Rhaglen Gyflawn

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

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 21AIN MEHEFIN, 2021

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 11 Mehefin 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gareth Tudor Morris Jones
Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Gareth A. Roberts
Sedd wag

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

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

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION 6 - 15

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 24 Mai 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C21/0175/26/LL FFERM CROSS FFORDD Y WAUNFAWR, WAUNFAWR, CAERNARFON, GWYNEDD 16 - 46

Adeiladu prif ganolfan gofal, mynedfa, parcio, tirlunio a draenio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Edgar Owen

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C20/0533/35/LL EISTEDDFA CARAVAN AND CAMPING SITE, PENTREFELIN, GWYNEDD, LL52 0PT 47 - 75

Newid defnydd tir ar gyfer lleoli 42 carafan teithiol ynghyd a chreu ffordd mynediad gysylltiol, tirlunio a chodi bloc toiledau.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Stephen Churchman

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3 CAIS RHIF C21/0257/03/LL MAES PARCIO AR HYD FFORDD DOSBAERTH 3 I TANYGRISIAU 76 - 96

Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

AELOD LLEOL: Cynghorydd Annwen Daniels

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4 CAIS RHIF C21/0167/42/DT TAN Y MYNYDD, MYNYDD NEFYN, NEFYN, PWLLHELI, LL53 6LN 97 - 119

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.5 CAIS RHIF C20/0870/45/LL TIR GER YSGUBOR WEN, PWLLHELI, LL53 5UB 120 - 155

Codi pump tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dylan Bullard

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.6 RHIF CAIS C20/0348/35/LL TIR GYFERBYN A COED MAWR WOODLAND, CRICCIETH, LL52 0ND 156 - 189

Defnyddio tir ar gyfer gwersylla / glampio amgen parhaol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled Ll Evans

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 24-05-21

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric M Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Gareth A Roberts, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Alison Owen (Rheolwr Busnes Amgylchedd) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorydd Gareth Williams, Cynghorydd Gruffydd Williams a'r Cynghorydd Dafydd Bullard,

1. ETHOL CADEIRYDD

PENDERFYNWYD: ail ethol y Cynghorydd Eric M Jones yn Gadeirydd ar gyfer 2021/2022

2. ETHOL IS GADEIRYDD

PENDERFYNWYD ail ethol y Cynghorydd Gareth A Roberts yn Is-gadeirydd ar gyfer 2021/22

3. YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd ymddiheuriadau

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Simon Glyn yn eitem 7.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/1076/14/LL) oherwydd bod ei fab yng nghyfraith yn gweithio yn Coed Helen

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd 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 Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.1 ar y rhaglen, (C20/0666/32/LL)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.3 ar y rhaglen, (C21/0167/42/DT)
- Y Cynghorydd Dylan Bullard (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (C21/0215/45/LL)

c) Datganodd y Cynghorydd Anne Lloyd Jones ei bod wedi derbyn galwad ffôn ynglŷn ag un o'r ceisiadau

5. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfodydd blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22ain o Fawrth a 12fed o Ebrill a 2021 fel rhai cywir

7. 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

7.1. Cais Rhif C20/0666/32/LL Crugeran, Sarn Mellteyrn, Pwllheli, Gwynedd

Cais ar gyfer codi adeilad cynhyrchu wyau maes gan gynnwys seiloau a gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer codi uned amaethyddol i gadw ieir sy'n cynhyrchu wyau maes, ynghyd a chodi seiloau a gwaith cysylltiedig ar Fferm Crugeran, Sarn Mellteyrn. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei lleoli yn baralel i sied ieir presennol ar y safle - o'r un dyluniad a maint yn cartrefu hyd at 32,000 o ieir dodwy. Bydd y pedwar seilo porthiant oddeutu 6.8 medr mewn uchder, o liw llwyd las ac wedi ei lleoli gyfochrog a'r sied.

   Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad, o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llŷn ac Enlli. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, mae gosodiad y sied ieir presennol yn gymharol wastad o fewn tirwedd donnog sy'n sicrhau mai golygfeydd ysbeidiol sydd o'r sied bresennol o'r dirwedd gyfagos. Nid yw'n ymddangos yn ymwthiol nac allan o le o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei lleoli yn baralel i'r sied bresennol, ac felly wedi ei sgrinio, i raddau o'r golygfeydd amlycaf.

   Eglurwyd bod rhai tai annedd yng nghyffiniau'r cais. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan drigolion lleol i'r bwriad, sy'n gadarnhaol ac yn amlygu'r modd y mae'r fferm yn cael ei rheoli. Ymgynghorwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ynglŷn â'r materion sŵn. Nid oedd yr Uned yn ystyried y Cynllun Rheoli Sŵn a dderbyniwyd yn ddigonol. Argymhellwyd, oherwydd lleoliad gwledig yr uned, y dylai Asesiad Sŵn gael ei gynnal a'i gytuno cyn dechrau adeiladu'r uned i sicrhau na fyddai'r uned yn cael effaith sŵn ar drigolion cyfagos nac yn codi lefelau sŵn cefndirol annerbyniol yn yr ardal.

   Bwriedir defnyddio mynedfa bresennol y fferm a'r trac mynediad i'r sied bresennol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad. O ran patrymau trafnidiaeth, bydd disgwyl i lori HGV ddod draw 2/3 gwaith y mis i gludo bwyd i'r ieir fel y trefniant sydd i'r sied ieir presennol. Bydd wyau'n cael eu casglu bob 3 diwrnod a lorïau yn cario ieir newydd bob rhyw 13 mis. Ac eithrio hynny, bydd mynd a dod dyddiol gan weithwyr y fferm. Nododd yr Uned Drafnidiaeth nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais ac mai dim ond ychwanegiad bychan mewn lefelau traffig a ragwelir.

O ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cenedlaethol a lleol, ynghyd â'r ymatebion a dderbyniwyd yn dilyn proses ymgynghori, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad noddodd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn hapus iawn gyda'r ffordd y mae'r sied bresennol wedi cryfhau eu busnes ffermio.
- Y sied bresennol wedi cymryd ei lle yn dda iawn yn y tirlun.
- Yn deulu a busnes Cymraeg - byddai ail sied yn cynnig mwy o gyfleoedd gwaith i bobl Cymraeg lleol
- Bod yr asiantaethau i gyd, gan gynnwys CNC yn hapus gyda'r drwydded a'r cais am yr ail sied.
- Bod y galw am wyau maes yn cynyddu oherwydd llesiant yr ieir, a hefyd ei fod yn gynnyrch iach.
- Yn ogystal â'r wyau, mae'r tail yn werthfawr iawn oherwydd lleihad yn y defnydd o wrtaith artiffisial a'r ffaith ei fod yn iachach i'r pridd.
- Bod datblygu busnes eang a chryf yn bwysig iawn wrth edrych i'r dyfodol, gan roi cyfle i'w blant, dau fab ag un ferch, gael bywoliaeth ym Mhen Llyn.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn llwyr gefnogi'r cais.
- Nad oedd wedi derbyn unrhyw gwynion o ardal Botwnnog yn ystod yr amser ymgynghori.
- Bu'r sied bresennol yn fodd ardderchog i godi arian i'r ardal drwy gynnal diwrnodau agored, yn ogystal â chodi arian tuag at Eisteddfod Genedlaethol Pen Llyn yn y dyfodol agos.
- Nad yw'r sied bresennol yn amharu ar y tirlun – yn cymryd ei lle yn daclus dros ben ac yn gweddu i'r tirlun o'i chwmpas.
- Yn dilyn llwyddiant y perchnogion, ac ers i'r sied gael ei chodi yn Hydref 2017, mae'r trydydd ffloc o ieir yno erbyn hyn. Mae un rheolwr llawn amser yn gweithio yno ynghyd a chwe pherson lleol, rhan amser
- Oherwydd llwyddiant y fenter, cryfhawyd busnes y fferm a sicrhawyd gwaith i'r rhai sy'n gweithio arni - mae'r perchnogion bob amser yn chwilio am ddulliau o ddatblygu busnes er mwyn eu budd eu hunain ac yn ogystal â'r cenedlaethau sy'n dilyn.
- Mae'r tail ieir wedi creu arbedion ariannol mewn gwrtaith artiffisial ar gyfer gwella ansawdd y tir.
- Mae mwy o alw am wyau maes rhydd gan eu bod yn iachus i'w bwyta.
- Bod y teulu yn creu cyflogaeth i Gymry Cymraeg lleol. Yn gyfle gwych i greu mwy o gyfleoedd gwaith i ieuenctid lleol weithio'n eu cynefin. Gyda mwy a mwy o bobl ddieithr dros y ffin yn prynu cartrefi Pen Llyn, mae canfod gwaith 'adref' yn sicr o ostwng.
- Bod menter gyntaf Crugeran gyda'u sied ieir wedi bod yn llwyddiant ysgubol ac felly yn gefnogol i'r cais am ail sied

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod y busnes yn creu gwaith yn lleol
- Bod yr adeiladau at bwrpas amaethyddol wedi ei gosod ar dir amaethyddol
- Bod y teulu yn rheoli'r busnes mewn modd cyfrifol
- Bod y sied wedi ei lleoli ar ehangder o dir
- Bod menter o'r fath yn bwysig i gefn gwlad

e) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â faint o diriogaeth oedd ar gyfer yr ieir, amlygwyd bod 1 hectar ar gyfer 2000 o ieir. Ategwyd bod yr ieir yn cael eu rhyddhau o'r sied ar drefniant cylchdroi ac yn cael rhyddid i drigo tu mewn i'r sied a thu allan yn y caeau. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn gorfod cydymffurfio a gofynion llesiant yr ieir.

PENDERFYNWYD

Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol a'r cynlluniau.**
3. **To a waliau allanol i fod o liw gwyrdd tywyll i gydweddu'r sied bresennol**
4. **Lliw'r biniau porthiant i gydweddu'r rhai presennol.**
5. **Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.**
6. **Cyflwyno cynllun tirlunio**
7. **Cyflwyno Asesiad Effaith Sŵn cyn dechrau'r datblygiad**
8. **Cyflwyno Asesiad i Effaith Mater Gronynnol Llygredd cyn dechrau'r datblygiad**
9. **Cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad**
10. **Cyflwyno Cynllun Rheoli Tail diwygiedig cyn dechrau'r datblygiad**

7.2. Cais Rhif C20/1076/14/LL Coed Helen Holiday Park Lôn Coed Helen, Caernarfon

Cais ar gyfer ymestyn cyfnod preswylio gwyliau yn yr unedau carafán statig ar y safle er mwyn gallu eu defnyddio drwy'r flwyddyn ar gyfer gwyliau

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio bod polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a sialetau presennol os gellid dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio hyd at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Nodwyd bod caniatadau presennol ar gyfer y safle yn caniatáu i'r unedau sefydlog gael eu meddiannu rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 10 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol. Mae'r safle carafanau yn bresennol yng nghau am 7 wythnos o'r flwyddyn.

Eglurwyd bod y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaeth (Mawrth 2021) hefyd yn cyfeirio at ddefnydd amodau meddiannaeth gwyliau sydd yn galluogi defnyddio unedau gwyliau drwy'r flwyddyn, ond gydag amodau perthnasol sy'n sicrhau na ddefnyddir y fath unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol. Nid yw Polisi TWR 4 yn cyfyngu'r cyfnod y gellir meddiannu carafanau / sialetau sefydlog. Gellid felly meddiannu carafanau / sialetau sefydlog i bwrpas gwyliau trwy gydol y flwyddyn ac mae sawl cyfraith achos yn glir ac yn gefnogol ar y mater hwn. Mae sawl safle yng Ngwynedd bellach yn gweithredu felly, gydag amod i sicrhau mai ar gyfer defnydd gwyliau yn unig y'u defnyddir. Amlygwyd y gellid cynnwys amod mai ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig y defnyddir y carafanau sefydlog ar y safle a bod cofrestr o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref yn cael ei gadw.

Adroddwyd bod rhai ceisiadau tebyg wedi eu gwrthod gan y Pwyllgor Cynllunio yn y gorffennol ar sail y byddai defnydd 12 mis yn golygu y byddai pobl yn defnyddio'r unedau fel tai drwy'r flwyddyn ac yn cael effaith ar yr Iaith Gymraeg. Yn nodedig, gwrthodwyd cais i ymestyn amser safle Ocean Heights yn Chwilog am y rhesymau hyn (C12/1323/41/LL). Bu apêl cynllunio ar y penderfyniad oedd yn cynnwys cais am gostau yn erbyn y Cyngor.

Er mwyn sicrhau cysondeb, nodwyd bod y bwriad i ymestyn y cyfnod meddiannu'r unedau i 12 mis yn cwrdd â gofynion polisïau fel ag a nodwyd yn yr adroddiad Byddai gosod amod cynllunio i sicrhau y byddai'r unedau yn cael eu defnyddio ar gyfer defnydd gwyliau yn

unig. Nid oes tystiolaeth yn dangos y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol fwy ar yr laith Gymraeg na'r sefyllfa bresennol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

c) Tynnwyd sylw at nodyn yn yr adroddiad bod yr Aelod Lleol, mewn egwyddor yn gefnogol i'r cais

PENDERFYNWYD:

Caniatáu - amodau

1. **5 mlynedd**
2. **Defnydd gwyliau a chadw cofrestr.**

5.3 Cais Rhif C21/0167/42/DT Tan Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli.

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog bod y cais yn un i addasu ac ehangu'r eiddo presennol ac yn ail-ddyluniad o gynllun a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn flaenorol (C20/0022/42/DT). Nodwyd bod y cynllun gerbron yn ymgais i ymateb i'r rhesymau gwrthod a diwygiwyd y cynllun ymhellach mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Saif yr eiddo ar lethrau Mynydd Nefyn 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.

Eglurwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- Dymchwel adeilad allanol presennol ac adleoli wal gerrig er mwyn creu safle parcio a lle troi
- Dymchwel estyniad deulawr cefn ac estyniad gwydr ochr
- Codi estyniad deulawr cefn ar ffurf cilgant gyda thair ffenestr gromen yn yr edrychiad blaen a ffenestri to yn yr edrychiad cefn ynghyd a chodi estyniad unllawr gyda tho llechi unllethr ar hyd ei flaen.
- Gosod balconi ar dalcen y tŷ presennol

Dangoswyd sleidiau yn amlygu gosodiad y tŷ presennol, y cynllun a wrthodwyd ynghyd a chynlluniau diwygiedig ochr yn ochr. Nodwyd bod graddfa a maint y bwriad wedi ei leihau, ac er ei fod yn parhau yn fawr, bod y ffenestri gromen yn adlewyrchu dyluniad traddodiadol gyda'r porth yn lleihau amlygrwydd y gwydr. Ategwyd bod yr ymgeisydd yn ymgeisio i ymateb i bryderon blaenorol y pwyllgor.

Wedi ystyried y sylwadau a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, awgrymwyd bod y bwriad yn welliant ar y cynllun a wrthodwyd yn flaenorol o safbwynt ei effaith ar y tirlun a'i fod yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad noddodd perthynas i'r ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Bod yr ymgeiswyr eisiau troi Tan y Mynydd yn gartref teuluol parhaol ac wedi breuddwydio cael bod yn berchen ar eiddo ym mhentref prydferth Nefyn.
- Treuliodd yr ymgeisydd ei gwyliau cyntaf yn Nefyn yn yr hen westy ym Mhistyll, ac mae ei theulu wedi preswylio ar Barc Gwyliau Aberafon yn Nefyn ers hynny. Gyda theulu ym Morfa Nefyn, yn aelodau oes o glwb hwylio a chlwb golff Nefyn ac yn gwsmeriaid rheolaidd yn yr hyn oedd The Sportsman ers talwm. Maent erbyn hyn yn gyfranddalwyr Tafarn yr Heliwr, Nefyn.
- Nid cais am gartref gwyliau arall nac am eiddo i'w rentu yw'r bwriad. Hwn fydd eu cartref parhaol – eu breuddwyd. Maent yn edrych ymlaen at dreulio llawer mwy o flynyddoedd yn y gymuned gyda'u plant a'u hwyrion.
- Wrth lunio'r cais roeddynt yn ymwybodol iawn o harddwch y dirwedd a'r eiddo cyfagos. Maent yn awyddus i'w cartref ymdoddi i'r dirwedd ac wedi dewis defnyddio, nid yn unig adeiladwyr a masnachwyr lleol ond cyflenwadau lleol hefyd.
- Yn sgil y pryderon a fynegwyd ar ôl cyflwyno'r cais gwreiddiol, aethant i'r afael â'r pryderon hynny yn ofalus gan newid nifer o agweddau'r cynllun arfaethedig.
- Mae'r ymgeiswyr yn byw yng Nghymru ers dros 30 mlynedd. Mae eu plant yn Gymry ac mae eu busnesau wedi'u lleoli yng Ngogledd Cymru. Maent yn cyflogi oddeutu 30 o bobl ac yn gwasanaethu'r gymuned leol.
- Maent yn angerddol iawn am Nefyn. Gydag atgofion melys a hapus o'r ardal- maent yn gobeithio am lawer mwy! Nid ydynt eisiau i'r tŷ fod yn ddolur llygad - eu dymuniad yw creu cartref hardd i'w rannu gyda theulu a ffrindiau gan werthfawrogi'r hyn mae harddwch Pen Llŷn yn ei gynnig.
- Mae Tan y Mynydd wedi sefyll yn wag ac wedi dadfeilio dros y blynyddoedd diwethaf. Maent yn awyddus i'w adfywio fel cartref rhyfeddol sy'n eistedd ar ochr y mynydd ac sy'n gweddu i'r cyffiniau.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Mai ail gais ydoedd i ail wampio'r tŷ
- Er 'mân addasiadau' i'r cais gwreiddiol, byddai'r adeilad yn amharu ar adeiladau cyffiniol
- Llywodraeth Cymru yn pwysleisio'r angen i warchod yr AHNE fel Parc Cenedlaethol - polisïau ynghlwm â'r AHNE yn gwarchod golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- Rhaid gwarchod y tai traddodiadol
- Rhaid sicrhau nad oes niwed arwyddocaol i olygfeydd - polisi A1
- Cyfarfod arbennig o gydbwyllgor yr ANHE wedi penderfynu yn unfrydol i wrthod y cais oherwydd niwed arwyddocaol ar osodiadau'r AHNE - sylwadau heb eu cynnwys yn yr adroddiad ac felly heb eu hystyried yn llawn (wedi eu cynnwys ar y ffurflen sylwadau hwyr)
- Angen ystyried Polisïau HP2 (Dwysedd Tai), HP3 (Datblygiad Tai Newydd), HP4(Cynigion Tai) HP6 (Anheddau yng nghefn gwlad agored) a PP3 (Awyr Dywyll)
- Byddai'r bwriad yn gosod cynsail fyddai'n creu effaith bellach ar yr AHNE - os caniatáu, bydd y llifddorau yn agor i geisiadau tebyg
- Byddai hyn yn 'boneddigeiddio'r' ardal
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais ar sail y polisïau a restrwyd i warchod yr AHNE

d) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio penderfyniad ar y cais fel bod modd ystyried sylwadau'r Cydbwyllgor AHNE fel rhan o asesiad y swyddog

dd) Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Swyddog bod sylwadau'r Cydbwyllgor AHNE wedi eu cynnwys ar y ffurflen sylwadau hwyr a ddosbarthwyd 21/5/21. Ategwyd bod y sylwadau wedi cael eu hystyried yn llawn, ond nad oedd y sylwadau hynny yn ddigonol i newid argymhelliad y Gwasanaeth Cynllunio.

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn ystyried sylwadau'r Cydbwyllgor AHNE fel rhan o asesiad y swyddog

5.4 Cais Rhif C21/0215/45/LL 20 Yr Ala, Pwllheli

Trosi tŷ preswyl 3 llawr i ddau fflat

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer trosi eiddo preswyl presennol i fod yn ddwy uned byw hunangynhaliol. Eglurwyd bod yr adeilad presennol, wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Pwllheli, yn un tri llawr ac ar ben rhes o dai cyffelyb.

Yn benodol mae'r gosodiad mewnol yn cynnig:

- Uned Un
  - Llawr daear – cyntedd/mynediad wedi ei rannu, ystafell wely, lolfa, cegin, ystafell ymolchi
- Uned Dau
  - Llawr cyntaf – lolfa/cegin, ystafell ymolchi, ystafell iwtiliti
  - Ail lawr – dwy ystafell wely

Nodwyd bod yr asesiad yn un helaeth, yn amlygu tystiolaeth a chyfiawnhad o'r angen, yn ogystal â'i fod yn cwrdd â gofynion polisi TAI 9 sydd yn caniatáu isrannu eiddo presennol yn unedau llai heb yr angen am estyniadau addasiadau allanol sylweddol. Amlygwyd bod y datblygiad yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai y Cyngor fyddai'n cael ei ddefnyddio i gyfrannu at geisio cyfarfod yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli. Ategwyd bod cadarnhad o safbwynt y galw cydnabyddedig am unedau o'r math a maint yma yn yr ardal. Byddai'r unedau yn cael eu gosod i drigolion yn unol â pholisi gosod y Cyngor.

O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn man prysur yn agos i ganol tref Pwllheli gyda thai annedd o'i amgylch. Mae edrychiad blaen presennol yr adeilad yn edrych dros y ffordd brysur gyhoeddus i'r blaen gyda bwriad o osod ffens 1.8m ar hyd ffiniau'r safle er mwyn sicrhau fod mwynderau preswyl yn cael eu gwarchod. Nid oes newidiadau allanol yn cael eu cynnal i'r adeilad ei hun fyddai'n creu unrhyw oredrych uniongyrchol newydd neu yn fwy na'r sefyllfa bresennol.

Adroddwyd bod pryder wedi ei amlygu am finiau fyddai yn cael eu cadw ar y tu blaen i'r tŷ fyddai'n effeithio'r palmant a symudiadau presennol. Wrth gyfeirio at y cynlluniau, bwriedig, amlygwyd bod gofod penodol wedi ei ddynodi ar gyfer storio biniau yn yr iard sydd yn ffurfio rhan o'r safle. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol yn fwy na'r hyn a geir yn bresennol .

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, adroddwyd nad oedd man parcio presennol i'r tŷ ac na fwriedir cynnwys llecynnau i'r ddau fflat newydd ychwaith. Adroddwyd bod llecynnau parcio di rwystr ar hyd rhan helaeth o'r ffordd ynghyd a meysydd parcio cyhoeddus cymharol agos a chysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus hwylus iawn. Ar y sail yma, ni wrthwynebwyd y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth.

Cadarnhaodd yr Uned Iaith fod yr unedau yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol fforddiadwy fel rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai, sydd yn rhan o gynlluniau ehangach y Cyngor i sicrhau cartrefi i drigolion y sir, a thrwy hynny gyfrannu at ddiogelu a hybu'r iaith.

Amlygwyd bod y safle yn rhannol o fewn parth llifogydd C1 fel y nodir ar fapiau cyngor datblygu a ddaw gyda'r NCT15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad o ganlyniad llifogydd (ACLl) cyfyngedig yn unol â'r canllawiau a nodir yn Nhabl A1.15 o NCT 15 a'r asesiad hwnnw wedi ei drafod gan Cyfoeth Naturiol Cymru - cyfeiriwyd at yr ymateb yn y ffurflen sylwadau hwyr

Cydnabuwyd bod pryder yn lleol wedi ei amlygu ynglŷn â defnydd yr unedau ac y byddant yn cael eu gosod i unigolion bregus. Nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio berthnasol. Eglurwyd bod defnydd preswyl wedi ei sefydlu ar y safle yn barod ac ni ystyriwyd y byddai'r defnydd bwriedig yn dwysau defnydd y safle i'r fath raddau ei fod yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr cyfagos na'r ardal yn ehangach.

Wedi trafod yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol gyda gofynion y polisïau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd gwrthwynebwyr i'r cais y pwyntiau canlynol:

- Bod arwydd yn hysbysu'r cais wedi ei leoli ar bostyn yr ochor arall i'r stryd o rif 20, ac yn amhosib i'w weld os yn cerdded am gyfeiriad pen llyn. Roedd postyn llawer iawn mwy amlwg ychydig lathenni o'r eiddo ar yr un ochor o'r lon, ar y pafin mae'r trigolion i gyd yn defnyddio. Yn ogystal, papur heb ei lamineiddio oedd yr arwydd. Nid oedd yr hysbyseb yn weladwy ac er derbyn e-bost oddi wrth swyddog cynllunio yn honni fod 'lleoliad yr arwydd yn weladwy er mwyn hysbysu'r bwriad.'
- Dim ond pedwar llythyr a yrrwyd, a hynny i'r cymdogion agosaf, rhifau 18, 19, 21 a 22. Yr adran wedi ymddiheuro am beidio gyrru llythyrau i dai eraill cyfagos ond beth oedd y rheswm am hyn? Dylai mwy o ymdrech fod wedi ei wneud i gysylltu â phreswylwyr y teras sydd am gael eu heffeithio gan y datblygiad.
- Bod Cyngor Gwynedd wedi prynu rhif 20 cyn i'r eiddo dderbyn caniatâd cynllunio i'w newid yn ddau fflat - hyn yn awgrymu eu bod yn hyderus fod y cais am lwyddo, neu pam felly gwario arian cyhoeddus? Dylent fod wedi pwyllo ac ystyried cael hawl cynllunio ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor ger Plas y Don yn hytrach na phrynu tŷ preifat neu brynu tŷ Cyngor yn ôl.
- Yn cydymdeimlo gyda phobl leol digartref sydd wedi disgyn ar amser caled
- Bod Pennaeth yr Adran Tai ac Eiddo wedi ceisio eu cysuro trwy ddweud mai 'pobl leol Pwllheli fydd yn cael blaenoriaeth bob amser' i'r fflatiau yma, ond bod y Polisi Tai yn bandio ymgeiswyr o un i bedwar yn ddibynnol ar eu hamgylchiadau (band un - pobl sydd wedi eu cam-drin ac sydd mewn perygl o niwed. Heb newid polisi yn gyfan gwbl, pobl fel hyn fydd yn cael eu cartrefu yn y fflatiau
- Bod Cyngor Gwynedd am 'gadw golwg ar y ddwy uned '- sut? Nid oes gobaith cadw'r addewid yma. Pe byddai rhywun yn afreolus, pa mor hir fyddai'n cymryd i'w cael allan o'r fflat.
- Bod llawer o bobl leol, ifanc Cymraeg yn byw yn y teras - nifer ohonynt yn deuluoedd gyda phlant ifanc sydd wedi prynu eu tai. Bydd y rhain yn sicrhau Cymreictod i'r rhan yma o'r dref fel yr ydym yn ei ddymuno, er lles y gymuned a'r iaith.
- Bwriad Cyngor Gwynedd yw lleoli dwy fflat i'r digartref yng nghanol y cartrefi hyn. Pa effaith fydd hyn yn gael ar brisiau eu tai? Mae'r bwriad yn hollol anaddas.
- Bod y ddau eiddo i'r gorllewin o rif 20, sef 21 a 22, mewn cyflwr gwael iawn, gyda thyllau enfawr yn eu toeau gyda cholomennod yn hedfan i mewn ac allan. Pam bod Cyngor Gwynedd wedi prynu tŷ ynghlwm a'r tai yma? A'r bwriad yw eu prynu yn rhad gan ychwanegu fflatiau eraill i'r portffolio?

- Anodd credu nad yw'r Adran Priffyrdd a Chyngor Tref Pwllheli wedi gwrthwynebu'r cais - diffyg llefydd parcio yn chwerthinllyd, gyda thua 50 o dai yn ceisio am tua 20 lle parcio. Os yw'r Cyngor Tref yn gweld bod y cynllun yn addas mewn ardal barchus o'r dref, duw a'n helpo ni.
- Debyg bod gwrthwynebiadau llym i'r cynllun yn siomedig iawn i'r Adran Cynllunio, gan ei fod yn amlwg eu bod yn gobeithio gwthio'r cais drwodd yn ddistaw bach. Cywilydd mawr ar y ffordd maent wedi ymddwyn, ac am yr hyn maent yn wneud i Bwllheli drwy gartrefu pobol mor ddrwg yn ein gwestai.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Cytuno gyda'r angen i gartrefu'r digartref ond ansicr os yw'r lleoliad yn addas / diogel
- Nifer o deuluoedd lleol yn ysu am dai cymdeithasol ac efallai angen ystyried eu teimladau am y prosiect
- Os caniatáu, angen sicrwydd 100% bod y cyfeiriad yn cael ei fonitro yn ddyddiol (er gweld yn anodd cyflawni hyn)
- Fel Pwyllgor, dylid mynnu mai preswylwyr addas y dylid eu cartrefu yn yr eiddo ac nid rhai fuasai yn creu problemau i'r preswylwyr cyfagos, y Cyngor a'r Heddlu
- Angen sicrhau diogelwch i'r gymuned a gwrando ar bryderon y gymuned
- Dyletswydd fel Aelod Lleol yw bod lles pobl ei ward ddim yn cael ei roi mewn perygl a'u preifatrwydd yn cael eu cynnal
- Derbyn bod dewisiadau amgen i'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais fel bod modd i'r ymgeisydd ail ymgynghori gyda'r gymuned ynglŷn â'r bwriad

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen ail rannu gwybodaeth gyda'r gymuned ynglŷn â'r bwriad
- Bod cymdogion angen bod yn sicr o'r bwriad – awgrym i gynnal trafodaethau gyda'r Aelod Lleol fel bod pawb yn cael bod yn rhan o'r broses
- Mater o ymarfer da fuasai ail ymgynghori yn llawn gyda'r gymuned - hyn i'w wneud ar y cyd gyda'r Gwasanaeth Cynllunio a'r Adran Tai
- Derbyn bod gofynion statudol wedi eu gweithredu o ran ymgynghori, ond angen ymgysylltu pellach gyda'r gymuned fel bod modd i'r swyddogion ddwyn perswâd
- Dim lle parcio
- Bod yr adroddiad yn gamarweiniol yng nghyd-destun defnydd - angen eglurder
- Bod y tŷ wedi ei brynu gyda phwrpas i ail addasu - cymryd yn ganiataol felly byddai cais cynllunio yn cael ei ganiatáu
- Y cais yn ymddangos fel ei fod yn cael ei ruthro - angen cydymffurfio a'r broses

- Dim addasiadau allanol
- Nid mater cynllunio yw dewis pwy sydd yn byw yn y fflatiau
- Pwysig cael tai fforddiadawy i bobl lleol a cefnogi'r strategaeth tai
- Dim angen stigma digartref – angen rhoi cyfle i bawb
- Mai cais cynllunio i addasu tŷ oedd yn cael ei drafod
- Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- Cynnig amod bod y tai / fflatiau yn fforddiadwy am byth

e) Mewn ymateb i'r sylwadau ynglŷn ag ail ymgynghori, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y broses ymgynghori ar y cais wedi cwrdd gyda'r gofynion statudol sy'n ymwneud gyda hysbysebu ceisiadau Cynllunio ac fod 4 eiddo cyfagos wedi eu

llythyru a rhybudd statudol wedi ei osod ar y stryd. Ategodd y Pennaeth Cyfreithiol bod nifer o sylwadau wedi eu derbyn a bod hyn yn dystiolaeth bod ymgynghori digonol wedi digwydd.

Ategodd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd nad oedd sail cynllunio i wrthod y cais - mai cais ydoedd am ddwy uned fforddiadwy oedd yn ymateb i'r angen gyda thystiolaeth ddigonol i wneud penderfyniad

f) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ohirio

Disgynnodd y cynnig

ff) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn asesiad canlyniadau llifogydd derbyniol, a chymeradwyaeth CNC iddo, a hefyd yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Cwblhau triniaeth ffin cyn trigo yn yr unedau**
4. **Amod safonol cynllun tai fforddiadwy**

Nodyn:
Dŵr Cymru
Gofynion Deddf Wal Rhannol

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 1pm.

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/06/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C21/0175/26/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**04/03/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Waunfawr**
Ward:	**Waunfawr**
Bwriad:	**Adeiladu prif ganolfan gofal iechyd, mynedfa, parcio, tirlunio a draenio**
Lleoliad:	**Fferm Cross Ffordd, Y Waunfawr, Waunfawr, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4YS**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu prif ganolfan gofal iechyd, mynedfa, parcio, tirlunio a cynllun draenio ar safle ar gyrion gorllewinol Waunfawr. Byddai hyn yn golygu symud y feddygfa bresennol yn Waunfawr i safle newydd fyddai wedi ei adeiladu'n bwrpasol. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

Codi adeilad un a deulawr ar ffurf "L" o faint arwynebedd llawr 990 medr sgwâr i gynnwys ardaloedd gwasanaethau cymunedol, ardaloedd cyfrannol fel ystafelloedd cyfarfod, ystafelloedd newid a swyddfeydd ynghyd a practis doctoriaid. Bydd y bwriad yn cynyddu'r niferoedd o weithwyr presennol o 29 i 35 yn y ganolfan newydd.
Darparu llecynnau parcio ar gyfer 38 ymwelwyr, 15 llecyn ar gyfer staff a 6 llecyn ar gyfer ymwelwyr anabl.
Tirlunio ar gyrion ac oddi fewn i'r safle.
Cynllun draenio cynaliadwy.
Creu llwybr troed newydd i redeg gyfochrog a ffin gogleddol y safle gyda'r ffordd sirol dosbarth I (A.4085) ynghyd a chreu llwybrau troed o fewn y safle ei hun.
Creu mynedfa newydd i'r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth I gyfochrog.
Darparu storfa biniau ynghyd a darpariaeth ar gyfer beics.

1.2 Saif y safle ar dir amaethyddol sy'n cael ei ddefnyddio at ddiben pori yn bresennol. Mae rhediad oddeutu 3m i lawr o rhan gogleddol y safle i'w ffin ddeheuol ac mae'r safle yn cynnwys nant fechan ynghyd a thir corsiog gyda'r ffiniau yn cynnwys waliau cerrig traddodiadol, llwyni, eithin a choed. I'r gogledd o'r safle lleolir y ffordd sirol, gyda anheddau preswyl a busnes lleol wedi eu lleoli ymhellach draw, i'r dwyrain lleolir rhes o anheddau preswyl a'u gerddi preswyl/llecynnau amwynder; i'r de lleolir tir amaethyddol ac i'r gorllewin lleolir annedd breswyl a llecynnau parcio ar gyfer *Snowdonia Fire Protection*.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan ond union gerllaw i ffin datblygu Waunfawr fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ond nid yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Lleolir y safle oddi fewn i Safle Bywyd Gwyllt Caemabynyr sy'n cynnwys glaswelltir sydd yn rhannol wedi ei wella, glaswelltir corsiog ynghyd a choed lydanddail ac sy'n ymestyn lawr tuag at yr Afon Gwyrfai.

1.4 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol:- Datganiad Cynllunio, Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol, Datganiad Sŵn a gwybodaeth ynglŷn â pholisïau iaith a gofynion ieithyddol Gwasanaeth Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr. 1.5 Nodir yma nad yw'r bwriad yn ddatblygiad sydd angen ei sgrinio o dan Asesiad Effaith Amgylcheddol (*EIA*).

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r

argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

ISA2 - cyfleusterau cymunedol.

PS5 – datblygu cynaliadwy.

TRA2 – safonau parcio.

TRA4 – rheoli ardrawiadau trafnidiaeth.

PCYFF1 – ffiniau datblygu.

PCYFF2 – meini prawf datblygu.

PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

PCYFF5 – rheoli carbon.

AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2013).

Canllaw Cynllunio Dylunio (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

CCA: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, ac unedau manwerthu

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

NCT 12: Dylunio.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Er nad oes hanes cynllunio diweddar yn perthyn i'r safle arbennig hwn cynhaliwyd trafodaethau anffurfiol gyda Swyddogion Cynllunio cyn i'r cais gael ei gyflwyno parthed materion fel dyluniad, graddfa, edrychiadau, tirlunio a mynedfa.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Wedi rhannu y cynlluniau gyda aelodau y Cyngor Cymuned ac rydym yn falch iawn o weld bod y cynlluniau ar gyfer y ganolfan yn symud ymlaen.

Un sylwad sydd wedi dod yn nol gan nifer y cynghorwyr yw'r fynedfa i'r ganolfan iechyd ar droed. Fydd na balmant ar gyfer i bobl gerdded yno, rwyf ar ddeall bod mynediad i'r safle yn mynd i fod yn syth ar ôl y tŷ diwethaf wrth fynd drwy pentre, ond mae'r palmant o flaen y ddau dy olaf yn gul ofnadwy oes posib i chi gadarnhau i ni beth yw'r bwriad o ran mynedfa plîs - lledu y palmant?

Hefyd mae problem goryrru yn gallu bod yn y pentref a mae hyn wedi ei brofi ac wedi ei anfon ymlaen i'r heddlu da ni'n aros cadarnhad o pryd y bydd '*Go Safe'* yn dod i'r pentref. gyda mynediad i'r ganolfan os bydd pobl eisiau croesi.

Uned Drafnidiaeth: Dangosir bwriad i leoli'r ganolfan iechyd ar gyrion y pentref mewn lleoliad hygyrch i drigolion lleol, ac i rhai sy'n dibynnol ar cerbyd o pellach draw, ac ar ymyl ffordd sy'n cae; ei wasanaethu'n rheolaidd gan wasanaeth cludiant cyhoeddus.

Mae'r bwriad yn cynnwys cyffordd safonol i'r ffordd dosbarth 'A' ac yn cynnig darpariaeth palmant newydd ar ymyl y ffordd hwnnw i wella cysylltiadau a droed yn leol ac i diogelu'r lleiniau gweledodd o'r gyffordd. O fewn y safle mae'r bwriad yn cynnig darpariaeth parcio ar wahân ar gyfer staff ac ymwelwyr, i raddfa sy'n cyrraedd safonau CSS Cymru, ynghyd a rhwydwaith o ffordd fewnol sy'n caniatáu mynediad a man troi rhwydd i'r drws blaen ac i'r feysydd parcio amrywiol.

Nodir fod y safle yn cynnwys ffosydd dŵr yn bresennol, gyda rhai yn gweithredu fel allanfa i ddŵr gwyneb y ffordd arllwys iddynt. Mae'r cynlluniau'n dangos bwriad i gadw ac uwchraddio'r rhwydwaith system gwaredu a rheoli dwr gwyneb yma. Mae'r bwriad i ddarparu troedffordd ar hyd ymyl y safle gyda'r briffordd yn debygol o olygu cwrbio ar draws rhai o'r allanfeydd presennol fodd bynnag gellir cynnwys elfennau gwaredu dŵr, fel er enghraifft, cyrbiau isel a gwlîau mewn lleoliadau priodol fel rhan o'r gwaith Adran 38, i ddiogelu fod y datblygiad arfaethedig yn parhau i adael i dwr gwyneb

	trwy'r tir dan sylw. Argymhellaf cynnwys amodau / nodiadau perthnasol ar unrhyw ganiatâd cynllunio.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid oes gennym gwrthwynebiad i'r cais, ond gennym y sylwadau a ganlyn: Safleoedd Gwarchodedig Nodwn fod y safle ymgeisio o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Gwyrfai (ACA). Felly, dylid sgrinio cynigion o'r fath drwy Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA), i benderfynu a ydynt yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA. Nodwn fod adroddiad yr Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology, Mai 2019) wedi nodi nad oedd Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn defnyddio'r safle ymgeisio. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd, ond rydym yn argymell eich bod yn ymgynghori â'ch ecolegydd ar unrhyw Rywogaethau Estron Goresgynnol a allai fod yn bresennol ar y safle. Perygl Llifogydd - Mae'r safle o fewn Parth A i'r Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004). Mae TAN15 yn cynghori nad yw'r prawf cyfiawnhau yn berthnasol ar gyfer datblygiad sydd wedi'i leoli ym Mharth A a bod gofynion dŵr wyneb yn berthnasol. Y meini prawf derbynioldeb yw na fydd cynnydd mewn llifogydd mewn mannau eraill yn digwydd o ganlyniad i'r datblygiad. O ystyried lleoliad y datblygiad ym Mharth A, rydym yn cynghori y dylid asesu gofynion dŵr wyneb. Nodwn mai mater i Adran Draenio Tir yr Awdurdod yw rhoi sylwadau ar addasrwydd y cynigion hyn. Nid yw CNC yn gyfrifol am gorlifo a llifogydd sy'n ymwneud a nentydd/cyrsiau dwr o'r maint sy'n croesi'r safle hwn.
Dŵr Cymru:	Pe caniateir y cais bydd angen cynghori'r ymgeisydd parthed cyflenwad dwr, yr angen i gyflwyno cynllun draenio cynaliadwy (*SuDS*), diogelu asedau Dwr Cymru ynghyd a chadarnhau bod digon o gapasiti yn y gwaith trin dŵr lleol ar gyfer y datblygiad hwn.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Gwasanaeth Tan ac Achub:	Dim sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tan a chyflenwad dwr.

Uned Dwr ac Amgylchedd:	GWYBODAETH: Mae ein mapiau yn dangos fod cyrsiau dŵr yn rhedeg drwy safle'r datblygiad, a mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu dargyfeirio y ffosydd yma, ynghyd a'i cylfatio mewn llefydd er mwyn eu integreiddio mewn i rwydwaith draenio y datblygiad Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffosydd yma, a bydd angen i'r ddatblygwr arddangos fel rhan o'r cais fod bob cylfat wedi eu mheintio yn ddigonol er mwyn gostwng risg llifogydd i'r dyfodol. Dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach. Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae cynllun draenio a gyflwynwyd yn dangos fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio dulliau cynaliadwy i ddraenio y safle, ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS. Yn ychwanegol i'r uchod ac yn dilyn pryderon llifogydd gan drydydd partïon, ychwanegwyd y sylwadau canlynol Mae'r Uned yn ymwybodol o'r nant ogleddol yn gorlifo yn y gorffennol ond mae'n debyg fod hynny yn gysylltiedig ag esgeulustod a felly dylai torri a chynnal ffosydd newydd wella'r sefyllfa yma. Mae'r Uned hefyd yn ymwybodol o ddŵr yn cronni ar y lôn gyferbyn mewn adegau o law trwm a digwydd bod mae'r ardal yma wrthi'n cael ystyriaeth gan y Cyngor mewn cynllun atal llifogydd dalgylchol. Ond gan dybio na chaiff unryw beth ei wneud i wella'r sefyllfa, bydd angen i'r datblygiad barhau i alluogi dŵr wyneb o'r ffordd lifo tuag at y ffos ogleddol. Nid yw hyn yn bryder mawr i'r Uned gan ei fod yn rhywbeth gall yr Uned ei reoli wrth ganiatáu gwaith i'r cyrsiau dŵr.
Uned Bioamrywiaeth:	Cytuno gyda mesuriadau lliniaru o fewn yr Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau yn ymwneud a chydymffurfio a mesurau lliniaru o fewn yr Asesiad ei hun, cyflwyno Cynllun Rheoli Datblygu Amgylcheddol (i gynnwys cynllun atal llygredd er mwyn gallu ymgymryd ag Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar effaith y datblygiad ar Afon Gwyrfai is

	law safle'r cais) asesu ynghyd a Chynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth a Rheolaeth Rhywogaethau
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim ymateb.
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr:	Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Ddim yn hollol gwrthwynebu'r bwriad ar y safle hwn gan fod angen y fath gyfleuster yn y pentref ond mae pryder ynglŷn ac uchder ac ôl troed arwynebedd yr adeilad newydd. Byddai codi adeilad o'r fath raddfa yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol ynghyd ag esthetig y pentref.
- Mae'r nant sy'n rhedeg drwy'r safle yn dueddol o orlifo yn ystod glaw trwm ac mae dilyw wedi bod sawl gwaith ar y ffordd fawr ac yn achosi perygl gorlifiad i'r anheddau cyfagos.
- Byddai ceir sy'n parcio'n bresennol ar gerbydlon y ffordd sirol yn amharu ar weledigaeth ar hyd y ffordd pan yn dod allan o'r safle.
- Byddai lleoli mynedfa newydd nepell o fynedfa presennol i Stad Croesywaun yn amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.
- Byddai cynnydd mewn traffig yn creu aflonyddwch sŵn.
- Nid yw'r rhwydwaith ffyrdd lleol yn gallu ymdopi gydag ychwaneg o drafnidiaeth.
- A yw safle ar gyrion y pentref yn hygyrch i rhai preswylwyr ei fynychu?
- Dim cynllun ar gyfer egni amgen.
- Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn amharu'n andwyol ar breifatrwydd deiliaid anheddau cyfagos gan ystyried lleoliad y maes parcio y tu cefn i'r anheddau hyn.
- Mae agor y caeau i fyny y tu cefn i'r anheddau yn codi pryder o ddiogelwch gan greu mynediad hwylus i gefnau'r anheddau eu hunain.
-

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

- Yr olygfa presennol yn cael ei ddifetha oherwydd lleoliad y maes parcio arfaethedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) yn nodi er mwyn gallu sicrhau cynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol, mae darparu seilwaith digonol ac effeithlon, gan gynnwys gwasanaethau fel addysg ac iechyd ynghyd â thrafnidiaeth, cyflenwad dŵr, carthffosydd, rheolaeth gynaliadwy ar wastraff, trydan a nwy (y defnyddion) a thelathrebu, yn hanfodol. Mae'n sylfaenol ar gyfer cystadleurwydd a chyfleoedd economaidd i aelwydydd a busnesau allu sicrhau ffyrdd o fyw a gweithio sy'n gymdeithasol ac amgylcheddol ddymunol.

5.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan ond yn union gerllaw ffin datblygu Waunfawr fel y'i nodir yn y CDLL ac nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Mae'r cais yn ymwneud gyda adeiladu canolfan iechyd newydd sy'n adleoli canolfan gofal iechyd presennol sydd wedi ei leoli ar y brif ffordd drwy Waunfawr. Y polisi perthnasol yma yw Polisi ISA2 o'r CDLL sy'n gefnogol i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol. Mae'r polisi'n gofyn y tu allan i ffin, bydd y datblygiad yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned. Mae rhaid i unrhyw gynnig o'r fath cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:-

i) eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol - yn yr achos penodol yma, mae safle'r cais yn cyffwrdd a ffin datblygu'r pentref ac mae gwybodaeth wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais sy'n datgan bod wir angen am gyfleuster iechyd newydd yn Waunfawr sy'n ymateb yn gyflawn i anghenion iechyd y boblogaeth leol yn ogystal â phoblogaeth y dalgylch. Ni ystyrir bod y cyfleuster presennol yn ymateb i ofynion y boblogaeth leol nac i ofynion statudol y Bwrdd Iechyd gan ystyried diffygion parcio, cyfyngiadau arwynebedd llawr ynghyd a'r ddarpariaeth gwasanaeth oddi fewn i'r feddygfa presennol sydd, yn ei dro, yn cyfyngu ar y cyfleusterau mae'r feddygfa yn ei gynnig. Byddai caniatau'r cais hwn yn golygu ehangu ar y cyfleusterau a'r ddarpariaeth feddygol presennol e.e. iechyd meddwl, ffisiotherapi, therapi lleferydd ynghyd a gwaith bydwraig cymunedol.

ii) yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol - er mwyn cefnogi'r cais, mae'r ymgeisydd wedi dilyn y prawf dilyniannol ble edrychwyd ar nifer o safleoedd amgen eraill o fewn y pentref ar gyfer lleoli y cyfleuster hwn. Ystyriwyd 4 safle i gyd o fewn y pentref ond am rhesymau yn ymwneud a maint cyfyngedig, diffygion mynedfa/parcio ac agosatrwydd at adeiladau eraill penderfynwyd mai safle'r cais cyfredol hwn oedd y safle mwyaf addas a delfrydol ar gyfer canolfan iechyd newydd. Nid yw swyddogion yn anghytuno gyda'r casgliadau yma.

iii) os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw - mae'r feddygfa bresennol ar ffurf tŷ deulawr gyda iard cyfyngedig yn y cefn sydd erbyn hyn yn cynnwys adeilad math *portakabin* oherwydd diffyg arwynebedd llawr o fewn y feddygfa ei hun. Lleolir anheddau preswyl naill ai bob ochr iddo ac mae cyfleusterau parcio yn gyfyngedig gyda cleifion ar hyn o bryd yn defnyddio maes parcio'r ganolfan gymunedol neu yn parcio ar gerbydlon y ffordd sirol. Nid oes cyfleusterau digonol o fewn y feddygfa bresennol i ymateb i ofynion amrywiol a chynyddol cleifion y gymuned leol ac mae cleifion, yn bresennol, yn teithio i Gaernarfon neu Fangor i dderbyn triniaeth neu i ymweld a darparwyr gwasanaeth a gweithwyr proffesiynol gofal iechyd. Nid yw'r safle presennol yn

ddigon mawr ar sail arwynebedd ar gyfer ymestyn y cyfleuster presennol a fyddai'n ymateb yn effeithiol i ofynion iechyd y gymuned.

iv) bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle - mae'r adeilad arfaethedig ar gyfer y brif ganolfan iechyd yn adeilad go sylweddol ei faint a'i raddfa sydd wedi ei ddylunio'n bwrpasol ar gyfer gwasanaethau iechyd ehangach ac amrywiol sy'n ddiffygiol yn y feddygfa bresennol. Mae graddfa, lleoliad a dyluniad yr adeilad wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw gyda Swyddogion Cynllunio ac mae newidiadau wedi ei gwneud i'r cynlluniau gwreiddiol er mwyn ystyried mwynderau gweledol a mwynderau preswyl trigolion cyfagos. Rhaid i unrhyw gyfleuster iechyd cymunedol o'r fath fod yn gymesur ei bwrpas (*fit for purpose*) ac yn cyd-fynd a strategaeth cyfluniad gwasanaethau a darpariaethau'r Bwrdd Iechyd. Credir bod lleoliad a gosodiad y safle gyferbyn a ffin datblygu'r pentref yn dderbyniol ac ei fod yn creu estyniad rhesymegol i ffurf rhubanog y rhan yma o'r pentref.

v) bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus - mae safleoedd bws wedi eu lleoli dros y ffordd i'r safle (i gyfeiriad y dwyrain) ac oddeutu 50m i'r gorllewin o'r safle (tuag at Caernarfon). Mae'r bwriad yn golygu ymestyn y pafin troed presennol sy'n diweddu ger yr annedd a adnabyddir fel Llwydiarth ar hyd ffin blaen y safle a thua'r gorsaf bws presennol. Credir bod y safle, er ei fod wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu, yn hygyrch i amrywiol fathau o ddulliau teithio amgen gan gynnwys trafnidiaeth cyhoeddus, cerdded a beicio. Fodd bynnag, rhagwelir byddai'n anochel i rhai cleifion ymweld â'r ganolfan drwy ddefnyddio cerbyd oherwydd eu cyflwr neu amgylchiadau personol.

5.3 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad o leoli brif ganolfan gofal newydd ar gyfer Waunfawr a'r gymuned ehangach ar y safle arbennig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor ond bod rhaid hefyd bodloni'r polisïau a nodir isod.

Mwynderau gweledol

5.4 Saif y safle ar lecyn o dir amaethyddol sy'n amlwg yn y strydlun/tirlun lleol gyda anheddau preswyl un llawr wedi eu lleoli i'r gorllewin ac i'r dwyrain o'r safle ei hun. Lleolir cymysgedd o adeiladwaith ac anheddau deulawr ac un llawr i'r gogledd tra ceir tir agored yn disgyn i lawr tua'r de ac Afon Gwyrfai. Derfynwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad yn dilyn y broses ymgynghori statudol ar sail graddfa a dyluniad yr adeilad gan iddo effeithio'n andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r adeilad arfaethedig yn cynnwys rhan un llawr yn y blaen ac rhan deulawr yn y cefn ar ffurf siâp "L". Maint arwynebedd llawr yr adeilad yw 990m2 gyda uchder y brif do yn 9.7m ac fe ddefnyddir nifer amrywiol o ddeunyddiau ar gyfer yr edrychiadau allanol a fyddai'n cynnwys llechen naturiol i'r toeau, waliau o rendr lliw gwyn/byrddau fertigol o gladio *Cedral* llwyd a charreg naturiol, ffenestri ac agoriadau o liw llwyd golau.

5.5 Er yn cydnabod bod graddfa a maint yr adeilad yn un sylweddol o'i gymharu â'r anheddau un llawr cyfagos, mae'r ymgeisydd wedi datgan byddai ei ad-drawiad a'i effaith gormesol o fewn y strydlun/ardal ehangach yn cael ei leihau drwy ymgymryd â mesurau lliniaru sy'n cynnwys:- (i) mae mas a ffurf yr adeilad wedi cael ei dorri i fyny drwy ddefnyddio encilfau yn yr edrychiadau allanol ynghyd ag ymestyn/lleihau maint y toeau llechi o amgylch yr adeilad; (ii) gosodir yr adeilad oddeutu 23m o'r ffordd sirol ar rhan o'r tir sydd 1.22m yn is na lefel y ffordd sirol gyfagos; (iii) defnyddir amryw o ddeunyddiau ar yr edrychiadau allanol a fyddai'n adlewyrchu deunyddiau sy'n ddefnyddiau cyffredin i'r ardal; (iv) bwriedir ymgymryd â thirlunio helaeth o amgylch y safle; (v) nid yw uchder yr adeilad yn rhy annhebyg i uchder tŷ cyffredin (oddeutu 8 i 9m fel arfer) gan gofio hefyd bod yr adeilad wedi ei leoli 1.22m yn is na'r ffordd gyfagos; a (vi)

bydd golygfeydd o'r adeilad o'r de (Rhosgadfan a Moel Smytho) yn edrych tua'r gogledd o bell ac ystyrir byddai'r adeilad yn gweddu a'r adeiladwaith o gwmpas sydd hefyd yn cynnwys capel o faint sylweddol.

5.6 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae dyluniad a ffurf yr adeilad wedi ei ddiwygio yn dilyn trafodaethau helaeth gyda Swyddogion Cynllunio ac mae dyluniad a ffurf diweddaraf yr adeilad yn gymesur a'i bwrpas h.y. mae dyluniad a ffurf yr adeilad wedi ei gyfyngu a'i bennu i'r rhan helaeth ar ofynion statudol iechyd y cyfleuster arfaethedig. Ar gais Swyddogion Cynllunio mae'r ymgeisydd wedi gwneud ymdrech i leihau effaith yr adeilad arfaethedig ar fwynderau gweledol a chan ystyried yr asesiad uchod ynghyd a gofynion perthnasol ar gyfer cyfleuster o'r fath , mae'n rhaid pwyso a mesur yr angen lleoli a maint yn erbyn unrhyw effaith. Er, yn ddelfrydol, y byddai swyddogion yn dymuno gweld swmp/maint llai i'r rhan deulawr mae cydnabyddiaeth fod yr ymgeisydd wedi ymdrechu i leihau y rhan yma a'i fod hefyd wedi ymateb i'r pryderon drwy wneud defnydd priodol o ddeunyddiau i dorri'r edrychiad i fyny. Felly, o bwyso a mesur y materion cynllunio, ni chredir y byddai'r bwriad, na rhan fwyaf y bwriad (sef y rhan deulawr), yn cael effaith andwyol annerbyniol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Yn dilyn y broses ymgynghori statudol, derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail byddai'r bwriad, o'i ganiatau, yn (i) amharu'n andwyol ar breifatrwydd deiliaid anheddau cyfagos gan ystyried lleoliad y maes parcio y tu cefn i'r anheddau hyn; (ii) agor y caeau i fyny y tu cefn i'r anheddau gan godi pryder o ddiogelwch gan greu mynediad hwylus i gefnau'r anheddau eu hunain a (iii) cynnydd mewn traffig yn creu aflonyddwch swn ar draul mwynderau preswyl:-

- Preifatrwydd -mae'r adeilad ei hun wedi ei leoli ar ran gorllewinol y safle er mwyn osgoi gor-edrych i fewn i erddi'r anheddau a adnabyddir fel Llwydiarth, *Cobweb Cottage* a Ty'n Llain. Oherwydd hyn mae gofyn lleoli'r maes parcio ar gyfer y cleifion y tu cefn i'r anheddau hyn. Yn bresennol, lleolir clawdd yng nghefnau'r eiddo a safle'r cais gyda nant bach yn rhedeg gyfochrog a'r clawdd ei hun. Tra bod gerddi Llwydiarth a *Cobweb Cottage* yn is nag uchder y clawdd mae gan Ty'n Llain patio gyferbyn a chefn yr annedd sydd yn uwch na brig y clawdd. Mae posib, felly, gweld uwchben y clawdd gyda golygfeydd o'r tirlun ehangach. Ceir pellter rhwng 14m ac 18m o'r llecynnau parcio agosaf i'r patio gyda'r llecynnau parcio sydd union y tu cefn i Ty'n Llain wedi eu gosod mewn rhes o'r gogledd i'r dwyrain tra bod y llecynnau eraill wedi eu gosod o'r gorllewin i'r dwyrain. Tra'n nodi nad yw colli golygfeydd yn ystyriaeth faterol i gynllunio, mae colli preifatrwydd a gor-edrych yn ystyriaethau perthnasol a dilys. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, cydnabyddir (o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol) bydd rhywfaint o or-edrych tuag at Ty'n Llain gan ddefnyddwyr y maes parcio ond credir mai am gyfnodau bur fyddai rhain ac ni chredir y byddai'r fath sefyllfa yn golygu gor-edrych uniongyrchol parhaol nac annerbyniol i gefn Ty'n Llain nac ychwaith i gefnau'r ddau annedd arall gerllaw. Er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych i gefn Ty'n Llain, gellir cynnwys amod mewn unrhyw ganiatad cynllunio parthed codi ffens coedyn *close-boarded* ar hyd ymylon y maes parcio. Lleolir yr anheddau a adnabyddir fel *Cross Farm* i'r gorllewin ynghyd ac Anwylfa ac anheddau Stad Croes y Waun i'r gogledd ond gan ystyried gosodiad yr adeilad arfaethedig o fewn y safle ni chredir byddai'n amharu'n andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid yr anheddau hyn ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd.

- Diogelwch – mae'r pryder hwn yn ymwneud gyda agor cefnau'r anheddau i fyny a fyddai'n creu mynediad hwylus i'r anheddau eu hunain. Er mwyn lleihau'r fath bryder, mae asiant yr ymgeisydd wedi datgan ei bod hi'n bosibl gosod rhwystr ar draws y fynedfa pan mae'r ganolfan ar gau ac wedyn ei chodi yn ystod oriau agor a gellir amodi hyn pe caniateir y cais. Rhaid cofio hefyd bod cefnau'r anheddau hyn eisoes yn agored i dir amaethyddol.

- Aflonyddwch swn - cydnabyddir byddai'r bwriad, o'i ganiatau, yn creu swn a allai fod yn uwch na lefelau swn presennol o amgylch safle'r cais ac mae'r ymgeisydd yn cydnabod hyn. Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd datganiad byr sy'n ymwneud a swn ac sy'n datgan:- (i) ni fydd llety preswyl yn rhan o'r cais; (ii) mae'r adeilad wedi cael ei osod er mwyn lleihau swn gyda'r ffenestri wedi eu trefnu i gyfyngu ar swn a gynhyrchir o fewn y ganolfan ei hun; (iii) bydd yr adeilad wedi ei godi gan ddefnyddio waliau geudod/*cavity*; a (iv) ni fydd gan yr adeilad unrhyw gyfarpar offer a fyddai'n allyrru swn gan y byddent wedi eu leoli o fewn yr adeilad ei hun. Rhaid cofio hefyd bod yr anheddau cyfagos wedi eu lleoli gyferbyn a brif ffordd brysur i fewn ac allan o'r pentref a'r Parc Cenedlaethol ymhellach draw a ni chredir byddai symudiadau ceir na cherddwyr yn mynd i waethygu'n sylweddol ar y lefelau swn hyn.

5.8 Gan ystyried yr asesiad uchod, ac er yn cydnabod bydd rhyw faint o swn ac aflonyddwch cyffredinol ar sail defnydd y safle yn deillio o'r datblygiad hwn, mae modd cynnwys mesurau lliniaru o fewn unrhyw ganiatad cynllunio drwy gynnwys amodau perthnasol sy'n ymwneud a thirlunio, codi ffens, gosod rhwystr ar y fynedfa ayb a phe cynhwysir y fath amodau credir, felly, gellir cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Bwriedir creu mynediad newydd yng nghornel gogledd-dwyreiniol y safle yn uniongyrchol i'r ffordd sirol dosbarth 1 cyfochrog (A.4085) ynghyd a darparu llwybr troed/pafin ar hyd blaen y safle gan ymestyn y llwybr troed presennol. Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn yn dilyn y broses ymgynghori statudol parthed pryder ynglŷn â chreu mynedfa newydd oddi ar ffordd brysur ble mae cerbydau eisoes yn parcio ar hyd y gerbydlon. Fel y cyfeirwyd ato uchod, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad (yn dilyn ymgynghori cyn cyflwyno cais gyda'r Uned) sy'n datgan fod safle'r cais yn safle hygyrch i drigolion lleol; mae'r gyffordd newydd a fyddai'n gwasanaethu'r safle o ddyluniad safonol ar gyfer ffordd sirol dosbarth I; mae'r bwriad yn darparu llwybr troed newydd gyfochrog a'r ffordd er mwyn gwella cysylltiadau troed yn lleol; darpariaeth parcio i fyny i safonau cenedlaethol; bwriad yn golygu cadw ac uwchraddio'r rhwydwaith system gwaredu a rheoli dŵr gwyneb. Gan ystyried y materion hyn, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau a nodiadau perthnasol.

5.10 Gan ystyried yr asesiad uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a gofynion parcio gan gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol ac mae'r Asesiad yn nodi mesurau lliniaru bioamrywiaeth bydd angen ei ddilyn pe bai'r cais yn cael ei ganiatau gan gynnwys gwelliannau bioamrywiaeth a'r angen i gael gwared o rhywogaethau ymledol fel llysiau'r dial. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen amodi unrhyw ganiatad cynllunio drwy gynnwys amodau yn ymwneud a mesurau lliniaru sydd wedi eu nodi o fewn yr Asesiad ei hun, darparu Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu

(*CEMP*), Cynllun Rheoli a Gwella Bioamrywiaeth ynghyd ag Asesiad Risg Diogelwch-bio. Nodir hefyd fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan bod Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Gwyrfai wedi ei leoli i'r de o safle'r cais a rhaid sicrhau na fydd unrhyw ffosffad yn llifo i fewn i'r afon ei hun. Mewn ymateb i'r sylw hyn mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen cynnwys cynllun atal llygredd o fewn y ddogfen Cynllun Rheoli Datblygu Amgylcheddol er mwyn gallu ymgymryd ag Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar effaith y datblygiad ar yr Afon Gwyrfai. Credir, felly, gan ystyried yr amodau uchod gellir cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

5.12 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaliadwyedd mewn datblygiadau newydd. Mae Polisi PS5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt. Dywed Polisi PCYFF5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF 6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol. Er bod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ystyrir bod y safle yn parhau i fod yn addas ar sail ei hygyrchedd i ddulliau amgen o deithio gan gynnwys cerdded, beicio a thrafnidiaeth cyhoeddus (mae dau safle bws gerllaw'r safle o fewn pellter cerdded hwylus). Bydd y bwriad hefyd yn cynnwys mesurau cadwraeth dwr sy'n cynnwys creu ardaloedd traethbant/*swale* ac wynebau hydraidd/*porous.* Nodir yma hefyd bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais system ddraenio cynlaiadwy (*SuDS*) i'r Uned Dwr ac Amgylchedd ar wahân i'r cais cynllunio hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF5, PS5 a PS6 o'r CDLL.

Materion llifogydd

5.13 Yn dilyn y broses ymgynghori statudol derbyniwyd gwrthwynebiadau parthed y nant sy'n rhedeg drwy'r safle ac sy'n dueddol o orlifo yn ystod glaw trwm ac mae llifogydd wedi bod sawl gwaith ar y ffordd fawr gan beri risg o orlifiad i'r anheddau cyfagos. Yn dilyn y pryderon hyn, ail ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ond ymatebwyd drwy gadarnhau mai nid CNC yw'r corff sy'n gyfrifol am gadw cofnodion gorlifo/llifogydd nentydd o'r maint sy'n rhedeg drwy'r safle. Fodd bynnag, mae'r Uned Dwr ac Amgylchedd wedi ymateb i'r pryder hwn drwy ddatgan eu bod yn ymwybodol bod y nant sy'n rhedeg ar rhan ogleddol y safle wedi gorlifo yn y gorffennol ond tybir fod hyn wedi digwydd oherwydd diffyg ymgymryd â gwaith cynnal a chadw gan berchennog y tir. Nodir hefyd bod yr Uned yn ymwybodol fod dwr yn cronni ar y ffordd sirol gyferbyn a'r safle yn ystod cyfnodau o law trwm ac o ganlyniad i hyn mae'r ardal leol wrthi'n cael eu hystyried gan y Cyngor ar gyfer ymgymryd â chynllun atal llifogydd dalgylchol.

5.14 Yn ychwanegol i'r sylwadau uchod, mae'r Uned Dwr ac Amgylchedd wedi cadarnhau ei bod hi'n ddyletswydd ar y datblygwr i sicrhau bod pob cylfat wedi eu meintio'n ddigonol er mwyn gostwng risg llifogydd i'r dyfodol a dylai'r ymgeisydd gysylltu â'r Uned am gymorth pellach ar yr elfen yma o'r cais. Yn ychwanegol i hyn, fyddai angen Caniatad Cwrs Dwr Arferol ar gyfer unrhyw waith a all effeithio ar lif y ffosydd sy'n rhedeg drwy'r safle gan gynnwys unrhyw gwrs dwr newydd a fyddai'n cael ei greu o fewn y datblygiad fel rhan o gynllun gwaredu dŵr o'r safle ei hun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail pryderon gorlifo ac yn cydymffurfio gyda Polisi PS5 a PS6 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol

5.15 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan gyda rhai mathau o ddatblygiadau, mae'n ofynnol i gyflwyno datganiad neu asesiad iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Nid yw'r bwriad yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer darparu gwybodaeth o'r fath. Fodd bynnag, yn unol â meini prawf 4 a 5 o'r Polisi hwn dylid darparu gwybodaeth am gynllun arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus a bydd disgwyliad y bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiadau. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno dogfen gofynion statudol GIG Cymru, 2019 ynghyd a gofynion cydymffurfio Comisiynydd y Gymraeg, 2018 parthed y defnydd o'r iaith Gymraeg o fewn y gwasanaeth gofal cychwynnol sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i ddatblygiadau a chyfleusterau iechyd presennol defnyddio'r iaith Gymraeg. Mae hyn yn cael ei weithredu gan ddarparu Safonau Darpariaeth Gwasanaeth, rhoi ystyriaeth lawn i'r iaith Gymraeg pan yn ffurfio polisiau newydd ynghyd a rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg pan yn cyfeirio at Safonau Gweithredol y Bwrdd Iechyd. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bydd arwyddion, dogfennau a chyfarwyddyd ar gael yn ddwyieithog drwy'r ganolfan.

Yn ychwanegol i'r uchod, rhaid cofio mai nid bwriad i ddileu gwasanaeth cymunedol presennol o'r pentref yw hwn ond, yn hytrach, i'w ail leoli mewn man arall o fewn y pentref er mwyn galluogi'r Bwrdd Iechyd i wella ac i ehangu cyfleusterau a gwasanaeth iechyd o fewn y gymuned leol ac yn ehangach. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir byddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn gwella'n sylweddol ar gyfleusterau a darpariaeth meddygol ac iechyd sydd yn bodoli'n bresennol ar gyfer y gymuned leol ynghyd a'r ardal ehangach. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol a chydnabyddir bydd datblygiad o'r fath raddfa yn newid rhyw faint ar gymeriad yr amgylchedd leol. Fodd bynnag, gan ystyried y datblygiad yn ei gyfanrwydd, ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio a chyngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

Caniatau – amodau:-

1. 5 mlynedd.

2. Yn unol a'r cynlluniau.

3. Llechi.

4. Samplau o'r deunyddiau allanol.

5. Ymgymryd a'r gwaith tirweddu o fewn cyfnod penodedig.

6. Amodau Priffyrdd.

7. Cyflwyno Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladwaith (i gynnwys cynllun atal llygredd er mwyn gallu ymgymryd ag asesiad manwl o effaith y datblygiad ar Afon Gwyrfai).

8. Cyflwyno Cynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth a Rheoli Cynefin.

9. Cyflwyno asesiad Risg Diogelwch-bio.

10. Cydymffurfio gyda mesurau lliniaru a nodwyd o fewn yr Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol.

11. Cyflwyno manylion triniaeth ffiniau'r safle (i ddangos lleoliad a math y ffensys ac yn y blaen).

12. Cytuno a manylion enw Cymraeg i'r ganolfan ynghyd ac arwyddion/rhybuddion cysylltiedig.

13. Cyfyngu oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos, 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc/Cenedlaethol.

14. Cyflwyno cynllun gosod rhwystr ar draws y fynedfa arfaethedig.

15. Cyflwyno cynllun goleuo allanol.

16. Amod i ddiogelu'r coed sydd eisoes ar ffiniau'r safle.

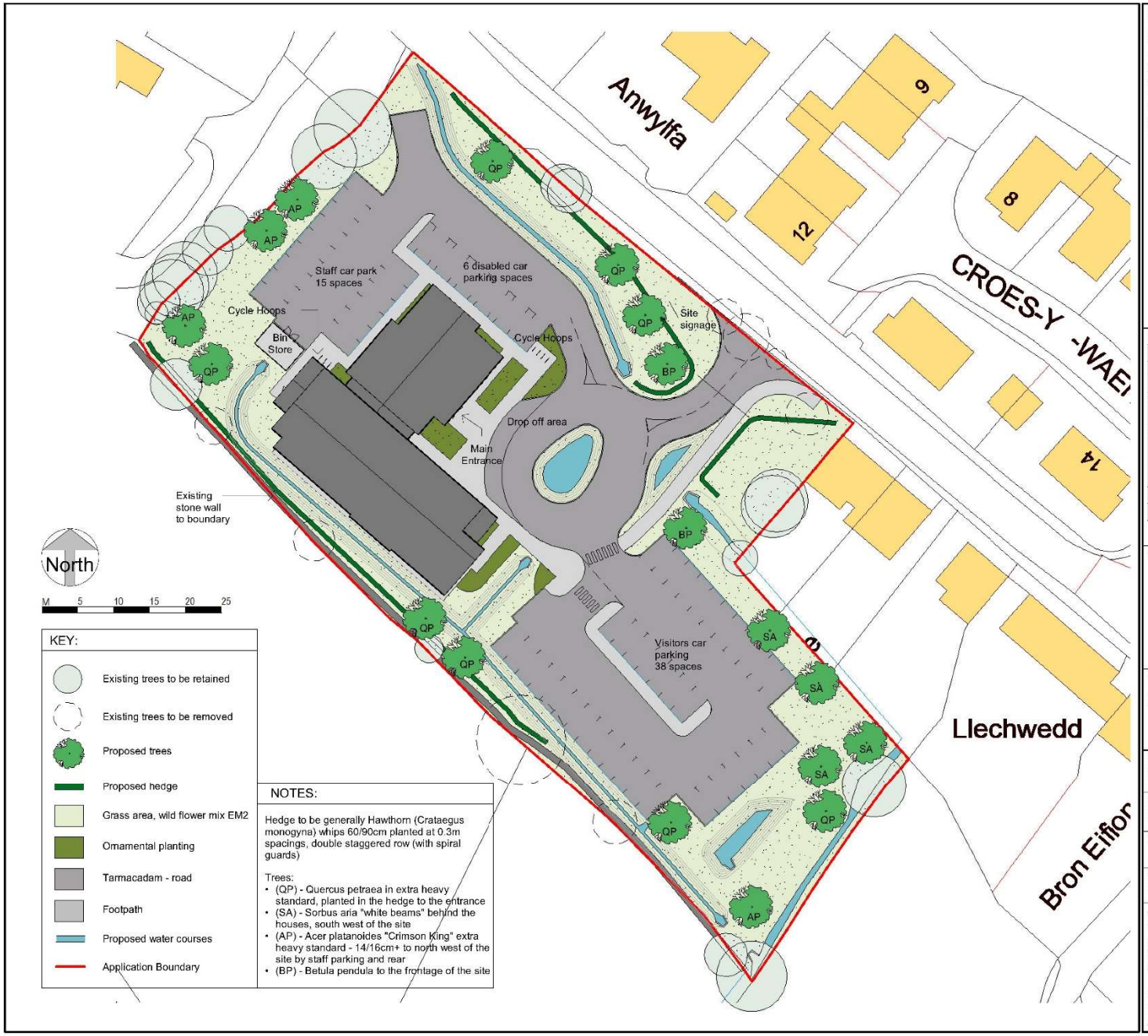
Nodyn: Cyflwyno cynllun system draenio dwr cynaliadwy (*SuDS*) i'r Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

C21/0175/26/LL

Adeiladu prif ganolfan gofal, mynedfa, parcio, tirlunio a draenio

Erection of a primary care centre, access, parking and drainage.

Fferm Cross Ffordd Y Waunfawr, Waunfawr, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4YS



General Notes
1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings
5. All dimensions shall be checked on site before commencment of shop drawings, manufacture and all discrepencies must be reported to TACP Architects Ltd

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	15/01/21	Round-a-about revised to suit vehicle tracking exercise.	KA	MG
P02	01/02/21	Proposed water courses / swales added co-ordinated with SE info	KA	MG
P03	18/02/21	Proposed landscaping including tress and hedge added including key	KA	MG

Consultants

Client
Castlemead Group Ltd

Project Title
Waunfawr Primary Care Centre

Drawing Title
Proposed Site layout

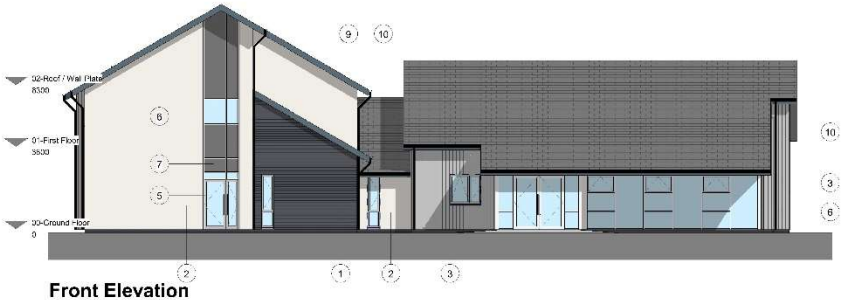
Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 500@A3	05/02/19	KL	ST	Wrexham

Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
17077	WPC-TACP- PS- 00- DR-A-701	P03

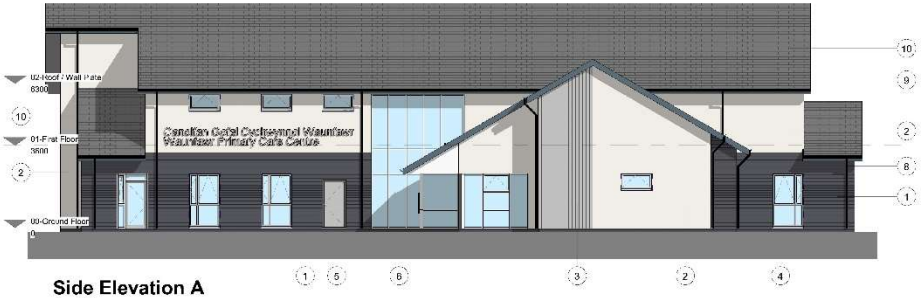
TACP Architects Ltd
Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

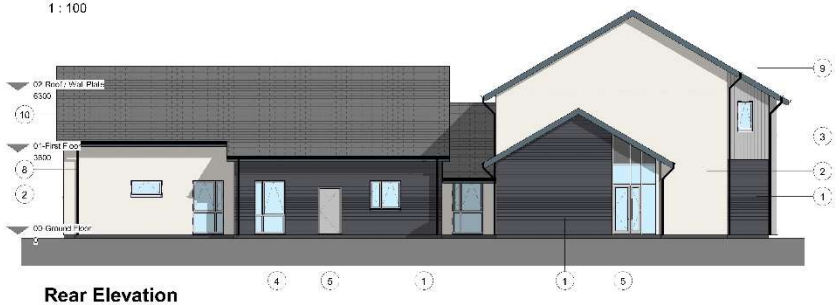
TACP Architects Ltd
Architecture • Interior Design • Healthcare Planning • Conservation • Masterplanning • Sustainable Design



Front Elevation
1 : 100



Side Elevation A
1 : 100



Rear Elevation
1 : 100

Side Elevation B
1 : 100

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture etc. All discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

Material Key

1. Stone facing
2. Thru Colour Render - White
3. Vertical Cladding - Cedral Click - Grey C05
4. Frame Windows - Light Grey
5. Frame Doors - Light Grey
6. Glass
7. Look-a-like glass panels - Black glass
8. Gutter & downpipes - Black
9. Fascia - Grey
10. Slate roof tiles

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	15/02/21	Master layout and notes added	KA	MG

Consultants

Client
Castlemead Group Ltd

Project Title
Waunfawr Primary Care Centre

Drawing Title
GA Elevations

Scale	Size	Drawn By	Checked By	Office
1 : 100@A1	22/10/20	KA	ST	Wrexham

Job Number	Project-Originator-Zone-Level-Type-Role-Number	Revision
17077	WPC-TACP-PB-ZZ-DR-A-210	P01

TACP Architects Ltd
Pembroke House
Office Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291101

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	01/12/20	GP Training Consult and Community Consult rooms handed as requested by Client	KA	MG
P02	18/01/21	Room numbers added to coordinate with RDS	KA	

Consultants

Client
Castlemead Group Ltd

Project Title
Waunfawr Primary Care Centre

Drawing Title
GA Plans

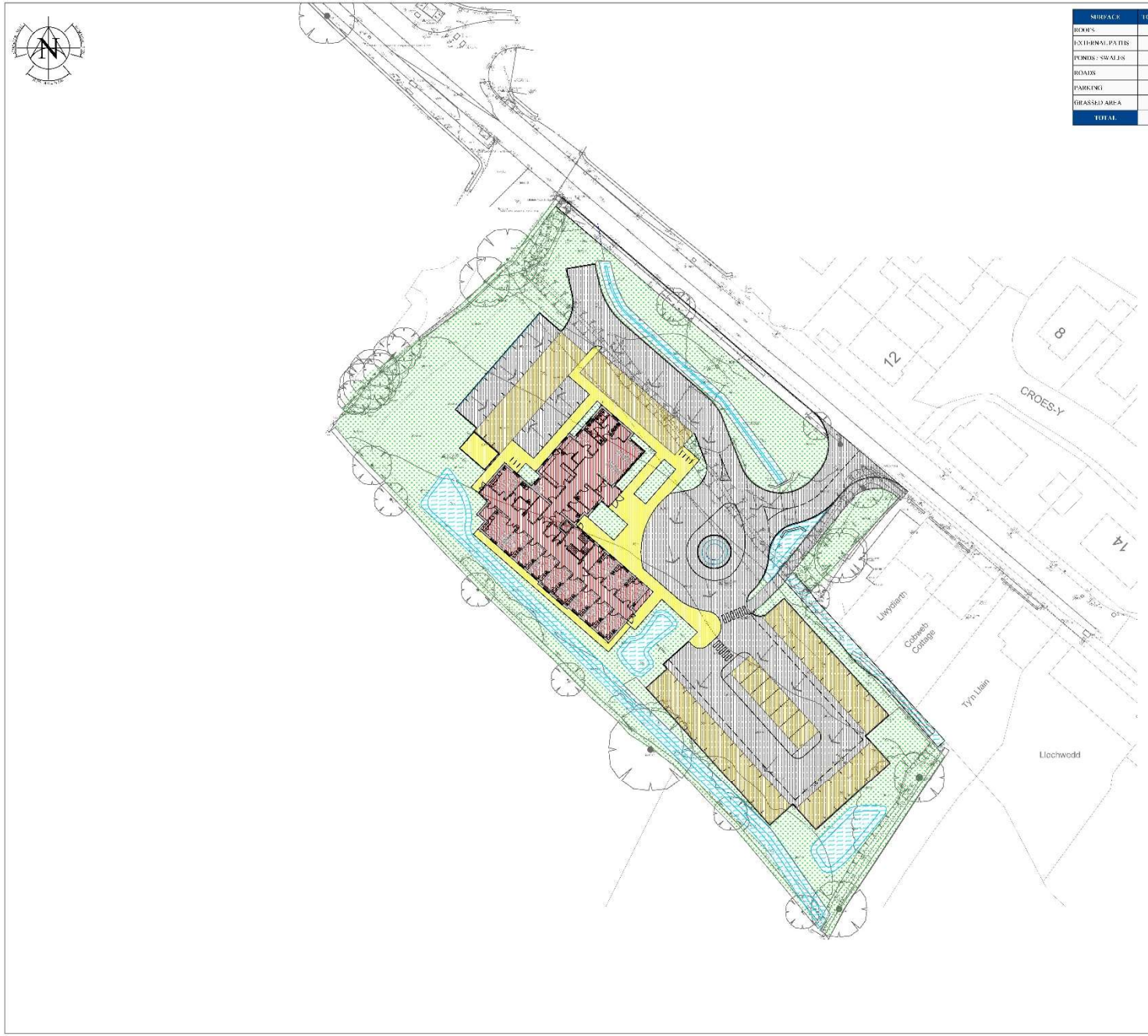
Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 100@A1	22/10/20	KA	ST	Wrexham

Job Number	Project+Originator+Zone+Level+Type+Role+Number	Revision
17077	WPC-TACP-PB-XX-DR-A-110	P02

TACP Architects Ltd
Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

Tud. 34



SURFACE	TOTAL AREA	COEFFICIENT	EFFECTIVE AREA
ROOFS	623.000 m²	1.00	623.000 m²
EXTERNAL PATHS	172.788 m²	1.00	172.788 m²
PONDS / SWALES	542.239 m²	1.00	542.239 m²
ROADS	1,592.938 m²	0.75	1,194.696 m²
PARKING	721.868 m²	1.00	721.868 m²
GRASSED AREA	2,514.781 m²	0.35	880.145 m²
TOTAL	6,370.528 m²		4,137.736 m²

NOTES

1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING
2. ALL LEVELS IN METERS UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING
3. ALL DIMENSIONS AND LEVELS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO UNDERTAKING ANY WORKS, ORDERING MATERIALS OR FABRICATING ANY COMPONENTS.
4. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEERS AND ARCHITECTS DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES

KEY

- INDICATES HARDSTANDING ROAD/PARKING AREA
- INDICATES GRASSED AREA
- INDICATES PROPOSED SWALE AREA
- INDICATES PROPOSED ROOF AREA
- INDICATES PROPOSED PAVING/EXTERNAL WALKWAYS
- INDICATES PROPOSED POROUS PAVING

DRAWING NUMBER						

PROJECT TITLE

WAUNFAWR, MEDICAL CENTRE

DRAWING TITLE

PROPOSED AREA'S PLAN

DRAWING NO

PROJECT	ORIGINATOR	VOL	DC	TYP	SIZE
07419	CCE	V1	XX	40:40:01	C
EF30	0004	S0	P01.1		
CLASSIFICATION		SUBSTRUCTURE			

ORIGINATOR	DATE	SCALE	DRAWING SIZE
T.W.W.	10/12/2020	1:250	A1

CADARN
CONSULTING ENGINEERS

Address: CADARN Consulting Engineers,
Yr Hen Ysgol,
Hanfkamm,
Holyhead,
Anglesey,
LL65 4AD.
Tel: 01407 760612
Email: Admin@cadarnconsultingengineers.co.uk

Tud. 37

Tud. 38

Fire
&
Security

Tud. 40

Tud. 41

Tud. 42

Tud. 43

Tud. 45

Tud. 46

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/06/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C20/0533/35/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/07/2020**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Dolbenmaen**
Ward:	**Dolbenmaen**
Bwriad:	**Newid defnydd tir ar gyfer lleoli 42 carafan teithiol ynghyd a chreu ffordd mynediad gysylltiol, tirlunio a chodi bloc toiledau.**
Lleoliad:	**Eisteddfa Caravan And Camping Site, Pentrefelin, Gwynedd, LL52 0PT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn ar gyfer newid defnydd tir i leoli 42 carafán deithiol ynghyd a chreu ffordd fynediad cysylltiol a chodi bloc toiledau.

1.2 Mae'r safle eisoes yn ffurfio rhan o safle gwersylla presennol sydd gyda chaniatâd cynllunio am 13 carafán statig, 50 carafán symudol a 70 o bebyll. Mae'r safle yn agored i ymwelwyr o 1af Mawrth i 31 Hydref ac nid oes bwriad i newid hyn. Nid oes bwriad ychwaith, i ehangu maint y safle na chynyddu'r nifer o garafanau sefydlog. Mae'r bwriad yn ceisio lleoli 42 carafán symudol ychwanegol yn lle'r caniatâd ar gyfer 70 o bebyll. Mae'r safle hefyd gyda tystysgrif defnydd cyfreithlon ar gyfer pebyll ar dir i dde-orllewin y safle.

1.3 Lleolir y safle mewn lleoliad gwledig rhwng Pentrefelin a Chriccieth. Mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa bresennol oddi ar yr A497. Mae coedlan i gyfeiriad y de sydd yn sgrinio rhan helaeth y safle o'r A497. Mae llynnoedd pysgota Eisteddfa i'r dwyrain a pharc gwersylla Mynydd Du ar dir uwch i'r gogledd a'r gogledd orllewin.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd
PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd

leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

CCA Cyfleusterau a llety i dwristiaid (2021)

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C99D/0097/16/LL – Lleoli 3 carafán sefydlog ychwanegol (i cyfanswm o 9) a newid hawl presennol o 115 pabell a 25 carafán teithiol i 70 pabell a 50 carafán teithiol. Caniatawyd 29/06/99

C01D/0225/36/LL - Lleoli 2 garafán sefydlog ychwanegol. Caniatawyd 23/07/01

C02D/0535/36/LL - Gosod 2 garafán sefydlog ychwanegol ar safle carafanau a phebyll presennol. Gwrthodwyd 21.11.02

C03D/0182/36/LL - Lleoli 2 garafán sefydlog ychwanegol ar gyfer defnydd i'r anabl. caniatawyd 23.05.11

C18/1007/35/TC - Cais am dystysgrif cyfreithloni ar gyfer defnyddio tir fel maes gwersylla. Caniatawyd 17.01.19

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dylid sicrhau mai dim ond carafanau teithiol y dylid caniatáu ar y safle ac na ddylid cynnwys ‘statics’ ar unrhyw gyfrif nawr nac yn y dyfodol.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais cynllunio uchod a cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i’r bwriad. Mae’r safle’n ochri a ffordd dosbarth ‘A’, gyda fynedfa boddhaol i ar gyfer y cynnydd draffig sy’n debygol o gael ei cynhyrchu gan y cais, gyda lleiniau gweledegd ddigonol a leoliad i fewn cyfyngiad cyflymder priodol i natur y ffordd. Dim gwrthwynebiad a dim amodau / nodiadau i’w gynnig yn yr

	achos yma.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau a chyngor amgylcheddol.
Dŵr Cymru:	Roedd y sylwadau cychwynnol yn codi pryder am effaith y datblygiad ar y sustem carthffos lleol. Yn dilyn esboniad pellach gan yr asiant o'r faith byddai'r bwriad yn lleihau y nifer o pobol sy'n gallu aros ar y safle, nid oedd gan Dwr Cymru wrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellir amod i sicrhau na fydd dwr wyneb yn cysylltu nac yn mynd i'r carthffos cyhoeddus.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Derbyniwyd sylwadau yn cynnwys cyngor am yr anghenion trwyddedu a'r angen i ddiweddaru'r drwydded. Mae'r safle hefyd angen trwydded am y tir sydd gyda thystysgrif defnydd cyfreithlon am bebyll. Mewn ymateb i hyn derbyniwyd sylwadau gan yr asiant yn cadarnhau ei bod yn ymwybodol o'r anghenion trwyddedu. Mae'r cais dan sylw wedi darparu cyfleusterau digonol am y bwriad sydd o dan ystyriaeth a byddai cais am drwydded newydd, gyda'r wybodaeth angenrheidiol yn cael ei gyflwyno i'r Uned Trwyddedu pe byddai'r cais cynllunio yma yn cael ei ganiatáu.
Uned Bioamrywiaeth	Nid oes gennyf bryderon ecolegol am y cais yma. Mae'r datblygiad yn cynnwys plannu coed gynhenid a cadw'r "wild flower bunds" lle mae'n bosib.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol ar dir sydd eisoes yn ffurfio rhan o safle gwersylla sydd gyda chaniatâd i leoli 70 o bebyll. Mae polisi TWR 5 CDLl yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol a llety gwersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg, yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai

unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol; bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd; mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig; bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

5.2 Byddai'r unedau wedi eu gosod o amgylch y safle ac yn cael eu gwasanaethu gan drac mynediad newydd. Byddai pob llain gyda man caled gro 7m wrth 6m i gydweddu a gweddill y safle. Mae rhan helaeth o'r ffiniau yn cynnwys gwrychoedd a choed ac felly mae'r safle wedi ei guddio'n eithaf da o'r dirwedd ehangach, ond mae'r tirweddu ar ffin ogleddol y safle yn dipyn gwannach na gweddill y safle. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys cynllun tirlunio manwl sydd yn dangos tirweddu ychwanegol ar hyd terfynau gogleddol y safle ac oddi fewn y safle. Mae'r rhain wedi eu cynnwys fel mesurau lliniaru gweledol a gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddent yn atgyfnerthu'r tyfiant presennol ac yn ei gryfhau.

5.3 Ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae'r bwriad hefyd yn golygu adeiladu adeilad gyda gorffeniad pren er mwyn darparu toiledau a chawodydd. Byddai'r adeilad yma yn un cymharol fychan, allan o ddeunyddiau a ddisgwylir gweld yng nghefn gwlad wedi ei leoli gerllaw ffin y safle presennol ac felly ddim yn sefyll allan yn y dirwedd.

5.4 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd

ddosbarth 1. Ystyrir fod y ffyrdd a'r fynedfa yn dderbyniol ac yn addas. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd.

5.5 Yn sgil yr asesiad uchod a gyda defnydd o amodau cynllunio priodol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae'r safle yn meddiannu lleoliad o fewn cefn gwlad agored. Mae'r safle eisoes wedi cael ei sgrinio yn dda o ran helaeth o'r edrychiadau lleol ond mae ffiniau gogleddol y safle yn fwy agored ac yn weladwy o lwybrau cyhoeddus cyfagos. Fel rhan o'r cais derbyniwyd cynllun tirweddu manwl yn dangos y bwriad i blannu coed a gwrych aeddfed o hyd y ffin ogleddol. Yn ychwanegol bwriedir plannu oddi fewn y safle.

5.7 Gan gofio fod y safle eisoes yn cael ei defnyddio gan bebyll a charafanau teithiol, mae'r plannu ychwanegol yma i'w groesawu a byddai'n ychwanegu at y tirweddu oddi amgylch y safle ac yn lleihau ei effaith ar y dirwedd. Ystyrir nad yw'r safle yn un ymwthiol yn y dirwedd fel y mae ar hyn o bryd ac felly na fyddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.8 Mae'r deunyddiau ar gyfer gorffen yr adeilad cyfleusterau hefyd yn dderbyniol – byrddau pren a tho o ddalennau rhychiog. Mae'r deunyddiau yma yn addas i'r lleoliad. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 3, PCYFF 4 a TWR 5 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddosbarth 1. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad. Byddai'r bwriad yn lleihau'r effaith ar y rhwydwaith lleol trwy addasu caniatâd am 70 o bebyll i 42 o garafanau teithiol. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth

unrhyw bryderon. Byddai digon o lefydd parcio i'w cael o fewn y safle. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Lleolir y safle yng nghefn gwlad ond ceir rhai tai annedd yn y cyffiniau. Fodd bynnag, o ystyried maint y datblygiad, defnydd presennol y safle a phellter i'r tai agosaf ni ystyrir y byddai gweithgareddau'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.11 Maer' safle eisoes yn cael ei defnyddio ar gyfer gwersylla ac o ganlyniad nad oes colled o gynefinoedd na fyddai'n achosi effaith ychwanegol ar fioamrywiaeth. Mae bwriad i blannu gwrych a choed aeddfed ynghyd a phlannu ardaloedd o brysg gyda glaswelltir a blodau gwyllt cynhenid. Ystyrir byddai'r gwaith tirweddu a phlannu yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth sydd yng nghyd fynd ac egwyddorion Polisi Cynllunio Cymru.

5.12 Mae ymateb yr Uned Bioamrywiaeth wedi ei dderbyn ar gyfer y bwriad yma ac mae'n cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad cyn belled a bod y gwaith plannu a thirweddu sydd wedi eu nodi yn cael eu darparu ar y safle. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS 19, AMG 3, AMG 5 ac AMG 6 o'r CDLl.

Yr Iaith Gymraeg

5.13 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.14 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.

5.15 Er nad oes angen cyflwyno Datganiad/Adroddiad ffurfiol, mae'n angen rhoi ystyriaeth i'r Gymraeg yn unol â'r arweiniad sydd yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mewn perthynas â hyn mae Datganiad Iaith Gymraeg yr ymgeisydd yn nodi'r pwyntiau canlynol:

- Mae dau aelod o staff llawn amser (plant yr ymgeisydd) yn siaradwr Cymraeg.
- Mae'r arwyddion eisoes yn ddwyieithog.
- Mae gwybodaeth ddwyieithog am atyniadau, cyfleusterau a gwasanaethau lleol eisoes yn cael ei darparu o fewn y safle.
- Darparu cyfleoedd cyflogaeth leol ac yn defnyddio contractwyr lleol.

5.16 I'r perwyl yma, ystyrir bod y bwriad yn cyd-fynd hefo'r arweiniad sydd wedi ei gynnwys yn rhan 'CH' o Atodiad 5 o'r CCA.

Cynaladwyedd

5.17 Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:

"Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)"

Ategir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr).

5.18 Ystyrir bod polisïau'r CDLL yn gyson gyda pholisïau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy.

5.19 Er y cydnabyddir y byddai defnyddwyr yr unedau teithiol yn defnyddio cerbydau preifat i gyrraedd y safle (oherwydd yr angen i dynnu carafán) mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafnidiaeth gyhoeddus ac ar droed.

5.20 Nodir bod arosfa'n bws wedi ei leoli yn agos i'r brif fynedfa ar yr A497. Yn ogystal, mae palmant troed ar gael yr holl ffordd ar hyd y lon o fynedfa'r safle i Griccieth lle mae nifer o gyfleusterau ac atyniadau ar gael. Mae'r palmant hefyd yn cysylltu sawl llwybr cyhoeddus yn yr ardal. Yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau materol cynllunio perthnasol, ystyrir bod lleoliad y safle yn gynaliadwy ac yn dderbyniol ar sail gofynion polisïau PS4, PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT18, a PCC.

6. Casgliadau:

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

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- Amser
- Yn unol â'r cynlluniau.
- Defnydd gwyliau yn unig a cadw cofrestr.
- Tymor gwyliau - 1af Mawrth i 31 Hydref
- Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 92, dim pebyll a cadw'r un nifer o carafanau sefydlog.
- Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
- Cwblhau'r gwaith tirweddu.
- Dwr Cymru.
- Cytuno lliw to'r adeilad cyfleusterau

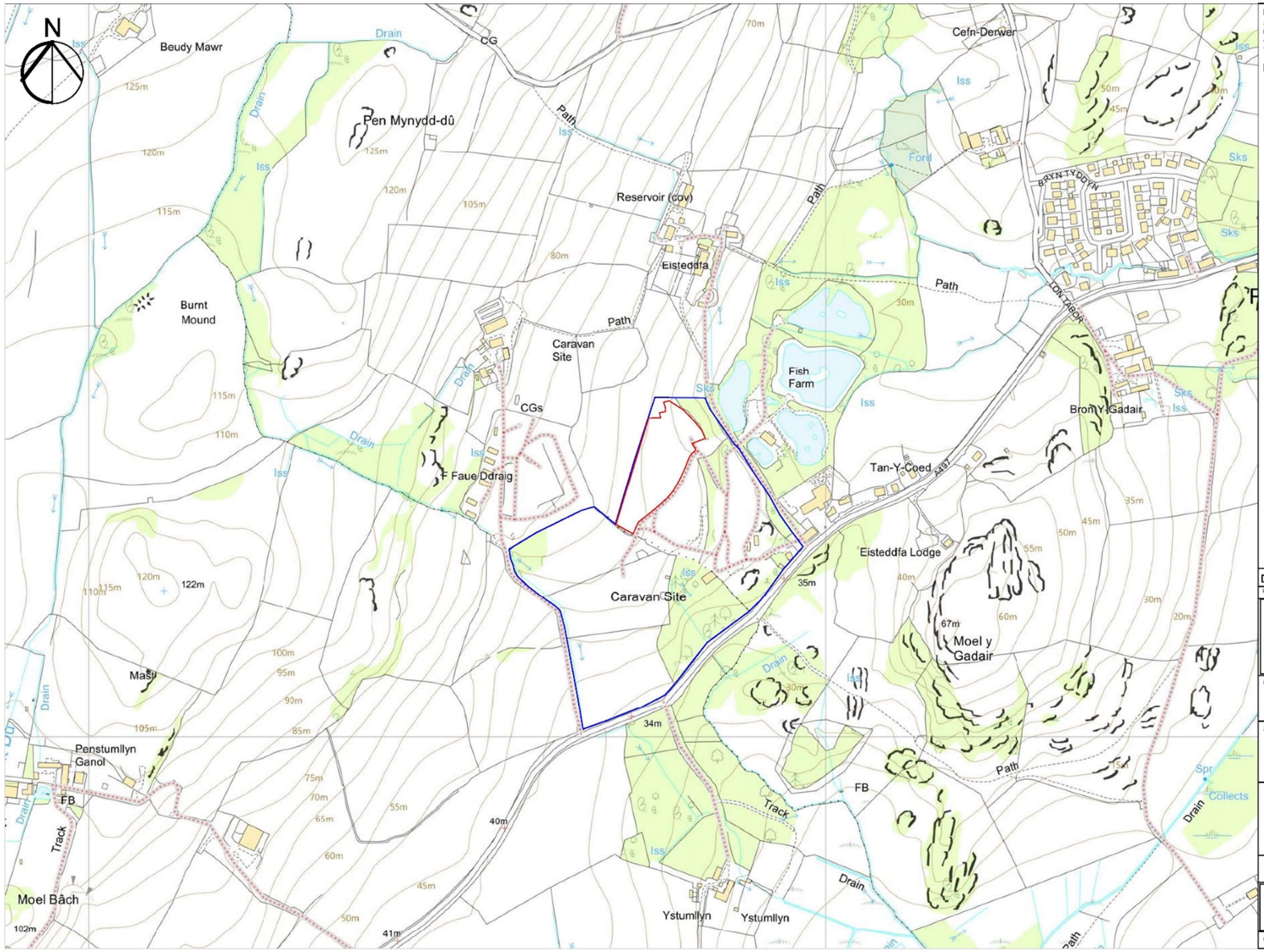
- Gadael y coed ar yr adeilad cyfleusterau i hindreulio yn naturiol.

C20/0533/35/LL

Newid defnydd tir ar gyfer lleoli 42 carafan teithiol ynghyd a chreu ffordd mynediad gysylltiol, tirlunio a chodi bloc toiledau.

Change of use of land for the siting of 42 touring caravans together with the formation of associated access roads, landscaping and the erection of a toilet block.

Eisteddfa Caravan And Camping Site, Pentrefelin, Gwynedd, LL52 0PT



DISCLAIMER:
Any discrepancy found to be referred back to the consultant before work is executed. All dimensions to be checked on site. This drawing is the copyright of Sian Griffiths and must not be copied in whole or in part without prior written permission.

Key:

Existing Land Ownership Boundary

Proposed Application Boundary

Issue	Drawn	Date
-	SG	22.05.2020
DRAFT - for comment	SG	05.08.2019

Sian Griffiths | Landscape Architect CMLI
Fish Inn Farm, Betws y Coed, Conwy LL24 0SN
email: sian@siangriffiths.wales mobile: 07718 439646 office: 01690 710151
www.SianGriffiths-LandscapeArchitect.co.uk

Client:
Mr. & Mrs. Leech

Scheme:
Eisteddfa Caravan
& Camping Park
Pentrefelin, Criccieth

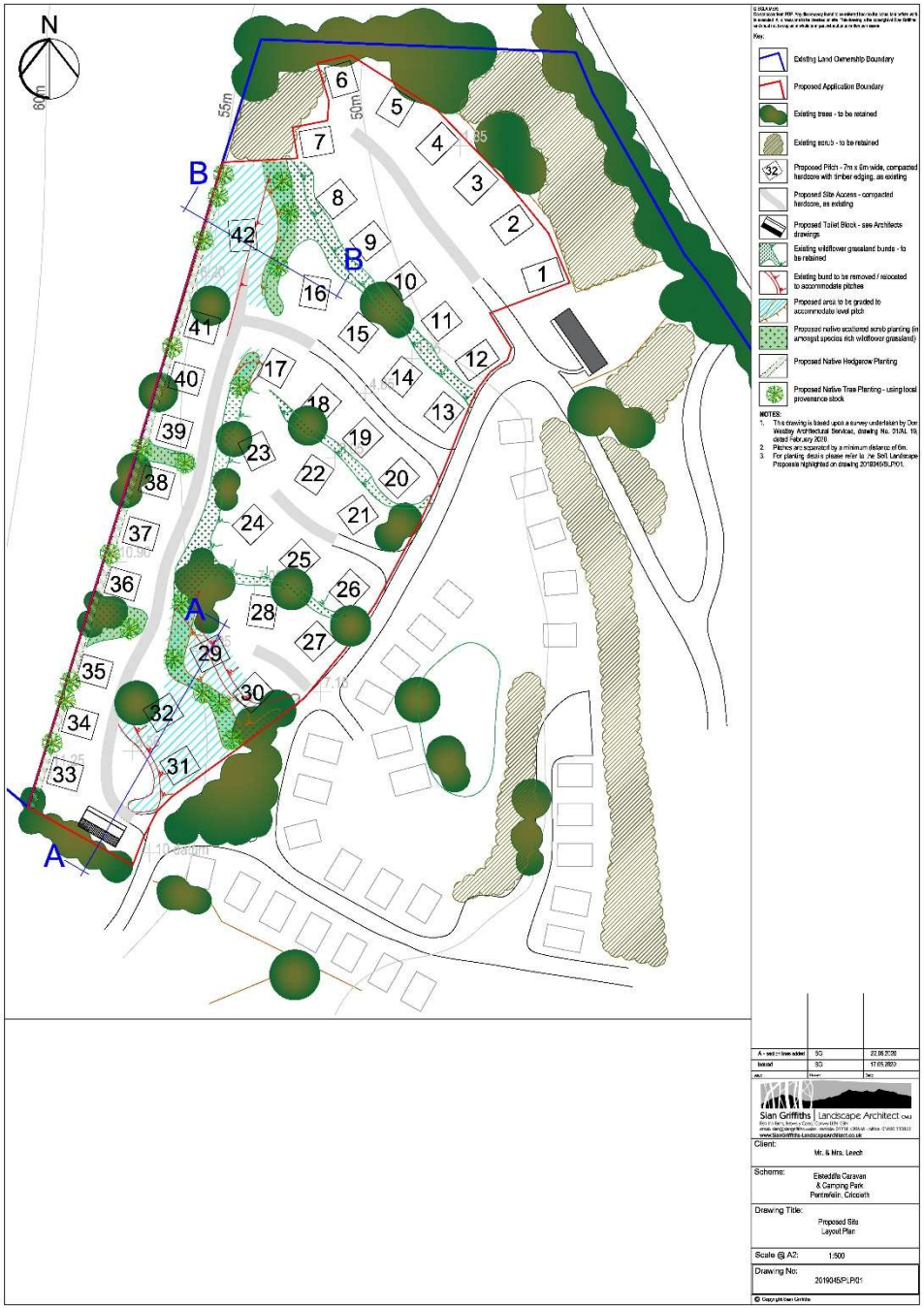
Drawing Title:
Proposed
Site Location Plan

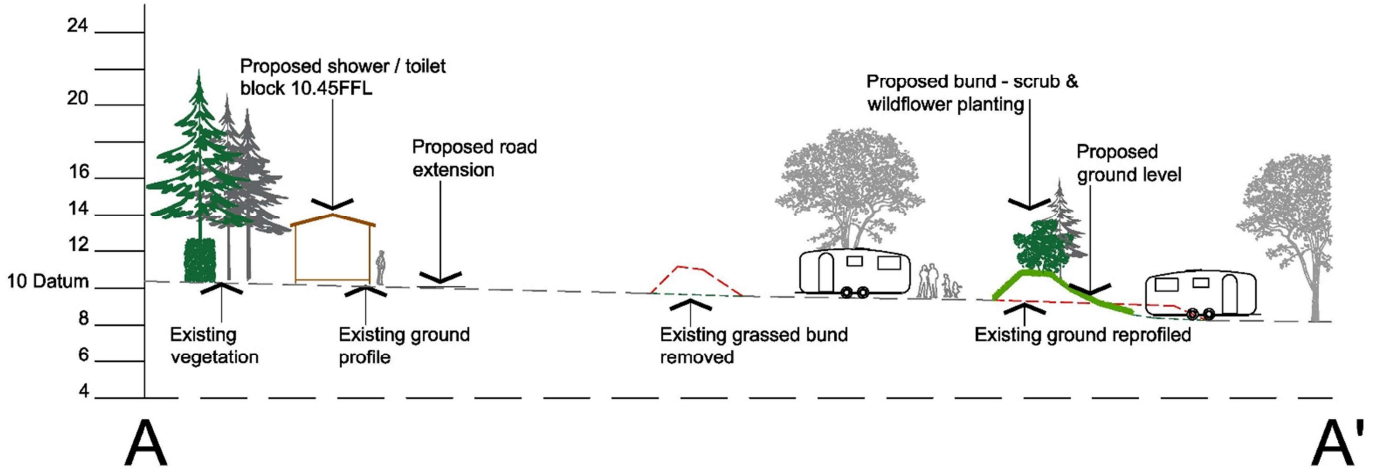
Scale @ A3: 1:5000

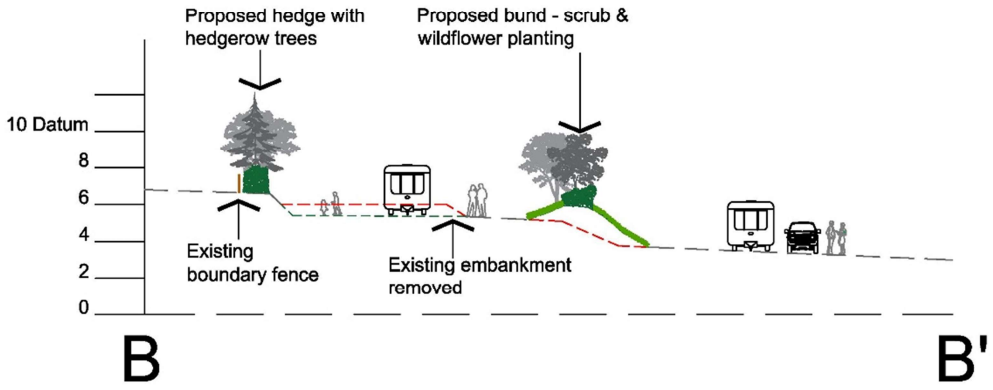
Drawing No:
2019045/SLP/01

© Copyright Sian Griffiths

N
60m
55m
50m
B
B
A
A
6.20
3.95
4.85
8.05
10.90
7.00
9.05
7.15
9.56
11.25
10.00m
Key:
Existing Land Ownership Boundary
Proposed Application Boundary
Existing Pitch - compacted hardcore
Existing Post & Rail Fencing
Existing Circulation Routes - compacted hardcore
Existing Toilet Block
Existing Vegetation - Trees
Existing Vegetation - Scrub
Existing Spot Heights - survey c/o Don Westley Architectural Services, drawing No. 01/AL 19, dated February 2020
Existing bunding / level changes
Existing countours
Sian Griffiths | Landscape Architect
Client:
Mr. & Mrs. Leach
Scheme:
Eisteddfa Caravan & Camping Park
Pentrefelin, Criccieth
Drawing Title:
Existing Site Layout Plan
Scale @ A2:
1:500
Drawing No:
2019045/ELP/01
© Copyright Sian Griffiths


N
60m
55m
50m
A
B
Key:
Existing Land Ownership Boundary
Proposed Application Boundary
Existing trees - to be retained
Existing scrub - to be retained
Proposed Pitch - 7m x 6m wide, compacted hardcore with timber edging, as existing
Proposed Site Access - compacted hardcore, as existing
Proposed Toilet Block - see Architects drawings
Existing wildflower grassland bunds - to be retained
Existing bund to be removed / relocated to accommodate pitches
Proposed area to be graded to accommodate level pitch
Proposed native scattered scrub planting (in amongst species rich wildflower grassland)
Proposed Native Hedgerow Planting
Proposed Native Tree Planting - using local provenance stock
NOTES:
1. This drawing is based upon a survey undertaken by Don Westley Architectural Services, drawing No. 01/AL 19, dated February 2020.
2. Pitches are separated by a minimum distance of 6m.
3. For planting details please refer to the Soft Landscape Proposals highlighted on drawing 2019045/SLP/01.
A - sed in lines added
SG
22.06.2020
Issued
SG
17.05.2020
Sian Griffiths | Landscape Architect CMLI
Client:
Mr. & Mrs. Leech
Scheme:
Eisteddfa Caravan & Camping Park
Pentrefelin, Criccieth
Drawing Title:
Proposed Site Layout Plan
Scale @ A2:
1:500
Drawing No:
2019045/PLP/01
© Copyright Sian Griffiths





DISCLAIMER:
Any discrepancy found to be referred back to the consultant before work is executed. All dimensions to be checked on site. This drawing is the copyright of Sian Griffiths and must not be copied in whole or in part without prior written permission.

Key:

issue	Drawn	Date
issued	SG	22.05.2020

Sian Griffiths | Landscape Architect CMLI
Ffynnon Farm, Betws y Coed, Conwy LL24 0SN
email: sian@siangriffiths.wales · mobile: 07718 439646 · office: 01690 710151
www.SianGriffiths-LandscapeArchitect.co.uk

Client:
Mr. & Mrs. Leech

Scheme:
Eisteddfa Caravan
& Camping Park
Pentrefelin, Criccieth

Drawing Title:
Indicative Cross Sections

Scale @ A3: 1:250

Drawing No:
2019045/ICS/01

© Copyright Sian Griffiths

Tud. 60

Tud. 61

Tud. 62

Tud. 63

Tud. 64

Tud. 65

Tud. 66

Tud. 67

Tud. 68

Tud. 69

Tud. 70

Crusader
typhoon
UNICORN

TREMADOG

EISTEDDFA
MAES GWERSYLLA
A CHARAFANAU
CARAVAN &
CAMPING SITE
PYSGOTA
EISTEDDFA
FISHERY
&
CAFE
PRE-BOOKED UNITS
ONLY ON CAMPSITE

Tud. 74

WALL'S

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/06/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C21/0257/03/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12/05/21**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Ffestiniog**
Ward:	**Bowydd a Rhiw**
Bwriad:	**Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws**
Lleoliad:	**Maes Parcio Tan y Grisiau**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer creu depo newydd ar gyfer gwefru bysiau gyriant trydan trwy osod arwyneb bitwminaidd ar safle a ddefnyddir yn bresennol fel maes parcio anffurfiol lle mae cyfleusterau ail-gylchu cymunedol wedi'u gosod ynghyd a pholyn dal cyfarpar cyfathrebu. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys:

- Cyfleusterau ar gyfer gwefru 6 cerbyd trafnidiaeth cyhoeddus
- Chwe gofod parcio ar gyfer staff
- Codi adeilad ar gyfer staff – fe fyddai hwnnw'n adeilad 12m x 4m o arwynebedd llawr a 3.6m o uchder gyda chladin pren a tho fflat.
- Ehangu'r arwynebedd gwastad ar y safle trwy dyllu i'r llethr ar ochr ddwyreiniol y safle a chodi wal gynnal 1.5m o uchder.
- Codi ffens 2m o uchder o amgylch y safle a gosod camerâu cylch cyfyng a goleuadau diogelwch
- Gwaith draenio tir

1.2 Mae hwn yn safle tir llwyd ar gyrion, ond oddi mewn i, ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog. Saif gerllaw'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain o'r A470 at bentref Tanygrisiau. Mae rhan ddwyreiniol y safle yn ymestyn i mewn i safle'r cyn cae chwarae a glustnodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (safle T23). Mae'r rhan fwyaf o'r safle hefyd o fewn Parch Llifogydd C2 fel y'i hadnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" sy'n cyd-fynd a NCT 15 "Datblygu a'r Perygl o Lifogydd".

1.3 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :

- Asesiad canlyniadau llifogydd
- Manylion technegol y cyfarpar gwefru
- Gwerthusiad amgylcheddol cychwynnol

1.4 Cyfeiriwyd y cais hwn at y Pwyllgor Cynllunio gan y Pennaeth Amgylchedd.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 4 : TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD

PS 5 : DATBLYGU CYNALIADWY

PS 6 : LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

PS 7 : TECHNOLEG ADNEWYDDADWY

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 1 : DATBLYGIADAU RHWYDWAITH CLUDIANT

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

TAI 1 : TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFAN GWASANAETH TREFOL

ADN 3 : TECHNOLEG ADNEWYDDADWY A CHARBON ISEL ARALL

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0429/03/LL : Cais i dynnu amod 5 o ganiatâd C16/1450/03/HT sy'n ymwneud a thirweddu - Caniatawyd 15/06/17

C16/1450/03/HT : Gosod polyn gyda 3 antenna i gyfanswm uchder o 20m, gosod un lloeren cyfathrebu ynghyd a gosod 3 cabinet offer, 1 cabinet yn cynnwys mesurydd gyda ffens 2m uchder yn amgylchynu.- Caniatawyd 04/04/17

C16/1136/03/LL : Codi adeilad newydd ynghyd a chreu mannau parcio cysylltiol ar gyfer Canolfan Tîm Achub a Chwilio De Eryri - Caniatawyd 17/10/16

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cytuno gyda'r egwyddor o greu safle gwefru bysiau trydan, ond yn gwrthwynebu'r lleoliad a gynhigir yn y cais cynllunio hwn am y rhesymau isod: • mae rhieni yn defnyddio'r maes parcio cyn cerdded eu plant i'r ysgol gynradd yn ddiogel. • byddai gwaredu'r maes parcio hwn yn creu sefyllfa anniogel i'r trigolion lleol sydd ei angen at ddefnydd yr ysgol, y capel ayyb. • mae'r Cyngor Tref yn awyddus i gydweithio gyda Chyngor Gwynedd i archwilio am safleoedd eraill mwy addas gerllaw
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau cychwynnol yn gofyn am Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLl - FCA). Fe gyflwynwyd ACLL wrth ystyried y cais ond sylwadau CNC ar y ddogfen heb eu derbyn eto.
Uned Bioamrywiaeth :	Cytuno gyda chanfyddiadau'r Gwerthusiad Amgylcheddol Cychwynnol a gofyn am amodau yn ymwneud â : • Dulliau gweithredu er diogelu ymlusgiaid ac ystlumod • Gwarchod coed / gwrychoedd • Datganiad Rheoli Adeiladu Amgylcheddol • Rheoli rhywogaethau ymledol
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Adran Draenio Tir :	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod : • Mae'r safle yn ardal barcio gymunedol ac angen ei amddiffyn a datblygu ar gyfer defnydd trigolion • Mae pwysau ar ofod parcio yn lleol oherwydd Air B&Bs, ysgol, capel, stiwdio, cerddwyr ayyb. • Fe fyddai'r cynllun yn achosi problemau traffig ac yn niweidiol i ddiogelwch y briffordd • Fe fyddai'n amharu ar heddwch yr ardal • Ni fyddai'r defnydd naws ddiwydiannol 24 awr y dydd yn gweddu gyda natur breswyl yr ardal ac fe fyddai'n niweidiol

i fwynderau preswyl

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

- Pryder ynghylch gwastraff arian cyhoeddus
- Diffyg ymgynghoriad cymunedol ymlaen llaw
- Pryderon ynghylch hawl mynediad trwy'r safle i eiddo preifat gerllaw

Derbyniwyd yn ogystal gohebiaeth yn cefnogi'r cynllun fel caffaeliad i'r ardal.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog fel y'i diffinnir gan y CDLl ac mae rhan o'r safle ar dir wedi ei glustnodi fel safle ar gyfer tai.

5.2 Mae Polisi Strategol PS 5 : Datblygu Cynaliadwy'n ymrwymo'r Awdurdod Cynllunio i gefnogi datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion cynaliadwy gan sicrhau bod cynlluniau'n lliniaru'r hyn sy'n peri newid hinsawdd ac addasu i'r effeithiau hynny. Mae'r cynllun hwn, o ran ei natur, yn anelu'n benodol at leihau'r allyriadau carbon uniongyrchol a gynhyrchir drwy losgi tanwydd i yrru cerbydau cludiant cyhoeddus. Fe fyddai hefyd yn creu cyfleuster a fyddai'n cyfrannu tuag at greu rhwydwaith trafnidiaeth gynaliadwy a fyddai felly hefyd yn unol ag amcan polisi PS 4 y CDLl. Mae'r polisi hwnnw'n annog gwelliannau trafnidiaeth wedi eu hanelu at leihau'r angen i deithio mewn ceir preifat gan gynnwys gwella isadeiledd cludiant cyhoeddus lle mae'n briodol.

5.3 Mae polisi strategol arall, PS 7 : Technoleg Adnewyddadwy yn annog yr ACLl i sicrhau bod yr ardal yn arweiniol ar gyfer mentrau wedi'u seilio ar dechnolegau adnewyddadwy neu garbon isel lle bynnag a bydd hynny'n ymarferol. Mae hyn yn cynnwys cefnogi gosod cyfarpar y tu allan i ardaloedd sydd wedi eu dynodi oherwydd eu nodweddion tirwedd cyn belled nad ydyw'r cyfarpar yn achosi niwed sylweddol i faterion megis y dirwedd, bioamrywiaeth neu fwynderau preswyl. Yn yr un modd mae PS 6 : Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt, yn annog yr ACLl i ganiatáu cynigion sy'n defnyddio technolegau ynni carbon isel lle bo hynny'n ymarferol ac yn gweddu gyda'r amgylchedd o amgylch.

5.4 Wrth ystyried arweiniad y polisïau strategol uchod fe ystyrir bod y cynnig hwn yn gyson gyda gweledigaeth gyffredinol y Cynllun Datblygu Lleol ond bod rhaid asesu effaith lleol y datblygiad arfaethedig er sicrhau na fyddai'n creu niwed arwyddocaol i amgylchedd naturiol yr ardal nac i fwynderau trigolion lleol

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.

5.6 Fe fyddai'r datblygiad hwn mewn lleoliad eithaf amlwg gerllaw'r brif ffordd sy'n cysylltu pentref Tanygrisiau gyda chefnffordd yr A470. Wedi dweud hynny mae hwn yn safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio anffurfiol gyda rhannau wedi eu tarmacio. Fe fyddai'r datblygiad yn y bôn yn ffurfioli defnydd y safle trwy ei glirio ac ail wynebu ond fe fyddai hynny, yn anorfod, yn cael effaith weledol gan y byddai'r safle'n fwy amlwg, yn enwedig gan fod bwriad ei ehangu trwy dyllu i'r llethr ar yr ochr ddwyreiniol. Wedi dweud hynny, o sicrhau cynllun tirlunio priodol yn unol â pholisi PCYFF 4 y CDLl, fe gredir, wedi peth amser, gall y safle ymdoddi'n eithaf cyfforddus i'w leoliad yn enwedig wrth ystyried mai dim ond adeilad pren eithaf bychan a fwriedir ei godi fel adeilad parhaol.

5.7 Mae saith eiddo preswyl o fewn 50m i'r safle ac mae'n anorfod y byddai dwyshad mewn defnydd o'r safle yn cael peth effaith ar drigolion y tai hynny o safbwynt sŵn ac ymyrraeth cyffredinol. Ond wedi dweud hynny, wrth ystyried natur y safle, fe ellid dwysau ei ddefnydd fel maes parcio cyhoeddus heb yr angen am ganiatâd cynllunio ac fe all defnydd o'r fath gael effaith hyd yn oed yn fwy niweidiol ar fwynderau cymdogion. Yn yr achos hwn dim ond nifer cyfyngedig o gerbydau a fyddai'n defnyddio'r safle ar un waith (uchafswm o 6 bws a 6 car) ac fe fyddai'r bysiau, oherwydd natur peiriannau gyriant trydan, yn llawer tawelach na bysiau cyffredin. Ni chredir felly y byddai'r defnydd bwriedig yma'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau preswyl o'i gymharu â'r hyn a allasai ddigwydd o adael y safle fel maes parcio cyhoeddus.

5.8 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd heb ganiatâd cynllunio ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Materion priffyrdd

5.9 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynnig. Fe nodwyd fod y bwriad yn cynnwys ffurfioli'r adwy gerbydol i mewn i'r depo drwy ddarparu cyffordd safonol, o faint ddigonol i ganiatáu cerbydau mawr droi i mewn ac allan yn ddi-rwystr. Fel rhan o'r dyluniad bwriedir cyflwyno palmant ar y radiws naill ochr mewn ffurf sy'n ymwthio allan trwy'r encilfan presennol, at ymyl y ffordd. Mae'r dyluniad yn gwarchod y lleiniau gweledegd ac yn atal unrhyw gerbydau rhag parcio ar draws y mynediad. Fe godwyd cwestiwn ynghylch ymarferoldeb defnyddio un o'r llecynnau gwefru ac awgrymwyd gwneud addasiadau i'r trefniant mewnol os yn angenrheidiol, fodd bynnag, yn ddarostyngedig ar amodau safonol, nid oes pryder ynghylch y cynnig o safbwynt yr effaith ar y rhwydwaith priffyrdd ac felly mae'r cynnig y dderbyniol dan bolisi TRA 4 y CDLl.

Bioamrywiaeth

5.10 Fe gyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol gyda'r cais sy'n gosod cyfres o argymhellion ar gyfer cynnal a gwella bioamrywiaeth ar y safle. Fe roedd yr argymhellion yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth yn ddarostyngedig i amodau priodol ar unrhyw ganiatâd. Fe gredir felly bod y cynnig hwn hyn yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 19 y CDLL sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion Llifogydd

5.11 Gan fod y rhan fwyaf o'r safle o fewn parth llifogydd C2 fel y nodwyd gan Fapiau Perygl Llifogydd Llywodraeth Cymru dan NCT 15, mae'n rhaid asesu derbynioldeb y cynnig dan y polisi craidd hwnnw. Mae NCT 15 yn ei gwneud yn glir na ddylid caniatáu 'Datblygiad sy'n agored iawn i niwed', fel defnyddiau preswyl, ym mharth C2. Wedi dweud hynny, byddai'r datblygiad a gynhigir yma yn cael ei ystyried yn 'Ddatblygiad Llai Agored i Niwed' ac, o'r herwydd, gallai'r datblygiad fod yn dderbyniol yn amodol ar gyfres o brofion fel yr amlinellir yn NCT 15. Archwilir y profion hyn yn fyr isod.

Mae'r NCT yn nodi y dylid caniatáu Datblygiad Llai Agored i Niwed dim ond o fewn parthau C1 a C2 os yw'r Awdurdod Cynllunio yn penderfynu ei fod yn briodol yn y lleoliad hwnnw. Ni ellir cyfiawnhau datblygiad oni bai y gellir dangos: -

i. Bod ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol i gynorthwyo, neu i fod yn rhan o, fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth awdurdod lleol sy'n ofynnol i gynnal anheddiad sy'n bodoli eisoes; neu,

ii Mae ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol i gyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, i gynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli eisoes;

ac,

iii Mae'n cyd-fynd â chanllawiau PCC (PPW) ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen (PPW ffig 2.1); ac,

iv Ystyriwyd canlyniadau posibl digwyddiad llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad, a gwelwyd eu bod yn dderbyniol.

5.12 Wrth edrych ar y profion hyn yn eu tro, fel yr eglurir yn 5.1 - 5.4 uchod, fe fyddai'r cynnig hwn yn cyd-ymffurfio gyda strategaeth ehangach y Cyngor Sir i hyrwyddo'r defnydd o dechnoleg adnewyddadwy ac i ddatblygu rhwydwaith trafnidiaeth sy'n llai dibynnol ar y defnydd o geir preifat. Yng ngoleuni'r polisïau hyn, ystyrir bod cyfiawnhad dan amcanion cynaliadwyedd yr awdurdod lleol i oresgyn maen prawf i.

5.13 O ran prawf iii, ystyrir bod y safle hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac o'r herwydd mae'r cynnig yn dderbyniol dan y prawf hwn.

5.14 O safbwynt prawf iv. cadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru bod angen paratoi Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer y datblygiad ac fe gyflwynwyd ACLl yn ystod y broses o ystyried y cais. Daeth yr asesiad hwnnw i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r perygl o lifogydd i'r safle ei hun nac i dir cyfagos. Disgwylir ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru i'r ddogfen ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5.15 Yn gyffredinol, ac yn ddibynnol ar sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, wrth ystyried natur y datblygiad o'i gymharu â defnydd blaenorol y safle ynghyd a'r gwaith ychwanegol a fwriedir fel rhan o'r cynllun draenio, ni ragwelir y byddai'r datblygiad yn debygol o gynyddu'r risg llifogydd ar y safle ac felly fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS6 y CDLl a NCT 15.

Materion eraill

5.16 Mae rhan ddwyreiniol y safle hwn (oddeutu 500m^2 o'r 2250m^2) o fewn safle a ddynodwyd ar gyfer tai yn y CDLl. Wedi dweud hynny wrth ystyried maint y dynodiad tai o thua 28,000m2 (ar gyfer 95 tŷ), a'r ffaith nad oes unrhyw ganiatâd cynllunio wedi ei roi er gwaetha'r dynodiad ar gyfer tai yn y CDLl yn 2011. Ni chredir y byddai caniatáu'r cais hwn yn cael effaith arwyddocaol ar gyflenwi tai yn unol â pholisi TAI 1 dros oes y cynllun datblygu.

5.17 Fe godwyd pryder ynghylch effaith colli'r safle hwn ar gyfer parcio cymunedol, fodd bynnag parcio anffurfiol sy'n digwydd ar y safle ac nid ydyw'n faes parcio cyhoeddus swyddogol ac felly nid oes unrhyw sicrwydd fod y safle hwn am fod ar gael ar gyfer parcio yn y dyfodol. Roedd materion parcio'n ffurfio rhan o ystyriaeth yr Uned Trafnidiaeth o'r cynllun a drafodir uchod ond nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig.

5.18 Fe dderbyniwyd nifer o sylwadau'n cwestiynu'r dewis hwn o safle ar gyfer y datblygiad gan awgrymu bod safleoedd gwell ar gael yn lleol, fodd bynnag mae'n ofynnol i'r ACLl ystyried pob cais cynllunio ar ei rinweddau ei hun a'r safle hwn yn unig sydd dan ystyriaeth yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac fe fyddai'n helpu gwireddu amcan o bwysigrwydd strategol i'r Cyngor Sir. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau cadarnhaol oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru'n ymwneud â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Amodau priffyrdd
4. Amodau Tirlunio

5. Rhaid gweithredu'n unol a'r r Gwerthusiad Amgylcheddol Cychwynnol
6. Rhaid cyflwyno Datganiad Rheoli Adeiladu Amgylcheddol
7. Amodau Bioamrywiaeth eraill
8. Unrhyw amodau angenrheidiol i gwrdd â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru'n ymwneud â lliniaru effeithiau llifogydd
9. Rhaid cytuno manylion unrhyw gynllun ar gyfer goleuo neu gamerâu cylch cyfyng

Nodiadau

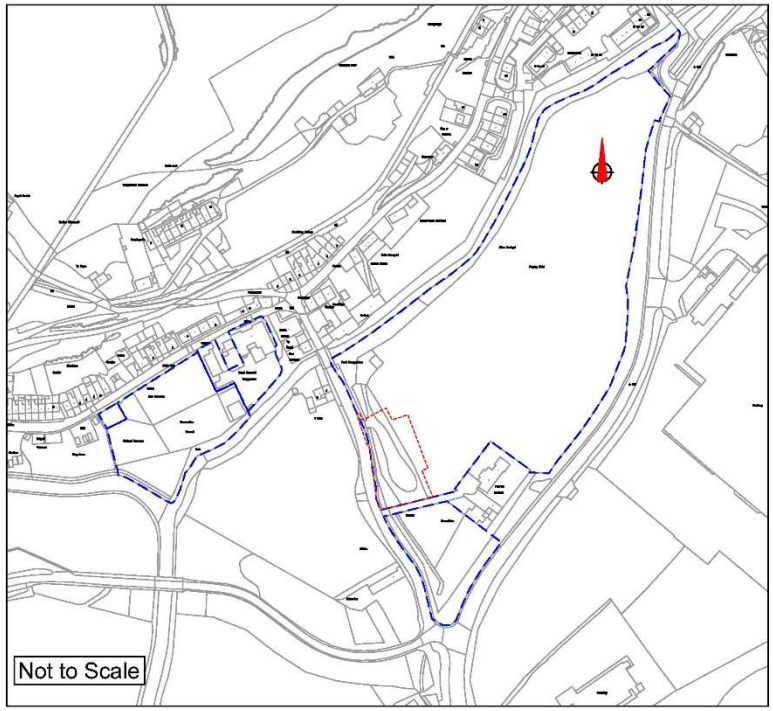
1. Priffyrdd
2. Cyfoeth Naturiol Cymru

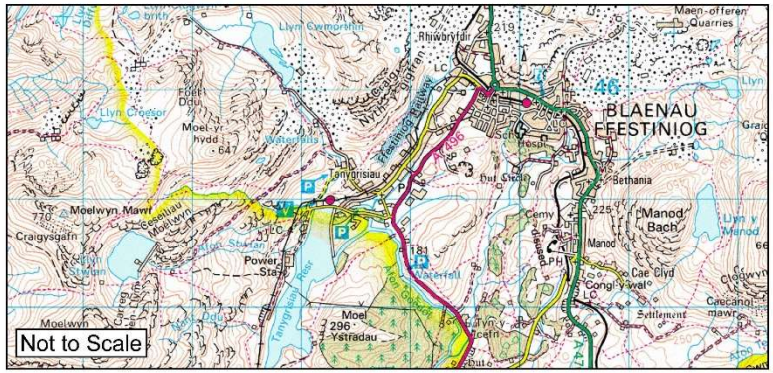
C21/0257/03/LL

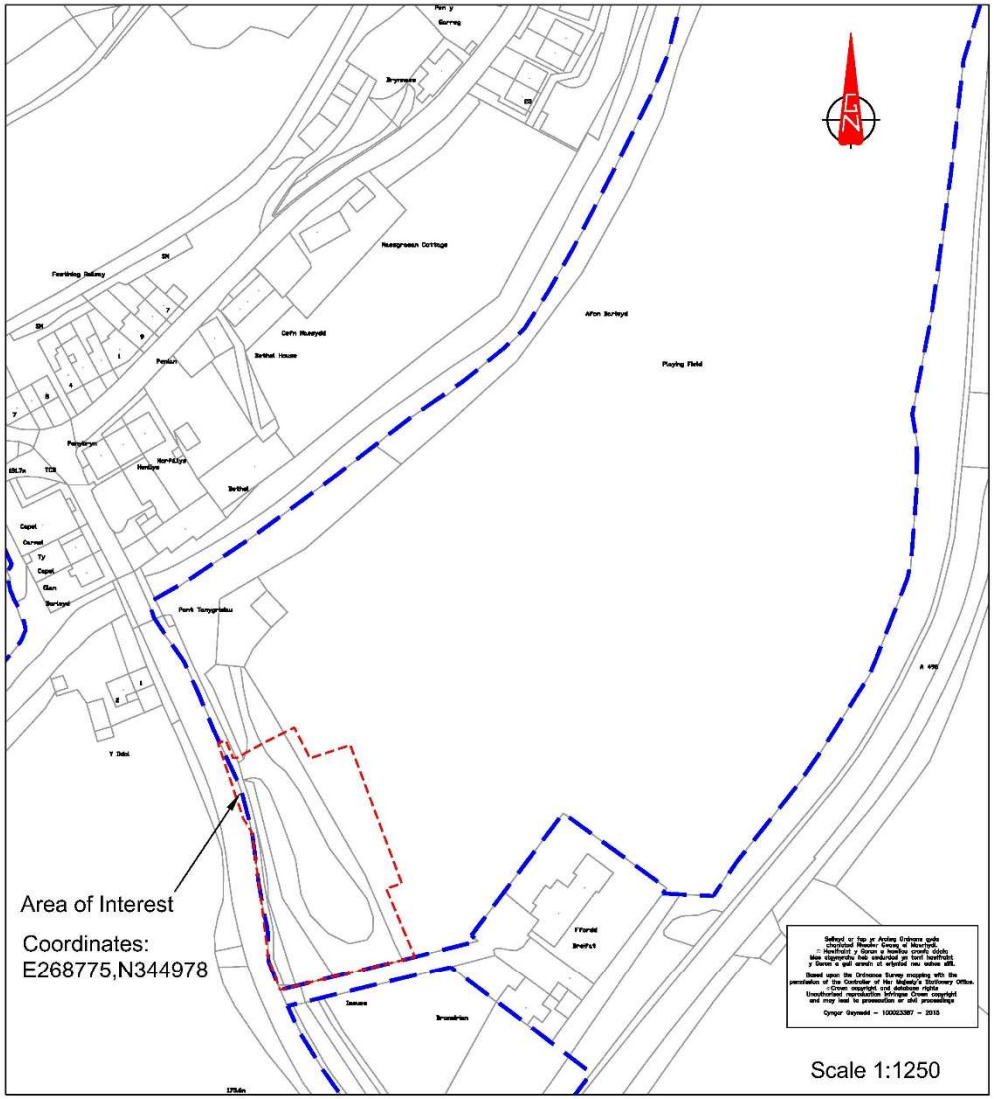
Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

Change of use or existing car park into bus depot

Maes parcio / Existing Car Park along class 3 Road to Tanygrisiau







CYNLLUN / SCHEME : EV Bus Charging Infrastructure	DARLUNWYD GAN : DRAWN BY : J.Humphreys	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN : 01/03/21	YGC / CYNGOR GWYNEDD COUNCIL
	GWIRIWYD GAN : CHECKED BY : D.R.Parry	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED : 01/03/21	
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE : Location Plan	Tafien Sheet 1 of 1	GRADDFEYDD : SCALES :	
	Rhif Lluniad Drawing No. 7573/LP/100	CYWI REV	

D:\EV CHARGING POINTS\PLANNING LOCATION PLAN.DWG
01/03/2021 14:46:57

June 10, 2021

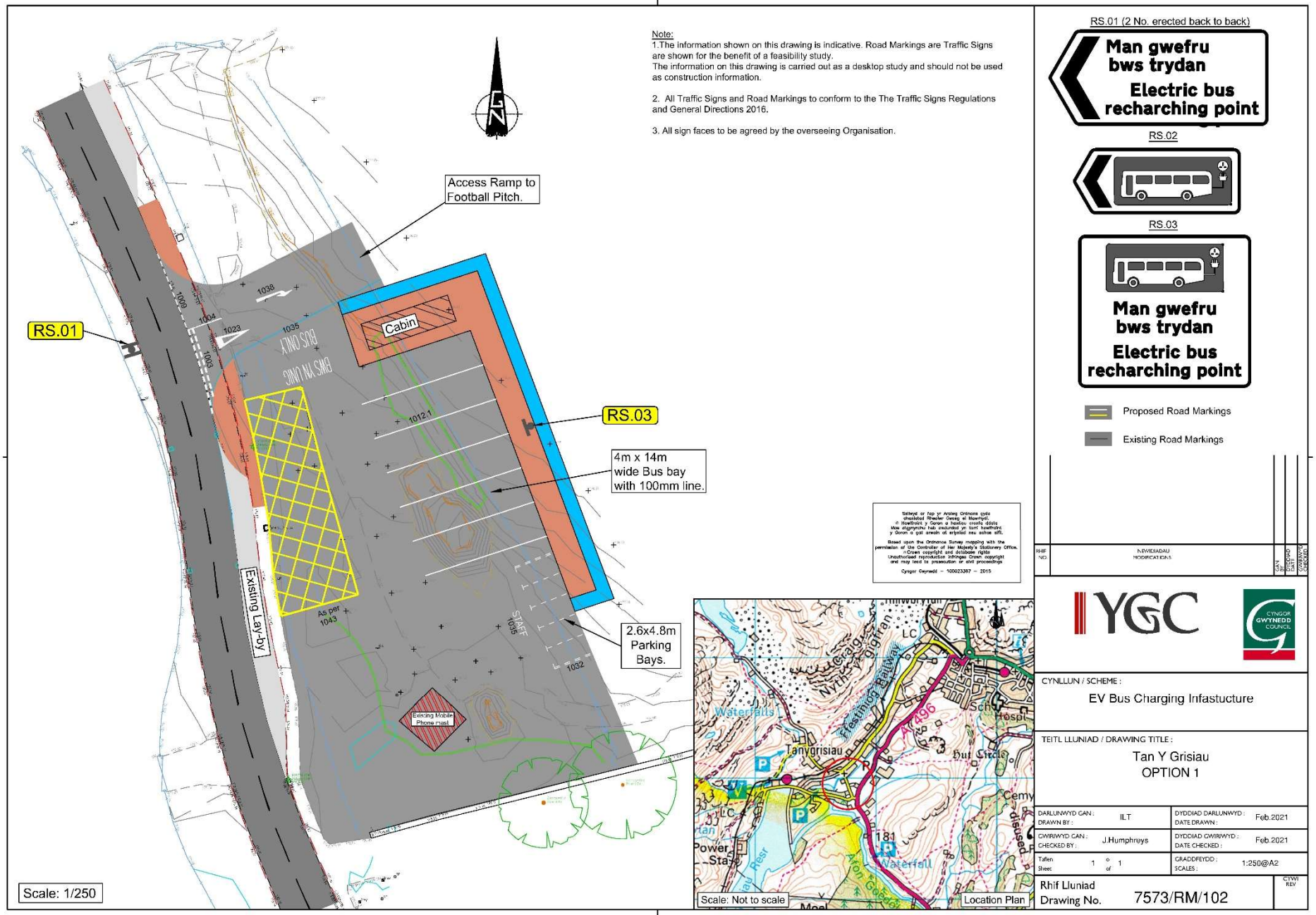
1:1,500

0 0.01 0.03 0.05 mi

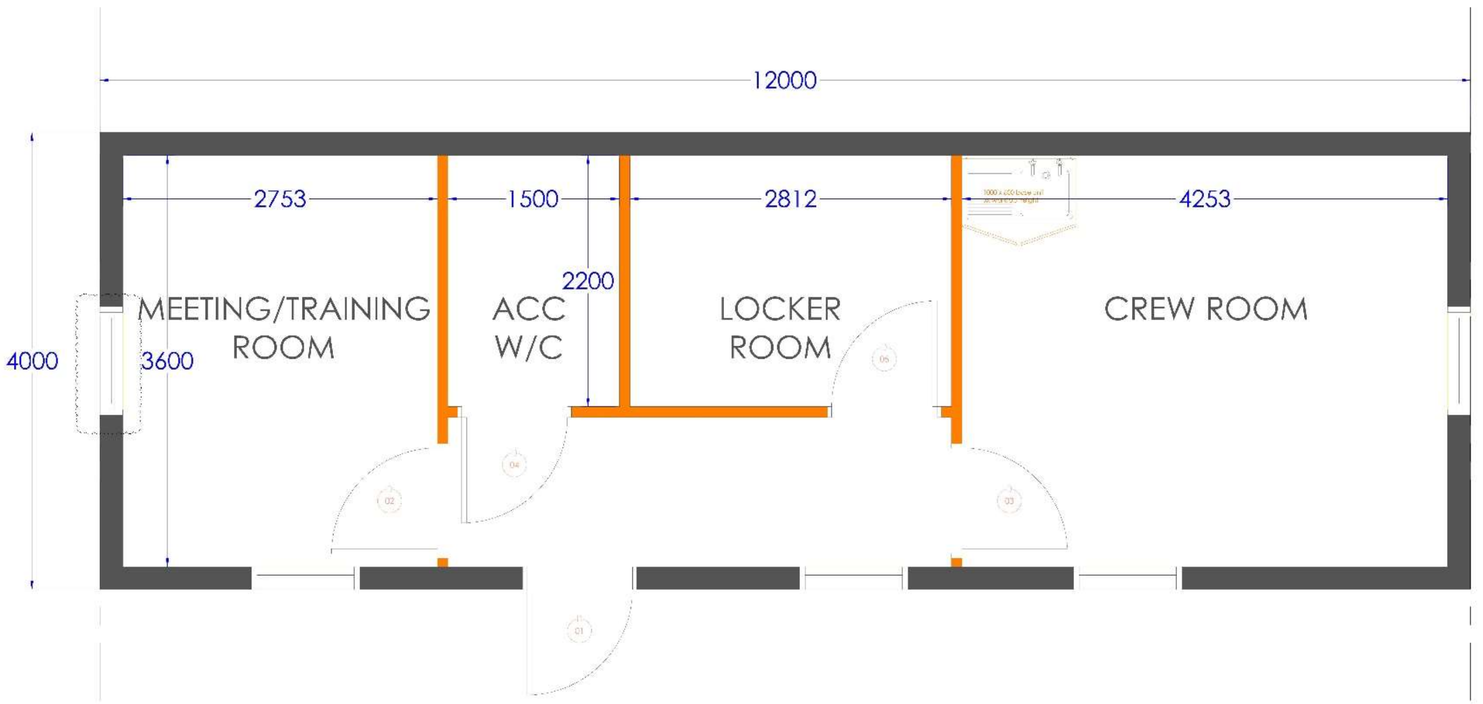
0 0.02 0.04 0.08 km

MapGwynedd, Gwynedd

© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2021 Arolwg Ordnans 100023387 - Cyngor Gwynedd


Note:
1.The information shown on this drawing is indicative. Road Markings are Traffic Signs are shown for the benefit of a feasibility study.
The information on this drawing is carried out as a desktop study and should not be used as construction information.
2. All Traffic Signs and Road Markings to conform to the The Traffic Signs Regulations and General Directions 2016.
3. All sign faces to be agreed by the overseeing Organisation.
Access Ramp to Football Pitch.
RS.01
RS.03
Cabin
4m x 14m wide Bus bay with 100mm line.
2.6x4.8m Parking Bays.
Existing Lay-by
Existing Mobile Phone mast
BUS ONLY
Scale: 1/250
Scale: Not to scale
Location Plan
RS.01 (2 No. erected back to back)
Man gwefru bws trydan
Electric bus recharching point
RS.02
RS.03
Man gwefru bws trydan
Electric bus recharching point
Proposed Road Markings
Existing Road Markings
YGC
CYNGOR GWYNEDD COUNCIL
CYNLLUN / SCHEME :
EV Bus Charging Infastucture
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :
Tan Y Grisiau
OPTION 1
DARLUNWYD GAN : DRAWN BY : ILT
DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN : Feb.2021
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY : J.Humphreys
DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED : Feb.2021
Taflen Sheet 1 of 1
GRADDFEYDD : SCALES : 1:250@A2
Rhif Lluniad Drawing No. 7573/RM/102

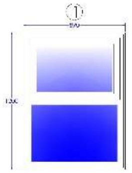
Tud. 89



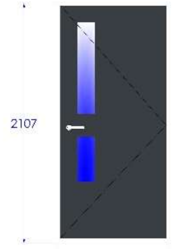
Client, Transport for Wales
Contract number, TBC

DOOR SCHEDULE

Door Number	Door Type	Door Colour	Frame Colour	Frame Depth	WD	HGT	THK	Glazing Size	Glazing Type	Hinges	Lever Lock	Latch	Indicator Bolt	Cylinder Lock	Disabled Fitting	Deadlock	SAA Ramel Bolts	Flush Bolts	Panic Latch	Panic Bolt	Intumescent Strip S&F	Push Plate	Pull Handle	Kick Plate	Finger Guards	Letter Plate	Door Closer	Toilet Logo	Fire Exit	Push bar to open	Fire Door Keep Shut	Fire Door Keep Locked	Fire Door Keep Clear	Vision Panel Beading	Door Drip	Door Hand (viewed from rebate side)	Key Number
[illegible]	Ext Part M (steel)	tbc	tbc	200	926	2000	44	600 x 150, 400 x 150	GWPP	100MM 3				euro with Turn										X	X		X							tbc		Left	
2	Int Ash FD30s Part M	Ash Veneer		94	926	2000	44	600 x 150, 400 x 150	GWPP	100MM 3																	X				X					Right	
3	Int Ash FD30s Part M	Ash Veneer		94	926	2000	44	600 x 150, 400 x 150	GWPP	100MM 3																	X				X					Left	
4	Int Ash FD30s Part M	Ash Veneer		94	926	2000	44	600 x 150, 400 x 150	GWPP	100MM 3																	X				X					Left	
5	Int Ash FD30s Part M	Ash Veneer		94	926	2000	44	600 x 150, 400 x 150	GWPP	100MM 3																	X				X					Left	



ORDER NUMBER	TBC
REF	SID
MANUFACTURER	EXPRESS
FRAME TYPE	XP 10
WINDOW/DOOR STYLE	Folding Sliding Door
QUANTITY	5 No.
FRAME COLOUR	######## in/our
CILL REQUIRED?	NO
THRESHOLD TYPE	LOW
NIGHT/TRICKLE VENTS	4
IRONMONGERY	SAA Lever handle BOTH sides
LOCKING	Euro Lock Cylinder
INT GLAZING	Clear Safety Glazing
EXT GLAZING	Clear Safety Glazing
INTEGRAL BLINDS	No
BLIND COLOUR	N/A
OTHER NOTES	Dims shown are manufacturing sizes



Single Steel ENTRANCE door with glazed upper and lower panels as shown (to AD part M)
- to open as shown on plan
- euro cylinder lock with thumb turn to inside
- SAA door furniture inc. Barrel bolts
- Door closer
- GWPP glazing
- Powder coated colour BS18B29 overall dimensions 926 x 2040mm
- Fixed glazing toughened glass dimension as 800 x 150, 400 x 150

elite systems

Rev	Description	Date
A	Window move to guide size	3/03/2021

PROJECT
Blaenau Ffestiniog Crew Room

TITLE
GA Plans

CLIENT
Transport for Wales

DRAWN BY	CHECKED BY	DATE
MS	CHK	01/03/2021

SCALE (S A1)	PROJECT NUMBER
1 : 20	TBC

DRAWING NUMBER	REV
TBC-ELT-00-00-DR-A-1000	B

STATUS: I

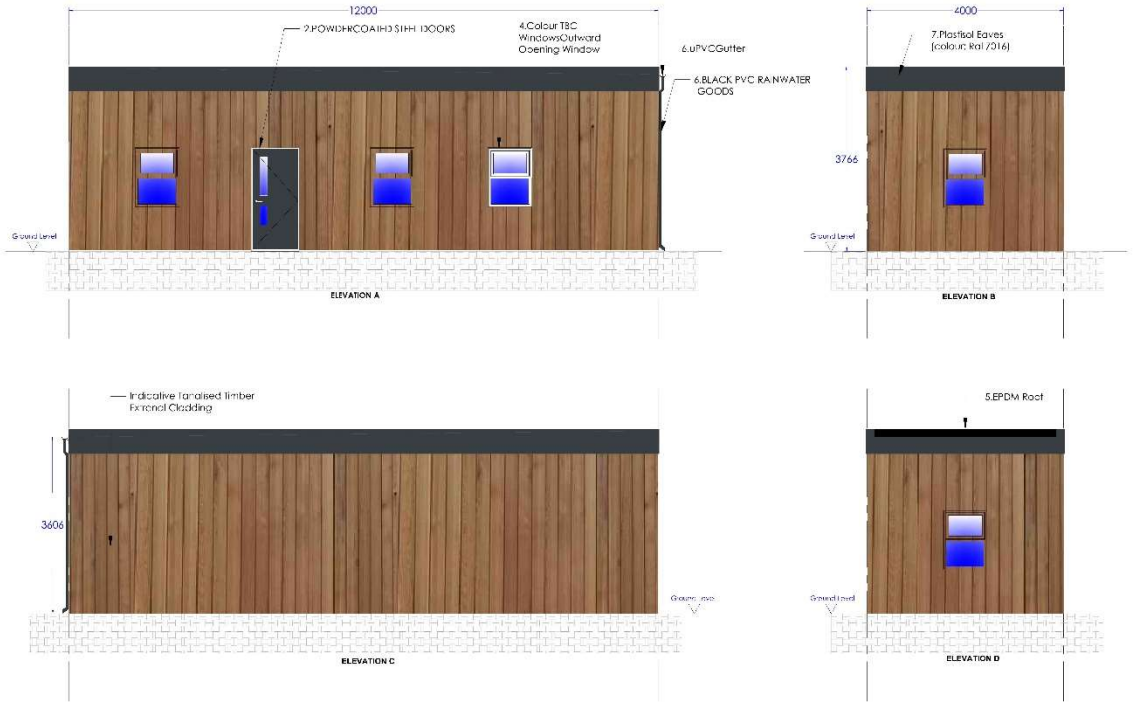
A=Approved P=Production T=Tender I=Information

RAL 7016

Tanalised Timber External Cladding

Colour Keys

1. TANALISED TIMBER EXTERNAL CLADDING
2. POWDERCOATED STEEL DOORS
3. 50% TOV WINDOW
4. COMBINED FIXED/OPENING WINDOW(Colour:TBC)
5. BLACK EPDM ROOF MEMBRANE
6. BLACK PVC RAINWATER GOODS
7. PLASTISOL EAVES (COLOU RAL7016)



elite systems

Rev | Description | Date

PROJECT

Blaunau Ffestiniog Crew Room

TITLE

Elevations Timber Cladded Finish

CLIENT

Transport for Wales

DRAWN BY	CHECKED BY	DATE
MS	CHK	25/01/2021

SCALE (STA.) 1 : 25 | PROJECT NUMBER TBC

DRAWING NUMBER TBC-ELT-00-00-DR-A-2000 | REV -

STATUS: 1

A=Approved, P=Production, T=Tender, I=Information

Tud. 91

Tud. 93

Tud. 95

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/06/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C21/0167/42/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**22/02/2021**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Nefyn**
Bwriad:	**Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn i greu rhagor o ofod byw**
Lleoliad:	**Tan Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli, LL53 6LN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ailwampio ac ymestyn tŷ presennol. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys:

- Dymchwel adeilad allanol presennol ac adleoli wal gerrig er mwyn creu safle parcio a lle troi
- Dymchwel estyniad deulawr cefn ac estyniad gwydr ochr
- Codi estyniad deulawr cefn ar ffurf cilgant gyda thair ffenestr gromen yn yr edrychiad blaen a ffenestri to yn yr edrychiad cefn ynghyd a chodi estyniad unllawr gyda tho llechi unllethr ar hyd ei flaen.
- Gosod balconi ar dalcen y tŷ presennol

1.2 Fe fydd y datblygiad newydd yn cynyddu nifer y llofftydd o 3 i 4 a bwriedir gorffen y waliau gyda rendr wedi'i liwio'n wyn tra bydd y to o lechi naturiol Cymreig. Bwriad y cynllun yw :

- Cynyddu nifer y llofftydd
- Cael gwell trefniant i'r gofod ar y llawr gwaelod
- Gwella'r trefniant mynediad cerbydol a pharcio
- Cynyddu'r gofod mewnol ar gyfer defnydd teuluol
- Gwella insiwleiddio a chael gwared a phroblemau tamprwydd
- Manteisio ar y golygfeydd tua'r gorllewin..

1.3 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.

1.4 Mae'r cynnig hwn yn ail-ddyluniad o gynllun a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn flaenorol (cais rhif C20/0022/42/DT). Mae'r cynllun sydd gerbron yn ymgais i ymateb i'r rheswm gwrthod blaenorol ac fe ddiwygiwyd y cynllun ymhellach mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori.

1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad ynghyd ag adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig er cefnogi'r cynnig.

1.6 Fe drafodwyd y cais hwn gan y Pwyllgor Cynllunio ar 24/05/21 pryd penderfynwyd gohirio'r drafodaeth er caniatáu ystyriaeth bellach o sylwadau a gyflwynwyd gan Gydbwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r

argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylched naturiol
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0022/42/DT : Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol ddeulawr, i'r ochr a'r cefn.- Gwrthodwyd 10/09/20

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu :

- Gormesol yn y tirlun
- Gor-ddatblygiad o'r safle
- Niweidiol i olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- Mae eisoes gormod o unedau gwyliau yn yr ardal
- Nid oes newid ym maint llorweddol y cais yma o'r cais blaenorol

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth : Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth : Dim gwrthwynebiad - Argymell dilyn y Mesurau Osgoi Rhesymol a nodir yn yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig.

Swyddog Hwaliau Tramwy : Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim gwrthwynebiad - awgrymu sicrhau cynllun gwarchod coed a gwrychoedd ar gyfer ffin ddwyreiniol y safle, er mwyn helpu i gynnal

	y cymeriad gwledig..
Uned AHNE :	Mae'r newidiadau hyn yn welliant o'r cynllun blaenorol ond mae pryderon yn parhau am faint yr estyniad a'r arwynebedd o wydr ar y talcen gorllewinol
Gwarchod y Cyhoedd	Heb eu derbyn
CADW	Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Fe fyddai'r estyniad yn or-ddatblygiad o'r safle
- Fe fyddai'r estyniad yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- Difetha cymeriad cynhenid yr adeilad
- Ni fyddai'r dyluniad yn cyd-fynd gyda phensaernïaeth yr ardal

Cydbwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn

Derbyniwyd sylawadau'n nodi gwrthwynebiad unfrydol gan y byddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE, yn gosod cynsail peryglus ac yn groes i'r polisïau isod:

- **TP2** - tirlun ac arfordir - Gwrthsefyll datblygiadau fyddai yn amlwg ar y tirlun ac yn amharu ar olygfeydd gan gynnwys datblygiadau ger y ffin a fyddai yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE.
- **TP 6** - sicrhau fod adeiladau newydd yn gweddu i'r ardal o ran dyluniad a deunyddiau ac fod addasiadau i adeiladau presennol yn gweddu i'r gwreiddiol.
- **PS5: Datblygu Cynaliadwy** - cynnwys maen prawf sydd yn gosod allan dylai bob un cynnig - cadw a gwella ansawdd asedau'r amgylchedd adeiledig a hanesyddol
- **PCYFF 3: Dylunio a siapio lle -** Nod y polisi yma i'w sicrhau bod bob cynnig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.
- **AMG1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol -** ble'n briodol mae'n rhaid i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE rhoi ystyriaeth i'r Cynllun rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, lle yn briodol bydd y Swyddog AHNE yn cael ei ymgynghori ar geisiadau sydd o fewn neu yn gall effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn nu allan o'r AHNE.
- **PS19**
- **PS20: Diogelu a Leol Bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth -** Mae'r polisi yma yn caniatáu cynigon a fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth, mae meini prawf 2 a 7 yn benodol yn cyfeirio at adeiladu rhestredig ac adeiladau o haeddiant pensaernïol/hanesyddol/diwylliannol nad ydynt wedi eu rhestr neu eu diogelu

- **AT3 Asedau Treftadaeth Nad Ydynt Wedi'u Dynodi Sydd o Arwyddocâd Lleol Neu Ranbarthol** - Mae'r polisi yma yn sicrhau fod datblygiadau yn ystyried gosodiad, crynswth, ffurf uchder, graddfa, manylder a deunyddiau lleol priodol.

- **POLISI CYNLLUNIO Cymru** - Ardaloedd Cadwraeth

    - **6.1.14** Dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid diogelu neu wella cymeriad neu olwg ardal gadwraeth a'i lleoliad. Mae angen rheoli ardaloedd cadwraeth mewn ffordd gadarnhaol er mwyn diogelu neu gwella eu cymeriad a'u golwg a gwireddu eu gwerth treftadaeth yn llawn.

    - **6.1.15** Mae rhagdybiaeth gref yn erbyn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau, gan gynnwys hysbysebion, sy'n amharu ar gymeriad neu olwg ardal gadwraeth neu ei lleoliad i lefel annerbyniol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.

5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Wrth dderbyn bod y tŷ hwn yn adeilad traddodiadol, sydd ag edrychiad blaen deniadol a nodweddiadol o'i fath, edrychiad ochr yr adeilad sydd i'w weld o'r rhan fwyaf welfannau cyhoeddus ac nid oes unrhyw rinweddau arbennig i'r adeilad o'r cyfeiriad hwnnw. Fe fyddai'r cynllun dan sylw yn cadw golwg traddodiadol yr edrychiad blaen tra'n ymestyn tua'r cefn mewn modd a fyddai'n caniatáu cynyddu'r arwynebedd llawr wrth gadw'n israddol a chyson gyda chymeriad pensaernïol yr ardal. Fe fyddai'r tŷ ar ei newydd wedd yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol gyda'r estyniad deulawr cefn yn ymestyn 7.3m ymhellach i gyfeiriad y gogledd ddwyrain. Wedi dweud hynny, ni fyddai cynnydd mewn uchder yr adeilad ac fe gredir, trwy ddefnyddio llai o wydr a chynnwys ffenestri cromen yn yr edrychiad blaen, bod y dyluniad newydd a gyflwynwyd o yn creu strwythur fyddai'n llawer llai swmpus ei olwg na'r cais cynllunio blaenorol. Fe gredir hefyd y byddai'r siâp cilgant, a fyddai wedi ei siapio i weddu gyda llethr y mynydd, eto'n helpu lleihau swmp ac effaith weledol y strwythur. Fe feddai'r lliw gwyn ar y waliau a'r to llechi yn gweddu gyda datblygiadau eraill yn yr ardal. Ar y cyfan, fe gredir y byddai'r datblygiad hwn yn integreiddio'n dderbyniol i'r dirwedd ac ni fyddai effaith weledol sylweddol fwy nag effaith presennol y safle.

5.3 Saif yr eiddo mewn lleoliad agored ar lethr y mynydd ac mae felly'n weladwy gan y cyhoedd o briffordd y B4417. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan pryder am effaith y bwriad ar gymeriad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fodd bynnag, nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn y dynodiad hwnnw (er iddo fod oddeutu 50m o ffin yr ardal ddynodedig). Mae sawl eiddo preswyl wedi eu lleoli ar lethrau Mynydd Nefyn, a rheini o amrywiol ddyluniadau a meintiau. Wrth werthfawrogi'r pryder ynghylch sensitifrwydd y dirwedd yn yr ardal hon, wrth ystyried cyd destun adeiledig y safle, ni chredir y ~~nid yw swyddogion yn ystyried y~~ byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ddynodedig ac ni chredir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol. Derbyniwyd sylwadau oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru'n awgrymu atgyfnerthu'r tyfiant ar ffin ddwyreiniol y safle ac fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau cynllun tirlunio ac fe fyddai hynny'n gyson gyda Pholisi AMG 4 y CDLl. O osod amod o'r fath, ni chredir y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail yr effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisïau PS19 ac AMG1 y CDLL fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd tirwedd yr AHNE.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Ceir rhai tai annedd gerllaw'r safle, fodd bynnag oherwydd gogwydd yr eiddo a'r pellter rhwng y safle a'r tai cyfagos, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau unrhyw eiddo preifat arall na'r ardal leol yn gyffredinol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.5 Fe gyflwynwyd adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig a baratowyd gan berson cymwys er cefnogi'r cais a daeth yr Arolwg i'r casgliad, er bod ystlumod yn defnyddio'r ardal i fwydo, nid oes tystiolaeth eu bod yn defnyddio'r adeiladau i glwydo neu orffwys. Roedd yr Uned Bioamrywiaeth yn derbyn casgliadau'r adroddiad ond yn awgrymu sicrhau fod y mesurau osgoi rhesymol, ynghyd a gwelliannau ar gyfer ystlumod yn rhan 9 yr adroddiad, yn cael eu gweithredu. O gynnwys amod priodol ar unrhyw ganiatâd fe gredir y byddai'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLl fel y mae'n ymwneud â diogelu rhywogaethau gwarchodedig.

Materion eraill

5.6 Derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch yr orddarpariaeth o unedau gwyliau yn yr ardal fodd bynnag cais deiliad tŷ am ymestyn eiddo anheddol sydd dan sylw yma, nid yw'r cais yn ymwneud ag unrhyw newid defnydd na chynnydd mewn niferoedd unedau gwyliau ac felly nid yw'r mater yn ystyriaeth ar gyfer y cais hwn.

5.7 Derbyniwyd gohebiaeth yn pryderu ynghylch effaith y datblygiad ar asedau treftadaeth dynodedig fodd bynnag fe ddylid nodi nad oes unrhyw ddynodiad statudol ar yr eiddo hwn o safbwynt gwarchod y dirwedd, bioamrywiaeth na threftadaeth ac mae'r asesiad uchod yn ystyried y materion cynllunio perthnasol gan gynnwys unrhyw effaith ar yr AHNE sy'n gyfagos.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisïau uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yn welliant ar y cynllun a wrthodwyd yn flaenorol o safbwynt ei effaith ar y tirlun ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol. Fe gredir felly y dylid caniatáu'r cais gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Cynllun tirlunio
4. Llechi to
5. Rhaid dilyn argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig
6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir

C21/0167/42/DT

Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn i greu rhagor o ofod byw.

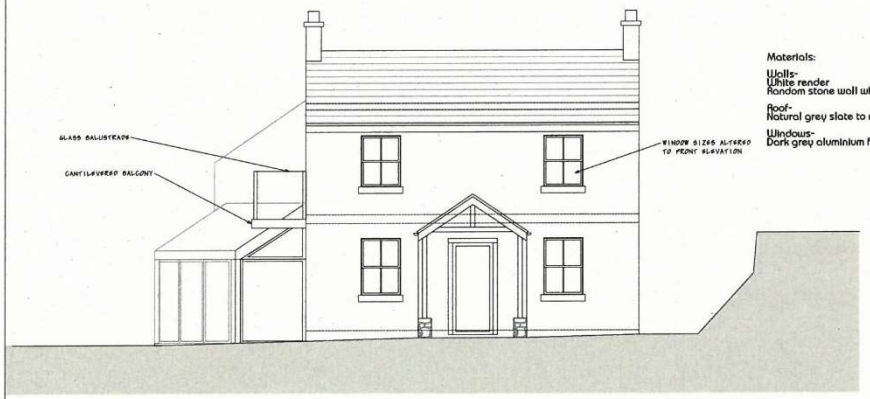
Demolition of existing external store, alterations to existing main house and part single storey, part 2 storey extension to side and rear to create enlarged living accommodation.

Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn LL53 6LN

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Derbyn

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m
Scale 1:50 @ A1
20mm = 1m



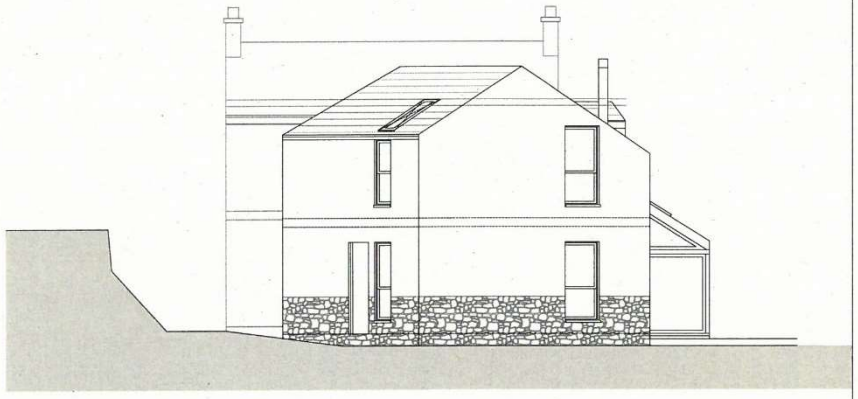
Materials:

Walls-
White render
Random stone wall where shown

Roof-
Natural grey slate to match existing

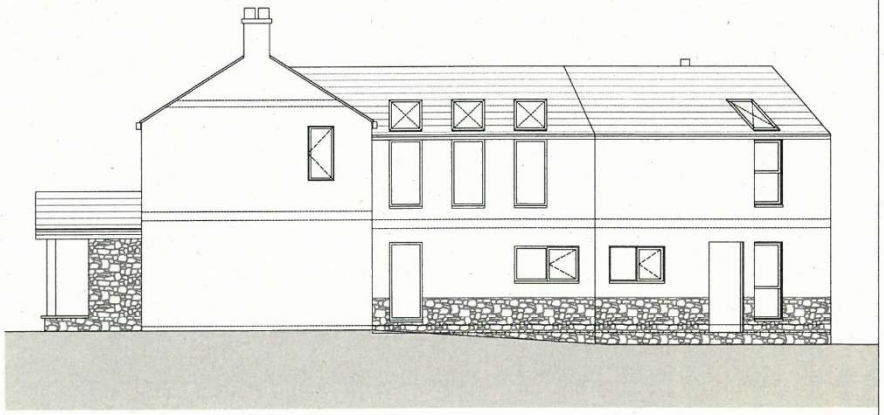
Windows-
Dark grey aluminium frames

Front Elevation



Rear Elevation

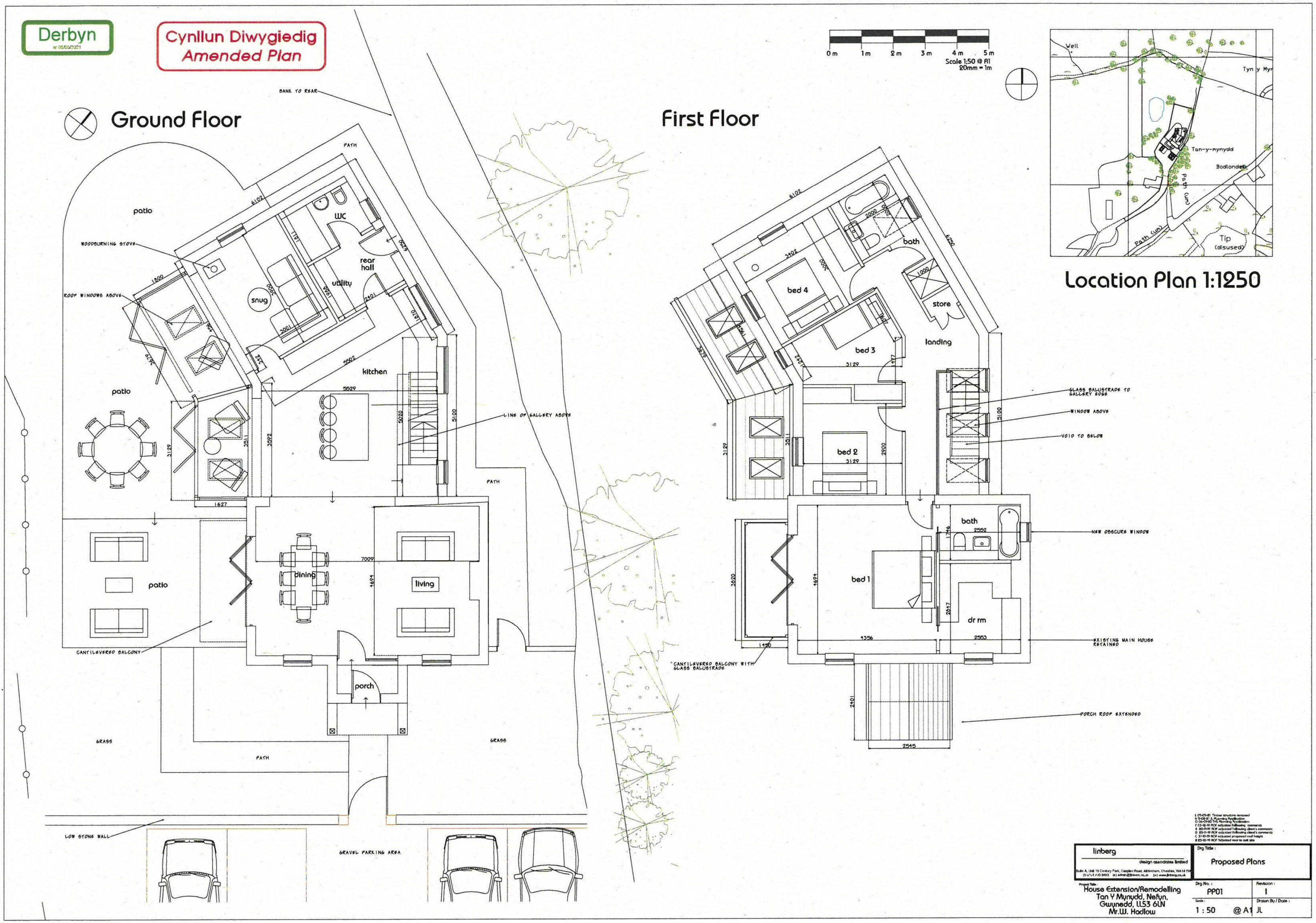
LHS Elevation



RHS Elevation

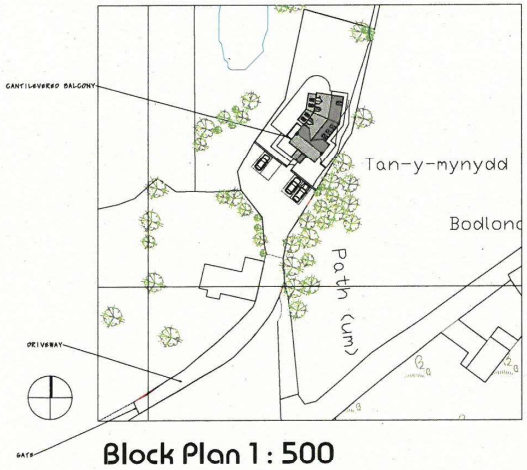
linberg design associates limited	Proposed Elevations
House Extension/Remodelling Tan Y Mynydd, Nefyn, Gwynedd, LL53 6LN Mr.W. Hadlow	Dwg No.: PP02 Revision: H Scale: 1 : 50 @ A1 Drawn By / Date: JL

Tud. 106

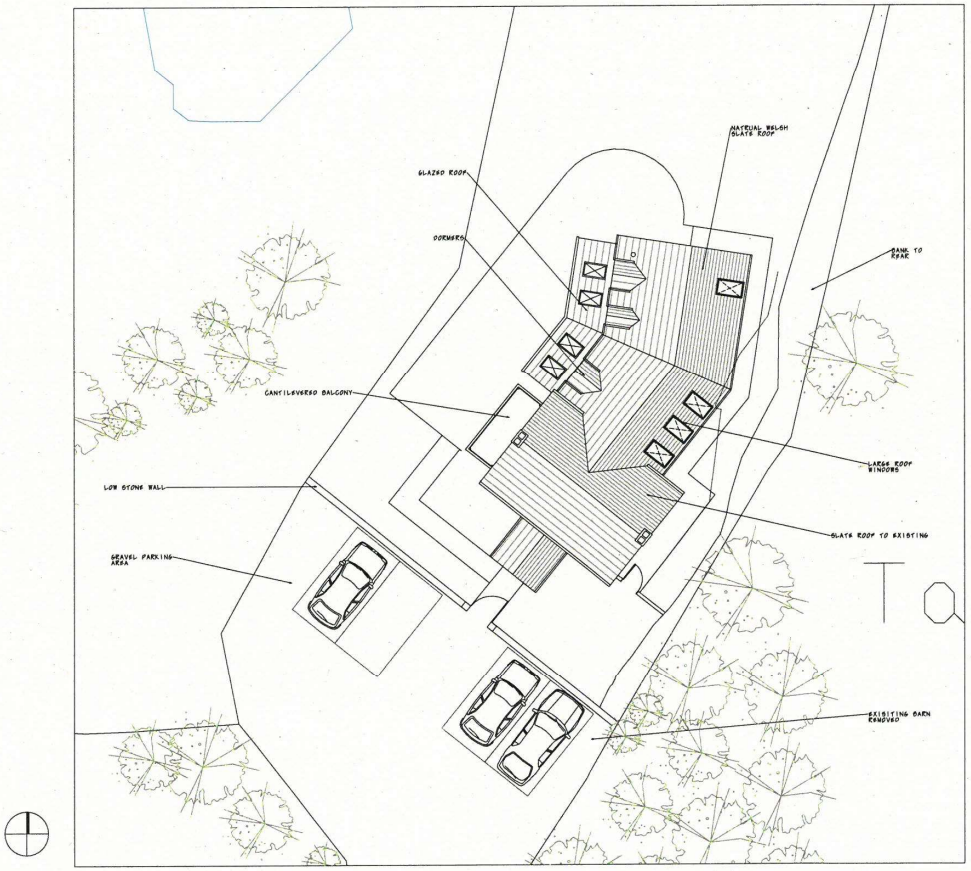

Derbyn
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan
Ground Floor
First Floor
Location Plan 1:1250
0 m
1 m
2 m
3 m
4 m
5 m
Scale 1:50 @ A1
20mm = 1m
patio
WC
rear hall
utility
snug
kitchen
dining
living
porch
GRASS
PATH
GRAVEL PARKING AREA
LOW STONE WALL
CANTILEVERED BALCONY
WOODBURNING STOVE
ROOF WINDOWS ABOVE
LINE OF GALLERY ABOVE
BANK TO REAR
bath
bed 4
store
bed 3
landing
bed 2
bed 1
dr rm
GLASS BALUSTRADE TO GALLERY EDGE
WINDOW ABOVE
VOID TO BELOW
NEW OBSCURE WINDOW
EXISTING MAIN HOUSE RETAINED
CANTILEVERED BALCONY WITH GLASS BALUSTRADE
PORCH ROOF EXTENDED
Well
Tan-y-mynydd
Bodlondeb
Path (um)
Tip (disused)
linberg
design associates limited
Proposed Plans
House Extension/Remodelling
Tan Y Mynydd, Nefyn, Gwynedd, LL53 6LN
Mr.W. Hadlow
PP01
1
1 : 50
@ A1
JL

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Derbyn
at 05/07/2021



Block Plan 1 : 500



Roof Plan 1 : 100

Ilinberg design associates limited	Proposed plans
Project No: House Extension/Remodelling Tan Y Mynydd, Nefyn, Gwynedd, LL53 6LN Mr.W. Hadlow	Dwg No.: PP03 / Revision: C
	Scale: 1 : 50 @ A1 / Drawn By / Date: JL

Tud. 108

Linberg

design associates limited

Existing Building	Previously Refused C20/0022/42/DT	Current Application

Tud. 109

Linberg

design associates limited

Existing Building	Previously Refused C20/0022/42/DT	Current Application

Tud. 111

Tud. 112

Tud. 113

Tud. 114

Tud. 115

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/06/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: **C20/0870/45/LL**

Dyddiad Cofrestru: **26/10/2020**

Math y Cais: **Llawn**

Cymuned: **Pwllheli**

Ward: **Pwllheli**

Bwriad: **Codi pump tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio**

Lleoliad: **Tir ger Ysgubor Wen, Pwllheli, LL53 5UB**

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

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu 5 tŷ ynghyd ag addasu mynedfa, creu ffordd stad a llecynnau parcio ynghyd a thirlunio. Byddai ffurf y tai yn ddeulawr gyda thri tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Yn allanol, maent i'w gorffen gyda tho crib o lechen naturiol a gorffeniadau'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr, carreg naturiol a choed. Yn fewnol gwelir peth amrywiaeth o ran maint a gosodiad, er eglurdeb, dyma'r manylion:

Llain 1 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, ystafell iwtiliti, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (2 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 2 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (1 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 3 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: dwy ystafell wely, ystafell ymolchi

Llain 4 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (1 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 5 llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin/byw agored, ystafell wely en-suite, ystafell iwtiliti, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely en-suite, ystafell 'snug', balconi allanol

Gweler hefyd fwriad i godi adeilad to gwastad ar wahan ar lain 5 i'w ddefnyddio fel porth cadw cerbyd ynghyd a storfa.

Mi fyddai'r ffordd stad newydd yn arwain i mewn i'r safle gyda palmentydd ar yr ochr ac yna mynedfeydd unigol tuag at y 5 llain gyda mannau parcio i'w creu i'w blaen ar gyfer o leiaf 2 gerbyd ar gyfer pob tŷ. Mae'r holl leiniau yn cynnwys gerddi gyda thanciau septig ar wahan i'w gosod o fewn pob llain unigol. Mi fyddai'r tai ar lleiniau 3 a 4 yn unedau fforddiadwy.

1.2 Lleolir y safle ar gyrion tref Pwllheli o fewn ardal a adnabyddir fel Denio. Mae tai preswyl gerllaw i gyfeiriad y de gyda un tŷ gyferbyn a rhan gogledd orllewinol y safle. I gyfeiriad y gogledd mae mynwent gyhoeddus ynghyd a chapel ac yna tai preswyl yn wasgaredig i gyfeiriad y gogledd ddwyrain.

1.3 Mae ffordd di-ddosbarth gyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin gorllewinol y safle sydd yn cynnwys gwrych sefydledig. Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol agored gyda mynediad safonol eisoes wedi ei greu i mewn i'r tir oddiar y ffordd gyfagos. Gwelir fod y tir yn codi mewn lefel o gyfeiriad y gogledd tuag at y de.

1.4 Cyflwynwyd Arolwg Cynefinoedd, Datganiad Cynllunio, Adroddiad Prisiad ar gyfer yr Unedau Fforddiadwy, Datganiad Cymysgedd Tai yn ogystal â gwybodaeth helaeth ynglŷn â threfniadau draenio gyda'r cais.

1.5 Mae rhan fwyaf o'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu y dref gyda rhan fach o'r safle wedi ei leoli y tu allan, ond union gyfochrog. Mae'r safle a'r ardal ehangach oddimewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.6 Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol o ganlyniad i sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bioamrywiaeth. Ychwanegwyd llwybrau troed clir rhwng drysau blaen y tai ar lleiniau 1-4 a'r llecynnau parcio o'u blaen mewn ymateb i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth. Mewn ymateb i sylw'r Uned Bioamrywiaeth ac er mwyn adfer cyflwr y gwrychoedd ar y safle diwygiwyd y cynllun i ddangos bwriad i blannu rhagor o goed brodorol yn y bylchau sydd yn bodoli ar hyn o bryd, ynghyd a gosod blychau ystlumod ar dalcenni'r 5 tŷ newydd.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd eithrio

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

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Cymysgedd Tai

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C18/0389/45/AM – adeiladu 3 tŷ annedd gyda un i fod yn dŷ fforddiadwy – caniatawyd 12/04/19

Cais C06D/0214/45/AM – adeiladu tŷ annedd gyda fflat nain cysylltiol – gwrthodwyd 06/06/06

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Pryder cychwynnol am drefn parcio lleiniau 1-4. O dderbyn manylion a diwygiadau ychwanegol, derbynnir fod y drefn bellach yn dderbyniol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nodwyd pryderon sylweddol ynglyn a'r cais o safbwynt materion draenio/carthffosiaeth gan ddatgan yr angen i gysylltu gyda'r system garthffos gyhoeddus yn hytrach na chynnwys systemau preifat. Nodwyd yn ogystal sylwadau am faterion ecolegol. Derbyniwyd gwybodaeth maes o law a chadarnhawyd fod yr ymgeisydd wedi dangos yn ddigonol bod cysylltiad â'r garthffos gyhoeddus yn mynd i gostau afresymol o gymharu â chostau gosod 5 cyfleuster trin gwastraff preifat ac felly nid oes gwrthwynebiad i'r cais ar sail draenio budr. Awgrymir cynnwys amodau ynglyn a'r materion draenio ag ecolegol.
Dŵr Cymru:	Ymateb a chyngor safonol ynglyn a chyswllt a cyflenwad dŵr i'r safle ynghyd a nodi fod prif bibell dŵr yn croesi rhan o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth/Coed:	Mae'r arolwg a gyflwynwyd i safon da, mae'r gwrych presennol ar y safle mewn cyflwr anffafriol ag o werth Bioamrywiaeth isel, awgrymir gwelliannau Bioamrywiaeth o fewn y safle. Dim gwrthwynebiad ar sail coed.
Uned Hawliau Tramwy:	Ni fyddai'n effeithio ar unrhyw lwybr cyfagos.
Uned Draenio Tir:	Cyngor safonol ynglyn a materion SUDS
Gwasanaeth Archeolegol:	Oherwydd lleoliad y safle yn agos i leoliadau hanesyddol, awgrymir cynnwys amodau safonol i gytuno ar raglen o waith archeolegol.

Uned Iaith:	Disgwyl ymateb
Uned Strategol Tai:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Problemau traffig presennol fydd yn gwaethygu o ganlyniad i'r datblygiad yma • Mae'r ffordd yn gul a throellog ac mi fyddai cynyddu dwysedd y defnydd ohoni yn beryglus • Mae dirywiad presennol ym mywyd gwyllt yr ardal ag mi fyddai'r datblygiad yma yn ei waethygu • Effaith cynyddol niweidiol o waelod Allt Salem hyd at Denio o ganlyniad i amrywiol ddatblygiadau yn yr ardal yma • Dim pafin ar y lonydd cul sydd yn beryglus

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae mwyafrif o'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n bwysig ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi PS 5 (Datblygu cynaliadwy), Polisi TAI 1 (Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol), Polisi TAI 8 ('Cymysgedd priodol o dai'), Polisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy').

5.2 O ran polisi PCYFF 1, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd lleoliad mwyafrif y safle o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Yn yr un modd, mae polisi PS 5 yn annog datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy ac mae'r egwyddor yn dderbyniol o safbwynt nifer o feini prawf y polisi yma yn ogystal.

5.3 Yn y CDLl, mae Pwllheli wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn ein canolfannau trefol gan gynnwys safleoedd ar hap fel a geir yma, trwy ddarparu cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy.

5.4 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun wedi ei gyflawni sydd yn golygai byddai'r datblygiad yma yn mynd y tu hwnt i lefel cyflenwad dangosol y dref. Cyfanswm nifer cyflenwad dangosol yn y CDLL ydi 323; rhwng cyfanswm y nifer o dai sydd eisoes wedi eu cwblhau a'r nifer sydd yn debygol o'u cwblhau ynghyd a nifer safle wedi ei ddynodi, y cyfanswm presennol ydi 327 sef 4 yn fwy na'r ffigwr cyflenwad dangosol. Cydnabyddir bod rôl bwysig i dref Pwllheli fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ac mae polisi TAI 1 yn nodi bydd cyfran uwch o ddatblygiadau yn cael ei gyfeirio at

ganolfan o'r fath. Gan fod y ffigyrau hyn yn uwch na'r ffigwr cyflenwad dangosol mae cyfiawnhad wedi ei dderbyn gyda'r cais yn amlinellu sut y bydd y bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ei asesu.

5.5 Ar sail y wybodaeth yma, ac o ystyried hanes cynllunio perthnasol y safle ble gwelir fod 3 ty eisoes wedi ei gymeradwyo (gyda un yn fforddiadwy), credir fod y cynnydd o 2 uned byw ychwanegol i'r 3 sydd eisoes wedi eu caniatáu yn gallu bod yn dderbyniol yn yr achos yma. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cyfiawnhad priodol ar gyfer y datblygiad tai, yn ogystal â darparu 2 dy fforddiadwy, a gellir hefyd rhoi pwysau i'r ffaith nad oes yna ganiatâd ar ddau o'r dynodiadau tai yn y Dref ynghyd a cwestiwn os all un o'r safleoedd ddarparu y cyflenwad disgwyliedig. Mae'r bwriad yn cynyddu'r cyflenwad o dai ar-wahân a tai pâr yn y Dref sydd yn is na lefel cyfartaledd Gwynedd yn enwedig tai ar-wahân, a felly yn cyfrannu tuag at cam gweithredu k) o'r Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLl). Mae yna 4 math gwahanol o dai ar y safle sydd yn cyd fynd a cam gweithredu r) o'r AMTLl ac hefyd maen prawf 3i o Bolisi TAI 15, Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' a'r CCA perthnasol. Oherwydd maint a ffurf yr unedau credir y buasent yn debygol o fod yn ddeniadol i bobl leol ac mae bwriad i ddenu teuluoedd i'r safle. Credir gall y bwriad gyfarch angen o'r gymuned leol a thrwy hyn gynorthwyo i gadw'r cydbwysedd ieithyddol leol.

5.6 O safbwynt y mater o dai fforddiadwy, dywed polisi TAI 15 fod disgwyl i ddatblygiadau tai sydd yn cynnig dau neu fwy o unedau preswyl fel rhan o ddatblygiad, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy. O'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, nodir y byddai'r tai i'w codi ar lleiniau 3 a 4 yn dai fforddiadwy 2 a 3 ystafell wely. Yn achos y cais yma mae gofyn darparu 30% o'r unedau i fod yn rhai fforddiadwy ac mae hyn yn gyfystyr a 1.2. Mae dau dy fforddiadwy yn cael eu cynnig allan o'r 5 ac mae un o'r tai fforddiadwy yma wedi ei leoli fymryn ar yn ogystal â thu allan y ffin datblygu, mae felly yn cael ei ystyried fel ty ar safle eithaf gwledig (TAI 16). O ystyried gofynion polisi TAI 16 ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o'r agwedd yma ac fod y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol yn ei ffurf a'i leoliad. Mae'r ty fforddiadwy arall sy'n ran o'r datblygiad wedi ei leoli yn gyfangwbl o fewn y ffin ac yn y cyd-destun yma ystyrir fod y ddarpariaeth yn cwrdd gyda gofynion cyfredol polisïau tai fforddiadwy. Rhaid hefyd ystyried gofynion perthnasol CCA Tai Fforddiadwy o ran maint unedau fforddiadwy ag yn achos tai 2 dwy ystafell wely y cyfanswm fyddai 83m^2 tra fod disgwyl i dai 3 ystafell wely fesur 94m^2. Mae'r datblygiad yma yn nodi y byddai'r tŷ 2 ystafell wely ar llain 3 yn mesur 71.2m^2 tra fod y tŷ 3 ystafell wely i'w godi ar llain 4 yn mesur 83.6^2. Mae prisiad wedi ei ddarparu ar gyfer gwerth marchnad agored y tai fforddiadwy ac mae swyddogion yn cytuno gyda'r prisiau yma sydd wedi eu cyflwyno ar ffurf Llyfr Coch. Mae trafodaeth yn digwydd ar sail pennu'r disgownt ar gyfer y tai yma er mwyn sicrhau eu fforddiadwyedd ac bydd hyn yn cael ei sicrhau drwy Gytundeb 106 priodol ar gyfer y ddau uned fforddiadwy. Ar y sail yma, fe ystyrir fod yr unedau fforddiadwy sy'n ffurfio rhan o'r bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi TAI 15 a TAI 16 yn ogystal â'r CCA Tai Fforddiadwy.

5.6 Ar y sail yma felly, credir fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol y polisiau a nodir uchod ac felly fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion 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.

5.8 Mae'r bwriad yn golygu codi 5 ty deulawr ar safle sydd o fewn ardal ble gwelir tai preswyl presennol o amrywiol faint, dyluniad a gorffeniad. Mae'r tai ger y safle yn amrywio o fod yn dai deulawr ar wahan, tai unllawr ar wahan, tai teras deulawr ac yn y blaen. Mae'r cynllun yn dangos byddai uchder to y tai i'w codi ar lleiniau 1 - 4 yn is na'r hyn a ganiatawyd o dan y cais blaenorol ar y safle oherwydd y bwriad i'w gosod yn is yn y tir. Mae'r ty sydd i'w godi ar llain 5 yn fwy na'r tai eraill a fwriedir ond o'i gymharu ar hyn oedd i'w godi yn y lleoliad yma o dan y cais blaenorol, mi fyddai o ran uchder y to yn gymharol debyg er fymryn yn fwy. Fe welir y byddai ymhellach i ffwrdd o'r ffin bresennol gyda'r ffordd gyfagos ac felly yn lleihau effaith ar y gwrych presennol.

5.9 Mae gorffeniadau allanol yr adeiladau yn cyfleu nodweddion cyffredin a welir o fewn yr ardal gyfagos sef toeau llechi, rendr a charreg naturiol ar y waliau yn ogystal ac estyll pren fertigol. Mae dyluniad yr adeilad ar llain 5 yn cynnwys rhai ffurfiau fwy cyfoes ond yn cadw'r prif nodweddion traddodiadol sef to crib o lechen a waliau sydd yn gyfuniad o rendr, carreg a choed. Ond mi fyddai yn cynnwys rhai nodweddion ychwanegol megis elfennau o doeau gwastad a thoeau gwyrdd tra fod y porth i gadw car hefyd yn cynnwys to gwyrdd.

5.10 Credir fod y bwriad o ran ei ffurf a gorffeniad yn dderbyniol ac yn cynnig datblygiad o ansawdd o ran mwynderau gweledol trwy arddangos dyluniad a nodweddion sy'n cyflawni a chreu datblygiad fyddai'n addas ac yn briodol i'r safle ac o fewn yr ardal yn ehangach. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion meini prawf perthnasol polisi PCYFF 3.

5.11 Mae'r cynllun yn dangos bwriad i gynnwys tirlunio o fewn y safle gan gynnwys ychwanegu at a llenwi bylchau presennol o fewn gwrych y ffin gyda phlanhigion cynhenid. Mae dwy goeden bresennol i'w torri ar y ffin fel a ganiatawyd fel rhan o'r cais blaenorol ac fe gynhelir gweddill y gwaith yn unol â chanfyddiadau ac argymhellion yr adroddiad coed a wnaed bryd hynny. Fel sydd yn arferol, credir ei bod yn rhesymol yn yr achos yma i gynnwys amod i gytuno ar union fanylion y plannu yn ogystal â sicrhau fod argymhellion yr adroddiad coed yn cael ei ddilyn ac felly trwy hynny, credir fod gofynion polisi PCYFF 4 yn cael ei fodloni.

5.12 Mae'r safle a'r ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Ni chredir y byddai effaith gweledol y bwriad yma yn annerbyniol ar sail y dynodiad yma gan mai effaith lleol yn unig sydd yn debygol o ddigwydd yn hytrach nag effaith ehangach ac felly ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau AT 1 a PS 20.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Gosodwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r bwriad yn golygu codi 5 tŷ ynghyd a'r datblygiadau cysylltiol o fewn safle sydd yn ei ffurf presennol, yn dir gwyrdd agored o fewn ffin datblygu Pwllheli. Yn anorfod felly, mi fydd yna newid i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Lleolir y mwyafrif o'r tai ym mhen gogleddol y safle gyda congl yr eiddo agosaf oddeutu 12m i ffwrdd o ran agosaf eiddo presennol gerllaw sydd yr ochr bellaf i'r ffordd gyhoeddus sydd yn rhedeg rhwng y ddau safle. O ran pellteroedd rhwng y ty ar llain 5 a'r ty agosaf i gyfeiriad y de, gwelir y byddai oddeutu 35m rhyngddynt a gwahaniaeth amlwg mewn

lefel tir gan fod y tir yn disgyn o'r de i gyfeiriad y gogledd. Gwelir fod balconi i'w gynnwys ar yr eiddo yma, ond gan mai ar y blaen yw'r bwriad i'w leoli, ni fyddai yn amharu ar drigolion tai cyfagos gan mai edrych dros y blaen llain 5 a'r ffordd stad y byddai gyda'r tai eraill ar y safle dros 30m i ffwrdd i gyfeiriad y gogledd.

5.14 Mae ffurf a graddfa'r bwriad yn dangos gofod mwynderol allanol i drigolion y tai o fewn gerddi ynghlwm a'r lleiniau. Mae maen prawf 4 o bolisi PCYFF 2 yn nodi y dylai cynigion "ymgorffori gofod fwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac i'r dyfodol" tra fod gofynion polisi PCYFF 3 yn nodi fod dyluniad da yn cynorthwyo i roi naws am le, yn creu neu'n atgyfnerthu arwahanrwydd lleol, hyrwyddo cydlyniad cymunedol a lles cymdeithasol. Credir fod hyn wedi ei gyflawni yn yr achos yma trwy osodiad y safle a'r adnoddau cysylltiol yn ogystal â dyluniad a maint y tai eu hunain. Ni chredir y byddai yn or-ddatblygiad ac ni theimlir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyfagos o ganlyniad i'w osodiad, ei faint a ffurf ac y byddai o ganlyniad yn dderbyniol ar sail meini prawf perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Amlygwyd pryderon gan drigolion lleol am effaith y bwriad yma ar y rhwydwaith ffyrdd lleol o ran yr effaith cynyddol o ystyried datblygiadau eraill yn yr ardal gyfagos yn ogystal â'r symudiadau presennol a wneir ynghlwm a thai preswyl yr ardal yn ogystal â safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw. Nodwyd yn ogystal fod y ffordd fynediad tuag at y safle yn gul a throellog ac yn is safonol i'w defnydd presennol heb sôn am gynyddu'r effaith o ganlyniad i'r bwriad yma.

5.16 Cydnabyddir fod y ffordd fynediad tuag at y safle yn weddol gul gyda corneli presennol arni yn agos at y fynediad i mewn i'r safle. Mae'r fynediad bresennol wedi ei chreu i mewn i'r safle ac o faint a gosodiad safonol. Bwriedir cynnal y pwynt mynediad yma gan addasu rhywfaint arni er mwyn gwella gweledded i mewn ac allan o'r safle.

5.17 O ran y pryderon a godwyd ynglyn a diogelwch ffyrdd a'r sylwadau nad oedd Allt Salem yn addas ar gyfer gwasanaethu'r datblygiad oherwydd ei bod yn lôn gul a serth ac yn cynnwys nifer o drofeydd dall a ble nad oes llwybr cerdded penodol ar gael, ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac ni godwyd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt unrhyw effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Rhaid nodi fod y safle ar ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nad oes cysylltiad presennol megis troedffordd rhwng y safle a'r dref. Fodd bynnag, mae'r diffyg troedffordd yn nodwedd o'r ardal ac ar hyd nifer o strydoedd rhwng y safle a'r dref yn ogystal ag ardaloedd Penrallt a Denio yn gyffredinol. Yn ogystal, gwelir fod tawelyddion traffig yn cadw cyflymder y traffig i gyflymder isel ac addas.

5.18 Argymhellir amodau safonol o ran dyluniad ac adeiladwaith y ffordd stad ynghyd a'r llecynnau parcio i'w darparu o fewn y safle. Er felly yn nodi'r pryderon a leisiwyd yn y gwrthwynebiadau ni ystyrir y byddai'r bwriad yn peri niwed annerbyniol sylweddol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi TRA 4 tra fod y nifer o lecynnau parcio a gynigir yn dderbyniol o ran gofynion polisi TRA 2.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Cyflwynwyd arolwg cynefinoedd fel rhan o'r cais ac fe gadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth ei fod wedi ei gynnal i safon cwbl dderbyniol. Er nad oedd canfyddiadau'r arolwg yn cadarnhau gwerth o bwys bioamrywiaeth uchel, fe awgrymwyd y dylid cynnwys mesurau priodol er mwyn gwella bioamrywiaeth yn enwedig o ystyried fod colled o dir gwyrdd yn deillio o'r bwriad. Derbyniwyd cynllun diwygiedig maes o law sydd yn dangos gwelliannau i dirlunio'r safle yn

ogystal â gosod blychau ystlumod ar dalcenni'r 5 tŷ sydd i'w codi ar y safle. O ystyried sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a CNC ynglyn a materion bioamrywiaeth yn ymwneud a'r safle, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau AMG 5 a PS 19.

Materion Archeolegol

5.20 Mae safle'r cais wedi ei leoli gyferbyn a'r hyn oedd yn safle gwreiddiol eglwys St Beuno ar gyfer plwyf Denio. Mae'r enw a roddir ar safle'r cais, Cae Llan a chae cyfochrog, Cae Eglwys, yn awgrymu cyswllt o ryw fath gyda'r eglwys. O ystyried hyn, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn awgrymu y dylid cynnwys amodau safonol os caniateir y bwriad er mwyn sicrhau fod cofnod priodol yn cael ei gynnal o'r tir. Maent yn cadarnhau nad yw o raddfa ble fyddai angen y wybodaeth cyn penderfynu'r cais ei hun ond ei fod yn raglen briodol ar gyfer cofnodi unrhyw dystiolaeth a allai gael ei amlygu neu darfu o ganlyniad i'r datblygiad. Credir felly fod y bwriad o ganlyniad yn dderbyniol ag yn unol â gofynion perthnasol polisi AT 4.

Materion isadeiledd

5.21 Amlygwyd pryderon gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn wreiddiol oherwydd y bwriad i gynnwys systemau trin carthffosiaeth unigol o fewn pob llain yn hytrach na chysylltu gyda'r gyfundrefn gyhoeddus gyfagos. Mae paragraff 6.6.21 o Polisi Cynllunio Cymru yn nodi *"Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â'r brif garthffos os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dim ond pan nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos y caiff datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn cysylltu â'r brif system ei ystyried".*

5.22 Derbyniwyd ymateb gan yr asiant i sylwadau CNC: *'Nodir nad oedd y caniatâd blaenorol ar y safle ar gyfer 3 ty, sydd yn parhau yn fyw, yn nodi'r angen i gysylltu gyda'r system gyhoeddus…nid yw yn rhesymol mynnu fod cysylltiad yn cael ei wneud oherwydd fyddai hyn yn golygu croesi tir trydydd parti; ffurf y tir a'r amgylchiadau rhwng y safle a'r system gyhoeddus. Mae'r pellter a nodir gan CNC yn 117m ond pellter uniongyrchol yw hyn trwy dir trydydd parti ac y byddai cysylltu trwy diroedd cyhoeddus yn rhoddi pellter gwirioneddol o dros 350m…cost sylweddol o gynnal y gwaith fyddai gwneud y datblygiad yn anhyfyw'*

5.23 Ail ymgynghorwyd yn llawn gyda CNC o dderbyn yr eglurhad uchod (yn ogystal â nifer o ddogfennau a gwybodaeth helaeth ac arbenigol gan gynnwys manylion costau) ac o ganlyniad, derbyniwyd y byddai cynnwys systemau unigol o fewn y lleiniau yn dderbyniol yn ddarostyngedig i sicrhau bod y modelau a ddewisir o faint digonol i drin yr uchafswm 'uchaf' o wastraffydd o bob eiddo. Credir fod modd felly cyfiawnhau'r bwriad fel a geir a thrwy gynnwys amodau priodol, gellir sicrhau fod y datblygiad yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1.

5.24 Gweler fod y cynllun safle yn dangos darpariaeth o fewn y safle ar gyfer gwaredu dŵr wyneb trwy ddulliau cynaliadwy. Mae cyfuniad o ffosydd ymdreiddio, tyllau coed a suddfannau dŵr yn nodweddion SUDS addas ac er y bwriedir cynnwys amod i gytuno ar fanylion terfynol materion fel yma gyda'r corff cymeradwy, credir fod yr hyn a ddangosir yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 6.

Materion Ieithyddol

5.25 Mae'r safle yma yn cynnig codi tai newydd ar safle o fewn y ffin ddatblygu, nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer y defnydd bwriedig ac felly ystyrir ei fod yn safle ar hap.

5.26 Mae maen prawf 1c o bolisi PS 1 yn nodi, os yw datblygiad ar gyfer 5 o unedau tai neu fwy ar safle a ddynodwyd neu safle ar hap y tu mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a'r galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Dai, ar y Gofrestr Tai, Cofrestr Tai Teg neu Arolwg Tai Lleol yna mae angen ystyried effaith y datblygiad ar y Gymraeg yn y gymuned o fewn Datganiad Iaith Gymraeg. Er fod yr ymgeisydd eisoes wedi dangos sut mae'r bwriad yn rhoi ystyriaeth i'r iaith mae'n ymwybodol o'r gofyn am Ddatganiad ac yn bwriadu cyflwyno Datganiad Iaith yn fuan. Hyderir y bydd wedi ei dderbyn a'i asesu erbyn dyddiad y Pwyllgor pryd gellir adrodd ar y cynnwys ar lafar. Pe bai ymateb yr Uned Iaith i'r Datganiad yn un cadarnhaol, yna ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi PS1 a'r CCA 'Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy'.

Hanes cynllunio perthnasol

5.27 Gwelir fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yma eisoes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo trwy ganiatáu cais blaenorol ar gyfer 3 o dai (un yn fforddiadwy). Er fod cynnydd amlwg rhwng y cais presennol a'r blaenorol o ran niferoedd tai, credir y byddai'r bwriad presennol yn cynnig datblygiad o well ansawdd gan wneud y gorau o safle nad oedd wedi ei gyflawni yn flaenorol o ran dwysedd a chymysgedd tai i'w datblygu. Yn ogystal, nodir fod y bwriad presennol yma yn cynnig dau dŷ fforddiadwy ac felly fod cynnydd o un uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu. Roedd y cais cynharach yn bwriadu 3 ty mawr ar wahan ac er fod un i fod yn fforddiadwy, nid oedd y bwriad yn gwneud y defnydd gorau o'r safle. I grynhoi felly, credir fod y bwriad presennol yn welliant gan ddarparu un ty fforddiadwy yn ychwanegol yn ogystal â chynnig dwysedd gwell sydd yn unol â gofynion cyfredol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.28 Cydnabyddir fod pryderon wedi cael eu amlygu gan rai trigolion lleol am effaith y bwriad yn enwedig o safbwynt effaith cynyddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac yn arbennig felly o gyfeiriad gwaelod Allt Salem i fyny'r allt tuag at ardal Denio. Ni amlygwyd unrhyw bryderon gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad o safbwynt yr agwedd yma fel a nodir uchod ac felly credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r holl faterion perthnasol yma yn ogystal a'r holl sylwadau eraill a dderbyniwyd yn ystod cyfnod penderfynu'r cais.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyrioed yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus gan ymgynhorwyr statudol yn ogystal a thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ac yn unol a gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir yn yr asesiad uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith ar gynnwys y Datganiad Ieithyddol ac hefyd i bennu disgownt priodol ar gyfer cyfyngu gwerth y ddau dy fforddiadwy a chwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod y ddau dy yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Cytuno ar fanylion deunyddiau allanol gan gynnwys llechi a gorffeniadau
4. Tirlunio/Coed
5. Materion draenio
6. Materion Bioamrywiaeth
7. Materion Archeolegol
8. Tynnu hawliau PD y Tai Fforddiadwy.
9. Materion Priffyrdd
10. Cytuno ar enw Cymraeg/arwyddion
11. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu
12. Mesurau Gwarchod a gwella'r gwrych
13. Cytuno ar fanylion triniaethau ffin

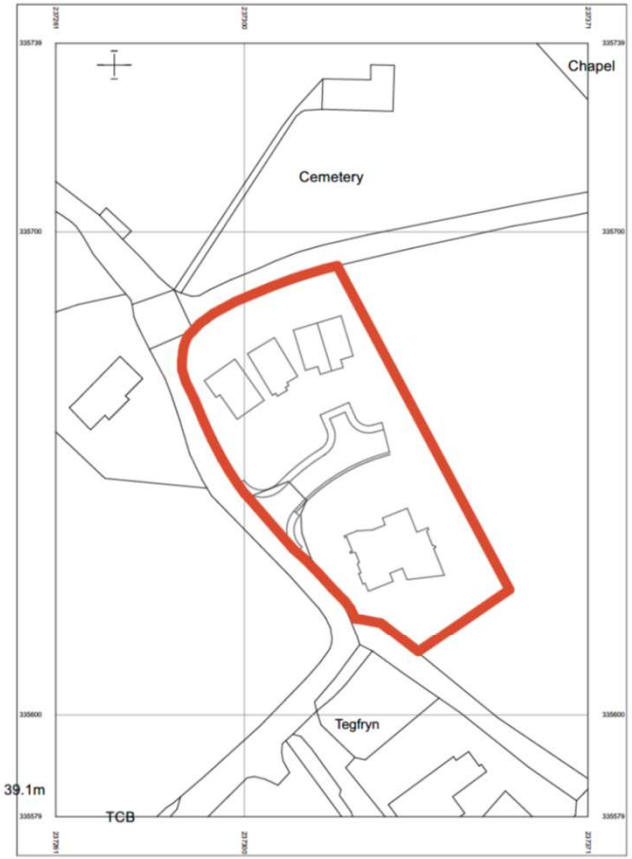
    Nodiadau: SUDS a Dwr Cymru

C20/0870/45/LL

Codi pump tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio

Erection of five dwellings with associated access, parking and landscaping

Tir / Land At Ysgubor Wen, Pwllheli, LL53 5UB



N

Development Boundary

Planning Issue 24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

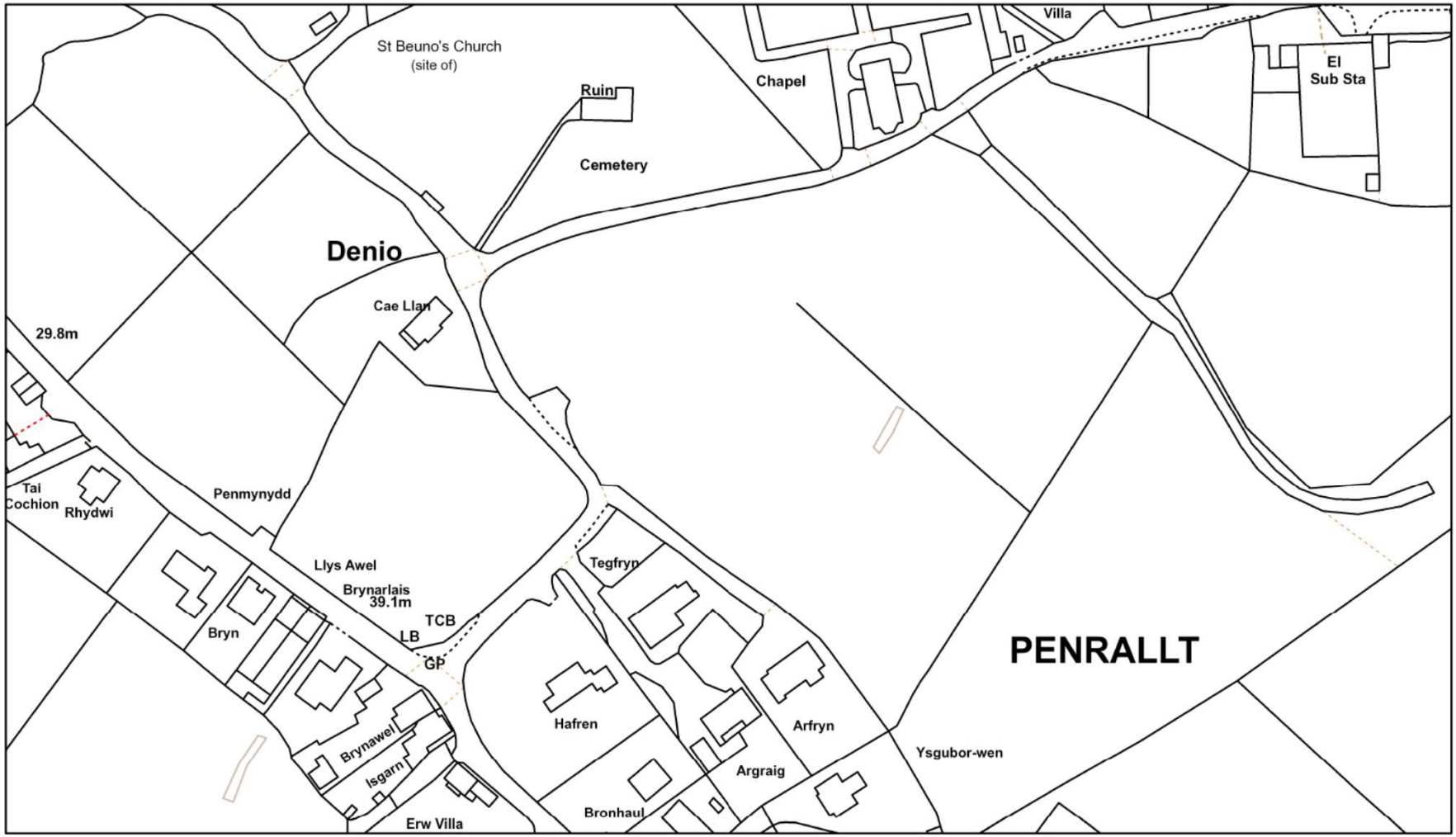
title

Location Plan

scale 1:1000 @ A4 date Aug 20

drg no. 2001_01 rev P1

PLANNING



June 10, 2021

1:1,500

0 0.01 0.03 0.05 mi

0 0.02 0.04 0.08 km

MapGwynedd, Gwynedd

© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2021 Arolwg Ordnans 100023387 - Cyngor Gwynedd

N

PLANNING

Development Boundary

1. Adopted highway
2. Neighbouring cottage
3. Private access road (adoptable standard)
4. Pedestrian footway
5. Turning head
6. Shared surface - permeable
7. Private driveways - permeable
8. Battered ground
9. Retaining structure to Engineer's design
10. Replacement clawdd
11. Klargeester Biodisc septic treatment tank
12. Plot soakaway - discussions held with BC
13. Road soakaway
14. Existing tree to be retained

Planning Issue 24.09.20 P1

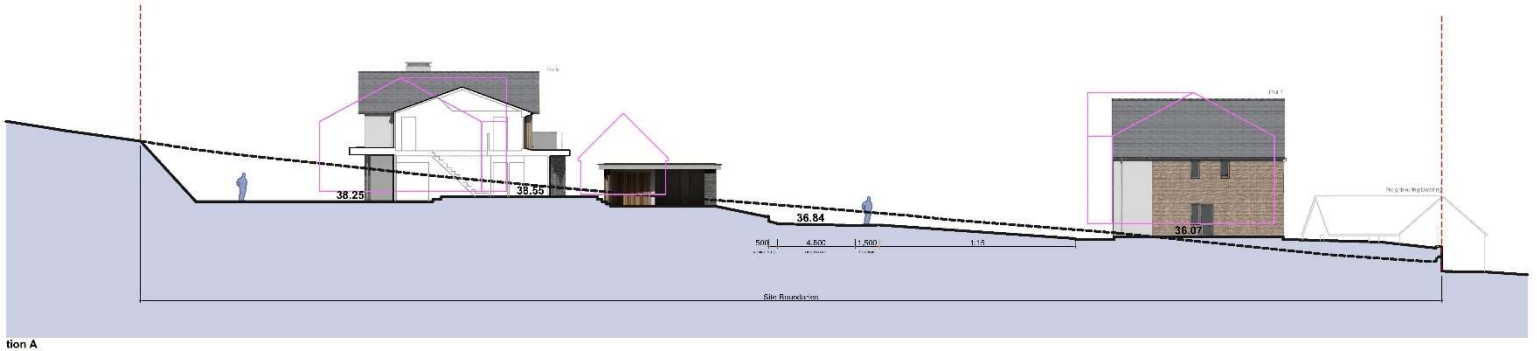
project
Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title
Proposed Site Plan

scale 1:200 @ A2 date Aug 2020

drg no. 2001_04 rev P1

Site Section 01



tion A

Site Section 02

N

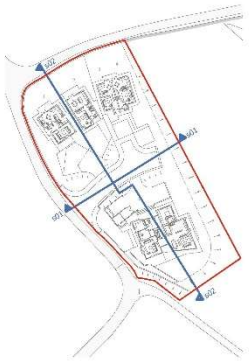
PLANNING

Legend

Existing ground profile

Proposed ground profile

Outline of previously approved units



Key Plan

Planning Issue 24.09.20 P1

project

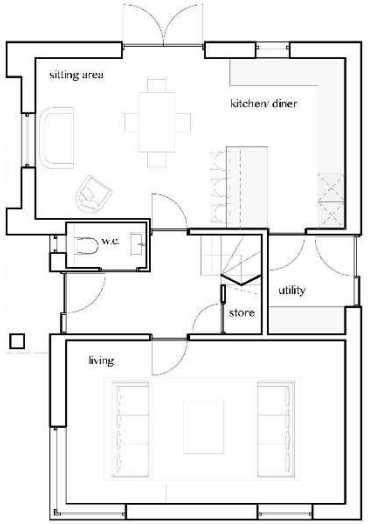
Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title

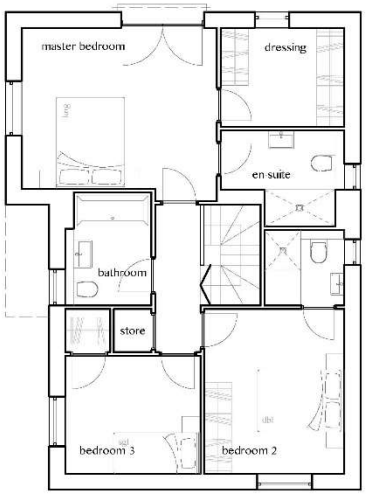
Proposed Site Sections

scale 1:200 @ A2 date Aug 2020

drg no. 2001_06 rev P1



Ground Floor



First Floor

PLANNING

Plot 1 key plan

Planning Issue 24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 1 - Proposed Layouts

scale 1:100 @ A3 date July 2020

drg no. 2001_07 rev P1

Front elevation

Side elevation

Rear elevation

Gable elevation

PLANNING

Isometric view_front

Isometric view_rear

Legend:

01. Natural slate roof
02. Tier or similar stone facing system
03. Iroko or similar timber cladding, vertical format
04. Facing brick
05. Weber or similar render system
06. High performance double glazed window & doors
07. Black fascia & soffits
08. Zinc or similar PPC alloy rainwater goods
09. Projecting brick detail

Planning Issue 24.09.20 P1

project

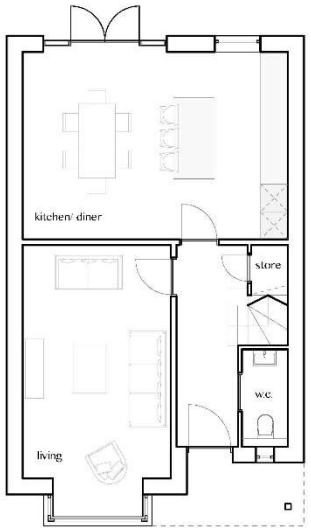
Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title

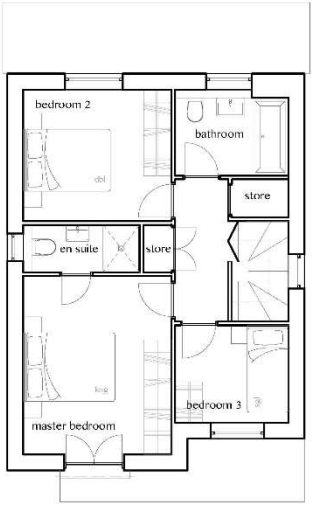
Plot 1 - Proposed Elevations

scale 1:100 @ A3 date July 2020

drg no. 2001_08 rev P1



Ground Floor



First Floor

PLANNING

Plot 2 key plan

Planning Issue 24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

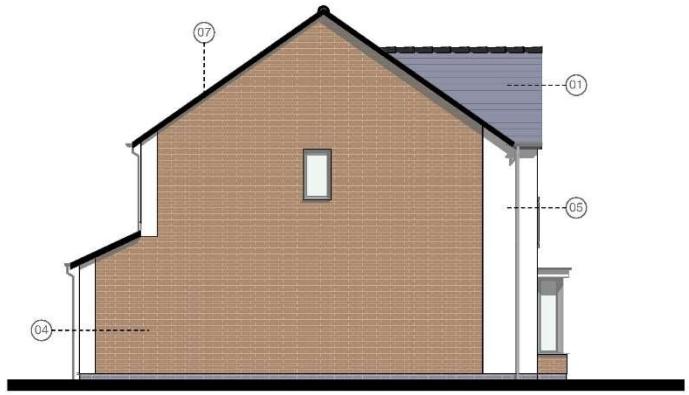
title

Plot 2 - Proposed Layouts

scale 1:100 @ A3 date July 2020

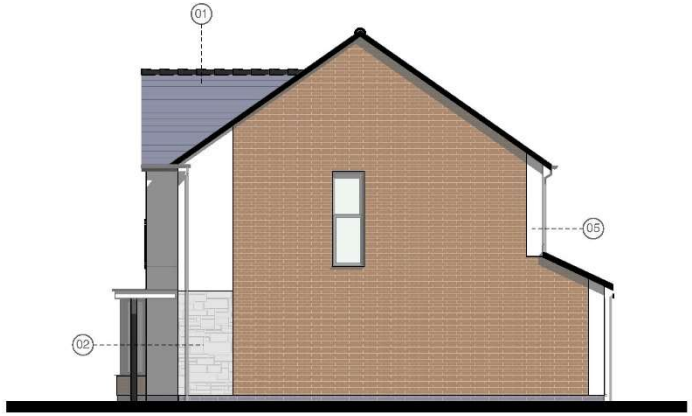
drg no. 2001_09 rev P1

Front elevation



Side elevation

Rear elevation



Gable elevation

PLANNING

Isometric view_front

Isometric view_rear

Legend:

01. Natural slate roof
02. Tier or similar stone facing system
03. Iroko or similar timber cladding, vertical format
04. Facing brick
05. Weber or similar render system
06. High performance double glazed window & doors
07. Black fascia & soffits
08. Zinc or similar PPC alloy rainwater goods
09. Projecting brick detail

Planning Issue 24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

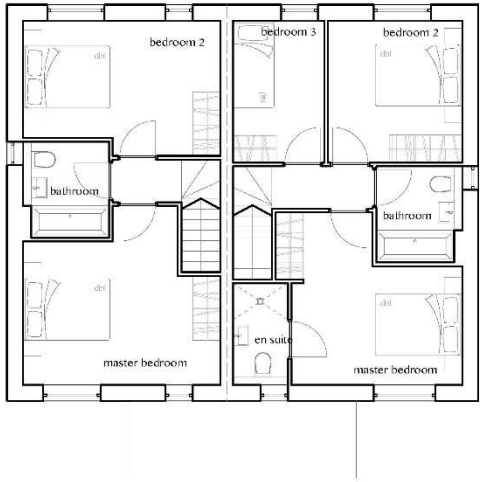
title

Plot 2 - Proposed Elevations

scale 1:100 @ A3 date July 2020

drg no. 2001_10 rev P1

Ground Floor



First Floor

PLANNING

Plot 3 & 4 key plan

Planning Issue 24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title

Plots 3 & 4 - Proposed Layouts

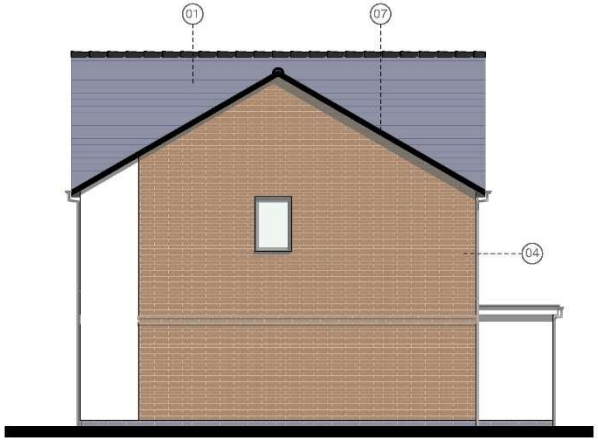
scale 1:100 @ A3 date July 2020

drg no. 2001_11 rev P1

Front elevation

Side elevation

Rear elevation



Gable elevation

PLANNING

Isometric view_front

Isometric view_rear

Legend:

01. Natural slate roof
02. Tier or similar stone facing system
03. Iroko or similar timber cladding, vertical format
04. Facing brick
05. Weber or similar render system
06. High performance double glazed window & doors
07. Black fascia & soffits
08. Zinc or similar PPC alloy rainwater goods
09. Projecting brick detail

Planning Issue 24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title

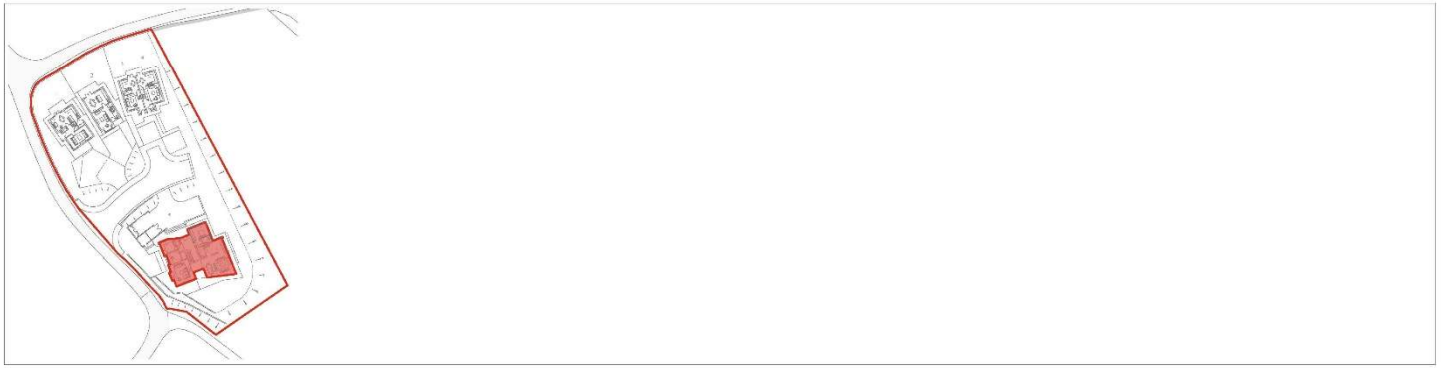
Plots 3 & 4 - Proposed Elevations

scale 1:100 @ A3 date July 2020

drg no. 2001_12 rev P1

Ground Floor

First floor



Planning Issue 24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 5 - Proposed Layouts

scale

date July 2020

drg no. 2001_13

rev P1

Front elevation

Side elevation

PLANNING

Isometric view_front

Legend:

01. Natural slate roof
02. PPC standing seam roof
03. Green roof system
04. Tier or similar stone facing system
05. Iroko or similar timber cladding, vertical format
06. Weber or similar render system
07. High performance Aluminium window & doors
08. Frameless glazed guarding
09. Slim profile roof lights
10. PPC alloy fascias, with Iroko soffits
11. Zinc or similar PPC alloy rainwater goods

Planning Issue 24.09.20 P1

project

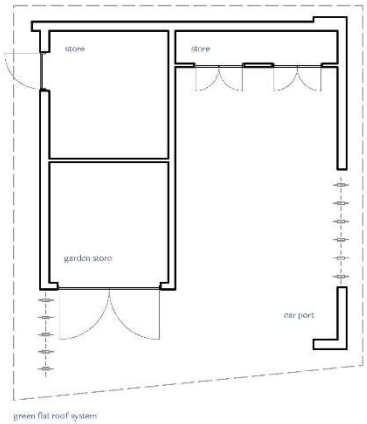
Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 5 - Proposed Elevations Sheet 1

scale 1:100 @ A3 date July 2020

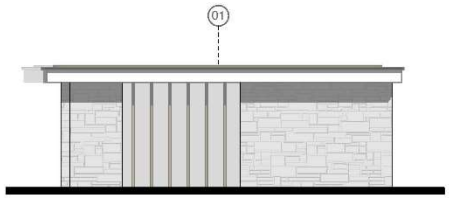
drg no. 2001_14 rev P1



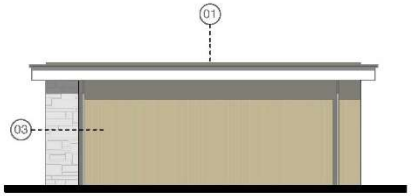
Car Port Layout

3D Impression

Front Elevation



Side Elevation (facing plots 1-4)



Rear Elevation (facing road)

Side Elevation

PLANNING

Legend:

01. Green roof system
02. Tier or similar stone facing system
03. Iroko or similar timber cladding/ posts
04. Weber or similar render system
05. Aluminium door

Planning Issue 24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development
Land Adj Ysgubor Wen
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 5 - Car Port

scale 1:100 @ A3 date July 2020

drg no. 2001_16 rev P1

Tud. 147

Tud. 148

Tud. 149

Tud. 150

Tud. 151

Tud. 152

Tud. 153

30

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/06/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif:	**C20/0348/35/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**01/05/2020**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Defnyddio tir ar gyfer gwersylla / glampio amgen parhaol.**
Lleoliad:	**Tir ger Coed Mawr, Criccieth, LL52 0ND**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn ar gyfer defnyddio tir ar gyfer gwersylla glampio amgen parhaol fydd yn cynnwys 8 pod gwyliau, 1 pod gwasanaeth (*'utility'*) a 2 storfa 'container' ynghyd a gwaith trin carthffosiaeth a newidiadau i'r fynedfa bresennol gan gynnwys darparu arosfan bws.

1.2 Mae'r safle (sy'n gae amaethyddol) wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac oddi allan i unrhyw ardal sy'n cael ei hadnabod oherwydd ei dirwedd arbennig yn y CDLl, Serch hynny, mae wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt ymgeisiol Coed Mawr. Mae'r safle wedi ei amgylchynu ar 3 ochr gan goed aeddfed, yn ogystal â choed a gwrychoedd ar hyd ffon orllewinol y safle. Mae'r goedlan sy'n uniongyrchol i'r dwyrain o'r safle wedi ei gydnabod fel Coetir Hynafol a Lled-Naturiol. Nodir hefyd bod y safle yn gorwedd o fewn parth llifogydd B.

1.3 Bydd y podiau wedi ei leoli ar ochr gorllewinol ffordd mynediad newydd, a fydd yn rhedeg o'r de i'r gogledd trwy ganol y safle. Bydd y podiau wedi eu cysylltu i system trin carthffos a bydd y bwriad yn darparu rhwydwaith draen dwr gwyneb.

1.4 Bydd y podiau pren yn mesur 6m o hyd x 3.3m o led x 3m o uchder. Byddent wedi eu cladio gyda planciau pren cedrwydden (Western Red Cedar) neu llarwydden (Siberian Larch), gyda drysau UPVC a ffenestri derw. Bydd y podiau wedi eu paentio mewn lliw amgylcheddol tawel. Yn fewnol byddent yn darparu un gwely dwbl, gofod goginio/ymlacio ac ystafell ymolchi. Bydd gofod parcio yn cael ei ddarparu ar gyfer un car wrth ochr pob pod.

1.5 Bydd y 2 storfa container wedi eu cladio mewn pren. Nid yw'r bwriad yn amlygu'r cyfiawnhad am y storfeydd na pa liw y bwriadir eu paentio. Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno parthed y pod gwasnaeth arfaethedig.

1.6 Bydd coed a llwyni o rywogaethau cynhenid newydd yn cael eu plannu o fewn y safle.

Bydd y safle yn cael ei wasanaethu gan fynediad amaethyddol presennol oddi ar y ffordd B4411 a fydd wedi ei addasu i ddarparu lleiniau gweledegd mwy ac fydd yn golygu codi waliau carreg newydd i'w darparu. Nid yw'r bwriad yn nodi pa ddeunyddiau bwriedir eu defnyddio ar gyfer wyneb y ffordd. Nodir bod y mynediad presennol yn anaddas i gerbydau ac fel rhan o'r datblygiad bwriedir gwneud newidiadau sylweddol iddo sy'n golygu darparu lleiniau gweledegd gwell. Bwriedir hefyd darparu 'ardal aros am fws' ger y mynediad.

1.7 Mae'r wybodaeth a'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.

Asesiad Ecolegol

Asesiad Canlyniad Llifogydd

Strategaeth Draeniad

Asesiad Trafnidiaeth

Datganiad Dylunio a Mynediad

Cynllun Peirianneg Sifil

Asesiad Adrawiad Coed (BS: 5837/2012.)

1.8 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i' Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad oherwydd fod safle'r cais yn fwy na 0.5ha.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 1.22 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

PS1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

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

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

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

CCA Cyfleusterau a llety i dwristiaid (2021)

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol diweddar i'r safle

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Nid yw o fewn ffiniau'r Cyngor Tref ond mae pryder wedi'i fynegi am y fynedfa i'r lon a chonsyrn ei fod yn beryglus dros ben gan ei fod reit wrth ymyl pont Rhydybenllyg a hefyd ar gongl.

Uned Drafnidiaeth: Mae'r gweledded o'r fynedfa yn dderbyniol imi, gyda golwg llawn dro y pont ac i fyny'r ffordd o Rhoslan. Dwi'n di awgrymu i'r ymgeisydd y byddai angen ailraddio lefelau'r ffordd mynediad ar tir nhw gan mae'n disgyn i lawr i'r safle yn eitha serth ar hyn o bryd. Tydi cynlluniau'r asiant ddim yn dangos lefelau, dim ond bwriad i lledu'r adwy trwy codi waliau ar radiws, a cynigaf amod priodol ar gyfer y lefelau.

Ymateb 01.06.2021

Diolch am cadarnhau pa cynlluniau sy'n berthnasol i'r cais.

Cadarnhaf mod wedi esgeuluso'r elfen safle bws ar y cynlluniau, ac wedi canolbwyntio ar leoliad a dyluniad yr adwy cerbydol mewn perthynas â'i heffaith ar tro y bont.

O ran y bwriad o ddarparu safle bws, heb gytundeb yr Adran Amgylchedd (gan gynnwys mewnbwn gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Cludiant) mae'n annhebyg y byddai'r 'stop' yn cael ei ystyried fel un swyddogol a gweithredol.

Y prif ystyriaethau yw'r angen, lleoliad diogel i ddefnyddwyr, a lleoliad ddiogel o ran defnyddwyr eraill y briffordd.

Yn yr achos yma tydi'r angen ddim yn amlwg. Er byddai'n cynnig cyfle i ymwelwyr ddal bws am gyfeiriad Criccieth mae'n debyg bydd y mwyafrif ohonynt yn dewis defnyddio cerbyd i grwydro'r Sir os

am adael y safle ar ei gwyliau.

O ran lleoliad diogel i ddefnyddwyr, mae safle'r stop yn cynnig lle gwastad a thu hwnt i'r briffordd i ddisgwyl, ond dim ond ar un ochr o'r ffordd (cyfeiriad Criccieth), heb modd darparu ardal cyffelyb ar ochr arall y ffordd neu i bobl sy'n ymadael a'r bws o Criccieth, ac felly'n codi pryder o ran diogelwch a'r gallu i groesi a disgwyl am fws yn ddiogel.

Mae lleoliad y 'stop' hefyd yn codi pryder o ran diogelwch y ffordd. Mae'n agos i'r tro ar y bont, ac er y byddai cerbydau mawr yn pasio'n dyddiol, mae'r gweithred o gael bws yn stopio yn y ffordd am gyfnod i godi neu gostwng pobl yn debygol o amharu ar symudiadau eraill sy'n tramwy dros y bont. Yn ogystal mi all arwain at gerbydau'n ymdrechu i basio'r bws tra'n sefydlog, gan arwain iddynt groesi'r bont ar ochr anghywir y ffordd o amgylch y tro.

Yn sgil yr uchod, a'r annhebygrwydd i'r Cyngor dderbyn y safle bws fel safle ffurfiol, argymhellaf dileu'r elfen yma ar sail diogelwch y ffyrdd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Risg Llifogydd - Rydym yn fodlon bod y mesurau lliniaru a amlinellir yn y ACLl yn ddigon i fynd i'r afael yn ddigonol â'r perygl o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r safle. Felly, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar yr amod bod y cyflwr canlynol yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd:

Amod: Rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y podiau o leiaf 450mm yn uwch na lefelau'r ddaear.

Traeniad Aflan - Cynigiodd y cais waith trin preifat yn wreiddiol. Fodd bynnag, cynigiodd y llun safle, a gawsom ar 27 Tachwedd 2020, "tanc storio budr" sy'n awgrymu defnyddio carthbwll. Buom yn cwestiynu'r defnydd o'r fath, nad yw'n amgylcheddol gynaliadwy, ac mae'r ymgeiswyr wedi diwygio'r cynlluniau safle ymhellach i gynnig gwaith trin preifat, sy'n ymddangos yn dderbyniol.

Rhywogaethau a Warchodir - Nodwn fod yr adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology, updated 2nd December 2020) wedi nodi nad oedd Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

Sut bynnag, byddem yn argymell i chi ymgynghori'ch ecolegydd ar unrhyw Rywogaethau Estron Goresgynnol a nodwyd ar y safle.

Dŵr Cymru:	Datgan sylwadau arferol ac yn cynghori'r ymgeisydd i gysylltu efo Cyfoeth Naturiol Cymru oherwydd y bwriad i ddefnyddio gwaith trin carthion preifat. Angen ail ymgynghori os byddai sefyllfa yn newid ac angen cysylltu i'r brif garthffos.
Swyddog Coed (Gwasanaeth Trafnidiaeth a Chefn Gwlad	Mae'r safle wedi ei amgylchynu a choed, mae Coed Mawr wedi ei restru fel safle coetir hynafol. Mae'r podiau yn cael eu lleoli yn eithaf agos i'r coed /clawdd sydd yn ymylu y safle, felly bysai angen gwneud siŵr bod y podiau ddim yn pwyso i fewn i RPZ (root protection zone) y coed. Hefyd mae angen gwybodaeth ynglŷn â beth fydd y podiau wedi eu sefyll arno, gan y gall hyn gael effaith ar wreiddiau'r coed os yw yn rhy agos i'r RPZ. A oes adroddiad coed BS:5837/2012 wedi ei gyflwyno gyda'r cais?
Uned Draenio Tir (Ymgynghoriaeth Gwynedd)	Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd ffin safle'r datblygiad ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn ymharu ar lif yr afon mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon a dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach. Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio cynaliadwy a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol.
Uned Bioamrywiaeth	Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflawnir gan Cambrian Ecology dyddiedig 23ain o Dachwedd 2019. Gallaf gadarnhau fod yr arolwg ac adroddiad wedi cael ei gwneud i safon dda. Mae'r safle yn gorwedd o fewn Safle Bywyd Gwyllt Coed Mawr sydd yn cysylltu yn uniongyrchol i Safle Bywyd Gwyllt Afon Dwyfor. Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r cais yma cyhyd â bod mesurau lliniaru (adar yn nythu, rhywogaethau gwarchodedig yr afon Dwyfor) a nodwyd yn adran 8 yr adroddiad gan Cambrian Ecology, yn ogystal â'r mesurau gwella bioamrywiaeth a nodwyd yn adran 9 yr adroddiad ac uchod yn cael eu hychwanegu i'r cynlluniau datblygu. Mae hyn yn

cynnwys cynllun bioddiogelwch INNS (Invasive Non Native Species) ar gyfer y broblem Jac y Neidiwr ar y safle, y cynllun atal llygredd ar gyfer y cwrs dwr yn ogystal â'r mesurau lliniaru a nodwyd yn yr adroddiad coedyddiaeth.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi do di ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail cynllunio.

- Gormodedd o'r math yma o lety gwyliau yn yr ardal
- Materion priffyrdd
- Materion Bioamrywiaeth

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

- Ni chredir mai'r ymgeisydd yw perchennog y tir.
- Mae gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle

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

- Bendithion i'r economi leol
- Diffyg darpariaeth o'r math yma o letya gwyliau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yn golygu sefydlu safle llety gwersylla amgen parhaol newydd. Mae polisi TWR 3 CDLl yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd newydd o'r math os ydynt y tu allan i'r AHNE a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig ac os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf penodol o fewn y polisi. Nid yw'r safle dan sylw wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ac nid yw ychwaith o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly mewn egwyddor gellir ystyried addasrwydd y safle ar gyfer llety gwersylla amgen parhaol cyn belled fod y bwriad yn cwrdd gyda'r meini prawf o fewn Polisi TWR 3, sef:

I Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a

II Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a

III Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

5.2 Mae Adrannau 3 (Twristiaeth - Ystyriaethau Cynllunio Trosfwaol) a 5 (Safleoedd Carafanau Sefydlog, Sialé a Llety Gwersylla Amgen Parhaol) CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021) yn rhoi arweiniad pellach parthed a'r meini prawf uchod.

Maen prawf I. - Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol

5.3 Mae'r maen prawf yma yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yn y cyd-destun hwn fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 sydd yn cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.

5.4 Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G10 (Canol Llŷn). Mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir: "Y tu allan i'r AHNEau a'r ATAau fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach i fach iawn wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol". Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw. Yn unol â'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti y Dirwedd mae'r nifer o unedau (8 pod) a gynigir ar y safle yma yn cael ei ddiffinio fel datblygiad bach iawn.

5.5 Yn ychwanegol, ceir 4 safle carafanau sefydlog o fewn 0.7 cilomedr i'r safle. Serch hynny, nid oes safle Llety Gwersylla Amgen Parhaol yng nghyffiniau'r safle.

5.6 Yn nghyd-destun yr uchod ac o ystyried maint y safle arfaethedig ni ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd o'r math yn yr ardal.

5.7 ***Maen prawf II. - Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a / neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd***

5.8 O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

5.9 Mae Polisi AMG3 yn nodi y bydd rhaid i ddatblygiadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol. Ymhellach, mae Polisi PCYFF 4 dylai pob datblygiad integreiddio gyda hyn sydd o'i gwmpas. Dylid gwrthod unrhyw gynlluniau sydd heb roddi ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

5.10 I'r perwyl hyn nodir fod safle'r bwriad wedi ei dirweddu'n ddigonol yn barod, ond ystyrir fod y gwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer darparu mynediad derbyniol i'r safle ynghyd a safle bws yn achosi datblygiad fyddai'n anaddas yn y dirwedd o ystyried y lleoliad gwledig a'r cymeriad presennol. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i'r maen prawf yma.

5.11 ***Maen prawf III - Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd***

5.12 Mae'r fynedfa bresennol i'r safle yn annerbyniol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad ac, o ganlyniad, mae bwriad gwneud newidiadau i'r fynedfa er mwyn darparu lleiniau gweledegdd derbyniol. O safbwynt materion priffyrdd mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau y byddai'r lleiniau gweledegdd yma yn dderbyniol ar gyfer y bwriad. Nodir fod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno sy'n ychwanegu man aros ar gyfer bws i'r ochr orllewiniol y fynedfa ynghyd a symud 'chevron' presennol er mwyn darparu'r newidiadau i'r fynedfa. Ar sail sylwadau'r Uned Briffyrdd ar yr elfen yma, ystyrir fod darparu man aros bws yn y lleoliad yma gyda'r potensial i achosi perygl i ddefnyddwyr ffordd a cherddwyr.

5.13 Mae'r man aros ar yr un ochr i'r ffordd yn unig ac felly byddai unrhyw un sydd angen dal bws yn teithio tua Gaernarfon yn cael ei orfodi i sefyll ar y briffordd ei hun. Byddai'r arosfan yn galluogi i'r rhai hynny sydd am ddal bws i gyfeiriad Criccieth wneud hynny drwy sefyll ar lecyn pwrpasol oddi ar y ffordd, ond nid oes lle tynnu i mewn yn cael ei ddarparu. Golygai hyn y byddai bws yn arafu ac yn stopio nepell oddi ar cornel a bont dros afon gyda waliau carreg cul arni. Byddai traffig y tu ôl i'r bws yn cael ei orfodi i aros tu ôl i'r bws tra y bydd wedi stopio, neu goddiweddyd y bws ar ochr arall y ffordd ar gornel i'r dde ac yn teithio tuag at draffig heb unrhyw weledegdd o'r naill ochr.

5.14 Byddai gweledegdd cerbydau sy'n tynnu allan o fynedfa'r bwriad hefyd yn cael ei effeithio gan y byddai'r bws yn stopio ar y ffordd cyhoeddus union i'r dde o'r fynedfa.

5.15 I'r perwyl hyn, ni ystyrir fod y bwriad yn darparu mynedfa gerbydol digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y tirwedd ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion y maen prawf yma.

Mwynderau gweledol

5.16 Fel y nodwyd uchod nid yw safle'r cais o fewn ardal sydd gyda dynodiadau tirwedd arbennig. Yn ogystal, mae'r coed aeddfed oddi amgylch y safle yn cysgodi'r safle o'r dirwedd ehangach. Ystyrir nad yw'r safle ei hun yn un ymwthiol yn y dirwedd a'i bod yn integreiddio'n dda gyda'r hyn o'i amgylch.

5.17 Er gwaethaf hyn, ac fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r newidiadau i'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu safle bws ger y fynedfa yn creu nodweddion mwy trefol fyddai'n debygol o gael effaith weledol sylweddol ac annerbyniol ar gymeriad yr ardal wledig yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PCYFF 2 a 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

5.19 Mae'r tŷ annedd agosaf i'r safle oddeutu 180 medr i ffwrdd ac nid oes llwybr cyhoeddus yn agos i'r safle. O'r herwydd mae'n annhebygol y bydd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol

i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Mae polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud gyda asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad yn golygu addasu mynedfa amaethyddol bresennol er mwyn ei gwella a darparu arosfan bws a byddai un gofod parcio ar gael ar gyfer pob pod gwyliau. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r sefyllfa parcio ac felly ystyrir o ran yr agwedd yma fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2.

5.21 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r bwriad yn cynnwys gwneud newidiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol er mwyn ei wneud yn dderbyniol ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau y byddai'r lleiniau gweledegd sydd wedi'u dangos yn dderbyniol ar gyfer y bwriad. Nodir fod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno sy'n ychwanegu man sefyll ar gyfer safle bws i'r ochr orllewiniol y fynedfa ynghyd a symud 'chevron' presennol er mwyn darparu'r newidiadau i'r fynedfa. Ar sail sylwadau'r Uned Briffyrdd ar yr elfen yma, ystyrir fod darparu man aros bws yn y lleoliad yma gyda'r potensial i achosi perygl i ddefnyddiwyr ffordd a cherddwyr.

5.22 Mae'r man aros ar un ochr i'r ffordd yn unig ac felly byddai unrhyw un sydd angen dal bws yn teithio tua Gaernarfon yn cael ei orfodi i sefyll ar y briffordd ei hun. Byddai'r arosfan yn galluogi i'r rhai hynny sydd am ddal bws i gyfeiriad Criccieth wneud hynny drwy sefyll ar lecyn pwrpasol oddi ar y ffordd, ond nid oes lle tynnu i mewn yn cael ei ddarparu. Golygai hyn y byddai bws yn arafu ac yn stopio nepell oddi ar cornel a bont dros afon gyda waliau carreg cul. Byddai traffig y tu ol i'r bws yn cael ei orfodi i aros tu ol i'r bws tra y bydd wedi stopio, neu goddiweddyd y bws ar ochr arall y ffordd ar gornel i'r dde ac yn teithio tuag at traffig heb unrhyw weledegd o'r naill ochr.

5.23 Byddai gweledegd cerbydau sy'n tynnu allan o fynedfa'r bwriad hefyd yn cael ei effeithio gan y byddai'r bws yn stopio ar y ffordd cyhoeddus union i'r dde o'r fynedfa.

5.24 I'r perwyl hyn, nid yw swyddogion cynllunio wedi eu argyhoeddi y byddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn gallu darparu mynedfa gerbydol digonol na diogel ar gyfer y bwriad nac ar gyfer defnyddwyr eraill y briffordd, ac fel sydd wedi ei nodi eisoes yn yr adroddiad yma, mae effaith weledol y newidiadau i'r fynedfa ger y briffordd yn annerbyniol ac wedi ei asesu o dan 'egwyddor y datblygiad' uchod. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TRA 4 o'r CDLl.

Materion Bioamrywiaeth a Choed

5.25 Mae Asesiad Ecolegol ac Arolwg Coed wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais. Mae ymateb yr Uned Bioamrywiaeth wedi ei dderbyn ar gyfer yr asesiadau yma ac mae'n cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad cyn belled ac fod y mesuraru lliniaru sydd wedi eu nodi yn cael eu darparu ar y safle. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS 19, AMG 3, AMG 5 ac AMG 6 o'r CDLl.

Yr Iaith Gymraeg

5.26 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Mae'r trothwyon o ran

pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.

5.27 Er nad oes angen cyflwyno Datganiad/Adroddiad ffurfiol, mae'n angen rhoi ystyriaeth i'r Gymraeg yn unol â'r arweiniad sydd yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mewn perthynas â hyn mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ac mae'n nodi'r pwyntiau canlynol:

- Byddai arwyddion cyfeiriadol a mewnol yn ddwyieithog.
- Byddai gwybodaeth am atyniadau, cyfleusterau a gwasanaethau lleol yn cael ei darparu o fewn y safle.
- Bwriedir codi ymwybyddiaeth o'r Gymraeg (e.e. Byrddau gwybodaeth gydag ymadroddion Cymraeg allweddol o ddydd i ddydd) gan annog pobl ar eu gwyliau i ddysgu'r iaith.
- Darparu cyfleoedd cyflogaeth leol.

5.28 I'r perwyl yma, ystyrir bod y bwriad yn cyd-fynd hefo'r arweiniad sydd wedi ei gynnwys yn rhan 'CH' o Atodiad 5 yn y CCA.

Cynaladwyedd

5.29 Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:

"Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)"

Ategir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr).

5.30 Ystyrir bod polisïau'r CDLL yn gyson gyda pholisïau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy.

5.31 Byddai defnyddwyr yr unedau gwyliau, yn y mwyafrif, yn defnyddio'r car preifat i gyrraedd y safle ac er y cydnabyddir fod llwybrau cyhoeddus a beicio yn agos, nid yw'r rhwydwaith ffyrdd a'r llwybrau yn gwneud hyn yn opsiwn diogel, deniadol na tebygol.

5.32 Nodir bod yr arosfan bws arfaethedig wedi ei leoli gyferbyn a mynedfa i'r safle a bod y bwriad yn darparu 'ardal aros am fws' ger mynedfa'r safle. Mae'r adroddiad uchod yn cadarnhau nad yw lleoli'r arosfan yma yn dderbyniol o ran effaith weledol ar yr ardal nac o ran diogelwch ffyrdd. Yn ogystal, nodir mai'r ganolfan agosaf i'r safle sydd yn cynnig ystod gyfyngedig o wasanaethau yw Criccieth (oddeutu 3 cilomedr i ffwrdd). Yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau materol cynllunio perthnasol, ystyrir bod y datblygiad wedi ei leoli mewn safle anghynaliadwy, ac fod y bwriad felly yn groes i ofynion polisïau PS4, PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT18, a PCC.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr uchod ystyrir nad yw'r bwriad yn gallu cwrdd gyda holl ofynion y polisïau perthnasol ac y byddai'r bwriad yn achosi effaith andwyol a sylweddol ar y tirwedd a diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r newidiadau i'r fynedfa bresennol er mwyn creu mynedfa derbyniol i'r safle (yn nhermau diogelwch ffyrdd) yn cael effaith andwyol annerbyniol ar gymeriad gwledig a mwynderau gweledol yr ardal sy'n groes i ofynion meini prawf ii ac iii o bolisi TWR 3, AMG 3 a PCYFF 2 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy'n gwarchod mwynderau ac effaith weledol ar y dirwedd lleol.

2. Mae darparu arosfan bws ger y fynedfa bresennol sydd i'w gwella yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd sy'n groes i ofynion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2017 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

3. Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig ac oddeutu 3km i'r dref / pentref agosaf sydd â gwasanaethau a'r safle bws agosaf. Nid yw'r rhwydwaith ffyrdd na'r llwybrau lleol yn hwylus i'w defnyddio o'r safle ac mae'r arosfan bws bwriedig sy'n ffurfio rhan o'r cais yn anaddas. Oherwydd lleoliad gwledig y cynnig, byddai ymwelwyr yn debygol iawn o ddefnyddio eu cludiant eu hunain i deithio i'r safle ac atyniadau/siopa/gwasanaethau yn ystod eu harhosiad, ac felly nid yw'r safle yn hygyrch ac wedi ei leoli mewn sy'n lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS4, PS14, maen prawf 12 o bolisi PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2011-2026, Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth ac Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11.

C20/0348/35/LL

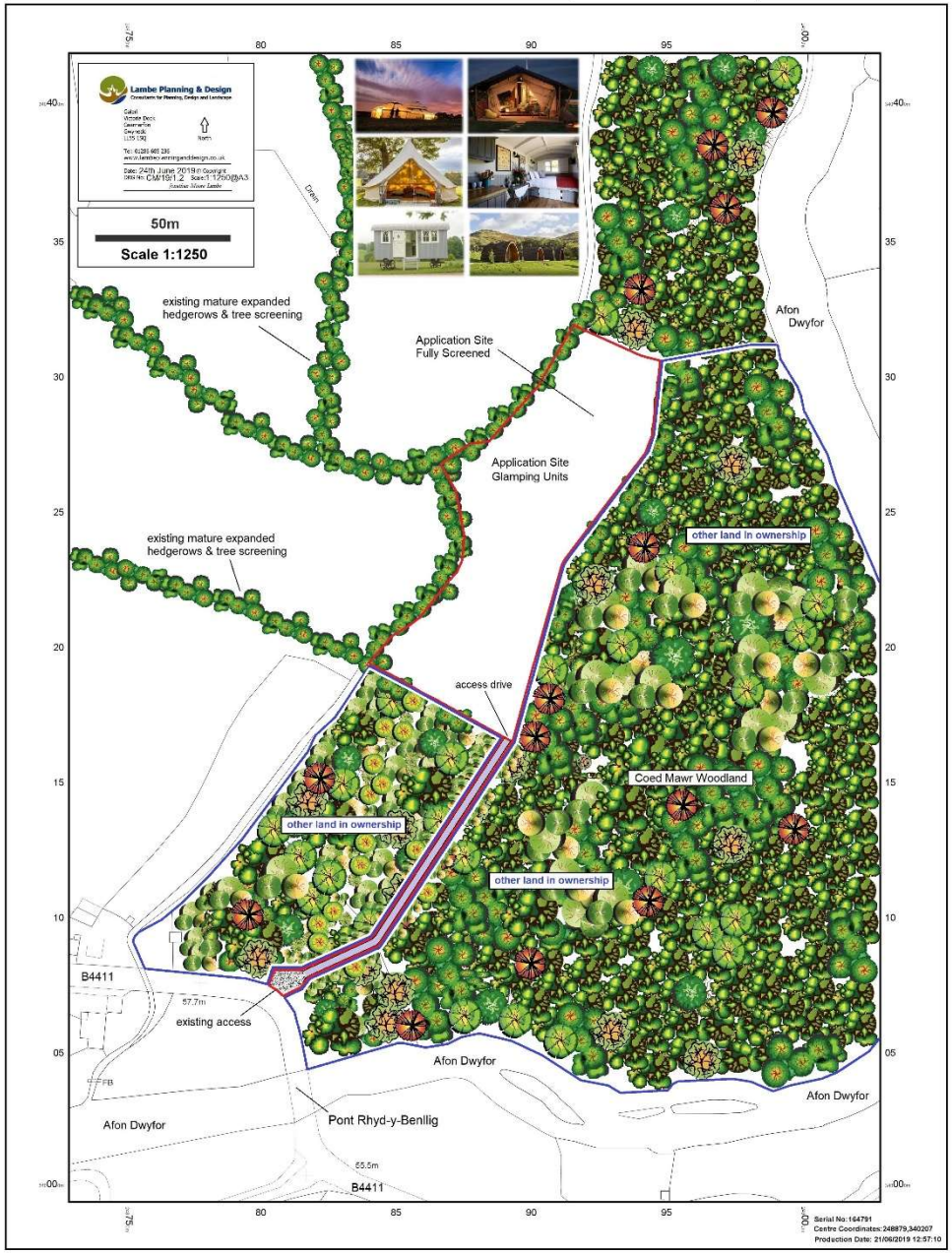
Defnyddio tir ar gyfer gwersylla / glampio amgen parhaol

Use of land for permanent alternative holiday glamping / camping facility

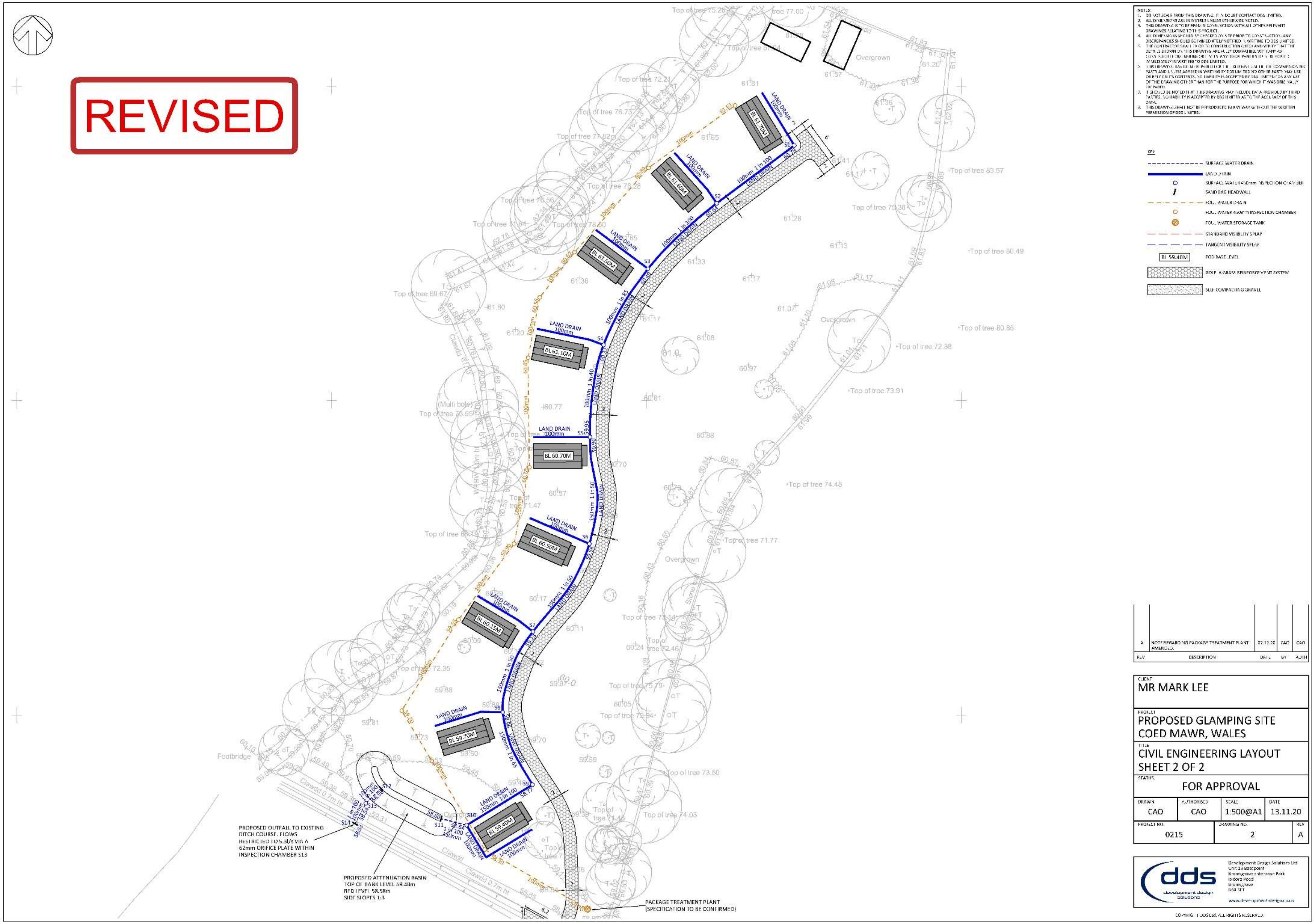
Land Adjacent To Coed Mawr Woodland, Criccieth, LL52 0ND

Proposed Small Scale Holiday Glamping on land at Coed Mawr Criccieth, LL52 0ND
Client: Mr and Mrs Mark and Toni Lee, Criccieth, Gwynedd.

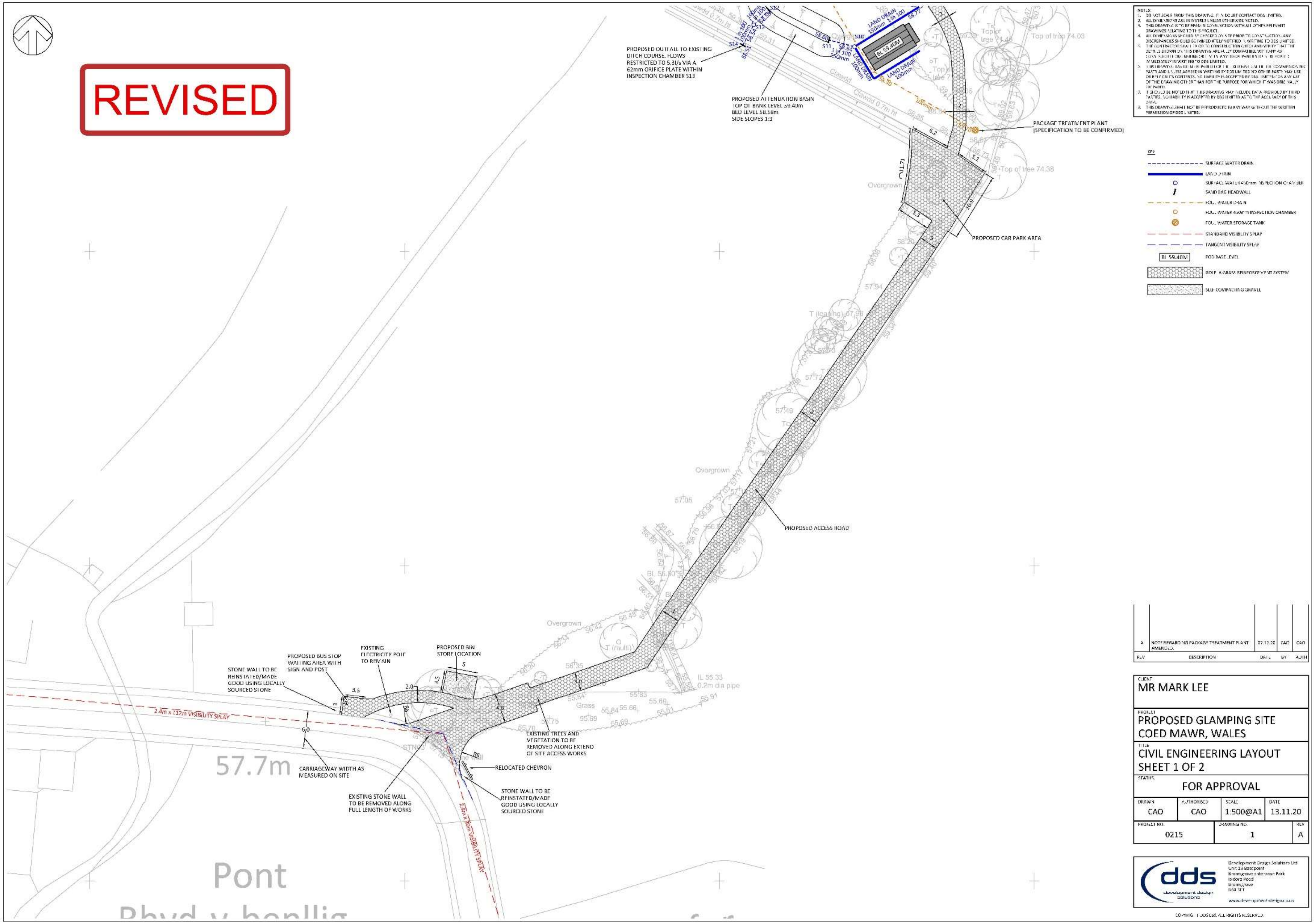
Site Location Plan



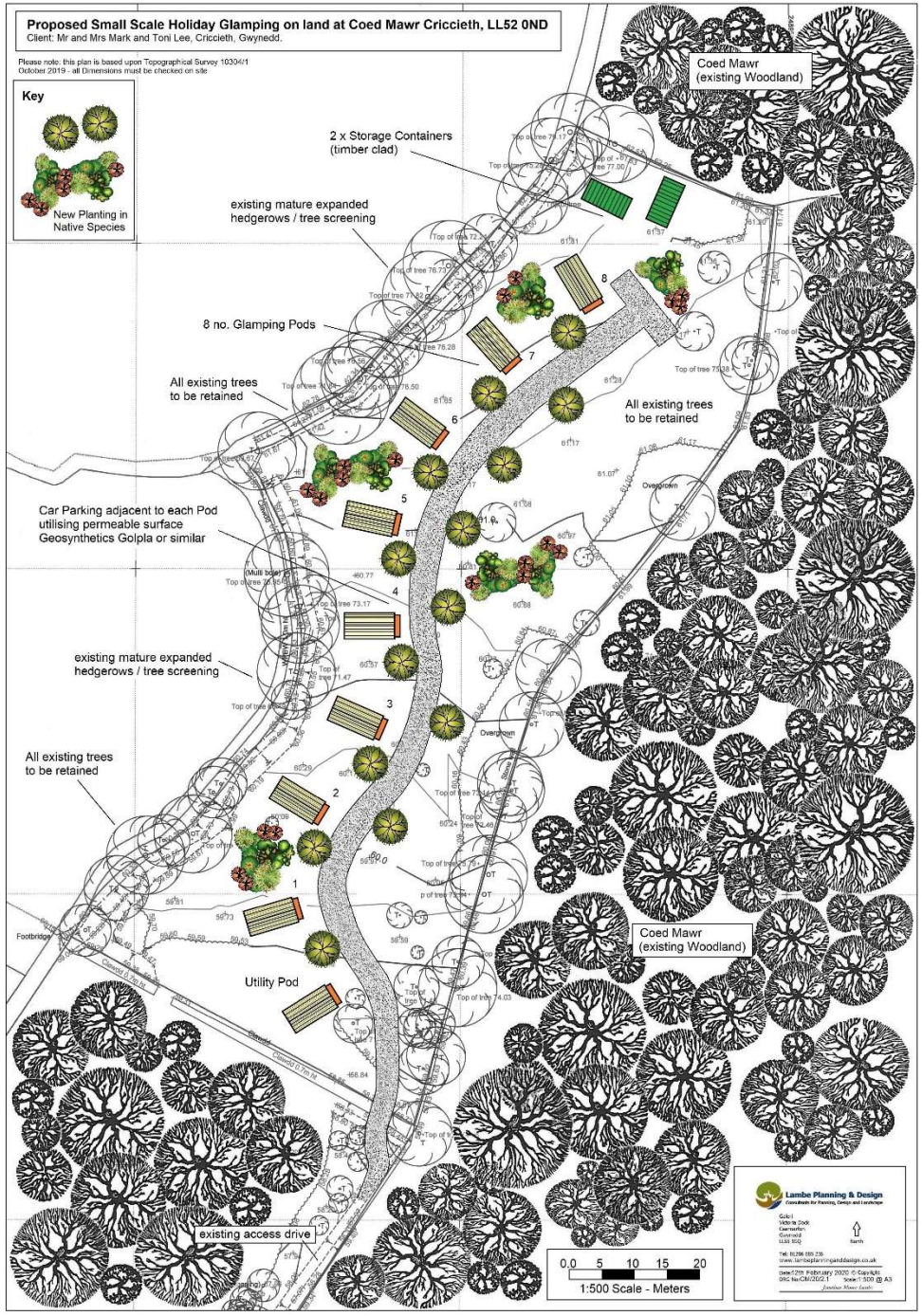
© Crown copyright and database rights 2019 Ordnance Survey 100048957.The representation of road, track or path is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



REVISED
7. IT SHOULD BE NOTED THAT THIS DRAWING MAY INCLUDE DATA PROVIDED BY THIRD PARTIES. NO LIABILITY IS ACCEPTED BY DDS LIMITED AS TO THE ACCURACY OF THIS DATA.
8. THIS DRAWING SHALL NOT BE REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF DDS LIMITED.
KEY
SURFACE WATER DRAIN
LAND DRAIN
SURFACE WATER 450mm INSPECTION CHAMBER
SAND BAG HEADWALL
FOUL WATER DRAIN
FOUL WATER 450mm INSPECTION CHAMBER
FOUL WATER STORAGE TANK
STANDARD VISIBILITY SPLAY
TANGENT VISIBILITY SPLAY
BL 59.40M
POD BASE LEVEL
SELF COMPACTING GRAVEL
LAND DRAIN 100mm
BL 61.70M
BL 61.60M
BL 61.50M
BL 61.10M
BL 60.70M
BL 60.50M
BL 60.15M
BL 59.70M
BL 59.40M
LAND DRAIN 150mm 1 in 100
PROPOSED OUTFALL TO EXISTING DITCH COURSE. FLOWS RESTRICTED TO 5.3l/s VIA A 62mm ORIFICE PLATE WITHIN INSPECTION CHAMBER S13
PROPOSED ATTENUATION BASIN TOP OF BANK LEVEL 59.40m BED LEVEL 58.58m SIDE SLOPES 1:3
PACKAGE TREATMENT PLANT (SPECIFICATION TO BE CONFIRMED)
Footbridge
Overgrown
A | NOTE REGARDING PACKAGE TREATMENT PLANT AMENDED. | CAO | CAO
REV | DESCRIPTION | DATE | BY | AUTH
CLIENT
MR MARK LEE
PROJECT
PROPOSED GLAMPING SITE
COED MAWR, WALES
TITLE
CIVIL ENGINEERING LAYOUT
SHEET 2 OF 2
STATUS
FOR APPROVAL
DRAWN CAO
AUTHORISED CAO
SCALE 1:500@A1
DATE 13.11.20
PROJECT NO. 0215
DRAWING NO. 2
REV A
dds
development design solutions
Development Design Solutions Ltd
Unit 23 Basepoint
Isidore Road
Bromsgrove



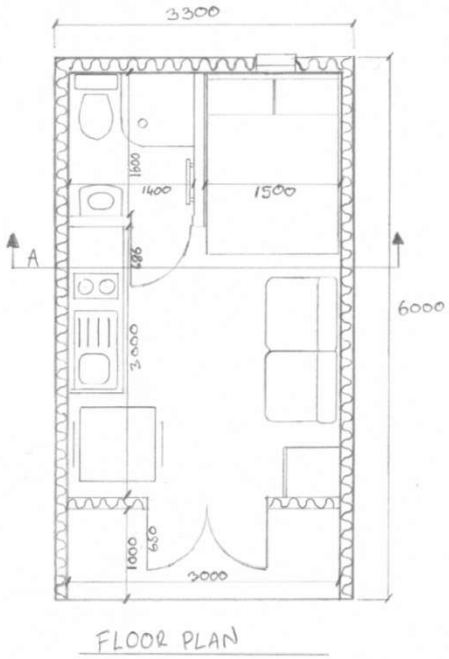
REVISED
PROPOSED OUTFALL TO EXISTING DITCH COURSE. FLOWS RESTRICTED TO 5.3l/s VIA A 62mm ORIFICE PLATE WITHIN INSPECTION CHAMBER S13
PROPOSED ATTENUATION BASIN TOP OF BANK LEVEL 59.40m BED LEVEL 58.58m SIDE SLOPES 1:3
PACKAGE TREATMENT PLANT (SPECIFICATION TO BE CONFIRMED)
PROPOSED CAR PARK AREA
PROPOSED ACCESS ROAD
PROPOSED BUS STOP WAITING AREA WITH SIGN AND POST
EXISTING ELECTRICITY POLE TO REMAIN
PROPOSED BIN STORE LOCATION
STONE WALL TO BE REINSTATED/MADE GOOD USING LOCALLY SOURCED STONE
2.4m x 132m VISIBILITY SPLAY
CARRIAGEWAY WIDTH AS MEASURED ON SITE
EXISTING STONE WALL TO BE REMOVED ALONG FULL LENGTH OF WORKS
RELOCATED CHEVRON
STONE WALL TO BE REINSTATED/MADE GOOD USING LOCALLY SOURCED STONE
EXISTING TREES AND VEGETATION TO BE REMOVED ALONG EXTEND OF SITE ACCESS WORKS
57.7m
Pont
Overgrown
KEY
SURFACE WATER DRAIN
LAND DRAIN
SAND BAG HEADWALL
FOUL WATER DRAIN
FOUL WATER STORAGE TANK
STANDARD VISIBILITY SPLAY
TANGENT VISIBILITY SPLAY
SELF COMPACTING GRAVEL
A NOTE REGARDING PACKAGE TREATMENT PLANT AMENDED.
REV DESCRIPTION DATE BY AUTH
CLIENT MR MARK LEE
PROJECT PROPOSED GLAMPING SITE COED MAWR, WALES
TITLE CIVIL ENGINEERING LAYOUT SHEET 1 OF 2
STATUS FOR APPROVAL
DRAWN CAO
AUTHORISED CAO
SCALE 1:500@A1
DATE 13.11.20
PROJECT NO. 0215
DRAWING NO. 1
REV A
dds development design solutions


Proposed Small Scale Holiday Glamping on land at Coed Mawr Criccieth, LL52 0ND
Client: Mr and Mrs Mark and Toni Lee, Criccieth, Gwynedd.
Please note: this plan is based upon Topographical Survey 1030/4/1
October 2019 - all Dimensions must be checked on site
Key
New Planting in Native Species
2 x Storage Containers (timber clad)
existing mature expanded hedgerows / tree screening
8 no. Glamping Pods
All existing trees to be retained
Car Parking adjacent to each Pod utilising permeable surface Geosynthetics Golpla or similar
Coed Mawr (existing Woodland)
Utility Pod
existing access drive
1:500 Scale - Meters
Lambe Planning & Design

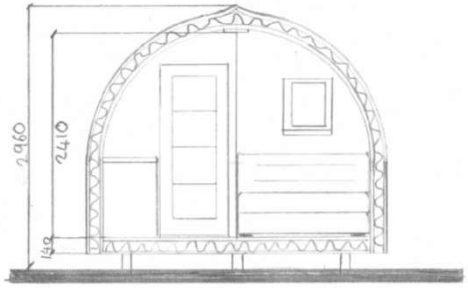
FRONT ELEVATION

SIDE ELEVATION

REAR ELEVATION



FLOOR PLAN



SECTION A

1:50 @ A3

Meters 0 1 2

Do not scale from this drawing
All dimensions are to be checked onsite
This drawing is not to be used for construction purposes.
This drawing is copyright of MR Joinery North Wales Ltd trading as Cedar Tree Pods.
Mr Joinery reserve the right to alter/replace the Stated products/manufacturers as require suiting specific requirement and/or availability

MR Joinery North Wales Limited T/A Cedar Tree Pods
62 Maes Pengwern
Llangollen
Denbighshire
LL20 8BB
mike@cedartreepods.co.uk
01978 780859 – 07852879663

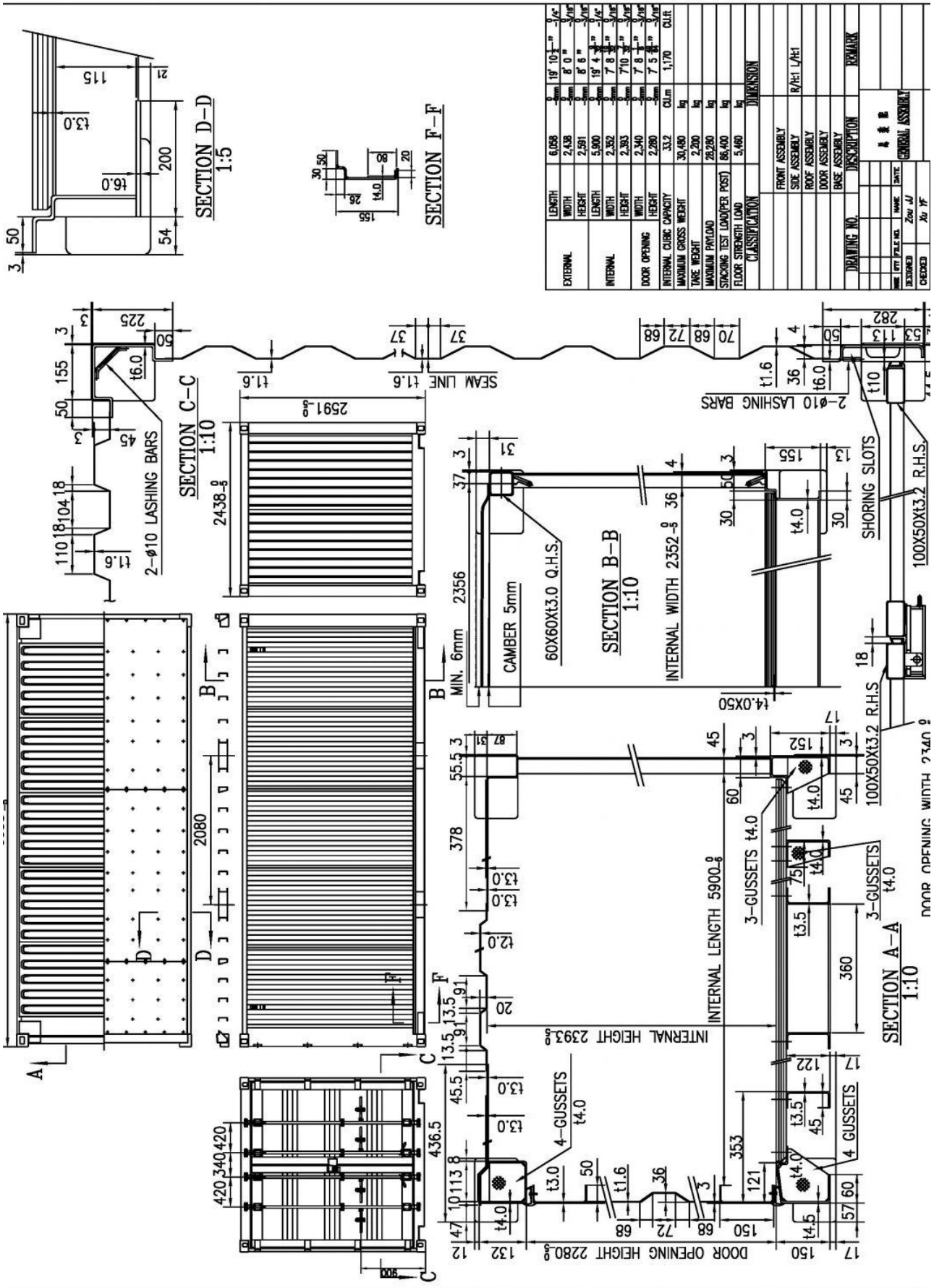
Client

Project

Drawing
XL Grande glamping pod (Standard)

Scale	Drawing No.	Rev.
1:50 @ A3	1	A

Date
10/12/2019


SECTION D-D
1:5
SECTION F-F
SECTION C-C
1:10
SECTION B-B
1:10
SECTION A-A
1:10
2-ø10 LASHING BARS
SEAM LINE t1.6
2-ø10 LASHING BARS
SHORING SLOTS
100X50Xt3.2 R.H.S.
CAMBER 5mm
MIN. 6mm
60X60Xt3.0 Q.H.S.
INTERNAL WIDTH 2352-5
INTERNAL LENGTH 5900-8
INTERNAL HEIGHT 2393-5
DOOR OPENING HEIGHT 2280-5
DOOR OPENING WIDTH 2340-8
3-GUSSETS t4.0
4-GUSSETS t4.0
4 GUSSETS
EXTERNAL
INTERNAL
DOOR OPENING
FRONT ASSEMBLY
SIDE ASSEMBLY
ROOF ASSEMBLY
DOOR ASSEMBLY
BASE ASSEMBLY
DRAWING NO.
DESCRIPTION
REMARK
GENERAL ASSEMBLY

Tud. 177

Tud. 178

Tud. 179

Tud. 180

Tud. 181

Tud. 182

Tud. 183

Tud. 184

Tud. 185

Tud. 186

Tud. 187

Tud. 188

Tud. 189