



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 11EG CHWEFROR, 2019

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig - Pencadlys Caernarfon

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliadau safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:

- C18/0977/18/LL - Tir ger Maes Gwylfa, Clwt y Bont, Deiniolen, LL55 5EB
- C16/1412/19/LL - Ty Glan Menai, Ffordd Yr Aber, Caernarfon, LL54 5RP

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod o flaen mynedfa Maes Parcio Aml-Bwrpas y Cyngor, Caernarfon, am **10.30am**.

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 1 Chwefror 2019)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Huw Gruffydd Wyn Jones
Edgar Wyn Owen
Cemlyn Rees Williams

Berwyn Parry Jones
Elin Walker Jones
Gareth A. Roberts
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 ac i nodi materion protocol.

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

7 - 19

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 14 Ionawr 2019 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C14/0386/24/LL TIR YNG NGHEFN TAN Y CELYN, SWN Y MOR A TALARDD, LLANWYNDRA, CAERNARFON 20 - 44

Adnewyddu caniatad rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stâd (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

AELOD LLEOL: Cyngorydd Aeron Maldwyn Jones

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

5.2. CAIS RHIF C16/1412/19/LL TY GLAN MENAI, FFORDD YR ABER, CAERNARFON 45 - 67

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 lloft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porth-dy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig

AELOD LLEOL: Cyngorydd Peter A Garlick

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

**5.3. CAIS RHIF C18/0084/11/LL HEN IARD GYCHOD DICKIES, 68 - 107
BEACH ROAD, BANGOR**

Cais llawn ar gyfer gwaith peirianyddol, gan gynnwys torri a llenwi, er mwyn cyflawni arglawdd rip-rap wedi'i ehangu ar llain ogleddol datblygiad rhan II, yn ogystal a gwaith pellach i atgyfnerthu'r hen llenni dur o amgylch mur y doc

AELOD LLEOL: Cyngorydd Huw Gruffydd Wyn Jones

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

**5.4. CAIS RHIF C18/0942/23/LL TIR CAE'R EGLWYS, FFORDD 108 - 125
LLANBERIS, LLANRUG, CAERNARFON**

Codi 7 byngalo ar wahan (gan gynnwys uned fforddiadwy), 2 byngalo par, mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig (cynllun diwygiedig i'r hyn a thynnwyd yn ôl o dan cais rhif C18/0132/23/LL

AELOD LLEOL Cyngorydd Charles Wyn Jones

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

**5.5. CAIS RHIF C18/0977/18/LL TIR GER MAES GWYLFA, CLWT Y 126 - 148
BONT, DEINIOLEN, CAERNARFON**

Datblygiad preswyl ar gyfer 9 tŷ fforddiadwy a mynedfeydd newydd

AELOD LLEOL Cyngorydd Eifed Wyn Williams

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

**5.6. CAIS RHIF C18/1125/17/LL CHWAREL MOEL TRYFAN, 149 - 165
RHOSGADFAN, CAERNARFON**

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW i ganiatáu 5 llwyth HGV y dydd, o Ddydd Llun i Dydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn

AELODAU LLEOL: Cyngorydd Dilwyn Lloyd, Cyngorydd Aeron Maldwyn Jones a'r Cyngorydd Edgar Owen

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

**5.7. CAIS RHIF C18/1126/17/LL CHWAREOL MOEL TRYFAN, 166 - 181
RHOSGADFAN, CAERNARFON**

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 6 ar ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu 5 llwyth HGV y dydd, o Ddydd Llun i Dydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn

**AELODAU LLEOL: Cyngorydd Dilwyn Lloyd, Cyngorydd Aeron
Maldwyn Jones a'r Cyngorydd Edgar Owen**

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

**5.8. CAIS RHIF C18/0722/41/LL FFERM AFONWEN, CHWILOG, 182 - 192
PWLLHELI, GWYNEDD**

Cais ar gyfer darparu safle ar gyfer 15 uned teithiol gan gynnwys ystafell hamdden a toiledau

AELOD LLEOL Cyngorydd Aled Lloyd Evans

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

**5.9. CAIS RHIF C18/1055/41/LL BRYN HYFRYD, CHWILOG, 193 - 203
PWLLHELI**

Newid amod 2 of C14/01113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn nol

AELOD LLEOL Cyngorydd Aled Lloyd Evans

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 14/1/19

Yn bresennol: Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cyngorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cyngorwyr Aeron M. Jones a Keith Jones (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweeney (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol / Swyddog Monitro), Sion Huws (Uwch Gyfreithiwr (Corfforaethol)) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorwyr Elin Walker Jones, Dilwyn Lloyd a Cemlyn Williams.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones yn eitemau 5.1 a 5.5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0386/24/LL a C18/0838/11/LL), oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd;
- Y Cyngorydd Edgar Wyn Owen yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1172/19/LL), oherwydd bod ei fab yn byw gerllaw.

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

(b) Datganodd y Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol / Swyddog Monitro fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1172/19/LL), oherwydd bod asiant y cais yn frawd yng nghyfraith iddo.

Datganodd y Rheolwr Cynllunio fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1172/19/LL), oherwydd bod ffrindiau teuluol wedi gwrthwynebu'r cais ac yn byw yn agos i'r safle.

Roedd y swyddogion o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cyngorydd Aeron M. Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0386/24/LL);
- Y Cyngorydd Keith Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.4 a 5.5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0835/11/MG a C18/0838/11/LL);
- Y Cyngorydd Gruffydd Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0955/42/RC).

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 17 Rhagfyr 2018, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C14/0386/24/LL - Tir yng nghefn Tan y Celyn, Sŵn y Môr a Talardd, Llanwnda, Caernarfon

Adnewyddu caniatâd rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ, yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 17 Rhagfyr 2018 i alluogi gwrthwynebwr i siarad ar y cais ac er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Eglurwyd bod y cais gwreiddiol wedi ei ganiatáu gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 14 Rhagfyr 2015. Nodwyd oherwydd bod yr ymgeisydd wedi oedi wrth arwyddo cytundeb cyfreithiol, mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yng Ngorffennaf, 2017 ac o ganlyniad roedd newid yn y sefyllfa bolisi. Roedd y cais wedi ei asesu yn unol â'r polisïau cyfredol.

Nodwyd bod y cais ar gyfer 24 tŷ gyda 12 o'r tai yn rhai fforddiadwy. Amlygwyd bod yr angen am dai marchnad agored a thai fforddiadwy wedi ei gadarnhau gan y cyrff perthnasol, a bod y polisïau yn cefnogi hyn, felly ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Tynnwyd sylw bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythurau gormesol. Eglurwyd bod pellter amrywiol o 23-31 metr rhwng cefnau'r tai presennol a chefnau'r tai bwriadedig a chredir fod y gwagle hwn ynghyd â llystyfiant presennol a dyluniad/lleoliad y tai arfaethedig yn dderbyniol ar sail gwarchod preifatrwydd rhesymol a gor-edrych.

Cyfeiriwyd at wrthwynebiadau a dderbyniwyd gan ddeiliaid lleol parthed y cynnydd mewn trafndiaeth a'r diffyg llwybrau troed, er yn cydnabod y gwrthwynebiadau, nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r trefniant bwriadedig yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Nodwyd bod y bwriad hefyd yn dderbyniol ar sail paratoi cyfleusterau parcio, teithio a mynediad i'r tai eu hunain ac yn hygyrch ar sail ei leoliad.

Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod maint y llecyn agored ar gyfer y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLI ynghyd â chydymffurfio gyda gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos i leoliad y llecyn agored, credir bod ei leoliad yn dderbyniol gan ystyried bod goruchwyliaeth naturiol o'r llecyn

gan nifer helaeth o dai o fewn y datblygiad ac ni ellir gwneud defnydd amgen o'r rhan yma o'r safle, gan ystyried y cyfyngiadau adeiladu oherwydd ei agosatrwydd at yr is-orsaf nwy a'r gwaith trin carthion arfaethedig. Ymhelaethwyd pe adleolir y llecyn agored, ni ellir datblygu lleoliad presennol y llecyn agored ar gyfer tai, gan olygu gostyngiad yn y nifer o dai ar y safle, ac y gallai hyn olygu ni fyddai'r datblygiad yn hyfyw.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cynrychioli trigolion y 3 tŷ a oedd yn wynebu'r safle;
 - Byddai gor-edrych i erddi'r tai presennol yn deillio o osodiad y tai;
 - Byddai ffenestri tai yn wynebu'r tai presennol gan effeithio'n andwyol ar fwynderau;
 - Bod mynediad i'r tai presennol drwy ffordd breifat gul ac nid oedd lle i droi car;
 - Pryderon mawr am y datblygiad ond gellir eu datrys drwy gydweithio;
 - Byddai cynnydd llif traffig i'r fynedfa.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cais wedi ei addasu i gyd-fynd â pholisïau'r CDLI;
 - Bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd am ddatblygu'r safle yn amodol bod caniatâd cynllunio mewn lle;
 - Bod y bwriad yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy oherwydd bod rhan o'r safle tu allan i'r ffin, 6 tŷ fforddiadwy oedd yn rhan o'r cais blaenorol;
 - Bod y math o unedau yn cwrdd â'r angen am dai 2-3 ystafell wely;
 - Bod angen clir yn yr ardal am dai fforddiadwy, nid oedd yn bosib diwallu'r angen tu mewn i'r ffin datblygu yn unig;
 - Derbyniwyd gwrthwynebiadau o ran lleoliad y llecyn agored, bwriedir gosod ffens atal dringo 2.3 metr o uchder ynghyd â chlawdd o amgylch ffin y llecyn agored er mwyn sicrhau diogelwch a darparu mesur gwarchod bioamrywiaeth;
 - Er yn cydnabod gwrthwynebiadau trigolion lleol o ran cynnydd mewn traffig ac mai palmant ar un ochr y ffordd y darperir, roedd yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon efo'r bwriad.
- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod pobl leol yn gwrthwynebu'r bwriad yn ei ffurf bresennol, gyda'r angen i edrych ar y nifer o dai a lleoliad y llecyn agored;
 - Bod y Datganiad Dyluniad a Mynediad yn edrych fel copi o ddatganiad arall;
 - Bod y llecyn agored wedi ei leoli ger y rheilffordd, er bod yr asiant yn nodi y byddai ffens atal dringo, fe fyddai plant yn darganfod ffordd o fynd drosodd neu o amgylch;
 - Gofynnir i ail-edrych ar osodiad y safle er mwyn cael y llecyn agored wrth ymyl y tai presennol, fel y caniatawyd yn wreiddiol. Ynghyd ag edrych ar leoliad y byngalo ar gyfer yr anabl gan ei fod yn bell o'r ffordd fawr;
 - Bod yr Uned Drafnidiaeth yn gofyn am balmant bob ochr i'r ffordd at y briffordd fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol. Roedd palmant ar un ochr o'r ffordd bellach yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth, er y byddai cynnydd mewn traffig;
 - Ei fod yn gefnogol i dai ar y safle ond nid yn ei ffurf bresennol;
 - Bod y gwrthwynebiadau wedi eu trafod gyda swyddog o Gartrefi Cymunedol Gwynedd ond nid oedd yn cydweld;
 - Bod y bwriad yn golygu byddai'r ffordd mynediad yn torri mewn i ffordd breifat er mwyn cynnwys 2 dŷ ychwanegol;
 - Bod y llecyn agored ar gyfer y pentref cyfan;
 - Ei fod yn bosib newid gosodiad y safle i gyd-fynd â dymuniadau'r gymuned leol a sicrhau diogelwch plant a oedd yn hynod bwysig;

- Gofyn i'r Pwyllgor wrthwynebu'r cais oherwydd lleoliad y llecyn agored a lleoliad y byngalo ar gyfer yr anabl.

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

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

- Gofyn am eglurhad pan nad oedd yn bosib adeiladu ar y tir ger yr is-orsaf nwy;
- Os nad oedd yn ddiogel i adeiladu ar y tir ger yr is-orsaf nwy, sut gellir lleoli'r llecyn agored yno? Materion diogelwch yn ogystal ar y rhan yma o'r safle oherwydd ei fod ger y rheilffordd;
- Bod nifer o safleoedd a ddatblygwyd ar gyfer tai yn agos at reilffyrdd. Nid oedd yn fater diogelwch sylweddol oherwydd y gellir lliniaru'r risgiau o ran tresmasu ar y rheilffordd;
- Pe adleolir y llecyn agored, byddai'n golygu colli tir lle gellir adeiladu arno gan leihau'r nifer o dai, gyda risg o golli'r datblygiad oherwydd y gallai fod yn anhyfyw;
- Wrth gloriannu diogelwch plant a rhagor o dai, bod angen rhoi blaenoriaeth i ddiogelwch plant. Dylid symud y llecyn agored i leoliad diogel yn unol â dymuniad y gymuned a'r aelod lleol;
- Bod yr elfen tai fforddiadwy i'w groesawu a byddai'r datblygiad yn helpu i ddiogelu ysgolion a'r iaith Gymraeg;
- Bod y safle yn ddelfrydol i ddiwallu'r angen am dai ond roedd gormod o risg efo gosodiad presennol y safle. Roedd angen pwysu a mesur o ran gostyngiad yn y nifer o dai a'r risg i fywyd;
- Pryder o ran y fynedfa, pe caniateir y cais, dylid lleihau'r cyflymder uchaf ar y briffordd o 60mya i 30mya.

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

- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn gwybodaeth gan yr Uned Rheolaeth Adeiladu o ran cyfyngiadau adeiladu ar y tir ger yr is-orsaf nwy;
- Bod dwy ffens o amgylch yr is-orsaf nwy a oedd yn adeilad a oedd wedi ei ddiogelu. Roedd ffensys tebyg i'r hyn a gynigir gan yr ymgeisydd, wrth ymyl asedau Network Rail;
- Bod y llecyn agored yn fwy na'r hyn a oedd yn ofynnol, felly roedd opsiwn i gael byffer a ffens yn ychwanegol i'r ffens a gynigir gan yr ymgeisydd;
- Cae agored oedd y safle yn bresennol, nid oedd unrhyw beth i atal plant rhag chwarae ar y tir ger y rheilffordd.

(e) Cynigwyd gwelliant bod dwy ffens yn cael eu gosod rhwng y llecyn agored a therfyn y safle. Pleidleisiwyd ar y gwelliant, syrthiodd y gwelliant.

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

- Wedi byw wrth ymyl rheilffordd brysur am 17 mlynedd, nid oedd unrhyw ddigwyddiad o ran diogelwch yn ystod y cyfnod. Gellir lliniaru'r risg o ran tresmasu ar y rheilffordd, collwyd cyfle drwy beidio â chefnogi'r gwelliant;
- Bod perygl yn ogystal o ran plant yn gwneud drygau e.e. taflu rhywbeth at y trenau;
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle. Ddim yn erbyn yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai ond pryderon o ran diogelwch yng nghyswllt yr is-orsaf nwy a'r rheilffordd.

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

- Bod y sefyllfa o ran diogelwch yn fater o dystiolaeth, gyda'r angen i gloriannu'r risg. Roedd y newidiadau a grybwyllwyd gan rhai o'r aelodau i osodiad y safle yn newidiadau sylweddol a fyddai'n debycach o olygu gwrthod y cais, byddai angen

rhesymau pe bwriedir gwrthod y cais. Dylid sicrhau bod tystiolaeth o ran y risg ynghlwm â lleoliad y llecyn agored gan allai effeithio ar egwyddor y datblygiad;

- Bod caniatâd blaenorol i ddatblygu tai ar safle'r cais a'i fod yn anodd gweld unrhyw reswm gwrthod heb fod risg i'r Cyngor o ran apêl;
- Ni dderbyniwyd ymateb gan Reilffordd Eryri a'i fod yn bur debyg nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad;
- Pe byddai bwriad gan yr ymgeisydd i newid gosodiad y safle, byddai'r gosodiad wedi ei newid yn dilyn trafodaethau;
- Bod y nifer o dai i'r hectar yn cwrdd â'r safon, gyda gerddi eang a lle parcio i'r tai. Pryderu pe gwrthodir y cais ar sail or-ddatblygiad.

(g) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu'r cais, syrthiodd y cynnig.

Cynigwyd i wrthod y cais oherwydd bod gosodiad y safle yn anaddas gyda'r llecyn agored yn y lleoliad anghywir oherwydd ei agosatrwydd at yr is-orsaf nwy a'r rheilffordd.

Atgoffodd y Rheolwr Cynllunio yr aelodau, pe byddai apêl byddai'r cynigydd a'r eilydd yn cyflwyno'r achos mewn apêl.

Mewn ymateb i'r sylw, nododd y cynigydd nad oedd yr holl dystiolaeth yng nghyswllt yr is-orsaf nwy wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Eiliwyd y cynnig.

Nododd y Rheolwr Cynllunio oherwydd y risg i'r Cyngor o ran apêl, dylid ystyried gohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach efo Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Ymhelaethodd er bod risg o apêl oherwydd diffyg penderfyniad a risg ni fyddai datblygiad tai ar y safle oherwydd methiant i sicrhau grant, fe fyddai'n ddoeth i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach.

Cynigwyd i ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach. Tynnodd y cynigydd ei gynnig i wrthod y cais yn ôl gan eilio'r cynnig i ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

2. Cais Rhif C17/1172/19/LL – Cartref Nyrsio Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon

Newid defnydd cyn gartref nyrsio preswyl i greu 4 uned gwyliau hunangynhaliol, codi adeilad ar wahân i'w defnyddio fel pwll nofio ynghyd ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol

(a) Ymhelaethodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 25 Mehefin 2018 er mwyn derbyn cadarnhad pellach gan yr asiant ynglŷn â rhai agweddau penodol o'r cais ynghyd â chynnal ymweliad safle. Nodwyd y cynhaliwyd ymweliad safle ar 23 Gorffennaf 2018.

Cyfeiriwyd at y niferoedd aros, gan nodi y derbyniwyd cadarnhad y byddai nifer y gwesteion yn amrywio yn ôl y tymor ond mai'r nifer tebygol ar un adeg fyddai rhwng 50% a 60% (hyd at 70-mewn nifer) o gyfanswm niferoedd aros yr adeilad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a oedd yn cynnwys cadarnhad gan Wasanaeth Twristiaeth y Cyngor mai prin oedd y math yma o ddarpariaeth yn sirol.

Nodwyd bod y ffordd i'r safle yn gul a throellog, ond ni chredir y byddai'r bwriad yn golygu cynnydd a niwed sylweddol amlwg o ran symudiadau traffig o gymharu â'r defnydd hanesyddol fel cartref nyrsio preswyl, felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisïau TRA2 a TRA4 o'r CDLI.

Eglurwyd nad oedd rheolaeth o ddefnydd presennol y safle ac fe fyddai'r cais hwn yn gwella'r sefyllfa. Nodwyd yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd o ran mesurau lliniaru i warchod a hyrwyddo'r laith Gymraeg, argymhellir gosod amod ychwanegol i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad o ran cytuno arwyddion a phe cynnau gwybodaeth.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi TWR2 o'r CDLI;
 - Bod y cynllun busnes a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos y byddai'r elw a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn cynyddu;
 - Bod asesiad trafndiaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais;
 - Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad;
 - O ystyried defnydd sefydledig y safle, ni fyddai'r sefyllfa trafndiaeth yn waeth;
 - Bod y bwriad yn unol â pholisiâu cenedlaethol a lleol.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Bod yr adeilad yn hardd a bod angen ei ddiogelu rhag dirywiad;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd ond gellir rheoli defnydd o'r safle gydag amodau;
- O ystyried nad oedd preswylwyr y cartref yn ddefnyddwyr ceir byddai'r symudiadau traffig yn sylweddol uwch. Cwestiynu os oedd y fynedfa yn ddiogel;
- Yn ansicr o'r bwriad gyda phryder ei fod yn or-ddatblygiad. Byddai 4 rhan ar gyfer 120 o unigolion heb lawer o reolaeth o'r safle. Gyda nifer uwch o unigolion, tua 200, pan gynhelir priodas ar y safle, ddim yn gweld digon o le eistedd ar gyfer gymaint o bobl.

Mewn ymateb i ymholiad gan aelod o ran safbwynt yr aelod lleol, nododd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod gan yr aelod lleol bryder am y lôn.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Bioamrywiaeth
4. Cyfyngu defnydd i wyliau yn unig
5. Cynllun Rheoli'r safle
6. Gwarchod Coed
7. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
8. Amodau Dŵr Cymru
9. Deunyddiau
10. Cyfyngu niferoedd aros
11. Cynllun Rheoli Trafnidiaeth
12. Mesurau lliniaru effaith ieithyddol

3. Cais Rhif C16/1412/19/LL - Tŷ Glan Menai, Ffordd Yr Aber, Caernarfon

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig.

- (a) Nododd y Rheolwr Cynllunio y derbyniwyd pryderon gan wrthwynebwyd, ddiwedd yr wythnos flaenorol, o ran rhybudd digonol i fod yn bresennol a pharatoi i siarad yn y Pwyllgor. Gofynnwyd i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn rhoi ychwaneg o amser i'r gwrthwynebwyd ddarparu.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

4. Cais Rhif C17/0835/11/MG – Jewson Ltd Penlon Works, Stryd Fawr, Bangor

Materion a gadwyd yn ôl o ganiatâd amlinellol C14/1248/11/AM i godi 4 bloc o fflatiau yn cynnwys 70 uned byw.

- (a) Ymhelaethodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl a oedd yn cynnwys graddfa, golwg a thirweddu'r safle. Nodwyd bod y bwriad yn darparu 24 uned 1 llofft a 46 uned 2 llofft. Eglurwyd bod y caniatâd amlinellol ar gyfer 77 uned, ond i gydymffurfio gyda safonau adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') ac mewn ymateb i newid yn y farchnad dai, roedd arwynebedd llawr yr unedau wedi eu cynyddu gan olygu gostyngiad o 7 uned ar y safle.

Amlygwyd bod y cynlluniau wedi eu haddasu ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol, er mwyn:

- Diwygio lleoliad ffenestri i osgoi a lleihau gor-edrych.
- Diwygiadau i'r dyluniad, yn bennaf i resymoli'r siâp a ffurf yr adeiladau.
- Addasiadau i'r deunyddiau a lliwiau a fwriedir defnyddio.
- Newidiadau i drefniadau unedau er mwyn sicrhau safon byw dderbyniol i bob uned e.e. ffenestri a golau naturiol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd nad oedd y datblygiad yn llety myfyrwyr pwrpasol nac ar gyfer darparu unedau amlfeddiannaeth ac nid oedd hawl cynllunio ar gyfer y fath defnyddiau ar y safle.

Cyfeiriwyd at y trawstoriadau ac edrychiadau, a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd, a oedd yn dangos sut y byddai'r datblygiad yn eistedd o fewn y safle a'i berthynas gydag adeiladau cyfagos. Ymhelaethodd y derbyniwyd montage i ddangos edrychiad y datblygiad o olygfeydd pellach ar draws y ddinas. Tynnwyd sylw at y montage a oedd yn dangos bod y defnydd o liwiau llwyd ar rannau uwch y blociau yn elfen bwysig iawn i alluogi'r datblygiad i ymdoddi mewn modd derbyniol. Nodwyd yr ystyriwyd bod bloc 2 angen cladin llwyd ary lloriau uwch, fel y dangoswyd ar y montage, er mwyn lleihau amlygrwydd y lloriau o edrychiadau pellach ac fe ellir gosod amod i sicrhau hyn.

Nodwyd y derbyniwyd gwrthwynebiadau o ran mwynderau preswyl gan gynnwys gor-edrych, cydnabuwyd y byddai effaith ond roedd y newidiadau a wnaed i'r cynlluniau yn ddigonol i fodloni'r polisïau.

Amlygwyd y derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau ar sail diffyg llefydd parcio o fewn y safle a phroblemau parcio oedd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Nodwyd bod y bwriad yn darparu 70 uned byw gyda chymysgedd o unedau un a dwy llofft a bod y cynllun safle yn dangos 67 llecyn parcio. Eglurwyd bod y safonau parcio yn gofyn am un llecyn parcio ar gyfer pob uned byw ond yn cyfeirio at uchafswm ac yn cydnabod mewn rhai llefydd fod nifer llai yn gallu bod yn dderbyniol. Nodwyd o ystyried lleoliad y safle mewn dinas a'r cysylltiadau gyda thrafnidiaeth gyhoeddus a chyfleusterau eraill, ystyriwyd fod 67 llecyn parcio yn ddigonol ac yn dderbyniol a byddai effaith y datblygiad yn annhebygol o achosi trafferthion parcio ychwanegol ar strydoedd cyfagos.

Adroddwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal efo'r ymgeisydd yng nghyswllt darpariaeth storio biniau. Nodwyd ni dderbyniwyd cynllun yn cadarnhau'r bwriad o ran yr elfen yma ond bod yr

ymgeisydd yn nodi yn y trafodaethau y byddai llefydd storio biniau efo ffensys o'u hamgylch. Cadarnhawyd bod y cynlluniau yn dangos ei fod yn bosib gwireddu hyn ond bod angen derbyn cadarnhad gan yr ymgeisydd.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor awdurdodi'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynllun tirweddu meddal manwl ynghyd â chynllun a manylion yn dangos trefniadau ar gyfer storio biniau gydag amodau.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod lleoliad ac agosrwydd yr adeiladau i'r tai cyfagos wedi ei gadarnhau;
 - Byddai'r datblygiad yn gwella'r safle yn unol â gofynion polisiâu lleol a chenedlaethol;
 - Bod Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol;
 - Byddai lleoliadau dynodedig ar gyfer storio biniau ar y safle;
 - Gwnaed newidiadau i'r dyluniad mewn ymateb i bryderon lleol;
 - Bod y nifer o unedau wedi gostwng o 77 i 70, gan wella maint yr unedau a lleihau'r effaith o ran parcio 10%;
 - Yn unol â hyn a nodir yn yr adroddiad, byddai'r ddarpariaeth o fflatiau newydd yn gyfraniad positif i'r stoc tai, gan gwrdd gyda'r anghenion a adnabuwyd, ac yn cyfrannu at anghenion tai fforddiadwy;
 - Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad;
 - Byddai budd adfywio yn deillio o'r datblygiad gan ei fod yn diwallu anghenion tai a adnabuwyd.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod gormod o dai mewn amlfeddiannaeth yn ward Hiracl;
 - Bod problemau parcio yn ward Hiracl eisoes gyda nifer yn gweithio yn y Stryd Fawr yn parcio yno, byddai'r datblygiad yn ychwanegu at y broblem;
 - Bod blociau 2 llawr yn addas i'r safle o ystyried adeiladau yn yr ardal ac yn ddigonol o ystyried maint y safle;
 - Bod bloc 4 llawr gyda rhai unedau efo balconi, yn deall o ran gweld yr olygfa ond mi fyddai gor-edrych;
 - Byddai'r datblygiad yn sefyll allan yn y dirwedd, fel y dangosir yn y montage;
 - Cwestiynu fforddiadwyedd yr unedau o ystyried cyfartaledd cyflog yn yr ardal;
 - Bod Bangor yn ddinas myfyrwyr, ddim yn gweld sut y gellir atal myfyrwyr rhag byw yno;
 - Pryder y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar wasanaethau gan gynnwys casglu sbwriel;
 - Ei fod yn fodlon siarad gyda'r datblygwr a'i fod yn gobeithio y rhoddir ystyriaeth i safbwynt trigolion lleol.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail uchder y ddau bloc o fflatiau 4 llawr (sef bloc 2 a 3) oherwydd eu bod allan o gymeriad gyda'r ardal, ac effaith tebygol y balconiau ar fwynderau trigolion tai cyfagos.

Nododd y Rheolwr Cynllunio bod egwyddor y datblygiad wedi ei ganiatáu a'i fod yn cynnwys uchafswm uchder y blociau. Atgoffwyd yr aelodau mai cais materion a gadwyd yn ôl oedd o dan ystyriaeth, gellir rhoi sylw i raddfa a golwg y datblygiad a allai gynnwys swmp y datblygiad. Cyfeiriodd at sylwadau'r aelod lleol, gan nodi ei fod yn deall y pryder o ran tai mewn amlfeddiannaeth ond byddai angen caniatâd i'r defnydd hwn. Ychwanegodd bod lleihau'r nifer o unedau wedi galluogi'r datblygiad i gydymffurfio gyda safonau adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') gan sicrhau fforddiadwyedd yr unedau i'r dyfodol.

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

- Bod y montage yn dangos y byddai'r datblygiad yn edrych yn fawr yn y dirwedd;
- Cydymdeimlo efo'r aelod lleol. Bod Cyngor Dinas Bangor yn nodi bod y llawr ychwanegol yn arddangos fel gor-ddatblygiad ac yn groes i gymeriad yr ardal gyfagos a dylai'r cais cael ei drin fel cais o'r newydd;
- Bod y safle angen ei ddatblygu ond roedd y datblygiad dan sylw yn fodern ac allan o gymeriad yr ardal. Roedd graddfa'r datblygiad yn anghywir;
- O ran newid o do mansard i do fflat, oedd effaith ar yr uchder?
- Bod uchder y blociau i'w ystyried fel rhan o raddfa'r datblygiad;
- Yn gwrthwynebu'r cais ar ran swmp y datblygiad a'i fod allan o gymeriad yr ardal.

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

- Nodi'r pryder o ran graddfa a golwg, fe allai newidiadau i'r dyluniad oresgyn pryderon;
- Bod y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol yn dangos bloc 4 llawr gyda tho mansard a ffenestri gromen. O ganlyniad i gynnydd yn arwynebedd llawr yr unedau, roedd y cynlluniau a gyflwynwyd efo'r cais yma yn dangos to fflat. Roedd y dyluniad yn wahanol ond nid oedd cynnydd yn yr uchder felly yn unol â'r amodau ar y caniatâd amlinellol;
- Nid oedd y newid o do mansard i do fflat wedi cael effaith ar yr uchder ond roedd effaith ar swmp y datblygiad;
- Bod uchder y blociau yn ystyriaeth o ran graddfa datblygiad, ond bod uchafswm uchder y blociau wedi ei benderfynu o dan y caniatâd amlinellol;
- Fe allai'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Ar sail ffurf a graddfa'r ddau bloc o fflatiau 4 llawr (sef bloc 2 a 3) oherwydd eu bod allan o gymeriad gyda'r ardal, ac effaith tebygol y balconïau ar fwynderau trigolion tai cyfagos.

5. Cais Rhif C18/0838/11/LL – 371-373 Stryd Fawr, Bangor

Dymchwel yr adeilad presennol a chodi 9 uned fforddiadwy ar gyfer gymdeithas dai leol, lle cynnau parcio a thirlunio.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod egwyddor o godi tai ar y safle wedi ei selio ym Mholisiâu PCYFF1, TAI1, a PS5 o'r CDLI. Nododd oherwydd mai landlord cymdeithasol cofrestredig fyddai'n gyfrifol am yr holl unedau, byddent i gyd ar gael fel tai fforddiadwy. Amlygwyd bod y safle tu mewn i'r ffin datblygu, yn safle a ddatblygwyd o'r blaen ac yn addas ar gyfer defnydd preswyl. Nodwyd bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod yr unedau wedi eu dylunio ar ffurf 3 bloc amrywiol eu uchder gydag amrywiaeth o ddeunyddiau yn cael eu defnyddio ar edrychiad allanol yr adeilad. O ystyried dyluniad, graddfa, ffurf a deunyddiau'r datblygiad credir y byddai'n cydweddu â'r safle ac na fyddai'n creu strwythur anghydnaws na gormesol o fewn y rhan yma o'r strydlun.

Adroddwyd y derbyniwyd gohebiaeth gan rhai o drigolion lleol parthed effaith andwyol y bwriad ar fwynderau preswyl a chyffredinol ar sail colli preifatrwydd, gor-edrych ac aflonyddwch sŵn, gor-ddatblygu a chreu strwythur gormesol. Roedd y cynlluniau gwreiddiol wedi eu diwygio mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau, fel bod ffenestri wal gefn rhan ogleddol yr adeilad newydd wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i anheddau cyfagos. Ychwanegwyd er mwyn osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol

gellir sicrhau bod ffenestri grisiau, a fyddai'n wynebu anheddau yng nghefn y safle, o wydr afloyw yn barhaol.

Cyfeiriwyd at sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol yn nodi pryderon parthed addasrwydd y fynedfa, er yn cydnabod y pryderon nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol gydag unrhyw ganiatâd cynllunio.

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

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd bod angen am dai yn yr ardal a bod y bwriad yn cyd-fynd â'r ardal gyda datblygiad tebyg gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd gerllaw.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ac i'r amodau isod:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Llechi naturiol/deunyddiau.**
4. **Priffyrdd.**
5. **Bioamrywiaeth.**
6. **Dŵr Cymru.**
7. **Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (ffenestri).**
8. **Llygredd/halogiad.**
9. **Gwydr afloyw i'r ffenestri yn ardal y grisiau yn wynebu anheddau yng nghefn y safle**

6. Cais Rhif C18/0955/42/RC – Northern Lights, Lon-tyn-pwll, Nefyn,

Tynnu cytundeb 106 arwyddwyd ar gais 2/22/448B sy'n cyfyngu defnydd yr adeilad a'r tir i ddefnydd amaethyddol a dim defnydd busnes na masnachol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod egwyddor ynglŷn ag amgylchiadau ble gellir gofyn am ddiwedd cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 yn cael ei egluro'n fanwl yng Nghylchlythyr 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio. Yn ychwanegol i'r cylchlythyr roedd Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio) 1992 yn berthnasol i'r cais.

Eglurwyd bod y dogfennau (a oedd yn cynnwys Rheoliadau 122 a 123 o'r Rheoliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol, 2010) yn datgan er mwyn i gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 fod yn ddilys rhaid cyfarfod 5 maen prawf, boed y cytundeb yn un newydd neu yn gais i ddileu cytundeb neu ei ddiwygio.

Nodwyd y cyflwynwyd y cais i ddileu'r cytundeb ar sail bod yr ymgeisydd o'r farn fod y cytundeb yn amwys ei ystyr, yn ddiangen ac yn anweithredol.

Amlygwyd er bod cytundeb 106 wedi ei arwyddo yn gysylltiedig gyda chais 2/22/448B, roedd cyfyngiadau'r cytundeb 106 hefyd i raddau wedi eu hailadrodd mewn amodau ar y caniatâd cynllunio. Eglurwyd y byddai ceisiadau ar gyfer stablau erbyn hyn yn destun amod cynllunio ar y caniatâd, yn hytrach na chytundeb 106. Ni ystyriwyd fod diben cynllunio ar gyfer y cytundeb 106 ac nid oedd ei angen er gwneud y datblygiad a ganiatwyd yn dderbyniol i bwrpas cynllunio.

Nodwyd yr ystyriwyd nad oedd cynnwys y cytundeb o dan Adran 106 yn cyfarfod â'r 5 prawf a gyfeirir atynt yng Nghylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio) 1992 ac nid oedd y cytundeb yn parhau i gyflawni diben cynllunio defnyddiol. Argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn ddiamodol.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod Cyngor Tref Nefyn yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd byddai newid defnydd o'r tir i greu unrhyw ddatblygiad masnachol yn cael effaith difrifol ar y ffordd i'r safle a ddefnyddiwyd gan gerddwyr bob dydd;
 - Bod tir ar y safle yn gyswllt at Lwybr yr Arfordir, roedd llwybr Penrallt yn cael ei gau yn gyfnodol oherwydd diogelwch y tir. Felly, pe byddai datblygiad ar y safle gallai'r cyswllt i Lwybr yr Arfordir gael ei golli;
 - Bod y cytundeb 106 a'r amodau yn angenrheidiol;
 - Pe caniateir i dynnu'r cytundeb 106, byddai'r cais a dynnwyd yn ôl yn fis Gorffennaf 2018 yn cael ei ail-gyflwyno;
 - Mai stablau ar gyfer ceffylau oedd ar y safle, pe byddai'r cytundeb 106 yn cael ei dynnu gellir eu defnyddio ar gyfer dibenion busnes. Os nad oedd defnydd bellach i'r stablau fe ddylid eu tynnu i lawr;
 - Bod y safle yng nghefn gwlad agored, pryder am effaith weledol unrhyw ddatblygiad ar y safle yn dilyn tynnu'r cytundeb 106;
 - Gofyn i'r Pwyllgor gadw'r cytundeb 106 mewn lle.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio bod 5 maen prawf o ran gosod neu dynnu cytundeb 106 a chredir bod y cytundeb 106 yn dyblygu'r amodau a roddwyd ar y caniatâd cynllunio. Ymhelaethodd bod yr amodau cynllunio yn ddigon cadarn ac mai'r drefn bresennol oedd gosod amodau i reoli defnydd. Nododd er ei bod yn cydnabod pryderon lleol o ran datblygiadau ar y safle yn y dyfodol, byddai'n rhaid i gais cynllunio gael ei gyflwyno o ran unrhyw ddatblygiad arall.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail effaith datblygiad ar Lwybr yr Arfordir a'r dirwedd (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli), pe byddai defnydd masnachol, a bod yr amodau cynllunio ddim yn ddigonol ar ben eu hunain.

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

- Bod yr ymgeisydd yn fodlon arwyddo pan ganiatawyd y cais, efallai bod yr ymgeisydd eisiau tynnu'r cytundeb 106 er mwyn cael cynllun arall. Pe byddai cais yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol, a fyddai gerbron y Pwyllgor er penderfyniad?
 - Ddim yn gweld pwrpas diddymu'r cytundeb 106;
 - Pe na fyddai pwrpas defnyddiol i'r cytundeb 106, ni fyddai'r ymgeisydd yn gwneud cais i'w dynnu;
 - Mai cais i dynnu cytundeb 106 yn unig oedd gerbron, roedd amodau mewn lle felly beth oedd ei bwrpas. Pe byddai'r cais yn cael ei wrthod gan y Pwyllgor, ei fod yn debygol y byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ar apêl;
 - Pam bod cais cynllunio C18/0332/42/LL wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd ym mis Gorffennaf 2018?
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Petai cais yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol, a bod yr aelod lleol yn galw'r cais i mewn fe fyddai'r Pwyllgor yn ei ystyried;

- Bod yr ystyriaethau cynllunio wedi newid ers caniatwyd cais 2/22/448B, roedd Cylchlythyr 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio yn rhoi arweiniad mai drwy amodau y dylid rheoli defnydd;
- Nid oedd bodolaeth cytundeb 106 yn atal unigolyn rhag cyflwyno cais cynllunio. Beth bynnag oedd bwriadau'r ymgeisydd, fe ddylai'r Pwyllgor gloriannu os oedd pwrpas i'r cytundeb 106;
- Bod y cytundeb 106 yn rhan o'r ystyriaethau wrth asesu cais C18/0332/42/LL, ond tynnwyd y cais yn ôl gan yr ymgeisydd er mwyn ystyried opsiynau;
- Byddai unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol yn cael ei ddelio efo ar yr adeg;
- Bod argymhelliad cadarn wedi ei roi a pe byddai apêl byddai'r cynigydd a'r eilydd yn cyflwyno'r achos mewn apêl.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Ar sail effaith datblygiad ar Lwybr yr Arfordir a'r dirwedd (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli), pe byddai defnydd masnachol, a bod yr amodau cynllunio ddim yn ddigonol ar ben eu hunain.

7. Cais Rhif C18/1015/25/LL – Treborth Playing Fields, Ffordd Treborth, Treborth, Bangor

Creu cae chwarae 3ydd cenhedlaeth gan gynnwys mynedfa / man cynhesu corff, creu llain galed ar gyfer gosod eisteddole a man storio cyfarpar, creu ffyrdd a llwybrau, codi llifoleuadau ac ehangu maes parcio

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod Polisi ISA3 o'r CDLI yn annog caniatáu cynigion am gyfleusterau newydd ar gyfer cyfleusterau addysgol a gweithgareddau atodol cymdeithasol neu hamdden ar safleoedd addysg uwch cyn belled eu bod yn dderbyniol o safbwynt materion megis graddfa, lleoliad, dyluniad mwynderau a chluddiant. Nodwyd bod y polisi'n pwysleisio y dylid rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio safleoedd presennol.

Nodwyd ei fod yn gynllun i ail-ddefnyddio safle presennol trwy ei uwchraddio fel bod ansawdd y cyfleusterau ar gyfer chwaraeon oedd ar gael i'r Brifysgol yn gwella'n sylweddol. Ymhelaethodd y byddai'r datblygiad yn helpu sicrhau bod y caeau'n cael eu defnyddio'n fwy effeithlon nag y bu a'u bod yn fwy hyblyg i gwrdd gydag anghenion addysgol a hamdden cyfredol.

Tynnwyd sylw bod lleoliad y cais yn sensitif iawn o safbwynt ystyriaethau tirwedd, derbyniwyd ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi bod y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn rhoi sicrwydd na fyddai'r cynllun goleuo oedd yn rhan o'r cynnig hwn yn tarfu rhyw lawer yn weledol ar y lleoliad nac ar yr olygfa o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn, a byddai'n tarfu llawer llai na'r goleuadau presennol.

Nodwyd o ran mwynderau cyffredinol a phreswyl, o ystyried pellter y safle o unrhyw anheddau preifat a'r ffaith ei fod yn ddatblygiad tebyg am debyg o safbwynt defnydd y tir, ni chredir y byddai'n creu unrhyw newid arwyddocaol ychwanegol i fwynderau unrhyw gymdogion na'r ardal.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad. Tynnwyd sylw at amod rhif 5, gan egluro ei fod yng nghyswllt rheoli oriau gweithredol y llifoleuadau.

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

- Byddai'r bwriad yn darparu'r cae 3ydd cenhedlaeth cyntaf yng Ngogledd Cymru;
- Fe fyddai'n ased gwerthfawr i'r ardal gan gynnwys clybiau lleol a'r gymuned;
- Bod problemau draenio yn gysylltiedig â'r caeau chwarae presennol, ni ellir eu defnyddio yn ystod y Gaeaf;
- Byddai'r cae yn addas i rygbi a phêl droed i safon ryngwladol;
- Bod Chwaraeon Cymru yn gefnogol i'r cais;
- Bod yr ymgynghorwyr statudol yn fodlon efo'r bwriad;
- Bod yr amodau a argymhellir yn dderbyniol, yn amodol bod amod 5 yn cyfeirio at reoli defnydd y llifoleuadau.

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

Nododd aelod bod cae 3ydd cenhedlaeth yn Nantporth eisoes a'i fod yn gobeithio y byddai'r cae ar gael i'w ddefnyddio gan y gymuned leol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
4. Rhaid dilyn argymhellion yr Arolwg Ecolegol
5. Llifoleuadau - Oriau gweithredol 16:00 hyd 22:00 Llun i Gwener a 16:00 hyd 19:00 Sadwrn a Sul

Nodiadau

Dŵr Cymru

Cyfoeth Naturiol Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.40pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C14/0386/24/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 19/05/2014**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanwnda

Ward: Llanwnda

Bwriad: Adnewyddu caniatad rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

Lleoliad: Tir yng nghefn Tan y Celyn, Sŵn y Môr a Talardd, Llanwnda, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7YN

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor Ionawr, 2018 er mwyn trafod pryderon yr Aelodau gyda'r ymgeisydd yn ymwneud â lleoliad y llecyn agored o fewn y safle a'r angen i'w ail-leoli i'r rhan uchaf o'r safle ac ymhellach i ffwrdd o'r is-orsaf nwy a'r rheilffordd. Yn ychwanegol i hyn, ymgynghorwyd ymhellach gyda Rheilffordd Eryri, *Wales and West Utilities* (nwy) ynghyd â'r Uned rheolaeth Adeiladu ar sail addasrwydd lleoli'r llecyn agored yn y rhan yma o'r safle. Cyflwynwyd y cais gwreiddiol ar gyfer codi 24 o dai (gan gynnwys 6 tŷ fforddiadwy) i'r Pwyllgor ar 14.12.15 ac fe benderfynodd y Pwyllgor i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig bod yr ymgeisydd yn arwyddo cytundeb cyfreithiol Adran 106 i sicrhau elfen o dai fforddiadwy ynghyd â sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth yn ysgol y dalgylch (Ysgol Felinwnda). Gan fod yr ymgeisydd wedi oedi wrth arwyddo'r cytundeb cyfreithiol, mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yng Ngorffennaf, 2017 ac o ganlyniad roedd newid i statws y tir a hefyd newid mewn polisi. O ganlyniad i hyn diwygiwyd y cynlluniau gwreiddiol a diweddarwyd nifer o'r asesiadau er mwyn cymryd i ystyriaeth cynnwys polisiâu newydd y CDLL. Mae'r cais yn parhau i gynnwys 24 tŷ ond erbyn hyn mae 12 o'r tai yn rhai fforddiadwy o ganlyniad i'r ffaith bod rhan o'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL.
- 1.2 Gellir rhannu'r cynllun diweddaraf i fyny i elfennau gwahanol sy'n cynnwys:-
- Codi 24 tŷ o wahanol ddyluniadau a maint gan gynnwys tai 2-lofft a 3-llofft deulawr ynghyd â thŷ un llawr.
 - Bydd y 12 tŷ fforddiadwy yn cynnwys tŷ un llawr ar gyfer 5 person, 6 tŷ deulawr 4 person, a 5 tŷ deulawr 5 person fydd yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (safonau *DQR* Llywodraeth Cymru).
 - Bydd y 12 tŷ marchnad agored yn cynnwys 2 dŷ 4 person, 4 tŷ 4 person (o ddyluniad gwahanol) a 6 tŷ 5 person.
 - Llecyn agored maint 0.14ha wedi ei leoli yn ne-ddwyrain safle'r cais.
 - Gwelliannau i'r fynedfa bresennol drwy greu gwelededd safonol tua'r dwyrain (ar hyd rhan o'r ffordd sirol dosbarth III i Rhos Isaf) ynghyd â chreu pafin gyferbyn a'r eiddo a adnabyddir fel Menai View.
 - Gorsaf trin carthion tanddaearol gyferbyn ac ymylon deheuol y safle.
 - Tirlunio oddi fewn ac o amgylch ymylon y safle.
 - Triniaeth ffiniau amrywiol oddi fewn ac ar ymylon y safle gan gynnwys ffens atal dringo 2.1m o uchder (gyfochrog a'r rheilffordd), ffens coedyn clos yn amrywio o 1.2m hyd at 1.8m o uchder ynghyd â ffens rheiliau rhwng gerddi'r tai.
- 1.3 Mae safle'r cais yn llecyn o dir sydd yn mesur oddeutu 0.9 hectar gyda'r hanner gogleddol wedi ei gynnwys oddi fewn i'r ffin datblygu a'r hanner deheuol wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu. Mae Dinas yn cael ei adnabod fel *Pentref Lleol* yn Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun ac nid yw'r rhan o'r safle sydd y tu fewn i'r ffin wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd penodol. I'r gogledd o'r safle ceir ffordd sirol dosbarth III sy'n gwasanaethu Rhos Isaf a Rhostryfan, i'r dwyrain lleolir gorsaf lleihau gwasgedd cyflenwad nwy presennol (ble mae parth gwaharddiad yn bodoli), i'r de ceir Rheilffordd Eryri, gweithdai diwydiannol a gorsaf trin carthion tanddaearol arfaethedig (ble mae hefyd parth gwaharddiad yn bodoli) ac i'r gorllewin lleolir safle gwag tafarn y Mount gynt a gerddi cefn a rhodfa breifat anheddau sefydledig.
- 1.4 Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel porfa. Mae rhediad yn y tir oddeutu 5m i lawr i gyfeiriad y rheilffordd i'r de-ddwyrain o'r safle. Mae'r fynedfa bresennol (giât ddwbl) i'r safle wedi ei leoli yng nghornel gogledd-gorllewinol y cae.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 1.5 Cyflwynwyd y dogfennau canlynol i gefnogi'r cais - Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Iaith Gymraeg, Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol ynghyd ac Arolwg Coed Rhagarweiniol.

2. **Polisiau Perthnasol:**

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

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

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

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

Polisi ISA1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 - darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi TAI4 – tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi TAI16 – safleoedd eithrio.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeledd.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) – Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).

CCA – Oblygiadau Cynllunio (Tachwedd, 2009).

CCA – Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol (Tachwedd, 2009).

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

CCA:Cymysgedd Tai (2018).

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi Cynllunio Cymru (PPC), Argraffiad 10, (Rhagfyr, 2018).

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

NCT 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin, 2006).

NCT5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Hydref, 2013).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C09A/0532/24/LL - diwygio amod 2 o ganiatâd rhif C08A/0568/24/LL er mwyn galluogi ail-leoli'r math o dai ar y safle (lleiniau 4-12 yn cynnwys 17 ac 18, 21-23 ac i addasu dyluniad lleiniau 7-12) wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2010 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyflenwad o 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.
- 3.2 Cais rhif C08A/0568/24/LL - codi 24 o dai deulawr, newidiadau i fynedfa bresennol a chreu lonydd stad wedi ei ganiatáu yn Awst, 2009 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.
- 3.3 Cais rhif C06A/0451/24/AM - cais amlinellol ar gyfer 20 tŷ wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2007.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor

Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail:-

- Dylid newid lleoliad y cae chwarae i'r rhan uchaf a thu cefn i'r tai presennol gan ford ei leoliad ar hyn o bryd yn rhy agos i'r rheilffordd a fyddai'n denu plant i ddringo drosodd ag efallai fynd i berygl.
- Dylid ail-leoli'r byngalo i'r rhan uchaf hefyd gan ei fod yn bell o'r brif fynedfa a fyddai'n hwylus iawn i rywun oedrannus neu anabl.
- Nid oes palmentydd y ddwy ochr i'r ffordd er mwyn diogelwch i'r trigolion fydd yn dod oddi ar y bws a cherdded am y stad dai.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau/nodiadau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Amod parthed cyflwyno manylion darparu a gweithredu system rheoli dŵr arwyneb sydd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Dŵr Cymru: Amodau safonol yn ymwneud a gwaredu dŵr aflan/dwr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Angen cynnwys amodau mesuraiadau lliniaru o fewn unrhyw ganiatad cynllunio.

Uned Gwasanaeth yr Iaith Gymraeg: Mae'r Uned wedi rhoi sylwadau ar y bwriad ac wedi datgan y 'Cytunir bod y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar yr iaith o ran cynnig cyfleoedd i bobl aros yn yr ardal a chynnig tai fforddiadwy sydd mawr eu hangen ar bobl leol, teimlir hefyd y dylid bod yn ofalus i beidio cymryd sefyllfa yn ganiataol a chymryd ein bod yn gwybod beth fydd y patrwm symud'.
 'Gallai'r datblygiad hwn fod yn astudiaeth achos defnyddiol i ni ar gyfer y dyfodol. Hoffem felly weld ymrwymiad o ewyllys da gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd i gydweithio gyda Chyngor Gwynedd i gasglu data ac i fonitro effaith y datblygiad hwn dros gyfnod. Byddai ymrwymiad o'r fath yn gyfraniad gwerthfawr at nod strategaeth iaith y Sir, Cynllun Hybu'r Gymraeg yng Ngwynedd, i ddeall arferion pobl a hefyd i ddeall a lliniaru effaith datblygiadau o bob maint ar yr iaith.'
 'Hoffem felly gynnig cam lliniaru fyddai'n gweld CCG yn ymrwmo i gasglu a rhannu gwybodaeth (yn unol â rheoliadau Diogelu Data) am y bobl a'r teuluoedd fydd yn symud i'r datblygiad petai'n cael ei ganiatáu, ac yn diweddarar'r wybodaeth honno yn rheolaidd dros gyfnod o bum mlynedd.'

Uned Strategol Tai: Ar sail y wybodaeth a dderbyniwyd, ymddengys bod y cynllun yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Byddai angen i unrhyw dy fforddiadwy fod i Safon Gofynion Ansawdd Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd diwygiedig ar y safle ac ail-hysbysebwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar sail:-

- Diogelwch ffyrdd - byddai'r bwriad yn golygu defnydd mwy dwys o'r gyffordd is-safonol bresennol sy'n gwasanaethu Rhos Isaf a Rhostryfan.
- Diffyg palmentydd rhwng safle'r cais a'r ffordd sirol A.487 yn enwedig i blant ysgol.
- Diffyg llecynnau parcio oddi fewn i'r safle.
- Nid yw'r safle'n hygyrch nac yn gynaliadwy ar gyfer cerddwyr a beicwyr.
- Dim digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn gwneud asesiad manwl ohono. Gwallau yn y dogfennau a gynhwysir o fewn y cais cynllunio.
- Byddai tirweddu'r safle yn anodd gan ystyried bod y tai arfaethedig wedi eu lleoli'n agos i ffiniau'r cais.
- Amodau byw - byddai'r tai arfaethedig sydd wedi eu lleoli ar hyd y ffin gogledd-gorllewinol y safle yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r tai hynny sydd wedi eu lleoli rhwng safle'r cais a'r A.487 ar sail gôr edrych, colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythurau gormesol. Byddai gor-erdych goddefol hefyd rhwng y tai presennol a'r tai arfaethedig.
- Nid yw lleoliad y llecyn chwarae yn addas oherwydd ei fod yn bell o olwg nifer o dai a cyn agos at y rheilffordd. Dylai cael ei ail-leoli i'r rhan uchaf y safle er budd y gymuned ehangach. Mae hefyd wedi ei leoli mewn man gwlyb.
- Byddai'r bwriad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle.
- Diffyg tai 4-llofft yn yr ardal ac nid yw'r cynllun diwygiedig yn debyg i'r cynllun blaenorol ar sail cymysg a math o dai. Dim tystiolaeth ar gyfer nifer helaeth o dai 2 lofft.
- Mae'r ffigyrau parthed y nifer o blant a all deillio o'r datblygiad yn amcangyfrif rhy isel. Gan fod hanner y safle y tu allan i'r ffin datblygu dylai'r cais cael ei wrthod ar sail cysondeb.
- Angen sicrhau bod swm penodol wedi ei benodi ar gyfer Ysgol Felinwnda.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Mwynderau preswyl - yr eiddo Talardd a thŷ llain 19 arfaethedig yw'r ddau dy agosaf i'w gilydd ac mae pellter o 23m rhyngddynt. Credir bod y gwagle yma yn ddigonol i sicrhau bod unrhyw or-drych a cholli preifatrwydd yn y lleiafswm.
- Dim angen tai 2-lofft yn Ninas/Llanwnda a bod yr angen yn ymwneud a thai 3, 4 a 5 llofft. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a'r Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth gan Tai Teg yn profi bod anghenion tai cyfredol cyngor cymuned Llanwnda a Bontnewydd wedi eu selio ar dai 2 a 3 llofft ac mae'r cymysg o dai a gynhwysir yn y cynllun arfaethedig yn cyfarfod yr angen yma.
- Cynllun safle - mae'r cynllun cyfredol wedi ei siapio gan bolisiâu'r CDLL (gan gynnwys lleoliad y ffin datblygu sy'n golygu bod hanner y safle erbyn hyn y tu allan i'r ffin ei hun) ynghyd a'r angen i ddarparu llecyn adloniadol o fewn y safle. Cyflwynwyd pryderon gan drigolion lleol parthed diogelwch plant yn defnyddio'r llecyn chwarae. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos bydd ffens atal dringo 2.3m o uchder rhwng y llecyn chwarae a chledrau Rheilffordd Eryri ynghyd a'r ffaith bydd goruwchwiliaeth naturiol dros y llecyn gan dai lleiniau 9-18.
- Cyfraniad addysgol – mae'r ymgeisydd wedi bod mewn trafodaethau gyda'r Adran Addysg ac mae ffigyrau Medi, 2018 ar gyfer Ysgol Felinwnda ac Ysgol Bontnewydd yn dangos bod capasiti ar gael yn y ddwy ysgol ar gyfer y niferoedd o ddisgyblion a all deillio o'r datblygiad yma.
- Diogelwch ffyrdd - gwrthwynebwyd y cais ar sail diffyg llwybr cerdded i'r ddwy ochr y ffordd ar gyfer cyrraedd y safle bws. Mae croesfan eisoes ar y gyffordd gyda'r A.487 ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

Wales and West
Utilities (nwy):

Wedi cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud ag amodau/cyngor cyffredinol adeiladu ger cyfarpar nwy. Ymddengys o'r wybodaeth parthed pellteroedd bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â chyngor WWU gan fod cylchfa ragod o 16m wedi ei gadarnhau gan yr ymgeisydd gyda WWU yn cynghori bod cylchfa ragod o 15m yn dderbyniol. Ni ddylid adeiladu uwchben neu amgau cyfarpar offer sy'n berchen ar WWU.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rheilffordd Ffestiniog Yn cynnig y sylwadau isod:-
ac Eryri:

- Angen ystyried llethrau serth sydd rhwng y rheilffordd a safle'r cais sy'n golygu bod swm a gynhyrchir gan y trenau yn fwy nag arferol wrth ddod allan o'r gorsaf a allai achosi swm ar draul mwynderau'r darpar deiliaid y tai.
- Mae'n holl bwysig bod ffens diogelwch a/neu tirweddu yn cael eu gosod a'u plannu rhwng y safle ei hun a'r rheilffordd er mwyn osgoi trespasu.
- Angen sicrhau bod system draenio digonol ar gyfer y datblygiad gan fod y rhan yma o'r cledrau wedi bod yn destun llifogydd yn y gorffennol gyda'r afon gyfagos yn gorlifo.

Rheolaeth Adeiladu: Wedi derbyn cadarnhad ni ellir codi adeilad, gan gynnwys anheddau preswyl, oddi fewn i 15m o leoliad gorsaf trin carthion/gorsaf bwmpio a suddfan ddŵr cysylltiedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TAI4 o'r CDLL yn datgan yn amodol ar ofynion Polisi TAI15 (darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol) caniateir cynigion am dai marchnad agored yn y pentrefi lleol gwledig ac arfordirol os ydynt yn dderbyniol ar sail:-
- (i) Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle; ac
 - (ii) Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.
- 5.2 Mae Polisi TAI8 ynghyd a CCA: Cymysgedd Tai yn datgan bydd angen sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan gan gyfeirio at ddarparu gymaint â phosib o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol; cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol; sicrhau defnyddio tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy; sicrhau cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol; gwneud darpariaeth fel sy'n briodol ar gyfer anghenion tai penodol; gwella ansawdd ac addasrwydd y tai presennol a sicrhau safonau dylunio uchel.
- 5.3 Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd disgwyl i ddatblygiadau tai mewn aneddleoedd sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddleoedd wneud cyfraniad at dai fforddiadwy.
- 5.4 Mae Polisi TAI16 yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae Dinas wedi ei gydnabod fel *Pentref Lleol* ym Mholisi TAI4 o'r CDLL ac oddi fewn i'r aneddeleodd hyn cefnogir datblygiadau marchnad agored a thai fforddiadwy ar safleoedd ar hap addas tu mewn i ffiniau datblygu. Mae'r rhan uchaf o'r safle sy'n destun y cais hwn wedi ei leoli tu mewn i'r ffin datblygu ac mae felly'n gyson gyda maen prawf (ii) o Bolisi TAI4. O ystyried fod yr egwyddor o ddatblygu tai ar y safle wedi ei dderbyn yn y gorffennol 9ond bellach wedi rhedeg allan/newid gan y sefyllfa bolisi) cadarnheir gall y rhan yma o'r safle gael ei ystyried i fod yn safle ar hap sydd yn addas i'w ddatblygu. Er mai datblygiadau ar raddfa fach sy'n cael eu hyrwyddo er mwyn adlewyrchu rôl *Pentref Lleol* byddai datblygu 24 tŷ ar yr holl safle yn golygu darpariaeth uwch na'r ffigwr dangosol o 8 uned a gofnodir o fewn y CDLL. Fodd bynnag, mae'n rhaid edrych ar gynnwys Polisi TAI4 yn ei gyfanrwydd gan gynnwys y canllaw cyntaf sy'n gofyn i'r fath ddatblygiad fod yn gytbwys a chymeriad yr anheddle yn nhermau ei faint, math, a dyluniad. Yn yr achos hwn, credir bod y bwriad o godi 24 tŷ newydd yn dderbyniol ar sail:-
- Maint - mae'r bwriad yn cynnwys 24 tŷ a byddai maint, ffurf, edrychiadau a dyluniad y tai arfaethedig yn cyfateb i'r tai sydd eisoes o fewn y pentref ar sail yr elfennau hyn a thbyr bydd y datblygiad yn creu estyniad rhesymegol i ffurf a chymeriad y pentref presennol gan ei fod wedi ei leoli y tu cefn i res o dai deulawr sefydledig presennol a chyferbyn ag unedau diwydiannol a'r rheilffordd.
 - Math - bydd 12 tŷ fforddiadwy a 12 tŷ farchnad agored yn rhan o'r datblygiad yma. Cyflwynwyd asesiad angen tai fel rhan o'r Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n cadarnhau bod angen uchel am dai 2-lofft (Tîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd, 2018) gyda 41 cais wedi eu hasesu a'u cadarnhau o fewn ardal Llanwnda a 71 cais wedi ei asesu a'u cadarnhau ym Montnewydd ar gyfer tai 2-lofft. Mae'r angen am dai 3-llofft hefyd yn amlwg gyda 37 cais wedi ei asesu yn ardal Llanwnda a 57 cais wedi ei asesu ym Montnewydd. Mae Rhestr Tai tai Teg hefyd yn amlygu a chadarnhau'r angen am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft yn yr ardal.
- 5.6 Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd disgwyl i ddatblygiadau tai mewn aneddeleodd sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddeleodd wneud cyfraniad at dai fforddiadwy. O fewn cyd-destun y polisi arbennig hwn bydd y bwriad yn cynnwys darparu 2 dŷ fforddiadwy oddi fewn i'r ffin datblygu (sef, 20% o'r datblygiad oddi mewn i'r ffin) a 10 tŷ fforddiadwy y tu allan ond gyfochrog a'r ffin datblygu (safle eithrio gweldig). Bydd y bwriad, felly, yn golygu darparu 12 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr a 50% o'r holl unedau a fwriedir eu codi fel rhan o'r cais hwn.
- 5.7 Mae Polisi TAI8 yn hyrwyddo cymysg cynaliadwy o dai er mwyn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu anghenion y gymuned leol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r bwriad yn cynnwys cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy. Bydd y tai fforddiadwy yn cynnwys 6 tŷ 2-lofft, 5 tŷ 3-llofft ac un byngalo ar gyfer anghenion arbennig. Bydd y tai marchnad agored yn cynnwys 6 tŷ 3-llofft, 4 tŷ 2-lofft ynghyd â 2 dŷ 2-lofft o ddyluniad gwahanol. Credir byddai'r cymysgedd yma o dai yn ddeniadol i ystâd eang o'r boblogaeth leol gan gynnwys pobl ifanc a theuluoedd sydd â dymuniad i aros yn y gymuned leol. Yn ogystal, mae'r angen am dai fforddiadwy wedi ei selio ar dystiolaeth a gyflwynwyd gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd fel rhan o'r cais hwn.
- 5.8 Mae Polisi TAI16 yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad agored tu mewn i'r ffin ddatblygu y gellir, fel eithriad, caniatáu cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae eisoes wedi ei drafod fod y safle yn cael ei ystyried yn estyniad rhesymegol i'r anheddle. O ystyried y wybodaeth sydd wedi ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gyflwyno ar gyfer yr angen am dai ffoddiadwy yn yr ardal (fel rhan o'r Datganiad Dylunio a Mynediad) mae'n amlwg bod angen yn yr ardal am fwy o dai fforddia\dwyr na'r hyn ellir eu darparu fel canran o'r safleoedd sydd o fewn y ffin.

- 5.8 Ar sail yr asesiad uchod mae'r angen am dai marchnad agored a thair fforddiadwy wedi ei gefnogi a'i gadarnhau ac fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail gofynion Polisi TAI4, TAI8, TAI15 a TAI16 o'r CDLL cyn belled bod y datblygiad yn un sydd hefyd yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill y CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Dinas a'r tu cefn i ddatblygiad presennol sy'n rhedeg ar hyd ymyl y cefn ffordd ac wrth ymyl gorsaf trin carthion a gorsaf lleihau gwasgedd cyflenwad nwy. Credir fod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffurf adeiledig y pentref ac mae'r cynllun safle ar gyfer y tai yn adlewyrchu dwysedd a dyluniad y tai o fewn y pentref. Bydd y rhan fwyaf o'r tai yn weladwy ar hyd ffin ogleddol y safle gyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth III ble fydd oddeutu 40m o'r clawdd presennol yn cael ei leihau i oddeutu 1m er mwyn sicrhau gweledd digonol sy'n cyfarfod a gofynion diogelwch ffyrdd. Bydd y prif olygfeydd o'r safle i'r dwyrain o diroedd uwch ond cryn bellter i ffwrdd.
- 5.10 Mae edrychiadau'r tai bwriadedig yn rhai ar ffurf traddodiadol deulawr gyda nodweddion fel toeau llechi naturiol, ffenestri UPV-c lliw llwyd a waliau o rendr lliw wrth-gwyn, byrddau coedyn llorweddol a bric glan. Mae'r anheddau presennol sydd yn nalgylch y safle yn amrywio mewn dyluniad a deunyddiau ac er y byddai'r tai bwriadedig o ddyluniadau modern credir na fyddent yn amharu ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. Mae polisi TAI4 o'r CDLL yn datgan dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel a bod y tai arfaethedig yn gytbwys a chymeriad yr anheddle o ran graddfa a math. Bydd unrhyw blannu a thirweddu ar y safle yn destun amodau cynllunio perthnasol. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail mwynderau gweledol ac, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TAI4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod mae'r safle wedi ei leoli y tu cefn i adeiladau presennol sy'n cynnwys tai deulawr gweddol fawr ynghyd ag unedau diwydiannol/gweithdai. Mae'r tai hyn wedi eu lleoli i'r gorllewin o'r safle gyda rhodfa breifat a gerddi cefn yn diffinio'r ochr yma o'r safle. Er yn cydnabod bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythurau gormesol mae pellter amrywiol o 23-31m rhwng cefnau'r tai presennol a chefnau'r tai bwriadedig a chredir fod y gwagle hwn ynghyd â llystyfiant presennol a dyluniad/leoliad y tai arfaethedig yn dderbyniol ar sail gwarchod preifatrwydd rhesymol a gor-edrych. Er hyn, oherwydd natur y bwriad bydd yn naturiol gweld cynnydd mewn aflonyddwch i mewn ac allan o'r safle o'i gymharu â'r trefniant presennol ond na fyddai'r newid cymeriad yma yn creu effaith andwyol nac annerbyniol. Rhaid cofio hefyd fod rhan o'r safle wedi ei gynnwys oddi fewn y ffin datblygu ers nifer o flynyddoedd (yn y CDU yn gyntaf ac wedyn yn y CDLL) ac, felly, fod yr egwyddor o ddatblygiad ar y safle wedi ei sefydlu drwy'r dynodiad o fewn y ffin. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.12 Mae'r bwriad yn cynnwys gwella'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol dosbarth III trwy ledw'r fynedfa bresennol i'r cae amaethyddol ynghyd â thorri oddeutu 40m o glawdd tua'r dwyrain er mwyn sicrhau gweledd digonol sy'n cydymffurfio â chanllawiau statudol. Mae'r bwriad hefyd yn darparu llwybrau cerdded diogel i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle ynghyd â darparu llwybr troed rhwng y fynedfa i'r safle ei hun a'r ffordd sirol gyfagos A.487. Roedd yr amcanion hyn wedi eu cynnwys o fewn y cynnyllun polisi lleol ar ffurf briff datblygu ar gyfer y safle arbennig hwn. Er yn cydnabod gwrthwynebiadau gan ddeiliaid lleol parthed y cynnydd mewn trafndiaeth a'r diffyg llwybrau troed nid oes gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r trefniant bwriedig yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Mae'r bwriad hefyd yn dderbyniol ar sail paratoi cyfleusterau parcio, teithio a mynediad i'r tai eu hunain ac yn hygyrch ar sail ei leoliad. Credir bod y bwriad, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.13 Fel y cyfeirir ato uchod, mae hanes o ganiatadau datblygiadau preswyl yn mynd yn ôl i 2007 ar y safle hwn ac mae'r egwyddor o ddatblygu hanner y safle eisoes wedi ei dderbyn o dan gais rhif C08A/0568/24/LL a ganiatawyd yn 2009. Nodir hefyd bod cynllun y tai, gerddi, y fynedfa a'r ffyrdd mewnol a gynhwysir yn y cais diwygiedig hwn yn adlewyrchu elfennau helaeth o'r cynllun a ganiatawyd yn ôl yn 2009.

Materion isadeiledd

- 5.14 Mae datblygu'r safle wedi ei gyfyngu rhywfaint oherwydd presenoldeb gorsaf trin carthion a gorsaf lleihau gwasgedd cyflwyniad nwy sy'n golygu na all unrhyw ran o'r datblygiad ddod o fewn pellter penodedig i'r ddwy orsaf (gweler sylwadau Rheolaeth Adeiladu a Wales and West Utilities uchod). Ar wahân i'r cyfyngiadau hyn mae'r isadeiledd ar sail gofynion Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.15 Yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL cyflwynwyd Datganiad Iaith Cymraeg diwygiedig

- 5.16 Daw'r Datganiad i'r canlyniadau canlynol:-

- Byddai'r holl dai yn cael eu hadeiladu gan landlord cofrestredig cymdeithasol a'r landlord yma fydd, ar ôl derbyn caniatâd cynllunio, yn berchennog ar y safle ac yn gyfrifol am reoli'r holl dai gan sicrhau bydd costau'r tai yn fforddiadwy i bobl leol.
- Mae angen cydnabyddedig am dai 2-lofft a 3-lofft yn ardal Llanwnda.
- Yn y cyfnod byr byddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd i fusnesau adeiladu lleol gan y tybir gellir cyfarfod ag anghenion cyflogaeth adeiladu'n lleol gyda 74.1% o boblogaeth Gwynedd sy'n gweithio yn y sector adeiladu yn siarad Cymraeg. Byddai'n debygol, felly, bydd canran uchel o weithwyr adeiladu ar y safle hwn yn siaradwyr Cymraeg.
- Byddai sefyllfa fel hyn yn gymorth i gefnogi'r economi leol ble mae'r iaith Gymraeg yn gryf.
- Byddai codi'r tai hyn yn creu cyfleoedd i siaradwyr Cymraeg lleol aros o fewn y gymuned neu fod yn atyniad i deuluoedd Cymraeg dychwelyd yn ôl i'r ardal gyda'r potensial o gynyddu defnydd o'r iaith yn lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Mae mesuriadau llesol i wella'r iaith yn cynnwys (i) ymrwymiad i gefnogi'r gadwyn cyflenwad lleol; (ii) pwyslais ar ddefnyddio llafur lleol; (iii) pwyslais i ddefnyddio enwau strydoedd a thai Cymraeg i'r datblygiad a (iv) pwyslais ar gyfer arwyddion dwyieithog – gellir amodi gofynion rhif (iii) a (iv) uchod mewn unrhyw ganiatad cynllunio.

5.17 Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na ragwelwyd ar gyfer yr anheddle rhaid cyflwyno tystiolaeth am (i) amserlen adeiladu'r safle a (ii) cefndir ieithyddol aelwyd y plant sy'n mynychu'r ysgol gynradd ar hyn o bryd gan y byddai hyn wedyn yn rhoi darlun llawnach o pryd fyddai'r effaith yn digwydd ac o'r sefyllfa gyfredol. Mewn ymateb i'r gofyniad hyn cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Amserlen gwaith adeiladu - cadarnhawyd bwriedir datblygu'r holl safle o fewn cyfnod o 2 mlynedd. Gellir sicrhau bod cyflenwad o dai fforddiadwy ar gael i gyfarfod gydag angen lleol o fewn amserlen resymol drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatad cynllunio.
- Effaith ar yr iaith Gymraeg o fewn yr ysgolion lleol - cyflwyniwyd ffigyrau o fewn y Datganiad Iaith Gymraeg (a dderbyniwyd gan yr Adran Addysg) sy'n datgan nid yw'n ymddangos bod sefyllfa'r iaith yn yr ysgolion cynradd ac eilradd perthnasol (Ysgol Gynradd Felinwnda, Ysgol Bontnewydd ac Ysgol Syr Hugh Owen) yn fregus ac y byddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at gynnal dyfodol yr ysgolion hyn. Rhagwelir byddai'r rhan fwyaf o'r aelwydydd (yn enwedig y tai fforddiadwy) yn lleol neu yn ail-leoli o fannau eraill yng Ngwynedd ac sydd eisoes yn mynychu ysgolion Cymreig ac yn siaradwyr Cymraeg. I'r perwyl hyn, felly, ni ragwelir byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain i newidiadau yn nefnydd yr iaith Gymraeg oddi fewn i'r ysgolion lleol a gyfeiriwyd atynt uchod.

5.18 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd ymateb gan Uned Iaith y Cyngor sy'n datgan y 'cytunir bod y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar yr iaith o ran cynnig cyfleoedd i bobl aros yn yr ardal a chynnig tai fforddiadwy sydd mawr eu hangen ar bobl leol, teimlir hefyd y dylid bod yn ofalus i beidio cymryd sefyllfa yn ganiataol a chymryd ein bod yn gwybod beth fydd y patrwm symud'. Maent yn argymhell cynnig cam lliniaru a fyddai'n gofyn i Gartrefi Cymunedol Gwynedd (darpar brynwr y safle pe caniateir y cais hwn) yn ymrwmo i gasglu a rhannu gwybodaeth am y bobl a'r teuluoedd fydd yn symud i'r tai (yn unol â rheoliadau Diogelu Data). Fodd bynnag, ni fyddai cynnwys yr argymhelliad hwn ar ffurf amod cynllunio yn cydymffurfio gyda'r profion statudol parthed defnyddio amodau ar geisiadau cynllunio gan na fyddai caniatáu'r cais hwn yn dderbyniol ar dderbyn y wybodaeth hyn. Er hyn, mae asiant yr ymgeisydd, erbyn hyn, yn ymwybodol o sylwadau'r Uned Iaith ar y cais cyfredol hwn.

5.19 Gan ystyried y wybodaeth uchod ynghyd â chynnwys amodau priodol mewn unrhyw ganiatad credir bod y cais diwygiedig hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

5.20 Fel y cyfeirir ato'n flaenorol ystyrir yr elfen o'r bwriad sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yn dderbyniol o safbwynt y nifer a'r math o dai. O ganlyniad, ac er mai landlord cofrestredig cymdeithasol fydd yn datblygu ac yn rheoli'r holl dai fforddiadwy, bydd gofyn sicrhau fod 12 o'r 24 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a bydd modd gwneud hyn drwy gynnwys amod priodol yn ymwneud gyda trefniadaeth darparu a rheoli tai fforddiadwy ar y safle er mwyn sicrhau y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fforddiadwyedd a'r rheolaeth yn y dyfodol. O wneud hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI15 a TAI16 o'r CDLL.

Llecynnau agored

- 5.21 Fel sydd yn ofynol ar gyfer datblygiadau tai o 10 neu fwy mae'r cynllun yn cynnwys llecyn agored adloniadol maint 0.14ha ar gyfer diwallu anghenion y datblygiad ac hefyd bod ar gael i blant yr ardal. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod maint y llecyn agored ar gyfer y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd â chydymffurfio gyda gofynion CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol gan fod diffyg llecyn adloniadol o fewn y pentref yn bresennol. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos i leoliad y llecyn adloniadol credir bod ei leoliad yn dderbyniol gan ystyried bod goruwchiliaeth naturiol o'r llecyn yma gan nifer helaeth o dai o fewn y datblygiad ac ni ellir gwenud defnydd amgen o'r rhan yma o'r safle gan ystyried cyfyngiadau adeiladu sydd arno gan ystyried ei agosatrwydd i'r is-orsaf nwy a'r gwaith trin carthion arfaethedig.

Materion addysg

- 5.22 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes mae'r ddogfen CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd, 2009) yn berthnasol yma. Ar sail y fformiwla yn y ddogfen hon, ac ar sail nifer a math o dai sy'n ran o'r datblygiad, byddai angen 11 lle mewn ysgol gynradd. Mae ffigyrau a dderbyniwyd gan Swyddog Gwybodaeth Adran Addysg y Cyngor (yn seiliedig ar ffigyrau Medi, 2018) yn cadarnhau bod capasiti ar gael ar gyfer 17 o ddisgyblion ychwanegol yn Ysgol Felinwnda a 303 ychwanegol yn Ysgol Syr Hugh Owen. I'r perwyl hyn, ac yn seiliedig ar ofynion y CCA uchod, nid oes angen sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysgol yn ysgolion y dalgylch.

Bioamrywiaeth

- 5.23 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol ynghyd ag Arolwg Coed Rhagarweiniol gyda'r cais diwygiedig hwn. Daw'r Asesiad Ecolegol i'r canlyniad bod y safle o werth ecolegol isel i ganolig ac er bod rhai effeithiau ecolegol wedi eu nodi o fewn yr Asesiad (e.e. cynefin dyfrgwn gerllaw) gellir rheoli'r fath effeithiau pe tai'r ymgeisydd yn ymgymryd â'r mesuriadau lliniaru a nodwyd yn yr asesiad ei hun. Bydd angen hefyd cynnwys amod(au) sy'n diogelu'r coed ar gyrion y safle cyn ac ar ôl y datblygiad. Mae bwriad hefyd, yn dilyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, i gadw'r clawdd sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle gyda'r rheilffordd a chodi'r ffens diogelwch oddi fewn i'r safle. Mewn ymateb i'r Asesiad Ecolegol a'r Arolwg Coed dywed yr Uned Bioamrywiaeth, er nad oes gwrthwynebiad i'r cais, bydd angen cynnwys mesuriadau lliniaru a chynhwysir o fewn yr Asesiad Ecolegol parthed diogelu bioamrywiaeth leol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ystyrir bod y bwriad diwygiedig hwn yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

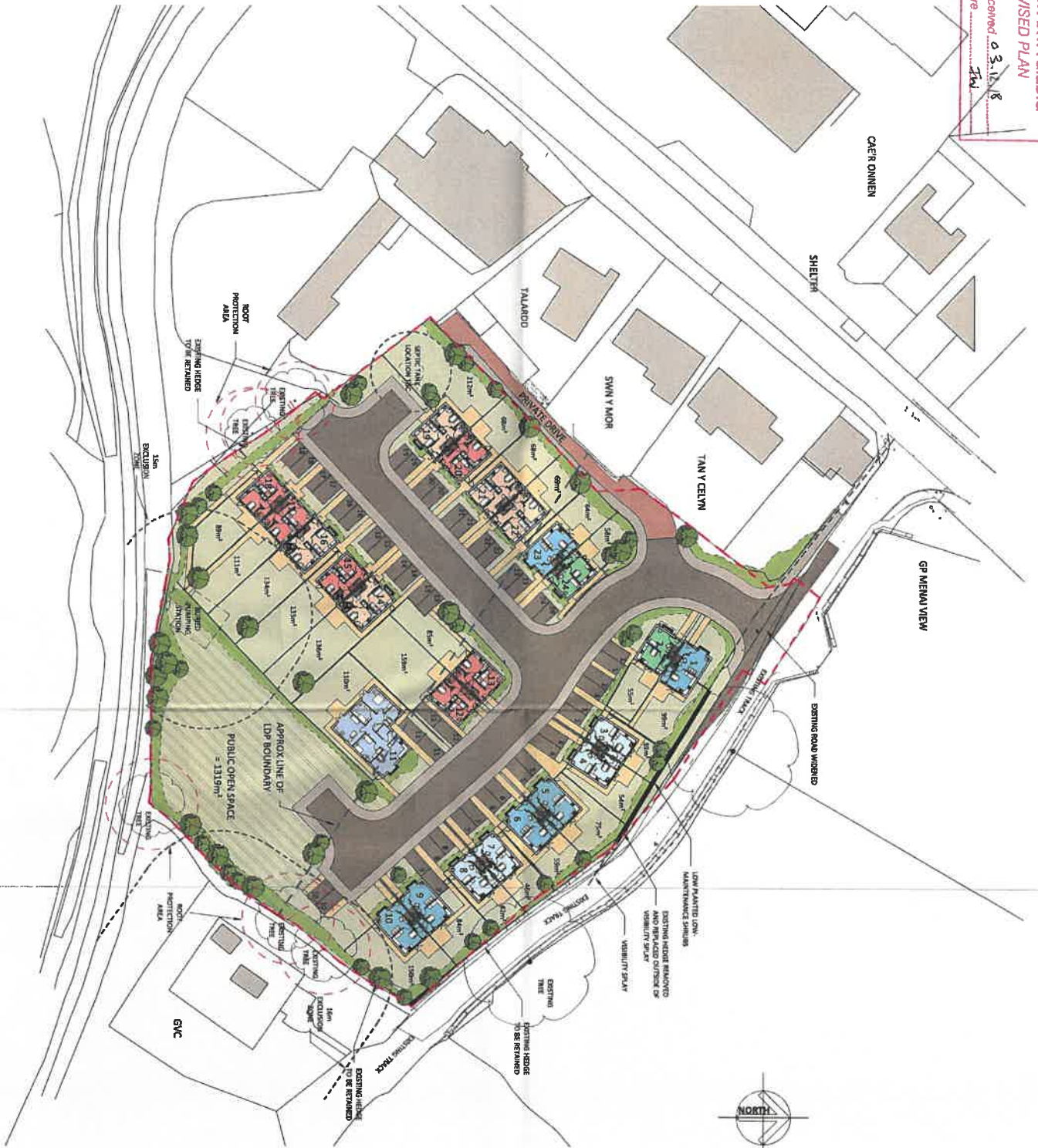
7. Argymhelliad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau allanol.
4. Priffyrdd.
5. Cyfoeth Naturiol Cymru.
6. Dŵr Cymru.
7. Tirweddu (gan gynnwys codi clawdd newydd).
8. Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
9. Manylion tai fforddiadwy.
10. Mesuriadau lliniaru bioamrywiaeth.
11. Oriau gweithio.
12. Datganiad dull adeiladu (i gynnwys manylion parcio cerbydau adeiladu, storio nwyddau a chyfarpar offer ynghyd a mesuriadau lliniaru llwch a baw).
13. Sicrhau enwau Cymreig ar y stad/tai.

CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbynyw/Received: 03.12.18
 Llofnod signature: *[Signature]*



HOUSING KEY

6 No.	TYPE 1 - PRIVATE SP28 (85m ²)
4No.	TYPE 2A - PRIVATE 4P28 (73m ²)
2No.	TYPE 2B - PRIVATE 4P28 (75m ²)
5 No.	TYPE 3 - DQR SP28 DQR (94m ²)
6 No.	TYPE 4 - DQR 4P28 (85m ²)
1 No.	TYPE 5 - DQR SP28 BUNGALOW (115m ²)

NO.	DESCRIPTION	AREA	REV
E	EXISTING HOUSING LAND	20.11.18	01
D	PLANNING CONSULTANT COMMENTS INCLUDED	26.01.18	01
C	REVISED ELEVATIONS AND	17.07.18	11
B	DOCS FOR CONSENT	13.07.18	11
A	REDACTED FOR REDUNDANT	17.04.18	01

PROJECT
 SITE AT LLANWINDA
 for CCG

DRAWING TITLE
 PROPOSED SITE LAYOUT

SCALE
 1:500 (A4) 1:200 (A3) 1:100 (A2)

DRAWING STATUS
 FOR COMMENTS

JOB No. C936
DRAWING No. 003
REVISION E

AG | AINSLEY COMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 16 CALDWELL AVENUE, LLANWINDA, GNS
 Tel: 01492 571100 Fax: 01492 571101
 Email: info@ainsleycommon.co.uk
 Registered Office: 17-19 St. John Street, Cardiff, Wales, CF10 1JF
 PRINTED ON 100% RECYCLED PAPER

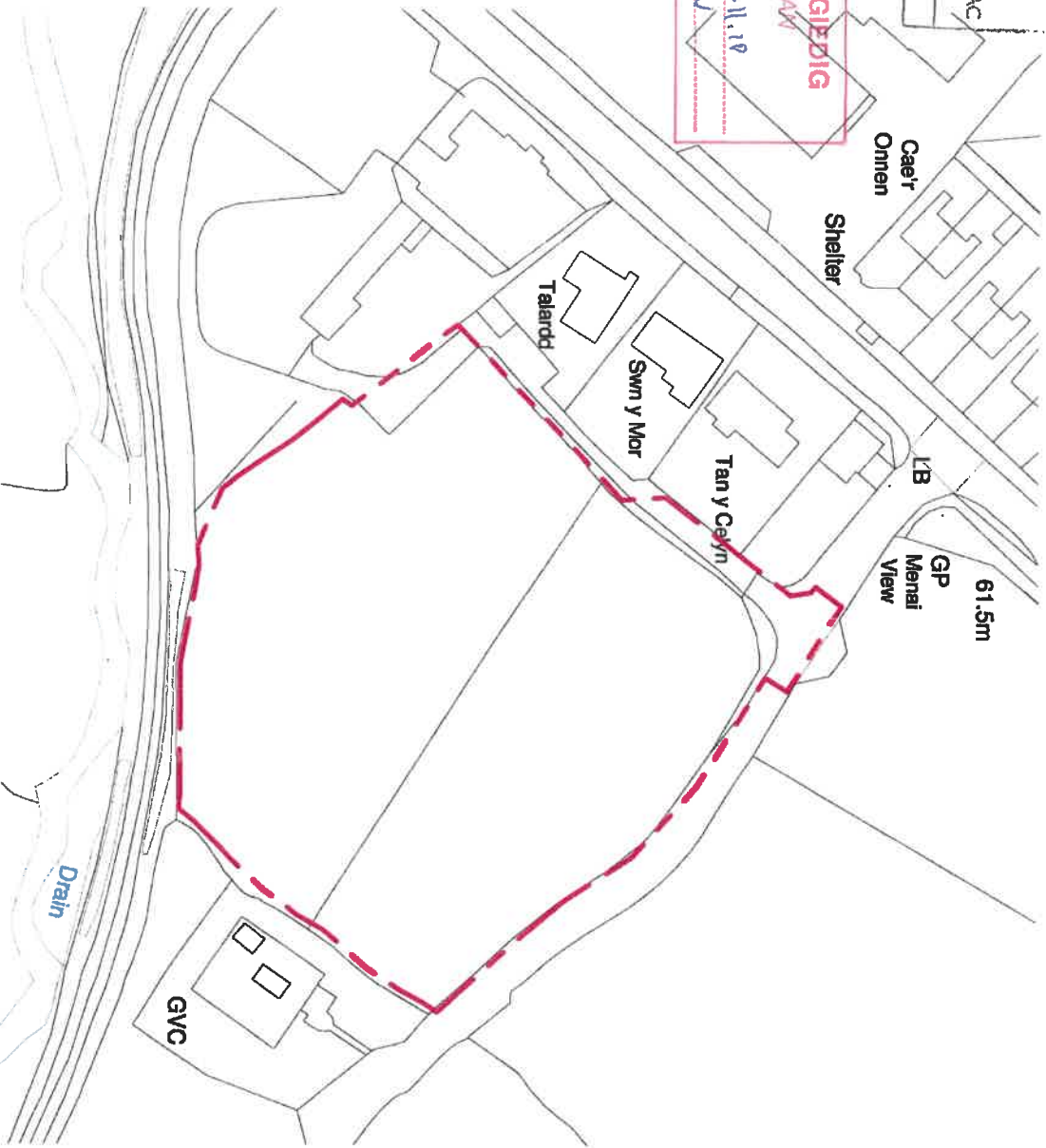
CYNGOR GWYNEDD
ADMAN RHOLANDDIO

15 IABU 2019
GWASANAETH CYLLUNIO AC
AMSTLCHYDD

URHECTAC

CYLLUN DIWYGLIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 15.11.19
Llofnod/signature *SV*



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2016. All rights reserved. Licence number 100022492

EASTING: 247799
NORTHING: 358485

--- SITE BOUNDARY

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	PLANNING CONSULTANT COMMENTS INCLUDED	26.10.18	GU

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO REQUIRED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
SITE AT LLANWINDA
for CCG

DRAWING TITLE
LOCATION PLAN

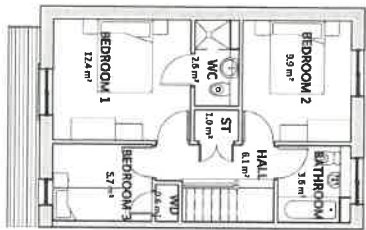
SCALE 1:1250 @A4
DATE 08/01/2017
DRAWN GU
CHECKED SV

DRAWING STATUS	PRELIMINARY
JOB No	C936
DRAWING No	001
REVISION	A

AG A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, GOSWOLD, LEICESTERSHIRE LE12 7JQ
Tel: 01244 537100 | www.ainsleygomon.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd, Registered in England No. 06257628
Registered Office: 1 Price Street, Ironbridge Square, Birmingham B41 5AN
PRINTED 26/10/2018 16:16:25

STANDARD



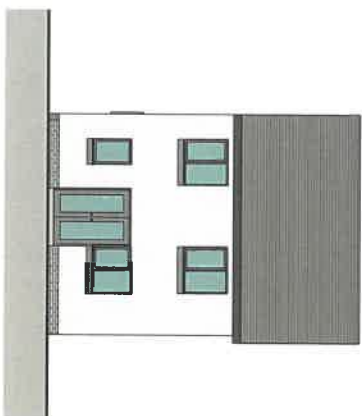
FIRST FLOOR PLAN

SCALE 1 : 100



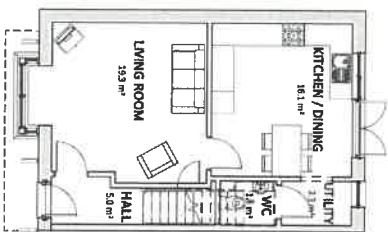
FRONT ELEVATION

SCALE 1 : 100



REAR ELEVATION

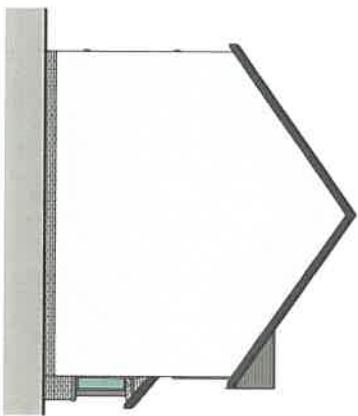
SCALE 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE 1 : 100

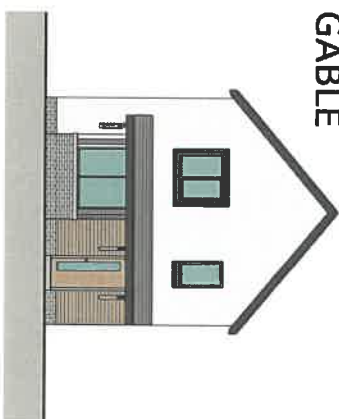
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



GABLE ELEVATION

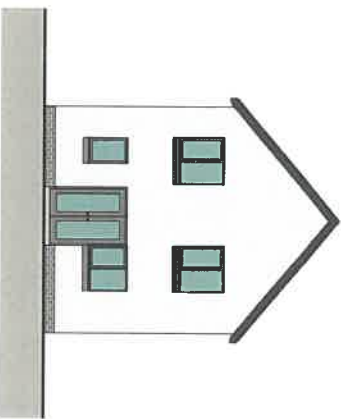
SCALE 1 : 100

GABLE



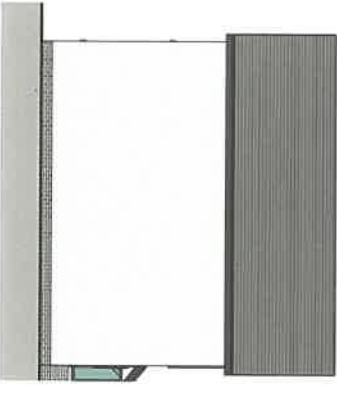
FRONT ELEVATION (PITCHED)

SCALE 1 : 100



REAR ELEVATION (PITCHED)

SCALE 1 : 100



GABLE ELEVATION (PITCHED)

SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA)	
Name	Area
GROUND FLOOR	45.9 m ²
FIRST FLOOR	44.8 m ²
Total	90.7 m²

Tud. 38

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17/07/18	U

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED IN THE TITLE. IT IS NOT TO BE REPRODUCED, COPIED, EITHER WHOLLY OR IN PART, OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS.

PROJECT
Llanwnda
for **CARTREFI GWYNEDD**
GWYNEDD

DRAWING TITLE
TYPE 1 - PRIVATE SPAB HOUSE
PLANS & ELEVATIONS

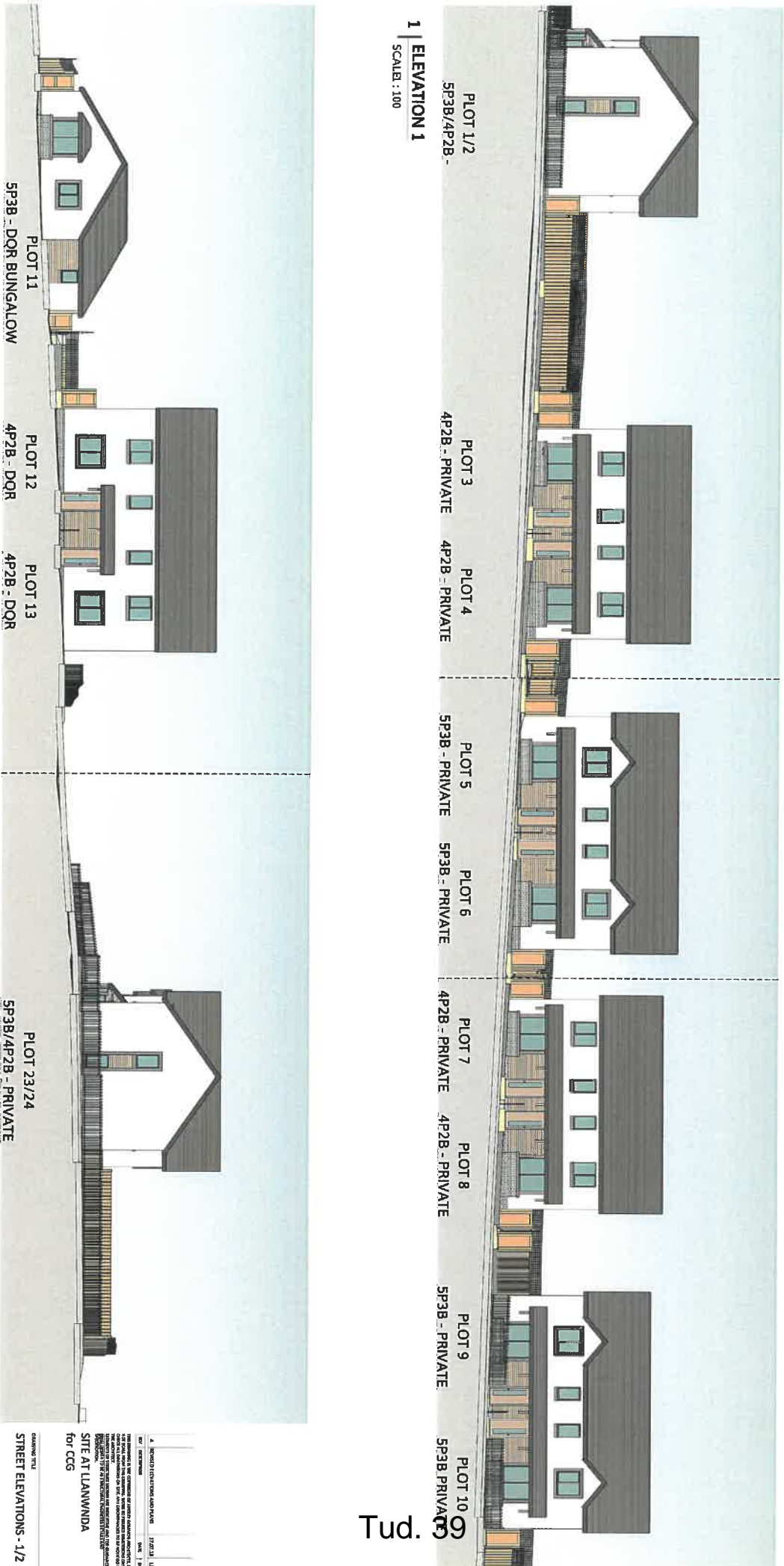
SCALE	DRAWN	CHECKED
1:100	15/07/18	U
DRAWING STATUS	PRELIMINARY	DWG/1
JOB NO.	DRAWING NO.	REVISION
C936	011	A

AG | AINSLEY COMMON ARCHITECTS
THE OLD FLOCK STRAIN, 45 STONE WAY, LLANWYDIA, GŶWYNEDD, GŶWYNEDD, SAU 40 2AA (01752 7011) www.ainsleycommon.co.uk
Registered Office: 17th Floor, 100 Broad Street, Birmingham B1 2QS
PRINTED: 17/07/2018 15:06:49

A2

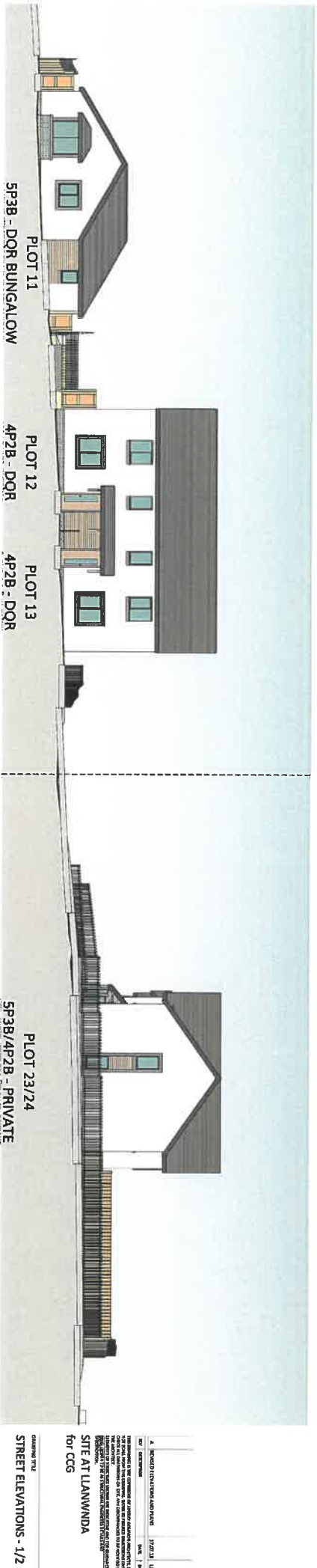
1 | ELEVATION 1

SCALE: 1:100



2 | ELEVATION 2

SCALE: 1:100



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 09

DRAWING TITLE	
STREET ELEVATIONS - 1/2	
SITE AT LLANWINDA	
for CCG	
A	REVISIONS
NO.	DATE
1	15/07/18
2	18/07/18
3	18/07/18
4	18/07/18
5	18/07/18
6	18/07/18
7	18/07/18
8	18/07/18
9	18/07/18
10	18/07/18
11	18/07/18
12	18/07/18
13	18/07/18
14	18/07/18
15	18/07/18
16	18/07/18
17	18/07/18
18	18/07/18
19	18/07/18
20	18/07/18
21	18/07/18
22	18/07/18
23	18/07/18
24	18/07/18
25	18/07/18
26	18/07/18
27	18/07/18
28	18/07/18
29	18/07/18
30	18/07/18
31	18/07/18
32	18/07/18
33	18/07/18
34	18/07/18
35	18/07/18
36	18/07/18
37	18/07/18
38	18/07/18
39	18/07/18
40	18/07/18
41	18/07/18
42	18/07/18
43	18/07/18
44	18/07/18
45	18/07/18
46	18/07/18
47	18/07/18
48	18/07/18
49	18/07/18
50	18/07/18

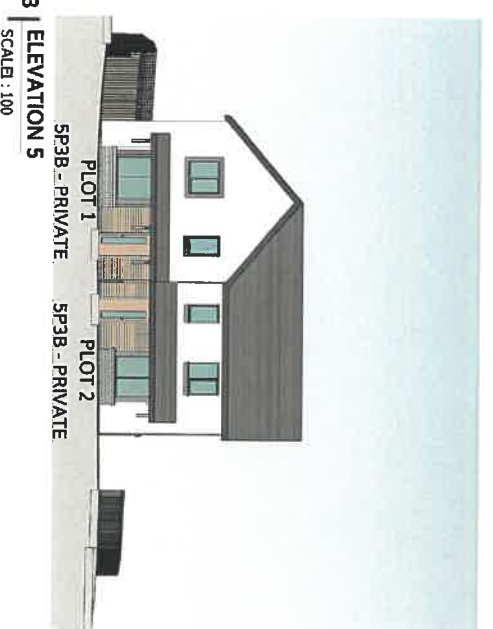
SCALE	DATE	STATUS	DESIGNER
1:100	15/07/18	01	MF
DRAWING NO.	PROJECT NO.	VERSION	
C936	005	A	
THE OFFICE OF ARCHITECTS, 10, LONDON ROAD, LONDON, E1 1AA Tel: 020 7460 1000 Fax: 020 7460 1001 Email: info@ainstefy.com www.ainstefy.com			
DRAWING NO. C936_005_A PROJECT NO. 005 DATE: 15/07/18 SCALE: 1:100			



1 | ELEVATION 3
SCALE : 100



2 | ELEVATION 4
SCALE : 100

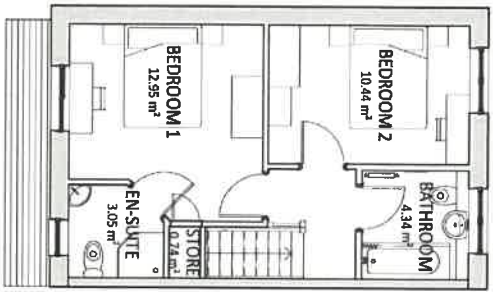


3 | ELEVATION 5
SCALE : 100

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

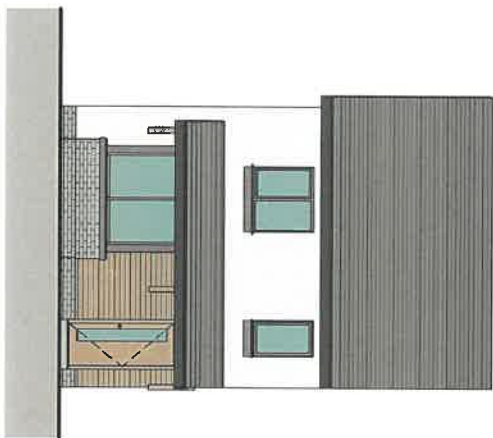
DRAWING TITLE		STREET ELEVATIONS - 2/2	
NO	DESCRIPTION	DATE	BY
1	REVISION 1	17/02/21	CG
<p>THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ANSLEY ARCHITECTS AND IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED ON THE DRAWING. IT IS NOT TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF ANSLEY ARCHITECTS.</p>			
<p>ANSLEY ARCHITECTS 111, 113 & 115, THE ARCADE, CARDIFF, CF1 1AA</p>			
<p>FOR CCG</p>			
<p>ANSLEY ARCHITECTS 111, 113 & 115, THE ARCADE, CARDIFF, CF1 1AA TEL: 0300 333 0000 WWW.ANSLEYARCHITECTS.CO.UK</p>			

Area Schedule (GIA)	
GROUND FLOOR	37.9 m ²
FIRST FLOOR	37.6 m ²
	75.5 m ²



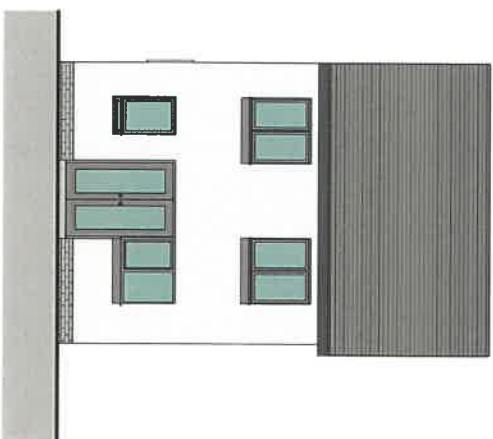
FIRST FLOOR PLAN

1 : 100



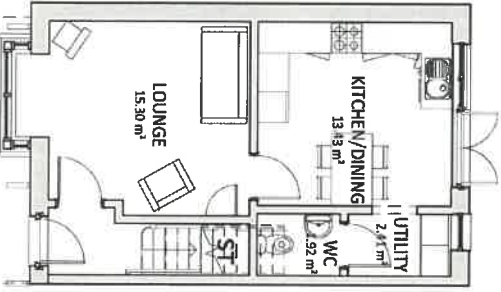
FRONT ELEVATION

1 : 100



REAR ELEVATION

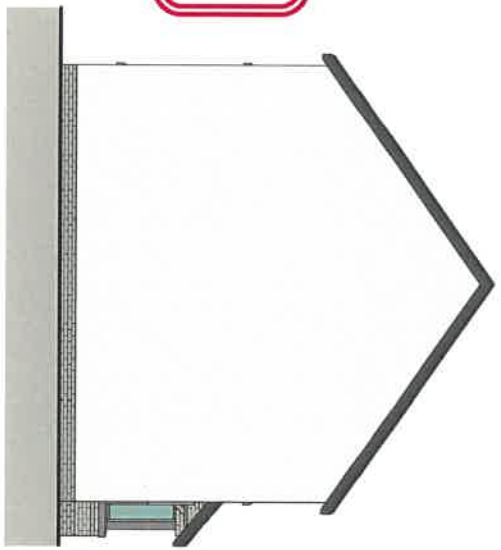
1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

1 : 100

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



GABLE ELEVATION

1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17/07/28

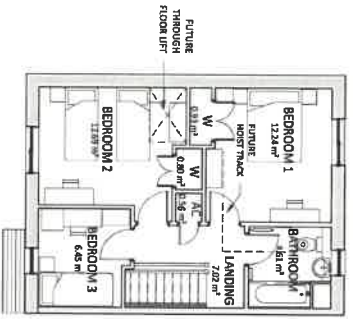
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. MARK TO REQUIRED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE ONLY. THE ARCHITECT SHALL BE RESPONSIBLE FOR ALL DIMENSIONS AND FOR DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLANWMDA
for CARTREFI CYMUNEDD
GWYNIEDD

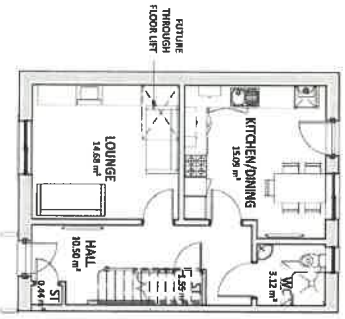
DRAWING TITLE
TYPE 2A - PRIVATE 4P2B
HOUSE PLANS &
ELEVATIONS

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100	U	13/07/18	U	DP/BJ
DRAWING STATUS	PRELIMINARY			
JOB No	DRAWING No	REVISION		
C936	016	A		

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
1 WOOD STREET, ABERYSTWYTH SQUARE, ABERYSTWYTH, LLANIDNOG, CYNHAU
TEL: 01792 547 511 | info@ainsleygommonarchitects.com | www.ainsleygommon.com



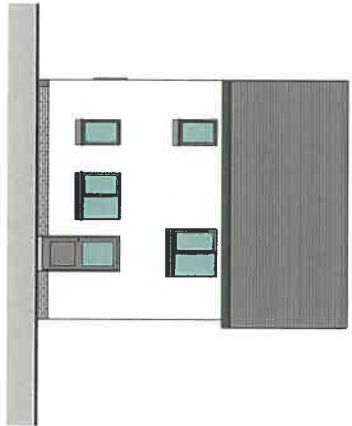
FIRST FLOOR PLAN
1 : 100



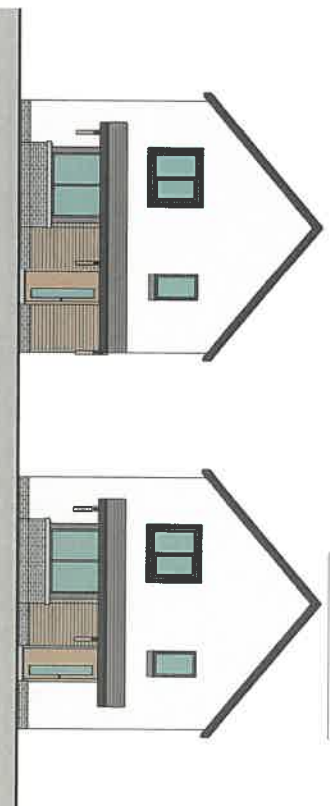
GROUND FLOOR PLAN
1 : 100



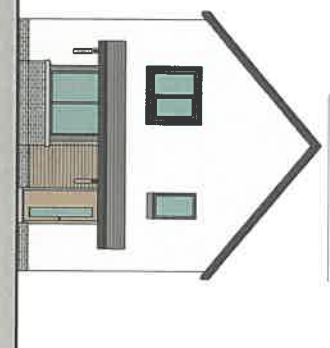
FRONT ELEVATION
1 : 100



REAR ELEVATION
1 : 100

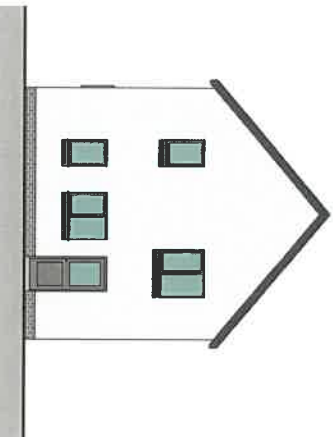


FRONT ELEVATION
1 : 100

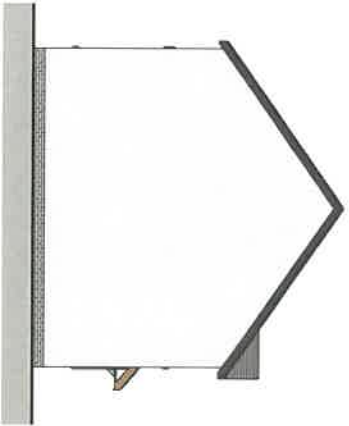


FRONT ELEVATION
1 : 100

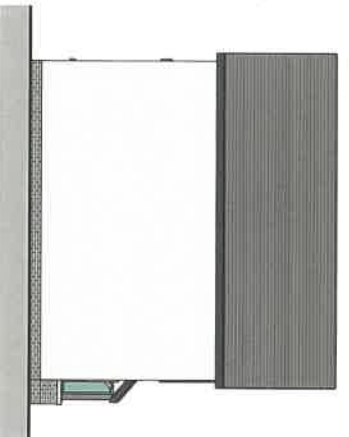
AREAS	
GROUND	48.0 m ² 517 ft ²
FIRST	48.0 m ² 517 ft ²
TOTAL	96.0 m ² 1034 ft ²



REAR ELEVATION
1 : 100



GABLE ELEVATION
1 : 100



GABLE ELEVATION
1 : 100

Tud. 42

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	31.07.21	U

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. YOU MAY NOT REPRODUCE OR TRANSMIT THIS DRAWING IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM. ANY UNAUTHORIZED REPRODUCTION OR TRANSMISSION OF THIS DRAWING IS STRICTLY PROHIBITED AND WILL BE PROSECUTED TO THE FULL EXTENT OF THE LAW.

PROJECT
LLANWINDA
for CARTREFI CŴMINIEDD
GWYBIEDD

DRAWING TITLE
TYPE 3 - DGR SP88 HOUSE PLANS
& ELEVATIONS

SCALE 0/42 DATE DRAWN / CHECKED
DRAWING 1:100 11/07/18 U DP/SL
STATUS PRELIMINARY
JOB No DRAWING No REVISION
C936 026 A

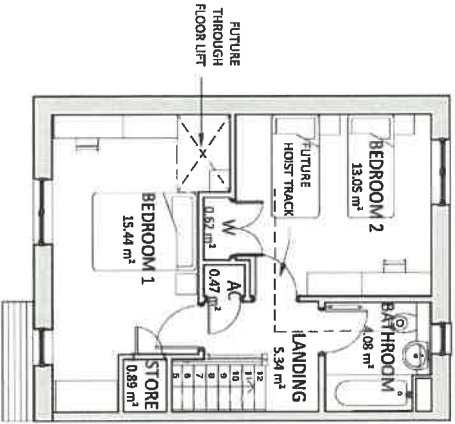
AG AINSLEY
COMMON ARCHITECTS

THE OLD BICE STRATION, 35 GUYRE WAY, LANSRIDGE, G12 9JG
TEL: 01454 507180 | WWW.AINSLEYCOMMONARCHITECTS.CO.UK
Ainsley Common Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 04709486
Registered Office: 17/07/2018 14:58:28
PRINTED: 17/07/2018 14:58:28

AZ

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Area Schedule (GIA)	
GROUND FLOOR	42.0 m ²
FIRST FLOOR	42.0 m ²
83.9 m²	



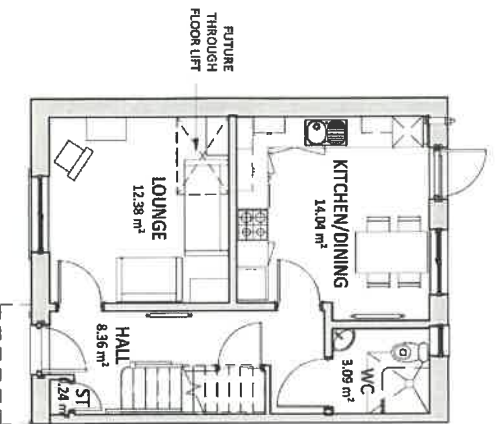
FIRST FLOOR PLAN
1 : 100



FRONT ELEVATION
1 : 100

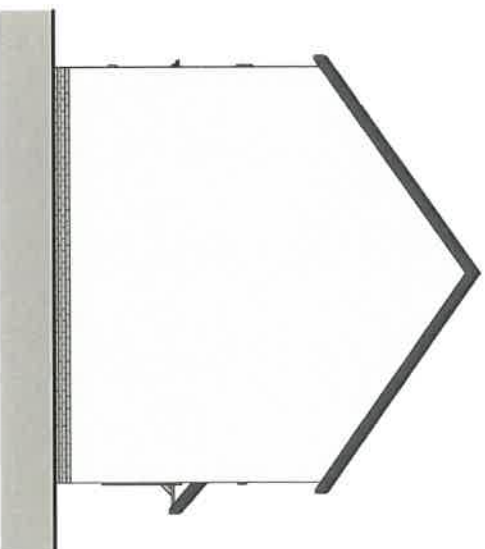


REAR ELEVATION
1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
1 : 100

Cyrlun Diwygiedig
Amended Plan



GABLE ELEVATION
1 : 100

43

REV	DESCRIPTION	DATE
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17/07/18

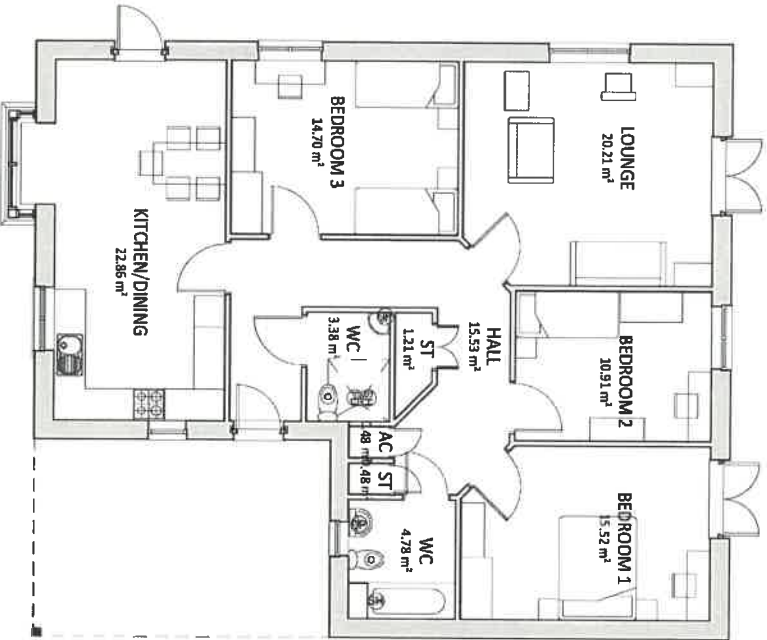
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WHERE REQUIRED DIMENSIONS ONLY CHECK ALL DIMENSIONS ON THE DRAWING. DIMENSIONS TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED. ANY DIMENSIONS TO BE INDICATED ON THE ARCHITECT'S DRAWING SHALL BE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED. CONSULT WITH AINSLEY GOMMON ARCHITECTS FOR QUANTIFICATION. THIS DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLANWMDA
for CARTREF I CYMUNEDOL
GWYNEDD

DRAWING TITLE
Type 4 - DQR 4P2B HOUSE
PLANS & ELEVATIONS

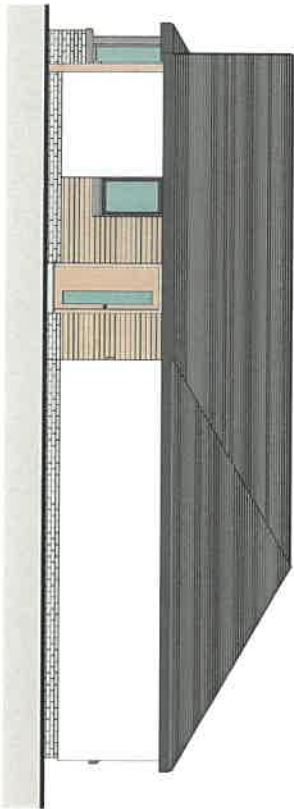
SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED	
DRAWING STATUS	1:100	11/07/18	U	DP/GC	
JOB No	C936	DRAWING No	031	REVISION	A





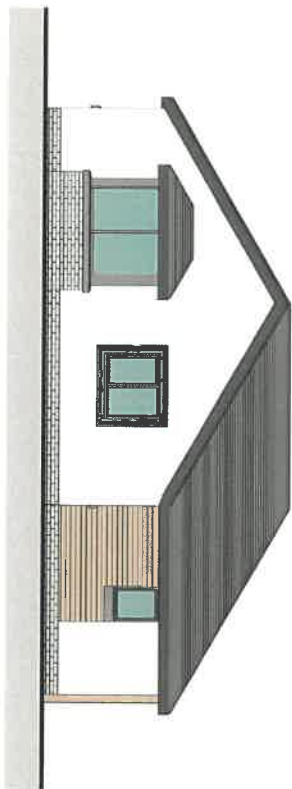
1 : 100

GROUND FLOOR PLAN

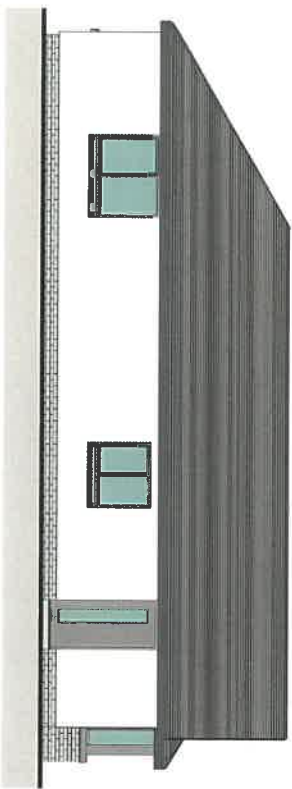


GABLE ELEVATION
1 : 100

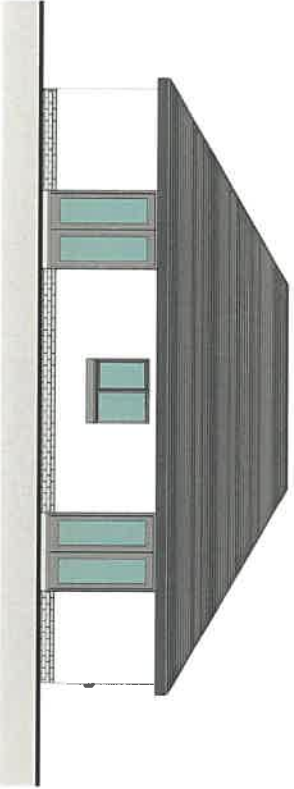
*Cynllun Diwygiedig
Amended Plan*



FRONT ELEVATION
1 : 100



SIDE ELEVATION
1 : 100



REAR ELEVATION
1 : 100

Area Schedule (GIA)
Area
115.00 m ²

REV	DESCRIPTION	DATE
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17.07.2018

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. ANY REUSE OR REPRODUCTION OF THIS DRAWING WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS IS STRICTLY PROHIBITED. THE CLIENT ACCEPTS FULL RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED AND FOR THE VALIDITY OF THE PERMITS OBTAINED. THE DRAWING IS NOT TO BE USED FOR ANY OTHER PROJECT OR FOR ANY OTHER PURPOSE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.

PROJECT
LLANWINDA
for CARTREH CYMUNEDOL
GWYNEDD

DRAWING TITLE
TYPE 5 - DQR SP3B
BUNGALOW PLANS & ELEVATIONS

SCALE @A3 DATE | DRAWN | CHECKED
1 : 100 13/07/18 U DP/ES

DRAWING STATUS PRELIMINARY
JOB NO. DRAWING NO. REVISION
C936 036 A

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
1 FORD STREET, NANTYR-ROSE, GWEYNEDD, LLANWINDA, GY 10 1AA
Tel: 0151 427311 | info@ainsleygommon.com | www.ainsleygommon.com

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C16/1412/19/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 08/03/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 lloft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porth-dy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig

Lleoliad: Ty Glan Menai, Ffordd Yr Aber, Caernarfon, LL54 5RP

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn wybyddus i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor mis Ionawr er mwyn caniatáu'r hawl i drydydd parti siarad yn y Pwyllgor. Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel y tŷ presennol (Tŷ Glan Menai) ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda manau parcio, tanc trin carthion i ddisodli'r tanc presennol, tanc cynaeafu dŵr a newidiadau i'r fynedfa bresennol gyda'r tŷ haf, modurdy cwch a'r porthdy presennol yn atodol i'r gwesty. Yn fewnol, bydd y cyfleuster yn cynnwys lolfa/bar, storffeydd, cegin, derbynfa a thoiledau ar y llawr gwaelod gan gynnwys teras allanol a fyddai'n atodol i'r lolfa/bar ar y llawr gwaelod; 7 llofft (ystafell ddwbl) ar y llawr cyntaf gyda 5 llofft (ystafell ddwbl) ar yr ail lawr. Yn allanol, bydd y gwesty o wneuthuriad to llechi naturiol (gan gynnwys paneli solar), waliau o goedyn llorweddol, ffenestri/agoriadau o goedyn caled a UPV-c, nwyddau glaw o alwminiwm, fframiau derw i'r balconïau gyda phaneli o wydr ar yr ymylon. Bwriedir creu llecynnau parcio ar gyfer 12 car ynghyd a 3 llecyn parcio ar gyfer staff. Arwynebedd llawr yr adeilad newydd yw 462m². Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys cynllun tirlunio gan gynnwys plannu coed
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu codi'r adeilad newydd ar lefel llawr tebyg i'r tŷ presennol a'i osod ymlaen tuag at y ffordd gan ddilyn ongl y ffordd o'i gymharu gyda lleoliad y tŷ ei hun. Byddai'r adeilad newydd yn mesur oddeutu 11m i'w grib ar ei ran uchaf ac oddeutu 8m i'w grib yn ei ran isaf ac wedi ei leoli oddeutu 11.5m yn ôl o'r ffordd gyda'i lefel llawr oddeutu 3m yn uwch na'r ffordd ei hun. Byddai'r adeilad yn cynnwys teras blaen, balconïau a defnydd eang o wydr i gymryd mantais o'r olygfa tua'r Fenai ac Ynys Môn yn y cefndir.
- 1.3 Mae'r safle ar siâp triogl ac mae'r ffin ogleddol yn ymylu gyda'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber) am hyd oddeutu 140m. Mae gweddill y safle yn ymylu gyda Tir Clwb Golf Caernarfon. Mae'r llecyn tir gyferbyn a safle'r cais ble lleolir harbwr bychan ym mherchnogaeth yr ymgeisydd hefyd. Lleolir modurdy sylweddol ger y fynedfa ogleddol i'r safle ac ymhellach ymlaen ar hyd y ffordd sirol lleolir modurdy cwch gyda mynediad uniongyrchol i'r ffordd ei hun. Ymhellach i'r de, ond yn parhau i fod oddi fewn i'r safle, ceir yr ail fynedfa. Gan ystyried topograffi'r dirwedd leol mae'r safle wedi ei derasu ac yn cynnwys lawntiau gwyrdd, llwybrau a llystyfiant.
- 1.4 Lleolir y safle oddeutu 1.5km o ffiniau de-gorllewinol Tref Caernarfon wedi ei wasanaethu gan ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber). Mae rhan helaeth o'r ffordd yn disgyn o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i dynodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Cynllunio a Pherygl Llifogydd (2004). Mae'r safle gyferbyn ag arfordir Ynys Môn sydd wedi ei ddynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dynodwyd y Fenai fel Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ac o ganlyniad i'r dynodiant hyn ymgymerwyd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Tebygol ar y Fenai ei hun o dan ofynion Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau, 2010 (fel y'u diwygiwyd).
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf Datganiad Cynllunio a Mynediad, Adroddiad Mynediad (ar sail llifogydd), Datganiad Ieithyddol a Chymunedol, Adroddiad Dylunio ac Adroddiad Aseiad Cynladwyedd. Cyflwynwyd y cais diweddaraf hwn gan fod y cais blaenorol (a ganiatawyd ar apêl) wedi dod i ben.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

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 PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi TWR2 – llety gwyliau.

Polisi PS14 – yr economi ymwelwyr.

Polisi AMG1 – cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol.

Polisi AMG4 – gwarchod yr arfordir.

Polisi AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Llety Twristiaeth (2010).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10, (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a Chadwraeth natur (2009).

NCT6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT12: Dylunio (2016).

NCT: 13 Twristiaeth (1997).

NCT15: Datblygu a Pherygl llifogydd.

NCT:18: Trafnidiaeth (2007).

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C10A/0556/19/LL - dymchwel y tŷ presennol, ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda phwll nofio, manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol a bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig wedi ei wrthod ym Mai, 2011 ar sail:- (i) safle yng nghefn gwlad; (ii) nid yw'n safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; (iii) dim yn angenrheidiol cael lleoliad arfordirol i'r gwesty; (iv) yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol ar sail graddfa, dyluniad, maint, dwysedd, lleoliad a ffurf a (v) gor-ddatblygiad.
- 3.2 Apeliwyd yn erbyn y gwrthodiad uchod ac fe ganiatawyd yr apêl yn Ionawr, 2012 gydag amodau ar sail (i) cynaladwyedd - bod y safle yn gynaliadwy ac yn hygyrch; (ii) bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas ar gyfer gwesty; (iii) ni fyddai'r cynnig yn ymwithio i ardal arfordirol agored ac mae'n dderbyniol ar sail graddfa a mas ac adeiladu amgylcheddol gyda'r bwriad wedi ei adolygu dwywaith gan Gomisiwn Dylunio Cymru. Dylid nodi yma hefyd bod yr Arolygwr Cynllunio wedi caniatáu costau yn erbyn yr ACLL ar sail bod yr ACLL wedi ymddwyn yn afresymol wrth ddod i benderfyniad i wrthod y cais gan fod y polisiau cyfredol yn cefnogi'r fath ddatblygiad ar y safle sydd dan sylw.
- 3.3 C01A/0569/19/LL - Adeiladu glanfa - Caniatwyd 07/11/2001
- 3.4 C01A/0304/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2001
- 3.5 C00A/0234/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2000
- 3.6 C96A/0341/19/CL - Codi giât porth - Caniatwyd 08/11/1996
- 3.7 C96A/0096/19/CL - Codi tŷ gwydr - Caniatwyd 22/07/1996
- 3.8 3/19/13H – Estyniad i'r cwrtil preswyl a safle diwygiedig ar gyfer glanfa - Caniatwyd 8/12/1993
- 3.9 3/19/13G – Addasu ac ehangu yn cynnwys tŷ cwch a glanfa - Caniatwyd 3/02/1993

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

3.10 3/13/19D - Newid defnydd yr hen dŷ golff i fod yn dy breswyl - Caniatawydd
07/06/1982

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu gan fod y datblygiad o fewn ardal o harddwch naturiol a phryderon ynglŷn natur gul y ffordd, yr iaith Gymraeg, llifogydd a charthffosiaeth.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol.
Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC):	Bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLL) gynnal prawf o effaith arwyddocaol debygol ar effaith bosibl y datblygiad arfaethedig ar Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. Bydd angen sicrhau bod y gwaith trin carhion a'r suddfan yn cydymffurfio gyda Safonau Prydeinig perthnasol. Bydd angen cydymffurfio gyda gofynion CNC parthed Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol, 2016.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond gydag amod yn ymwneud a chyflwyno cynllun dwr yfed yn cael eu'i gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLL.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Yn dilyn ymgymryd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol ar y Fenai gall yr ACLL fod yn hyderus na fyddai'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn arwain at effaith arwyddocaol sylweddol negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Fenai a Bae Conwy. Pe caniateir y cais dylid (i) cyflwyno adroddiad coed newydd yn unol â gofynion Safonau Prydeinig a (ii) cynnwys amod bod y llechi yn cael eu tynnu oddi ar y tŷ presennol drwy law gan osgoi misoedd Mehefin i Awst.
Cyngor Sir Ynys Môn:	Dylid ystyried yn ofalus effaith ar y dirwedd ac yn weledol yn enwedig pan wedi goleuo yn y nos.
Gwasanaeth Tan ac Achub:	Bydd gan yr Awdurdod Tan gyfle i gynnig sylwadau yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.#
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle, hysbyseb yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: <ul style="list-style-type: none"> • Effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal sensitif hon ar sail maint, graddfa a lleoliad. • Byddai caniatáu'r cais yn gosod cysail am ddatblygiadau llety gwyliau cyffelyb yng nghefn gwlad sy'n groes i bolisiau cynllunio lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

- Rhwydwaith ffyrdd is-safonol yn gwasanaethu'r safle (e.e. dim pafin a llif trafndiaeth yn cynyddu).
- Mae'r ffordd gyfagos yn cael eu heffeithio gan lifogydd o'r Afon Menai.
- Amheus o faint o swyddi fydd yn cael eu creu pe caniateir y datblygiad hwn.
- Arogleuon o'r gyfundrefn garthffosiaeth bresennol yn enwedig yn ystod tymor yr haf.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau a phryderon hwyr sy'n adlewyrchu'r gwrthwynebiadau a nodwyd uchod.

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

- Digionedd o lety gwyliau eisoes yn bodoli yng nghyffiniau Caernarfon.

Derbyniwyd hefyd lythyr o gefnogaeth i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Wrth ystyried derbynoldeb egwyddor y datblygiad hwn rhaid ystyried penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio ar yr apêl yn 2012 (sydd yn ystyriaeth faterol) ynghyd â rhoi ystyriaeth i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol sy'n weithredol yn bresennol o dan y CDLL. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, gwrthodwyd cais cyffelyb yn ôl yn 2011 gan gyfeirio at bolisiau a gynhwyswyd o fewn y cyn-gynllun datblygu, sef, Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) ar sail :- (i) safle yng nghefn gwlad; (ii) nid yw'n safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; (iii) dim yn angenrheidiol cael lleoliad arfordirol i'r gwesty; (iv) yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol ar sail graddfa, dyluniad, maint, dwysedd, lleoliad a ffurf a (v) gor-ddatblygiad. Fodd bynnag, caniatwyd y datblygiad ar apêl yn dilyn gwrandawriad gyda'r Arolygwr Cynllunio yn cyfeirio at y materion cynllunio canlynol:-

- Cynladwyedd - cadarnhawyd bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen ynghyd â'i fod yn safle addas ar gyfer codi llety gwyliau arno. Er bod y daith gychwynnol i'r safle yn debygol o gael ei wneud mewn car preifat dyma'r dull cludiant mwyaf cyffredin i westai eraill yn yr ardal ac na fyddai'r datblygiad yn perfformio'n waeth nag unrhyw westy arall sydd wedi'i leoli yng Nghaernarfon o ran y prif ddull o deithio i'r ardal. Roedd yr Arolygwr o'r farn bod y safle o fewn pellter cerdded a beicio rhesymol i'r dref er ei fod ar derfynau uchaf cymudo arferol ar droed. Byddai'r golygfeydd godidog ynghyd â gwastadrwydd y llwybrau troed/ffordd sirol yn gwneud y daith yn llai llafurus o bosibl. Nododd hefyd byddai manteision i'r clwb golff ynghyd ac i feddianwyr y gwesty pe bai gwasanaethau lleol wedi eu lleoli'n agos at ei gilydd er mwyn annog teithiau amlwrpas a all leihau teithiau y gellid eu cymudo wrth aros yn y gwesty arfaethedig.
- Cymeriad a golwg - yn dilyn ymweliad â'r safle cadarnhaodd yr Arolygwr byddai'r prif edrychiadau a golygfeydd o'r datblygiad i'w cael gerllaw yn hytrach nag o bellter. Ni fyddai golygfeydd pell yn arwyddocaol oherwydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

topograffeg y safle a'i gymeriad gwyrdd. Credir byddai'r datblygiad yn briodol i'w gyd-destun ac yn unol â'r polisiau perthnasol sydd a'r nod o hyrwyddo cynllun da a lleihau effaith ar y dirwedd. Ni fyddai'r datblygiad ychwaith yn ymwthio allan i ardal arfordirol agored Y Fenai.

- Casgliadau - byddai'r cynnig yn bodloni polisiau o fewn y cynllun datblygu ar y pryd (CDU) o ran llety wedi'i wasanaethu o ansawdd uchel a'i fod yn dderbyniol ar sail effeithiau cynladwyedd, effaith ar y lleoliad cefn gwlad ac o ran graddfa a chynllun. Byddai effeithiau eraill fel ecoleg, llyfogydd, cymeriad ieithyddol ac effeithiau diwylliannol yn dderbyniol ac nad oedd gwrthwynebiadau'r ACLL ynghyd â gwrthwynebiadau trydydd parti yn gorbwysu casgliadau'r Arolygwr ei hun.

- 5.2 Mae'n bwysig nodi yma hefyd nad oes newidiadau i'r cynlluniau fel y'i cyflwynwyd o dan y cais blaenorol er nad yw'r pwll nofio mwyach yn rhan o'r cais cyfredol yma. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, fe ddelwyd a'r cais blaenorol o dan bolisiau'r CDU ond bydd rhaid delio a'r cais diweddaraf hwn o dan ofynion ac amcanion polisiau'r CDLL gan mai'r cynllun hwnnw sydd yn weithredol ar adeg asesu'r cais.
- 5.3 Ar y cyfan, mae'r polisiau a rhestrowyd uchod (yn enwedig Polisi PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS14, TWR2 a TRA2) yn gyson gydag amcanion a gofynion polisiau'r cyn-gynllun, sef, y CDU. Fodd bynnag, mae yno feini prawf ychwanegol a gynhwysir ym Mholisi TWR2 (llety gwyliau) nad oeddynt wedi eu cynnwys ym mholisi cyffelyb y cyn-gynllun (Polisi D14), sef, (i) maen prawf 3 yn ymwneud at golled yn y stoc o dai parhaol ac (ii) maen prawf 4 ble nad yw'r datblygiad wedi ei leoli mewn ardal breswyl.
- 5.4 Er bod y bwriad yn golygu colli un tŷ o'r stoc sylweddol o dai parhaol ystyrir y byddai caniatáu'r datblygiad yn gorbwysu'r golled o un tŷ. Er bod anheddau preswyl wedi eu lleoli yn nalgylch safle'r cais ni chredir fod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn bennaf gan ystyrir bod y safle ei hun wedi ei leoli yng nghefn gwlad sydd hefyd yn cynnwys cwrs golff a daliadaeth amaethyddol wasgaredig.
- 5.5 Mae Polisi PCYFF1 o'r CDU yn datgan tu allan i'r ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y CDU neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. I'r perwyl hyn, a chan ystyried penderfyniad yr apêl flaenorol, credir bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisiau a chynghor cynllunio cyfredol sydd yn parhau i fod yn gefnogol i'r egwyddor o leoli llety gwyliau newydd o ansawdd uchel yng nghefn gwlad gan ddefnyddio safle addas a ddatblygwyd o'r blaen a safle sy'n hygyrch i fathau gwahanol o gymudo. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad, felly, yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan dylai cynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn creu strwythur anghydnaws o fewn y rhan yma o'r tirlun arfordirol ar sail ei ddyluniad, graddfa, edrychiadau allanol a'i osodiad o fewn y tirlun. Gellir lleihau ad-drawiad y datblygiad ar osodiad AHNE Arfordir Ynys Môn ar sail llygredd golau drwy gynnwys amod mwn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed cyflwyno cynllun golau ar gyfer y datblygiad ei hun. Nodir hefyd nad oedd gan yr Arolygwr Cynllunio yn ei benderfyniad apêl gwrthwynebiad i edrychiad, gosodiad na graddfa'r bwriad ac roedd yn cyfeirio yn ei benderfyniad bod y cynllun wedi cael sêl bendith Comisiwn Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

Cymru cyn iddo gael ei gyflwyno fel cais cynllunio llawn i'r ACLL ac ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4, AMG1 ac AMG4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd aflonyddwch, sŵn, mygdarth a llygredd golau. Fel y cyfeiriwyd ato uchod nid yw'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn bennaf gyda'r eiddo preswyl preifat agosaf (Bryn Teg) wedi ei leoli oddeutu 200m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais. Gan ystyried y pellter sydd rhwng safle'r datblygiad ac anheddau cyfagos ynghyd â'i raddfa, dwysedd, defnydd a'i osodiad yn y tirlun lleol ni chredir byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac y byddai, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae Polisi TRA2 a TRA4 yn ymwneud â safonau parcio ynghyd â rheoli ardrawiadau cludiant. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Nodir hefyd nad oedd materion yn ymwneud â thrafnidiaeth yn achosi consym i'r Arolygwr Cynllunio wrth drafod yr apêl flaenorol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a'r Fenai sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ac i'r perwyl hyn mae'n ofynnol i'r ACLL ymgymryd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol ar y Fenai. O ganlyniad i ymgymryd â'r fath asesiad dywed yr Uned Bioamrywiaeth y gall yr ACLL fod yn hyderus na fyddai'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn arwain at effaith arwyddocaol sylweddol negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Fenai a Bae Conwy. Pe caniateir y cais dylid (i) cyflwyno adroddiad coed newydd yn unol â gofynion Safonau Prydeinig a (ii) cynnwys amod bod y llechi yn cael eu tynnu oddi ar y tŷ presennol drwy law gan osgoi misoedd Mehefin i Awst. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.10 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn y Sir. Mae Polisi PS5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib er mwyn defnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol ynghyd â hyrwyddo economi leol amrywiol ynghyd â lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i fod defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosibl drwy ddefnyddio dulliau amgen. Dywed Polisi PCYFF5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres. Mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.
- 5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cadarnhaodd yr Arolygwr Cynllunio yn yr apêl bod y cynnig yn dderbyniol mewn perthynas â'i effeithiau cynaliadwyedd ac mae'r bwriad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

yn cynnwys gosod paneli solar ar doeau cefn yr adeilad ynghyd a lleoli tanc cynaeafu dŵr uwchben y llecynnau parcio a ger talcen gogleddol yr adeilad. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Asesiad Cynladwyedd sy'n cyfeirio at yr amrywiol fathau o ffyrdd gellir cyfarfod a gofynion cynladwyedd *BREEAM* (er nad yw'r rhain yn statudol ofynnol gyda'r cais hwn). Credir, felly, fod ymdrech wedi ei wneud i greu datblygiad sy'n gynaliadwy ac sy'n cydymffurfio gyda'r polisïau a nodir uchod.

Materion llifogydd

- 5.12 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Mynediad (ar sail perygl llifogydd) gan fod rhannau o'r ffordd sirol gyfochrog sy'n gwasanaethu'r safle wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2. Mewn ymateb i'r adroddiad mae CNC yn cadarnhau, o fewn cyd-destun y cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT15: Datblygiad a Risg Llifogydd, bod yr ymgeisydd wedi bodloni eu pryderon ynglŷn â pherygl llifogydd i'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle. Oherwydd lleoliad y safle, llifogydd llanwol yw'r perygl llifogydd yma. Cadarnheir eu bod yn fodlon bod y gwesty a'r llecynnau parcio yn uwch na'r amlinelliad llifogydd eithriadol ac, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail perygl llifogydd. Gan ystyried yr uchod, credir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA1 a PS6 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn NCT15.

Materion ieithyddol

- 5.13 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan y bydd datblygiadau sydd yn fwy na 1,000m² angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Er yn cydnabod pryderon trydydd parti a'r Cyngor Cymuned am yr effaith posibl y gall y datblygiad gael ar yr iaith a'r diwylliant Cymreig, nid oes modd gofyn am y fath datganiad gyda'r cais yma gan fod arwynebedd llawr y gwesty yn is na'r uchafswm uchod. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais gan ddatgan mai un o brif amcanion y bwriad fydd i hybu a hyrwyddo'r iaith Gymraeg. Gellir hybu ac arwyddo'r iaith o fewn y datblygiad arfaethedig drwy gynnwys amod priodol o fewn unrhyw ganiatâd sy'n ymglyffori gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ac sy'n ymwneud â sicrhau bod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio fel rhan o'r datblygiad ei hun.

Materion isadeiledd

- 5.14 Mae Polisi ISA1 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. I'r perwyl hyn, mae Dŵr Cymru wedi ymateb drwy ddatgan bydd angen cynnwys amod priodol sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun yfed dŵr ar gyfer y datblygiad gan fod ansicrwydd yn bodoli'n bresennol parthed cyflenwad dwr yfed addas ar gyfer gwasanaethu nid yn unig safle'r cais ond hefyd y clwb golff cyfagos. Byddai gosod amod i'r perwyl hyn yn cydymffurfio gydag un o ganllawiau Polisi ISA1 sy'n cyfeirio at isadeiledd gwasanaethu fel cyflenwad dŵr, draenio a charthffosydd, nwy a thrydan. Bydd y bwriad yn golygu gosod tanc trin carthion i ddisodli'r tanc presennol gyda suddfan ddŵr cysylltiedig gyda chanlyniadau profion mandylledd yn dangos bod yr ardal oedd yn destun y profion yn addas ar gyfer system suddfan. Roedd pryderon yn wreiddiol gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) parthed dull draenio'r pwll nofio. Mewn ymateb i'r pryder hwn, diddymwyd yr elfen pwll nofio o'r cais. Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Yr economi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

5.15 Mae Polisi PS14 o'r CDLL yn datgan gellir sicrhau cysondeb a'r economi leol a chymunedau lleol drwy, er enghraifft, warchod a gwella'r ddarpariaeth llety gwasanaethol presennol a chefnogi darpariaeth newydd o lety gwasanaethol o ansawdd uchel. Dywed yr eglurhad i Bolisi TWR2 gall gwestai o ansawdd a mathau eraill o lety gwasanaethol ddod a buddion economaidd sylweddol i ardal y Cynllun ac ehangu'r math o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr a chydabyddir nad oes ystod ddigonol o lety o'r fath yn yr ardal. Mae'r polisi hwn yn anelu at gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy. Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018) yn datgan - Mewn ardaloedd gwledig, mae datblygiad yn gysylltiedig â thwristiaeth yn elfen bwysig o ddarparu economi iach ac amrywiol. Yma, dylai datblygiad fod yn ystyriol o'r amgylchedd lleol o ran natur a maint. Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagweddau cadarnhaol at gynigion sy'n defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen neu dir a chyrrff dŵr segur at ddefnydd twristiaeth, yn enwedig mewn perthynas ag adfywio trefol. Dywed y Datganiad Mynediad a Dylunio a gyflwynwyd gyda'r cais byddai'r math yma o lety yn ychwanegu at yr amrywiaeth o westai sy'n bodoli eisoes yng Nghaernarfon ond bod y safle hwn yn fwy delfrydol ar sail ei leoliad a'r golygfeydd. I'r perwyl hyn, felly, credir bydd caniatáu'r cais yma yn cyfrannu tuag at gefnogi'r economi leol yn nalgylch Caernarfon.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad gyda'r brif faterion a godwyd yn cynnwys:-

- Diogelwch ffyrdd - gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber) gyda llwybr troed/gerbydlon ar hyd rhannau o'r ffordd ei hun ar gyfer cerddwyr. Gwrthwynebwyd y cais ar sail culni'r ffordd, cynnydd mewn trafndiaeth ynghyd â diffyg llwybr troed. Fodd bynnag, nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Yn ychwanegol i'r uchod ni ystyriwyd yr elfen o ddiogelwch ffyrdd fel rhwystr i'r datblygiad o dan y cais a'r apel blaenorol.
- Mwynderau gweledol - mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ger yr arfordir gyda'r Fennai ac AHNE Ynys Môn. Dywed y gwrthwynebwyr byddai'r bwriad yn creu strwythur gormesol ac ymwithiol yn y rhan yma o'r tirlun sensitif. Fodd bynnag, nid dyma oedd barn yr Arolygwr Cynllunio wrth ddelio gyda'r apel blaenorol ble cadarnhaodd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei osodiad, graddfa, mas a dyluniad yn y tirlun arfordirol. Nid yw'r cynlluniau a gynhwysir yn y cais cyfredol wedi newid ers y cais gwreiddiol.
- Llifogydd – er bod rhannau o'r ffordd sirol gyfagos o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i dehonglir yn NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd mae CNC yn datgan bod materion fel llifogydd wedi'u harchwilio a'u hystyried yn ddigonol a'u bod yn dangos bod ffyrdd i mewn ac allan o'r safle yn cydymffurfio gyda gofynion NCT15.
- Gosod cysail - mae'r gwrthwynebwyr wedi datgan gall caniatáu'r cais hwn greu cysail ar gyfer caniatáu llety gwyliau cyffelyb eraill yng nghefn gwlad. Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith bod pob cais yn cael ei ddelio ar haeddiant ei hun gan ystyried natur a chymeriad y safle ynghyd ac ystyried y polisïau a'r cyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, ni fyddai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

caniatáu'r cais arbennig hwn yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb yng nghefn gwlad Gwynedd a Môn.

Hanes cynllunio

- 5.17 Fel y cyfeirwyd ato uchod apeliwyd yn erbyn gwrthodiad yr ACLL i'r bwriad o godi llety gwyliau ar y safle arbennig hwn ond caniatwyd yr apêl yn Ionawr, 2012. Mae'r ystyriaeth hwn yn ystyriaeth faterol i'r cais cyfredol hwn ar sail bod y bwriad diweddaraf yn adlewyrchu'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol am lety gwyliau (ar wahân i'r pwll nofio sydd erbyn hyn wedi ei ddileu o'r cais) a bod yr Arolygwr Cynllunio wedi penderfynu bod yr egwyddor o leoli'r fath ddatblygiad ar y lle cyn tir hwn yn dderbyniol. Nodir hefyd bod yr Arolygwr wedi caniatáu cais i ddyfarnu costau yn erbyn yr ACLL gan iddo ystyried bod hi'n bosibl caniatáu'r bwriad yn unol â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol a bod y broses o baratoi'r apêl yn hirfaith o ran ymchwil cefndir a gellid fod wedi osgoi'r apêl yn y lle cyntaf yn enwedig mewn perthynas â mater tir a ddatblygiwyd o'r blaen. Er bod y polisïau hyn yn weithredol o dan y cyn-gynllun datblygu nodir bod egwyddor ac amcanion y polisïau blaenorol wedi eu ymgorffori o fewn polisïau cynllun cyfredol sef y CDLL a chyngor cenedlaethol Llywodraeth Cymru. Rhaid felly rhoi pwysau sylweddol i benderfyniad yr Arolygydd i ganiatáu'r apel ac er fod newid wedi bod yn y Cynllun Datblygu ers caniatáu'r apel mae natur y polisïau ar gyfer ceisiadau fel hyn yn parhau i fod yn debyg iawn ac byddai felly yn anodd iawn dod i gasgliad gwahanol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd â'r holl sylwadau sydd wedi eu derbyn gan gynnwys ymateb trydydd partion i'r cyfnod ymgynghori yn ogystal â'r penderfyniad apêl blaenorol am ddatblygiad cyffelyb credir yn yr achos hwn, bod y datblygiad yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Samplau o ddefnyddiau allanol i'w cyflwyno a'u cadarnhau gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
4. Ni cheir defnyddio'r gwesty hyd nes bod y fynedfa a'r llecynnau parcio wedi eu cwblhau.
5. Cytuno a chynllun dŵr yfed a draenio dŵr hwyneb cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
6. Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno manylion parthed amseru a darparu clwyd ystlumod.
7. Dim gwaith dymchwel rhwng 15 Ebrill i 1 Hydref gyda gweithiwr trwyddedig yn bresennol yn ystod y gwaith dymchwel ynghyd a thynnu llechi o'r to drwy law.
8. Dim gwaith dymchwel rhwng 1 Ebrill i 31 Awst oni bai bod modd dangos nad oes adar nythu yn yr adeilad presennol.
9. Cydymffurfio gyda'r adroddiad coed a chynllun tirweddu.
10. Cyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig.
11. Amodau Priffyrdd.
12. Cytuno a chynllun goleuo.
13. Arwyddion dwy ieithog.

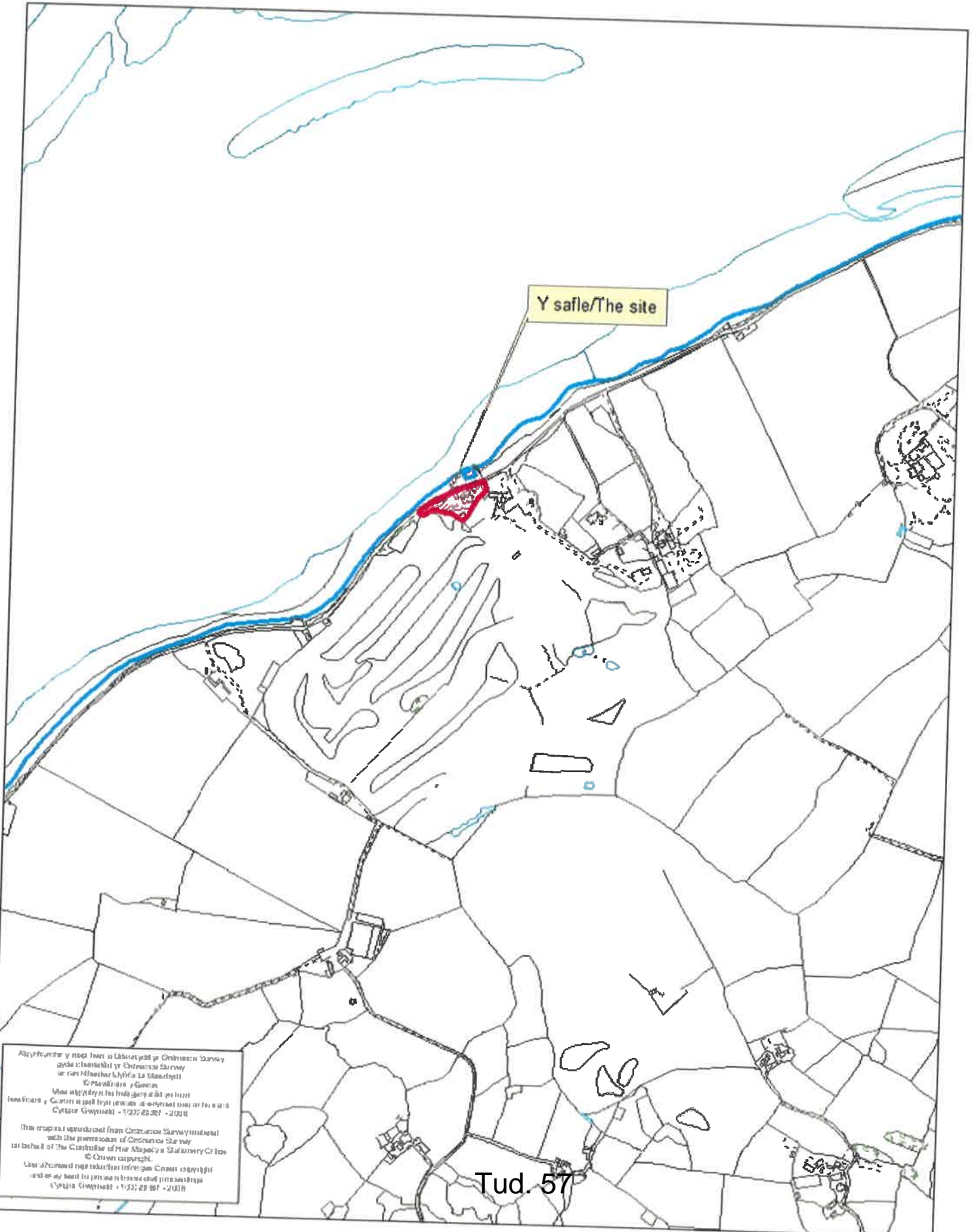
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAENARFON

14. Tanc septig a'r suddfan ddŵr cysylltiedig i gydymffurfio gyda Safonau Prydeinig.



Rhif y Cais / Application Number : C16/1412/19/LL

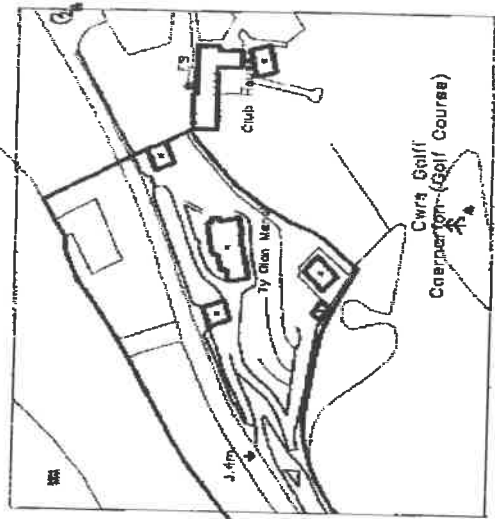
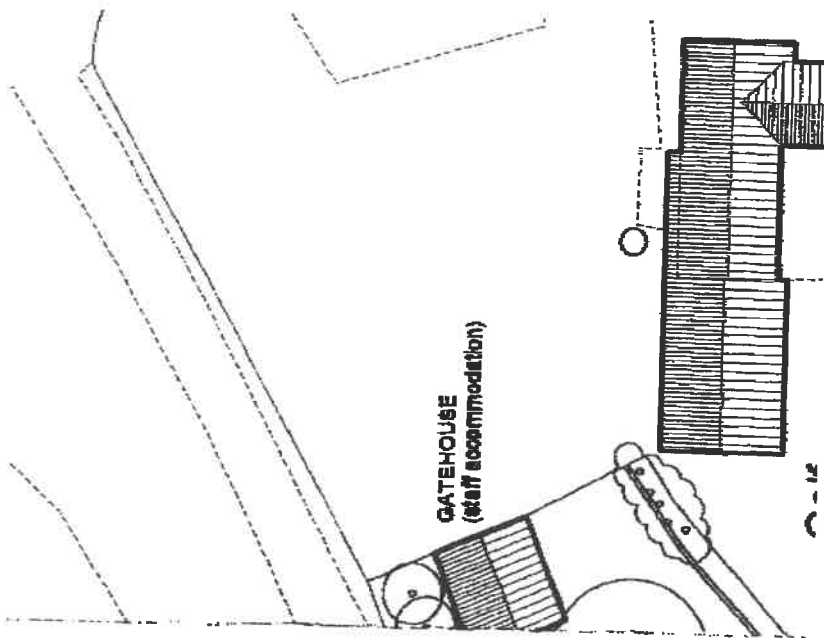
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



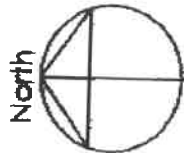
Affwrdd y nof ian a Lloerwyllyt yr Orllewin Survey
yda cllawbdl yr Orllewin Survey
a rin Nlawnrlyfio La Mawrffil
© Pwllinid y Gwern
Mae hll pldy nll hndgyr a ddi yn hll
lweidra y Gwern a gdl hndgyr a ddi yn hll a ddi
Cynllun Gwynedd - 12322222 - 2018

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
All other material reproduced here is the copyright
of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
Cynllun Gwynedd - 12322222 - 2018

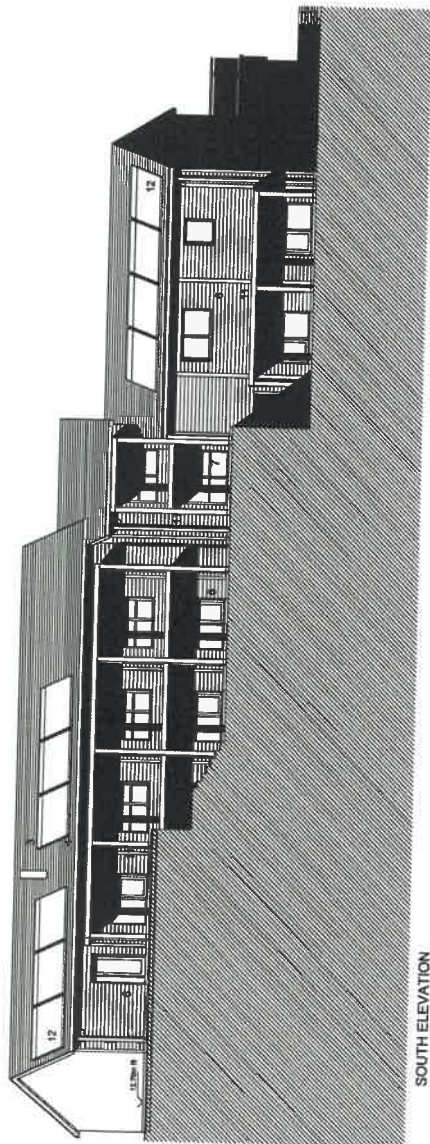
01514261799



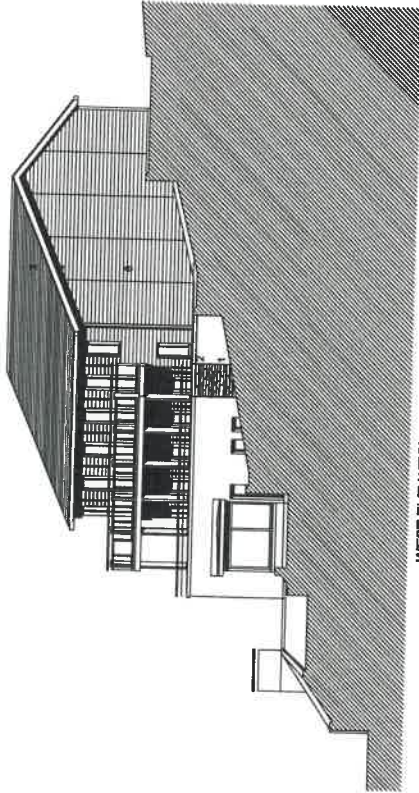
LOCATION PLAN scale 1:2500



Rev B 03/04/09 trees
 Rev B 02/12/08 minor amendments



SOUTH ELEVATION
scale 1:100 @ A1



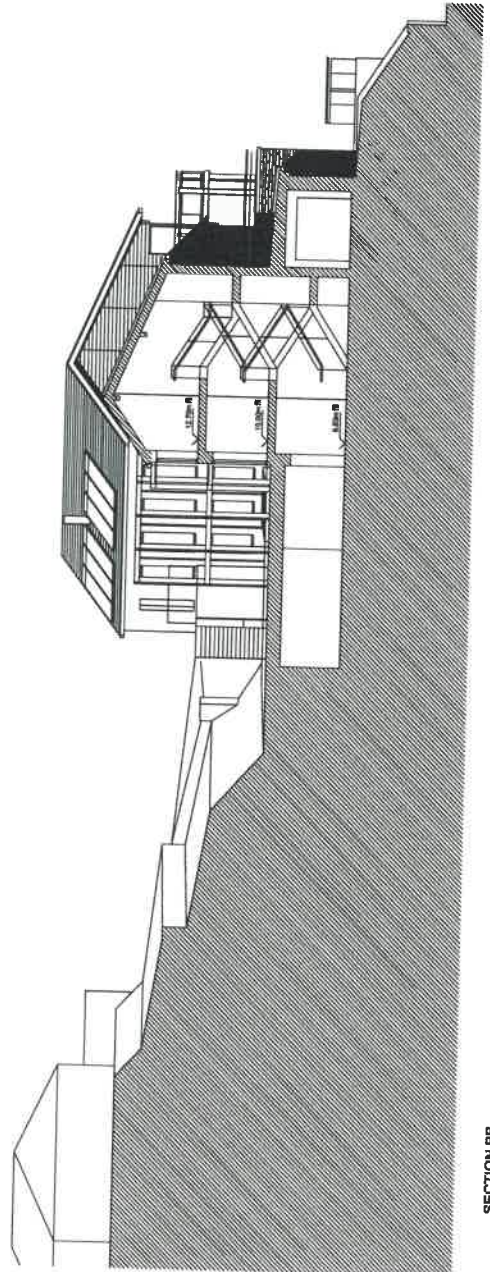
WEST ELEVATION
scale 1:100 @ A1

MATERIALS

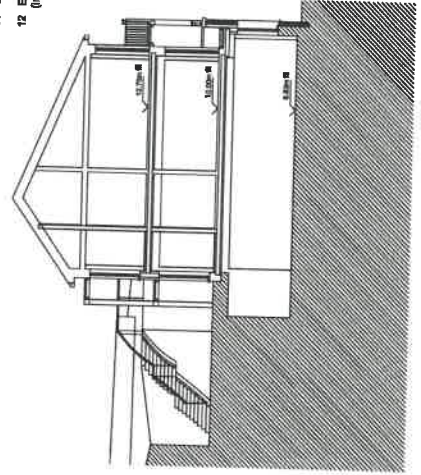
- 1 Penryn Heather Blue slate cut slab wall facing
- 2 Welsh slate coping
- 3 Natural Welsh slate roof finish
- 4 Timber roof eaves, verge and soffit cladding
- 5 Natural aluminium PVC gutters and downpipes
- 6 Horizontal timber cladding
- 7 Windows and doors: ground floor, hardwood/teak on first and second floor, uPVC (triple glazing on north elevation)
- 8 Oak frame balcony structure
- 9 Oak, glass and stainless steel balustrade with HW handrail
- 10 Lead roof with robed joints
- 11 Oak framed brick soffit
- 12 Encountered tube solar collectors/PV panels (indicative, size and number of panels to be determined)

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 61



SECTION BB
scale 1:100 @ A1



SECTION CC
scale 1:100 @ A1

DAVID TYRER
CHARTERED ARCHITECT

21 Goodwin Buildings, Bath, BA1 9BA
Tel 01225 31888

Drawn Mr M McMorris

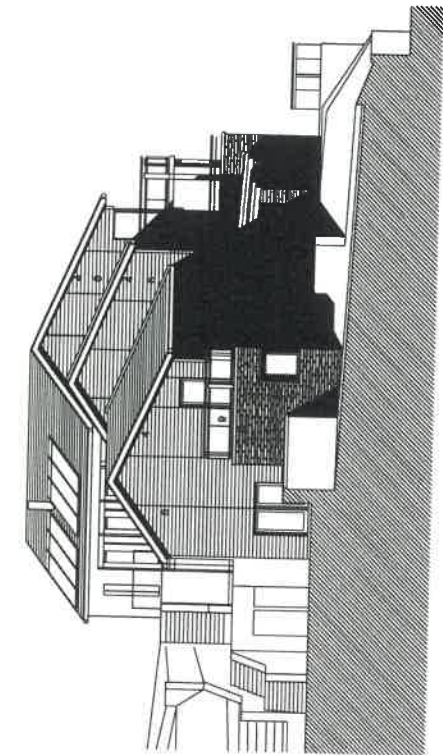
Project Ty Garm Mennel
Aber Foreshore Road
Llanfyllan, Caernarfon

Drawing PROPOSED HOTEL
ELEVATIONS, SECTIONS

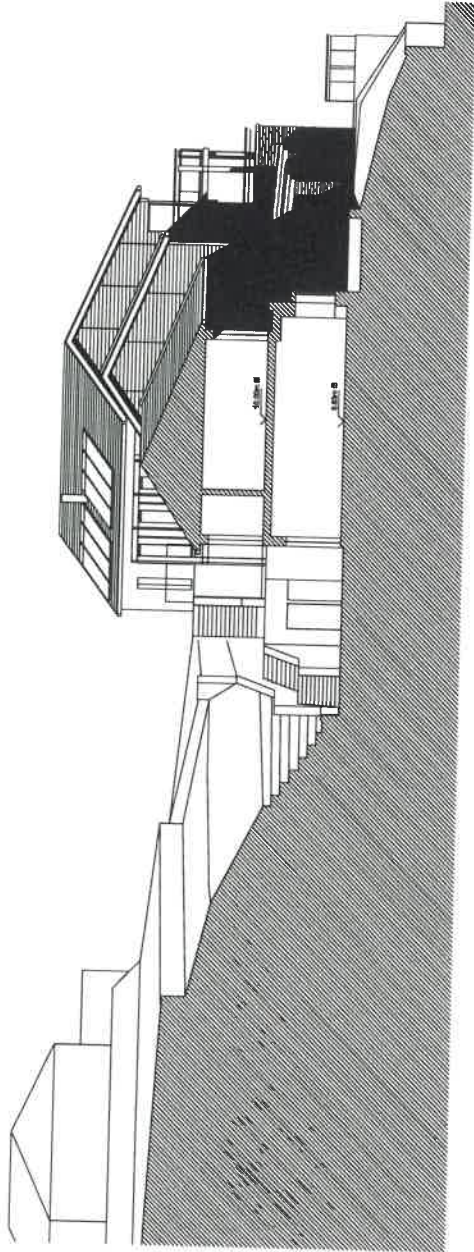
See Revised drawings on site with firm drawings.
Drawing to be used in conjunction with all other drawings.
© David Tyrer, All rights reserved!

Date September 2010 Scale 1:100 @ A1
Drawn dt Checked

Drawing No 253-P105 Rev



EAST ELEVATION
scale 1:100 @ A1



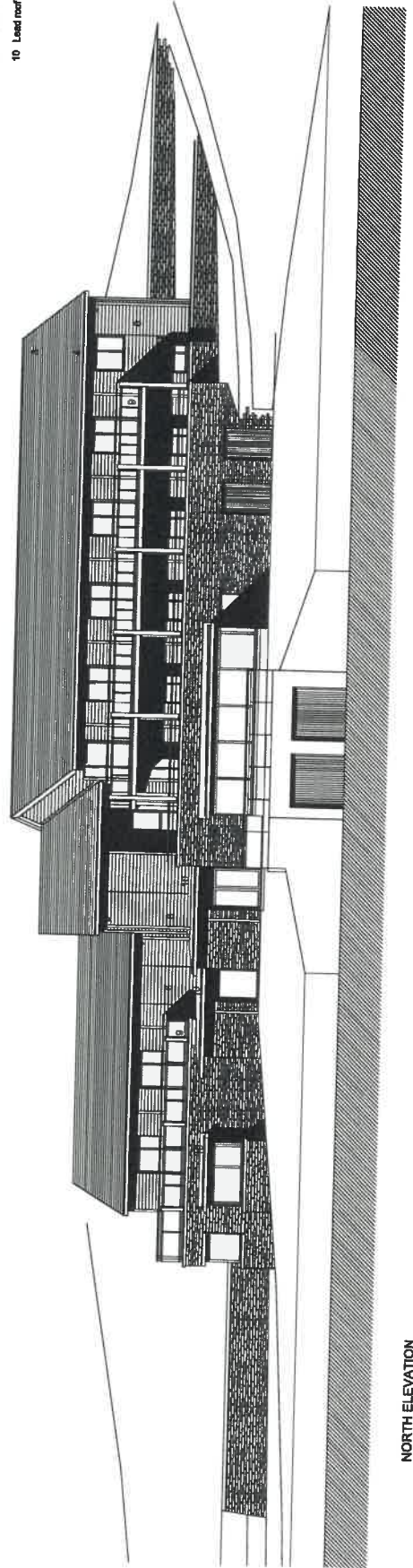
SECTION AA
scale 1:100 @ A1

MATERIALS

- 1 Penryn Heather Blue slate cut slab vent facing
- 2 Welsh slate coping
- 3 Natural Welsh slate roof finish
- 4 Timber roof eaves, verge and soffit cladding
- 5 Natural aluminium RW gutters and downpipes
- 6 Horizontal timber cladding
- 7 Windows and doors: ground floor, hardwood/teak on first and second floor, UPVC (triple glazing on north elevation)
- 8 Oak frame balcony structure
- 9 Oak, glass and stainless steel balustrade with HW handrail
- 10 Lead roof with raked joints

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Tud. 62



NORTH ELEVATION
scale 1:100 @ A1

DAVID TYRER OF ARCHITECTS
CHARTERED ARCHITECT

21 Swadlowe Buildings, Bath, BA1 8BA
Tel 01225 315950

Client Mr M McGerrell

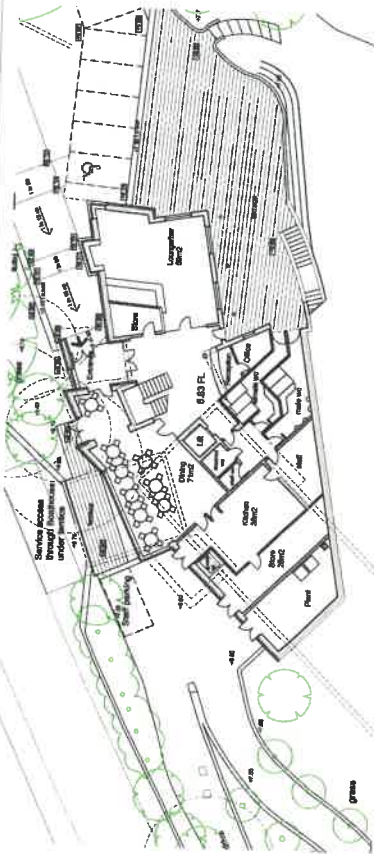
Project Ty Glyn Menai
Aber Foreshore Road
Llanfihangel, Ceredigion

Drawing PROPOSED HOTEL
ELEVATIONS, SECTION

This Report constitutes all the scales from drawings.
It is not to be used in conjunction with other documents.
© David Tyrer. All rights reserved.

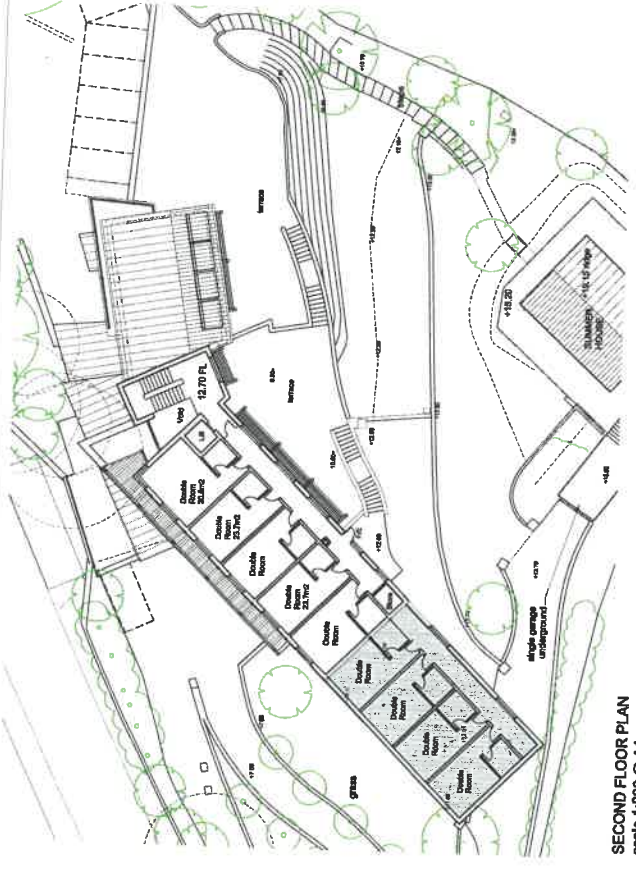
Date September 2010
Scale 1:100 @ A1
Drawn dt
Checked

Drawing No 253_P 104 Rev

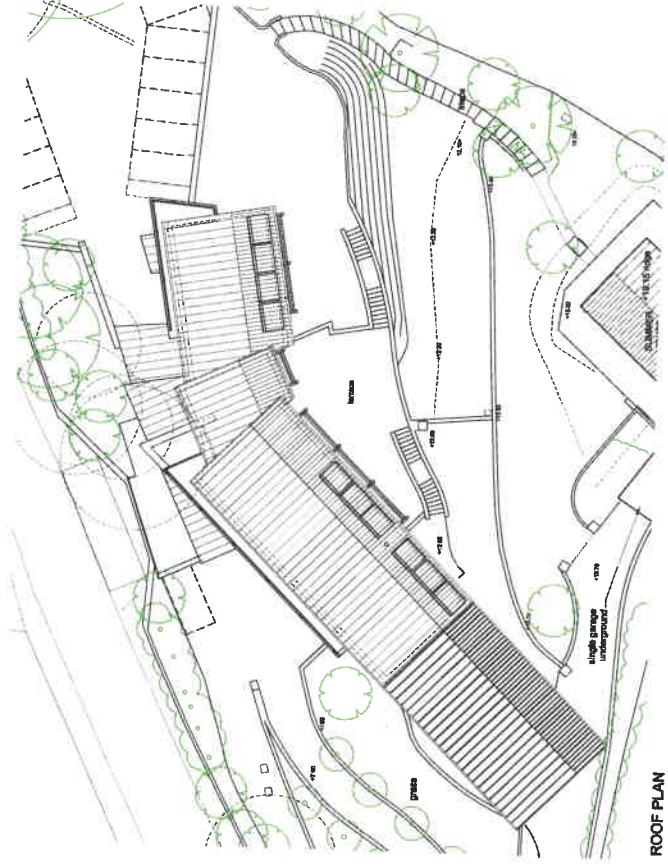


GROUND FLOOR PLAN
scale 1:200 @ A1

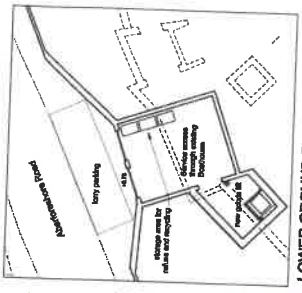
Tud. 63



SECOND FLOOR PLAN
scale 1:200 @ A1



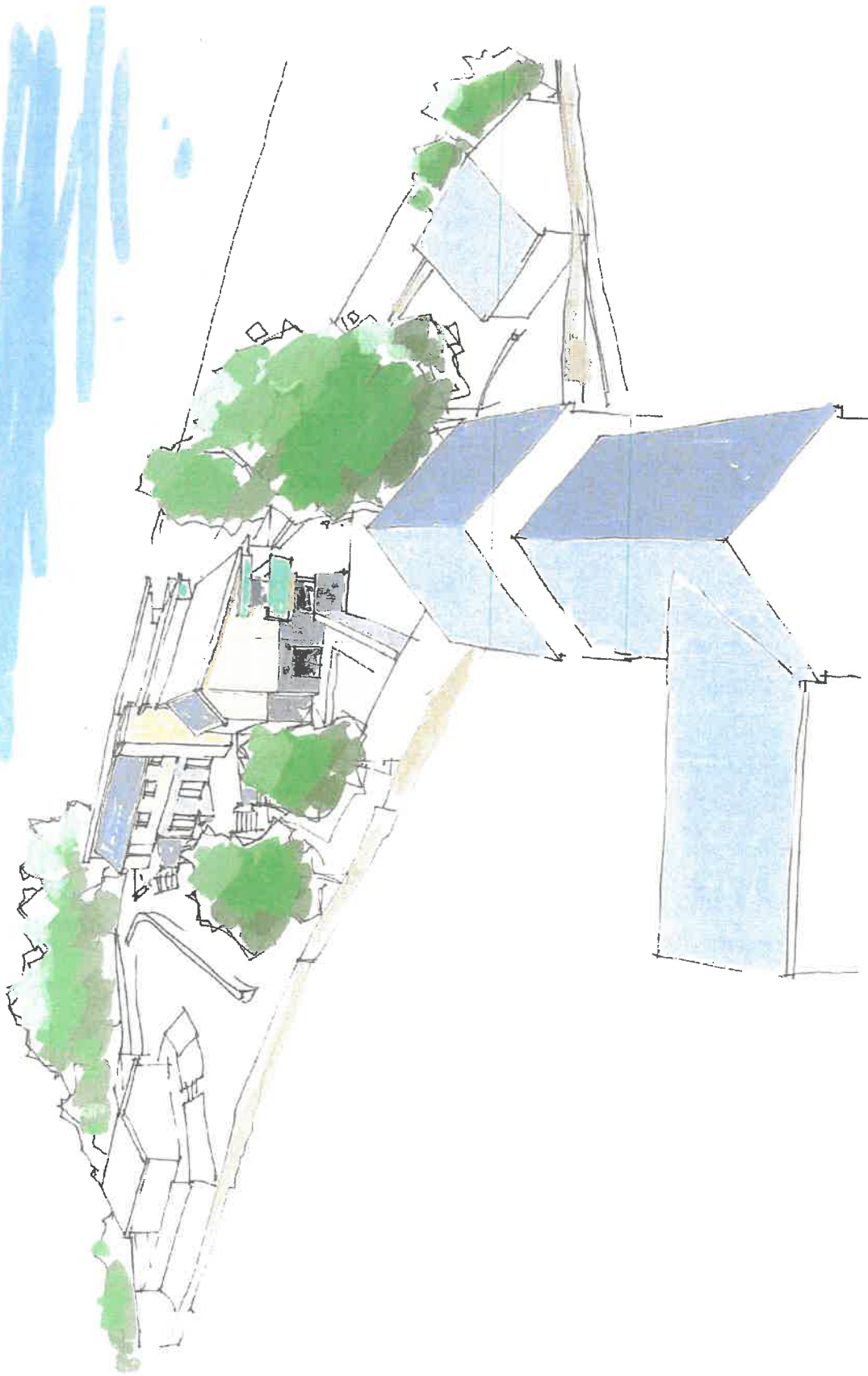
ROOF PLAN
scale 1:200 @ A1



LOWER GROUND FLOOR PLAN
scale 1:200 @ A1

<p>13 Stryd, Tregina Swansea SA1 1 1T 13 Stryd Swansea SA1 1 1T</p> <p>Telephone: +44 (0) 1792 2771 Facsimile: +44 (0) 1792 2666 www.keithdavidsonpartnership.com</p>		<p>Client: M&A McKeown 10, Glen Mearl Llanfyllidan, Gwent SA73 1BB</p>	<p>PRELIMINARY Gen-Eng 103</p>
<p>THE KEITH DAVIDSON PARTNERSHIP ARCHITECTS AND ENGINEERS</p>		<p>Project No. 103</p>	<p>Scale: 1:200 @ A1</p>
<p>Revisions</p>	<p>Drawings</p>	<p>Check</p>	<p>Issue</p>
<p>1</p>	<p>1</p>	<p>1</p>	<p>1</p>

All drawings to be checked and approved by the architect before construction. The architect is not responsible for any errors or omissions in the drawings or for any damage or loss of any kind arising from the use of the drawings. The architect is not responsible for any damage or loss of any kind arising from the use of the drawings.



Tud. 64

5/1

Client Mr M McKenna

Project Ty Glan Menai, Aber Foreshore Road
Llantglaan, Caernarfon

Drawing Sketch Perspective 2

Drawn dt
Checked

DAVID TYRER DIP ARCH RIBA
CHARTERED ARCHITECT

21 Brookleaze Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313656

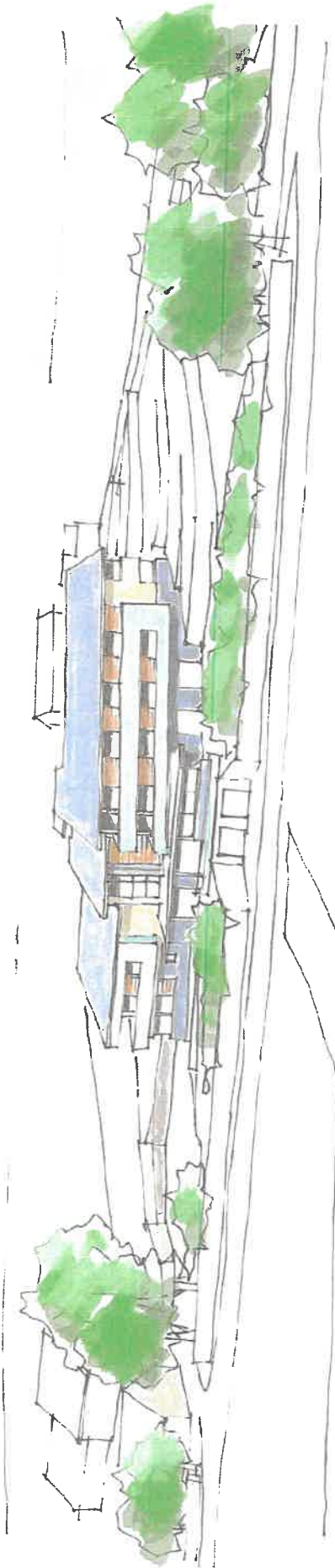
Scale r1s

Date Sept 09

Drawing No 253/SK108

Rev

© David Tyrer. All rights reserved



Tud. 65

Client: Mr M McKenna

Project: Ty Glan Menai, Aber Foreshore Road
Llanfagan, Caernarfon

Drawing: Sketch Perspective 3

Drawn: dt
Checked:

DAVID TYRER DIP ARCH RIBA
CHARTERED ARCHITECT

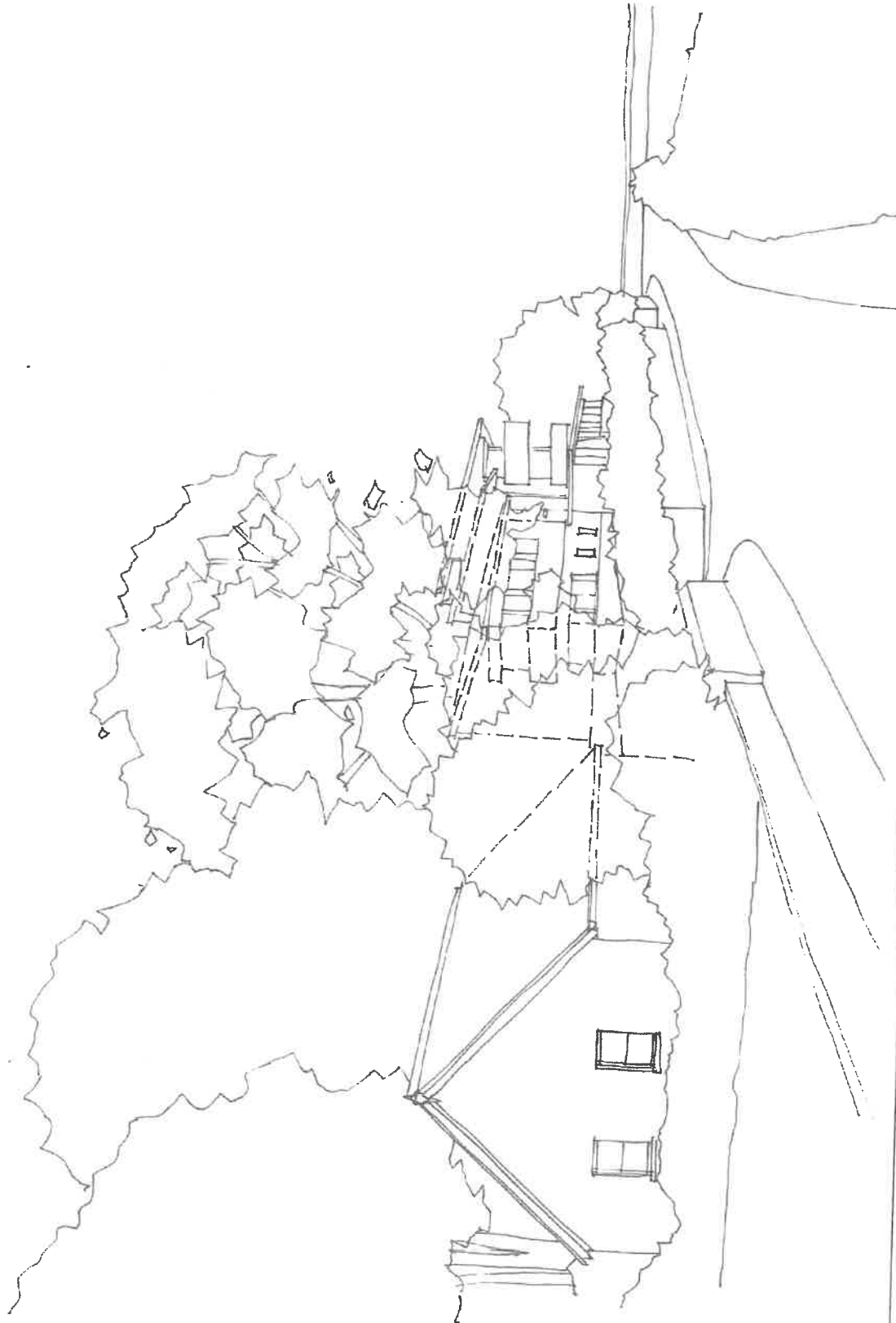
21 Brooklease Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313858

Scales: nts

Date: Sept 09

Drawing No: 253/SK109

Rev: © David Tyrer. All rights reserved



Tud. 66

Client Mr M McKenna

Project Ty Glan Menai, Aber Foreshore Road
Llanfaglan, Caernarfon

Drawing Sketch Perspective 4

Drawn dt
Checked

DAVID TYRER DIP ARCH/RIBA
CHARTERED ARCHITECT
21 Brooklease Buildings, Bath, BA1 6BA Tel 01225 313856

Scale m/s
Date Sept 09

Drawing No 253/SK110 Rev
© David Tyrer. All rights reserved



Tud. 67

Client Mr M McKenna

Project Ty Glas Menai, Aber Foreshore Road
Llanfaglan, Caernarfon

Drawing Sketch Perspective 1

Drawn dt
Checked

DAVID TYRER DIP ARCH RIBA
CHARTERED ARCHITECT

21 Brooklease Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313636

Scale rts
Date

Sept 09

Drawing No 253/SK107 Rev

© David Tyrer. All rights reserved

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0084/11/LL

Dyddiad 23/01/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Garth

Bwriad: Cais llawn ar gyfer y gwaith peirianyddol, gan gynnwys torri a llenwi, i gyflwyno arglawdd rip-rap estynedig ar barsel datblygu gogleddol Cam II, yn ogystal â gwaith pellach i atgyfnerthu'r hen lenni dur o amgylch wal y doc

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

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Lleolir y safle hwn y tu mewn i anheddiad Garth, yn uniongyrchol i'r de o Bier Bangor. Mae safle'r cais ei hun yn cynnwys tir sydd eisoes wedi'i adfer ar flaendraeth Porth Penrhyn, ac yn creu rhan o safle tir llwyd mwy ag iddo ddefnydd diwydiannol/masnachol hanesyddol. Gweithredwyd ar ganiatâd cynllunio i godi 72 o unedau preswyl a gwaith cysylltiedig ar dir cyfagos a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel iard gychod. Mae'r cais hwn yn cynnwys mân newidiadau i'r ffin ddatblygu fyddai'n caniatáu gosod 1,000 tunnell, neu 300m², yn ychwanegol o gerrig i amddiffyn rhag y môr (rip-rap) ar hyd ffin ogleddol y safle yn ogystal â gosod 140m o lenni dur newydd o amgylch wal y doc.
- 1.2 Caniatwyd cais cynllunio C15/1081/11/LL gydag amodau ar 20 Rhagfyr, 2016 ar gyfer cludo i mewn ddeunydd anadweithiol, gwastraff llechi a cherrig a ddefnyddir fel amddiffynfeydd môr (rip-rap) ar ochr ddwyreiniol cyn Iard Gychod Dickies i gynyddu lefelau daear a pharatoi'r safle ar gyfer gwedd nesaf y datblygiad. Caniatwyd cais arall yn ddiweddar i ymestyn yr amserlen ar gyfer cwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais. Mae'r ddau gais wedi cael eu hasesu'n llawn yn unol â gofynion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol a'r holl ystyriaethau cynllunio eraill megis; egwyddor y datblygiad, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, traffig a mynediad, bioamrywiaeth, rheoli llygredd, difa Llysiau'r Dial a halogi tir, perygl llifogydd, cynaliadwyedd, yr economi a'r ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. O ran y cais hwn, bydd yr asesiad o'r holl faterion cynllunio perthnasol yn unol â gofynion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol yn cael ei ystyried yng nghyd-destun y datblygiad arfaethedig, i addasu'r ffin ddatblygu a darparu gwell amddiffynfeydd môr er mwyn cyflawni datblygiad y safle yn y dyfodol.
- 1.3 Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordnans, ac ers hynny mae'r safle hefyd wedi bod yn destun gwaith paratoi i stripio'r cap llechi yn ei ôl er mwyn amlygu a mapio Llysiau'r Dial a gwnaed hyn dros gyfnod o bedwar diwrnod ym mis Mai 2018.
- 1.4 Yn yr un modd â'r cais blaenorol, er mwyn datblygu'r safle y tu hwnt i'r marc penllanw cymedrig ac i'r blaendraeth, bydd rhaid cario deunydd amddiffyn creigiau mwy i adeiladu argloddiau a wal gynnal ar y safle. Hefyd, yn beiranyddol, er mwyn gosod yr amddiffynfeydd môr (rip-rap) bydd angen gwaith torri a llenwi i sicrhau bod yna haenau da i gynnal yr amddiffynfeydd môr. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bydd angen torri cyfaint o 208m³ a llenwad o 55m³ wedi'i osod ar ochr y môr o'r penllanw cymedrig a bydd cloddio o'r fath ar y blaendraeth yn arwain at ostwng y rhan hon o safle'r datblygiad o 1.5m fydd yn arwain at gollu oddeutu 300m² yn ychwanegol o gynefin rhynglanwol o gymharu â'r hyn a ganiatwyd yn flaenorol.
- 1.5 Yn ogystal â gofynion cynllunio, mae'r ymgeisydd wedi sicrhau Trwydded Forol newydd gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Fodd bynnag, mae'r cynlluniau diwygiedig yn cadarnhau y gellir gweithredu'r holl waith torri a llenwi a gosod rip-rap o ôl-troed y pentir sydd yna ar hyn o bryd gan ddefnyddio cloddiwr sy'n gallu cyrraedd yn bell, gan osgoi'r angen am beiriannau i gael mynediad i'r blaendraeth cyfagos.
- 1.6 Aseswyd y bwriad presennol yn unol â disgrifiad y datblygiad a'r trothwyon a'r meini prawf perthnasol dan baragraff (13) (b) Atodlen 2 Rheoliadau Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017 (*unrhyw newid neu estyniad i ddatblygiad...pan fo'r datblygiad wedi ei awdurdodi, ei weithredu neu yn y broses o gael ei weithredu eisoes*). Bydd gosod mwy o rip-rap a chynnal mwy o waith torri a llenwi a gosod lenni dur newydd o amgylch wal y doc yn cyrraedd y trothwyon perthnasol ar gyfer 'pob datblygiad' ar gyfer gwaith arfordirol dan baragraff 10(m) Atodlen 2. Fodd bynnag, o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

ran y meini prawf perthnasol yng ngholofn 2(b) paragraff 13; "*mewn achos o'r fath gall y datblygiad fel y'i newidir neu y'i hestynnir gael effaith andwyol sylweddol ar yr amgylchedd*", ni ystyrir bod effaith gronol y bwriad gyda gwaith wedi'i ganiatáu dan y caniatâd presennol yn cynnwys unrhyw newidiadau sylweddol nac unrhyw faterion amgylcheddol ychwanegol na chafwyd eu hasesu ym marn sgrinio'r awdurdod a gyflwynwyd ym mis Ionawr 2016.

- 1.7 Bydd angen ystyried unrhyw effeithiau anuniongyrchol ar ddynodiadau amgylcheddol Ewropeaidd ar wahân fel rhan o'r Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) a gynhelir yn unol â Rheoliad 61, Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio'n cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011 - 2026.

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

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

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle fo'n berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi Strategol PS 20: Cadw a ble fo'n Briodol Gwella Asedau Treftadaeth
 POLISI AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
 POLISI AMG 4: Amddiffyn yr Arfordir
 POLISI AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 POLISI AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol
 POLISI AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Cofrestredig, Parciau a Gerddi
 POLISI ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol
 MAE POLISI CYF 7: Safleoedd adfywio
 POLISI PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 POLISI PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

2.4 Polisiâu a Chanllawiau Cenedlaethol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Mwynau Llywodraeth Cymru, Fersiwn 10 (Rhagfyr 2018),

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais Cynllunio C09A/0410/11/LL - dymchwel adeiladau presennol safle Iard Gychod Dickies, creu cylchfan a mynediad cerbydol newydd o Ffordd y Traeth a thrwy Ffordd Medway i'r safle, creu llwybr troed o'r safle i Ffordd y Garth, a chodi 72 uned byw - caniatwyd 06/01/2012.
- 3.2 Cais Cynllunio C12/1141/11/LL i amrywio amod 2 o ganiatâd cynllunio C09A/0410/11/LL yn ymwneud â lefelau gorffenedig y llawr ym mhlotiau 1 i 38 a lleihau uchder crib y to - cymeradwywyd 26/11/2012.
- 3.3 Cais Cynllunio C14/1072/11/LL - cais i fewnforio deunydd anadweithiol er mwyn cynyddu lefelau tir presennol - tynnwyd yn ôl 25/06/2015.
- 3.4 Cais Cynllunio C15/1081/11/LL - ail gyflwyniad o gais blaenorol i gludo i mewn ddeunydd anadweithiol er mwyn codi lefelau tir presennol - cymeradwywyd 20/12/2016.
- 3.5 Cais cynllunio: C17/1086/11/LL - cais dan Adran 73 i amrywio amod 2 ar ganiatâd rhif C15/1081/11/LL er mwyn ymestyn cyfnod cwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais (cyflwyno gwybodaeth ychwanegol i amrywio amod 3 i gynorthwyo gwaith torri a llenwi) - caniatwyd 6/11/2018.
- 3.6 Cais cynllunio: C18/0238/11/LL - ailddatblygu'r safle i ddarparu 55 uned breswyl, ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau, ffyrdd ystâd a llwybrau cysylltiedig, manau parcio a thirlunio - cais cofrestredig dyddiedig 11/05/2018 yn disgwyl penderfyniad.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas Bangor:

Gwrthwynebu ar y sail bod y broblem Llysiau'r Dial a ddaethpwyd ar y safle wedi ymsefydlu ac wedi gwaethygu ers i'r gwaith fod yn digwydd ar y safle. Ni ddylai'r safle hwn gael ei ddatblygu ymhellach hyd nes i'r broblem hon gael ei thrin, ei gwaredu'n llwyr a'i hardystio gan arbenigwyr yn y maes hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Cymdeithas Ddinesig Bangor: Dim Ymateb

Hawliau Tramwy Cyhoeddus
Gwynedd: Dim Ymateb

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

Dŵr Cymru
Mae carthffos ddisgyrchiant 450mm mewn diamedr yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig. Dan Adran 159 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Dŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w offer bob amser, a byddai angen hawddfaint o 3m ar naill ochr llinell y bibell. Bydd unrhyw ganiatâd yn amodol ar Ddŵr Cymru'n cyflwyno nodiadau cynghori i sicrhau na fydd niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru.

Gwynedd Gwarchod y Cyhoedd
Gwynedd:

- Yn ogystal ag effaith bosib gweithgarwch adeiladu ar fuddion cadwraeth dynodedig, mae yna eiddo sy'n agos i'r safle ac mae'n angenrheidiol y cynhelir asesiad sŵn a dirgryniad i asesu effaith gwerth pum wythnos o waith gosod llenni dur ar eiddo sensitif cyfagos,
- Mae Asesiad Sŵn diwygiedig PDA Acoustics Ltd TD/J001837/3055/01 dyddiedig 16/04/18, *Hirael Bay Piling Rig Noise & Vibration Impact Assessment Report* (Adroddiad Sŵn) wedi cael ei ystyried a'i asesu yn erbyn Codau Ymarfer Sŵn BS 5228-1 a chanllawiau arfer dda cyfredol. Mae'r Adran yn derbyn yr arolwg sŵn a'r modelu a'r lefelau rhagfynegol dilynol. Bydd rhesymeg yr Asesiad Sŵn ar gyfer y dull gosod llenni a ddewiswyd a manylion y technegau fydd yn cael eu defnyddio yn lleihau sŵn a dirgryniad i drigolion cyfagos. Caiff y lefelau pwysedd sŵn eu rhagweld yn wynebau'r Tai Agosaf - LAeq T mewn dau leoliad monitro yn ystod y chwe lleoliad gosod llenni dur.
- Rhagwelir y bydd lefelau 10 awr LAeq yn uwch na'r cyfyngiad a argymhellir gan BS 5228 – 1 sef 65 unwaith fo'r peiriannau gosod llenni yn symud o fewn 66/55m i wyneb yr eiddo agosaf. I liniaru hyn ac i leihau effaith y gweithgarwch, awgryma'r Cod y dylid cyfyngu'r gwaith o osod llenni dur i bedair awr y dydd gyda dim mwy na dwy awr o waith parhaus mewn unrhyw leoliad penodol. Ni fydd y defnydd o waith gosod llenni yn weithredol yn barhaus am fwy na 4 awr mewn unrhyw gyfnod o 08:00 – 18:00.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

- Oni bai y cytunir yn wahanol fel rhan o unrhyw gynllun rheoli sŵn, ni cheir ond symud cerbydau, gweithredu offer a pheiriannau sy'n creu sŵn ar y safle 0800 - 1800 dydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn a ddim o gwbl ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.
- Mae'r Asesiad Dirgryniad yn datgan nas rhagwelir y bydd y lefelau'n uwch na lefelau PPV mm fesul eiliad dan BS 5228-2. Bydd dirgryniad yn cael ei fonitro trwy gydol yr amser pan fydd y llenni dur yn cael eu gosod.
- Bydd y contractwr yn gyfrifol am ymateb i gwynion o fewn amserlen ddigonol a phan fo'n briodol bydd yn darparu manylion unrhyw gamau unioni a weithredwyd. Bydd pob cwyn yn cael ei chofnodi a rhoddir gwybod amdanynt i'r Awdurdod Lleol. Dylid cynnal cyfarfodydd a gohebiaeth rheolaidd rhwng y contractwr a'r Cyngor i fonitro cynnydd y gwaith, i ystyried unrhyw bryderon neu gwynion ac i adolygu canlyniadau monitro sŵn.
- Mesurau lliniaru i gynnwys cynnal asesiad risg ac ymchwilio i unrhyw halogiad blaenorol sydd heb ei nodi, gan gynnwys adroddiad adferiad a dilysu.
- Bydd sŵn a dirgryniad yn cael eu monitro yn ystod y gwaith gosod llenni dur. Pan fo lefelau sŵn (sydd yn yr aer ac ar strwythurau) yn uwch na'r lefelau a ragwelir (LAeq,10awr) gan yr Adroddiad Sŵn, neu'r cyfyngiad a argymhellir o 65dBA LAeq,10awr BS 5228-1 neu'n uwch na PPV mm-e - 1 yn yr eiddo preswyl agosaf, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cael eu hysbysu cyn gynted â phosib dros y ffôn neu'n electroneg.
- Bydd pob eiddo preswyl sydd gyfagos â ffin y safle yn derbyn llythyr neu daflen yn rhoi gwybod iddynt am y rhaglen waith gan gynnwys amcan o'r dyddiadau dechrau a gorffen. Bydd yr hysbysiad hefyd yn cynnwys enwau a rhifau ffôn cysylltiadau ar y safle i ymdrin ag ymholiadau. Bydd y llythyr/taflen hysbysu hefyd yn cael ei anfon i'r Awdurdod Cynllunio ac i'r Adran Gwarchod y Cyhoedd.
- Dengys canlyniadau'r rhaglen samplo dŵr nad oes unrhyw dystiolaeth bod trwytholch o'r safle yn llygru'r amgylchedd morol. Gofyn bod y rhaglen samplo dŵr yn parhau a bod y fethodoleg samplo'n cael ei hadolygu a'i gwella i ymdrin ag unrhyw anghysondebau sydd wedi'u dogfennu yn y canlyniadau.
- Mae'r gwaith paratoi a'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i stripio ardal y cap llechi yn ôl er mwyn dinoethi twf y Llysiau'r Dial, yn bodloni caniatâd yr adran.
- Nid yw triniaeth chwynladdwr yn effeithiol yn ystod cyfnod segur y gaeaf, yn cynnwys mis Medi/Hydref. Dylid chwistrellu'r driniaeth ar ddau achlysur fan leiaf yn ystod y cyfnod tyfu, er mwyn iddi fod yn effeithiol. Er y gall chwistrellu Llysiau'r Dial nawr gael effaith ar gyfnod tyfu'r flwyddyn nesaf, ni ystyrir bod methodoleg o'r fath gyfystyr â thriniaeth lawn ar gyfer y tymor hwn.
- Bydd y cynllun a'r amserlen gymeradwy ar gyfer gwaredu Llysiau'r Dial y cyfeirir atynt yn y Cynllun Trin Llysiau'r Dial diwygiedig, yn cael eu gweithredu'n llawn ac fe

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

gyflwynir adroddiad dilysu yn cadarnhau'r driniaeth waredu a gwblhawyd ac yn cadarnhau bod y safle yn rhydd o Lysiau'r Dial er cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r cynllun cymeradwy yn gofyn i'r contractwr barhau i archwilio'r tir am unrhyw aildyfiant am gyfnod o 10 mlynedd. Gall Llysiau'r Dial fod yn llechu mewn manau ac eithrio'r rhannau gweledol ar y wyneb ac fe allai rhannau tanddaearol y planhigyn ymestyn am hyd at 7 metr y tu hwnt i hyn. Felly, rhaid i'r arolwg hwn gofnodi unrhyw Lysiau'r Dial sydd gerllaw'r safle.

- Dylid cyfyngu ar y defnydd a wneir o beiriannau trac ar y safle cymaint ag y bo modd, hyd nes y bydd yr ardaloedd lle mae'r Llysiau'r Dial wedi'u clirio neu wedi'u gwahanu. Os oes rhaid defnyddio peiriannau trac mewn ardaloedd lle mae Llysiau'r Dial yn bresennol, rhaid defnyddio haen geodecstil fel arwyneb i gerbydau deithio ar ei hyd. Yn ogystal, dylid defnyddio dull gweledol a dull golchi olwynion wrth adael y safle dan yr amgylchiadau hyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

- Mae'r safle wedi'i leoli gerllaw Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Y Fenai a Bae Conwy, Ardal Gwarchodaeth Arbennig Bae Conwy a Thraeth Lafan (AGA) a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Traeth Lafan (SoDdGA). Bydd y gwaith arfaethedig gan gynnwys y rip-rap a'r rhaglen i drin Llysiau'r Dial yn amharu ar glwydfan llanw uchel adar hirgoes sy'n gaeafu yn y safle yn ystod cyfnodau sensitif,
- Ar hyn o bryd yr unig nodwedd AGA sydd ag Amcanion Cadwriaethol yw pioden y môr. Mae cynnal safleoedd nythu llanw uchel pïod y môr heb amharu arnynt yn rhan o Amcanion Cadwraeth yr AGA.
- Nid oes amcanion cadwriaethol ar gyfer y gylfinir a'r pibydd goesgoch, nid ydynt yn nodwedd o'r AGA ac felly nid oes angen asesiad ar eu cyfer,
- Cyn penderfynu ar y cais, bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnal prawf am effeithiau sylweddol ar y safleoedd ACA, AGA a RAMSAR, yn unol â Rheoliad 63, Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Dylai unrhyw waith 'swnllyd' (dros 70 dB) a gynhelir ar y prif bentir rhwng mis Hydref a mis Mawrth fod yn destun cyfyngiadau amser i osgoi unrhyw effeithiau andwyol ar y boblogaeth pibydd goesgoch sy'n defnyddio rhan o'r safle fel ardal nythu llanw uchel,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

- Byddai cynnwys asesiad o'r risg o amhariad yn benodol o waith gosod llenni dur yn gymorth sylweddol wrth wneud penderfyniadau ac mae hyn yn debygol o fod yn un o'r risgiau uchaf ac efallai bydd angen lliniaru/monitro penodol. Gall effaith y gwaith llenni dur ar yr aflonyddwch ar bïod y môr olygu fod angen asesiad pellach i ganfod a all effeithiau sylweddol godi ac felly p'un a fydd angen lliniaru neu unrhyw gamau eraill o ran y gwaith cynllunion er mwyn cydymffurfio â'r Rheoliadau Cynefinoedd. I fesur graddau'r aflonyddwch hwn byddai angen cyfuno nifer y pïod môr fydd yn cael eu heffeithio gyda lefel (amlder/maint/cyfnod) yr aflonyddwch, a phenderfyniad, ar sail y wybodaeth orau sydd ar gael, o ran arwyddocâd yr effaith hon,
- Bydd y gwaith gosod llenni dur yn cael ei gyfyngu gan amodau presennol Caniatâd Morol CNC sy'n cynnwys y gweithgareddau hynny y bydd disgwyl iddynt gael eu lliniaru ar gyfer rhan sylweddol o'r risg aflonyddwch. Ymgynghorwyd â staff Cadwraeth CNC wrth benderfynu ar y Caniatâd Morol ac ni wnaethant ofyn am na chynghori fod angen unrhyw fesurau lliniaru o ran pïod y môr sy'n bwydo.
- Os yw Cyngor Gwynedd eisiau Asesiad Priodol, bydd angen ymgynghori â CNC ar yr asesiad hwnnw yn unol â Rheoliad 63.
- Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, mae CNC yn ystyried fod y wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd gan yr ymgeisydd i alluogi i'r awdurdod lleol gynnal Asesiad Priodol yn ddigonol. Mae'r adroddiad ecolegol yn darparu'r wybodaeth fwyaf cyfredol ar arferion clwydo'r adar gaeafu ac unrhyw waith a all eu haflonyddu. I osgoi risg i adar hirgoes sy'n gaeafu yn yr AGA a'r SoDdGA, dylai unrhyw waith y disgwylir iddo beri risg o aflonyddu fod yn destun yr hyn a ganlyn;
 - Amod 1 - rhaid i'r ymgeiswyr sicrhau yn ystod y cyfnod rhwng 1 Medi a 31 Mawrth bod unrhyw waith sydd â'r potensial i aflonyddu neu ddisodli adar sy'n nythu yn dod i ben 2 awr cyn llanw uchel ac na ddylai aildechrau hyd nes i 1½ awr fynd heibio ers llanw uchel.
 - Amod 2 - rhaid i'r ymgeiswyr gynhyrchu a gweithredu amserlen waith yn manylu cyfnodau gwaith cyfyngedig dyddiol o amgylch llanw uchel fel y nodir yn yr amod uchod.
- Os yw'r cynlluniau diwygiedig gyfystyr â newid arwyddocaol i'r datblygiad a gymeradwywyd yn barod, argymhellir adolygu'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu i sicrhau bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu gweithredu,
- Mae CNC yn falch o glywed y bydd Llysiau'r Dial bellach yn cael ei drin ar y safle yn unol â'u cod ymarfer ac yn unol â datganiad yr ymgeisydd sy'n cadarnhau ymhellach y bydd y defnydd o chwynladdwr yn seiliedig ar o leiaf dau chwistrelliad y flwyddyn am gyfnod rhagweladwy o ddwy flynedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

- Ni ddylai unrhyw ddatblygiad pellach fwrw ymlaen hyd nes y pennir bod Llysiau'r Dial wedi'u gwaredu'n llwyr.
- Gofyn i adolygu'r CEMP i gywiro'r anwaith, y gwallau a'r anghysondebau o'r Adroddiad Adar sy'n Gaeafu a chynnwys mesurau i atal concriid rhag tywallt i'r amgylchedd dŵr,
- Cadarnhad fod y wybodaeth ar gyflymder y cerrynt yn y Fenai wrth ymyl y safle yn dderbyniol. Cytuno pe bai cwmwl o waddodion sy'n gysylltiedig â'r gwaith hwn yn mynd i'r Fenai, mae potensial iddo wasgaru'n eithaf cyflym, gan dybio nad oes llawer wedi mynd i'r afon ac y byddai cymylau o'r fath yn cael eu creu o dro i dro ac mewn amgylchiadau eithriadol yn hytrach nag ar sail barhaus trwy gydol cyfnod y gwaith. Byddai cymylau fel hyn yn cael eu hatal neu eu lleihau yn unol â'r gweithdrefnau amlinellir yn CEMP, a byddai'n cael ei fonitro drwy ei archwilio'n weledol,
- Nodir sawl mesur lliniaru i helpu osgoi creu'r cymylau gwaddodion, sef y cynnig i beidio â gweithio 2 awr cyn ac 1.5 awr ar ôl penllanw (mis Mawrth i fis Medi, fodd bynnag oherwydd gorlif llanw mae'n debygol y bydd y cyfyngiad hwn yn berthnasol trwy gydol y flwyddyn), y cynnig i weithredu'r gwaith mewn camau, cynnal gwaith cloddio wrth i'r llanw fynd allan a'r cynnig i osod croen geodecstil a rip-rap yn yr ardal gloddio cyn i'r llanw nesaf orlifo. Nodwn hefyd nad oes bwriad storio deunydd nac chael mynediad cerbydol o dan MHWS fel rhan o'r gwaith adeiladu, a dylai hyn hefyd helpu i leihau aflonyddwch y gwaddodion dan MHWS. Cydnabod y dylai'r mesurau hyn helpu i leihau'r potensial ar gyfer creu cymylau gwaddodion cyn belled fod y mesurau'n effeithiol, a bod modd eu cyflawni.
- Cadarnhad fod gwaith i fonitro ansawdd y dŵr wedi cael ei gynnal ac nad oes tystiolaeth fod unrhyw broblemau wedi'u hachosi *gan drwytholch oddi ar y safle. Dylid cynnwys data gwaelodlin yn y Cynllun Monitro Dŵr Wyneb.*

Rheoli Risg Llifogydd ac Erydu Dim Ymateb
Arfordirol Cyngor Gwynedd:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Bioamrywiaeth Gwynedd:

- Mae sawl cynllun wedi cael ei gyflwyno a'i ddiweddarau yn dangos gwahanol ardaloedd y gwaith arfaethedig. Cymryd fod yr holl gynlluniau a gyflwynwyd bellach yn cyd-fynd â rhai'r CEMP. Mae'r ardal arfaethedig at gyfer torri a llenwi a rip-rap yn y cais hwn ar gyfer y rhan ogleddol yn ardal o 330 metr sgwâr ac mae hyd y llenni dur arfaethedig yn 140 metr,
- Mae'r datblygiad arfaethedig (yr arglawdd rip-rap) 330 metr o Ardal Gadwraeth Arbennig Traeth Lafan (safle o Bwysigrwydd Ewropeaidd ar gyfer adar hirgoes), SODdGA Traeth Lafan ac ACA Y Fenai a Bae Conwy. Datgan crynodeb o Amcanion Cadwraeth AGA fod gan Draeth Lafan ardal o wastadeddau tywod a llaid sy'n cael llonydd cymharol lle mae poblogaethau pysgod cragen ac anifeiliaid di-asgwrn cefn yn cynnal eu hunain i gefnogi niferoedd da o ystod o adar mudo sy'n gaeafu, yn enwedig adar hirgoes, gyda niferoedd o bwysigrwydd cenedlaethol o bïoden y môr. Bwriad yr amcanion cadwraeth cyffredinol yw cynnal Statws Cadwraeth Ffatriol y meini prawf cymhwyso, fodd bynnag mae amcanion penodol sy'n ymwneud â'r bïoden fôr yn cynnwys, ymysg eraill, y meini prawf a ganlyn; *'Nid yw pïod y môr yn cael eu haflonyddu mewn modd fyddai'n eu hatal rhag treulio digon o amser yn bwydo i oroesi; fod safleoedd nythu, gan gynnwys safleoedd nythu llanw uchel, yn parhau i fod yn addas i bïod y môr nythu heb gael eu haflonyddu a bod y gwaith o reoli gweithgareddau neu weithrediadau sy'n debygol o gael effaith andwyol ar bïod y môr yn briodol ar gyfer cynnal y nodwedd mewn cyflwr ffatriol ac yn fodd sy'n sefydlog yn yr hirdymor.'*
- Ni cheir amcanion penodol ar gyfer y gylfinir na'r wyach fawr gopog, fodd bynnag, ystyrir ei bod yn rhesymol tybio y byddai'r amcanion yn eithaf tebyg ar gyfer y gylfinir ag ydynt ar gyfer pïoden y môr,
- Mae'r adroddiad ar Adar Gaeafu (Ebrill 2018) yn cynnwys data Arolwg Adar y Gwlypdir BTO ac arolygon a gynhaliwyd rhwng mis Rhagfyr 2017 a mis Mawrth 2018 gyda dau arolwg yn cael eu cynnal pob mis. Datgan yr adroddiad fod data WeBS yn safle ehangach Traeth Lafan wedi cofnodi 54 rhywogaeth o adar gwlypdir yn y gaeaf ac yn Harbwr Bangor, cofnodwyd 26 o rywogaethau gwlypdir. Roedd y niferoedd uchaf yn cynrychioli'r hwyaden fraith, y chwiwell, pïoden y môr, pïbydd y mawn a'r pïbydd goesgoch. Yn ystod llanw uchel, dengys arolygon fod 18 rhywogaeth o adar wedi cael eu nodi o fewn ffin safle'r datblygiad arfaethedig. Datgan yr adroddiad fod pïoden y môr a'r gylfinir wedi cael eu cofnodi yn safle'r datblygiad, ond dim ond mewn niferoedd isel, a bod yna niferoedd uchel o'r pïbydd goesgoch. Dengys gwybodaeth ychwanegol a ddarparwyd gan CNC gellid bod mwy o'r gylfinir a phïoden y môr yna.
- Mae'r data a gesglir yn arddangos pwysigrwydd iard gychod Dickies ar gyfer adar hirgoes sy'n nythu ar lanw uchel. Mae'r safle nythu yn cefnogi 18 o rywogaethau o adar ac yn ystod llanw uchel hyd at 2000 o bïyddion, 70 o bïod y môr a 25

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

gylfinir. Mae'r gwaith gosod haenau arfaethedig yn llai na 60 metr o'r nyth llanw uchel a ddefnyddir gan adar hirgoes yn ardal y datblygiad a 330m oddi wrth AGA Traeth Lafan. Mae adar hirgoes sy'n nythu yn sensitif i weithgarwch ar y tir uwchlaw'r nyth ac mae'n bosib y bydd y gwaith gosod llenni dur yn amharu ar adar hirgoes, yn enwedig y gylfinir. Mae pob nyth llanw uchel adar hirgoes y tu allan i ffin yr AGA a'r ADdGA.

- Bydd y gylfinir a'r pibydd goesgoch yn cael eu haflonyddu gan sŵn uwch na 70 dB hyd at 250 metr o'i darddiad a phioden y môr a phibydd y mawn 110 metr o'i darddiad. Felly, bydd y gwaith gosod llenni dur yn aflonyddu'r adar. Efallai y bydd angen ymestyn y defnydd o gyfyngiadau amser ar y gwaith gosod llenni dur i gynnwys cyfnod hwy cyn llanw uchel i sicrhau na caiff yr adar eu hatal rhag nythu,
- Casgliadau prawf cam 1 o effeithiau sylweddol tebygol dan y Rheoliadau Cynefinoedd 2017 yw y bydd y bwriad yn peri aflonyddwch i adar hirgoes sy'n defnyddio safle'r datblygiad fel nyth llanw uchel a hefyd adar hirgoes sy'n bwydo yn AGA a SoDdGA Traeth Lafan. Felly bydd y datblygiad arfaethedig angen asesiad priodol Cam 2 ffurfiol dan reoliad 63 y Rheoliadau Cynefinoedd.
- Mewn ymateb i wybodaeth bellach a gyflwynwyd i gyfrannu at Gam 2 (asesiad priodol), daw Gwynedd fel awdurdod cymwys, er dibenion rheoliad 63, i gasgliad fel a ganlyn,
- Byddai gweithgareddau ar safle'r datblygiad megis gweithgarwch adeiladu, symud cerbydau a staff a gwaith adeiladu a pheiriannau'n creu sŵn ac yn arbennig y sŵn a gynhyrchir gan osod llenni dur yn amharu ar adar hirgoes sy'n nythu ar lanw uchel yn y datblygiad ac yn eu disodli,
- Mae'r arolwg adar gaeafu yn cadarnhau mai niferoedd isel o biden y môr a'r gylfinir a gofnodwyd o fewn safle'r cais (hyd at 1.6% o boblogaeth yr AGA) ac ni chofnodwyd y wyach fawr gopog o gwbl ar y safle. Er y gall y gweithgarwch adeiladu aflonyddu pioden y môr a'r gylfinir, gwyddys fod y ddwy rywogaeth yn nythu mewn lleoedd eraill ac mae'n debygol y byddant yn cael eu disodli i gynefin addas eang yn yr ardal gyfagos. O ganlyniad, ni ystyrir bod safle'r datblygiad arfaethedig yn darparu cynefin allweddol ar gyfer yr un o'r tair rhywogaeth AGA perthnasol
- Mae ymyl de-ddwyrain y pentir cyfagos, sy'n gorwedd y tu allan i ardal y cais, yn darparu nythfa llanw uchel i niferoedd mawr o'r pibydd goesgoch, sy'n cynrychioli nifer gweddol uchel o boblogaeth yr AGA (hyd at 30%). Felly, ystyrir bod y cynnig hwn yn debygol o achosi effaith canolig i fawr ar y pibydd goesgoch sy'n nythu yn AGA ac SoDdGA Traeth Lafan,
- Unwaith fo'r gwaith adeiladu wedi'i gwblhau, mae'n annhebygol y bydd y safle yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr AGA gan mai dim ond ychydig o weithgarwch fydd ar y safle ac felly dim aflonyddwch. Cytuno gyda chanlyniadau adroddiad asesiad priodol yr ymgeisydd na fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith mewn cyfuniad â chynlluniau a phrosiectau eraill yn yr ardal. Gall y mesurau i liniaru yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

effeithiau ar y glwydfan llanw uchel gynnwys cyfyngiadau amser ar gyfer y gwaith adeiladu 2 awr cyn penllanw ac un awr ar ôl penllanw yn ystod misoedd y gaeaf (mis Medi hyd fis Mawrth) sef pryd cofnodwyd y niferoedd uchaf o adar hirgoes ar y safle,

- Mae casgliadau'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd yn cadarnhau; y gellir canfod, gyda mesurau lliniaru yn ymwneud ag amseru'r gwaith, ni fydd cais cynllunio C18/0084/11/LL, yn effeithio'n andwyol ar nodweddion cadwraeth AGA Traeth Lafan, ar ei ben ei hun nac mewn cyfuniad â chynlluniau a phrosiectau eraill.
- Mae'r gwastadeddau llaid o amgylch Iard Gychod Dickies, Bae Hiraef yn Safle Bywyd Gwyllt sydd wedi'i ddynodi oherwydd ei gynefinoedd Adran 7 (gwastadeddau llaid rhynglanwol) a'i adar hirgoes. Dan adran 7 Deddf Amgylchedd (Cymru) 2016, mae'r cynefinoedd a'r rhywogaethau hyn o bwysigrwydd allweddol i fioamrywiaeth Cymru.
- Bydd y bwriad hwn yn arwain at gymryd tir y Safle Bywyd Gwyllt, byddai'n arwain at golli 330 metr sgwâr o gynefin rhynglanwol. Polisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer gwarchod Safleoedd Bywyd Gwyllt a chadwraeth bioamrywiaeth leol,
- Dim gwrthwynebiadau i strategaeth sy'n seiliedig ar driniaeth chwynladdwr ar gyfer Llysiâu'r Dial, yn amodol ar ddogfennu ffotograffig a monitro. Defnyddio chwynladdwr mewn lleoliadau arwahanol ar ddail y planhigyn er mwyn lleihau'r defnydd ohono er mwyn rheoli unrhyw effeithiau posib ar yr amgylchedd lle mae'n cael ei chwistrellu. Angen sawl chwistrelliad o chwynladdwr dros nifer o flynyddoedd i waredu Llysiâu'r Dial.

Sefydliad Gorchymyn
Pysgodfeydd y Fenai:

Mae'r datblygiad yn digwydd ar safle tir llwyd ac mae pryderon ynghylch y risg o halogyddion a sylweddau peryglus, gan gynnwys asbestos a mercwri, yn cael eu haflonyddu gan y gwaith adeiladu a'u rhyddhau i'r amgylchedd. Mae ochr ddwyreiniol y Fenai yn Ardal Ddyfrol Cregynbysgod Ewropeaidd a dyma'r ardal ffermio cregynbysgod fwyaf yn y DU. Pwysleisio pwysigrwydd y datblygwr yn gweithredu'r safle yn unol â'r safonau amgylcheddol uchaf a phwysigrwydd monitro'r safle i sicrhau nad oes unrhyw ddigwyddiadau llygredd yn codi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

RSPB Cymru:

- Mae'r sylwadau a dderbyniwyd ar y cais blaenorol a gymeradwywyd dal yn ddilys. Bydd angen amodau i ddiogelu'r safle nythu llanw uchel fel rhan o'r rhwydwaith o nythod adar hirgoes sy'n gysylltiedig ag Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan (AGA), darparu arolygon ac asesiadau adaryddol digonol i gefnogi'r cais ac mae RSPB yn cyd-fynd â'r farn y gellir osgoi amharu ar y nyth llanw uchel trwy weithredu cyfyngiadau amser,
- Ystyrir y dylid addasu argymhellion yr adroddiad arolwg adar y gaeaf i gynnwys mis Medi er mwyn rhoi sylw i adar ymfudol yr hydref, gan ymestyn y cyfnod sensitif ar gyfer adar sy'n nythu o fis Medi hyd fis Mawrth yn gynwysedig. Argymhell y dylid defnyddio'r rheol i gyfyngu gwaith i dair awr yn ystod llanw uchel fel a ganlyn: 1½ awr cyn ac ar ôl penllanw i gyd-fynd â'r argymhelliad o gyfnod o dair awr heb waith yn cwmpasu llanw uchel,
- Gofyn i'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu gael ei ddiwygio i roi sylw i'r protocol ar gyfer adar nythu i adlewyrchu'r mesurau lliniaru clir a phenodol a amlinellir yn yr Adroddiad Arolwg Adar Gaeafu.

Ystâd y Goron:

Dim Ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd safle mewn tri lleoliad yn agos at y safle ar 14 Chwefror 2018 a rhodddwyd gwybod i gymdogion drwy llythyr a rhodddwyd hysbysiad yn y Caernarfon & Denbigh Herald ar 21 Chwefror 2018. Mewn ymateb i'r cyhoeddusurwydd statudol ar y cais, derbyniwyd 12 llythyr yn gwrthwynebu ac yn tynnu sylw at y pryderon a ganlyn;

Rhesymau dros Wrthwynebu:

- Pryder ynghylch cydymffurfio gydag amodau a osodwyd i amddiffyn mwynderau preswyl (golchi olwynion ac atal llwch) a chyfnod estynedig effaith y datblygu gweithredol
- Cydymffurfio gydag amodau cynllunio sy'n gysylltiedig â chaniatâd cynllunio C15/1081/11/LL, sy'n gofyn am gynllun samplu dŵr
- Aflonyddwch parhaus ac effeithiau iechyd sy'n gysylltiedig â datblygu gweithredol
- Agwedd darniog at y datblygiad a dylai'r amddiffynfeydd môr fod wedi cael eu gosod cyn y gwaith i godi lefel y tir
- Effaith y bwriad ar y cynefin yslumod lleol
- Effaith traffig ac amllder cerbydau cludo
- Addasrwydd y fynedfa bresennol o Ffordd y Traeth
- Problemau tipio gwastraff hanesyddol a thir gwneud o fewn parth llifogydd sy'n cynnwys llygryddion posib. Canllawiau Cynllunio Atodol 2009 yn awgrymu y byddai'r rhaid ymdrin ag unrhyw broblemau halogi yn effeithiol cyn caniatáu unrhyw ddatblygu ar y safle
- Materion halogi tir a'r risg i dderbynyddion iechyd dynol ond hefyd i ddyfroedd pysgod cragen a'r diwydiant pysgota pysgod cregyn. Angen astudiaeth gynhwysfawr o halogiad tir.
- Adroddiad arbenigol yn cadarnhau fod rhywogaethau planhigion ymledol nad ydynt yn gynhenid, gan gynnwys Llysiau'r Dial, wedi dod i'r safle. Cyn dechrau unrhyw ddatblygiad pellach ar y safle, dylid gofyn am raglen driniaeth lawn ac effeithiol yn ogystal ag adroddiad i gadarnhau fod y sefyllfa dan reolaeth.
- Y posibilrwydd y gall Llysiau'r Dial ledaenu i eiddo cyfagos
- Effeithiau dŵr ffo ar ddynodiad ACA Ewropeidd ond hefyd, effaith uniongyrchol yr amddiffynfeydd môr ar gynefinoedd bioamrywiaeth, rhywogaethau ac ardaloedd bwydo adar
- Mae'r safle'n bwysig i fywyd gwyllt ac mae'r drigfan dymhorol yn newid trwy gydol y flwyddyn, yn enwedig gan fod yr ardal o dir uwch yn cael ei defnyddio fel cynefin nythu llanw uchel gan adar sy'n gaeafu a phoblogaethau mawr o bibydd y mawn a'r pibydd goesgoch. Bydd y cynefin yn cael ei golli wrth osod y cerrig amddiffyn
- Effaith y gwaith gosod llenni dur, sŵn a dirgryniad ar fywyd gwyllt morol
- Mae'r safle'n bwysig ar gyfer y canfyddiad o Fangor a'i berthynas gyda'r Fenai
- Amserlen angenrheidiol ar gyfer trin Llysiau'r Dial yn effeithiol
- Sŵn, dirgryniad ac aflonyddwch

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

- Gweithio ar ddydd Sadwrn wedi'i atal gan benderfyniad y Pwyllgor Cynllunio
- Lefel sŵn o 55db wedi'i chynnwys ar y datblygiad Cam II gwreiddiol i godi lefel y tir. Nid yw sŵn sy'n uwch na 65Db yn cydymffurfio â'r safonau BS perthnasol
- Pryder bod disgwyl i'r gwaith gosod llenni dur fod yn uwch na'r cyfyngiad a argymhellir gan y BS sef 65dB pan fo'r peiriannau gosod llenni yn symud o fewn 66m - 50m i wyneb yr eiddo agosaf (rhwng 85 a 111 dBA), gan gymryd y bydd y gwaith hwnnw yn digwydd yn barhaus am ddim hwy na 4 awr mewn unrhyw ddydd
- Addasrwydd ac effeithiolrwydd rhwystrau sŵn, o gofio agosrwydd y gwaith llenni dur i eiddo preswyl gan fod yr adroddiad yn casglu fod peth aflonyddwch yn debygol er gwaethaf unrhyw ddulliau rheoli sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu 4-5 wythnos.
- Mae'r cyfrifiadau sŵn wedi cael eu gwneud ar lefel daear ac nid ar gyfer ail lawr yr eiddo yn 50 – 57 Y Bae
- Ymsuddiant yn sgil gwaith cloddio dwfn ger sylfaeni presennol
- Dirgryniad wedi'i achosi gan waith pentyrru newydd o amgylch wal y doc yn peri craciau strwythurol yn hytrach na rhai ar y wyneb. Arolwg gwaelodlin eiddo cyn i'r gwaith fynd rhagddo a'r datblygwr i gael yswiriant risg i roi sicrwydd yn erbyn unrhyw waith trwsio
- Cyfrifoldeb am fonitro sŵn a dirgryniad a achosir i eiddo cyfagos
- Ystyried dewisiadau amgen o ran y llenni dur sy'n pydru

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

- Dilysrwydd yr adroddiad Geodechnegol a graddfa'r samplu a wnaed gyda'r cais gwreiddiol - C15/1081/11/LL
- Effeithiau posib datblygiadau preswyl arfaethedig yn y dyfodol ar y safle, e.e. gosod postion ar gyfer sylfaeni trwy dir sydd wedi'i halogi
- Effaith weledol y datblygiad preswyl
- Llwybr cerbydau sydd yn defnyddio seilwaith y priffyrdd sirol i gael mynediad i'r safle
- Angen Trwydded Forol CNC cyn derbyn caniatâd cynllunio
- Gohirio'r prosiect i gynnal adolygiad annibynnol ar addasrwydd y safle ar gyfer datblygiad pellach gan gynnwys defnydd preswyl
- Addasrwydd y safle ar gyfer defnydd preswyl o ran gofynion NCT 15 (Datblygu a Pherygl Llifogydd), yn cynnwys diffyg llwybrau dianc a mynediad i gerbydau brys
- Casgliadau arolygon adar gaeafu 2017-18 yn amhendant, h.y. Mis Tachwedd i fis Mawrth yn gynnwysedig
- Cyfnod estynedig o aflonyddwch, 4-5 wythnos
- Y datblygwr i godi yswiriant cynhwysfawr i liniaru'r risg i drethdalwyr a'r amgylchedd
- Diogelwch y safle a materion mynediad heb awdurdod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r caniatâd cynllunio i godi lefel y tir eisoes wedi'i weithredu hyd at lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordans, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i symud y safle o ddynodiad Parth Perygl o Llifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (Datblygu a Pherygl o Llifogydd). Yn fwy diweddar, mae rhan fwy o'r tir wedi bod yn destun caniatâd cynllunio i ymestyn yr amserlen ddatblygu gan gynnwys codi lefelau tir ac adeiladu arglawdd i amddiffyn rhag y môr. Fel y dywed eisoes, mae'r cais hwn yn cynnwys mân newidiadau i'r ffin ddatblygu fyddai'n caniatáu gosod ychwaneg o gerrig rip-rap ar hyd ffin ogleddol y safle yn ogystal â gosod 140m o lenni dur newydd o amgylch wal y doc.
- 5.2 Yn flaenorol, roedd yr ardal a adwaenir fel Bae Hiracl wedi cael ei dynodi fel safle i'w hailddatblygu dan bolisi C5 y Cynllun Datblygu Unedol oedd yn nodi safleoedd ailddatblygu ar y map cynigion fel y rhai mewn lleoliadau allweddol mewn canolfannau neu bentrefi neu yn agos atynt a all roi cyfleoedd i amrywiaeth o ddefnyddiau a gwneud defnydd effeithiol o dir a ddatblygwyd ynghynt neu dir na chaiff ei ddefnyddio i'w lawn botensial.
- 5.3 Yn dilyn mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn, nid yw'r ardal sy'n destun y cais hwn bellach yn rhan o ddynodiad ailddatblygu penodol ar y map cynigion, ac yn hytrach mae'r safle cyfan wedi'i gynnwys o fewn ffin ddatblygu Bangor ac yn berthnasol i Bolisi PCYFF 1 sy'n datgan; *"Caniateir cynigion tu mewn Ffiniau Datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun hwn, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill."*
- 5.4 Hefyd, datgan paragraff 3.51 Polisi Cynllunio Cymru y dylid; *'defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn hytrach na safleoedd tir glas lle mae'n addas ar gyfer datblygiad. Mewn aneddiadau, gellir ystyried tir o'r fath yn gyffredinol yn addas ar gyfer datblygiad priodol lle bydd ei aildefnyddio'n hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd ac y gellir goresgyn unrhyw gyfyngiadau.'*
- 5.5 Fodd bynnag, byddai unrhyw gynigion datblygu ar gyfer y safle yn y dyfodol yn destun cais cynllunio ar wahân fyddai'n cael ei asesu ar sail ei rinweddau ei hun. Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i ymestyn ffin y safle a phentyrru haenau newydd o amgylch wal y doc er mwyn paratoi'r safle i gael ei ddatblygu ymhellach. Er gwaethaf unrhyw geisiadau am gais cynllunio i ddatblygu'r tir sydd heb eu penderfynu, dylid nodi bod cyflwr wal y doc yn peri pryder a bydd angen rhoi sylw iddi yn y dyfodol agos, yn enwedig o ystyried agosrwydd eiddo preswyl i'r safle.
- 5.6 Wrth ystyried yr uchod, mae'r gwaith i godi lefel y tir wedi llwyddo i wneud hynny uwchlaw'r Parth Llifogydd C2 i greu tir sy'n fwy addas i gael ei ddatblygu. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys Effaith Traffig, Cadwraeth Natur, Mwynderau, Cynaliadwyedd, Rheoli Llygredd a Llifogydd, ystyrir bod y datblygiad, mewn egwyddor, yn cydymffurfio â Chanllawiau a Pholisi Cynllunio Rhanbarthol a Chenedlaethol, yn ogystal â gofynion Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2016.

Mwynderau Gweledol

- 5.7 Nid yw'r safle yn destun unrhyw gyfyngiadau tirwedd statudol na lleol, ond saif

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

oddeutu 100m i'r de-orllewin o Dirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Mae ffin parc a gardd hanesyddol Porth Penrhyn /Castell Penrhyn, 'GD40', 385m i'r dwyrain a Phier Bangor, strwythur rhestredig gradd II*, 240m i'r gogledd. Mae AHNE Môn oddeutu 1,400m i'r gogledd. Mae ardal enwebiad Safle Treftadaeth y Byd, 'Tirweddau Llechi Gogledd-orllewin Cymru' yn rhedeg ochr yn ochr â chei Porth Penrhyn ac mae ardal glustogi'r enwebiad yn cydgyffwrdd â ffin Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen.

- 5.8 Mae methodoleg LANDMAP yn sefydlu dull systematig o gofnodi ac adfer gwybodaeth ynghylch rhinweddau penodol tirweddau. Caiff Tirweddau Hanesyddol a Diwylliannol eu cydnabod fel rhinweddau eithriadol yn ardal cymeriad y dirwedd '1' (Gwastadedd Arfordirol Bangor) ac mae patrwm y dirwedd yn bennaf yn adlewyrchu dylanwad Stad Penrhyn ond hefyd ehangder mawr tywod a gwastadeddau llaid rhynglanwol Traeth Lafan. Ymysg prif faterion eraill, mae'r strategaeth yn cydnabod pwysigrwydd y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru a pherthynas yr ardal cymeriad y dirwedd gydag AHNE Môn, o ystyried arwyddocâd hanesyddol a diwylliannol yr ardaloedd hyn, amcanion cadwraeth natur a rheoli cynefinoedd.
- 5.9 Daeth yr asesiad ar effeithiau gweledol a adroddwyd arno yn y cais gwreiddiol i'r casgliad y bydd graddau'r newid o ran effaith weledol yn gynnydd bychan i ganolig mewn lefelau tir ond ar y cyfan, clawdd unffurf o gerrig caeau a'r deunydd cerrig i amddiffyn rhag y môr ar ymylon y safle fydd nodwedd mwyaf amlwg y datblygiad. Fodd bynnag, mae gosod deunydd rip-rap i amddiffyn rhag y môr a phentyrru llenni dur newydd o amgylch wal y doc yn nodwedd gyffredin mewn sawl anheddiad arfordirol ac ni ystyrir felly fod darparu'r fath beth yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn mynd i edrych allan o le yn y gosodiad hwn. Bydd defnyddio peiriannau i dorri a llenwi, gosod y rip-rap a phentyrru llenni dur newydd yn amhariad dros dro am gyfnod gweddol fyr.
- 5.10 Mae'r amodau sydd yn ymwneud â chaniatadau blaenorol yn darparu ar gyfer cynigion adfer ac ôl-ddefnydd sy'n canolbwyntio ar greu ardaloedd er lles cadwraeth natur. Fel y nodwyd eisoes, prif ddiben y datblygiad yw codi lefel safle tir llwyd uwchlaw'r Parth Llifogydd C2 i greu platfform fydd yn fwy addas i gael ei ddatblygu. Dylai amodau o'r fath gynnig sicrwydd y gellir adfer y rhan fwyaf o'r tir i ôl-ddefnydd buddiol, pe cyfyd sefyllfa lle nad oes cais am ddatblygu pellach. Fodd bynnag o ystyried natur a graddfa'r datblygiad sy'n cynnwys gosod ac atgyweirio llenni dur o amgylch wal y doc, yn ogystal ag estyniad bychan i'r arglawdd rip rap, ni ystyrir y byddai amodau adfer yn berthnasol yn yr enghraifft hon. Fodd bynnag, bydd manylion adfer y safle pe bai'r gwaith yn dod i ben yn gynt yn cael eu cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol â gofynion yr amodau cynllunio.
- 5.11 Mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais gwreiddiol, cadarnhaodd CADW na fyddai'n dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau gan nad oes unrhyw henebion rhestredig na pharciau a gerddi rhestredig yn y cyffiniau i gael eu heffeithio gan y datblygiad arfaethedig. O gofio graddfa a chymhlethdod y gwaith sydd ei angen i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd, ni ystyrir ei fod yn ymarferol cynnal asesiad ar unrhyw effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol (ffisegol neu ddim yn ffisegol) y datblygiad ar dirwedd hanesyddol y cyffiniau. O ran y dirwedd ac effeithiau gweledol, ni ystyrir y bydd y bwriad yn effeithio ar nodweddion arfordirol, cynefinoedd a chymeriad, gan gynnwys gosodiad AHNE y Fenai ac Ynys Môn, Parc a Gerddi Hanesyddol Porth Penrhyn, nac ar ardal enwebiad Safle Treftadaeth y Byd 'Tirweddau Llechi Gogledd-orllewin Cymru'.
- 5.12 Ystyrir bod y datblygiad felly'n cydymffurfio â gofynion Polisi PS 20, PCYFF 3, AMG

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

3 ac AT1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (dylunio a siapio lle, gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol a chadw a gwella asedau treftadaeth megis Tirweddau Hanesyddol).

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae cynigion y cais yn cynnwys 1,000 tunnell arall o gerrig rip-rap i ymestyn y pentir gogleddol ac adeiladu argloddiau'r safle i lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordans, sydd eisoes wedi'i gyflawni ar ran helaeth o'r safle. Yn unol â'r chwaer gais ar gyfer adeiladu amddiffynfeydd môr, dylai'r cynigion datblygu hefyd ystyried y cyfnod amser sydd ei angen er gyfer trin a rheoli Llysiau'r Dial. Fodd bynnag, yn bwysicaf oll, ac o bosib elfen fwyaf ymwthiol y cynnig, yw gosod 140m o lenni dur newydd o amgylch wal y doc ac argloddiau gogleddol y pentir deheuol fydd yn gofyn am osod 200 o gydrannau sy'n 14m o hyd a 700mm o led.
- 5.14 Mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol ar y cais, mae'r awdurdod wedi derbyn nifer o wrthwynebiadau gan breswylwyr lleol ynghylch effeithiau sŵn a dirgryniad sy'n gysylltiedig â gwaith gosod llenni dur a symud peiriannu ar y safle. Er y bydd sŵn, llwch a dirgryniad adeiladu yn gymesur i ardal y cais, mae effeithiau hynny wedi bod yn destun asesiad gan ymgynghorwyr arbenigol, o gofio agosrwydd yr eiddo preswyl i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r ymgeisydd yn rhagweld y bydd y gwaith yn para am 4-5 wythnos, ac y bydd gofyn cael cyflenwad o 1,000 tunnell o gerrig i'r safle ar gerbydau cymalog yn cario llwythi 30 tunnell ond hefyd, cludo cydrannau 14m o hyd o lenni dur. Yn ogystal, mae cyfyngiadau ar y gwaith o ran y llanw, telerau'r drwydded forol a mesurau lliniaru ar gyfer adar nythu oll yn effeithio ar gyflymder y gwaith ac mae'n debygol felly y bydd angen defnyddio'r llwyfandir yn Rhan 2 y gwaith ar gyfer storio deunyddiau dros dro yn ystod cyfnod y contract i gyflawni gwaith sy'n gysylltiedig â'r gwaith adeiladu.
- 5.15 Mae Adroddiad Asesiad Sŵn a Dirgryniad wedi cael ei gyflwyno i gefnogi cynigion datblygiadau sy'n ystyried effeithiau sŵn gweithredol a briodolir i weithgarwch gosod llenni dur yn erbyn Codau Ymarfer Sŵn BS 5228-1 a chanllawiau arfer dda cyfredol. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais, mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd yn cytuno â'r fethodoleg sy'n berthnasol i'r arolwg sŵn a'r lefelau modelu a rhagweld lle rhagwelir y lefelau pwysedd sŵn yn y Wynebau Preswyl Agosaf - LAeq T mewn dwy sefyllfa fonitro yn y chwe lleoliad. Byddai rhesymeg yr Asesiad Sŵn ar gyfer y dull gosod llenni a ddewiswyd a manylion y technegau fydd yn cael eu defnyddio yn lleihau sŵn a dirgryniad i drigolion cyfagos.
- 5.16 Rhagwelir y bydd lefelau 10 awr LAeq yn uwch na'r cyfyngiad a argymhellir gan BS 5228 - 1 sef 65 unwaith fo'r peiriannau gosod llenni yn symud o fewn 66/55m i wyneb yr eiddo agosaf. Felly, disgwylir peth aflonyddwch yn yr eiddo agosaf yn ystod y gwaith gosod llenni dur. I reoli unrhyw aflonyddwch i'r y preswylwyr agosaf, mae'r Cod Ymarfer yn awgrymu y dylid cyfyngu'r gwaith gosod hwnnw i sicrhau nad yw'r gwaith yn digwydd yn barhaus mewn unrhyw leoliad am gyfnod hwy na 2 awr ac am ddim hwy na 4 awr mewn unrhyw gyfnod 08:00-18:00. Dylai'r rhestr waith nodi os oes gwaith gosod llenni i gael ei gynnal yn agos i'r eiddo preswyl agosaf, y dylid symud y peiriannau yn yr ail awr o waith i leoliad sydd mor bell â phosib o'r eiddo preswyl agosaf.
- 5.17 Cynigir y dylid gwthio'r llenni dur i'r ddaear yn bennaf trwy ddefnyddio dull morthwyl dirgryinol. Pe bai rhai o'r llenni yn gwrthod mynd i mewn i'r ddaear, yna gall fod angen morthwyl gollwng i wthio'r llenni i lawr i'r lefel derfynol. Fodd bynnag, mae amodau'r ddaear yn awgrymu na fydd angen defnyddio dull '*impact driving*' oni bai bod amodau neu rwystrau annisgwyl yn codi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Datgan yr Asesiad Dirgryniad na fydd y lefelau a ragwelir yn uwch na'r lefelau PPV mm fesul eiliad dan BS 5228-2 sy'n cynghori y gall dirgryniadau fod yn amlwg yn yr eiddo preswyl agosaf os yw'r PVV yn uwch nag 1mm-e-1 ond mae'n fwy tebygol y gellid ei ddiodeff os rhoddir rhybudd iddynt cyn i'r gwaith gosod llenni dur ddechrau. Datgan BS-5228-2 ymhellach na ddisgwylir y bydd yna ddifrod cosmetig i eiddo preswyl gerllaw ar gyfer dirgryniadau sy'n is na PPV 15mm-e-1. Fodd bynnag, pe bai'r gwaith yn taro ar amodau daear dwys, yna gall PPV fod yn uwch na 10 mm-e-1. Cynghora BS 5228-2 fod dirgryniadau daear ar y lefel hon yn debygol o gael eu hystyried yn annioddefol ar gyfer unrhyw beth sy'n fwy na chyfnod byr ar y lefel hon.

- 5.18 Bydd contractwr/datblygwr y safle yn gyfrifol am ymateb i gwynion o fewn amserlen ddigonol a phan fo'n briodol ddarparu manylion unrhyw gamau unioni a weithredwyd. Bydd pob eiddo preswyl sydd gyfagos â ffin y safle yn derbyn llythyr neu daflen yn rhoi gwybod iddynt am y rhaglen waith gan gynnwys amcan o'r dyddiadau dechrau a gorffen. Bydd yr hysbysiad hefyd yn cynnwys enwau a rhifau ffôn cysylltiadau ar y safle i ymdrin ag ymholiadau. Bydd y llythyr/taflen hysbysu hefyd yn cael ei anfon i'r Awdurdod Cynllunio ac i'r Adran Gwarchod y Cyhoedd. Bydd pob cwyn yn cael ei chofnodi a rhoddir gwybod i'r Awdurdod Lleol. Dylid cynnal cyfarfodydd a gohebiaeth reolaidd rhwng y contractwr a'r Cyngor i fonitro cynnydd y gwaith, i ystyried unrhyw bryderon neu gwynion ac i adolygu canlyniadau monitro sŵn.
- 5.19 Bydd sŵn a dirgryniad yn cael ei fonitro'n barhaus yn ystod y cyfnod gosod llenni dur. Pan fo lefelau sŵn (sydd yn yr aer ac ar strwythurau) yn uwch na'r lefelau a ragwelir (LAeq,10awr) yn yr Adroddiad Sŵn, neu'r cyfyngiad a argymhellir o 65dBA LAeq, 10awr BS 5228-1 neu'n uwch na PPV mm-e -1 yn yr eiddo preswyl agosaf, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cael eu hysbysu cyn gynted â phosib dros y ffôn neu'n electroneg.
- 5.20 Oni bai y cytunir yn wahanol fel rhan o unrhyw gynllun rheoli sŵn, ni cheir ond symud cerbydau, gweithredu offer a pheiriannau sy'n creu sŵn ar y safle rhwng 0800 - 1800 dydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn a ddim o gwbl ar ddydd Sul na Gwyliau Banc. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd yn dal fod gweithrediadau ar y safle wedi cael eu cyfyngu eisoes oherwydd y llanw uchel sydd yn lleihau'r oriau gwaith fydd ar gael ar y safle hwn.
- 5.21 Mesurau rheoli ar gyfer lleihau effaith llwch sy'n cael ei gario i ffwrdd, anwedd a dirgryniad yn unol ag amodau cynllunio i gael eu cytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol a Chynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu wedi'i ddiweddarau, gan ystyried llefydd oddi ar y safle. Bydd mesurau rheoli llwch yn cynnwys;
- Selio pentyrrau drwy eu rhoio neu drwy ddulliau eraill i leihau'r potensial i lwch gael ei gario i ffwrdd,
 - Tampio pentyrrau stoc,
 - Defnyddio tanciau a chwistrellwyr dŵr yn ystod tywydd sych,
 - Defnyddio ysgubwyr ffordd i ysgubo arwynebau ffyrdd a'r cyfleuster golchi olwynion ar y safle,
- 5.22 Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Bangor sy'n destun Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Er gwaethaf unrhyw geisiadau sydd eto i'w penderfynu am ganiatâd cynllunio i ddatblygu'r tir, dylid nodi bod cyflwr wal y doc yn peri pryder a bydd angen rhoi sylw iddi yn y dyfodol agos, yn enwedig o ystyried agosrwydd eiddo preswyl o fewn 25 metr. O ystyried Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, natur adeiladwaith yr arglawdd a'r gwaith gosod llenni dur, ystyrir effeithiau sŵn, llwch, dirgryniad, oriau gwaith a chludo yn ymyrraeth dros dro ar fwynderau preswylwyr lleol y gellir eu rheoli trwy amodau cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Traffig a Mynediad

- 5.23 Yng nghyd-destun y cynllun yn gyffredinol, bydd cynnydd dros dro mewn symudiadau traffig ar hyd Ffordd y Traeth yn cynnwys cludo 7,500 tonn o ddeunydd rip-rap i'r safle dros gyfnod o 14 wythnos, i gynnwys pum cerbyd sy'n cario llwythi 30 tonn neu 8 cerbyd sy'n cario llwythi 20 tonn i gludo hyd at 150 tonn y dydd. Byddai hyn yn golygu llai nag 1 HGV yr awr ar yr A5 a'r Briffordd Sirol Dosbarth 1 sy'n sylweddol llai na'r cyfyngiad 25 x 20 tonn sy'n bodoli mewn amod ar hyn o bryd. Os pennir fod y deunydd sydd wedi'i dorri yn anaddas i'w ddefnyddio fel llenwad, bydd yn cael ei symud oddi ar y safle yn unol ag egwyddor llwythi dychwelyd, sydd felly'n lleihau symudiadau trafndiaeth i ac o'r safle. O ran gofynion y cynigion datblygu dan gais cynllunio C18/0084/11/LL, rhagwelir y bydd cyfnod y gwaith yn para am 4-5 wythnos, lle bydd oddeutu 1,000 tonn o gerrig rip rap yn cael eu cludo i'r safle ar gerbydau cymalog yn cario llwythi 30 tonn ond hefyd, cludo cydrannau 14m o haenau.
- 5.24 Nid yw Uned Drafndiaeth y Cyngor yn cynnig gwneud argymhelliad ac ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw briffordd neu briffordd arfaethedig. Fodd bynnag, mae'r argymhellion a ganlyn wedi cael eu mabwysiadu yn amodau'r caniatâd gwreiddiol fydd yn cael eu cadw am holl gyfnod y datblygiad;
- Dylai trefniadau digonol gael eu rhoi yn eu lle ar gyfer cyfleuster golchi olwynion ar y safle gyda rhagor o ddarpariaeth ar gyfer ysgubwr ffordd yn ystod y cyfnod cludo,
 - Rhaid cytuno ar arwyddion digonol gyda'r gwasanaeth trafndiaeth cyn cludo deunyddiau i mewn i'r safle er mwyn rhybuddio defnyddwyr y ffordd fod peiriannau trwm yn croesi'r briffordd
- 5.25 Nid oes modd i'r cyhoedd gael mynediad i'r safle ac nid yw'r bwriad yn cael effaith ar symudiadau pobl h.y. nid yw'n cael effaith ar ardaloedd cerddwyr, llwybrau na hawliau tramwy. Fodd bynnag, dylid nodi bod hawl tramwy cyhoeddus o Ffordd Glandwr i Glwb Crosville a gysylltir gan ffordd stad trwy Ddatblygiad Rhan 1 sy'n ffurfio rhan o Rwydwaith Beicio Cenedlaethol Sustans. Mae'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau y bydd arwyddion priodol yn cael eu defnyddio i rybuddio defnyddwyr eraill y briffordd y bydd cerbydau nwyddau trwm (HGVs) yn mynd i'r safle yn ystod y gwaith cludo ac y byddant yn sicrhau cydweithio'n agos gyda'r Awdurdod Priffyrdd i sicrhau arferion gwaith diogel. Noda'r CRAA hefyd y bydd holl weithgareddau'n cael eu cadw o fewn y byrddau sy'n amgylchynu'r safle a bydd cynllun rheoli traffig cynhwysfawr ar waith i sicrhau nad yw'r gwaith yn amharu ar draffig na cherddwyr ar ffyrdd neu lwybrau cyfagos. Bwriedir cynnwys llwybr cerdded o amgylch y pentir yn Rhan 2 y datblygiad. Ni ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio ar yr hawl tramwy cyhoeddus ac mae gan y safle fynediad uniongyrchol i Briffordd Sirol yr A5.
- 5.26 O ystyried yr effaith ar briffyrdd, mae'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor o ran ei fod yn cydymffurfio â pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Bydd cynllun i gadarnhau lleoliad cyfleuster golchi olwynion dros dro yn destun amod cynllunio.

Bioamrywiaeth ac Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

- 5.27 Mae'r safle'n rhan o safle ymgeisiol bywyd gwyllt (Porth Penrhyn a'r Fenai - 1632) gan ei bod yn ardal rynglanwol a restrir dan Adran 42 (Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006) gan Lywodraeth Cymru fel cynefin o bwysigrwydd i fioamrywiaeth Cymru (*llaid rhynglanwol a ddefnyddir gan adar hirgoes yn y gaeaf megis pioden y môr, y gylfinir, pibydd y mawn a'r chwiwell*) sy'n cefnogi Ardal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan. Byddai effaith gronol y bwriad gyda'r datblygiad sydd eisoes wedi'i ganiatáu yn arwain at golli 380 metr sgwâr o laid rhynglanwol o fewn ardal gyffredinol o 1,400 metr sgwâr o gynefinoedd rhynglanwol eraill yn cael eu llethu gan ddeunydd adnau, er mae lefel y llaid rhynglanwol fydd yn cael ei golli o ganlyniad i'r datblygiad hwn yn gymharol fychan.

- 5.28 Mae nifer o astudiaethau ecolegol wedi'u cynnal ar y safle sy'n dyddio i 2013 gan gynnwys arolwg cynefinoedd Rhan 1, sgrinio HRA, asesiad ecolegol rhagarweiniol yn ogystal ag arolygon adar gaeafu. Nid yw'r adroddiadau'n adnabod unrhyw boblogaethau arwyddocaol o ystlumod all gael eu heffeithio gan y cynigion datblygu ac nid yw CNC na Bioamrywiaeth Gwynedd wedi codi'r mater yn benodol. Cyflwynwyd arolwg adar yn gaeafu a gynhaliwyd rhwng mis Rhagfyr 2015 a mis Mawrth 2016 i gefnogi'r cynigion datblygu gwreiddiol, sydd bellach wedi'i ddiweddarau ac sy'n cynnwys data arolwg ar gyfer mis Rhagfyr 2017 i fis Mawrth 2018. Defnyddiwyd crynodeb o ddata'r Wetland Bird Survey (WeBS) 2009-2014, a ddarparwyd gan y British Trust for Ornithology, i roi canlyniadau'r arolygon adar sy'n gaeafu yng nghyd-destun pwysigrwydd adaryddol y safle a'i berthynas ag AGA Traeth Lafan o ran rhywogaethau adar gaeafu.
- 5.29 Mae'r datblygiad arfaethedig (arglawdd rip rap a gosod haenau newydd) 330 metr oddi wrth Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan (safle o Bwysigrwydd Ewropeaidd ar gyfer adar hirgoes), SoDdGA Traeth Lafan ac ACA Y Fenai a Bae Conwy. Mae SoDdGA ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan wedi cael ei dynodi dan Ddeddfwriaeth Ewropeaidd am ei bwysigrwydd i boblogaeth aeafu pioden y môr, y gylfinir a'r wyachen fawr gopog. Datgan crynodeb o Amcanion Cadwraeth AGA fod gan Draeth Lafan ardal o wastadeddau tywod a llaid sy'n cael llonydd cymharol lle mae poblogaethau pysgod cragen ac anifeiliaid di-asgwrn cefn yn cynnal eu hunain i gefnogi niferoedd da o ystod o adar mudo sy'n gaeafu, yn enwedig adar hirgoes, gyda niferoedd o bwysigrwydd cenedlaethol o bïoden y môr. Bwriad yr amcanion cadwraeth cyffredinol yw cynnal Statws Cadwraeth Ffafirol y meini prawf cymhwys.
- 5.30 Mae'r adroddiad ar Adar Gaeafu (Ebrill 2018) yn cynnwys data Arolwg Adar y Gwlypdir BTO ac arolygon a gynhaliwyd rhwng mis Rhagfyr 2017 a mis Mawrth 2018 gyda dau arolwg yn cael eu cynnal pob mis. Mae canlyniadau'r arolwg adar gaeafu mwyaf diweddar yn ymddangos yn gyson â chanlyniadau arolwg 2015-16. Mae'r data a gesglir yn arddangos pwysigrwydd iard gychod Dickies ar gyfer adar hirgoes sy'n nythu ar lanw uchel. Mae'r safle nythu yn cefnogi 18 rhywogaeth o adar ac yn ystod llanw uchel hyd at 2000 o bïyddion y mawn, 70 o biod y môr a 25 gylfinir. Mae'r gwaith gosod lleni arfaethedig yn llai na 60 metr o'r nyth llanw uchel a ddefnyddir gan adar hirgoes yn ardal y datblygiad a 330 metr oddi wrth AGA Traeth Lafan. Mae adar hirgoes sy'n nythu yn sensitif i weithgarwch ar y tir uwchlaw'r nyth ac mae'n bosib y bydd y gwaith gosod haenau yn amharu ar adar hirgoes, yn enwedig y gylfinir. Mae pob nyth llanw uchel adar hirgoes y tu allan i ffin yr AGA a'r ADdGA.
- 5.31 Fel yr awdurdod cymwys, mae gofyn i Gyngor Gwynedd gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd dan Reoliad 61 Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Mae angen prawf o effeithiau sylweddol i asesu effaith y cynnig ar safleoedd cadwraeth sydd â dynodiad Ewropeaidd, (ACA y Fenai ac AGA Traeth Lafan). Bydd angen i'r HRA gynnal gwerthusiad gwyddonol o'r risgiau ac ystyried effaith y bwriad un ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â phrosiectau neu gynlluniau eraill yn unol â'r egwyddor ragofalus i nodi unrhyw effeithiau negyddol posib. Casgliadau prawf o effeithiau sylweddol tebygol dan y Rheoliadau Cynefinoedd 2017 (Cam 1) yw y bydd y bwriad yn peri amhariad i adar hirgoes sy'n defnyddio safle'r datblygiad fel nyth llanw uchel a hefyd adar hirgoes sy'n bwydo yn AGA a SoDdGA Traeth Lafan. Felly bydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

y datblygiad arfaethedig angen asesiad priodol Cam 2 ffurfiol dan reoliad 63 y Rheoliadau Cynefinoedd.

- 5.32 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, mae CNC yn cadarnhau mai ar hyn o bryd yr unig nodwedd AGA sydd ag Amcanion Cadwriaethol yw pioden y môr. Mae cynnal safleoedd nythu llanw uchel pïod y môr heb amharu arnynt yn rhan o Amcanion Cadwriaeth yr AGA. Gall effaith y gwaith gosod llenni dur o ran aflonyddu ar bïoden y môr olygu bod angen asesiad pellach i benderfynu p'un a all y gwaith beri effeithiau sylweddol ac yn sgil hynny p'un a oes angen mesurau lliniaru neu unrhyw weithred arall o ran y cynllunio i gydymffurfio â'r Rheoliadau Cynefinoedd. Ar gyfer meintoli'r aflonyddwch hwn byddai angen cyfuno nifer pïod môr fydd yn cael eu heffeithio gyda lefel (amlder/maint/cyfnod) yr aflonyddwch, a phenderfyniad, ar sail y wybodaeth orau sydd ar gael, o ran arwyddocâd yr effaith hon.

ASESIAD PRIODOL

- 5.33 Mewn ymateb i wybodaeth bellach a gyflwynwyd i gyfrannu at Gam 2 (asesiad priodol), daw Gwynedd fel awdurdod cymwys er dibenion rheoliad 63 i gasgliad fel a ganlyn,
- 5.34 Byddai gweithgareddau ar safle'r datblygiad megis gweithgarwch adeiladu, symud cerbydau a staff a gwaith adeiladu'n a pheiriannau'n creu sŵn ac yn arbennig y sŵn a gynhyrchir gan osod llenni dur yn amharu ar adar hirgoes sy'n nythu ar lanw uchel yn y datblygiad ac yn eu disodli,
- 5.35 Mae'r arolwg adar gaeafu yn cadarnhau mai niferoedd isel o bïoden y môr a'r gylfinir a gofnodwyd o fewn safle'r cais (hyd at 1.6% o boblogaeth yr AGA) ac ni chofnodwyd y wyach fawr gopog o gwbl ar y safle. Er y gall y gweithgarwch adeiladu aflonyddu ar pïoden y môr a'r gylfinir, gwyddys fod y ddwy rywogaeth yn nythu mewn lleoedd eraill ac mae'n debygol y byddant yn cael eu disodli i gynefin addas eang yn yr ardal gyfagos. O ganlyniad, ni ystyrir bod safle'r datblygiad arfaethedig yn darparu cynefin allweddol ar gyfer yr un o'r tair rhywogaeth AGA perthnasol
- 5.36 Mae ymyl de-ddwyrain y pentir cyfagos, sy'n gorwedd y tu allan i ardal y cais, yn darparu nythfa llanw uchel i niferoedd mawr o'r pibydd goesgoch, sy'n cynrychioli nifer gweddol uchel o boblogaeth yr AGA (hyd at 30%). Felly, ystyrir bod y cynnig hwn yn debygol o achosi effaith ganolig i fawr ar y pibydd goesgoch sy'n nythu yn AGA ac SoDdGA Traeth Lafan, Er bod CNC yn datgan y dylai unrhyw waith 'swnllyd' (dros 70 dB) a gynhelir ar y prif bentir rhwng mis Hydref a mis Mawrth fod yn destun cyfyngiadau amser i osgoi unrhyw effeithiau andwyol ar y boblogaeth pibydd goesgoch sy'n defnyddio rhan o'r safle fel ardal nythu llanw uchel, maent yn cadarnhau nad oes amcanion cadwriaethol ar gyfer y gylfinir a'r pibydd goesgoch, nid ydynt yn nodwedd o'r AGA ac felly nid oes angen asesiad ar eu cyfer.
- 5.37 Unwaith fo'r gwaith adeiladu wedi'i gwblhau, mae'n annhebygol y bydd y safle'n cael unrhyw effaith andwyol ar yr AGA gan mai dim ond ychydig o weithgarwch fydd ar y safle ac felly dim aflonyddwch. Mae Bioamrywiaeth Gwynedd yn cytuno gyda chanlyniadau adroddiad asesiad priodol yr ymgeisydd na fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith mewn cyfuniad â chynlluniau a phrosiectau eraill yn yr ardal. Gall mesurau i lliniaru'r effeithiau ar y glwydfan llanw uchel gynnwys cyfyngiadau amser ar gyfer y gwaith adeiladu 2 awr cyn penllanw ac un awr ar ôl penllanw yn ystod misoedd y gaeaf (mis Medi hyd fis Mawrth) sef pryd cofnodwyd y niferoedd uchaf o adar hirgoes ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Mae casgliadau'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd yn cadarnhau; y gellir penderfynu gyda mesurau lliniaru yn ymwneud ag amseru'r gwaith, ni fydd cais cynllunio C18/0084/11/LL, yn effeithio'n andwyol ar nodweddion cadwraeth AGA Traeth Lafan, ar ei ben ei hun nac mewn cyfuniad â chynlluniau a phrosiectau eraill.

- 5.38 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, mae CNC yn ystyried fod y wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd gan yr ymgeisydd i alluogi i'r awdurdod lleol gynnal Asesiad Priodol yn ddigonol. Yn wreiddiol, roedd CNC yn cytuno ag argymhelliad RSPB y dylid cyfyngu oriau cynnal y gwaith i 1½awr cyn ac ar ôl llanw uchel, mae'r adroddiad ecolegol yn darparu'r wybodaeth ddiweddaraf ar ymddygiad nythu adar sy'n gaeafu yn ogystal ag argymhelliad y dylai unrhyw ganiatâd cynllunio newydd gynnwys amod i gyfyngu unrhyw waith a all aflonyddu i 2 awr cyn llanw uchel.
- 5.39 Mae'r datblygiad yn cynnwys gweithgareddau gosod llenni dur fydd yn cynhyrchu sŵn a dirgryniad sy'n debygol o aflonyddu ymddygiad nythu adar sy'n gaeafu. I osgoi risg i adar hirgoes sy'n gaeafu yn yr AGA a'r SoDdGA a rhywogaeth cymwys piod y môr, dylai unrhyw waith y disgwylir iddo beri risg o aflonyddu fod yn destun yr hyn a ganlyn;
- *Rhaid i'r ymgeiswyr sicrhau yn ystod y cyfnod rhwng 1 Medi a 31 Mawrth bod unrhyw waith sydd â'r potensial i aflonyddu neu ddisodli adar sy'n nythu yn dod i ben 2 awr cyn llanw uchel ac na ddylai ailgychwyn hyd nes i 1½ awr fynd heibio ers llanw uchel.*
- 5.40 Fodd bynnag, mae Cyngor Gwynedd a CNC yn parhau i ddatgan fod y gofyn yn parhau i gynnal gwaith monitro ecolegol am gyfnod y datblygiad a'r mater penodol o adar hirgoes sy'n nythu. Rhaid i'r gwaith monitro nythod adar llanw uchel yn ystod y gwaith gael ei gynnal pob wythnos gydag adroddiadau rheolaidd i'r ACLL.
- 5.41 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, mae RSPB yn cadarnhau fod eu sylwadau a gyflwynwyd ar gyfer y caniatâd a roddwyd yn flaenorol yn parhau yn ddilys. Er bod modd osgoi aflonyddu'r nyth llanw uchel wrth weithredu cyfyngiadau amser, mae sylwadau RSPB yn adlewyrchu barn Cyngor Gwynedd fod yr amodau yn angenrheidiol i ddiogelu'r nyth adar penllanw fel rhan o'r rhwydwaith o nythod adar hirgoes sy'n gysylltiedig ag Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan (AGA).
- 5.42 Ystyrir y dylid addasu argymhellion yr adroddiad arolwg adar y gaeaf i gynnwys mis Medi er mwyn rhoi sylw i adar ymfudol yr hydref, gan ymestyn y cyfnod sensitif ar gyfer adar sy'n nythu o fis Medi hyd fis Mawrth yn gynwysedig. Mae CNC yn gofyn ymhellach i'r ymgeiswyr gynhyrchu a gweithredu amserlen waith yn nodi manylion y cyfnodau gwaith cyfyngedig dyddiol o amgylch llanw uchel yn unol â'r hyn sydd wedi'i nodi yn yr amod.
- 5.43 Mae Adran 4.4 y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Drafft wedi cael ei ddiwygio i roi sylw i bryderon RSPB a'r protocol ar gyfer adar sy'n nythu i adlewyrchu'r mesurau lliniaru clir a phenodol a amlinellir yn yr Adroddiad Arolwg Adar sy'n Gaeafu. Bydd y CEMP diwygiedig yn destun amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.44 Bydd angen cynnal amod am holl gyfnod y datblygiad er mwyn gweithredu trefn gynhwysfawr o fonitro ecolegol ac i ddangos pa fesurau sydd wedi cael eu gweithredu i osgoi amharu ar adar hirgoes, gan gynnwys cofnodion o'r amseroedd y mae'r gwaith yn cael ei gynnal, cyfeiriad at gynlluniau a ffotograffau a monitro adar nythu ac adar hirgoes sy'n bwydo yn wythnosol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

- 5.45 O ran yr amgylchedd naturiol a'r egwyddor o warchod rhywogaethau a warchodir sy'n gysylltiedig â safleoedd cadwraeth natur arfordirol o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd â Pholisi PS 19, AMG 4, AMG 5 ac AMG 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Rheoli Llygredd a Thir wedi'i Halogi

- 5.46 Aseswyd mater rheoli llygredd a thir wedi'i halogi ar gyfer y rhan fwyaf o'r tir yng nghais cynllunio C15/1081/11/LL, lle'r oedd yr Adroddiad Geoamgylcheddol a'r Wybodaeth Ategol a gyflwynwyd i gefnogi'r bwriad yn cadarnhau fod peryg fod y tir a gafodd ei adennill yn Rhan 2 y datblygiad wedi'i halogi. Mae'r cais wedi bod yn destun ymgynghoriad llawn â Chyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Cynngor Gwynedd.
- 5.47 Mae'r awdurdod wedi derbyn pryderon fod angen rhoi sylw i faterion rheoli llygredd a rheoli safle a bod angen eu monitro ymhellach yn yr amodau cynllunio i leihau'r perygl y bydd llif trwytholch a chynnydd mewn gwaelodi yn effeithio'n andwyol ar fioamrywiaeth leol, y diwydiant pysgod cregyn a'r amgylchedd dŵr lleol ond hefyd, yr effeithiau ehangach ar nodweddion AGA ac ACA oherwydd y newidiadau posib i ardaloedd bwydo adar yn ogystal â chysylltiadau hydrolegol. Fodd bynnag, nid yw'r safle wedi'i gynnwys ar gofrestr yr Awdurdod o dir llygredig ond yng nghyswllt ymdrin â thir sydd o bosib yn ansad neu sy'n halogedig, dywed paragraff 6.9 Polisi Cynllunio Cymru (cyflawni potensial lleoedd drwy fabwysiadu dull dadrisingio); "Mae deall y rhwystrau i ddatgloi potensial lleoedd, yn cynnwys trawsnewid neu adfywio ardal neu ddatblygu un safle, yn rhan allweddol o sicrhau manau cynaliadwy. *Gall rhwystrau gynnwys cyflwr diffaith neu risgiau fel llifogydd, halogiad tir neu dir ansefydlog. Dylai awdurdodau cynllunio, gyda mewnbwn gan adrannau Iechyd Amgylcheddol awdurdodau lleol fynd ati mor gynnar â phosib i hwyluso dull dadrisingio, lle mae ystyriaeth o beryglon naturiol a pheryglon o waith dyn ar yr wyneb ac islaw'r wyneb a risgiau amgylcheddol yn cael eu cynnwys fel rhan annatod o well dealltwriaeth o nodweddion lleoedd. Golyga hyn mai rôl awdurdodau cynllunio yw hwyluso ymwybyddiaeth o beryglon a risgiau amgylcheddol a nodi cyfleoedd i greu lleoedd mewn ffordd greadigol.*".
- 5.48 Ymhellach, dywed Paragraff 6.9.28; "*Pan roddir caniatâd cynllunio, dylid rhoi rhybudd i hysbysu'r ymgeisydd mai'r datblygwr a/neu berchennog y tir sy'n gyfrifol ac sydd, o ganlyniad, yn atebol am ddatblygu a meddiannu'r safle yn ddiogel. Dylai hefyd gynghori'r ymgeisydd, er bod yr awdurdod cynllunio lleol wedi ymdrechu i benderfynu'r cais yn seiliedig ar y wybodaeth sydd ar gael iddo, nid yw hyn yn golygu nad oes halogiad yn y tir.*".
- 5.49 Argymhellodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd y dylai'r mesurau lliniaru arfaethedig gael eu rheoli trwy amod cynllunio ac y dylai'r ymgeisydd weithredu cynllun samplu a dadansoddi dŵr i ganfod presenoldeb llygryddion. Mewn ymateb i gais yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r ymgeisydd wedi cyflawni dadansoddiad samplu dŵr arall yn unol â gofynion amod 13 ar y caniatâd cynllunio presennol. Mae canlyniadau'r arolygon a gynhaliwyd tros gyfnod o chwe mis wedi cael eu hanfon i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd a Chyfoeth Naturiol Cymru i gael eu hasesu cyn gynted ag y byddant at gael. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, mae CNC wedi cadarnhau nad yw trwytholch posib o'r safle yn peri unrhyw risg i'r amgylchedd morol. Felly, mae canlyniadau'r profion yn cydymffurfio â gofynion amod 13 sy'n gysylltiedig â chaniatâd cynllunio C15/1081/11/LL. Fodd bynnag, efallai y bydd angen ailadrodd gofyn o'r fath drwy gydol gweddill y contract gwaith, i arddangos cydymffurfiaeth a'r gofyn am fonitro amgylcheddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

- 5.50 Mae CNC yn nodi sawl mesur lliniaru i helpu i osgoi cynhyrchu cymylau o waddodion, mae'r rhain yn cynnwys y cynnig i beidio â gweithio am 1.5 awr naill ochr i'r penllanw, y cynnig i rannu'r gwaith yn gamau gwahanol, cynnal gwaith cloddio wrth i'r llanw fynd allan, a gosod croen deodectstil a rip-rap o fewn yr ardal sydd wedi'i chloddio cyn i'r llanw nesaf lifo iddi. Dim bwriad i storio deunydd nac i gael mynediad cerbydol o dan MHWS fel rhan o'r gwaith adeiladu, a dylai hyn hefyd helpu i leihau aflonyddwch y gwaddodion dan MHWS. Cydnabod y dylai'r mesurau hyn helpu i leihau'r potensial ar gyfer creu cymylau gwaddodion cyn belled fod y mesurau'n effeithiol, a bod modd eu cyflawni. Mae CNC yn cadarnhau bod y wybodaeth am gyflymder cerrynt y Fenai yn ardal y safle yn dderbyniol a hefyd yn cytuno pe bai cwmwl gwaddodion sy'n gysylltiedig â'r gwaith hwn yn mynd i'r Fenai, fod ganddi'r gallu i'w wasgaru'n eithaf cyflym, gan gymryd nad yw'r cwmwl yn un mawr ac y byddai cymylau o'r fath yn cael eu creu o dro i dro ac mewn amgylchiadau eithriadol yn hytrach nad ar sail barhaus trwy gydol cyfnod y gwaith. Byddai cymylau fel hyn yn cael eu hatal neu eu lleihau yn unol â'r gweithdrefnau a amlinellir yn CEMP, a byddai'n cael ei fonitro drwy ei archwilio'n weledol.
- 5.51 Ystyrir felly bod y bwriad i ymestyn yr arglawdd rip-rap a gosod llenni dur newydd o amgylch wal y doc yn rhoi sylw i ofynion Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (meini prawf datblygu).
- 5.52 Yn unol â'r rhybudd penderfyniad gwreiddiol ar gyfer C15/1081/11/LL, bydd gofyn i gyflwyno nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at yr ymatebion a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Rheoli Llifogydd ac Erydu Arfordirol Cyngor Gwynedd y dylid cysylltu ag hwy yn uniongyrchol parthed rheolaethau gweithredol penodol o fewn eu cylch gorchwyl ac/unrhyw ganiatadau neu drwyddedau eraill sydd eu hangen cyn dechrau'r gwaith. Dylid ymestyn darpariaethau'r nodyn i gynghori'r ymgeisydd i ymgynghori gyda Dŵr Cymru parthed ei gyfarpar a lleoliad carthffos ar ffin ddeheuol safle'r datblygiad i sicrhau'r hawl mynediad fel y darperir ar ei gyfer dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991

Rhywogaethau Planhigion Ymledol nad ydynt yn Gynhenid

- 5.53 Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol i ymdrin â phryderon y pwyllgor cynllunio o ran y materion amgylcheddol sy'n gysylltiedig â lledaeniad posib rhywogaethau ymledol. Cynhyrchwyd nifer o adroddiadau gan arbenigwyr Llysiau'r Dial sydd wedi bod yn destun ail-ymgynghori â Bioamrywiaeth Gwynedd, CNC a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd.
- 5.54 Mewn ymateb i ymgynghoriad â CNC a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd, cyflwynwyd strategaeth trin Llysiau'r Dial ddiwygiedig, sy'n seiliedig ar yr hierarchaeth triniaeth a ffafrir yng nghanllawiau Llywodraeth Cymru; '*Rheoli Llysiau'r Dial (Fallopia japonica) mewn Cytundebau Adeiladu a Thirwedd*', a ffafriaeth am drin ar y safle dros nifer o dymhorau tyfu gan ddefnyddio chwynladdwr cymeradwy. Mewn ymateb i ymgynghoriad, nid yw CNC yn gwrthwynebu'r cynigion datblygu, yn amodol ar osod amodau i sicrhau nad yw hyn yn aflonyddu ar adar hirgoes sy'n nythu yn ystod llanw uchel rhwng misoedd Medi a Mawrth.
- 5.55 Mae'r cyflwyniad a dderbyniwyd ym mis Hydref 2018 yn cynnig strategaeth drin sy'n seiliedig ar ddau ymweliad chwistrellu a gynhelir dros dri cham penodol o'r driniaeth a monitro yn ystod 2018 - 2019 gyda darpariaeth bellach y bydd angen ailadrodd y rhaglen hyd nes y bydd y Llysiau'r Dial yn gwbl anhyfyw a bod y pla yn cael ei asesu a'i gymeradwyo'n derfynol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

- 5.56 Mewn ymateb i ymgynghoriad, cododd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd bryderon ynghylch effeithiolrwydd defnyddio chwynladdwr yn ystod cyfnod segur y gaeaf, lle fel arall, y byddai triniaeth lawn yn cynnwys dau chwistrelliad yn ystod tymor tyfu. Mewn ymateb, mae'r ymgeisydd yn nodi ymhellach bod y rhaglen drin yn seiliedig ar isafswm o ddau chwistrelliad y flwyddyn, a bod angen archwiliadau pellach i fonitro cynnydd ac y rhagwelir y bydd y rhaglen drin yn cymryd o leiaf dwy flynedd.
- 5.57 Fel y datganwyd eisoes, y datblygwr sy'n gyfrifol am benderfynu graddau ac effaith ansefydlogrwydd neu unrhyw risg arall. Y datblygwr ddylai sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig, gan nad oes gan awdurdod cynllunio ddyletswydd gofal i berchnogion tir.
- 5.58 Ym mhob un o'r uchod, dylid nodi nad oes unrhyw ofyniad rheolaethol ar ran Cyngor Gwynedd i ardystio fod unrhyw raglen drin ar gyfer gwaredu Llysiau'r Dial yn ddarostyngedig i gymeradwyaeth ffurfiol. Fodd bynnag, yr unig fater i'w ystyried gan yr awdurdod cynllunio lleol yw gofynion polisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd, i sicrhau darpariaeth ar gyfer rheolaeth briodol a chynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau ymledol i baratoi'r safle am ddatblygiad pellach. Ni ellir asesu llwyddiant unrhyw raglen drin o'r fath hyd nes y bydd modd i gynllun monitro hyfyw gadarnhau bod y mesurau a weithredwyd wedi bod yn ddigon i reoli'r pla Llysiau'r Dial.
- 5.59 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, bu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd ofyn bod y cynllun a'r amserlen gymeradwy ar gyfer gwaredu Llysiau'r Dial y cyfeirir ati yn y Cynllun Trin Llysiau'r Dial diwygiedig, yn cael eu gweithredu'n llawn ac fe gyflwynir adroddiad dilysu yn cadarnhau'r driniaeth waredu a gwblhawyd ac yn cadarnhau bod y safle yn rhydd o Lysiau'r Dial er cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn ail-ddechrau'r datblygiad. Mae'r cynllun diwygiedig yn gofyn i'r contractwr barhau i archwilio'r tir am unrhyw aildyfiant am gyfnod o 10 mlynedd ac yn darparu ar gyfer dogfennu ffotograffig a monitro, unrhyw waith adfer i waredu unrhyw aildyfiant ac unrhyw achos o Lysiau'r Dial gerllaw'r safle ac yn darparu ar gyfer unrhyw waith adfer i waredu unrhyw aildyfiant dilynol. Gall Llysiau'r Dial fod yn llechu mewn mannau ac eithrio'r rhannau gweledol ar yr wyneb ac fe allai rhannau tanddaearol y planhigyn ymestyn am hyd at 7 metr y tu hwnt i hyn. Felly, rhaid i'r arolwg hwn gofnodi unrhyw Lysiau'r Dial sydd gerllaw'r safle.
- 5.60 Yn ychwanegol at yr uchod, cynigir yr amod a ganlyn. Amgaeir rhestr lawn yr amodau cynllunio (gyda rhifau diwygiedig) fel atodiad i'r adroddiad hwn;

Yn ddarostyngedig i gydymffurfiaeth lawn â'r Strategaeth Trin Llysiau'r Dial dyddiedig 28 Medi 2018, amserlen trin ragweladwy'r ymgeisydd dyddiedig 12 Hydref 2018 ac yn unol â gofynion amod (--), rhoddir rhybudd ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o leiaf 14 diwrnod cyn ail-ddechrau'r datblygiad yn ymwneud ag adeiladu Rip-Rap yr amddiffynfa môr. Rhaid i holl waith adeiladu, gwaith gosod llenni dur, mewnforio deunyddiau a gwaith gosod deunydd rip-rap yr amddiffynfa môr yn unol â chynlluniau a manylion y cais ddod i ben 12 mis ar ôl y rhybudd dechrau datblygiad. Erbyn y dyddiad hwnnw, bydd yr holl beiriannau, cyfarpar, deunyddiau, adeiladau, strwythurau a byrddau pren yn cael eu clirio o'r safle.

Perygl Llifogydd

- 5.61 Yn flaenorol, roedd y safle wedi'i gynnwys o fewn ardal a ddynodwyd yn Barth C2 yn y Mapiâu Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â NCT15 (Datblygu a Perygl Llifogydd), a ddisgrifwyd fel, 'ardaloedd o orlifdir heb seilwaith arwyddocaol i amddiffyn rhag llifogydd.' Mae'r gwaith sydd wedi'i gyflawni cyn belled wedi bod yn ddigonol i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordnans ar ran helaeth o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

safle, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i dynnu'r safle o'r dynodiad perygl llifogydd C2.

- 5.62 O ran perygl llifogydd, nid oes unrhyw faterion ychwanegol i'r hyn a ystyriwyd yn flaenorol gyda'r cais cynllunio gwreiddiol C15/1081/11/LL, a rhyddhau amod 4 mewn ymgynghoriad â CNC ar y fanyleb a dyluniad manwl y deunydd arglawdd (rip-rap). Fel y soniwyd eisoes, mae cyflwr wal y doc angen sylw a chan gofio fod y clawdd concriid presennol a adeiladwyd o amgylch yr haen o ddeunydd a dipiwyd yno'n hanesyddol yn dirywio, bydd angen ystyried deunydd amddiffyn rhag y môr yn y dyfodol agos er mwyn rheoli unrhyw erydu llanwol pellach. Mae'r llanw uchel a welwyd ym mis Ionawr 2018 wedi cadarnhau fod y dyfroedd llanwol wedi cyrraedd gwaelod y clawdd gwastraff llechi. Mae Polisi ARNA 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth os gellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac ni fydd unrhyw effaith handwyl ar yr amgylchedd. Bwriad y Cynllun yw parhau i reoli'r amddiffyniad llifogydd ym Mangor, ac o'r herwydd, y polisiau ar gyfer yr ardal adeiledig sy'n amgylchynu Garth yw Cynnal y Llinell, tra ar hyd blaen Hirael y polisi yw Cynnal y Llinell yn y tymor byr i ganolig ac yna 'Adlinio dan Reolaeth'. Wrth ystyried natur y datblygiad i gwblhau seilwaith amddiffyn rhag y môr yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo, mae'r bwriad yn cydymffurfio hefyd â Pholisi AMG 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynladwyedd

- 5.63 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu diffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle; *“golyga datblygu cynaliadwy'r 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”*, ac *“mae gweithredu yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy yn golygu bod yn rhaid i gorff weithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb gyfaddawdu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwy”*. Hefyd, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwyedd y cais hwn yn unol â'r nod o ddatblygu cynaliadwy yn unol â saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 i helpu i sicrhau bod cyrff cyhoeddus i gyd yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.
- 5.64 Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo mewn gwaith paratoi safle ac mae'n cydymffurfio â Pholisi PS 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd o ran mabwysiadau effeithiau newid hinsawdd a blaenoriaethu ailddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen.

Yr Economi

- 5.65 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.66 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd parti mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais yn ymwneud yn bennaf ag effaith bosib traffig, effaith bosib y bwriad ar ffoamrywiaeth yn cynnwys nodweddion yr Ardal Cadwraeth Arbennig, yr Ardal Warchodaeth Arbennig a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, ar rywogaethau adar, effeithiau posib datblygu mewn parth perygl o lifogydd C2, effeithiau ar fwynder preswyl (gwaith tipio a chodi lefelau'r tir), materion ynghylch llygredd yn y tir a sefydlogrwydd tir a mwynder gweledol / effaith bwriadau ar dirlun hanesyddol.

5.67 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried yr amcanion hyn fel ystyriaethau cynllunio o bwys yn rhan 5 o'r adroddiad hwn. At hyn, mae'r ystyriaethau materol sy'n berthnasol i'r bwriad hwn wedi eu hasesu gan gadw mewn cof y polisiau a'r canllawiau cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau

6.1 Caniatwyd cais cynllunio C15/1081/11/LL gydag amodau ar 20 Rhagfyr, 2016 ar gyfer cludo i mewn ddeunydd anadweithiol, gwastraff llechi a cherrig rip-rap ar ochr ddwyreiniol cyn Iard Gychod Dickies er mwyn cynyddu lefelau daear a pharatoi'r safle ar gyfer gwedd nesaf y datblygiad. Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i ymestyn yr arglawdd rip-rap a gosod llenni dur newydd o amgylch wal y doc ac arglawdd ogleddol y pentir deheuol. Mae Polisi PCYFF 1 CDL ar y Cyd Gwynedd a Môn yn nodi ffiniau datblygu ar y map cynigion all roi cyfleoedd i amrywiaeth o ddefnyddiau a gwneud defnydd effeithiol o dir a ddatblygwyd ynghynt neu dir na chaiff ei ddefnyddio i'w lawn botensial. Fodd bynnag, byddai unrhyw gynigion datblygu ar gyfer y safle yn y dyfodol yn destun cais cynllunio ar wahân fyddai'n cael ei asesu ar sail ei rinweddau ei hun. Mae'r datblygiad felly yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu).

6.2 Mae'r materion fyddai fel arall yn syrthio dan orchwyl Cyfoeth Naturiol Cymru a gwasanaeth Rheoli Risg Llifogydd ac erydu Arfordirol Cyngor Gwynedd wedi cael eu rhestru yn yr adroddiad hwn e.e. bydd y gofyn i gael Trwydded Forol yn cael ei ddwyn i sylw'r datblygwr drwy 'nodyn i'r ymgeisydd' a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, ond ni fydd yn cael ei gynnwys yn y rhestr o amodau cynllunio ar y rhybudd penderfyniad. Yn ogystal, bydd y nodyn i'r ymgeisydd yn cadarnhau lleoliad cyfarpar Dŵr Cymru a'r garthffos sydd angen mynediad diogel bob amser.

6.3 Bydd cychwyn a chwblhau'r gwaith adeiladu rip-rap yn destun rhybudd ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau mewn cyn lleied o amser â phosib i amharu cyn lleied â phosib ar amwynder lleol a lles cadwraeth amgylcheddol/morol. Rhagwelir na fydd cludo 1,000 tonnall yn ychwanegol o amddiffynfeydd cerrig mor ymwithiol ag oedd rhan flaenorol y datblygiad i godi lefelau tir trwy ddefnyddio gwastraff llechi.

6.4 Elfen fwyaf ymwithiol y bwriad fydd defnyddio offer gosod llenni dur arbenigol i osod ac amnewid haenau o amgylch wal y doc, o ystyried agosrwydd yr eiddo preswyl i'r gwaith. I reoli unrhyw amharu ar y preswylwyr agosaf, mae'r Cod Ymarfer yn awgrymu y dylid cyfyngu'r gwaith gosod llenni er mwyn sicrhau nad yw'r gwaith hwnnw'n digwydd yn barhaus mewn unrhyw leoliad am gyfnod hwy na 2 awr ac am ddim hwy na 4 awr mewn unrhyw gyfnod 08:00-18:00. Dylai'r rhestr waith nodi os oes gwaith gosod haenau i gael ei gynnal yn agos i'r eiddo preswyl agosaf, y dylid symud y peiriannau yn yr ail awr o waith i leoliad sydd mor bell â phosib o'r eiddo preswyl agosaf. Bydd sŵn a dirgryniad yn cael ei fonitro'n barhaus yn ystod y cyfnod gosod haenau. Pan fo lefelau sŵn (sydd yn yr aer ac ar strwythurau) yn uwch na'r lefelau a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

ragwelir (LAeq,10awr) o fewn yr Adroddiad Sŵn, neu'r cyfyngiad a argymhellir o 65dBA LAeq, 10awr BS 5228-1 neu'n uwch na PPV mm-e -1 yn yr eiddo preswyl agosaf, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cael eu hysbysu cyn gynted â phosib dros y ffôn neu'n electroneg. Cynnwys amodau cynllunio i reoli effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau'r ardal (Polisi PCYFF 2, Meini Prawf Datblygu, *Meini Prawf Datblygu*).

- 6.5 Bydd y bwriad datblygu yn arwain at golli cyfran fechan o gynefin rhynglanwol, ond gyda mesurau lliniaru priodol, mae'n annhebygol y bydd yn cael effaith sylweddol ar AGA Traeth Lafan ac ACA y Fenai. Daeth Asesiad Priodol a gynhaliwyd gan Gyngor Gwynedd fel yr Awdurdod Cymwys er dibenion rheoliad 63, Rheoliadau Cynefinoedd 2017 i'r casgliad, y gellir penderfynu gyda mesurau lliniaru yn ymwneud ag amseru'r gwaith, na fydd cais cynllunio C18/0084/11/LL, yn effeithio'n andwyol ar nodweddion cadwraeth AGA Traeth Lafan, ar ei ben ei hun nac mewn cyfuniad â chynlluniau a phrosiectau eraill, yn amodol ar fonitro amgylcheddol parhaus, trwy gydol y datblygiad, ac i ddangos pa fesurau sydd wedi'u gweithredu i osgoi amharu ar adar hirgoes, gan gynnwys cofnodi'r amseroedd pan gynhelir y gwaith. Dim gwaith gosod llenni dur 2 awr cyn penllanw nac am 1.5 awr ar ei ôl (cyfanswm o 3 awr, 30 munud), cyfeirio at gynlluniau a ffotograffau a monitro adar nythu ac adar hirgoes sy'n bwydo pob wythnos. Mae'r datblygiad felly yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd â Pholisi PS 19, AMG 4, AMG 5 ac AMG 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 6.6 Bydd graddau'r newid o ran effaith weledol yn fychan ond ar y cyfan, clawdd unffurf o gerrig caeau a'r deunydd rip-rap ar ymylon y safle a'r llenni dur newydd fydd nodwedd fwyaf amlwg y datblygiad. Fodd bynnag, mae gosod deunydd rip-rap i amddiffyn rhag y môr yn nodwedd gyffredin mewn sawl anheddiad arfordirol ac ni ystyrir felly fod darparu'r fath beth yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn mynd i edrych allan o le yn y gosodiad hwn. Ystyrir, nad fydd y bwriad yn cael effaith uniongyrchol nac anuniongyrchol (ffisegol neu beidio) ar osodiad Ardal Dirwedd Hanesyddol Dyffryn Ogwen, AHNE Môn nac ar Dirwedd Arfordirol y Fenai ac o'r herwydd, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3, AMG 3 ac AT 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (dylunio a siapio lle, gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol a chadw a gwella asedau treftadaeth megis Tirweddau Hanesyddol). Bydd cyflwyno cynllun tirweddau adferol yn destun amod cynllunio o ran y byddai angen sicrhau'r awdurdod bod modd adfer y safle i ôl-ddefnydd buddiol. Felly, byddai'n rhesymol ystyried y bydd y safle'n cael ei adfer er lles cadwraeth natur o fewn cyfnod penodol oni bai y cyflwynir cais pellach i ddatblygu'r safle.
- 6.7 Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordnans, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i symud y safle o ddynodiad Parth Perygl o Lifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (Datblygu a Pherygl o Lifogydd). O ran perygl llifogydd, arweiniodd ymgynghoriad gyda CNC ar fanylion dyluniad deunydd y clawdd (rip-rap) at ryddhau amod 4 ar ganiatâd cynllunio C15/1081/11/LL ar 5 Mai 2017 ac ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisiâu AMG 4 ac ARNA 1 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn (Amddiffyn Arfordirol ac Ardal Rheoli Newid Arfordirol) yn ogystal â gofynion canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol.
- 6.8 Bydd y bwriad yn cynnwys strategaeth adfer, lle fydd mewnforio cerrig rip-rap a llenni dur yn atal unrhyw ddirywiad pellach i gloddiau'r safle ac yn ffroeni unrhyw halogi tir posib. Wrth ymateb i gais yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r ymgeisydd wedi dechrau dadansoddi sampl dŵr pellach yn unol â gofynion amod 13 y caniatâd cynllunio presennol a bydd angen ailadrodd gofyn o'r fath ar gyfer cyfnod y contract gwaith ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

am gyfnod yn dilyn cwblhau'r datblygiad, er mwyn dangos cydymffurfiaeth a'r gofyn am fonitro amgylcheddol. Yn amodol ar barhau i gydymffurfio ag Amod 13 a'r cynllun lliniaru a monitro yn y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, ystyrir bod y cynnig i ymestyn yr amserlen i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau cymeradwy yn cyfarch gofynion Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (meini prawf datblygu).

- 6.9 Gallai amod a osodir ar y caniatâd nodi, cyn dechrau unrhyw ddatblygiad pellach ar y safle, y bydd tystiolaeth yn cael ei chyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, i gadarnhau bod y rhaglen trin Llysiau'r Dial wedi bod yn llwyddiannus ac wedi'i hardystio gan ymgynghorydd annibynnol bod yr holl ddeunydd planhigion ymledol wedi'i waredu ac/neu gyflwyno strategaeth trin ddilynol a chynllun ôl-ofal i sicrhau bod y pla yn cael ei reoli'n effeithiol.
- 6.10 Mae'r cynnig yn bodloni anghenion cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

7. **Argymhelliad:**

- 7.1 Awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad;

- Cychwyn ymhen pum mlynedd,
- Gweithrediadau dros dro yn cynnwys y gwaith gosod llenni dur a chario 7,500 tonnall o gerrig i'w weithredu o fewn amserlen o ddeuddeg mis o ddyddiad hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol,
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;
- Cario deunyddiau wedi'i gyfyngu i 150 o dunelli'r diwrnod, rhwng 08.00 a 17.00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, neu gyfanswm o wyth llwyth y diwrnod,
- Cyfyngu'r gwaith gosod llenni dur i 4 awr y dydd mewn unrhyw gyfnod 08.00 - 18.00 a dim gweithredu'n barhaus am fwy na 2 awr yn unrhyw leoliad penodol.
- Argymell cyfyngiad sŵn o 65dB LAeq, 10 awr a gofyn am fonitro sŵn,
- Cyfyngiad dirgryniad o 10 PPV mm-e -1 yn yr eiddo preswyl agosaf a gofyn am fonitro dirgryniad,
- Hysbysiad o ddechrau a gorffen y gwaith gosod llenni dur,
- Pan fo lefelau sŵn (sydd yn aer ac o strwythurau) yn uwch na'r lefelau a ragwelir bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cael eu hysbysu cyn gynted â phosib dros y ffôn neu'n electroneg.
- Mesurau lliniaru i leihau'r effaith ar y pibydd goesgoch, a nodweddion eraill o ddiddordeb bioamrywiaeth leol, yn cynnwys;
 - Gwahardd gwaith gosod llenni dur 2 awr cyn llanw uchel ac awr a hanner ar ôl llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr a hanner o amgylch llanw uchel,
 - Unrhyw waith arall (adeiladu rip-rap a pharatoi'r safle) i gael ei wahardd am awr a hanner cyn ac ar ôl llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr o amgylch llanw uchel,
 - Dylid ymgymryd ag arolygon monitro yn ystod y cyfnod adeiladu i wirio bod adar yn parhau i ddefnyddio'r safle a bod mesurau i leihau aflonyddwch yn cael eu gweithredu'n llwyddiannus,

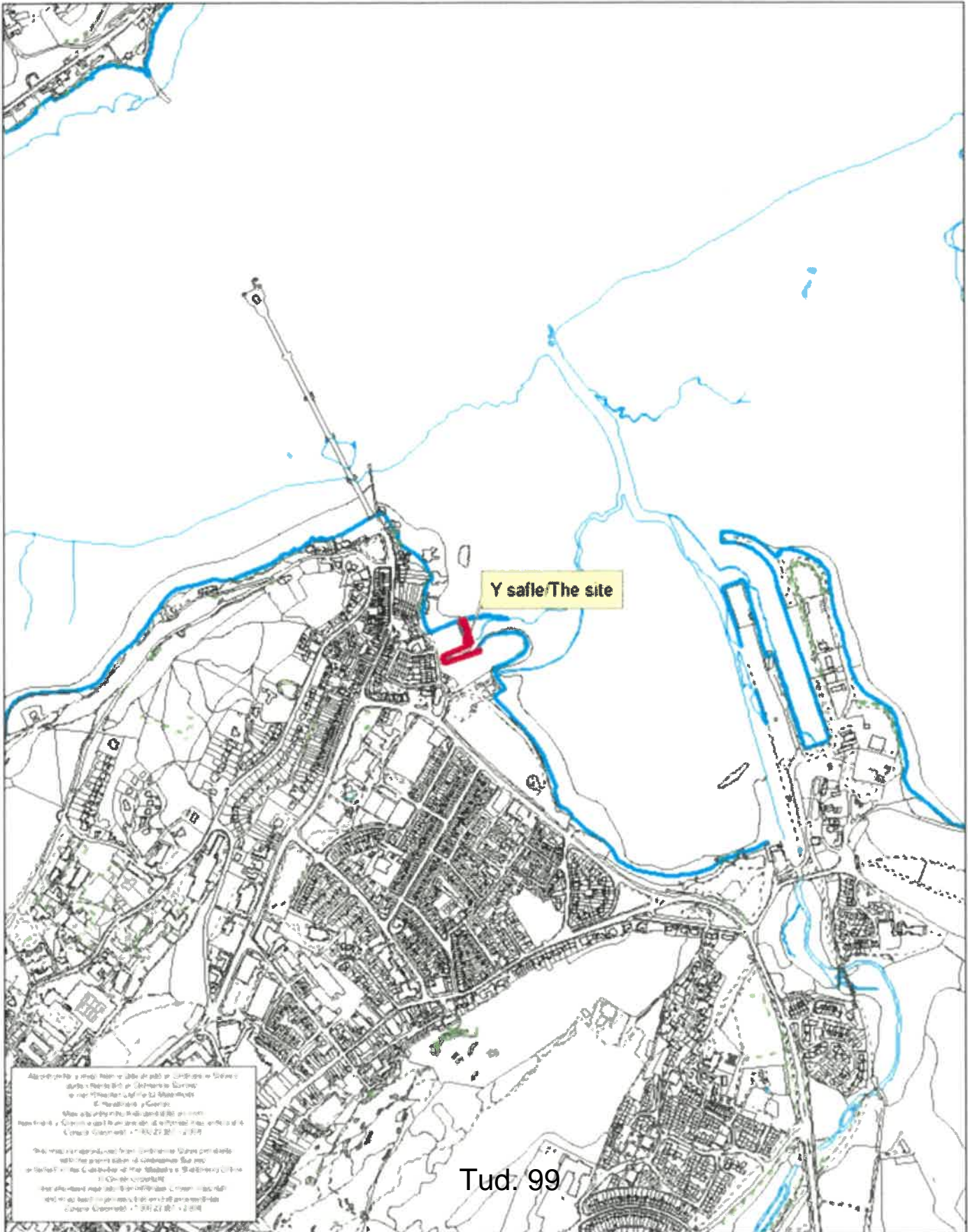
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWARCHOD Y CYHOEDD A CHYNLLUNIO	CAERNARFON

- ymgeiswyr i gynhyrchu a gweithredu amserlen waith yn manylu ar y cyfnodau gweithio cyfyngedig dyddiol o amgylch llanw uchel fel y nodwyd yn yr amod
- Cael gwared ag offer peirianeg sifil, strwythurau a pheiriannau sydd dros ben wedi cwblhau'r datblygiad,
- Rheoli llwch sy'n cael ei gario a darparu offer golchi olwynion ar y safle i fod yn destun amod cynllunio,
- Defnydd wedi'i gyfyngu i waredu cerrig a gosod llenni dur,
- Dyluniad manwl y deunydd rip-rap, uchafswm maint y garreg i'w defnyddio ac unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol i fod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn flaenorol dan amod,
- Mesurau rheoli llygredd, monitro safle a lliniaru ecolegol i'w gweithredu yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu i'w cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r datblygiad ddechrau i sicrhau fod arfer da a mesurau lliniaru da wedi'u sefydlu i amddiffyn yr amgylchedd dyfrol, gan gynnwys: amodau gwaith ar y safle a mesurau i reoli effeithiau amgylcheddol megis symudiadau cerbydau trymion, cyfleusterau golchi olwynion, gorchuddio cerbydau, ardaloedd storio diogel, ansawdd aer, oriau gwaith, sŵn/dirgryniad, rheoli gwastraff a llygredd. Hefyd, monitro'r dŵr ffo posib o ddeunyddiau llaid a gwastraff i liniaru ardrawiad posib y datblygiad a gweithdrefnau arllwyso ar yr amgylchedd
- Yr ymgeisydd i gynnal cynllun o samplu dwr a dadansoddi yn ystod cyfnod y datblygiad i ganfod a oes llygryddion yn bresennol mewn unrhyw drwytholch,
- Tanwydd neu iraid i'w storio mewn lleoliad i'w gytuno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bwnd i fod o leiaf 110% o gapasiti'r tanc tanwydd,
- Cyn dechrau unrhyw ddatblygiad pellach ar y safle, bydd tystiolaeth yn cael ei chyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, i gadarnhau bod y rhaglen trin Llysiau'r Dial wedi bod yn llwyddiannus ac wedi'i hardystio gan ymgynghorydd annibynnol bod yr holl ddeunydd planhigion ymledol wedi'i waredu. Mae'r cynllun diwygiedig yn gofyn i'r contractwr barhau i archwilio'r tir am unrhyw aildyfiant am gyfnod o 10 mlynedd ac yn darparu ar gyfer dogfennu ffotograffig a monitro, unrhyw waith adfer i waredu unrhyw aildyfiant ac unrhyw achos o Llysiau'r Dial gerllaw'r safle.
- Dylid cyfyngu ar y defnydd a wneir o beiriannau â thrac ar y safle cymaint ag y bo modd, hyd nes y bydd yr ardaloedd lle mae'r Llysiau'r Dial wedi'u clirio neu wedi'u gwahanu. Os oes rhaid defnyddio peiriannau â thrac mewn ardaloedd lle mae Llysiau'r Dial yn bresennol, rhaid defnyddio haen geodecstil fel arwyneb i gerbydau deithio ar ei hyd.
- Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd a'r Gwasanaeth Erydu Arfordirol i'r ymgynghoriad, ond hefyd lleoliad offer Dwr Cymru sydd angen mynediad diogel bob amser,
- Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb ac atebolrwydd canlynol y datblygwr a/neu'r tirlfeddiannwr yw datblygu a meddiannu'r safle'n ddiogel.
- Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith nod cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.



Rhif y Cais / Application Number : C18/0084/11/LL

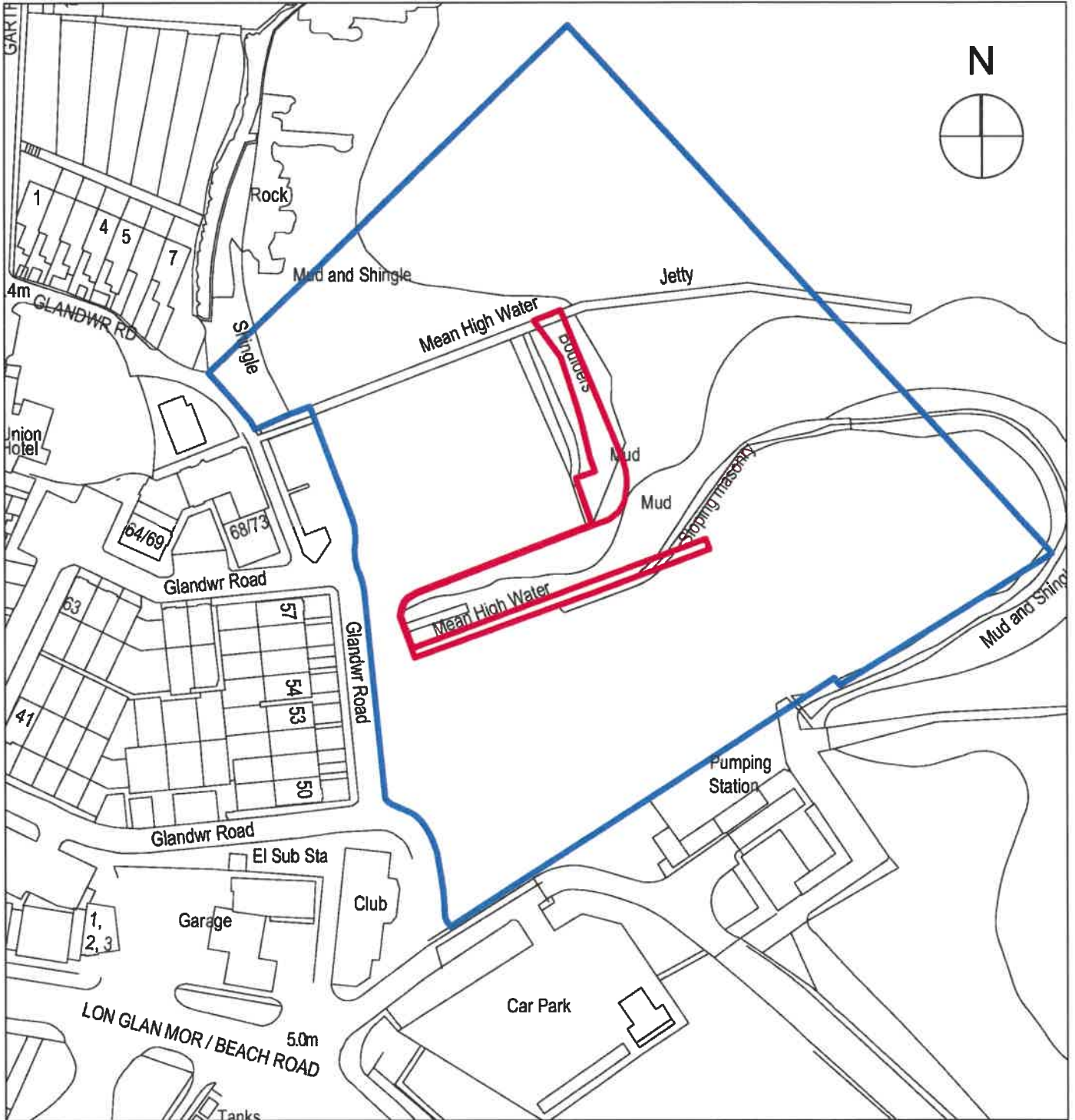
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Mae'r map hon yn dangos y safle yn unig. Dim i raddfa.
This map is for identification purposes only. Not to scale.

Location Plan

All land within the redline development boundary as indicated below is within the clients ownership



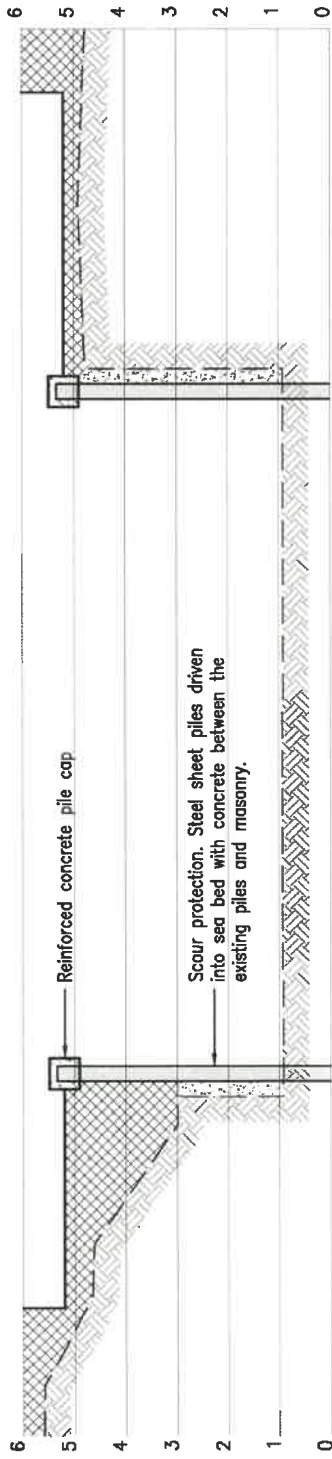
Site area:
TOTAL - 482m²

PROJECT TITLE
Phase II Former Dickies Boatyard Location Plan
Bangor

SIZE	STATUS	
A4	PLANNING	
DRAWN by	PROJECT No	DRAWING No
HF	1650	SK.11-P2
DATE	CHECKED	
AUG 17	CG	
	SCALE (u.n.o)	
	1:1250	

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
 No .1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 5BS Tel: 0151 707 1818 Fax: 707 1819
 Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: admin@johnmccall.co.uk


Tud. 100

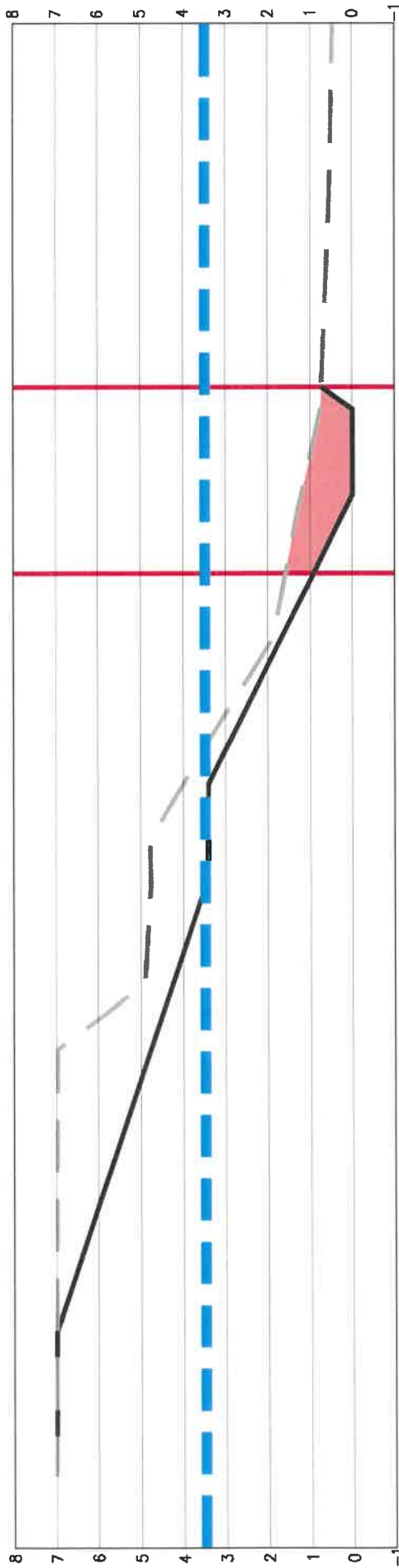


SECTION A-A

Notes

1. All dimensions are in metres unless otherwise stated
2. All levels are in metres above Ordnance Datum

REV	DATE	NATURE OF REVISION	CHECKED	BY							
DO NOT SCALE THIS DRAWING. THIS DRAWING IS COPYRIGHT. CONTRACTORS MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ARCHITECT / ENGINEER TO BE NOTIFIED OF ANY DISCREPANCIES.											
											
CSEA Ltd, 28 Moseley Road, Colwyn Bay, Conwy LL29 6PS t: 01492 533117 e: csm@ccsa.co.uk www.ccsa.co.uk											
WATKIN JONES GROUP LTD											
DEVELOPMENT ON LAND AT DICKIES BOATYARD PHASE 2											
TYPICAL SECTION A-A THROUGH PROPOSED SHEET PILING											
SCALE	1:500	DRAWN	AS	DATE	17/03/17	NO	3475-2	SHEET	106	TOTAL	106



SECTION J-J
SCALE 1:100

Notes

1. All dimensions are in metres unless otherwise stated
2. All levels are in metres above Ordnance Datum
3. **Extent of cut and fill volumes shown are based on a comparison between existing ground levels and proposed formation levels and does not include for any tip-rap volumes.**
4. See Drawing 3475-2/211 for Cross Section location

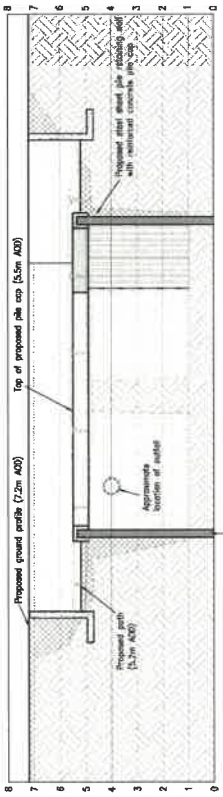
Legend

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

REV	DATE	BY	CHECKED	DATE	BY	CHECKED
A	01.02.2016	BOUNDARY LINE ADDED	JNE		DC	
DO NOT SCALE THIS DRAWING. THIS DRAWING IS COPYRIGHT. CONTRACTORS MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ARCHITECT / ENGINEER TO BE NOTIFIED OF ANY DISCREPANCIES.						
RBA Ltd, 28 Meadlyn Road, Colwyn Bay, Conwy LL29 8PB 01492 533117 admin@rba.ltd.uk www.rba.ltd.uk						
WATKIN JONES GROUP LTD						
DEVELOPMENT ON LAND AT DICKIES BOATYARD PHASE 2						
CROSS SECTION J-J SECTION 73 APPLICATION						
SCALE	1:500	DATE	17.01.18	NO	3475-2	REV
SIZE	A3	DATE	17.01.18	NO	213	REV
						A

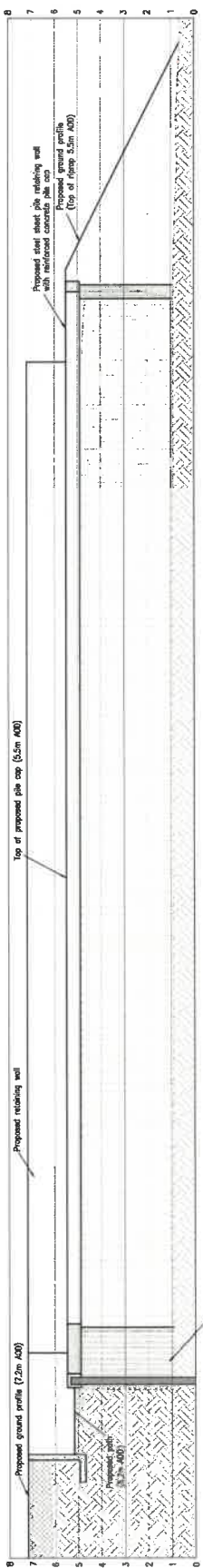
WATKIN JONES GROUP LTD
DEVELOPMENT ON LAND AT
DICKIES BOATYARD PHASE 2
PROPOSED SITE CROSS SECTIONS
C-C, D-D, E-E

DATE	NO.	BY	CHKD.	SCALE	PROJECT NO.	SECTION
15/01/2022	1	MAI	MAI	1:100	3475-2	C
ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE SPECIFIED. DIMENSIONS TO BE INTERPRETED TO THE CENTRE OF WALL UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.						
REV	NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHKD.	REV
A	1	SECTION MARKED, NEW 2020 ETC		MAI	MAI	1
B	1	SECTION MARKED		MAI	MAI	2
C	1	SECTION MARKED		MAI	MAI	3



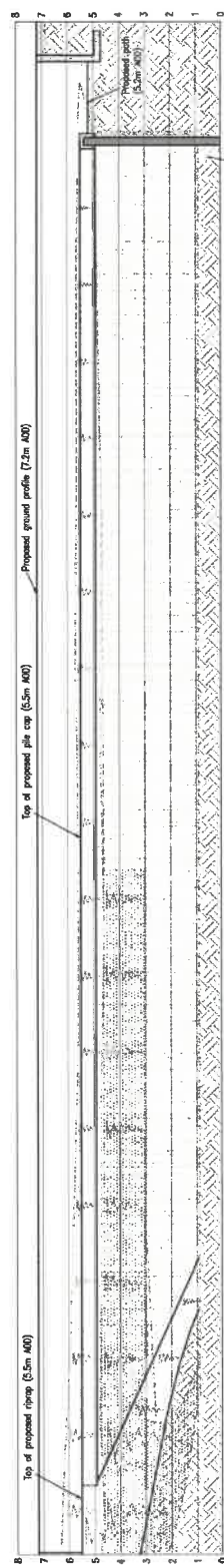
SECTION / ELEVATION C-C
 SCALE 1:100

Alignment of steel sheet pile wall is to be determined on site for the purpose of verifying the sheet pile wall is shown 1.0m forward of top of existing wall.



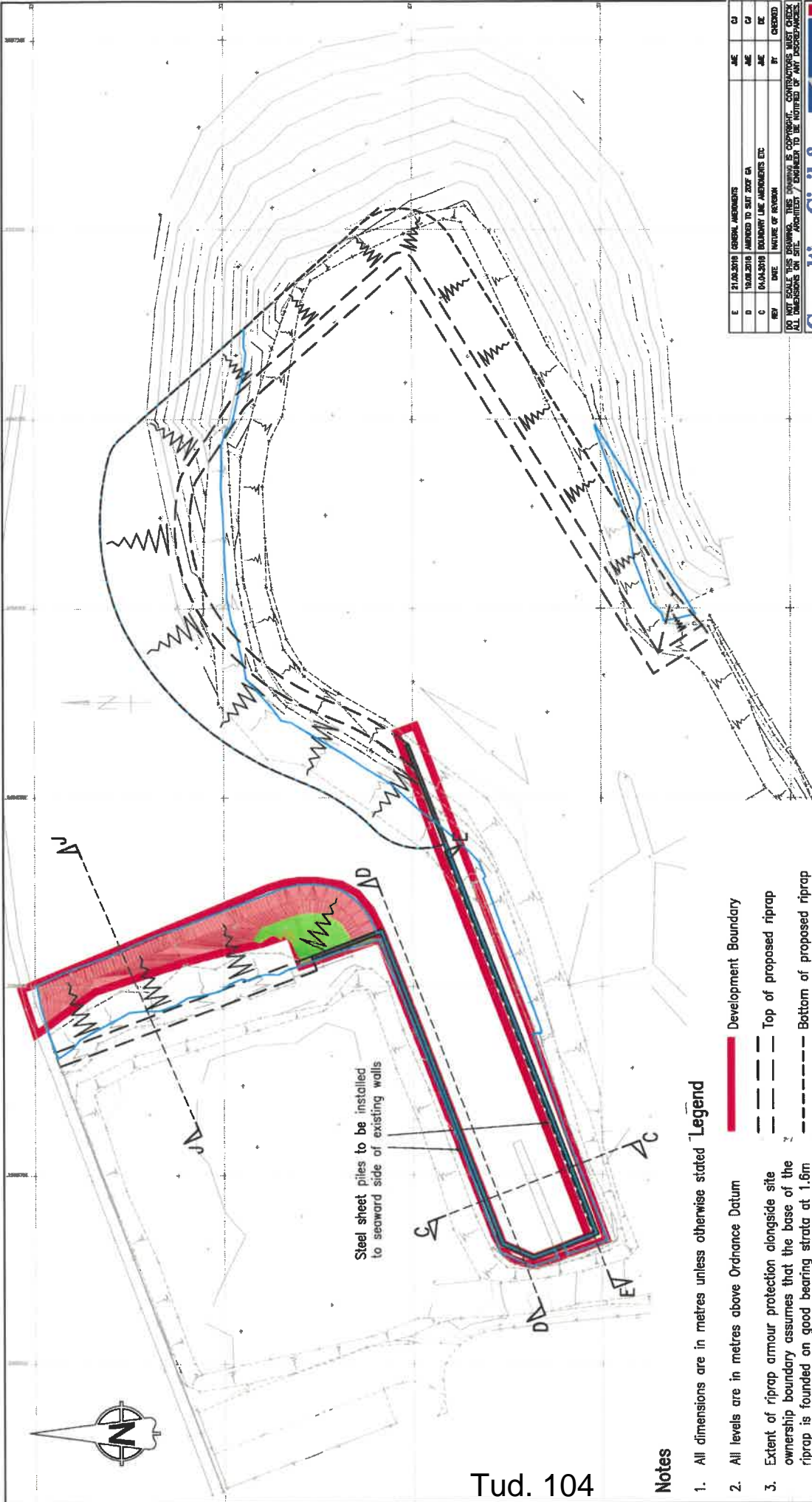
SECTION / ELEVATION D-D
 SCALE 1:100

Alignment of steel sheet pile wall is to be determined on site to accommodate the bottom of the existing wall. For the purpose of verifying the sheet pile wall is shown 1.0m forward of top of existing wall.



SECTION / ELEVATION E-E
 SCALE 1:100

Alignment of steel sheet pile wall is to be determined on site to accommodate the bottom of the existing wall. For the purpose of verifying the sheet pile wall is shown 1.0m forward of top of existing wall.



Tud. 104

Notes

- All dimensions are in metres unless otherwise stated
- All levels are in metres above Ordnance Datum
- Extent of riprap armour protection alongside site ownership boundary assumes that the base of the riprap is founded on good bearing strata at 1.6m AOD. If this is not the case and the base of the riprap is lower, then the alternative route of the proposed walkway will be located further away from the site ownership boundary
- Riprap shown at locations along development boundary where sheet piling not present
- Extent of cut and fill volumes shown are based on a comparison between existing ground levels and proposed formation levels and does not include for any rip-rap volumes.
- See Drawing 3475-2/202 & 213 for Cross Sections

Development Boundary

Top of proposed riprap

Bottom of proposed riprap

Slope of proposed riprap

New steel sheet piles

MHWS (3.6m AOD) for existing site conditions

Extent of proposed excavated (cut) material on seaward side of MHWS

Extent of proposed deposited (fill) material on seaward side of MHWS

Volume=208m³

Volume=55m³

E	21.02.2019	DESIGN AMENDMENTS	AME	CE
D	10.04.2019	AMENDED TO SUIT 2007 GA	AME	CE
C	04.04.2019	BOUNDARY LINE AMENDMENTS ETC	AME	CE
REV	DATE	NATURE OF REVISION	BY	CHECKED

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

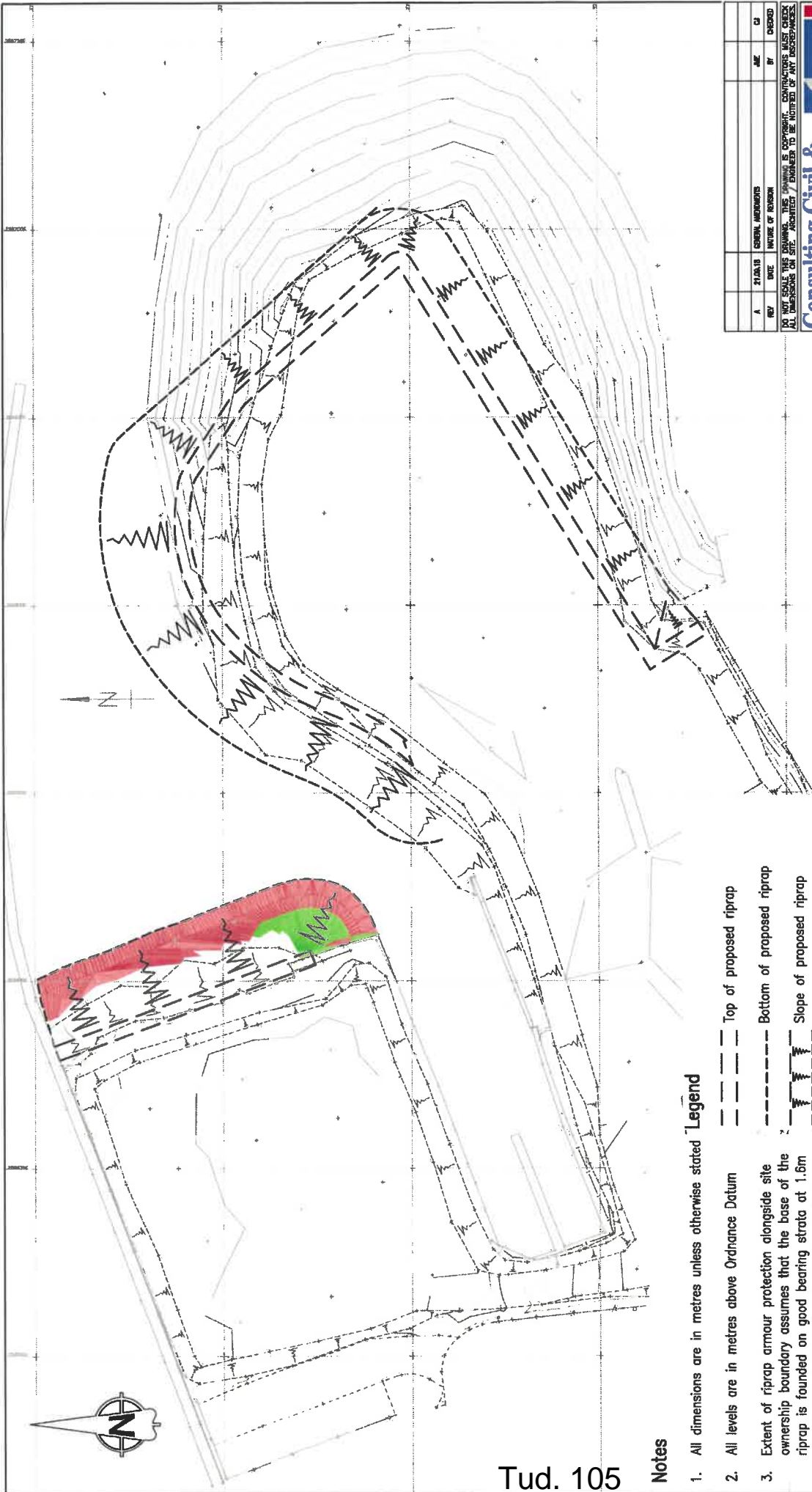
Consulting Civil & Structural Engineers
 PBA Ltd, 28 Meakin Road, Coway Bay, Conwy LL29 8PS
 ☎ 01492 553117 ✉ admin@ccsba.co.uk www.ccsba.co.uk

WATKIN JONES GROUP LTD

DEVELOPMENT ON LAND AT DICKIES BOATYARD PHASE 2

NORTHERN BOUNDARY AREA OF FILL

SCALE	1:500	DATE	17.04.19	NO	211
DRAWN	A3	BY	AME	CHECKED	CE



Tud. 105

Notes

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

Legend

- Top of proposed riprap
- Bottom of proposed riprap
- Slope of proposed riprap
- Extent of proposed excavated (cut) material on seaward side of MHWS
- Extent of proposed deposited (fill) material on seaward side of MHWS

Volume=208m³

Volume=55m³

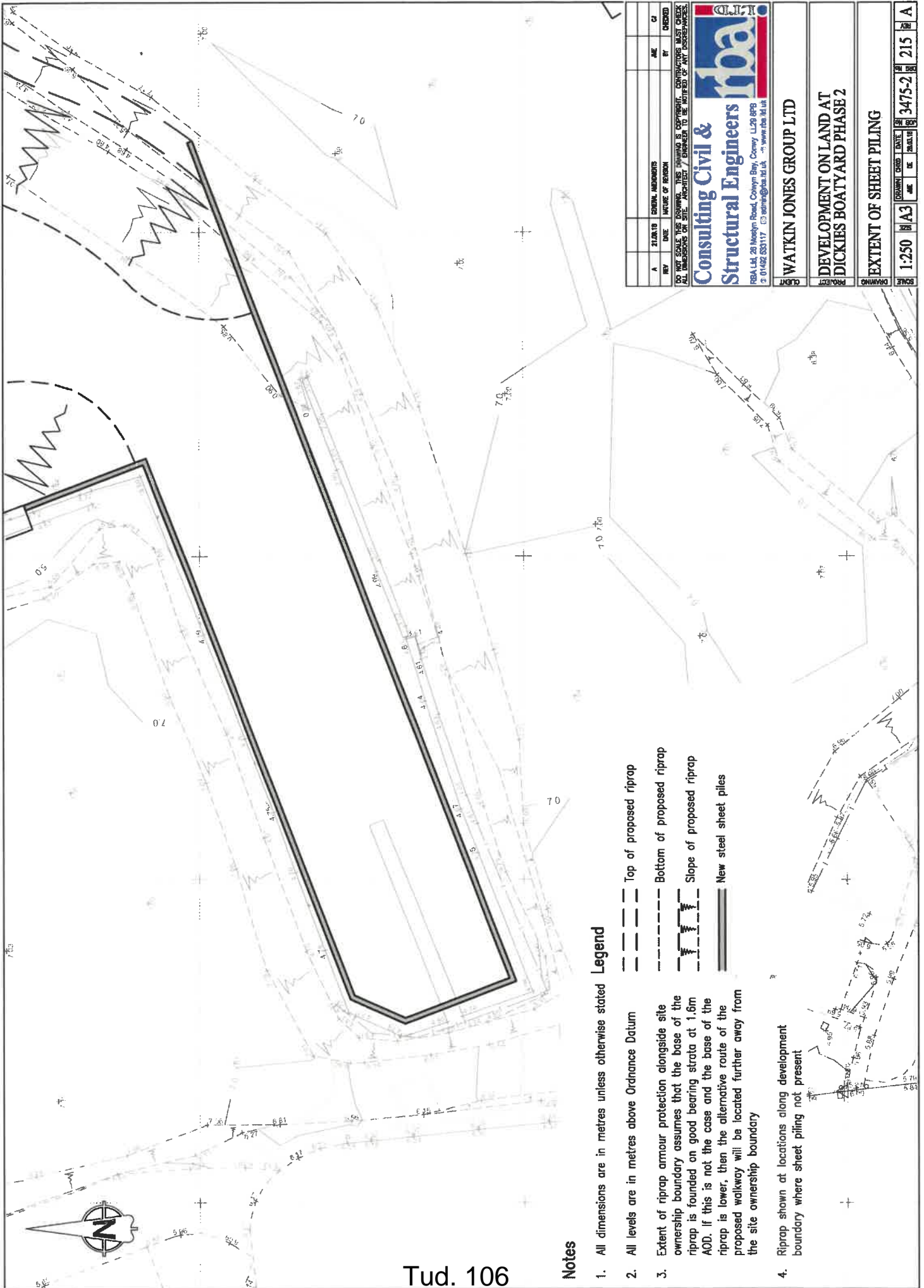
REV	DATE	BY	CHECKED
A	21/01/18	JK	CD

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

Consulting Civil & Structural Engineers
rbai
 RBA Ltd, 28 Washyn Road, Cobeyn Bay, Conwy, LL20 0PB
 01492 553117 | admin@rbai.co.uk | www.rbai.co.uk

CLIENT	WATKIN JONES GROUP LTD
PROJECT	DEVELOPMENT ON LAND AT DICKIES BOATYARD PHASE 2
DRAWING NO.	3475-2
SCALE	1:500
SHEET	214
TOTAL SHEETS	214

6. See Drawing 3475-2/202 & 213 for Cross Sections



Tud. 106

Notes

1. All dimensions are in metres unless otherwise stated
2. All levels are in metres above Ordnance Datum
3. Extent of riprap armour protection alongside site ownership boundary assumes that the base of the riprap is founded on good bearing strata at 1.6m AOD. If this is not the case and the base of the riprap is lower, then the alternative route of the proposed walkway will be located further away from the site ownership boundary
4. Riprap shown at locations along development boundary where sheet piling not present

Legend

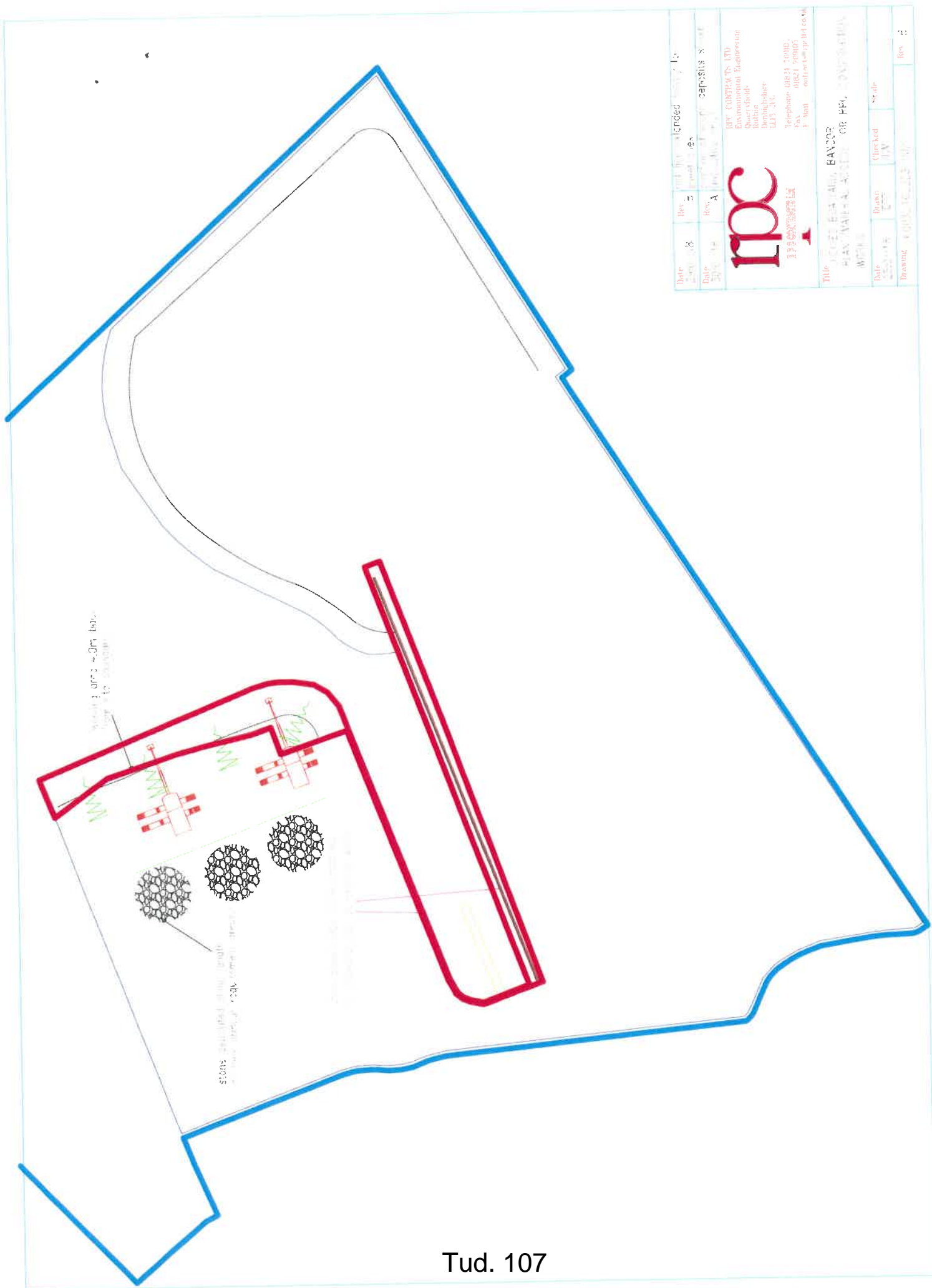
- Top of proposed riprap
- Bottom of proposed riprap
- Slope of proposed riprap
- === New steel sheet piles

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHKD
A	21/01/10	ISSUE FOR CONSTRUCTION	AME	CI

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

Consulting Civil & Structural Engineers
 rba
 RBA Ltd, 26 Meadlyn Road, Colwyn Bay, Conwy, LL29 8PQ
 T 01492 553117 E3 admin@rba.ltd.uk W www.rba.ltd.uk

WATKIN JONES GROUP LTD	
DEVELOPMENT ON LAND AT DICKIES BOATYARD PHASE 2	
EXTENT OF SHEET PILING	
SCALE	1:250
DRAWING NO	A3
DATE	3475-2
REV	215
BY	A



Date	Rev.	By	Checked	Approved	Graded	Scale	Rev.
20/01/08	1	A					1
Date	Rev.	By	Checked	Approved	Graded	Scale	Rev.
20/01/08	A						1

IPC
 IPC CONTRACTS LTD
 Governmental Engineering
 Buthia
 Benhighline
 LL15 3JC
 Telephone: 01824 709105
 Fax: 01824 709105
 E-Mail: contracts@ipc.ltd

Title: WATER TREATMENT PLANT FOR BHL
 PLAN: WATER TREATMENT FOR BHL
 WPT/18

Date	Rev.	By	Checked	Approved	Graded	Scale	Rev.
20/01/08	1	A					1

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C18/0942/23/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 16/10/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanrug

Ward: Llanrug

Bwriad: Codi 7 byngalo (gan gynnwys uned fforddiadwy), 2 dŷ deulawr, mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig (cynllun diwygiedig i'r hyn a thynwyd yn ol o dan cais rhif C18/0132/23/LL

Lleoliad: Tir / Land at Cae'r Eglwys, Ffordd Llanberis, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL554JA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER DARPARU Tŷ Fforddiadwy, DERBYN PRIS MARCHNAD AGORED DERBYNIOL AR GYFER Y Tŷ Fforddiadwy ac i amodau perthnasol**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 7 tŷ un llawr i gynnwys un tŷ fforddiadwy (llain rhif 6) a 2 dŷ deulawr marchnad agored ynghyd â chreu mynediad newydd, ffordd stad, llecynnau parcio, rhodfeydd a seilwaith cysylltiedig. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-

- Codi 2 dŷ par deulawr 3-llofft yn wynebu'r ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Llanberis), 2 dŷ par un llawr 2 lofft (gyda un ohonynt yn dy fforddiadwy) a 5 tŷ unllawr ar wahân 3 a 2 lofft ar ffurf cilgant.
- Darparu mynedfeydd/rhodfeydd ar gyfer parcio ar wahân i'r tai oddi ar ffordd y stâd.
- Cynllun plannu coed ynghyd â chodi ffens coedyn 1.8m o uchder ar gyrion y safle gan hefyd amgáu rhai o'r gerddi o fewn y safle.
- Seilwaith gan gynnwys gosod siambr rheoli llifiant dwr tanddaearol.

1.2 Bydd y tai o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau yn rhannol o ro chwipio, rhannol o fyrddau llorweddol lliw a rhannol o waith bric glan lliw llwyd tywyll i'r plinthiau. Bydd yr agoriadau o wneuthuriad UPV-c.

1.3 Bydd y tai yn darparu lolfa, ystafell ymolchi, cegin/ystafell fwyta ynghyd â llofftlydd. Mae'r safle yn wastad ei natur ac wedi ei leoli ar lecyn o dir agored yng nghanol y pentref gydag anheddau preswyl i'r gogledd, dwyrain ac i'r gorllewin gan gynnwys y feddygfa leol i'r gogledd a'r ysgol gynradd i'r de'r ochr arall i'r ffordd sirol. Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Llanrug fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Bydd y safle yn cael ei wasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Llanberis) sy'n cynnwys culfan bws gerllaw.

1.4 Er nad oes angen statudol ar gyfer Datganiad Dylunio a Mynediad mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r fath wybodaeth fel rhan o'r cais cyfredol hwn ynghyd â phhecyn gwybodaeth atodol sy'n cynnwys datganiad gan gwmni gwerthu tai lleol ynghyd a datganiad cymysgedd tai.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS1 - yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Cymysgedd Tai.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT12: Dylunio (2016).

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C18/0132/23/LL - cais wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i'w ohirio er mwyn galluogi'r ymgeisydd gyflwyno manylion pellach parthed cyfiawnhad ar gyfer codi 9 ty yn hytrach na 10 ty, cyfiawnhad am

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gymysg o dai 3-llofft, gosodiad rhai o'r llecynnau parcio ynghyd a chadarnhad os fyddai'r ymgeisydd yn fodlon creu llwybr troed i gysylltu Ffordd Llanberis gyda Ffordd yr Orsaf.

3.2 Cais rhif C12/0891/23/LL - adeiladu 10 tŷ, cylchfan, ffordd newydd a gwaith adeiledd wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2012.

3.3 Cais rhif C08A/0109/23/LL - adeiladu ffordd gysylltiol rhwng Ffordd yr Orsaf a'r A.4086 wedi ei dynnu'n ôl yn Nhachwedd, 2012.

3.4 Yn ychwanegol i'r ceisiadau uchod cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y17/000258 parthed cais rhif C18/0132/23/LL. Ymatebwyd drwy gyfeirio at y polisiau cynllunio lleol perthnasol ynghyd a'r angen i ystyried materion yn ymwneud â:-

- Egwyddor - egwyddor yn dderbyniol ar sail dwysedd a bod angen ystyried cynnwys tŷ fforddiadwy o fewn unrhyw gynllun preswyl ar y safle arbennig hwn.
- Cynllun safle – angen gwneud gwelliannau i'r cynllun ar sail llecynnau parcio, dyluniad ffordd y stad ynghyd a gosodiad y tai.
- Capasiti'r ysgol gynradd – angen edrych ar gapasiti'r ysgol gynradd o ran niferoedd plant a all ddeillio o'r fath ddatblygiad ac os fydd angen cyfraniad addysgol ar gyfer y bwriad hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gyda amodau perthnsaol.

Cyfoeth Naturiol
Cymru: O'r wybodaeth a ddarparwyd ni chredir byddai'r datblygiad yn effeithio ar fater a rstrwyd ar Rhestr Wirio *Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio*.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y
Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Strategol Tai:

- i. 123 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Cyffredin y Cyngor ar gyfer tai yn ardal Llanrug;
- ii. amlygir galw uchel am dai 2 a 3 llofft;
- iii. Ymddengys fod y cynllun yn ymateb i'r angen am dai o'r fath yn ardal Llanrug, a
- iv. bydd angen disgownt o 30% ar gyfer y ty fforddiadwy.

Uned
Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Adran Draenio
Tir: Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos.
Cyhoeddus: Ail-hysbysebwyd y cais yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig ond ni dderbyniwyd ymateb gan y cyhoedd i'r cynlluniau hun yn dilyn y cyfnod statudol o ail-ymgyngori.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI 2, TAI8 a TAI15 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Llanrug yn ogystal â'i fod wedi ei ddynodi'n bwrpasol ar gyfer datblygiad tai (cyfeirnod T44 o fewn y CDLL). Er bod y safle yn gallu ymgymryd â 10 tŷ (30 tŷ yr hectar) mae amgylchiadau eithriadol yma pam na ellir darparu 10 ty ac mae'r amgylchiadau hyn yn ymwneud a'r ffaith bod angen diogelu integredd y garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle; cyfyngiadau siap y safle sy'n pennu sut fath o gynllun gellir ei ddarparu ar sail gosodiad y tai a'r ffordd stad cysylltiedig ynghyd â'r ffaith bod arwynebedd tai un llawr yn llawer mwy nac arwynebedd tai deulawr fel y'i cynigwyd yn y cais blaenorol.
- 5.2 Mae Polisi TAI2 yn datgan bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Dywed Polisi TAI15 bydd y Cynghorau yn sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau tai. Mae Polisi TAI15 yn nodi fod disgwyl i oleuaf 10% o'r unedau sy'n destun y cais hwn fod yn rhai fforddiadwy ac o safbwynt y bwriad hwn byddai'r gofyniad tai fforddiadwy yn 0.9 uned (gan mai dim ond 9 uned a fwriedir ei godi yma) sydd yn disgyn o dan 1 uned gyfan. Mae'r polisi arbennig hwn yn datgan pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned, yna, bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth. I'r perwyl hyn, felly, mae'r bwriad cyfredol hwn yn darparu un uned fforddiadwy allan o'r cyfanswm o 9 tŷ.
- 5.3 Mae Polisi TAI8 ynghyd â CCA: Cymysgedd Tai yn datgan bydd y Cynghorau yn gweithio i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Un o'r rhesymau penderfynwyd gohirio'r cais blaenorol oedd derbyn tystiolaeth bellach ar yr angen am y fath o dai yng nghymuned Llanrug. I'r perwyl yma mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad cymysgedd tai ac wedi derbyn cadarnhad gan gwmni gwerthu tai lleol bod prinder yn bodoli am dai un llawr yn y pentref ei hun ac oddi fewn i radiws o 3 milltir a bod yr angen am y fath yma o dai yn uchel iawn yn enwedig i'r boblogaeth sydd yn 50 oed a throsodd gyda 53 o ymgeiswyr ar restr y cwmni tai sydd angen tai un llawr yng nghymuned Llanrug. Byddai codi tai un llawr ar y safle hwn ynghyd ac elfen o dai deulawr hefyd yn rhyddhau tai deulawr 3/4/5 llofft yn y pentref ar gyfer teuluoedd sydd angen y fath yma o dai gyda dymuniad i fyw'n lleol. Byddai cynnwys tŷ fforddiadwy hefyd fel rhan o'r bwriad yn cyfrannu tuag at ddarparu cymysgedd o dai priodol o fewn y safle arbennig hwn.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad hwn ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau eraill y cyfeirir atynt isod credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol

- 5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle ar lecyn o dir agored oddi fewn i ardal adeiledig yng nghanol y pentref. Mae'r safle yn wastad ei natur ac yn weledol iawn o'r ffordd sirol gyfagos (Ffordd Llanberis) ond yn rhannol guddiedig o Ffordd yr Orsaf. Mae'r tai wedi eu cynllunio a'u gosod ar ffurf cilgant gyda rhodfeydd i bob tŷ yn deillio o ffordd y stad gan gynnwys llecynnau parcio ar gyfer darpar ddeiliaid y tai eu hunain. Mae gosodiad y tai o fewn y safle yn golygu bydd rhannau o'r safle wedi eu neilltuo ar gyfer gerddi/ardaloedd amwynder/gwyrdd a chan ystyried ffurf, maint, dwysedd, edrychiad a dyluniad y tai arfaethedig ni chredir bydd y bwriad yn creu datblygiad estron na gormesol a fyddai'n cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan anheddau preswyl i gyfeiriad y gogledd, gorllewin ac i'r dwyrain gyda gerddi cefn yr anheddau hyn yn cefnu a'r safle. Mae ffin y safle gydag eiddo cyfagos yn cynnwys wal garreg 1.2m o uchder, wal fric 0.3m o uchder, cloddiau/gwytros, ffens cadw da byw 1.1m o uchder ynghyd â ffens bren 1.4m a 1.8m o uchder sydd, ynddynt eu hunain, yn gymorth i gadw preifatrwydd deiliaid yr anheddau hyn. Bydd y bwriad yn golygu codi ffens coedyn 1.8m ble mae gwagle ar hyn o bryd rhwng llain rhif 4-6 a chefn y feddygfa. Yn ychwanegol i hyn, mae gosodiad y tai o fewn y safle (ar sail y pellter sydd rhwng cefnau'r tai arfaethedig a chefnau'r anheddau cyfagos ynghyd â gosodiad y ffenestri ar edrychiadau allanol y tai arfaethedig) yn lleihau unrhyw or-edrych sylweddol ac uniongyrchol i mewn i'r anheddau hyn a rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli rhwng yr anheddau eu hunain. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan ddeiliaid cyfagos yn dilyn y cyfnodau ymgynghori statudol i'r bwriad. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa safonol oddi ar y ffordd sirol dosbarth I cyfagos ynghyd ac ymestyn y llwybr troed presennol i mewn i'r safle ei hun. Mae'r cynllun diweddaraf hwn yn ganlyniad o drafodaethau rhwng yr ymgeisydd, yr Aelod Lleol a'r Uned Drafndiaeth parthed y cais blaenorol (C18/0132/23/LL) a diwygiwyd dyluniad a chynllun ffordd y stad ynghyd â'r llecynnau parcio er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Uned Drafndiaeth. Mae lleoli mynediad newydd ar y rhan yma o'r briffordd hefyd yn dderbyniol ar sail gofynion diogelwch ffyrdd ar sail gwelededd a'r niferoedd o dai byddai'r fynedfa yn ei wasanaethu. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.8 Mae safle'r cais yn un o laswelltir wedi ei wella ac, felly, o werth bioamrywiaeth isel. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'r datblygiad hwn ac, felly, credir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion addysgol

- 5.9 Y polisi perthnasol o fewn y cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Nodai'r polisi caniateir cynigion dim ond pan fod capasiti isadeiledd yn bodoli er nad oes trothwy niferoedd tai wedi ei gofnodi ar gyfer cyfraniad ariannol addysgol o fewn y Cynllun ei hun. Yn yr achos hwn, mae Data Lleoliad Ysgolion Cynradd Gwynedd yn cadarnhau bod digon o gapasiti dros ben o fewn Ysgol Gynradd Llanrug i allu ymdopi gyda'r niferoedd o blant a all ddeillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hyn, felly, ni fydd angen cyfraniad addysgol gan yr ymgeisydd. Credir i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ynghyd â'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

Materion cymunedol ac ieithyddol

- 5.10 Y polisi perthnasol yma yw Polisi PS1 o'r CDLL Mae'r polisi hwn yn cynorthwyo gydag asesu pryd fydd angen cyflwyno asesiad ar ffurf Datganiad Iaith Gymraeg gyda chais cynllunio ac mae'r asesiad hwn wedi ei selio ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud a thystiolaeth o angen a galw am dai. Yn yr achos arbennig yma, mae ffigyrau tai ar gyfer Llanrug rhwng 2011 a 2016 yn dangos bod 22 o dai wedi cael eu hadeiladu gyda 10 ty o fewn y banc tir sy'n gwneud cyfanswm o 32 o dai. Disgwylir i 61 o dai cael eu hadeiladu yn Llanrug o fewn cyfnod y Cynllun (2011-2026) ac o ganlyniad i hyn, mae'r 9 tŷ sy'n destun y cais hwn yn parhau i fod o dan y trothwy o 61 tŷ ac, felly, ni fydd angen cyflwyno'r fath ddatganiad yn yr achos hwn.

Materion cytundeb 106

- 5.11 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys un tŷ fforddiadwy 2-llofft (60m²) ar lain rhif 6 o fewn safle'r cais yn unol â gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL a gofynion y ddogfen CCA: Tai Fforddiadwy. Er mwyn sicrhau bydd y tŷ yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio. Bydd angen hefyd cadarnhau gyda'r Cyngor pris farchnad agored y tŷ fforddiadwy a rhagwelir bydd angen disgownt o 30% i'w wneud yn fforddiadwy o fewn yr ardal gyfagos.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd ar y cais ystyrir bod y bwriad cyfredol yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod 1 o'r 9 tŷ yn dŷ fforddiadwy ac i'r amodau isod:-

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

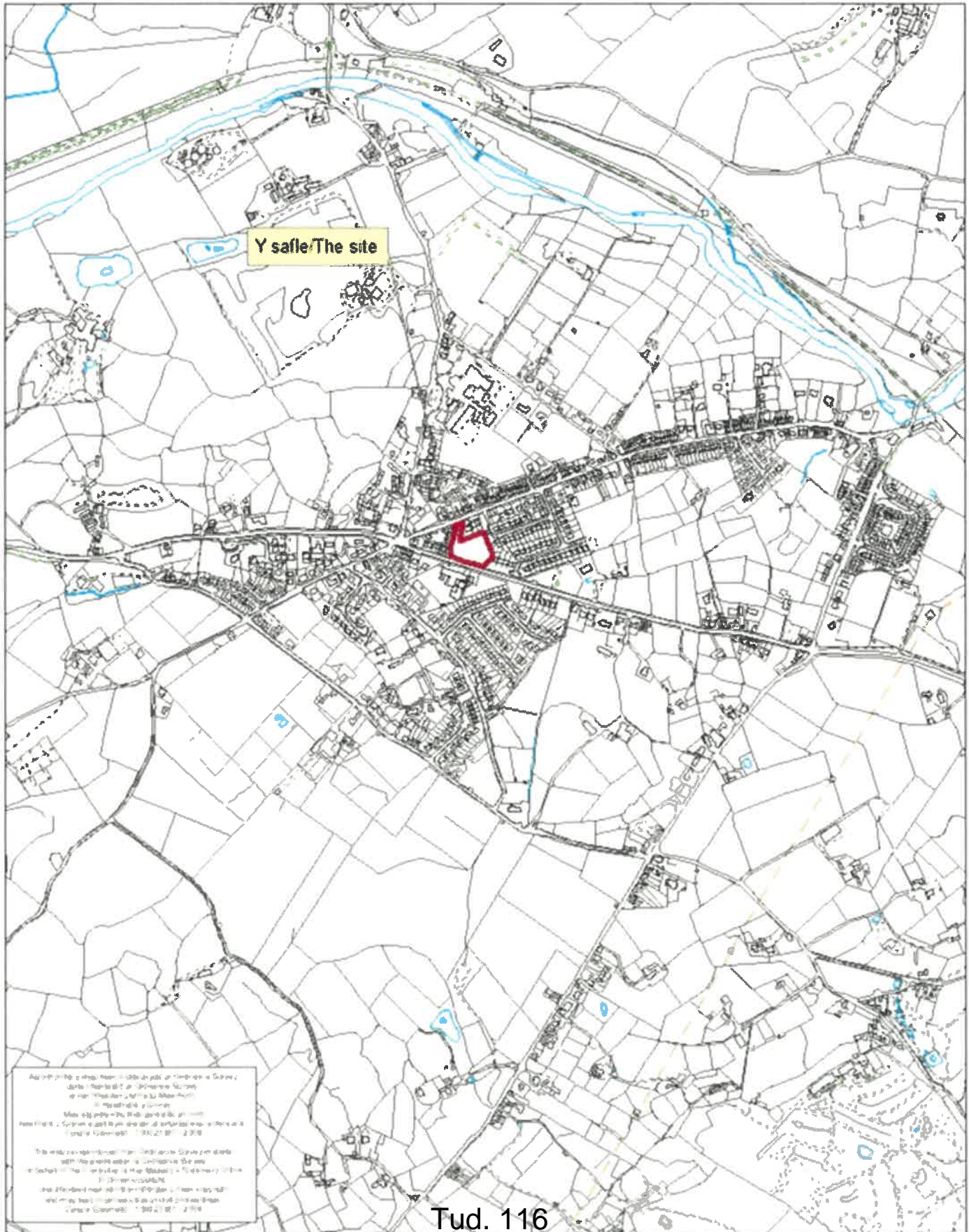
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Deunyddiau allanol.
5. Amodau'r Uned Drafnidiaeth.
6. Amod Dŵr Cymru parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.
7. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar yr uned fforddiadwy.
8. Tirlunio.
9. Cwblhau'r cynllun draenio cyn meddiannu unrhyw annedd breswyl.



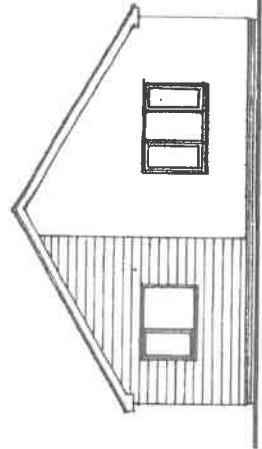
Rhif y Cais / Application Number : C18/0942/23/LL

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

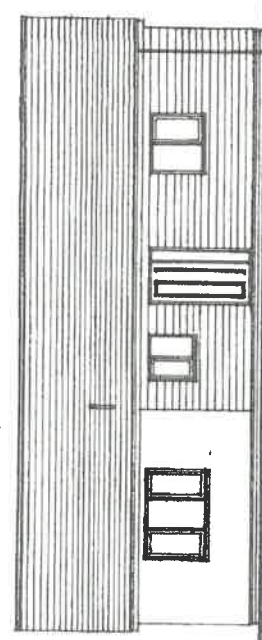


CYNLLUN DIWYBODAETHIG
REVISED PLAN
 Derbyniwyd/Received 19.12.18
 Llofnod/signature FW

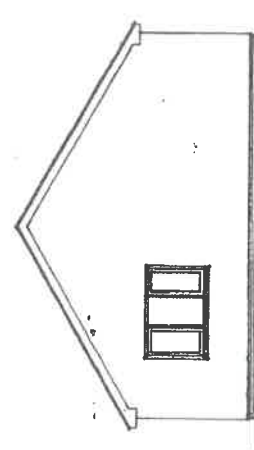
100 SVP with
 metal cage cover.



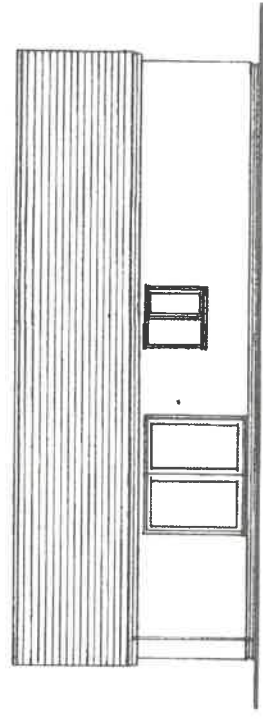
SIDE



ENTRANCE / FRONT



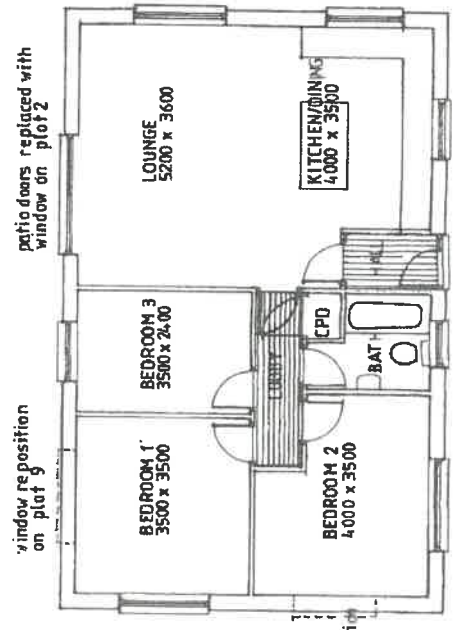
SIDE



REAR

FINISHES:

- Roof: Slates with matching interlocking ridge tiles.
- Walls: All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534
- Windows: Cream sparsfasking with Marley central horizontal boarding.
- Roofline: Double glazed PVC-U with ZEMMUN units. u value - 1.60 W/M2 deg K and 65mm diam. UP pipes.
- Glazing: All glazing to doors and all windows with a sill height less than 800mm above fl. and windows within 800mm of doors to be glazed with heat treated safety glass complying with BS6206.

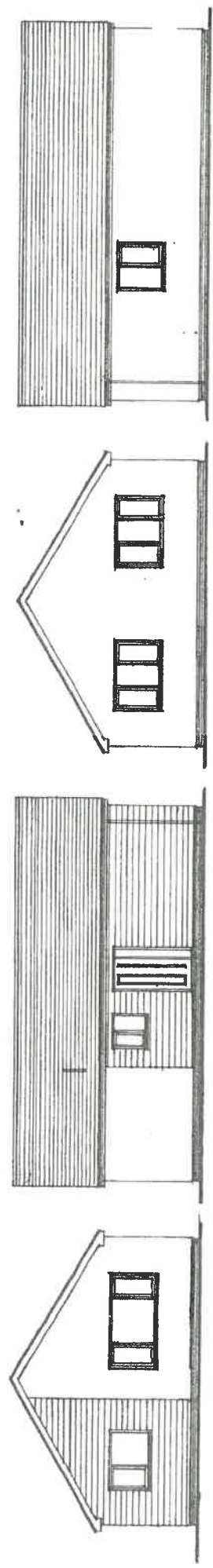


FLOOR PLAN

HOUSE TYPE A
1 : 100

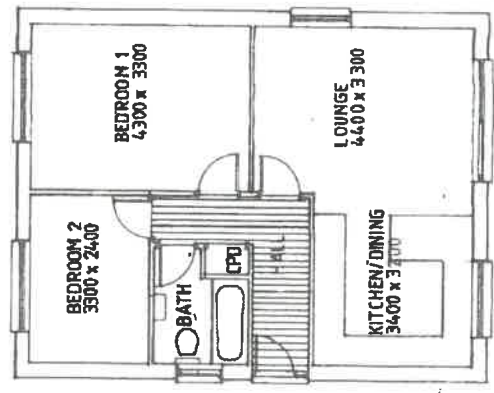
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbyniwyd/Received 19.12.18
 Llofnod/signature [Signature]

100 SVP with
bird cage cover.



FRONT
ENTRANCE
REAR
SIDE

FINISHES:
 Roof: Slates with matching interlocking ridge tiles.
 Walls: All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5684
 Windows: Cream sparrelashing with Marley central horizontal boarding.
 Roofline: Double glazed PVC-U with 24mm units, U value: 1.60 W/M2 deg K
 Glazing: Swiss cellular fascias, barges and soffits, 100 air pvc-u gutters and eaves, down pipes.
 Glazing: All glazing to doors and all windows with a sill height less than 800mm above fl. and windows within 800mm of doors to be glazed with 1612 marked safety glass complying with BS6206.



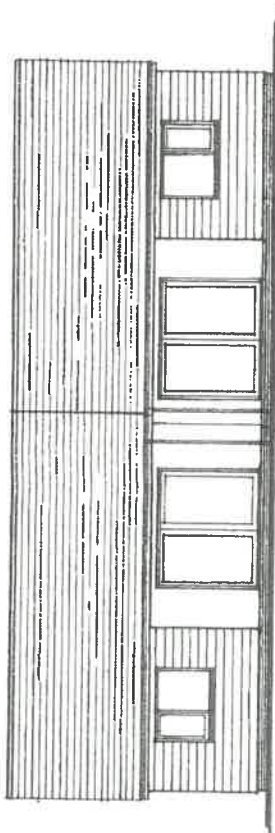
FLOOR PLAN

HOUSE TYPE B
1 : 100

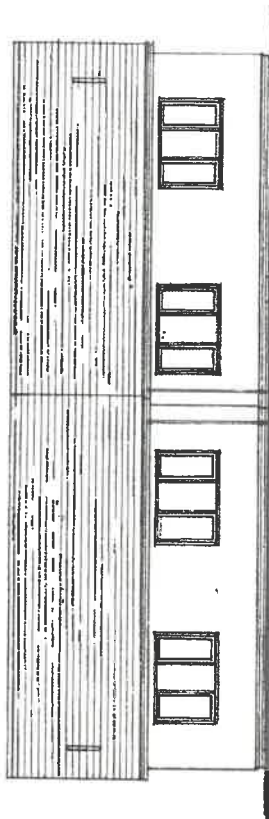
HOUSE TYPE Bh & B
1 : 100
(plots 5 & 6)

FINISHES:
 Roof.
 Walls.
 Windows.
 Roofline.
 clazing.

slates with matching interlocking ridge tiles.
 All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534
 Cream sandblasting with Marly central horizontal banding.
 Double glazed PVC-U with 24mm units. U value - 1.60 W/M2 deg K
 with external fascias, barge and soffits. 100 hr PVC-U gutters
 and eavens drain. 1/2 pipes.
 All glazing to doors and all windows with a sill height less than
 800mm above fl. and windows within 800mm of doors to be glazed
 with kite marked safety glass complying with BS6206.



FRONT



REAR

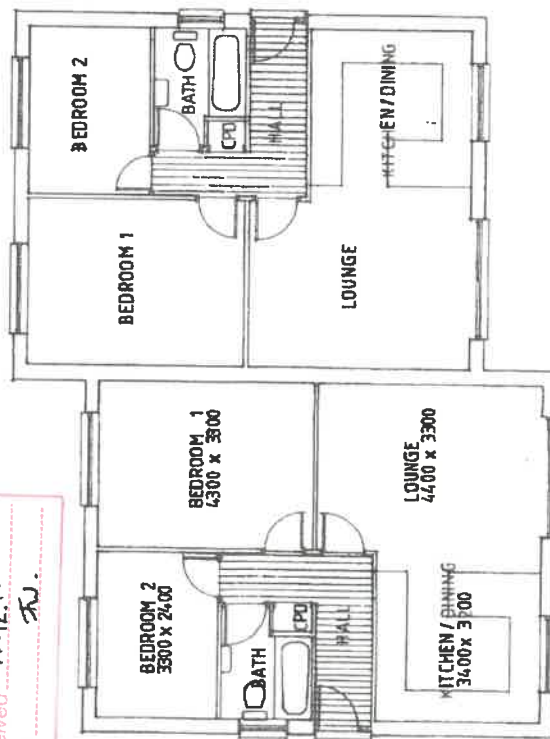
100 SVP with
 bird cage cover.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN

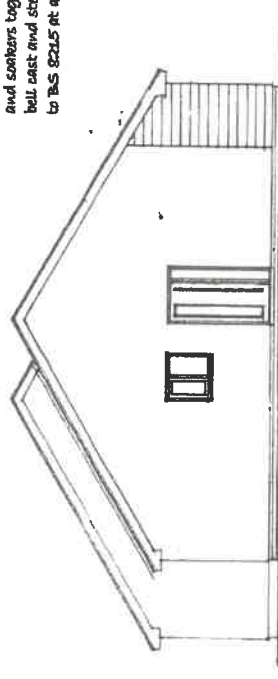
Disynniwyd/Received **18.12.18**
 Llywodraeth/signature *[Signature]*

Tud. 119

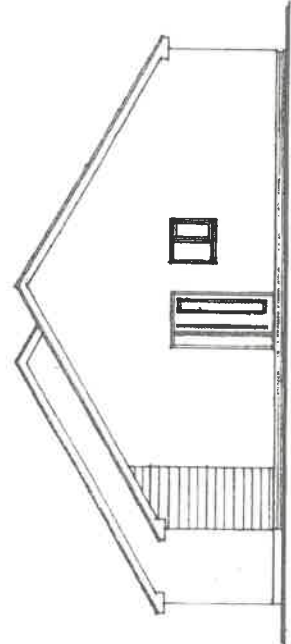
Provide code 4 lead cover flashings
 and sangers together with rendered
 ball cast and stopped cavity trays
 to BS 8225 at abutment.



FLOOR PLAN



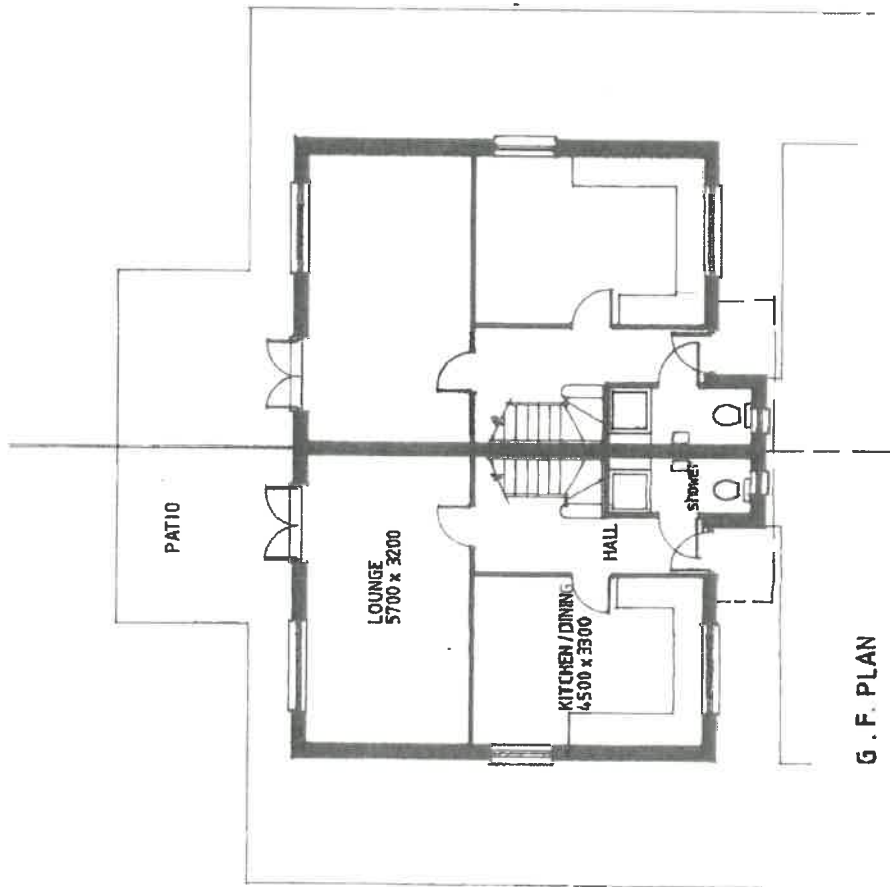
SIDE



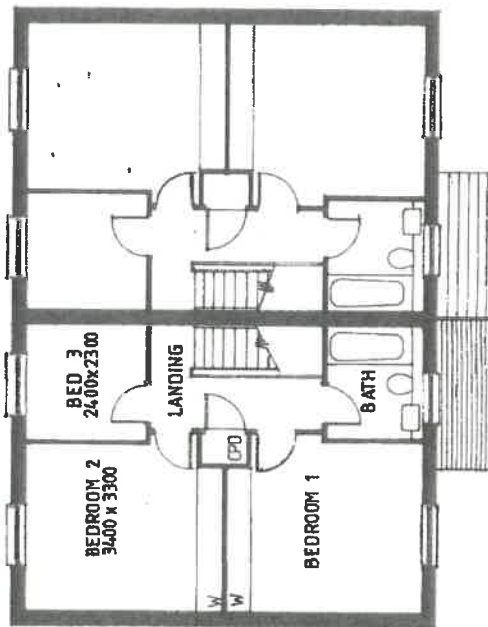
SIDE

**CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**

Derbyniwyd/Received... 18.12.18
Llofnod/signature... *[Signature]*



G . F . PLAN



F . F . PLAN

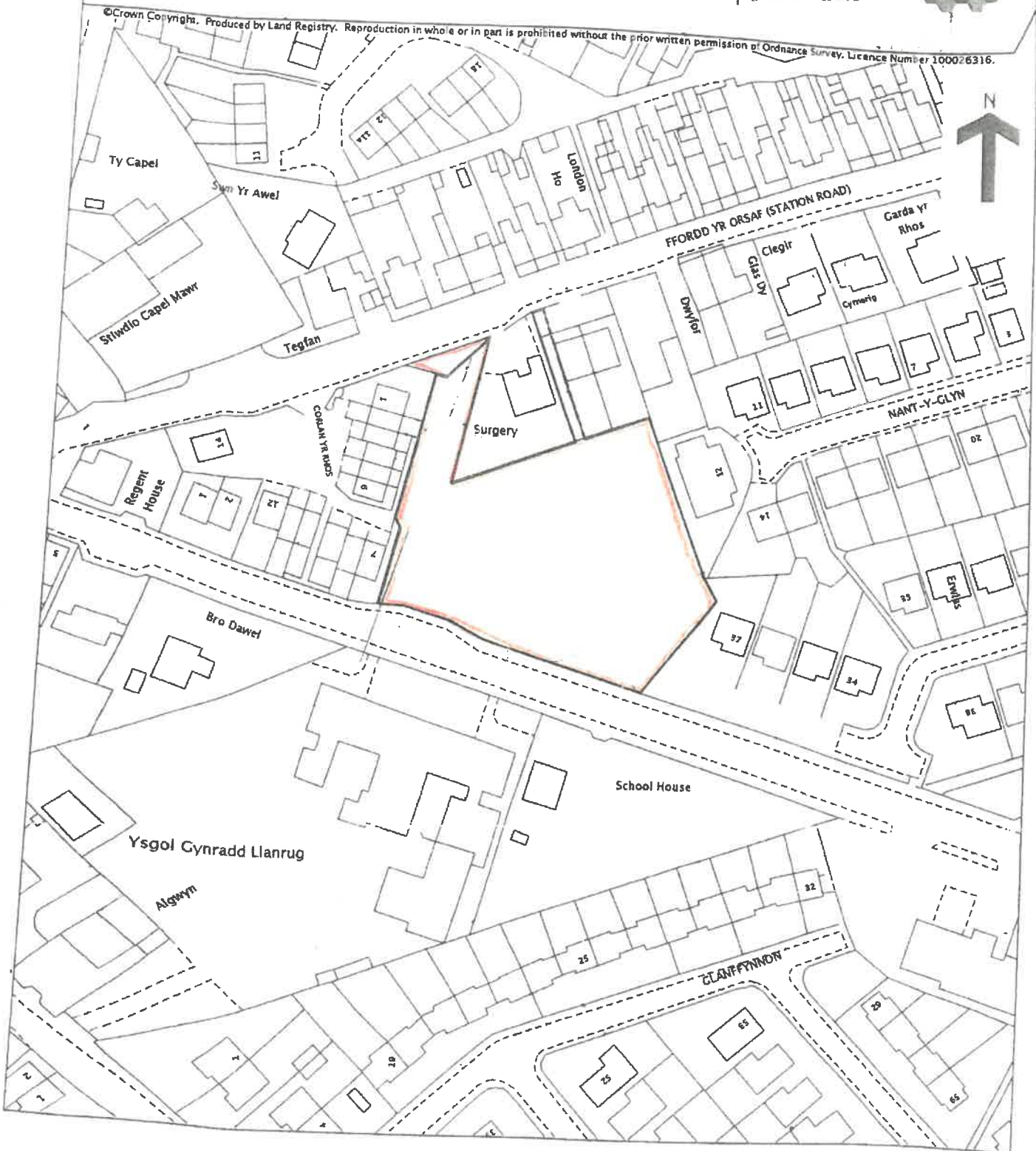
**HOUSE TYPE C
1 : 100**

Land Registry
Official copy of
title plan

Title number **CYM358615**
Ordnance Survey map reference **SH5363SE**
Scale **1:1250 enlarged from 1:2500**
Administrative area **Gwynedd** 15 OCT 2013



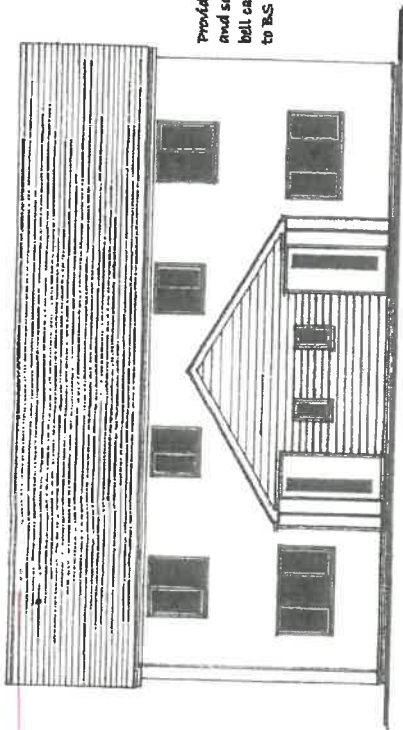
© Crown Copyright. Produced by Land Registry. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number 100026316.



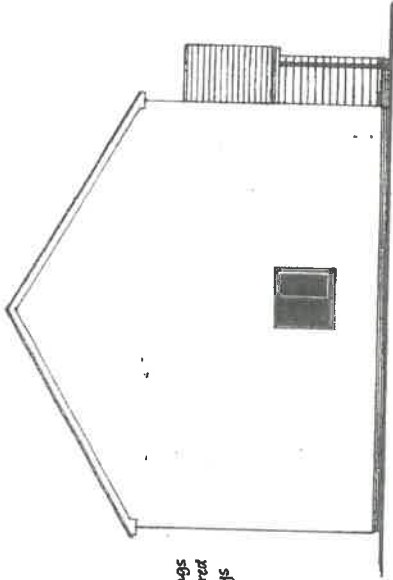
This official copy is incomplete without the preceding notes page.
Mae'r copi swyddogol hwn yn anghyflawn heb y dudalen nodiadau flaenorol.

**CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**

Derbynwyd/Received... 18.12.18
Llofnod/signature... FW



FRONT ELEVATION

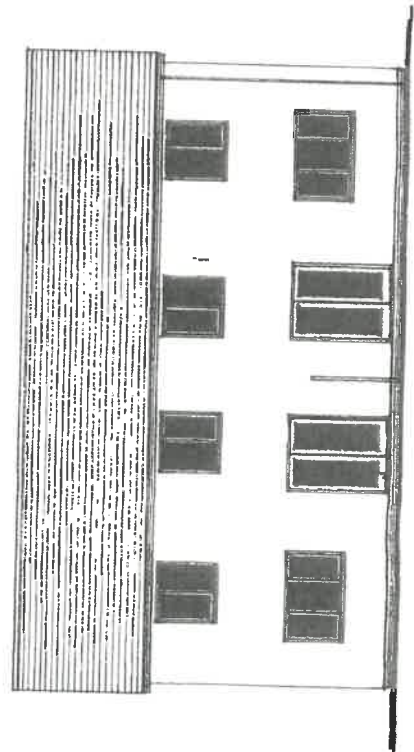


SIDE ELEVATION

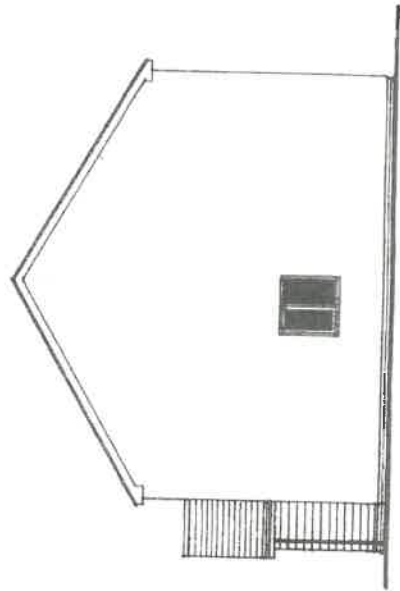
Provide code 4 lead cover flashings and sizers together with rendered ball cast and stepped cavity trays to BS 8215 at abutment.

FINISHES:

- Roof: Slates with matching interlocking ridge tiles. All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534
- Walls: Cream sparclash with Marley Cabot horizontal boarding.
- Windows: Double glazed PVC-U with 24mm units. U value - 1.60 W/m2 deg K with eaves fascias, barge and soffits. 100 mm PVC-U gutters and 65mm diam. m pipes.
- Roofline: All glazing to doors and all windows with a sill height less than 800mm above ft. and windows within 800mm of doors to be glazed with heat treated safety glass complying with BS6306.
- Clazing:



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

HOUSE TYPE C
1 - 100

**CYNLLUN DWYGIEDIG
REVISED PLAN**

Derbynwyd/Received 04.01.19
Llofnod sign tu/c JW

COLOUR SCHEDULE

cream spar decking to all walls with grey facing brick pilasters.

panels: Mersey cabinet coloured horizontal boarding.

Plots 1-3 Colour COS grey brown.

Plots 4-6 Colour C15 dark grey.

Plots 7-9 Colour COS grey green.



1500 high silver birch

Existing post and rail fence 1400 high.

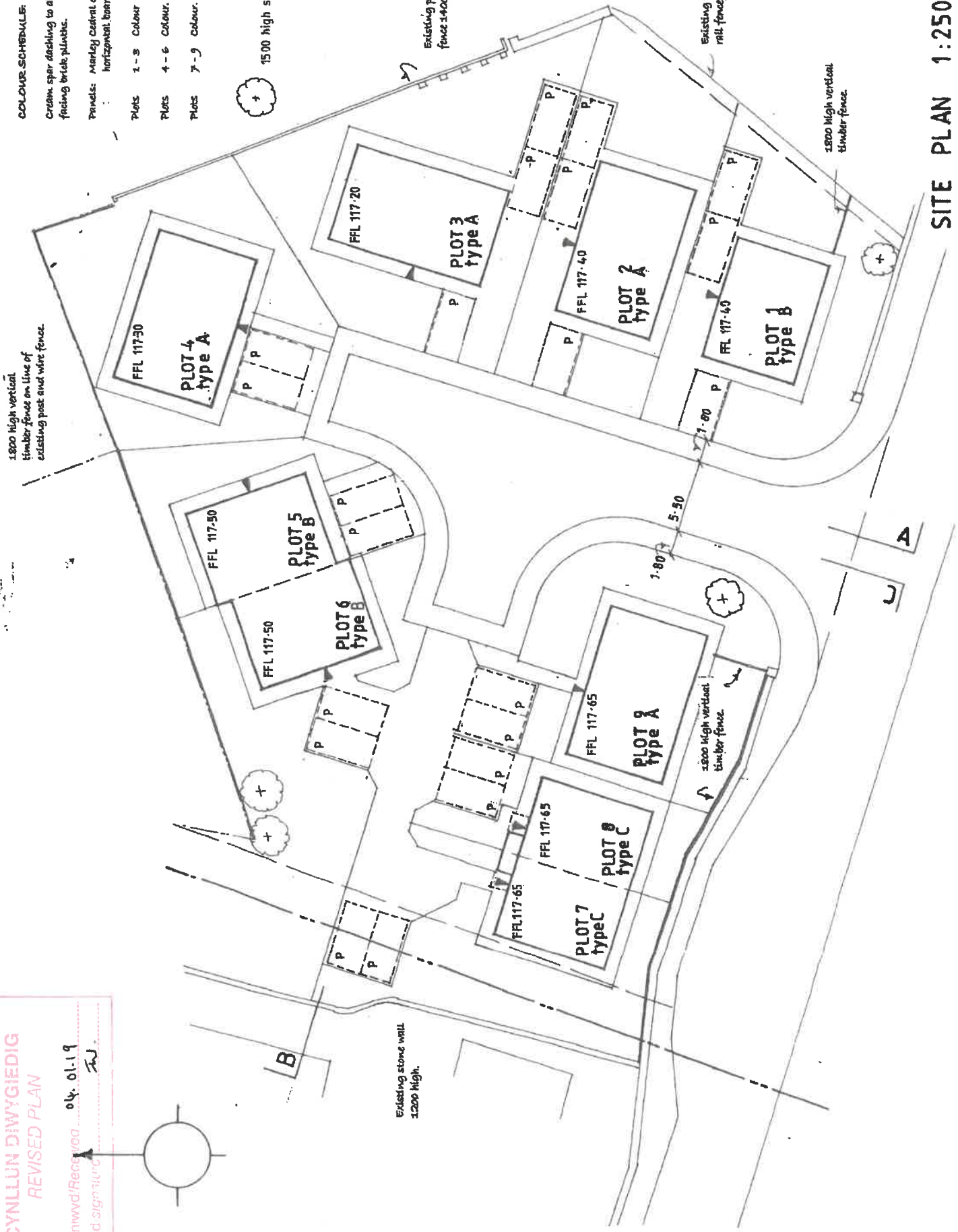
Existing post and rail fence 900 high.

1800 High vertical timber fence.

1800 High vertical timber fence.

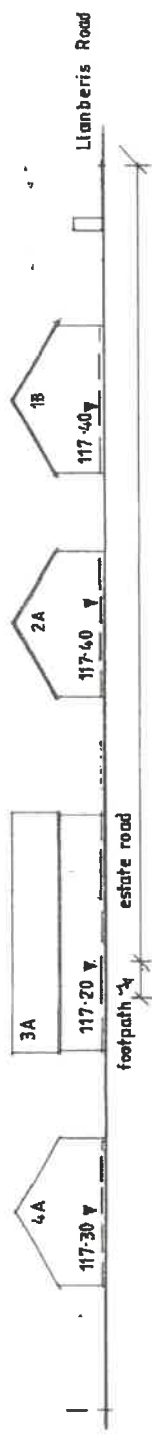
Existing stone wall 1200 High.

1800 High vertical timber fence on line of existing post and rail fence.

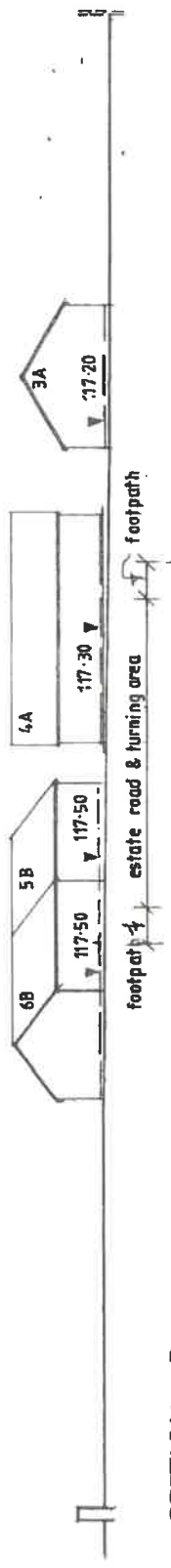


SITE PLAN 1:250

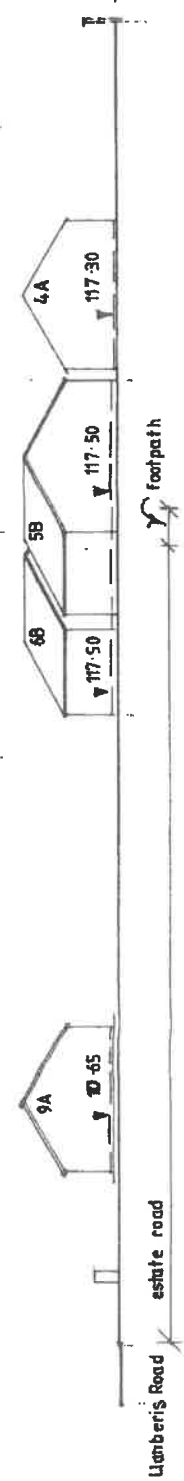
CYMLLUN DIMYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbyniwyd Receiving 04.01.19
 Llofnodiawstoriau *[Signature]*



SECTION A



SECTION B



SECTION C

1 : 250

London Ho

Glas Dy

DEFINITION CONSTRUCTION LTD

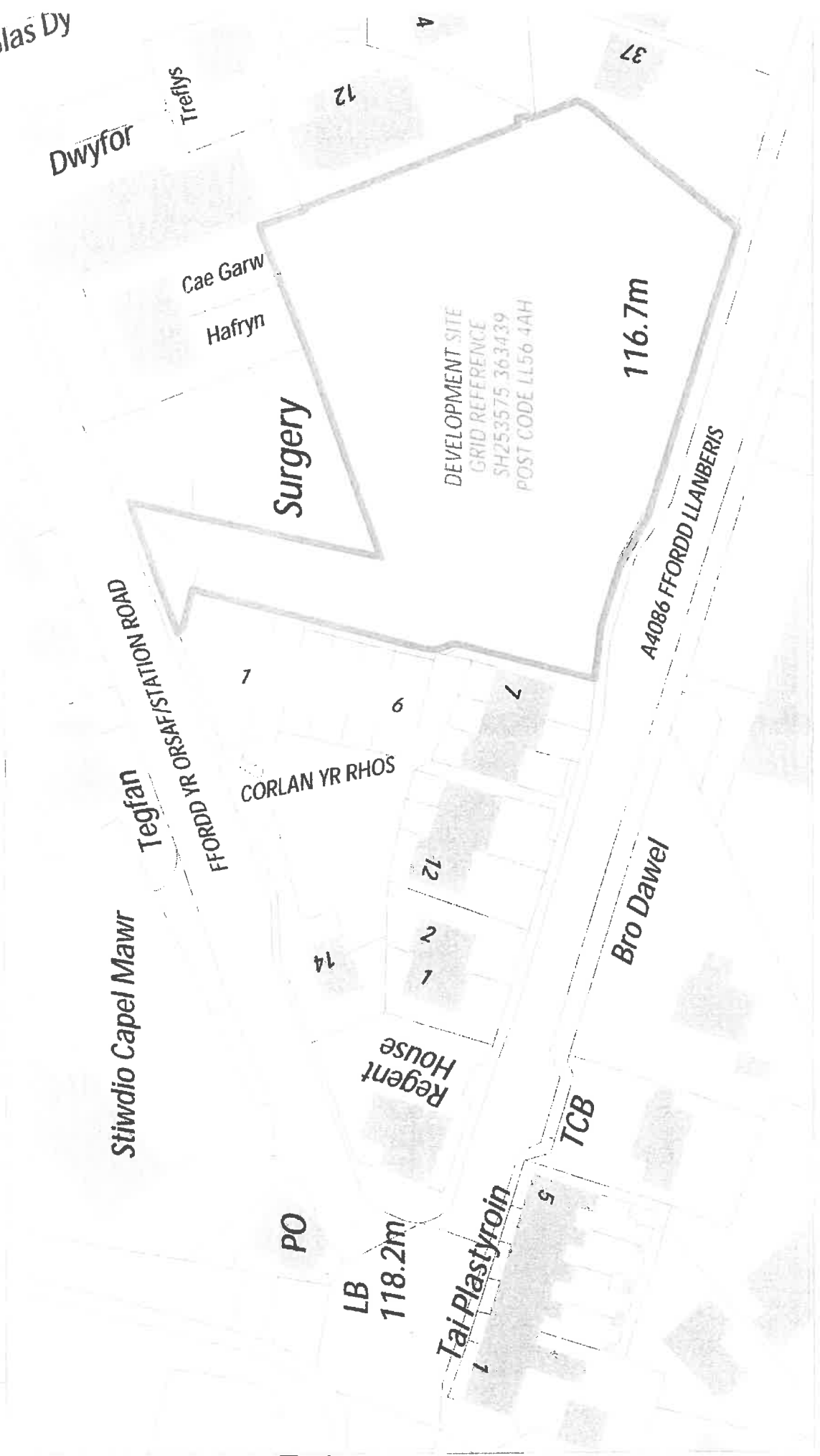
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT AT CAE GARW
FFORDD LLANBERIS, LLANRUG, Gwynedd, LL55 9JA

Drwg. No. 031/EV01
Oct-2017 BFDS

1:500 (A3)

LOCATION PLAN

Rev. A
Rev. B



Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C18/0977/18/LL

Dyddiad 12/11/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Deiniolen

Bwriad: Datblygiad preswyl ar gyfer 9 tŷ fforddiadwy a mynedfeydd newydd

Lleoliad: Tir ger Maes Gwylfa, Clwt y Bont, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL553EB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi 9 tŷ fforddiadwy gan gynnwys 8 tŷ pâr deulawr ac un byngalo (wedi ei gynllunio i gwrdd gydag anghenion person anabl) ar safle tir glas llethrog sy'n ymylu â ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Deiniolen, fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Cyflwynir y cais gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac fe fyddai'r holl dai yn cael eu rhentu i'r rheini sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy cymdeithasol.
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu datblygu 0.45 ha o dir glas sydd rhwng dwy ffordd gyhoeddus, ffordd ddosbarth 3 i'r gogledd a ffordd ddi-ddosbarth i'r de. Mae'r safle wedi ei amgylchynu ar dair ochr gan ddatblygiadau anheddol tra bod stad bresennol Maes Gwylfa oddeutu 40m i'r dwyrain, wedi ei rannu o'r safle hwn gan dir glas.
- 1.3 Fe fyddai'r datblygiad ar ffurf dwy res o dai, gyda phedwar tŷ pâr yn wynebu'r ffordd i'r gogledd a phedwar tŷ pâr a byngalo yn wynebu'r ffordd ddeheuol. Y bwriad ydi gosod y tai yn ôl o'r ffordd gyda dau ofod parcio ar gyfer pob uned a dau ofod ychwanegol ar gyfer ymwelwyr wedi eu gosod rhwng y rhesi tai a'r ffordd maent yn eu hwynebu. Fe fyddai mynedfeydd cerbydol ar wahân i'r ddwy ran o'r datblygiad ond ni fyddai mynediad cerbydol ar draws y safle cyfan. Bwriedir datblygu gerddi preifat ar y tir tu cefn i'r tai gyda gwrych o goed brodorol yn cael ei blannu rhwng a ddwy ran.
- 1.4 Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys chwe uned dwy lofft a dwy uned tair llofft ynghyd â byngalo pum llofft sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion penodol teulu lleol sydd ar hyn o bryd yn byw mewn tŷ rhent cymdeithasol nad ydyw'n addas ar gyfer eu hanghenion arbennig.
- 1.5 Fe fyddai gan y tai waliau o rendr lled-wyn gyda nodweddion o fric a charreg lwyd / las tra byddai'r toeau o lechi neu deils. Fe fyddai gan bob tŷ ddreif tarmac gyda phatio a lawnt yn y cefn ac fe fyddai storfa biniau ar gyfer pob eiddo.
- 1.6 Cyflwynwyd y dogfennau isod gyda'r cais :
- Datganiad Cynllunio Cefnogol
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
 - Strategaeth Ddraenio
 - Arolwg Cynefinoedd Cam Un Estynedig
 - Arolwg Coed
 - Cynllun Iaith Gymraeg

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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)

PS1 : YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

PS 2 : ISADEILEDD A CHYFRANIADAU GAN DDATBLYGWYR

PS 5 : DATBLYGIAD CYNALIADWY

PS 6 : LLINIARU AC ADDASU I EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD

PS 17 : STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

PS 18 : TAI Fforddiadwy

PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

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

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

PCYFF 6 : CADWRAETH DŴR

ISA 1 : DARPARIAETH ISADEILEDD

TAI 8 : CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

TAI 16: SAFLEOEDD EITHRIO

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

Canllawiau Cynllunio Atodol

CCA : Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (2009).

CCA : Cymysgedd Tai (2018)

CCA : Tai Fforddiadwy (2009).

CCA : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

CCA : Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009)

2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 3.18.DC541C : CAIS AMLINELLOL AR GYFER DATBLYGIAD PRESWYL -
Caniatawyd 06/07/94

3.2 3.18.DC541A : CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI 6 Tŷ ANNEDD -
Caniatawyd 27/07/94

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned : Gwrthwynebiad :
Mae tai gwag eisoes ar gael i deuluoedd yn y pentref
Tai i'r henoed sydd ei angen yn y pentref
Pryder ynghylch y perygl llifogydd

Uned Trafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad
Mae'r datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ond
wedi gofyn am fan newidiadau i'r trefniant mewnol

Dŵr Cymru : Dim gwrthwynebiad
Angen amod er sicrhau mai dim ond dŵr aflan o'r
safle bydd yn ymuno a'r garthffos gyhoeddus
Sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim gwrthwynebiad
Sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr

Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth : Sylwadau :

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae'r tir o werth bioamrywiaeth isel
Mae sawl gwrych ar y cae ac fe gyflwynwyd
gwybodaeth ychwanegol yn egluro'r bwriad ar gyfer
lliniaru unrhyw effeithiau niweidiol posibl.

Uned Polisi Strategol Tai:	Sylwadau : Mae'r wybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei chynnwys yn y Datganiad Tai Fforddiadwy yn gyson gyda gwybodaeth Tai Teg o'r angen yn yr ardal Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd yr eiddo yn cwrdd â gofynion DQR Mae'r safle wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru. Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal
Tai Teg :	Heb eu derbyn
Adran Draenio Tir :	Ceisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeiswyr cyn dod i farn ar y cynnig.
Adran Addysg :	Cadarnhau niferoedd y llefydd gwag yn yr ysgol leol
Gwasanaethau Bwrdeistrefol :	Heb eu derbyn
Gwasanaethau'r Iaith Gymraeg :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

Materion Polisi Cynllunio

- Nid yw'r safle o fewn y ffin ddatblygu ac mae safle wedi ei ddynodi ar gael o fewn y ffin.
- Byddai'r datblygiad yn cael gwared â thir gwyrdd o fewn y pentref yn groes i ofynion y Ddeddf Llesiant.
- Mae'r datblygiad yn rhy fawr ar gyfer pentref bychan
- Mae hwn yn dir gwyrdd sydd heb ei ddynodi ar gyfer ei ddatblygu.
- Nid oes tystiolaeth pam na ellid datblygu'r safle sydd o fewn ffin Deiniolen yn y CDLI – petai'r ymgeisydd yn mynd i bartneriaeth gyda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

pherchennog y safle hwnnw ni fyddai angen datblygu y tu allan i'r ffin

- Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 16 sy'n gofyn fod datblygiadau sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu yn estyniad rhesymol i'r anheddle ac o raddfa sy'n gweddu gyda maint yr anheddle
- Ni chafodd y safle hwn ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI

Materion Priffyrdd

- Pryder ynghylch diogelwch ar y ffyrdd sy'n arwain at y safle.
- Nid yw'r cais yn ymateb i'r problemau trafndiaeth sydd eisoes yn y pentref
- Nid yw'r fynedfa briffordd y addas
- Mae bwriad dynodi "Hen Rheilffordd" (y ffordd i'r de o'r safle) yn rhan o'r Rhwydwaith Seiclo Cenedlaethol
- Pryder ynghylch diogelwch cerddwyr oherwydd bod y ffyrdd mor gul.

Materion Isadeiledd

- Pryder nad yw'r isadeiledd lleol yn ddigonol i ymdopi gyda datblygiad o'r maint hwn
- Ni fyddai'r system garthffosiaeth leol yn gallu ymdopi gyda'r cynnydd mewn defnydd.
- Nid yw'r cais yn ystyried y datblygiadau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ac nid oes adnoddau yn y gymuned i ymdopi a'r cynnydd mewn poblogaeth e.e. nid oes digon o lefydd gwag yn yr ysgol na'r feddygfa.

Llifogydd / draenio dŵr wyneb

- Pryder bydd y datblygiad yn ychwanegu at broblemau draenio
- Nid yw'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn ymateb i'r pryderon hyn yn ddigonol

Mwynderau Preswyl / Llesiant

- Fe fydd y drafnidiaeth ychwanegol yn cynyddu llygredd, sŵn ac aflonyddu cyffredinol yn y pentref
- Pryder ynghylch effaith y datblygiad ar iechyd trigolion lleol – gan gynnwys iechyd meddwl
- Bydd y tai newydd yn niweidiol i breifatrwydd trigolion presennol
- Pryder ynghylch effaith y gwaith adeiladu ar adeiladau presennol yn enwedig gan nad oes seiliau i nifer o'r tai lleol

Cynaliadwyedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Nid yw'r safle'n gynaliadwy oherwydd bod angen car i'w ddefnyddio
- Nid oes cyfleoedd gyflogaeth leol ar gyfer trigolion y tai newydd

Y dirwedd / drefwedd

- Fe fyddai'r datblygiad yn cael yr effaith o uno Clwt y Bont gyda Deiniolen gan greu un pentref mawr gan golli cymeriad y ddwy anheddiad.
- Pryder ynghylch yr effaith ar dreftadaeth yr ardal - mae hwn yn dir comin hanesyddol ac fe fyddai ei ddatblygu'n groes i'r dymuniad i ddynodi'r ardal yn Safle Treftadaeth y Byd.
- Nid yw'r cynlluniau yn gweddu gyda chymeriad hanesyddol y Pentref
- Nid yw'r cynllun yn adlewyrchu patrwm datblygu hanesyddol yr ardal ac nid yw'n adlewyrchu cymeriad adeiledig hanesyddol yr ardal
- Mae'r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol

Anghenion Tai

- Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn adlewyrchu anghenion tai lleol
- Mae pryder y byddai'r datblygiad yn denu pobl i'r pentref o'r tu allan i'r ardal leol a bydd hyn yn niweidiol i'r iaith Gymraeg yn y gymuned

Bioamrywiaeth

- Fe fydd y datblygiad yn niweidiol i fywyd gwylt

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

- Pryder mai'r cam cyntaf o ddau ydy'r datblygiad yma a bod y cais yn gamarweiniol gan nad yw hyn yn eglur
- Gwir fwriad yr ymgeisydd yw codi 15 o dai ar y tir hwn a'r tir cyfagos
- Nid oes hawl datblygu ar y tir hwn gan ei fod yn dir comin gyda hawliau'n parhau ym mherchnogaeth trigolion lleol.
- Nid yw'r honiadau a wneir gan yr ymgeiswyr bod cefnogaeth gymunedol i'r datblygiad yn adlewyrchiad teg o'r teimlad lleol
- Bydd creu mannau parcio preifat ar gyfer trigolion yn dai yn creu drwgdeimlad yn y gymuned
- Ni chwblhawyd y broses ymgynghori ar y cais mewn modd priodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Cwestiynu pwy yw perchnogion y tir
- Bydd y datblygiad yn niweidiol i olygfeydd o dai presennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Deiniolen fel y'i diffinnir gan y CDL ond mae'n cyffwrdd yn union â'r ffin.
- 5.2 Mae Polisi PS18 : Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDL gyda 268 o'r rheiny'n cael eu darparu mewn Pentrefi. Mae Polisi TAI 16 yn caniatáu, fel eithriad, datblygu cynlluniau tai sy'n 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffin ddatblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae angen i safleoedd o'r fath gwrdd ag angen lleol sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amser rhesymol tu mewn i'r ffin.
- 5.3 Yn yr achos hwn bwriedir darparu 9 tŷ fforddiadwy ar y safle (100%) ac mae Uned Strategol Tai'r Cyngor yn cadarnhau bod y nifer hwn o dai ynghyd â natur y tai hynny yn cyfarch gydag anghenion yn yr ardal. Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fydd yn darparu'r tai ac mae'r gofrestr anghenion tai cyfredol (Hydref 2018) yn dangos angen yn y gymuned am unedau 2 a 3 ystafell wely gyda 33 ymgeisydd ar y rhestr aros am y mathau hyn o unedau. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn cynnwys 6 tŷ 2 llofft, 2 dŷ 3 llofft ac un byngalo ddormer 5 llofft ar gyfer anghenion arbennig penodol. Mae 74% o unedau cymdeithasol ar rent yn ardal Deiniolen a Chlwt y Bont yn rhai 3 llofft ac mae galw clir am ragor o unedau dwy llofft ar gyfer teuluoedd llai a fyddai fel arall yn cael eu heffeithio gan y dreth ystafell wely a lefelau rhent uwch. Mae'r Datganiad Cynllunio Cefnogol yn cadarnhau bydd dyluniad a gosodiad mewnol dangosol y tai yn cwrdd ag anghenion y llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) (Design Quality Requirements - DQR).
- 5.4 Mae Polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') yn berthnasol i'r egwyddor o ddatblygu tai ar safleoedd gerllaw ffiniau datblygu. Noda'r Polisi bod yn rhaid i ddatblygiadau sydd union gerllaw i ffiniau datblygu, fod yn 100% o dai fforddiadwy. Noda'r polisi: *“Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.”*
- 5.5 Un agwedd a amlygir yn y Polisi yw bod yn rhaid dangos na ellir cyflenwi tai fforddiadwy mewn cyfnod rhesymol o amser ar safle marchnad agored o fewn y ffin ddatblygu lle mae angen am dai fforddiadwy. Nodir na chafodd unrhyw unedau tai fforddiadwy eu hadeiladu yn Neiniolen rhwng 2011 a 2018. Fodd bynnag, ar hyn o bryd mae dau safle wedi'u cymeradwyo lle mae elfen o dai fforddiadwy wedi'u cynnwys ynddynt. C09A/0396/18/AM am 27 o dai (adnewyddwyd yn 2017 dan y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cyfeirnod C17/0438/18/LL) sy'n cynnwys pum uned tai fforddiadwy; a C13/0611/18/AM ar gyfer 17 o dai (caniatâd amlinellol - cais am faterion a gadwyd yn ôl dan ystyriaeth ar hyn o bryd dan y cyfeirnod C19/0003/18/MG), sy'n cynnwys dwy uned fforddiadwy (sydd erbyn hyn y tu allan i'r ffin ddatblygu). Nid yw'r gwaith adeiladu wedi cychwyn ar yr un o'r cynigion hyd yma.

- 5.6 Mae eglurhad gan asiant yr ymgeiswyr yn egluro pam na allent ddarparu tai y tu mewn i'r ffin ddatblygu isod :

"The sites are unlikely to be developed as the cost of the land and the market sales will not generate enough profit to make the scheme viable - the housing market is not very buoyant in the locality for the types of market unit these are offering. The sites identified have been on the market for several years, which demonstrates that there is no appetite from private developers to take the market sales.

A Registered Social Landlord (RSL) delivering affordable homes needs a development partner to take on the risk of the market sales and though there are sites for sale there has been no interest or enquiries from any private developers interested in taking on the risk of market sales in the Clwt y Bont and Deiniolen area. Without a private housing developer purchasing these sites, taking on the risk of the market sales, no affordable units will be provided regardless of whether the sites have planning permission or not. The proposed exception site is under the ownership of CCG and subject to planning permission being granted, will be completed in 2019/2020, providing much needed affordable homes in the locality. The community could be waiting indefinitely for the other sites to be completed and their provision of affordable units."

- 5.7 Mae'r pwynt wedi ei wneud gan wrthwynebwyr y dylid ystyried fforddiadwyedd y tai presennol sydd ar gael o fewn y ffin ddatblygu cyn dod i benderfyniad ar y cais hwn, fodd bynnag wrth ystyried mai tai marchnad agored yw'r tai sydd ar werth o fewn y ffin, ni fyddent yn cwrdd â'r 'run angen a'r tai a fwriedir yma, megis tai cymdeithasol ar rent sydd wedi eu dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR).
- 5.8 O ystyried y drafodaeth uchod, gan i hwn fod yn gynllun sydd yn union gerllaw ffin ddatblygu, bod y datblygiad yn cyfarch galw lleol am dai cymdeithasol ar rent sydd wedi ei gadarnhau gan Uned Strategol Dai'r Cyngor a bod cymysgedd priodol o dai yn cael eu cynnig, fe gredir bod egwyddor y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisiâu TAI 8 a TAI 16 y CDLI ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i gosodir gan Bolisi PS18.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.9 Mae Polisi PS1 yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun ac mae'r polisi'n ei gwneud hi'n ofynnol i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw ddatblygiad preswyl arfaethedig a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle. Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais cynllunio ac mae hwnnw'n dod i'r canlyniad mai bychan iawn fyddai effaith negyddol y datblygiad hwn ar y gymuned leol.
- 5.10 Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 74.4% o boblogaeth ward Deiniolen yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Er bod yna ostyngiad wedi bod yn y canran o siaradwyr Cymraeg dylid nodi fod y lefel dal yn uwch na 70%. Dengys ffigurau'r Cyfrifiad fod 92% o'r boblogaeth rhwng 5-24 oed a 72.6% o bobl rhwng 25-64 (sef

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

oed gweithio) yn wardiau Bethel /Penisarwaun /Deiniolen yn gallu siarad Cymraeg sydd tipyn yn uwch na chyfartaledd y Sir. Golyga hyn ei bod yn hynod bwysig dal gafael ar y grwpiau hyn er mwyn cynnal yr iaith yn yr ardal. Mae darparu tai fforddiadwy yn un ffordd o wneud hyn.

- 5.11 Mae fforddiadwyedd tai yn ward Deiniolen ychydig yn is na'r ffigwr sirol (cymhareb fforddiadwyedd o 5.2 o gymharu â 5.8 yng Ngwynedd (2016)) sy'n golygu fod tai yn gyffredinol yn fwy fforddiadwy yma. Yn 2016 roedd 50.5% o aelwydydd wedi eu prasio allan o'r farchnad dai yn y ward o gymharu â 59% yng Ngwynedd gyfan (hyn wedi ei seilio ar 'incwm o dan 1/3.5 x chwarter isaf pris tai' ac na fyddai gan yr aelwydydd gynilion neu ecwiti, h.y. y sefyllfa ar ei waethaf). Pris canolrif eiddo yn y ward oedd £136,000 o gymharu â £150,000 yng Ngwynedd. Awgryma hyn felly ei bod yn bwysig fod darpariaeth ddigonol o dai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol yn cael eu hadeiladu yn yr ardal fel nad yw fforddiadwyedd tai yn gwaethygu.
- 5.12 Ceir amrywiaeth gyfyngedig o gyfleusterau a gwasanaethau yn Neiniolen. Mae cyfleusterau a gwasanaethau mewn sawl anheddle cyfagos yn hygyrch hefyd. Mae cyfleusterau a gwasanaethau yn barthau pwysig i ddefnyddio'r Gymraeg. Sgil effaith adeiladu tai fforddiadwy ar gyfer cadw ystod o bobl yn byw yn y gymuned ydi'r posibilrwydd i gynnal y cyfleusterau a gwasanaethau yma. Heb gymuned gymysg ei oedran mae risg byddai llai o ddefnydd o gyfleusterau a gwasanaethau. Sgil effaith hynny fyddai colli parthau lle bydd cyfleoedd cymdeithasol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg.
- 5.13 O ystyried natur a lleoliad y tai a gynhigir a'r ffaith eu bod yn cwrdd ag angen lleol sydd wedi ei adnabod, fe fyddai'r datblygiad yn cynnig cyfle i gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned ac fe all hynny gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg. Fe gredir felly bod y datblygiad hwn yn gyson gydag amcanion y CDLI fel y'i gosodir ym Mholisi PS1.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.14 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.15 Oherwydd ei safle gyda datblygiadau anheddol ar dri ochr, ni ystyrir bydd y tai hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod gosodiad a dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.
- 5.16 Mae'r safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ond eto, oherwydd ei leoliad ger ardal anheddol, ni chredir bydd unrhyw niwed arwyddocaol ar raddfa tirwedd yn deillio o'r datblygiad ac felly fe gredir bod y cais yn gyson gyda Pholisi PS20 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.17 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol. Yn benodol, fe gredir fod pellter digonol rhwng y tai arfaethedig ac unrhyw eiddo preifat arall cyfagos yn ddigonol i osgoi unrhyw effeithiau niweidiol uniongyrchol arwyddocaol. Mae'n anorfod, fel ym mhob stad tai, bydd peth goredrych o eiddo preifat ond ni chredir y byddai'r goredrych hynny'n niweidiol yn yr achos hwn. Yn ogystal, oherwydd y pellter o dai eraill ynghyd â ffurfiant y tir a sgrinio naturiol presennol, ni chredir y byddai unrhyw or-edrych na chysgodi arwyddocaol o unrhyw eiddo arall yn deillio o'r datblygiad. Fe gredir felly y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth. Nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r fynedfa o safbwynt diogelwch ac fe gredir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.19 Fe gyflwynwyd Arolwg Cynefinoedd Cam Un Estynedig ac Arolwg Coed gyda'r cais. Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ac fe gadarnhawyd bod y tir o wrth fioamrywiaeth isel ond bod angen cynllun tirlunio er mwyn lliniaru'r golled o wrychoedd. Mae cynllun i blannu gwrych o goed cynhenid erbyn hyn wedi ei dderbyn.
- 5.20 Fe gredir, o ddilyn y cynllun plannu a gyflwynwyd, bydd y datblygiad yn gyson gyda gofynion Polisiau PCYFF 4 a PS19 y CDLI fel y maent yn ymwneud â thirlunio ac amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

Materion Draenio Tir / Llifogydd

- 5.21 Nid yw safle'r cais o fewn Parth Llifogydd C fel y'i diffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl Llifogydd ac ni chododd Dŵr Cymru na Chyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Derbyniwyd ymateb oddi wrth Uned Ddraenio Tir y Cyngor yn cwestiynu rhai elfennau o'r Strategaeth Ddraenio cyn rhoi barn bendant ar y cynllun. Mae trafodaethau'n parhau ynghylch y materion hyn ac fe adroddir ymhellach i'r Pwyllgor ar y mater. O sicrhau datrysiad technegol i'r pwyntiau a godwyd gan yr Uned Draenio Tir fe gredir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan bolisiau PCYFF 6, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion Cynllunio Eraill

- 5.22 Mae Polisiau PS 2 ac ISA 1 o'r CDLI yn datgan y disgwylir i ddatblygiadau newydd sicrhau bod darpariaeth ddigonol o isadeiledd ar gael ar gyfer gwasanaethu'r safle. Un agwedd sy'n rhaid ei ystyried yw os oes capasiti mewn ysgolion lleol i ymdopi gydag unrhyw gynnydd mewn galw yn deillio o'r datblygiad newydd. Mae CCA Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn gofyn i gynhigion ar gyfer 5 tŷ neu ragor roi ystyriaeth os oes digon o lefydd gweigion ar gael yn yr ysgolion lleol ac os nad oes fe all bod angen cyfraniad ariannol gan y datblygwr i sicrhau darpariaeth briodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.23 Mae'r ymgeiswyr wedi trafod y mater hwn gyda'r Adran Addysg ac mae'r Adran Addysg yn cadarnhau'r ffigyrau isod :

- Mae lle ar gyfer 148 disgybl yn Ysgol Gwaun Gynfi. Mae'r rhain ar gyfer disgyblion llawn-amser Blynnyddoedd 0 i 6.
- Mae 137 disgybl yn yr ysgol ar hyn o bryd
- Mae 15 disgybl rhan amser yn y feithrinfa ar hyn o bryd ac mae'n debygol bydd y rhan fwyaf o'r rheini'n symud i fyny i'r ysgol ym mis Medi
- Mae 20 o ddisgyblion blwyddyn 6 yn gadael haf yma
- O ganlyniad, disgwylir bydd rhwng 10 a 20 lle gwag yn yr ysgol y flwyddyn nesaf
- Yn unol â'r fformiwla a roddir yn CCA Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol fe fyddai'r datblygiad hwn, ar gyfer 9 tŷ yn achosi galw ychwanegol disgwylidig o 3.6 disgybl
- Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod capasiti digonol yn yr ysgol leol i ddarparu ar gyfer y cynnydd mewn galw a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn.
- Yn ogystal â'r uchod, mae'r ymgeiswyr yn nodi bod tair ysgol gynradd arall o fewn dwy filltir i'r safle ac felly bod dewis ysgolion ar gael yn lleol ar gyfer preswylwyr y tai newydd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.24 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwysu'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir felly, yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad bod datrysiad derbyniol i'r materion technegol sy'n ymwneud â draeniad y safle, nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy.

5.25 Fe dderbyniwyd yn ogystal sylwadau'n ymwneud â materion megis perchnogaeth tir, bwriadau ehangach hirdymor yr ymgeisydd, bod gwallau yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a bod y proses cyhoeddusrwydd wedi bod yn ddiffygiol. Wrth gydnabod dilysrwydd pryderon o'r fath nid ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol wrth benderfynu ar y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 9 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle hwn yn dderbyniol. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad oddi wrth yr Uned Ddraenio Tir bod y trefniadau ar gyfer draenio'r safle yn dderbyniol:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau
3. Toeau llechi
4. Amod Dŵr Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

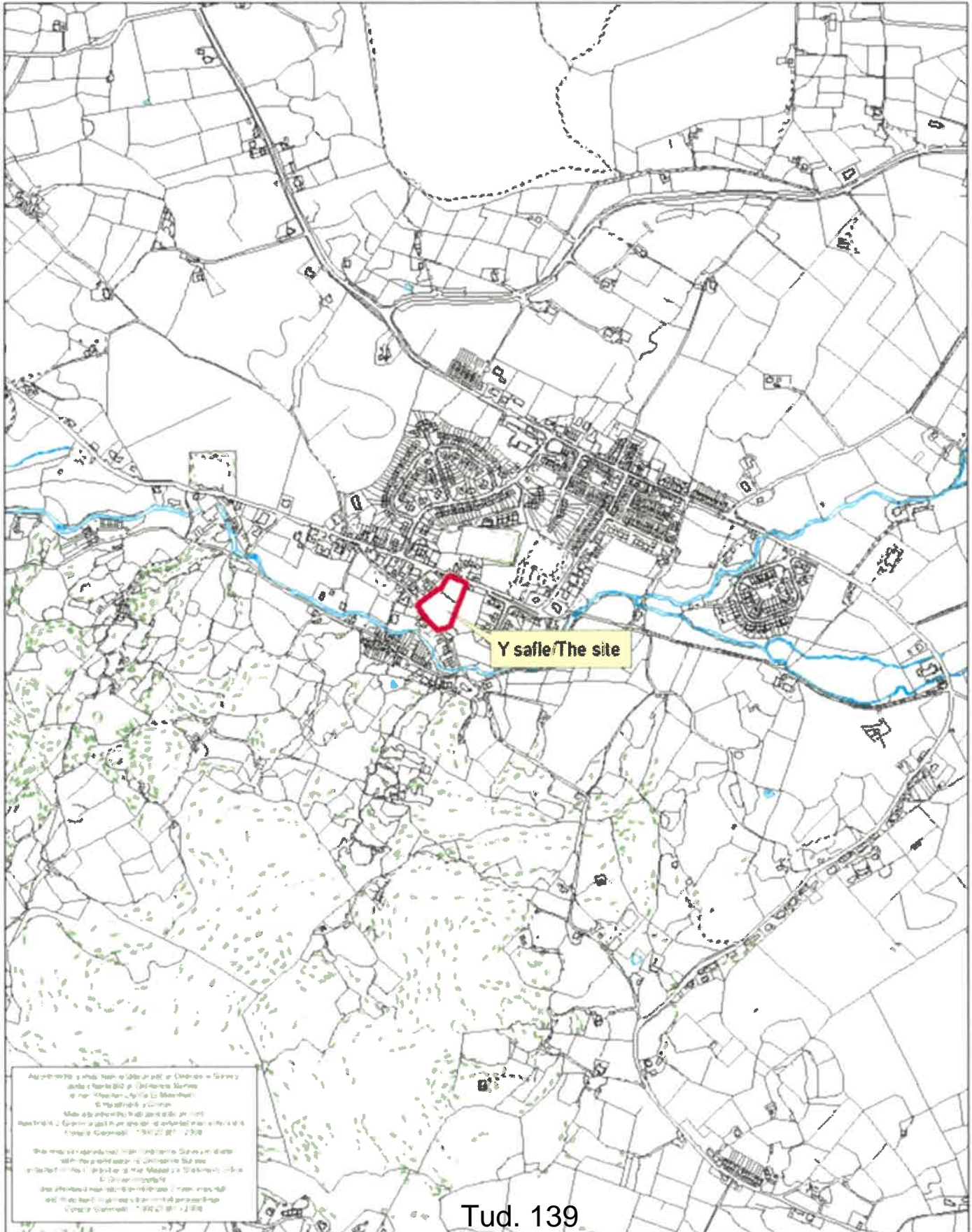
5. Rhaid gweithredu'r cynllun tirlunio a sicrhau bod y coed yn cael eu hamddiffyn yn yr hirdymor
6. Rhaid i'r tai fod yn fforddiadwy yn barhaus
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir
8. Amodau draenio fel bo angen

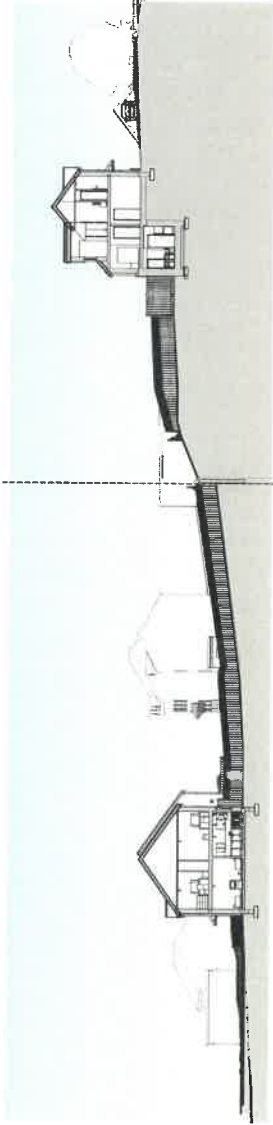
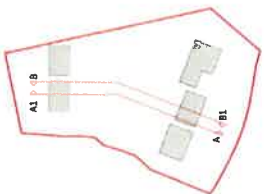
Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd



Rhif y Cais / Application Number : C18/0977/18/LL

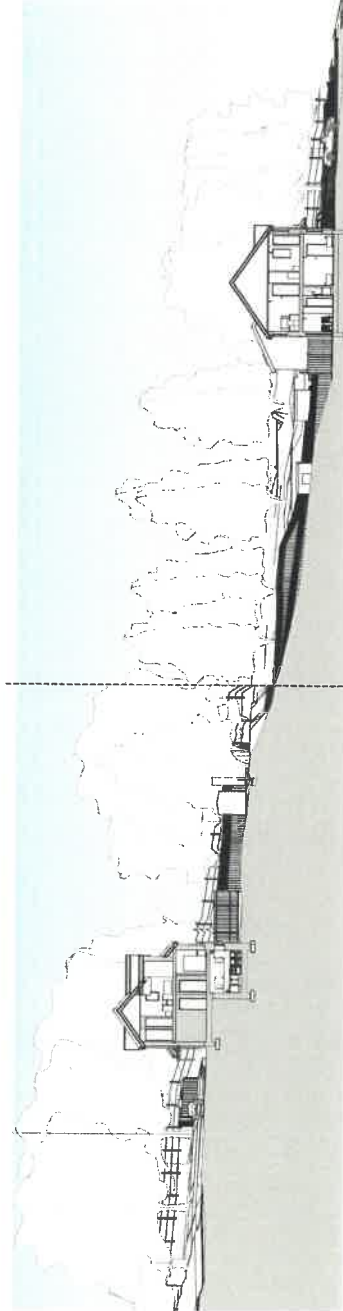
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





1 | SECTION A
SCALE 1 : 200

2 | SECTION A1
SCALE 1 : 200



3 | SECTION B
SCALE 1 : 200

4 | SECTION B1
SCALE 1 : 200

1.	PROJ. LEAD	DAVID JONES
2.	PROJ. MANAGER	DAVID JONES
3.	ARCHITECT	DAVID JONES
4.	ENGINEER	DAVID JONES
5.	PLANNING	DAVID JONES
6.	CONTRACTOR	DAVID JONES

AG A
DENIOLLEN, CAERNARFON
for CCG

AG A
SITE SECTIONS

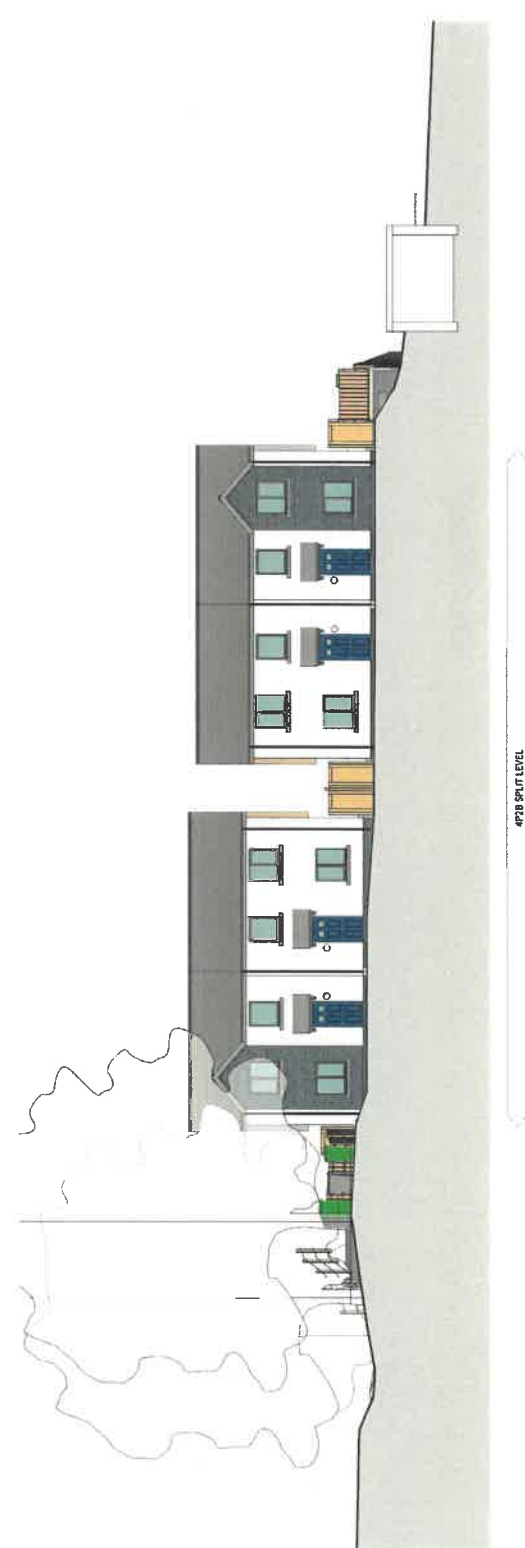
SCALE	DATE	OWNER	PROJECT
1:200	20/06/18	CCG	CCG
PROJECT	NO.	DATE	BY
PLANNING			
PROJECT	NO.	DATE	BY
C942	005		B

AG A
AINSLEY
COMMON
ARCHITECTS

AG A
AINSLEY COMMON ARCHITECTS
10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100



1 | SOUTH ELEVATION
SCALE 1 : 100



2 | NORTH ELEVATION
SCALE 1 : 100

1	PROPOSED WORKS	DATE	ISSUED
2	EXISTING WORKS	DATE	ISSUED
3	REVISIONS	DATE	ISSUED

PROJECT
DEINIOLEN, CAERNARFON
for CCG

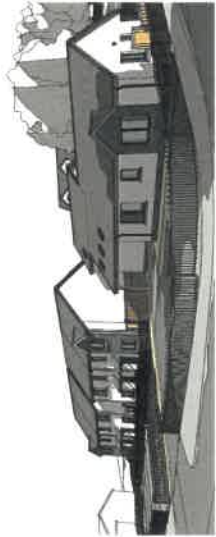
OWNER
ELEVATIONS - PLANNING

SCALE	1:100 (A1)	DATE	12/06/13	ISS	GI
PROJECT	PLANNING				
REF No.	C942	006	C		

AG A AINSLEY COMMON
ARCHITECTS
100, GLEBE ROAD, LONDON, N1 1PB
TEL: 020 7353 1200 FAX: 020 7353 1201
WWW.AGARCHITECTS.CO.UK
AG ARCHITECTS LTD. (INCORPORATED IN THE UK)
MEMBER: 04/2009/98 5813/17



1 | 3D View 1



2 | 3D View 2



3 | 3D View 3

D	STYRE GALLATIA LLOYD	1/21/2014	100
C	STYRE GALLATIA LLOYD	1/21/2014	100
B	STYRE GALLATIA LLOYD	1/21/2014	100
A	STYRE GALLATIA LLOYD	1/21/2014	100

NO. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

PROJECT
DENIGLEN, CAERNARFON
for CCG

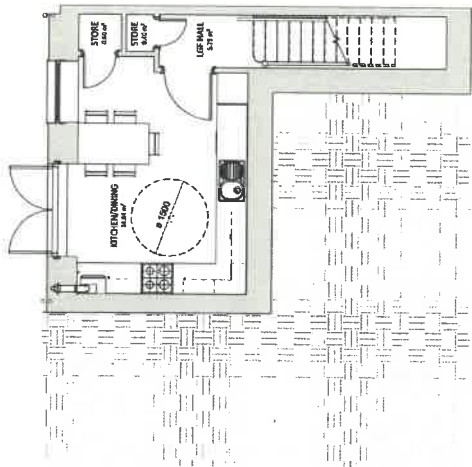
3D VIEWS - PLANNING

SCALE 1:1000
DATE 04/2/2014
STATUS PLANNING
JOB No C942_007
DRAWING No 001
REVISION D

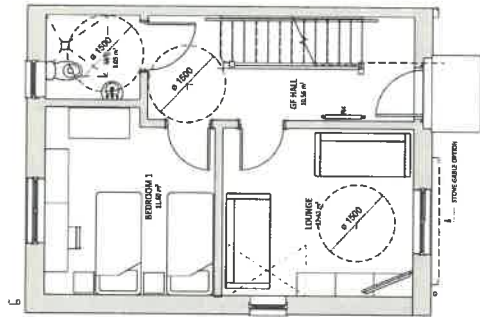
AG A
AINSLEY
COMMON
ARCHITECTS

PRINTED: 04/02/2014 16:25:41 A2

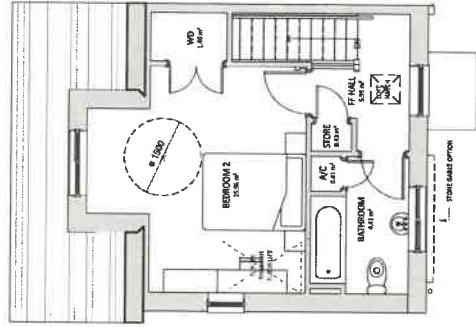
AREAS EXCLUDED FROM AREA	
Level	Area
01	1. DOWN STAIRS TO 1.107 m ²
02	2. UP STAIRS TO 2.107 m ²
03	3. UP STAIRS TO 3.107 m ²
04	4. UP STAIRS TO 4.107 m ²
05	5. UP STAIRS TO 5.107 m ²
06	6. UP STAIRS TO 6.107 m ²
07	7. UP STAIRS TO 7.107 m ²
08	8. UP STAIRS TO 8.107 m ²
09	9. UP STAIRS TO 9.107 m ²
10	10. UP STAIRS TO 10.107 m ²
11	11. UP STAIRS TO 11.107 m ²
12	12. UP STAIRS TO 12.107 m ²
13	13. UP STAIRS TO 13.107 m ²
14	14. UP STAIRS TO 14.107 m ²
15	15. UP STAIRS TO 15.107 m ²
16	16. UP STAIRS TO 16.107 m ²
17	17. UP STAIRS TO 17.107 m ²
18	18. UP STAIRS TO 18.107 m ²
19	19. UP STAIRS TO 19.107 m ²
20	20. UP STAIRS TO 20.107 m ²
21	21. UP STAIRS TO 21.107 m ²
22	22. UP STAIRS TO 22.107 m ²
23	23. UP STAIRS TO 23.107 m ²
24	24. UP STAIRS TO 24.107 m ²
25	25. UP STAIRS TO 25.107 m ²
26	26. UP STAIRS TO 26.107 m ²
27	27. UP STAIRS TO 27.107 m ²
28	28. UP STAIRS TO 28.107 m ²
29	29. UP STAIRS TO 29.107 m ²
30	30. UP STAIRS TO 30.107 m ²
31	31. UP STAIRS TO 31.107 m ²
32	32. UP STAIRS TO 32.107 m ²
33	33. UP STAIRS TO 33.107 m ²
34	34. UP STAIRS TO 34.107 m ²
35	35. UP STAIRS TO 35.107 m ²
36	36. UP STAIRS TO 36.107 m ²
37	37. UP STAIRS TO 37.107 m ²
38	38. UP STAIRS TO 38.107 m ²
39	39. UP STAIRS TO 39.107 m ²
40	40. UP STAIRS TO 40.107 m ²
41	41. UP STAIRS TO 41.107 m ²
42	42. UP STAIRS TO 42.107 m ²
43	43. UP STAIRS TO 43.107 m ²
44	44. UP STAIRS TO 44.107 m ²
45	45. UP STAIRS TO 45.107 m ²
46	46. UP STAIRS TO 46.107 m ²
47	47. UP STAIRS TO 47.107 m ²
48	48. UP STAIRS TO 48.107 m ²
49	49. UP STAIRS TO 49.107 m ²
50	50. UP STAIRS TO 50.107 m ²
51	51. UP STAIRS TO 51.107 m ²
52	52. UP STAIRS TO 52.107 m ²
53	53. UP STAIRS TO 53.107 m ²
54	54. UP STAIRS TO 54.107 m ²
55	55. UP STAIRS TO 55.107 m ²
56	56. UP STAIRS TO 56.107 m ²
57	57. UP STAIRS TO 57.107 m ²
58	58. UP STAIRS TO 58.107 m ²
59	59. UP STAIRS TO 59.107 m ²
60	60. UP STAIRS TO 60.107 m ²
61	61. UP STAIRS TO 61.107 m ²
62	62. UP STAIRS TO 62.107 m ²
63	63. UP STAIRS TO 63.107 m ²
64	64. UP STAIRS TO 64.107 m ²
65	65. UP STAIRS TO 65.107 m ²
66	66. UP STAIRS TO 66.107 m ²
67	67. UP STAIRS TO 67.107 m ²
68	68. UP STAIRS TO 68.107 m ²
69	69. UP STAIRS TO 69.107 m ²
70	70. UP STAIRS TO 70.107 m ²
71	71. UP STAIRS TO 71.107 m ²
72	72. UP STAIRS TO 72.107 m ²
73	73. UP STAIRS TO 73.107 m ²
74	74. UP STAIRS TO 74.107 m ²
75	75. UP STAIRS TO 75.107 m ²
76	76. UP STAIRS TO 76.107 m ²
77	77. UP STAIRS TO 77.107 m ²
78	78. UP STAIRS TO 78.107 m ²
79	79. UP STAIRS TO 79.107 m ²
80	80. UP STAIRS TO 80.107 m ²
81	81. UP STAIRS TO 81.107 m ²
82	82. UP STAIRS TO 82.107 m ²
83	83. UP STAIRS TO 83.107 m ²
84	84. UP STAIRS TO 84.107 m ²
85	85. UP STAIRS TO 85.107 m ²
86	86. UP STAIRS TO 86.107 m ²
87	87. UP STAIRS TO 87.107 m ²
88	88. UP STAIRS TO 88.107 m ²
89	89. UP STAIRS TO 89.107 m ²
90	90. UP STAIRS TO 90.107 m ²
91	91. UP STAIRS TO 91.107 m ²
92	92. UP STAIRS TO 92.107 m ²
93	93. UP STAIRS TO 93.107 m ²
94	94. UP STAIRS TO 94.107 m ²
95	95. UP STAIRS TO 95.107 m ²
96	96. UP STAIRS TO 96.107 m ²
97	97. UP STAIRS TO 97.107 m ²
98	98. UP STAIRS TO 98.107 m ²
99	99. UP STAIRS TO 99.107 m ²
100	100. UP STAIRS TO 100.107 m ²



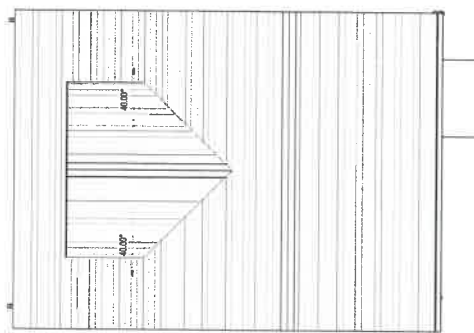
-01 - LOWER GROUND FLOOR
1:50



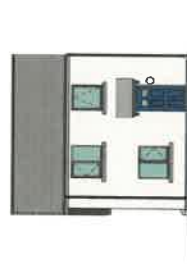
GROUND FLOOR
1:50



FIRST FLOOR
1:50



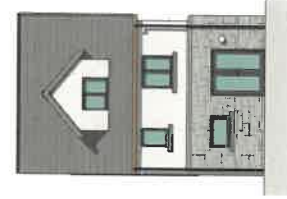
ROOF PLAN
1:50



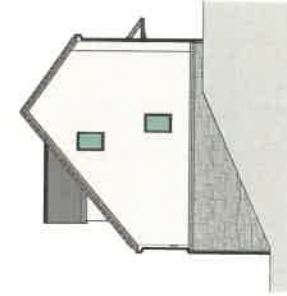
FRONT ELEVATION - RENDER
1:100



FRONT ELEVATION - STONE GABLE
1:100



REAR ELEVATION
1:100



GABLE ELEVATION
1:100

PROJECT
DEINIOLLEN, CAERNARFON
for CCG

DRAWING TITLE
**4P2B SPLIT LEVEL DOOR HOUSE
PLANS & ELEVATIONS**

SCALE
As Indicated (N/A) | DATE | 20/07/18 | DRAWN | C | CHECKED | DV

DRAWING
NO. | 001 | PROJECT NO. | 001 | SHEET NO. | 01 | REV. | 01

PLANNING
PERMIT NO. | C942_008

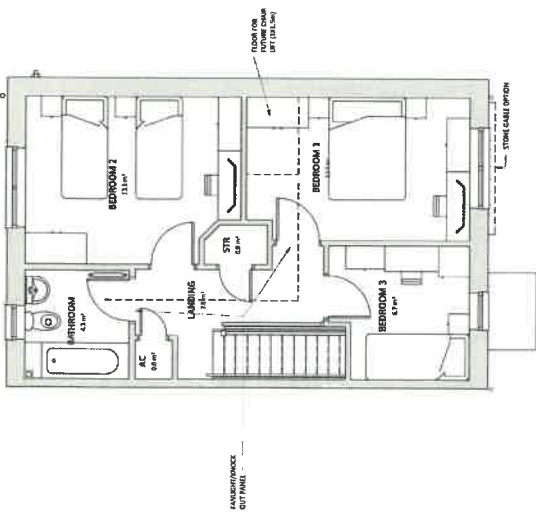
ARCHITECT
AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

140-142 ROYAL FREE LANE, 15 GLOUCESTER, CAMBRIDGE, CB2 3RQ

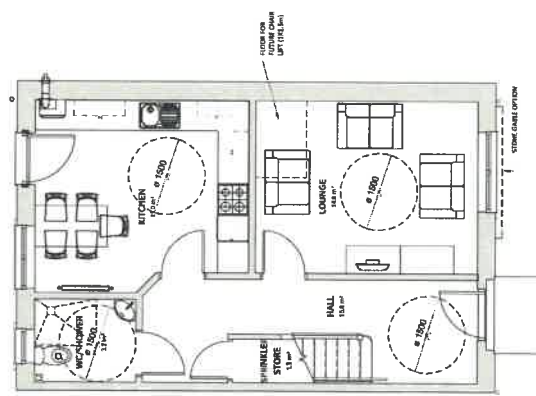
01223 314333 | www.ainsleygomon.com | info@ainsleygomon.com

PROJECT NO. | 001/2018 | 15/05/18

Area Schedule (Gross Building)	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	42.7 m ²
01 - FIRST FLOOR	42.7 m ²
	85.4 m ²



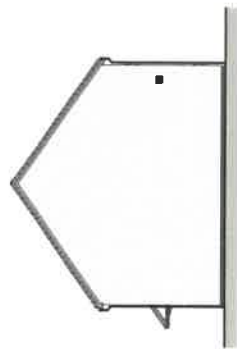
2 | FIRST FLOOR - GENERAL ARRANGEMENT
SCALE 1:50



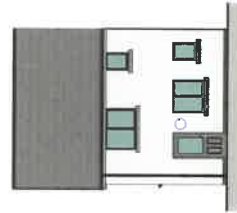
1 | GROUND FLOOR - GENERAL ARRANGEMENT
SCALE 1:50



3 | FRONT ELEVATION - RENDER
SCALE 1:100



5 | GABLE ELEVATION
SCALE 1:100



4 | REAR ELEVATION
SCALE 1:100



6 | FRONT ELEVATION - STONE GABLE
SCALE 1:100

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
2	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
3	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
4	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
5	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
6	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
7	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
8	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
9	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
10	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
11	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
12	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
13	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
14	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
15	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
16	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
17	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
18	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
19	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG
20	ISSUE FOR PERMIT	15/03/24	AG	AG

DEINIOLEN, CAERNARFON
for CCG

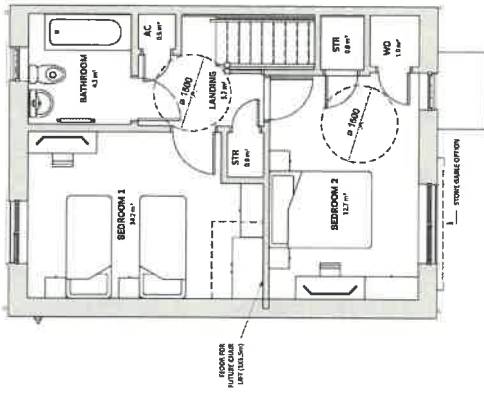
5P38 DQR HOUSE PLANS & ELEVATIONS

SCALE	DATE	DESIGNER	CHECKED
A1	15/03/24	AG	AG
PLANNING			
C942	009	B	

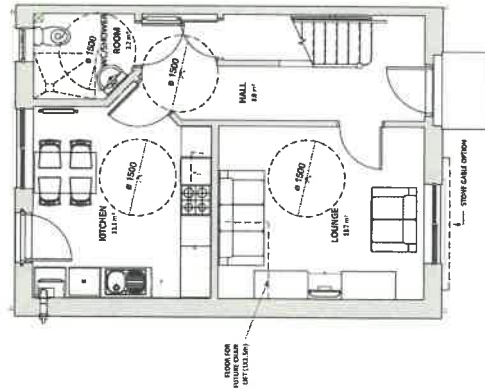
AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS
15, SAINSBURY STREET, LONDON, W14 8NS
020 7424 1111
www.ainsleycommon.com

PROJECT: 5P38 DQR HOUSE PLANS & ELEVATIONS
DRAWING: 5P38 DQR HOUSE PLANS & ELEVATIONS
SCALE: A1
DATE: 15/03/24

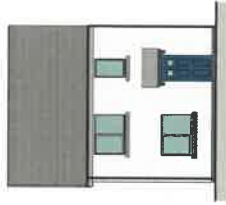
Area Schedule (Gross Building)	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	42.4 m ²
01 - FIRST FLOOR	42.4 m ²
	84.8 m ²



1 | FIRST FLOOR - GENERAL ARRANGEMENT
SCALE 1:50



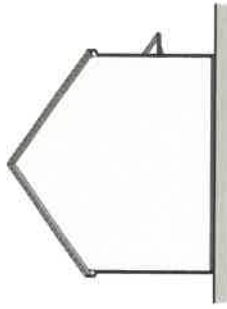
2 | GROUND FLOOR - GENERAL ARRANGEMENT
SCALE 1:50



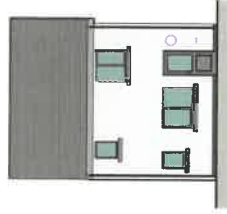
3 | FRONT ELEVATION - RENDER
SCALE 1:100



6 | FRONT ELEVATION - STONE GABLE
SCALE 1:100



5 | GABLE ELEVATION
SCALE 1:100



4 | REAR ELEVATION
SCALE 1:100

A. STONE GABLE OPTION
 B. STONE GABLE OPTION WITH STONE CLADDING
 C. STONE GABLE OPTION WITH STONE CLADDING AND PORCH
 D. STONE GABLE OPTION WITH STONE CLADDING AND PORCH AND BALCONY
 E. STONE GABLE OPTION WITH STONE CLADDING AND PORCH AND BALCONY AND TERRACE
 F. STONE GABLE OPTION WITH STONE CLADDING AND PORCH AND BALCONY AND TERRACE AND GARDEN
 PROJECT: DEINIOLIEN, CAERNARFON for CCG

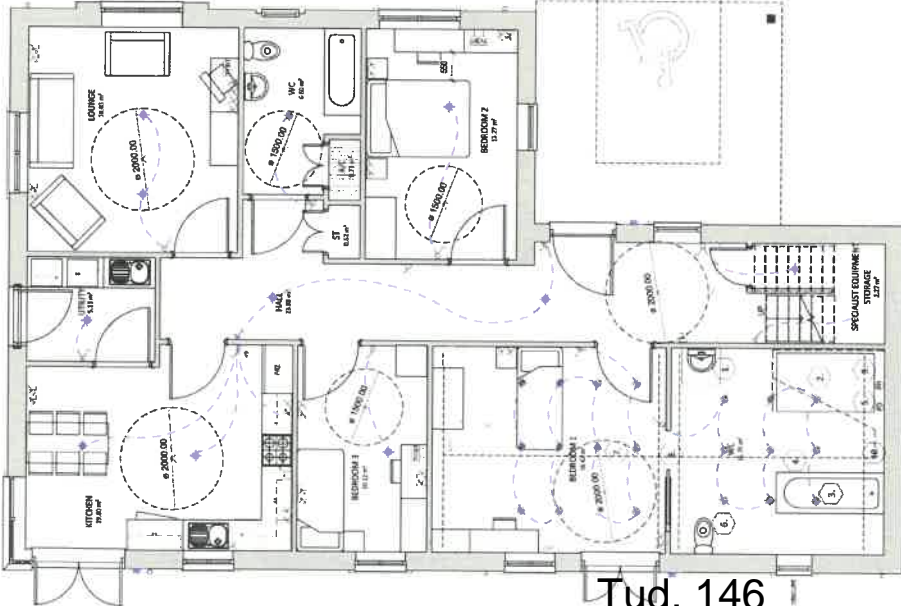
COMMENT TITLE
 4P2B DOR HOUSE PLANS & ELEVATIONS

NO.	DATE	BY	CHECKED
1	01/09/2014	CI	CI

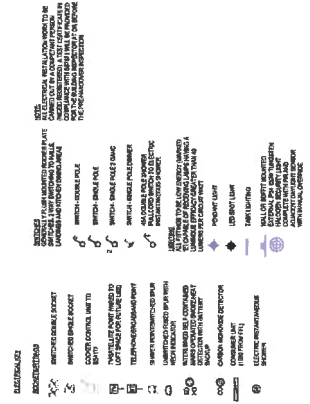
DRAWING NO. PLANNING
 DRAWING DATE 01/09/2014
 DRAWING NO. C942 010 B

AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS
 100-102, HIGH STREET, CAERNARFON, Gwynedd, LL55 2AB, Wales, UK
 TEL: 01248 521188 FAX: 01248 521189
 EMAIL: info@ainsleycommon.co.uk
 WEBSITE: www.ainsleycommon.co.uk
 PHOTO: 84/09/2014 942148

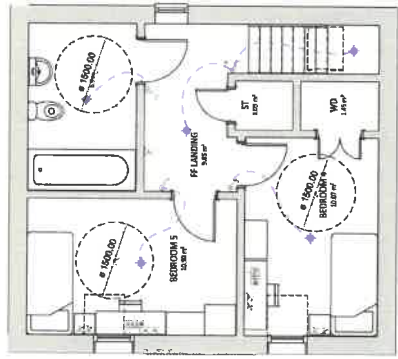
AREA SCHEDULE - 8P46	
Level	Area
GROUND FLOOR	141.31 m ²
FIRST FLOOR	42.90 m ²
TOTAL	184.21 m ²



GROUND FLOOR PLAN
1:50

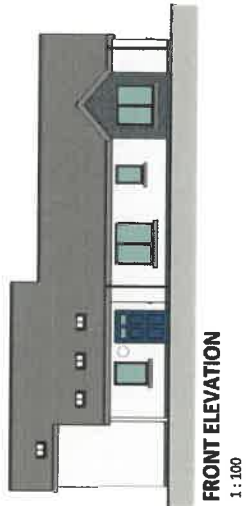


Electric Key
1:50

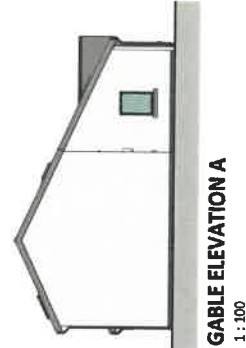


FIRST FLOOR PLAN
1:50

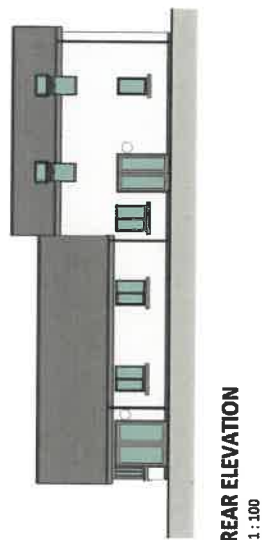
No.	ADAPTED BATHROOM KEY	Note Content
1.	ASTOR BANNERMAN ABRWSP HEIGHT ADJUSTABLE WASHBASIN; BATTERY BACKUP; MIRROR; SHAVER SOCKET; INTEGRAL FLEXIBLE WASTE HOSES; LEVER TAPS AND ALL FITTINGS. PRODUCT REF - 041.000001	
1.	ASTOR BANNERMAN ABRWSP HEIGHT ADJUSTABLE WASHBASIN; BATTERY BACKUP; MIRROR; SHAVER SOCKET; INTEGRAL FLEXIBLE WASTE HOSES; LEVER TAPS AND ALL FITTINGS. PRODUCT REF - 041.000001	
2.	ASTOR BANNERMAN NVANO CTE HEIGHT ADJUSTABLE SHOWER AND STRETCHER; 2000mm LONG PRODUCT REF - 086.100001; ANTI-SPLASH SKIRT PRODUCT REF - 086.100002	
2.	ASTOR BANNERMAN NVANO CTE HEIGHT ADJUSTABLE SHOWER AND STRETCHER; 2000mm LONG PRODUCT REF - 086.100001; ANTI-SPLASH SKIRT PRODUCT REF - 086.100002	
3.	ASTOR BANNERMAN AVERO HEIGHT ADJUSTABLE BATH; 2100mm LONG. PRODUCT REF - 100.00001; INCLUDING TM22 HIGH FLOW WALL CLIP. PRODUCT REF - TT13 019.400002	
3.	ASTOR BANNERMAN AVERO HEIGHT ADJUSTABLE BATH; 2100mm LONG. PRODUCT REF - 100.00001; INCLUDING TM22 HIGH FLOW THERMOSTATIC MIXER TAPS WITH HANDSET, SHOWER HOSE AND WALL CLIP. PRODUCT REF - TT13 019.400002	
4.	ASTOR BANNERMAN AVERO BATH NEAT FOLD INTEGRAL STRETCHER; 2000mm LONG	
4.	ASTOR BANNERMAN AVERO BATH NEAT FOLD INTEGRAL STRETCHER; 2000mm LONG	
5.	MIRA THERMOSTATIC ATL ELECTRIC SHOWER WITH 2m EXTENDED HOSE	
5.	MIRA THERMOSTATIC ATL ELECTRIC SHOWER WITH 2m EXTENDED HOSE	
6.	FLO CASCADE WC (WHITE)	
6.	FLO CASCADE WC (WHITE)	
7.	FIX "H" FRAME CEILING TRACK HOIST SYSTEM FROM PRISM MEDICAL UK COMPRISING FREEMWAY TRANSDUCTIVE EXTRA; "H" CEILING TRACK HOIST SYSTEM; 130KG MAX LOAD; MANUAL OR ELECTRIC OPERATED; 3 STEP CHARGER FOR FASTER CHARGING; EMERGENCY STOP AND LOWER; MANUAL RAISE AND LOWERING DEVICE	
7.	FIX "H" FRAME CEILING TRACK HOIST SYSTEM FROM PRISM MEDICAL UK COMPRISING FREEMWAY TRANSDUCTIVE EXTRA; "H" CEILING TRACK HOIST SYSTEM; 130KG MAX LOAD; MANUAL OR ELECTRIC OPERATED; 3 STEP CHARGER FOR FASTER CHARGING; EMERGENCY STOP AND LOWER; MANUAL RAISE AND LOWERING DEVICE	
8.	ALLOW FOR TRANSITION CONNECTION HOIST TRACK FROM BATHROOM TO BEDROOM	
8.	ALLOW FOR TRANSITION CONNECTION HOIST TRACK FROM BATHROOM TO BEDROOM	
9.	PROVIDE WET ROOM TYPE LEVEL ACCESS SHOWER TRAY FITTED WITH HARMER SHOWER DRAINAGE GULLEY; LOCATED BELOW ADJUSTABLE SHOWER TABLE	
9.	PROVIDE WET ROOM TYPE LEVEL ACCESS SHOWER TRAY FITTED WITH HARMER SHOWER DRAINAGE GULLEY; LOCATED BELOW ADJUSTABLE SHOWER TABLE	
10.	ADJUSTABLE SHOWER TABLE WITH HARMER SHOWER DRAINAGE GULLEY; LOCATED BELOW ALL WALLS WITH ALL NECESSARY SEALS & TRIMS. COLOUR TBC	
10.	ADJUSTABLE SHOWER TABLE WITH HARMER SHOWER DRAINAGE GULLEY; LOCATED BELOW ALL WALLS WITH ALL NECESSARY SEALS & TRIMS. COLOUR TBC	



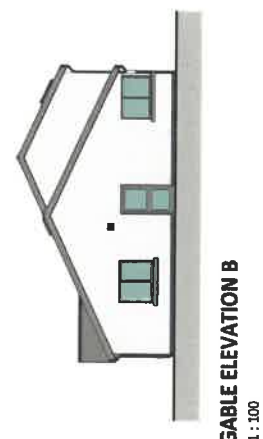
FRONT ELEVATION
1:100



GABLE ELEVATION A
1:100



REAR ELEVATION
1:100



GABLE ELEVATION B
1:100

DATE	01/10/2018	BY	CCG
REVISION		BY	
1	ISSUE FOR PERMIT	BY	CCG
2	ISSUE FOR TENDER	BY	CCG
3	ISSUE FOR CONSTRUCTION	BY	CCG
4	ISSUE FOR AS-BUILT	BY	CCG
5	ISSUE FOR ARCHIVE	BY	CCG

PROJECT
DEINDIEN, CAERNARFON
for CCG

DRAWING TYPE
PLANNING - 6P5B
BUNGALOW PLANS & ELEVATIONS.

CLIENT
As indicated @ 11/20/18 U

PROJECT NO.
C942 011 C

ARCHITECT
AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
10 OLD BRIDGE STREET, 10 BRIDGE WAY, HANMER-ON-THE-HILL, NORTH WALES, LL57 2BQ
01492 882222
www.ainsleygomon.com

DATE
10/10/2018 10:11:11

A1

PROPOSED SITE PLAN
SCALE 1:200
VISUAL SCALE 1:200 @ A1

AG ANSLEY GOMMON ARCHITECTS
C942 003
PLANNING
DATE: 12/01/2019
DRAWN: A1

PRODUCT: DEINIOLEN, CAERNARFON for CCG

NO.	REVISION	DATE	BY
01	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
02	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
03	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
04	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
05	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
06	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
07	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
08	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
09	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
10	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
11	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
12	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
13	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
14	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
15	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
16	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
17	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
18	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
19	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
20	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
21	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
22	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
23	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
24	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
25	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
26	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
27	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
28	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
29	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
30	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
31	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
32	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
33	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
34	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
35	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
36	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
37	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
38	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
39	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
40	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
41	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
42	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
43	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
44	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
45	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
46	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
47	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
48	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
49	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM
50	ISSUE FOR PERMIT	12/01/2019	AMM



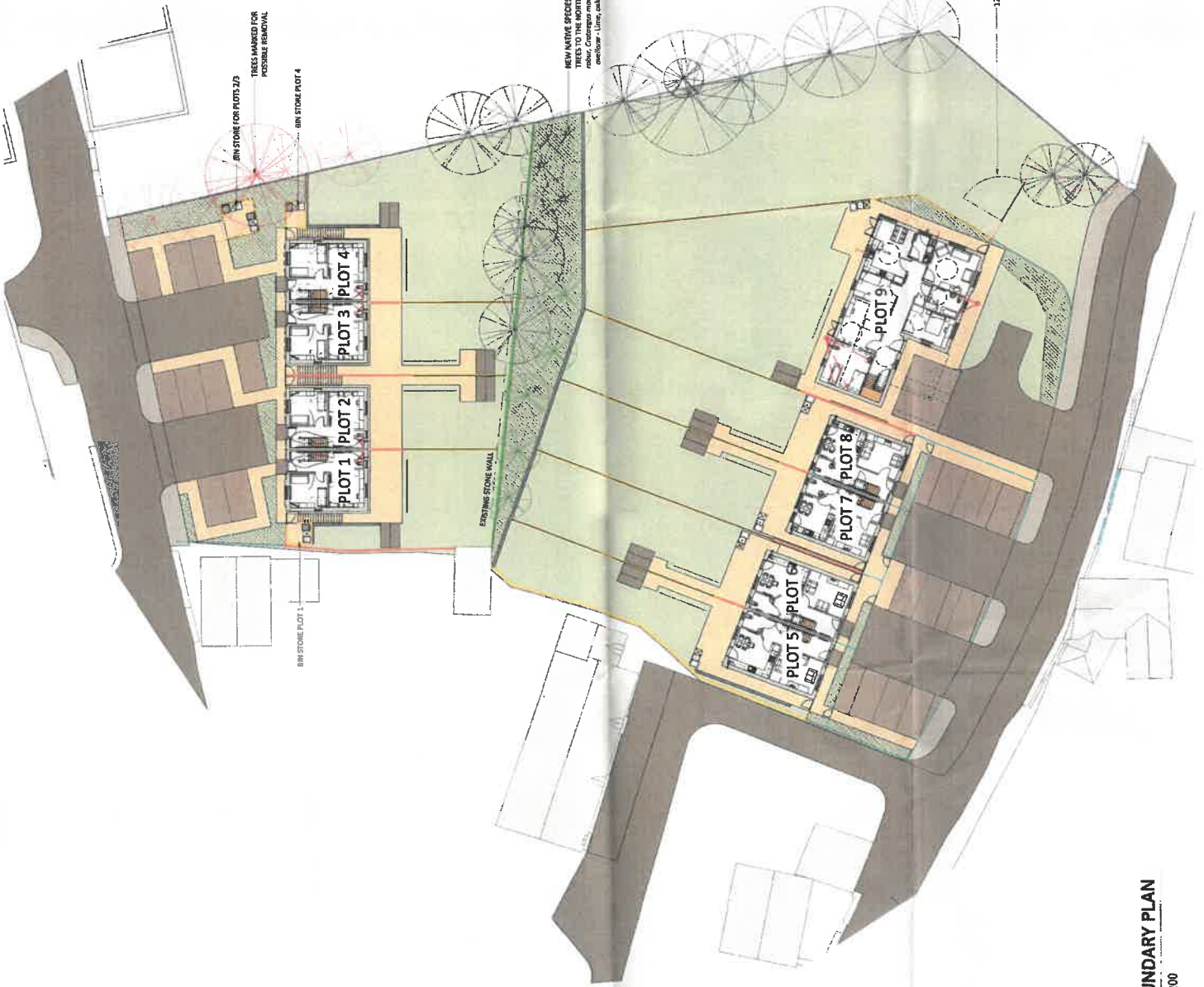
CYLLIUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
12/1/19
AMM

BOUNDARY TREATMENT LEGEND

- BALL TOP RAILINGS (900 HIGH)
- TIMBER HIT & MISS FENCING (1.8m HIGH)
- EXISTING BOUNDARY FENCING
- 1.5m TIMBER HIT & MISS FENCING WITH 300mm TRELLO TOP
- ANTICLIMB MESH FENCE
- STOCK-PROOF FENCE



NOTE: ALL SHEDS TO BE POSITIONED WITH ACCESS DOOR FACING ASSOCIATED DWELLING



NEW NATIVE SPECIES PLANTED TO MITIGATE LOSS OF TREES TO THE NORTH OF SITE. (Pine, Hawthorn, Blackthorn, Dog Rose, Hawthorn, Lime, Oak, Brambling, Blackthorn & Hazel)

NO	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1	PRELIMINARY DESIGN	14/10/19	AG	AG
2	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG
3	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG
4	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG
5	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG
6	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG
7	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG
8	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG
9	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG
10	REVISED DESIGN	14/10/19	AG	AG

BOUNDARY PLAN
DEINIOLIEN, CAERNARFON
for CCG

AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
C942 004 G
PLANNING
11/10/2019 16:42

1 | SITE BOUNDARY PLAN
SCALE 1:200

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C18/1125/17/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 04/12/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llandwrog

Ward: Talysarn

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW i ganiatáu 5 llwyth HGV y dydd, o Ddydd Llun i Dydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn

Lleoliad: Chwarel Moel Tryfan/Alexandra Quarry, Rhosgadfan, Caernarfon, Gwynedd, LL547RF

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r safle wedi'i leoli ar dir comin gyferbyn â Hawl Tramwy Cyhoeddus, ac wedi'i gynnwys mewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLI 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 Cymeradwywyd cais cynllunio C18/0125/17/MW ar gyfer gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol, gydag amodau, ar 6 Medi 2018. 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. Roedd y cynnig yn cynnwys cynigion i echdynnu ac adfer wedi'u gweithredu mewn pedwar cam, yn cynnwys ardal ar gyfer prosesu a thair ardal bentyrro stoc ar wahân.
- 1.4 Cyflwynir y cais hwn dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bedwar i bum llwyth HGV y dydd, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Mae'r gweithredwr yn cynnig amrywio'r amod perthnasol ar bob caniatâd presennol ar y safle i waredu'r cyfleuster ar gyfer mynediad i gerbydau HGV ar ddyddiau Sadwrn ac, yn ei dro, ganiatáu un symudiad ychwanegol y dydd o ddydd Llun i ddydd Gwener. Bydd hyn yn arwain at gyfanswm o 21 cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle bob wythnos, sy'n cynrychioli cynnydd o un symudiad ychwanegol bob wythnos yn unig.
- 1.5 Nid yw'r cais yn syrthio dan ddisgrifiad a meini prawf datblygu Atodlen 1 Rheoliadau Gwlad a Thref (Aseiad 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 Daaregol a Geomorffolegol 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 aseiad effaith amgylcheddol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r ystyriaethau polisi yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

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

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 Polisiâu Cenedlaethol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Mwynau Llywodraeth Cymru, Fersiwn 10 (Rhagfyr 2018),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 23: Datblygu Economaidd
- Polisiâu, 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 – Caniatwyd 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 – Caniatwyd gydag amodau ar 9 Ionawr 1978.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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 tonnell 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 tonnell 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, cynwysyddion, 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 bwysu 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3.14 **C17/0125/17/MW** – Cymeradwywyd gydag amodau ar 6 Medi 2018 ar gyfer gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol ar gyfer cynhyrchu agregau llechi.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Llandwrog:	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Llanwnda:	Dim Ymateb
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri:	Dim Ymateb
Gwarchod y Cyhoedd yng Ngwynedd:	Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais.
Uned Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gwynedd:	Dim gwrthwynebiad gan nad yw'r cynnig am gynnydd o 4 i 5 llwyth y dydd yn arwyddocaol ac yn welliant cyffredinol i leihau'r gweithrediadau cludo i 5 diwrnod yr wythnos.
Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus Gwynedd:	Dim Ymateb
Cymdeithas Bori Uwchgwyrfai:	Dim Ymateb
Yr Arolygiaeth Mwyngloddiau a Chwareli:	Dim Ymateb
Asiant Mwynau'r Goron:	Dim Ymateb
Datblygu Economaidd a Chymunedau Gwynedd:	Dim Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Yn sgil adolygu'r cais ac o'r wybodaeth a ddarparwyd, nid yw CNC yn ystyried fod y datblygiad arfaethedig yn effeithio'r materion a restrwyd yn eu pynciau ymgynghori, Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu, ac felly nid oes ganddynt unrhyw sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau i'w gwneud mewn perthynas â'r cais.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd mewn lleoliad gerllaw'r safle ar 18 Rhagfyr 2018 ac fe hysbyswyd trigolion cyfagos drwy lythyr ar 17 Rhagfyr 2018. Ni dderbyniwyd llythyrau mewn ymateb i'r cyfnod cyhoeddusrwydd statudol ar y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1.1 Mae Cyngor Gwynedd, ar y cyd â holl Awdurdodau Cymru wedi ardystio'r Datganiad Technegol Rhanbarthol a ddarparwyd gan Weithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru a adolygwyd yn 2014. Paratowyd y datganiad yn unol â darpariaethau Polisi Cynllunio Mwynau (Cymru) a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Agregau (NCTM1), 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.
- 5.2 Mae'r cynnig hwn yn ceisio amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bedwar i bum llwyth HGV y dydd, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Yn yr un modd, mae chwaer-gais, C18/1126/17/LL yn cynnig cynyddu'r allbwn uwchben y 4 llwyth y dydd fel y'i caniateir dan ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW a gymeradwywyd gydag amodau ar 17 Mawrth 2016. Felly, fe argymhellir y dylai'r allbwn o ddau ganiatâd presennol, C16/0063/17/MW a C18/0125/17/MW gael eu cyfuno dan amodau cynllunio fel bod cyfanswm y cludiadau HGV dyddiol yn cael ei osod ar 5 llwyth, dydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.
- 5.3 O ran yr angen am y datblygiad, nid yw'r bwriad felly gyfystyr ag estyniad i fanc tir na chronfeydd craig galed yr awdurdod yn ôl y polisi ac arweiniad cenedlaethol cyfredol a geir yn NCTM1 (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol. Diben y cais yw cyfuno deilliant y chwarel o ddau ganiatâd mwynau presennol. Yn y cyd-destun hwn, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS 22 a Pholisi MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 5.4 Yn ogystal â'r egwyddorion am yr angen am y datblygiad, mae'r materion cynllunio hanfodol yn yr achos hwn yn cael sylw isod:

Mwynderau Gweledol

- 5.5 Mae'r datblygiad wedi'i leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Eryri a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Nantlle. Mae'r cais blaenorol, C18/0125/17/MW a'r atodlen amodau, yn darparu strategaeth ar gyfer adfer sydd wedi'i dylunio'n sympathetig i sicrhau bod y ffurf tir terfynol yn cydweddu â'r dirwedd leol, gan gyfoethogi'r olygfa o'r tu mewn a'r tu allan i'r Parc Cenedlaethol, wrth gynnal treftadaeth hanesyddol a diwylliannol ar yr un pryd. Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle na newid i effaith weledol y gwaith ac ni fydd y datblygiad yn tynnu i ffwrdd oddi wrth nodweddion cadarnhaol y dirwedd na'r elfennau hynny sy'n cyfrannu at gymeriad nodweddiadol y dirwedd hanesyddol.
- 5.6 O ystyried natur y datblygiad i addasu amod allbwn, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith berthnasol ar gymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig o ystyried cyd-destun y gweithfeydd llechi presennol a hanesyddol ac felly 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

- 5.7 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,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ni ystyrir bod y datblygiad a'r cynllun arfaethedig i addasu amod allbwn caniatâd C18/0125/17/MW yn codi unrhyw bryderon ychwanegol mewn perthynas â hynny ac felly mae'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion y canllawiau cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru 9 a NCT 24 gyda pholisiau MWYN 3, AT 1 ac AT 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 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. Noda NCTM1 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.
- 5.9 Mae Polisi Cynllunio Cymru a NCTM1: Agregau yn nodi'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 NCTM1 yn argymhell pellter o 100 metr fan leiaf ar gyfer gweithfeydd tywod a graean ac eraill lle na chaniateir ffrwydro, er bod y CDLI ar y Cyd 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.
- 5.10 Mewn perthynas â'r cais hwn, yr unig effeithiau mwynderol i'w hystyried yw'r cynnydd mewn allbwn o bedwar llwyth i bum llwyth y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Mae'r amodau cynllunio sydd wedi'u gosod ar ganiatâd C18/0125/17/MW yn barod yn bodloni safonau cyfoes ac yn rhoi digon o reolaeth o ran effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau'r ardal. Nid oes gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais, cyhyd ag y bod yr amodau a roddwyd ar y caniatadau blaenorol yn cael eu rhoi ar y datblygiad hwn.
- 5.11 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle ac nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio ac mae materion yn ymwneud â sŵn, llwch a rheolaethau amgylcheddol wedi sefydlu'n dda ar y safle hwn ac nid oes llawer o enghreifftiau o gwynion wedi'u hanfon ymlaen at sylw'r awdurdod cynllunio mwynau. 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.

Materion traffig a mynediad

- 5.12 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 tonnelli 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.13 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.
- 5.14 Prif fuddion y cynnig yw atal cerbydau HGV rhag teithio drwy Benyffridd, Rhosgadfan a Rhostryfan ar ddyddiau Sadwrn, pan ei bod yn debygol y bydd mwy o drigolion yn parcio ar y ffordd a mwy o draffig lleol. Yn ogystal, bydd hyn yn lleihau'r potensial am sŵn ac aflonyddwch i drigolion ar ddyddiau Sadwrn, ond hefyd, bychan yw'r cynnydd arfaethedig mewn cerbydau HGV sy'n defnyddio'r ffordd Dosbarth 2 Fron i Rosgadfan yn ystod yr wythnos (dydd Llun i ddydd Gwener), h.y. un cerbyd HGV ychwanegol bob dydd, ac mae'n annhebygol o achosi aflonyddwch ychwanegol i drigolion Penyffridd, Rhosgadfan a Rhostryfan yn ystod yr amseroedd hyn. Er mai bychan yw'r cynnydd mewn allbwn o'r chwarel, o 20 i 21 symudiad yr wythnos, bydd yn arwain at elfen o fudd economaidd i'r gweithrediad.
- 5.15 Mewn ymateb i ymgynghoriad, nododd yr uned trafniadaeth nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig i gynyddu'r allbwn o bedwar i bum llwyth y dydd, dydd Llun i ddydd Gwener a gwelliant cyffredinol mewn perthynas â lleihau'r gweithrediadau cludo i 5 diwrnod yr wythnos. Gellir addasu amod 10 o gais cynllunio C18/0125/17/MW, fel a ganlyn:
- Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na phum llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*
- 5.16 Yn ogystal ag amod 10, bydd gofyniad i ymdrin ag amod 4 ar yr un caniatâd sy'n nodi oriau gweithio ar gyfer gweithrediadau penodol o ddydd Llun i ddydd Sadwrn. Ac eithrio gweithrediadau sy'n gysylltiedig â gwaredu deunydd o'r dyddodion gweithio mwynau, gwaredu priddoedd a gorlwyth, gwaith adfer, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol, dylid addasu'r amod, yn unol â'r chwaer-gais, C18/1126/17/LL, i nodi na ddylid caniatáu cerbydau HGV i fynd i mewn nac allan o'r safle rhwng 08.00awr a 16.00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener.
- 5.17 O ystyried na fydd ond newid bychan i'r cyfyngiadau allbwn presennol, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor gan fod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisïau TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.18 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.
- 5.19 Ni ystyrir y bydd cynnig i gynyddu'r gwaith cludo HGV o 4 i 5 llwyth y dydd yn arwain at unrhyw faterion bioamrywiaeth ychwanegol a gafodd sylw'n flaenorol ar gais C18/0125/17/MW. Mae CNC yn cadarnhau, yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y cais, nad yw'n ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater sydd wedi'i restru ar ei bynciau ymgynghori, Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu, ac felly nid oes ganddynt unrhyw sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi AMG 5, AMG 6, MWYN 3 a MWYN 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Asedau Dŵr Cymru

- 5.20 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, nid oes gan Ddŵr Cymru wrthwynebiad i'r cynnig ond maent wedi cynghori'n flaenorol bod ardal y cais (trac mynediad presennol), yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr/pibell ddŵr ddsbarthu. Fel Ymgymwrwr Statudol, mae gan Ddŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at eu hoffer bob amser. Yn yr un modd â cheisiadau blaenorol ar y safle hwn, gellir cynnwys amodau Gwasanaethau Datblygu Dŵr Cymru ar gyfer datblygiadau ger prif bibellau dŵr fel nodiadau cynghori yn hytrach nag amodau ar y rhybudd penderfyniad.

SoDdGA Daearegol Moel Tryfan

- 5.21 Yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y cais, mae CNC yn cadarnhau nad ydynt yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater sydd wedi'i restru ar eu pynciau ymgynghori ac felly nid oes ganddynt sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig. 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.

Llifogydd a Draenio Dŵr Wyneb

- 5.22 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.
- 5.23 Mae Aseiad Effaith Hydrodaearegol (HIA) a gyflwynwyd i gefnogi cais cynllunio C18/0125/17/MW yn darparu ymchwiliad o'r amgylchedd dŵr yng nghyffiniau Chwarel Moel Tryfan, ond yn ogystal, Gynllun Atal Llygredd a gyflwynwyd ar gais CNC. Ni ystyrir bod y cais presennol yn codi unrhyw faterion na ystyriwyd yn flaenorol ac nid oes gan CNC unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud.
- 5.23 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

- 5.24 Mae'r safle wedi'i leoli ar Dir Comin Uwchgwyrfai ac mae'r mynediad ar hyn o bryd yn cyd-redeg â Llwybr Cyhoeddus Rhif 46.
- 5.25 Ym ddarostyngedig i amodau priodol i sicrhau cyfanrwydd yr hawl tramwy cyhoeddus a chyflwyno '*nodyn i'r ymgeisydd*' i gysylltu â Hawliau Tramwy Cyhoeddus Cyngor Gwynedd cyn i'r gwaith fynd rhagddo, mae'r cynnig yn cydymffurfio ag amcanion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
- 5.26 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 cynladwyedd

- 5.27 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.
- 5.28 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 hir o gloddio mwynau, ac mae’n parhau i fod yn rhan bwysig o’i gwead economaidd a chymdeithasol. 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

- 5.29 Yng Ngwynedd, mae chwareli 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.
- 5.30 Bydd y datblygiad arfaethedig 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 positif 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 lleol, 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.
- 5.31 Felly, mae’n debygol y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif i economi’r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.32 Nid oes pryderon wedi'u codi gan drydydd parti mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais. Mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi'u hasesu gan ystyried polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol ac nid ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.

6 Casgliadau:

- 6.1 Mae'r cynnig hwn yn ceisio amrywio amod 4 a 10 o ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bedwar i bum llwyth HGV y dydd, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Yn yr un modd, mae chwaer-gais, C18/1126/17/LL yn cynnig cynyddu'r allbwn uwchben y 4 llwyth y dydd fel y'i caniateir dan ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW a gymeradwywyd gydag amodau ar 17 Mawrth 2016. Felly, fe argymhellir y dylai'r allbwn o ddau ganiatâd presennol, C16/0063/17/MW a C18/0125/17/MW gael eu cyfuno dan amodau cynllunio fel bod cyfanswm y cludiadau HGV dyddiol yn cael ei osod ar 5 llwyth, dydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Prif fuddion y cynnig yw atal cerbydau HGV rhag teithio drwy Benyffridd, Rhosgadfan a Rhostryfan ar ddyddiau Sadwrn, pan ei bod yn debygol y bydd mwy o drigolion yn parcio ar y ffordd a mwy o draffig lleol.
- 6.2 Mae'n annhebygol y gwelir unrhyw newid amlwg yn amodau gwaith y safle nac yn effaith gweledol y datblygiad 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 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 i newid drwy wneud mwy o ddefnydd o ddeunyddiau eilaidd. 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 positif i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.
- 6.4 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. Nid yw'r cynnig yn codi unrhyw faterion ychwanegol a ystyrir dan C18/0125/17/MW ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi AMG 5, AMG 6, MWYN 3 a MWYN 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
- 6.5 Ni fydd SoDdGA Moel Tryfan yn cael ei effeithio'n andwyol gan y cynnigion 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 6.6 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.
- 6.7 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.
- 6.8 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 ddigonol i warchod llwybr cyhoeddus rhif 46, yn ystod gweddau adeiladu a gweithredol y datblygiad.
- 6.9 Mae'r cynnig yn bodloni anghenion cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

7. Argymhelliad:

7.1 Cymeradwyo yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amodau 4 a 10 o gais cynllunio C18/0125/17/MW:

4. *Ac eithrio mewn argyfwng fel bod modd parhau i weithio yn ddiogel yn y chwarel (ac fe roddir gwybod am hyn i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau cyn gynted ag y bo'n ymarferol bosib), neu oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi dod i gytundeb i'r gwrthwyneb yn ysgrifenedig:-*
- i) *ni ellir ymgymryd â gweithrediadau sy'n gysylltiedig â gwaredu deunydd o ddyddodion gweithio mwynau, gwaredu priddoedd a gorlwyth, gwaith adfer, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol ac eithrio yn ystod yr amseroedd a ganlyn:*
 - *07.30awr i 18.00awr ddydd Llun i ddydd Gwener a 07.30awr i 13.00awr ar ddydd Sadwrn,*
 - ii) *Ni fydd gwaith mathru a sgrinio'n digwydd ac eithrio yn ystod yr oriau a ganlyn:*
 - *10.00 i 15.00 awr, ddydd Llun i ddydd Gwener.*
 - iii) *Ni fydd cerbydau HGV yn mynd i mewn nac allan o'r safle ac eithrio rhwng yr amseroedd a ganlyn:*
 - *08.00awr i 16.00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener*
 - iv) *ni fydd unrhyw weithrediadau ac eithrio'r rhai sy'n ymwneud â monitro brys neu amgylcheddol neu bwmpio dŵr yn digwydd ar y safle ar ddyddiau Sul neu ar wyliau Cyhoeddus neu wyliau Banc.*
10. *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na phum llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

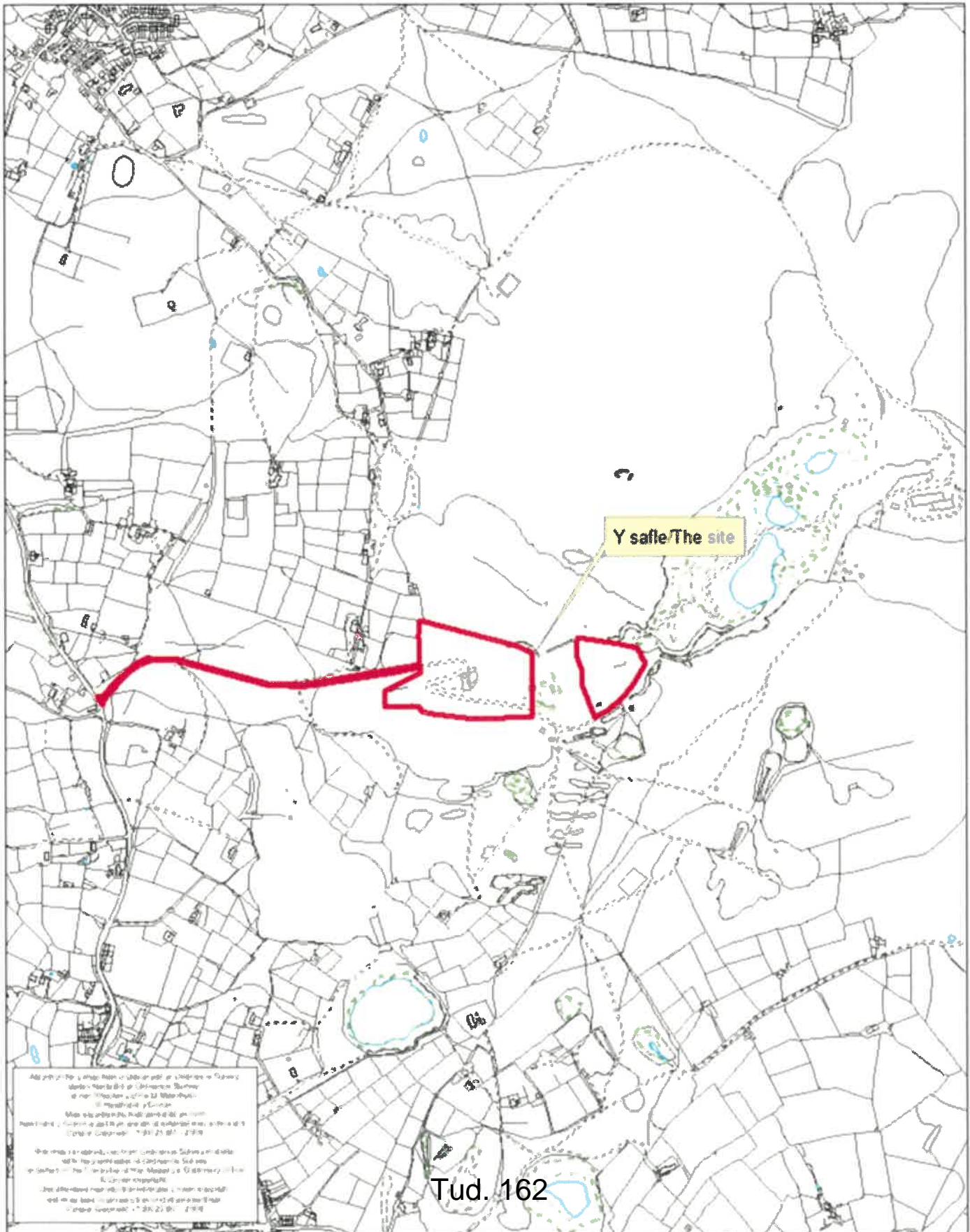
o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.

Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/0125/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.



Rhif y Cais / Application Number : C18/112⁵/17/LL

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





Scale Bar (1:25,000)



Oaktree Environmental Ltd
 Wastes, Planning and Environmental Consultants

Unit 5, Oasis Park
 19 Road One
 Winsford Ind. Est.
 Winsford, Cheshire
 CW7 3RY

t 01606 558833
 f 01606 861182

w: www.oaktree-environmental.co.uk
 e: sales@oaktree-environmental.co.uk



Drawing No: 3969/1746/01 Rev: -

Title: SITE LOCATION MAP

Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd

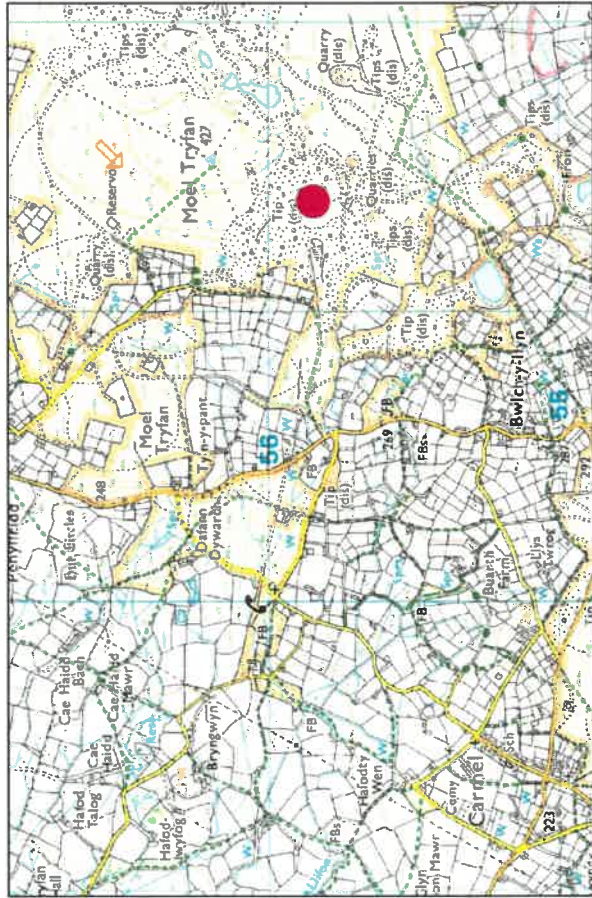
Client: CCSQ Ltd

Date: 28 November 2018 Job: 3969

Drawn: RS Checked: - Client: 1746

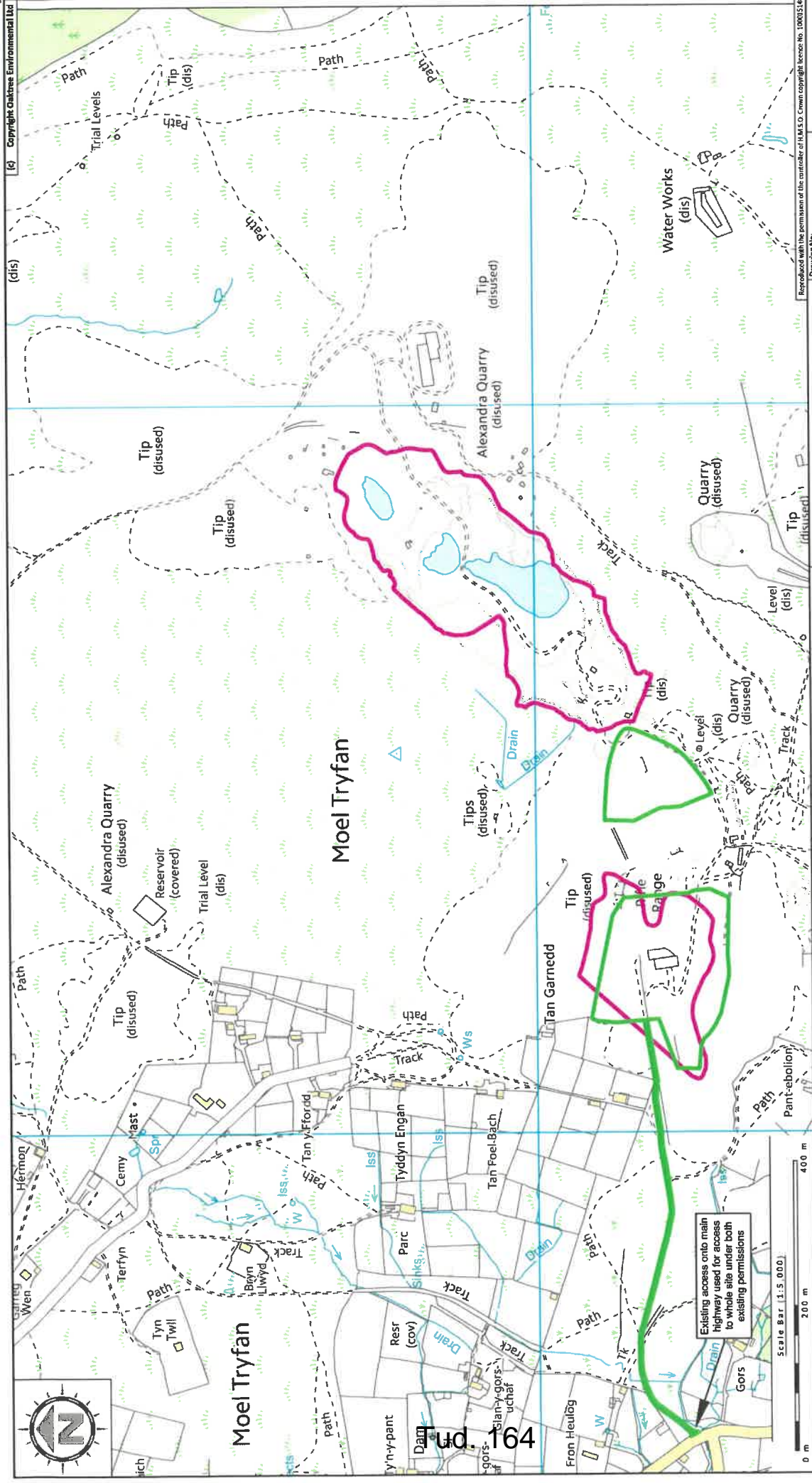
Scale: 1:25,000 Printed @: A4

KEY:  Site location



REVISION HISTORY

Rev:	Date:	Init:	Description:
-	28/11/18	RS	Initial drawing



Notes:
 (1) Drawing for indication only.

Key:
 Application boundary for the existing 'ROMP permission' (C16/0063/17/MW)
 Application boundary for the existing 'Reprocessing permission' (C18/0125/17/MW)

REVISION HISTORY	
Rev:	Date:
A	28/11/18
	03/12/18

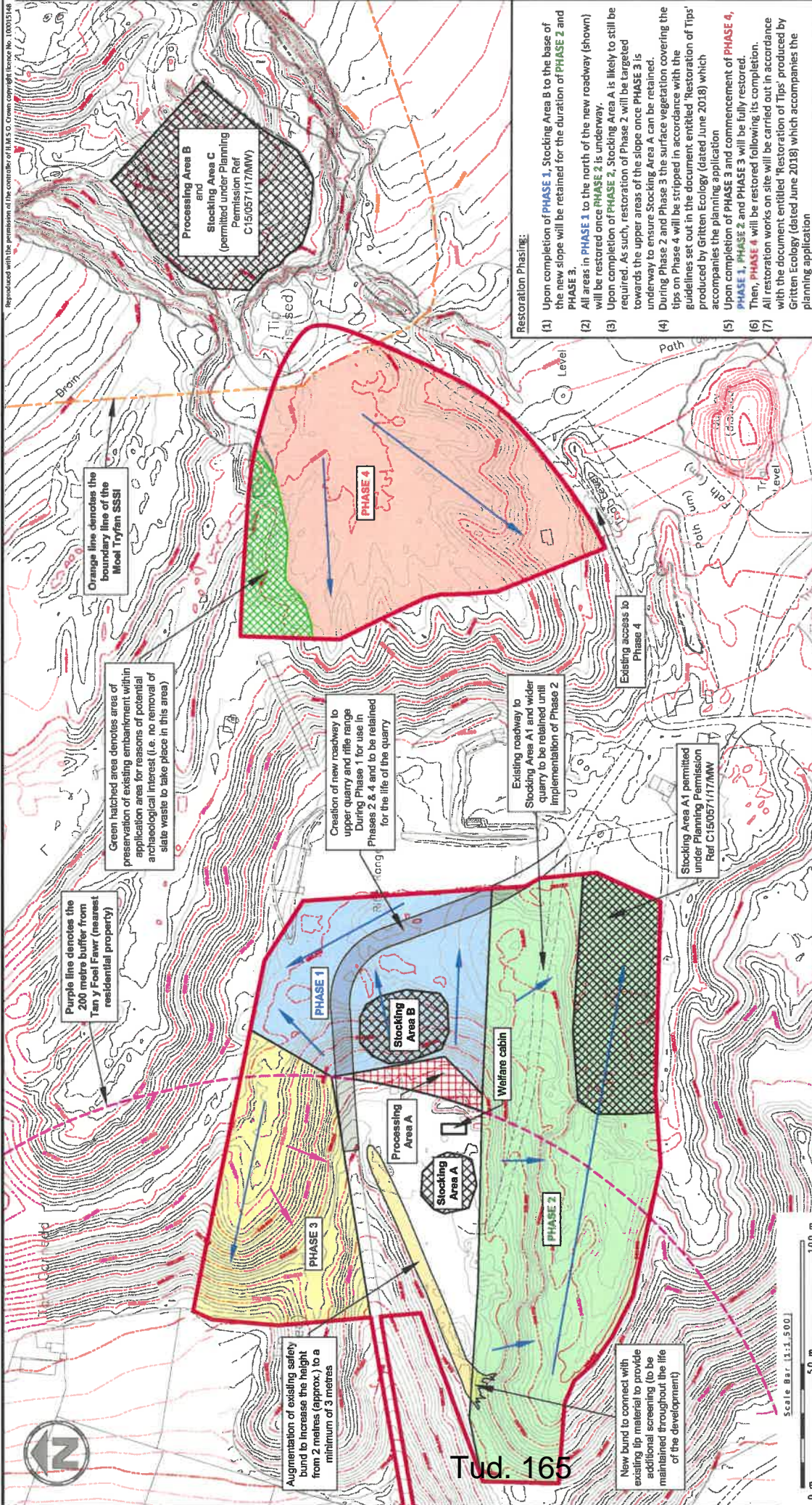
Description:
Initial drawing

Drawing No:	3969/1746/03	Date:	28 November 2018
Title:	ACCESS ARRANGEMENT	Rev:	A
Site:	Moel Tryfan Quarry, Rhosgafarn, Gwynedd	Client:	CCSQ Ltd
Client:	CCSQ Ltd	Scale:	1:5,000 @ A3
Drawn:	RS	Checked:	
Job:	3969	Client:	1746

Scale Bar: 1:5,000
 0 m, 200 m, 400 m

Existing access onto main highway used for access to waste site under both existing permissions

Oaktree Environmental Ltd
 Waste Management and Environmental Consultants
 Lime House, Road Two
 Winsford Industrial Estate
 Winsford, Cheshire CW7 3QZ
 Tel: 01606 598633
 E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk



Restoration Phasing:

- 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.
- All areas in PHASE 1 to the north of the new roadway (shown) will be restored once PHASE 2 is underway.
- 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. 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
- Upon completion of PHASE 3 and commencement of PHASE 4, PHASE 1, PHASE 2 and PHASE 3 will be fully restored. Then, PHASE 4 will be restored following its completion. 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

<p>Oaktree Environmental Ltd Waste Management and Environmental Consultants Unit 5, Oasis Park, Road One Winsford Industrial Estate Winsford, Cheshire CW7 3RY Tel: 01606 559833 Fax: 01606 961182 E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk</p>		<p>Copyright Oaktree Environmental Ltd</p>													
<p>Notes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Stocking Areas A and A1 will be used for the stocking of processed material produced during Phase 1. Stocking Areas B and C will be used for the stocking of processed material produced during Phases 2, 3 and 4. 		<p>Key:</p> <p>↑ 'Direction of working' arrows</p>													
<p>REVISION HISTORY</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev</th> <th>Date</th> <th>Description</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>07/02/18</td> <td>Initial drawing</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>19/06/18</td> <td>Phasing amended as per MPA comments</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>28/06/18</td> <td>Restoration phasing added</td> </tr> </tbody> </table>		Rev	Date	Description	A	07/02/18	Initial drawing	B	19/06/18	Phasing amended as per MPA comments	B	28/06/18	Restoration phasing added	<p>Drawing No: 2894/1746/73 Date: 28 June 2018</p> <p>Title: INDICATIVE OPERATIONAL LAYOUT & PHASING PLAN</p> <p>Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd</p> <p>Client: CCSQ Ltd Scale: 1:1,500 @ A3</p> <p>Drawn: RS Checked: B Job: 2894 Client: 1746</p>	
Rev	Date	Description													
A	07/02/18	Initial drawing													
B	19/06/18	Phasing amended as per MPA comments													
B	28/06/18	Restoration phasing added													

Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 7

Cais Rhif: C18/1126/17/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 04/12/2018

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llandwrog

Ward: Talysarn

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 6 ar ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu 5 llwyth HGV y dydd, o Ddydd Llun i Dydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn

Lleoliad: Chwarel Moel Tryfan/Alexandra Quarry, Rhosgadfan, Caernarfon, Gwynedd, LL547RF

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r safle wedi'i leoli ar dir comin gyferbyn â Hawl Tramwy Cyhoeddus, ac wedi'i gynnwys mewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLI 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 Bu i Benderfyniad yr Adolygiad Caniatâd Mwynau (ROMP) gwreiddiol Cyf C07/0325/17/MW gyflwyno nifer o amodau yn cynnwys cyfyngu ar gludo cynnyrch y chwarel o'r safle. Ceisiodd y caniatâd cynllunio dyddiedig 5 Tachwedd 2014 (C14/0471/17/MW) ymlacio'r cyfyngiadau a osodwyd dan amod 6 fel y gellid cynyddu allbwn y chwarel o 10,000 i 20,000 o dunelli'r flwyddyn ar gyfradd o ddim mwy na phedwar llwyth y dydd. Ceisiodd cais pellach dan C16/0063/17/MW i waredu'r cyfyngiad allbwn uchaf blynyddol o 20,000 tunnell y flwyddyn fel bod modd cynyddu'r allbwn.
- 1.4 Cyflwynir y cais hwn dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bedwar i bum llwyth HGV y dydd, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Mae'r gweithredwr yn cynnig amrywio'r amod perthnasol ar bob caniatâd presennol ar y safle i waredu'r cyfleuster ar gyfer mynediad i gerbydau HGV ar ddyddiau Sadwrn ac, yn ei dro, ganiatáu un symudiad ychwanegol y dydd o ddydd Llun i ddydd Gwener. Bydd hyn yn arwain at gyfanswm o 21 cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle bob wythnos, sy'n cynrychioli cynnydd o un symudiad ychwanegol bob wythnos yn unig.
- 1.5 Nid yw'r cais yn syrthio dan ddisgrifiad a meini prawf datblygu Atodlen 1 Rheoliadau Gwlad a Thref (Aseiad 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* ', o ystyried bod rhan o'r safle yn cynnwys SoDdGA Daearegol a Geomorffolegol Moel Tryfan. Roedd barn sgrinio'r awdurdod, cyfeirnod C17/0949/17/SC, dyddiedig 12 Hydref 2017, ar y chwaer-gais ar gyfer echdynnu deunydd o ddyddodion gwaith mwynau, yn ystyried rhyngweithiad yr holl ystyriaethau amgylcheddol perthnasol a chasglodd, o ystyried graddfa ac effaith y cynigion datblygu, nad oedd angen aseiad effaith amgylcheddol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ystyriaethau polisi yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

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

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

Polisi Strategol PS 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 Polisiâu Cenedlaethol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Mwynau Llywodraeth Cymru, Fersiwn 10 (Rhagfyr 2018),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11:
Sŵn
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth, Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 23: Datblygu Economaidd
- Polisiâu, 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 – Caniatwyd 11 Rhagfyr 1951.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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 tonnell 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 tonnell 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, cynwysyddion, 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** - Cymeradwywyd gydag amodau ar 5 Tachwedd 2014 - Amrywio amod 6 sydd wedi'i atodi i'r penderfyniad ROMP C07A/0325/17/MW i ganiatáu cynnydd yn allbwn y chwarel o 10,000 i 20,000 o dunelli y flwyddyn yn amodol ar uchafswm o bedwar 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 bwysu 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

3.14 **C17/0125/17/MW** – Cymeradwywyd gydag amodau ar 6 Medi 2018 ar gyfer gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol ar gyfer cynhyrchu agregau llechi.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Llandwrog: Dim Ymateb

Cyngor Cymuned Llanwnda: Dim Ymateb

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri: Dim Ymateb

Gwarchod y Cyhoedd yng Ngwynedd: Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais, cyhyd ag y bod yr amodau a roddwyd ar y caniatadau blaenorol yn cael eu rhoi ar y datblygiad hwn ynghyd â chais C18/1125/17/LL.

Uned Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gwynedd: Dim gwrthwynebiad gan nad yw'r cynnig am gynnydd o 4 i 5 llwyth y dydd yn arwyddocaol ac yn welliant cyffredinol i leihau'r gweithrediadau cludo i 5 diwrnod yr wythnos.

Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus Gwynedd: Dim Ymateb

Cymdeithas Bori Uwchgwyrfa: Dim Ymateb

Yr Arolygiaeth Mwyngloddiau a Chwareli: Dim Ymateb

Asiant Mwynau'r Goron: Dim Ymateb

Datblygu Economaidd a Chymunedau Gwynedd: Dim Ymateb

Cyfoeth Cymru: Naturiol Yn sgil adolygu'r cais ac o'r wybodaeth a ddarparwyd, nid yw CNC yn ystyried fod y datblygiad arfaethedig yn effeithio'r materion a restrwyd yn eu pynciau ymgynghori, Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu, ac felly nid oes ganddynt unrhyw sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w gwneud mewn perthynas â'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd mewn lleoliad gerllaw'r safle ar 18 Rhagfyr 2018 ac fe hysbyswyd trigolion cyfagos drwy lythyr ar 17 Rhagfyr 2018. Ni dderbyniwyd llythyrau mewn ymateb i'r cyfnod cyhoeddusrwydd statudol ar y cais.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1.1 Mae Cyngor Gwynedd, ar y cyd â holl Awdurdodau Cymru wedi ardystio'r Datganiad Technegol Rhanbarthol a ddarparwyd gan Weithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru a adolygwyd yn 2014. Paratowyd y datganiad yn unol â darpariaethau Polisi Cynllunio Mwynau (Cymru) a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Agregau (NCTM1), 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.
- 5.2 Nid dim ond deunydd wedi'i dynnu o wyneb gwaith y chwarel sy'n gwasanaethu'r gwaith mwynau yn Alexandra, mae yna hefyd ddwy domen gwastraff llechi. Mae'r cynnig hwn yn ceisio amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bedwar i bum llwyth HGV y dydd, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Yn yr un modd, mae chwaer-gais, C18/1125/17/LL yn cynnig cynyddu'r allbwn uwchben y 4 llwyth y dydd fel y'i caniateir dan ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW a gymeradwywyd gydag amodau ar 6 Medi 2018. Felly, fe argymhellir y dylai'r allbwn o ddau ganiatâd presennol, C16/0063/17/MW a C18/0125/17/MW gael eu cyfuno dan amodau cynllunio fel bod cyfanswm y cludiadau HGV dyddiol yn cael ei osod ar 5 llwyth, dydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.
- 5.3 O ran yr angen am y datblygiad, nid yw'r bwriad felly gyfystyr ag estyniad i fanc tir na chronfeydd craig galed yr awdurdod yn ôl y polisi ac arweiniad cenedlaethol cyfredol a geir yn NCTM1 (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol. Diben y cais yw cyfuno deilliant y chwarel o ddau ganiatâd mwynau presennol. Yn y cyd-destun hwn, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS 22 a Pholisi MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 5.4 Yn ogystal â'r egwyddorion am yr angen am y datblygiad, mae'r materion cynllunio hanfodol yn yr achos hwn yn cael sylw isod:

Mwynderau Gweledol

- 5.5 Mae'r datblygiad wedi'i leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Eryri a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Nantlle. Mae cynllun adfer ac atodlen amodau dan y penderfyniad ROMP yn darparu strategaeth adfer sydd wedi'i dylunio'n sympathetig i sicrhau bod y ffurf tir terfynol yn toddi i'r dirwedd leol, gan gyfoethogi'r olygfa o'r tu mewn a'r tu allan i'r Parc Cenedlaethol, wrth gynnal treftadaeth hanesyddol a diwylliannol. Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle na newid i effaith weledol y gwaith ac ni fydd y datblygiad yn tynnu i ffwrdd oddi wrth nodweddion cadarnhaol y dirwedd na'r elfennau hynny sy'n cyfrannu at gymeriad nodweddiadol y dirwedd hanesyddol.
- 5.6 O ystyried natur y datblygiad i addasu amod allbwn, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith berthnasol ar gymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig o ystyried cyd-destun y gweithfeydd llechi presennol a hanesyddol ac felly mae'r datblygiad yn cydymffurfio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

â pholisi AT 1, AMG 2, AMG 3, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Archeoleg

- 5.7 O ran yr effeithiau ar dreftadaeth ddiwylliannol ac arwyddocâd archeolegol y diwydiant chwareli llechi o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol gofrestredig, ni ystyrir bod cynnig i addasu amod allbwn caniatâd C16/0063/17/MW yn codi unrhyw bryderon ychwanegol a gafodd sylw'n flaenorol dan yr amodau sy'n gysylltiedig â'r penderfyniad ROMP C07A/0375/17/MW ac felly mae'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion y canllawiau cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru 9 a NCT 24 gyda pholisiau MWYN 3, AT 1 ac AT 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 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. Noda NCTM1 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.
- 5.9 Mae Polisi Cynllunio Cymru a NCTM1: Agregau, yn nodi'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 NCTM1 yn argymhell pellter o 100 metr fan leiaf ar gyfer gweithfeydd tywod a graean ac eraill lle na chaniateir ffrwydro, er bod y CDLI ar y Cyd 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.
- 5.10 O ran y cais hwn, yr unig effeithiau mwynderol i'w hystyried yw'r cynnydd mewn allbwn o bedwar llwyth i bum llwyth y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb ddim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Mae'r amodau cynllunio sydd wedi'u gosod ar ganiatâd C16/0063/17/MW yn barod yn bodloni safonau cyfoes ac yn rhoi digon o reolaeth o ran effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau'r ardal. Nid oes gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais, cyhyd ag y bod yr amodau a roddwyd ar y caniatadau blaenorol yn cael eu rhoi ar y datblygiad hwn, ynghyd â chais C18/1125/17/LL.
- 5.11 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle ac nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio ac mae materion yn ymwneud â sŵn, llwch a rheolaethau amgylcheddol wedi sefydlu'n dda ar y safle hwn ac nid oes llawer o enghreifftiau o gwynion wedi'u hanfon ymlaen at sylw'r awdurdod cynllunio mwynau. 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion traffig a mynediad

- 5.12 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 tonnall 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.
- 5.13 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.
- 5.14 Prif fuddion y cynnig yw atal cerbydau HGV rhag teithio drwy Benyffridd, Rhosgadfan a Rhostryfan ar ddyddiau Sadwrn, pan ei bod yn debygol y bydd mwy o drigolion yn parcio ar y ffordd a mwy o draffig lleol. Yn ogystal, bydd hyn yn lleihau'r potensial am sŵn ac aflonyddwch i drigolion ar ddyddiau Sadwrn, ond hefyd, bychan yw'r cynnydd arfaethedig mewn cerbydau HGV sy'n defnyddio'r ffordd Dosbarth 2 Fron i Rosgadfan yn ystod yr wythnos (dydd Llun i ddydd Gwener), h.y. un cerbyd HGV ychwanegol bob dydd, ac mae'n annhebygol o achosi aflonyddwch ychwanegol i drigolion Penyffridd, Rhosgadfan a Rhostryfan yn ystod yr amseroedd hyn. Er mai bychan yw'r cynnydd mewn allbwn o'r chwarel, o 20 i 21 symudiad yr wythnos, bydd yn arwain at elfen o fudd economaidd i'r gweithrediad.
- 5.15 Mewn ymateb i ymgynghoriad, nododd yr uned trafniadaeth nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig i gynyddu'r allbwn o bedwar i bum llwyth y dydd, dydd Llun i ddydd Gwener a gwelliant cyffredinol mewn perthynas â lleihau'r gweithrediadau cludo i 5 diwrnod yr wythnos. Gellir addasu amod 6 o gais cynllunio C16/0063/17/MW, fel a ganlyn:
- Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na phum llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*
- 5.16 Yn ogystal ag amod 6, bydd gofyniad i ymdrin ag amod 11 ar yr un caniatâd sy'n nodi oriau gweithio ar gyfer gweithrediadau penodol o ddydd Llun i ddydd Sadwrn. Ac eithrio gweithrediadau sy'n gysylltiedig â gwaredu deunydd o'r dyddodion gweithio mwynau, gwaredu priddoedd a gorlwyth, gwaith adfer, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol, dylid addasu'r amod, yn unol â'r chwaer-gais, C18/1125/17/LL, i nodi na ddylid caniatáu cerbydau HGV i fynd i mewn nac allan o'r safle rhwng 08.00awr a 16.00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener.
- 5.17 O ystyried na fydd ond newid bychan i'r cyfyngiadau allbwn presennol, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor gan fod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisïau TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion Bioamrywiaeth

- 5.18 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.
- 5.19 Ni ystyrir y bydd cynnig i gynyddu'r gwaith cludo HGV o 4 i 5 llwyth y dydd yn arwain at unrhyw faterion bioamrywiaeth ychwanegol yn ymwneud ag ystlumod, adar a chynefin y chwarel a gafodd sylw blaenorol yn y penderfyniad ROMP C07A/0325/17/MW. Mae CNC yn cadarnhau, yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y cais, nad yw'n ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater sydd wedi'i restru ar ei bynciau ymgynghori, Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu, ac felly nid oes ganddynt unrhyw sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi AMG 5, AMG 6, MWYN 3 a MWYN 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Asedau Dŵr Cymru

- 5.20 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, nid oes gan Ddŵr Cymru wrthwynebiad i'r cynnig ond maent wedi cynghori'n flaenorol bod ardal y cais (trac mynediad presennol), yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr/pibell ddŵr ddosbarthu. Fel Ymgymwrwr Statudol, mae gan Ddŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at eu hoffer bob amser. Yn yr un modd â cheisiadau blaenorol ar y safle hwn, gellir cynnwys amodau Gwasanaethau Datblygu Dŵr Cymru ar gyfer datblygiadau ger prif bibellau dŵr fel nodiadau cynghori yn hytrach nag amodau ar y rhybudd penderfyniad.

SoDdGA Daearegol Moel Tryfan

- 5.21 Yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y cais, mae CNC yn cadarnhau nad ydynt yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater sydd wedi'i restru ar eu pynciau ymgynghori ac felly nid oes ganddynt sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig. 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.

Llifogydd a Draenio Dŵr Wyneb

- 5.22 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.
- 5.23 Mae Asesiad Effaith Hydrodaearegol (HIA) a gyflwynwyd i gefnogi cais cynllunio C18/0125/17/MW yn darparu ymchwiliad o'r amgylchedd dŵr yng nghyffiniau Chwarel Moel Tryfan. O ystyried na fydd yr amrywiad yn yr amod yn cynnwys unrhyw waith strwythurol, bydd yr un amodau cyfredol yn berthnasol i warchod cyrsiau dŵr lleol. Ni ystyrir bod y cais presennol yn codi unrhyw faterion na ystyriwyd yn flaenorol ac nid oes gan CNC unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud.
- 5.23 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Thir Comin

- 5.24 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.
- 5.25 Yn ddarostyngedig i amodau priodol i sicrhau cyfanrwydd yr hawl tramwy cyhoeddus a chyflwyno *'nodyn i'r ymgeisydd'* i gysylltu â Hawliau Tramwy Cyhoeddus Cyngor Gwynedd cyn i'r gwaith fynd rhagddo, mae'r cynnig yn cydymffurfio ag amcanion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
- 5.26 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

- 5.27 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.
- 5.28 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 hir o gloddio mwynau, ac mae'n parhau i fod yn rhan bwysig o'i gwedd economaidd a chymdeithasol. 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

- 5.29 Yng Ngwynedd, mae chwareli 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 dwys datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.30 Bydd y datblygiad arfaethedig 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 positif 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 lleol, 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.
- 5.31 Felly, mae'n debygol y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif 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

- 5.32 Nid oes pryderon wedi'u codi gan drydydd parti mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais. Mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi'u hasesu gan ystyried polisiâu a chanllawiau cynllunio perthnasol ac nid ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.

6 Casgliadau:

- 6.1 Mae'r cynnig hwn yn ceisio amrywio amod 6 ac 11 ar ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bedwar i bum llwyth HGV y dydd, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Yn yr un modd, mae chwargais, C18/1125/17/LL yn cynnig cynyddu'r allbwn uwchben y 4 llwyth y dydd fel y'i caniateir dan ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW a gymeradwywyd gydag amodau ar 6 Medi 2018. Felly, fe argymhellir y dylai'r allbwn o ddau ganiatâd presennol, C16/0063/17/MW a C18/0125/17/MW gael eu cyfuno dan amodau cynllunio fel bod cyfanswm y cludiadau HGV dyddiol yn cael ei osod ar 5 llwyth, dydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Prif fuddion y cynnig yw atal cerbydau HGV rhag teithio drwy Benyffridd, Rhosgadfan a Rhostryfan ar ddyddiau Sadwrn, pan ei bod yn debygol y bydd mwy o drigolion yn parcio ar y ffordd a mwy o draffig lleol.
- 6.2 Mae'n annhebygol y gwelir unrhyw newid amlwg yn amodau gwaith y safle nac yn effaith gweledol y datblygiad 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 O ran y cyflenwad o ddeunydd, rhagdybir bod y cynnyrch llechi o Chwarel Moel Tryfan wedi gwasanaethu'r gymuned leol ers 2007, gan ddarparu agregau, cerrig wal a charreg ddimensiynol. Mae'r egwyddor o echdynnu mwynau wedi'i sefydlu dan y penderfyniad ROMP ac o ran yr angen lleol, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â meini prawf cynladwyedd Polisi 22 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 gan roi ystyriaeth i bolisi cenedlaethol cyfredol ar gyfer cynnal banc tir o reserfau yn unol â'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn NCTM1 (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol. Yn ogystal, mae'n debygol y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 6.4 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. Nid yw'r cynnig yn codi unrhyw faterion ychwanegol a ystyrir dan C18/0125/17/MW ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi AMG 5, AMG 6, MWYN 3 a MWYN 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
- 6.5 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.
- 6.6 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.
- 6.7 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.
- 6.8 Mae'r cais wedi'i gynnwys o fewn Tir Comin Uwchgwyrffai. 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 ddigonol i warchod llwybr cyhoeddus rhif 46, yn ystod gweddau adeiladu a gweithredol y datblygiad.
- 6.9 Mae'r cynnig yn bodloni anghenion cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

7. Argymhelliad:

7.1 Cymeradwyo yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amodau 6 ac 11 o gais cynllunio C16/0063/17/MW:

6. *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na phum llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*

11. *Ac eithrio mewn argyfwng fel bod modd parhau i weithio yn ddiogel yn y chwarel (ac fe roddir gwybod am hyn i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau cyn gynted ag y bo'n ymarferol bosib), neu oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi dod i gytundeb i'r gwrthwyneb yn ysgrifenedig:-*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

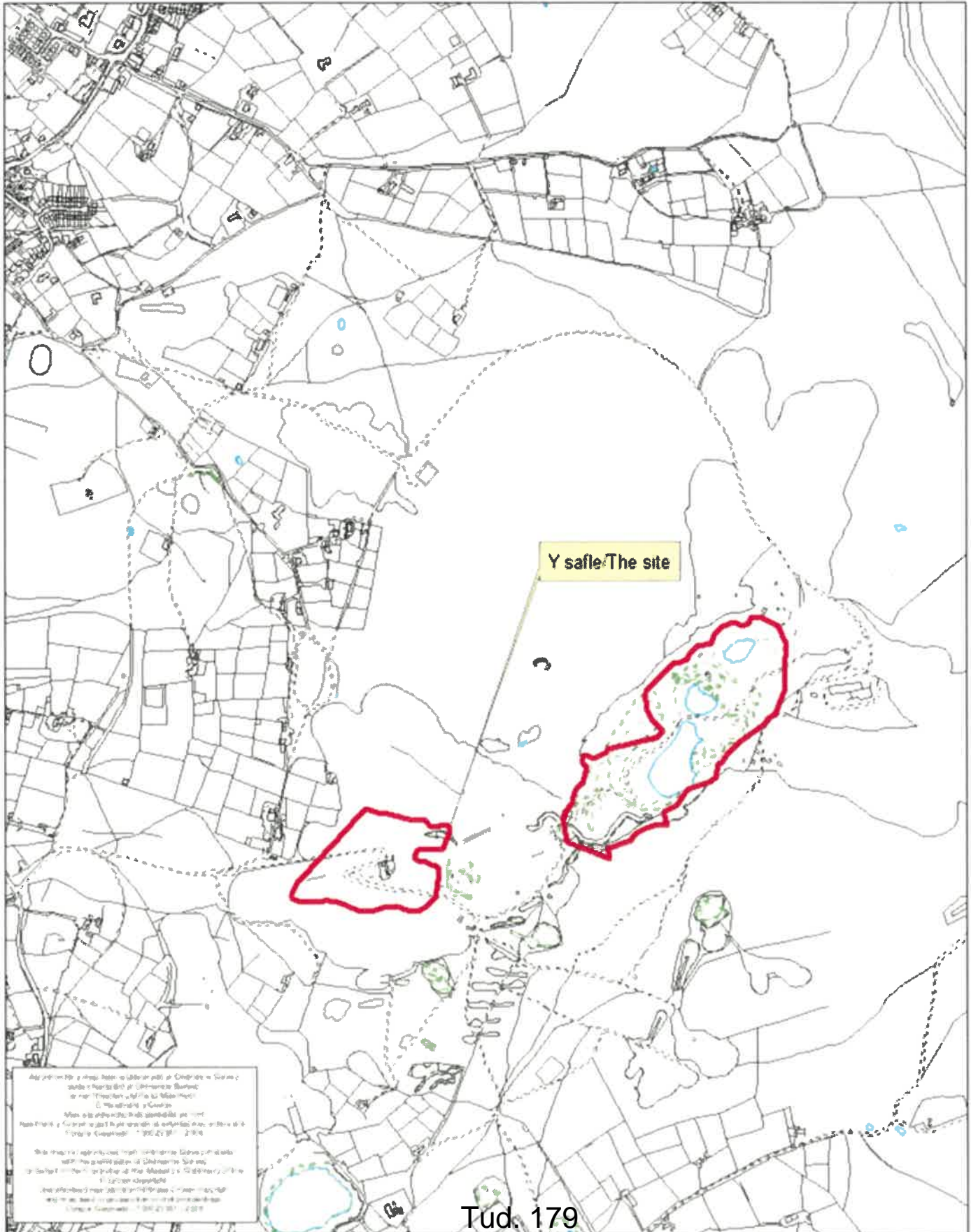
- i) *ni ellir ymgymryd â gweithrediadau sy'n gysylltiedig â gwaredu deunydd o ddyddodion gweithio mwynau, gwaredu priddoedd a gorlwyth, gwaith adfer, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol ac eithrio yn ystod yr amseroedd a ganlyn:*
- *07.30awr i 18.00awr ddydd Llun i ddydd Gwener a 07.30awr i 13.00awr ar ddydd Sadwrn,*
- ii) *Ni fydd gwaith mathru a sgrinio'n digwydd ac eithrio yn ystod yr oriau a ganlyn:*
- *10.00 i 15.00 awr, ddydd Llun i ddydd Gwener.*
- iii) *Ni fydd cerbydau HGV yn mynd i mewn nac allan o'r safle ac eithrio rhwng yr amseroedd a ganlyn:*
- *08.00awr i 16.00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener*
- iv) *ni fydd unrhyw weithrediadau ac eithrio'r rhai sy'n ymwneud â monitro brys neu amgylcheddol neu bwmpio dŵr yn digwydd ar y safle ar ddyddiau Sul neu ar wyliau Cyhoeddus neu wyliau Banc.*

Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C16/0063/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.



Rhif y Cais / Application Number : C18/1126/17/LL

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






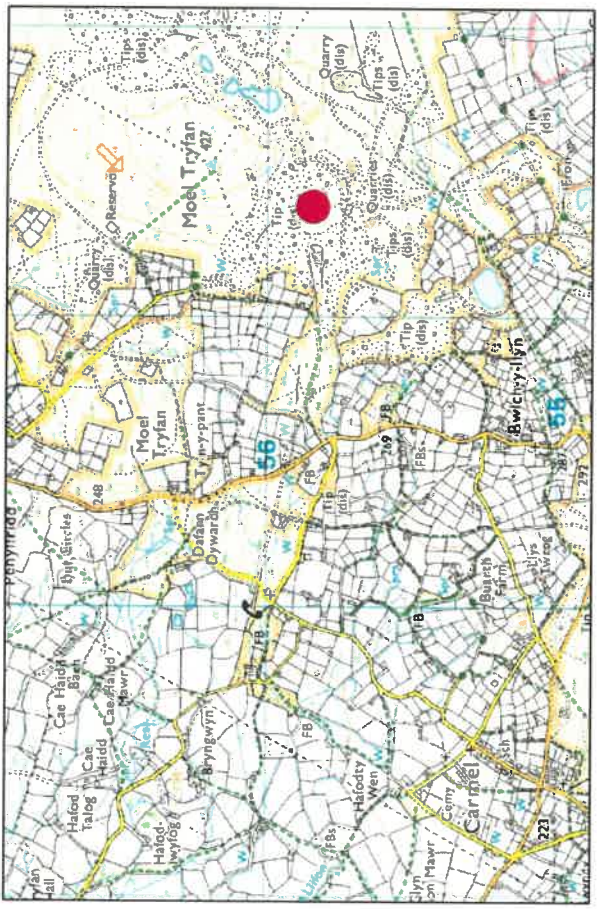
Scale Bar (1:25,000)



Oaktree Environmental Ltd
 Waste, Planning and Environmental Consultants
 Unit 5, Oasis Park
 19 Road One
 Winsford Ind. Est.
 Winsford, Cheshire
 - CW7 3RY
 T: 01606 558833
 F: 01606 861182
 W: www.oaktree-environmental.co.uk
 E: sales@oaktree-environmental.co.uk

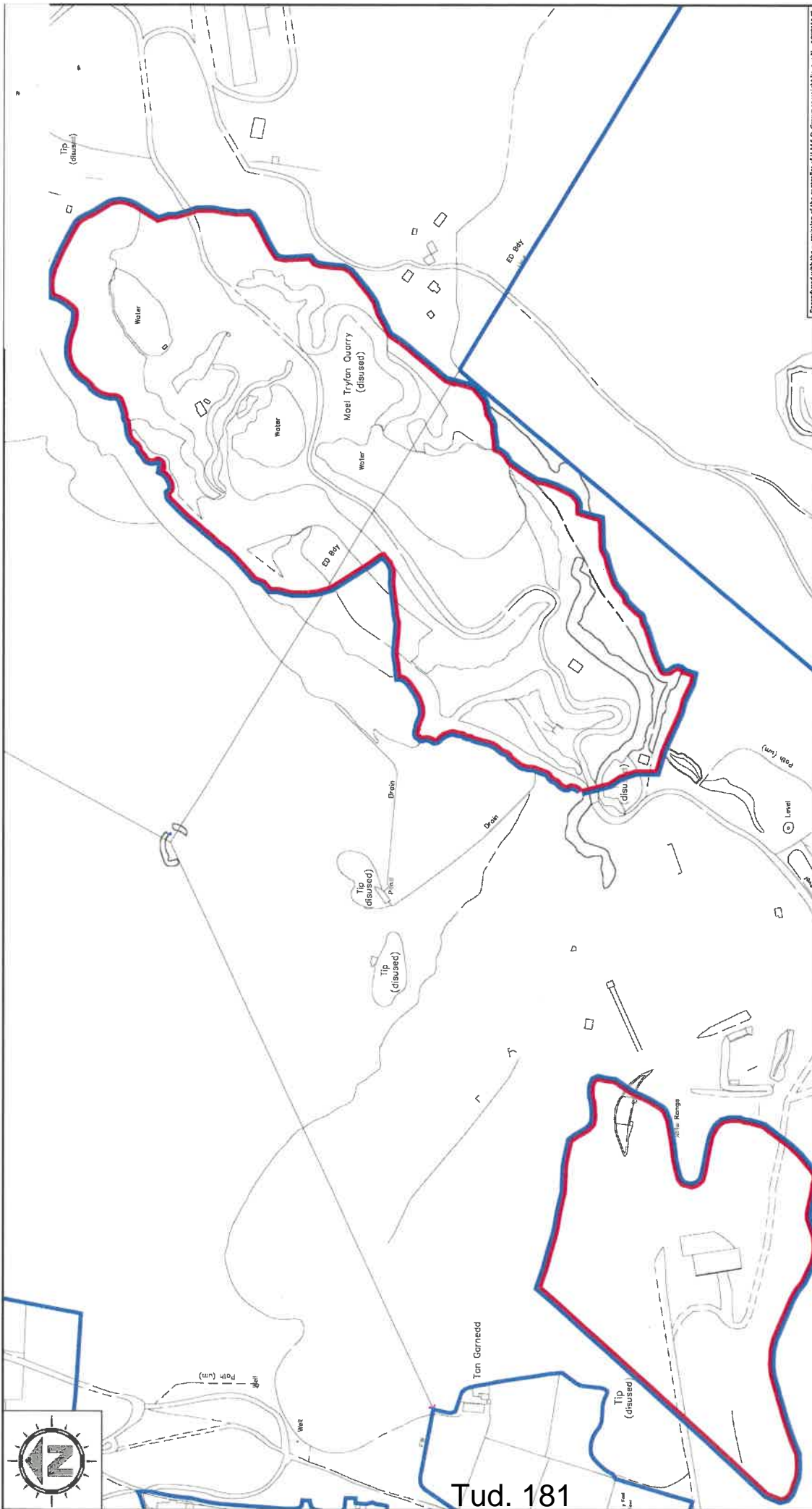


Drawing No:	3969/1746/01	Rev:	-
Title: SITE LOCATION MAP			
Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd			
Client: CCSQ Ltd			
Date:	28 November 2018	Job:	3969
Drawn:	RS	Checked:	-
Client:	1746		
Scale:	1:25,000	Printed @:	A4
KEY:	 Site location		



REVISION HISTORY

Rev:	Date:	Init:	Description:
-	28/11/18	RS	Initial drawing



Tud. 181

Reproduced with the permission of the controller of H.M.S.O. Crown copyright licence No. 1.0001515/08

REVISION HISTORY	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Rev:</td> <td style="width: 15%;">Date:</td> <td style="width: 40%;">Description:</td> <td style="width: 30%;">Date:</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>28/11/18</td> <td>Initial drawing</td> <td>28 November 2018</td> </tr> </table>	Rev:	Date:	Description:	Date:	-	28/11/18	Initial drawing	28 November 2018										
Rev:	Date:	Description:	Date:																
-	28/11/18	Initial drawing	28 November 2018																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Drawing No:</td> <td style="width: 50%;">3969/1746/02</td> </tr> <tr> <td>Title:</td> <td>SITE LOCATION PLAN</td> </tr> <tr> <td>Site:</td> <td>Moel Tryfan Quarry, Rhosgafan, Gwynedd</td> </tr> <tr> <td>Client:</td> <td>CCSQ Ltd</td> </tr> <tr> <td>Scale:</td> <td>1:2,500 @ A3</td> </tr> <tr> <td>Drawn:</td> <td>RS</td> </tr> <tr> <td>Checked:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Job:</td> <td>3969</td> </tr> <tr> <td>Client:</td> <td>1746</td> </tr> </table>		Drawing No:	3969/1746/02	Title:	SITE LOCATION PLAN	Site:	Moel Tryfan Quarry, Rhosgafan, Gwynedd	Client:	CCSQ Ltd	Scale:	1:2,500 @ A3	Drawn:	RS	Checked:		Job:	3969	Client:	1746
Drawing No:	3969/1746/02																		
Title:	SITE LOCATION PLAN																		
Site:	Moel Tryfan Quarry, Rhosgafan, Gwynedd																		
Client:	CCSQ Ltd																		
Scale:	1:2,500 @ A3																		
Drawn:	RS																		
Checked:																			
Job:	3969																		
Client:	1746																		
<p>KEY:</p> <ul style="list-style-type: none"> Application boundary Other land within applicant's control 	<p>Notes:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Drawing for indication only. (2) All measurements must be verified on site. 																		
<p>Copyright Oaktree Environmental Ltd</p>																			
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Oaktree Environmental Ltd Waste Management and Environmental Consultants Lime House, Road Two Winford Industrial Estate Winford, Cheshire CW7 3QZ Tel: 01606 558823 E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; text-align: right;"> </td> </tr> </table>		<p>Oaktree Environmental Ltd Waste Management and Environmental Consultants Lime House, Road Two Winford Industrial Estate Winford, Cheshire CW7 3QZ Tel: 01606 558823 E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk</p>																	
<p>Oaktree Environmental Ltd Waste Management and Environmental Consultants Lime House, Road Two Winford Industrial Estate Winford, Cheshire CW7 3QZ Tel: 01606 558823 E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk</p>																			

Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 8

Cais Rhif: C18/0722/41/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 23/08/2018

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Cais ar gyfer darparu safle ar gyfer 15 uned teithiol gan gynnwys ystafell hamdden a toiledau

Lleoliad: Fferm Afonwen, Chwilog, Pwllheli, Gwynedd, LL536TX

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer creu maes carafanau teithiol. Mae'r bwriad yn cynnwys creu safle annibynnol ar gyfer lleoli 15 o garafanau teithiol. Bwriedir ymgymryd â phlannu ychwanegol a fydd yn cynnwys coed cynhenid draenen ddu, wen a chelyn gyda ffens goed 1.8m er mwyn darparu ffin rhwng y safle a phit silwair bresennol. Mae bwriad darparu toiledau a chyfleusterau cawodydd o fewn adeilad presennol ar y safle; ynghyd â gosod tanc septic newydd a lle storio biniau wedi ei amgylchynu gyda sgrin bren.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad, mae unedau gwyliau presennol yn bodoli o fewn ardal y fferm. Mae'r safle yn cynnwys ffordd concriid presennol. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i briffordd dosbarth 1 yr A497.
- 1.3 Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno er mwyn goresgyn effaith yr unedau ar goed ac effaith y coed ar yr unedau, materion carthffosiaeth ac iechyd a diogelwch.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y safle yn mesur 0.51 hectar.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

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

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 10 (2018)

Nodyn Cyngor Technegol – 13 Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3.1 C07D/0083/41/LL - ADDASU ADEILAD ALLANOL YN YSTAFELL FFITRWYDD GYDA PHWLL NOFIO – CANIATAU - 03-04-2007

C03D/0010/41/LL - ADDASU ADEILAD ALLANOL YN UNED GWYLIU HUNAN ARLWYOL – CANIATAU - 17-02-2003

C00D/0076/41/LL - NEWID DEFNYDD TY GWAIR YN STABLAU A DEFNYDDIO TIR AMAETHYDDOL AR GYFER TRECIO CEFFYLAU – CANIATAU - 17-04-2000

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu oherwydd fod gormod o safleoedd o fewn ardal gyfyng

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

Mae mynedfa'r fferm eisioes wedi cael ei haddasu fel rhan o'r cynllun uwchraddio'r A497, gyda lleiniau gweledd safonol yn y ddwy gyfeiriad. Tybir hefyd ybyddai'r nifer o carafannau dan sylw yn dderbyniol ac yn anhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Cyfoeth Naturiol Cymru : Ar sail y cynlluniau diwygiedig, ac mae'r lleoliadau newydd yn lleihau yr effaith ar wreiddiau'r clwstwr coed sydd yn y gornel.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig.

Swyddog Carafanau: Bydd angen sicrhau y bydd 3 metr clir rhwng yr adlen ar garafan gyfochrog ar bob amser i atal lledaenu tân mewn argyfwng o'r fath.

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

- Deddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960
- Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936
- Safonau Model 1983 (Amodau Trwydded Carafannau teithiol / pebyll)
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y gweithle ayyb 1974

Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gysylltu a Uned Trwyddedu, Gwarchod y Cyhoedd i drafod trwydded safle petai'r cais hwn yn llwyddianus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth/Coed: ‘Rwyf wedi edrych ar y cynlluniau newydd ac rwy’n credu bod y lleoliadau newydd yn lleihau’r effaith ar wreiddiau’r clwstwr coed sydd yn y gongl.

Gwasanaeth Tân ac Achub: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i’w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Iechyd yr Amgylchedd: Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau mai Sigma 9100 Klargester STH091 sydd i’w osod ar gyfer y safle sydd ar gyfer 47 o bobl, ac mae’r system yma yn ymddangos yn foddhaol mewn gwyddor.

Cadw: Mae heneb CN031 Tomen Fawr wedi ei lleoli o fewn 2km i’r safle. Mae’r bwriad wedi ei leoli oddeutu 860m i’r gorllewin o’r heneb. Byddai’r golygfeydd allan i’r môr ac i’r ddau gyfeiriad ar hyd yr arfordir wedi bod yn bwysig i drigolion yr heneb ar gyfer ei warchod a materion strategol. Dros dir gwastad ger y môr mae’r bwriad yn debygol o fod yn weladwy o’r heneb, er y byddai’r adeiladau fferm presennol yn debygol o amharu ar safle’r cais i gyd heblaw am y rhan gogleddol un; ac felly mae unrhyw effaith ar y heneb yn debygol o fod yn fychan iawn ac ansylweddol.

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

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae’r cais yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol o’r newydd ar y safle ar gyfer 15 o unedau teithiol.
- 5.2 Mae polisi TWR 5 CDLI yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol os cydymffurfir â’r cyfan o’r meini prawf a nodir. Yn eu mysg, yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a’i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol sydd wedi ei guddio’n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu’r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw’n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â’r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny’n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol; bod y safle’n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu’n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd; mae meddiannaeth y datblygiad wedi’i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig; bod y safle’n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio’n unig a bod unrhyw unedau’n cael eu symud o’r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.
- 5.2 Saif yr ardal dan sylw yng nghefn gwlad agored ac o fewn cyffiniau fferm bresennol gyda unedau gwyliau. Mae sied amaethyddol gyda chyfleusterau presennol yn ochri

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gyda'r safle, ac mae bwriad defnyddio'r adeilad yma i ddarparu cyfleusterau toiledau a chawodydd. Mae'r safle wedi ei guddio gan wrych a choed ar y ffin rhyngddo a'r briffordd. Byddai'r 15 uned wedi eu gosod ar hyd y ffin ogleddol yma yn cefnu tua'r gwrych a'r coed, ac felly mae'r safle wedi ei guddio'n eithaf da o'r dirwedd ehangach. Mae ardal amwynder bychan wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad, ac mae'n debygol y byddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth mwy o'r fath. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd terfyn ddeheuol y safle, sy'n gwahanu'r safle o'r pit silwair gerllaw. Mae'r rhain wedi eu cynnwys fel mesurau lliniaru ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddent yn atgyfnerthu'r tirweddau presennol. Ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

- 5.5 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd dosbarth 1 A497, ac mae gwelliannau diweddar wedi bod i'r fynedfa yn sgil cynllun gwella'r A497. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa felly er gwasanaethu'r bwriad, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau na fyddai'n achosi effaith andwyol o ran diogelwch ffyrdd.
- 5.6 Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r safle yn meddiannu lleoliad o fewn cefn gwlad agored. Mae gwrychoedd a/neu coed ac adeiladau amaethyddol oddi amgylch ffiniau'r safle ac mae'r rhain yn fodd o gysgodi'r safle o'r dirwedd ehangach. Bwriedir plannu ychwanegol er mwyn cadarnhau'r ffiniau fel rhan o'r cais. Byddai'r plannu ychwanegol yma yn cynnwys draenen ddu, draenen wen a chelyn. Mae'r plannu ychwanegol yma i'w groesawu a byddai'n ychwanegu at y tirweddau oddi amgylch y safle, ac yn sichrua fod y safle yma yn cael ei wahanu o'r gweithgareddau fferm cyfagos. Ystyrir nad yw'r safle yn un ymwithiol yn y dirwedd fel y mae ar hyn o bryd ac felly na fyddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal na chymeriad y cefn gwlad agored o dan yr amgylchiadau presennol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac mae'r tŷ preifat agosaf rhyw 140m medr i ffwrdd ar draws yr A497. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn fferm weithredol a hefyd ble lleolir unedau gwyliau bresennol. Ni ystyrir y byddai gweithgareddau'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriadedig yn creu mwy o sŵn a gweithgareddau sylweddol na'r defnydd presennol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd dosbarth 1 A497. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad gan fod gwelliannau i'r fynedfa eisoes wedi eu cwblhau o fewn cynllun i wella'r A497 yn gyffredinol. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth a choed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.10 Derbyniwyd sylwadau'r Swyddog Coed ar y bwriad ac yn dilyn cynllun diwygiedig yn ail-leoli'r unedau, mae effaith y datblygiad ar y coed yn nghornel y safle wedi ei leihau. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwerthfawrogi y bydd y coed a gwrychoedd presennol yn cael eu cadw ac fod plannu ychwanegol yn cael ei gynnig. Nid oes felly bryderon bioamrywiaeth na choed yn gysylltiedig gyda'r cais ac mae'n cydymffurfio â gofynion polisi PS19 o'r CDLI.

Materion Iaith

- 5.11 Nid yw'r bwriad gerbron yn taro trothwy ar gyfer Datganiad Iaith Gymraeg o fewn polisi PS1 o'r CDLI, ac felly nid oes sail i ofyn am nac angen i gyflwyno asesiad na datganiad o'r fath.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

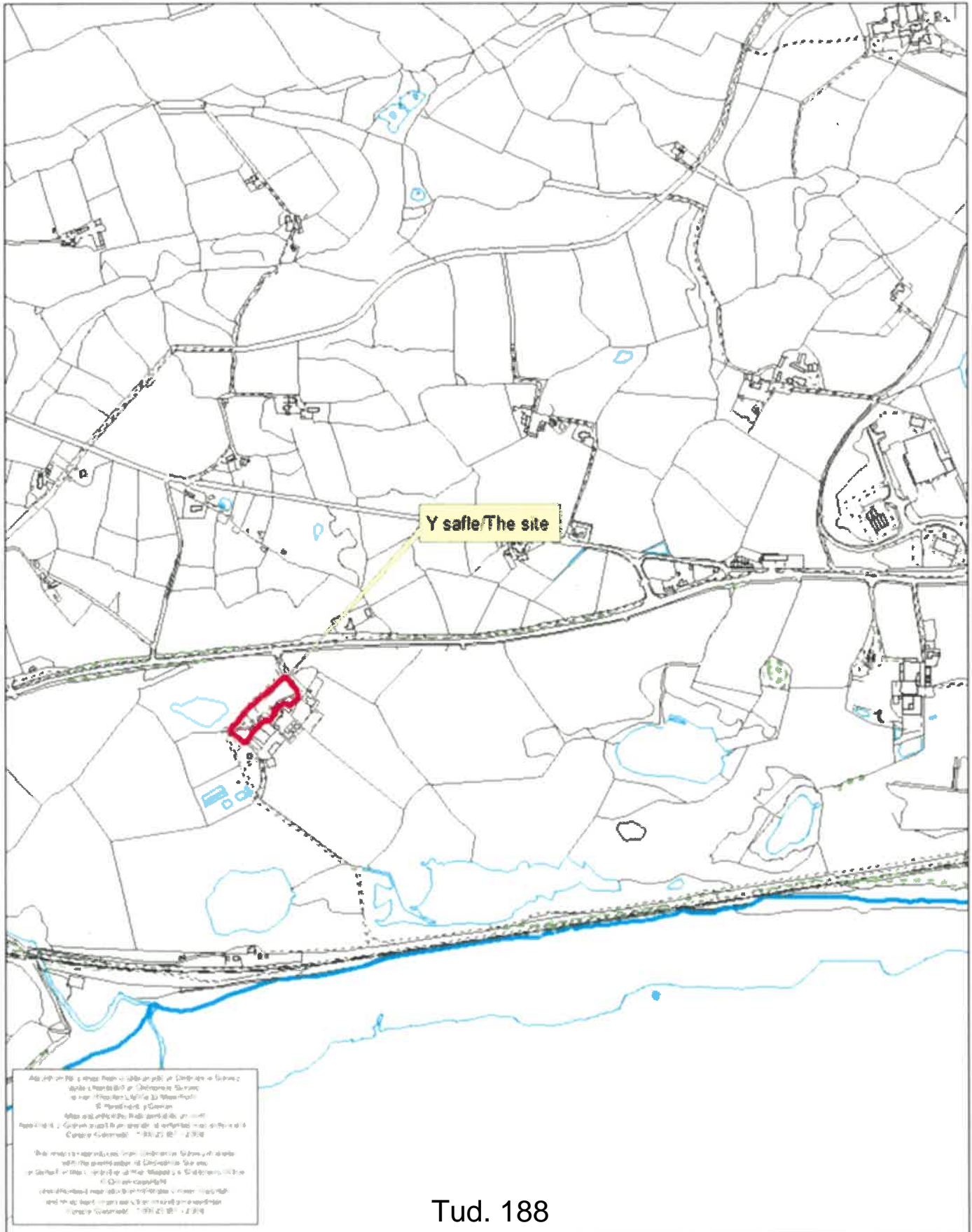
- 7.1 Caniatáu - amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 15.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio.
9. Gosod y tanc septic yn weithredol cyn defnyddio'r safle
- 10 Rhaid gosod yr unedau yn unol â chynllun 1515/03 (diwygiad 26/11/2018)



Rhif y Cais / Application Number : C18/0722/41/LL

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

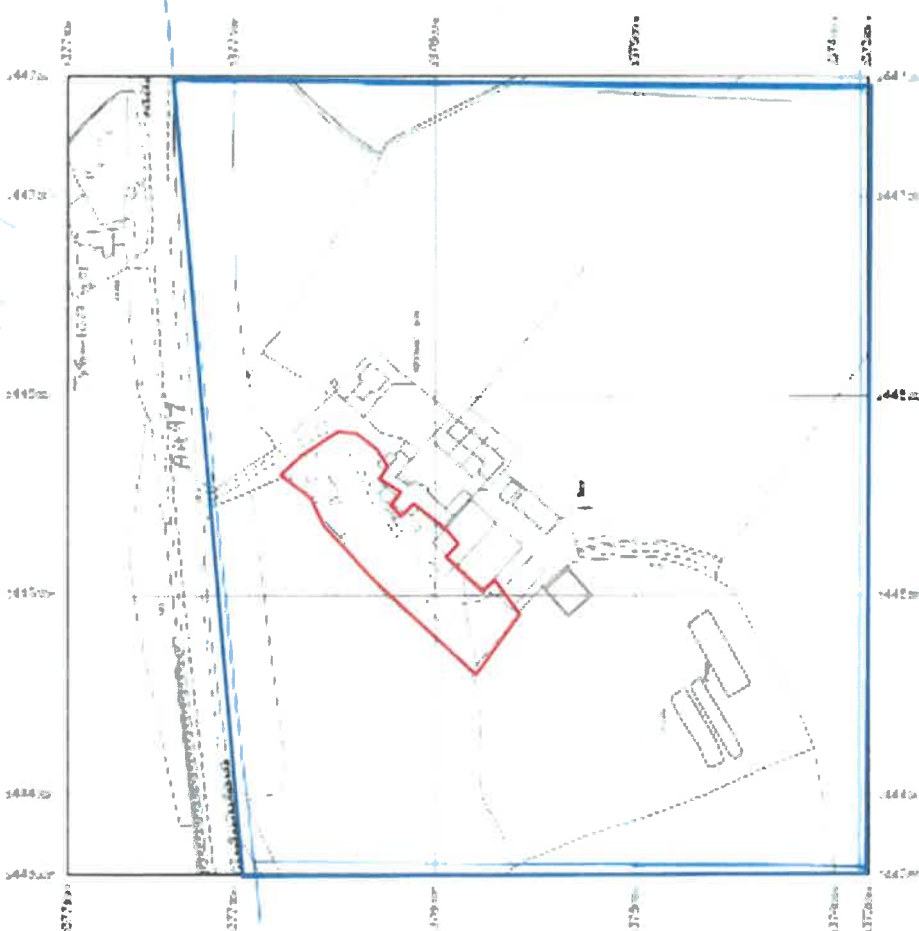




Ordnance Survey



OS Sitemap®



© Crown Copyright and Ordnance Survey 2018. All rights reserved. This document is the property of the Ordnance Survey and its contents shall not be reproduced in any form or by any means without the prior written permission of the Ordnance Survey. The Ordnance Survey name and logo are registered trademarks of the Ordnance Survey. The Ordnance Survey logo is a registered trademark of the Ordnance Survey. The Ordnance Survey name and logo are registered trademarks of the Ordnance Survey.

Scale 1:2500
 Date of issue: 2018
 Date of revision: 2018
 Date of publication: 2018
 Date of revision: 2018
 Date of publication: 2018

23 July 2018

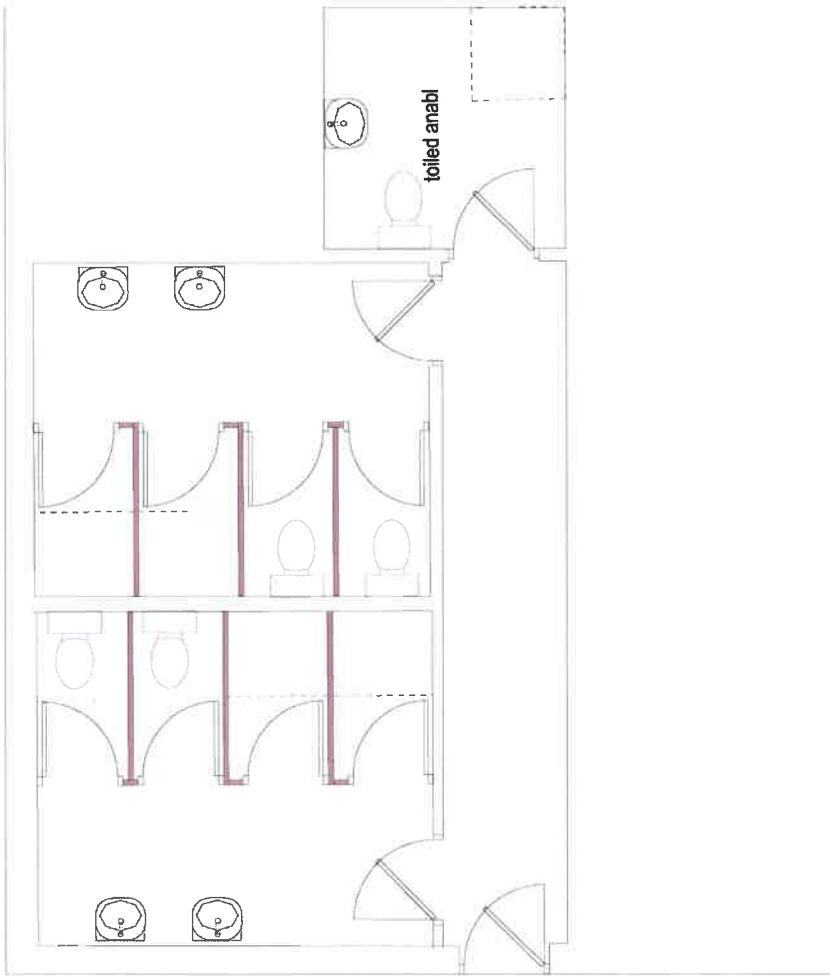
Ty-Newydd
 Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
 Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
 Email: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project
 Design & project management

1515 /01
 1:2500
 06-08-2018

Fferm Afonwen, Chwillog
 Cynllun lleoliad *diwygied 2208/18*

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

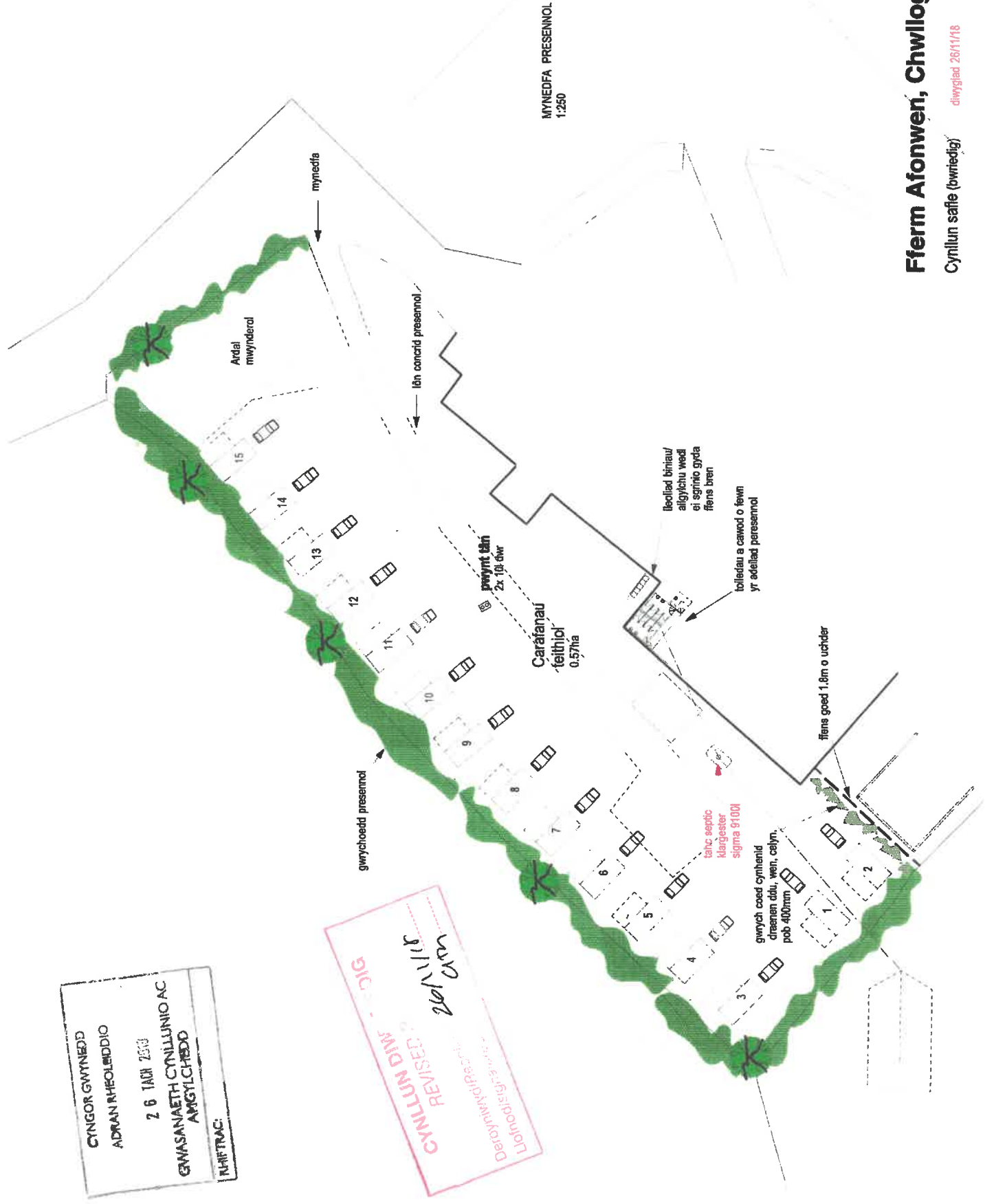


Ty-Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 01770 925 8926 | 01758 720762
eost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1515/05
1:50
06-08-2018

Fferm Afonwen, Chwillog

Bloc toiled o fewn yr adeilad presennol



MYNEDFA PRESENNOL
1:250

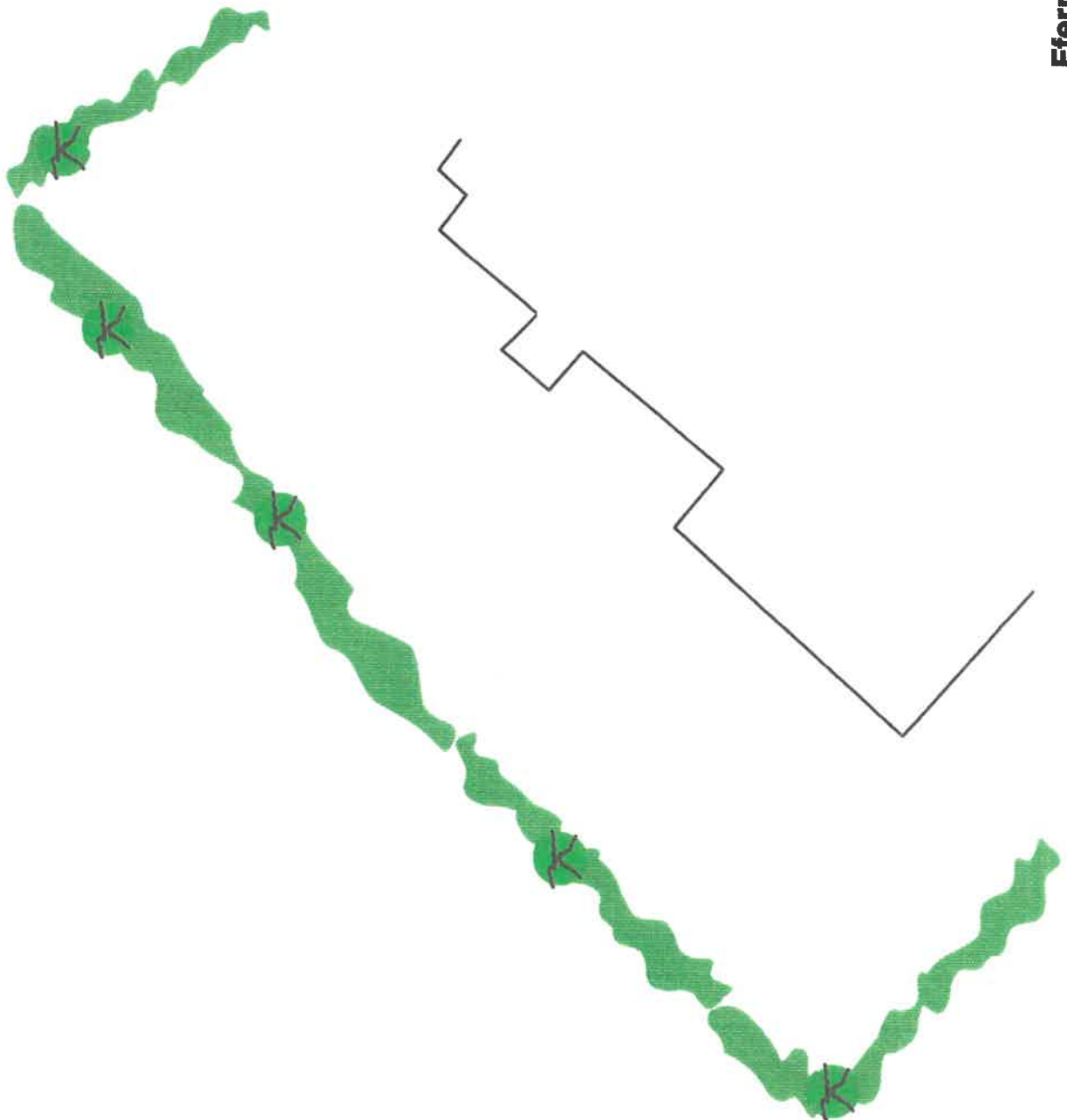
CYNGOR GWYNEDD
ADRIAN RHEOLEDDIO
2 6 IARH 2018
GWASANAETH CYLLUNIO AC
AMGYLCHEDD
PLAFTRAC:

CYLLUN DIM CIG
REVISOR: *Ben 11/18*
Llofnodir project
www.ty-newydd.com

Ty-Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Ty Newydd, Ceidio, Pwllhell LLS3 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
Epost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1515 /03
1:500
06-08-2018

Fferm Afonwen, Chwilog
Cynllun safle (bwriadig) *diwygiad 26/11/18*



Cynllun safle (presennol)

Fferm Afonwen, Chwillog

1515 /02

1:500

06-08-2018

Ty-Newydd

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

www.ty-newydd.com

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
eost: gwyn@ty-newydd.com

G



Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 9

Cais Rhif: C18/1055/41/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 15/11/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Newid amod 2 of C14/0113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl

Lleoliad: Bryn Hyfryd, Chwilog, Pwllheli, LL53 6SF

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU A'R CYTUNDEB 106 PRESENNOL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais i newid amod er mwyn ymestyn y cyfnod amser i gyflwyno manylion a gadwyd yn ôl ar gais amlinellol i godi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) ar safle ar gyrion pentref Chwilog. Mae rhan fwyaf o'r safle wedi ei lleoli y tu mewn i ffin ddatblygu'r pentref fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol, ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai.
- 1.2 Mae'r safle presennol yn ardal o dir gwyrdd cymharol wastad ar gyrion y pentref gyda rhan ohono yn ffurfio rhan o iard fferm ger fynedfa bresennol. Mae tai amrywiol deulawr wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle.
- 1.3 Roedd y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn dangos gosodiad y 21 eiddo (8 tŷ pâr a 13 tŷ sengl) a'r fynedfa a ffordd stad bwriedig. 'Roedd bwriad darparu'r unedau fforddiadwy yn agos at y fynedfa bwriedig ac ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig

ISA1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

TRA 2 – safonau parcio

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu Cynaliadwy

PS 6 – Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Canllawiau Cynllunio Atodol Lleol:

Tai Fforddiadwy

Ymrwymadau Cynllunio

Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

Cymysgedd Tai

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C14/0113/41/AM – Cais amlinellol ar gyfer codi 21 o dai (gan gynnwys 7 ty fforddiadwy) gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ol (cynllun diwygiedig)

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ar sail y byddai'r amodau perthnasol yn cael eu trosglwyddo i'r caniatad newydd

Uned
Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Tai Fforddiadwy: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymddiriedolaeth Dim sylwadau i'w cynnig
Archeolegol:

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion
Cyhoeddus: cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 17.12.18, ni
dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg
ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Cais i newid amod 2 o ganiatâd amlinellol C14/0113/41/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl sydd gerbron, ac felly nid oes unrhyw newid i'r cynllun, nac i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Mae'r egwyddor y bwriad yma wedi ei dderbyn a sefydlu eisoes gan y Cyngor drwy'r caniatâd cynllunio amlinellol. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio. Mae'n bwysig ystyried felly os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais hwn yn wreiddiol.
- 5.2 Er mai amod 2 sy'n ymwneud yn benodol gyda'r cyfnod cyflwyno materion a gadwyd yn ôl yw unig destun y cais yma, er mwyn gallu ystyried ymestyn y cyfnod, mae'n bwysig asesu a chadarnhau os yw'r sefyllfa yn nhermau cydymffurfio â'r Polisiau Cynllunio yn parhau i fod yr un fath. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellir cysidro'r bwriad yn wahanol yng nghyd destun y polisiau yma.
- 5.3 Yn sgil polisiau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Erbyn hyn, mae Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu, ac felly mae newid materol wedi bod yn y polisiau ers penderfynu y cais blaenorol.
- 5.4 Mae polisiau PCYFF 1, TAI 3, TAI 15 a TAI 16 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi PCYFF 1 yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer canolfannau a phentrefi o fewn y Sir ac yn cadarnhau y caniateir cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y cynllun yma, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae polisi TAI 3 yn adnabod safle'r cais fel safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 20 o dai (cyfeirnod T64). Mae polisi TAI 15 yn adnabod trothwy cynnig fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau o dai ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth, ac y dylai 10% o'r cynnig fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae polisi TAI 16 yn cadarnhau y dylai pob tŷ ar safle eithrio fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae'r datblygiad yn cynnig 7 uned fforddiadwy allan o 21 uned yn gyfangwbl, sydd oddeutu 30% o'r unedau. Mae'r 2 uned sydd wedi eu dangos ar y rhan sydd tu allan i'r ffin ddatblygu yn fforddiadwy ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, ac mae'r nifer o unedau a gynigir yn gyfangwbl yn dderbyniol o ystyried fod polisi TAI 3 yn disgwyl 20 o unedau o'r safle. Ystyrir felly fod y datblygiad yma yn parhau i gydymffurfio a pholisiau tai cyfredol.
- 5.5 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol ar gyfer y cais gwreiddiol a ddaeth i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn helpu i amddiffyn yr iaith yn leol drwy ddarparu cyfleoedd i bobl leol symud i fyny yn y farchnad dai a thrwy hynny aros i fyw yn lleol a chefnogi cyfleusterau'r pentref a gweithgaredd cymunedol. Cadarnhawyd yr Uned Polisi ar y Cyd ar y pryd fod y cymysgedd o dai a gynhigir yn gwneud yn datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant. Ni ystyrir fod y sefyllfa yma

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

wedi newid ers 2017, ac mae polisi PS1 o'r CDLI yn cadarnhau nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Ar sail hyn felly ystyrir nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg yn yr achos yma ac fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 1. Byddai union lleoliad a'r ddarpariaeth o fewn y nifer a gynigir yn cael eu delio o dan y cais materion a gadwyd yn ôl.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Gan mai cais amlinellol oedd gerbron ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethdig y tai ar wahan i'w maint a'u huchder dangosol. Derbyniwyd cynllun yn dangos trefniant dangosol ar gyfer y safle gan gynnwys lleoliad y tai a'r trefniant ar gyfer trafndiaeth. Er i'r safle fod ar dir glas, mae ei ddefnydd ar gyfer tai wedi'i dderbyn mewn egwyddor wrth fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol ac felly ni roddir ystyriaeth i golli tir glas yma. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe ystyrir bod dwysedd y datblygaid yn dderbyniol, bod maint y tai yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais/ceisiadau am fanylion llawn, reoli gweddill manylion y datblygiad. Byddai materion effaith uniongyrchol ar gymdogion yn fater ar gyfer cais am fanylion a gedwir yn ôl. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais fe ystyrir fod y bwriad yn parhau yn cwrdd gyda gofynion polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI ac y gelli sicrhau fod y manylion pellach yn dderbyniol wrth asesu cais materion a gadwyd yn ôl.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ymestyn yr amser, ac ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio â pholisïau TRA 2 a TRA 4 yn ymwneud gyda safonau parcio a rheoli ardrawiadau cludiant, ar sail fod yr amodau perthnasol ar y caniatâd gwreiddiol yn parhau ar gyfer y caniatâd newydd.

Materion bioamrywiaeth/Coed

- 5.8 Ni fyddai unrhyw safleoedd na rywogaethau a amddiffynnir yn cael eu effeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad oes ganddynt sylwadau i'w cynnig ar y bwriad i ymestyn yr amser ar y cais yma. Ar sail gosod yr un amodau a'r caniatâd gwreiddiol felly, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS19 o'r CDLI.

Materion Llifogydd

- 5.9 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori ar y cais gwreiddiol, derbyniwyd ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru y dylai gosod amod i sicrhau na ellir dechrau ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir cynllun draeniad dwr ar gyfer y safle sydd yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Credir ar y pryd y byddai gosod amod o'r fath yn sicrhau na fydd y datblygiad yn ychwanegu at lif dŵr wyneb mewn modd annerbyniol. Ar sail maint a graddfa'r datblygiad, ystyrir y byddai'r amod yma yn parhau yn berthnasol ac yn sicrhau y byddai'r bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisiau PS5 a PS6 o'r CDLI.
- 5.10 Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r estyniad amser sy'n cael ei gynnig ar y sail fod yr holl amodau draenio a gynhwyswyd ar y caniatâd gwreiddiol yn parhau. Ar sail hyn felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau draenio.

Llecynnau agored o werth adloniadol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.11 Mae polisi ISA 5 yn disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o unedau, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored.
- 5.12 Cyflwynwyd Asesiad Llecynnau Agored o Werth Adloniadol gan yr ymgeiswr yn ystod y cais gwreiddiol, oedd yn dod i'r casgliad, o ystyried y ddarpariaeth bresennol sydd yn y pentref, nad oes angen darpariaeth newydd ar y safle hwn. Ar y pryd, fe aseswyd y wybodaeth yma gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, ac roedd o'r farn nad oedd adnoddau chwarae digonol i blant o fewn pellter hwylus i safle'r cais cynllunio a bod yna ddiffyg darpariaeth gyffredinol ym mhentref Chwilog, ac y byddai'r diffyg darpariaeth yn gwaethygu wrth i safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai gael eu datblygu. Gan fod diffygion wedi ei nodi yn y ddarpariaeth bresennol, sicrhawyd darpariaeth briodol ar gyfer diwallu anghenion y teuluol drwy amod cynllunio ac ar y pryd o gysidro trefniant mewnol dangosol, fe greidir, drwy ail-lunio'r trefniant hwnnw, bod gofyn digonol ar y safle ar gyfer sicrhau darpariaeth briodol. Ystyrir fod yr amod cynllunio yma yn parhau yn briodol a gellir asesu'r angen pendant ar adeg cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl er mwyn rhyddhau'r amod yma yn briodol. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi ISA 5.

Cyfleusterau Addysgol

- 5.13 Mae polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Yn ystod cyfnod y CDU, roedd tri safle wedi ei ddynodi wedi ei leoli yn Chwilog, ac ar adeg delio gyda'r ceisiadau yma (gan gynnwys y cais gwreiddiol sy'n destun y cais yma) roedd gwybodaeth wedi ei baratoi gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd sy'n asesu effaith datblygu'r safle hwn, ynghyd â'r safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn Chwilog yn y CDU, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Yn hyn o beth roedd yn hollbwysig ystyried yr hyn a wnaethpwyd wrth ymdrin â'r holl geisiadau cynllunio a ddaeth ymlaen ar y safleoedd yma oedd wedi eu dynodi ar gyfer tai.
- 5.14 Wedi ymgynghori gyda'r Adran Addysg ar y safleoedd yma ar adeg asesu cais tu ôl i Dafarn y Madryn (sef y cais cyntaf ddaeth ymlaen allan o'r tri safle oedd wedi ei ddynodi yn Chwilog), penderfynwyd ystyried y tri safle sydd wedi eu dynodi gan y CDU yn Chwilog ar sail y nifer o unedau preswyl a nodir ar eu cyfer yn y CDU. Nodir bod hyn yn golygu fod 55 uned breswyl yn berthnasol i'w hystyried ar gyfer y tri safle a hynny ar sail y niferoedd o dai sydd yn cael eu cyfeirio tuag atynt yn y Briffiau perthnasol. Byddai unrhyw gyfraniad addysgol yn seiliedig ar y gyfran o dai a ddynodwyd ar gyfer y safleoedd unigol fel rhan o'r ffigwr ar gyfer Chwilog yn ei gyfanrwydd h.y. 55 uned. Wrth ddefnyddio'r wybodaeth o'r CCA, nodir y bydd 22 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r tri safle a ddynodwyd ar gyfer tai yn Chwilog. Nodir ei fod yn ofynnol i seilio'r cyfraniad yn y modd yma oherwydd nad oedd unrhyw ffordd o wybod pryd roedd bwriad cyflwyno ceisiadau ar gyfer gweddill y safleoedd oedd wedi eu dynodi, nac ar gyfer faint o unedau. Yn ogystal roedd y ceisiadau oedd wedi eu cyflwyno ar gyfer y tri safle oedd wedi eu dynodi ar y pryd yn geisiadau amlinellol ac felly nid oedd sicrwydd am y nifer na math o unedau.
- 5.15 Defnyddiwyd y flwyddyn addysgol 2013-2014 fel y sail ar gyfer asesu'r angen am gyfraniad addysgol gan mai dyma'r cyfnod asesu cais safle ger y Madryn; a bydd rhaid cadw at y ffigyrau yma er mwyn sicrhau cysondeb. Nodir bod 20 lle gwag yn yr ysgol yn y flwyddyn honno gan olygu byddai angen cyfraniad ar gyfer creu capasiti ychwanegol ar gyfer 2 ddisgybl ychwanegol. (Gwnaethpwyd asesiad ychwanegol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gyfer flwyddyn addysgol 2014-2015 a nodwyd y byddai'r ysgol yn parhau i weithredu dros ei gapasiti ar sail datblygu'r tri safle).

- 5.16 Yn unol â chynnwys y CCA, nodir fod angen cyfraniad addysgol o £24,514 rhwng y tri safle (£12,257 x 2 disgybl). Ar sail sylwadau blaenorol yr Adran Addysg, mae'r cyfraniad disgwylidig o bob safle yn seiliedig ar gyfrannedd y nifer o dai a nodir ar eu cyfer yn y CDU fel rhan o'r cyfanswm ar gyfer y tri safle gyda'i gilydd. Mae hyn wedi golygu bod cyfraniad addysgol o £6,240 wedi ei sicrhau mewn perthynas â'r caniatâd ar gyfer y safle ger y Madryn (h.y. 14/55 x 24,514).
- 5.17 Wrth wneud y cyfrifiad ar gyfer y safle yma, roedd disgwyl cyfraniad addysgol o £8,914 (20/55 x 24,514) mewn perthynas â'r datblygiad hwn.
- 5.18 Nodir fod materion a gadwyd yn ôl wedi eu cyflwyno a'u caniatáu ar gyfer safle tu cefn i Madryn, ac er fod safle Cae Bodlondeb bellach y tu allan i'r ffin ddatblygu, mae'r caniatâd amlinellol yn parhau yn fyw am flwyddyn arall. Ystyrir fod y modd uchod o gyfrifo'r cyfraniad yn parhau i fod yn dderbyniol, a chan fod y swm uchod wedi ei sicrhau drwy gytundeb 106 ynghlwm â'r caniatâd gwreiddiol felly, mae'r bwriad yn parhau i gydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o ran cyfraniad addysgol.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau perthnasol, credir fod y bwriad i ymestyn cyfnod penderfynu cais sydd eisioes wedi derbyn cymeradwyaeth yn parhau yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau a'r cytundeb 106 presennol

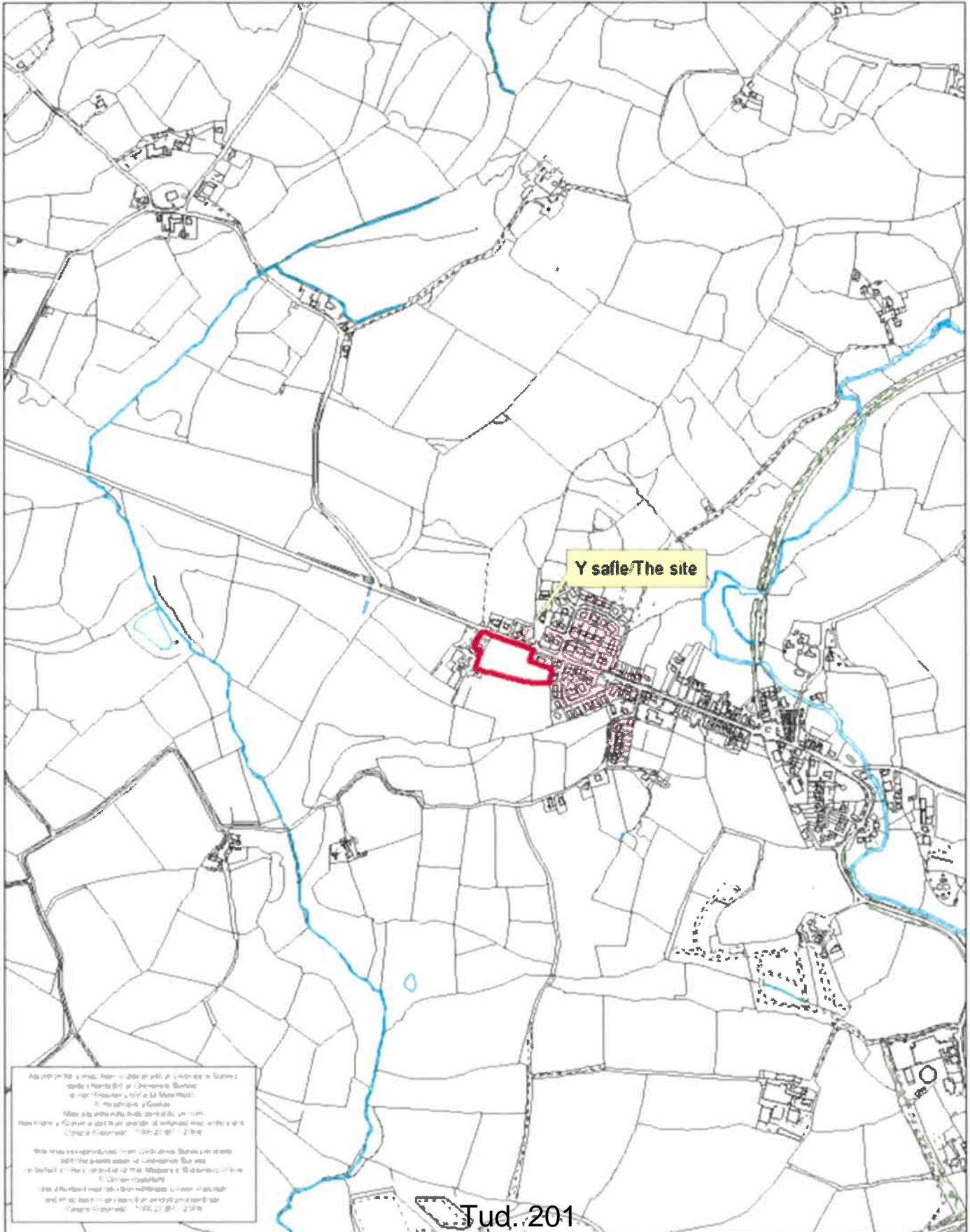
1. Amser
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ol o fewn tair mlynedd.
3. Ail-restru holl amodau'r caniatâd blaenorol
4. Unol â'r cytundeb 106 ynghlwm â'r cais blaenorol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON



Rhif y Cais / Application Number : C18/1055/41/LL

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



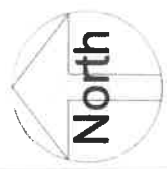


CYNLLUN DIMYGIEDIG
REVISED PLAN
 Dyddiad Received: 24/6/15
 Llofnod Signature: A.W.S.

CYNLLUN DIMYGIEDIG
 25 MEH 2015
 LLEOLIAD A

Cynllun Lleoliad / Location Plan

1 : 1250



	 <p>Haydn E. Williams Cyf. Gollidara, Pontchos, Pwllheli, Gwynedd, LL55 7HF (01758) 614444 info@haydnwilliams.com www.haydnwilliams.com</p>	<p>TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE Datblygiad Preswyl Newydd, Tŷr ger Brynhyfryd, Chwilog. New Residential Development, Land Adj. Brynhyfryd, Chwilog</p> <p>TEITL - TITLE Cynllun Lleoliad/Location Plan</p>	<p>CLIENT - CLIENT Mr. & Mrs. R.W. Roberts</p>
<p>No. A</p>	<p>Description Revision 1</p>	<p>Date 11/06/2015</p>	<p>PROSIECT - PROJECT NUMBER 0090</p> <p>GRADDFA - SCALE 1 : 1250</p>
		<p>DARLWYBODA GWAN CEW</p>	<p>REVISIYNNOD L 101</p>
		<p>GWIRYDDIAD GWAN HEW</p>	<p>GWIRYDDIAD GWAN HEW</p>
<p>Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.</p>			

Haydn E. Williams Cymru
 Syfnewr Adeiladu Siartedig
 Cymru / Qualified Structural Engineer
 Cymru / Wales / UK
 01792 333333
 haydn@haydnwilliams.co.uk

PRODIGY HOMES
 Maximum Ridge Height -
 11m
 Plot No. 15, 16, 17, 18, 19,
 20 & 21 to be Affordable
 Homes

**CYNLLUN DWYFIEDIG
 REVISED PLAN**
 Derbywyddfa/Revised...
 Llofnodograffur
 28/7/15
 AMK



Do not scale the drawing. Construction must follow all dimensions from this drawing.

Rev	Description	Date
A	Revision 1	11/06/2015
B	Revised Layout	22/07/2015
C	Service Strip plan	14-15 / 29/7/2015

TECHNICAL PROJECT TITLE
 Dwyfiedig Preswyl Newydd, Tŷ ger Brynhyfryd
 Cwllwg
 New Residential Development, Land Adj.
 Brynhyfryd, Cwllwg.
 TECH. TITLE

Cynllun Safon/Site Plan

CLIENT - CLIENT
 Mr. & Mrs. R.W. Roberts

OWNER - OWNER
 GEW
 GEW
 1:200

DATE - DATE
 11/06/2015

PROJECT - PROJECT NUMBER
 0050

SCALE - SCALE
 1:200

PROJECT NUMBER
 S101



Haydn E. Williams

1 Cynllun Safon / Site Plan
 1:200