



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 12FED GORFFENNAF, 2021

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol / Virtual Meeting

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 2 Gorffennaf 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
Judith Mary Humphreys

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 BRYD

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

4. COFNODION

7 - 18

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21 Mehefin 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C21/0430/22/LL TIR GERLLAW OXTON VILLA FFORDD HAEARN BACH, PENYGROES, LL54 6NY 19 - 35

Cais ar gyfer codi ty fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Judith Humphreys

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

5.2 CAIS RHIF C20/1093/24/LL TIR GER TALARDD, DINAS, CAERNARFON, LL54 7YN 36 - 76

Cais ar gyfer codi 16 annedd gyda mynedfa cysylltiol, parcio a thirweddu

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aeron M Jones

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

5.3 CAIS RHIF C21/0376/34/LL DARN O DIR, FFORDD O CAPEL EBENEZER YN PASIO BRYN EISTEDDFOD A GILFACH I'R DE O GROESFFORDD PENARTH, CLYNNOG FAWR, CLYNNOG, LL54 5BT 77 - 102

Cais ar gyfer codi ty deulawr gyda modurdy

AELOD LLEOL: Cynghorydd Owain Williams

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

**5.4. CAIS RHIF C20/0102/33/LL PLAS YNG NGHEIDIO, CEIDIO, 103 - 119
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YL**

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

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

**5.5. CAIS RHIF C21/0483/33/LL PLAS YNG NGHEIDIO, CEIDIO, 120 - 134
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YL**

Dymchwel sied fferm bresennol a chodi sied amaethyddol newydd yn ei lle i gadw peiriannau a phorthiant

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

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

**5.6. CAIS RHIF C20/0877/09/LL MAES CARAFANAU PALL MALL 135 - 155
FFORDD BRYNCRUG, TYWYN, GWYNEDD, LL36 9RU**

Lleoli 9 carafan gwyliau sefydlog yn lle 12 carafan deithiol ynghyd a gwelliannau amgylcheddol

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Anne Lloyd Jones a'r Cynghorydd Mike Stevens

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

**5.7. CAIS RHIF C21/0332/42/DA TERFYN LÔN TERFYN, MORFA 156 - 168
NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6BA**

Diwygiadau ansylweddol i ganiatâd C19/0982/42/LL i gynyddu maint feranda a mynediad droed

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth M Jones

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

**5.8. CAIS RHIF C21/0111/45/LL TIR GER CAE LLAN, DENIO, 169 - 212
PENRALLT, PWLLHELI, LL53 5UA**

Cais llawn am ddatblygiad preswyl i gynnwys 14 tŷ newydd ynghyd a mynedfa, ffordd stad a llwybr troed, parcio, tirlunio a safle pwmpio carthffosiaeth

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dylan Bullard

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

**5.9 CAIS RHIF C21/0368/42/DT TYN Y MYNYDD, MYNYDD NEFYN, 213 - 227
NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6LN**

Estyniad ochr unllawr

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 21-06-21

Yn bresennol: **Cadeirydd:** **Cynghorydd Eric M Jones**
Is gadeirydd: **Cynghorodd Gareth A Roberts**

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, 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), Gwawr Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorydd Annwen Daniels a'r Cynghorydd Gruffydd Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Huw W Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Edgar Owen yn eitem 5.1 ar y rhaglen oherwydd bydd ail-leoli'r feddygfa bresennol (sydd drws nesaf i'w gartref) yn (debygol) o gael effaith ar safle ei gartref

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) Y Cynghorydd Berwyn P Jones yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0870/45/LL) oherwydd ei fod yn aelod ar Fwrdd Adra

Nid oedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu - nid oedd sylw yn yr adroddiad na chadarnhad swyddogol mai Adra fyddai'r Gymdeithas Tai gyda pherchnogaeth am yr Unedau Fforddiadwy. Arhosodd yn y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cynghorydd Edgar Owen (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (C21/0175/26/LL)
- Y Cynghorydd Stephen Churchman (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (C20/0533/35/LL)
- Y Cynghorydd Annwen Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (C21/0257/03/LL)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (C21/0167/42/DT)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfodydd blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 25ain o Fai 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

5.1. Cais Rhif C21/0175/26/LL Fferm Cross Ffordd Y Waunfawr, Waunfawr, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4YS

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu prif ganolfan gofal iechyd, mynedfa, parcio, tirlunio a chynllun draenio yn Waunfawr. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan, ond gerllaw i ffin datblygu Waunfawr fel y'i nodir yn y CDLI, ond heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Adroddwyd y bydd y feddygfa bresennol yn Waunfawr yn symud i'r safle newydd fyddai wedi ei adeiladu'n bwrsasol.

Amlygwyd bod sawl elfen i'r cais:

- 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 phractis doctoriaid. Bydd y bwriad yn cynyddu'r niferoedd o weithwyr presennol o 29 i 35.
- Darparu llecynnau parcio ar gyfer 38 o ymwelwyr, ar gyfer 15 staff a 6 ar gyfer ymwelwyr anabl.
- Tirlunio ar gyrion ac oddi fewn i'r safle.
- Cynllun draenio cynaliadwy.
- Creu llwybr troed newydd i redeg cyfochrog a ffin ogleddol 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.

Cyfeiriwyd at un o'r polisiau perthnasol i'r cais sef Polisi ISA2 o'r CDLL sy'n gefnogol i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol er bod rhaid i cydymffurfio â'r meini prawf:

- i) eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol. Yn yr achos yma, ystyriwyd bod safle'r cais yn cyffwrdd â ffin datblygu'r pentref gyda gwybodaeth wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais, yn datgan bod gwir angen cyfleuster iechyd newydd yn Waunfawr fyddai'n ymateb yn gyflawn i anghenion iechyd y boblogaeth leol â phoblogaeth y dalgyloch.
- ii) yn achos adeiladau newydd, na ellid bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol. Yn yr achos

yma ystyriwyd 4 safle o fewn y pentref, ond am resymau yn ymwneud a maint cyfyngedig, diffygion mynedfa/parcio ac agosatwydd at adeiladau eraill, penderfynwyd mai safle'r cais yma oedd yr un mwyaf addas ar gyfer canolfan iechyd newydd.

- iii) os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellid dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw. Yn yr achos yma, nid oes cyfleusterau digonol o fewn y feddygfa bresennol i ymateb i ofynion amrywiol a chynyddol cleifion y gymuned leol. Nid yw'r safle presennol yn ddigon mawr i ymestyn y cyfleuster presennol i 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. Yn yr achos yma, ystyriwyd bod graddfa, lleoliad a dyluniad yr adeilad wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw gyda Swyddogion Cynllunio gyda newidiadau wedi ei gwneud i'r cynlluniau gwreiddiol er mwyn ystyried mwynderau gweledol a mwynderau preswyl trigolion cyfagos. Ystyriwyd bod lleoliad a gosodiad y safle gyferbyn a ffin datblygu'r pentref yn dderbyniol a'i fod yn creu estyniad rhesymegol i ffurf rubanog y rhan yma o'r pentref ac na fyddai yn cael effaith andwyol annerbyniol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal
- v) bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chlodiant cyhoeddus. Yn yr achos yma ystyriwyd bod y safle, er wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu, yn hygyrch i amrywiol ddulliau teithio amgen gan gynnwys trafndiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio. Fodd bynnag, rhagwelwyd y byddai'n anochel i rai cleifion ymweld â'r ganolfan drwy ddefnyddio cerbyd oherwydd eu cyflwr neu amgylchiadau personol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail y byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn, i) amharu'n andwyol ar breifatrwydd deiliaid anheddau cyfagos: ii) byddai agor y caeau i fyny yn y tu cefn i'r anheddau yn codi pryderon diogelwch, iii) cynnydd mewn traffig yn creu aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl. Amlinellwyd yr ymatebion fesul pennawd:

- Preifatrwydd: yr adeilad ei hun wedi ei leoli ar ran gorllewinol y safle felly yn osgoi gor-edrych i mewn i erddi'r anheddau a adnabyddir fel Llwydiarth, Cobweb Cottage a Ty'n Llain. O ganlyniad, bydd y maes parcio ar gyfer y cleifion yn cael ei osod y tu cefn i'r anheddau hyn. Er derbyn nad yw colli golygfeydd yn ystyriaeth faterol i gynllunio, mae colli preifatrwydd a gor-edrych yn ystyriaethau perthnasol a dilys. Derbyniwyd (o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol) y bydd rhywfaint o or-edrych tuag at Ty'n Llain gan ddefnyddwyr y maes parcio, ond ystyriwyd mai am gyfnodau byr byddai hyn ac felly nid yw'n golygu gor-edrych uniongyrchol parhaol nac annerbyniol i'r tŷ (ac eraill gerllaw). Ategwyd y gellid cynnwys amod codi ffens coedyn close-boarded ar hyd mylon y maes parcio ynghyd ag amod gosod *grasscrete* ar y lle parcio ger y tai.
- Diogelwch – pryder yn ymwneud gydag agor cefnau'r anheddau i fyny a fyddai'n creu mynediad hwylus i'r anheddau eu hunain. Er mwyn lleihau'r fath bryder, amlygwyd bod asiant yr ymgeisydd wedi datgan y posibilrwydd o osod rhwystr ar draws y fynedfa pan mae'r ganolfan ar gau.
- Aflonyddwch sŵn - cydnabuwyd y byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn creu sŵn a allai fod yn uwch na lefelau sŵn presennol o amgylch safle'r cais. Adroddwyd bod datganiad byr yn ymwneud a sŵn wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn nodi: i) na fydd llety preswyl yn rhan o'r cais ii) yr adeilad wedi ei osod er mwyn lleihau sŵn gyda'r ffenestri wedi eu trefnu i gyfyngu sŵn iii) yr adeilad wedi ei godi gan ddefnyddio waliau ceudod, iv) ni fydd gan yr adeilad unrhyw gyfarpar offer a fyddai'n allyrru sŵn - bydd y rhain wedi eu lleoli o fewn yr adeilad .

Adroddwyd bod bwriad creu mynediad newydd i'r 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. Amlygodd yr Uned Drafnidiaeth fod safle'r cais yn

un hygyrch i drigolion lleol ac nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau a nodiadau perthnasol.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, derbyniwyd gwrthwynebiadau parthed y nant sy'n rhedeg drwy'r safle ac sy'n dueddol o orlifo yn ystod glaw trwm gan arwain at lifogydd ar y ffordd fawr. Mewn ymateb i'r pryderon hyn, nodwyd bod yr Uned Dwr ac Amgylchedd wedi datgan eu bod yn ymwybodol bod y nant wedi gorlifo yn y gorffennol, ond ystyriwyd bod hyn o ganlyniad i ddiffyg ymgymryd â gwaith cynnal a chadw gan berchennog y tir. Nodwyd hefyd bod yr Uned yn ymwybodol fod dwr yn cronni ar y ffordd sirol ac o ganlyniad mae'r ardal yn cael ei hystyried gan y Cyngor ar gyfer ymgymryd â chynllun atal llifogydd dalgylchol.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn welliant sylweddol ar gyfleusterau a darpariaeth feddygol ac iechyd ar gyfer y gymuned leol ynghyd a'r ardal ehangach ac na fyddai'r datblygiad yn ei gyfanwydd, yn creu effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisiau cynllunio a chyngor cenedlaethol perthnasol.

b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD

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

- 1. 5 mlynedd.**
- 2. Yn unol â'r cynlluniau.**
- 3. Llechi.**
- 4. Samplau o'r deunyddiau allanol.**
- 5. Ymgymryd â'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.**
- 17. Amod grasscrete ar y lle parcio ger y tai**

Nodyn: Cyflwyno cynllun system draenio dŵr cynaliadwy (SuDS) i'r Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor

5.2 Cais Rhif C20/0533/35/LL Eisteddfa Caravan And Camping Site, Pentrefelin, Gwynedd, LL52 0PT

Newid defnydd tir ar gyfer lleoli 42 carafán deithiol ynghyd a chreu ffordd mynediad cysylltiol, tirlunio a chodi bloc toiledau

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer newid defnydd tir i leoli 42 carafán deithiol ynghyd a chreu ffordd fynediad cysylltiol a chodi bloc toiledau. Eglurwyd bod y safle eisoes yn ffurfio rhan o safle gwersylla presennol sydd gyda chaniatâd cynllunio am 13 carafán statig, 50 carafán symudol a 70 o bebyll. Ategwyd bod y bwriad yn ceisio lleoli 42 carafán symudol ychwanegol yn lle'r caniatâd ar gyfer 70 o bebyll a bod gan y safle dystysgrif defnydd cyfreithlon ar gyfer pebyll ar gae arall.

Amlygwyd bod polisi TWR 5 CDLI 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. Un o'r meini prawf hynny yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwrthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear.

Nodwyd, er nad oedd angen cyflwyno Datganiad/Adroddiad ffurfiol, bod angen rhoi ystyriaeth i'r Gymraeg yn unol â'r arweiniad yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mewn perthynas â hyn nodwyd bod 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.

Ystyriwyd fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Nodwyd bod bwriad hefyd adeiladu adeilad cymharol fychan gyda gorffeniad pren er mwyn darparu toiledau a chawodydd ac na fyddai'n sefyll allan yn y dirwedd. Ategwyd bod y safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddosbarth a bod hwn yn dderbyniol ac addas. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad ac felly gyda defnydd o amodau cynllunio priodol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 5 CDLL.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Bod yr adroddiad yn un clir
 - Bod y safle yn fusnes teulu ers blynyddoedd
 - Yn safle taclus wedi ei guddio o fewn y tirlun ymysg coed naturiol ynghyd ag eraill wedi eu plannu
 - Bod safon y safle yn lan a'r perchnogion yn ymfalchïo yn y busnes
 - Bod y busnes yn cefnogi'r gymuned a'r economi leol
 - Er cynnydd mewn carafanau teithio, bydd nifer pebyll yn lleihau
 - Bod y cais yn ymateb i'r angen am safleoedd ar gyfer carafanau teithiol
 - Bod sgrinio ychwanegol yn rhan o'r cynllun - eisoes wedi plannu hyd at 200 o goed cynhenid - y perchennog yn adolygu'r sefyllfa yn barhaus
 - Ychydig iawn o effaith fydd ar gymdogion
 - Bod mynediad da i'r safle
 - Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn yn ystod y cyfnod ymgynghori
 - Bod y bwriad yn dderbyniol yng nghyd-destun gofynion polisiâu a'r Cynllun Datblygu Lleol
 - Yn fuddsoddiad gwerthfawr i'r ardal

- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Nad oedd y bwriad mewn gwirionedd yn lleihau defnydd - yr angen am safleoedd pebyll yn lleihau ac felly'r bwriad yn ymateb i'r galw am garafanau teithiol
 - Bod yr elfen traffig yn siŵr o gynyddu
 - Twristiaeth yn cynnal bywoliaeth yng nghefn gwlad
 - Angen cefnogi busnesau lleol
 - Cyfnod anodd i fusnesau lleol - angen cefnogi'r fenter
- d) Mewn ymateb i gais am gofnodion niferoedd pebyll yn erbyn niferoedd carafanau teithiol ar y safle, nodwyd nad oedd y wybodaeth yn angenrheidiol ar gyfer anghenion Polisi TWR5

Mewn ymateb i sylw petai'r cais yn cael ei ganiatáu ac a fydd hawl parhau i gynnig lle i bebyll, nodwyd bod gan y safle eisoes ganiatâd i gadw pebyll mewn cae arall - nid oedd cyfyngiad niferoedd ar y cae yma.

PENDERFYNWYD:

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

1. **Amser**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Defnydd gwyliau yn unig a cadw cofrestr.**
4. **Tymor gwyliau - 1af Mawrth i 31 Hydref**
5. **Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 92, dim pebyll a cadw'r un nifer o carafanau sefydlog.**
6. **Dim storio carafanau teithiol ar y safle.**
7. **Cwblhau'r gwaith tirweddu.**
8. **Dwr Cymru.**
9. **Cytuno lliw to'r adeilad cyfleusterau**
10. **Gadael y coed ar yr adeilad cyfleusterau i hindreulio yn naturiol.**

5.3 Cais Rhif C21/0257/03/LL Maes parcio Tanygrisiau

Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

- a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer creu depo newydd ar gyfer gwefru bysiau gyriant trydan trwy osod arwyneb bitwminaid ar safle. Amlygydd bod y safle yn safle tir llwyd ar gyrion, ond oddi mewn i, ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog yn sefyll gerllaw'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain o'r A470 at bentref Tanygrisiau. Defnyddir y safle yn bresennol fel maes parcio anffurfiol lle mae cyfleusterau ail-gylchu cymunedol wedi'u gosod ynghyd a pholyn dal cyfarpar cyfathrebu. Ategwyd bod 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) a bod rhan fwyaf o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2. F

Byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- Cyfleusterau ar gyfer gwefru 6 cerbyd trafndiaeth 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

Adroddwyd bod egwyddor y datblygiad, materion mwynderau gweledol a materion bioamrywiaeth yn dderbyniol. Cadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru bod angen paratoi Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer y datblygiad ac fe gyflwynwyd ACLI 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. Yn ddibynnol ar sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, ni ragwelwyd y byddai'r datblygiad yn debygol o gynyddu'r risg llifogydd ar y safle. Ystyriwyd bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS6 y CDLI a NCT 15.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Dim gwrthwynebiad i'r fenter ond bod lleoliad y bwriad yn codi pryder
 - Y safle yn faes parcio 'answyddogol' sy'n cael ei ddefnyddio'n aml ar gyfer ysgol, capel, stiwdio ac ymwelwyr
 - Bod diffyg ymgynghoriad cyn cyflwyno cais am y lleoliad - un cyfarfod wedi ei gynnal lle cynigiwyd safleoedd eraill addas ar gyfer y fenter (safle oedd eisoes ym mherchnogaeth y Cyngor ac mewn lleoliad fyddai'n golygu llai o waith addasu)
 - Nad oes rhywbeth yn cael ei gynnig 'yn lle' maes parcio anffurfiol i'r gymuned
 - Bod y syniad o fysis trydan yn un i'w groesawu
- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad fel bod modd ystyried lleoliad amgen addas a / neu gydnabod problemau parcio
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod yr Aelod Lleol wedi adnabod lleoliad amgen gwell – angen ystyried posibiliadau
 - Bod rhaid rhoi ystyriaeth i ddiogelwch plant ysgol - parcio answyddogol / swyddogol neu beidio
 - Dim ymgynghoriad digonol - safle addas wedi ei amlygu - a oes trafodaethau wedi eu cynnal i ystyried hyn?
 - Cymuned yn colli lle addas i barcio - hyn yn sail i wrthod?
- d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Swyddog Monitro nad oedd ystyried safle amgen arall yn reswm i wrthod gan fod angen ystyried y cais gerbron ar ei rinweddau ei hun. Ategodd mai defnydd anffurfiol sydd i'r maes parcio presennol ac fe all y tir feddiannwr ddod a defnydd o'r safle i ben ar unrhyw adeg. Ategodd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan yr Uned Trafndiaeth a bod y bwriad yn gynllun pwysig fyddai'n cyfrannu at sicrhau trafndiaeth gynaliadwy. Ni ellid mynnu bod yr ymgeisydd yn chwilio am safle arall.

Mewn ymateb i sylw am ddiffyg ymgynghoriad, amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai diffyg ymgynghori cyn cyflwyno cais oedd dan sylw ac nid diffyg o ran safbwynt y Gwasanaeth Cynllunio.

PENDERFYNWYD:

Gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach am safle amgen

5.4 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). 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.

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 a sut y byddai'n cymryd ei le yn y dirwedd. Ategwyd bod yr ymgeisydd yn ymgeisio i ymateb i bryderon y pwyllgor.

Wedi ystyried y sylwadau a dderbyniwyd gan gydbwyllgor yr AHNE, gwerthfawrogwyd y pryder a amlygwyd ynghylch sensitifrwyd y dirwedd yn yr ardal. Er hynny, nid oedd y swyddogion cynllunio yn ystyried y byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ddynodedig ac na fyddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol. Ystyriwyd 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 nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Atgoffwyd yr Aelodau o ofynion statudol i warchod yr AHNE
- Bod bythynnod traddodiadol ar hyd y mynydd o Nefyn i Pistyll
- Eiddo gerllaw i'r bwriad wedi derbyn nifer o estyniadau rhwng 2008 a 2011
- Dim angen gor-ddatblygiadau ar lechweddau'r Mynydd
- Creu effaith ar y golygfeydd
- Bod pobl yn dod i aros yn yr ardal i werthfawrogi yr hyn sydd o'u cwmpas
- Bod polisiâu yn gadael gormod o ddisgresiwn i'r swyddog roi ei farn yn hytrach na sylwadau cyd bwyllgor ymgynghorol ac unigolion
- Y datblygiad yn un cam rhy bell

- Bod prisiau tai allan o gyrraedd pobl leol
- Bod cynlluniau o'r fath yn boneddigeiddio'r ardal
- Erfyn ar y Pwyllgor i wrthod y cais

c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- Y bwriad yn orddatblygiad
- byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal
- byddai'n cael ardrawiad andwyol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- creu effaith gronol os caniatáu

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

- Bod y dyluniad yn un da – yn wellaint i'r adeilad
- Nad oedd sail i wrthod
- Mater o farn
- Pryderon apêl
- Er derbyn barn swyddogion, y gymuned leol yn gwrthwynebu'r datblygiad yma a bod dyletswydd gwranddo ar eu sylwadau
- Yn dŷ mawr, sylweddol ei faint, yn ormesol ar y tirlun
- I'w weld o Nefyn, Morfa Nefyn, Buan ac Edern
- Pleser un teulu yn ddiflastod i bobl leol ac ymwelwyr
- Nad yw'r tai eraill sydd ar y mynydd yn ymddangos mor ormesol
- Yn groes i Bolisi PS19 - nid yw'n gwarchod / gwella'r ardal leol
- Bod yr ymgeisydd yn bwriadu newid cymeriad y tŷ maent wedi ei brynu
- Creu ardal i'r boneddigion
- Byddai'n gam dinistriol i Fynydd Nefyn sydd yn atyniad i Dwristiaid
- Yn ddiangen ac yn gynsail peryglus

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â beth yw pendraw estyniad ar estyniad ar estyniad, nodwyd nad oedd polisïau yn rheoli trefn ar yr hyn sydd yn dderbyniol - bod mwy o ystyriaeth yn cael ei roi ar ddyluniad, ansawdd, maint ac edrychiad.

Gwnaed cais am bleidlais gofrestrdig

PENDERFYNWYD:

Gwrthod, yn groes i'r argymhelliad:

Ystyriwyd yr estyniad yn

- **or-ddatblygiad fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal**
- **byddai'n cael ardrawiad andwyol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE yn groes i Bolisi PCYFF 3 ac MG 1 o'r CDLI**

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol:

O blaid: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams (12)

Yn erbyn : Anne Lloyd Jones (1)

Atal: (0)

5.5 Cais Rhif Tir ger Ysgubor Wen, Pwllheli, LL53 5UB

Codi pum tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu 5 tŷ ynghyd ag addasu mynedfa, creu ffordd stad a llecynnau parcio ynghyd a thirlunio. Lleolir y safle ar gyrion tref Pwllheli o fewn ardal a adnabyddir fel Denio gyda thai preswyl gerllaw i gyfeiriad y de ac un tŷ gyferbyn y safle.

Byddai ffurf y tai yn ddeulawr gyda thri tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Yn allanol, byddent wedi eu gorffen gyda tho crib o lechen naturiol a gorffeniadau'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr, carreg naturiol a choed.

Adroddwyd bod egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle eisoes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo trwy ganiatáu cais blaenorol ar gyfer 3 o dai (un yn fforddiadwy). Er bod cynnydd amlwg rhwng y cais presennol a'r blaenorol o ran niferoedd tai, ystyriwyd y byddai'r bwriad presennol yn cynnig datblygiad o well ansawdd ac yn gwneud y gorau o safle nad oedd wedi ei gyflawni yn flaenorol o ran dwysedd a chymysgedd tai. Yn ogystal, nodwyd fod y bwriad presennol yn cynnig dau dŷ fforddiadwy. Ystyriwyd bod y bwriad presennol yn welliant gan ddarparu un tŷ fforddiadwy yn ychwanegol yn ogystal â chynnig dwysedd gwell yn unol â gofynion cyfredol.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth, amlygwyd bod pryderon wedi eu hamlygu gan drigolion lleol am effaith y bwriad ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, yr effaith cynyddol o ystyried datblygiadau eraill yn yr ardal gyfagos yn ogystal â'r symudiadau presennol a wneir a thai preswyl yr ardal a safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac ni chodwyd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Derbyniwyd fod y safle ar ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nad oedd cysylltiad presennol megis troedffordd rhwng y safle a'r dref. Fodd bynnag, ystyriwyd bod 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. Adroddwyd bod tawelyddion traffig yn cadw cyflymder y traffig i gyflymder isel ac addas. Er felly yn nodi'r pryderon a dderbyniwyd, ni ystyriwyd 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 bod y nifer o lecynnau parcio a gynigir yn dderbyniol o ran gofynion polisi TRA 2.

Adroddwyd bod materion bioamrywiaeth, archeolegol ac isadeiledd yn dderbyniol a chyfeiriwyd at ymateb i'r datganiad iaith yn y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi nad oedd gan yr Uned Iaith sylwadau ar y cais. Nodwyd bod y datganiad yn cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol ac o ganlyniad i faint y datblygiad a'r bwriad i farchnata'r ddwy uned marchnad agored yn lleol, bod yr asesiad o effaith niwtral yn un rhesymol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus gan ymgynghorwyr statudol yn ogystal â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion y polisiâu perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Bod caniatâd cynllunio eisoes ar y safle ar gyfer dri thŷ ar wahân - tai weddol sylweddol yn ôl y cynllun hwnnw.
- Y bwriad yw cynyddu'r nifer o dai i bump, gan greu cymysgedd gwell o dai ar y safle ac ychwanegu un tŷ fforddiadwy. Bydd hyn yn golygu tri thŷ marchnad agored a dau dŷ fforddiadwy.
- Y bwriad gyda'r un tŷ marchnad agored pedwar ystafell wely yw y bydd yn cael ei adeiladu ar gyfer yr ymgeisydd gan ei fod yn awyddus i symud i'r tŷ penodol yma ar y safle. Mae'r ymgeisydd wedi ei fagu ym Mhwllheli ac wedi magu teulu ym Mhwllheli. Mae'r ymgeisydd wedi cael trafodaeth gyda nifer o bobl leol sydd wedi ei holi ynglŷn â phrynu ty ymlaen llaw - y ddau dŷ marchnad agored arall sydd ar y safle gyda thair ystafell wely.
- Mae ymholiadau hefyd wedi cael eu gwneud ynglŷn â'r nifer fyddai'n cydymffurfio gyda pholisi tai marchnad leol, er nad yw'r polisi yn benodol yn cael ei ddefnyddio ym Mhwllheli.
- Mae'r ddau dŷ fforddiadwy wedi bod yn destun trafod efo chymdeithasau tai, a'r bwriad yw bod y tai yn cael ei gwerthu neu rentu drwy gytundeb gyda chymdeithas tai, megis Adra.
- Bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r Adran Polisi, yr Adran Iaith a gyda'r Uned Strategol Tai ynglŷn â'r cais, a cyn hynny gyda Cyfoeth Naturiol Cymru. Adroddwyd bod pawb yn gefnogol i'r cais ac mae'n bwysig nodi nad oes gwrthwynebiadau sylweddol lleol i'r datblygiad yma. Teimlir bydd dyluniad y tai o safon uchel a gan fod y safle ar ffin y dref, bod y cynllun tirlunio hefyd o safon uchel.
- Mae'r Adran Polisi yn cadarnhau yn ei hymateb y gall y bwriad gyfarch angen y gymuned leol, a thrwy hyn cadw'r cydbwysedd ieithyddol lleol. Mae gan y datblygwr ymrwymiad i roi enw Cymraeg ar y bwriad, ac mae trafodaethau wedi bod yn barod gyda theluloedd lleol ynglŷn â'r elfen marchnatai (fydd i'w rhagweld yn gyfyng dros ben ar y cais yma).

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod caniatâd ar gyfer 3 tŷ eisoes yn bodoli - cynnydd o dai fforddiadwy i'w groesawu
- Pryder am ddiogelwch y ffyrdd - cydnabod bod datrysiadau yn anodd

d) Mewn ymateb i bryderon am ddiogelwch y cyhoedd ar hyd y ffordd, derbyniodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod y lôn yn gul iawn ac yn gwasanaethu o leiaf 25 o dai a'r Coleg yn yr ardal. Ateggodd bod cyfyngiadau cyflymder traffig wedi eu gosod a bod twmpathau cyflymder ar hyd y ffordd. Er hynny, mynegodd na fyddai cynnydd o 3 - 5 yn debygol o wneud gwahaniaeth mawr i'r sefyllfa a bod y trefniant rhannu gofod sydd eisoes yn ei le i weld yn effeithiol.

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig 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 chynlluniau
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 Dŵr Cymru

5.6 Cais Rhif C20/0348/35/LL Tir gerllaw Coed Mawr Woodland, Criccieth, LL52 0ND

Y cais wedi cael ei dynnu yn ôl yn ffurfiol 09-06-21

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 13:15pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C21/0430/22/LL

Dyddiad 27/04/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Penygroes

Bwriad: Cais ar gyfer codi ty fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol

Lleoliad: Tir ger Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi i lwybr cyhoeddus yn y pen draw. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y cae sy'n destun y cais a'r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn).
- 1.3 Mae'r bwriad ar gyfer codi tŷ unllawr ynghyd a darparu mynedfa newydd oddi ar y ffordd a darparu llecynnau parcio oddi fewn y safle. Mae'r eiddo bwriedig yn mesur oddeutu 15m wrth 12.5m ac oddeutu 6m o uchder i'r crib ac 2.5m i'r bondo ac yn darparu 2 ystafell wely. Mae'r cwrtil bwriedig yn mesur oddeutu 35m wrth 35m ac yn cynnwys lle i barcio a throi. Mae bwriad i orffen y tŷ newydd gyda rendr a llechi ar y to.
- 1.4 Mae'r cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0853/22/LL. Nodir fod y cais gerbron yn cynnwys e-bost gan Tai Teg yn cadarnhau fod yr ymgeisydd wedi eu asesu ac yn addas ar gyfer prynu eiddo fforddiadwy neu brynu eiddo fforddiadwy i'w adeiladu ei hun.
- 1.5 Mae'r cais gerbron y pwyllgor cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017:

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PS19: Gwarchod Lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2019

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 6) Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) "Dylunio" (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0853/22/LL - Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu - GWRTHOD - 18-12-2020

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafndiaeth: Cyfeirir at yr ymholiad uchod a cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafndiaeth.

Argymhellaf gynnwys yr amodau / nodiadau canlynol ar unrhyw caniatâd cynllunio a roddir, i ddiogelu'r lleiniau gwelededd o'r eiddo ac i ddarparu'r man troi fel estyniad i'r ffordd gyhoeddus, i'w gael ei fabwysiadu fel rhan o'r ffordd hwnnw er lles trigolion lleol a thraffig cyffredin.

Dŵr Cymru: Amodau Dwr Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth: Angen amod i wella bioamrywiaeth - mi fyswn yn awgrymu gosod blwch adar y to ar yr adeilad a blwch ystlumod (sawl cofnod o ystlumod yn yr ardal) yn ogystal â phlannu gwrychoedd brodorol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn

Uned Llwybrau: Sylwadau- Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llanllyfni rhif 35 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.

Uned Strategol Tai: Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir: 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 mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a 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.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle hwn wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Penygroes fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.
- 5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.3 Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.4 Ni ymddengys o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais fod safle'r cais (fel nodir gan y llinellau coch a glas) yn cyffwrdd â'r ffin ddatblygu. Mae bwlch rhwng y safle a'r ffin ddatblygu (sydd yn ymddangos yn lwybr cyhoeddus). Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio felly fel lleoliad yng nghefn gwlad agored a ddim yn berthnasol i'w ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' ac sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.
- 5.5 Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dŷ menter gwledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o'r math hwn wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn.
- 5.6 Mae materion cynllunio perthnasol eraill yn cael eu asesu isod. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 1 a paragraff 6.4.36 o'r CDLI ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 6.
- 5.7 Nodir fod y tŷ bwriedig yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Er fod y cais gerbron yn cynnwys copi o e-bost gan Tai Teg yn cadarnhau fod yr ymgeisydd yn addas ar gyfer prynu eiddo fforddiadwy neu eiddo fforddiadwy i'w adeiladu ei hun, nid oes gwybodaeth pellach ynglŷn ac angen penodol yr ymgeisydd am dy fforddiadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais h.y. nid yw'n wybyddus faint o lofft ydd eu hangen ar gyfer diwallu'r angen. Mae arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 110m sgwâr sydd yn 50m sgwâr yn fwy na'r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2 ystafell wely fforddiadwy, ac mae uchder y brif do yn golygu bod potensial i ddarparu llawr ychwanegol uwchben rhan o'r tŷ yn y dyfodol. Nodir hefyd fod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn, ac byddai darparu cwrtil o'r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo yn y pen draw a allai olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLI a CCA Tai Fforddiadwy o ran yr arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle oddi ar ffordd di-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r safle gan greu mynedfa o'r newydd. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i ddarparu amodau ar gyfer y parcio a'r fynedfa.
- 5.9 Mae'r Uned Llwybrau wedi cadarnhau y byddai angen diogelu'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd ffin y safle yn ystod unrhyw waith
- 5.10 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Mwynderau gweledol, preswyl a chyffredinol.

- 5.11 Mae polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.12 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o gae amaethyddol presennol sy'n ffinio gyda tref Penygroes. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae llwybr cyhoeddus (sydd wedi ei leoli tu allan i safle'r cais) yn gwahanu'r safle oddi wrth ffin ddatblygu'r dref. Mae polisi PCYFF 2 yn darparu meini prawf datblygu, ac yn datgan fod yn rhaid i gynigion ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisiâu perthnasol yn y Cynllun a pholisiâu a chanllawiau Cenedlaethol yn y lle cyntaf. Mae'r polisi yn rhestru cyfres o feini prawf sy'n ymwneud a gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol, cynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff, a cynnwys darpariaeth ar gyfer trin a chael gwared a rhywogaethau ymwithiol yn effeithiol.
- 5.13 O ran y maen prawf gwneud y defnydd gorau o dir, mae'n datgan:
- Gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is).
- 5.14 Wrth fesur y cynllun safle, mae'n ymddangos fod safle'r cais sy'n cynnwys y tŷ bwriedig, ei gwrtil preswyl sy'n cynnwys gardd, lle parcio a throi a lle ar gyfer y llwybr cyhoeddus yn mesur oddeutu 900m sgwâr sydd gyfystyr ac oddeutu 0.09 ha. Yn arferol byddai disgwyl i safle o'r maint yma ddarparu oddeutu 3 uned byw gan ei fod yn ddisgwyliedig i ddarparu tai newydd ar raddfa o 30 uned byw yr hectar. Mae maint y safle yma yn sylweddol ei faint o ystyried y safon arferol yma ac nid oes amgylchiadau lleol na chyfyngiadau ar y safle sy'n cyfiawnhau dwysedd mor isel ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i'r maen prawf yma.
- 5.15 Mae maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:
- Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ni ystyrir y byddai'n debygol i'r bwriad gael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo sydd wedi eu lleoli un bob ochr i'r safle yn yr achos yma. Mae'r eiddo yn dy unllawr sylweddol o ddyluniad cyfoes sydd wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion y dref. Mae rhes o dai deulawr wedi ei leoli un ochr iddo ac o ran dyluniad, ystyrir y byddai'n gweddu i'w ardal a'r safle. Nodir nad yw hyn yn gorbwyso'r gwrthwynebiad i egwyddor y bwriad fel sydd eisoes wedi ei nodi.

- 5.16 Nid yw'r bwriad yn cynnwys cynllun tirlunio, ond ystyrir petai modd i dirlunio leddfau unrhyw effaith weledol posib y byddai modd gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno cynllun tirlunio yn ddiweddarach. Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 4 o'r CDLI felly.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.17 Mae'r datblygiad ar borfa wedi ei wella ac nid oes dynodiad Bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ond fod angen darparu blychau nythu ac ystlumod ar yr adeilad newydd petai yn cael ei ganiatáu.
- 5.18 Byddai'n bosib gosod amod cynllunio i sicrhau gosod blychau nythu ac ystlumod ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r CDLI sy'n diogelu rhywogaethau sudd wedi eu gwarchod yn rhyngwladol, cenedlaethol ac yn lleol.

Materion Ieithyddol

- 5.19 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd.
- 5.20 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu'r dref sy'n groes i egwyddor y cynllun sydd wedi ei nodi eisoes. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisiau a nodir uchod, nid yw swyddogion wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.
- 5.21 Er hyn nodir fod y bwriad yn dy fforddiadwy ar gyfer unigolyn lleol sydd mewn angen ar gyfer tŷ fforddiadwy (er nad yw'n wybyddus beth yw'r angen penodol o safbwynt maint y tŷ ac ati), ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran ei leoliad a'i faint, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.
- 5.22 Er hyn, ac ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLI na gofynion y CCA.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly, ystyrir fod y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy ar gyrion tref Penygroes yn annerbyniol, ac ei fod yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dy newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtil ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y llofftidd fyddai'n diwallu'r angen/maint yr eiddo; a meini prawf 1,2 a 3 o bolisi PCYFF 2 o ran cydymffurfio a pholisiau lleoli a chenedlaethol a dwysedd datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

Gwrthod

Rhesymau:

1. Nid yw'r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'r ffiniau presennol sy'n gwahanu'r anheddle oddi ar cefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.
2. Mae maint yr eiddo a'r cwrttil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Yn ogystal, nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i gadarnhau pa faint/nifer lloffttydd fyddai'n diwallu'r angen sydd wedi ei adnabod. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisiau TAI 15 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai'n fforddiadwy i'r dyfodol.
3. Mae'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1 a paragraff 6.4.36 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

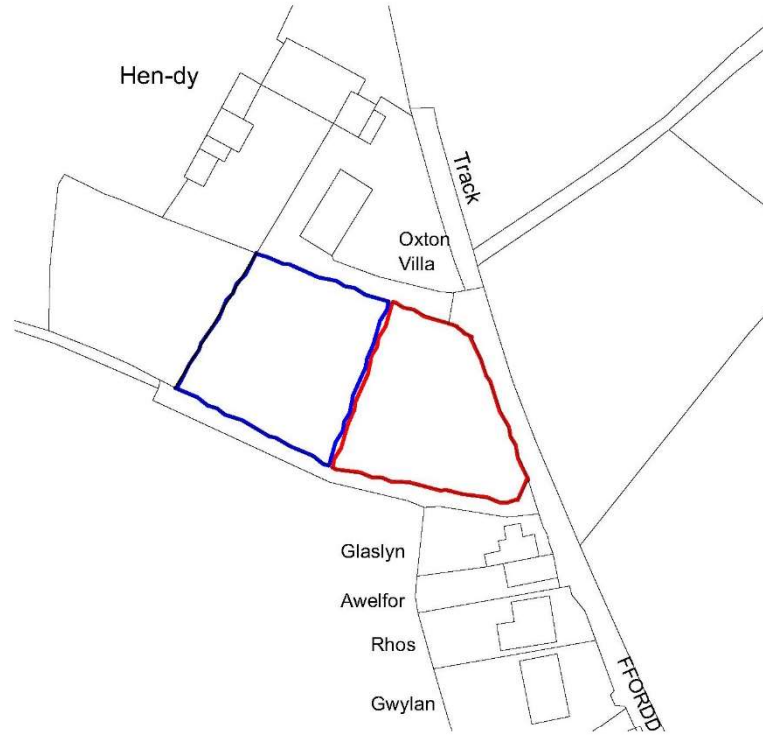
C21/0430/22/LL

**Cais ar gyfer codi ty fforddiadwy gyda mynedfa a parcio
a tirweddu cysylltiol**

**Application for the erection of one affordable dwelling
with associated access, parking and landscaping**

**Tir ger / Land Adjacent To Oxton Villa Ffordd Haearn
Bach, Penygroes, LL54 6NY**

Tud. 28



1:1250

Site Location

1

BDA

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.co.uk w: www.brio-design.co.uk

Proposed New Dwelling

Land Adj Oxton Villa

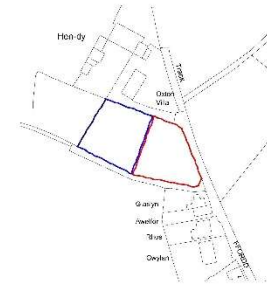
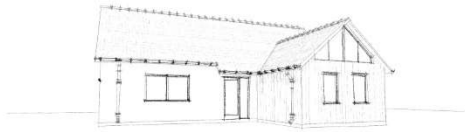
Penygroes, Gwynedd

Site Location

Mr Clive Williams

project	drawing status	date	
PN196	Preliminary	28/09/2020	
originator	scale @ A4	number	rev
PJ	1:1250	A.SITE	

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



1:1250 Site Location -1-

Proposed Driveway

Proposed Parking

Proposed Landscaping

1:200

Site Layout

1

BDA

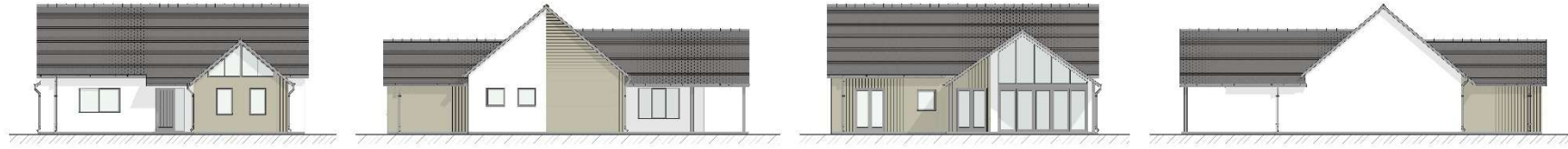
BRIO design + architecture

10, Church Street, Llanidloes, Powys, SA40 9JG
 01509 615000 www.bda.co.uk info@bda.co.uk

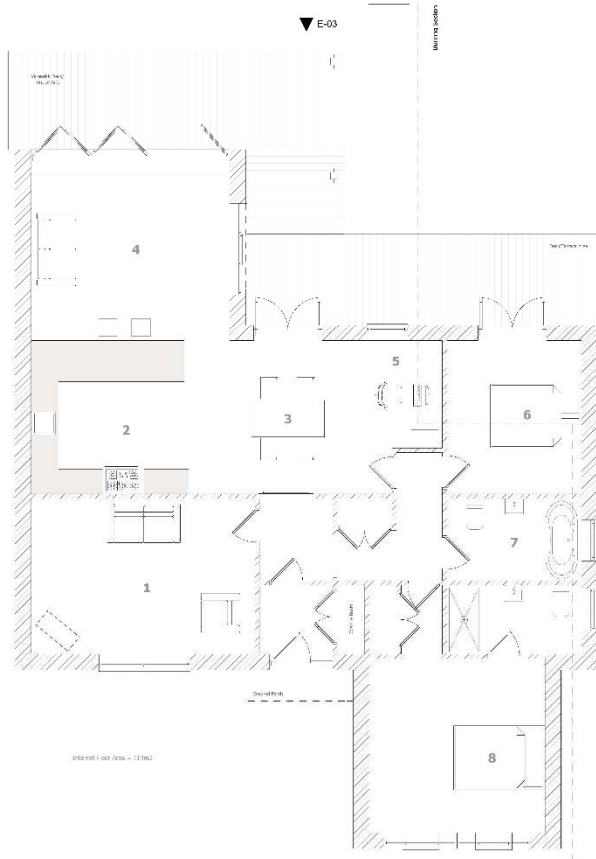
Proposed New Dwelling
Land Adj Oxton Villa
Penygroes, Gwynedd

Proposed Site Layout

MR CAWCEWYBODA		Deddfwr 2016		C108	
Project	Penygroes	Project No	25000030		
Project No	1200-1-1250-13-141	Project No	1200		
Project No	1200-1-1250-13-141	Project No	1200		



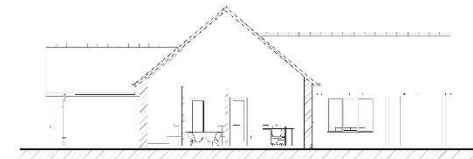
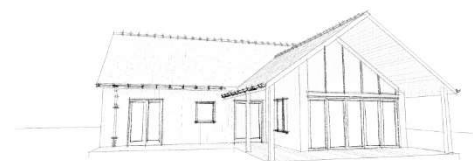
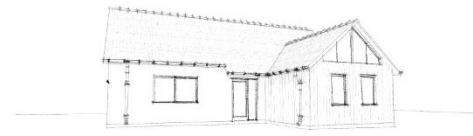
1:100 Front Elevation E-01 1:100 Side Elevation E-02 1:100 Rear Elevation E-03 1:100 Side Elevation E-04



- Room Schedule**
- Ground Floor**
- 0- Corridor
 - 1- Sitting room
 - 2- Kitchen
 - 3- Dining Area
 - 4- Lounge
 - 5- Study area
 - 6- Bedroom
 - 7- Bathroom
 - 8- Bedroom + En-suite

1:50

E-01 GF-Ground Floor



1:100 Building Section 8

Finishes & Materials

- Roof: Slate
- External Wall: Render
- Internal Wall: Plaster
- Floor: Timber
- Windows: UPVC
- Doors: UPVC
- Stairs: Timber
- Skirting: UPVC
- Architraves: UPVC
- Lightning Rod: Copper
- Chimney: Brick
- Roof Tiles: Slate
- Roof Trusses: Timber
- Roof Rafters: Timber
- Roof Bracing: Timber
- Roof Soffit: Timber
- Roof Fascia: Timber
- Roof Gutter: UPVC
- Roof Downpipe: UPVC
- Roof Vent: UPVC
- Roof Ridge: UPVC
- Roof Eave: UPVC
- Roof Fascia: UPVC
- Roof Gutter: UPVC
- Roof Downpipe: UPVC
- Roof Vent: UPVC
- Roof Ridge: UPVC
- Roof Eave: UPVC



BRIO design + architecture

10, Llanelli Road, Llanelli, Carmarthenshire, SA31 3JN

01493 333333 | 07791 123456 | info@brio.co.uk

Proposed New Dwelling
Land Adj Oxton Villa
Penygroes, Gwynedd

Proposed Plans + Elevations

MR Ollie Williams	BRIO design + architecture	01493 333333	07791 123456
DATE:	20/05/2024	SCALE:	AS SHOWN
PROJECT:	Penygroes	NO. OF SHEETS:	02
DESIGNER:	Ollie Williams	DATE:	20/05/2024
REV:	1.1	APP.:	A. Williams

Tud. 30

Proposed New Dwelling on Land adj Oxton Villa, Penygroes, Gwynedd- Proposed Plans + Elevations

Tud. 31







Tud. 33



Tud. 34



Tud. 35

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C20/1093/24/LL

Dyddiad 12/01/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanwnda

Ward: Llanwnda

Bwriad: Cais ar gyfer codi 16 annedd gyda mynedfa cysylltiol, parcio a thirweddu

Lleoliad: Tir Ger / Land By Talardd, Dinas, Caernarfon, LL54 7YN

Crynodeb o'r Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 16 o unedau preswyl gyda mynedfa cysylltiol, parcio a thirweddu. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno gan Beech Development ac byddai'r safle (wedi ei adeiladu) ym mherchnogaeth/rheolaeth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Adra. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-
- Darparu 12 uned farchnad agored a 4 uned fforddiadwy sy'n cynnwys 6 tŷ 2 ystafell wely 3 person, 6 tŷ 2 ystafell wely 4 person, 4 tŷ 3 ystafell wely 5 person.
 - Byddai plotiau 1,2,10 ac 11 yn fflatiau, a plotiau 6 a 7 yn dai pâr unllawr gyda gweddill y datblygiad yn dai deulawr pâr neu teras.
 - Byddai plotiau 1,2,15 ac 16 yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy ond nodir gan y byddai'r tai i gyd yn cael eu rheoli gan Adra, yna ei bod yn debygol y byddai'r holl unedau ar gael fel tai fforddiadwy.
 - Mae bwriad darparu mynedfa i gerddwyr o'r datblygiad i'r briffordd A487.
 - Mae bwriad cael mynedfa gerbydol i'r safle o'r safle datblygiad tai union drws nesaf sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C14/0386/24/LL ar apêl.
 - Mae bwriad darparu llecyn agored anffurfiol yng nghanol y safle.
- 1.2 Saif y safle bron gyferbyn a modurdy a siop cyfarpar gweithgareddau awyr agored, ac mae tai preswyl wedi eu lleoli gyferbyn ac wrth ei ochr. Mae rheilffordd Eryri yn pasio heibio un ochr y safle ac mae'r A487 yn rhedeg heibio ei flaen. Mae'r safle wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar fel maes parcio anffurfiol wedi dymchwel y bwyty oedd wedi ei leoli yno. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei ddefnyddio fel compownd ar gyfer y datblygiad preswyl sy'n cymeryd lle ar y tir union drws nesaf.
- 1.3 Lleolir y safle yn rhannol oddi fewn i ffin datblygu Dinas fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol –
- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad sy'n cynnwys pennod ar dai fforddiadwy a cymysgedd tai
 - Datganiad PAC
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Datganiad Dull Adeiladu
 - Datganiad Ieithyddol
 - Gwybodaeth Draenio
 - Aseiad Ecolegol
 - Cynllun Atal Llygredd
 - Datganiad Dull Rheoli Traffig
 - Adroddiad Coed
 - Arolwg Anghenion Tai
- 1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un mawr. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad mawr nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r datblygiad yn golygu codi mwy na 150 o dai ar safle sydd mwy na 5ha mewn maint - Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017.

1.5 Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn ymateb i, a lleddfu pryderon Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

Polisi PS1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapiau lle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeoedd.

Polisi TAI 4 – tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi TAI16 – safleoedd eithrio

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

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

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd)

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

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C16/0122/24/HD - Dymchwel estyniad to gwastad yng nghefn yr eiddo – CANIATÁU - 31.03.2016
- 3.2 C16/0463/24/HD - Dymchwel y cyn-fwyty a rhoi gwyneb caled iddo er mwyn gwneud y safle'n ddiogel – CANIATÁU - 26.07.2016
- 3.3 C16/1093/24/AM – Codi dau dy deulawr – CANIATÁU - 14.10.2016
- 3.4 Ceisiadau ar y safle gerllaw ble mae bwriad i greu mynedfa drwyddo i safle'r cais hwn:
- 3.5 C14/0386/24/LL - Adnewyddu caniatâd rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol) - GWRTHOD - 13.02.2019 - CANIATÁU DRWY APÊL
- 3.6 C20/0088/24/AC - Cais i newid amod 2 o gais C14/0386/24/LL a ganiatwyd drwy apêl (APP/Q6810/A/19/3221957) er mwyn newid y cynllun safle ac edrychiadau a chynllun llawr er mwyn darparu math tŷ 5 diwygiedig mewn perthynas â phlot 11 - CANIATÁU - 27.05.2020
- 3.7 C20/0665/24/RA - Cais ar gyfer rhyddhau'r amodau canlynol o ganiatadau cynllunio APP/Q6810/A/19/3221957 ac C20/0088/24/AC: rhif 8 - dwr wyneb, rhif 9 - draenio dŵr budr, rhif 10 - tirweddu, rhif 13 - tai fforddiadwy, rhif 15 - delio gyda planhigion di-ymledol, rhif 16 - osgoi llygredd, rhif 18 - datganiad rheoli adeiladu, rhif 19 - materion dwyieithog - CANIATÁU - 07.01.2021

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gofyn i'r Cyngor ystyried newid lleoliad y fynedfa i'r lon fawr yn hytrach nac lon Rhosisaf oherwydd pryderon diogelwch.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriat at y cais chod a cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Bwriedir defnyddio'r adwy a ddarperir fel rhan o cymal cyntaf y datblygiad a cadarnhaf y mae hwnnw o safon addas i dderbyn y llif ychwanegol

Mae'r safle hefyd yn ymylu a'r A487 sydd ar hyn o bryd yn parhau i fod o dan rheolaeth Llywodraeth Cymru.

Argymhellaf ymgynghori'n uniongyrchol a Ll.C am sylwadau ar y bwriad, ond nodaf y mae'r palmant sy'n ochri'r safle a 'r A487 yn un isel, a ddylid ei godi nol i'r uchder safonol gan na fyddai angen mynedfa cerbydol o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

A487 fel rhan o'r bwriad.

Os yw'n fwriad defnyddio cymal cyntaf y stad fel mynediad ar gyfer adeiladu'r cymal sy'n testun y cais hwn, yna argymhellaf i'r ymgeisydd i ddarparu CTMP am gymeradwyaeth cyn cychwyn ar unrhyw waith adeiladu, ac i ddileu osod y gwyneb terfynol ar y cymal cyntaf os yw'n ddau datblygiad yn debygol o gael ei cwblhau un ar ôl y llall.

Argymhellaf cynnwys amodau / nodiadau fel rhan o unrhyw caniatâd cynllunio a roddir:

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Mae gennym bryderon sylweddol gyda'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd. Argymhellwn eich bod ond yn rhoi caniatâd cynllunio os yw'r gofyniad dilynol yn cael ei gwrdd a'ch bod yn cynnwys y ddogfen isod fel rhan o'r amod i adnabod cylluniau a dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad. Fel arall, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Gofyniad: Safleoedd Gwarchoddedig a Draenio Aflan:
Cyflwynir rhagor o wybodaeth i ymgymryd ag Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel a ddiwygiwyd) cyn penderfynu ar unrhyw gais cynllunio a gyflwynwyd.

Dogfen - Etive Ecology Ltd, Assessment of Impacts on Bats, 12/11/2020

Draenio Aflan a Safleoedd Gwarchoddedig (Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd)

ACA Afon Gwyrfaï a Llyn Cwellyn
Mae'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bydd y draeniad aflan o'r datblygiad yn cysylltu gyda'r brif garthffos. Dengys ein cofnodion y bydd y gwaith trin dŵr gwastraff (WWTW), y bydd y brif garthffos yn cysylltu ag ef, yn rhyddhau i Ardal Cadwraeth Arbennig afon Gwyrfaï a Llyn Cwellyn (drwy WWTW Llanfaglan).

Ar 21 Ionawr 2021, fe wnaethom gyhoeddi pecyn tystiolaeth yn amlinellu lefelau ffosffad i holl afonydd ACAu ar draws Cymru. Fel rhan o'r pecyn hwn, cyflwynwyd datganiad safbwynt cynllunio, ble cadarnhawyd y gallai unrhyw ddatblygiad arfaethedig gynyddu swm y ffosffad yn y dalgyloch ac y gallai hyn arwain i effeithiau niweddiol i'r ACA.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Felly, dylid sgrinio cynigion o'r fath drwy Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) i benderfynu os ydynt yn debygol o gael effaith sylweddol ar nodweddion cymwys y safle.

Dengys ffurflen y cais cynllunio a lluniad y gosodiad draenio arfaethedig (Beech Developments cyf. BD0127-DL-01, Rev. B) bod yr ymgeisydd yn bwriadu cysylltu'r datblygiad i'r brif garthffos. Mae ymateb ymgynghorol i'r cais cynllunio uchod hefyd wedi ei gyflwyno gan Ddŵr Cymru/Welsh Water (dyddiedig 02/02/2021) sy'n cadarnhau bod capasiti yn bodoli yn y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus i dderbyn gwastraff budr domestig yn unig o'r datblygiad arfaethedig.

Er bod y capasiti i gymryd draeniad gwastraff budr wedi ei gadarnhau, rydym yn eich hysbysu fod eich Awdurdod angen eglurhad y gellir rheoli'r ffoffad ychwanegol yn ddigonol gan WWTW Llanfaglan, fel na fydd ganddo effaith andwyol ar ACA afon Gwyrfaï a Llyn Cwellyn.

Gofyniad: Safleoedd Gwarchodedig a Draeniad Aflan: Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol i ymgymryd ag Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel a ddiwygiwyd) cyn penderfynu ar unrhyw gais cynllunio a gyflwynwyd.

Er mwyn i'ch Awdurdod ymgymryd â'r HRA, rydym yn cynghori eich bod yn ceisio eglurhad i gadarnhau y bydd y WWTW bydd y datblygiad yn cysylltu ag o, gyda:

- a. capasiti trin i drin y dŵr gwastraff ychwanegol ac unrhyw ffoffad ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig (ar y cyd gyda datblygiad cynllunio arall) o fewn cyfyngiadau rhyddhau a ganiateir, neu
- b. bydd y capasiti trin anghenrheidiol yn parhau o fewn y cyfyngiadau rhyddhau presennol a ganiateir yn cael eu gweithredu yn ystod cyfnod presennol y Cynllun Rheoli Asedau (AMP).

Nid oes unrhyw asesiad o effaith tebygol sylweddol dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel a ddiwygiwyd) wedi ei ymgymryd gan eich awdurdod neu nid yw wedi ei anfon ymlaen i CNC er ystyriaeth. Os ydych yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA, edrychwn ymlaen i chi ail-ymgynghori gyda ni. Yn absenoldeb yr asesiad yma, ni all CNC gynnig sicrwydd na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fyddai'r cynigion yn golygu effaith andwyol ar yr ACA.

Rhywogaethau Gwarchodedig

Rydym wedi adolygu'r *Assessment Of Impacts On Bats* (Etive Ecology Ltd, 12/11/2020), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod ac rydym yn fodlon gyda hwn. Dylid ymlwyn yn llawn â'r mesurau lliniaru a argymhellir yn y ddogfen hon.

Argymhellwn eich bod yn cynnwys y dogfennau isod yn yr amod sy'n adnabod cynlluniau cymeradwy a dogfennau ar yr hysbysiad penderfyniad:

Dogfen - Etive Ecology Ltd, Assessment of Impacts on Bats, 12/11/2020

Dŵr Cymru:

Amodau draenio

Hawliau Tramwy:

Sylwadau- Cyfeiriad at y cais uchod. Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Gwarchod y Cyhoedd:

Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Nodaf fod yr safle yn agos iawn i tai. Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dyle'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Dylai'r dulliau ymarferol gorau gael eu defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites', a all gynnwys lliniaru fel codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Dyle cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynghorwyd fod rhwystr sŵn yn cael ei osod cyferbyn ar tai cyfagos i lleihau sŵn.

Uned Iaith

Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir: Effaith niwtral Barn gryno yr Uned Iaith:

Cytunir gyda'r farn y bydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niwtral gan fod y data a gyflwynir yn y datganiad iaith yn dangos bod galw lleol am y math yma o dai ac y byddent yn debygol o apelio at drigolion lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gan fod nifer o drigolion yr ardal yn siarad Cymraeg mae'n debyg bod siawns y byddai'r datblygiad arfaethedig yn atgyfnerthu'r iaith os yw prisiau'r tai a fydd ar y farchnad agored o fewn cyrraedd pobl leol. Fodd bynnag gan nad oes amcan bris marchnad agored wedi ei nodi, nac ychwaith ffeithiau diweddar am y farchnad dai yn yr ardal, ni allwn ddweud a fydd o fewn cyrraedd trigolion lleol ai peidio.

Dylid hefyd cofio bod cais arall eisoes wedi ei gymeradwyo llynedd yn dilyn apêl ar gyfer 24 o dai ger llaw.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:
Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal

Ffynhonnell y data:
Tai Teg
Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal

Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn ac bydd yr eiddo yn cwrdd a gofynion DQR

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Swyddog Gwybodaeth,
Addysg:

Cadarnhau fod lle digonol yn yr ysgol gynradd ac uwchradd.

Uned Draenio:

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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'r strategaeth a chynllun 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.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth:

Rwyf yn cytuno gyda chanfyddiadau'r Preliminary Ecological Appraisal.

Er hyn, rhaid nodi fod adroddiadau fel hyn fel arfer dim ond yn gymwys am 2 flynedd. Cafodd yr adroddiad yma ei ddarparu yn 2018.

Rwyf wedi gwneud gwiriad gyda Cofnod, ac nid oes unrhyw rywogaeth gwarchodedig ychwanegol wedi cael ei gofnodi o fewn 1km o'r safle ers i'r adroddiad cael ei gyhoeddi, felly rwyf yn fodlon ei dderbyn ar gyfer y cais yma.

Yn ôl yr adroddiad PEA, mi fydd angen i'r pwyntiau canlynol cael eu hychwanegu fel amod:

- Cynefinoedd: 4.3.1; 4.3.2 a 4.3.3
- Ystumod: 4.3.4 a 4.3.5
- Adar: 4.3.6 a 4.3.7
- Dyfrgwn: 4.3.8 a 4.3.9
- INNS: 4.3.10

Sylwadau ychwanegol (angen cael ei amodi):

- Mi fyswn yn hoffi gweld bod y gwrychoedd sydd yn cael ei gadw yn cael ei gwella trwy blannu rhywogaethau brodorol lle bod angen (er enghraifft mewn darnau tenau).
- Angen i'r ymgeisydd darparu site mangement plan (sydd yn cynnwys rheoli'r gwrychoedd).
- Angen darparu lighting plan.
- Angen darparu landscaping plan – mi fyswn yn awgrymu bod y cynllun yn cynnwys plannu rhywogaethau brodorol yn ogystal â chreu gweirgloddiau blodau gwyllt brodorol.
- Angen darparu INNS eradication and management plan.

Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth yn gyfrifol am ddarparu'r Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ar ran yr ACLI ac fod yr Uned wedi gofyn i Dwr Cymru am wybodaeth pellach er mwyn gallu cwblhau'r asesiad.

Uned Coed:

Diolch am ymgynghori ar y mater yma.

Mae'r adroddiad coed yn fanwl iawn ac yn asesu effaith y datblygiad ar y coed a'u gwreiddiau. Mae un grŵp o goed ag un unigol wedi eu hadnabod i'w tynnu er mwyn galluogi y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gyda'r gweddill mae'r adroddiad yn adnabod manau lle mae angen cymeryd gofal gyda'r coed sydd yn weddill fel nad ydynt yn cael ei niweidio gan y gwaith datblygu. Ceir amlinelliad o hyn yn yr "arboricultural impact assessment" yn yr adroddiad -nodir bod angen dulliau gweithio sydd am leihau niwed e.e. tyllu gyda llaw, rhoi llwybr called i lawr sydd ddim yn niweidio'r coed.

Oherwydd y gwaith arbennigol sydd wedi ei leoli o amgylch y coed, byswn yn awgrymu bod angen cael gorychwiliaeth coedyddol ar gyfer y project yma.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Amod gwaith archeolegol oherwydd potensial archeoleg ar y safle- nid yw hyn yn berthnasol ar gyfer y fynedfa oherwydd ei fod wedi ei ganiatáu yn barod.

Trafnidiaeth Cynulliad
(Cefnffyrdd):

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r isod i gefnogi'r cais yma neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu lluniad i raddfa, addas sy'n dangos y ffensio terfyn a'r mesurau lliniaru sŵn ger cefnffordd yr A487
2. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu manylion am y cyrbiau ar gyfer cau mynediad ger cefnffordd yr A487

Mae'r wybodaeth wedi ei derbyn ac ymgynghoriad newydd wedi ei anfon.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

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

Pryder ynglŷn â defnyddio fynedfa drwy'r stad drws nesaf yn lle yn syth o'r briffordd ble mae yna fynedfa bresennol
Cwestiynu'r angen ar gyfer fflatiau
Cwestiynu defnydd o lechi Sbaeneg
Materion draenio
Materion trydan/nwy
Gormodedd o dai yn yr ardal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, PCYFF2, TAI4, TAI15, TAI 16 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y mwyafrif o'r safle o fewn ffin datblygu Dinas sy'n Bentref dan Bolisi TAI 4, ac mae rhan bychan o'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac felly yn destun polisi TAI 16 fel safle eithrio. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF2 yn datgan dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiad preswyl. Yn yr achos hwn mae'r safle oddeutu 0.4ha, cadarnheir felly bod dwysedd o 16 uned ar gyfer y llecyn tir hwn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda maen prawf 3 o bolisi PCYFF2.
- 5.2 Mae Polisi TAI4 yn datgan yn y pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol bydd tai yn cael eu caniatáu cyn belled fod y safle wedi ei leoli o fewn ffiniau ddatblygu'r anheddle ac fod maint graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle.
- 5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Dinas (Llanwnda) dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 8 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigur wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 2 uned wedi eu cwblhau yn Dinas (Llanwnda). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2020 yn 26 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLl ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn bydd y bwriad yn golygu bydd Dinas (Llanwnda) yn mynd y tu hwnt i'w lefel twf dangosol.
- 5.4 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r darpariaeth dangosol ar gyfer Dinas (Llanwnda), dylai Datganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais. Nodir fod Datganiad Iaith wedi ei gyflwyno ac yn derbyn sylw o dan y pennawd perthnasol isod.
- 5.5 Gan fydd yr anheddle yn gweld ei lefel twf disgwylidig trwy unedau wedi ei cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2020, ar banc tir presennol, fe fydd angen darparu cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut bydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy:
- gyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata sydd wedi'i ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal;
 - fod yn bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy;
 - fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed.
- 5.6 Mae'r bwriad gerbron yn darparu tai a fyddai'n cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Adra sydd yn darparu tai cymunedol i'r ardal. Bydd y datblygiad yn destun grant gan y Llywodraeth ar gyfer eu cwblhau a'u darparu ar gyfer angen penodol ac felly ystyrir fod hyn yn gyfiawnhad digonol ar gyfer y bwriad. Mae'r datganiad cynllunio yn cynnwys pennod ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dai fforddiadwy a chymysgedd tai, ac mae hwn yn nodi fod angen wedi ei brofi ar gyfer tai llai er mwyn diwallu angen teuluoedd llai. Mae'r tai yma yn gymysgedd o dai unllawr, deulawr a fflatiau gyda dim mwy na 3 ystafell wely. Nid yw'n glir ar hyn o bryd beth fyddai'r bwriad o ran deiliadaeth y tai, ond o ran polisi cynllunio, ystyrir fod y bwriad yn darparu nifer priodol o dai fforddiadwy ac fod cymysgedd briodol o dai wedi eu cynnig yn unol â'r angen sydd wedi ei adnabod ac wedi ei gadarnhau gan yr Uned Strategol Tai.

- 5.7 Mae'r bwriad yn golygu darparu 16 uned breswyl ac yn unol â gofynion polisi TAI15 a TAI 16 dylai o leiaf 10% o'r unedau ar y safle yma (sef 1.6 tŷ) sydd wedi eu lleoli tu fewn i'r ffin fod yn rhai fforddiadwy, a'r holl unedau sydd wedi eu lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu. Yn yr achos hwn, mae 4 uned fforddiadwy yn cael eu cynnig. Mae'r cais yn datgan fod y 4 uned yma yn cynnwys 2 uned o fewn y ffin (er mwy cwrdd gyda'r polisi) a dau tu allan ond, mewn gwirionedd, gan fod bwriad i Adra reoli'r safle wedi ei adeiladu, mae'n debygol iawn y byddai'r holl unedau a ganiateir ar gael ar gyfer diwallu angen fforddiadwy beth bynnag.
- 5.8 Mae holl unedau ar y safle wedi eu dylunio i ofynion DQR ac felly byddai modd darparu unrhyw un ohonynt fel tŷ fforddiadwy petai'r perchennog yn dymuno gwneud hynny. O ran gofynion polisi cynllunio, 4 uned fforddiadwy sydd angen ei darparu ac mae'r bwriad yma yn darparu hynny. Ni fyddai sut mae datblygwr yn bwriadu darparu gweddill yr unedau e.e. o safbwynt deiliadaeth yn fater polisi cynllunio. Er mwyn rheoli'r ddarpariaeth fforddiadwy o safbwynt polisi cynllunio, mae bwriad i osod amod safonol fydd yn gofyn i gytuno ar gynllun darparu'r tai fforddiadwy.
- 5.9 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson gyda egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad mwyafrif oddi fewn i'r ffin datblygu a chyferbyn ac ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau a sefydliadau addysgol.
- 5.10 Gan ystyried yr uchod a'r tebygolrwydd y byddai'r holl dai yn cael eu cynnig a'u rheoli fel tai fforddiadwy, ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

- 5.11 Cyflwynwyd pennod Tai fforddiadwy a chymysgedd tai o fewn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Mae'r wybodaeth yma'n nodi fod y bwriad yn cynnwys cymysgedd o dai deulawr ac unllawr yn ogystal â fflatiau. Nid oes unedau mwy na 3 ystafell wely yn cael ei ddarparu o ganlyniad i asesiad o'r farchnad sy'n nodi fod angen yn codi am dai llai i gyfarch cynnydd o deuluoedd llai yn yr ardal.
- 5.12 Mae'r cais yn golygu darparu'r tai fforddiadwy canlynol sydd wedi eu dylunio i safon DQR sy'n cydymffurfio gyda gofynion maint tai fforddiadwy fel a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy. Mae'r 4 tŷ fforddiadwy sy'n ofynnol ar sail polisi yn cael eu cynnig fel a ganlyn (nodir mai y tai deulawr yw'r rhai sydd wedi eu lleoli tu allan i'r ffin ddatblygu):

- 1 2 fflat 2 ystafell wely 68m sgwâr
- 2 1 tŷ deulawr 2 ystafell wely 83m sgwâr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3 1 tŷ deulawr 3 ystafell wely 97m sgwâr

Nodir fod y tai i gyd sy'n destun y cais wedi eu dylunio i safon DQR (sy'n ofynnol gan y grant LIC) ac felly yn dderbyniol fel rhai fforddiadwy o ran arwynebedd llawr. Mae cymysgedd o dai yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda anghenion yn lleol yn unol â'r wybodaeth mae'r ymgeisydd wedi ei gyflwyno ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen cydnabyddedig.

- 5.13 Fel sydd wedi ei nodi uchod, Er mwyn rheoli'r ddarpariaeth fforddiadwy o safbwynt polisi cynllunio, mae bwriad i osod amod safonol fydd yn gofyn i gytuno ar gynllun darparu'r tai fforddiadwy.
- 5.14 O ystyried bod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau, credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig ac, felly, ei fod yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a'r CCA: Tai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.15 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais o dai traddodiadol i adeiladau masnachol megis modurdy gwerthu cerbydau a siop gwerthu nwyddau awyr agored. Mae'r bwriad yn darparu cymysgedd o dai unllawr a deulawr ynghyd a fflatiau gyda toeau pits llechi a waliau o rendr a chladin pren. Ystyrir fod y dyluniad a gorffeniad y tai yn dderbyniol ac yn briodol ar gyfer yr ardal.
- 5.16 Nodir nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn tirwedd wedi ei ddynodi o gwbl, ac fod y safle yn eithaf gwastad gyda llethr i ffwrdd o'r briffordd A487. Mae'r safle yn union gyferbyn a datblygiad tai presennol sydd wrthi yn cael ei godi ac yn fwyafrif o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer y pentref.
- 5.17 Mae bwriad tirweddu o gwmpas y safle ac ystyrir ei fod yn briodol derbyn manylion llawn y tirweddu fel amod cynllunio.
- 5.18 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 ac PCYFF4, o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.19 Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr y briffordd A487 gyda tai preswyl (gan gynnwys datblygiad o 24 o dai newydd) ar un ochr a rheilffordd Eryri ar yr ochr arall. Mae adeiladau masnachol a thai preswyl wedi eu lleoli union gyferbyn a'r safle ar draws y briffordd. Byddai'r annedd agosaf wedi ei leoli union drws nesaf i'r safle (Talardd), ac mae'r safle wedi ei ddylunio fel na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar yr eiddo yma. Bydd y datblygiad yn darparu dau fflat ar ffurf adeilad deulawr union wrth ochr yr eiddo yma gyda gerddi a pharcio i'r cefn. Ni fyddai ffenestri o brif ystafelloedd yn gwynebu'r eiddo. Ni ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau'r trigolion yma.
- 5.20 Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi ymateb i'r bwriad ac wedi nodi gofynion a gellir eu sicrhau drwy amodau cynllunio o ran diogelu tai presennol rhag sŵn, llwch a niwsans annerbyniol yn ystod y cyfnod adeiladu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

Materion trafndiaeth a mynediad

5.22 Bydd y bwriad yn golygu darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa ar droed i balmart yr A487 ynghyd a defnyddio ffordd stad a mynedfa gerbydol y datblygiad gerbron oddi ar y briffordd gerbydol sy'n arwain at Rhos Isaf.

5.23 Nodir fod gwrthwynebiad cyhoeddus ac hefyd gan yr Aelod Lleol i ddwyshad o'r defnydd o'r fynedfa ar gyfer y datblygiad union drws nesaf, yn lle defnyddio'r fynedfa bresennol i'r A487 o'r safle. Nodir nad oes gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i ddefnydd pellach o'r fynedfa ar y briffordd i Rhos Isaf. Mae'r A487 yn gefnffordd ar hyn o bryd, ond nodir y bydd y ffordd yma yn colli'r statws pan fydd ffordd osgoi Caernarfon yn agored.

5.24 Mae Uned Cefnffyrdd wedi gofyn am fanylion pellach parthed unrhyw effaith ar yr A487, ac mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno gyda manylion pellach ar gyfer cau'r fynedfa, darparu llwybrau troed a gorffeniad ffiniau. Mae'r ACLI yn disgwyl ymateb ffurfiol Cefnffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac hyderir y bydd hwn wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor.

5.25 Mae'r Uned Cefnffyrdd hefyd wedi codi mater sŵn a'r angen ar gyfer asesiad sŵn i asesu effaith y ffordd ar y datblygiad. Gan gofio na fydd yr A487 yn gefnffordd yn y dyfodol, mae'r mater yma wedi ei gyfeirio yn ôl i'r ACLI am asesiad. I'r perwyl hyn, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau na fydd angen darparu asesiad sŵn, ac nid yw Gwarchod y Cyhoedd yn ystyried y byddai sŵn o'r ffordd yn cael effaith ar y tai ychwaith.

5.26 Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad cyhoeddus, mae'n ofynnol ystyried y bwriad ar ei rinweddau ei hun, ac ar sail fod defnyddio'r fynedfa drwy'r stad sydd wrthi yn cael ei adeiladu yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth, nid oes sail ar gyfer cysidro unrhyw opsiwn arall. Ar y sail yma ac yn ddarostyngedig i amodau ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion llifogydd a draenio

5.27 Byddai'r bwriad yn destun caniatâd ar wahân ar gyfer System Draenio Gynaliadwy ac bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Gynaliadwy SuDS. Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (SuDS) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC).

5.28 Mae Dŵr Cymru yn eu ymateb i'r cais yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad ar y sail fod amod draenio dwr wyneb yn cael ei osod ar unrhyw caniatâd cynllunio a roddir.

5.29 Nodir fod y bwriad yn destun Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ac mai'r ACLI yw'r awdurdod cymwys ar gyfer gwneud yr asesiad. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod ganddynt bryderon sylweddol ynghyd a'r cynnydd o allyriant ffosffad o waith trin carthffosiaeth i'r Afon Gwyrfai a'r effaith a ellir hyn ei gael ar yr afon sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig.

5.30 Noder fod Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi gofyn am y wybodaeth berthnasol gan Dwr Cymru er mwyn cynnal yr asesiad rheoleiddio cynefinoedd priodol, ond nid yw'r wybodaeth wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ei dderbyn na'r asesiad wedi ei gwblhau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma. Mae hyn wedi bod yn destun cryn drafodaeth er mwyn gallu symud y cais ymlaen. Oherwydd yr amserlen cysylltiedig gyda'r cais (a'r grant cysylltiedig) fe'i ystyrir yn briodol trafod y cais a gofyn am hawl i weithredu yn ddarostyngedig i'r mater yma gael ei ddatrys yn briodol i gwrdd gyda gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru.

- 5.31 Felly, yn ddarostyngedig i dderbyn canlyniad derbyniol ar gyfer yr Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd a gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL o ran materion draenio.

Materion ieithyddol

- 5.32 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd tu mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.
- 5.33 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r darpariaeth dangosol ar gyfer Dinas (Llanwnda), dylai datganiad iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais.
- 5.34 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys Datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r canlyniad na fyddai disgwyl i'r datblygiad arfaethedig arwain at unrhyw effeithiau negyddol ar y Gymraeg. Gan fod nifer o drigolion yr ardal yn siarad Cymraeg mae'n debyg bod siawns y byddai'r datblygiad arfaethedig yn atgyfnerthu'r iaith os yw'r prisiau o fewn cyrraedd pobl leol.
- 5.35 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad ac maent o'r farn y byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar yr Iaith yn yr ardal.
- 5.36 Ar sail yr uchod, fe ystyrir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

- 5.37 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 6.4 disgybl oedran ysgol gynradd ac 4.9 disgybl eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig.
- 5.38 Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod capasati digonol yn Ysgol Gynradd Felinwnda ac Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen. Ni fyddai'r bwriad yn achosi gormodedd o blant yn yr ysgolion felly ac nid ofydd angen taliad er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion llecynnau agored

- 5.39 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FIT). Mae ail ran o polisi ISA 5 yn datgan:

Mewn amgylchiadau eithriadol, ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad tai newydd, bydd angen i'r datblygwr:

- *Ddarparu darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, ble nad yw hyn yn hyfyw/ymarferol:*
- *Gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sydd â mynediad neu wella mynediad i fannau agored presennol.*

- 5.40 Mae'r bwriad yn cynnwys llecyn agored bwriedig o fewn y datblygiad ond, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd cadarnhad wedi ei dderbyn i gadarnhau os yw'r darpariaeth sy'n cael ei gynnig yn ddigonol ar gyfer diwallu unrhyw angen am lecyn agored yn yr ardal. Pe na bai'r llecyn agored a gynigwyd yn dderbyniol, byddai modd diwallu'r angen drwy roi cyfraniad tuag at ddarpariaeth priodol yn yr ardal. I'r perwyl hyn, ac yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad unai fod y ddarpariaeth a gynigir yn dderbyniol neu bod angen cyfraniad pellach, ystyrir fod modd i'r bwriad gydymffurfio a gofynion polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd er mwyn sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.41 Mae Polisi Cynllunio Cymru 11 yn pennu bod "yn rhaid i awdurdodau cynllunio gynnal a gwella bioamrywiaeth wrth ymarfer eu swyddogaethau. Mae hynny'n golygu na ddylai datblygu arwain at golled mawr i gynefinoedd neu boblogaethau sylweddol o rywogaethau, yn lleol neu'n genedlaethol a rhaid iddo esgor ar fanteision net i fioamrywiaeth" (para 6.4.5). Mae'r polisi hwn a pholisïau dilynol ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru 11 yn ymateb i Adran 6 Deddf Dyletswydd yr Amgylchedd (Cymru) 2016.
- 5.42 Mae llythyr Prif Gynllunydd Llywodraeth Cymru (Hydref 2019) yn datgan bod sicrhau mantais net ar gyfer bioamrywiaeth o fewn cyd-destun Polisi Cynllunio Cymru yn galw am ymateb pragmatig i amgylchiadau penodol y safle. Trwy ddefnyddio'r dull fesul cam (Polisi Cynllunio Cymru paragraff 6.4.21) sy'n cadarnhau achosion priodol, gellir sicrhau mantais net ar gyfer bioamrywiaeth trwy greu cynefinoedd ac/neu drefniadau rheoli hirdymor i wella cynefinoedd presennol, i wella bioamrywiaeth a chadernid ecosystemau.
- 5.43 Mae Adroddiadau Ecolegol a Choed wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio, ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Uned Coed fod y datblygiad yn dderbyniol ar yr amod fod yr argymhellion yr adroddiad coed yn cael eu dilyn ac fod goruchwyliaeth yn ystod y gwaith datblygu. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cyflwyno sylwadau manwl ac wedi nodi gofynion pellach gan gadarnhau bod modd darparu'r gofynion hynny drwy amodau cynllunio. Byddai hyn yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt polisi lleol a chenedlaethol.
- 5.44 Fel sydd wedi ei nodi o dan bennod llifogydd a draenio uchod, mae'r bwriad yn destun Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ac mai'r ACLL yw'r awdurdod cymwys ar gyfer gwneud yr asesiad. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod ganddynt bryderon sylweddol ynghyd a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynnydd o allyriant ffosffad o waith trin carthffosiaeth i'r Afon Gwyrfaei a'r effaith a ellir hyn ei gael ar yr afon sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig.

- 5.45 Nodir fod Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi gofyn am y wybodaeth perthnasol gan Dwr Cymru er mwyn cynnal yr asesiad rheoleiddio cynefinoedd priodol, ond nid yw'r asesiad wedi ei gwblhau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma gan nad yw'r wybodaeth wedi ei dderbyn.
- 5.46 Ar sail fod canlyniad yr Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd yn dderbyniol felly a chan ystyried fod yr Uned Bioamrywiaeth a'r Uned Coed yn fodlon y gellir rheoli/sicrhau fod gweddill y datblygiad yn briodol drwy amodau cynllunio fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiau AMG5 a PS5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn PCC11 a NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur a Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd).

Materion Cynaliadwyedd

- 5.47 Mae'r bwriad gerbron yn cynnwys darparu tai a fydd yn cael ei reoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Adra a bydd y datblygiad yn delio gyda dŵr ffo drwy gynllun SUDS. Mae'r tai wedi eu dylunio i safonau DQR ac yn gwneud defnydd derbyniol o'r safle dynodedig hwn o ran dwysedd adeiladu. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad wedi cymryd ystyriaeth i faterion cynaliadwyedd ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisi PS5 o'r CDLL.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.48 Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd y sylwadau isod ar gyfer y cais:

Pryder ynglŷn â defnyddio fynedfa drwy'r stad drws nesaf yn lle yn syth o'r briffordd ble mae yna fynedfa bresennol

Cwestiynu'r angen ar gyfer fflatiau

Cwestiynu defnydd o lechi Sbaeneg

Materion draenio

Materion trydan/nwy

Gormodedd o dai yn yr ardal

Mae'r safle wedi ei leoli y rhan fwyaf oddi mewn i ffin ddatblygu'r pentref, ac mae materion trafndiaeth a draenio tir wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Mae materion trydan a nwy yn faterion ar wahân i'r drefn gynllunio ac bydd y cyrff priodol yn delio gyda'r materion hynny.

6. Casgliadau

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 16 o dai yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar dderbyn ymatebion cadarnhaol ar faterion Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd, Cefnffyrdd a Llecyn Agored ac i gynnwys yr amodau a nodir isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb cadarnhaol ar faterion Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd, Cefnffyrdd a Llecyn Agored ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Amodau Bioamrywiaeth a Choed
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12.00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
9. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
10. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
12. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr.
13. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
14. Amod mesurau lliniaru archeolegol.
15. Diogelu'r llecyn agored ar gyfer y dyfodol
16. Amod Dwr Cymru
17. Amodau Gwarchod y Cyhoedd (Sŵn, Llwch, Niwsans)
18. Cynllun rheoli Amgylcheddol Adeiladu
Nodiadau Dwr Cymru, Priffyrdd, SUDS

C20/1093/24/LL

**Cais ar gyfer codi 16 annedd gyda mynedfa cysylltiol,
parcio a thirweddu**

**Application for the erection of 16 dwellings with
associated access, parking and landscaping**

Tir Ger / Land By Talardd, Dinas, Caernarfon, LL54 7YN

Tud. 57



THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF BEECH DEVELOPMENTS AND MUST NOT BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED

NOTES / KEY:



B	BOUNDARY UPDATED	JHG	08/09/20
A	DESCRIPTION	DWN	20/01/20

REVISIONS

FEASIBILITY



beechdevelopments

Beech Developments (Wales) Ltd
 Floor House
 1 Cae Llwyn
 Llanfair-yr-Eiddawc
 Gwynedd
 LL57 5LS

www.beechdevelopments.co.uk

GWEL Y FOEL

DINAS PHASE 2

CAERNARFON
LL54 7YQ

LOCATION PLAN

BD0127-LP-01

DRAWN BY	ISSUING DATE	APPROVED BY	REVISION
-	02/01/20	-	B

SCALE
1:1000 AT A3

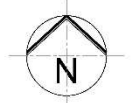
© Beech Developments (Wales) Ltd 2020
 If Beech Logo Used BD0127 Drawn Phase 204 Drawn/Approved

Tud. 58



THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF BEECH DEVELOPMENTS AND MUST NOT BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED.

- NOTES / KEY:**
- PROPOSED LANDSCAPING, SUBJECT TO BFF APPROVAL
 - TREES TO BE RETAINED AND PROTECTED
 - DENOTES BUFFER ZONING
 - VISIBILITY SLABS AT JUNCTIONS
 - PARKING BAYS 2.500 X 4.000 MTR
 - FENCES TO BE 1.800 MTR AND 1.200 MTR HIGH
 - TURFED AREAS FOR ORANGE TERRACE
 - "AS SHOWN"
 - GENERAL 1.100 MTR HIGH FENCING PROPOSED
 - PROPOSED 180° SWANNEE "SUNSHINE" STEEL COLUMN WITH A 7000 TO 10000 LBS (3000 LBS) LOAD CAPACITY (SEE SPECIFICATION SHEET FOR ALL APPROPRIATE DETAILS)
- FENCING DETAILS**
- 1.100 MTR CLOUDBOARD FENCE WITH 1000 STEELS
 - 1.200 MTR TOP RAILING
 - 1.800 MTR CLOUDBOARD FENCE WITH 1000 STEELS
 - 2.100 MTR CLOUDBOARD FENCE
 - 2.100 MTR SLAB FENCE (SEE FENCING DETAIL PLAN FOR APPROVALS OR YOUR APPROVALS)
 - INDICATES ATTACHED UNITS



H	NOTICE UPDATED TO INCLUDE	BSG	16/06/21
G	NO COMMENTS NEEDED	BSG	16/06/21
F	NO COMMENTS NEEDED	BSG	16/06/21
L	NO COMMENTS NEEDED	BSG	16/06/21
D	ALTERNATIVE LAYOUT	BSG	06/11/20
C	BOUNDARY UPDATED	BSG	06/11/20
B	PARKING FOR TUD 7 AND TUD 8	BSG	05/06/21
A	DESCRIPTION	DMM	06/01/21

REVISED

FEASIBILITY

beechdevelopments
Beech Developments (UK) Ltd
Aston House
120th Street
LONDON, ENGLAND
E14 9 5S
www.beech-developments.co.uk

GWEL Y FOEL - PHASE 2

DINAS
CAERNARFON
LL54 7YQ

DEVELOPMENT LAYOUT
PLANNING

BD0127-PL-01

DESIGN BY: DRAWING DATE: APPROVED BY:
or: 02/01/20

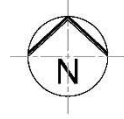
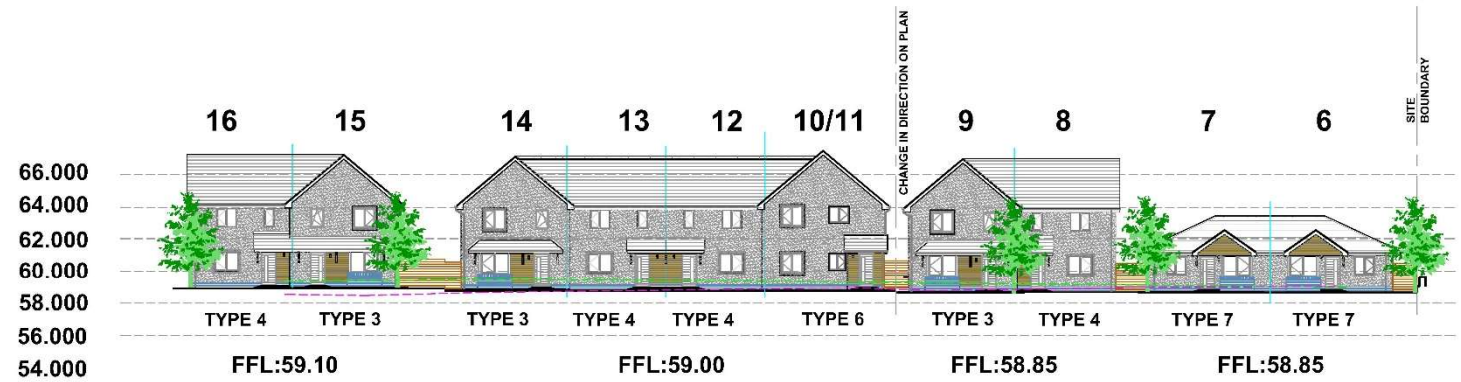
SCALE: 1:250 AT A1

© Beech Developments (UK) Ltd
Y. Beech Ltd. 2006/001/21-22/01/2018/2019/2020/2021/2022/2023

DINAS PHASE 2

Regrade Elevations

Tud. 59



D	PLANNING LAYOUT	JRS	27/12/20
B	PLANNING LAYOUT	JRS	09/09/20
A	FIRST ISSUE	SR	28/06/20

REVISIONS

FEASIBILITY



beechdevelopments
 Beech Developments (UK) Ltd
 11 GALT HOUSE
 100 GERRARD AVENUE
 GERRARD
 LE11 3ES
 www.beechdevelopments.co.uk

GWEL Y FOEL - PHASE 2

DINAS

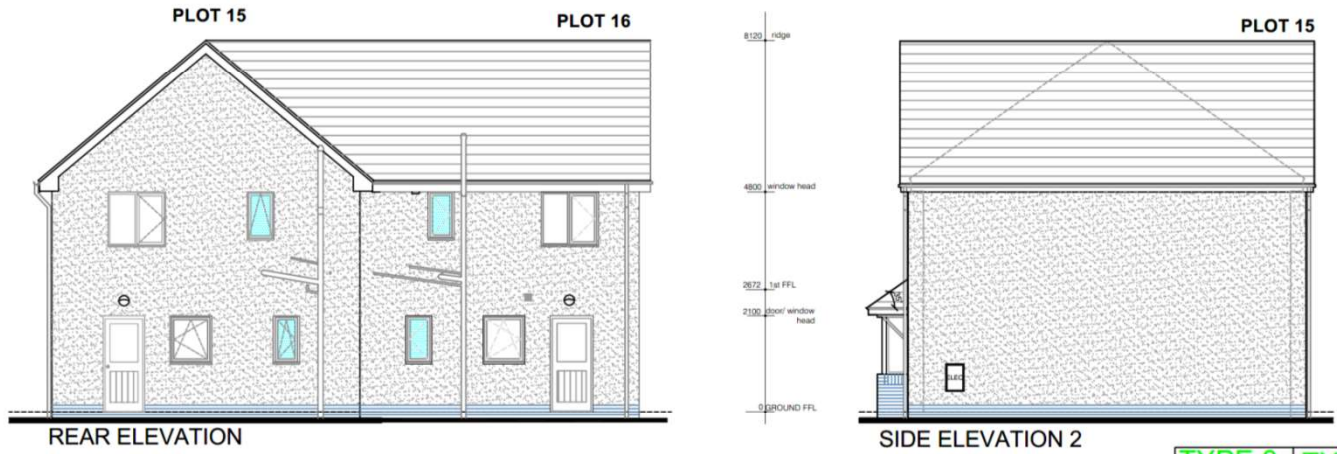
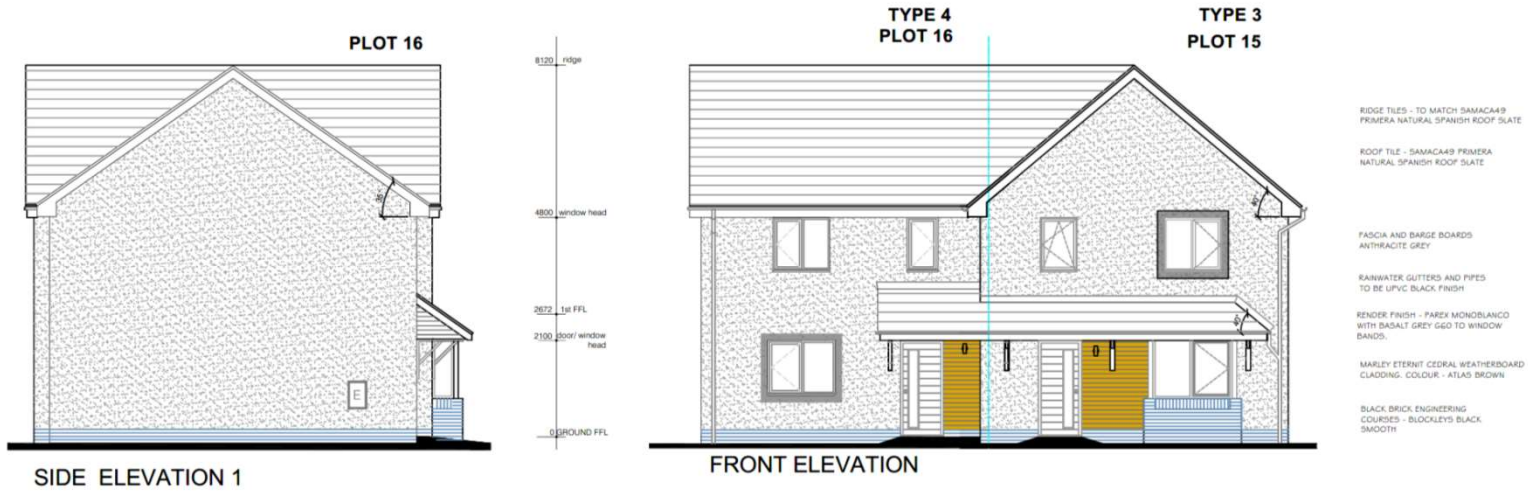
CAERNARFON
 LL54 7YQ


DEVELOPMENT LAYOUT
 PLANNING

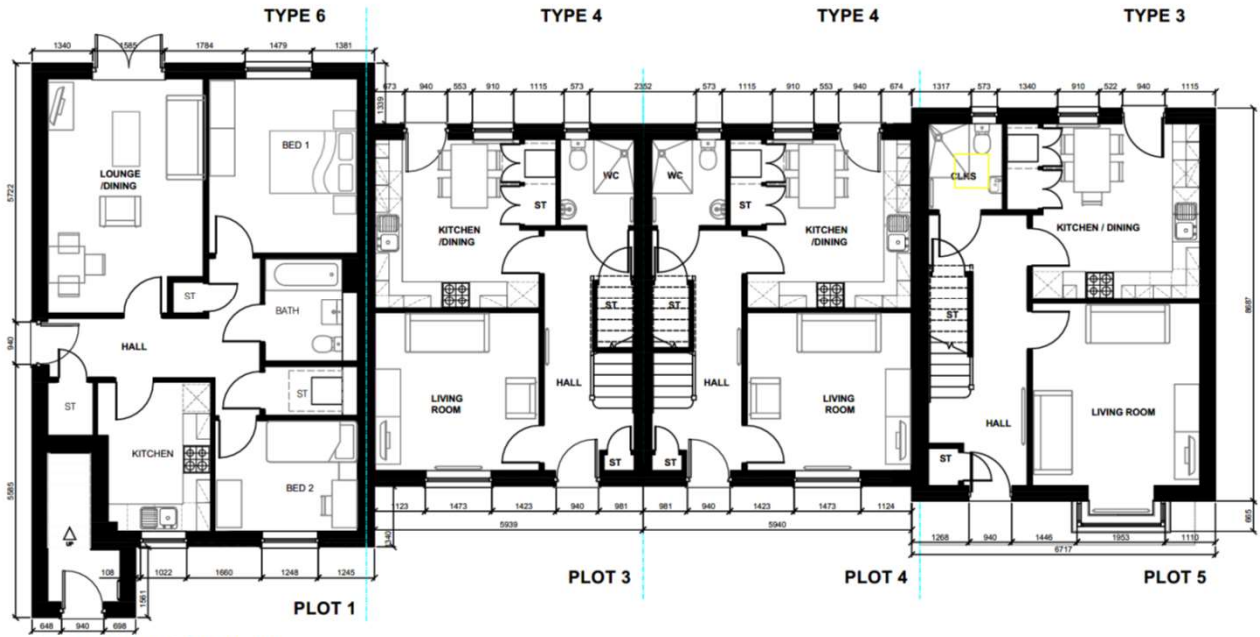
BD0127-RG-01

DRAWN BY: DEWARDDA DAVIES
 DATE: 02/01/20
 CHECKED BY: GUY PUGH
 DATE: 02/01/20
 SCALE: 1:200 AT A2

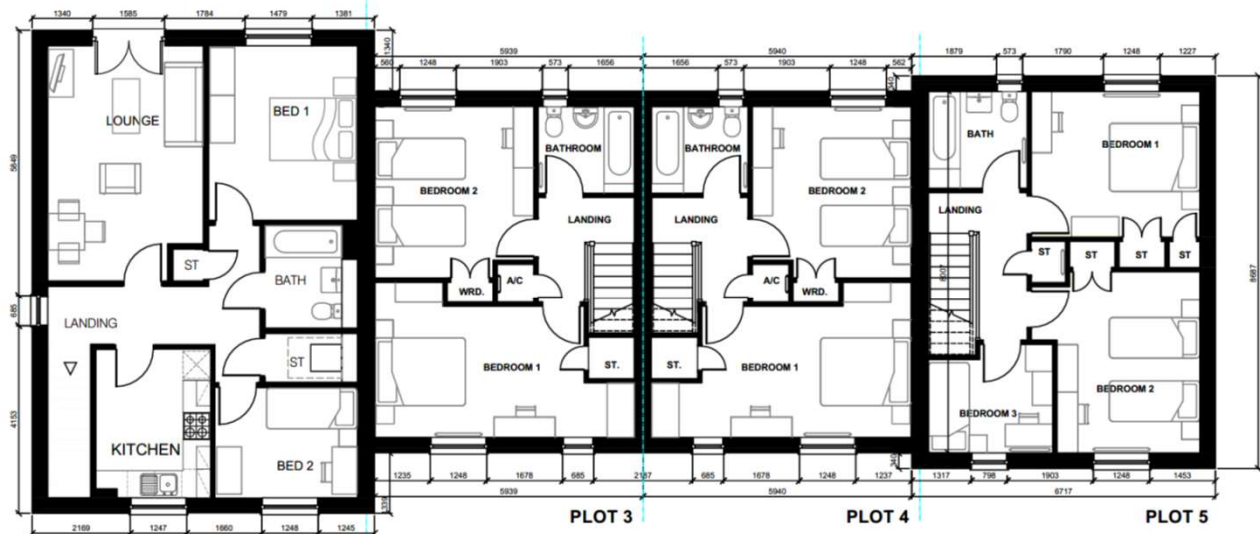




TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m ²	TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m ²	 beechdevelopments
BLOCK 04 PLOTS 15-16		
JOB TITLE DINAS, LLANWMDA CAERNARFON PHASE 2		REVISION A
DRAWING TITLE ELEVATIONS		
DRAWING NO BD/DIN2/BLK5-02	DATE JUNE 2020	SCALE Scale : 1:100 @ A3

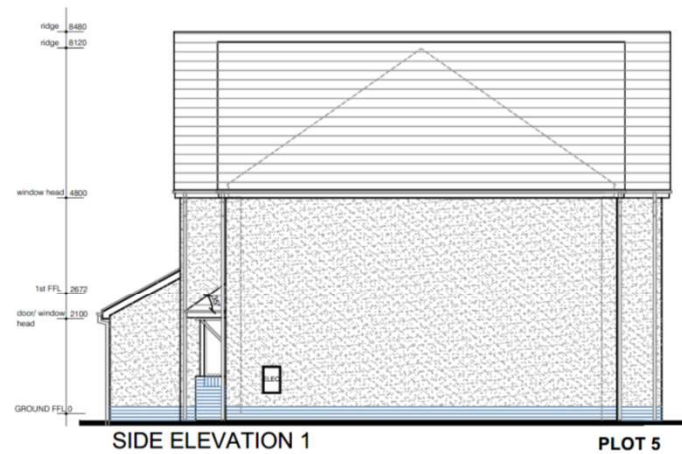



GROUND FLOOR PLAN

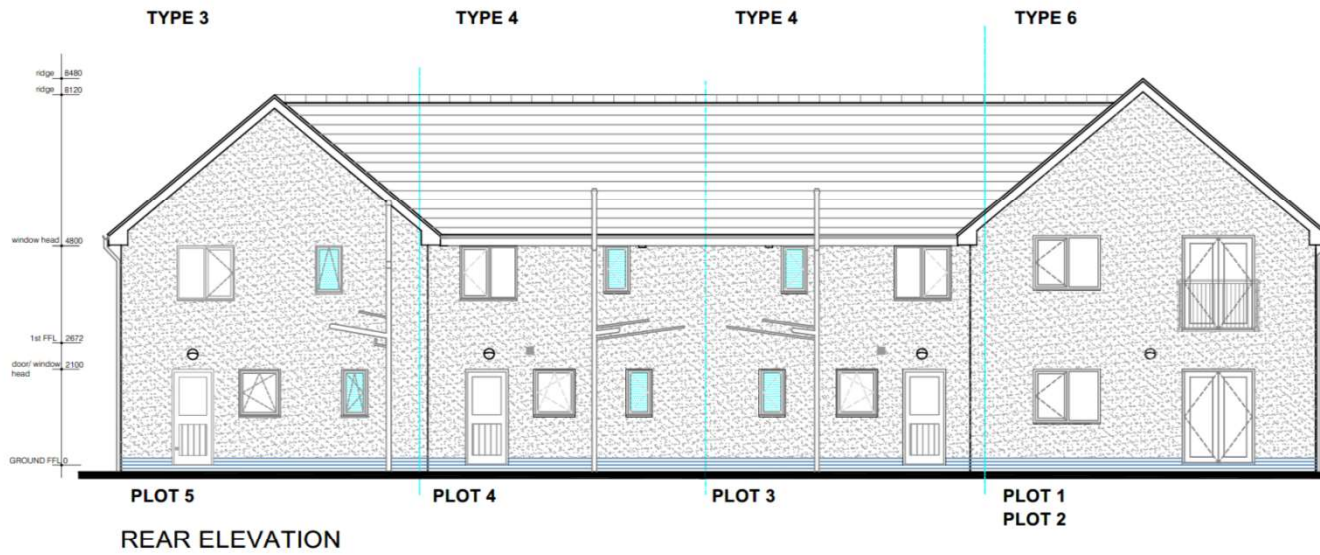



FIRST FLOOR PLAN

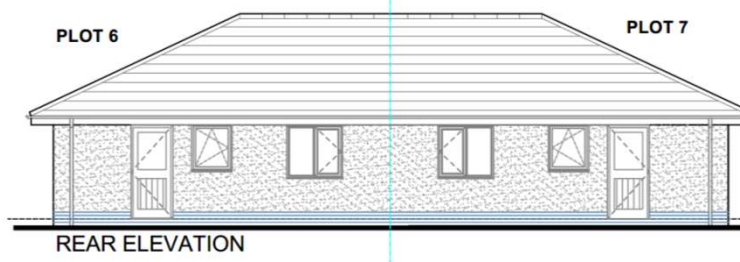
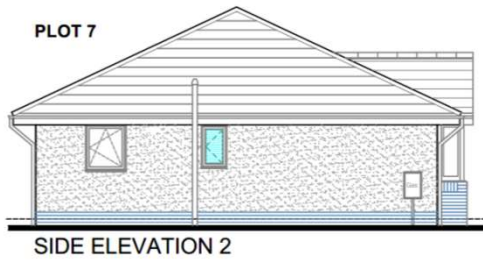
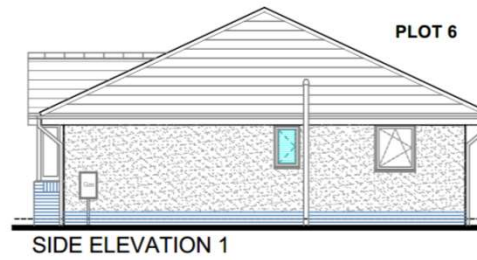
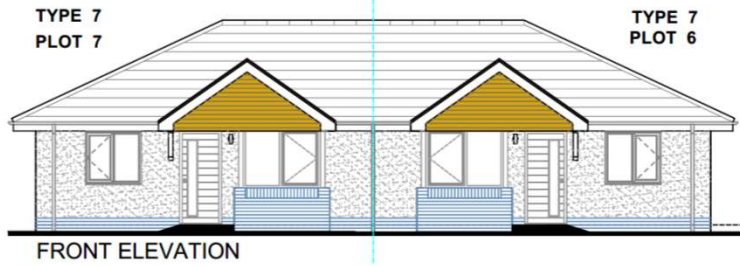
<p>TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m²</p>	<p>TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m²</p>	
<p>TYPE 6 2 STOREY / 2 BED APARTMENT 737 SQFT / 68.48 SQM</p>		
<p>BLOCK 01 PLOTS 1-5</p>		<p>JOB TITLE: DINAS, LLANWNTA CAERNARFON PHASE 2</p>
<p>DRAWING TITLE: GROUND AND FIRST FLOOR PLANS</p>		<p>DRAWING NO: BD/DIN2/BLK1-01</p>
<p>JUNE 2020</p>	<p>Scale: 1:100 @ A3</p>	<p>REVISION A</p>



TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m ²	TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m ²	 beechdevelopments
TYPE 6 2 STOREY / 2 BED APARTMENT		
BLOCK 01 PLOTS 01 - 05		JOB TITLE DINAS LLANWMDA CAERNARFON PHASE 2
DRAWING TITLE FRONT AND SIDE 1 ELEVATIONS		DRAWING NO BD/DIN2/BLK1-02 REVISION A
JUNE 2020	Scale : 1:100@ A3	

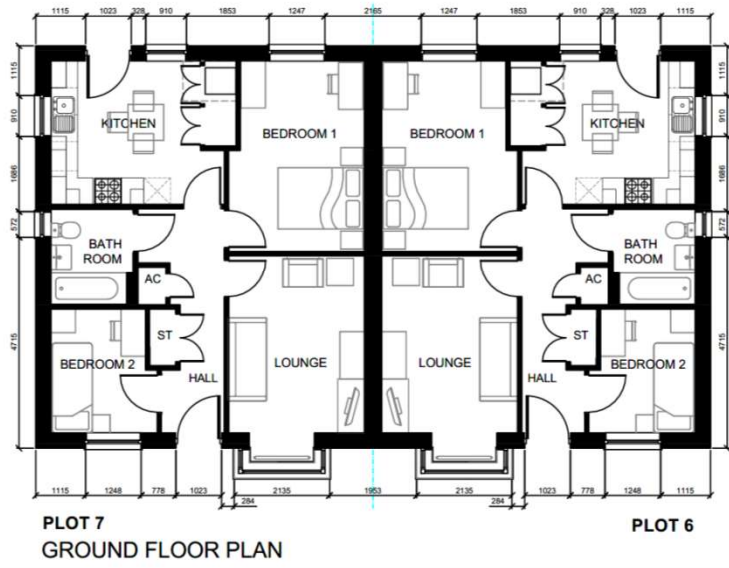


TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m ²	TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m ²	 beechdevelopments
TYPE 6 2 STOREY / 2 BED APARTMENT		
BLOCK 01 PLOTS 01 - 05		JOB TITLE DINAS, LLANWMDA CAERNARFON PHASE 2 DRAWING TITLE REAR AND SIDE 2 ELEVATIONS DRAWING NO BD/DIN2/BLK1-03 REVISION A
JUNE 2020	Scale: 1:100 @ A3	

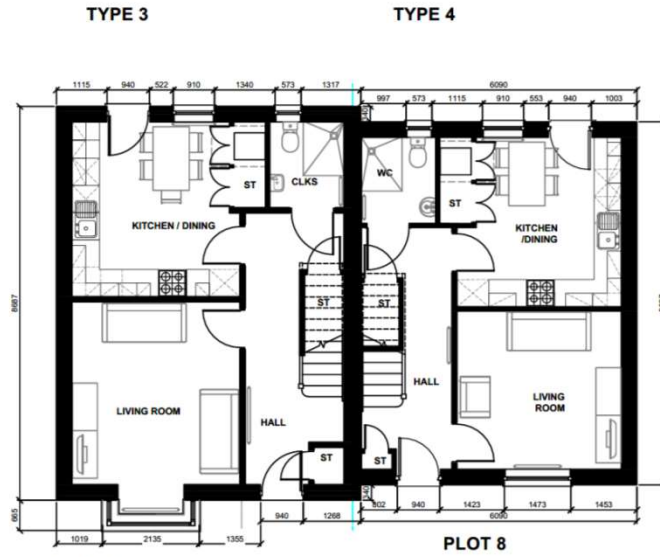


Scale 1:100
0 1 2 3 4 5 (m)

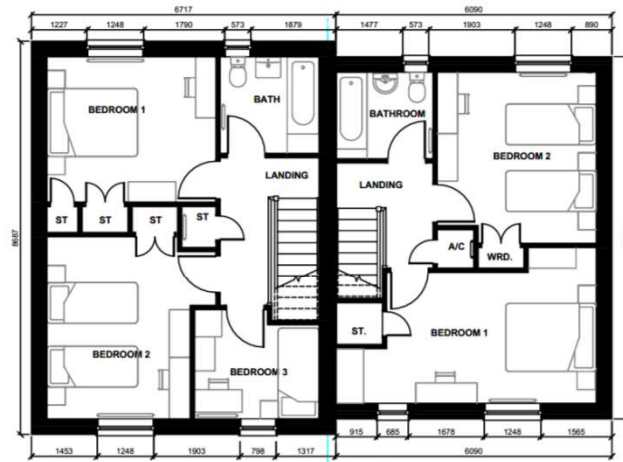
- RIDGE TILES - TO MATCH SAMACA49 PRIMERA NATURAL SPANISH ROOF SLATE
- ROOF TILE - SAMACA49 PRIMERA NATURAL SPANISH ROOF SLATE
- FASCIA AND BARGE BOARDS ANTHRACITE GREY
- RAINWATER GUTTERS AND PIPES TO BE UPVC BLACK FINISH
- RENDER FINISH - PAREX MONDOLANCO
- MARLEY ETERNIT CEDRAL WEATHERBOARD CLADDING, COLOUR - ATLAS BROWN
- BLACK BRICK ENGINEERING COURSES - BLOCKLEYS BLACK SMOOTH




<p>TYPE 7 1 STOREY / 2 BED 640 SQFT / 59.42m²</p>	 beechdevelopments	
	<p>BLOCK 02 PLOTS 6-7</p>	
<p>JOB TITLE DINAS, LLANWNTA CAERNARFON PHASE 2</p>		<p>DRAWING TITLE FLOOR PLAN AND ELEVATIONS</p>
<p>DRAWING NO BD/DIN2/BLK2-01</p>	<p>REVISION A</p>	<p>JUNE 2021 Scale: 1:100@ A3</p>



PLOT 9
GROUND FLOOR PLAN

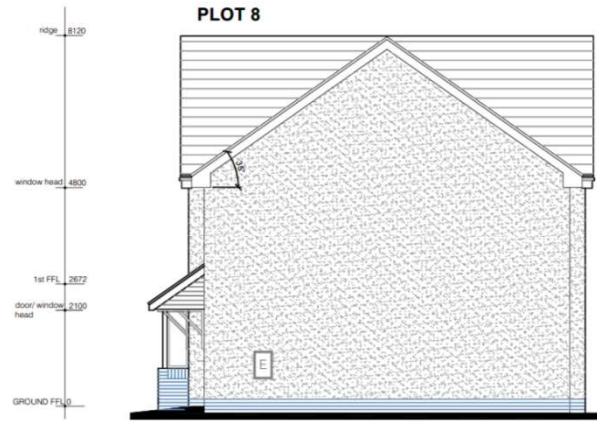


PLOT 9
FIRST FLOOR PLAN

TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m ²	TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m ²	 beechdevelopments
BLOCK 03 PLOTS 8-9		
DRAWING NO BD/DIN2/BLK3-01		DRAWING TITLE GROUND AND FIRST FLOOR PLANS
JUNE 2020	Scale : 1:100 @ A3	REVISION A

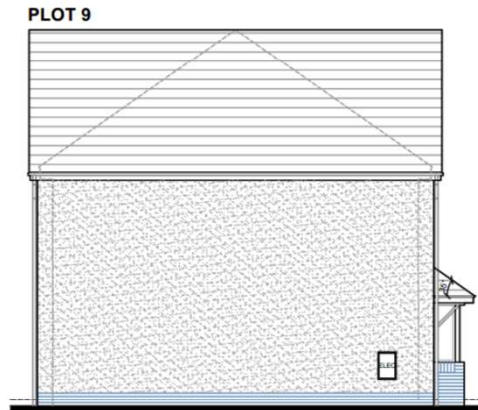


FRONT ELEVATION

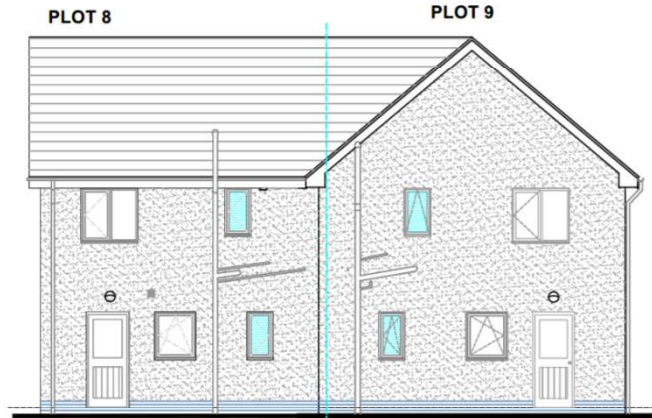


SIDE ELEVATION 1

- RIDGE TILES - TO MATCH SAMACA49 PRIMEKA NATURAL SPANISH ROOF SLATE
- ROOF TILE - SAMACA49 PRIMEKA NATURAL SPANISH ROOF SLATE
- FASCIA AND BARGE BOARDS ANTHRACITE GREY
- RAINWATER GUTTERS AND PIPES TO BE UPVC BLACK FINISH
- RENDER FINISH - PAREX MONOBLANCO WITH BASALT GREY GEO TO WINDOW BANDS
- MARLEY ETERNIT CEDRAL WEATHERBOARD CLADDING. COLOUR - ATLAS BROWN
- BLACK BRICK ENGINEERING COURSES - BLOCKLEYS BLACK SMOOTH




SIDE ELEVATION 2

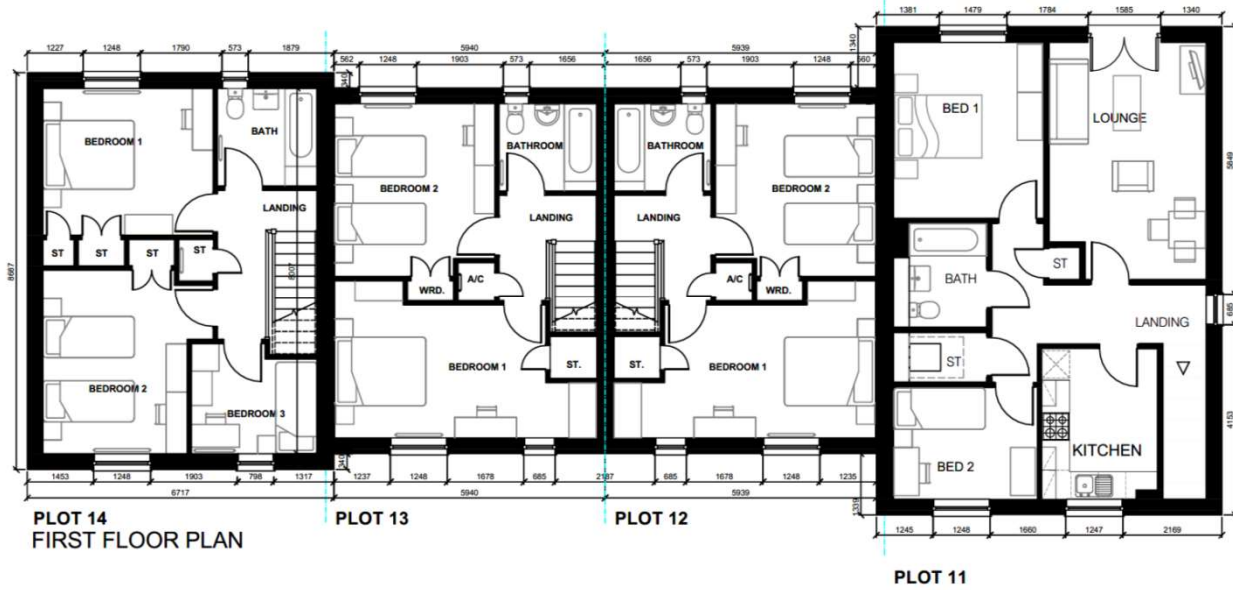
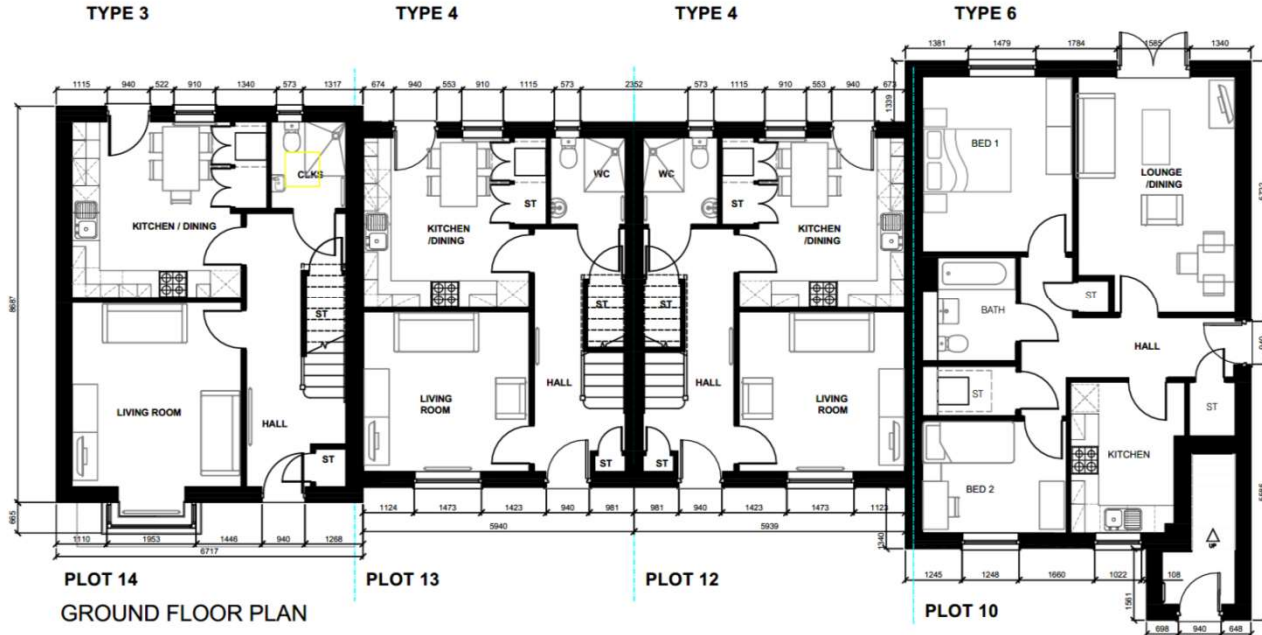


REAR ELEVATION

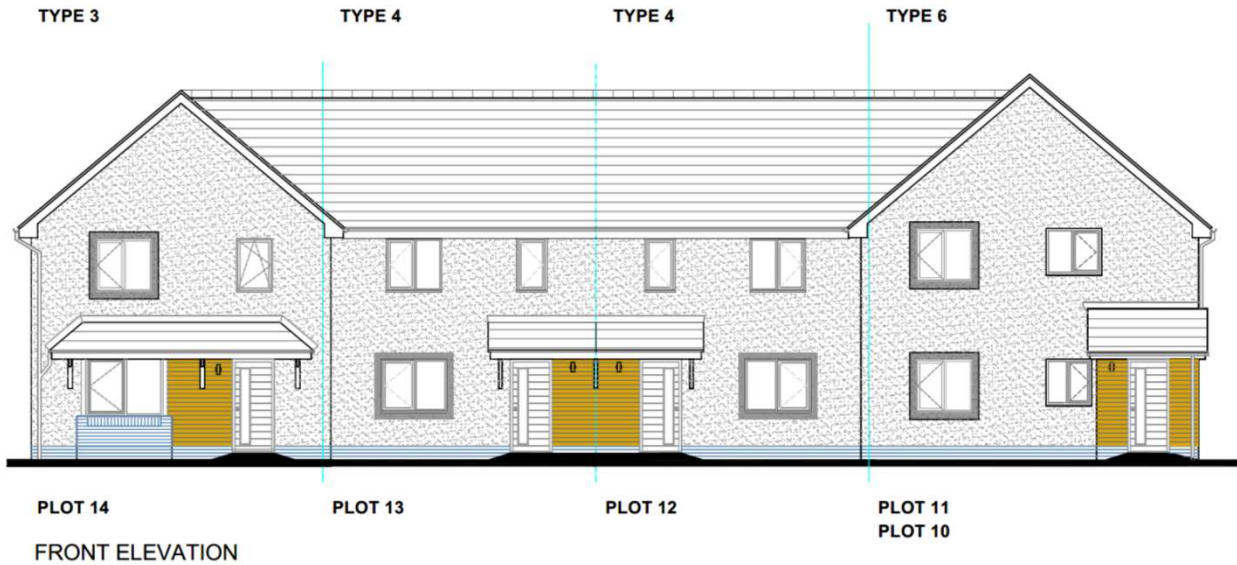
ridge 8120
window head 4800
1st FFL 2672
door/window head 2100
GROUND FFL 0



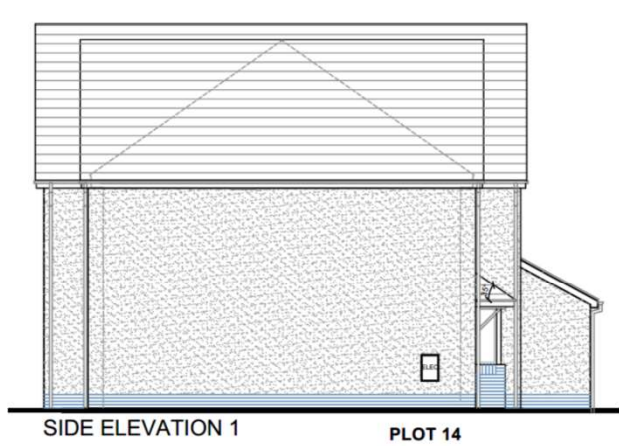
TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m ²	TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m ²	 beechdevelopments
BLOCK 03 PLOTS 8-9		
JOB TITLE DINAS, LLANWMDA CAERNARFON PHASE 2		DRAWING TITLE ELEVATIONS
DRAWING NO BD/DIN2/BLK3-02		
JUNE 2020		Scale : 1:100 @ A3



TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m ²	TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m ²	 beechdevelopments
TYPE 6 2 STOREY / 2 BED APARTMENT 737 SQFT / 68.48 SQM		
BLOCK 04 PLOTS 10-14		JOB TITLE: DINAS, LLANWMDA CAERNARFON PHASE 2
DRAWING TITLE GROUND AND FIRST FLOOR PLANS		DRAWING NO BD/DIN2/BLK4-01
R:NE 3020	Scale: 1:100@ A3	REVISION A




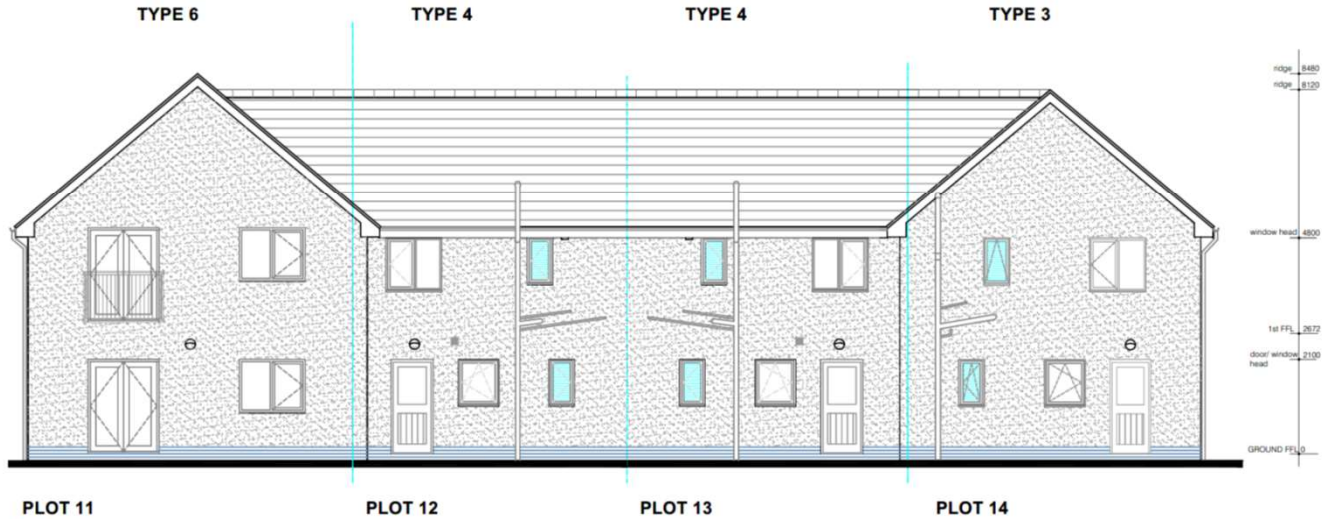
- ridge_8480
- ridge_8120
- RIDGE TILES - TO MATCH SAMACA49
PRIMERA NATURAL SPANISH ROOF SLATE
- ROOF TILE - SAMACA49 PRIMERA
NATURAL SPANISH ROOF SLATE
- window head_4800
- FASCIA AND BARGE BOARDS
ANTHRACITE GREY
- RAINWATER GUTTERS AND PIPES
TO BE UPVC BLACK FINISH
- 1st FFL_2672
- RENDER FINISH - PAREX MONOBLANCO
WITH BASALT GREY G40 TO WINDOW
BANDS.
- door/window head_2100
- MAILEY ETERNIT CEDRAL WEATHERBOARD
CLADDING COLOUR - ATLAS BROWN
- GROUND FFL_0
- BLACK BRICK ENGINEERING
COURSES - BLOCKLEYS BLACK
SMOOTH



- ridge_8480
- ridge_8120
- window head_4800
- 1st FFL_2672
- door/window head_2100
- GROUND FFL_0



TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m ²	TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m ²	 beechdevelopments
TYPE 6 2 STOREY / 2 BED APARTMENT		
BLOCK 04 PLOTS 10-14		JOB TITLE: DINAS, LLANWMDA CAERNARFON PHASE 2
		DRAWING TITLE: FRONT AND SIDE ELEVATIONS
DRAWING NO: BD/DIN2/BLK4-02	SCALE: Scale : 1:100@ A3	REVISION: A



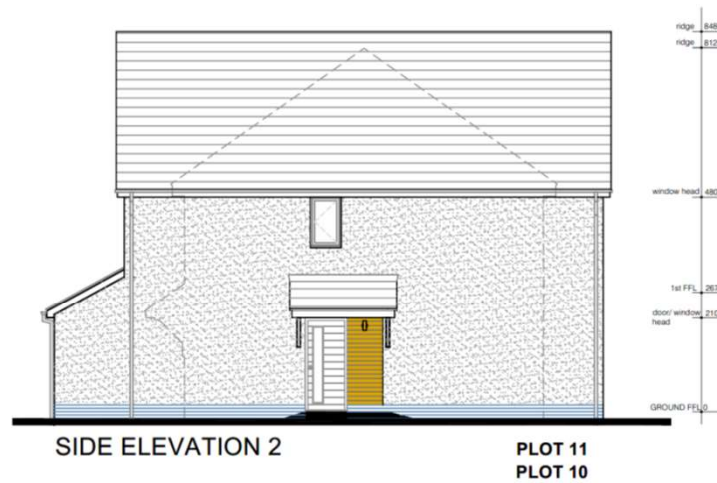
PLOT 11
PLOT 10

PLOT 12

PLOT 13

PLOT 14


REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION 2

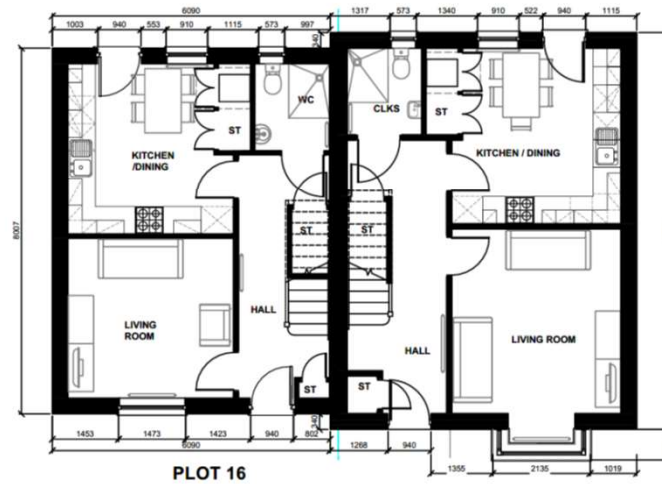
PLOT 11
PLOT 10



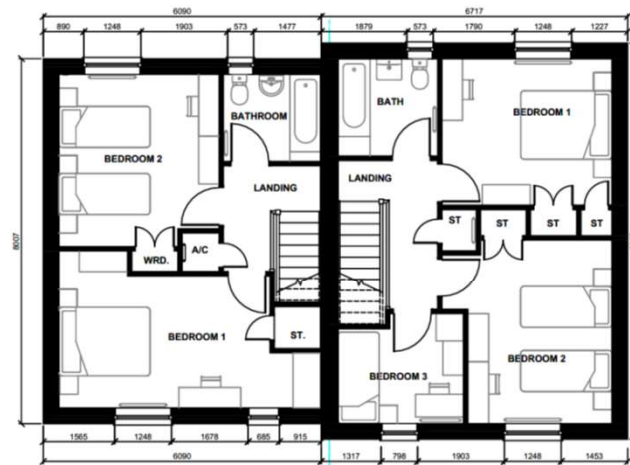
TYPE 3 2 STOREY / 3 BED 1042 SQFT / 96.78m ²	TYPE 4 2 STOREY / 2 BED 903 SQFT / 83.90m ²	 beech developments
TYPE 6 2 STOREY / 2 BED APARTMENT		
BLOCK 04 PLOTS 10-14		JOB TITLE: DINAS, LLANWMDA CAERNARFON PHASE 2
		DRAWING TITLE: REAR AND SIDE 2 ELEVATIONS
JUNE 2020	Scale: 1:100 @ A1	DRAWING NO: BD/DIN2/BLK4-03
		REVISION: A

TYPE 4

TYPE 3



GROUND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN

TYPE 3
2 STOREY / 3 BED
1042 SQFT / 96.78m²

TYPE 4
2-5 STOREY / 2 BED
903 SQFT / 83.90m²



beechdevelopments

BLOCK 04
PLOTS 15-16

JOB TITLE
DINAS, LLANWMDA
CAERNARFON
PHASE 2

DRAWING TITLE
GROUND AND FIRST FLOOR PLANS

JUNE 2020

Scale : 1:100 @ A1

DRAWING NO
BD/DIN2/BLK5-01

REVISION
A



1:1500
Hawliau cronfa ddata 2023. Arolwg Cymnau 100023387 - Cynegor Gwynedd

Tud. 72



Tud. 73



Tud. 74



Tud. 75



Tud. 76



Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0376/34/LL

Dyddiad 13/04/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Clynnog

Ward: Clynnog

Bwriad: Cais ar gyfer codi ty deulawr gyda modurdy

Lleoliad: Rhan o dir ger Capel Ebenezer mynd heibio Bryn Eisteddfod a Gilfach, at y cyffordd ger Penarth, Clynnog Fawr, Clynnog, LL54 5BT

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i godi tŷ preswyl deulawr gyda modurdy integredig ynghyd a darparu mynedfa oddi ar y ffordd stad bresennol.
- 1.2 Mae'r safle o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr ar lecyn o dir gwag sydd wedi ei leoli yn gyfochrog a mynedfa gerbydol safonol sydd yn arwain at dai preswyl presennol sydd wedi eu codi i gefn ac ochr lleoliad y datblygiad arfaethedig hwn. Mae mynediad i'r safle oddi ar y ffordd stad sy'n arwain at y tai tu cefn, ac mae'r tir yn codi yn serth o flaen y safle tuag at gefn y safle. Yn y gorffennol, safai gwesty ar y safle hwn cyn ei ddymchwel ac ail-ddatblygu'r safle trwy godi'r tai presennol sydd ar gefn a blaen y safle.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi ty deulawr gyda modurdy integredig fyddai'n cynnwys y canlynol:
- Llawr daear – lolfa, ystafell bwyta, cegin, ystafell olchi, toiled a modurdy
 - Llawr cyntaf – 3 ystafell wely, un gyda en-suite ac un ystafell ymolchi.
- 1.4 Fe welir hefyd datblygiadau cysylltiedig ar ffurf mynedfa i'r eiddo gyda gardd ffurfiol wedi hynny. Mae'n fwriad i orffen yr eiddo gyda llechi ar y to a rendr gwyn ar y waliau allanol.
- 1.5 Mae cais blaenorol ar gyfer y bwriad yma wedi ei wrthod o dan C20/1049/34/LL oherwydd maint, graddfa a dyluniad a'i effaith ar yr eiddo gerllaw. Cydnabyddir fod y bwriad oddeutu 0.5m yn is na'r hyn a wrthodwyd o dan y cais blaenorol yma, ac mae asiant y cais wedi darparu cynlluniau ychwanegol sy'n cynnwys strydlun a cynllun lefelau presennol.
- 1.6 Mae'r cais yma gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.

2 Polisiâu Perthnasol:

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

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg
 PS 5: Datblygu cynaliadwy
 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 TA1 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
 PS20: Diogelu a Lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol, Cofrestredig
 AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Canllawiau Dylunio Gwynedd
 Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/1049/34/LL - Adeiladu ty dau lawr gyda modurdy – GWRTHOD – 11.05.2021

C16/0654/34/LL – Codi ty preswyl (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C04D/0608/34/LL – GWRTHOD – 17.08.2016

C12/0858/34/HD – hysbysiad o flaen llaw i ddymchwel y ty annedd presennol – caniatwyd 06.07.12

C08D/0330/34/LL – cais diwygiedig i adeiladu ty annedd deulawr gyda modurdy integredig – caniatwyd 16.09.08

C04D/0608/34/LL – addasu gwesty yn dy annedd ac adeiladu 3 ty annedd newydd – caniatwyd 15.12.05

4 Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Trafnidiaeth.

Mae'r bwriad yn cynnwys dau lecyn parcio ynghyd a modurdy ac felly'n cynnig darpariaeth parcio ar lefel priodol. Fel safle ar stad preifat ac heb ei fabwysiadau nid oes angen cynnwys nodiadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

parthed ceisio am drwydded Adran 184 i ffurfio'r adwy, fodd bynnag argymhell cynnwys yr amod canlynol mewn perthynas â darparu'r parcio yn unol â'r cynlluniau:

Dŵr Cymru: Amodau a chadarnhau fod pibell yn croesi'r safle.

Uned Draenio Tir: 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 mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Ni does manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a 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.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Trafnidiaeth Cynulliad: Dim gwrthwynebiad

CADW: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cynnig y sylwadau isod:

- Perchennog yr eiddo drws nesaf a adnabyddir fel Anwylfa yn cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu'r bwriad.
- Sylwadau ynglŷn â chyfeiriad y safle
- Materion iechyd a diogelwch ar adeg adeiladu
- Materion traffig ar adeg adeiladu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr, mae'r egwyddor o godi ty felly yn dderbyniol. Mae'r hanes cynllunio yn dangos fod ceisiadau eisoes wedi cael ei cymeradwyo yma yn y gorffennol ac felly mae'r egwyddor o ddefnydd preswyl eisoes wedi cael ei ystyried a'i sefydlu. Credir felly o safbwynt egwyddor fod y bwriad yn unol â gofynion polisi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 1 a TAI 4. Ni ystyrir felly fod codi ty ar y safle yma yn ei hanfod yn annerbyniol, cyn belled a bod ystyriaeth llawn yn cael ei roi i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol ag yn ddarostyngedig i gydymffurfiaeth llawn gyda gofynion polisïau perthnasol.

- 5.2 Y ddarpariaeth tai ddangosol i Glynnog Fawr dros gyfnod y Cynllun yw 10 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 5 uned yng Nghlynnog Fawr. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 1 uned. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti digonol o fewn cyflenwad ddangosol Clynnog Fawr ac felly ni fyddai angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais hwn.

Mwynderau cyffredinol, gweledol a phreswyl.

- 5.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg, yn gyfochrog gyda'r brif ffordd i mewn ac allan o'r pentref. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan adeiladau o amrywiol faint, dyluniad ac edrychiadau.
- 5.4 Mae'n anorfod fod datblygu'r safle yma yn mynd i gael peth effaith ar fwynderau gweledol yr ardal, ac mae'n deg i ddweud y byddai unrhyw ddatblygiad ar y safle yma yn debygol o gael effaith ar y mwynderau hyn. Mae hyn yn seiliedig ar gymhariaeth o ran graddfa ffisegol, lefelau tir ac yn y blaen gyda'r hyn sydd yn bodoli eisioes ar y safle a gerllaw.
- 5.5 Rhaid derbyn fod gosodiad yr adeilad arfaethedig yn gweddu gyda'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn y gorffennol. Er hynny, mae'n wir i ddweud y byddai'r dyluniad presennol yn ymddangos yn fwy gormesol na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ac fe gredir y byddai yn dominyddu edrychiadau lleol. Cydnabyddir fod peth ymgais wedi ei wneud i gyfleu edrychiadau presennol o fewn yr ardal leol sef cynnwys to crib a gorffeniad allanol megis rendr a charreg tra hefyd yn cynnwys elfennau fwy modern i'r hyn sydd yn bodoli, sef yr agoriadau mawr ar y llawr gwaelod. Er fod dyluniad a deunyddiau'r bwriad yn cyd-fynd gyda'r tai newydd sydd wedi cael eu adeiladu gerllaw, mae lleoliad, lefelau tir, maint ac uchder y bwriad gerbron yn parhau i olygu y byddai'r adeilad yn ymddangos yn anghydnaws o fewn y strydlun presennol.
- 5.6 Fel sydd wedi ei nodi, mi fyddai gorffeniadau'r adeilad yn llechi ar y to ynghyd a rendr ar y waliau. Mae'r edrychiadau hyn yn adlewyrchu gorffeniadau cyffredinol yr ardal gyfagos ac yn dderbyniol petai gweddill y bwriad yn dderbyniol.
- 5.7 Mae llwyddiant datblygu'r safle yn ddibynnol ar ystyriaeth lawn o effaith unrhyw adeilad newydd ar olygfeydd ac edrychiadau presennol, gan gynnwys yr ardal gadwraeth gerllaw, ac ystyrir fod modd creu adeilad addas a thrawiadol ar y safle ond ni chredir fod hynny wedi ei gyflawni yn yr achos yma.
- 5.8 Nid yw swyddogion wedi eu argyhoeddi yn yr achos yma mai dyma maint a dyluniad adeilad addas ar gyfer y safle. Ystyrir fod angen i'r adeilad ystyried ei leoliad a'r lefelau tir yn well er mwyn galluogi'r datblygiad i gyfrannu tuag at gymeriad yr ardal yn ogystal â'i alluogi i integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol mewn modd derbyniol. Ni ystyrir fod y dyluniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn cyfleu hyn ac felly ni ellir cefnogi'r datblygiad yn y ffurf y'i cyflwynwyd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PCYFF 2, 3 a 4 a PS5 o'r CDLL.

- 5.9 Rhaid cymharu'r hyn a fwriedir yma gyda'r hyn sydd eisoes yn bodoli gerllaw a'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac ystyried os yw'r cynnig yma yn dderbyniol o ran ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Cydnabyddir fod y bwriad wedi ei ollwng 0.5m o ran uchder ac fod yr asiant wedi darparu cynlluniau ychwanegol o'r strydlyn sy'n dangos y byddai lefel crib y to yn camu i lawr o'r datblygiad newydd gerllaw, ond yn anffodus mae lefelau llawr a chrib yn parhau i fod yn sylweddol fwy/uwch na'r eiddo llawr a hanner union drws nesaf.
- 5.10 Mae'r bwriad yn osgoi cynnwys ffenestri o ffurf a nifer (ar yr edrychiad gogleddol) a fyddai'n debygol o amharu ar drigolion yr eiddo cyfochrog. Er hyn mae'r cynllun yn darparu tri ffenestr llawr cyntaf a llawr gwaelod ar yr edrychiad yma (ystafelloedd ymolchi, en-suite, toiled, golchi a chyntedd/glanfa) ac er y byddai o leiaf 4 allan o'r 6 yma yn ffenestri wedi eu cymylu, ystyrir y byddai yn cael effaith gwaeth na'r hyn a gymeradwyir yn y gorffennol ac yn darparu'r teimlad o oredrych (oherwydd nifer a'u uchder) o safbwynt yr eiddo drws nesaf.
- 5.11 Yn ogystal, mae'r safle yn sylweddol uwch na'r eiddo drws nesaf ac byddai'r bwriad o godi eiddo deulawr llawn ar y lefel tir yma yn achosi nodwedd anghydnaws yn yr ardal ynghyd ac achosi effaith ormesol sylweddol ar yr eiddo drws nesaf. Mae'r lefel tir hefyd yn cynyddu'r elfen o oredrych i mewn i ardd gefn yr eiddo drws nesaf – er fod yr ardd yn weladwy yn bresennol o'r safle, nid oes defnydd o'r safle ac felly mae unrhyw oredrych presennol yn achlysurol.
- 5.12 Nodir fod perchennog Anwylyfa wedi cadarnhau yn ysgrifenedig i'r Gwasanaeth Cynllunio nad yw'n gwrthwynebu'r bwriad. Mae ei lythyr yn nodi fod y datblygwr yn bwriadu lleihau'r wal gynnal uchel rhwng y ddau safle a fyddai, yn ei farn ef, yn lleihau unrhyw effaith ormesol. Nodir fod y ty deulawr bwriedig yn sylweddol uwch na'r wal bresennol ac felly mae swyddogion yn parhau o'r farn mai gwirionedd y sefyllfa fyddai fod yr eiddo yn debygol o gael effaith ormesol a chreu goredrych (teimlad o oredrych ac hefyd goredrych union gyrchol o ardd i ardd) sylweddol fwy na'r sefyllfa bresennol. Tra yn cydnabod nad oes gwrthwynebiad gan y cymydog, nid yw hyn ynddo'i hun yn goresgyn pryderon am effaith hirdymor y bwriad ar breswylwyr i'r dyfodol.
- 5.13 Ystyrir felly fod y bwriad yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal a'r trigolion gerllaw ac felly fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 13 PS 5, maen prawf 1 PCYFF 2, meini prawf 1 a 10 PCYFF3 ar sail effaith ar fwynderau eiddo gerllaw, ac nad yw'n hyrwyddo safonau dyluniad uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol nac yn ychwanegu at na gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

Materion cadwraeth ac treftadaeth

- 5.14 Mae'r safle ar gyrion y pentref i bob pwrpas ac wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a gyferbyn a ffin Ardal Gadwraeth y pentref (pellter o oddeutu 17m), mae'r safle hefyd o fewn 500m i Heneb (deial haul wedi ei leoli ger yr Eglwys). Cydnabyddir fod amrywiaeth yn lleol i adeiladau preswyl o ran dyluniad a gorffeniadau, ac fod y bwriad gerbron ar y lefelau tir bwriadedig yn achosi elfen anghydnaws yn y tirlun. O safbwynt yr effaith ar yr heneb nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan CADW ar gyfer y bwriad, ac o gysidro lleoliad yr heneb mae'r bwriad yn annhebygol o gael effaith andwyol uniongyrchol arno. Tra fod pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar yr ardal leol, nid oes tystiolaeth fod y bwriad sydd o fewn ardal breswyl weddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fodern (o'i gymharu â gweddill y pentref) yn debygol o gael effaith andwyol ar ddynodiadau ehangach megis yr AHNE, Ardal Gadwraeth na'r Heneb ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS20, AT1 ac AMG1 ar sail effaith ar y dirwedd a'r dynodiadau hynny.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Nid oes gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth na Thrafnidiaeth y Cynulliad o safbwynt y fynedfa a darpariaeth parcio/troi, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.16 Fe welir o'r hanes cynllunio fod dau dy o ddyluniad gwahanol i'w gilydd wedi eu caniatáu ar y safle yma yn y gorffennol. Mae hyn yn amlwg yn ystyriaeth faterol, er bod y caniatadau yma bellach wedi rhedeg allan, ac fe welir fod y cais presennol yma yn cyfleu ffurf, o ran ol-troed, weddol debyg i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol.

Nodir hefyd fod y cais gerbron yn ail-gyflwyniad (gyda cynlluniau strydlyn a lefelau ychwanegol) o gais blaenorol o dan gyfeirnod C20/1049/34/LL a wrthodwyd oherwydd maint, graddfa, dyluniad a'r effaith ar yr eiddo drws nesaf.

Unrhyw ystyriaethau eraill ac ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

- 5.17 Mae'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi dod i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar faterion iechyd a diogelwch a thraffig yn ystod y cyfnod adeiladu yn bennaf. Nodir y byddai modd delio gyda materion yma gydag amodau cynllunio petai'r bwriad wedi bod yn dderbyniol ac nad oedd yr Uned Drafnidiaeth na Thrafnidiaeth y Llywodraeth yn gwrthwynebu'r bwriad.

Nodir hefyd fod cyfeiriad y safle yn adlewyrchu'r hyn a roddir ar y ffurflen gais.

Cydnabyddir y gohebiaeth o blaid y bwriad, ond yn anffodus (ac fel a eglurir uchod) nid oedd y sylwadau yma yn effeithio'r asesiad uchod.

Materion Ieithyddol

- 5.18 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd.
- 5.19 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd y o fewn i'r ffin ddatblygu'r dref sy'n groes i egwyddor y cynllun sydd wedi ei nodi eisoes. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisiau a nodir uchod, nid yw'r ACLI wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.20 Er hyn nodir fod y bwriad ar gyfer codi un tŷ gan ymgeisydd lleol, ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran ei leoliad a'i faint, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.

5.21 Er hyn, ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLI na gofynion y CCA.

6 Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr ac felly ni chredir fod yr egwyddor yn annerbyniol. Er hynny, ni chredir fod yr hyn a gyflwynwyd o safbwynt graddfa, dyluniad a lefelau tir/llawr yn dderbyniol gan nad yw yn ymgorffori dyluniad ag edrychiadau derbyniol ar gyfer y safle arbennig hwn. Yn ogystal, ystyrir fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd a mwynderau'r eiddo drws nesaf o ran maint, uchder, lleoliad a nifer ffenestri. Mae'r materion hyn yn ystyriaethau perthnasol ac yn ffurfio rhan o'r ystyriaethau tros wrthod y cais.

6.2 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, fe ystyrir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn nhermau graddfa, dyluniad, lleoliad a lefelau tir/llawr ar gyfer y safle hwn. Er bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu a bod hanes cynllunio yn dangos fod eiddo preswyl wedi ei gymeradwyo ar y safle yma yn y gorffennol, ni ystyrir fod y bwriad fel a ddangosir yn addas i gyfiawnhau caniatáu'r datblygiad yn y ffurf fel a gyflwynwyd.

7 Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

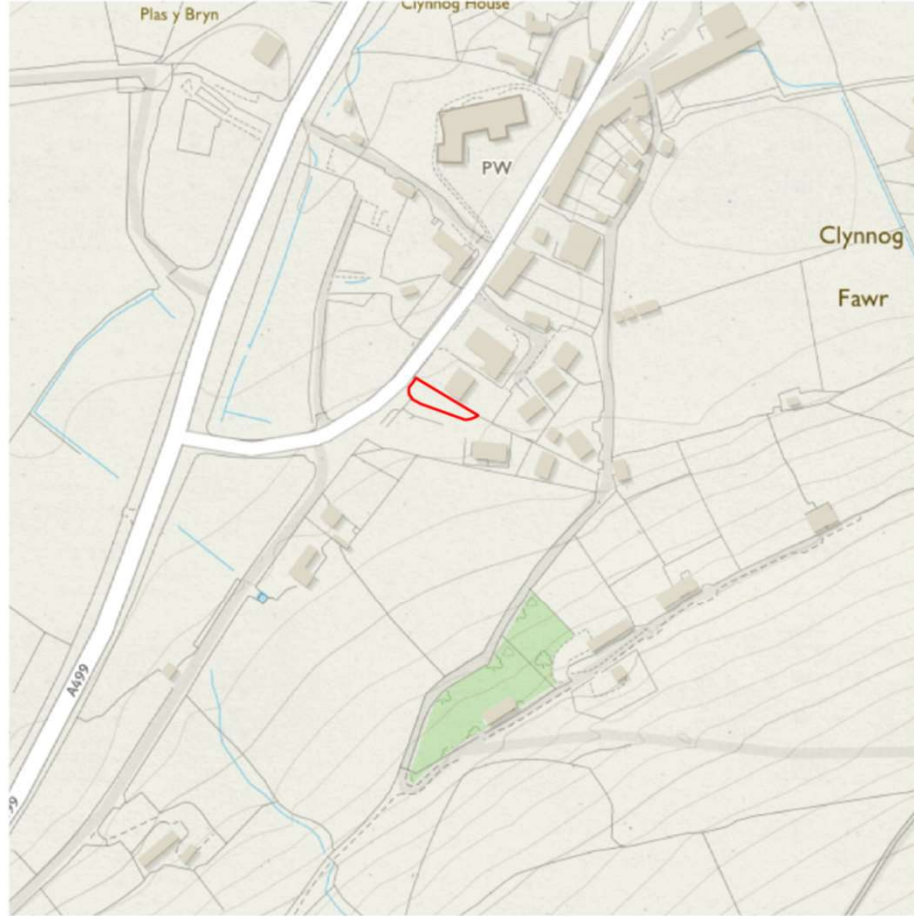
1. Mae'r ty bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 1 o bolisi PCYFF2 a meini prawf 1 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr sy'n golygu nad yw'r bwriad yn cydweddu a phatrwm adeiladu'r ardal.
2. Mae'r ty bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a maen prawf 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr a lleoliad y ffenestri ar yr edrychiad gogleddol sy'n golygu fod y bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion eiddo sydd gyfochrog y safle.

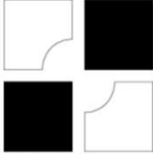

C21/0376/34/LL

Cais ar gyfer codi ty deulawr gyda modurdy

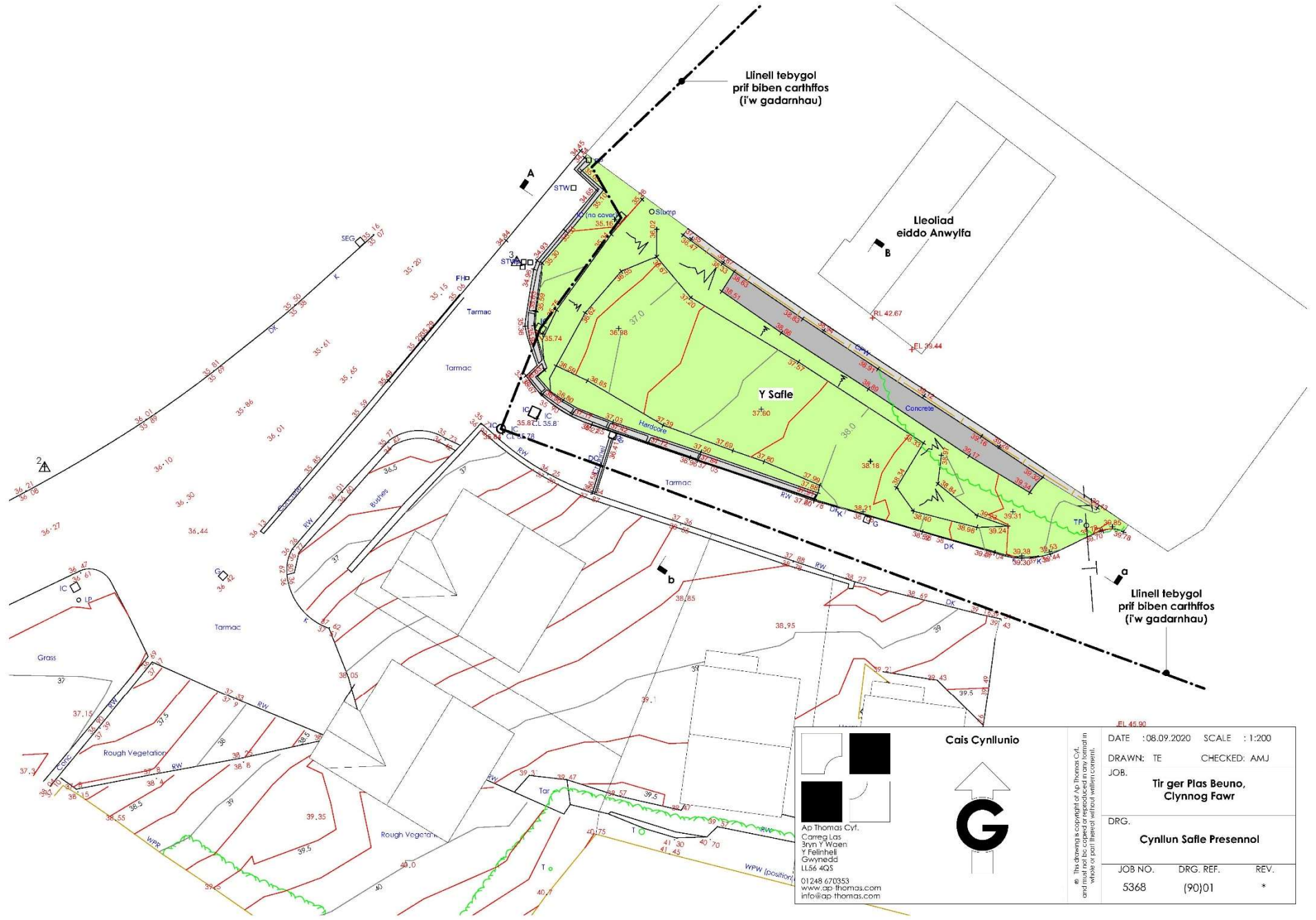
**Application for the erection of a two storey dwelling
with garage**

**Rhan o dir / Plot Of Land, Road From Capel Ebenezer
Passing Bryn Eisteddfod And Gilfach To The Junction
South Of Penarth, Clynnog Fawr, Clynnog, LL54 5BT**



 <p>Cais Cynllunio</p> 	<p><small>© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part without written consent. Produced from the Ordnance Survey National Grid data available at the date of Crown Copyright 2009. OS COPY LICENCE REF: 100087</small></p>	DATE : 08.09.2020 SCALE : 1:2500
		DRAWN: TE CHECKED: AMJ
		JOB. Tir ger Plas Beuno, Clynng Fawr
		DRG. Cynllun Lleoliad
		JOB NO. DRG. REF. REV.
		5368 (9-) 1000 *

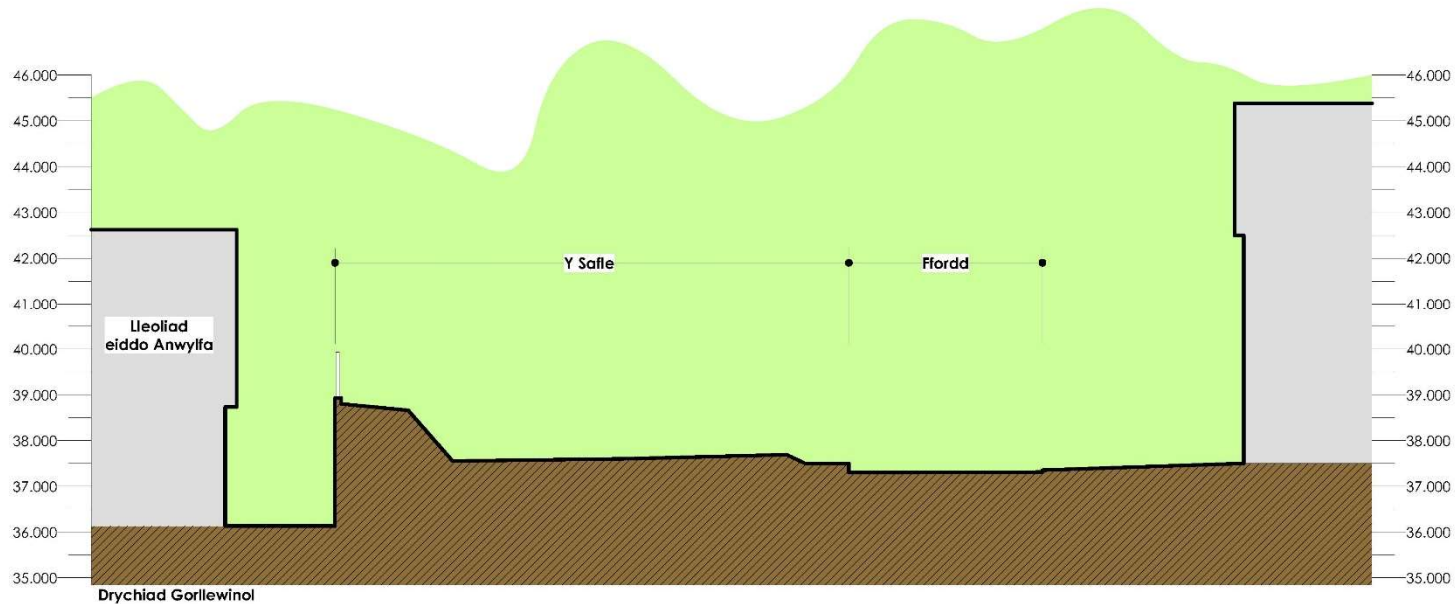
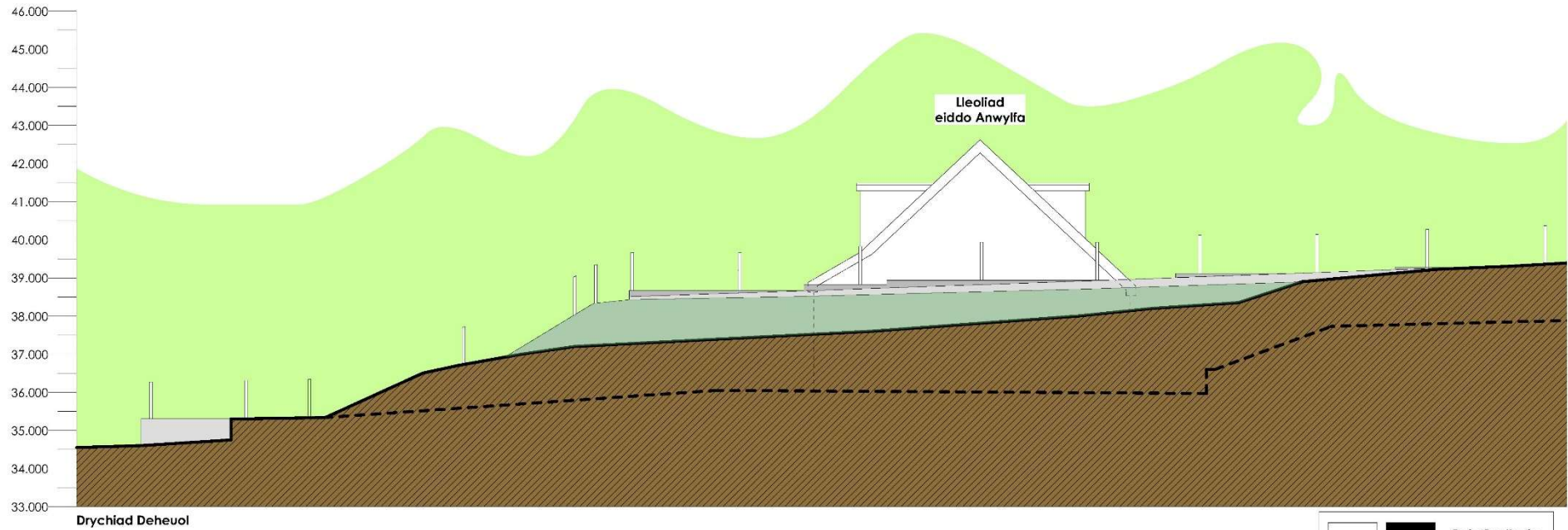
Ap Thomas Cyl.
Unit 13b
Llys Ornen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com




<p>Cais Cynllunio</p> <p>Ap Thomas Cyl. Carreg Las 3ryn Y Wben Y Fainhell Gwynedd LL56 4QS</p> <p>01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>DATE : 08.09.2020 SCALE : 1:200</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p> <p>JOB. Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr</p> <p>DRG. Cynllun Safle Presennol</p>					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>JOB NO.</th> <th>DRG. REF.</th> <th>REV.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5368</td> <td>(90)01</td> <td>*</td> </tr> </tbody> </table>	JOB NO.	DRG. REF.	REV.	5368	(90)01
JOB NO.	DRG. REF.	REV.				
5368	(90)01	*				

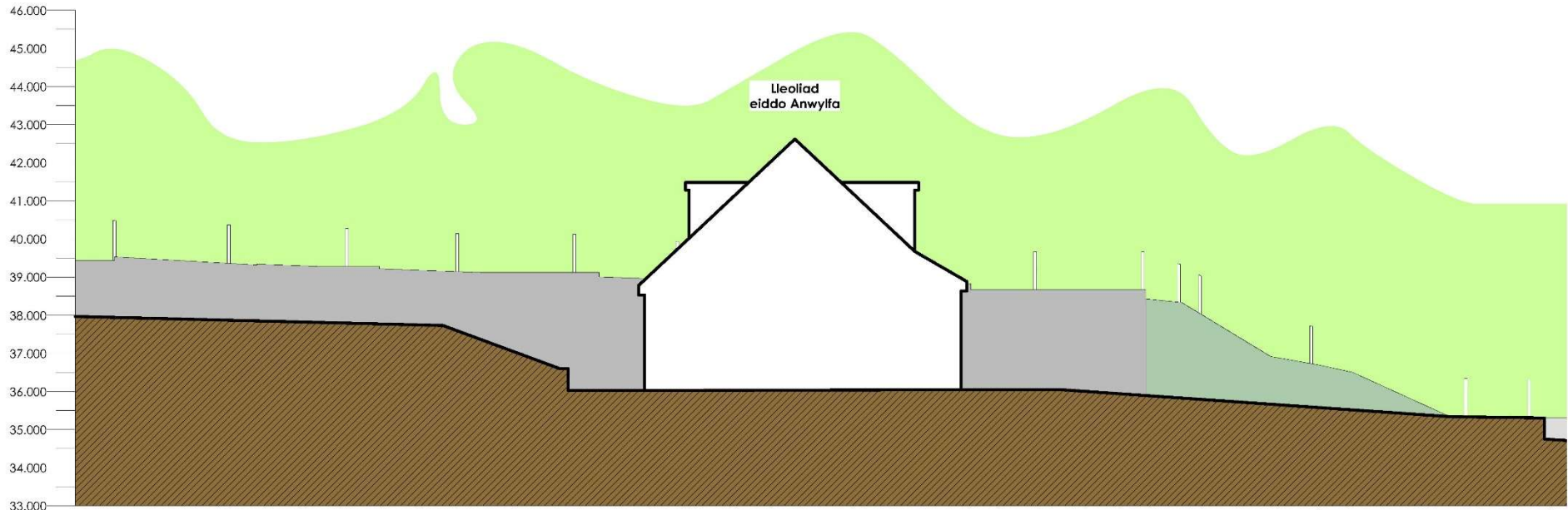
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part without written consent.

Tud. 88

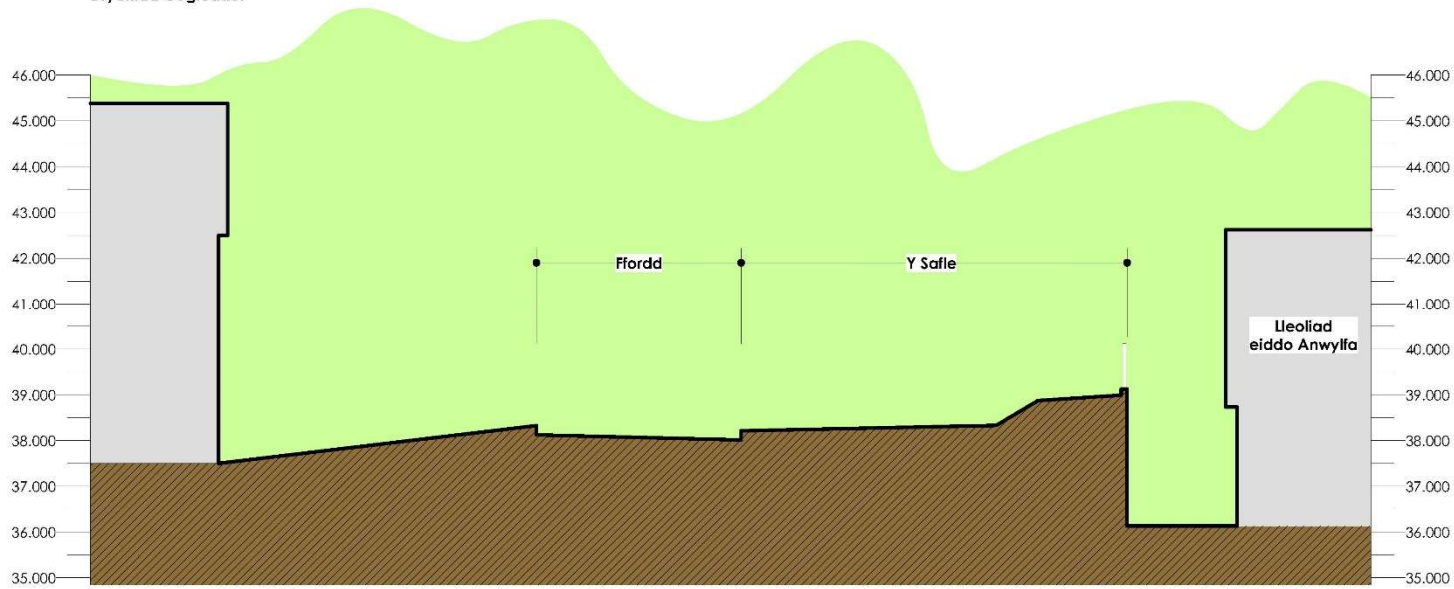


  Cais Cynllunio		
Ap Thomas Cyl Carreg Las 3ryn Y Waen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		
© The drawings copyright of Ap Thomas Cyl, and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.		
DATE	:06.09.2020	SCALE : 1:100
DRAWN:	TE	CHECKED: AMJ
JOB.		
Tŷ ger Plas Beuno, Clynnog Fawr		
DRG.		
Toriad Safle Presennol		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5368	(90)02	*

Tud. 89



Drychiad Gogleddol



Drychiad Dwyreiniol

Cais Cynllunio

Ap Thomas Cyl.
 Carreg Las
 3ryn Y Waen
 Y Felinheli
 Gwynedd
 LL56 4QS
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

© The drawings copyright of Ap Thomas Cyl., and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.

DATE : 06.09.2020 SCALE : 1:100
 DRAWN: TE CHECKED: AMJ
 JOB. **Tŷ ger Plas Beuno, Clynng Fawr**

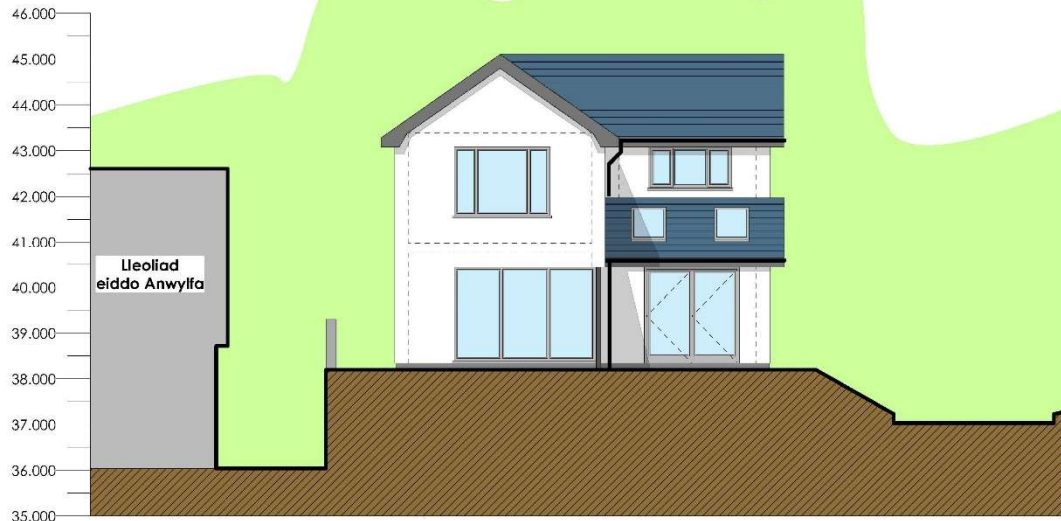
DRG. **Toriad Safle Presennol**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5368	(90)03	*

Tud. 90

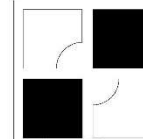


Drychiad Deheuol



Drychiad Gorllewinol

Goffeniadau:
Tô - Llechen las naturiol
Muriau - Rendr gwyn
Drysau a Ffenestri - PVCu llwyd tywyll



Cais Cynllunio

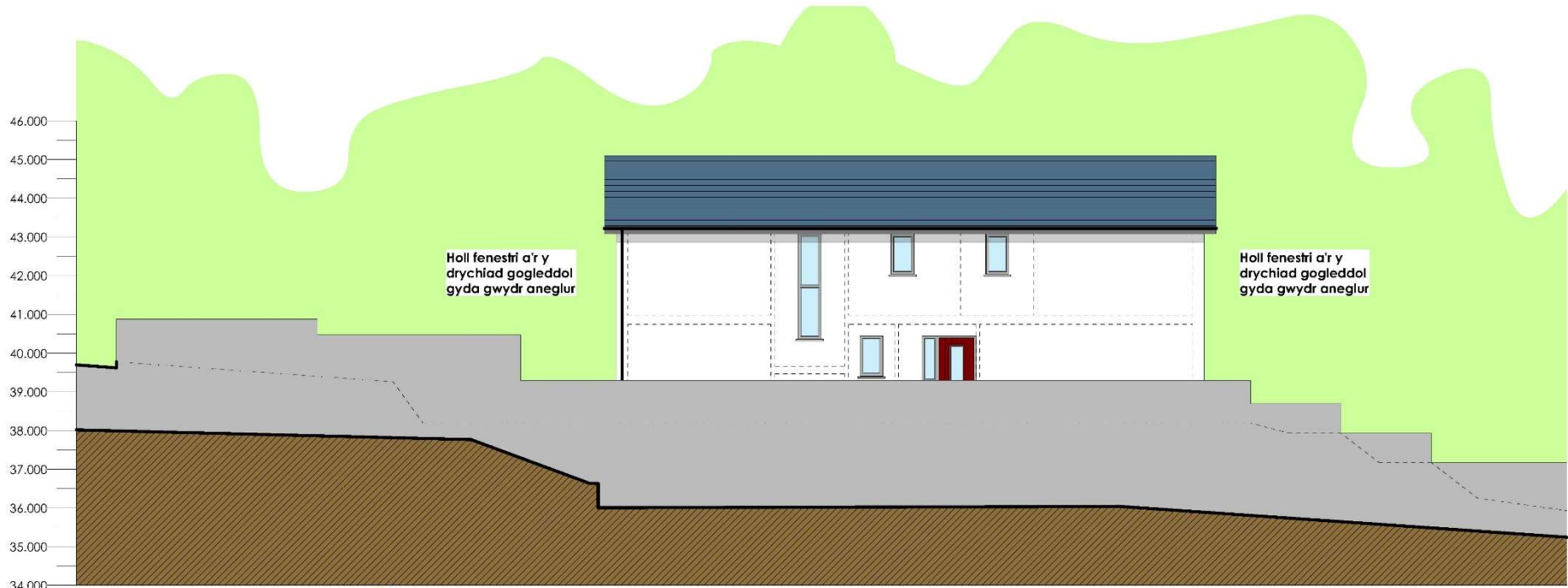
Ap Thomas Cylf,
 Carreg Las
 3ryn Y'Wael
 Y Felinheli
 Gwynedd
 LL56 4QS
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

A. 26.04.21 Lowered FFL 500mm TE

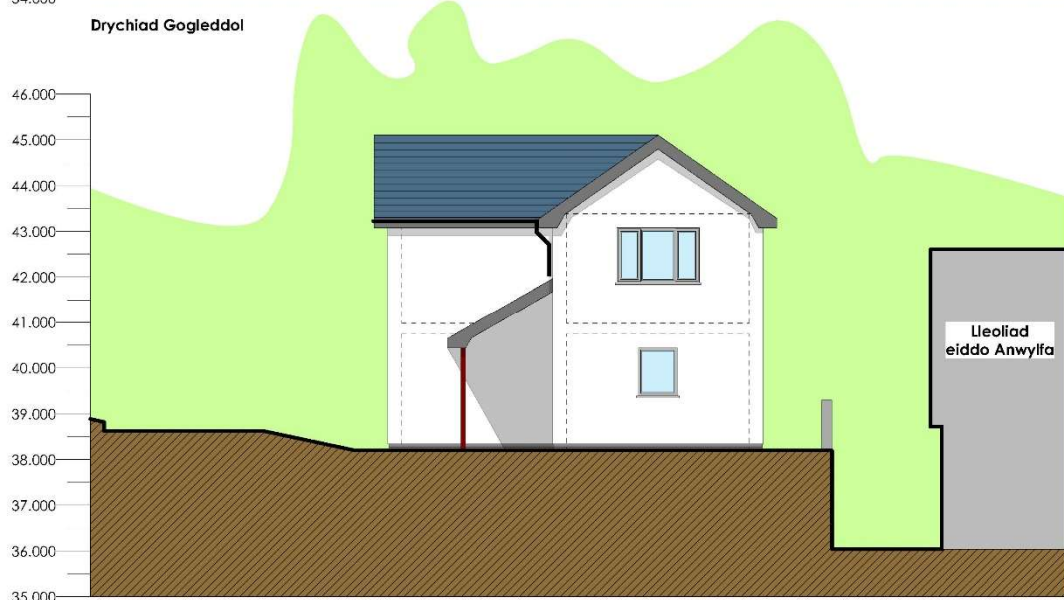
© The drawings is copyright of Ap Thomas Cylf and must not be copied or reproduced in any form in whole or part (legal without written consent).

DATE	:06.09.2020	SCALE	: 1:100
DRAWN:	TE	CHECKED:	AMJ
JOB.	Tŷ ger Plas Beuno, Clynnog Fawr		
DRG.	Drychiad Bwriededig		
JOB NO.	5368	DRG. REF.	(20)04
REV.	A		

Tud. 91

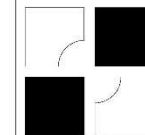


Drychiad Gogleddol



Drychiad Dwyreiniol

Gorffeniadau:
Tô - Llechen las natural
Muriau - Rendr gwyn
Drysau a Ffenestri - PVCu llwyd tywyll

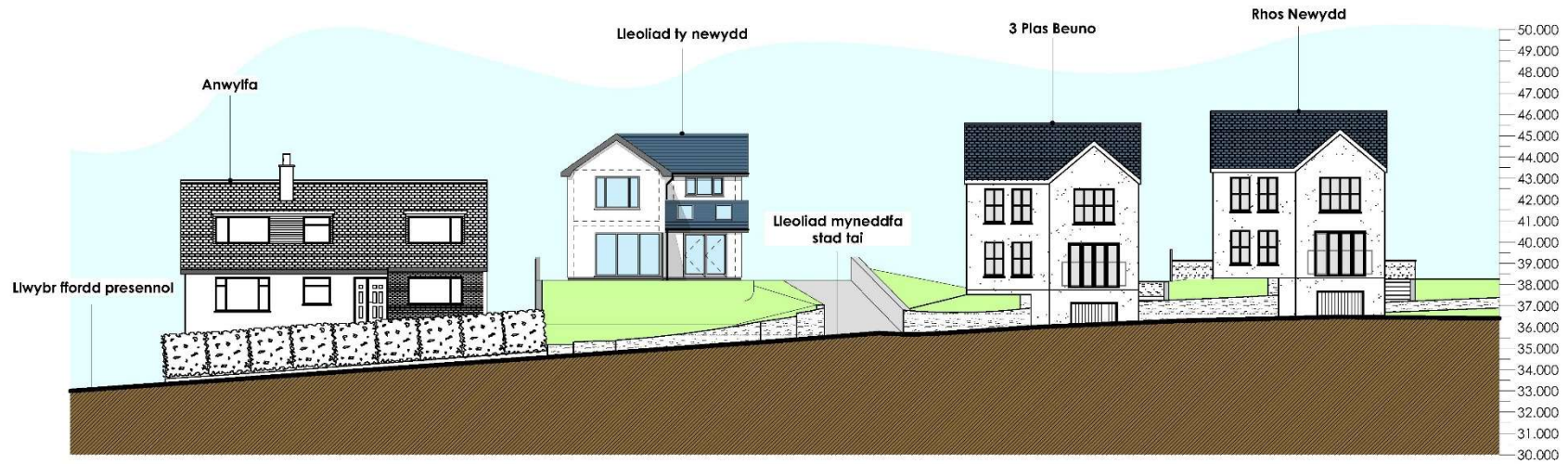


Cais Cynllunio

Ap Thomas Cylf,
 Carreg Las
 3ryn Y Waen
 Y Felinheli
 Gwynedd
 LL56 4QS
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

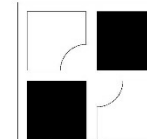
C. 29.04.21 Revisiwned, Aneiddio'n Ffwril 2020, Gwybodaeth TE
 B. 26.04.21 Lowered FFL 500mm TE
 A. 13.04.21 Iolr, Ieuddi'r y dyddiad
 gogleddol gyda gwyrdr aneglur TE
 © The drawings is copyright of Ap Thomas Cylf
 and must not be copied or reproduced in any form in
 whole or part, literally without written consent.

DATE	:06.09.2020	SCALE	: 1:100
DRAWN:	TE	CHECKED:	AMJ
JOB.	Tŷ ger Plas Beuno, Clynnog Fawr		
DRG.	Drychiad Bwriededig		
JOB NO.	5368	DRG. REF.	(20)05
REV.	C		



Defnyddiau

Mi fydd defnyddiau y ty newydd bwriededig yn gweddu gyda gorfenniadau y tai sydd eisioes wedi eu adeiladu yn barod



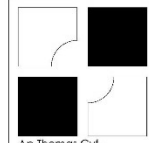
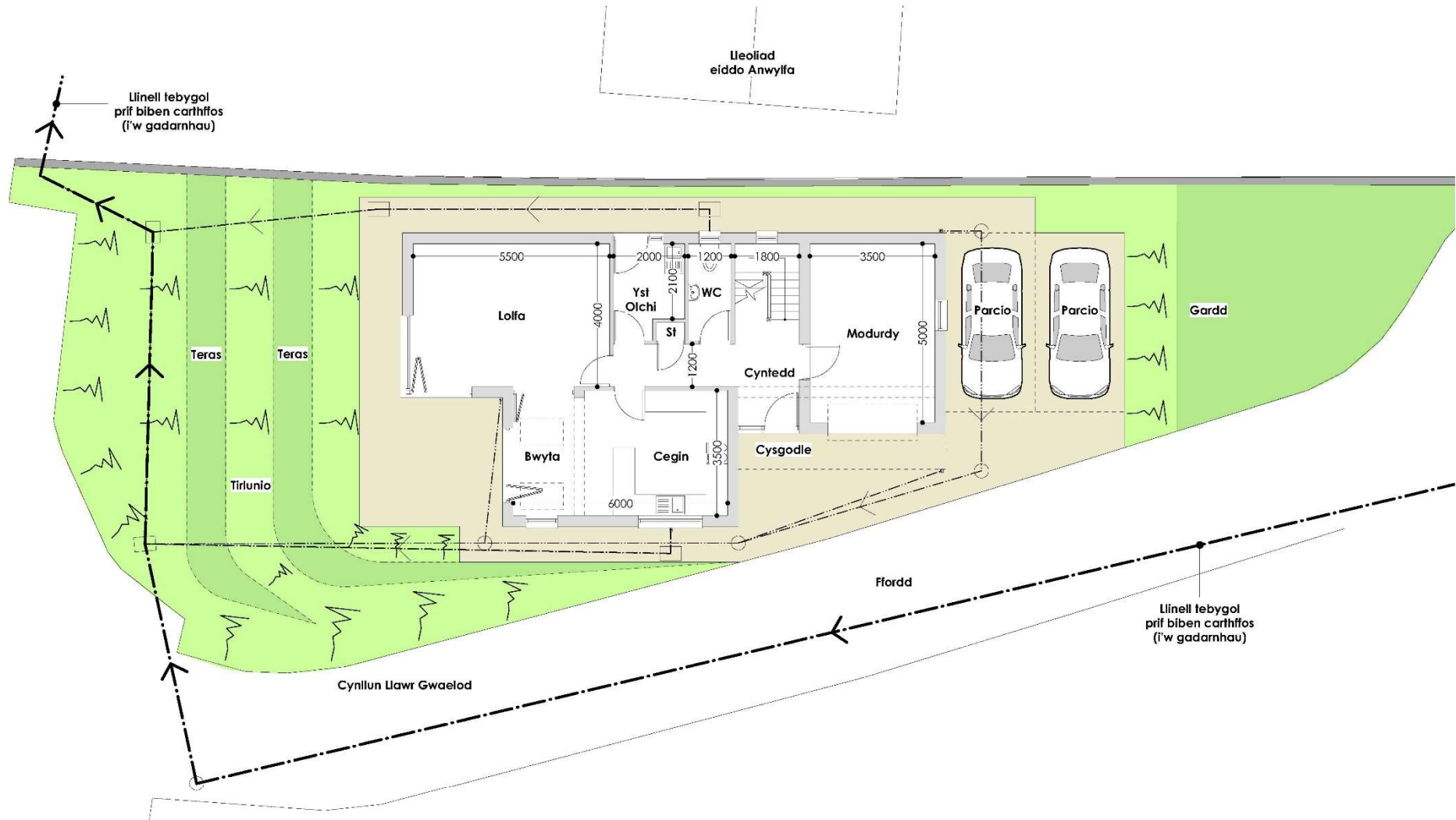
Cais Cynllunio

Ap Thomas Cyl.
 Carreg Las
 3ryn Y Waen
 Y Felinheol
 Gwynedd
 LL56 4QS

01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

B: 29/04/21 A: 24/04/21
This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part without written consent.

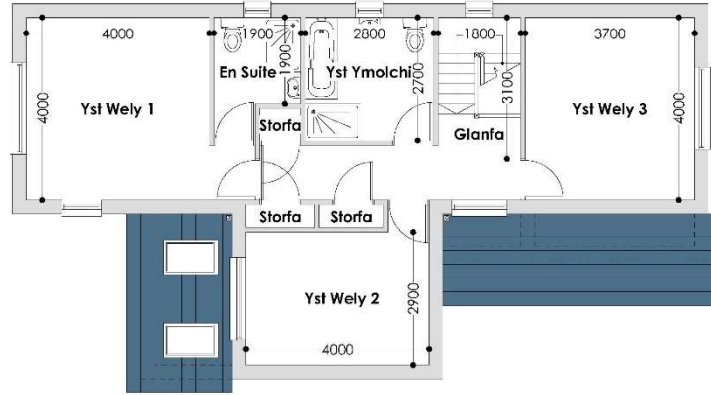
DATE	:06.09.2020	SCALE	: 1:200
DRAWN:	TE	CHECKED:	AMJ
JOB.	Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr		
DRG.	Strydlun Bwriededig		
JOB NO.	5368	DRG. REF.	(20)06
REV.			B



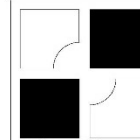
Cais Cynllunio

Ap Thomas Cyl.
 Carreg Las
 3ryn Y'Woen
 Y Felinheli
 Gwynedd
 LL56 4QS
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

<small>® The drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part (literal) without written consent.</small>		
DATE : 06.09.2020	SCALE : 1:100	
DRAWN: TE	CHECKED: AMJ	
JOB. Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr		
DRG. Cynllun Llwr Gwaelod Bwrieddig		
JOB NO. 5368	DRG. REF. (20)01	REV. *



Cynllun Llwr Cyntaf



Ap Thomas Cylf,
 Carreg Las
 3ryn Y Wael
 Y Felinheli
 Gwynedd
 LL56 4QS
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

Cais Cynllunio



<small>® The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf and must not be copied or reproduced in any form in whole or part without written consent.</small>		
DATE :06.09.2020	SCALE : 1:100	
DRAWN: TE	CHECKED: AMJ	
JOB. Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr		
DRG. Cynllun Llwr Cyntaf Bwriededig		
JOB NO. 5368	DRG. REF. (20)02	REV. *

Tud. 95



Tud. 96



Tud. 97



Tud. 98



Tud. 99



Tud. 100



Tud. 101



Tud. 102



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD: 12/07/2021

ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD

Rhif: 4

Cais Rhif: C20/0102/33/LL

Dyddiad 07/02/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd / Buan

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

Lleoliad: Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn ymwneud ag ymestyn safle gwerysyla presennol i dir amaethyddol cyfochrog. Bwriedir creu llecynnau ychwanegol ar gyfer 8 carafán deithiol ynghyd a ffordd gyswllt fewnol newydd a llecyn ar gyfer adleoli un garafán deithiol o'r safle presennol. Fel rhan o'r bwriad bwriedir cloddio'r cae ble mae'r carafanau am eu gosod fel bod ei lefel oddeutu 1 medr yn is na'i lefel presennol. Byddai ffens pyst coed a gwifren fochyn yn cael ei osod ar ffiniau'r safle gyda rhes o goed yn cael ei blannu rhwng yr estyniad a'r safle presennol (eisoes wedi eu plannu). Byddai rhan o'r safle newydd yn cael ei ddefnyddio fel estyniad i'r man chwarae ar y safle carafanau a podiau teithiol presennol. .
- 1.2 Mae caniatâd cynllunio ar gyfer safle i 18 carafanau teithiol a 2 pod symudol ar gae i'r dwyrain o safle'r cais. Caniatwyd hefyd cais C17/0317/33/LL sy'n caniatáu lle storio ar gyfer hyd at 30 o garafanau teithiol ar dir neillog o fewn daliadaeth y fferm.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddothbarth 3 sy'n rhedeg gyfochrog a'r fferm. Gerllaw'r safle lleoli'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Gors Geirch sydd hefyd yn safle Ramsar ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llyn.
- 1.4 Mae'r cais hwn yn ddiwygiad o gais ar gyfer 8 pod ychwanegol ar yr un safle a wrthodwyd ar 22/07/2019 (cais rhif C19/0090/33/LL)
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth Aelod o'r Cyngor.
- 1.6 Gohiriwyd gwneud penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 24 Medi 2020 er mwyn rhoi'r cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth er cefnogi ei chais. Derbyniwyd gohebiaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn gwneud y pwyntiau isod:
- Bwriedir ymgymryd â gwaith tirlunio trwy blannu gwrychoedd o blanhigion *Crystallinia* (tebyg i'r gwrychoedd sy'n tyfu ger y fynedfa o'r ffordd fawr.)
 - Bydd y carafanau yn cael eu gosod un medr a hanner i lawr yn y tir, a 4 medr oddi wrth y ffens i fewn i'r cae, fel nad ydynt yn agos i'r safle bresennol.
 - Bydd y ffordd newydd yn 50m o hyd ac yn debyg i'r ffordd bresennol
 - Drwy bod ambell i adlen yn fwy na rhai arferol, bwriedir rhoi un medr yn ychwanegol rhwng y carafanau
 - Ni chaniateir parcio wrth ochr y carafanau, dim ond o'u blaenau
 - Mae adeilad y toiledau a chawod presennol yn ddigonol
 - Mae'r pandemig wedi achosi cynnydd yn y defnydd gan ymwelwyr Cymraeg o'r Gogledd a'r De ac fe fydd y datblygiad yma'n helpu cwrdd a'r galw gan bobl o Gymru
 - Fe fyddai ychwanegu at y safle carafanau yn gymorth i sicrhau dyfodol i'r cenedlaethau nesaf ym Mhlasynghaidio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

- Fe fyddai'r datblygiad yn rhoi cyfle i bobl ifanc lleol gael gweithio yn eu cynefin.

2. Polisiau Perthnasol:

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

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

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

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

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

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

AMG 2 – Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C19/0903/33/LL - Cais i ddiwygio amodau 4 (tymor), 5 (defnydd gwyliau yn unig) 7 (cyflwyno a cytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) ynghlwm a caniatâd cynllunio C14/1218/33/LL – Yn parhau dan ystyriaeth

C19/0090/33/LL - Creu safle gwerysyla i 8 pod, ffordd fynediad, manau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau – Gwrthod 22/07/19

C17/0317/33/LL – Newid defnydd rhan o gae amaethyddol i storio hyd at 30 carafán deithiol dros fisoedd y gaeaf – Caniatáu 8 Mehefin 2017.

C16/1090/33/LL – Cynyddu nifer o unedau teithiol o'r 11 ganiatawyd i 19 (i ychwanegol) a chodi adeilad golchi – Caniatáu 20 Rhagfyr 2016.

C14/1218/33/LL – Newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafán a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig newydd – Caniatáu 27 Mawrth 2015.

C12/0718/33/LL - Gwelliannau i'r fynedfa gerbydol a gwaith peirianyddol - Caniatáu 16 Gorffennaf 2012

C12/0195/33/LL - Safle ar gyfer 12 carafán deithiol a chyfleusterau ymolchi - Gwrthod 19 Ebrill 2012

C08D/0048/33/AM - Tŷ unllawr - Gwrthod 14 Ebrill 2008

C07D/0267/33/AM - Adeiladu dau dŷ - Gwrthod 19 Medi 2007

C02D/0035/33/LL - Sied amaethyddol - Caniatáu 12 Ebrill 2002

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad – canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Bioamrywiaeth: Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i gadarnhau na fyddai effeithiau niweidiol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn. Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd ynghylch mesurau tirlunio'n ddigonol ar gyfer asesu eu heffeithlonrwydd.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

Gwasanaeth Tân:	Dim sylwadau i'w cynnig
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Swyddog Carafanau:	Pryder, os y dilynir y trefniant safle a'i ddangosir ar y cynlluniau, bydd y carafanau'n rhy agos at ei gilydd gan greu perygl tân. Ni fyddai'r trefniant a ddangosir yn dderbyniol dan amodau trwydded.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth o blaid neu yn erbyn y datblygiad arfaethedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol sydd yma rhaid yw ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.
- 5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.
- 5.3 Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn cae i'r gorllewin o'r safle carafanau teithiol a podiau symudol presennol. Gwelir o'r cynllun croestoriad a gyflwynwyd yn rhan o'r cais fod y cae sy'n destun y cais oddeutu rhyw 3 medr yn uwch na lefel daear y safle carafanau presennol. Fel rhan o'r bwriad bwriedir cloddio'r cae fel bod ei lefel yn cael ei ostwng o ryw 1 medr. Golyga hyn y byddai oddeutu medr isaf y carafanau wedi eu suddo yn y ddaear o'i gymharu â'r lefel daear bresennol. Fodd bynnag byddai rhan uchaf y carafanau yn weledol. Mae coed wedi eu plannu ar hyd ffin ddwyreiniol y safle er nid oes unrhyw wybodaeth wedi ei chyflwyno ynghylch y math o goed, yr union lleoliad a blannwyd a pha raglen gynnal fydd yn ei le er sicrhau eu llwyddiant fel sgrin i'r safle. Er gwaetha'r ymdrech i blannu coed, ni chredir y gellid disgrifio'r safle fel un sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac, wrth ystyried yr holl waith tyllu ac ail-lefalu'r cae a fwriedir, ni chredir y gellid dweud y byddai'n hawdd cydweddu'r unedau hyn gyda'r dirwedd (hyd yn oed os y derbynir fod y tirlunio a gynhigir yn ddigonol).
- 5.4 Mae'r cae dan sylw yn amrywio o ran lefelau tir ac ar hyn o bryd yn gymharol weladwy ac agored, yn arbennig o ffordd sirol yr A497 uwchben a ger cylchfan Bryn Cynan, wrth ddynesu o'r gylchfan i lawr y llethr tuag at y safle ac o rannau o ffordd Cefn Morfa sydd i'r gogledd o'r safle. Fel y nodwyd uchod mae tir y cais ar lefel uwch na'r safle

carafanau teithiol presennol ac er y bwriedir cloddio lawr yn y cae tua 1 medr er lleoli'r carafanau ar y tir byddai rhan uchaf y carafanau'n parhau yn weladwy yn y dirwedd. Ni fyddai'r gwaith tir a'r plannu yn debygol o fod yn ddigonol i guddio'r carafanau am rai blynyddoedd, os o gwbl.

- 5.5 Mae Polisi PCYFF 4 y CDLI yn gofyn y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac y gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Sylweddolir yr hyn mae'r ymgeisydd yn ei nodi o ran tirwedd fodd bynnag, fel y nodir gan yr Uned Bioamrywiaeth, nid oes digon o fanylder wedi'i gyflwyno gyda'r cais i ddangos y byddai'r plannu a thirlunio a fwriedir yn llwyddiannus yn wir ni fwriedir unrhyw dirlunio ar ffin ogleddol y safle er i'r safle fod yn weladwy iawn o Gefn Morfa, i'r de o Morfa Nefyn. Yn ychwanegol, mae Polisi AMG 2 yn gofyn fod datblygiad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ni ystyrir y byddai caniatáu safle carafanau teithiol a'r holl waith tir a fyddai ynghlwm a hynny ar y safle yma yn gymorth i gynnal, gwella nag adfer cymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Yn wir oherwydd ei leoliad ar dir uwch ystyrir y byddai'r bwriad yn anorfod yn creu niwed ychwanegol i dirwedd yr Ardal Tirwedd Arbennig a fyddai'n weladwy o'r ardal oddi amgylch. Sylweddolir y byddai i'w weld yn yr un cyd-destun a'r safle carafanau teithiol presennol fodd bynnag fe fyddai caniatáu'r cais hwn yn lledaenu effaith niweidiol y safle presennol ar y dirwedd. Byddai datblygiad o'r natur a'r raddfa hwn felly yn debygol o sefyll allan yn ymwithiol yn y tirlun gan achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd ac ystyrir fod y bwriad felly yn groes i Bolisi PCYFF 4 a Pholisi AMG 2 y CDLL.
- 5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol. Fodd bynnag o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Ar wahân i dŷ fferm Plas yng Ngheidio ceir dau dŷ annedd yng nghyffiniau'r cais, sef byngalo Tŷ Ni sydd o fewn perchnogaeth y fferm yn ogystal ag eiddo Graeanfryn gyferbyn. Ni ystyrir y byddai safle o 8 carafán ychwanegol yn golygu gor-ddatblygu'r safle nac yn arwain at ychwanegiad mewn traffig fel y buasai'n cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau lleol. Mae safle Graeanfryn ei hun yn gweithredu fel safle carafanau eithriedig clwb Carafán a Champio, felly byddai'r defnydd dan sylw yn annhebygol o effeithio'n fwy ar yr eiddo na'r hyn a brofi'r yn bresennol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth i'r bwriad ac nid oes gwrthwynebiad. Ystyrir felly fod

y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Saif Cors Geirch oddeutu 200 metr i'r gogledd o'r safle sy'n cyd-redeg gydag Afon Geirch. Mae'r gors wedi ei hadnabod fel safle Ramsar ac Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) sydd o bwysigrwydd cadwraeth ryngwladol. Mae'r gors hefyd wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) o bwysigrwydd cenedlaethol. Ar y cais gwreiddiol am y safle teithiol sef C14/1218/33/LL roedd pryder gan Cyfoeth Naturiol Cymru am y system trin gwastraff arfaethedig a'i effaith posib ar y safle gwarchoddedig. Rhoddwyd amod ar y cais hwnnw i ddarparu gwely hesg. Fodd bynnag yn ddiweddarach ar gais C16/1090/33/LL cynhaliodd yr ymgeisydd drafodaethau gyda Cyfoeth Naturiol Cymru pryd y daethpwyd i ddealltwriaeth y byddai gosod tanciau trin carthion gyda ffos gerrig o ansawdd gwell na'r arferol yn dderbyniol. Cyflwynwyd manylion y tanciau trin yma fel rhan o gais C16/1090/33/LL ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r manylion hynny a bod y capasiti yn ddigonol ar gyfer y bwriad.
- 5.10 Y bwriad gyda'r cais presennol yw cysylltu i'r tanc trin presennol ond mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi lleisio pryder os yw'r system bresennol yn ddigonol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad dan sylw. Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn gofyn fod tystiolaeth yn cael ei gyflwyno gan y datblygwr i ddangos fod y system yn ddigonol i ddygymod a'r cyfaint ychwanegol a ddaw yn sgil cysylltu 8 carafan ychwanegol i'r system. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd nid yw'n bosibl asesu'r bwriad y llawn yn erbyn gofynion Polisi PS 19 a chanllawiau cynllunio cenedlaethol er gweld os yw'r bwriad yn debygol o gael effaith ar yr ardaloedd dynodedig SoDdGA, ACA a safle Ramsar.

Materion Trwyddedu

- 5.11 Mynegodd Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu'r Cyngor bryderon na fyddai'r trefniant safle fel y'i dyluniwyd yn briodol ar gyfer derbyn trwydded safle carafanau gan y byddai perygl tân yn deillio o agosatrwydd y llecynnau carafan a'i gilydd. Byddai angen cynllun diwygiedig manwl wedi ei seilio ar amodau trwydded ac yn dangos cydymffurfiaeth gyda'r drwydded cyn y gellid argymhell caniatáu'r cais. Er nad ydyw rhain yn faterion sy'n ymwneud yn uniongyrchol â chynllunio, ni fyddai'r estyniad safle hwn yn derbyn trwydded heb ganiatâd cynllunio ac felly hyn yn oed petai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo ni fyddai'n bosibl gweithredu'r datblygiad. Fe fyddai fod wedi bod yn bosibl gofyn am fanylion pellach fel yr awgrymir gan y Swyddog Trwyddedu fodd bynnag gan fod gwrthwynebiad polisi sylfaenol i'r cais hwn ni chredir bod cyfiawnhad rhoi rhagor o gostau ar yr ymgeisydd.

Materion ieithyddol

- 5.12 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei

hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn un sydd yn cwrdd gydag un o'r trothwyon yn Polisi PS 1 CDLL.

- 5.13 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. Gan hynny ystyrir ei fod yn briodol derbyn gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd o ran sut mae ystyriaeth wedi ei roddi i'r Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Gall dulliau o ran cyflwyno'r wybodaeth fod ar ffurf, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Fodd bynnag gan fod y bwriad yn groes i bolisiau sylfaenol o fewn y CDLL nad oes modd eu goroesi ni ofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno'r wybodaeth am sut y bu iddynt roi ystyriaeth i'r iaith fel rhan o'r cais er osgoi costau ychwanegol i'r ymgeisydd.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae Polisi TWR 5 y CDLI yn gofyn i unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol gydweddun briodol gyda'r dirwedd mewn modd nad ydyw'n peri niwed i'w hansawdd gweledol. Fe fyddai'r datblygiad hwn mewn man amlwg yn y dirwedd ac fe fyddai'r anorfod yn niweidiol i'r dirlun hwn sydd mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Fe ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bwynt 1 Polisi TWR 3 y CDLL.
- 6.2 Wrth gydnabod y pwyntiau a wnaethpwyd gan yr ymgeisydd yn yr wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, nid yw rheini'n newid y ffaith bod y safle yn weledol yn y dirwedd a byddai'r estyniad sydd dan sylw ar lefel uwch na'r safle carafanau teithiol presennol ar y fferm. Byddai'r safle yn weledol yn y tirlun ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn integreiddio yn dda gyda'r hyn sydd o'i amgylch. Nid yw'r cais ychwaith yn dangos yn eglur sut y rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd fel rhan o'r cynnig. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a fod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

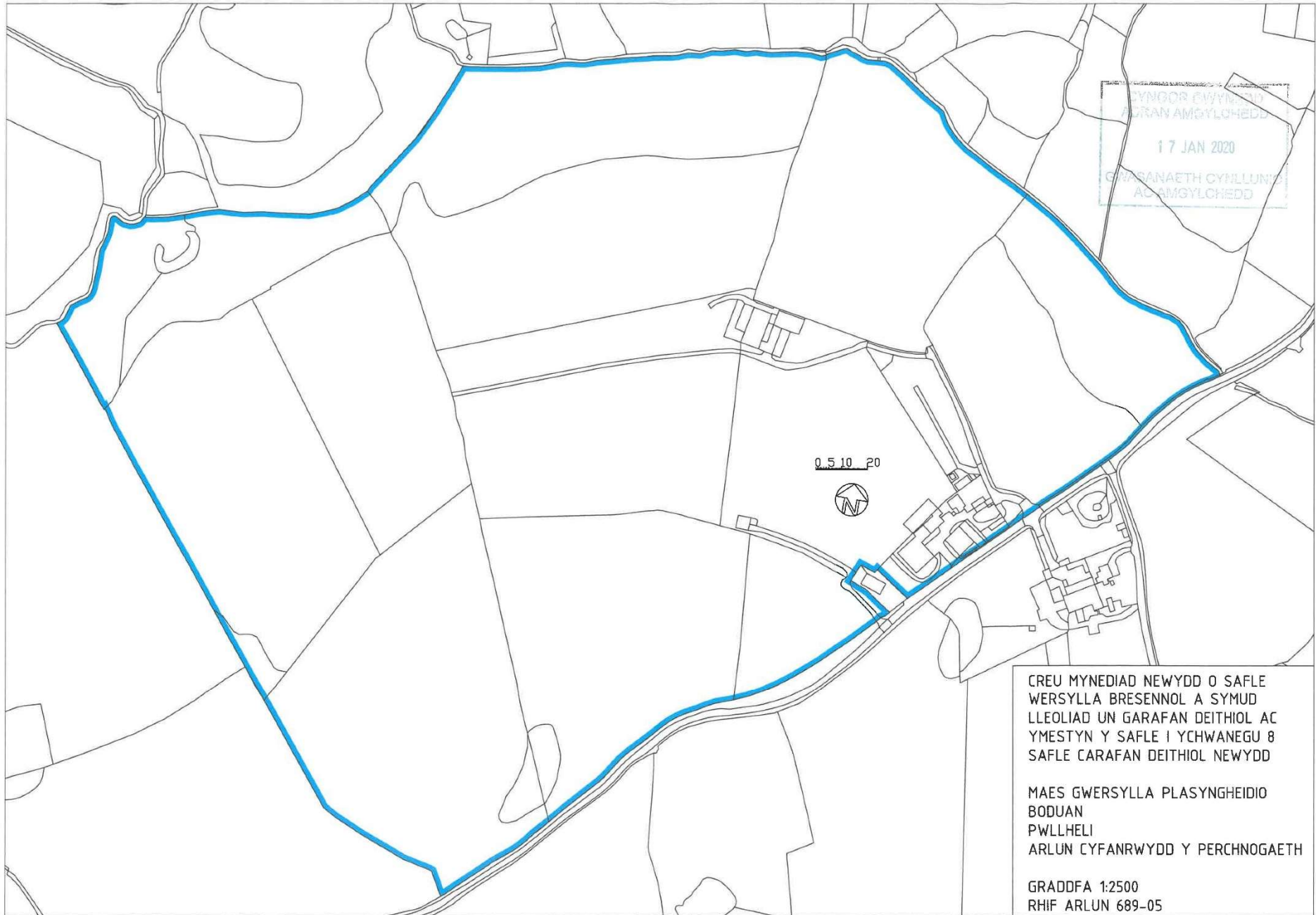
1. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn niweidiol i'r dirwedd ac ni fyddai'n integreiddio briodol gyda'i leoliad mewn cefn gwlad agored. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a bod y bwriad felly'n groes i ofynion Polisiau PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

C20/0102/33/LL

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

Extend existing touring caravan site to adjacent land by creating new access from existing camp site, relocating one touring caravan site and adding 8 new touring caravans

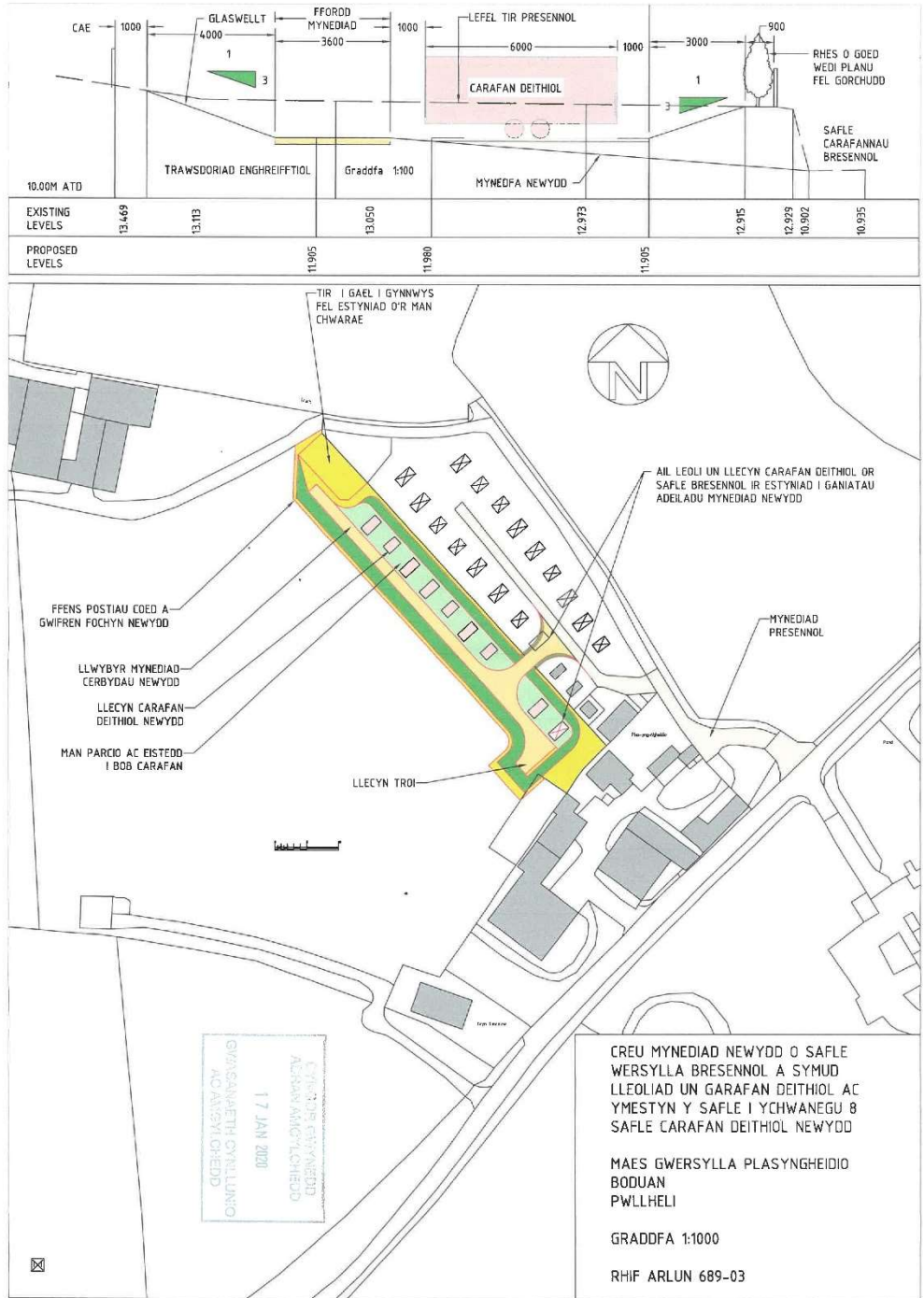
Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli, LL53 8YL

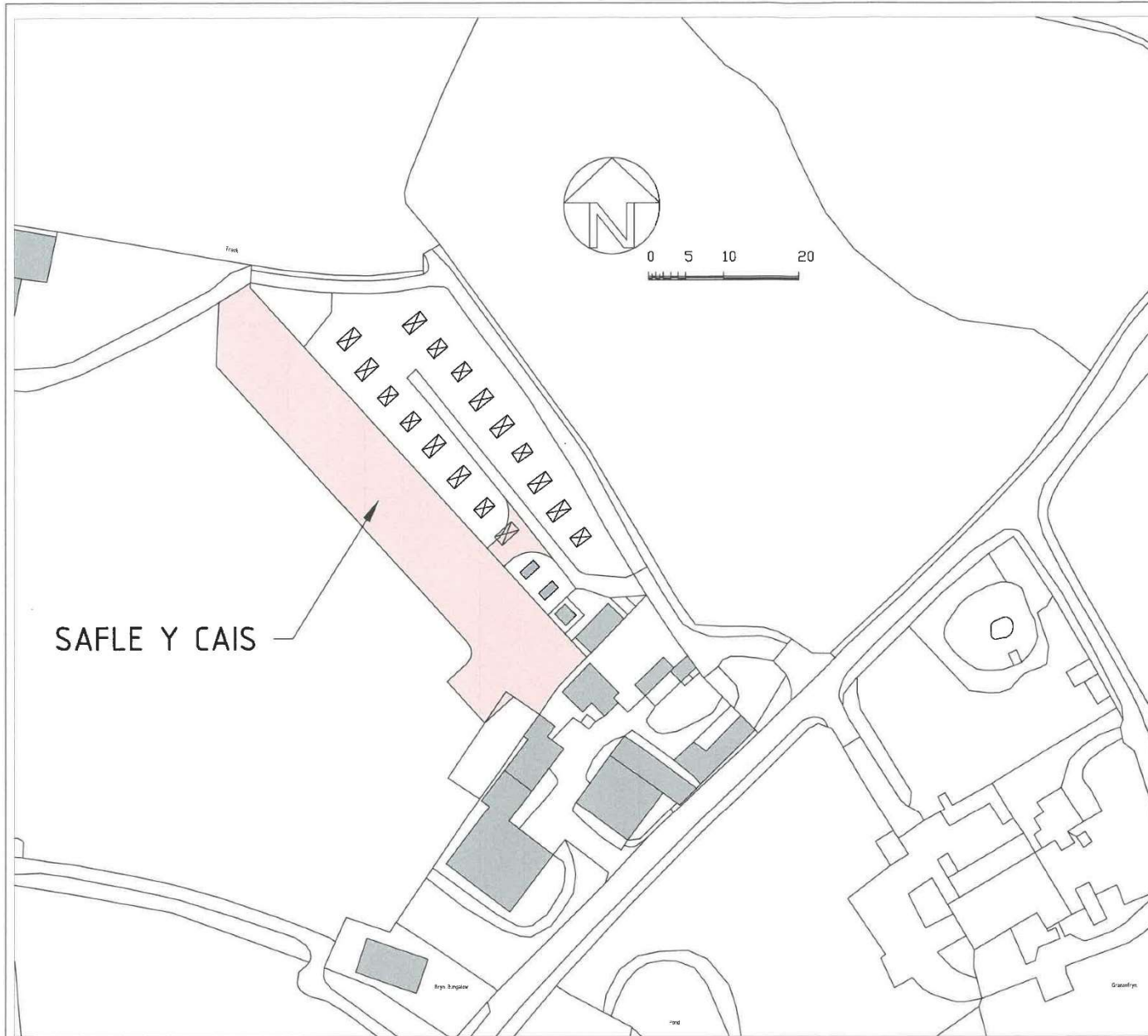


CREU MYNEDIAD NEWYDD O SAFLE
WERSYLLA BRESENNOL A SYMUD
LLEOLIAD UN GARAFAN DEITHIOL AC
YMESTYN Y SAFLE I YCHWANEGU 8
SAFLE CARAFAN DEITHIOL NEWYDD

MAES GWERSYLLA PLASYNGHEIDIO
BODUAN
PWLLELI
ARLUN CYFANRWYDD Y PERCHNOGAETH

GRADDFA 1:2500
RHIF ARLUN 689-05





CYNOOR GWYBODAETH
ADRIAN AMGYLCHEDD
17 JAN 2020
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD

CREU MYNEDIAD NEWYDD O SAFLE
WERSYLLA BRESENNOL A SYMUD
LLEOLIAD UN GARAFAN DEITHIOL AC
YMESTYN Y SAFLE I YCHWANEGU 8
SAFLE CARAFAN DEITHIOL NEWYDD

MAES GWERSYLLA PLASYNGHEIDIO
BODUAN
PWLLELI

GRADDFA 1:1000

RHIF ARLUN 689-02



Tud. 115



Tud. 116



Tud. 117



Tud. 118



Tud. 119



Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C21/0483/33/LL

Dyddiad 13/05/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd / Buan

Bwriad: Dymchwel sied fferm bresennol a chodi sied amaethyddol newydd yn ei lle i gadw peiriannau a phorthiant.

Lleoliad: Plas Yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YL

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel cytiau carreg presennol a chodi sied amaethyddol newydd yn eu lle i gadw peiriannau a phorthiant ar Fferm Plas yng Ngheidio. Byddai'r sied yn mesur 13.2 medr o hyd, 9.2 medr o led a 4.4 medr i frig y to a byddai wedi ei gysylltu i ochr y sied garreg bresennol sydd i'w chadw. Bydd y waliau ffin carreg yn cael eu cadw a byddai'r sied wedi ei adeiladu o wal flociau wedi eu rendro ar y gwaelod a shitiau dur lliw llwyd ar y muriau a tho. Byddai'r sied o fewn iard y fferm ymysg adeiladau fferm presennol.
- 1.2 Mae'r fferm mewn lleoliad cefn gwlad ac yn weladwy o'r ffordd sirol dosbarth 3 sy'n rhedeg gyfochrog a'r safle. Ceir llwybr cyhoeddus rhif 8 Buan yn rhedeg gyda thrac y fferm, sydd hefyd yn gwasanaethu safle carafanau a phodiau yr eiddo. Mae'r eiddo wedi ei leol o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirwedd Hanesyddol Eithriadol Llŷn. Byddai'r sied o fewn 200 medr i Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn sydd hefyd yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Geirch.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am ei fod yn gais ar eiddo Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

CYF 6: Aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant

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

AMG 2 Ardal o Dirwedd Arbennig

AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) 2021

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol NCT (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol NCT (TAN) 12: Dyluniad

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/0102/33/LL Ymestyn safle carafanau teithiol presennol i dir gerllaw trwy greu mynediad newydd o'r safle gwersylla presennol, symud lleoliad un garafán deithiol ac ychwanegu 8 carafán deithiol Newydd – Yn parhau dan ystyriaeth.

C19/0903/33/LL - Cais i ddiwygio amodau 4 (tymor), 5 (defnydd gwyliau yn unig) 7 (cyflwyno a chytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) ynghlwm a chaniatâd cynllunio C14/1218/33/LL - Yn parhau dan ystyriaeth

C19/0090/33/LL - Creu safle gwersylla i 8 pod, ffordd fynediad, manau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau – Gwrthod 22/07/19

C17/0317/33/LL – Newid defnydd rhan o gae amaethyddol i storio hyd at 30 carafán deithiol dros fisoedd y gaeaf – Caniatáu 8 Mehefin 2017.

C16/1090/33/LL – Cynyddu nifer o unedau teithiol o'r 11 ganiatawyd i 19 (i ychwanegol) a chodi adeilad golchi – Caniatáu 20 Rhagfyr 2016.

C14/1218/33/LL – Newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafán a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig newydd – Caniatáu 27 Mawrth 2015.

C12/0718/33/LL - Gwelliannau i'r fynedfa gerbydol a gwaith peirianyddol - Caniatáu 16 Gorffennaf 2012

C12/0195/33/LL - Safle ar gyfer 12 carafán deithiol a chyfleusterau ymolchi - Gwrthod 19 Ebrill 2012

C08D/0048/33/AM - Tŷ unllawr - Gwrthod 14 Ebrill 2008

C07D/0267/33/AM - Adeiladu dau dŷ - Gwrthod 19 Medi 2007

C02D/0035/33/LL - Sied amaethyddol - Caniatáu 12 Ebrill 2002

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Yn dilyn cyfarfod mis Mehefin, cadarnhaf nad oes gan Gyngor Cymuned Buan unrhyw wrthwynebiad i'r cais uchod.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Uned Bioamrywiaeth: Ar ôl derbyn rhagor o wybodaeth am y cais, gallaf gadarnhau nad oes angen arolwg rhywogaethau gwarchoddedig ar gyfer y cais cynllunio yma.

Uned Draenio: Dim sylwadau o ran draenio na risg llifogydd.

Dŵr Cymru: Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Efallai nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â ni ar 0800 917 2652 i sefydlu lleoliad a statws y garthffos. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod y broses gwneud cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau newydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Diolch am ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ynglyn a'r cais uchod.

Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu:
Pynciau Ymgynghori (Medi 2018):

<https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/business-sectors/planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/ourrole-in-planning-and-development/?lang=cy>.

Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Datgan polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol y dylai cynigion i ddatblygu tu allan i ffiniau datblygu gael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol o fewn y CDLI, yn dderbyniol o dan bolisi cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol. Yn yr achos yma, mae polisi Cenedlaethol penodol, sef *TAN 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy*, yn caniatáu a derbyn datblygiadau ble mae angen amaethyddol amdanynt. Gellir derbyn hefyd bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol i ddatblygiadau o'r fath.
- 5.2 Mae polisi CYF 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu cynigion ar gyfer unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes, os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:
 1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw. Bydd yr adeilad arfaethedig yn cymryd lle hen gytiau carreg blaenorol ac o faint ac uchder rhesymol. Bydd wedi ei leoli yn union gyfochrog â chwt carreg sydd i'w gadw ac ymysg siediau amaethyddol presennol o fewn iard y fferm. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y maen prawf yma.
 2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw. Defnydd amaethyddol sydd wedi bod yn hanesyddol i'r safle a ni fyddai unrhyw newid i'r sefyllfa na gwrthdaro ac unrhyw ddefnyddiau cyfagos. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion y maen prawf yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gan fod y bwriad ar gyfer adeiladu sied amaethyddol newydd i gadw peiriannau a phorthiant ar ddaliad amaethyddol presennol, ystyrir ei fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisi CYF 6 y CDLL uchod.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Bydd y sied beiriannau a phorthiant arfaethedig i'w godi gyfochrog a chwt carreg presennol o fewn ardal iard y fferm. Byddai to a muriau'r sied wedi ei orffen gyda dalennau lliw llwyd fyddai'n cydweddu â'r siediau presennol a rhan isaf yn wal flocciau wedi eu rendro a ystyrir yn addas i sied amaethyddol o'r fath. Er y byddai'r sied yn weladwy o deithio ar y ffordd sirol gyfochrog o gyfeiriad Nefyn, ni ystyrir y byddai'n achosi ardrawiad gweledol niweidiol o gofio ei gorffeniad lliw llwyd a'i gefndir ymysg clwstwr o adeiladau amaethyddol carreg presennol. Ni ystyrir y byddai'r ychwanegiad hwn yn tynnu llygaid nac yn cael effaith sylweddol ar yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod y datblygiad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu PCYFF 3 ac AMG 2 CDLL.
- 5.4 Mae'r eiddo o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn. Effaith gweledol lleol yn unig fyddai i'r bwriad ac ni ystyrir y byddai sied o'r graddfa hyn, ymysg adeiladau presennol yn cael oblygiadau niweidiol ar y dirlun hanesyddol ehangach. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol o agwedd polisi AT1 CDLl
- 5.5 Er bod dau eiddo preifat arall yn y cyffiniau, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi unrhyw niwed arwyddocaol iddynt gan y byddai'r datblygiad allan o'u golwg tu ôl i adeiladau fferm presennol. Ni fyddai'r effaith yn wahanol i'r hyn a brofir yn bresennol ar fferm weithredol o'r fath. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.6 Fe wasanaethir y fferm gan ffordd sirol dosbarth 3 a dau fynediad i'r daliad. Ni ddangosir unrhyw newid i'r mynedfeydd presennol ac nid oes gan yr Uned Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad. Nodir bod llwybr cyhoeddus rhif 8 Buan yn rhedeg i'r gogledd ddwyrain o safle'r cais, ond ceir wal garreg yn eu gwahanu felly ni fyddai'r bwriad yn debygol o amharu ar gwrs y llwybr. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd a mynediad ac yn cydymffurfio a Pholisi TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.7 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais gan fod y safle yn agos i ddynodiadau Ardal Cadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Geirch. Ni godwyd unrhyw bryderon ganddynt ynglŷn ac effaith ar y dynodiadau cadwraeth hyn. Gofynnodd yr Uned Bioamrywiaeth am arolwg rhywogaethau gwarchodedig yn wreiddiol, ond yn dilyn derbyn rhagor o wybodaeth a lluniau, cadarnhawyd nad oes angen arolwg rhywogaethau gwarchodedig gan nad oedd y strwythurau presennol sydd i'w dymchwel yn addas i ystlumod. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisi PS 19 ac AMG 5 gan na ystyrir fod y datblygiad yn effeithio ar safle o bwysigrwydd bioamrywiaeth leol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd angen, dyluniad, gorffeniad, effaith ar dirlun, mwynderau trigolion, ffyrdd a bioamrywiaeth. Gellir felly caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Gorffeniad lliw llwyd i gydweddu siediau presennol
4. Amod defnydd amaethyddol
Nodyn: Draenio Cynaliadwy (SUDS)

C21/0483/33/LL

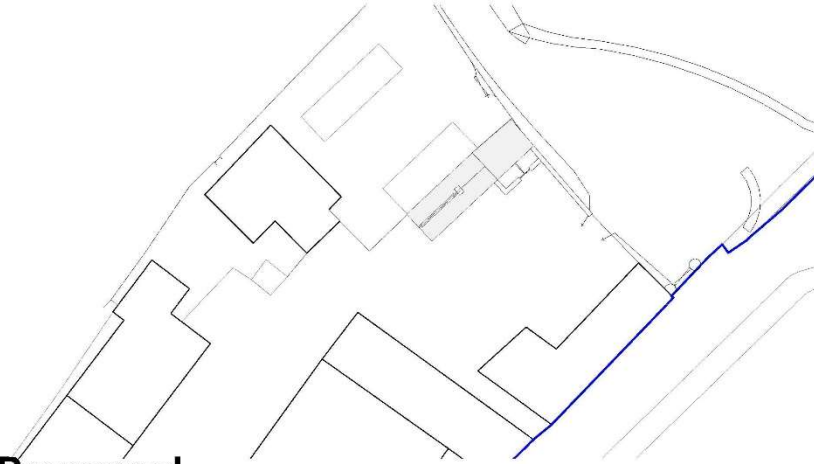
Tud. 127

**Dymchwel sied fferm bresennol a chodi sied
amaethyddol newydd yn ei lle i gadw peiriannau a
phorthiant.**

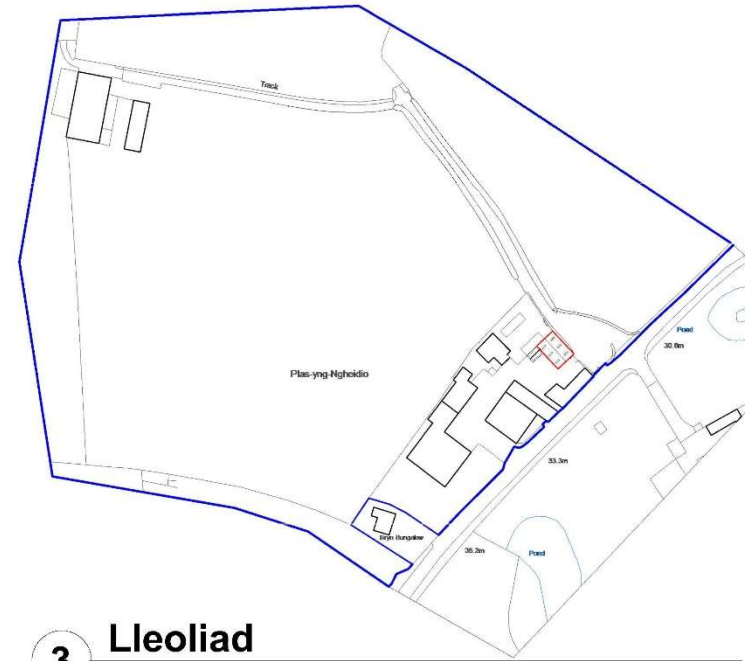
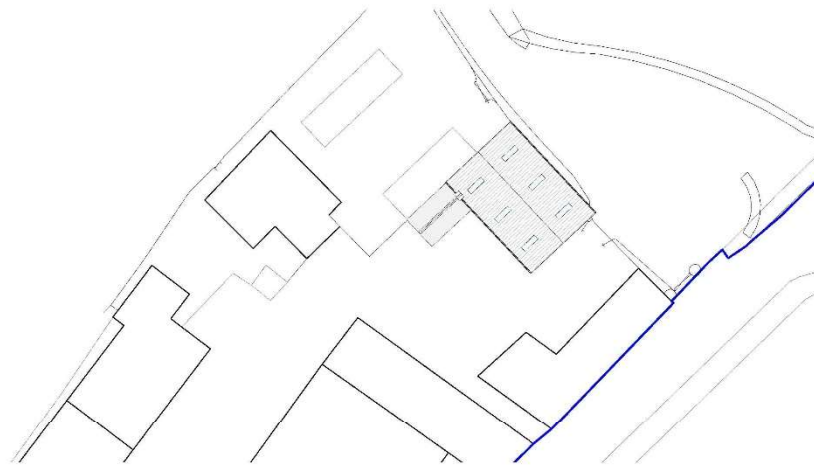
**Demolish existing farm shed and erect new replacement
agricultural shed to store machinery and feed**

Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli, LL53 8YL

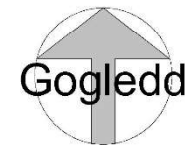
1 **Safle Presennol**
1 : 500



2 **Safle Arfaethedig**
1 : 500



3 **Lleoliad**
1 : 2000



No.	Description	Date

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

Haydn E. Williams Cyf.

Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors

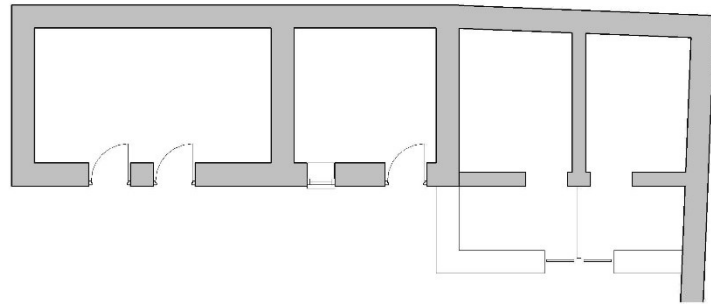
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, L153 7HF

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

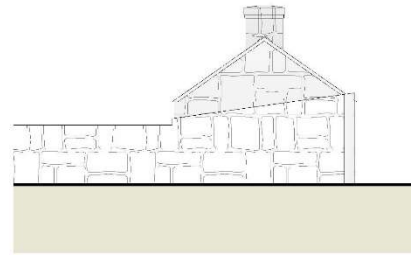
TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Sied Amaethyddol, Plas yng Nghedidio

TEITL - TITLE
Lleoliad Safle

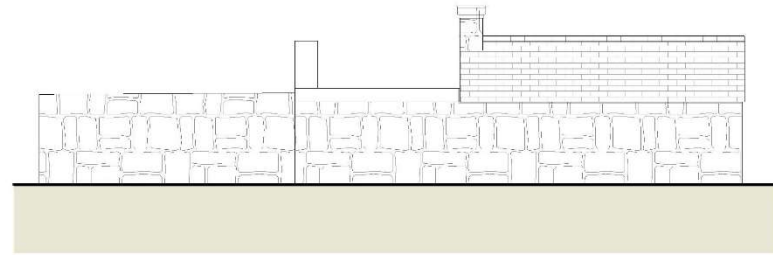
CLEIENT - CLIENT		
R.O. & A.J. Davies		
DYDDIAD - DATE Issue Date	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0739	GRADDFA - SCALE (@ A3) As indicated
DARLYNWYD GAN DRAWN BY GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0739-S101	REV
GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW		



1 Cynllun Llwr Presennol
1 : 100



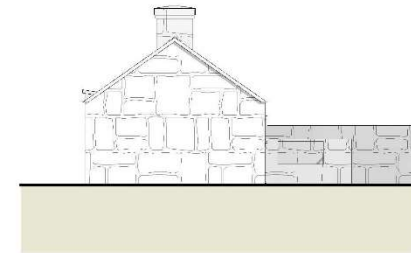
2 Gogledd-Ddwyrain
1 : 100



3 Gogledd-Orllewin
1 : 100



4 De-Ddwyrain
1 : 100



5 De-Orllewin
1 : 100

No.	Description	Date

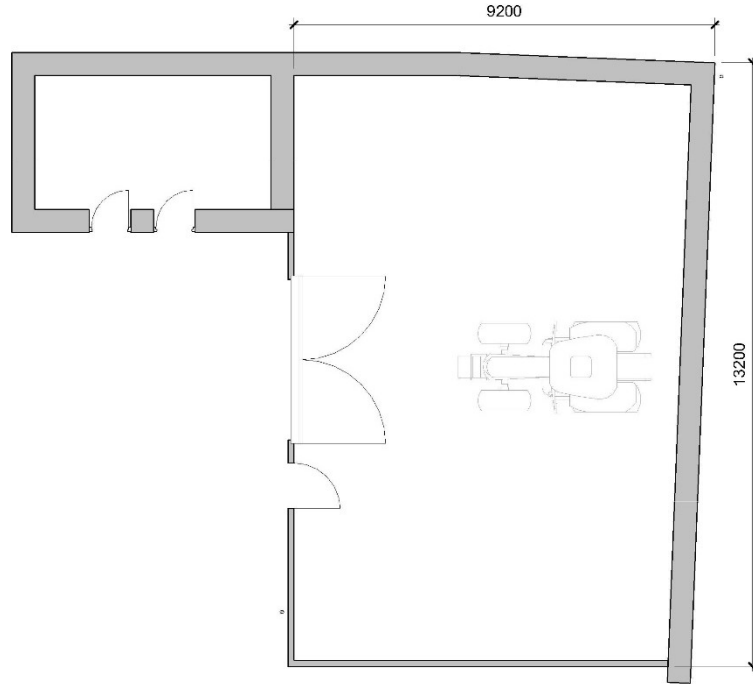
Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

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

RICS
 Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, L153 7HF
 (01758) 614444
 info@haydnwilliams.com
 www.haydnwilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
 Sied Amaethyddol, Plasynngheidio
 TEITL - TITLE
 Cynllun Presennol

CLEIENT - CLIENT
 R.O. & A.J. Davies
 DYDDIAD - DATE Issue Date
 0739
 GRADDFA - SCALE (@ A3)
 1 : 100
 DARLWYD GAN DRAWN BY
 GEW
 RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER
 0739-A101
 GWRWYD GAN CHECKED BY
 HEW



1 Cynllun Llwr Arfaethedig
1 : 100

No.	Description	Date

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

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

Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, L153 7HF

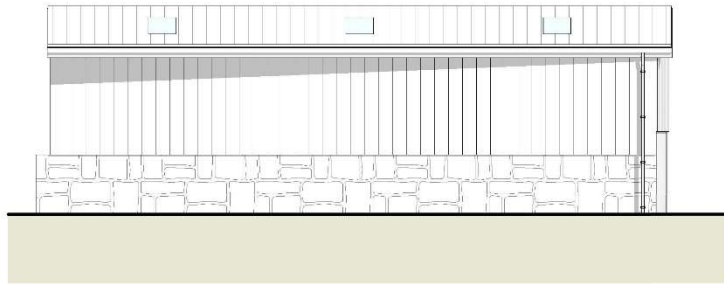
(01758) 614444
 info@haydnwilliams.com
 www.haydnwilliams.com



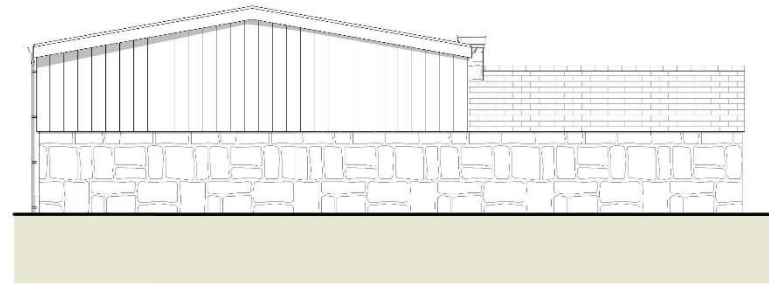
TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
 Sied Amaethyddol, Plasynngheidio

TEITL - TITLE
 Cynllun Llwr Arfaethedig

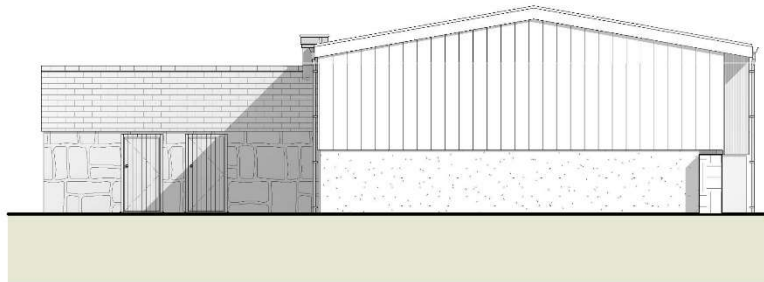
CLEIENT - CLIENT		
R.O. & A.J. Davies		
DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@ A3)
Issue Date	0739	1 : 100
DARLWYD GAN DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
CEW	0739-A102	
GWIRWYD GAN CHECKED BY		
HEW		



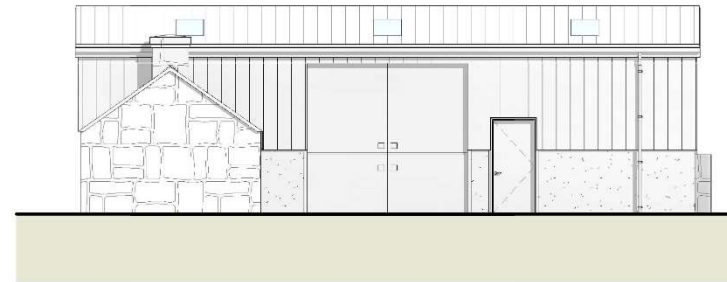
1 Gogledd-Ddwyrain
1 : 100



2 Gogledd-Orllewin
1 : 100



3 De-Ddwyrain
1 : 100



4 De-Orllewin
1 : 100

To
- Shitiau dur lliw llwyd tywyll.

Waliau
- Waliau ffin cerrig presennol i'w cadw.
- Wal flociau wedi ei rendro a shitiau dur lliw llwyd uwch eu pen.

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

No.	Description	Date

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

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

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Sied Amaethyddol, Plasynngheiddio

TEITL - TITLE
Edrychiadau Arfaethedig

CLEIENT - CLIENT
R.O. & A.J. Davies

DYDDIAD - DATE Issue Date	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0739	GRADDFA - SCALE (@ A3) 1 : 100
DARLYNWYD GAN DRAWN BY CEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0739-A103	REV
GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW		





Tud. 134



Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C20/0877/09/LL

Dyddiad 26/10/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Tywyn

Ward: Tywyn

Bwriad: Lleoli 9 carafan gwyliau sefydlog yn lle 12 carafan deithiol ynghyd a gwelliannau amgylcheddol

Lleoliad: Maes Carafanau Pall Mall Ffordd Brynecrug, Tywyn, Gwynedd, LL36 9RU

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol er lleoli 9 carafán gwyliau sefydlog yn lle 12 carafán deithiol sydd gyda chaniatâd ar y safle carafanau presennol. Byddai'r bwriad yn cynnwys creu ffordd fynediad, manau parcio a sylfaen plinth concred. Nodir yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad y bwriedir plannu mwy o goed a gwrychoedd cynhenid o fewn y safle ond ni chyflwynwyd unrhyw fanylion o'r tirlunio yma. Mae'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad hefyd yn nodi y bwriedir i'r carafanau sefydlog arfaethedig yma fod o liw gwyrdd amgylcheddol yn unol gydag edrychiad y safle carafanau presennol. Deallir y byddai'r carafanau sefydlog arfaethedig yn cael eu meddiannu rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 7 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol fel gyda'r carafanau sefydlog presennol.
- 1.2 Mae safle'r cais yn disgyn tu allan i ffin y safle carafanau presennol. Mae caniatâd cynllunio ar gyfer 46 carafán sefydlog a 40 carafán deithiol ar dir yn union i'r de ddwyrain o safle'r cais. Mae yna hefyd ganiatâd i leoli 28 carafán deithiol rhwng Pasg a 31 Hydref ac yna storio carafanau teithiol dros fisoedd y gaeaf rhwng 1 Tachwedd a Pasg ar gae ymhellach draw tua'r de ddwyrain o safle'r cais. Mae hefyd caniatâd gan Pall Mall ar gyfer 2 siale.
- 1.3 Felrhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a hefyd Aseiad Canlyniadau Llifogydd. O'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad deallir fod y cais yn cael ei roi ymlaen gan fod diffyg lle yn achlysurol i leoli'r 40 carafán deithiol sydd gyda chaniatâd cynllunio ar eu cyfer o dan ganiatâd cynllunio 5/79/64G. Mae hyn yn sgil y ffaith fod carafanau teithiol modern yn fwy o faint nag oeddynt yn hanesyddol. Byddai lleihau'r niferoedd o garafanau teithiol ar y safle hwnnw felly o 40 i 28 yn caniatáu safle mwy eang ar gyfer y carafanau teithiol. Yn ychwanegol deallir fod aelodau iau o'r teulu yn dilyn astudiaethau busnes twristiaeth gyda golwg i gymryd drosodd y busnes yn y dyfodol a byddai'r bwriad dan sylw yn sicrhau fod y safle yn gynaliadwy yn economaidd gan sicrhau dyfodol y busnes i'r genhedlaeth nesaf.
- 1.4 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ar dir gwastad sydd wedi ei leoli oddi ar y ffordd ddosbarth 1 A493 wrth ddod mewn i Tywyn o gyfeiriad Brynchrug. Mae'r safle oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Mae ffin Parc Cenedlaethol Eryri oddeutu 240 metr i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Gorwedd y safle oddi fewn i barth llifogydd C1. Ceir rhai tai annedd yng nghyffiniau'r safle.
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr

ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PS 14 – Yr economi ymwelwyr

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

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

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid oes hanes cynllunio yn benodol ar safle'r cais ond mae hanes cynllunio'r safle carafanau presennol yn berthnasol i'r cais dan sylw yn arbennig felly'r ceisiadau isod o ran beth yw'r caniatâd presennol o ran niferoedd a math unedau gyda chaniatâd.
- 3.2 C18/0005/09/TC - Tystysgrif Datblygiad Cyfreithiol ar gyfer defnydd tir fel maes carafanau teithiol ar gyfer 28 carafán deithiol rhwng Pasg a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn ynghyd â storio carafanau teithiol ym misoedd y gaeaf rhwng 1 Tachwedd a Pasg - Caniatáu 27 Chwefror 2018.
- 3.3 C96M/0089/09/CL – Cynyddu nifer o garafanau sefydlog o 35 i 46 – Gwrthod 11 Tachwedd 1996. Caniatawyd y cais yn ddiweddarach ar apêl ar 29 Mai 1997.
- 3.4 5/79/64G - Newid defnydd o safle carafanau teithiol i 40 carafán deithiol a 35 carafán sefydlog - Caniatáu 19 Tachwedd 1993.
- 3.5 Tyw.U 1606 – 2 siale – Caniatáu 1970.
- 3.6 Yn Ebrill y flwyddyn hon caniatawyd cais C21/0180/09/LL i godi adeilad amwynder newydd er mwyn darparu golchdy a derbynfa.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan na ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae gennym bryderon sylweddol gyda'r datblygiad arfaethedig fel y cyflwynwyd. Rydym yn argymhell na ddylech ond rhoi caniatâd cynllunio os yw'r gofynion canlynol yn cael eu cwrdd. Fel arall rydym yn gwrthwynebu i'r cais cynllunio yma:

Gofyniad 1 - Fod yr ymgeisydd yn diwygio'r ACLI i ddangos fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda NCT 15.

Gofyniad 2 – Fod yr ymgeisydd yn cyflwyno cynllun tirwedd arfaethedig yn dangos coed a gwrychoedd presennol sydd i'w cadw ac unrhyw blannu cynhenid newydd.

Perygl Llifogydd

Rydym wedi adolygu'r Aseiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI) (Waterco, Parc Carafanau Pall Mall, Tywyn dyddiedig Mawrth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2020).

Ein cyngor i chwi yw bod yr ACLl yn methu dangos fod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael ei reoli i lefel derbyniol gan y byddai'r safle yn gorlifo i ddyfnder sylweddol mewn digwyddiad dyluniad (design event) fel sydd yn Rhan A1.14 o NCT 15.

Mae'r ACLl yn nodi "The topographical survey shows that the site generally slopes from 2.56m Above Ordnance Datum in the south to 1.52m AOD in the north-west." Mae hefyd yn datgan "The site is identified at risk of tidal flooding with a maximum flood level of 5.13m AOD during the 0.5% AEP plus 100 years CC event. Flood depths vary between 2.57m in the higher southern extent of the site and 3.61m in the lower north-western extent of the site. Flood depths in the location of the 9 no. new units are 1.5m – 2.5m higher than in the location of the 12 no. units to be removed".

Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad, rhan 10.6 yn cynghori fod "yr ymgeisydd wedi ymchwilio i'r opsiwn o godi lefel y ddaear ar safle'r cais i'r un lefel a'r ardal teithiol ble y bwriedir symud y lleiniau ohono". Fodd bynnag nid oes dim gwybodaeth bellach ar hyn, na unrhyw asesiad effaith posibl ar drydydd parti wedi ei gyflwyno. Fodd bynnag, cyn gwneud unrhyw waith pellach mi all fod yn annhebygol y gall y datblygiad arfaethedig gydymffurfio gyda NCT 15. Os na fydd unrhyw wybodaeth bellach yn cael ei gyflwyno, neu fod ACLl diwygiedig yn methu dangos fod canlyniadau llifogydd yn gallu cael eu rheoli yn dderbyniol am oes y datblygiad, yna rydym yn gwrthwynebu'r cais.

Gofyniad 1:- Fod yr ymgeisydd yn diwygio'r ACLl i ddangos fod y datblygiad yn cydymffurfio gyda NCT 15. Os gwelwch yn dda gwybyddwch ni, yn unol gyda pharagraff 11.7 o NCT 15, os ydych am ganiatáu'r cais yn groes i'n cyngor.

Gan ei fod i'ch Awdurdod chwi i benderfynu os yw'r risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael eu rheoli yn unol gyda NCT 15, argymhellwn eich bod yn ystyried ymgynghori gydag ymgynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion fel cynlluniau, gweithdrefnau a mesurau brys i ateb unrhyw ddifrod strwythurol all ddigwydd o'r gorlifo. Nodwch nad ydym fel arfer yn rhoddi sylwadau a'r ddigonolrwydd cynlluniau brys ymateb i orlifo na'r gweithdrefnau gan nad ydym yn cario allan y rôl yma yn ystod llifogydd. Byddai ein rhan ni yn ymwneud gyda rhoi rhybuddion am lifogydd i ddeiliaid / defnyddwyr.

Tirwedd

Mae'r safle wedi ei leoli 240 metr o Barc Cenedlaethol Eryri.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae'r safle gyda'r potensial i fod yn weledol o diroedd uwch oddi fewn i Barc Cenedlaethol Eryri. Bydd golygfeydd agored o'r de ddwyrain ar gogledd ddwyrain a'r gogledd orllewin. Mae potensial effaith ar osodiad a golygfeydd o Barc Cenedlaethol Eryri.

Mae rhan 6.4 o'r Datganiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad, Savills UK, Hydref 2020 yn cynghori fod y datblygiad yn bwriadu cael mwy o goed cynhenid a phlannu gwrychoedd o fewn y safle i liniaru unrhyw effaith tirwedd ehangach. Fodd bynnag, nid oes cynllun wedi ei gyflwyno yn dangos coed a gwrychoedd i gael eu cadw na phlannu cynhenid newydd arfaethedig. Argymhellwn hefyd fod lluniau o'r safle o dir uwch gerllaw yn gallu cynorthwyo yn ein hasesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar Barc Cenedlaethol Eryri.

Gofyniad 2 - Fod yr ymgeisydd yn cyflwyno cynllun tirwedd arfaethedig yn dangos coed a gwrychoedd presennol sydd i'w cadw ynghyd â phlannu cynhenid newydd arfaethedig.

Yn ychwanegol i'r cynllun uchod, gofynnwn hefyd i'r ymgeisydd ddarparu mwy o fanylion am union liw a deunydd yr unedau carafán arfaethedig. Argymhellwn liw to tywyll ar gyfer yr unedau.

Dŵr Cymru: Argymell amod i gyflwyno a chytuno manylion ar gyfer gwaredu dŵr aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Mae yna wrych rhwng y parc carafanau presennol a'r estyniad arfaethedig iddo. Mae'r gwrych yma yn debygol o fod yn gynefin o werth Bioamrywiaeth uchel ac argymhellaf fod y cynlluniau yn dangos ei fod yn cael ei gadw a'i wella drwy ei ledu a phlannu gyda choed o rywogaeth cynhenid (collen, celyn, helygen, gwyddfifid, gwernen ac ati).

Mae'r cae yn ymddangos i fod yn laswelltir sydd wedi ei wella yn amaethyddol ac felly o werth bioamrywiaeth isel.

Mae o fewn ardal llifogydd.

Nid oes gennyf wrthwynebiad i leoli carfanau yn y cae, os yw'r gwrych presennol yn cael ei gadw a'i wella ac os yw gwelliannau bioamrywiaeth ychwanegol yn cael eu creu fel rheoli gweddill y cae fel dôl blodau gwyllt.

Argymhellaf fod y cais yn darparu cynlluniau diwygiedig yn dangos

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y gwrych i'w gadw a chynllun ar gyfer rheolaeth o ddôl blodau gwyllt.

Cadw:

Cyngor

Wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd fel rhan o'r cais cynllunio yma yn ofalus nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae ein hasesiad o'r cais yn cael ei gynnwys isod.

Asesiad

ME088 Maen Hir Croes Faen

Mae'r cais wedi ei leoli rhyw 375 metr i'r gorllewin-de-orllewin o'r heneb gofrestredig ME088 Maen Hir Croes Faen. Mae'r heneb yn cynnwys olion maen hir, a all ddyddio yn ôl i'r Oes Efydd neu gall fod yn weddillion o groes baladr (cross-shaft) o'r canoloesoedd cynnar neu'r canoloesoedd. Wedi ei leoli mewn man isel gerllaw'r prif A493 mae ychydig mwy na 2 fedr mewn uchder a gyda diamedr o ryw 0.75 metr. Mae ei wyneb yn cynnwys chwech ffrased (facets) o amrywiol led, a allai fod wedi eu torri neu'n rhai naturiol. Mae ei thip yn fflat ac nid oes olion soced.

Os yw'r garreg o'r Oes Efydd byddai wedi ei lleoli fel y byddai ganddi olygfeydd i ac o'r henebion angladdol cymdogol, nodweddion naturiol amlwg a safleoedd anheddol cysylltiedig ac mae rhain yn debygol o fod wedi eu lleoli ar hyd yr Afon Dysynni a'i haber. Yn yr achos hynny byddai'r golygfeydd arwyddocaol o'r heneb cofrestredig tua'r gogledd orllewin mewn arch o'r de orllewin i'r gogledd ddwyrain. Os yw'r garreg o'r canoloesoedd cynnar neu'r canoloesoedd mae'n debygol o fod yn nodi bedd neu cyffordd ffordd neu o bosibl gyda swyddogaeth ar y cyd. Os felly byddai'r golygfeydd arwyddocaol i'r gogledd ddwyrain a'r de orllewin ar hyd llwybr yr A483 presennol ac i'r de ar hyd y gilffordd bresennol.

Byddai'r datblygiad yn gweld y nifer o garafanau teithiol sydd gyda hawl i aros o fewn y parc carafanau presennol yn cael ei leihau o 12 a byddai 9 carafan sefydlog yn cael eu lleoli i'r gogledd orllewin o'r parc carafanau presennol. Byddai'r carafanau yn cael eu lleoli yn y golygfeydd arwyddocaol o'r Maen Hir Croes Faen (os yw o'r Oes Efydd) ond byddai'n rhannol wedi ei sgrinio gan wrychoedd presennol ac i'w weld gyda choed uchel tu ôl iddynt. Byddent hefyd yn cael eu gweld mewn cysylltiad gyda'r parc carafanau presennol. O'r herwydd er y gall fod yna beth newid gweledol i'r olygfa o'r heneb ni fyddai hyn yn cael effaith ar y ffordd y byddai'n cael ei phrofi, ei deall a'i gwerthfawrogi. Felly yn sgil hyn ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar osodiad heneb gofrestredig ME088.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Swyddog Gorfodaeth
Trwyddedu:

Cyflwynir sylwadau ar y cais fel ganlyn:-

Gofynion Amodau Trwydded

Bydd y datblygiad yn amodol ar y Ddeddfwriaeth isod o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus fel a ganlyn:-

1. Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
2. Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936
3. Safonau Model 1989 - Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gydag amodau trwydded.
4. Safonau Model 1983 - Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gydag amodau trwydded.
5. Cais am Drwydded Safle - Gall unrhyw newid mewn amodau cynllunio fod angen i'r ymgeisydd wneud cais i ddiwygio trwydded safle.
6. Caniatâd Cynllunio / Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon - Mae cofnodion Gwasanaeth Rheoli Llygredd a Thrwyddedu yn dangos na dderbyniwyd cais i ddiwygio trwydded safle yn dilyn cais tystysgrif Defnydd Cyfreithlon.
7. Ardal Llifogydd – Mae amod trwydded yn nodi a'r safleoedd sy'n dueddol i gael llifogydd, “dylid arddangos rhybuddion sy'n rhoi cyfarwyddyd am y system rhybudd rhag llifogydd”. Fodd bynnag, lle mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn rhoi sylwadau y dylai'r cais gael ei wrthod oherwydd y byddai'r datblygiad mewn parth llifogydd, yna bydd eu sylwadau hwy yn cymryd y blaen.

Uned Draenio:

Risg Llifogydd a Draenio Tir

Mae ACLl wedi ei gyflwyno a'r cais gan fod y datblygiad o fewn parth llifogydd C1, fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar gynnwys yr adroddiad yma a'r argymhellion i reoli risg llifogydd.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 mae'n debyg y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a 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.

Parc Cenedlaethol Eryri: Heb eu derbyn.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle o fewn parth llifogydd C1 fel sydd wedi cael ei adnabod yn gysylltiedig gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (NCT 15). Mae'r bwriad yn un sydd yn agored iawn i niwed ac mae NCT 15 yn rhan 6.2 yn datgan mai'r unig adeg y bydd cyfiawnhad i leoli datblygiad o'r fath oddi fewn i barth C1 yw pan y gellir dangos:-

- i. Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod neu
- ii. Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Yn ogystal â,

- iii. Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod a,
 - iv. Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.
- 5.2 Cydnabyddir fod y bwriad wedi ei gyflwyno er budd cynaliadwyedd economaidd y busnes a'i ddiogelu ar gyfer y genhedlaeth nesaf o'r teulu. Fodd bynnag nid yw'r bwriad dan sylw yn ran o strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod yn unol gyda pwynt i uchod. Nid yw ychwaith yn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael ei gefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod o ran pwynt i uchod.
- 5.3 Bwriedir lleoli'r 9 uned gwyliau sefydlog arfaethedig ar ddarn o dir sydd wedi ei leoli y tu allan i ffin y safle carafanau presennol. Fel rhan o'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd yn cyfeirio fod y safle yma yn cael ei ddefnyddio fel tir mwynderol yn gysylltiedig gyda'r safle carafanau. Nodir hefyd ei fod yn cael ei ddefnyddio gan sefydliadau eithriedig ar gyfer gwersylla. Fodd bynnag i bwrpas Cynllunio, tir amaethyddol nad yw wedi ei ddatblygu'n barod yw'r darn tir sy'n destun y cais presennol. Er bod y tir yn cael ei ddefnyddio gan sefydliadau eithriedig nid yw hynny yn gyfwerth a newid defnydd y tir ac ni fyddai'n gwneud y tir yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Nodir hefyd fod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd hefyd yn cyfeirio at y tir fel un heb ei ddatblygu. Ystyrir felly fod y bwriad yn methu cydymffurfio gyda phwynt iii uchod gan nad yw'n cwrdd gyda'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen fel y diffiniwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru. Fel yr eglurwyd, nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer gwersylla ar y tir ac nid oes defnydd cyfreithlon wedi ei sefydlu a hyd yn oed os yw'r tir yn ffurfio tir mwynderol ar gyfer y safle sydd gyda chaniatâd, ni fyddai hynny yn golygu ei fod yn cwrdd gyda'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.
- 5.4 O safbwynt pwynt iv uchod cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais. Ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru o safbwynt y Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac maent hwy wedi datgan fod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn methu dangos fod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael eu rheoli i lefel dderbyniol gan y byddai'r safle yn gorlifo i ddyfnder sylweddol mewn digwyddiad dyluniad (design event) fel sydd yn Rhan A1.14 o NCT 15. O fewn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd nodir fod arolwg topograffig o'r safle yn dangos ei fod yn goleddfu'n gyffredinol o 2.56m uwchben datwm ordnans yn y de i 1.52m uwchben datwm ordnans yn y gogledd orllewin. Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd hefyd yn datgan fod y safle gyda risg o lifogydd llanw gydag uchafswm lefel llifogydd o 5.13m uwchben datwm ordnans yn ystod y digwyddiad 0.5% AEP a 100 mlynedd. Mae dyfnder llifogydd yn amrywio rhwng 2.57m yn y rhan uwch tua de'r safle a 3.61m ar y tir is tua gogledd orllewin y safle. Byddai'r dyfnder llifogydd yn lleoliad y 9 uned newydd yn rhyw 1.5m i 2.5m yn uwch na ble mae'r 12 uned i'w symud ohono. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad, rhan 10.6 yn cynghori fod yr ymgeisydd wedi ymchwilio i'r opsiwn o godi lefel y ddaear ar safle'r cais i'r un lefel a'r ardal teithiol ble y bwriedir symud y lleiniau ohono. Fodd bynnag nid oes dim gwybodaeth bellach ar hyn, na unrhyw asesiad effaith posibl ar drydydd parti / tir neillog wedi ei gyflwyno. Os na fydd unrhyw wybodaeth bellach yn cael ei gyflwyno, neu fod Asesiad Canlyniadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Llifogydd diwygiedig yn methu dangos fod canlyniadau llifogydd yn gallu cael eu rheoli yn dderbyniol am oes y datblygiad, yna mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cais.

5.5 Yn y rhan casgliadau o'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd mae'r adroddiad ei hun yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda NCT 15. Serch hynny mae'r ddogfen yn cyfeirio os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol eisiau caniatáu'r datblygiad yn groes i ofynion NCT 15 yna gellir gweithredu'r mesurau lliniaru canlynol:-

- Gosod lefel llawr pob uned mor uchel â phosibl.
- Angori pob uned i'r ddaear.
- Gweithredu protocol rhybuddio am lifogydd ac ymgiliad rhag llifogydd, ble na fyddai'r unedau yn cael eu meddiannu pan mae rhybudd llifogydd mewn lle.

Ymhellach mae'r ACLI yn cynghori y dylai unrhyw unedau yn lle'r rhai presennol gael eu gosod ar dir sydd ddim is na'r lefel daear ble mae'r unedau sydd i'w disodli ac y dylai unrhyw unedau newydd (yn ychwanegol i'r nifer caniatâedig ar y safle carafanau presennol) gael eu gosod ar dir sydd o leiaf 5.37m uwchben lefel ordnans.

5.6 Byddai gwaith i godi lefel daear angen caniatâd cynllunio a dylai manylion y gwaith peirianyddol yma ffurfio rhan o'r cais cynllunio ac wedi ei gefnogi gan lefelau a croes-doriadau. Byddai gofyn hefyd fod y math yma o waith yn cael ei gefnogi gan wybodaeth ddigonol i ddangos na fyddai'r bwriad yn creu / gwaethygu llifogydd mewn ardaloedd eraill o'r gorlifdir. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o hyn ynghyd a sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ond nid oes gwybodaeth bellach am y materion llifogydd wedi eu derbyn. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cwrdd gyda gofynion pwynt iv o NCT 15 fel y nodir uchod.

5.7 Wedi asesu'r bwriad yng nghyd-destun y 4 pwynt uchod o baragraff 6.2 o NCT 15 gwelir nad yw'r bwriad arfaethedig yn cwrdd gyda'r un o'r pwyntiau ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion NCT 15 ynghyd a'r materion llifogydd a gynhwysir ym mholisi PS 6.

5.8 Mae'r cais yn ceisio lleoli 9 carafân gwyliau sefydlog yn lle 12 carafân deithiol ynghyd a chynnig gwelliannau amgylcheddol. Fodd bynnag, oherwydd bod ystyriaethau defnydd tir parthed carafanau teithiol yn wahanol i'r ystyriaethau yn ymwneud gyda safleoedd carafanau gwyliau sefydlog nid oes polisi penodol yn y CDLI yn ymdrin gyda'r math yma o gynnig. Oherwydd hyn ystyrir fod gofyn ymdrin gyda'r cais fel un i ymestyn a chynyddu'r nifer o unedau sefydlog yn unol gyda gofynion Polisi TWR 3 CDLL sy'n ymwneud gyda safleoedd carafanau sefydlog, siala a llety gwersylla amgen parhaol. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais dan sylw sydd wedi ei leoli y tu allan i AHNE Llŷn a Môn a thu allan i Ardal Tirwedd Arbennig yw rhan 4. Mae hwn yn gallu caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd y safle, ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg a / neu gynnydd bychan yn nifer yr unedau ar y safle yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:-

- iv. *Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;*
- v. *Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch.*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- v. *O ran safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach i wella diogelwch preswylwyr y carafanau neu breswylwyr y siales;*
- vii. *Bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carfanau gwyliau sefydlog neu chalets gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle;*
- viii. *Ei fod yn addas yng nghyd-destun polisiau eraill yn y Cynllun.*

- 5.9 Fel y nodwyd eisoes nid oes polisi penodol o fewn y CDLL yn ymwneud gyda chyfnewid lleiniau carafanau teithiol gyda rhai sefydlog. Rhaid felly ystyried y cais dan sylw fel bwriad i gynyddu'r nifer o garafanau gwyliau sefydlog ac ymestyn safle'r maes carafanau presennol. Nid yw Polisi TWR 3 yn diffinio bychan o ran cynnydd mewn arwynebedd llawr ond o ran cynnydd mewn niferodd fel rheol gyffredinol nodir fod cynyddiad bras o 10% uwchlaw'r nifer o unedau pan wnaed y cais gwreiddiol yn fychan. Mae'r bwriad arfaethedig yn gofyn am 9 carafan gwyliau sefydlog newydd a fyddai'n rhoddi cyfanswm o 55 uned sefydlog i'r maes carafanau. Mae'r cynnydd yma yn ei hun yn gynydd o ryw 19.5% o'r 46 presennol ond rhaid hefyd cofio mai 10% o gynnydd uwchlaw'r nifer o unedau pan wnaed y cais gwreiddiol mae'r eglurhad i'r polisi yn cyfeirio ato. Pan ganiatawyd cais C96M/0089/09/CL yn 1997 caniatwyd cynyddu'r nifer o garafanau sefydlog o 35 i 46 a oedd yn gynydd o ryw 31%. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynyddu'r nifer o garafanau sefydlog ar y safle o'r 35 gwreiddiol i 55 ac mae hynny yn gynydd o ryw 57% sydd ymhell tu hwnt i'r 10% y cyfeirir ato yn Polisi TWR 3 CDLL. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bwynt 4 iii o Bolisi TWR 3 gan na fyddai'r bwriad yn golygu cynnydd bychain yn nifer yr unedau ar y safle.
- 5.10 Deallir o'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad y byddai'r unedau arfaethedig o fath unedau carafanau sefydlog sengl ond nid yw hyn yn ymddangos i fod yn wahanol neu wella'r math o lety a gynigir ar y safle presennol. Nid oes unrhyw welliannau eraill o ran y llety neu'r cyfleusterau ar y safle wedi eu cynnig fel rhan o'r cais. Ar wahân i leihau'r dwysedd o garafanau teithiol ar y safle presennol, nid yw'r bwriad wedi dangos unrhyw welliannau sylweddol a pharhaol i'r safle. Byddai'r ardal ymestyn hefyd yn ymwithio i ardal sydd ond wedi ei sgrinio i'r dwyrain / de ddwyrain ac a fyddai'n felly yn gwneud y safle yn fwy gweledol yn y tirwedd gan gynnwys golygfeydd ymestynedig o Barc Cenedlaethol Eryri. Dylid nodi fod sylwadau yn mynegi pryder am effaith weledol y bwriad ar y tirwedd wedi eu derbyn hefyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r cais wedi nodi y byddai'r bwriad yn cynnwys tirlunio cynhenid ychwanegol ond nid oes dim manylion am hwn wedi ei dderbyn. Mae'r asiant wedi nodi y byddai'n bosibl amodi y tirwedd. Fodd bynnag mae Polisi TWR 3 a hefyd Polisi PCYFF 4 yn gofyn am gyflwyno manylion tirwedd fel rhan o gais cynllunio. Yn ychwanegol i hyn mae oblygiadau gweledol / tirwedd i'r bwriad yn codi o'r materion llifogydd hefyd gyda phosibilrwydd o godi lefelau tir a / neu godi'r lefel y byddai'r carafanau wedi eu gosod uwchben y ddaear. Fel y nodwyd eisoes nid oes dim manylion na chynlluniau wedi ei cyflwyno o ran hyn ac felly ni ellir llwyr asesu effaith y bwriad o ran ei osodiad yn y tirwedd ehangach.
- 5.11 Yn sgil yr uchod felly ni ystyrir fod y cynnydd o 9 carafan gwyliau sefydlog ychwanegol na'r estyniad safle yn fach, nac yn gydnaws a graddfa'r gwelliannau a gynigir yn yr achos yma. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion rhan 4 Polisi TWR 3 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.12 Mae polisi PCYFF4 yn nodi y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddau o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Ar wahân i leihau'r dwysedd o garafanau teithiol ar y safle presennol, nid yw'r bwriad wedi dangos unrhyw welliannau sylweddol a pharhaol i'r safle na'i leoliad yn y tirwedd. Byddai'r ardal ymestynedig yn ymwithio i ardal sydd ond wedi ei sgrinio i'r dwyrain / de ddwyrain ac a fyddai felly yn gwneud y safle yn fwy gweledol yn y tirwedd gan gynnwys golygfeydd ymestynedig o Barc Cenedlaethol Eryri. Dylid nodi fod sylwadau yn mynegi pryder am effaith weledol y bwriad ar y tirwedd wedi eu derbyn hefyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r cais wedi nodi y byddai'r bwriad yn cynnwys tirlunio cynhenid ychwanegol ond nid oes dim manylion am hwn wedi ei dderbyn. Mae'r asiant wedi nodi y byddai'n bosibl amodi'r tirweddau. Yn ychwanegol byddai materion llifogydd o ran o bosibl codi lefel y ddaear a / neu osod y carafanau ar lefel uwch o'r ddaear hefyd yn amharu ar effaith weledol y bwriad. Nid oes felly gynllun tirlunio manwl wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais. Er bod y Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyfeirio at blannu ychwanegol nid oes cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio ac felly ni ystyrir bod y wybodaeth sydd wedi ei ddarparu fel rhan o'r cais yn ddigonol i ddiwallu anghenion polisi PCYFF 4. I'r perwyl yma ni ystyrir bod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 4 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Byddai'r bwriad yn cynyddu'r nifer o unedau ar y safle carafanau. Fodd bynnag o ystyried lleoliad yr unedau arfaethedig a'r niferoedd y gofynnir amdanynt ni ystyrir y byddai hynny yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol o ystyried mai cynyddu niferoedd ar safle carafanau teithiol a sefydlog presennol yw'r bwriad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran yr agwedd mwynderau'r gymdogaeth leol o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth i'r bwriad ac nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Er y byddai'r bwriad yn golygu 9 carafán gwyliau sefydlog newydd byddai hefyd yn disodli 12 llain carafán deithiol ac felly o edrych ar y datblygiad yn ei gyfanrwydd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad yn cynnwys llefydd parcio gerllaw y carfanau gwyliau sefydlog arfaethedig. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Mae sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cyfeirio fod y safle yn laswelltir sydd wedi ei wella yn amaethyddol ac felly o werth bioamrywiaeth isel. Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i leoli carafanau yn y cae os yw gwrychoedd presennol yn cael eu cadw a'i gwella ac os oes gwelliannau bioamrywiaeth ychwanegol yn cael eu creu fel rheoli gweddill y cae fel dŵl blodau gwyllt. Nid oes cynlluniau manwl wedi eu cyflwyno yn dangos pa wrychoedd coed sydd i'w cadw nag ychwaith yn dangos y gwelliannau bioamrywiaeth ychwanegol fyddai'n cael ei greu yn sgil y bwriad. Er bod sôn am blannu ychwanegol nid oes manylion wedi ei gyflwyno. Er nad yw'r manylion yma i law, nid oes rhywogaeth sydd yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

derbyn gwarchodaeth wedi cael ei adnabod ar y tir ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi AMG 5 CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.16 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. 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 Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn un sydd yn cwrdd gydag un o'r trothwyon yn Polisi PS 1 CDLL.
- 5.17 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. Gan hynny ystyrir ei fod yn briodol derbyn gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd o ran sut mae ystyriaeth wedi ei roddi i'r Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Gall dulliau o ran cyflwyno'r wybodaeth fod ar ffurf, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Gan fod y bwriad yn groes i bolisiau sylfaenol o fewn y CDLL a pholisi cenedlaethol nad oes modd eu goroesi ni ofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno'r wybodaeth am sut y bu iddynt roi ystyriaeth i'r iaith fel rhan o'r cais er osgoi costau ychwanegol i'r ymgeisydd.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r bwriad yn un agored iawn i niwed ac wedi ei leoli oddi fewn i barth llifogydd C1. Fodd bynnag nid yw'r bwriad yn cwrdd gyda'r gofynion cyfiawnhad a geir ym mharagraff 6.2 o NCT 15 ac yn sgil hynny nid yw ychwaith yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 6 CDLL. Mae'r cynnydd o 9 carafan ac estyniad safle yn cael ei ystyried yn annerbyniol oherwydd nad yw'r nifer o unedau sy'n cael eu cynnig yn cael eu hystyried yn fychan nac yn gydnaws a graddfa'r gwelliannau a fwriedir i'r safle. Ni roddwyd ystyriaeth ddigonol i faterion tirweddu fel rhan o'r cynnig ac yn sgil hynny ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal neu wella'r tirwedd ac yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn un sydd yn agored iawn i niwed ac sydd wedi ei leoli oddi fewn i barth llifogydd C1. Nid yw'r bwriad yn rhan o strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol nag ychwaith yn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill. Nid yw'r bwriad ychwaith wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais wedi methu dangos fod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael ei reoli i lefel derbyniol. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd gyda'r gofynion cyfiawnhad a geir ym mharagraff 6.2 o Nodyn Cyngor Technegol Cymru : Datblygiad a Pherygl o Llifogydd ac yn sgil hynny mae hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Nid yw'r cynnydd yn y niferoedd arfaethedig o garafanau gwyliau sefydlog yn fach, nac yn gydnaws a graddfa'r gwelliannau a fwriedir i'r safle ac mae uwchlaw'r cynnydd o 10% argymhellir i'r niferoedd gwreiddiol ar y safle, felly yn groes i egwyddorion pwynt 4 o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.
3. Ni roddwyd ystyriaeth ddigonol i faterion tirweddu fel rhan o'r cynnig. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal neu wella'r tirwedd a bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

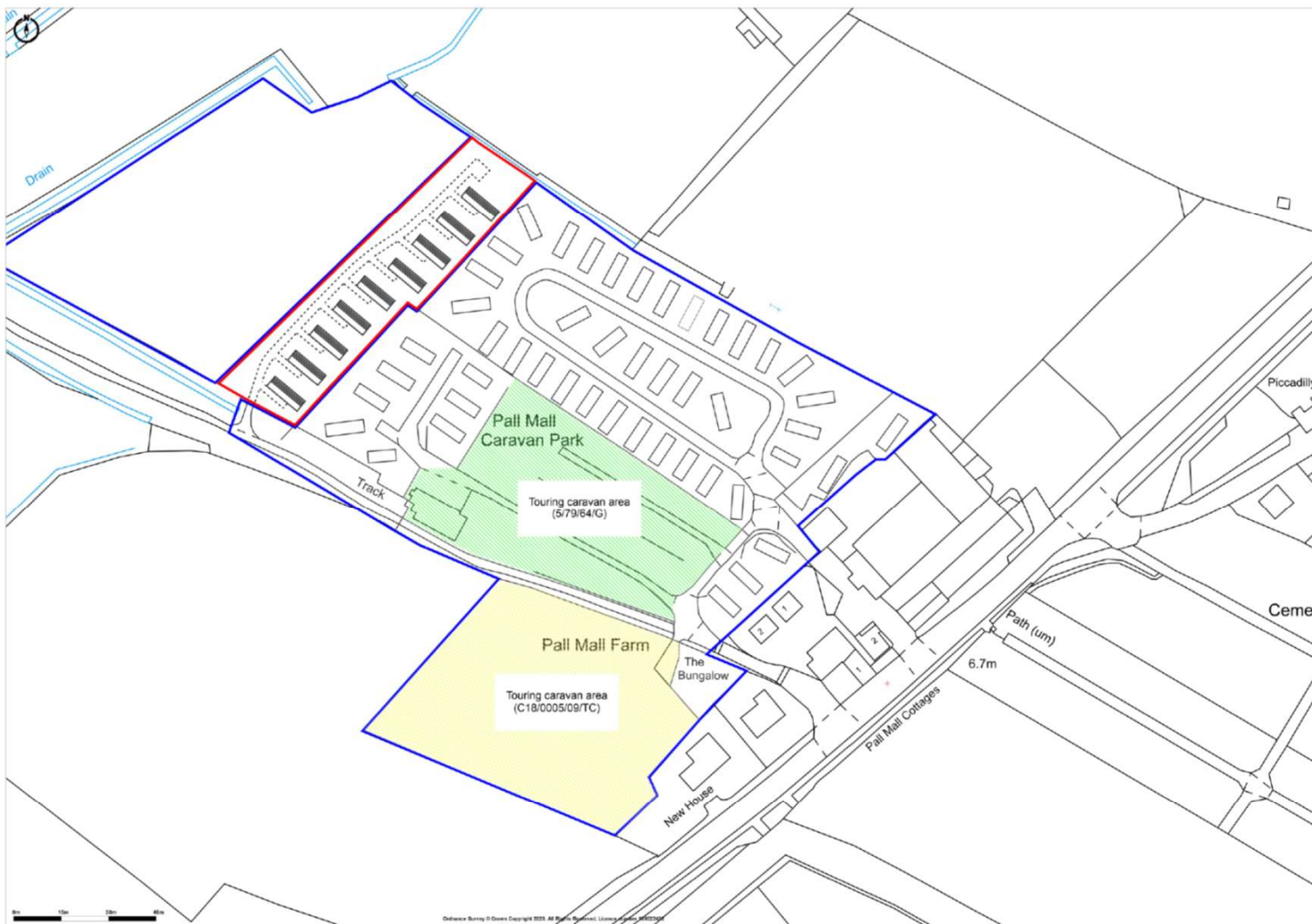
C20/0877/09/LL

Tud. 150

**Lleoli 9 carafan gwyliau sefydlog yn lle 12 carafan
deithiol ynghyd a gwelliannau amgylcheddol**

**Siting of 9 static holiday caravans in lieu of 12 touring
caravans together with environmental improvements**

**Maes Carafanau Pall Mall Ffordd Bryncrug, Tywyn,
Gwynedd, LL36 9RU**



Tud. 151

Tud. 152



Tud. 153



Tud. 154



Tud. 155



Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C21/0332/42/DA

Dyddiad 12/04/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Diwygiad Ansylweddol

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: Diwygiadau ansylweddol i ganiatâd C19/0982/42/LL i gadw cynnydd yn maint y feranda

Lleoliad: Terfyn Lôn Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6BA

Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais am ddiwygiad ansylweddol i ganiatâd cynllunio C19/0982/42/LL (copi o'r adroddiad dirprwyedig wedi ei atodi i'r adroddiad) sydd yma i gadw gwaith o ymestyn feranda yn Terfyn, Morfa Nefyn. Mae ffrâm y feranda eisoes wedi ei adeiladu ond nid yw'r to llechi wedi ei osod eto. Mae'r colofnau yn ymestyn allan 1.6m o wal flaen yr eiddo, sef 50cm yn fwy na'r caniatâd cynllunio sydd eisoes wedi ei roi. Cyflwynwyd y cais i geisio cadw'r newidiadau yn dilyn camau Gorfodaeth cychwynnol.
- 1.2 Roedd cadw mynediad droed yn ffurfio rhan o'r cais hefyd, ond fe dynnwyd yr elfen hyn allan o'r cais gan nad oedd yn ffurfio rhan o'r cais gwreiddiol, felly ni ellir ei ystyried yn newid ansylweddol.
- 1.3 Saif yr eiddo o fewn ffin datblygu Morfa Nefyn ac o fewn dynodiad ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn. Rhed ffordd sirol dosbarth 2 o flaen y safle a cheir ffordd ystâd i'r gorllewin. Ardal breswyl yw hwn gyda amrywiaeth o dai unllawr a deulawr yn y cyffiniau agos.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, (Rhifyn 11) 2021

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Canllaw Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiad Ansylweddol i Ganiatad sy'n bodoli eisoes,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0017/42/RA Cais i ryddhau amod 4 (deunyddiau allanol) o ganiatad cynllunio C19/0982/42/LL ar gyfer estyniad ac adnewyddu: Amodau wedi eu rhyddhau 29 Ionawr 2020

C19/0982/42/LL Estyniad ac adnewyddu (cais diwygiedig): Caniatau 29 Ionawr 2020

C19/09564/42/LL Codi feranda a ffenestri gromen blaen, estyniad unllawr cefn, estyniad deulawr ochr gyda ffenestri gromen a balconi ail lawr a chreu mynedfa gerbydol a lle parcio:

Gwrthod 7 Awst 2019

4. Ymgynghoriadau:

Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiad Ansylweddol i Ganiatad sy'n bodoli eisoes, Llywodraeth Cymru mae'r ymgynghoriadau a wneir ar gais Datblygiad Ansylweddol ar ddisgrisiwn yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Uned Priffyrdd:

Cyfeirir at y cais uchod. Tra nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth fe nodir y byddai giât y mynedfa droed yn arwain at ymyl gwyrdd (grass verge) yn hytrach nag at lwybr troed gwyneb caled.

Er mwyn tramwy'r ymyl gwyrdd i gael mynediad at y giât ddylid darparu llwybr tarmac i'w gysylltu, i arbed difrodi'r ymyl gwyrdd yn ddiangen. Tybiaf fod yr ymyl gwyrdd yn ffurfio rhan o coridor y briffordd, ac felly argymhellir cynnwys yr amodau /nodiadau canlynol parthed darparu llwybr cyswllt ac yr angen am trwyddedau gwaith stryd i'w hadeiladu:

Amod - Rhaid darparu llwybr cyswllt ar draws yr ymyl gwyrdd i gysylltu'r mynediad ar droed gyda'r troedffordd cyfagos, a'i hadeiladu yn unol ac "gofynion y Cyngor" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael i ddylunio ffyrdd a datblygiadau stadau gan yr Adran Cynllunio a Thrafnidiaeth).

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn ymyl glas y briffordd sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r llwybr fynedfa. Gallwch hefyd cysylltu ag Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 am y ffurflenni perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dwr Cymru: Nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w cynnig ar y cais hwn i gymeradwyo diwygiadau ansylweddol. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd yn eich cais. Petai'r cais yn newid yn ystod y broses ymgeisio, gofynnwn yn garedig i chi ail-ymgyngori â ni, a chadwn yr hawl i wneud sylwadau o'r newydd.

Ymgyngoriad Cyhoeddus: Yn unol â gofynion y Canllaw Cynllunio i Ddiwygiadau Ansylweddol nid oes angen gosod rhybudd safle ar gais o'r fath. Penderfynwyd ar ddisgresiwn yr Awdurdod Cynllunio Lleol i hysbysu'r Aelod Lleol a'r cymydog agosaf at y feranda. Derbyniwyd y sylwadau canlynol:

- Dymuniad i gyflwyno'r cais i Pwyllgor.
- Gor-ddatblygiad ac yn ei ystyried yn ddatblygiad sylweddol - feranda ddim yn cyd-fynd a unrhyw adeilad cyfagos
- Feranda yn amharu yn sylweddol ar breifatrwydd preswylwyr cyfagos.
- Ni ddylid caniatáu mynediad droed na chaniatáu cerdded ar y gwair rhwng wal Terfyn a'r Palmant cyhoeddus- ddim yn y cais gwreiddiol

Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

- 4.1 O dan Rhan 96 A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mae modd cyflwyno ceisiadau am Ddatblygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio presennol ers 1 Medi 2014. Mae *Canllaw Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiad Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoës* gan Lywodraeth Cymru ar beth a ystyrir yn ddatblygiad ansylweddol gyda phroffion asesu pendant wedi eu rhestru.
- 4.2 Yn yr achos yma roedd feranda blaen yn ffurfio rhan o'r cais gwreiddiol C19/0982/42/LL am estyniadau i'r eiddo. Roedd y caniatâd hwnnw yn dangos colofnau y feranda yn ymestyn allan 1.10 metr o wal flaen yr eiddo. Mae'r gwaith wedi ei ddechrau a'r ffrâm eisoës wedi ei osod ac mae'n 50 centimetr yn ddyfnach na'r caniatâd gwreiddiol. Mae'r *Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiad Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoës* yn datgan y gellir ymdrin â cheisiadau ansylweddol ôl weithredol, ac dyma sydd wedi ei gyflwyno i gadw'r newid bychan i'r cais. Mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y gellir ymdrin â'r mater o dan ddiffiniad 'Datblygiad Ansylweddol'. Rhaid felly ei asesu yn erbyn gofynion y profion a amlinellir yn y Canllaw fel a amlinellir uchod.

A yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei gael?

- 4.3 Na – Ni ystyrir bod cynnydd o 50 centimetr yn nyfnder feranda yn gynnydd mawr nac yn cael effaith sylweddol wahanol i'r cynllun a ganiatawyd yn wreiddiol. Roedd ffenestri bae presennol ar flaen yr eiddo gyda gor-edrych goddefol presennol yn bodoli rhwng cymdogion mewn lleoliad adeiledig preswyl o'r fath, a ni welir sut y byddai cynnydd bach yn nyfnder y feranda yn gwaethgu na newid y sefyllfa yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

A fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?

- 4.4 Na - Ni fyddai cynnydd o 50 centimetr yn nyfnder y feranda yn golygu newid gweledol arwyddocaol i'r cynllun a ganiatawyd yn wreiddiol. Ni ystyrir y byddai ymestyn allan 50 centimetr ychwanegol ychwaith yn golygu effaith andwyol arwyddocaol ymwithiol ar fwynderau lleol. Sylweddolir bod pryderon wedi eu derbyn gan y cymydog cyfochrog ynglŷn â'r bwriad, sydd a ffenestri uniongyrchol dros ardd flaen Terfyn. Ni ellir cytuno a'u honiad fod y newid yn or-ddatblygiad nac yn sylweddol wahanol i'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu. Byddai modd sefyll yn ffenestr bae neu ardd flaen Terfyn yn bresennol ac edrych drwy ffenestr y cymydog yn ddi-rwystr, felly ni chredir y byddai ehangu dyfnder feranda llawr daear yn creu newid arwyddocaol yma ble mae preifatrwydd y cymydog eisoes wedi ei gyfaddawdu i raddau helaeth.

A fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran Cynllunio?

- 4.5 Na - Fel sydd wedi ei egluro uchod, ni fyddai'r newid bychan o 50 centimetr yn rhoddi unrhyw gorff neu drydydd parti o dan anfantais yn yr achos yma.

A fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro a pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

- 4.6 Na - Nid oes unrhyw newid i'r polisiau cynllunio perthnasol ers ystyried y cais gwreiddiol. Byddai'r newid bychan yn oel troed y feranda yn cael ei ystyried o dan yr un polisiau dylunio a mwynderau a'r cais gwreiddiol, heb wrthdaro ac unrhyw un o'r polisiau hynny.

5. Unrhyw faterion/gwybodaeth pellach:

Cyflwynwyd y cais yn sgil camau gorfodaeth cychwynnol ble gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno cais i reoleiddio'r gwaith. O ystyried graddfa fechan y newid ni ystyrir y byddai cyfiawnhad i gymryd camau gorfodaeth ffurfiol pellach. Mae elfen y llwybr troed wedi ei ddiddymu o'r cais, a bydd rhaid ystyried beth yw'r camau nesaf o ran yr elfen hynny.

6. Casgliadau:

Ni chredir y byddai'r newid bychan hwn yn amlwg wrth edrych ar y safle o unrhyw fannau cyhoeddus a tra'n nodi sylwadau y cymydog, ni chredir y byddai unrhyw effeithiau mwynderol niweidiol ychwanegol yn deillio o'r newid. Mae ffenestri y cymydog yn wynebu'n uniongyrchol a di-rwystr dros ffenestri bae a gardd flaen Terfyn yn bresennol, felly mae phreifatrwydd eisoes wedi ei gyfaddawdu ac ni fyddai'r cynnydd mewn dyfnder y feranda yn debygol o waethygu'r sefyllfa i'r hyn a brofir yn bresennol. O'r herwydd fe ystyrir fod y diwygiad hwn yn dderbyniol.

7. Argymhelliad: Caniatau Gydag Amodau

Diwygiad Ansylweddol :

Cwblheir y diwygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun rhif 03/DR19, a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 21 Mehefin 2021, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfiad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/0982/42/LL.

C20/0332/42/DA

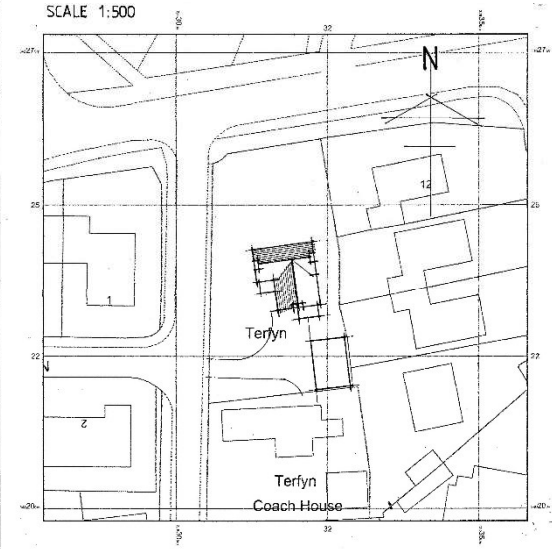
Tud. 162

**Diwygiadau ansylweddol i ganiatâd C19/0982/42/LL i
gynyddu maint feranda a mynediad droed**

**Non material amendments to approval C19/0982/42/LL
to enlarge proposed veranda and pedestrian access**

**Terfyn Lôn Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd,
LL53 6BA**

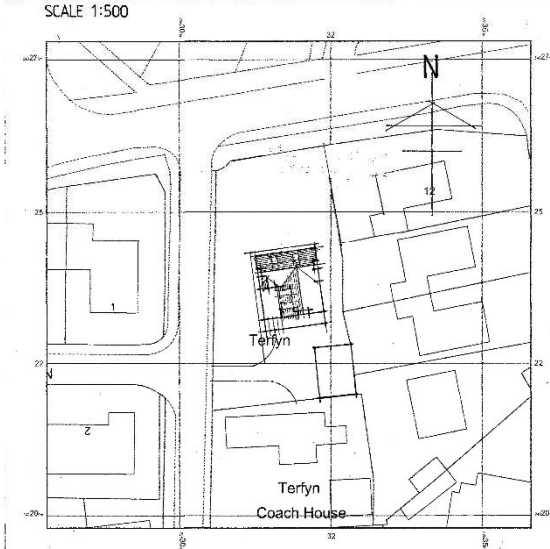
Tud. 163



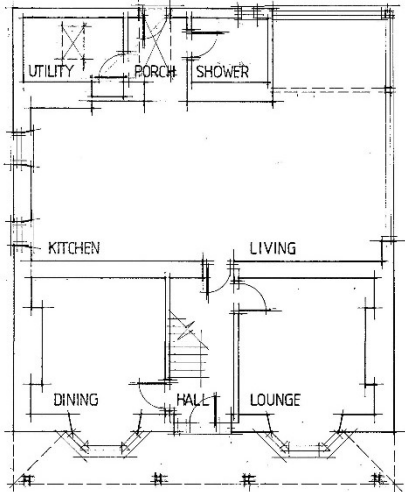
SITE PLAN EXISTING

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

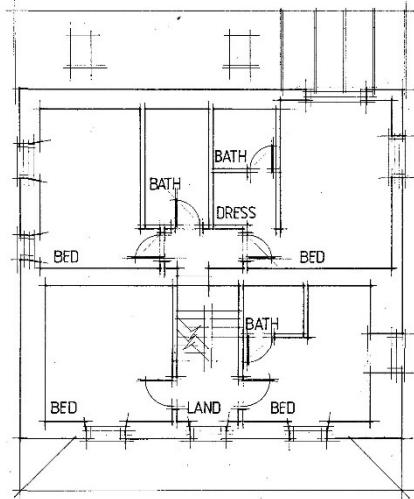
Cynllunio
ar 21/06/2021



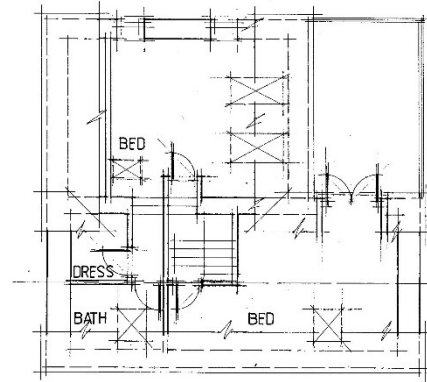
SITE PLAN PROPOSED



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR

NOTES

CLIENT
MR D BOWEN,
13 LLWINGWALCH,
MOEFA NEFFYN,
PWLLELI,
GWYNEDD.

JOB
PROPOSED RETURN
AND EXTENSION AT
TERFYN,
LON TERFYN,
MOEFA NEFFYN,
PWLLELI.

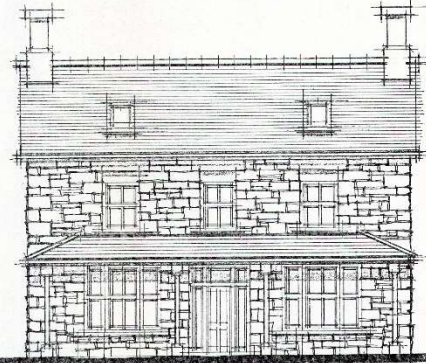
0.3 PROPOSED

SCALE 1:100 DATE MAY 2019

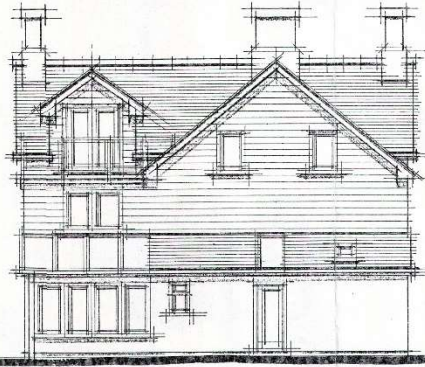
DRWG. NO. 03/DR 19

Tud. 164

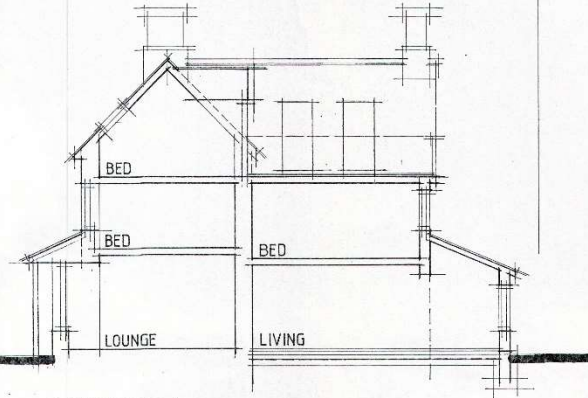
NOTES



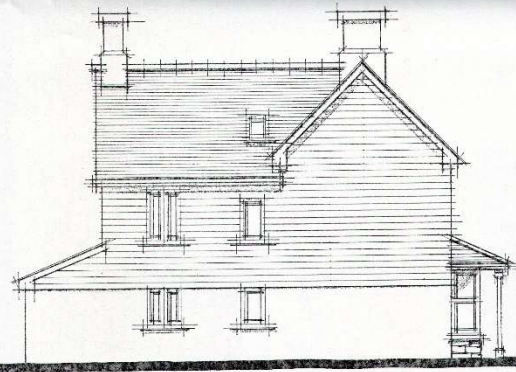
NORTH



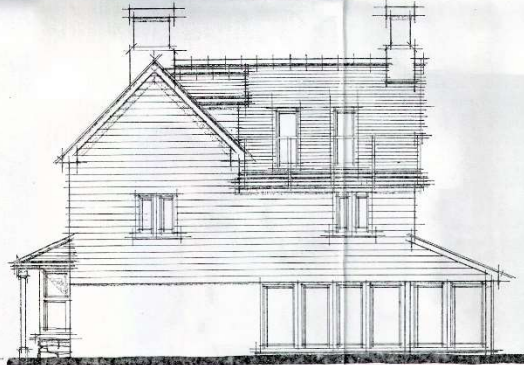
SOUTH



SECTION



EAST



WEST

CYMROR GWYNEDD
ADRANWANGLOREDD
30 MAR 2021
GWASGAETH CYMRUNIO
AC AMGŴRTHOD

CLIENT
MR D ROBERTS,
19 LLWNGWALCH,
MORFA NEFFYN,
PWLLHILLI,
Gwynedd.

JOB
PROPOSED REPAIRS
AND EXTENSION AT
TREFYN,
LON TREFYN,
MORFA NEFFYN,
PWLLHILLI.

0.4 PROPOSED
SCALE 1:100 DATE SEP 2019
DRWG. NO. 04/DR 19-A

Tud. 165



Tud. 166



Tud. 167



Tud. 168



Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD: 12/07/2021

ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD

Rhif: 8

Cais Rhif: C21/0111/45/LL

Dyddiad 04/02/21

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pwllheli

Ward: Pwllheli

Bwriad: Cais llawn am ddatblygiad preswyl i gynnwys 14 tŷ newydd ynghyd â mynedfa, ffordd stad a llwybr troed, parcio, tirlunio a safle pwmpio carthffosiaeth

Lleoliad: Tir Ger Cae Llan, Denio, Penrallt, Pwllheli, LL53 5UA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn ceisio caniatâd llawn ar gyfer adeiladu 14 tŷ deulawr, a bydd pedwar ohonynt yn dai fforddiadwy. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys adeiladu mynediad cerbydol newydd, ffordd stad, llwybr cyhoeddus a gorsaf bwmpio draeniad aflan.

1.2 Mae'r gymysgedd o dai sy'n cael eu cynnig yn cynnwys:

Math o Dŷ	Nifer yr unedau	Gofod Gwelyau / personau
Tai fforddiadwy deulawr	2	Tŷ dwy ystafell wely i 4 o bobl
	1	Tŷ tair ystafell wely i 5 o bobl
	1	Tŷ pedair ystafell wely i 6 person
Tai marchnad agored deulawr	2	Tŷ pedair ystafell wely i 8 person
	2	Tŷ dwy ystafell wely i 4 o bobl
	3	Tŷ tair ystafell wely i 5 o bobl
	3	Tŷ pedair ystafell wely i 6 person

1.2 Mae'r safle wedi'i leoli i'r gogledd o Bwllheli ar dir ymgodol uwchben canol y dref mewn ardal a adwaenir fel Denio. Er y saif y safle o fewn ffin ddatblygu ddynodedig Pwllheli, mae'r dwysedd datblygu presennol yn is na gweddill Pwllheli. Mae'r ardal wedi'i nodweddu gan dai annedd yn dilyn y briffordd i'r de ddwyrain ac i'r de orllewin o'r safle. I'r gogledd, yn union ger y safle, mae un annedd breswyl. I'r gogledd, mae'r dirwedd wedi'i nodweddu gan dir amaethyddol a thai annedd gwasgaredig.

1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Dylunio a Mynediad (wedi'i addasu i gynnwys datganiad cymunedol ac iaith, datganiad cymysgedd tai a datganiad cadwraeth dŵr)
- Adroddiad prawf athreiddedd tir
- Cam 1 - Astudiaeth Desg ac Asesiad risg halogiad tir cychwynnol.
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol.
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

1.4 Mae'r cais hwn, yn sgil nifer yr aneddiadau, wedi'i ddiffinio fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod yr ymatebion a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried ac mae'r newidiadau isod wedi eu gwneud:

- Bu i nifer y tai annedd a argymhellwyd gael ei leihau o 16 i 14 mewn ymateb i bryderon lleol.

1.5 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Nid yw ardal y safle yn fwy na 5 hectar ac nid yw nifer yr aneddiadau yn fwy na 150, sy'n golygu nad yw'r cynnig yn fwy na throthwy colofn 2. Felly, nid oes angen sgrinio'r cynnig yn sgil ei faint a'i natur ac o ganlyniad mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith arwyddocaol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 5: Darpariaeth manau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

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 17: Strategaeth Aneddiadau

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

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

CCA: Tai fforddiadwy
 CCA: Cymysgedd o Dai
 CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy
 CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol
 CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref / Cymuned:

Er bod y Cyngor Tref yn parhau i fod â phryderon ynghylch yr effaith negyddol y caiff y cynllun hwn ar y ffyrdd cul o'i amgylch, drwy bleidlais mae mwyafrif y Cynghorwyr wedi pleidleisio o blaid y cynllun, cyhyd ag y bo:

- Gwelliannau'n cael eu gwneud i ganiatáu mynediad rhwydd i'r fynedfa ac allan ohoni. Fel enghraifft, i alluogi lorïau gwastraff i mewn ac allan yn rhwydd.
- Glynu at ddarparu palmentydd / llwybrau troed y cynllun (dylai bod amgylchedd diogel sy'n rhoi blaenoriaeth i gerddwyr a beicwyr, yn hytrach na cheir)
- Defnyddio amodau Grampian os yw hyn yn gymwys.

Trafnidiaeth:

Sylwadau Cyntaf:

Dim gwrthwynebiad ond yn argymhell bod y cynllun yn cael ei addasu i ledu ffordd y stad ar y rhan gyntaf i mewn i'r stad. Dylid addasu'r parcio ar gyfer plot 5 i hwyluso'r gofod troi.

Os bydd y cynllun yn cael ei gymeradwyo, dylid gosod amodau priffyrdd safonol (adeiladu a chwblhau).

Ail Sylwadau:

Hapus â'r cynllun diwygiedig. Mae'r ymgeisydd wedi addasu'r dyluniad mewn ymateb i bryderon blaenorol ac mae'r ffordd stad a'r ddarpariaeth parcio yn dderbyniol bellach. Mae angen yr amodau a argymhellwyd yn flaenorol.

Awdurdod Llifogydd Lleol:

Dŵr Cymru:

Cyngor safonol ynghylch Systemau Draenio Cynaliadwy

O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, gallwn gadarnhau bod Dŵr Cymru Welsh Water wedi cael eu hysbysu'n flaenorol ynghylch y datblygiad arfaethedig ac fe ymgynghorwyd â hwy fel 'Ymgynghorai Arbenigol', yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016.

Nodwn fod ein hymateb i'r ymgynghoriad (Cyf: PPA0005407) wedi'i gydnabod ac wedi'i gynnwys yn Atodiad 4 yr Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais (PAC) atodol, a baratowyd gan James Lloyd Developers Ltd, sy'n tynnu sylw at y ffaith y gellir cynnwys y llif dŵr aflan o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, lle byddai'r llif dŵr wyneb yn destun caniatâd SAB.

Fel rhan o'r cais hwn, rydym yn cydnabod derbyn 'Cynllun Draenio' sy'n dangos cynigion i waredu llif aflan i'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn Allt Salem ac mewn egwyddor nid oes gennym **unrhyw wrthwynebiad**. Er hynny, os byddwch yn rhoi caniatâd cynllunio, gofynnwn bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys i sicrhau na wneir unrhyw niwed i drigolion presennol neu'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Amod: Dim ond dŵr aflan o safle'r datblygiad hwn a ganiateir i'w ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd hwn yn cael ei ollwng yn nhwll archwilio cyfeirnod SH37353301 fel y nodir ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd wedi'i atodi i'r hysbysiad penderfyniad hwn.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Uned Bioamrywiaeth:

Dim gwrthwynebiad yn amodol ar yr amodau a ganlyn:

- Cynllun rheoli ar gyfer gwrychoedd (cynnal maint cyfartalog o 3m)
- Cynllun goleuo.
- Gwneud gwaith i'r gwrychoedd i osgoi'r tymor nythu (Mawrth-Medi) / ecolegydd i wirio'r safle yn y lle cyntaf.
- Ymgymryd â'r mesurau gwella bioamrywiaeth y cyfeirir atynt yn yr adroddiad ecoleg.
- Cynllun tirlunio.

Uned Bioamrywiaeth
(Coed):

Ymateb Cyntaf:

Mae gwrychoedd a choed sefydlog ar y safle, o'r cynlluniau a gyflwynwyd, bwriedir cadw rhai o'r gwrychoedd hyn i'w datblygu, ond nid yw'n glir p'un a oes coed yn rhan o hyn.

Dymunaf weld cynllun yn dangos pa goed fydd yn cael eu cadw a pha rai a gollir o ganlyniad i'r datblygiad. Hefyd, carwn weld cynllun plannu ar gyfer y safle gorffenedig.

Ail ymateb:

Er bod rhai coed yn cael eu colli ar y safle, mae'r cynllun yn dangos mesurau lliniaru i blannu coed yn lle'r rhai a gollir.

Mae'r coed sy'n cael eu cadw angen ffens gwarchod gwreiddiau yn unol â BS5837:2012 yn ystod y cam adeiladu / datblygu i sicrhau nad yw'r gwreiddiau'n cael eu difrodi. Dylai'r gwaith hwn gael ei wneud gan arbenigwr coed sydd wedi cymhwyso'n briodol.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Yn seiliedig ar dystiolaeth ddogfennol, mae potensial i'r safle gadw tystiolaeth o aneddiadau, amaethyddiaeth neu gladdedigaethau atodol posib. Byddai unrhyw dystiolaeth o'r fath o bwys lleol i ranbarthol fan leiaf, drwy werth tystiolaethol cynhenid yr olion archeolegol ac er mwyn gwella ein dealltwriaeth o'r dirwedd cynhanes a gweinyddiad amgylchedd Pwllheli. Gan ei bod yn ymddangos nad yw'r safle wedi'i ddatblygu'n flaenorol, mae'n bosib disgwyl i dystiolaeth o'r fath fod wedi'i gadw mewn cyflwr da. Nid yw'r datblygiad ar y fath raddfa fel yr argymhellir cynnal ymchwiliad cyn gwneud penderfyniad, ond fe ystyrir ei bod yn briodol ymgymryd â rhaglen liniaru, pe byddai caniatâd cynllunio yn cael ei roi, er mwyn cofnodi unrhyw dystiolaeth archeolegol a allai gael ei datgelu, ei hechdynnu neu fel arall fod dan fygythiad yn sgil y datblygiad.

Dim sylwadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

Y Gwasanaeth Tân ac
Achub:

Heb ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd a
Gwarchod y Cyhoedd:

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol y datblygwr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol a ger y safle a hefyd hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau a ganlyn, yn codi pryder ar y sail a ganlyn:

- Ni all y seilwaith ymdopi â'r datblygiad hwn a datblygiadau eraill sydd wedi'u cymeradwyo gerllaw.
- Mae Allt Salem yn gul, bydd traffig ychwanegol yn gwrthdaro â cherddwyr sy'n ei defnyddio, h.y. trigolion a myfyrwyr. Nid oes palmant arni. Mae goryrru yn broblem eisoes.
- Effeithiau traffig cronnus gyda chynlluniau eraill sydd wedi'u cymeradwyo gerllaw.
- Mae 14 yn ormod.
- Datblygiad nad ydyw'n ategu'r ardal o ran graddfa a maint.
- Byddai'r datblygiad yn gweddu'n well i leoliad mwy trefol.
- Pryder bod y gwaith monitro traffig wedi cael ei wneud dros y cyfnod clo ac nad ydyw'n adlewyrchu'r gwir sefyllfa.
- Gwrthwynebu'r gwaith carthffosiaeth / tŷ gyferbyn a phryderon ynghylch y risgiau llifogydd.
- Bydd yn achosi goredrych gan bod balconi ar nifer ohonynt.
- Mae'r safle'n anaddas ac nid yw'n parchu'r cyd-destun gwledig a hanesyddol.
- Gorddatblygiad wrth ystyried y safleoedd eraill gerllaw.
- Angen sicrhau cydymffurfiaeth â TAN 24 i sicrhau archwiliad archeolegol.
- Diffyg gofod gwyrdd i blant chwarae ac i fynd â chŵn am dro.
- Goredrych rhwng y safle a'r safle gyferbyn. Dylid cynyddu'r pellter yn sgil y lefelau. Gosod ffens derfyn i sicrhau preifatrwydd.
- Dylai plotiau 13 a 14 gael ffenestri ar ongl i sicrhau preifatrwydd.
- Nid yw'r dyluniad a'r deunyddiau'n sympathegig.

- Mae plot 14 yn rhy agos at y ffin a bydd yn arwain at golli'r gwrych. Gallai greu problemau gweledd.
- Diffyg tai fforddiadwy.
- Pryderon ynghylch y ffens derfyn ac effaith y gwrychoedd.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Saif safle'r cais yn gyfan gwbl o fewn ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI ar y Cyd). O ran polisi PCYFF 1, mae'r cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor yn sgil lleoliad y safle o fewn y ffin ddatblygu bresennol. Yn yr un modd, mae polisi PS 5 yn annog datblygiadau lle y gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.
- 5.2 O fewn y CDLI ar y Cyd, mae Pwllheli wedi'i hadnabod fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn canolfannau trefol drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap. Fel rhan o broses fabwysiadu'r CDLI, cafodd y safle ei ddyrannu ar gyfer tai gyda darpariaeth ragweladwy o 14 uned. Mae'r cais sydd dan ystyriaeth yn un i ddarparu 14 uned ac felly mae'r cynnig wedi bodloni gofynion polisi TAI 1.
- 5.3 Er bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ar y safle, yn ychwanegol, mae'n rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â pholisïau tai eraill i sicrhau'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a chymysgedd briodol o dai.

Tai Fforddiadwy a'r Gymysgedd o Dai

- 5.4 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod cymysgedd briodol o dai yn cael eu darparu mewn datblygiadau preswyl. Fel sy'n ofynnol gan y CCA, cyflwynodd yr ymgeisydd ddatganiad cymysgedd o dai o fewn y datganiad dylunio a mynediad. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPC ar y Cyd) wedi asesu'r datganiad a'r wybodaeth tai berthnasol, sy'n cynnwys y Cyfrifiad ac Asesiad Marchnad Dai Lleol Gwynedd (LHMA). I gasglu, nodwyd y bydd y cynnig yn cynyddu'r nifer o dai ar wahân a thai pâr ym Mhwllheli, sy'n is na rhannau eraill o Wynedd ar hyn o bryd. Bydd y tai ar wahân yn ymateb i bwynt gweithredu k) y LMHA ac mae'r cynllun yn darparu pedwar math gwahanol o dŷ, sy'n cydymffurfio â phwynt gweithredu r) yr LHMA. Felly, ystyrir bod y gymysgedd o dai yn dderbyniol ac yn bodloni angen sydd wedi'i adnabod.
- 5.5 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarparu tai fforddiadwy o fewn datblygiadau o ddau neu fwy o unedau preswyl. Ym Mhwllheli, disgwylir y bydd 30% o'r tai annedd a ddarperir yn fforddiadwy ac ystyrir bod y ddarpariaeth o bedwar tŷ annedd yn dderbyniol. Mae'r ymgeisydd wedi adnabod plotiau rhif 02, 03, 07 a 12 fel y tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

fforddiadwy. Mae'r plotiau wedi'u gwasgaru drwy'r stad ac yn darparu cymysgedd o eiddo dwy, tair a phedair ystafell wely.

- 5.6 Mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn darparu canllawiau ar faint cymeradwy'r tai annedd, er mwyn sicrhau eu bod yn fforddiadwy. Mae plotiau 02, 03 a 12 yn cydymffurfio â'r canllaw. Mae plot 07 yn cael ei ddisgrifio fel tŷ tair ystafell wely i 5 person ac yn mesur 110m²; mae'r canllaw yn y CCA yn nodi na ddylai annedd o'r fath fod yn fwy na 94m². Fodd bynnag, nodir ar y cynlluniau llawr bod gofod swyddfa am gael ei ddarparu ar y llawr cyntaf a allai, yn dechnegol, ddarparu pedwaredd ystafell wely i un person, yn ddibynnol ar sut mae'r meddiannwr yn bwriadu defnyddio'r tŷ. Fel tŷ pedair ystafell wely i 6 pherson, mae'r tŷ'n cydymffurfio â'r maint mwyaf ar gyfer annedd o'r fath ar 110m². Wedi ystyried hynny, nid yw'n gwrthdaro â'r CCA ac ni ystyrir y byddai hyn yn tanseilio'r ddarpariaeth cymysgedd o dai gan bod y gosodiad a'r llety yn wahanol i'r tŷ annedd pedair ystafell wely ar blot 12.
- 5.7 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwerth marchnad agored y tai annedd i arddangos y gellir gweithredu disgownt addas i sicrhau eu bod yn fforddiadwy am byth. Ar ôl asesu'r ffigyrau mewn ymgynghoriad â'r Adran Tai, nid oes anghydfod am hyn a chytunir y dylid rhoi disgownt o 40% wrth baratoi cytundeb adran 106, pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Felly, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 1, TAI 1, TAI 8 a TAI 15 a'r CCA perthnasol.

Llecynnau Agored

- 5.8 Noda Polisi ISA 5 y CDLI y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FIT).
- 5.9 Mewn amgylchiadau eithriadol, lle nad oes modd darparu gofod chwarae tu allan fel rhan annatod o ddatblygiad tai newydd, bydd gofyn i'r datblygwr ddarparu darpariaeth briodol oddi ar y safle sydd yn agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, lle nad yw hyn yn ddichonadwy/ymarferol, gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd, gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sy'n hygyrch eisoes, neu wella hygyrchedd at fannau agored presennol.
- 5.10 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod diffyg ardaloedd chwarae anffurfiol a chyda chyfarpar ym Mhwlheli. Nid yw'r ddarpariaeth, fel y'i cyflwynir, yn cynnwys darparu ardal amwynder / chwarae ar y safle. Wedi dweud hynny, mae'r cynllun yn darparu'r nifer a ragwelir o dai annedd yn unol â'r dyraniad safleoedd ac ar ôl asesu'r cynllun, ni ystyrir ei bod yn afresymol nad oes darpariaeth ar y safle. Ar ôl defnyddio'r fformiwla o fewn y CCA Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cyfrifo mai'r cyfraniad ariannol sydd ei angen tuag at darpariaeth oddi ar y safle yw £5855.71. Mae'n debygol y byddai'r cyfraniad yn cael ei ddefnyddio i wella ardaloedd chwarae presennol ym Mhwlheli. Mae'r mater wedi'i drafod â'r ymgeisydd, ac fe gytunir y bydd y cyfraniad yn cael ei sicrhau drwy gytundeb adran 106, yn unol â pholisi ISA 1, os bydd y cais yn cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

gymeradwyo. Ystyrir felly bod y cynnig yn unol â gofynion Polisi ISA 5, ynghyd â CCA: Darpariaeth Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Effaith Ieithyddol

- 5.11 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i ystyried yr iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei bwysleisio ymhellach ym mharagraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.12 Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019), yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Mae'r trothwy o ran pa bryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi'i amlygu ym Mholisi PS1 y CDLI ar y Cyd, ynghyd â Diagram 5 y CCA. Nid yw'r datblygid arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn o ystyried bod y cais ar safle sydd wedi'i ddyrannu ar gyfer tai a'r goblygiadau ieithyddol a ystyriwyd fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLI ar y Cyd.
- 5.13 Er nad oes angen unrhyw Ddatganiad/Adroddiad ffurfiol, dylid parhau i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â'r canllawiau yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy'. Mae meini prawf 4 a 5 o bolisi PS 1 hefyd angen cynlluniau arwyddion dwyieithog a bod enwau Cymraeg yn cael ei rhoi ar y tai newydd ac enwau stryd.
- 5.14 Mewn perthynas â hyn, mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r datganiad dylunio a mynediad ac mae'n nodi'r pwyntiau a ganlyn:
- Noda asesiad effaith ieithyddol yr Awdurdod ym mis Chwefror 2015 '*Mae statws yr iaith Gymraeg yn gymharol iach ym Mhwllheli gyda chyfran uchel o siaradwyr Cymraeg yn byw yn yr ardal - 78.7%, sydd 8.7% yn uwch na'r lefel o 70% sydd wedi'i adnabod fel y lefel lle mae'r iaith yn debygol o fod yn hyfyw. Er, ar gyfartaledd, bod tai yn llai fforddiadwy nag yng Ngwynedd yn ei chyfanrwydd, mae'r gyfran o siaradwyr Cymraeg wedi cynyddu'n sylweddol yng Ngogledd Pwllheli, ond gwelwyd cwmp bychan yn Ne Pwllheli. Nid yw ail gartrefi yn broblem arwyddocaol ym Mhwllheli ac mae'r posibilrwydd y bydd unedau newydd yn cael eu defnyddio i'r diben hwn yn isel.*'
 - Bydd y datblygiad yn cynnig gwaith adeiladu byrdymor ac fe allant fod yn ddeniadol i fyfyrwyr yn y coleg cyfagos.
 - Mae'n annhebygol y bydd graddfa'r datblygiad yn denu gweithwyr o du allan i'r sir.
- 5.15 Mae'r ymgeisydd wedi dangos ei fod wedi ystyried yr iaith Gymraeg ac yn hynny o beth, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion adran 'CH', Atodiad 5 y CCA. Serch hyn, nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion meini prawf 4 a 5 o bolisi PS 1 o ran arwyddion, enwau strydoedd ac enwau tai. Fodd bynnag, gellir sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi PS 1 drwy osod amod yn sicrhau bod y

manylion ar y deunydd marchnata (byrddau gwerthu / palisau, ac ati) yn y Gymraeg neu'n ddwyieithog a bod enwau'r stad a'r tai yn enwau Cymraeg.

Effeithiau Priffyrdd

- 5.16 Mae'r cais yn cynnwys adeiladu mynediad cerbydol newydd, ffordd stad a llwybr cyhoeddus ar hyd mynediad y safle. Derbyniwyd sylwadau cychwynol gan y gwasanaeth trafndiaeth yn gofyn am wneud mân addasiadau i osodiad y parcio a ffordd y stad. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ac ar ôl hynny, nid oedd gan y Gwasanaeth Trafndiaeth unrhyw bryderon pellach â'r cynllun, yn ddarostyngedig i amodau cynllunio sy'n berthnasol i briffyrdd.
- 5.17 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori cyhoeddus, tynnodd trigolion lleol sylw at bryderon ynghylch effaith y cynnig hwn ar y rhwydwaith priffyrdd lleol, o ystyried y datblygiadau eraill sydd wedi'u cymeradwyo yn yr ardal gyfagos, ynghyd â'r symudiadau presennol sy'n digwydd mewn perthynas â'r tai presennol a safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw.
- 5.18 Yn ogystal, nodwyd bod y ffordd fynediad tuag at y safle yn gul a throellog ac yn isafonol ar gyfer ei defnydd presennol, heb sôn am gynnydd yn yr effaith o ganlyniad i'r cynnig hwn. Hefyd, codwyd pryderon ynghylch diogelwch ffordd a bod Allt Salem yn anaddas i wasanaethu'r datblygiad gan ei bod yn ffordd gul a serth gyda sawl tro 'dall' heb unrhyw lwybr troed arni. Hefyd, mae Allt Salem yn gwasanaethu Coleg Meirion Dwyfor ac mae myfyrwyr yn cerdded i fyny ac i lawr yr allt yn rheolaidd.
- 5.19 I wella diogelwch y ffordd i gerddwyr a gwelededd i gerbydau sy'n mynd i mewn ac allan o'r safle, mae'r cynnig yn cynnwys darparu llwybr troed o fynedfa'r stad, gan redeg ar hyd y ffin i'r de-orllewin hyd gyffordd y briffordd sy'n rhedeg i lawr Allt Salem i Bwllheli. Bydd hyn yn atal gwrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr ar ran fwyaf cul y briffordd a bydd yn rhoi digon o welededd i gerddwyr i bob cyfeiriad i fynd ar y briffordd lle nad oes llwybr troed.
- 5.20 Cydnabyddir bod y safle yn sefyll ar ei ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nid oes llwybr cyhoeddus (palmant) rhwng y safle a'r dref. Fodd bynnag, mae'r diffyg llwybr troed yn nodwedd hir-sefydlog rhwng y safle a'r dref, ynghyd ag ardaloedd eraill o Benrallt a Denio yn gyffredinol. Yn ogystal, mae mesurau tawelu traffig sy'n cadw cyflymder traffig yn isel ac yn briodol. Mewn ymateb i'r pryderon a dderbyniwyd ynghylch cynnal arolwg traffig yn ystod y cyfnod clo, mae'r uned trafndiaeth wedi cadarnhau nad ydynt wedi derbyn unrhyw wybodaeth ar ffurf arolwg neu asesiad traffig cyn neu yn dilyn eu hasesiad o'r cynllun.
- 5.21 O ran asesu effaith gronnus y datblygiadau yn ardal Denio, dylid cydnabod yn y lle cyntaf bod y safle hwn wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yn y CDLI ar y Cyd a bu i leoliad y safle a'r effeithiau ar y briffordd gael eu hystyried yn ystod y broses fabwysiadu. Wedi dweud hynny, mae effaith gronnus y cynnig hwn wedi'i ystyried yng ngoleuni mân ddatblygiadau eraill sydd wedi derbyn caniatâd ar ôl mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd, ond ni ystyrir y byddai'r effaith gronnus hon yn pennu bod y safle hwn yn anaddas erbyn hyn ar gyfer datblygiad o 14 o dai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 5.22 Argymhellir amodau o ran dyluniad ac adeiladu ffordd y stad, ynghyd â'r manau parcio i'w darparu yn y stad. Er y nodir y pryderon a godwyd yn y gwrthwynebiadau, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi TRA 4 a TRA 2.

Materion Archeolegol

- 5.23 Ar ôl ymgynghori â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd, derbyniwyd sylwadau yn rhoi cyd-destun hanesyddol i'r safle a'r ardal gerllaw. Mae safle'r cais wedi'i leoli ger safle gwreiddiol eglwys Beuno Sant, plwyf Denio. Mae'n debyg bod anheddiad Denio ei hun wedi'i ganoli o amgylch yr eglwys, sy'n golygu bod posibilrwydd am weithgarwch cynhanes pellach drwy gaeau cyfagos. Mae'r cae lle mae safle'r cais wedi'i enwi ar fap y teitl fel 'Cae'r llain' ac mae wedi'i gysylltu â'r annedd a adwaenir fel Cae Llan. Enwau'r caeau cyfagos i'r dwyrain yw 'Cae'r Llan' a 'Chae'r Capel'. Er y gallai'r enwau hyn awgrymu yr arferai'r caeau hyn fod yn eiddo i'r eglwys neu adlewyrchu eu hagosrwydd at yr eglwys, fe allant, fel arall, awgrymu eu bod yn lleoliad safle addoli neu gladdu cynharach.
- 5.24 O ystyried bod potensial dod o hyd i dystiolaeth wedi'i chadw o anhedde, amaethyddiaeth neu gladdedigaethau ategol, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi awgrymu y dylid cynnwys amodau os yw'r cynnig yn cael ei gymeradwyo, i sicrhau bod cofnod priodol yn cael ei gymryd o'r tir. Maent yn cadarnhau nad ydyw ar raddfa lle byddai angen gwybodaeth cyn gwneud penderfyniad ynghylch y cais ei hun, ond bod angen rhaglen briodol o archwiliadau a chamau lliniaru archeolegol i gofnodi unrhyw dystiolaeth a allai gael ei dadorchuddio neu gael ei tharfu o ganlyniad i'r datblygiad. Felly, gydag amodau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi AT4.

Bioamrywiaeth

- 5.25 Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw ac (neu) wella'r amgylchedd naturiol a gwarchod cadwraeth bioamrywiaeth lleol ac mae polisi PCYFF 4 yn ymdrin â dylunio a thirlunio. Cefnogwyd y cais gan asesiad ecolegol rhagarweiniol. Cynghorodd Uned Bioamrywiaeth y Cyngor bod yr asesiad a wnaed yn dderbyniol ac y dylid dilyn y mesurau lliniaru sydd wedi'u rhestru yn adran 5 yr adroddiad. O ran yr effaith ar goed a gwrychoedd, gwnaed cais am wybodaeth bellach ac fe'i derbyniwyd gan nodi rhagor o fanylder. Ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol oedd yn cynnwys cynllun tirlunio meddal, bu i'r Uned Bioamrywiaeth gadarnhau bod y camau lliniaru ac ail-blannu yn dderbyniol.
- 5.26 Wrth osod amodau i sicrhau bod y mesurau tirlunio a lliniaru yn cael eu gweithredu, ystyrir bod y cynnig yn unol â pholisi PCYFF 4, PS 19 ac AMG 5.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 5.27 Mae Polisi PCYFF3 yn nodi na chymeradwyir cynigion oni bai eu bod yn cydymffurfio â nifer o feini prawf, gan gynnwys bod y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a thriniaeth edrychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'w ardal gyfagos ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith trafniadaeth a chyfathrebu diogel ac integredig; ei fod yn cyfyngu ar ddŵr wyneb ffo a risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol sy'n caniatáu mynediad i bawb a'i fod yn helpu i greu amgylcheddau iach ac actif, ac yn ystyried iechyd a llesiant defnyddwyr yn y dyfodol.
- 5.28 Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu 14 o dai deulawr ar safle mewn ardal lle mae tai preswyl presennol o wahanol faint, dyluniad a gorffeniadau. Mae'r tai ger y safle'n amrywio o dai deulawr ar wahân, tai un-llawr ar wahân a thai teras deulawr. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn codi pryder y byddai datblygiad ar y raddfa hon yn amhriodol mewn lleoliad o'r fath gan bod y lleoliad yn fwy gwledig na threfol. Mae'r safle wedi'i amgylchynu â thai annedd ar hyd y ffin de-ddwyreiniol a de-orllewinol ac mae tŷ sengl i'r gogledd. Hefyd, rhoddwyd caniatâd yn ddiweddar i ddatblygiad preswyl ar hyd ffin ogledd-ddwyreiniol y safle. Er bod y safle ar gyrion y rhannau mwyaf trefol o Bwllheli, wedi ystyried y ffurf adeiledig amgylchynol a'r topograffi, ni ystyrir y byddai'r cynnig gyfystyr â tharfu'n annerbyniol ar gefn gwlad.
- 5.29 Mae'r safle a'r ardal ehangach wedi'i lleoli o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Llŷn ac Ynys Enlli. Ni ystyrir y byddai effaith andwyol eithriadol ar y dynodiad hwn gan mai lleol fyddai'r effaith, yn hytrach nag effaith ehangach, felly ni ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion perthnasol Polisi AT 1 a PS 20.
- 5.30 Mae gorffeniadau allanol yr adeiladau yn ategu nodweddion cyffredin sydd i'w gweld yn yr ardal gyfagos, sef toi llechi, rendr a gwaith brics ar y waliau. Mae dyluniad y tai yn fodern ond fe ystyrir bod y defnydd o doi llechi naturiol brig a gorffeniadau'r waliau allanol yn dderbyniol ac yn parchu'r ardal gyfagos. Ystyrir bod y cynnig, o ran ei ffurf a'i orffeniad, yn dderbyniol ac yn cynnig datblygiad o ansawdd o ran y mwynderau gweledol drwy arddangos dyluniad a nodweddion sy'n cyflwyno ac yn creu datblygiad fyddai'n addas ac yn briodol i'r safle ac o fewn yr ardal ehangach. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn seiliedig ar ofynion perthnasol Polisi PCYFF 3.
- 5.31 Mae'r cynllun yn dangos cynnig i gynnwys tirlunio meddal o fewn y safle, gan gynnwys plannu coed cynhenid newydd a chadw'r mwyafrif o wrychoedd sy'n amgylchynu'r safle.
O fewn y safle, mae ardaloedd glaswelltog am gael eu creu, ynghyd â phlannu prysglwyni. Wrth osod amod i sicrhau bod y tirlunio'n cael ei wneud, ystyrir y bydd gofynion polisi PCYFF 4 yn cael eu bodloni.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol

- 5.32 Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu 14 o dai ar safle sydd, ar hyn o bryd, yn dir glas agored o fewn ffin ddatblygu Pwllheli. Felly, mae'n anochel y bydd newid i fwynderau cyffredinol a phreswyl presennol yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

- 5.33 Bydd blaen y tai yn wynebu ffordd stad fewnol a bydd cefn yr eiddo'n wynebu ffiniau'r safle. Codwyd pryderon y bydd yr aneddiadau'n goredrych gan fod balconïau wedi'i cynnwys arnynt, ynghyd â'u hagosrwydd at eiddo preswyl eraill. Mae balconi bychan ar flaen pob un o'r tai; a dim ond ar drigolion y stad newydd y bydd y mwyafrif ohonynt yn eu heffeithio. Fodd bynnag, mae talcen plot 5 yn wynebu'r briffordd ac mae tai annedd wedi'u lleoli ar yr ochr arall i'r briffordd. Ystyrir ei bod yn rhesymol gosod amod yn gofyn i sgrin preifatrwydd gael ei gosod ar ochr y balconi er mwyn gwarchod mwynderau.
- 5.34 Mae cefn plotiau 1, 2, 3 a 4 oll o'r un dyluniad a bydd eu hedrychiad cefn yn wynebu blaen yr eiddo preswyl presennol sydd wedi'u lleoli gyferbyn. Ni chynigir unrhyw falconi, ond mae ffenestri'r ystafelloedd gwely wedi'i gwydro hyd lefel y llawr. Ar ôl ystyried lleoliad yr anheddau presennol a'r pellter rhwng cefn y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddant yn arwain at unrhyw golli preifatrwydd gormodol neu leihad annerbyniol mewn amodau byw.
- 5.35 Mae cefn plotiau 5, 6, 7, 8 a 9 yn goredrych tir amaethyddol ac o ganlyniad, ystyrir bod eu heffaith yn dderbyniol. Mae balconi sy'n ymestyn ar hyn yr edrychiad cefn cyfan i'w gael ar gefn plot 10. I gefn y safle, mae'r tir yn ffurfio rhan o gwrtil preswyl yr eiddo a adwaenir fel Cae Llan. Ar ôl asesu'r effaith, bydd plot 10 yn bennaf yn edrych dros ardal iard a iard stabl sydd hefyd fwyaf gweladwy i lygaid y cyhoedd o'r briffordd i'r dwyrain ond ni fydd yn cael effaith uniongyrchol ar ardaloedd mwy preifat o amgylch y tŷ annedd. Ystyrir y dylid gosod sgrin preifatrwydd ar ochr y balconi sy'n wynebu Cae Llan er mwyn gwarchod gofod mwynderol mwy preifat o fewn y cwrtil. Dim ond ffenestr ystafell ymolchi fechan sydd ar dalcen plot 10 ac felly ni ystyrir y bydd yr effaith yn niweidiol.
- 5.36 Yng nghefn plotiau 11, 12, 13 ac 14, ceir priffordd gyhoeddus a thir amaethyddol agored. Er nad ydyw wedi'i ddatblygu ar hyn o bryd, mae'r tir yn elwa o ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer adeiladu tri tŷ ac fe benderfynodd y pwyllgor cynllunio i gymeradwyo cynllun i adeiladu 5 tŷ annedd yn ystod cyfarfod y pwyllgor cynllunio ar 21/06/21. Derbyniwyd sylwadau yn ymateb yn uniongyrchol i'r cynllun a'r effaith y byddai'n ei gael ar y safle cyfagos yn sgil y diffyg pellter rhwng plotiau a ffenestri. Mae'r sylwadau'n cyfeirio at ganllawiau dylunio sy'n nodi pellteroedd rhwng ffenestri mewn ystafelloedd trigiadwy. Nid yw'r canllawiau y cyfeirir atynt yn ddogfen bolisi cynllunio wedi'i mabwysiadu sy'n berthnasol i'w hystyried o fewn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd. Nid oes canllaw dylunio wedi'i fabwysiadu yng Ngwynedd sy'n nodi isafswm pellter rhwng ffenestri.
- 5.37 Nid oes balconïau yng nghefn plotiau 11, 12, 13 ac 14 ond mae ffenestri'r ystafelloedd gwely yn cyrraedd lefel y llawr. Mae'r cynlluniau cymeradwy ar gyfer y safle gyferbyn yn dangos bod edrychiadau ochr plot 1 a phlot 5 yn wynebu safle'r cais. Ni ystyrir y bydd y ffenestri ar y llawr daear neu'r gerddi a gynigir ar y naill safle yn cael effaith andwyol o ystyried y dull arfaethedig o amgylchynu'r safleoedd. Bydd gan blot 1 ar y safle gyferbyn ddwy ffenestr ystafell wely yn wynebu safle'r cais ond o ystyried ei osodiad ymhellach i'r gogledd na phlot 11, ni ystyrir y bydd y naill eiddo yn cael eu heffeithio'n uniongyrchol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 5.38 Mae plot 5 ar y safle gyferbyn wedi'i leoli ymhellach i'r de ar dir uwch. Mae gan y tŷ sydd wedi'i gymeradwyo dair ffenestr ar y llawr cyntaf yn wynebu safle'r cais fydd yn gwasanaethu ystafell wely, ystafell wely *en-suite* a ffenestr gornel yn gwasanaethu ystafell glyd. Yn y sylwadau a dderbyniwyd, argymhellwyd bod plotiau 13 ac 14 yn cael ffenestri ar ongl i warchod mwynderau plot 5 ar y safle cyfagos. Ar ôl asesu'r pellteroedd sy'n gwahanu'r tai a'u lleoliad mewn perthynas â'i gilydd, ni ystyrir y bydd y rhyng-weledd neu'r effeithiau yn arwain at amodau byw annerbyniol i feddianwyr y naill safle.
- 5.39 Bydd talcenni plotiau 14 ac 1 yn wynebu tai i'r de sy'n sefyll ar dir uwch. O ystyried y pellteroedd sy'n gwahanu'r tai a'r lefelau daear, ni ystyrir y bydd amodau byw y tai i'r de yn cael eu heffeithio'n ormodol.
- 5.40 Bydd pob tŷ yn darparu gofod mwynderol allanol i drigolion y tai yn y gerddi sydd wedi'i cysylltu â'r plotiau. Noda maen prawf 4 polisi PCYFF 2 y dylai cynigion ddarparu digon o ofod mwynderol i wasanaethu'r trigolion presennol ac yn y dyfodol, tra bo gofynion polisi PCYFF 3 yn nodi bod dyluniad da yn cynorthwyo i ddarparu naws am le, yn creu neu'n atgyfnerthu nodweddion lleol, yn hyrwyddo cydlyniant cymunedol a llesiant cymdeithasol. Yn yr achos hwn, ystyrir bod hyn wedi cael ei gyflawni drwy osodiad y safle a'r adnoddau cysylltiedig, ynghyd â dyluniad a maint y tai eu hunain. Ni theimlir y byddai'n or-ddatblygiad ac ni fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyfagos yn sgil ei leoliad, ei faint a'i ffurf ac y byddai, o ganlyniad, yn dderbyniol ar sail y meini prawf perthnasol ym mholisïau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Draenio Tir a Llifogydd

- 5.41 Cefnogwyd y cais gan ddatganiad cadwraeth dŵr, fel sy'n ofynnol gan bolisi PCYFF 6. Hefyd, cyflwynwyd cynllun draenio manwl yn dangos y bydd gorsaf bwmpio newydd yn cael ei gosod ar y safle ac y bydd yn cysylltu gollyngiadau dŵr aflan o'r safle i'r prif rwydwaith draenio. Gwaredir dŵr wyneb drwy system ffos gerrig a chyflwynwyd adroddiad athreiddedd tir i arddangos bod y tir yn addas i gefnogi systemau ffosydd cerrig. Cydnabyddir bod defnyddio systemau ffosydd cerrig yn ddull draenio cynaliadwy. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol y bydd angen caniatâd ar wahân i gydymffurfio â'r rheoliadau systemau draenio cynaliadwy. Er y derbyniwyd pryderon ynghylch draenio, nid oedd gwrthwynebiad i'r cynllun gan ymgynghoreion arbenigol ac ni chyflwynwyd tystiolaeth gefnogol i arddangos y byddai'r system ddraenio arfaethedig yn andwyol i'r amgylchedd o amgylch. Felly, ystyrir bod y cynllun draenio arfaethedig yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 6.

6. Casgliadau

- 6.1 O ystyried yr uchod ac o ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol ag ymgynghoreion statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

cynllunio, credir bod y cynnig hwn yn dderbyniol ac yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel y'i nodir yn yr asesiad uchod.

7. Argymhelliad

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac i sicrhau darpariaeth o 4 tŷ fforddiadwy. Hefyd, dylid gweithredu amodau sy'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:

1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
3. Cyfyngiad datblygiadau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
4. Deunyddiau.
5. Dŵr Cymru / SUDS
6. Amseroedd adeiladu.
7. Lefel llawr gorffenedig.
8. Sgriniau preifatrwydd i'r balconïau ar blotiau 5 a 10
9. Amodau mynediad priffyrdd
10. Tirlunio.
11. Gwarchod coed.
12. Ymchwiliad archeolegol.
13. Mesurau lliniaru'r iaith Gymraeg - hysbysebu'r safle, enwau'r stad a'r tai.

Er gwybodaeth: SUDS

C21/0111/45/LL

Cais llawn am ddatblygiad preswyl i gynnwys 14 tŷ newydd ynghyd a mynedfa, ffordd stad a llwybr troed, parcio, tirlunio a safle pwmpio carthffosiaeth

Full application for a new residential development of 14 dwellings to include associated service road and footpath, parking, landscaping and foul drainage pumping station

**Tir Ger / Land By Cae Llan, Denio, Penrallt, Pwllheli,
LL53 5UA**

Cae Llan, Allt Salem, Penrallt, Gwynedd, LL53 5UA



Site Plan shows area bounded by: 237173.83, 335506.96 237373.83, 335706.96 (at a scale of 1:1250), OSGridRef: SH37273560. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary

Produced on 3rd Feb 2021 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2021. Supplied by www.buyaplan.co.uk a licensed Ordnance Survey partner (100053143). Unique plan reference: #00596751-291DEE

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. Buy A Plan logo, pdf design and the www.buyaplan.co.uk website are Copyright © Pass Inc Ltd 2021

Plot No.	Type	Area (sqm)
Plot 1	1'	2873
Plot 2	1'	2873
Plot 3	1'	2828
Plot 4	1'	2828
Plot 05	1'	2710
Plot 06	1'	2640
Plot 07	1'	2640
Plot 08	1'	2640
Plot 09	1'	2640
Plot 10	1'	2640
Plot 11	1'	2680
Plot 12	1'	2720
Plot 13	1'	2873
Plot 14	1'	2873



Proposed - Site Plan
Scale: 1 : 250



- Notes:**
1. All work to be completed within the stipulated time frame.
 2. The contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals from the relevant authorities.
 3. All materials and workmanship shall be of the highest quality.
 4. The contractor shall be responsible for maintaining access to the surrounding roads and properties at all times.

- Item Description:**
- X: Plot Area
 - A: Client Approved
 - B: Client Approved
 - C: Client Approved
 - D: Client Approved
 - E: Highway Info
 - F: Planning Info

Scheme Title:
**Cos Bar, Penn
Pwllhel LL53 5J**
Drawing Reference:
Proposed Site

Scale: RAS: 1 : 25
Drawn by: SAL
Checked by: MOR

Project Number:
6016

Drawing Number:
PL01

d2 design

Designers Name:
2 Huddon Street Ltd
Charles
Chandler
CHT 208

With Thanks
Penryn City
Council
Derogshire
LL19 2DP

T: 01284 204347 /
E: info@d2design.co.uk
W: www.d2design.co.uk

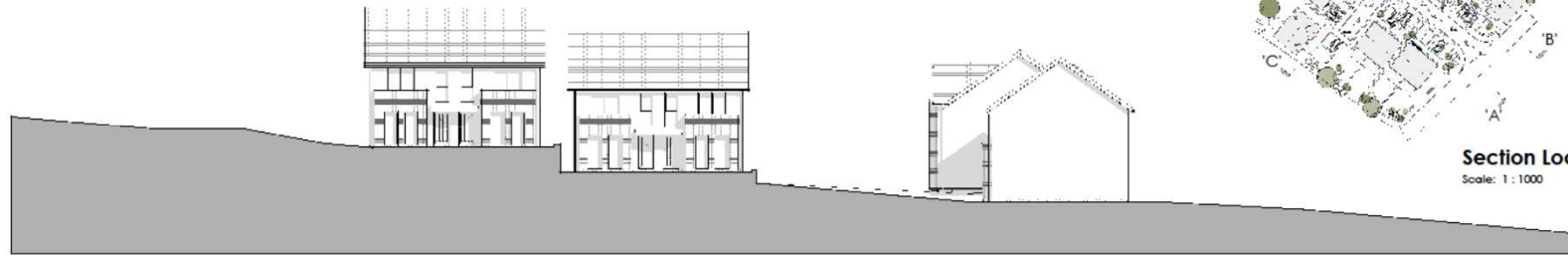


Section Location Plan
Scale: 1 : 1000

GENERAL NOTE

1. UNDER NO CIRCUMSTANCES SHOULD DIMENSIONS BE CALLED FROM THE DRAWING IF IN DOUBT ASK.
2. THE DRAWINGS ARE TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT DRAWINGS SPECIFICALLY ANY DISCREPANCIES, BREACH OR OMISSIONS TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE ARCHITECT.
3. ALL DIMENSIONS ARE TO BE CHECKED PRIOR TO COMMENCEMENT.
4. THE DRAWING IS THE PROPERTY OF ITS AUTHOR AND IS NOT TO BE COPIED OR REPRODUCED EITHER IN WHOLE OR IN PART WITHOUT WRITTEN PERMISSION.

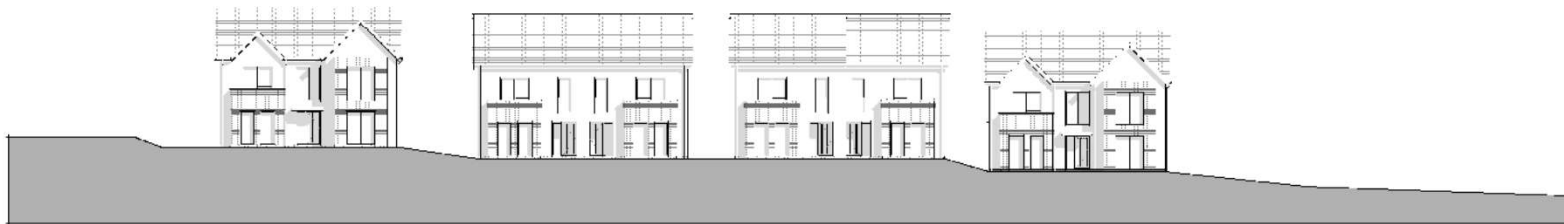
Rev: Description: Date:
X Add. Info 01.02.21



Site Section AA
Scale: 1 : 200



Site Section BB
Scale: 1 : 200



Site Section CC
Scale: 1 : 200

Scheme Title:
**Cae Ilan, Penrallt,
Pwllheli LL53 5UA**

Drawing Reference:
Site Sections

Scale @ A2: **As indicated**
Drawn by: **RAL**
Checked by: **MOH**

Project Number: **6016** Drawing Number: **PL16** Revision: **X**

d2 architects

Soughlon House
2 Nicholas Street Mews
Chester
Cheshire
CH1 2JG

Hird Studio
Penrhos Celyn
Quiln
Derbysire
LL15 2HF

T: 01244 326 947 / 01824 562012
E: admin@d2architects.co.uk
W: www.d2architects.co.uk



Site Entrance View A
Scale: 1:1

Notes:

- 1. All views are to be used for presentation purposes only.
- 2. All views are to be used for presentation purposes only.
- 3. All views are to be used for presentation purposes only.
- 4. All views are to be used for presentation purposes only.
- 5. All views are to be used for presentation purposes only.
- 6. All views are to be used for presentation purposes only.
- 7. All views are to be used for presentation purposes only.
- 8. All views are to be used for presentation purposes only.
- 9. All views are to be used for presentation purposes only.
- 10. All views are to be used for presentation purposes only.

Rev: Description Date
01 Add info 01/23/23



Site Entrance View B
Scale: 1:1

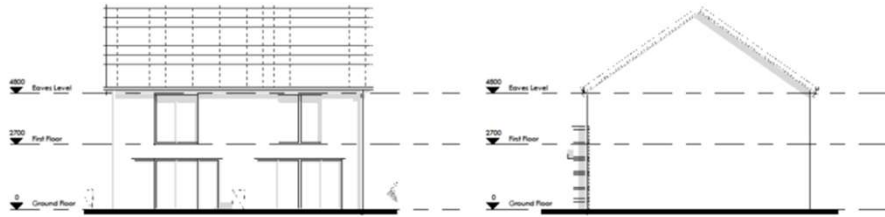
Notes:

- 1. All views are to be used for presentation purposes only.
- 2. All views are to be used for presentation purposes only.
- 3. All views are to be used for presentation purposes only.
- 4. All views are to be used for presentation purposes only.
- 5. All views are to be used for presentation purposes only.
- 6. All views are to be used for presentation purposes only.
- 7. All views are to be used for presentation purposes only.
- 8. All views are to be used for presentation purposes only.
- 9. All views are to be used for presentation purposes only.
- 10. All views are to be used for presentation purposes only.

Rev: Description
01 Add info

Project Title: Case Study - Parcel P010011 LES 50
Drawing Reference: Image - Site Ent
Scale: 1:1
Drawn by: BSL
Checked by: MCH

Project Number: 6016 Drawing Number: PL15



Proposed Rear Elevation - HT A
Scale: 1 : 100

Proposed Side Elevation A - HT A
Scale: 1 : 100



Proposed Front Elevation - HT A
Scale: 1 : 100

Proposed Side Elevation B - HT A
Scale: 1 : 100



Ground Floor Plan - HT A
Scale: 1 : 100



First Floor Plan - HT A
Scale: 1 : 100

REVISIONS

1. Update to client brief and add landscaping and external works to the scheme.
2. Add landscaping and external works to the scheme.
3. Add landscaping and external works to the scheme.
4. Add landscaping and external works to the scheme.
5. Add landscaping and external works to the scheme.

Rev.	Description	Date
1	Client Amend	21.01.21
A	Client Amend	26.01.21
B	Planning Sub	28.01.21



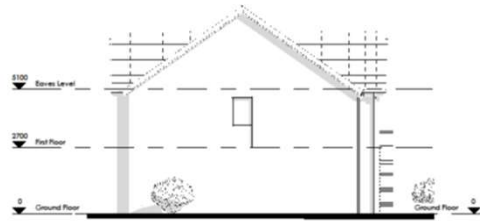
House Type A
Scale:



House Type A
Scale: 1 : 1



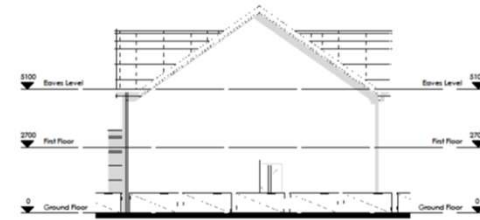
Proposed Front Elevation - HT E
Scale: 1 : 100



Proposed Side Elevation A - HT E
Scale: 1 : 100



Proposed Rear Elevation - HT E
Scale: 1 : 100



Proposed Side Elevation B - HT E
Scale: 1 : 100



House Type E
Scale:

- Notes:**
1. All dimensions are in millimeters unless otherwise stated.
 2. All dimensions are to the face of the work unless otherwise stated.
 3. All dimensions are to the center of the work unless otherwise stated.
 4. All dimensions are to the center of the work unless otherwise stated.
 5. All dimensions are to the center of the work unless otherwise stated.

Rev.	Description	Date
1	Client Amend	21.01.21
A	Client Amend	26.01.21
B	Planning Sub.	29.01.21

Scheme Title:
Cae Iwan, Penrallt,
Pwllheli LL53 5BA
Drawing Reference:
194



Ground Floor Plan - HT E
Scale: 1 : 100



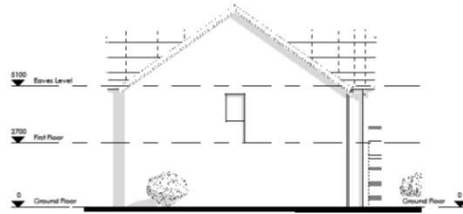
First Floor Plan - HT E
Scale: 1 : 100



House Type D
Scale: 1 : 1



Proposed Front Elevation - HT E
Scale: 1 : 100



Proposed Side Elevation A - HT E
Scale: 1 : 100



Proposed Rear Elevation - HT E
Scale: 1 : 100



Proposed Side Elevation B - HT E
Scale: 1 : 100



Ground Floor Plan - HT E
Scale: 1 : 100



First Floor Plan - HT E
Scale: 1 : 100



House Type E
Scale:

- REVISIONS**
1. Initial design
 2. Client feedback
 3. Client feedback
 4. Client feedback
 5. Client feedback
 6. Client feedback
 7. Client feedback
 8. Client feedback
 9. Client feedback
 10. Client feedback

Rev:	Description:	Date:
1.	Client Amend	21.01.21
A.	Client Amend	23.01.21
B.	Planning Sub.	28.01.21



House Type E
Scale: 1 : 1

- REVISIONS**
1. Initial design
 2. Client feedback
 3. Client feedback
 4. Client feedback
 5. Client feedback
 6. Client feedback
 7. Client feedback
 8. Client feedback
 9. Client feedback
 10. Client feedback

Rev:	Description:	Date:
1.	Client Amend	21.01.21
A.	Client Amend	23.01.21
B.	Planning Sub.	28.01.21

Scheme Title:
Client Name:
Drawing Ref:
House Name:
Scale: 1:100
Drawn by:
Checked by:

Project:
Number:
6016
PI

d2

Design House
11111111111111111111
Checked:
Date: 2021

11111111111111111111
11111111111111111111
11111111111111111111

Proposed Front Elevation - HT F
Scale: 1 : 100

Proposed Side Elevation A - HT F
Scale: 1 : 100

Proposed Rear Elevation - HT F
Scale: 1 : 100

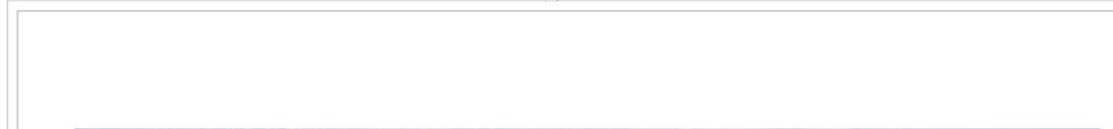
Proposed Side Elevation B - HT F
Scale: 1 : 100

House Type F
Scale:

Rev	Description	Date
1	Client Approval	23.01.21
A	Client Approval	28.01.21
B	Planning Sub	28.01.21

Ground Floor Plan
Scale: 1 : 100

First Floor Plan
Scale: 1 : 100



House Type D
Scale: 1 : 1



Tud. 197





Tud. 199



Tud. 200



Tud. 201



Tud. 2022



Tud. 203



Tud. 204



Tud. 205



Tud. 206



Tud. 2017



Tud. 208



Tud. 209



Tud. 210



Tud. 211



Tud. 212



Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 9

Cais Rhif: C21/0368/42/DT

Dyddiad 13/04/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Nefyn

Ward: Nefyn

Bwriad: Estyniad ochr unllawr

Lleoliad: Tyn Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6LN

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

Cais llawn i adeiladu estyniad unllawr i fwthyn unllawr presennol. Byddai'r estyniad yn mesur 4.5 medr o hyd ac 3.6 medr o led ac yn cynnwys ystafell gardd. Byddai dyluniad yr estyniad yn cynnwys defnydd helaeth o wydr i'r drychiad gogleddol a gorllewinol. Lleolir yr estyniad ar dalcen gorllewinol y bwthyn.

Mae'r eiddo yn cynnwys bwthyn unllawr, iard ac adeilad allanol cyfochrog ac fe'i lleolir ar lethrau gorllewinol Mynydd Nefyn. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol ar hyd ffordd sirol di ddsbarth gul a serth ac yna ffordd breifat. Noder hefyd bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y bwthyn a'r adeilad allanol.

Lleolir tai preswyl agosaf dros 40 medr i'r gogledd a gogledd ddwyrain o'r estyniad bwriededig.

Saif yr eiddo yng nghefn gwlad, o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, o fewn 500 medr i heneb ac ar derfyn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn sydd i'r dwyrain.

Fe gyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

TRA 2 – Safonau Parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

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

AMG5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif 7515: Cais ar gyfer addasu beudy yn le byw, Ty'n y Mynydd. Caniatau ar 22 Medi 1960.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod - mae yn nodwedd fodern a fydd yn amharu ar adeilad traddodiadol a ddylai gael ei warchod yn unol â pholisïau. Er ei fod yn fach o ran maint mi fydd yn cael effaith niweidiol ar olygfeydd i fewn ac allan o'r AHNE.

Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Mae Ty'n y Mynydd wedi ei leoli ar ochr Mynydd Nefyn ac yn agos i'r AHNE. Mae hawl tramwy gerllaw yr eiddo. Bwthyn hanesyddol ydyw ac mae rhai addasiadau wedi ei gwneud iddo. Ni chredir y byddai'r estyniad bychan ar ochr y tŷ yn amharu ar yr AHNE.

Dwr Cymru Awgrymu i'r ymgeisydd gysylltu a Dwr Cymru parthed lleoliad pibellau dwr.

Uned llwybrau Nid yw'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi yn debygol o gael eu heffeithio gan y bwriad yma.

CADW Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth Angen amod gwyliadwriaeth rhywogaethau gwarchoddedig (ystlumod). Bydd yn rhaid atal y gwaith os caiff rhywogaeth warchoddedig ei ddarganfod a rhoi wybod i Cyfoeth Naturiol Cymru os mai ystlumod sydd wedi cael ei ddarganfod.

Angen amod i wella bioamrywiaeth – mi fyswn yn awgrymu gosod blwch adar y to a blwch ystlumod ar yr adeilad.

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.

- 5.2 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad unllawr ochr i fwthyn unllawr. Byddai'r estyniad yn cynnwys ystafell gardd gyda ffenestri gwydr sylweddol i'r drychiad gogleddol a gorllewinol. Sylweddolir y bwriadir codi estyniad o ddyluniad cyfoes i fwthyn traddodiadol, Fodd bynnag, ystyrir bod dyluniad yr estyniad yn un derbyniol ac yn gweddu gyda'r eiddo presennol. Ystyrir fod ei faint a'i raddfa yn dderbyniol ac yn addas ar gyfer y lleoliad. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned AHNE yn datgan nad oedd pryder dros effaith y bwriad ar y tirlun. Er bod y safle yn uchel ar lethrau Mynydd Nefyn gyda golygfeydd dros arfordir gorllewinol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau a chymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol cyfagos oherwydd natur y tirwedd lleol a llys tyfiant o fewn yr ardal leol.
- 5.3 Noder y derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais ar sail effaith y bwriad ar y bwthyn ynghyd a'r AHNE. Sylweddolir y bwriedir adeiladu estyniad o ddeunydd a dyluniad cyfoes, fodd bynnag, teimlir na fyddai lleoliad yr estyniad ar dalcen y bwthyn ynghyd a'i faint yn amharu yn sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr eiddo na'r AHNE.
- 5.4 Ni ystyrir y byddai yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal nac ar gymeriad yr ardal a ddynodir yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 ac AMG 1 CDLI.
- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol iawn yn unig byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Mae'r cynllun yn dangos y bwriedir gosod ffenestri yn drychiad gogleddol a gorllewinol yr estyniad a bydd y ffenestri hynny yn edrych dros ardd yr ymgeisydd a'r tirlun ehangach. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol fwy ar drigolion cyfagos na'r sefyllfa bresennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r bwriad yn cynnwys estyniad i greu ystafell ardd yn unig. Ni fwriedir newid i fynedfa na lle parcio yr eiddo ac o'r herwydd ystyrir na fyddai y bwriad yn cael effaith negyddol ar ddiogelwch ffyrdd.

Sylweddolir bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg heibio'r bwthyn. Ni ystyrir y byddai y bwriad yn cael effaith ar leoliad y llwybr ac fe gadarnhawyd hynny gan Uned Hawliau Tramwy y Cyngor. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu TRA 2 a TRA 4 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Bioamrywiaeth.

5.8 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad to brig ar wal dalcen y bwthyn. Mae'r cynlluniau yn dangos na fwriedir gwaith sylweddol i strwythur y tŷ presennol, fodd bynnag fe ymgynghorwyd gyda Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a derbyniwyd sylwadau yn datgan dylid gosod amod gwyliadwriaeth rhywogaeth gwarchoddedig (ystlumod) ynghyd a blwch adar ac ystlumod ar unrhyw ganiatâd. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio a Pholisi AMG 5 CDLI.

6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil yr uchod ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar ymddangosiad yr eiddo presennol nac ar yr ardal leol na'r dynodiadau perthnasol ac felly fod y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyrir fod oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad: Caniatáu – amodau

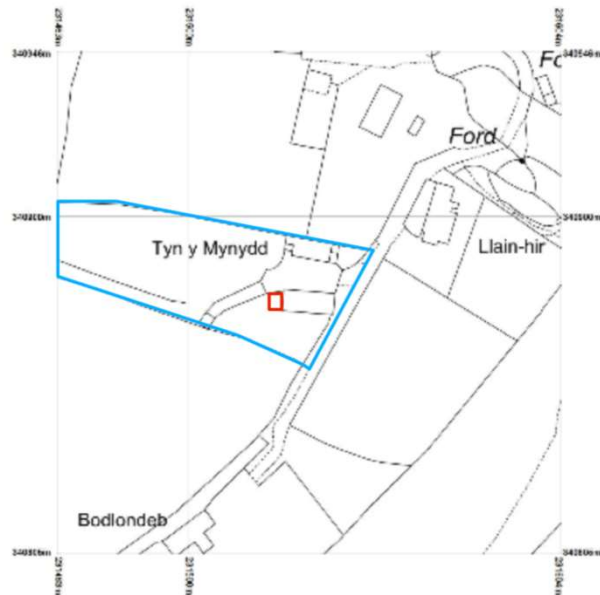
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol ar cynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Atal gwaith os caiff rhywogaeth gwarchoddedig eu darganfod.
5. Gosod blwch adar to ac ystlumod ar yr adeilad.

C21/0368/42/DT

Estyniad ochr unllawr

Single storey side extension

**Tyn Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 6LN**

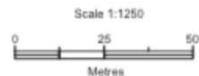


Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks and OS MasterMap® is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way.

The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



Supplied by: Getmapping
Centre coordinates: 342100m
OS License Number: 100017874

Tyn y Mynydd, Nefyn

Location plan

Ty - Newydd cyf.

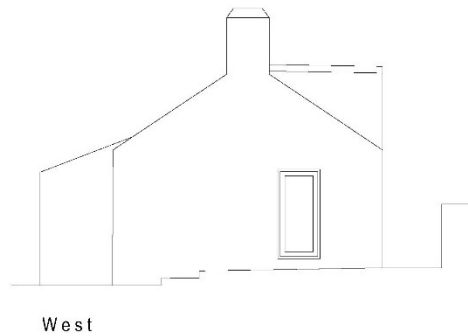
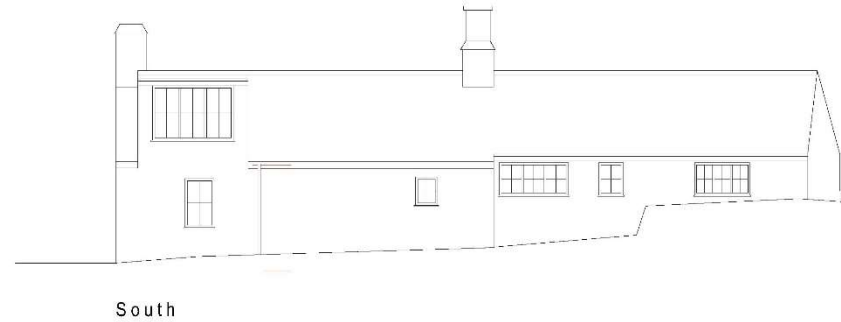
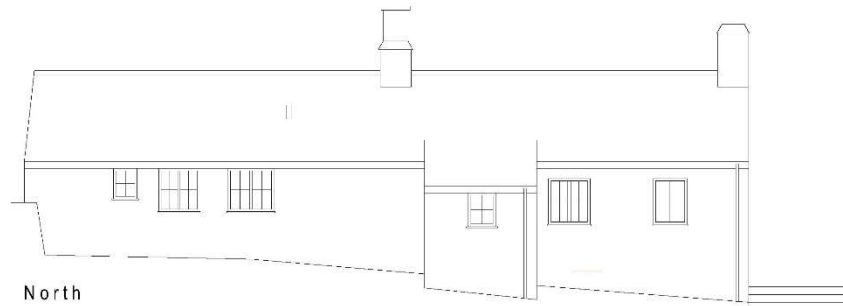
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1755/ 05

1:1250
06-04-2021



Ty'n y Mynydd, Nefyn

Elevations (as existing)

Ty - Newydd cyf.

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

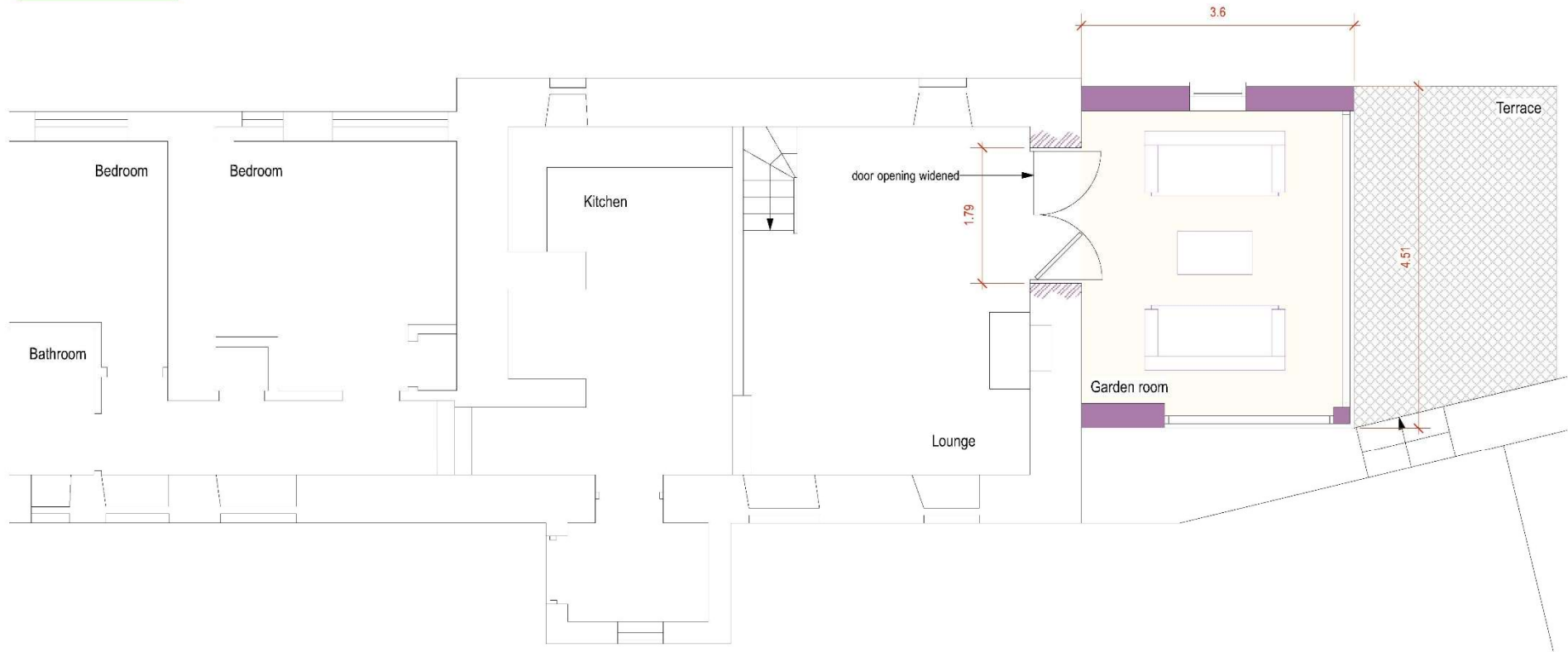
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1755/ 02

1:100 @ A3

06-04-2021



Ty'n y Mynydd, Nefyn

Ground floor (proposed)

Ty - Newydd cyf.

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

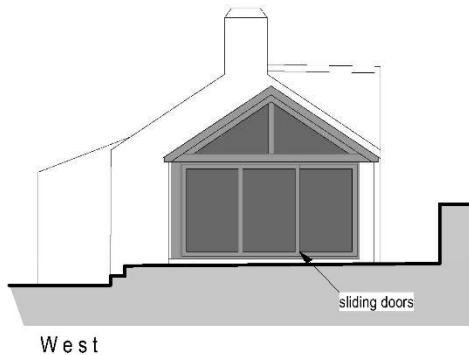
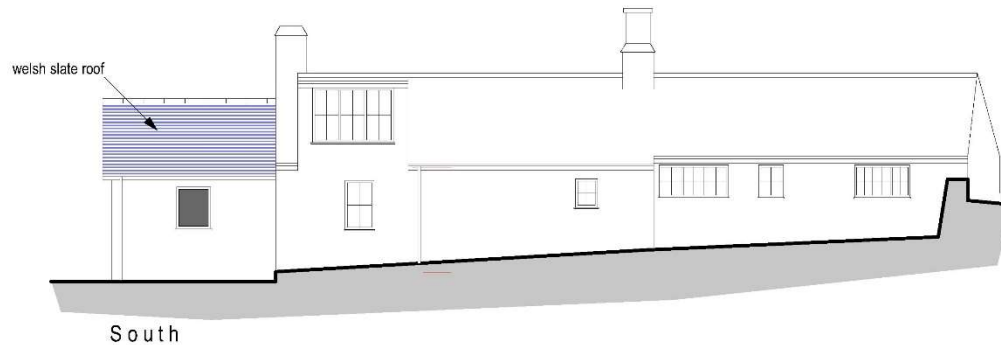
1755/ 03

1:50 @ A3

06-04-2021

Derbyn

ar 13/04/2021



Tud. 222

Ty'n y Mynydd, Nefyn

Elevations (proposed)

Ty - Newydd cyf.

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1755/ 04

1:100 @ A3

06-04-2021

Tud. 223



Tud. 224



Tud. 225



Tud. 226



Tud. 227

