



Rhaglen Gyflawn

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

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD MAWRTH, 20FED HYDREF, 2020

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

01286 679 878

(Dosbarthwyd Dydd Llun, 12 Hydref 2020)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Gareth A. Roberts
Gareth Tudor Morris Jones

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. ETHOL CADEIRYDD

I ethol Cadeirydd ar gyfer 2020 / 21

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

I ethol Is Gadeirydd ar gyfer 2020 / 21

3. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

5. MATERION BRYD

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

6. COFNODION

7 - 19

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfodydd o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar y10fed o Fedi 2020 ac ar y 24ain o Fedi 2020 fel rhai cywir

7. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

7.1 CAIS RHIF C19/1028/03/LL GWESTY WYNNES ARMS, FFORDD MANOD, MANOD, BLAENAU FFESTINIOG 20 - 47

Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Linda Ann Jones

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

7.2 CAIS RHIF C19/1197/02/LL CANOLFAN GREFFTAU CORRIS, CORRIS UCHAF, GWYNEDD 48 - 67

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 uned teithiol ynghyd a gosod bloc

toiledau a tirlunio.

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Pughe Roberts

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

7.3 CAIS RHIF C20/0190/19/AC SEIONT BRICKWORKS, SEIONT WORKS Ffordd FELIN SEIONT, CAERNARFON 68 - 88

Cais ar gyfer gwaith sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd gan gynnwys;

- Defnydd tir fel estyniad i compownd y safle bresennol a darparu sied cynnal a chadw, adeiladau swyddfa, cyfleusterau lles a maes parcio, storfa tanwydd, tanc storio carthffosiaeth, cyfleuster sypynnu concrid symudol a sypynnu asfalt ac adeiladu trac cludiant (defnydd dros dro),
- Adeiladu ffordd cludiant newydd ar ffin ogleddol y chwarel bresennol gyda chysylltiad dros dro i lwybr y ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd, yn ystod y cyfnod adeiladu,
- Parhau i gloddio am fwynau, symud deunydd o ddyddodion gweithio mwynau a phentwr stoc o ddeunyddiau sy'n bodoli eisoes,
- Darparu llawr caled a lleoli offer a pheiriannau ar gyfer prosesu a sgrinio deunyddiau,
- Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianyddol/adfer yn ystod y tymor hir.

(Cais o dan Adran 73 i amrywio Amod 3 ar ganiatâd cynllunio C17/0011/19/MW i gyrraedd y lefelau daear y cytunwyd arnynt yng nghynllun adfer rhif. 3030/16, ddeunyddiau cloddio sydd dros ben i ofynion prosiect ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd yn ogystal â deunyddiau a gloddiwyd o ffynonellau eraill, gael eu gwaredu ar y safle yn unol â thrwydded CNC)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Garlick

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

7.4 CAIS RHIF C19/1072/11/LL TIR ODDI AR PEN Y FFRIDD ROAD, PEN Y FFRIDD ROAD, PENRHOSGARNEDD, BANGOR 89 - 132

Datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd a isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A Roberts

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 10/09/20

Yn bresennol: Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cyngorydd Eric Merfyn Jones – Is Gadeirydd

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

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iwan (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cyngorydd Linda Ann Wyn Jones (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Eirwyn Williams

Croesawyd y Cyngorydd Gareth T Jones i'w gyfarfod cyntaf.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cyngorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0046/42/LL) oherwydd roedd yn aelod o Gyngor Tref Nefyn – Cyngor Tref Nefyn oedd yn cyflwyno'r cais

Y Cyngorydd Owain Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0046/42/LL) oherwydd roedd yn aelod o Gyngor Tref Nefyn – Cyngor Tref Nefyn oedd yn cyflwyno'r cais

Y Cyngorydd Gareth T Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0046/42/LL) oherwydd roedd yn aelod o Gyngor Tref Nefyn – Cyngor Tref Nefyn oedd yn cyflwyno'r cais

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

Y Cyngorydd Linda Ann Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1028/03/LL)

Y Cyngorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0022/42/DT)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Cadarnhawyd bod y cofnod yn gofnod priodol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 16 o Orffennaf 2020.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

5.1. Cais Rhif C19/1028/03/LL – Wynnes Arms Hotel, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog

Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd - mewn ymateb i sylwadau gan yr Aelod Lleol ymgynghorwyd gyda'r Uned Rheoli Risg Llifogydd y Cyngor a derbyniwyd ymateb sydyn i'r pryder. Nodwyd nad oedd gan yr Adran wybodaeth am y sefyllfa ond bod bwriad i ymchwilio i'r gwyn. Nid oedd amserlen ar gyfer y gwaith yma wedi ei osod.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi y cyflwynwyd y cais gerbron Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 02.03.2020 pryd penderfynwyd trefnu i'r aelodau ymweld â'r safle. Yn y cyfamser, adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi hysbysu'r Cyngor ei fod wedi cyflwyno apêl i'r Arolygaeth Cynllunio yn erbyn diffyg penderfyniad gan y Cyngor ar y cais (dyddiad heb ei dderbyn hyd yma).

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio a mynedfa. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog a bod defnydd y safle fel tafarn wedi dod i ben ddechrau 2017. Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau ar y tri llawr. Cyfyngir y newidiadau allanol i'r estyniad ochr ac addasu fymryn ar osodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel daear ar y drychiad cefn.

Darparwyd lluniau a fideo ychwanegol gan nad oedd modd cynnal ymweliad safle oherwydd cyfyngiadau covid 19.

Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol sydd wedi ei cynnwys yn yr adroddiad:- ni ystyrir y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

Cyfeiriwyd at bolisi TAI15 sydd yn gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Ystyriwyd bod y cais fel y diwygiwyd yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y dref.

Nodai Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) fod disgwyl i o leiaf 0.4 o'r unedau fod yn fforddiadwy, yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd yn datgan ei fod wedi ymchwilio prisiau rhentu/gwerthu o fewn tua milltir i'r safle fel rhan o'r datblygiad. Er nad oedd y swyddogion yn anghytuno gyda'r prisiau nid oedd y prisiau yn seiliedig ar y Llyfr Coch ac roedd man wendidau eraill yn y wybodaeth a gyflwynwyd. O dan yr amgylchiadau ystyriwyd y gellid caniatáu'r cais yn

ddarostyngedig i osod amod i gytuno ar faterion fforddiadwyedd ar gyfer un o'r unedau cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Yng nghyd-destun materion gweledol a mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod y rhain wedi eu hasesu yn llawn ac nad oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu datgan ar y materion hyn. Ategydd nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymhell gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd. O ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â gwrthwynebiadau lleol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-

- Ei bod yn ymddiheuro am y wybodaeth hwyr oedd wedi dod i law yn mynegi pryder am lifogydd diweddar ar safle y cais
- Bod cyn perchennog y Wynnes wedi tynnu ei sylw at gylfyrtdwr sydd wedi ei leoli o dan yr estyniad presennol ar gefn yr adeilad
- Bod llifogydd wedi digwydd rhyw 20 mlynedd yn nol ar y safle ac eto yn Awst 2020
- Nad oedd y Bwrdd Dwr wedi cael cyfle i archwilio ymhellach
- Bod pryderon ymysg pobl leol gyda rhai yn cofio llifogydd y gorffennol

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod angen mwy o wybodaeth ynglŷn â'r llifogydd cyn gwneud penderfyniad
- Bod egwyddor y datblygiad wedi ei ganiatáu ond bod angen archwilio ymhellach i bryderon llifogydd
- Mai tai sydd ei'u hangen yn yr ardal ac nid fflatiau
- Nad oedd y lleoliad yn addas ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth
- Mai Adran Draenio y Cyngor a ddylai fod yn ymchwilio i'r mater ac nid Dŵr Cymru
- Bod angen sicrwydd bod allanfa dan i'r adeilad
- Nad oedd llifydd parcio digonol ar gyfer y nifer trigolion fydd yn byw yn y fflatiau
- Pryder bod apêl yn sefyll ar y cais

e) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Rheolwr Cynllunio:

- Bod materion diogelwch yn fater i'r Uned Rheolaeth Adeiladau
- Bod yr Uned Drafnidiaeth yn ystyried bod 6 safle parcio yn ddigonol ar gyfer y safle - y safle yn un hygyrch gyda gwasanaeth bws da
- Bod yr Uned Cynllunio wedi ymgynghori gydag Adran Draenio y Cyngor ynglŷn â'r materion llifogydd
- Ei bod yn hyderus y byddai'r Pwyllgor wedi cwrdd eto cyn dyddiad apêl

f) Cynigiwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ar y materion draenio

g) Pleidleisiwyd ar y gwelliant

PENDERFYNWYD: Gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ynglŷn â materion draenio

5.2. Cais Rhif C20/0022/42/DT – Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn

Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn

Amlygwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn

Ymhelaethodd Y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un ar gyfer ailwampio ac ymestyn tŷ presennol. Adroddwyd y byddai'r datblygiad newydd yn cynyddu nifer y llofftudd o 3 i 4 gan gynyddu maint y gofod byw i lawr grisiau.

Saif yr eiddo ar lethrau Mynydd Nefyn ar ben ffordd breifat (sy'n rhannol yn llwybr cyhoeddus) sy'n arwain o ffordd ddi-ddosbarth Bryn Glas. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored, oddeutu 340m i'r dwyrain o ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn a 50m y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Fe drafodwyd y cais hwn yn y Pwyllgor Cynllunio ar 02/03/2020 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er caniatáu trefnu ymweliad safle ac er mwyn galluogi cyflwyno adroddiad rhywogaethau gwarchoddedig. Derbyniwyd aroddiad o Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig ar 29 Mai, 2020.

Darparwyd lluniau a fideo ychwanegol gan nad oedd modd cynnal ymweliad safle oherwydd cyfyngiadau covid 19.

Amlygwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn (ond heb eu cynnwys yn y ffurflen sylwadau hwyr) gan Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig yn pryderu bod maint a dyluniad yr estyniad yn nodwedd estron yn y dirwedd. Ategwyd bod sylwadau hefyd wedi eu derbyn gan Swyddog yr AHNE (oedd heb eu cynnwys yn yr adroddiad) yn pryderu am yr estyniadau ochr sylweddol, y ffenestri mawr ar effaith ar yr AHNE.

Adroddwyd y byddai'r tŷ ar ei newydd wedd yn debygol o fod yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol gyda'r arwynebedd llawr mewnol yn fwy na dyblu. Er hynny, gan na fyddai cynnydd mewn uchder yr adeilad, ystyriwyd bod y dyluniad a gyflwynwyd o ansawdd uchel gyda'r defnydd o garreg, gwydr a llechi yn briodol ar gyfer y lleoliad. Gwerthfawrogwyd bod y dyluniad yn 'fater o farn'.

Saif yr eiddo mewn lleoliad agored ar lethr y mynydd ac felly'n weladwy gan y cyhoedd o briffordd gyfagos ac ardaloedd cyhoeddus eraill. Wrth werthfawrogi'r pryder ynghylch sensitifrwyd y dirwedd yn yr ardal hon, nid oedd y swyddogion yn ystyried y byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ac ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol.

Tynnwyd sylw at sylwadau oedd wedi ei derbyn am orddarpariaeth o unedau gwyliau yn yr ardal ond amlygwyd mai cais am estyniad i dŷ oedd gerbron ac nid cais am lety gwyliau. Cydnabuwyd hefyd bod yr effaith weledol yn destun pryder a materion dylunio yn gallu bod yn gynhennus, ond bod swyddogion wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ynghyd a'r sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. O ganlyniad ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac y dylid ei ganiatáu gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-

- Bod Tan Y Mynydd wedi bod yn wag ers sawl blwyddyn, a bellach mae'n dadfeilio'n sylweddol. Y bwriad yw adfer a datblygu Tan y Mynydd a'i wneud yn gartref hardd i'w rannu gyda theulu a ffrindiau gan werthfawrogi'r hyn sydd gan harddwch Pen Llyn i'w gynnig.

- Teulu estynedig yn breswylwyr ar Barc Gwyliau Aberafon yn Nefyn ers blynyddoedd maith. Yr ymgeisydd a'i theulu yn aelodau gydol oes o glwb hwylio a chlwb golff Nefyn ac yn noddwyr rheolaidd yn The Sportsman ym mhentref Nefyn ac yn gyfranddalwyr yn Nhafarn Yr Heliwr
- Nid yw yn gais am gartref gwyliau neu eiddo rhent - yn gais am gartref i'r teulu ac at gael treulio llawer mwy o flynyddoedd i'r dyfodol yn y gymuned gyda'u plant a'u hwyron.
- Yn awyddus i'r cartref integreiddio i'r dirwedd ac felly wedi dewis adeiladwyr a masnachwyr lleol a deunyddiau adeiladu lleol. O ganlyniad, bydd yr adeilad yn ffitio'n llawer gwell o fewn y dirwedd garw na rendr gwyn llachar y tŷ presennol.
- Wedi byw yng Nghymru ers dros 30 mlynedd; ei phlant yn Gymraeg; ei busnesau wedi'u lleoli yng Ngogledd Cymru, yn cyflogi bron i 30 o bobl ac yn gwasanaethu'r gymuned leol

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-

- Rhaid sicrhau bod yr AHNE yn cael ei warchod – rhaid gofalu gwarchodaeth yn yr un modd a Pharc Cenedlaethol
- Y cais yn gwbl annerbyniol a'r bwriad yn ormesol yn y tirlun
- 'Mater o farn' yn gysail peryglus gan fod yr addasiadau yn sylweddol
- Bythynnod a thyddynnod traddodiadol sydd ar Fynydd Nefyn
- Pryder y byddai cynsail yn cael ei osod o brynu tai 'bach' sydd yn ymylu gyda ffin yr AHNE, ac yna cyflwyno cais am estyniadau sylweddol i'r tai hyn – mae modd prynu tŷ mwy yn y lle cyntaf
- Cael effaith sylweddol ar brisiau tai yn yr ardal

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Byddai'r bwriad yn ddolur llygad ar lethrau Mynydd Nefyn
 - Bod y bwriad yn orddatblygiad - maint yr estyniad yn dyblu'r gofod llawr
 - Angen cadw cymeriad traddodiadol y tŷ
 - Bod Llwybr Cyhoeddus yn rhan o'r safle – hyn ar gallu i greu problemau ar dir preifat
 - Y cynllun arfaethedig yn ymwithiol, ormesol, rhy amlwg a mawr ac amhriodol ar lethrau Mynydd Nefyn - yn groes i bolisi strategol 19 - y nod yw gwella'r amgylchedd naturiol
 - Pryder o osod cynsail a chynnydd mewn prisiau tai lleol
 - Yn groes i Polisi 3 lle nodi'r graddfa a Polisi Tai 13 lle nodi'r 'na ddylai greu effaith weledol sydd yn sylweddol fwy na'r adeilad presennol ... dylid ceisio gwarchod cefn gwlad ...' Angen polisiâu cryfach fel bod modd atal newid yr adeilad yn gyfangwbl.
 - Bod adeiladau o'r fath yn dinistrio'r hyn y mae ymwelwyr yn ei fwynhau am yr ardal
 - Awgrym i brynu tŷ mwy yn y lle cyntaf
 - Rhaid gwarchod yr amgylchedd, cefngwlad, tirlun a phobl yr ardal
 - Bod Nefyn yn cael ei dargedu fel Abersoch yn y gorffennol
 - Maint yn cael ei ganiatáu mewn rhai achosion ond dim mewn tai fforddiadwy lle ceisir mwy o ofod llawr
- Bod y dyluniad o ansawdd uchel ac yn welliant i'r hyn sydd yno yn barod
 - Bod tŷ cyfagos gydag estyniad

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

1. Fe fyddai'r datblygiad dan sylw yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad a'r ardal yn gyffredinol oherwydd bod yr ymddangosiad, graddfa, màs a'r driniaeth o ddrychiadau yn anghydnaws gyda'r cymeriad lleol. Ni ystyrir fod y cynnig hwn wedi rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun y safle mewn lleoliad wledig ac agored ac felly mae'r cais yn groes i ofynion polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gwledol yr ardal.
2. Fe fyddai'r datblygiad yn arwain at or-ddatblygiad niweidiol o'r safle mewn man amlwg yn y dirwedd gerllaw ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Fe fyddai hyn yn arwain at effaith niweidiol ar olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac felly fe fyddai'r datblygiad yn groes i bolisïau PS 19 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd yr ardal warchoddedig.

5.3 Cais Rhif C20/0046/42/LL – Tir ger Mynwent Gyhoeddus Nefyn

Cais ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i ffurfio rhan o estyniad i fynwent bresennol ynghyd a gwaith i estynnu maes parcio presennol, creu llwybrau a chodi ffensiau/giatiau cysylltiedig

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu estyniad rhesymol i'r fynwent bresennol drwy newid defnydd tir amaethyddol sydd wedi ei leoli oddi ar Ffordd Dewi Sant yn Nefyn. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan, ond yn gyfochrog i ffin datblygu Nefyn wrth gefn y Parc Busnes. Ystyriwyd fod lleoliad, maint a gosodiad yr estyniad yn un rhesymegol ac y byddai'n ychwanegu at wasanaeth cymunedol presennol yn effeithiol.

Gyda materion dwr daear wedi eu datrys, ystyriwyd fod y bwriad hwn yn cydymffurfio gyda holl ystyriaethau a pholisïau cynllunio perthnasol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod;

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynlluniau a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 06/05/20, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.
3. Bydd pob claddedigaeth yn y fynwent yn: • lleiafswm o 50 metr i ffwrdd o gyflenwad dŵr yfed tanddaearol; • o leiaf 30 metr o gwrs dŵr neu darddiad; • pellter o 10 metr o leiaf o ddraeniau tir; • Ni ddylai unrhyw gladdu fod mewn dŵr sy'n sefyll, a gwaelod y bedd fod yn uwch na'r tabl dŵr lleol.
4. Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol a'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

5. Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

5.4 Cais Rhif C19/1068/11/LL – Neuadd Ogwen, Y Coleg Normal, Ffordd y Coleg, Bangor

Addasu cyn adeilad y Brifysgol i 6 uned breswyl hunangynhaliol ynghyd a llecyn parcio ychwanegol

Oherwydd pryderon diweddar am wybodaeth ariannol, prisiad, a'r ddadl hyfywedd sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais awgrymodd y Rheolwr Cynllunio y dylid gohirio'r drafodaeth ar y cais er mwyn cael barn annibynnol ar y materion yma gan y Prisiwr Dosbarth.

a) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn cael barn annibynnol gan y Prisiwr Dosbarth

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 12:25pm.

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO 24/09/20

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cynghorydd Eric Merfyn Jones – Is Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd Gareth Griffith (Aelod Lleol) a'r Cynghorydd Keith Jones (ymgeisydd)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Owain Williams

Amlygodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Elwyn Edwards, mai dyma ei gyfarfod olaf fel Cadeirydd y Pwyllgor a diolchodd i'r Aelodau a'r Swyddogion am eu cydweithrediad a'u cefnogaeth dros y cyfnod. Dymunodd yn dda i'r Cadeirydd dilynol.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0102/33/LL) oherwydd ei fod yn fab i berchennog Parc Carafanau llai na 6 milltir o'r safle.

Y Cynghorydd Keith Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0250/11/LL) oherwydd mai ef oedd yr ymgeisydd.

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais

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

Y Cynghorydd Eric Merfyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0324/17/DT)

Y Cynghorydd Gareth Griffith (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0222/20/LL)

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. 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

4.1. Cais Rhif C20/0324/17/DT Y Borth, 30 Cae Sarn, Y Groeslon, Caernarfon

Cais ar gyfer Estyniad blaen, ochr a chefn.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth perthynas agos i Swyddog yn yr Adran Cynllunio

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel porth blaen, modurdy to fflat ochr, a lolfa haul gefn ar gyfer codi estyniad unllawr to fflat ar drychiad ochr a chefn ty par sydd wedi ei leoli o fewn ystâd o dai preswyl a ffin datblygu pentref Groeslon.

Adroddwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar edrychiad y tŷ na'r ardal yn gyffredinol gan y bydd yn debyg i'r hyn sydd yn bodoli yn barod. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad chwaith yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Er cynnydd yn y nifer y llofftidd, amlygwyd bod cadarnhad wedi ei dderbyn yn nodi bod digon o le parcio i wasanaethu'r eiddo ar dir preifat o flaen y tŷ.

Wedi pwysu a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-
- Bod yr eiddo o fewn stad o dai cymysg ac o safon
 - Bod y disgrifiad a'r asesiad a gyflwynwyd yn fanwl a chywir
 - Yn gefnogol i'r cais
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Bod estyniadau eraill wedi ei caniatáu yn y stad

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais

Amodau:

- 1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.**
- 2. Unol a chynlluniau**

4.2. Cais Rhif C20/0222/20/LL Sŵn y Môr, Caernarfon, Gwynedd

Dymchwel stablau presennol a chodi stablau newydd ynghyd â chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do, manege a seilwaith cysylltiol (gan gynnwys ad-drefnu'r trefniadau mynediad a pharcio

Ymhelaethodd Y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel y stablau presennol a chodi stablau newydd yn eu lle ynghyd a chodi adeilad ysgol

farchogaeth dan do, milodfa marchogaeth a seilwaith cysylltiol ar safle ger glannau'r Fenai yn Llanfair Is Gaer sydd i'r gogledd o Gaernarfon ac i'r de o'r Felinheli gerllaw Plas Menai.

Nodwyd bod yr adroddiad yn un helaeth a'r cais yn disgyn o dan ddiffiniad 'major'. Ategwyd bod yr ymgeisydd ar asiant wedi cymryd y camau perthnasol i gyflwyno'r cais. Adroddwyd bod egwyddor y datblygiad wedi ei seilio ym Mholisi PCYff 1 a CYF6 o'r Cynllun Datblygu Lleol a bod y rhain wedi eu trafod yn fanwl yn yr adroddiad.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn llecyn sy'n sensitif o safbwynt y dirwedd gyda dynodiadau statudol nepell o'r safle ei hun. Nodwyd bod y sensitifrwydd yma wedi ei gydnabod yn y ddogfen Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais, gyda'r ddogfen yn argymhell mesurau lliniaru er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar y dirwedd. Mae'r asesiad yn trafod gosodiad, maint a graddfa, dyluniad ac edrychiad y bwriad gyda phob ymdrech wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i liniaru'r effaith weledol. Ystyriwyd bod y bwriad felly yn dderbyniol ar sail ei ardrawiad o fewn y tirlun a'i ardrawiad ar ddynodiadau tirwedd statudol a hanesyddol cyfagos a bod yr asesiad yn un llawn.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, amlygwyd ar wahân i eiddo'r ymgeisydd, bod yr anheddau preswyl cyfagos wedi eu lleoli oddeutu 150m i'r dwyrain o'r safle, gan gynnwys Plas Menai. Ni ystyriwyd felly y byddai effaith andwyol ar fwynderau eiddo nac ymwelwyr i Blas Menai. Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol ymgynghorwyd gyda'r Adran Trafnidiaeth ac fe dderbyniwyd cadarnhad nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i gynnwys amodau a nodiadau cynllunio perthnasol

Tynnwyd sylw at faterion cynladwyedd a materion ieithyddol a bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth am arwyddion a chyflogaeth yn lleol ynghyd a buddion economaidd. Ategwyd bod y materion bioamrywiaeth ac archeolegol hefyd yn dderbyniol.

O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn unol gyda pholisïau lleol a chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol arall yn gorbwysu'r ystyriaethau polisi. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau.

- a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Y plant wedi dangos diddordeb mawr yn y maes neidio ceffylau ac yn cystadlu ar lefel genedlaethol gyda Thimau Cymru ynghyd a phobl eraill o Wynedd sydd yn cystadlu ar lefel uchel.
 - Dim lleoliad pwrpasol ar gyfer ymarfer a chystadlu ac felly gorfod teithio o leiaf dwy awr i gyrraedd canolfan
 - Y bwriad yw y bydd yr adeilad wedi ei gladdu yn y tir ac felly'n lleihau'r effaith ar y dirwedd ar amgylchedd
 - Lleoliad yn agos i'r A55 gyda mynedfa gyfleus
 - Yng nghyfnod y pandemig, mae lechyd meddwl yn broblem fawr ac felly chwaraeon yn bwysig i bob oedran
 - Byddai'r bwriad yn cael effaith gadarnhaol ar y gymuned
- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
 - Ei fod wedi ymweld â'r safle ac wedi cael cyfle i drafod y bwriad gyda'r ymgeisydd ar asiant
 - Y bwriad yw ychwanegu a gwella'r adnoddau sydd eisoes ar y safle ynghyd a gwella adnoddau i'r gymuned
 - Nid oes safle tebyg yng Ngogledd Cymru - gorfod teithio i Sir Gaer
 - Cyngor Cymuned wedi pryderu am yr elfen sŵn - Plas Menai, wedi ei leoli ger y fynwent, sydd ar agor drwy'r flwyddyn, saith diwrnod yr wythnos - yr

ymgeisydd yn byw ger y safle ac felly yn annhebygol o fod eisiau sŵn o'i chwmpas

- Eisoës yn cyflogi 3 person - bwriad o gyflogi 6 os y cais yn cael ei ganiatau
- Y bwriad wedi ei leol ar gyrion y pentref

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Cynllun manwl, mawr ond yn ymateb i'r angen ac i'w groesawu
- Lleoliad addas a chyfleus i'r A55
- Cynllun gwella o safon gan ddymchwel ac adeiladu o'r newydd ysgol farchogaeth a stablau
- Wedi ei sgrinio yn helaeth ac yn ymdoddi yn naturiol i'r amgylchedd
- Ceffylau yn dod a phleser i nifer gyda chynnydd yn y galw
- Gyda chynnydd mewn merlota / marchogaeth, hyfforddiant yn hanfodol
- Marchogaeth therapi yn bwysig ar gyfer yr anabl - dim cyfleuster o'r fath mewn bodolaeth yn lleol
- Croesawu bod person lleol yn barod i wynebu'r fenter
- Siom bod Glynllifon wedi dod a chwrs trin ceffylau i ben
- Diffyg cyfleusterau o safon ar gyfer unrhyw fath o chwaraeon lefel uchel yn y Gogledd

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-

Amodau

- 1. 5 mlynedd.**
- 2. Yn unol â'r cynlluniau.**
- 3. Materion tirlunio.**
- 4. Cyflwyno cynllun goleuo ar gyfer yr adeiladau a'r ardaloedd tu allan i gynnwys math ac amser byddent ymlaen.**
- 5. Cydymffurfio ag argymhellion mesurau lliniaru'r Adroddiad Ecolegol Cychwynnol.**
- 6. Cyflwyno mesurau lliniaru archeolegol.**
- 7. Cyflwyno manylion arwyddion dwyieithog o fewn y safle.**
- 8. Cwblhau llecynnau parcio cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben.**

Nodyn yn tynnu sylw'r ymgeisydd i ofynion System Draenio Cynaliadwy (SuUDS)

4.3 Cais Rhif C20/0102/33/LL – Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli

Ymestyn safle carafanau teithiol presennol i dir gerllaw trwy greu mynediad newydd o'r safle gwersylla presennol, symud lleoliad un garafán deithiol ac ychwanegu 8 carafán deithiol newydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd yn gwneud cais i'r Pwyllgor ohirio penderfynu'r cais er mwyn ei galluogi i gyflwyno rhagor o wybodaeth i gefnogi'r cais (er na fyddai hyn yn debygol o newid yr argymhelliad)
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Bydd gohirio y cais yn gyfle i'r ymgeisydd baratoi tystiolaeth bellach

PENDERFYNWYD gohirio y cais fel bod modd i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth i gefnogi'r cais.

4.4 Cais Rhif C20/0250/11/LL Mostyn Arms, 27 Stryd Ambrose, Bangor

Newid defnydd llawr gwaelod o dafarndy i fflat breswyl

- a) Ymhelaethodd Y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn gais llawn ar gyfer newid defnydd y tafarndy (Defnydd Dosbarth A3) sydd ar y llawr gwaelod i fflat breswyl (Defnydd Dosbarth C3) yn ardal Hirael i'r gogledd o ganol y ddinas. Eglurwyd bod yr ardal yn ardal breswyl gyda dwysedd poblogaeth uchel. Nodwyd bod yr egwyddor wedi ei asesu yn llawn a bod swyddogion yn ystyried bod y dystiolaeth oedd wedi ei gyflwyno am hyfywedd marchnata a defnydd cymunedol arall yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yn dilyn cwblhau asesiad llawn o'r bwriad, ystyriwyd y byddai'r bwriad i newid defnydd tafarndy i fflat breswyl 2 ystafell wely yn dderbyniol ar sail lleoliad, graddfa, dwysedd, defnydd, diogelwch ffyrdd, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl. Nodwyd hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio yn llawn gyda pholisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Wedi ceisio gwerthu'r dafarn ers 2 flynedd ond heb lwyddiant
 - Dim y dewis delfrydol, ond opsiwn i'w ystyried i'r dyfodol
 - Trosiant y busnes wedi lleihau yn arw dros y blynyddoedd diwethaf - dim yn rhagweld y sefyllfa yn gwella dim ond yn cynnal y lle ar hyn o bryd
 - Gorfod ystyried iechyd a lles ei wraig ag yntau

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Cydymdeimlo gyda'r sefyllfa - sefyllfa anodd iawn, ond parhau gyda gobaith y bydd rhywun yn prynu'r dafarn
 - Tafarn wedi bodoli ar y safle ers dros can mlynedd
 - Trist bod y diwylliant tafarn yn prinhaus fel hwb cymunedol
 - Tafarndai eraill ar gael yn yr ardal
 - Newid mewn ymddygiad cymdeithasol
 - Y cynlluniau yn daclus a derbyniol ar asesiad yn un cywir

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- 1. 5 mlynedd.**
- 2. Yn unol â'r cynlluniau a'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 11:45am.

CADEIRYDD

Eitem 7.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/1028/03/LL

Dyddiad 29/10/2019

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Teigl

Bwriad: Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio

Lleoliad: Wynnes Arms Hotel, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog LL41 4AR

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 02.03.2020 pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth o'r cais er rhoddi cyfle i aelodau ymweld â'r safle. Fodd bynnag, o ganlyniad i amgylchiadau anodd COVID19 yr ydym ynddi ar hyn o bryd bu rhaid gohirio y cais ymhellach hyd pwyllgor mis Medi pryd y gohiriwyd y cais o ganlyniad i dderbyn pryderon llifogydd ar y safle. Yn y cyfamser, bu i'r ymgeisydd wybyddu'r Cyngor ei fod wedi cyflwyno apel i'r Arolygaeth yn erbyn diffyg penderfyniad gan y Cyngor ar y cais.
- 1.2 Mae'r cais ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio a mynedfa yn Wynnes Arms, Manod, Blaenau Ffestiniog. Yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd am y math o fflatiau oedd yn ffurfio rhan o'r bwriad gwreiddiol (5 fflat 1 llofft) derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 15.12.2019 yn dangos bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn cynnwys 3 fflat 2 lofft ac 2 fflat 1 llofft. Daeth y defnydd tafarn i ben ddechrau 2017 ac mae'r adeilad wedi ei gau. Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear, seler storio islaw a fflat ar y llawr cyntaf. Mae'r fflat presennol yn cynnwys ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi a thair ystafell wely ar y llawr cyntaf a dwy ystafell wely a lle storio yng ngofod y to. Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau ar y tri llawr. Bwriedir hefyd tynnu'r arwyddion a dymchwel y gysgodfa ysmegu ar y drychiad deheuol (ochr) ar gyfer codi estyniad deulawr ochr yn mesur 8 medr o hyd a 4 medr o led ac yn cynnwys ystafell wely a byw ar gyfer fflat rhif 1 a rhif 2. Cyfyngir y newidiadau allanol i'r estyniad ochr ac addasu fymryn ar osodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel daear ar y drychiad gorllewinol (cefn).
- 1.3 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar lain triongl mewn man amlwg ym Manod. Bwriedir darparu llefydd parcio ar gyfer 6 car ar hyd y terfyn deheuol, mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog a gardd fechan gyda 'patio' yng nghornel de dwyreiniol. Lleolir safle ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau ar y terfyn gorllewinol.
- 1.4 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog. Rhed cefnffordd Ffordd Manod i'r blaen (dwyrain), ffordd sirol dosbarth 3 i'r ochr (gogleddol) a chefn (gorllewinol) a Chapel Hyfrydfa i'r de tu hwnt i'r ardd gwrw bresennol. Saif yr adeilad o fewn ardal breswyl.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017)**
- Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.
- Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.
- Polisi PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant

Polisi PS5 – datblygiad 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 PCYFF6 – cadwraeth dwr

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

Polisi TAI9 – isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth.

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy.

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

2.4

Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018)

Nodyn Cyngor Technegol 15: datblygu a pherygl llifogydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C17/0989/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd o dŷ tafarn i swyddfeydd (B1) ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu ar 05.12.2017
- 3.2 C17/0988/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu 05.12.2017
- 3.3 C07M/0056/03/LL Adeiladu ‘decking’ wedi ei gysgodi ar ochr tŷ tafarn: Caniatáu 21 Mai 2007

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Pryderon ynglŷn â lleoliad y fynedfa mewn perthynas i'r groesffordd. A yw'r datblygwr wedi ymchwilio i'r angen am fflatiau 1 ystafell yn lleol?
Dylid sicrhau bod 10% o'r bwriad yn fforddiadwy ac yn dilyn polisiau Cyngor Gwynedd.
Gwrthwynebiad lleol ar sail: byddai'r bwriad yn amharu ar amwynder lleol, effaith negyddol ar gymeriad y gymdeithas, ansawdd yr amgylchedd a safle byw trigolion eraill.
Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Datgan dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad, a nodi nad oes gwybodaeth am rywogaeth a warchodir yn y cais.
Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad fodd bynnag argymhellir cynnwys amodau parthed y fynedfa ar unrhyw ganiatâd ac argymhell ail leoli storfa biniau i leoliad nad yw'n amharu a'r leiniau gweledd.
Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig.

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau.
Ategu sylwadau blaenorol.

Dŵr Cymru: Hysbysu bod llinell garthffos yn croesi'r safle a bod angen mynediad iddi bob amser ac yn argymhell atal dŵr wyneb oddi ar arwynebedd to ychwanegol i arllwys i garthffos gyhoeddus.
Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.

Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru: Dim gwrthwynebiad.
Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig

Uned Strategol Tai: Datgan bod 77 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol gyda'r angen am fflat 1 llofft yn 15% a dwy llofft yn 12%.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Disgwylir fod y cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy neu ni fyddent yn cyfarch yr angen yn yr ardal.
Byddai 45% yn cael eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

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

1. Denu problemau di angen i'r ardal cymuned glos.
2. Angen cartrefi a dim fflatiau.
3. Denu problemau gwrth cymdeithasol.
4. Dim angen fflatiau 1 llofft
5. Problemau parcio.
6. Dim rheolaeth dros bwy fydd yn byw yn y fflatiau.
7. Gorddatblygiad.
8. Pryder ynglŷn a effaith y bwriad ar ddefnyddwyr y parc poblogaidd gerllaw a safle bysiau.
9. Pryderon llifogydd
10. Angen gwneud rhywbeth efo'r adeilad.

Dim sylw pellach ar y cynllun diwygiedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. Er diben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.
- 5.2 Mae cymal 2 Polisi ISA 2 yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ac un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud a chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol. Sylweddoli bod hawl cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer addasu'r adeilad yn swyddfa a thŷ yn 2017 a bod yr hawliau hynny yn weithredol hyd at Rhagfyr 2022. Noder felly bod y Cyngor wedi derbyn addasu'r tafarn ar gyfer defnydd neillog ac yn yr amgylchiadau hynny ni fyddai colli defnydd yr eiddo fel Tafarn o fewn y dref yn groes i Rhan iii o bolisi ISA 2.
- 5.3 **Tai (fflatiau hunangynhaliol)** - Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Trefol ac mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-
- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol – mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bwriedir codi estyniad deulawr ar ochr yr adeilad yn lle estyniadau llai presennol. Bwriedir hefyd altro gosodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel llawr ar y drychiad cefn. Datgan yr ymgeisydd y byddai yr estyniad ochr yn gynydd o 8% mewn cyfaint yr adeilad ac felly ni ystyrir y byddai estyniad o'r fath yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ychwanegiad sylweddol i'r adeilad, yn enwedig hefyd o ystyried fod estyniad llai i'w ddymchwel er mwyn hwyluso yr estyniad newydd.

- Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - Ystyrir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas na'r defnydd tafarn presennol o fewn ardal breswyl ac na fyddai'r newidiadau allanol yn ddigon sylweddol i gael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol ar sail gor-edrych.
- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - sylweddolir bod gwasanaethau'r Cyngor fel gorsafoedd bysiau a meysydd parcio wedi eu lleoli i'r gogledd o'r safle fodd bynnag mae'r bwriad yn cynnwys llefydd parcio cerbydau o fewn y safle ac mae'n rhaid cofio mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad. Noder hefyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi datgan nad oes gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig. Mae'n debygol y byddai defnydd tafarn gyda'r potential i ddenu mwy o drafnidiaeth i'r safle.

Yn yr amgylchiadau uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

- 5.4 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Flaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%), sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2018, mae cyfanswm o 11 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2018 yn 20 o unedau.
- 5.5 Wrth ystyried y wybodaeth hyn, credir felly y byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.
- 5.6 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Fe wybyddwyd yr ymgeisydd bod pryderon ynglŷn â'r cymysgedd maint a math y fflatiau yn y cynnig gwreiddiol ac yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Strategol Tai derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos 3 fflat 2 lofft ac 2 fflat 1 llofft. Ystyrir bod y cymysgedd diwygiedig sydd wedi ei gynniig gan y datblygwr yn cyfarfod gofynion sydd wedi eu hadnabod gan yr Uned Strategol Tai. I'r perwyl hwn, credir bod y cais fel y diwygiwyd yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y dref.
- 5.7 Mae pennod 5 yn CCA Cymysgedd Tai yn cyfeiro at alwad am dai Yng Ngwynedd. Mae Tabl 7 yn dangos ffigyrau ar gyfer rhagolygon aelwydydd o wahanol faint yn ystod y cyfnod 2014 a 2026 Yng Ngwynedd. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a perthnasau'n chwalo yn dylanwadu ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio batrymau aelwydydd. Gwelwn o'r ffigyrau bod nifer aelwydydd yn debygol o gynyddu gan 3480 dros y cyfnod 2014 i 2026 gyda'r cynnydd mwyaf mewn aelwydydd 1 person ac yna 2 berson. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am dai llai. Noder bod Pennod 6 yn gosod allan cynllunio ar gyfer marchnad dai fwy cytbwys. Mae'n dangos ymysg pethau eraill er y byddai galw am rhyfaint o dai mawr, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai llai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Teimlir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion tai fforddiadwy

- 5.8 Datgan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod y bwriad i addasu'r adeilad yn 5 uned dros y trothwy o 2 uned ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Nodai Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, hynny ydi, o leiaf 0.5 uned yn unol â'r wybodaeth a gyflwynir. Pan fo'r gofyniad am dai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth ble'n bosibl. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Sylweddolir bod yr adeilad yn cynnwys un fflat eisoes ac o'r herwydd byddai rhaid cyfyngu unrhyw elfen fforddiadwy i'r pedwar uned newydd.
- 5.9 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan ei fod wedi ymchwilio prisiau rhentu/gwerthu o fewn tua milltir i'r safle fel rhan o'r datblygiad, nodai bod gwybodaeth gan 'Rightmove Sales' yn dangos bod cyfartaledd pris eiddo tai teras 1 llofft yn £46,000 a tai teras 2 llofft yn £66,000. Datganai y byddai incwm rhent ar gyfer fflat 1 llofft yn yr ardal yma yn debygol o fod o gwmpas £62 yr wythnos a fflat 2 llofft tua £68 yr wythnos. Parthed pris gwerthu'r fflatiau, datgan yr ymgeisydd y byddai fflatiau 1 ystafell wely yn debygol o gael eu gwerthu am oddeut £35,000 a'r fflatiau 2 ystafell wely yn debygol o gael eu gwerthu am oddeutu £42,000. Deallir gan yr ymgeisydd nad oes llawer o wybodaeth ar gael parthed fflatiau i'w rhentu neu ar werth yn lleol ac felly mae'n ystyried bod y prisiau a gynigir yn realistig ar gyfer y datblygiad o fewn ardal Blaenau Ffestiniog. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael am brisiau tai sydd ar werth yn lleol nid yw swyddogion yn anghytuno gyda'r prisiau fel a nodir gan yr ymgeisydd.

Ar y 27.02.2020 cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth bellach gan ddau gwmni oedd yn datgan gwerth prynu a rhentu yr unedau:

Prisiad 1:

Gwerthu : fflat 1 llofft £35,000
fflat 2 llofft £42,000
Rhentu : fflat 1 llofft £290 y mis.
fflat 2 llofft £320 y mis

Prisiad 2:

Gwerthu : fflat 1 llofft £40,000
fflat 2 llofft £45,000
Rhentu : fflat 1 llofft £320 y mis.
fflat 2 llofft £370 y mis

- 5.10 Fe ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar y wybodaeth uchod, derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned yn datgan bod gwendidau yn y wybodaeth parthed prisiau yr unedau preswyl oherwydd nad yw'r prisiad yn seiliedig ar 'Red Book valuation', diffyg manylder mewn manau o ran y wybodaeth sy'n rhan o adroddiad prisiad, bod y prisiad yn seiliedig ar wybodaeth o Google Street View a nad yw'r prisiwr wedi derbyn lluniau o'r adeilad. Fodd bynnag, (os yn foddol bod y gwerthoedd hyn yn gywir) mae'n debygol y byddai'r prisiad fel a nodwyd yn fforddiadwy ar gyfer y dref. Hysbyswyd yr ymgeisydd o farn yr Uned Polisi ar brisiad yr unedau ac ni dderbyniwyd ymateb.

Noder bod amheuaeth wedi dangos ynglŷn a'r wybodaeth parthed gwerth yr unedau preswyl bwriededig oherwydd nad yw'r prisiad yn seiliedig ar 'Red Book valuation', diffyg manylder mewn manau o ran y wybodaeth sy'n rhan o adroddiad prisiad, bod y prisiad yn seiliedig ar wybodaeth o Google Street View a nad yw'r prisiwr wedi derbyn lluniau o'r adeilad. Datgan yr ymgeisydd os na fyddai'r wybodaeth prisiad a gyflwynwyd yn ddigonol, yna ni fyddai yn foddol cyflwyno ychwaneg o wybodaeth oherwydd bod 'financial margins' y datblygiad mor fach a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

byddai y gost o roi mwy o wybodaeth at ei gilydd gyfystyr a chyfraniad arannol. Noder bod yr ymgeisydd wedi datgan y byddai yn fodlon derbyn amod am gyfraniad ariannol ar gyfer y bwriad. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir y gellir caniatáu'r cais hwn yn ddarostyngedig i osod amod i gytuno ar faterion fforddiadwyedd ar gyfer un o'r unedau cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.12 Mae'r bwriad yn cynnwys gwaith addasu adeilad carreg yn 5 fflat. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bwriedir codi estyniad ochr ynghyd â man newidiadau allannol. Datgan yr ymgeisydd bod yr estyniad bwriededig yn gynydd o 8% ar gyfaint yr adeilad ac ystyrir bod ei ddyluniad yn gweddu gyda edrychiad a chymeriad yr adeilad presennol a'r ardal ac ni fyddai yn amharu ar Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Bydd defnyddio'r adeilad yn sicrhau defnydd addas ac yn fodd o sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Fodd bynnag, teimlir dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd i sicrhau y byddai unrhyw waith allannol yn cydweddu a dyluniad a deunyddiau y waliau allannol presennol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20 a PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, mae'n debygol na fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol fwy ar fwynderau trigolion cyfagos na'r defnydd presennol. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn addas a chydawns a'r defnyddiau eraill sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli rhwng dwy ffordd sirol.
- 5.14 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus. Noder bod yr adeilad wedi ei leoli dros y ffordd sirol i dai teras i'r gorllewin, gogledd a dwyrain a bod gwrthwynebiadau wedi derbyn yn honni y byddai y bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo hynny. Mae'n rhaid ystyried mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad ar hyn o bryd a gellir ei ddefnyddio felly i'w lawn botensial heb hawl cynllunio na unrhyw amodau cynllunio. Teimlir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas i'r ardal. Datgan y gwrthwynebwyr hefyd y byddai'r bwriad pe'i caniateir yn denu problemau gwrthgymdeithasol; mae'n bwysig cofio nad oes modd rheoli meddiannaeth yr unedau o dan y dref cynllunio ac nad oes unrhyw dystiolaeth mai dyma fyddai'r sefyllfa. Ategir y byddai ail-agor y dafarn hefyd yn gallu denu problemau gwrthgymdeithasol.
- 5.15 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethgu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad ac amgylchiadau eiddo cyfochrog. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a rhyngweledd eisoes yn bodoli rhwng y wahanol ddefnyddiau sydd yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn gwaethgu'r sefyllfa yma i'r fath raddau fel byddai rhaid ystyried gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i ddarparu ardal cadw biniau a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

beiciau o fewn yr adeilad a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatad i ddiogelu y ddarpariaeth hwnnw. Credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys addasu'r fynedfa bresennol ar y terfyn gorllewinol i'r ffordd sirol gyfochrog dosbarth 3 ynghyd â darparu lle parcio o fewn y safle. Bydd y fynedfa ar ei newydd wedd yn mesur 5 metr o led a gostyngir uchder y wal derfyn i 0.800 metr uwchben y ffordd sirol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn argymhell gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd. Ar sail sylwadau priffyrdd ac o ystyried natur breswyl y bwriad credir fod y cais yn bodloni polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion Ieithyddol

- 5.17 Mae Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig) yn hyrwyddo defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy fodloni meini prawf penodol. Fodd bynnag, mae'r polisi yn cyfeirio at ddatblygiadau tai sy'n fwy na'r ddarpariaeth breswyl ddangosol neu fod y datblygiad am fwy na 5 uned breswyl. Nid yw'r bwriad yn cyfarfod y ddarpariaeth tai dangosol a noder bod defnydd yr eiddo presennol eisoes yn cynnwys fflat hunangynhaliol ar y llawr cyntaf. Noder felly mai 4 uned breswyl fydd yn ychwanegol i'r safle. Ystyrir felly nad oes angen datganiad ieithyddol gyda'r cais. Fodd bynnag, pan nad oes angen datganiad o'r fath anogir yr ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth am sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Datgan yr ymgeisydd nad oedd galw am y bwriadau blaenorol i addasu yr adeilad yn swyddfa a tŷ, bod cymysgedd yr unedau wedi cael eu newid o 5 fflat 1 llofft i 5 fflat 2 a 3 llofft o ganlyniad i sylwadau y Cyngor Tref ac hefyd i ymateb i'r angen cydnabyddedig am unedau yn lleol. Teimlai bod angen am fflatiau o'r maint a natur a fwriedir yn yr ardal a byddent yn ddeniadol ar gyfer pobl leol i'w rhentu neu prynu.

Materion addysgol

- 5.18 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), ni fyddai cyfraniad addysgol yn berthnasol o safbwynt y bwriad gwreiddiol hwn. Mae'r CCA yn nodi na ddylid ystyried unedau gydag 1 ystafell wely yn hyn o beth. Mae'r wybodaeth yn y Canllaw yn nodi o safbwynt fflat 2 ystafell wely, mai 0.11 disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Noder bod bwriad fel y diwygyd yn dangos 3 fflat 2 ystafell wely a tybir y byddai 0.33 disgybl oedran ysgol yn deillio ohonno. Ni ystyrir y byddai y newid mewn cymysgedd ystafelloedd gwely yn gofyn am gyfraniad addysgol ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Llifogydd

Mae ail gymal o Polisi PS6 yn cefnogi cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i feini prawf penodol. Noder bod maen prawf 4 yn datgan dylid lleoli cynigion i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, gyda'r nod o leihau'r risg llifogydd cyffredinol o fewn ardal y cynllun ac ardaloedd y tu allan iddo, gan ystyried risg llifogydd 100 mlynedd i ddatblygiadau preswyl a 75 mlynedd i ddatblygiadau eraill, oni bai gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg yn bodoli neu fod modd rheoli'r risg hwnnw. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth C1 neu C2 llifogydd, fodd bynnag bu i'r Gwasanaeth Cynllunio dderbyn gwybodaeth leol am lifogydd diweddar ar y safle. Ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Dwr ac Amgylchedd y Cyngor ynglŷn â'r mater ac fe gafwyd ar ddeall y bwriedir archwilio'r safle er asesu'r sefyllfa yng nghyd-destun y polisi uchod. Bwriedir adrodd ar lafar ar y mater i'r pwyllgor cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a gwrthwynebiadau lleol, ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Gorffenniad allanol yr estyniad.
4. Amod ffyrdd- ni chaniateir i wal/gwrych /ffens derfyn fod yn uwch na 1m wrth y briffordd.
5. Darparu a diogelu storfa biniau a beic.
6. Cytuno elfen fforddiadwyedd.



Pwyllgor Cynllunio ***Planning Committee***

20/10/2020

C19/1028/03/LL

Tud. 31

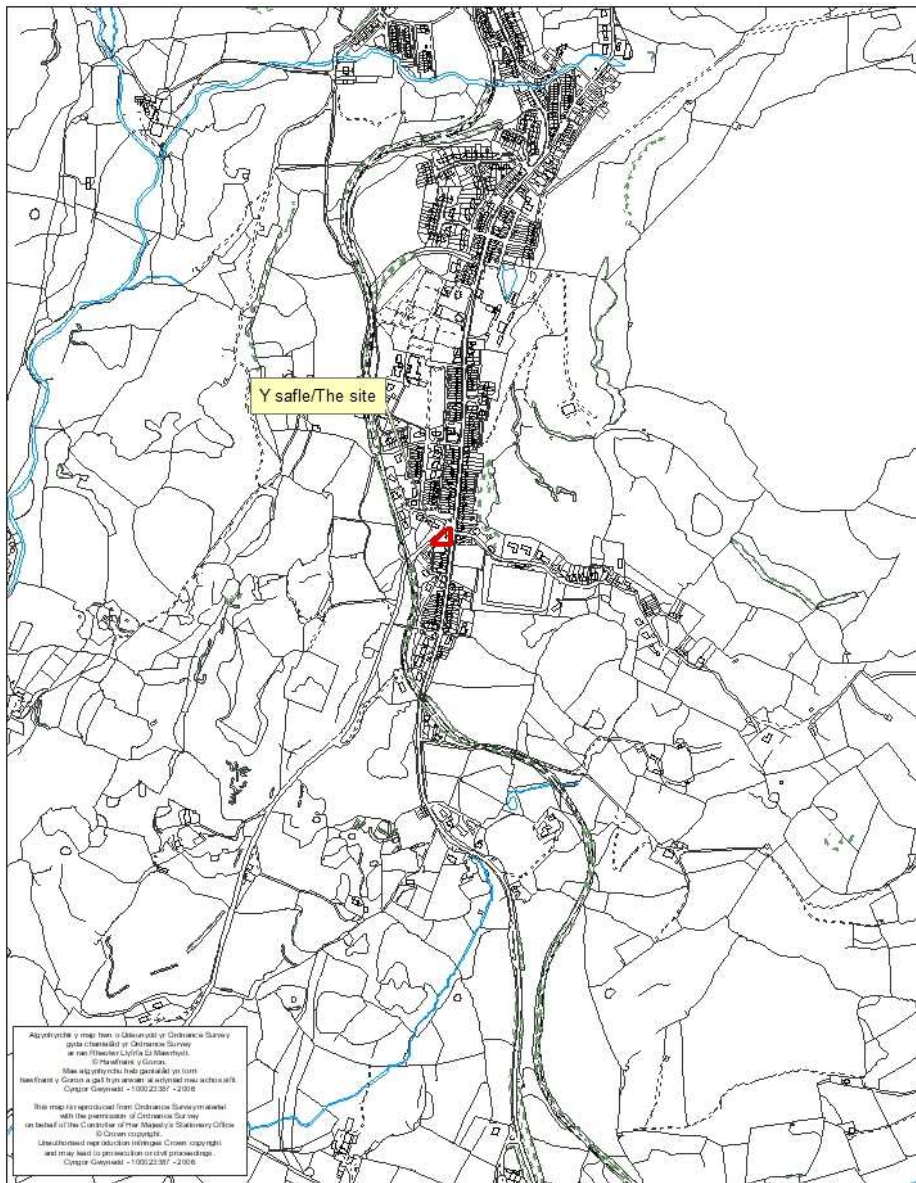
**Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi
estyniad cefn a llefydd parcio /
*Application for the conversion of a public house to 5
flats together with rear extension and parking area***

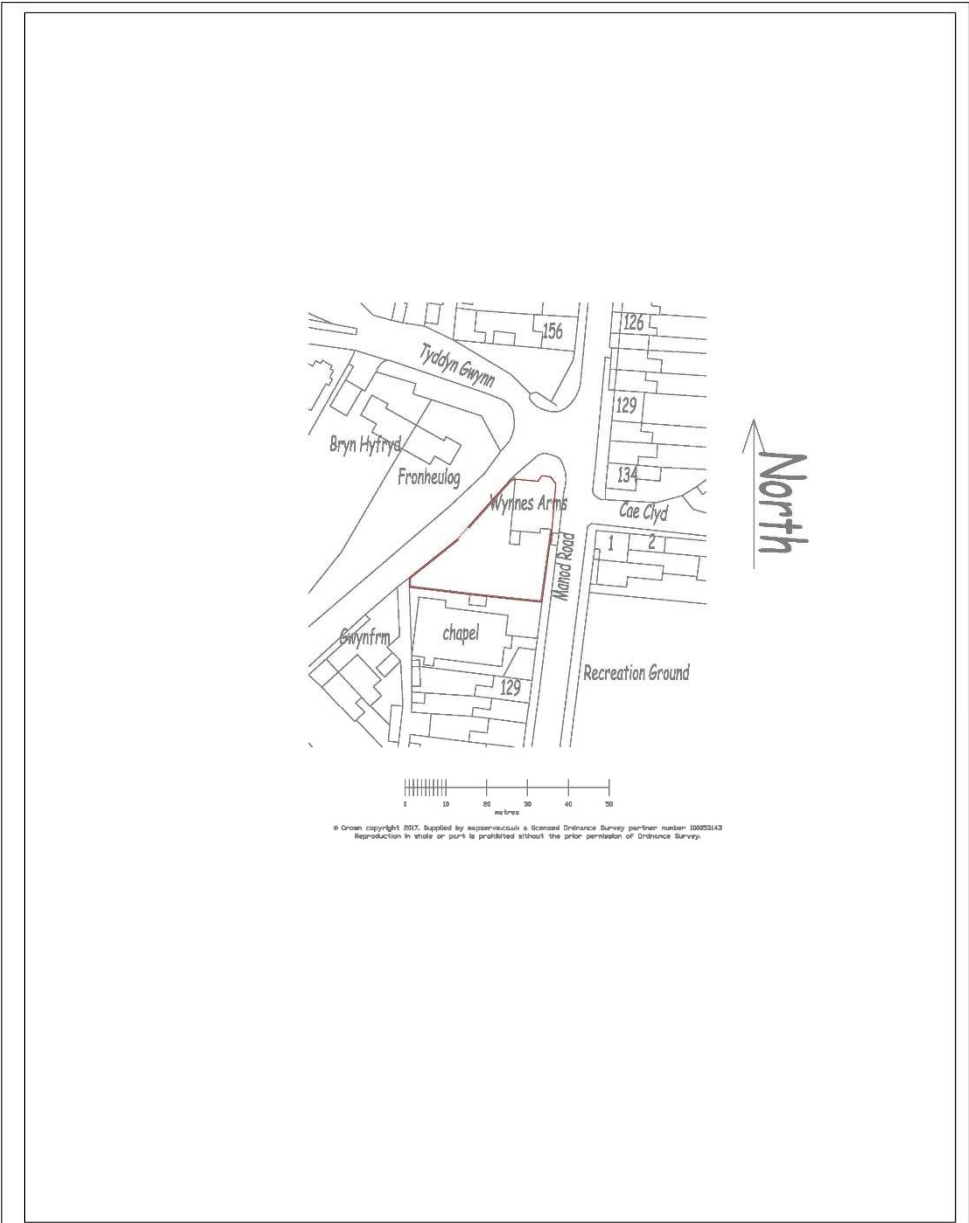
**Wynnes Arms Hotel, Ffordd Manod, Manod, Blaenau
Ffestiniog LL41 4AR**



Rhif y Cais / Application Number : C19/1028/03/LL

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





© Crown copyright 2017. Supplied by mapserver.co.uk a licensed Ordnance Survey partner number 10005143
Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

	Site Wynn Arms	
	Project Name Location Plan	
	Scale 1:1250	



This drawing is the result of a planning application that has been granted. It should not be used as a construction document. The information shown is for reference purposes only. All dimensions should be thoroughly checked on site prior to construction. In any instance the location of any boundary shall be confirmed and agreed with the adjacent owner. It is the responsibility of the client to ensure that the information shown on this drawing is correct. All work shall be carried out in accordance with the Building Regulations 2010 and the Building Standards (Scotland) Regulations 2010. All work shall be carried out in accordance with the British Standards Codes of Practice, B. M. 10. The client is responsible for ensuring that any structural design is thoroughly checked and verified by a structural engineer.



SWANBY CLOSE,
FEARNS E43
SURREY
GU11 1JH
Tel: 0143 8842
Fax: 0143 8843
Email: info@jtdesign.co.uk

Date:

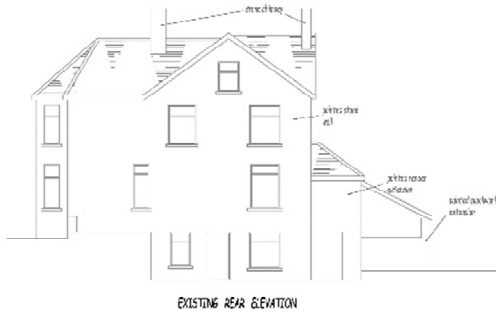
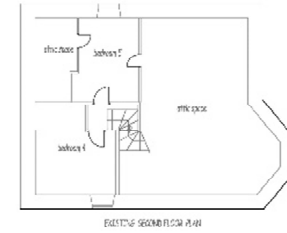
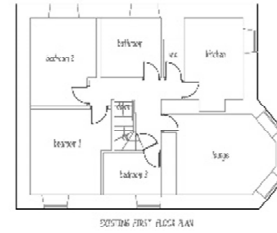
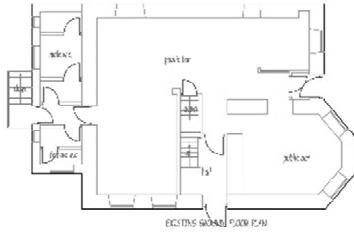
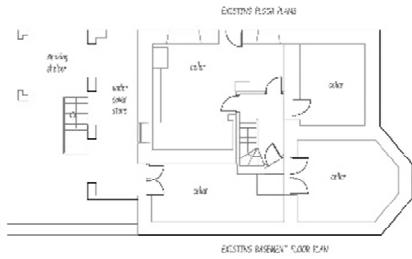
As To:
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD,
LL41 4AR

Date of Issue:
EXISTING SITE PLANS

Scale:
1:200 @ A1
Date:
03/06/2019

Drawing Number: 1831018	Rev:
----------------------------	------

This is not a contract. It is a document for information only. It is not to be used for construction purposes. It is not to be used for any other purpose.



This drawing has been prepared by the author for the use of the client only. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the author. The information shown is for reference purposes only. All dimensions should be thoroughly checked on site prior to construction. In any matter the location of any boundary shall be confirmed and agreed with the adjacent owner's application. No part of the work shall be carried out without the written consent of the relevant authority. All work shall be carried out in accordance with the Party Wall Act of 1996. All work shall be carried out in accordance with the British Standards Codes of Practice B.S. 8102. Certain regulations may require inspection and approval of the work. It is the client's responsibility to ensure that any such regulations are thoroughly checked and complied with by a qualified person.

JTdesign
consultancy

SHIRLEY CROSS,
FERRISBURGH,
WYNNEDD
Gwynedd
LL41 4AR
Tel: 01248 862222
Fax: 01248 862223

C 01

PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD
BLAENAU FFESTINIOS,
GWYNEDD,
LL41 4AR

Drawn by:
EXISTING FLOOR PLANS AND ELEVATIONS

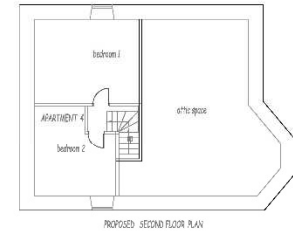
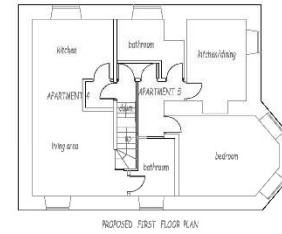
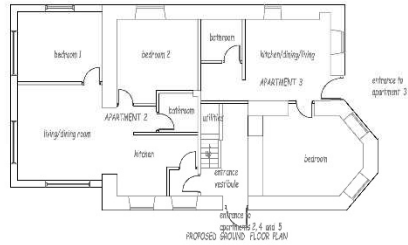
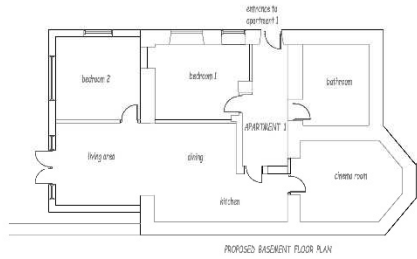
Scale:
1:100 @ A1
Date:
OCTOBER 2012

Drawn by:
AK

Drawn by:
1811019

Date:
20

Cynllun Diwygiedig Amended Plan



Tud. 36

This drawing forms part of a planning application/building control application and should not be used as a construction drawing. The information shown is for reference purposes only. All dimensions should be thoroughly checked on site prior to commencement. In any instance the location of any boundary shall be confirmed and agreed with the adjacent owner if applicable. No part of the works shall be constructed so that it affects a trespass upon an adjacent property. All work shall be carried out in accordance with the Party Wall Act of 1980. All work shall be carried out in strict accordance with the British Standard Codes of Practice, Building Control requirements and respective manufacturers instructions. It is the clients responsibility to ensure that any structural design is thoroughly checked and verified by a structural engineer.

JTdesign
consultancy

5 WASLEY CL. OSE,
FEARNFHEAD,
WARRINGTON,
CHESHIRE.
WA2 0JH
Tel: 01928 826228
Mobile: 07584 72 770
Email: jt@jtdesignconsultancy.co.uk

© Jtd

Job Title
**PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD,
LL41 4AR**

Drawing Title
PROPOSED FLOOR PLANS AND ELEVATIONS

Scale
1:100 @ A1

Date
OCTOBER 2019

Drawn by
AW

Drawing Number
1821019

Rev
A

Rev A - Dec 2020 - Apartments amended to provide 3 No 2 bed apartments and 2 No 1 bed apartments
This is not a construction drawing and the client and contractor are to verify themselves of all information and dimensions before commencing work. Do not scale from this drawing.

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



access widened to 5m and wall height reduced to maximum 800mm high

5300

PROPOSED SITE PLAN

This drawing forms part of a planning application/building control application and should not be used as a construction drawing. The information shown is for reference purposes only. All dimensions should be thoroughly checked on site prior to commencement. In any instance the location of any boundary shall be confirmed and agreed with the adjacent owner if applicable. No part of the works shall be constructed so that it affects a trespass upon an adjacent property. All work shall be carried out in accordance with the Party Wall Act of 1996. All work shall be carried out in strict accordance with the British Standard Codes of Practice, Building Control requirements and respective manufacturers instructions. It is the clients responsibility to ensure that any structural design is thoroughly checked and verified by a structural engineer.

JTdesign
consultancy

5 WASLEY CLOSE,
FEARNHEAD,
WARRINGTON,
CHESHIRE,
WA2 8DH
T: 01925 826282
Mobile: 01566 791778
Email: info@jtdesignconsultancy.co.uk

Client:

Job Title
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3 OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD BLAENAU FFESTINIOG, GWYNEDD, LL41 4AR

Drawing Title
PROPOSED SITE PLANS

Scale
1:200 @ A1

Date
OCTOBER 21st 9

Drawn By
AW

Drawing Number
1841019

Rev
A

Rev A) - Dec 19 - excavation increased in width, car park entrance increased in width and boundary wall to car park entrance reduced in height
This is not a construction drawing and the client and contractor are to verify themselves of all information and dimensions before commencing work. Do not scale from this drawing.

Tud. 38



Tud. 39



Tud. 40



Tud. 41



Tud. 42







Tud. 45



Tud. 46



Tud. 47



Eitem 7.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/1197/02/LL

Dyddiad 24-12-2019

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Corris

Ward: Corris/Mawddwy

Bwriad: Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 uned teithiol ynghyd a gosod bloc toiledau a tirlunio.

Lleoliad: Canolfan Grefftau Corris, Corris Uchaf, Gwynedd, SY20 9RF

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad

- 1.1 Cais llawn ar gyfer creu maes carafanau teithiol i leoli 11 uned deithiol (carafanau, carafanau modur). Bwriedir hefyd gosod cwt bugail fel adnoddau golchi yn hanner deheuol y safle. Bydd y cwt bugail yn un teithiol ac yn mesur 3.6 medr o hyd a 2.3 medr o led, fe'i cysylltir i garthffosiaeth gyhoeddus bresennol yn y safle. Mae'r cwt bugail ar ffurf teithiol a datgan yr ymgeisydd y byddai yn gadael y safle tu allan i dymor gwyliau er gwaethaf ei gysylltiad i'r garthffos gyhoeddus. Lleolir y safle ar dir cyn chwarel a oedd yn destun Cynllun Adennill Tir yn tua 1980. Datgan Uwch Swyddog Mwynau a Gwastraff bod y safle yn hen chwarel lechi ond nid oes caniatad cynllunio mwynau dilys ar y safle nac chwaith mwynau o fewn 200 metr. Mae'r safle heddiw wedi ei orchuddio gyda glaswellt. Ni fydd y bwriad yn golygu cloddio ar gyfer creu sylfaen ac eithr cysylltu'r uned ymolchi i'r garthffos gyhoeddus. Bydd lleiniau'r unedau teithiol yn aros gydag wyneb glaswellt wedi atgyfnerthu.
- 1.2 Lleolir unedau ar hyd ochr gorllewinol y safle sydd tua 15 medr o ymyl y gefnffordd yn ei fan agosaf. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir cadw'r coed ar hyd y terfynau, ond mae'n debygol y bydd rhaid torri rhai o'r coed ym mhen gogleddol y safle. Bwriedir codi clawdd a phlannu mwy o goed fel rhan o gynllun i dirlunio'r safle.
- 1.3 Lleolir y safle bwriededig rhwng tir uwch coediog a'r gefnffordd sydd tua 500 medr i'r gorllewin o ffin pentref Corris. Mae'r safle yn wag ar hyn o bryd gyda choed ifanc yn tyfu ar y terfynau.
- 1.4 Mae'r safle yn gorwedd o fewn Ardal Tirlun Arbennig ac ymysg Safleoedd Bywyd Gwyllt Corris. Cysylltir y safle i'r gefnffordd gyfochrog ar hyd darn byr o lwybr y ffordd sirol ddi-ddosbarth (llwybr y ffordd sirol flaenorol). Lleolir y safle tua 200 medr oddi wrth dai preswyl i'r dwyrain a thŷ tua 120 medr i'r gorllewin ac Unedau Canolfan Crefftiau Corris a Labyrinth y Brenin Arthur tua 150 medr i'r de.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais (er nad yw'n orfodol i wneud hynny) yn ogystal a Asesiad Ecolegol ac Adroddiad Coed.

2. Polisiau Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

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

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3 **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim hanes perthnasol.

4 **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cytuno y byddai yn syniad da i annog twristiaeth i'r ardal, nodi a fyddai llwybr anffurfiol drwy'r safle yn aros yn agored a phryder bod y cynllun yn dangos ond 1 cawod a thoiled ar gyfer 11 carafán.

Llywodraeth Cymru (Cefnffyrdd) Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig ac yn argymhell ymgynghori gydag Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru parthed effaith y bwriad ar y gefnffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Yn croesawu cadarnhad gan yr ymgeisydd bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu i'r brif garthffos gyhoeddus. Yn argymhell efallai y dylid cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd i gadarnhau bod y draeniad budr o'r datblygiad arfaethedig am gysylltu â'r brif garthffos.

Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop. Nodi bod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Whitcher Wildlife Ltd. Ecological Consultants, 200245, 18th February 2020) wedi nodi nad oedd rhywogaethau a warchodir gan Ewrop yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes unrhyw sylwadau ecolegol pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd. Cynnig sylwadau arferol ynghlŷn â chloddio'r safle a gwaredu gwastraff.

Uwch Swyddog Mwynau a Gwastraff ar ran Gwasanaeth Cynllunio Mwynau a Gwastraff Gogledd Cymru

Cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais uchod.

Mae'n hen chwarel lechi ond nid oes caniatad cynllunio mwynau dilys ar y safle na chwaith unrhyw weithfeydd mwynau o fewn 200 metr ac felly, dim gwrthdaro hefo polisi MWYN 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol; 'Cylchfeydd Rhagod Safleoedd Mwynau'. Nid oes chwaith unrhyw adnodd mwynau cydnabyddedig ar y safle fel y dangosir ar y mapiau Cynigion sef; adnoddau craig called, carreg galch a tywod a graean. Felly, dim gwrthdaro hefo polisi MWYN 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol, 'Diogelu Adnoddau Mwynau'.

Dŵr Cymru:

Sylwadau arferol parthed lleoliad draen carthffosiaeth a peipen ddwr cyhoeddus. Cynnig sylwadau parthed gweithio ar y safle yn gyffedinol a datgan dim gwrthwynebiad i gysylltu yr uned ymolch i garthffos gyhoeddus

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Carthffosiaeth

Mae'r garthffosiaeth gyhoeddus tu fewn I 30 medr o'r bwriad. Rhaid i'r ymgeisydd gadarnhau y bydd y garthffosiaeth yn destun cysylltiad â'r garthffos gyhoeddus. Lle nad yw lefelau yn caniatáu draeniad drwy ddisgyrchiant bydd gosodiad pwmpio'n cael ei ddarparu. Bydd manylion llawn yn cael eu cyflwyno i'r adran gynllunio i'w hystyried cyn y gellir gwneud unrhyw argymhelliad i gefnogi'r cais hwn.

Gofynion Trwydded Safle

Bydd y datblygiad angen trwydded safle a bydd angen cyfarfod gydag amodau trwydded. Mae'r amodau yn berthnasol i Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tan a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus. Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio gyda'r Deddfau ar Safonau fel a ganlyn:- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936 Safonau Model 1983 (Amodau Trwydded Carafanau teithiol / pebyll) Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974 Ceir gopi o'r Safonau Model (amodau trwydded) a'r gofynion a nodir uchod ar wefan Cyngor Gwynedd a bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gysylltu ag Uned Trwyddedu, Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar 01766 771000 neu trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru i drafod cais am drwydded safle petai'r cais yn llwyddiannus.

Datgan yr ymgeisydd y byddai'r ddarpariaeth ymolchi yn cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

anghenion trwyddedu ac ni fyddai trafferth ehangu'r ddarpariaeth er cydymffurfio gydag Uned Trwyddedu.

Tir Halogedig

Datgan nad oes angen Asesiad Tir Halogedig ond yn awgrymu gosod amod priodol ar unrhyw ganiatad cynllunio

Uned Bioamrywiaeth

Mae'r cais wedi ei lleoli drws nesaf i Safle Bywyd Gwyllt - Coed Braich Goch 1618 sydd wedi cael ei dynodi ar gyfer y cynefinoedd canlynol: coedlan dderw ucheldir, glaswelltir asidig, ac open mosaic. Mae'r ardal yn bwysig i ystlumod, pathewod ac adar.

Cyflwynwyd Asesiad Effaith Ecolegol fel rhan o'r cais

Datgan yr Uned Bioamrywiaeth bod 2 safle bywyd gwyllt ger y safle ond ni fyddent yn cael eu effeithio gan y bwriad.

Mae'r bwriad yn debygol o effeithio ar Bioamrywiaeth y safle. Mae pryder ynglyn ac effaith y bwriad ar ymlusgiaid a chynefin adar o fewn y safle ond mae'n debygol na fyddai y bwriad yn amharu ar gynefin dyfrgwn yn yr afon gyfagos ac nid yw'r safle yn cynnwys nodweddion sy'n addas i ystlumod glwydo ac felly mae'n anhebygol o effeithio ar ystlumod.

Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn argymhell yr amodau canlynol:

Dim clirio llystyfiant yn ystod tymor nythu adar (Mawrth i Awst)
 Dim clirio tir yn ystod tymor cysgu ymlusgiaid (Hydref i Mawrth)
 Gweithredu yn unol a asesiad ecolegol.
 Cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth.

**Ymgynghoriad
 Cyhoeddus:**

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac nid oedd trigolion cyfagos i'w gwybyddu. Ni dderbyniwyd ymateb.

5 Asesiad o'r ystyriaethau Cynllunio perthnasol:-

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor i sefydlu safle carafanau teithiol wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLI. Caniateir y fath ddatblygiadau os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf:-

Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd fel nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd - mae'r bwriad yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol ar safle oedd yn ôl yr ymgeisydd yn ddarostyngedig i Gynllun Adennill Tir yn 1980. Er bod yr ardal leol yn goediog, mae rhan o'r safle yn weladwy o'r gefnffordd gyfochrog yn bennaf o gyfeiriad y pentref. Bwriedir lleoli'r unedau teithiol ar hyd ochr gorllewinol y safle a fyddai tua 15 medr yn ei fan agosaf oddi wrth ymyl y gefnffordd gyfochrog. Mae'n debygol y byddai'r bwriad yn golygu colli rhywfaint o goed presennol, fodd bynnag, mae'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos plannu helaeth ar hyd terfynau'r safle ynghyd a rhwng yr unedau. Byddai gosod yr unedau fel hyn yn caniatáu lle gwag mwynderol o fewn y safle. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir codi clawdd ar hyd terfyn dwyreiniol y safle, mae bwriad o'r fath i'w groesawu oherwydd y byddai yn creu sgrin. Ni

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dderbyniwyd manylion y clawdd ac felly ystyrir bydd angen rhoi amod ar unrhyw ganiatâd i gyflwyno a chytuno manylion. Gan ystyried yr uchod credir na fydd y bwriad hwn yn ddatblygiad ymwithiol yn y tirlun.

Bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled - mae'r bwriad yn golygu gosod 11 uned ar safle sy'n mesur tua 0.45 hectar a thua 10 medr rhwng pob uned. Noder felly y bwriedir dwysedd isel ar gyfer y safle. Bwriedir atgyfnerthu'r glaswellt o amgylch yr unedau ar gyfer creu llain sych; a byddai hynny yn golygu gosod deunydd tebyg i rwyd fras blasic yn unig dros y glaswellt gwellt presennol. Bydd y safle yn defnyddio wyneb glaswellt parhaol. Cyfyngir arwynebedd caled i ffordd mynediad presennol y tu allan i'r safle a mynediad byr i'r safle

Bod y cysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig - datgan yr ymgeisydd nad yw'r uned ymolchi a'r unedau teithiol yn barhaol. Ni fyddai unrhyw uned deithiol ar y safle y tu allan i'r tymor gwyliau. Mae'r uned ymolchi yn un symudol a byddai yn gadael y safle yn y gaeaf (tu allan i dymor gwyliau). Bydd yr unedau yn rhai teithiol ac felly bydd unrhyw gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn y lleiafswm.

Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol, neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad - yr unig gyfleuster atodol sy'n rhan o'r bwriad yma yw'r uned symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi a thŷ bach sydd ar ffurf cwt bugail a fydd yn mesur 3.6 medr o hyd a 2.3 medr o led. Credir byddai ychwanegu'r strwythur yma i'r unedau gwyliau yn gymesur a graddfa'r datblygiad gan ystyried ei leoliad, dyluniad a'i osodiad yn y tirlun. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd yn datgan nad yw'r uned ymolchi yn ddigonol ar gyfer cyrraedd safonau trwydded. Gwybyddwyd yr ymgeisydd o'r sylwadau yma a derbyniwyd ei ymateb yn datgan gellir ymestyn yr uned ymolchi petai angen. O ystyried hynny a bod agweddau eraill y bwriad sy'n ymwneud a chriteria'r polisi yn dderbyniol, ystyrir y gellir gosod amod ar unrhyw ganiatâd i gytuno manylion uned ymolchi mwy cyn ei osod ar y safle.

Bod y safle'n agos at y brif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol - gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i gefnffordd. Bu i'r Uned Trafnidiaeth awgrymu newid i osodiad y safle a derbyniwyd cynllun diwygiedig o ganlyniad i hynny. Mae'r newidiadau yn dderbyniol. Derbyniwyd sylwadau Llywodraeth Cymru (Cefnffyrdd) yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

Bod meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai tymhorol yn unig fydd y defnydd a wneir o'r unedau gwyliau a byddai'r unedau yn cael eu symud o'r safle y tu allan i'r tymor gwyliau. Defnyddir y safle ar gyfer defnydd 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 - datgan yr ymgeisydd y byddai'r unedau yn cael eu symud oddi ar y safle pan fydd y safle wedi cau/tu allan i'r tymor.

Yn sgil yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei leoliad, gosodiad, graddfa a'i effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac i'r perwyl hyn, credir ei fod yn dderbyniol, yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol, ac yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir y safle mewn cae sy'n weddol guddiedig oherwydd presenoldeb coed a gwrychoedd ar hyd ei derfynau. Bydd yr unedau teithiol yn cynnwys

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

carafanau, a charafanau modurol a bydd yr uned ymolchi ar ffurf cwt bugail yn mesur 3.2 medr o hyd a 2.3 medr o led ac wedi gorffen mewn lliw gwyrdd cadwraeth. Lleolir y safle ar bwys tir sylweddol uwch a choediog i'r gorllewin. Mae gorwedd y dirwedd ynghyd â thirlunio presennol ar y terfynau yn creu safle sy'n weddol guddiedig o'r gogledd ond yn weladwy o gyfeiriad y pentref i'r de. Fodd bynnag, mae'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bwriad i gryfhau'r gwrychoedd a choed presennol drwy godi clawdd a phlannu ychwanegol a byddai hynny yn lleihau unrhyw effaith ar y tirlun, credir na fyddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar gymeriad a naws cefn gwlad y tirlun lleol sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG2, PCYFF3 a PS19 parthed ei effaith ar yr amgylchedd naturiol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Hysbysebwyd y cais ar y safle ac nid oedd trigolion lleol i'w gwybyddu. Lleolir y safle y tu allan i ffin y pentref a tua 200 medr oddi wrth dai agosaf i'r dwyrain; lleolir cefnffordd a ffordd sirol dosbarth 3 rhwng y safle ar tai hynny. Mae'n debygol y byddai'r unedau yn weladwy o'r tai cyn i'r cynllun tirlunio sefydlu ac aeddfedu. Ni ystyrir y byddai gweithgareddau bwriededig yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau oherwydd natur coediog y tirlun a lleoliad y safle wrth gefnffordd. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriededig yn creu mwy o sŵn ac aflonyddwch yn sylweddol fwy na'r amgylchiadau presennol o gofio lleoliad y safle wrth Gefnffordd brysur a'I lleoliad ger Canolfan Greffttau. 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 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4 Lleolir y safle rhwng cefnffordd a ffordd ddi-ddosbarth flaenorol ar dir sydd wedi ei adennill yn y gorffennol. Bwriedir creu mynedfa gerbydol i'r ffordd di-ddosbarth (llwybr ffordd sirol flaenorol) ac yna i'r gefnffordd. Gan ystyried graddfa'r datblygiad (11uned deithiol) ni ddisgwylir y bydd cynnydd sylweddol mewn lefel trafndiaeth ar hyd rhwydwaith ffyrdd hyn a fyddai'n deillio o'r datblygiad ei hun ar draul diogelwch ffyrdd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth a Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig sydd yn dangos un fynedfa i'r safle; lleolir y fynedfa honno oddi ar y ffordd bresennol ar ochr gorllewinol i'r safle. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu defnyddio tir sydd wedi ei adennill ar gyfer lleoli 11 uned deithiol ac uned ymolchi. Nid oes defnydd i'r tir ar hyn o bryd. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir datblygu llain caled drwy ddefnyddio system sy'n atgyfnerthu'r glaswellt. Golyga hynny osod deunydd tebyg i rwyd fras plastic ar y wyneb presennol. Mae'n ymddangos nad oes angen codi croen glaswellt y safle presennol. Mae'r adroddiad coed yn datgan bod y datblygiad wedi ei ddylunio yn ofalus er mwyn cadw'r sgrin bresennol (coed lled aeddfed) o amgylch y safle gyda'r bwriad i wella'r sgrin yma gyda phlannu ychwanegol ar hyd y terfynau. Byddai bwriad yn golygu torri rhannau o goedlan anaeddfed fodd bynnag, ym marn yr arbenigwr coed byddai unrhyw waith torri coed yn cael ei liniaru gan y plannu ychwanegol. Byddai hynny yn caniatáu rheoli coed presennol ynghyd a phlannu rhagor er mwyn gwella a diogelu gwerth ecolegol y safle.
- 5.6 Datgan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor byddai'r bwriad yn golygu colli Bioamrywiaeth o fewn y safle. Er hynny, mae cynefinoedd cyffelyb yn bodoli'n lleol ac felly ni fydd yn golled leol yn sylweddol a bydd yr amodau cynllunio a awgrymir gan yr Uned Bioamrywiaeth yn lleihau'r golled ymhellach.
- 5.7 Nid oes gwrthwynebiad i'r cynnig hwn gan yr Uned Bioamrywiaeth cyn belled â bod mesurau yn cael eu cymryd i osgoi niwed i rywogaethau a bod y safle'n cael ei reoli i greu gweirglodd blodau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gwyllt. Noder bod mesurau lliniaru wedi eu gosod yn yr adroddiad ecolegol a gellir amodi hyn yn gyda'r canlynol.

Mesurau lliniaru effeithiau ar fioamrywiaeth

Ni ddylid clirio'r safle o unrhyw goeden, llwyn na llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth tan Awst)

Dim clirio tir o fewn tymor cysgu ymlusgiaid yn y gaeaf.

Gweithredu argymhellion asesiad ecolegol.

Cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau gwaith.

Yr economi

Cyflwynwyd gwybodaeth gyda'r cais yn datgan y byddai'r bwriad yn darparu adnoddau ychwanegol i Ganolfan Crefftau presennol o fewn y pentref ynghyd ac ychwanegu at ddiwydiant llety ymwelwyr sy'n cyfrannu yn at economi'r ardal drwy gynnig cyflogaeth ynghyd a chyfieuo cyflogaeth i'r gymuned ac ardal ehangach.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad: Caniatau Gydag Amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig ac adroddiadau arbenigol.
3. Cyfyngu'r niferoedd i 11 uned deithiol
4. Tymor gwyliau / lleoli
5. Cyfyngu'r unedau i ddefnydd gwyliau.
6. Dim storio unedau teithiol ar y safle
7. Bioamrywiaeth
8. Cyfyngu i'r tymor gwyliau.
9. Cadw cofrestr.
10. Dim torri coed, gwrychoedd neu glirio llystyfiant o fewn tymor nythu.
11. Cytuno/rheoli goleuo.
12. Cytuno manylion clawdd.
13. Cytuno manylion uned ymolchi cyn ei gosod ar safle
14. Tirlunio
15. Cynnal tirlunio
16. Darparu Cynllun Gwella Bioamrywiaeth
17. Dim clirio y tir yn y gaeaf yn ystod tymor cysgu ymlusgiaid

Nodyn Tir Halogedig

C19/1197/02/LL

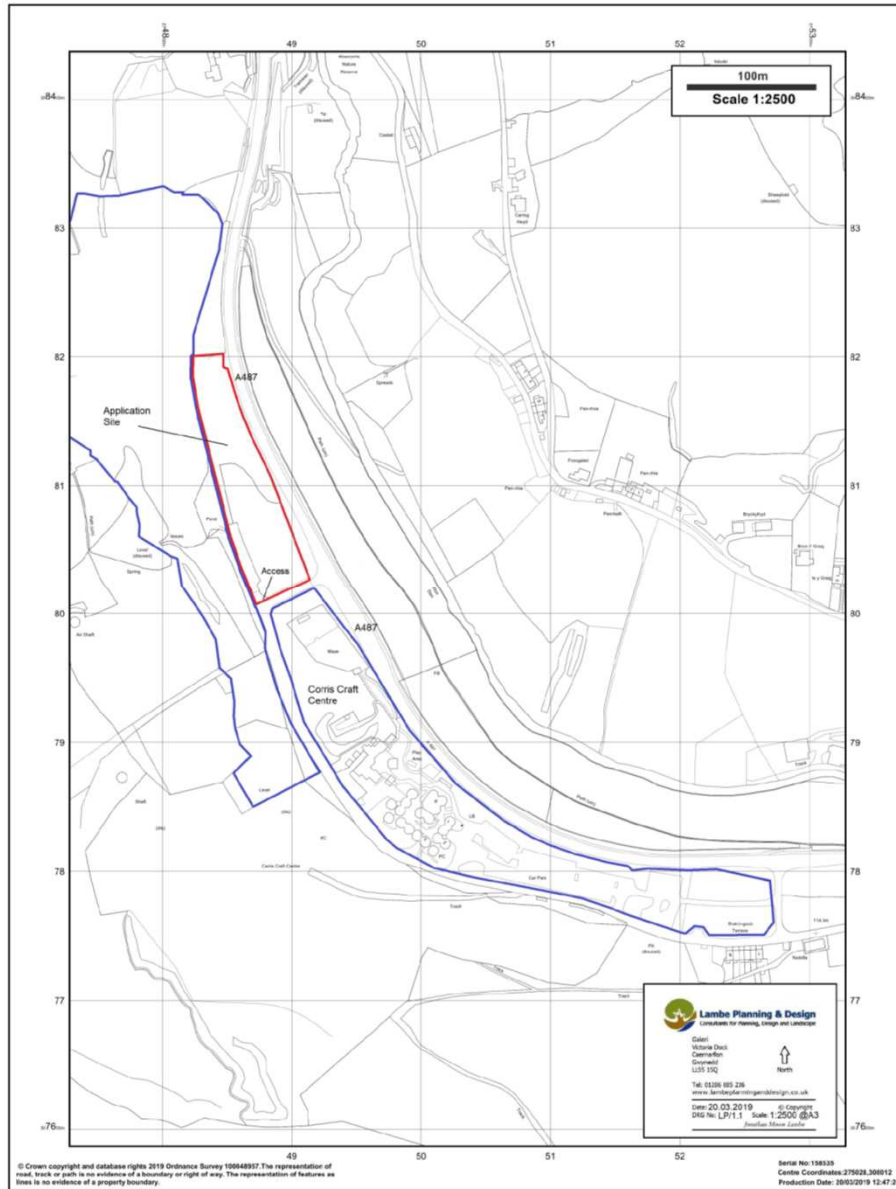
Tud. 56

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 uned teithiol ynghyd a gosod bloc toiledau a tirlunio /

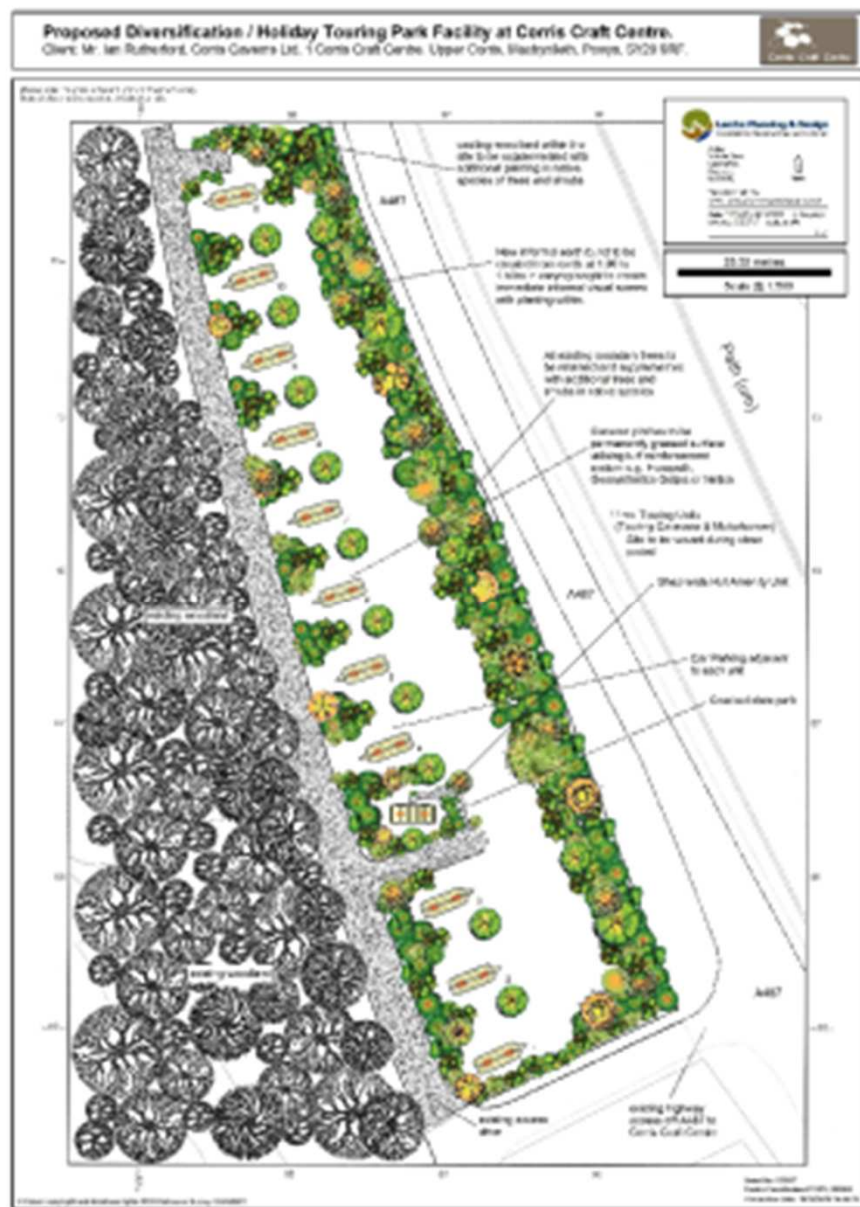
Create a touring caravan site for 11 touring units together with siting of a toilet block and landscaping

Canolfan Grefftaw Corris, Corris Uchaf, SY20 9RF

Proposed Diversification / Holiday Touring Park Facility at Corris Craft Centre.
Client: Mr. Ian Rutherford, Corris Caverns Ltd, 1 Corris Craft Centre, Upper Corris, Machynlleth, Powys, SY20 9RF.

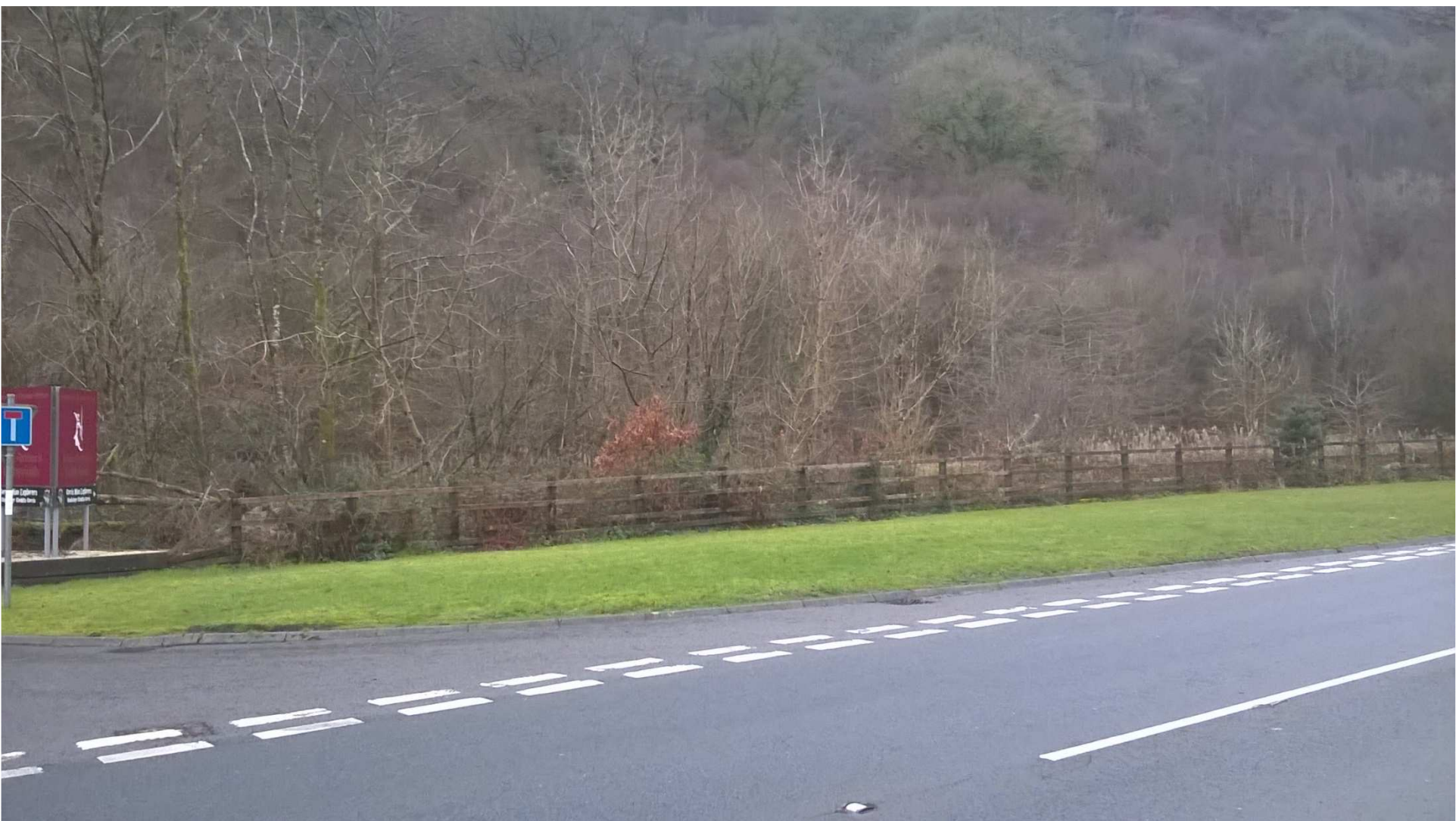


Tud. 57





Tud. 60



Tud. 61



Tud. 62



Tud. 63



Tud. 64



Tud. 65



Tud. 66



Tud. 67



Eitem 7.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD: 20/10/2020

ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD

Rhif: 3

Rhif y Cais: C20/0190/19/AC

Dyddiad 27-02-2020

Cofrestru:

Math y Cais: Tynnu/Newid Amod(au)

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Cais am waith sy'n gysylltiedig ag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd, gan gynnwys:

- Defnyddio tir fel estyniad i ardal safle'r compownd cyfredol a darparu sied gynnal a chadw, gofod swyddfa, lles a chyfleusterau parcio ceir, storfa danwydd, tanc storio carthion, offer swp-gynhyrchu concrid symudol, offer swp-gynhyrchu asffalt symudol a darparu llwybr cludo (defnydd dros dro),
- Adeiladu ffordd gludo newydd ar ffin ogleddol y chwarel bresennol gyda chysylltiad dros dro â llwybr ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd yn ystod y cyfnod adeiladu,
- Parhau i echdynnu mwynau, tynnu deunyddiau o ddyddodion gwaith mwynau a'r stoc bresennol o ddeunyddiau,
- Adeiladu lleiniau caled a gosod peiriannau ar gyfer prosesu a sgrinio deunyddiau,
- Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianneg chwarel hirdymor / adfer.

(Cais dan Adran 73 i newid Amod 3 ar ganiatâd cynllunio C17/0011/19/MW i gyrraedd y lefelau daear a gytunwyd yng nghynllun adfer rhif 3030/16, deunyddiau cloddio sy'n warged i ofynion prosiect ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd yn ychwanegol at ddeunydd cloddio o ffynonellau eraill, gaiff eu rhoi ar y safle yn unol â thrwydded CNC)

Lleoliad: Gwaith Brics Seiont, Gwaith Seiont, Ffordd Felin Seiont, Caernarfon, Gwynedd LL55 2YL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** Gwrthod Caniatâd Cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Caniatwyd y caniatâd presennol, C17/0011/19/MW, yn ddarostyngedig i amodau ar 5ed Mehefin 2017 ar gyfer cynigion datblygu oedd yn gysylltiedig gydag adeiladu ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd gan gynnwys, ymysg gofynion eraill, defnyddio safle'r cyn-waith brics fel compownd y contractwr, gwaith peirianyddol i ddarparu llwybrau cludo gyda mynediad uniongyrchol i brosiect adeiladu'r ffordd osgoi ac i fewngludo deunyddiau sy'n warged i ofynion y cynllun i'w ddefnyddio mewn gwaith adfer ac i ddelio gyda materion sefydlogrwydd tir ar y safle.
- 1.2 Mae gwaith wedi dechrau ers amser ar gynllun y ffordd osgoi fydd yn lliniaru tagfeydd yn ardal Caernarfon a'r Bontnewydd ac yn ffurfio rhan o rwydwaith strategol y ffyrdd yng ngogledd Cymru gan ddarparu cysylltiadau gyda choridor yr A55 ymhellach draw ar hyd yr arfordir. Dechreuwyd mewngludo deunydd gwarged ar gyfer adfer ym mis Tachwedd 2019 ac yn unol ag amod 7, dylai'r gwaith yma gael ei gwblhau cyn pen 3 blynedd o hysbysu, oni bai bod gofynion y cynllun yn nodi fel arall. Mae Amod 3 ar hyn o bryd yn cyfyngu mewngludo deunydd gwarged i'r hyn a grëwyd gan brosiect adeiladu'r ffordd osgoi ac mae'r cais hwn yn ceisio o dan Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio'r amod hwnnw i ganiatáu mewngludo deunyddiau o fan arall i ddelio gyda'r hyn mae'r ymgeisydd yn ei ystyried i fod yn ddiffyg o tua 270,00m3 sydd ei angen i gyrraedd y lefelau adfer.
- 1.3 Mae Adran 73 yn galluogi ymgeisydd i wneud cais i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau sy'n atodol i ganiatâd cynllunio blaenorol sy'n bodoli. Dan yr adran yma gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Mae cais a.73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly mae'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais a.73, gall yr ACLI osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais. Er hynny, dylai'r amodau a osodwyd ond fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol. Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir olygu 'newid sylfaenol' o'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol.
- 1.4 Chwarel glai briciau a chyn ffatri gwaith brics yw safle'r cais sydd wedi'i leoli i'r de o Gaernarfon ac sy'n cynnwys gweithfeydd y chwarel, ardaloedd mawr o leiniau caled ar y naill ochr i afon Seiont, porfa fras ar hyd wyneb uchaf y gweithfeydd i'r dwyrain a mynedfa gerbydol sy'n cysylltu Ffordd Melin Seiont â chylchfan Pont Seiont.

Gwybodaeth Gefndirol mewn Perthynas â Chais Cynllunio C17/0011/19/MW

- 1.5 Wrth benderfynu ar y cais gwreiddiol, C17/0011/19/MW, prif bwyslais cynigion y datblygiad a'r Datganiad Amgylcheddol cefnogol oedd hybu manteision y safle fel safle atodol i ofynion prosiect gwella ffyrdd cenedlaethol fel compownd safle, swyddfa, hwb logisteg ac am ei allu i adfer deunyddiau anaddas a grëwyd fel sgil-gynnyrch adeiladu ffyrdd mewn safle adfer.
- 1.6 O ystyried mor anodd yw hi i amcangyfrif pwysau'r deunydd a gynhyrchir gan brosiect y ffordd osgoi, cadarnhaodd y datblygwr y gellid gosod amodau ar y datblygiad i sicrhau cadw rheolaeth ddigonol dros y bwriad ble fo'r defnydd yn benodol i, ac wedi ei gyfyngu i brosiect adeiladu'r ffordd osgoi. Felly cytunwyd, ymysg gofynion eraill, y dylai unrhyw ganiatâd cynllunio fod yn ddarostyngedig i'r amodau isod;
- Mae cyfnod y caniatâd wedi ei gyfyngu i bum mlynedd o gyflwyno rhybudd dechrau gweithgaredd a olygai
 - Mewngludo deunyddiau i adfer y chwarel wedi eu cyfyngu i ofynion cynllun y ffordd osgoi ac wedi'i gyfyngu i gyfnod o dair blynedd o gyflwyno rhybudd dechrau gweithgaredd tirlenwi,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

- Cludiant sy'n ymwneud â mewngludo ac allgludo deunyddiau, wedi eu cyfyngu i ddefnyddio'r llwybrau cludiant pwrpasol a ddangosir ar gynllun y cais,
- Arolwg topograffig i gael ei gyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau pan ddaw'r gweithgareddau i ben i ddarparu archwiliad cyflawn o'r deunyddiau sydd ar gael at ddibenion adfer. Os yw cyfaint y deunyddiau a ddeillia o waith adeiladu'r ffordd osgoi yn annigonol i gwblhau'r gwaith o adfer y safle yn unol â chynlluniau'r cais, bydd cynllun adfer diwygiedig yn cael ei gyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau.
- Cynllun adfer diwygiedig ar gyfer y ffordd gludo ogleddol er mwyn ei adfer er dibenion amaethyddol yn unol â'r canllawiau yn Atodiad B-D NCT 1 (Agregau), gan fanylu ar y cyfaint a lleoliadau storio pob deunydd sydd wedi'i glustnodi at ddibenion adfer, h.y. ni ddylai deunyddiau a gloddiwyd wrth greu'r ffordd gludo gael eu hallgludo oddi ar y safle.

Asesiad Effaith Amgylcheddol:

- 1.7 Roedd y cais gwreiddiol, C17/0011/19/MW yn amodol i Asesiad Effaith Amgylcheddol yn dilyn barn sgrinio gadarnhaol a gyflwynwyd ym mis Gorffennaf 2015. Roedd y Datganiad Amgylcheddol yn ymdrin â'r materion amgylcheddol allweddol a nodwyd yn y farn sgrinio ffurfiol a gyflwynwyd ym mis Tachwedd 2015 ar gyfer gwaith yn gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi yn ogystal â gofynion statudol Rheoliadau'r AEA.
- 1.8 Mae'r Asesiad Cynllunio Gwastraff a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn cadarnhau'r bwriad i amrywio amod 3 i fewnforio deunyddiau o ffynonellau eraill, ond drwy gydymffurfio gyda gofynion amodau eraill sy'n ymwneud â'r oriau gweithredu, amserlen gwaith cludo hyd at 18 Tachwedd 2022 a defnyddio llwybrau cludiant pwrpasol yn gysylltiedig â llwybr y ffordd osgoi. Er hynny, ystyrir bod gofynion Rheoliad 9 (3) o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017 yn gymwys o ran 'ceisiadau dilynol': "Pan ymddengys i'r awdurdod cynllunio perthnasol nad yw'r wybodaeth amgylcheddol a gyflwynwyd ger ei fron eisoes yn ddigonol ar gyfer asesu effeithiau sylweddol y datblygiad ar yr amgylchedd, rhaid iddo gyflwyno hysbysiad yn ceisio gwybodaeth bellach yn unol â rheoliad 24(1)."
- 1.9 Gan fod y newidiadau i'r datblygiad sy'n ymwneud â mewngludo deunydd o ffynonellau eraill yn faterol ac yn sylweddol a bod y Datganiad Amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol C17/0011/19/MW ddim yn addas i ddechrau asesu effaith y newidiadau i amod 3 oedd yn ymwneud â mewngludo deunyddiau a ffynonellau eraill. Mae'r ymgeisydd yn awr wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol yn unol â'r rheoliadau AEA.
- 1.10 Bydd angen ystyried unrhyw effeithiau anuniongyrchol ar ddynodiadau amgylcheddol Ewropeaidd ar wahân fel rhan o'r HRA a gynhelir yn unol â Rheoliad 61 Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010. Ni chafwyd unrhyw gyflwyniadau na gwrthwynebiadau gan CNC na Bioamrywiaeth Gwynedd am unrhyw effeithiau ychwanegol y bwriad sydd eisoes wedi eu hasesu gyda'r cynnig gwreiddiol (C17/0011/19/MW) yn unol â Rheoliad 61, Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 3.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r ystyriaethau polisi yn cynnwys Polisi 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.

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

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod ac/neu Wella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff
 Polisi Strategol PS 22: Mwynau

POLISI AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 POLISI PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 POLICY GWA 1: Darparu Isadeiledd Rheoli Gwastraff ac Ailgylchu
 POLISI GWA2: Safleoedd Rheoli Gwastraff ac Ailgylchu
 POLISI TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
 POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 POLISI MWYN 3: Datblygiadau Mwynau
 POLISI MWYN 8: Pyllau Benthg
 POLISI MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal
 Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019
 Canllawiau Cynllunio Atodol - Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd 2009

2.4 Polisiâu Cenedlaethol

- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cymru, Fersiwn 10 (Rhagfyr 2018),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio, NCT 11: Sŵn, NCT 18: Trafnidiaeth, NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, NCT 21: Gwastraff, NCT 23: Datblygiad Economaidd,
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1: AGREGAU (Mawrth 2004),
- Cynllun Sector Casgliadau, Seilwaith a Marchnadoedd (CIMS) 2012,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Rhoddodd Caniatâd Cynllunio Rhif 390 ganiatâd gydag amodau, ar 22 Tachwedd 1951, i barhau â'r gwaith yng Ngwaith Brics Peblig a Seiont Caernarfon - mae deunydd wedi cael ei echdynnu o'r safle am oddeutu 100 mlynedd ac mae gwaith wedi mynd rhagddo ar y safle'n rheolaidd ers y cyfnod hwnnw.
- 3.2 C00A/0441/14/MW dyddiedig 10 Mai 2007 - Deddf Amgylchedd 1995, Penderfynu ar amodau a chynllun gweithio dan adolygiad cychwynol (ROMP) ar ganiatâd rhif 390 dyddiedig 22 Tach 1951.
- 3.3 C00A/0442/14/MW wedi'i ganiatáu gydag amodau ar 9 Mai 2007 - Parhau i ddefnyddio tir ar gyfer aildefnyddio/gwasgaru gwastraff mwynau ar yr hen reilffordd.
- 3.4 C01A/0750/14/TC - Tystysgrif Defnydd neu Ddatblygiad Cyfreithiol dyddiedig 6 Chwefror 2002 ar gyfer defnydd cyfredol y safle hwn fel ardal pentyrru briciau.
- 3.5 C15/0977/19/LL wedi'i ganiatáu gydag amodau ar 28 Hydref 2015 ar gyfer newid defnydd y tir ar gyfer gosod tri adeilad dros dro, ardaloedd parcio, dau gynhwysydd storio ynghyd â ffensys diogelwch mewn perthynas ag adeiladu ffordd osgoi Caernarfon.
- 3.6 Daeth y gwaith yn y chwarel i ben yn 2008 gydag adeilad y gwaith briciau'n cael ei dymchwel yn 2010 a swyddfa'r safle yn 2013.
- 3.7 C17/0011/19/MW caniatwyd yn ddarostyngedig i amodau ar 5 Mehefin 2017; Cais am waith sy'n gysylltiedig ag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd, gan gynnwys:
- Defnyddio tir fel estyniad i ardal safle'r compownd cyfredol a darparu sied gynnal a chadw, gofod swyddfa, cyfleusterau lles a pharcio ceir, storfa danwydd, tanc storio carthion, offer swp-gynhyrchu concriid symudol, offer swp-gynhyrchu asffalt symudol a darparu llwybr cludo (defnydd dros dro),
 - Adeiladu ffordd gludo newydd ar ffin ogleddol y chwarel bresennol gyda chysylltiad dros dro â llwybr ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd yn ystod y cyfnod adeiladu,
 - Parhau i echdynnu mwynau, tynnu deunyddiau o ddyddodion gwaith mwynau a stoc bresennol o ddeunyddiau,
 - Adeiladu lleiniau caled a gosod peiriannau gwaith ar gyfer prosesu a sgrinio deunyddiau,
 - Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianeg chwarel hirdymor / adfer.
- 3.8 Caniatwyd C17/0107/19/LL yn ddarostyngedig i amodau ar 4 Mehefin 2017; Cais am ganiatâd cynllunio dros dro am waith cysylltiedig ag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd, gan gynnwys:
- Compownd safle a darparu sied gynnal a chadw, gofod swyddfa, lles a chyfleusterau parcio ceir, storfa danwydd, tanc storio carthion, offer swp-gynhyrchu concriid symudol, offer swp-gynhyrchu asffalt symudol a darparu llwybr cludo.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

4. Ymgynghoriadau:

	Ymgynghoriad 1af	2il Ymgynghoriad
Cyngor Cymuned Bontnewydd:	Dim Ymateb	

Cyngor Cymuned Waunfawr:	Yn gofyn a yw hi'n bosib gohirio penderfynu ar y cais oherwydd Covid 19. Ddim yn gallu cyfarfod ar hyn o bryd i drafod y cais yn fanwl ac i dderbyn cyngor arbenigol ar y mater. Dylid ystyried y cais yn drylwyr gan y gallai effeithio ar y gymuned am gyfnod hir iawn o amser.	
--------------------------	---	--

<p>Cyngor Tref Caernarfon:</p>	<p>PRYDERON</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mewngludo deunydd o ffynonellau eraill heblaw am yr hyn gaiff ei gynhyrchu o adeiladu ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd. • Cynyddu traffig ar Ffordd Melin Seiont. Byddai hyn yn golygu llai o le i gerbydau basio, gyda risg o ddfrodi'r bont (sy'n rhestredig), a chynnydd sylweddol mewn traffig trwm a fyddai'n difrodi'r ffordd ymhellach ac yn achosi diflastod i drigolion Ffordd Melin Seiont. <p>Penderfyniad i gefnogi'r cais mewn egwyddor yn ddarostyngedig i rai amodau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dylai unrhyw ddeunydd ychwanegol o'r tu allan sydd ei angen i lenwi'r chwarel gael ei gludo ar hyd y ffordd osgoi a bod hyn wedi ei gyfyngu i gyfnod adeiladu'r ffordd osgoi. 2. Bod yr hyn sy'n mynd i mewn i'r twll chwarel yn ddiogel o ran deunydd a phlanhigion gwenwynig a /neu beryglus. 3. Bod y gwaith tirlenwi yn dod i ben unwaith fo'r ffordd osgoi wedi ei chwblhau. 4. Nad oes unrhyw wastraff gwenwynig yn mynd i'r afon. 5. Os yw'n cael ei ddefnyddio cyn fod y ffordd osgoi yn ei lle, bod Ffordd Melin Seiont yn cael ei chadw'n lân. 	<p>Sicrwydd na fydd Cerbydau Cludo Nwyddau Trwm yn defnyddio'r ffordd un trac o'r Bontnewydd drwy bentref Caeathro sef y llwybr byrraf i'r chwarel.</p> <p>Mae pont Pontrug yn wan gyda chyfyngiad o 18 tunnell. A yw hyn wedi'i gynnwys a'i ystyried yn y cais?</p>
--------------------------------	---	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

<p>Swyddog Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Yn argymhell bod unrhyw ddeunydd ychwanegol o'r tu allan sydd ei angen i lenwi'r chwarel yn cael ei gludo ar hyd ffyrdd cludo'r ffordd osgoi gan gyfyngu hyn i amserlen adeiladu'r ffordd osgoi, • Pryderon y gallai'r amrywiad i amod 3 ganiatáu mewngludo deunydd wedi'i gloddio ar raddfa flynyddol sydd heb ei diffinio, gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, yn cynnwys mynediad presennol i swyddfa'r safle yn Ffordd Melin Seiont oedd hefyd yn gwasanaethu'r cyn-Waith Brics. 	<p>Mae anghysondeb rhwng dogfennau mewn perthynas â'r diffyg sydd ei angen i fewnlenwi'r chwarel. Mae Asesiad y Gymraeg yn pennu diffyg o 270,000 m³ tra bod yr addendum ES yn datgan 171,422 m³. Mae'r gwahaniaeth yn sylweddol a gallai olygu bod y gwaith yn cymryd bron ddwywaith yr amser os yw'r raddfa mewngludo i'r safle yn parhau yn 50,000 tpa.</p> <p>Mae'r cais yn ymwneud â chael mynediad i'r ffordd gludo dros dro ar hyd yr A4085 rhwng Caeathro a Chaernarfon. Mae hwn yn drefniant mynediad dros dro, wedi'i reoli drwy reoli traffig am gyfnod gwaith adeiladu'r ffordd osgoi, a chredaf bod y dyddiad cwblhau yn niwedd 2021. Nid yw'r cais yn cynnwys unrhyw luniadau sy'n ymwneud â'r fynedfa yma, nac yn ymestyn ar y cynigion i'w gwneud yn barhaol na'i chadw ar sail dros dro estynedig ar gyfer y gwaith mewnlenni. Mae angen manylion llawn mewn perthynas â'r pwynt mynediad yma.</p>
---	--	---

<p>Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru:</p>	<p>Fel yr awdurdod priffyrdd sy'n gyfrifol am Gefnffordd yr A487, mae Llywodraeth Cymru'n nodi na fydd yn cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.</p>	
---	---	--

<p>Cyfarwyddwr Prosiect y Ffordd Osgoi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond yn amlwg angen sicrwydd na fydd amrywio'r amod cynllunio ymadael ddim ag unrhyw 	<ul style="list-style-type: none"> •
--	---	---

<p>Llywodraeth Cymru Is-adran Cyflawni Seilwaith:</p>	<p>effaith ar adeiladwaith y ffordd osgoi nac yn cynyddu risgiau i Lywodraeth Cymru,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yn ei hanfod, mae amrywio amod 3 yn golygu y byddai angen i wagenni ffyrdd fynd ar safle adeiladu Ffordd Osgoi Caernarfon Bontnewydd yr A487 o Ffordd Caeathro sef yr A4085 gan deithio ar hyd safle'r ffordd osgoi am tua 270 metr er mwyn cael mynediad i'r chwarel i ddadlwytho deunydd. • I gydymffurfio â chais cynllun cyf: C17/0011/19/MW, byddai hefyd angen i'r mynediad fod ar dir sydd wedi'i gaffael gan LIC i adeiladu a chynnal a chadw'r ffordd osgoi. • Bydd gan y bwriad oblygiadau cytundebol rhwng LIC a Menter ar y Cyd Balfour Beatty/Jones Bros (JV). Yn amodol i gymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, bydd angen i unrhyw newid i'r amodau cynllunio presennol gael eu hymgorffori yn y contract adeiladu. <p>Mae angen rhai amodau a sicrwydd ar ran y contractwr gwaith i sicrhau nad oes unrhyw gost ychwanegol neu risgiau i Lywodraeth Cymru neu oedi gydag adeiladwaith y ffordd osgoi gan gynnwys ymysg gofynion eraill;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byddai'r JV fel y Prif Contractwr i'r ffordd osgoi angen cymryd dyletswyddau ychwanegol i gynllunio a rheoli'r wagenni ffordd yn ddiogel drwy gael mynediad i a gadael safle'r ffordd osgoi. Mae hyn yn gofyn bod cynllun rheoli traffig (yn cynnwys datganiadau dull ac asesiadau risg) yn cael ei baratoi, er cymeradwyaeth gan LIC, i nodi sut byddai'r wagenni ffordd yn cael mynediad i ac yn gadael safle'r ffordd osgoi, a threfniadau i wahanu neu reoli gwaith adeiladwaith y ffordd osgoi a wagenni ffordd trydydd parti a fyddai'n defnyddio'r ffordd gludo ar yr un pryd. • Mae ffordd gludo safle'r ffordd osgoi yn ddigonol i'r gwaith 	
---	---	--

	<p>adeiladu, er hynny, efallai nad yw'n addas i gymryd wagenni ffordd. Byddai LIC felly angen cadarnhad na fyddai unrhyw gostau ychwanegol yn cael ei ysgwyddo gan gynllun y ffordd osgoi i uwchraddio a chynnal y ffordd gludo i safon sy'n caniatáu i wagenni ffordd ei defnyddio ac na fyddai unrhyw gostau ychwanegol nac adnoddau yn cael eu defnyddio i reoli'r wagenni ffordd fyddai yn cael mynediad i ac yn gadael safle'r ffordd osgoi. Mae hyn yn cynnwys adnoddau i ddelio gydag ymholiadau neu gwynion yn ymwneud â gweithrediad wagenni trydydd parti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bydd LIC angen datganiadau dull ysgrifenedig ar gyfer cymeradwyaeth ar sut y dylid cludo'r deunydd drwy safle'r ffordd osgoi yn ystod cloddwaith, draenio a gwaith arwyneb heb achosi unrhyw niwed parhaol. • Dywed Amod 7 o'r cyf. cynllunio: C17/0011/19/MW bod gwaith cludo sy'n golygu mewngludo deunydd yn cael ei gwblhau cyn pen tair blynedd o hysbysiad amod 4c, sef 18 Tachwedd 2022. Er hynny, mae gwaith adeiladu'r ffordd osgoi wedi ei raglennu ar hyn o bryd i'w gwblhau erbyn Hydref/Gaeaf 2021 ac felly mae LIC angen eglurder ar sut bydd y deunydd yma'n cael ei gludo i'r chwarel wedi cwblhau'r ffordd osgoi a'i hagor i drafnidiaeth. Ni chaniateir unrhyw fynediad o'r ffordd osgoi unwaith y bydd yn agored i drafnidiaeth. 	
--	---	--

Cefn Gwlad a Mynediad Gwynedd (HT):

Dim Ymateb

Dŵr Cymru:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Dim Ymateb	
--	------------	--

Scottish Power:	Dim Ymateb	
-----------------	------------	--

Arolygiaeth Chwareli:	Dim sylwadau gwrthwynebus i'w gwneud ar y cynigion diwygiedig. Mae'n ymddangos yn synhwyrol i adfer y tirffurf i amwynder sy'n ddiogel i'r cyhoedd.	
--------------------------	---	--

Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru:	Dim Ymateb	
--	------------	--

CADW:	Dim Ymateb	
-------	------------	--

Awdurdod Llifogydd Lleol:	Dim sylwadau ar ddraenio tir na pheryglon posib llifogydd.	
------------------------------	--	--

Uned Bioamrywiaeth Gwynedd:	Nid oes unrhyw bryderon bioamrywiaeth gyda'r elfen benodol hon ar yr amod bod y deunydd a gludir yno yn ddiogel, nad yw'n cynnwys unrhyw lygredd na rhywogaethau o blanhigion ymledol nad ydynt yn gynhenid.	
-----------------------------------	--	--

Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd:	<p>Yn gofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd i lawn asesu'r bwriad.</p> <p>Mae'r cais yma'n newid natur y caniatâd gwreiddiol. Roedd pryderon a gyfeiriwyd drwy'r gwasanaeth gan aelodau o'r cyhoedd ar y cais gwreiddiol ar y pryd, y byddai'r bwriad yn rhagarweiniad i weithredu'r hen chwarel fel safle tirlenwi. Rhoddwyd sicrwydd mai dros dro a hanfodol oedd y gwaith a fyddai'n cael ei wrthbwysu gan y fantais a gynigwyd gan well isadeiledd cludiant.</p> <p>Nid yw'r cais yn cynnwys arolwg sŵn nac unrhyw asesiad amgylcheddol arall i ddangos unrhyw effaith na mesurau lliniaru sydd eu hangen i weithredu'r safle fel cyfleuster gwaredu gwastraff a phrosesu.</p>	
-----------------------------------	--	--

Cyfoeth Naturiol Cymru:	<p>Pryderon sylweddol gyda'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd gan argymell y gellid ond rhoi caniatâd cynllunio os yw'r gofyniad dilynol yn cael ei gwrdd. Fel arall, mae CNC yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gofyniad - Bod yr ymgeisydd yn diweddarau'r manylion cyswllt yn y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP). Nodwn mai dyddiad y fersiwn CEMP yw Awst 2011, ac mae nifer helaeth o'r enwau cyswllt sydd yn y ddogfen bellach ddim yn gweithio i Cambrian/Jones Bros, yn cynnwys y Rheolwr Amgylcheddol a enwyd fel y person sy'n gyfrifol am y CEMP. Rhaid i'r ymgeisydd ddiweddarau'r CEMP gydag enwau'r gweithwyr presennol. • Cadarnhau bod Trwydded Amgylcheddol y safle yn caniatáu i wastraff gael ei fewngludo o ffynonellau eraill heblaw am gynllun y Ffordd Osgoi. • Mae NCT 21 Gwastraff (Chwefror 2014) yn gofyn bod unrhyw gais am gyfleusterau gwastraff a ddsbarthwyd fel gwaredu, adfer neu ailgylchu yn cael ei gefnogi gan Aseiad Cynllunio Gwastraff. Os oes angen aseiad yna dylai fod yn briodol ac yn gymesur â natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig. • Yn cynghori yn ychwanegol at y caniatâd cynllunio, mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau ei fod yn gwneud yn sicr fod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w datblygiad. 	
-------------------------	--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Ymddangosodd hysbysiadau yn y wasg leol a chafodd hysbysiadau hefyd eu harddangos yng nghyffiniau ardal y cais. Derbyniwyd naw llythyr yn gwrthwynebu yn tynnu sylw at y pryderon a ganlyn:</p> <p><u>Rhesymau dros Wrthwynebu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cynyddu traffig yn sylweddol ar hyd Ffordd Melin Seiont • Gweleddd mynedfa'r safle, ymddygiad gyrwyr a mwy o risg o wrthdrawiad ers dechrau'r gwaith a gyfeiriwyd yn uniongyrchol at reolwr y safle • Effeithiau mwynderau ar eiddo preswyl oherwydd dechrau yn gynnar am 6.00am ar y safle • Nid yw'r llwybr penodol i gludo deunyddiau yn cyfrif am yr holl symudiadau traffig i ac o'r safle, • Safon y briffordd sy'n gwasanaethu eiddo ar hyd Ffordd Melin Seiont a'i gallu i ddelio gyda symudiadau traffig i ac o'r safle. 	Ymddangosodd hysbysiadau yn y wasg leol a chafodd hysbysiadau hefyd eu harddangos yng nghyffiniau ardal y cais.
----------------------------	--	---

Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5. Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Amod 3 ar hyn o bryd yn cyfyngu mewngludo deunydd gwarged a gynhyrchwyd gan waith adeiladu'r ffordd osgoi fel a ganlyn;

"Ni chaiff dim heblaw am ddeunydd cloddio anadweithiol, sy'n warged i ofynion prosiect ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd, ei osod ar y safle a'i ddefnyddio yn y gwaith adfer".

Mae'r cais yn cynnig y newidiadau isod i eiriad yr amod;

"I gwrdd â'r lefelau daear a gytunwyd yng nghynllun adfer rhif 3030/16, bydd deunyddiau cloddio sy'n warged i ofynion prosiect ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd yn ychwanegol at ddeunydd cloddio anadweithiol o ffynonellau eraill, yn cael eu rhoi ar y safle yn unol â thrwydded CNC".

- 5.2 Mae Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn gymwys wrth benderfynu ar geisiadau i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau oedd yn ddarostyngedig i'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd. Mae'n pennu; "(2) *On such an application the local planning authority shall consider only the question of the conditions subject to which planning permission should be granted, and—*
- (a) if they decide that planning permission should be granted subject to conditions differing from those subject to which the previous permission was granted, or that it should be granted unconditionally, they shall grant planning permission accordingly, and*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

(b) if they decide that planning permission should be granted subject to the same conditions as those subject to which the previous permission was granted, they shall refuse the application”.

- 5.3 Wedi derbyn cais ar gyfer caniatâd cynllunio dan a.73 o Ddeddf 1990, rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y cynllun datblygu a'r ystyriaethau cynllunio materol, ond wrth wneud hyn, bydd ond yn ystyried cwestiwn yr amodau y dylai'r caniatâd cynllunio fod yn ddarostyngedig iddynt ac ni ellir mynd yn ôl at y penderfyniad gwreiddiol i roi caniatâd.
- 5.4 Mae cyfraith achosion cynllunio wedi sefydlu bod; “a permission under section 73 can only take effect as an independent permission to carry out *the same development as previously permitted*, but subject to the new or amended conditions.” Furthermore, it is well-settled law that a condition on a planning permission will not be valid if it alters the extent or the nature of the development permitted. Mae gwahaniaeth felly rhwng 'rhan gweithredol' neu roi'r caniatâd cynllunio ar un llaw, a'r amodau mae'r rhan weithredol neu'r caniatâd yn ddarostyngedig iddo, h.y. mae'r caniatâd yn nodi beth y gellid ei wneud - beth y caniateir - cyn belled â bod defnydd y tir dan sylw; ble fo'r amodau yn nodi beth na ellir ei wneud - yr hyn a waherddir.
- 5.5 Yn unol â hyn, nid yw a.73 yn cynnwys unrhyw bŵer i roi caniatâd cynllunio newydd gyda rhan weithredol wahanol i'r hyn sydd yn y gwreiddiol a byddai hefyd yn anghyfreithlon i'r ACLl osod amod newydd neu wedi'i amrywio ar ganiatâd cynllunio dan a.73 oedd yn anghyson gyda rhan weithredol y caniatâd.
- 5.6 Mae rhan sylfaenol a phwysig disgrifiad y datblygiad, neu 'ran weithredol y caniatâd' yn caniatáu ar gyfer: "Gwaith sy'n gysylltiedig gydag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd ...;" a bod yn rhaid ystyried pob pwynt bwled dilynol yng nghyd-destun y gwaith sy'n gysylltiedig gyda chynllun y ffordd "... yn cynnwys”:
- “*Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianeg chwarel hirdymor / adfer.*”
- 5.7 Mae Amod 3 yn cefnogi disgrifiad y datblygiad ac mae pwrpas y cynnig i'w weld yn sylfaenol eglur. Dylid ystyried y disgrifiad yn gyfan ac felly safbwynt yr Awdurdod yw bod y cais presennol dan Adran 73 yn newid 'graddau neu natur y datblygiad', a gymeradwywyd yn flaenorol i "waith yn gysylltiedig gydag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd ...". Felly, ar yr adeg y penderfynwyd ar y cais gwreiddiol, ni fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod mewn sefyllfa i lunio geiriad amgen ar gyfer amod 3 fel yr awgrymwyd yn y cais ac yn unol â hynny, mae'r Awdurdod yn ystyried na ddylid newid amod 3 ac nid oes un amgen ond i argymhell gwrthod yn unol â a.73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

6. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol Eraill i'r Cais

- 6.1 Er bod gwybodaeth wedi ei chyflwyno gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais ac i ddiwallu gofynion yr Asesiad Effaith Amgylcheddol, ystyrir bod dadansoddiad llawn o rinweddau'r cais yn anaeddfed ac y dylid ei ddal yn ôl i gyflwyno cais cynllunio newydd sy'n unol â'r broses gywir a'r rheoliadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN YR AMGYLCHEDD	

7. Casgliadau

- 7.1 Nid yw Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn cynnwys unrhyw bŵer i roi caniatâd cynllunio newydd gyda rhan weithredol wahanol i'r hyn oedd yn y gwreiddiol a byddai hefyd yn anghyfreithlon i ACLI i osod amod newydd neu wedi'i newid ar ganiatâd cynllunio dan a.73 oedd yn anghyson gyda rhan weithredol y caniatâd. Mae rhan sylfaenol a phwysig disgrifiad y datblygiad, neu 'ran weithredol y caniatâd' yn caniatáu ar gyfer; "*Gwaith sy'n gysylltiedig ag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig A487 Caernarfon i Bontnewydd ...*;" a bod yn rhaid ystyried pob pwynt bwled dilynol yng nghyd-destun y gwaith sy'n gysylltiedig gyda chynllun y ffordd "*... yn cynnwys*":
- "*Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianeg chwarel hirdymor / adfer.*"
- 7.2 Dylid ystyried y disgrifiad yn gyfan ac felly sefyllfa'r Awdurdod yw bod y cais presennol dan Adran 73 yn newid 'graddau neu natur y datblygiad', a gymeradwywyd yn flaenorol. Felly, mae'r Awdurdod yn ystyried na ddylid newid amod 3 ac nid oes geiriad amgen ond argymhellir ei wrthod yn unol â a.73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.
- 7.3 Mae'r cynnig wedi cael ei ystyried yn unol ag anghenion cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

8. Argymhelliad

8.1 Awdurdodi Uwch Reolwr, Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i wrthod y cais am y rhesymau isod;

Mae'r bwriad yn newid graddau neu natur y datblygiad a gymeradwywyd yn flaenorol i "*waith yn gysylltiedig gydag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd ...*" ac mae'r Awdurdod felly yn ystyried na ddylid newid amod 3 yn unol â a.73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

C20/0190/19/AC

Tud. 83

Cais ar gyfer gwaith sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd gan gynnwys;

Defnydd tir fel estyniad i compownd y safle bresennol a darparu sied cynnal a chadw, adeiladau swyddfa, cyfleusterau lles a maes parcio, storfa tanwydd, tanc storio carthffosiaeth, cyfleuster sypynnu concriid symudol a sypynnu asffalt ac adeiladu trac cludiant (defnydd dros dro),

Adeiladu ffordd cludiant newydd ar ffin ogleddol y chwarel bresennol gyda chysylltiad dros dro i lwybr y ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd, yn ystod y cyfnod adeiladu, Parhau i gloddio am fwynau, symud deunydd o ddyddodion gweithio mwynau a phentwr stoc o ddeunyddiau sy'n bodoli eisoes,

Darparu llawr called a lleoli offer a pheiriannau ar gyfer prosesu a sgrinio deunyddiau, Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianyddol/adfer yn ystod y tymor hir.

(Cais o dan Adran 73 i amrywio Amod 3 ar ganiatâd cynllunio C17/0011/19/MW i gyrraedd y lefelau daear y cytunwyd arnynt yng nghynllun adfer rhif. 3030/16, ddeunyddiau cloddio sydd dros ben i ofynion prosiect ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd yn ogystal â deunyddiau a gloddiwyd o ffynonellau eraill, gael eu gwaredu ar y safle yn unol â thrwydded CNC)

Seiont Brickworks, Ffordd Felin Seiont, Caernarfon, LL55 2YL

C20/0190/19/AC

Tud. 84

Application for works associated with the construction of the proposed A487 Caernarfon to Bontnewydd bypass including;

Use of land as an extension to the existing site compound area and provision of a maintenance shed, office accommodation, welfare and car parking facilities, fuel store, sewage storage tank, mobile concrete batching plant, mobile asphalt batching plant and construction of a haul route (temporary use), Construction of a new haul road on the northern boundary of the existing quarry with temporary connection to the proposed A487 Caernarfon to Bontnewydd bypass route during the construction period,

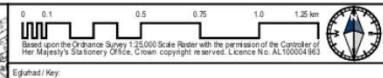
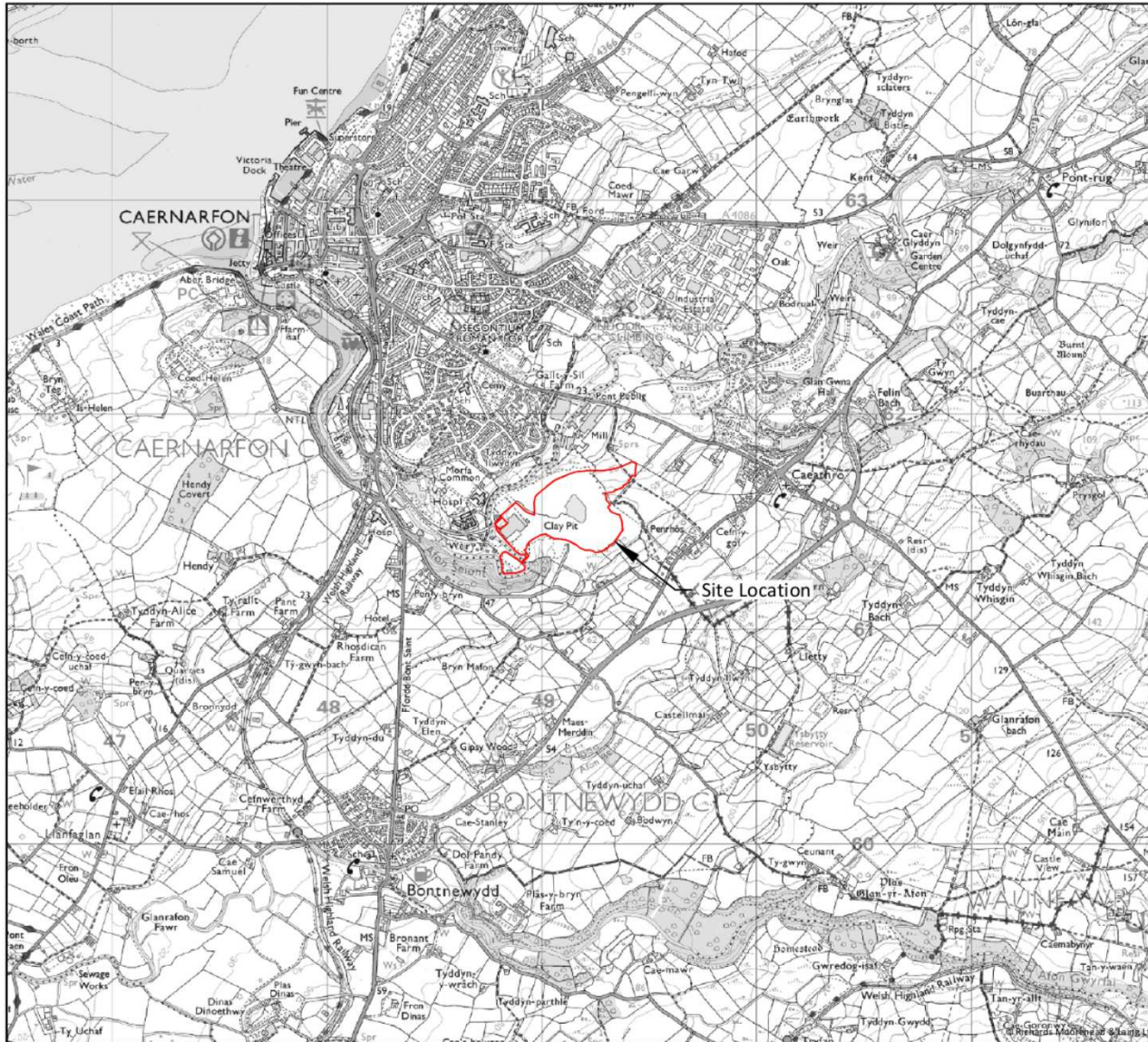
Continued extraction of minerals, removal of material from a mineral working deposit and existing stockpile of materials,

Construction of a hardstanding and siting of plant machinery for the processing and screening of materials,

Disposal of inert waste materials for long-term quarry engineering/ restoration works.

(Application under Section 73 to vary Condition 3 on planning permission C17/0011/19/MW to reach the ground levels agreed in restoration plan no. 3030/16, excavation materials that are surplus to the requirements of the Caernarfon to Bontnewydd bypass project in addition to excavated materials from other sources, shall be deposited at the site in accordance with the NRW permit)

Seiont Brickworks, Ffordd Felin Seiont, Caernarfon, LL55 2YL



02	Dec 2016	issued for planning	RHE	SWJ	APCS
01	Sep 2016	planning application consultation	RHE	SWJ	APCS

Own/Rev	Dyddiad/Date	Digwyb/Description	Gan/By	Gwir/Byd/Checked	Cymer/Arprys/Comments
---------	--------------	--------------------	--------	------------------	-----------------------

Client / Client:

Enw prosiect / Project name:
ENGINEERING WORKS AND USE OF LAND RELATING TO THE CONSTRUCTION OF THE PROPOSED CAERNARFON AND BONTNEWYDD BYPASS AND EXISTING MINERALS PERMISSION

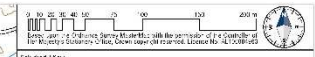
Titl lunedi / Drawing title:
Location Plan

Darparwyd gan / Prepared by:

RICHARDS MOOREHEAD & LAING LTD
 55 Stryd Y Ffynnon, Rhuthun, Sir Ddinbych, LL15 1AF.
 55 Well Street, Ruthin, Denbighshire, LL15 1AF, UK.
 Rhif Ffôn/Tel: +44 (0)1824 704866, Ffôn/Fax: +44 (0)1824 705430,
 e-bost/e-mail: rml@rmlconsult.com, Gwefan/Website: www.rmlconsult.com

Graidd / Scale (A4)	Dyddiad / Date	Darlunwyd gan / Drawn by	RHE
1:25,000 @ A4	Apr 2016	Gwiroddwyd gan / Checked by	SWJ
Rheffwrdd / Drawing number	3030 / 11		Cwybodaeth / Revision: 02





- Table 1: Key**
- Planning Application Boundary
 - Established Vegetation (existing)
 - Proposed Woodland Planting
 - Proposed Scattered Trees and Scrub Planting
 - Grassland Area finished with topsoil and seeded with a low maintenance mixture
 - Low Fertility Grassland Area finished with subsoil or left bare to allow natural colonization of herb and shrub species
 - Waterbody / Pond
 - Drainage Ditch
 - Proposed Surface Contours (2.0 m interval)
 - Public Right Of Way
 - Proposed Bypass Hedgerow Planting
 - Proposed Bypass Woodland Planting

PLANNING APPLICATION

Rev	Date	Description	By	Appr
01	26/02/2016	Issue for planning	RJC	SMB
02	26/02/2016	Planning Application consultation	RJC	SMB
03	03/03/2016	Send for determination	RJC	SMB
04	03/03/2016	Send for determination	RJC	SMB
05	23/02/2016	Send for comment	RJC	APCS



For the use of the ENGINEERING WORKS AND USE OF LAND RELATING TO THE CONSTRUCTION OF THE PROPOSED CAERNARFON AND BONTNEWYDD BYPASS AND EXISTING MINERALS PERMISSION

Restoration Plan

Designed and Drawn by:

RICHARDS MOOREHEAD & LAING LTD

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

- Slow growing low maintenance grassland species**
- | Common Name | Species |
|---------------|----------------------------|
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
| Coastal grass | <i>Cladonia siphocraea</i> |
- Tree and shrub species appropriate to the setting and the environment**
- | Common Name | Species |
|-------------|------------------------|
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Allder | <i>Alnus glutinosa</i> |



Eitem 7.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/1072/11/LL

Dyddiad 03-12-2019
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd a isadeiledd, llecynau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored

Lleoliad: Tir oddi ar Ffordd Pen Y Ffridd, Pen Y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor, LL57 2DQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL LLECYNNAU AGORED.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 30 o unedau preswyl (i gynnwys 12 tŷ fforddiadwy) ynghyd a darparu isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored. Mae'r safle ym Mhenrhosgarnedd ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Brifysgol Bangor fel canolfan maes garddwriaeth. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-

- Darparu 12 tŷ 3 llofft (5 person) a 6 tŷ 2 lofft (4 person) marchnad agored ynghyd a 8 tŷ 2 lofft (4 person) a 4 tŷ 3 llofft (5 person) fforddiadwy.
- Darparu isadeiledd i gynnwys ceblau trydan tanddaearol, ardaloedd gwanhad/cadw dŵr o fewn y safle, storfeydd biniau/ail-gylchu ar gyfer pob tŷ, ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig ynghyd a llecynnau parcio ar gyfer defnyddwyr/preswylwyr presennol Ffordd Pen y Ffridd.
- Darparu 2 lecyn parcio ar gyfer pob tŷ ynghyd a darparu 10 llecyn pario ar gyfer deiliaid cyfagos (Ffordd Pen y Ffridd).
- Mynedfa newydd i'w greu oddi ar Ffordd Pen y Ffridd i safonau mabwysiedig.
- Llwybr troed o fewn y goedlan yn y rhan gorllewinol o'r safle sy'n cysylltu â Ffordd Pen y Ffridd.
- Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle.

1.2 Saif y safle cyfochrog a stad dai Pen y Ffridd gyda rhodfa a mynediad presennol iddo gyferbyn a'r eiddo a adnabyddir fel 18 Pen y Ffridd. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir segur a diffaith a gordyfiant arno gyda cyn-adeiladwaith y ganolfan maes wedi eu dymchwel ers peth amser. Mae'r holl safle yn mesur oddeutu 2.3ha ac yn weddol wastad ei natur. I'r gogledd o'r safle lleolir anheddau preswyl (Pen y Ffridd), i'r dwyrain lleolir tir amaethyddol, i'r gorllewin lleolir gerddi cefn anheddau preswyl Ffordd Penrhos ac i'r de lleolir llecyn o dir agored ynghyd a safle Ysbyty Gwynedd.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio Cefnogol, Datganiad Trafnidiaeth, Adroddiad Geo-Amgylcheddol Rhan I a II, Adroddiad Ecolegol, Datganiad Strategaeth Draenio, Asesiad Risg Llifogydd, Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Cymysgedd Tai, Datganiad Tai Fforddiadwy ynghyd ag Adroddiad Cynllunio Sŵn Preswyl.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC*) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad *mawr* nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'n cyrraedd y trothwyon a nodir yn Atodlen 2, Rheoliad 2(1) (Prosectiau seilwaith – (b) Prosectiau datblygu trefol) o'r Ddeddf h.y. nid yw'n golygu codi mwy na 150 o dai ac nid yw'r safle yn mesur mwy na 5ha.

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: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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

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

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

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 PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 - strategaeth aneddeledd.

Polisi TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ddyddiedig Gorffennaf, 2019 parthed canolbwytio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT12 Dylunio (2016).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/001545 ar gyfer datblygiad preswyl i fyny hyd at 32 o dai - ymateb yr ACLL yn datgan bod y cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy yn dderbyniol mewn egwyddor.
- 3.2 Cais rhif C13/1143/11/AM - Cais amlinellol i godi hyd at 366 o unedau byw, gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys ffordd fynedfa, llecynnau parcio ag adnoddau cysylltiol wedi ei wrthod ar apêl ym Mawrth, 2018 ar sail effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg, egwyddor, lleoliad, graddfa, lefel darpariaeth tai fforddiadwy, lefel darpariaeth tai yn gyffredinol a chynnaladwyedd.
- 3.3 Cais C11/0632/11/LL - adnewyddu cais C08A/0065/11/LL mewn perthynas ag adeiladu ffordd newydd - caniatwyd 13.10.11
- 3.4 Cais C08A/0065/11/LL - ymestyn cyfnod dechrau ar ddatblygiad o adeiladu lôn a ganiatwyd o dan ganiatâd cynllunio C05A/0525/11/LL - caniatwyd 01.04.08
- 3.5 Cais C05A/0525/11/LL - newid amod o ganiatâd C98A/0111/11/LL fel a'i ddiwygio o dan amod 1 o ganiatâd cynllunio C03A/0408/11/LL parthed amser dechrau'r datblygiad i greu lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd - caniatwyd 26.09.05
- 3.6 Cais C03A/0408/11/LL - newid amod 1 o dan ganiatâd cynllunio C98A/0111/11/LL i ymestyn yr amser i ddechrau datblygu lôn newydd rhwng ffordd Caernarfon a Phenrhosgarnedd - caniatwyd 27.08.03
- 3.7 Cais C98A/0111/11/LL - lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd yn cynnwys cyffyrdd a maes parcio a chylchfan newydd - caniatwyd 10.12.98

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau safonol parthed dyluniad a gwneuthuriad y ffordd stad newydd ynghyd a'r manau parcio. Fodd bynnag, yn ychwanegol i'r uchod, cyflwynwyd y sylwadau canlynol yn ogystal:-

- Nodir bod nifer yn gwrthwynebu ar sail mynediad trwy ffordd stad bresennol. Fel ymateb i rai o'r sylwadau cadarnhaf fod lled y ffordd stad bresennol ar gyfartaledd yn 4.9m gyda throedffyrdd oddeutu 2.1 metr yn hytrach na 5.5m - 6m fel y nodir yn adroddiad yr ymgeisydd. Er o led llai na'r maint delfrydol ar gyfer stadau newydd, mae 4.9m yn dderbyniol ar gyfer ffordd fabwysiedig ac yn ddigonol i ganiatáu llif '*traffig ddwy ffordd*' ble mae'r ffordd yn glir.
- Mae dyluniad y ffordd stad arfaethedig yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth ac yn cydymffurfio a safonau dylunio ffyrdd stadau, gan gynnwys ei led, gosodiad a manau troi. Mae'r datblygiad hefyd yn cynnwys parcio i bob uned ar y raddfa arferol, sef, dau lecyn i bob uned gyda 2/3 ystafell wely.
- Yr unig bryder yw dyluniad y ffordd stad newydd a phresenoldeb ddau drac mynediad cerbydol i'r tir yn y cefn. Fe ddangosir un trac rhwng plotiau 4 a 5 mewn llwyd sy'n awgrymu gorffeniad mewn tarmac sydd wedi'i labelu fel '*Access to Farm Land*'. Nid yw gosodiad na lleoliad y trac a'i adwy'n addas ar gyfer defnydd gyda cherbydau amaeth mawr, fodd bynnag, nid oes gwrthwynebiad i'w gadw ar gyfer defnydd achlysurol ac fel mynediad ar gyfer cerbydau arferol. Mae'r ail drac yn cael ei ddangos gyda dyluniad tebyg ond tybiaf mai ei bwrpas yw cadw hawlfrant glir i'r gwifrau trydanol tanddaearol. Er hynny, bydd angen cadarnhad gan yr ymgeisydd o bwrpas y ddau drac a'r math o ddefnydd sy'n debygol o gael eu gwneud ohonynt.

Yn dilyn derbyn y sylwadau uchod mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r rhan berthnasol o'r Datganiad Trafnidiaeth sy'n ymwneud a lled Ffordd Pen y Ffridd.

Cyflwynwyd hefyd wybodaeth ychwanegol parthed y ddau drac mynediad i'r tir sydd yn ymylu a safle'r cais yn datgan fod cymal yn y sêl gwerthiant rhwng Adra (yr ymgeisydd) a'r Brifysgol ar gyfer cadw mynediad i beiriannau amaethyddol i'r tir yma. Cadarnhawyd yn ogystal mai ar gyfer peiriannau/cerbydau amaethyddol bach fydd y mynedfeydd hyn ac y'i defnyddir yn achlysurol yn unig. Yn dilyn derbyn y cadarnhad hwn nid oes gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yr Uned Drafnidiaeth bryderon parthed y defnydd a wneir o'r ddau drac mynediad.

Cyfoeth Naturiol Cymru
(CNC):

Pryderon sylweddol ac oherwydd hyn bydd angen cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd parthed cydymffurfio a'r argymhellion a gynhwysir yn yr Adroddiad Ecolegol er mwyn gwarchod safleoedd cenhedlu a mannau gorffwys ystlumod yn y coed cyfagos.

Dŵr Cymru:

Caniatáu yn amodol ar gynnwys amod cyflwyno a chytuno i gynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Cynnig y sylwadau canlynol:-

- Oherwydd defnydd blaenorol y safle bydd angen ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol.
- Petai argymhellion yr archwiliad yn dangos bod angen gweithred pellach bydd angen ymchwiliad ymwithiol digonol i asesu'r risg gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau dylid darparu Adroddiad Cwblhad i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r golwg yn ystod y gwaith adeiladu e.e. cyflwr daear anarferol dylid gohebu'n syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- Dylai pob gweithred gael ei gofnodi a'i gyflwyno i wasanaeth gwarchod y Cyhoedd gan gynnwys manylion asesiadau a gwaithadferol a gyflawnwyd.
- Dylai unrhyw asesiad gydymffurfio a gofynion statudol gan gynnwys gofynion *BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.)*
- *Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office).*
- *Contaminated Land Report (CLR)11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004).*
- *Land Contamination: A Guide for Developers (Welsh Local Government Association, Welsh Assembly Government & Environment Agency Wales 2006)*
- Dylai mesuriadau lliniaru cael eu rhoi mewn lle er mwyn sicrhau ni fydd preswylwyr cyfagos yn cael eu heffeithio gan sŵn a llwch. Dylai dulliau ymarferol gorau cael eu defnyddio i leihau sŵn a thirgryniad o'r datblygiad a dylid ystyried argymhellion o fewn "*BS 5228-1:2009 Code of practice for noise and vibration control on construction and open sites. Noise (+A1:2014)*"

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Oherwydd yr eiddo preswyl agos, bydd yr amserau gweithredu a ganiateir ar gyfer adeiladu, gan gynnwys gweithgareddau ategol fel danfoniadau, yn cael eu cyfyngu i oriau safonol:
 - 8am-6pm (dydd Llun i ddydd Gwener);
 - 8am – 12pm (dydd Sadwrn);
 - Ni chaniateir gweithio ar ddydd Sul, gwyliau banc na gwyliau cenedlaethol eraill

Uned Dwr ac Amgylchedd:

Bydd angen systemau dwr cynaliadwy pe caniateir y cais sydd i'w ddylunio a'i adeiladu yn unol â'r safonau gofynnol a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau cael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo systemau draenio cynaliadwy.

Mewn ymateb i'r ail ymgynghoriad ymatebodd yr Uned Dwr ac Amgylchedd gan egluro bod dwy ffoes yng nghornel gogleddol y safle yn rhedeg drwy bibell 6" ble mae nhw'n cwrdd â'i gilydd gan redeg wedyn i fewn i gyfundrefn Dwr Cymru. Mae hanes o ddŵr yn sefyll yng ngerddi cefn Ffordd Pen y Ffridd a Ffordd Penrhos, unai oherwydd bod diffyg gwaith cynnal a chadw arnynt neu fod rhwystr (au) ar ben y bibell.

Uned Strategol Tai:

Mae 608 o ymgeiswyr ar gofrestr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor ym Mangor (sy'n cynnwys wardiau Deiniol, Dewi, Garth, Glyder, Hendre, Hiraël, Marchog a Menai). Nodir bod y cynllun hwn ar gyfer 30 uned breswyl ar restr "*cynlluniau wrth gefn*" yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant y flwyddyn nesaf a fyddai'n cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Mae datblygiadau fel hyn sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo yn flaenoriaeth i'r Cyngor parthed darparu tai fforddiadwy yng Ngwynedd. Dadansoddir o'r data ar gyfer Bangor fod galw yn bennaf am unedau 1, 2 a 3 ystafell wely.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghorydd Iaith, Uned

Cynigwyd y sylwadau canlynol:-

Cefnogaeth Gorfforaethol:

Barn bod effaith niwtral yn fwy tebygol ar y sail bod y datblygiad yn debygol o ddenu trigolion sydd eisoes yn byw yn yr ardal leol, ac yn golygu adleoli o un rhan o'r ddinas i'r llall.

Ni chredir bod y datganiad wedi dangos digon o dystiolaeth i gefnogi eu barn, nac wedi dangos ystyriaeth a dadansoddiad digon manwl ar gyfer maint y datblygiad.

Yn dilyn y sylwadau uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad diwygiedig ac mae'r Ymgynghorydd Iaith wedi cyflwyno'r sylwadau pellach hyn ar gynnwys y datganiad diwygiedig:-

Serch nad yw'r awduron wedi gwneud newidiadau mawr i'r ddogfen i adlewyrchu'r sylwadau a nodwyd yn dilyn y datganiad gwreiddiol mae'r dadansoddiad cyffredinol a gynigir o'r wybodaeth wedi ei addasu, a'r effaith tebygol sydd yn cael ei bennu wedi ei newid o un ansylweddol gadarnhaol i effaith fwy niwtral, ac rydym yn croesawu hynny.

Nodir nad yw'r datblygiad yn debygol o arwain at newid sylweddol yn nifer siaradwyr Cymraeg yr ardal, gan mai symud pobl o fewn yr ardal leol yw'r canlyniad mwyaf tebygol.

Rydym hefyd yn cydnabod y sylw yn y ddogfen y byddai peidio â symud ymlaen efo'r datblygiad yn debygol o arwain at effaith negyddol drwy atal darpariaeth tai fforddiadwy sydd ei angen yn yr ardal.

Rydym hefyd yn croesawu'r ychwanegiad o gam lliniaru fydd yn ymrwymo'r datblygwr i gasglu a rhannu data er mwyn gallu profi effaith y datblygiad dros y blynyddoedd nesaf.

Uned Bioamrywiaeth:

Yn dilyn cyfarfod safle gyda'r ymgeisydd cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â rhywogaethau gwarchoddedig a dyma sylwadau'r Uned mewn ymateb i'r wybodaeth diweddaraf hwn:-

- Cynefinoedd - croesawu bod yr ymgeisydd yn trawsblannu'r clawdd sydd ger y fynedfa'r bresennol i lecyn arall o fewn y safle gan ei fod yn gynefin pwysig i fywyd gwyllt.
- Coridor bywyd gwyllt- mae coridor bywyd gwyllt yn cael ei greu yng nghefnau'r tai yn y rhan dwyreiniol o'r safle ac fe gefnogir y fath nodwedd.
- Creu pyllau - cefnogir yr elfen yma o'r cais gan y byddai'n cyfrannu tuag at gynefin bywyd gwyllt ac hefyd yn ateb y diben ymarferol o gael system draenio dŵr addas o fewn y safle.
- Coed derw - angen cadw 3 coeden dderw ynghyd ac ymgymryd â gwaith cynnal a chadw arnynt yn y dyfodol.
- Rhywogaethau ymledol – cytuno gyda asesiad yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ymgynghorwr ecolegol parthed rheoli rhywogaethau ymledol.

- Dyfrgwn - cytuno gyda canlyniadau'r Arolwg Dyfrgwn sy'n datgan ei bod hi'n annhebygol bydd dyfrgwn yn cael eu heffeithio gan y datblygiad hwn.
- Amodau cynllunio – angen cynnwys amodau perthnasol i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad hwn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle (x2) a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth (gan gynnwys deiseb) yn gwrthwynebu ar sail:

Mae'r tir ble lleolir y cais cynllunio wedi'i halogi gan ystyried ei ddefnydd blaenorol.

- Dylid gwarchod y safle rhag datblygiad gan ei fod yn gynefin i lawer o adar ac anifeiliaid erbyn hyn gyda nifer helaeth wedi eu diogelu gan ddeddfwriaeth bywyd gwyllt.
- Ffordd gul yw Ffordd Pen y Ffridd ac ni fyddai'n gallu ymdopi gyda thrafnidiaeth ychwanegol gan ystyried bod deiliaid lleol ac ymwelwyr yn parcio ar hyd y gerbydlon yn bresennol.
- Mae'r gweledd o'r fynedfa newydd yn is-safonol gan ystyried ei fod ar gornel.
- Byddai'r drafndiaeth ychwanegol hyn yn amharu ar fwynderau preswyl ar sail cynnydd mewn aflonyddwch sŵn.
- Mae Ffordd Penrhos eisoes yn ffordd brysur a byddai caniatáu'r cais hwn yn ychwanegu i'r prysurdeb hwn.
- Byddai angen colli 4 llecyn parcio presennol ar gyfer creu'r fynedfa arfaethedig.
- Bydd angen ymgymryd ag asesiadau pellach ynglŷn ag addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol i allu ymdopi gyda'r cynnydd mewn trafndiaeth pe caniateir y cais hwn.
- Effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg pe caniateir cais arall am ychwaneg o dai gan ystyried y pwysau cynyddol sydd ar yr iaith o fewn y Ddinas a'r ardal leol.
- Nid yw'r Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddigonol gan ei fod yn ddatganiad anarbenigol.
- Mae rhan o'r ardal hon (Pen y Ffridd) a hanes llifogydd iddo ac nid yw'r cynllun draenio arfaethedig yn mynd digon pell i leihau'r broblem hon.
- Problem darpariaeth addysg/meddygol yn y rhan yma o'r ddinas.
- Nid yw isadeiledd Penrhosgarnedd yn addas ar gyfer datblygiad arall o dai.
- Nid yw prisiau'r tai fforddiadwy a gynigir fel rhan o'r datblygiad yn fforddiadwy i drigolion Bangor a'r cylch.
- Byddai rhai tai ym Mhen y Ffridd yn colli preifatrwydd pe caniateir y datblygiad hwn.
- Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL ac er bod y llecyn tir hwn yn cael ei ddisgrifio fel *tir ar hap* rhaid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyried penderfyniad yr Arolygydd ar yr apêl blaenorol pan gadarnhawyd bod cyflenwad o 5 mlynedd o dir adeiladu. Byddai caniatáu'r cais hwn yn agor y drysau ar gyfer datblygiadau preswyl eraill ar dir cyfagos yn enwedig gan ystyried datblygiadau diweddar yng Nghoetre Uchaf a Thai'r Efail.

- Byddai lleoliad y llwybr troed newydd sydd i'w greu ar dalcen rhif 18 Pen y Ffridd yn amharu ar fwynderau preswyl deiliaid yr eiddo hwnnw. Bydd angen ail-leoli'r llwybr troed ymhellach i ffwrdd o gwrtil yr eiddo preswyl.

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

- Byddai caniatáu'r cais yn golygu gostyngiad yng ngwerth tai cyfagos.
- Mae tai fforddiadwy newydd eisoes wedi cael eu caniatáu o fewn yr ardal.
- Pam ddim defnyddio ffordd fynedfa o Ffordd Caernarfon?
- Posibilrwydd o drafndiaeth adeiladu yn difrodi cerbydau a cheir sydd wedi parcio ar gerbydlon Ffordd Pen y Ffridd.
- Peirianwyr eisoes ar y safle yn tyllu (byddai hyn ynghlwm a'r Adroddiad Geo-Amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais).

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, PCYFF2, TAI1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF2 yn datgan dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl. Yn yr achos hwn mae dwysedd arfaethedig y datblygiad tai ychydig yn is (maint y safle yw 2.3ha) ond gan ystyried cyfyngiadau'r safle sy'n cynnwys yr angen i greu corridor bywyd gwyllt, cadw coedlan aeddfed bresennol, darparu llecynnau amwynder agored ynghyd a diogelu ardal ar gyfer draenio tir credir bydd darparu 30 uned yn dderbyniol ar gyfer y safle yma.
- 5.2 Mae Polisi TAI1 yn datgan yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (gan gynnwys llithriad o 10%) ac mae'r Cynllun yn rhagdybio bydd 576 o'r unedau hyn yn cael eu cyflenwi drwy safleoedd ar hap a 393 ar safleoedd wedi eu dynodi. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2019 cwblhawyd cyfanswm o 572 uned ym Mangor (224 ar safleoedd wedi eu dynodi a 348 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir safleoedd ar hap yn Ebrill, 2019 h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod yn cynnwys 292 uned

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gyda 119 uned ar safleoedd wedi eu dynodi a 173 ar safleoedd ar hap. Golyga hyn bod capasiti digonol o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap o fewn anheddle Bangor ar hyn o bryd.

- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 30 uned breswyl ac yn unol â gofynion Polisi TAI15 dylai o leiaf 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd 12 o'r unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy (sy'n gyfystyr a 40% o gyfanswm yr unedau a fwriedir eu darparu ar y safle hwn) a bydd yr holl dai sy'n destun y cais hwn wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) gyda'r 12 tŷ fforddiadwy yn cael eu rhentu yn unol â gofynion a chanllawiau Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor a Tai Teg. Pe byddai fwy o grant tai cymdeithasol ar gael byddai hyn wedyn yn galluogi i Adra (yr ymgeisydd) gynnig mwy o dai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn gan fod yr unedau marchnad agored hefyd wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Mae'r opsiwn hefyd yn agored i Adra rentu rhai o'r tai marchnad agored ar sail darparu tai rhent canolradd neu ymgymryd â chynllun rhannu ecwiti fel Cynllun *Homebuy* neu debyg.
- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol (Bangor), Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, Pentrefi neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau eraill y Cynllun. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu ac oddi fewn i ardal breswyl sefydledig, ei leoliad nepell o rwydwaith trafndiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau, ysbyty ac ysgolion.
- 5.5 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith fod 40% o'r tai am fod yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% mae polisïau'r CDLI yn gofyn i'w ddarparu) ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

- 5.6 Cyflwynwyd Datganiad Tai fforddiadwy gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) gyda'r cais ynghyd â Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-
- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy - bydd y bwriad yn darparu 12 ty deulawr fforddiadwy (darpariaeth ar gyfer 8 ty 2 llofft 4 person a darpariaeth ar gyfer 4 ty 3 llofft 5 person).
 - Bydd lefelau rhent yr unedau fforddiadwy (rhent i feddiannu, rhent fforddiadwy a rhent canolradd) yn unol â gofynion Polisi Rhent Llywodraeth Cymru ac Adra fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn cael eu dyrannu i'r bobl hynny sydd ar Restr Tai Tîm Opsiynau'r Cyngor neu/ac wedi eu cofrestru gyda Thai Teg.
 - Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy – bydd yr holl unedau fforddiadwy yn cael eu cwblhau o fewn cam cyntaf y datblygiad gan fod angen cydnabyddedig am y math yma o dai wedi ei adnabod ym Mangor.
 - Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - bydd y contract o dendro yn seiliedig ar Fframwaith Meddianaeth *Sell2Wales* ac mae 98% o contractiau Adra yn seiliedig ar y fframwaith hwn. Adra fydd y cleient ar gyfer yr unedau fforddiadwy a byddent yn ymrwymo i contract *Design and Build* (2016) ble fydd y broses o drosglwyddo'r unedau yn dilyn trefn yr *Employers Requirement Document*.
 - Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol - fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r cynllun hwn ar restr “*cynlluniau wrth gefn*” yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant y flwyddyn nesaf a fyddai'n cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu bydd yr unedau fforddiadwy yn parhau fel unedau fforddiadwy ar rent cymdeithasol/canolradd yn barhaol.

- Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai - Adra yw landlord tai cymdeithasol mwyaf Gwynedd ac yn gosod unedau rhent cymdeithasol ar draws y sir drwy ddefnyddio'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a weinyddir gan Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor. Bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor ynghyd a'r rhai sydd wedi eu cofrestru gan Dai Teg a byddent yn cael eu gosod yn unol â Pholisi Gosod Tai Cyffredin y Cyngor.

5.7 Yn ogystal, derbyniwyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais:-

- O fewn ward Dewi yn Chwefror, 2019 (ble lleoli'r safle'r cais) mae 151 o bobl ar Restr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor mewn angen am dy 2 llofft (41%) a 125 o bobl mewn angen am dy 3 llofft (27%). O fewn ardal Bangor mae'r ffigyrau hyn yn cynyddu i 991 o bobl mewn angen am dy 2 llofft a 697 mewn angen am dy 3 llofft.
- Allan o 109 o ymgeiswyr ar restr tai Tai Teg sydd â diddordeb i rentu tai 2 a 3 llofft yng Ngwynedd mae 64 ohonynt a diddordeb i fyw ym Mangor.
- Mae Adra yn berchen ar 1,183 o unedau fforddiadwy cymdeithasol ym Mangor a phe tai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu byddai wedyn yn darparu tai cymdeithasol a chanolradd ar gyrion y ddinas ble lleoli'r amrywiaeth o gyfleusterau o fewn pellter cerdded rhesymol.
- Byddai caniatáu'r cais hwn yn cynorthwyo'r tenantiaid hynny sydd yn cael eu heffeithio gan dreth llofftydd gan eu bod yn tan feddiannu eiddo preswyl ac o ganlyniad i hyn yn atal teuluoedd cael mynediad i dai mwy.
- Bydd y 30 uned arfaethedig yn cael eu dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) Llywodraeth Cymru a Safonau Cartref Am Oes (*Lifetime Home Standards*) gan greu hyblygrwydd i ddarparu fwy o unedau fforddiadwy i gyfarfod a'r angen lleol cydnabyddedig o fewn y cynllun pe bai'r sefyllfa grantiau yn caniatáu hyn.
- Mae'r ddogfen CCA: Cymysgedd Tai yn datgan - *Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (byddent nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hŷn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion.*
- Gan fod y bwriad yn golygu darparu 30 uned sy'n cydymffurfio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru a Safonau Cartref Am Oes byddent yn cynnig daliadaeth gymysg (teuluoedd ifanc, unigolion a'r henoed) gyda'r gallu i greu cymuned gynaliadwy.

5.8 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Adra ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad bod y datblygiad wedi ei bennu i'w gynnwys ar restr "cynlluniau wrth gefn" yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant y flwyddyn nesaf a fyddai'n cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth. O ystyried hyn ac o ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig a'i fod felly yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn yr ardal. Yn amlwg, tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais, er hynny, mae safle eang Ysbyty Gwynedd gerllaw yn cynnwys adeiladau sylweddol eu maint sydd yn amlwg ar y gorwel ac yn weladwy o gyfeiriad y dwyrain a'r A55 ag ymhellach draw. Mae'n briodol hefyd ystyried datblygiad preswyl tai deulawr cwmni *Redrow* sydd, erbyn hyn, ar fin gael ei gwblhau ar dir i'r de-orllewin o'r safle. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, coedyn llorweddol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau hwn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, byrddau llorweddol, rendr lliw ynghyd a charreg naturiol i'r waliau gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c. Bydd dulliau amgáu yn cynnwys rheiliau dur, ffensys o goedyn *hit and miss*, ffensys diogelwch a ffensys da byw ar hyd ymylon y safle. Bwriedir hefyd gosod paneli solar ar doeau'r tai.
- 5.10 Mae cynllun y datblygiad yn dilyn siâp bachyn ar ffurf *cul-de-sac* gyda llecyn amwynder agored yng nghanol y safle ac ar ei gyrion gorllewinol. Bydd cynllun y safle yn un sy'n adlewyrchu cynllun stadau trefol cyfagos ar sail graddfa a chymeriad gyda ffordd stad a phafin cysylltiedig sy'n ymuno a Ffordd Pen y Ffridd i'r gogledd. Bydd naws y stad yn debyg i'r stad gyfochrog ac yn darparu gerddi eang a llefydd parcio preifat. Bwriedir cadw'r goedlan sydd i'r gorllewin o'r tai arfaethedig a fydd hefyd yn cynnwys allfa i'r draen dwr wyneb, basin ar gyfer pwll gwanhau *dwt/water attenuation* ynghyd a rhodfa cerbydau ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw.
- 5.11 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r gorllewin, gogledd ac i'r de o safle'r cais ynghyd â'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Bu i nifer o wrthwynebiadau gael eu derbyn o ganlyniad i'r broses ymgynghori gyhoeddus. Yn bennaf, ac o safbwynt mwynderau, mae'r pryderon yn ymwneud a materion trafniadaeth, aflonyddwch sŵn o ganlyniad i ddefnydd mwy dwys o Ffordd Pen y Ffridd ac ar sail creu llwybr troed gyferbyn a rhif 18 Ffordd Pen y Ffridd, colli preifatrwydd ynghyd a cholli golau:-
- Er byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu cynnydd yn y niferoedd o gerbydau yn defnyddio Ffordd Pen y Ffridd rhagwelir bydd y cynnydd mwyaf yn ystod oriau prysur yn y bore ac yn ystod y pnawn. Mae'r asesiad teithio a garwyd allan gan yr ymgynghorwr yn rhagdybio bydd 12 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y bore gyda 13 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y pnawn yn deillio o'r datblygiad preswyl arfaethedig (h.y. yn achlysurol yn ystod y diwrnod). Gan fod Ffordd Pen y Ffridd eisoes yn ffordd weddol brysur ni chredir byddai caniatáu'r cais hwn yn creu cynnydd sylweddol nac arwyddocaol yn nwyster y drafnidiaeth (ynghyd ac aflonyddwch sŵn cysylltiedig) fydd yn defnyddio Ffordd Pen y Ffridd.
 - Creu llwybr troed gyfochrog a rhif 18 Pen y Ffridd - mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn sy'n peri pryder i ddeiliaid yr eiddo ar sail aflonyddwch a cholli preifatrwydd mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun diwygiedig sy'n cyfarch y pryderon ac yn dangos bod y llwybr troed wedi ei ail-leoli ymhellach i ffordd o ffin cwrtil rhif 18 gan greu gwagle cynnal a chadw rhwng y ffin bresennol a'r llwybr troed newydd.
 - Colli preifatrwydd a cholli golau - er bod anheddau preswyl presennol wedi eu lleoli i'r gogledd (Pen y Ffridd), i'r de (Bro Ogwen) ac i'r gorllewin (Ffordd Penrhos) rhagdybir mai'r anheddau fydd yn cael eu heffeithio fwyaf fyddai rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sydd wedi eu lleoli ar gyrion gogleddol y safle a thu blaen i dai arfaethedig lleiniau rhif 26 a 27. Mae'r tai hyn wedi eu lleoli ar ddiwedd *cul-de-sac* yng nghanol y safle gyda'u talcenni yn wynebu cefnau'r bythynnod. Lleolir cornel blaen ty llain rhif 26 oddeutu 16m o wal gefn rhif 1 Bwthyn Pen y Ffridd a lleolir cornel cefn ty llain rhif 27 oddeutu 12m o wal gefn rhif 2 Bwthyn Pen y Ffridd. Rhwng y tai arfaethedig a'r bythynnod lleolir gerddi preifat ynghyd a ffens bresennol sy'n sgrinio cefn y ddau fwthyn. Bydd talcen ty llain rhif 26 a rhif 27 yn cynnwys 2 ffenestr fach ar y llawr gwaelod ac ni fydd unrhyw agoriad yn cael ei greu ar y llawr cyntaf yn wynebu'r bythynnod ac, o'r safbwynt hwn, ni chredir byddai preifatrwydd deiliaid y bythynnod yn cael eu heffeithio'n sylweddol (os o gwbl) gan fod gosodiad y ffenestri hyn ar lefel llygaid yn unig. Bydd uchder grib y ddau dy newydd yn mesur 8m ond gan ystyried gosodiad y tai newydd mewn perthynas â'r bythynnod gerllaw ynghyd a'u dyluniad credir na fyddai'r tai hyn yn creu strwythurau gormesol sylweddol ar draul mwynderau deiliaid cyfagos. Er mwyn lleihau ar unrhyw or-drych a cheisio sicrhau preifatrwydd deiliaid Bythynnod Pen y Ffridd mae bwriad i godi ffens newydd 1.8m o uchder rhwng cefn y bythynnod a'r ddau dy newydd agosaf gan adael 1m o wagle rhwng y ffens bresennol a'r ffens arfaethedig ar gyfer unrhyw waith cynnal a chadw i'r dyfodol - mae'r elfen yma o'r datblygiad hefyd yn ofynnol o dan sêl gwerthiant y safle rhwng Adra a'r Brifysgol. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n datgan dylid codi'r ffens yn gyntaf cyn meddiannu tai ar lain 26 a 27sydd wedi eu lleoli o fewn y *cul-de-sac*.

- 5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Cyflwynwyd Datganiad Trafndiaeth gyda'r cais hwn ond, er hyn, derbyniwyd nifer helaeth o wrthwynebiadau i'r cais fel y'i cyflwynwyd ar sail llif trwm trafndiaeth bresennol ar Ffordd Penrhos a Ffordd Pen y Ffridd, diffyg cyfleusterau parcio presennol ar hyd Ffordd Pen y Ffridd ynghyd a diogelwch ffyrdd a cherddwyr/plant. Daw'r Datganiad Trafndiaeth i'r casgliadau canlynol:-

- Lleolir y safle mewn lleoliad cynaliadwy sy'n cael ei wasanaethu gan drafndiaeth cyhoeddus ac o fewn pellter agos i gyfleusterau fel siopau, ysgolion ac Ysbyty Gwynedd ynghyd a mannau croesi diogel i gerddwyr ar ffyrdd prysur.
- Bydd y bwriad yn creu mynedfa newydd ar ochr deheuol Ffordd Pen y Ffridd gan roi ystyriaeth a blaenoriaeth i gerddwyr, beicwyr a gywyr.
- Mae'r llecynnau parcio arfaethedig yn cydymffurfio a gofynion statudol.
- Nid yw'r data a gasglwyd parthed gwrthdrawiadau personol ar gyfer y 5 mlynedd diwethaf yn dangos bod materion diogelwch ffyrdd yn bryder ar y rhwydwaith ffyrdd lleol gyda'r rhwydwaith ffyrdd ei hun yn gweithredu'n ddiogel ac y byddai'n parhau i weithredu'n ddiogel pe bai'r datblygiad arfaethedig hwn yn cael ei wireddu.
- Mae'r asesiad teithio a ymgwymerwyd allan gan yr ymgynghorwr yn rhagdybio bydd 12 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y bore gyda 13 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y pñawn yn deillio o'r datblygiad preswyl arfaethedig.
- Mae'r asesiad capasiti cyffordd a ymgwymerwyd yn dangos gall y rhwydwaith ffyrdd lleol weithredu'n gyffredinol o fewn ei gapasiti yn ystod 2024 gan gynnwys ychwanegiadau datblygiadau ymrwymedig ynghyd a'r cynnydd mewn trafndiaeth a all ddeillio o'r datblygiad hwn heb amharu'n sylweddol ar lif presennol traffig sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol.
- Gan ystyried y pwyntiau uchod daw'r Datganiad Trafndiaeth i'r canlyniad gan ystyried graddfa, lleoliad cynaliadwy a natur y bwriad bod y bwriad ei hun yn dderbyniol ar sail priffyrdd a thrafndiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.15 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad er gwaethaf y gwrthwynebiadau sydd wedi eu derbyn gan y cyhoedd parthed addasrwydd Ffordd Pen y Ffridd i allu ymdopi ac ychwaneg o drafnidiaeth ynghyd ac addasrwydd y gyffordd bresennol gyda Ffordd Penrhos. Mae cynnwys y Datganiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais wedi ei ddiweddarau drwy ddyfynnu'r pellteroedd cywir ar gyfer lled Ffordd Pen y Ffridd. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion llifogydd a draenio

- 5.16 Yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail bod y rhan yma o'r ardal (Pen y Ffridd) a hanes llifogydd iddo ac nid yw'r cynllun draenio arfaethedig yn mynd digon pell i leihau'r broblem hon. Yn dilyn y broses o gyflwyno ymgynghoriad cyn cyflwyno cais cododd drigolion lleol y mater yma i fyny gyda'r ymgeisydd ac mewn ymateb i'r pryder hwn cyflwynwyd Datganiad Strategaeth Draenio ynghyd ag Asesiad Risg Llifogydd gyda'r cais hwn sy'n egluro'r system o waredu dŵr hwyneb a dŵr aflan o safle'r cais. Mae'r strategaeth draenio yn datgan gellir dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Cynlaiadwy (*SuDS*) gyda'r dŵr aflan yn cael ei waredu drwy gysylltu i'r rhwydwaith garthffosiaeth bresennol. Yn unol â gofynion statudol cyfredol, bydd rhediad dwr wyneb o'r safle yn cael ei gyfyngu i gyflymdra dwr wyneb tir glas presennol a bydd y rhan helaeth o system draenio presennol y safle yn cael ei adnewyddu gyda system ddraenio newydd. Dywed y Datganiad Draenio bydd lleihau rhediad dwr hwyneb oddi ar y safle yn ogystal â chynnwys ardaloedd gwanhau/*attenuation* a storio dŵr hwyneb oddi fewn i'r goedlan ynghyd a defnyddio system draenio newydd yn lliniar'r risg o lifogydd i lawr yr afon h.y. yng nghefnau rhifau 2 i 18 Penyffridd a chefnau'r tai sy'n gyfochrog a Ffordd Penrhos. Mae'r Datganiad hefyd yn cyfeirio at y ffaith bod sbwriel domestig/pridd wedi ei dipio'n hanesyddol yng nghefnau'r tai ble mae'r ffoes yn rhedeg ac mae, hyn yn ei dro, wedi cyfrannu at greu llifogydd yn y rhan yma o'r safle.
- 5.17 Ail-ymgyngorwyd gyda CNC a'r Uned Dwr ac Amgylchedd ar y mater o lifogydd. Cadarnhaodd CNC nad oedd ganddynt gofnodion yn dangos bod y ffoes yn gorlifo. Fodd bynnag, mewn ymateb i'r ail ymgynghoriad ymatebodd yr Uned Dwr ac Amgylchedd gan egluro bod dwy ffoes yng nghornel gogleddol y safle yn rhedeg drwy bibell 6" ble mae nhw'n cwrdd â'i gilydd gan redeg wedyn i fewn i gyfundrefn Dwr Cymru. Mae hanes o ddŵr yn sefyll yng ngerddi cefn Ffordd Pen y Ffridd a Ffordd Penrhos, unai oherwydd bod diffyg gwaith cynnal a chadw arnynt neu fod rhwystr (au) ar ben y bibell. Fel y cyfeiriwyd ato isod, bydd rhaid i'r datblygwr gyflwyno cynllun cynnal a chadw penodol ar gyfer y system ddraenio fel rhan o'r cais Systemau Draenio Cynaliadwy ac o ganlyniad i hyn fe ddylai'r ffosydd gael fwy o sylw ar sail gwaith cynnal a chadw.
- 5.18 Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (*SuDS*) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC).
- 5.19 Mae Dŵr Cymru ac Uned Draenio'r Cyngor wedi datgan yr angen i gwrdd â gofynion SDC ac fe ellir sicrhau hyn drwy gynnwys nodyn priodol yn y caniatâd. Mae Dŵr Cymru hefyd yn argymhell amodi unrhyw ganiatad cynllunio drwy ofyn i'r ymgeisydd gyflwyno manylion cynhwysfawr o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

system ddraenio dŵr aflan o'r safle a chadarnhawyd bod digon o gapasiti o fewn y gwaith trin twr aflan lleol i ymdopi gyda gofynion y datblygiad hwn. Yn ychwanegol i dderbyn cyngor yr ymgynghorwyr statudol uchod, derbynwyd cyngor hefyd gan CNC sy'n cynnig cyngor i'r ymgeisydd ar sail rheoli'r amgylchedd (lleihau unrhyw aflwiad i'r cwrs dwr o'r gwaith adeiladu) ynghyd a gwaredu unrhyw gloddio deunydd wastraff dymchwel neu adeiladu a gynhyrchir yn ystod y datblygiad mewn modd boddhaol. Gan ystyried yr asesiad uchod credir gellir rheoli materion llifogydd a draenio drwy gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatad cynllunio. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL ynghyd a gofynion NCT15.

Materion ieithyddol

- 5.20 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd ar hap annisgwyl du mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys Datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r canlyniad byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fanteisiol ar y Gymraeg a chymuned ward Dewi a chymuned Bangor yn ehangach trwy ddarparu tai fforddiadwy a thai marchnad agored i ddiwallu angen dynodedig. Mae'r Datganiad hefyd yn cyfeirio at fesurau lliniaru a gwella. Derbynwyd gwrthwynebiadau gan y cyhoedd ar sail effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg pe caniateir cais arall am ychwaneg o dai gan ystyried y pwysau cynyddol sydd ar yr iaith o fewn y ddinas a'r ardal leol ynghyd ac nid yw'r Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddigonol gan ei fod yn ddatganiad anarbenigol.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y Datblygiad ac maent o'r farn mai effaith niwtral neu ansylweddol negyddol byddai'r bwriad o'i ganiatau yn cael ar yr iaith Gymraeg ar sail na fyddai'r datblygiad yn cynrychioli newid mawr i sefyllfa bresennol y ddinas o safbwynt y Gymraeg. Ymhelaethir drwy ddatgan nad yw'n ddatblygiad digon mawr i fod yn cael effaith fawr ar y cyfansoddiad ieithyddol yn yr ardal ond os yw'r patrwm o ddirywiad sydd wedi bod yn wardiau'r ddinas dros y degawdau diwethaf yn parhau, yna, gellir dadlau y byddai'r datblygiad yma (ochr yn ochr gyda datblygiadau eraill) yn gallu cyfrannu at ddirywiad pellach a fyddai hyn wedyn yn amlygu ei hun yn y cyfrifed nesaf. Yn dilyn ymateb cyntaf yr Uned Iaith mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r i egluro mai effaith niwtral rhagwelir bydd y datblygiad yn ei gael ar yr iaith a'r diwylliant Gymraeg ac mae'r Uned yn croesawu'r diwygiad hyn. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu ymgymryd â mesurau lliniaru sy'n cynnwys ymrwymiad i ddatblygu'r cynllun yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg Llywodraeth Cymru, ymrwymiaeth i ddarparu enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a darparu prentisiaethau lleol.
- 5.22 Ar sail yr uchod, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

- 5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae'r wybodaeth/fformiwlâ o fewn y CCA yn awgrymu byddai 21 disgybl oedran ysgol gynradd ac eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod ysgolion cynradd arferol y dalgylch yn cau mis Gorffennaf y flwyddyn hon (Ysgol Babanod Coed Mawr ac Ysgol Glanadda). Mae ysgol arall y dalgylch (Ysgol Y Garnedd) yn cael ei hadeiladu'n bresennol ac mi fydd plant cynradd y dalgylch wedyn yn mynychu'r ysgol hon y tymor nesaf. Bydd gan yr ysgol newydd gapasiti ar gyfer 420 disgybl (ynghyd a phlant meithrin) sy'n ddigonol ar gyfer cwrdd gofynion y datblygiad hwn ac mae capasiti o fewn yr ysgolion uwchradd hefyd. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol heb yr angen am gyfraniad ariannol.

Materion llecynnau agored.

- 5.24 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust* o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Bydd y cynnig yn darparu cyfanswm o 30 uned breswyl ac i'r perwyl hyn, bydd angen rhoi ystyriaeth i'r angen am lecynnau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth ddigonol yn agos at y safle datblygu.
- 5.25 Mae gwybodaeth gyfredol yn dangos fod darpariaeth digonol ar sail chwaraeon awyr agored, lleiniau chwaraeon (dros 0.4ha) ynghyd a llecynnau chwarae i blant o fewn 1.2km o safle'r cais ond bod diffyg darpariaeth ar gyfer llecynnau chwarae gyda cyfarpar i blant yn lleol. Mae cyfiawnhad yma, felly, i ofyn am gyfraniad i ddiwallu'r angen yma ac mae hyn wedi ei gyfrifo i fod yn £8295.50. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gyfrannu y swm penodol yma drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd â'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.26 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol (Cam 1 Arolwg Rhywogaethau Estynedig) sy'n cadarnhau bod cyfansoddiad cynhwysfawr y safle o werth ecolegol dibwys. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol dywed yr Uned Bioamrywiaeth nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar ddilyn argymhellion yr Adroddiad Ecolegol ynghyd ac argymhellion a nodir yn y Datganiad Coedwigaeth sy'n ymwneud a mesurau lliniaru. I'r perwyl hyn, ac yn ddarostyngedig i amodau perthnasol sy'n ymwneud a sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth leol, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 a PS5 o'r CDLL.

Materion llygredd

- 5.27 Derbynydd gohebiaeth sy'n cyfeirio at ddefnydd hanesyddol y safle fel cyn faesorsaf Prifysgol Bangor gyda'r posibilrwydd bod y tir wedi ei halogi ac mae Adroddiad Geo-Amgylcheddol Rhan I a II wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac yn argymhell nifer o gamau perthnasol yng nghyd destun mesurau lliniaru o safbwynt y dull adeiladu, llygredd pridd a llygredd dwr wyneb. Nid oes pryderon am nwy daear. Yn dilyn trafodaethau diweddar rhwng arbenigwr llygredd a Swyddogion Uned Gwarchod y Cyhoedd mae'r Uned yn cytuno gyda argymhellion Rhan 7 o'r Adroddiad Geo-Amgylcheddol sy'n datgan bydd angen ymgymryd â strategaeth adfer i ymateb i bryderon sy'n ymwneud a llygredd dwr hwyneb lleol, presenoldeb arsenig ynghyd a deunyddiau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

a all gynnwys asbestos ynddynt. Ar ddiwedd y strategaeth bydd angen cyflwyno adroddiad gwiriad i ddangos na fydd unrhyw lygredd gweddilliol yn creu risg i iechyd dynol neu i ddyfroedd dan reolaeth. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n datgan bydd rhaid i'r wybodaeth yma cael ei gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle ac i'r perwyl hwn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 30 o dai 2 a 3 llofft, gyda 12 ohonynt yn dai fforddiadwy, yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau canlynol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd o i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLL.
4. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio a ffordd y stad.
5. Dim uned i'w feddiannu hyd nes bod y system ddŵr cynaliadwy wedi ei gwblhau ac yn gwbl weithredol (Uned Dwr ac Amgylchedd).
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru a gyfeiriwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecologol Rhagarweiniol gan gynnwys gwaredu rhywogaethau ymledol a thraws plannu clawdd ar gyfer cynefin bywyd gwyllt.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
9. Cyfyngiadau lefelau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu.
10. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
11. Sicrhau cynllun /trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
12. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
13. Cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad (Dwr Cymru).
14. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladwaith i'w gytuno gyda'r ACLL.
15. Amod codi ffens preifatrwydd cyn meddiannu tai lleiniau 26 a 27.
16. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llweh.
17. Ymgymryd â strategaeth adfer i'w ddilyn gan adroddiad gwiriad cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
18. Cyflwyno cynllun rheolaeth ar dir gwyrdd agored y safle.

C19/1072/11/LL

Datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd a isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored. /

Residential Development of 30 Units (to include 12 affordable units) together with infrastructure, parking spaces, access, footpaths and amenity area.

**Land off Pen y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor,
LL57 2DQ**

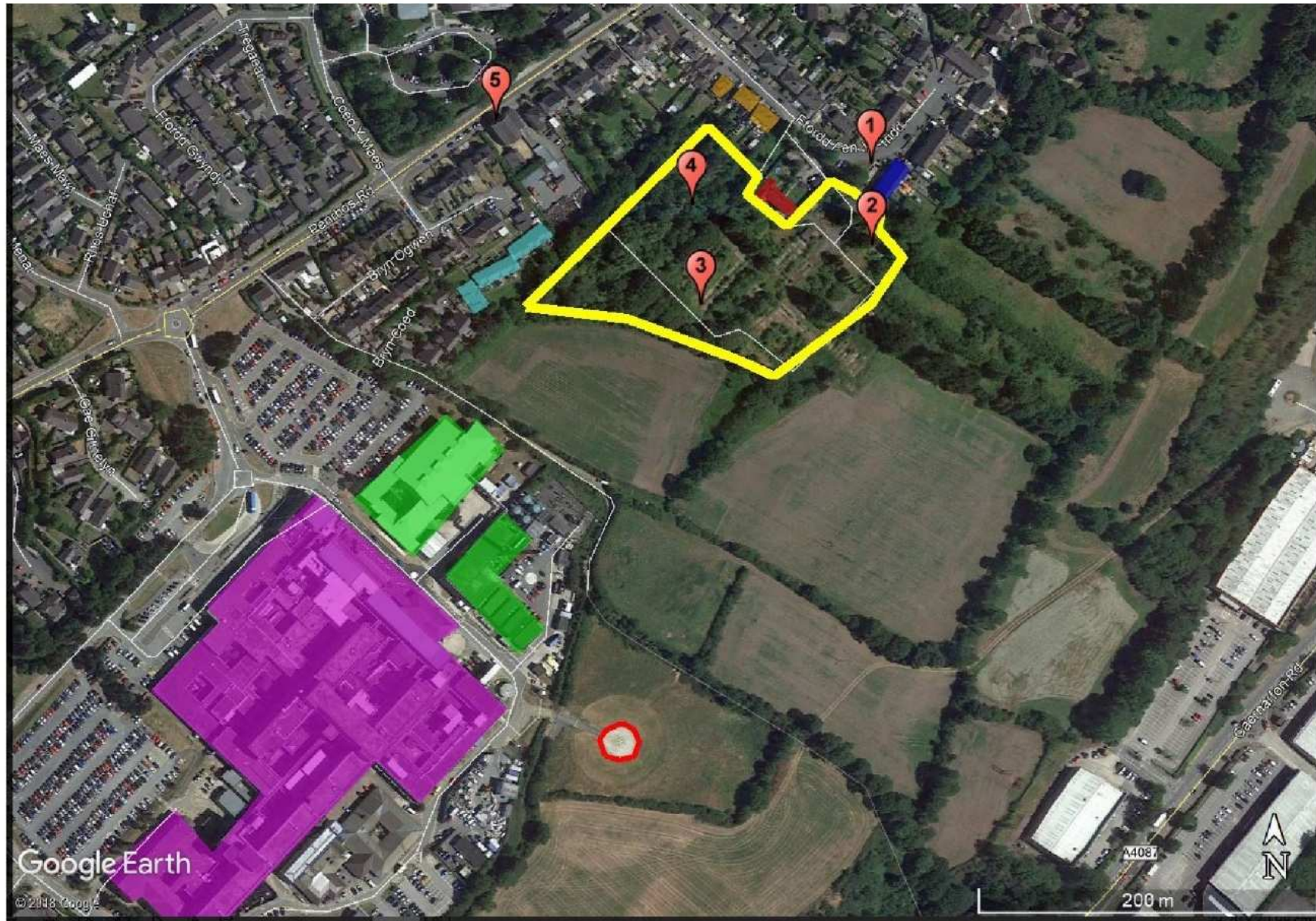


Figure 1 Aerial view of site (courtesy of Google Earth Pro)



**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

- Key**
- Application boundary
 - Existing
 - Vegetation to be retained where possible (eg. trees, hedgerows, scrub, etc)
 - Proposed
 - Wet meadow grass
 - Eye-level rich meadow
 - Woodland glade meadow
 - Amenity grass
 - Private gardens
 - Ornamental planting
 - Tree planting
 - Hedgerow planting
 - Translocated hedgerow
 - Woodland edge planting
 - Boundary fencing
 - Boundary signs
 - Asphalt road (adoptable standard)
 - Asphalt footpath (adoptable standard)
 - Porous asphalt (parking bays)
 - Paving
 - Porous resin bound rubber
 - Kerf for grass on parking

THE ENVIRONMENT PARTNERSHIP
 Gwynedd Centre, Bichwood Science Park, Warrington WA3 7BH
 Tel: 01565 384004 | email: tep@tep-uk.com | www.tep-uk.com

Project: Land at Penyffridd, Bangor
 Title: Landscape Masterplan
 Drawing Number: D7962.001A
 Scale: 1:500 @ A1 | Date: 26/05/2020
 Drawn: SW | Checked: RJC | Approved: RJC



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



C	MAIN BASIN REPOSITIONED AWAY FROM HIGHWAY. PATHWAY & PUBLIC OPEN SPACE AMENDED. REAR BOUNDARY FENCE RELOCATED TO FOLLOW LINE OF ECOLOGY TRACK.	05.05.20	GJ
B	TURNING HEAD ADDED	02.10.19	GJ
A	AMMENDMENT TO NEIGHBOURHOOD PARKING	06.09.19	MR
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
**PEN Y FFRIDD,
PENRHOSGARNEDD**
for CCG

DRAWING TITLE
3D AERIAL VIEWS

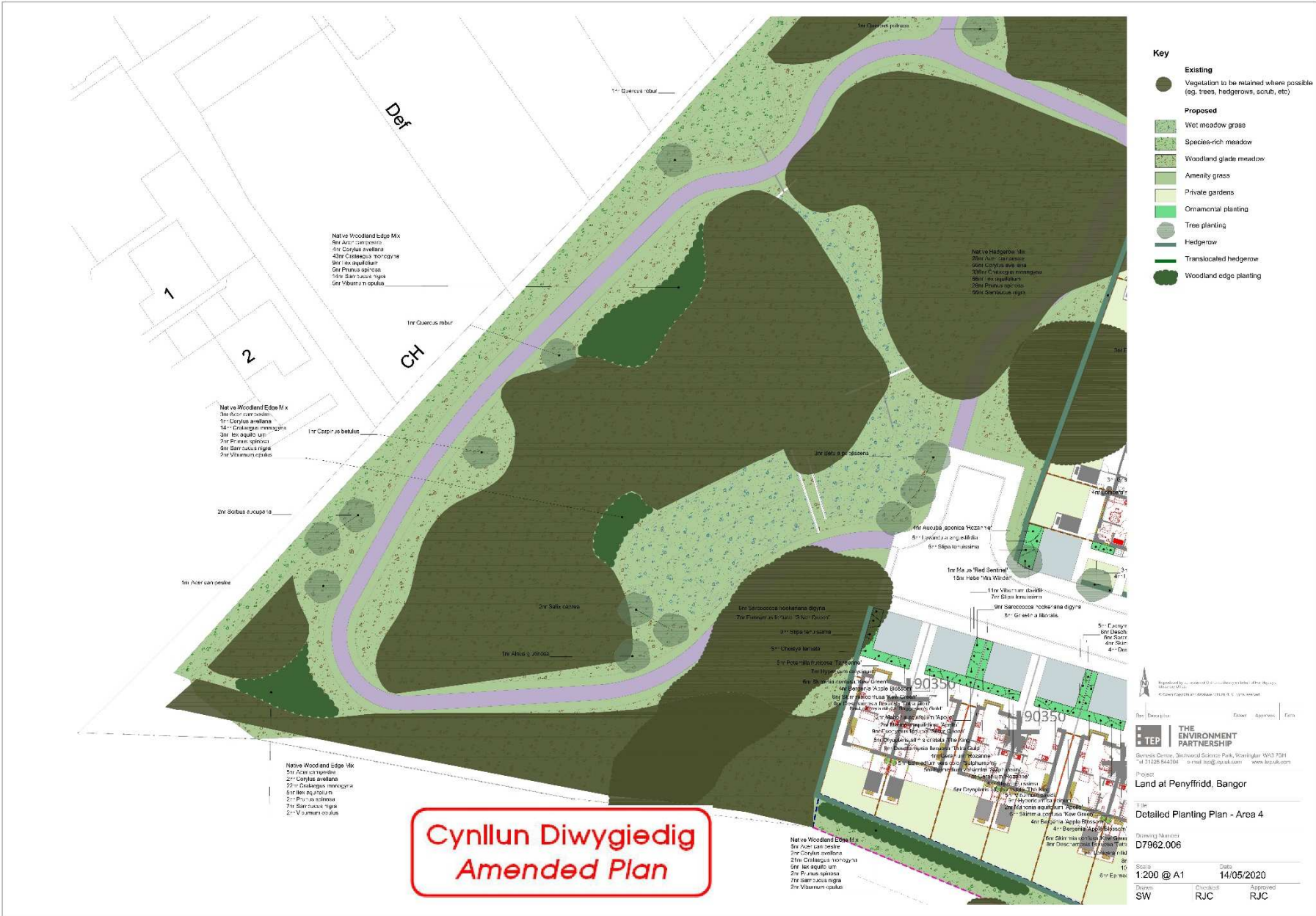
SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	22/08/19	DP	GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	009	C



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNHE WAY, HAWARDEN, CV3 9NS
Tel: 01244 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Priar Street, Hamilton Square, Birmingham B1 6JN



- Key**
- Existing**
 - Vegetation to be retained where possible (eg. trees, hedgerows, scrub, etc)
 - Proposed**
 - Wet meadow grass
 - Species-rich meadow
 - Woodland glade meadow
 - Amenity grass
 - Private gardens
 - Ornamental planting
 - Tree planting
 - Hedgerow
 - Translocated hedgerow
 - Woodland edge planting

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Gwynedd Council, Birkwood Science Park, Warrington WA3 7QH

 14 3325 54338 | email: info@tep.org.uk | www.tep.org.uk

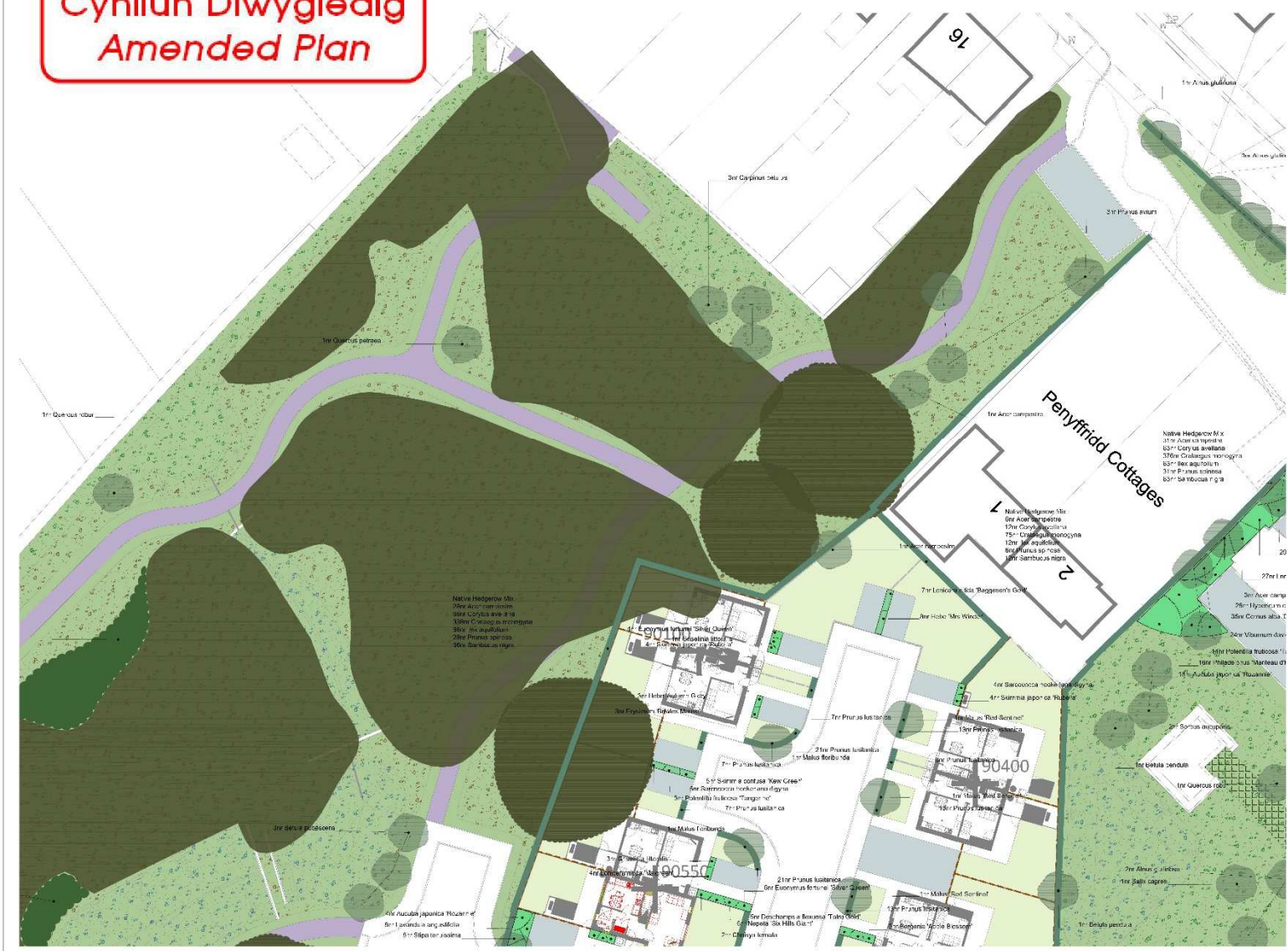
Project: Land at Penyffrid, Bangor

 Title: Detailed Planting Plan - Area 4

 Drawing Number: D7962.006

Scale: 1:200 @ A1	Date: 14/05/2020
Drawn: SW	Checked: RJC
	Approved: RJC

Cynllun Diwygiadig Amended Plan



Key

- Existing**
 - Vegetation to be retained where possible (eg. trees, hedgerows, scrub, etc)
- Proposed**
 - Wet meadow grass
 - Species-rich meadow
 - Woodland glade meadow
 - Amenity grass
 - Private gardens
 - Ornamental planting
 - Tree planting
 - Hedgerow
 - Translocated hedgerow
 - Woodland edge planting

Penyffrid Cottages

THE ENVIRONMENT PARTNERSHIP

Baroness Doreen, Breckwood Science Park, Whittington WA3 7JH
Tel: 01525 84204 | email: env@jaguk.com | www.jaguk.com

Project: Land at Penyffrid, Bangor

Title: Detailed Planting Plan - Area 1

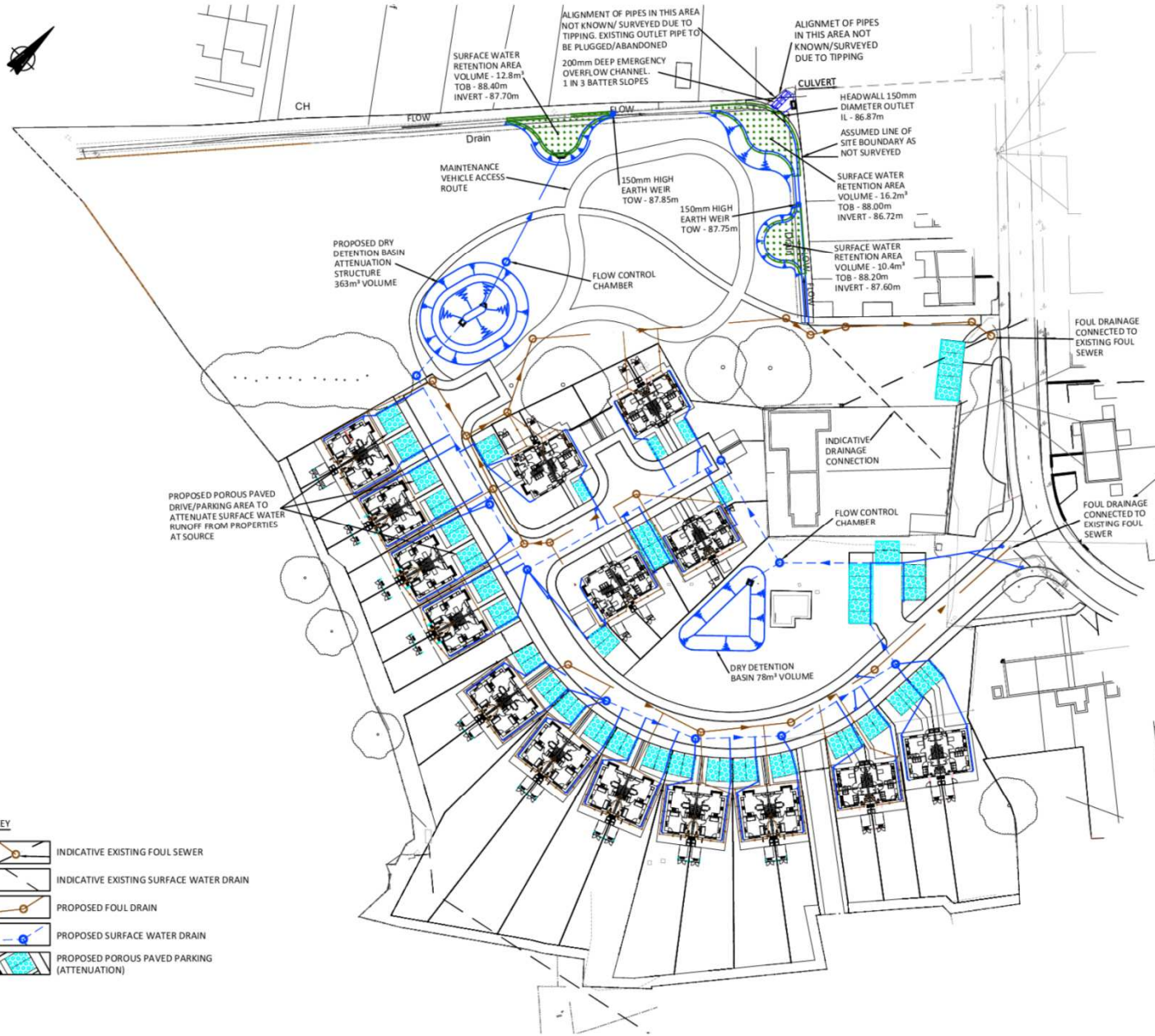
Drawing Number: D7982.003

Scale: 1:200 @ A1 Date: 14/05/2020






Drawn: SW Checked: RJC Approved: RJC

Tud. 113

Tud. 114




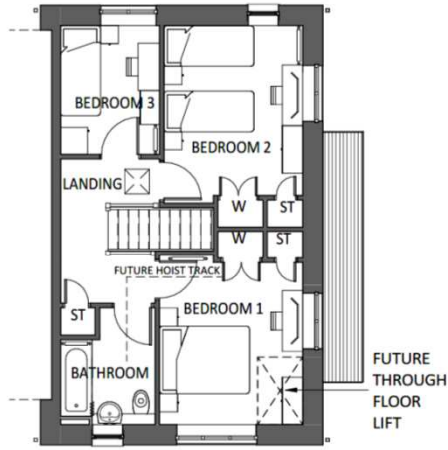
KEY

-  INDICATIVE EXISTING FOUL SEWER
-  INDICATIVE EXISTING SURFACE WATER DRAIN
-  PROPOSED FOUL DRAIN
-  PROPOSED SURFACE WATER DRAIN
-  PROPOSED POROUS PAVED PARKING (ATTENUATION)

NOTE

1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING, WORK FROM FIGURED DIMENSIONS ONLY. ALL DIMENSIONS ARE IN METRES AND ALL LEVELS ARE IN METRES ABOVE ORDNANCE DATUM U.N.O.
2. NO DEVIATION FROM THE DETAILS SHOWN ON THIS DRAWING WILL BE ALLOWED WITHOUT THE PRIOR PERMISSION IN WRITING.
3. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT ARCHITECTS, ENGINEERS AND SPECIALIST DRAWINGS AND SPECIFICATIONS.

P3.0		ISSUED FOR PLANNING	NWO	JES	JES	15.11.19
P2.0		LAYOUT AMENDED	NWO	JES	JES	22.10.19
P1.0		DRAFT - ISSUED FOR COMMENT	NWO	JES	JES	22.05.19
REV	MODIFICATIONS	BY	RE	AP	DATE	
PURPOSE OF ISSUE					STATUS	
PLANNING					S4	
CLIENT:						
CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD CYF						
PROJECT:						
PEN Y FFRIDD BANGOR						
TITLE:						
INDICATIVE SURFACE WATER AND FOUL DRAINAGE LAYOUT						
DRAWN BY	DESIGNED BY	REVIEWED BY	AUTHORISED BY			
NWO	NWO	JES	JES			
DATE	SCALE @ A3	JOB REF:	REVISION			
21.05.19	1:750	3793	P3.0			
DRAWING NUMBER						
3793-CAU-XX-XX-SK-C-0100						
						
Registered Office: InTec, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4FG Company Registered No: 06716319						
WWW.CAULMERT.COM						



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



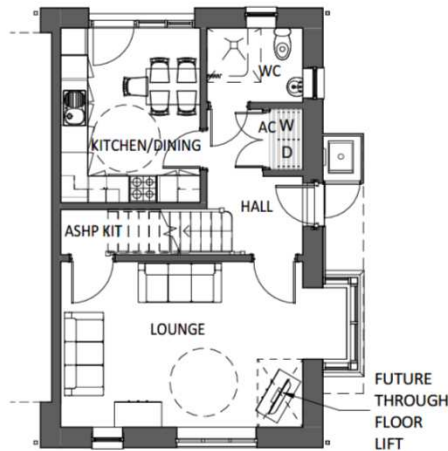
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100

Tud. 115

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
 for CCG

DRAWING TITLE
5P3B SIDE ENTRY - REAR
KITCHEN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	23/08/19	DP	GI

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	066	

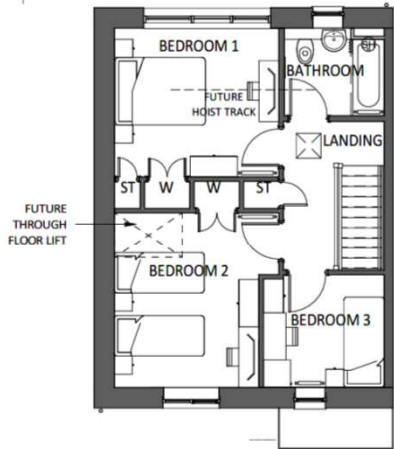
AG | **A** **AINSLY GOMMON ARCHITECTS**

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH4 3HS
 Tel: 01244 537 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187486
 Registered Office: 1 Priar Street, Hamilton Square, Birmingham B1 1AA

PRINTED: 23/08/2019 14:41:41

A3



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



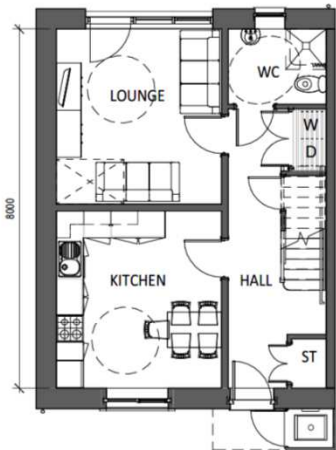
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



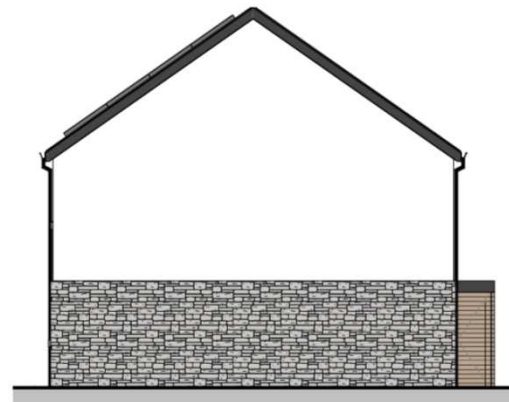
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
 for CCG

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE - REAR
LOUNGE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	23/08/19	RW	GI

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	062	



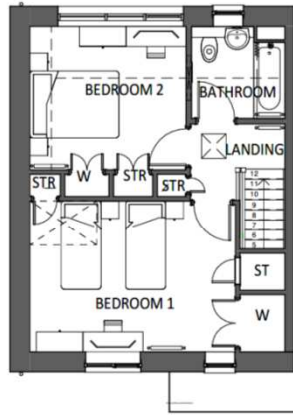
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3HS
 Tel: 01344 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
 Registered Office: 1 Prince Street, Hamilton Square, Birmingham B1 1AA

PRINTED: 23/08/2019 16:53:31

A3

Tud. 116



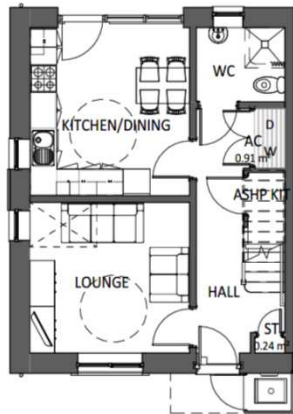
FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



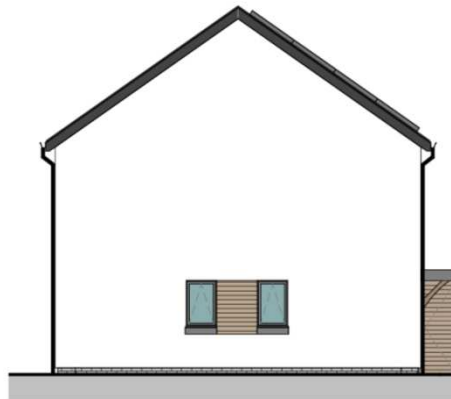
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
**PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD**
for CCG

DRAWING TITLE
**4P2B HOUSE - REAR
KITCHEN**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	23/08/19	RW	GI

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	051	



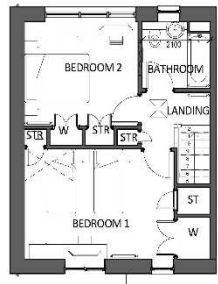
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HANWADEN, CH5 3HS
Tel: 01244 537 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Prince Street, Hamilton Square, Birmingham B1 4JL

PRINTED: 23/08/2019 14:08:37

A3

Tud. 117

Tud. 118



FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



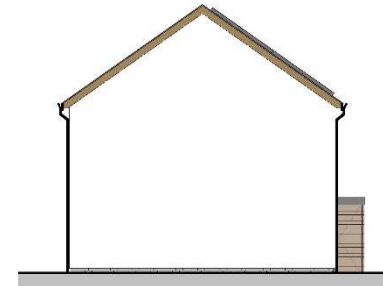
LOTS 3 & 4
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



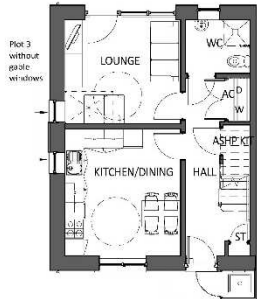
LOTS 4
SIDE ELEVATION - WINDOWS
SCALE: 1 : 100



LOTS 3 & 4
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



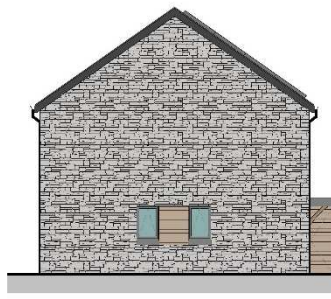
LOTS 3
SIDE ELEVATION - NO WINDOWS
SCALE: 1 : 100



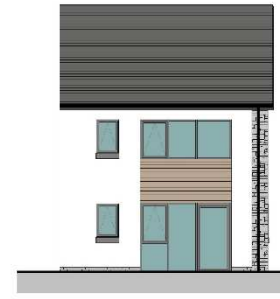
GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



LOTS: 27, 28, 29
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



LOTS: 27, 28, 29
SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



LOTS: 27, 28, 29
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

PRELIMINARY DRAWING - SUBJECT TO APPROVAL BY THE LOCAL AUTHORITY. THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION. THE CLIENT ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED AND THE LOCAL AUTHORITY. THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION. THE CLIENT ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED AND THE LOCAL AUTHORITY.

PROJECT:
PENYFRIDD, PENRHOSGARNEDD
for CCG

DRAWING TITLE:
4P2B HOUSE - REAR LOUNGE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100 (B&A)	23/05/19	DP	GI

DRAWING STATUS: **PRELIMINARY**

JOB No: C974 DRAWING No: 052 REVISION:

AG | **A** **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

THE OFFICE OF RECORD, 110 CHURCHWAY, BIRMINGHAM, B3 3DT.
TEL: 0121 557 8081 | WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK | INFO@AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK

PRINTED: 23/08/2019 14:00:41

A2

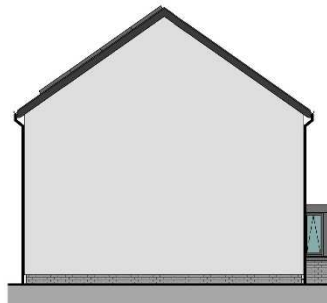
Tud. 119



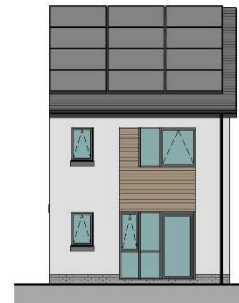
FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



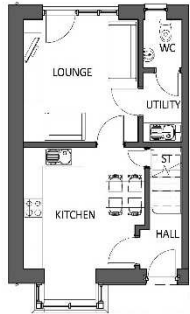
PLOTS: 16
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 16
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



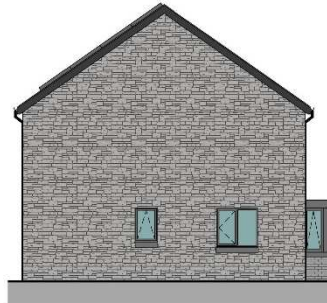
PLOTS: 16
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 15
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



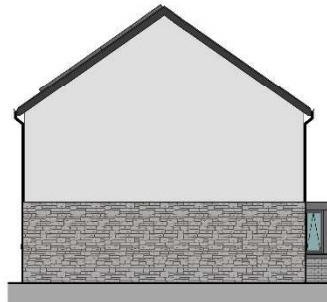
PLOTS: 15
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 15
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 17-20
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 17-20
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 17-20
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED HEREON. 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 GOMMON ARCHITECTS. ANY UNAUTHORIZED USE OF THIS DRAWING IS PROHIBITED.

PROJECT:
PENYFFRIDD, PENRHOSGARNEDD
for CCG

DRAWING TITLE:
4P2B PRIVATE HOUSE - REAR
LOUNGE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @ A2	23/08/20	DP	GI

DRAWING STATUS: PRELIMINARY
JOB No: C974 DRAWING No: 076 REVISION:

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OFFICE IS LOCATED AT: 45 GLEBE WAY, HAWORTH, WYKES, WEST YORKSHIRE LS23 7BQ.
TEL: 01422 422 001 | WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK | WWW.AGARCHITECTS.CO.UK
AN EQUAL OPPORTUNITY AND DIVERSITY COMPANY. CHARITABLE STATUS: CHARITABLE STATUS: 1130740
REGISTERED OFFICER: 1130740 | 1130740 | 1130740 | 1130740 | 1130740 | 1130740 | 1130740 | 1130740 | 1130740 | 1130740

Tud. 120



HOUSING KEY

8 No.		TYPE 1 - 4P2B AFFORDABLE (84m ²)
4 No.		TYPE 2 - 5P3B AFFORDABLE (96m ²)
6 No.		TYPE 3 - 4P2B PRIVATE
12 No.		TYPE 4 - 5P3B PRIVATE

L	TRAINING HEAD ADDED	02.10.19	GI
K	LAYOUT ADJUSTED	01.10.19	GI
J	REWORKING HIGHWAYS		
I	COMMENTS		
H	ADJUSTMENT TO NEIGHBOURHOOD PARKING	06.09.19	WR
G	ATTENTION STRUCTURES UPDATED	25.08.19	KW
F	REVISION OF SITE LAYOUT	20.08.19	DP
E	DRAFT LAYOUT FOR COMMENTS	09.08.19	GI
D	SITE PLAN UPDATED: ADDED VISUING CORRIDORS/IN/1/3	16.07.19	RO
C	REVISED UG/LV CABLE TRACE & EASEMENT & TOPO SURVEY FOLLOWING 2ND VISIT/SURVEY	20.06.19	AL
B	REVISED UG/LV CABLE TRACE & EASEMENT, TOPOGRAPHICAL SURVEY & EXISTING TREES/INC.	20.06.19	AL
A	REVISED HOUSE TYPES	03.06.19	GI
	REVISED SITE LAYOUT	24.05.19	GI

NO. 120/2019/03
DATE: 03/05/19

PROJECT:
**PEN Y FFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
for CCG**

DRAWING TITLE:
PROPOSED SITE PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:300@A2	03/05/19	JM	SWJ
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB No	DRAWING No	REVISION	
C974	003	L	



THE OFFICE: 100/101, 15 GLENVIEW WAY, WARRINGTON, CH53 0JF
TEL: 01924 122 100 | WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK
100/101 GLENVIEW WAY, WARRINGTON, CH53 0JF | 01924 122 100
REGISTERED ARCHITECTS: AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LTD, 100/101 GLENVIEW WAY, WARRINGTON, CH53 0JF

PRINTED: 02/10/2019 16:07:18 **A2**



VISUAL SCALE 1:500 @ A2

Tud. 121



Tud. 122



Tud. 123



Tud. 124



Tud. 125



Tud. 126



Tud. 127



Tud. 128



Tud. 129



Tud. 130



Tud. 131





Tud. 132