



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 6ED CHWFROR, 2023

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Hybrid
(Aml- leoliad)

**Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor, Caernarfon, LL55 1SH
ac yn rhithiol drwy Zoom**

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 27 Ionawr 2023)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Elin Hywel
Huw Wyn Jones
Edgar Wyn Owen
Huw Rowlands

Delyth Lloyd Griffiths
Gareth Tudor Jones
Olaf Cai Larsen
Gareth A Roberts

Annibynnol (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes
Anne Lloyd-Jones
Gruffydd Williams

Elwyn Jones
John Pughe Roberts

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Coj Parry

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 bryd ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

5 - 11

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 16 Ionawr 2023 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C21/1028/18/LL CARTREF NYRSIO PENISARWAUN, PENISARWAUN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3DB 12 - 29

Newid defnydd o gartref gofal (Dosbarth Defnydd C2 - sefydliadau preswyl) i hostel gwasanaethol ar gyfer defnydd gwyliau (Defnydd Unigryw) ynghyd a llety byw warden cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elwyn Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndirol](#)

5.2 CAIS RHIF C22/1020/11/LL HEN YSGOL GLANADDA, LLWYBR YR YSGOL, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4SG 30 - 50

Adeiladu ysgol gynradd unllawr newydd gyda 150 lle, meithrinfa 20 lle a Chylch Meithrin 30 lle a gwaith allanol cysylltiedig, gan gynnwys trin ffiniau, trefniadau parcio newydd a darpariaethau mynediad gwell ar gyfer adleoli Ysgol Ein Harglwyddes ar hen safle Ysgol Glanadda.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A Roberts

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 16-01-23

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Edgar Owen (Cadeirydd)
Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Delyth Lloyd Griffiths, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands, Gareth Coj Parry a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd Rhys Tudur (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes ac Elin Hywel:
Cynghorydd John Pughe (Aelod Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Rhys Tudur (nad oedd yn Aelod i'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C21/1038/41/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 28ain o Dachwedd 2022 a Rhagfyr 19eg 2022 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 polisiâu.

PENDERFYNWYD

5.1 CAIS RHIF CAIS RHIF C22/0874/16/LL Tŷ'n Lôn, Afonwen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6TX

Sefydlu maes carafanau teithiol (19 uned) gyda bloc toiledau a gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol, i sefydlu safle carafanau teithiol i 19 uned, ymestyn adeilad presennol i greu bloc toiledau a gwaith cysylltiedig ar dir yn Nhŷ'n Lôn, Afonwen. Byddai'r unedau teithiol wedi eu lleoli o amgylch terfynau'r cae i'r gogledd orllewin o'r eiddo.

Eglurwyd bod Datganiad Cynllunio a datganiad cryno am sut roddwyd ystyriaeth i'r laith Gymraeg wedi eu cyflwyno gyda'r cais gwreiddiol ynghyd ag Asesiad Ecolegol Cychwynnol, Arolwg Botanegol ac Arolwg Moch Daear a Chynllun mesurau lliniaru bywyd gwyllt yn ddiweddarach. Roedd y cynlluniau gwreiddiol yn gofyn am floc toiledau newydd, ond fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig (12 Rhagfyr 2022) yn dangos bwriad i ymestyn adeilad modurdy presennol ar y safle i greu bloc toiledau/cyfleusterau yn eu lle.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod safle'r cais yn fwy na 0.5 hectar o faint.

Nodwyd mai Polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) oedd y polisi perthnasol ar gyfer caniatáu datblygiadau ar gyfer carafanau teithiol. Eglurwyd bod y polisi yn gosod cyfres o feini prawf a chyfeiriwyd at faen prawf 1 sy'n datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad; wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.

Adroddwyd y byddai'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn cae gwastad sydd â choed aeddfed ar y terfynau ac felly'n guddiedig o leoliadau cyhoeddus. Ategwyd bod bwriad i atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy blannu gwrych newydd o goed cynhenid fel ffin orllewinol newydd i wahanu'r cae carafanau o'r cae ehangach. Nid yw'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) nac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd y dirwedd. Mae'r bwriad wedi ei ddylunio i gwrdd â gofynion trwyddedu o safbwynt gofod a chyfleusterau ac felly derbyniwyd fod y datblygiad yn un safonol.

Nodwyd bod ail faen prawf Polisi TWR 5 yn gofyn osgoi gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos hwn ni ddangosir unrhyw leiniau caled i'r carafanau – y trac graean sydd yn arwain i fyny'r cae o'r fynedfa yw'r unig lain caled ac ystyriwyd y gall y trac ymdoddi'n rhwydd i'r dirwedd. Gan na ddangosir lleiniau caled, ystyriwyd y byddai'n addas gosod amod bod unrhyw leiniau caled yn cael ei gyfyngu i leiniau'r carafanau yn unig.

Yng nghyd-destun y trydydd maen prawf sy'n gofyn sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle, amlygwyd y gellid rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, ar sail pellter a natur guddiedig y cae, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol nac achosi aflonyddwch ar unrhyw drigolion cyfagos. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 y CDLI sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau defnyddwyr tir cyfagos.

Yng nghyd-destun trafndiaeth a mynediad, nodwyd na fyddai angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r cais.

Nodwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yr adroddiadau a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd (Arolwg Botanegol, ac Arolwg Moch Daear a Chynllun Mesurau Lliniaru Bywyd Gwyllt) wedi eu gwneud i safon dda gan gynghori y dylai'r bwriad ddilyn y mesurau lliniaru a gwelliannau a gynigiwyd.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gwrthwynebu'r cais ac yn cytuno gyda sylwadau'r Cyngor Cymuned oedd yn *'Gwrthwynebu ar sail gor-ddatblygiad a bod llawer o feysydd carafanau ar hyd yr arfordir yn barod'*.
 - Yn gwrthwynebu ar sail gormodedd (meysydd cyffelyb gerllaw) a gor-dwristiaeth
 - Er bod yr adroddiad yn argymhell caniatáu, dim ystyriaeth i feysydd cyfagos sydd yn arwain at ormodedd yn yr ardal. Nid yw'r adroddiad yn pwysu a mesur yr effaith
 - Angen ystyried Polisi TWR 3 o fewn y CDLI sydd yn nodi'r *gallu i brofi na fyddai'r bwriad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau*
 - Cyfeiriwyd at safleoedd cyfagos gan amlinellu nad oeddynt yn safleoedd bach
 - Bod angen ystyried POLISI TAI 14: DEFNYDD PRESWYL O GARAFANAU sydd yn amlygu y gellid dangos na fuasai'r bwriad yn cael effaith andwyol arwyddocaol ar y diwydiant twristiaeth. Angen ystyried y ddadl bod gormodedd o safleoedd mewn ardal fechan yn cael effaith andwyol ar yr hyn sydd yn bodoli yn barod
 - Annog y Pwyllgor i wrthod, ond os ydynt yn ystyried caniatáu, yna annog penderfyniad i ohirio fel bod modd cynnal ymweliad safle a chynnal gwaith ymchwil i'r nifer safleoedd sydd yn yr ardal.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Rheolwr Cynllunio bod Polisi TWR 3 yn berthnasol i safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gweryslla amgen parhaol tra bod Polisi TWR 5 yn berthnasol i safleoedd carafanau teithiol, gweryslla a llety gweryslla amgen dros dro. Ategwyd bod Polisi TWR 3 yn cyfeirio at ormodedd, ond mewn perthynas â safleoedd sefydlog yn unig; Polisi TWR 5 yn gosod meini prawf ar gyfer elfennau gwledol yn unig.

Defnyddwyd 'Google Earth' i amlygu cynllun awyr o'r ardal i ddangos y gwahanol safleoedd o fewn ardal y cais. Nodwyd, o gymharu ag ardaloedd eraill yng Ngwynedd, megis Penllyn a Meirionydd, nad oedd gormodedd safleoedd teithiol yn yr ardal yma.

- c) Cynigiwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad. Ni chafwyd eilydd
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais ar sail gormodedd a gor-dwristiaeth. Nodwyd, er y gall twristiaeth roi hwb economaidd i'r ardal leol gall fod yn niweidiol i'r amgylchedd a rhoi pwysau ar y boblogaeth leol - gall hefyd greu effaith negyddol o'r profiad i dwristiaid - hynny yw bod gormod yn ymweld â rhywle ar unwaith.

Ategwyd y byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad ac yn cael effaith ar y bobl leol a'r Iaith Gymraeg a bod rhaid ystyried yr effaith gronol yn yr ardal.

- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pheryg amlwg o lifogydd yn yr ardal a'r pryder y gall y safle gael ei ynysu, sydd yn groes i reolau TAN 15, nododd y Rheolwr Cynllunio bod

sawl map gwahanol yn cael eu defnyddio i amlygu parthau llifogydd ond ar gyfer materion cynllunio fe ddefnyddir mapiau TAN15. Ystyriwyd nad oedd yr ardal dan sylw o fewn parth llifogydd ac felly nid yn peri risg. Ategwyd bod y swyddogion wedi ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ac nid oeddynt wedi amlygu pryder am lifogydd.

Mewn ymateb i awgrym yr Aelod Lleol i gynnal ymweliad safle ac i'w bryder ef a'r Cyngor Cymuned am ormodedd ac effeithiau gweledol y safle, awgrymodd yn gryf i'r Pwyllgor ystyried ymweliad safle fel bod modd gweld y safle yn ei gyd-destun a'i berthnasedd i safleoedd gerllaw.

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

5.2 CAIS C21/0493/09/AC PV Parc Solar yn Morfa Camp Sandilands, Tywyn, LL36 9BH

Diwygio a dileu amodau ar ganiatâd cynllunio C15/0662/09/LL

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i ddiwygio a dileu amodau ar fferm solar yn Nhywyn. Nodwyd bod y caniatâd wedi ei weithredu a'r fferm yn ei lle, ond bod bwriad diwygio amodau i adlewyrchu ceisiadau cynllunio mwy diweddar.

Eglurwyd bod y bwriad yn ymwneud yn bennaf gyda diwygio strategaeth lliniaru ehedydd a gytunwyd o dan amod 14 o gais C15/0662/09/LL. Nodwyd bod yr hyn a gytunwyd fel rhan o'r amod yn clustnodi cae i'r gogledd o'r safle solar ar gyfer yr ehedydd, ond fel rhan o'r cais dan sylw mae'r datblygwr am wella'r amodau o fewn y safle er budd yr ehedydd yn hytrach na defnyddio'r cae nodedig.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwydd bod y safle dros 0.5 hectar.

Adroddwyd, gan fod y cais yn ymwneud a diddymu amodau a osodwyd am resymau cynllunio dilys bod rhaid edrych os yw'r amodau dan sylw'n berthnasol mwyach dan y canllawiau cenedlaethol mewn perthynas ag amodau cynllunio sydd wedi'u cynnwys yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Fe restrai'r cylchlythyr chwe phrawf ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio a bod hi'n angenrheidiol ystyried os yw'r amodau yn cyd-fynd â'r profion isod:

- Eu bod yn hanfodol.
- Eu bod yn berthnasol i gynllunio.
- Eu bod yn berthnasol i'r datblygiad sydd i'w ganiatáu.
- Y gellir eu gorfodi.
- Eu bod yn fanwl.
- Eu bod yn rhesymol ym mhob agwedd arall.

Amlygwyd nad oedd rheswm dros addasu rhai o'r amodau gwreiddiol ond bod gofyn i'r datblygwr barhau i gydymffurfio a hwy. Gwnaed cais i ddileu amod 13: *Cyflwyno a chytuno manylion system goleuo'r safle gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol*. Fel rhan o gais C15/1368/09/AC, nodwyd nad oedd bwriad gosod unrhyw oleuadau fel rhan o'r datblygiad a gyda'r gwaith o ddatblygu'r fferm solar wedi ei gwblhau bellach, amlygwyd nad oedd goleuadau wedi eu gosod ar y safle. Fodd bynnag, petai angen gosod goleuadau ar y safle yn y dyfodol yna nid yw pob math o olau angen caniatâd cynllunio. Ystyriwyd y gall gosod goleuadau gael effaith posibl ar

fwynderau, gweledol a thrigolion lleol, ynghyd a bioamrywiaeth ac felly ystyriwyd y byddai'n briodol diwygio'r amod yn hytrach na'i dileu. Awgrymwyd gosod amod fyddai yn nodi os bwriedir gosod system oleuo ar safle'r fferm solar bydd rhaid cyflwyno a chytuno'r manylion hynny gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Byddai hyn yn cadw rheolaeth dros unrhyw oleuadau posibl allai gael eu rhoi ar y safle ac ystyrir y byddai amod o'r fath yn rhesymol.

Prif ystyriaeth y cais oedd amod 14 *Cyn cychwyn gwaith angen cyflwyno a chytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirlunio a phlannu*. Eglurwyd, fel rhan o gais C15/1368/09/AC, cyflwynwyd a chytunwyd ar Gynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecoleg ynghyd a chynllun tirwedd oedd yn cynnwys bwriad i glustnodi cae i'r gogledd o'r fferm solar fel dŵl gwair ar gyfer ehedydd, i blannu eithin a helygen ac i reoli'r tir o fewn y fferm solar ar gyfer pori gan ddefaid. Bwriad y cais presennol yn bennaf yw diwygio'r amod yma a chyflwyno Cynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecoleg a chynllun tirwedd sydd yn hepgor y cae gogleddol o fod yn ddŵl ar gyfer ehedydd. Nodwyd, fel rhan o'r cais presennol cyflwynwyd Cynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecoleg, cynllun tirlunio a hefyd Adroddiad Monitro Ehedydd.

Tynnwyd sylw bod yr Adroddiad Monitro Ehedydd yn nodi fod dwysedd uchel o ehedydd wedi ei ddarganfod yn ystod yr arolygon ac nad yw'r fferm solar wedi dadleoli'r ehedydd fel yr ystyriwyd yn wreiddiol a bod y niferoedd yn llawer uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol. O ganlyniad, argymhellwyd fod safle'r fferm solar ei hun yn cael ei rheoli yn benodol ar gyfer cefnogi ehedydd sy'n magu i'r dyfodol yn hytrach na darparu'r cae gogleddol i'r pwrpas yma ac felly yn cynnig gwella amodau o fewn y fferm solar i hybu magu gan ehedydd o fewn y fferm solar ei hun.

Cyfeiriwyd at sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth oedd yn gwrthwynebu'r bwriad ac am i'r cae gogleddol barhau i fod yn fesur lliniaru ar gyfer ehedydd. Fodd bynnag, yn bresennol nid oes unrhyw gynllun wedi ei gytuno o ran diogelu'r glaswelltir o fewn y fferm solar er budd ehedydd ac ystyriwyd felly y byddai'n rhesymol rhoi mesurau mewn lle ar gyfer rheoli'r glaswelltir o fewn ardal y fferm solar yn fesur lliniaru digonol o ystyried na chafodd adeiladu'r fferm solar yr effaith negyddol ar ehedydd fel yr ystyriwyd oedd yn bosibl pan oedd y cais gwreiddiol am sefydlu'r fferm solar dan ystyriaeth. Awgrymwyd felly rhoi amod i gydymffurfio gyda'r Cynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecoleg (v5), yr Adroddiad Monitro Ehedydd a'r Cynllun Tirlunio trwy gydol oes y datblygiad na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar gynefin yr ehedydd a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLI.

Nodwyd y gellid diwygio amodau 2, 4, 9, 13, 14, 16 ac 17 a dileu amodau 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15 a osodwyd ar ganiatâd C15/0662/09/LL.

b) Nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol, wedi ymddiheuro am na all fod yn bresennol, ond yn dymuno nodi dim gwrthwynebiad i'r cais.

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr adroddiad yn un manwl
 - Bod y cais yn cynnwys gwelliant dros reolaeth safle'r ehedydd
 - Bod safle nythu priodol wedi ei gynnwys
 - Bod tystiolaeth o nythu a magwraeth o fewn y safle solar
 - Bod bwriad rheoli amseroedd pori a thorri fel bod modd gwarchod y safle mewn modd derbyniol
 - Bod y safle yn cynnig gwell lleoliad a chyfleoedd i adar
 - Bod y fferm solar yn cynnig cynefin amgen i'r adar.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod y fferm solar wedi creu ardal i'r ehedydd
 - Bod y fferm solar yn cynnig budd economaidd
- dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag amod 5 sy'n cyfeirio at 'gydol oes y datblygiad' nododd y Rheolwr Cynllunio bod hyn yn ymarfer cyson o osod caniatâd dros dro i ffermydd solar fel bod modd rheoli ac ail asesu'r safle i'r dyfodol.

Diolchwyd i'r swyddogion am y gwaith a'r adroddiad manwl.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau isod

- 1. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif 1137/28, 1137/30-03, 1137/24, 1137/30-1, 1137/02B, 1137/05, 1137/07 V2, 1137/23/1137/25-2, 1137/29 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.**
- 2. Dylid gorffen defnyddio'r tir at ddibenion cynhyrchu trydan fel y caniateir yma 35 mlynedd neu'n gynharach o ddyddiad cynhyrchu egni y paneli solar, neu o fewn 6 mis i orffen defnyddio unrhyw baneli solar at ddibenion cynhyrchu trydan (oni bai iddynt gael eu hamnewid o fewn y cyfnod hwnnw) pa un bynnag yw'r cynharaf, ac fe ddylid gwneud hynny yn unol â chynllun gwaith a fydd eisoes wedi ei gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw'n cynnwys rhaglen weithredu. Cwblheir y cynllun gwaith yn unol â'r manylion a gytunir a bydd y rhain yn cynnwys-**
 - a) Datganiad dull ar gyfer dad-gomisiynu a datgymalu'r holl gyfarpar ar y safle;**
 - b) Manylion unrhyw eitemau sydd am eu gadael ar y safle;**
 - c) Datganiad dull ar gyfer adfer y tir i amaethyddiaeth;**
 - d) Amserlenni ar gyfer digomisiynu, gwaredu ac adfer y tir;**
 - e) Datganiad dull ar gyfer gwaredu / ailgylchu priodol cyfarpar / strwythurau segur;**
 - f) Darpariaeth ar gyfer adolygu'r cynllun fel bo angen.**
- 3. Rhaid gweithredu'r Asesiad Risg Bioddiogelwch dyddiedig 9 Rhagfyr 2015 trwy gydol oes y datblygiad, oni bai y cytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
- 4. Os bwriedir gosod system oleuo ar y safle ar unrhyw adeg bydd gofyn cyflwyno a chytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion y system oleuo hynny gan dangos math, union leoliad, lefel goleuedd a'r modd o ddiogelu rhag llygredd neu orlif golau. Rhaid bydd gosod y system oleuo yn unol gyda'r manylion a gytunwyd.**

5. Rhaid i'r datblygiad gael ei weithredu'n llwyr unol gyda'r Cynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecolegol (v5) dyddiedig 10 Mawrth 2021, Adroddiad Monitro Ehedydd cyf S_MS_F_V4 dyddiedig 9 Mawrth 2021 a'r Cynllun Tirlunio rhif 1137/29 drwy gydol oes y datblygiad, oni bai y cytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
6. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad gweithredol gymryd lle yn ystod unrhyw waith yn gysylltiedig gyda'r caniatâd yma o fewn 3 medr naill ochr i linell ganol y pibelli cyflenwad sy'n croesi'r safle.
7. Rhaid i'r datblygiad gael ei weithredu mewn cydymffurfiaeth llwyr gyda'r Datganiad Dull Cynllun Adeiladu ac Asesiad Risg gan Corylus dyddiedig Rhagfyr 2015 er diogelu cyflwr strwythurol y ddwy bibell cyflenwad sy'n croesi'r safle. Ni chaniateir cario allan unrhyw ddatblygiad pellach yn gysylltiedig gyda'r caniatâd yma hyd nes y bydd y mesurau diogelu wedi cael eu gweithredu a'u cwblhau

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:45

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C21/1028/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 20/10/2021**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Newid defnydd o gartref gofal (Dosbarth Defnydd C2 - sefydliadau preswyl) i hostel gwasanaethol ar gyfer defnydd gwyliau (Defnydd Unigryw) ynghyd a llety byw warden cysylltiedig.

Lleoliad: Cartref Nyrsio Penisarwaun, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3DB

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd cyn-gartref nyrsio'r henoed (Defnydd Dosbarth C2) i ddefnydd hostel gwyliau gwasanaethol (Defnydd Dosbarth C1 - gwestai) ynghyd a darparu llety byw warden cyfannol ar safle sydd ar gyrion dwyreiniol anheddle Penisarwaun ac mae'r cartref wedi bod yn segur erbyn hyn ers 2018.
- 1.2 Mae'n adeilad un llawr o ran ei uchder ac wedi ei ffurfio a ddau brif adain wedi eu cysylltu yn y canol gan strwythur to gwastad. Mae'r adeilad presennol yn cynnwys 30 ystafell wely; storfeydd; ceginau; ystafelloedd eistedd; ystafell offer gwresogi; ystafelloedd ymolchi ynghyd ag ystafelloedd gweinyddol/staff.
- 1.3 Y bwriad yw defnyddio'r ystafelloedd gwely fel llety gwyliau math hostel gwasanaethol a fydd hefyd yn cynnwys darparu uned breswyl o fewn yr adeilad ar gyfer rheolwr/warden; storfeydd ac ystafelloedd sychu; lobi fach newydd ar gyfer y brif fynediad i'r adeilad (dyma'r unig ychwanegiad y bwriedir ei gario allan i'r adeilad presennol); ystafell gemau; ystafelloedd ymolchi/cawodydd ynghyd a chegin ac ystafell fwyta. Nodir yma nid oes gwybodaeth bellach wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau faint o wlâu fydd ymhob ystafell cysgu.
- 1.4 Yn allanol, bwriedir defnyddio'r cyfleusterau parcio presennol sydd o fewn cwrtill y cyn-gartref ynghyd a'r ddwy fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos. Bydd y bwriad yn cyflogi person llawn amser (rheolwr/warden) ynghyd a 3 i 4 staff rhan amser.
- 1.5 Saif y safle nepell y tu allan i'r ffin datblygu yn y CDLL ond oddi fewn i barth gwarchod 500m i heneb ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW. Lleolir Safle Bywyd Gwyllt *Deiniol House* gyfochrog a'r safle ynghyd ag anheddau preswyl ar wasgar o amgylch safle'r cais.
- 1.6 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio i gefnogi'r cais er na chyflwynwyd ymgynghoriad cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad hwn.

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: -**
 - PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.
 - PS 5 – datblygu cynaliadwy.
 - PS 6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS14 – yr economi ymwelwyr.

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

PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

TRA 2 – safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

TWR 2 – llety gwyliau.

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).

CCA: 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 (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

NCT 11: Sŵn

NCT 12: Dylunio.

NCT 13: Twristiaeth.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

NCT 23: Datblygu Economaidd.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C09A/0468/18/LL - newid amod 9 o ganiatâd cynllunio rhif C08A/0007/18/LL er mwyn galluogi defnyddio'r cartref i bobl dros 40 oed yn hytrach na chyfyngu'r gofal i'r henoed yn unig wedi ei ganiatáu yn 2010.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3.2 Cais C08A/0007/18/LL - ymestyn cartref presennol drwy greu estyniad 2/3 llawr, dymchwel y gegin bresennol, creu rhodfa a manau parcio ychwanegol ynghyd a thirweddu a gwaith draenio wedi ei ganiatáu yn 2009.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail: -

- Y cais am 30 o ystafelloedd yn ormod i'r ardal.
- Mae'r safle ar lon gul troellog yn mynd i greu problemau a pheryg ar y ffordd.
- Bosib bydd dipyn o sŵn ar gynnydd yn yr ardal ac yn cael effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos.

Uned Drafnidiaeth:

- Y datblygiad wedi ei leoli ar ffordd gul yng nghanol cefn gwlad - mae newid defnydd o C2 i C1 am gael effaith ar yr angen am barcio ac er bod darpariaeth ar gyfer 21 o fannau parcio nid yw'n cydymffurfio gyda gofyn parcio Llywodraeth Cymru. Gallai hyn creu problemau parcio ar hyd y ffordd sirol.
- Fel rhan o'r cais dylid rhoi sylw bod angen i'r ymgeisydd sicrhau bod tyfiant ar y wal derfyn gyda'r ffordd yn cael ei gynnal er mwyn sicrhau gwelededd digonol wrth ymuno ar y ffordd sirol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru:

Amod parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle ynghyd a chynnig cyngor safonol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

CADW:

Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

- Cynnydd mewn trafnidiaeth yn defnyddio'r ffordd sirol is-safonol gyfochrog.
- Diffyg darpariaeth parcio.
- Graddfa a dwysedd y defnydd arfaethedig ddim yn briodol nac yn addas i'r safle – gor-ddatblygiad o'r safle.
- Ad-drawiad sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch sŵn.
- Gormodedd o ddefnyddiau llety gwyliau cyffelyb yn yr ardal.
- Bwriad yn groes i bolisiau'r CDLL.
- Gwybodaeth annigonol wedi ei gyflwyno parthed niferoedd o wlaŵ a gynigir fel rhan o'r datblygiad. Pe byddai 2 gwely-bync i bob ystafell byddai hyn, yn ei dro, yn golygu llety ar gyfer lleiafswm o 60 ac uchafswm o 120 (neu fwy) o ymhelwyr/preswylwyr.
- Nid yw defnydd y safle fel llety gwyliau yn gydnaws a'i ddefnydd gwreiddiol fel cartref i'r henoed.
- Problem llifogydd ar y ffordd sy'n llifo o gaeau cyfagos.
- Dim cynllun busnes wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae nifer o bolisiau lleol a chenedlaethol yn ymwneud a'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau gwasanaethol sy'n cynnwys Polisi PCYFF 1; Polisi PS 14; Polisi TWR 2 o'r CDLL ynghyd a'r canllaw Cynllunio atodol Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid a'r nodiadau Cyngor technegol, Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd a Datblygu Economaidd.
- 5.2 Mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol y cynllun neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi PS 14 o'r CDLL yn cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy, er enghraifft, cefnogi darpariaeth newydd o lety gwasanaethol o ansawdd uchel (h.y. o ran defnydd tir) yn y canolfannau isranbarthol, y canolfannau gwasanaeth trefol a lleol ac yn y pentrefi.
- 5.3 Mae Polisi TWR 2 o'r CDLL yn hwyluso cynigion ar gyfer llety gwyliau gwasanaethol cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio gyda nifer o feini prawf. Y meini prawf perthnasol yn yr achos arbennig hwn yw: -
- (i) Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu anheddiad dan sylw a'i fod yn gallu cydweddu a ffitio'n gyffyrddus i'w amgylchfyd - Mae'r bwriad, ymysg defnyddiau cysylltiedig eraill, yn golygu darparu 30 ystafell wely/cysgu o fewn yr adeilad presennol er nad oes gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n cyfeirio at faint o ddarpariaeth gwlaŵ sydd yn cael eu cynnig o fewn yr ystafelloedd hyn. Er nad oes bwriad i ymestyn yr adeiladwaith presennol (ar wahân i osod to gwastad o raddfa fechan uwchben y brif fynedfa bresennol), ystyrir gallai'r bwriad, o'i ganiatáu, golygu byddai darpariaeth ar gyfer 60 hyd at 120 o ddeiliaid /preswylwyr yn bosibl o fewn y cyfleuster ar yr un pryd ac, o bosib, yn barhaol drwy'r flwyddyn. Gan ystyried natur a delwedd y defnydd blaenorol fel cartref gofal i'r henoed (gyda uchafswm o 30 o breswylwyr parhaol), ystyrir gall

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

y defnydd arfaethedig olygu cynnydd sylweddol yn natur a dwysedd defnydd y safle ar ffurf llety gwyliau ac fe all hyn, yn ei dro, amharu'n sylweddol ar gymeriad, delwedd a natur yr ardal leol ynghyd a thanseilio mwynderau preswyl trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn. Ni ystyrir, felly, byddai'r defnydd arfaethedig yn cydweddu nac yn ffitio'n gyffyrddus i'w amgylchfyd ac i'r perwyl hyn ni ystyrir bod y defnydd arfaethedig yn briodol ar gyfer y safle/eiddo arbennig hwn. Mae'r pryder hwn eisoes wedi cael ei leisio gan drigolion cyfagos fel sydd wedi ei nodi uchod.

- (ii) Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal - er bod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu, y brîf ddefnyddiau amlwg cyfagos yw defnyddiau ar ffurf anheddau preswyl. Lleolir nifer o anheddau preswyl o fewn *tafliad carreg* o'r safle gan gynnwys yr anheddau a adnabyddir fel Talsarnau, Ysgubor Cae Corniog, Tŷ Gwyn, Pantafon, Treflys a Llys yr Onnen. Ystyrir byddai'r bwriad, oherwydd ei raddfa (yn nhermau'r nifer o bobol all aros yno ar yr un adeg) a'r mynd a dod cyson o'r safle all deillio o'r defnydd, byddai caniatáu y bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion lleol. Byddai hefyd yn tanseilio cymeriad hamddenol a thawel preswyl yr ardal hon ar sail creu aflonyddwch sŵn. Mae'r pryder hwn yn adlewyrchu'r sylwadau a dderbyniwyd gan wrthwynebwyr i'r cais.
- (iii) Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal - nodir uchod mai un o'r rhesymau a gyflwynwyd gan drigolion lleol i wrthwynebu'r cais hwn yw bod gormodedd o lety gwyliau cyffelyb eisoes wedi eu sefydlu o fewn yr ardal. Gan mai llety gwyliau gwasanaethol sy'n cael ei gynnig yma, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun busnes. Fodd bynnag, gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal cyngor cymuned/tref/dinas. Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Gorffennaf 2021), y ffigwr cyfunol o ailgartrefu a llety gwyliau ardal cyngor cymuned Llanddeiniolen yw 3.42%, a chan hynny, ystyrir ni fyddai caniatáu'r bwriad yn golygu gormodedd o'r fath ddefnyddiau o fewn y cyngor cymuned er gwaethaf pryderon y gwrthwynebwyr parthed yr elfen yma o'r bwriad.
- 5.4 Mae'r canllaw Cynllunio atodol Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn adlewyrchu gofynion polisi TWR 2 ynghyd a chyngor cynllunio cenedlaethol. Mae'n cynghori byddai angen rhoi ystyriaeth lawn i nifer o amrywiol ffactorau wrth ddelio gyda datblygiadau twristiaeth o'r math a gynigir yma gan gynnwys datblygiadau o ansawdd uchel; ystyriaethau tirwedd/amgylcheddol; math o unedau; graddfa'r datblygiad; trosi adeiladau presennol ynghyd a gorddarpariaeth. Yn yr achos arbennig hwn, ni ystyrir byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel gan nad yw'n dderbyniol ar sail graddfa/dwysedd a'i fod wedi ei leoli yn bennaf mewn ardal breswyl.
- 5.5 Mae NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn datgan un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithiwr menter wledig (sy'n gallu cynnwys defnydd twristiaeth) i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Yn y cyswllt hwn, mae'r bwriad yn golygu darparu llety i reolwr/warden y cyfleuster a rhan annatod o ddarpariaeth llety gwyliau gwasanaethol o'r math yma yw'r angen i'r rheolwr fod ar gael trwy gydol y dydd gan olygu i'r rheolwr byw naill ai ar neu yng nghyffiniau'r safle. Serch hynny, mae'n hanfodol bod yno wahaniad clir rhwng llety'r rheolwr a gweddill yr hostel ac na fydd cyfleusterau fel cegin, lolfa a thoiledau yn cael eu rhannu. Fodd bynnag, nid oes gwybodaeth lawn wedi ei gyflwyno gyda'r cais sydd yn dangos cynllun llawr arfaethedig manwl er mwyn wahaniaethu rhwng llety'r rheolwr a gweddill y llety gwyliau/hostel er gwaethaf ymdrechion yr ACLL i ofyn am y fath wybodaeth gan yr ymgeisydd drwy ei asiant.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.6 O ganlyniad i'r diffyg gwybodaeth hwn, nid yw'n eglur os oes gwahaniaeth clir yn bodoli rhwng defnydd arwynebedd llawr ar gyfer llety'r rheolwr a gweddill defnydd llawr yr adeilad ar gyfer preswylwyr y llety gwyliau/hostel ei hun h.y. bod posibilrwydd byddai cyfleusterau yn cael eu rhannau neu bydd yr uned ddim yn iswasanaethol i'r prif defnydd fel llety gwyliau. Mae Arolygwr Cynllunio wedi datgan mewn canlyniad apêl ar gyfer cais cyffelyb fod angen cael gwahaniaeth clir rhwng llety rheolwr a llety gwyliau o fewn yr un adeilad gan fyddai'n anodd iawn i'r ACLL i reoli lledaeniad y defnydd preswyl o fewn y llety gwyliau. Ni fyddai defnyddio amod cynllunio yn caniatáu cyfyngu defnydd y rhan preswyl o fewn y llety gwyliau. Er byddai'n bosib i ganiatáu'r fath ddefnydd preswyl fel elfen sy'n gysylltiedig ag atodol i'r brîf ddefnydd fel llety gwyliau, yn yr achos arbennig hwn ac oherwydd diffyg gwybodaeth, ni all yr ACLL gefnogi'r rhan yma o'r bwriad gan nad yw'n eglur bod yr ymgeisydd yn gallu profi'r angen am lety o'r fath ar gyfer rheolwr o fewn yr adeilad presennol a fyddai'n gwasanaethu'r llety gwyliau.
- 5.7 Mae NCT 23: Datblygu Economaidd yn berthnasol i egwyddor y bwriad hefyd gan ddatgan yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig ar sail graddfa; ffurf a maint; bod amodau yn goresgyn unrhyw bryderon gan yr ACLL ac na fyddai angen gwaith adeiladau sylweddol i'r adeilad(au) presennol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, ni ystyrir bod y bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn dderbyniol ar sail ei raddfa na'i leoliad ac na fyddai cynnwys amodau yn goresgyn pryderon yr ACLL parthed anghydymffurfiaeth y bwriad gyda pholisiau a chynghor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.
- 5.8 Gan ystyried yr asesiad yma yn ei gyfanrwydd ac er cydnabyddir bod yr adeilad presennol o wneuthuriad cadarn a strwythurol da, ni chredir byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn cydymffurfio a'r holl feini prawf a chanllawiau a nodir uchod ac na fyddai cynnwys amodau yn goresgyn pryderon yr ACLL parthed effeithiau negyddol y bwriad hwn yn enwedig ar sail diffyg gwybodaeth ynghyd a'i ad-drawiad ar fwynderau preswyl a chymeriad a delwedd yr ardal leol. I'r perwyl hyn, felly, ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac nid yw, felly, yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi PCYFF 1, PS 14, TWR 2 o'r CDLL ynghyd a'r cynghor a gynhwysir o fewn y ddogfen CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a NCT 23: Datblygiad Economaidd.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae'r bwriad yn golygu gosod to gwastad uwchben y brif fynedfa i'r adeilad ac mai dyma fydd yr unig newid i edrychiad allanol yr adeiladwaith presennol. Bydd y rhan fwyaf o'r gwaith newid defnydd yn cael ei gario allan yn fewnol a chan ystyried graddfa a dyluniad y newid i edrychiad allanol blaen yr adeilad, ni chredir byddai'n cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal nac ychwaith ar osodiad heneb gyfagos nag ar ddynodiant yr ardal fel Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW. Ystyrir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3, PS 19, PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae Polisi PCYFF 2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd gweithgareddau, aflonyddwch, sŵn, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. Mae Polisi TWR 2 ynghyd a'r CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn ategu amcanion y polisi hwn drwy ddatgan dylid unrhyw ddatblygiad ar gyfer llety gwyliau warchod buddion preswyl ynghyd a bod yn ddefnydd a fyddai'n cydweddu a defnyddiau eiddo cyffiniol (eiddo preswyl yn yr achos hwn) o ran sŵn; aflonyddwch traffig a diffyg preifatrwydd ar gyfer unrhyw eiddo/cyffiniol/gerllaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir anheddau preswyl sefydledig nepell o safle'r cais gan gynnwys Talsarnau (2m - 5m i'r dwyrain); Tŷ Gwyn (40m i'r dwyrain); Llys yr Onnen (30m i'r gogledd); Treflys (46m i'r gogledd-orllewin); Pant Afon (83m i'r gorllewin) ac Ysgubor Cae Corniog (78m i'r de). Ceir nifer helaeth o anheddau preswyl hefyd ymhellach draw o'r safle i'r gorllewin ac i'r dwyrain. Mae gohebiaeth wedi ei dderbyn gan drigolion lleol ynglŷn ag ad-drawiad y bwriad ar fwynderau preswyl ar sail aflonyddwch sŵn.
- 5.12 Nodir bod cymeriad presennol y safle a'i ddalgylch a naws distaw/ llonydd a hamddenol iddo a bod y defnydd blaenorol fel cartref i'r henoed ynghyd a'r gweithgareddau o ddydd i ddydd cysylltiedig yn rhai a fyddai'n cael eu hystyried yn addas ac yn briodol i naws rhannol breswyl a rhannol wledig yr ardal h.y. nad oedd defnydd y safle/eiddo fel cartref yn tarddu'n sylweddol ar fwynderau preswyl cyfagos. Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi na fyddai gweithgareddau a fyddai'n tarddu o'r llety gwyliau yn sylweddol gwahanol i'r gweithgareddau a fyddai wedi tarddu o'r cartref blaenorol a byddai goruchwyliaeth 24 awr o'r cyfleuster yn golygu lleihad mewn unrhyw aflonyddwch a allai tarddu o'r defnydd llety gwyliau arfaethedig.
- 5.13 Mae natur llety gwyliau math hostel yn gallu creu ad-drawiad sylweddol ar draul mwynderau preswyl drwy greu aflonyddwch sŵn naill a'i ar ffurf symudiadau cerbydau/cyffredinol neu ar sail ymgynnull/cymdeithasu'n allanol yn ystod y diwrnod a/neu ar nosweithiau tywydd braf. Yn yr achos arbennig hwn, ac er bod y Datganiad Cynllunio yn nodi byddai goruwchwiliaeth 24 awr o'r cyfleuster, mae'r ACLL yn rhagweld byddai defnyddio'r adeilad ar gyfer llety gwyliau math hostel o ddwysedd uchel (posibilrwydd o gael rhwng 60 a 120 o breswylwyr ar y tro) yn anrnod o gael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl cyfagos ac ar gymeriad tawel a hamddenol yr ardal leol. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth na thystiolaeth gan yr ymgeisydd a fyddai'n argyhoeddi'r ACLL na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion a phreswylwyr lleol ar sail creu aflonyddwch swn.
- 5.14 Er yn nodi sylwadau'r ymgeisydd parthed effaith lleiafswm y defnydd arfaethedig ar fwynderau preswyl, nid oes mecanwaith yn ei le o fewn gofynion Cylchlythyr 016/2014 (Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu) a fyddai'n caniatáu'r ACLL i reoli ac i gyfyngu preswylwyr/deiliaid y llety gwyliau cymdeithasu'n fewnol yn unig gan eu gwahardd o gymdeithasu'n allanol o amgylch yr adeilad. Byddai defnydd o'r fath amod yn afresymol ac yn anorfodadwy (*unenforceable*). Er byddai rheolwr/warden ynghyd a staff eraill yn bresennol ar y safle, credir na fyddai hyn yn ei hun yn fodd o sicrhau'n ddiamheuol na fyddai'r preswylwyr yn ymgynnull a chymdeithasu'n allanol ac, o ganlyniad i hyn, rhagwelir byddai defnydd mor ddwys o'r safle yn anrnod o gael effaith andwyol sylweddol ar adegau helaeth drwy'r flwyddyn ar draul mwynderau preswyl trigolion cyfagos. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 a TWR 2 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Gwasanaethir y safle ynghyd a'r pentref gan ffordd sirol dosbarth III gyda chyffordd a'r briffordd A.4244 oddeutu 520m i'r dwyrain gyda manau pasio mewn ambell le. Mae'r safle a dwy adwy iddo ynghyd a llecynnau parcio oddi fewn y safle ei hun. Mewn ymateb i hysbysebu'r cais derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol parthed anaddasrwydd y ffordd i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol a byddai'n cael eu creu gan y llety gwyliau arfaethedig ac mae'r pryder hwn wedi ei nodi uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.16. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynglŷn ag addasrwydd y ffordd sirol i ymdopi a thrafnidiaeth a fyddai'n tarddu o'r llety gwyliau/hostel ond mae ganddynt bryder ynglŷn â diffyg llecynnau parcio oddi fewn y safle a fyddai, o bosib, yn gorfodi cerbydau i barcio ar gerbydlon y ffordd sirol ar draul diogelwch ffyrdd. Mae canllawiau parcio Llywodraeth Cymru (CSS Cymru, 2014) yn argymhell byddai angen un llecyn parcio ar gyfer cerbyd masnachol; un llecyn parcio ar gyfer pob llofft ac un llecyn parcio ar gyfer pob 3 staff/person o'r tu allan.
- 5.17. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan yr asiant yn cadarnhau bod 21 i 25 llecyn parcio ffurfiol yn bresennol oddi fewn y safle a bod llecyn o dir ychwanegol wedi ei leoli'n gyfochrog i dalcen gorllewinol yr adeilad oedd wedi cael ei ddefnyddio yn y gorffennol fel maes parcio gorlif. Mae'r llain tir hwn ac wyneb graean iddo a byddai'n bosib darparu llecyn parcio i o leiaf 12 cerbyd ychwanegol arno pe bo'r angen. Pe bai'r egwyddor y cais yn dderbyniol i'r ACLL, byddai'n bosib i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun parcio cynhwysfawr ar gyfer y llety gwyliau/hostel arfaethedig er mwyn sicrhau cyflenwad digonol o lecynnau parcio oddi fewn i'r safle a byddai modd wedyn ei reoli drwy amod cynllunio.
- 5.18. Fodd bynnag, nid yw'r ddarpariaeth parcio a gynigir fel rhan o'r cais cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion parcio Llywodraeth Cymru ar gyfer llety gwyliau/hostel ac i'r perwyl hyn, felly, ystyrir ei fod yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth.

Materion cynaliadwyedd

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

“Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4”.

Ategir hyn gan bwynt bwled 4 Polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr), sy'n datgan:

“Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;”

- 5.20. Ystyrir bod polisiâu'r CDLL yn gyson gyda pholisiâu cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan:

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

Cefnogir hyn gan baragraff 3.11 Nodyn Cyfarwyddyd Technegol 18: Trafnidiaeth sy'n datgan:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.”

Yn ychwanegol mae paragraff 3.15 NCT 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car ac, mewn ardaloedd gwledig, mae angen cydbwysu diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

5.21 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion sydd yn datgan y wybodaeth ganlynol: -

- Mae safleoedd bws swyddogol wedi eu lleoli yn union gyferbyn a safle'r cais i'r gogledd-orllewin ar y ffordd sirol dosbarth III.
- Lleolir y safle o fewn pellter agos i nifer o atyniadau twristiaeth boblogaidd Eryri sydd wedi cael eu cysylltu â'i gilydd gan rwydwaith ffyrdd, llwybrau troed a beics cyhoeddus da.
- Er cydnabyddir byddai defnyddwyr y llety gwyliau/hostel, yn y mwyafrif, yn defnyddio'r car preifat i gyrraedd y safle, mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafndiaeth gyhoeddus ac ar droed.

5.22 Nodir hefyd ei fod wedi ei leoli nepell o anheddle sefydledig ac nid ar safle sydd yng nghanol cefn gwlad agored gyda rhwydwaith trafndiaeth sefydledig eisoes yn ei le ar gyfer gwasanaethu'r safle a'r pentref cyfagos.

5.23 I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18, NCT 23 a Pholisi Cynllunio Cymru, 2021.

Yr Iaith Gymraeg

5.24 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.25 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. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.26 I'r perwyl hyn, mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn nodi: -

(i) byddai'r preswylwyr sy'n aros yn yr hostel yn aros yno am gyfnodau dros dro yn unig ac ni fydd, felly, effaith barhaol ar yr iaith Gymraeg o fewn yr ardal;

(ii) bydd y rheolwr/warden yn lleol ac yn siarad Cymraeg gan ymateb i'r preswylwyr yn ddwyieithog;

(iii) byddai enw Cymraeg i'r atyniad neu enw a chysylltiad lleol iddo ynghyd a gwybodaeth ddwyieithog i hysbysebu atyniadau lleol. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion y CCA perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Wrth asesu'r cais, fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r holl bolisiâu perthnasol a'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymatebion a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. I'r perwyl hyn, ystyrir nad yw'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth a pholisiâu a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol a ddyfynnwyd yn yr asesiad uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 I wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau isod: -

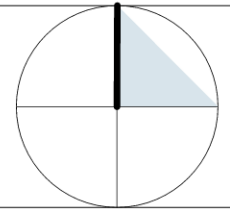
1. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i ofynion Polisi PCYFF 1, PCYFF 2 a TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwrystiaid ar sail diffyg gwybodaeth sy'n cadarnhau'r niferoedd o wlaŵ a fwriedir ei ddarparu fel rhan o'r bwriad ac o ganlyniad i'r diffyg hyn, ni ellir rhoi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar fwynderau trigolion lleol. Er hyn, ac yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais, rhagwelir byddai'r bwriad, oherwydd y nifer o ystafelloedd gwlaŵ a'r gallu i'r atyniad lletya nifer sylweddol o breswylwyr, cael ad-drawiad ar fwynderau preswyl trigolion lleol ar sail cynnydd mewn aflonyddwch swm a chyffredinol a fyddai'n tarddu o'r llety gwyliau/hostel arfaethedig.
2. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i Bolisi PCYFF 1 a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy oherwydd diffyg gwybodaeth sydd wedi ei gyflwyno parthed natur ac ehangder y llety rheolwr/warden o fewn y llety gwyliau/hostel arfaethedig.
3. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth gan nad oes darpariaeth ddigonol o barcio o fewn y safle wedi ei gynnig ac fe all hyn, yn ei dro, gorfodi cerbydau i barcio ar gerbydion y ffordd sirol gyfochrog ar draul diogelwch ffyrdd.

Tud. 23



1 Lleoliad
1:1250

CLIENT : RHYS GRIFFITH
NODIADAU • NOTES



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
HOSTEL, PENISARWAUN

2019-12

1:1250
04.2012

DOSBARTHWYD | ISSUED FOR : DRAFT

DYDDI DISGRIFIAD
AD

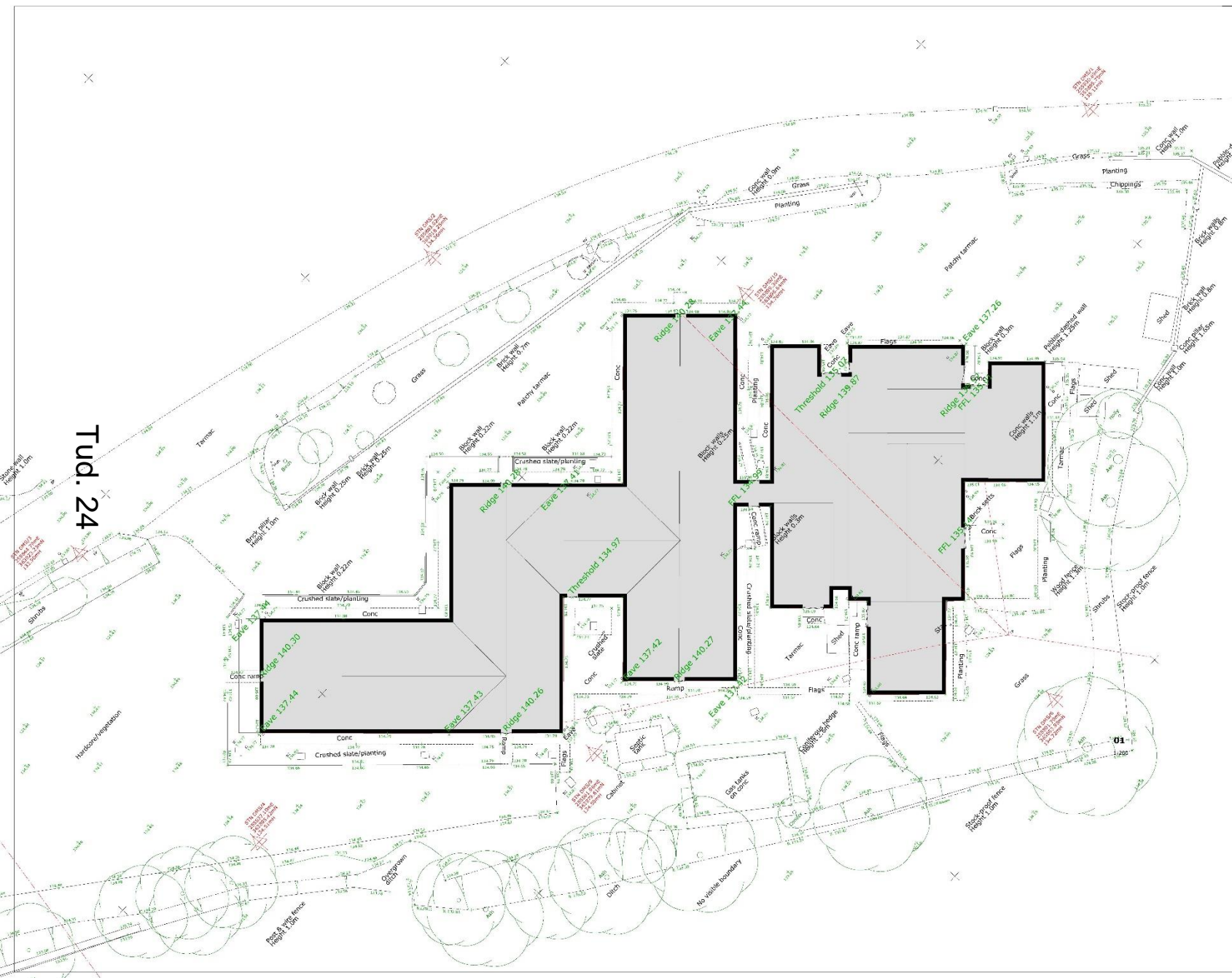
Adolygiad	00
Revisiwn	
ID prosiect	2019-12
Proiect ID	
Maint papur	A3
Papur size	GD
Disgrifiad gan	
Drawn by	
Chwytwyd gan	
Checked by	

TEITL • TITLE

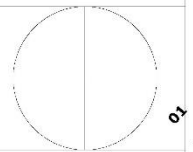
LLEOLIAD / LOCATION
RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

L1 01

1 OF 1



Tud. 24



LET. PROJECT - PROJECT TITLE
 HOSTEL IUEUENCTIO, PENISARWAIN
 2019-12

1:200
 26.20.9
 GOSBARTHWDYD ER | ISSUED FOR - DRAFT

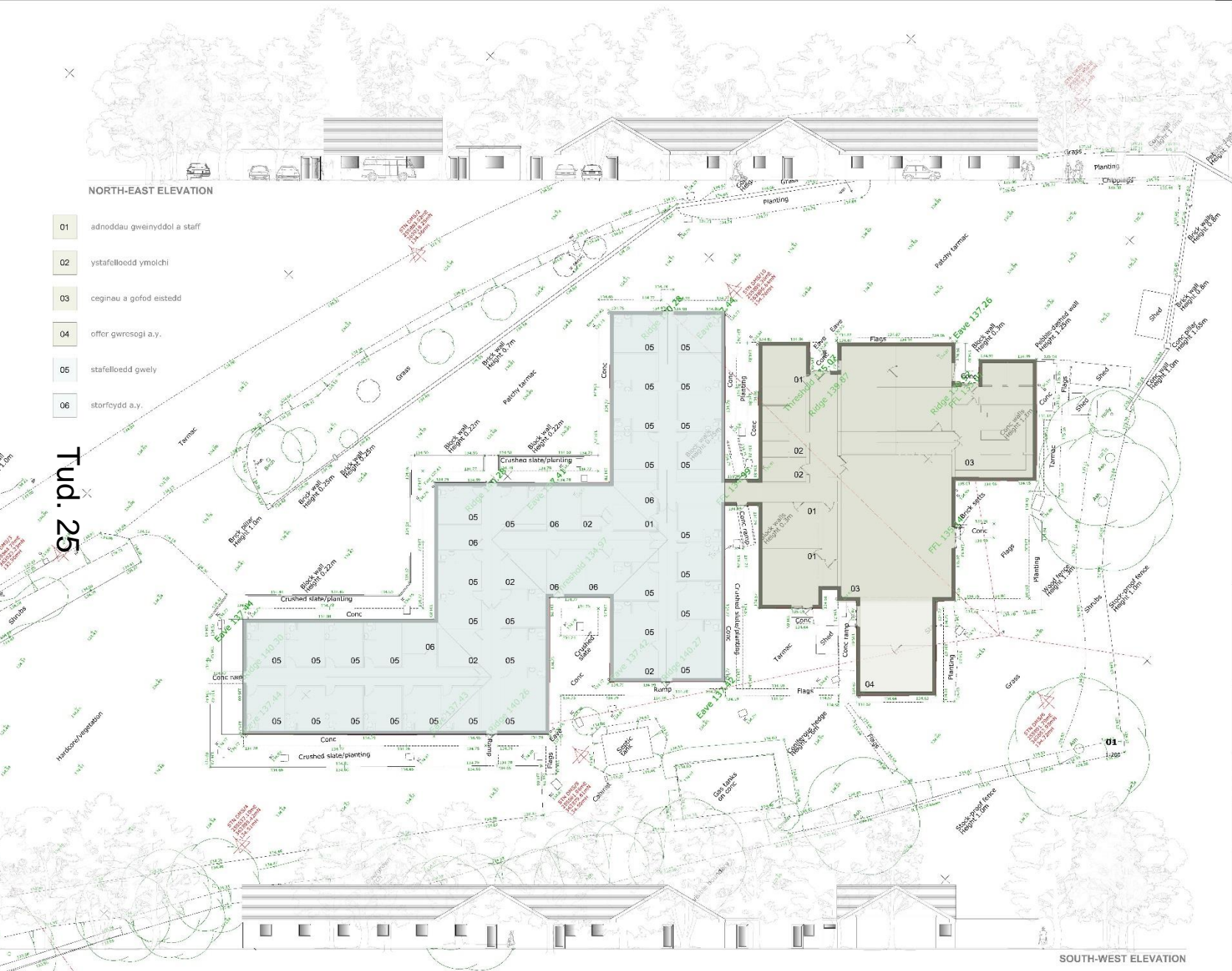
Dyddiad	Disgrifiad
2019-12-02	00
2019-12-02	A2
2019-12-02	GD
2019-12-02	GD
2019-12-02	GD

LET. FILE
 GOSODIAD • SAFLE

NORTH-EAST ELEVATION

- 01 adnoddau gweinyddol a staff
- 02 ystafelloedd ymlochli
- 03 ceginau a gofod eistedd
- 04 offer gwresogi a.y.
- 05 stafelloedd gwely
- 06 storffcydd a.y.

Tud. 25



SOUTH-WEST ELEVATION

ETIT PROJECT - PROJECT TITLE
 HOSTEL IEUENCTI, PENISARWAIN
 2019-12

1:200
 26.20.19
 DDISBARTHWDYER | ISSUED FOR - DRAFT

Dyddiad	Disgrifiad
2019-12-02	00
2019-12-02	A2
2019-12-02	GD
2019-12-02	GD

ETIT FILE
 GOSODIAD - PRESENOL

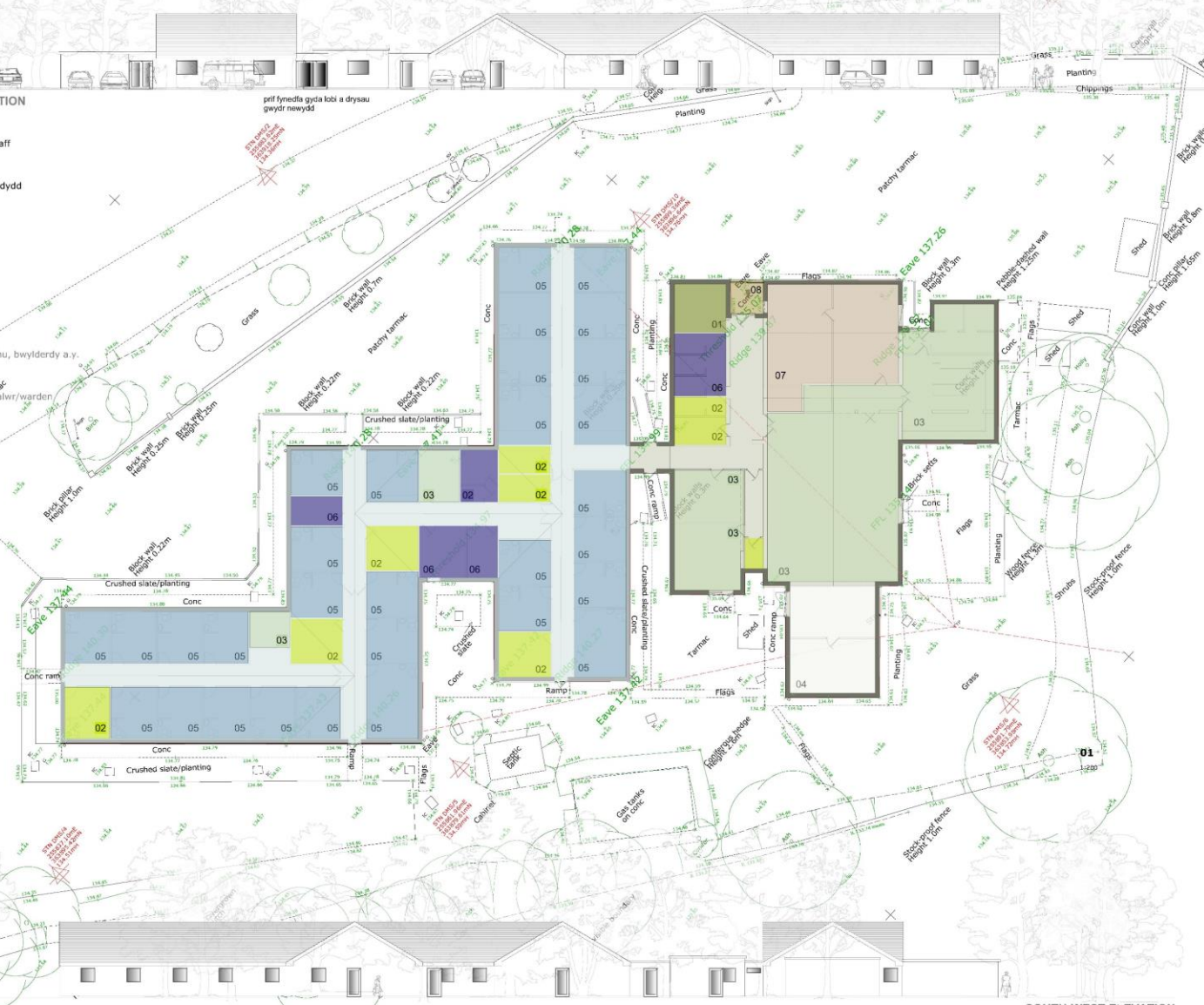
NORTH-EAST ELEVATION

- 01 adnoddau gweinyddol a staff
- 02 ystafelloedd ymolchi/cawodydd
- 03 ceginau a gofod eistedd
- 04 Stafell gemau a.y.
- 05 stafelloedd gwely
- 06 storffeydd,ystafelloedd sychu, bwylderdy a.y.
- 07 unad preswyl ar gyfer gwalliwr/warden

Tud. 26

prif fynedfa gyta lobi a drysau gwedr newydd

lobi gyda drysau gwedr



SOUTH-WEST ELEVATION

TITL PROJECT - PROJECT TITLE
 HOSTEL IUEUENCT, PENISARWAIN
 2019-12

1:200
 06.2019
 DOSBARTHWDY ER | ISSUED FOR : DRAFT
 17.07.2019 | Addasiadau gosodiad

Dyddiad	Disgrifiad
Arwydd	01
Diwydiant	2019-12
Enw'r Person	AJ
Enw'r Ffôn	GD
Enw'r E-bost	
Enw'r Gwneuthurwr	

TITL - TITLE
 GOSODIAD - BRIARD



Tud. 27



Tud. 28



Tud. 29

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C22/1020/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 08/11/2022

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Adeiladu ysgol gynradd unllawr newydd gyda 150 lle, meithrinfa 20 lle a Chylch Meithrin 30 lle a gwaith allanol cysylltiedig, gan gynnwys trin ffiniau, trefniadau parcio newydd a darpariaethau mynediad gwell ar gyfer adleoli Ysgol Ein Harglwyddes ar hen safle Ysgol Glanadda.

Lleoliad: Cyn Ysgol / Old Primary School, Ysgol Glanadda Llwybr Yr Ysgol, Bangor, Gwynedd, LL57 4SG

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu ysgol newydd ar gyfer 200 o ddisgyblion a fyddai'n cynnwys meithrinfa a chylch meithrin. Fe fyddai'r datblygiad yn galluogi adleoli Ysgol Ein Harglwyddes o'i safle presennol ger y bont rheilffordd ar Ffordd Caernarfon. Fe fyddai'r ysgol newydd yn cael ei hadeiladu ar safle adeilad Ysgol Glanadda, a fu gau yn 2020 ac sydd wedi derbyn caniatâd eisoes ar gyfer ei ddymchwil. Mae'r cynnig yn deillio o adroddiad "Adolygiad o Ddarpariaeth Addysg Dalgylch Bangor" a gwblhawyd gan Gyngor Gwynedd yn 2017. Ar hyn o bryd mae Ysgol Ein Harglwyddes yn gweithredu o fewn adeilad a safle cyfyngedig, ac mae hyn yn gwneud dysgu ac addysgu dyddiol yn heriol. Mae'r adeilad presennol yn dod at ddiwedd ei oes wasanaethol ac mae problemau cynnal a chadw parhaus yno.
- 1.2 Mae'r cais cynllunio llawn hwn yn ceisio cymeradwyaeth ar gyfer:
- Adeiladu ysgol gynradd o'r newydd. (1337m² o arwynebedd llawr) - ar ffurf unllawr wedi ei rannu yn pum dosbarth ynghyd ag ystafell yr un i'r dosbarth meithrin a'r cylch meithrin ac un neuadd fawr yng nghanol yr adeilad ynghyd ag ystafelloedd is-wasanaethol eraill.
 - Gwaith allanol newydd gan gynnwys tirlunio caled a meddal, Ardal Chwaraeon Aml-ddefnydd (MUGA), ardal wasanaethau allanol a chae chwaraeon.
 - Maes parcio newydd gydag 22 lle parcio i staff ac ymwelwyr, gan gynnwys 2 le parcio anabl, 2 fae gwefru trydanol a gwell llwybr
 - Gwelliannau mynediad i'r safle.
 - Triniaethau ffin newydd o fewn, ac ym mherimedr llawn y safle, gan gynnwys plannu coed o'r newydd.
- 1.3 Fe fyddai'r adeilad newydd yn cael ei godi ar ffurf hirsgwar ac fe'i godir yn lleoliad yr ysgol flaenorol gyda chynnydd o 734m² yn yr arwynebedd llawr (mwy na dyblu). Fe fyddai gan yr adeilad ddau dalcen a dau frig i'r to yn rhedeg yn gyflinell ar draws yr adeilad. Fe ffurfir y to o fetel llwyd tywyll ac fe fyddai edrychiad blaen yr adeilad wedi ei rannu'n dair elfen o wahanol uchder a gwahanol ddeunyddiau, gyda'r rhan uchaf (10.7m) ac amlycaf (lleoliad y neuadd), yn cael ei wynebu â brics Rhiwabon lliw coch wedi eu hadfer o'r ysgol flaenorol gyda chladin sment ffibr lliw llwyd ar flaen y rhannau eraill (9.3m o uchder). Fe fyddai talcenni'r adeilad hefyd yn cael eu gorffen gyda briciau coch Rhiwabon er adlewyrchu'r adeilad blaenorol.
- 1.4 Mae'r tiroedd o amgylch yr ysgol wedi'u dylunio i ymgorffori darn o goetir presennol, plannu coed a llwyni rhywogaethau brodorol a chyfleusterau draenio ecologyfeillgar. Rhoddir rhan fach o'r tir ar gyfer Ardd Ysgol newydd lle gall disgyblion dyfu eu planhigion eu hunain a dysgu technegau garddwriaethol syml. Bydd hefyd amffitheatr awyr agored newydd ar gyfer addysgu a pherfformio.
- 1.5 Lleolir y safle mewn ardal gymysg o Ganolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r mwyafrif o'r safle, gan gynnwys yr adeilad ysgol, o fewn y ffin ddatblygu er i'r safle gynnwys ardal y tu allan i'r ffin lle bwriedir creu ardal addysg awyr agored o fewn coedlan bresennol. Nid oes unrhyw ddynodiad penodol i'r safle o fewn y cynllun datblygu er i'r ardal addysg awyr agored ddisgyn o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Mynydd Bangor a Chefnwlad Minffordd a Safle Bywyd Gwyllt rhanbarthol Bryn Glas, sy'n nodweddiadol am ei laswelltir niwtral a choedlannau collddail. Mae'r cae chwarae yng ngogledd y safle hefyd wedi ei ddynodi fel Llecyn Agored i'w Warchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1.6 Mae'r cais yma, oherwydd ei arwynebedd llawr, yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd.

1.7 Yn ogystal, cyflwynwyd y dogfennau isod i gefnogi'r cais:

- Arolwg Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg Ystlumod
- Adroddiad Coed
- Adroddiad Strwythurol ynghylch y Wal Gynnal
- Asesiad Perygl Llifogydd a Strategaeth Ddraenio
- Asesiadau BREEAM (Datblygiad Cynaliadwy)
- Cynllun Teithio Ysgol
- Adroddiad Dyluniad Acwstig
- Adroddiad Ymarferoldeb Technoleg Di-Garbon / Carbon Isel
- Asesiad Carbon Gydol Oes
- Dadansoddiad Cynhesrwydd a CO2
- Dadansoddiad Dylunio Goddefol
- Cynllun Cyfnod Adeiladu
- Polisi Iaith Gymraeg
- Asesiad Sŵn Amgylcheddol
- Datganiad Dyluniad a Mynediad

2. **Polisiâu Perthnasol:**

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

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

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

ISA 2 : CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL

ISA 4 : DIOGELU LLECYNNAU AGORED PRESENNOL

PS 4 : TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD A HYGIRCHEDD

PS 6 : LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

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

AT 2 : ARDALOEDD O DIRWEDD ARBENNIG

AT 3: ASED AU TREFTADAETH NAD YDYNT WEDI'U DYNODI SYDD O ARWYDDOCÂD LLEOL NEU RANBARTHOL

AMG 5 : CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL

AMG 6 : GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCÂD RHANBARTHOL NEU LEOL

Canllaw Cynllunio Atodol : Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C22/0507/11/HD : Dymchwel adeiladwaith yr ysgol yn dilyn ymosodiad llosgi bwriadol.–
Caniatawyd 01/07/22

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad a chynnig sylwadau ar gyfer y datblygwr

Uned Bioamrywiaeth : Dim gwrthwynebiad - dylid dilyn argymhellion yr adroddiad ecolegol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwarchod y Cyhoedd : Mae posibilrwydd fod y safle wedi ei halogi a gofyn am amodau er sicrhau yr ymgymerir ag ymchwil priodol cyn dechrau ar y datblygiad

Dŵr Cymru : Dim gwrthwynebiad yn sgil derbyn cynllun draenio diwygiedig.
Cyngor safonol ar gyfer y datblygwr.

Swyddog Tân : Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Draenio Tir : Dengys yr Arolwg Perygl Llifogydd fod modd datblygu'r safle yn unol â'r cyngor yn NCT 15 Datblygiad a Pherygl Llifogydd
Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd : Mae potensial ar gyfer effaith ar archaeoleg ac yn awgrymu gosod amod er sicrhau arolwg ffotograffig o'r adeilad presennol cyn ei ddymchwel.

Bwrdd Iechyd : Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch y posibilrwydd bydd staff a rhieni yn pacio mewn mannau a fyddai'n creu anhwylyser i drigolion lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor ac mae holl safle'r cais ar dir sydd eisoes mewn defnydd ar gyfer darparu addysg (Dosbarth Defnydd D1).
- 5.2 Y prif bolisi cynllunio sy'n berthnasol i'r cais hwn yw polisi ISA 2 y CDLL. Mae'r polisi hwn yn gefnogol o ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd yn amodol a chwrdd â phum maen prawf. Fe asesir y datblygiad yng nghyd-destun y meini prawf hynny isod :
1. Mae'r maen prawf cyntaf yn gofyn bod safle wedi ei leoli o fewn neu'n gyfagos â ffin ddatblygu ac wrth ystyried bod y rhannau o'r safle hwn lle bydd gwaith adeiladu'n digwydd o fewn ffin ddatblygu Bangor mae'r cynnig yn cwrdd gyda'r maen prawf hwn.
 2. Yn ail, mae gofyn bod cynigion yn edrych yn gyntaf ar wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol. Wrth ystyried cyflwr yr adeilad presennol, ac yn wir fod caniatâd wedi ei roi i'w ddymchwel oherwydd ei gyflwr gwael, fe gredir ei fod yn rhesymol ceisio codi adeilad newydd wedi ei ddylunio'n bwrpasol ar gyfer gofynion addysgol ac amgylcheddol cyfoes.
 3. Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn, os yw'r cynnig am ail-leoli cyfleuster, y gellid dangos nad yw'r safle gwreiddiol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw. Mae asesiad addysg y Cyngor Sir wedi adnabod bod safle presennol Ysgol Ein Harglwyddes y anaddas ar gyfer ei ddefnydd cyfoes. Yn ogystal, wrth ystyried na fyddai unrhyw newid defnydd tir yn digwydd o ganlyniad i'r datblygiad, hwn fe ellid dadlau mai dim ond amnewid un cyfleuster addysgol am un arall sy'n digwydd yma a bod defnydd y safle yn parhau fel yr oedd ac nad oes adleoli wedi digwydd o safbwynt defnydd tir. Wedi dweud hynny, fe gredir, wrth ystyried y problemau sydd gyda safle presennol Ysgol Ein Harglwyddes, ei fod yn gwbl resymol newid lleoliad yr adeilad i safle priodol er mwyn cwrdd â'r anghenion addysgol a'u rhagwelir.
 4. Mae'r pedwerydd maen prawf yn gofyn bod graddfa a math y cynnig yn briodol ar gyfer yr anheddle dan sylw. Wrth ystyried bod y cynnig hwn yn deillio o'r angen cydnabyddedig i wella cyfleusterau addysgol ym Mangor er cwrdd ag anghenion cyfoes y gymuned, fe gredir bod graddfa'r datblygiad hwn yn gwbl briodol ar gyfer ei leoliad.
 5. Mae'r maen prawf olaf yn gofyn bod y cynnig yn hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth ac wrth ystyried ei leoliad trefol fe ystyrir bod y safle'n hwylus iawn i'r rheini sydd am gerdded, beicio neu ddefnyddio cludiant cyhoeddus i gyrraedd.
- 5.3 Wrth ystyried y drafodaeth uchod fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda holl feini prawf Polisi ISA 2 y CDLL. Yn ogystal mae Polisi ISA 4 yn dynodi Llecynnau Agored sydd i'w gwarchod rhag ddatblygiad ac mae'r cae chwarae yng ngogledd y safle wedi ei ddiogelu dan y dynodiad hwn. Fe fydd y cae hwn yn parhau fel cae chwarae ac felly mae'r cais yn gyson gyda gofynion ISA 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau gweledol

- 5.4 Er i ôl troed ar adeilad fwy na dyblu, fe wneir hyn yn bennaf trwy'r defnydd mwy effeithlon o ofod ac ni fydd graddfa neu mas yr adeilad yn ymddangos yn sylweddol fwy na'r adeilad blaenorol. Oherwydd hyn, fe ystyrir bod y dyluniad a gyflwynwyd yn cynnig datblygiad a fyddai o raddfa a gwedd a fyddai'n addas ar gyfer ei safle dinesig. Mae'r ffaith y bydd nodweddion o gymeriad yr ysgol bresennol, megis brics Rhiwbon coch, yn cael eu hymgorffori yn y dyluniad yn pwysleisio'r dilyniant o'r sefyllfa bresennol. Yn ogystal, byddai dyluniad yr adeilad newydd, gyda'i thoeau brig, gorffeniadau'r edrychiadau a'r amrywiaeth yn uchderau'r gwahanol elfennau, yn creu datblygiad a fyddai, er yn sylweddol fwy na'r adeilad presennol, yn parhau i fod o raddfa sy'n cyd-weddu â graddfa a dyluniad yr ardal anheddol o amgylch. Fe greidir felly bod y datblygiad yn parchu cyd-destun ei safle yn unol â gofynion Polisi PCYFF 3. Yn ogystal, wrth ystyried lleoliad trefol yr adeilad, ni chredir bydd niwed i'r Ardal Tirwedd Arbennig yn deillio o'r datblygiad ac felly mae'r cais yn dderbyniol dan bolisi AMG 2.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.
- 5.6 Derbynnir, wrth gynyddu maint yr ysgol ac annog y defnydd o fannau allanol, y gall bod cynnydd mewn swm i drigolion tai cyfagos. Wedi dweud hynny, dim ond am oriau cyfyngedig bydd yr ysgol yn agored a'r rhan fwyaf o'r amser hynny bydd y plant yn yr adeilad. Yn ogystal, er bydd cynnydd yn nifer y ffenestr ym mlaen yr adeilad a bydd blaen yr adeilad oddeutu 3.m yn agosach at gefnau tai Ffordd Caernarfon na'r ysgol bresennol, fe fydd yr adeilad ysgol yn parhau i fod oddeutu 25 - 30m o gefnau'r tai hynny ac wrth ystyried na fydd defnydd y safle'n newid a bod eisoes rhwng-weledd rhwng tir yr ysgol a'r eiddo preifat gerllaw, ni chredir bydd ychwanegiad arwyddocaol at or-edrych o'r tai a gerddi cyfagos yn deillio o'r datblygiad hwn. Yn yr un modd, er y byddai'r adeilad yn fwy o ran swmp na'r adeilad blaenorol ni chredir y byddai'n arwyddocaol wahanol i'r sefyllfa bresennol o ran dominyddu'r eiddo sydd o flaen y safle. Ni chredir felly bydd niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio i fwynderau trigolion lleol oddi wrth ddatblygiad ysgol newydd ar y safle.
- 5.7 Fe gododd Uned Gwarchod y Cyhoedd bryderon, oherwydd hanes y safle, y gall ei fod wedi ei halogi fodd bynnag 'roeddynt yn fodlon, o osod amod i archwilio ymhellach i'r risg hwnnw y gellir parhau gyda'r datblygiad.
- 5.8 Ar y cyfan, wrth ystyried nad oes newid defnydd i'r safle, ni chredir bydd y datblygiad hwn yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r ardal leol na'i thrigolion yn y tymor hir er, yn anorfod, fydd peth swm ac aflonyddwch yn ystod y cyfnod adeiladu. Fe greidir, o osod amodau priodol yn sgil derbyn sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd, y gellid sicrhau bydd effaith mwynderol y datblygiad yn dderbyniol. O weithredu fel yr uchod, fe greidir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Bioamrywiaeth

- 5.9 Mae'r safle'n rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Bryn Glas ac fe gyflwynwyd Adroddiad Ecolegol gyda'r cais er asesu'r effeithiau posibl ar gynefinoedd y safle a gerllaw. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn datgan y dylid dilyn argymhellion yr adroddiad hwnnw. Dangosodd arolwg rhagarweiniol nad oedd ystlumod yn defnyddio'r adeilad ysgol ac mae mesurau lliniaru wedi eu cynnig gan gynnwys gosod briciau arbennig er cynnig clwydfannau i ystlumod ac ar yr adeilad newydd.
- 5.10 O sicrhau bod amod priodol yn cael ei osod ar y datblygiad fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisiâu PS19, AMG 5 ac AMG 6 y CDLL sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion priffyrdd

- 5.11 Fe gyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth gyda'r cais ac fe nododd hwnnw, er bod y safle wedi gweithredu'n flaenorol fel ysgol sydd â threfniant mynediad hanesyddol, bod gwelliannau ychwanegol yn cael eu cynnig fel rhan o'r cynllun hwn megis :
- Gwella graddiant y ramp mynediad i gerddwyr i'r safle;
 - Storfeydd beiciau, loceri a chyfleusterau newid i annog beicio;
 - Gwell mynediad i gerbydau i'r maes parcio a'r manau gwasanaethu;
 - Darpariaeth parcio ceir diwygiedig i gwrdd â rhagolygon galwedigaeth staff;
 - Pwyntiau gwefru cerbydau trydan ar gyfer 10% o fannau parcio;
 - Mannau parcio i'r anabl ar y safle i gynorthwyo'r rhai sydd â symudedd cyfyngedig;
 - Parth 20mya arfaethedig ar hyd yr A4087 i leihau cyflymder cerbydau yn agos at fynedfa'r ysgol;
 - Arwyddion perygl ysgol wedi'u hailgomisiynu/newydd a goleuadau ambr sy'n fflachio;
 - Cerbydau sy'n gysylltiedig â disgyblion i ddefnyddio Maes Berea i leihau effaith ysgolion ar breswylfeydd lleol; a
 - Gweithredu Cynllun Teithio i'r Ysgol i annog y defnydd o ddulliau cludiant cynaliadwy yn y dyfodol.
- 5.12 Yn gyffredinol, mae'n debygol mai effaith bach iawn bydd y newid i drigolion lleol o ganiatáu'r cynllun hwn. Fe fyddai rhai gwelliannau yn darparu gwell hygrychedd i'r safle ar gyfer yr holl ddulliau trafndiaeth priodol, gan gynnwys y rhai â symudedd cyfyngedig, cerddwyr, beicwyr a defnyddwyr trafndiaeth gyhoeddus. Byddai'r gwelliannau diogelwch arfaethedig i'r A4087 yn ychwanegol i'r mesurau sydd eisoes ar waith, fodd bynnag nid yw cytundeb yr awdurdod priffyrdd eto mewn lle ar gyfer yr elfen hon.
- 5.13 Wrth ystyried ei natur drefol a hanes defnydd y safle, ni ystyrir bod unrhyw resymau diogelwch priffyrdd dros wrthod y cais cynllunio. O weithredu'n unol a'r cynlluniau a gyflwynwyd fe gredir bod y cais hwn yn cwrdd gyda gofynion polisiâu PS 4, TRA 2 & TRA 4 sy'n anelu at sicrhau darpariaeth ar gyfer trafndiaeth sy'n gynaliadwy ac yn ddiogel ar gyfer yr holl ddefnyddwyr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Draenio

- 5.14 Mae Map Cyngor Datblygu CNC yn dangos bod y safle ym Mharth Llifogydd A ac fe ystyrir nad oes llawer neu ddim risg o lifogydd afonol neu lanwol/arfordirol. Mae'r map risg llifogydd dŵr wyneb yn nodi bod y safle mewn risg "Isel iawn" o lifogydd dŵr wyneb sy'n llifo dros y tir wedi glaw trwm eithriadol. Mae ffactorau eraill hefyd yn cael sylw yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd, megis carthffosydd presennol ac ymddangosiad dŵr daear, er sicrhau bod y system draenio dŵr wedi'i dylunio'n addas er darparu mesurau lliniaru priodol. Mae Polisi PS 6 yn gofyn sicrhau bod tystiolaeth briodol bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i ganlyniadau posibl newid hinsawdd ac, yn sgil sylwadau cychwynnol gan Dŵr Cymru, fe dderbyniwyd Cynllun Ddraenio diwygiedig ar gyfer y safle. Mae Dŵr Cymru'n cadarnhau bod y trefniadau hyn yn dderbyniol. Yn ogystal mae CNC a'r Uned Llifogydd yn fodlon nad oes perygl i'r safle o lifogydd. Fe greidir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisi PS6 a Nodyn Cyngor Technol 15.

Materion Treftadaeth

- 5.15 Fe nododd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd bod Ysgol Glanadda yn adeilad o ddiwedd y 19eg ganrif a adeiladwyd yn wreiddiol ar gyfer plant gweithwyr rheilffordd yn dilyn agor gorsaf Bangor yn 1848. Mae'r ysgol presennol, er gwaethaf cyfnodau amrywiol o newid a difrod, yn cadw llawer o'i nodweddion a gosodiadau gwreiddiol. Roedd gan yr ysgol unwaith rôl bwysig yng ngwead cymdeithasol yr ardal, ac mae ei safle fel adeilad hanesyddol yn amlwg yn yr ardal.
- 5.16 Fel y nodir uchod, mae caniatâd eisoes wedi ei roi i ddymchwel yr adeilad ysgol a bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at golli ffabrig gwreiddiol yr ysgol ynghyd a'i gosodiadau a ffitiadau. Yn unol â hynny, ystyrir ei bod yn briodol gwneud cofnod manwl o'r adeilad cyn unrhyw newidiadau, i liniaru effaith y datblygiad ar ei gyfanrwydd hanesyddol a chymeriad, ac i wasanaethu fel cofnod archif parhaol. Argymhellir felly gosod amod er sicrhau y cwblheir arolwg ffotograffig manwl o'r adeilad cyn ei ddymchwel. Fe fyddai hyn yn gyson gyda gofynion polisi AT 3 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn treftadaeth sydd o bwysigrwydd lleol. .

Yr Iaith Gymraeg

- 5.17 Mae Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA) yn nodi, er mwyn cydymffurfio a pholisi PS1 y CDLL, bod angen cyflwyno asesiad o effaith y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg pan fydd cyfleuster cymunedol, megis ysgol, yn cael ei golli. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, ni fydd unrhyw newid yn nefnydd y safle ac felly nid oes angen asesiad o'r fath. Yn y bôn, fe fydd yr ysgol yn gweithredu yn unol â pholisïau mabwysiedig yr ysgol o fewn fframwaith yr Awdurdod Addysg dan ddeddfwriaeth sydd y tu hwnt i'r maes cynllunio. Wedi dweud hynny, yn unol â pholisi PS 1 fe greidir y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau bod enw Gymraeg i'r safle a bod holl arwyddion y safle yn y Gymraeg yn unig neu'n ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r Gymraeg.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried y materion cynllunio perthnasol yn yr achos hwn mae'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â llawer o amcanion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn trwy gynnig datblygiad o ddyluniad safonol, cyfoes a phriodol i'w leoliad, a fydd yn cyfrannu'n sylweddol tuag at wella'r cyfleusterau addysgol lleol trwy ddefnyddio safle trefol tir llwyd. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol ac ni chreidir bydd y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol hirdymor i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol ac fe fydd modd rheoli unrhyw effeithiau byrdymor trwy osod amodau priodol ar y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

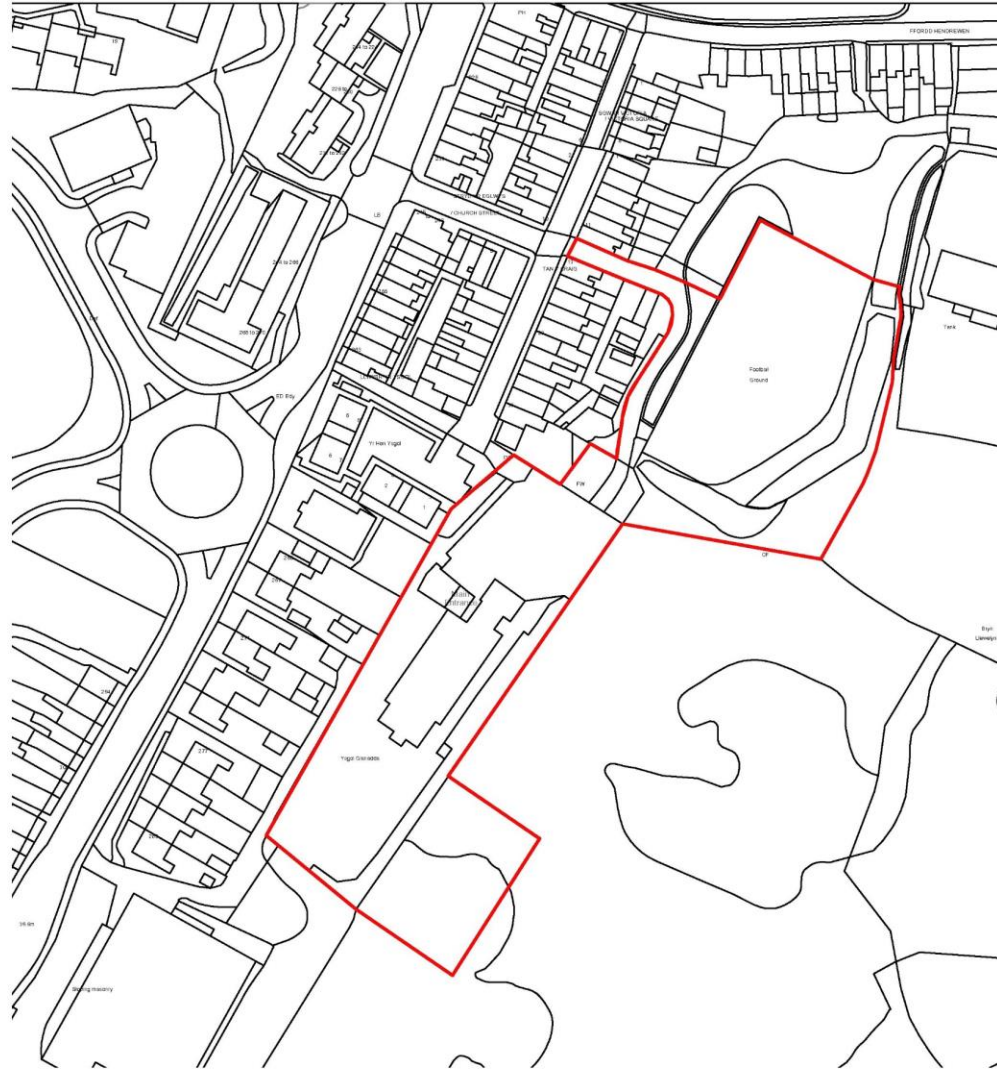
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â'r materion canlynol:

1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Amod Tir Llygredig
4. Rhaid dilyn argymhellion yr Arolwg Ecolegol
5. Rhaid cwblhau arolwg ffotograffig
6. Sicrhau enw ac arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru
3. Uned Draenio Tir



notes:

- All dimensions to be checked and confirmed onsite prior to any work.
- Do not scale off the drawing.
- Any errors, omissions or discrepancies are to be brought to the attention of Lupton Farrow Styles immediately.

key:



Site Boundary

02/11/22
 DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

lingard-farrow-styles
 landscape architects • urban designers / autonomous consultants

ref.	date	description
-	25/07/22	first issue

tel: 01753 4561132 fax: 01743 243602
 email: info@lingardstyles.co.uk

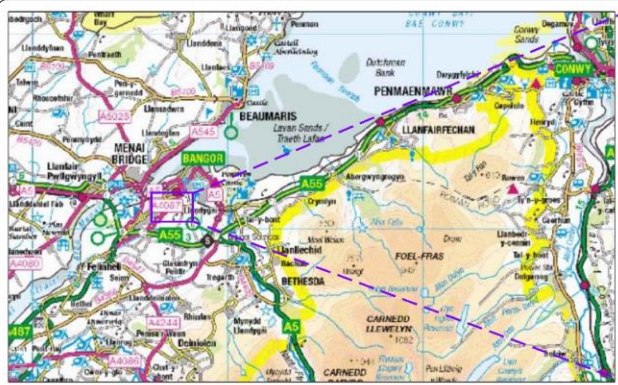
9 College Hill, Shrewsbury Shropshire, SY1 1LZ
 The Studio, Farm Lodge, Leighton, Widdowes, Powys, SY21 9W1



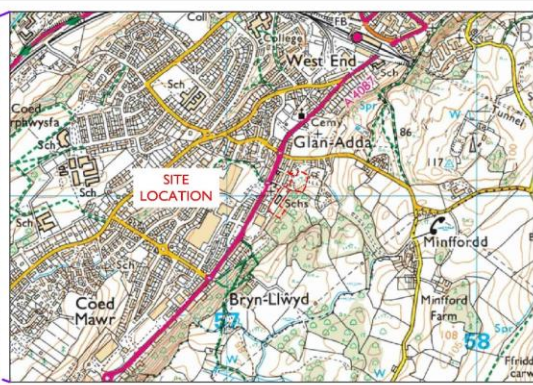
GTG
 Ysgol Ein Harglwyddes
 Caernarfon Road
 Bangor
 Gwynedd LL57 4SG

title:
Site Location Plan

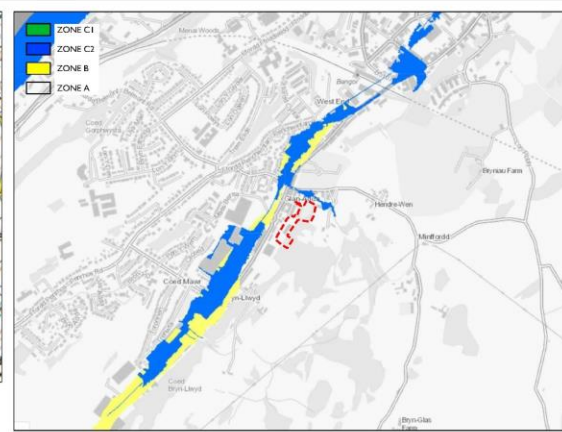
sheq. no.	scale:	drawn:	checked by:
GTG-LFS-XX-XX-DR-L-0030	1:1250 @ A3	THF	PS



APPROX SCALE 1:125,000



APPROX SCALE 1:10,000



DEVELOPMENT ADVICE MAP
APPROX SCALE 1:10,000

SITE CO-ORDINATES
 OS X (Eastings) 252717
 OS Y (Northings) 370993
 Nearest Post Code LL57 40F
 NAD Grid SH4572709 / SH572170993

AREAS

- SITE BOUNDARY 10.120m² (1.012 ha)
- EXISTING IMPERMEABLE AREA (SCHOOL AREA) 3,550m² (0.355 ha)
- EXISTING IMPERMEABLE AREA (ACCESS ROAD) 290m² (0.029 ha)
- PROPOSED IMPERMEABLE AREA 4,390m² (0.439 ha)
- IMPERMEABLE AREA TO DRAIN AS EXISTING 260m² (0.026 ha)

02/11/22
 DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli



EXISTING IMPERMEABLE AREA
APPROX SCALE 1:1000



PROPOSED IMPERMEABLE AREA
APPROX SCALE 1:1000



SURFACE WATER FLOOD RISK MAP
APPROX SCALE 1:10,000



EXISTING SATELLITE IMAGE
APPROX SCALE 1:4,000

NO	DESCRIPTION	BY	CHKD	DATE

NO	SITE BOUNDARY AMENDED	JR	RH	JP	10.08.2022
REV	DESCRIPTION	BT	CH4	APR	DATE

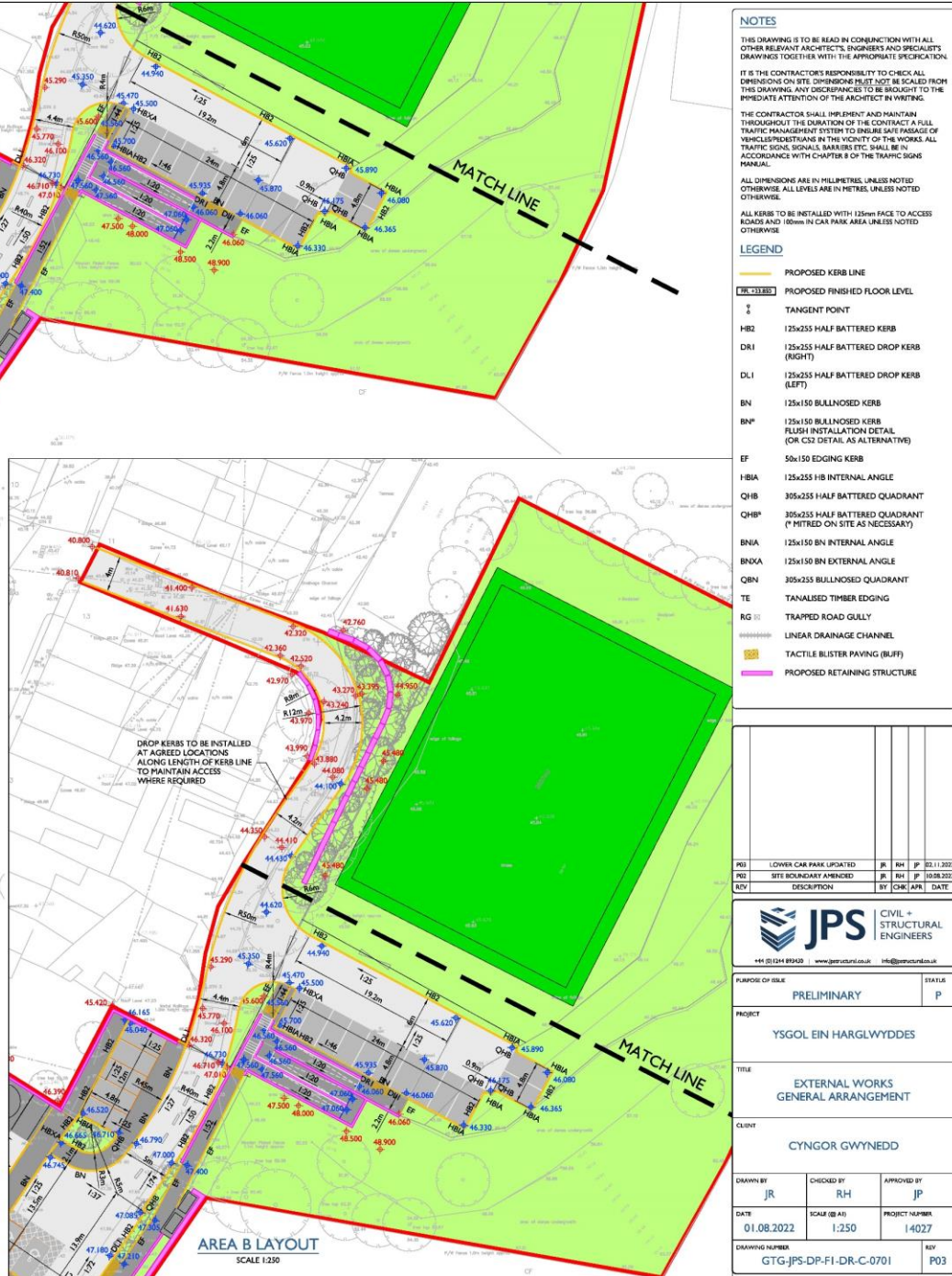
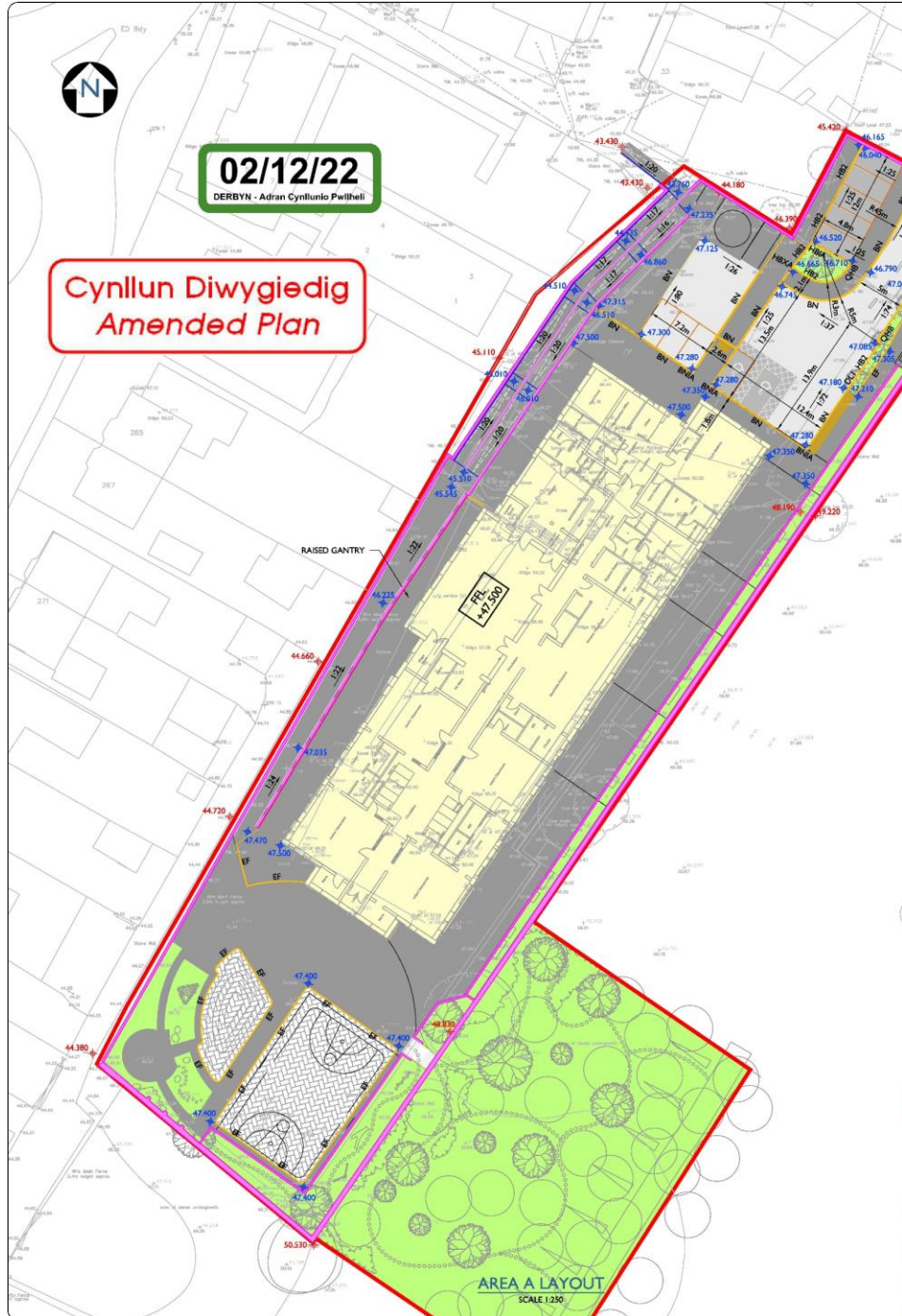
PURPOSE OF ISSUE	PRELIMINARY	STATUS	P
PROJECT	YSGOL EIN HARGLWYDDES		
TITLE	DRAINAGE SCHEME SITE INFORMATION		
CLIENT	CYNGOR GWYNEDD		
DRAWN BY	JR	CHECKED BY	RH
DATE	04.08.2022	APPROVED BY	JP
DRAWING NUMBER	GTG-JPS-DP-FI-DR-C-0500	SCALE (0:1)	As Shown
PROJECT NUMBER	14027	REV	P02



02/12/22
DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Tud. 42



- NOTES**
- THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ARCHITECTS, ENGINEERS AND SPECIALISTS DRAWINGS TOGETHER WITH THE APPROPRIATE SPECIFICATIONS.
- IT IS THE CONTRACTOR'S RESPONSIBILITY TO CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DIMENSIONS MUST NOT BE SCALED FROM THIS DRAWING. ANY DISCREPANCIES TO BE BROUGHT TO THE IMMEDIATE ATTENTION OF THE ARCHITECT BY WRITING.
- THE CONTRACTOR SHALL IMPLEMENT AND MAINTAIN THROUGHOUT THE DURATION OF THE CONTRACT A FULL TRAFFIC MANAGEMENT SYSTEM TO ENSURE SAFE PASSAGE OF VEHICLE OPERATORS IN THE VICINITY OF THE WORKS. ALL TRAFFIC SIGNS, SIGNALS, BARRIERS ETC. SHALL BE IN ACCORDANCE WITH CHAPTER 8 OF THE TRAFFIC SIGNS MANUAL.
- ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES UNLESS NOTED OTHERWISE. ALL LEVELS ARE IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE.
- ALL KERBS TO BE INSTALLED WITH 125mm FACE TO ACCESS ROADS AND 100mm IN CAR PARK AREA UNLESS NOTED OTHERWISE.
- LEGEND**
- PROPOSED KERB LINE
 - ▬ PROPOSED FINISHED FLOOR LEVEL
 - ⊥ TANGENT POINT
 - HBR 125x255 HALF BATTERED KERB
 - DR1 125x255 HALF BATTERED DROP KERB (RIGHT)
 - DL1 125x255 HALF BATTERED DROP KERB (LEFT)
 - BN 125x150 BULLNOSED KERB
 - BN* 125x150 BULLNOSED KERB FLUSH INSTALLATION DETAIL (OR CS2 DETAIL AS ALTERNATIVE)
 - EF 50x150 EDGING KERB
 - HBA 125x255 HB INTERNAL ANGLE
 - QHB 305x255 HALF BATTERED QUADRANT
 - QHBA* 305x255 HALF BATTERED QUADRANT (* MITRED ON SITE AS NECESSARY)
 - BNIA 125x150 BN INTERNAL ANGLE
 - BNXA 125x150 BN EXTERNAL ANGLE
 - QBN 305x255 BULLNOSED QUADRANT
 - TE TANALISED TIMBER EDGING
 - RG ⊕ TRAPPED ROAD GULLY
 - LINEAR DRAINAGE CHANNEL
 - ▨ TACTILE BLISTER PAVING (BLUFF)
 - PROPOSED RETAINING STRUCTURE

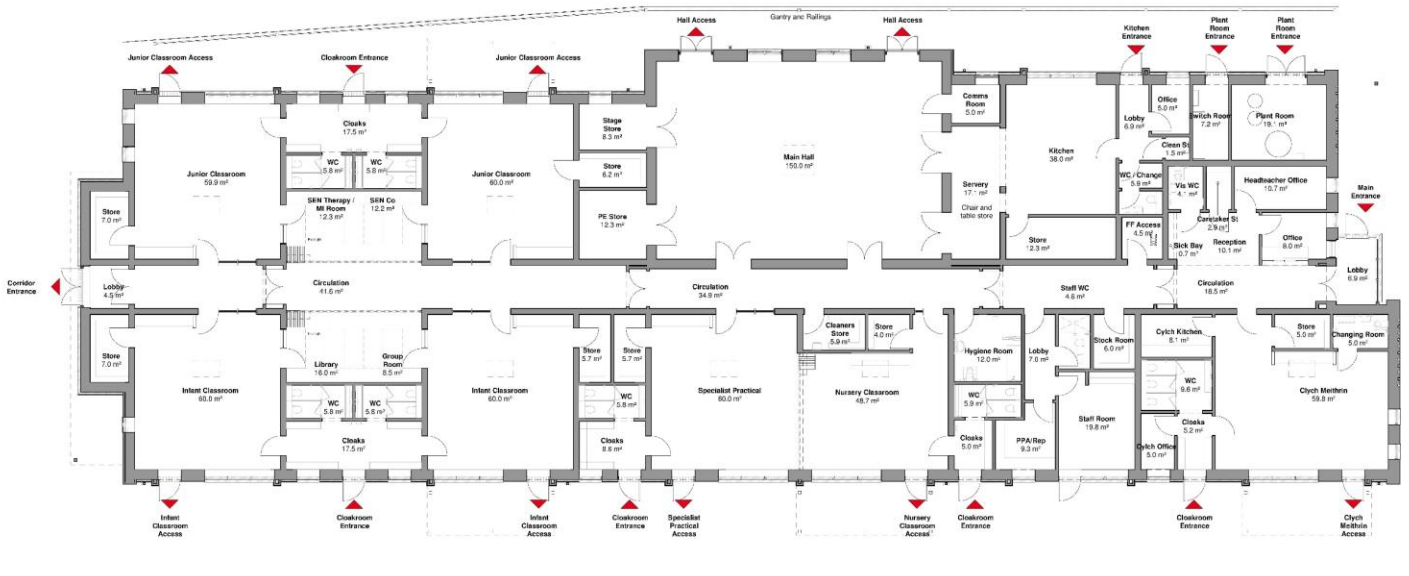
REV	DESCRIPTION	BY	CHK	APP	DATE
001	LOWER CAR PARK UPDATED	JR	RH	JP	22.11.2022
002	SITE BOUNDARY AMENDED	JR	RH	JP	16.08.2022
003					



PROJECT	PRELIMINARY	STATUS	P
PROJECT	YSGOL EIN HARGLWYDDDES		
TITLE	EXTERNAL WORKS GENERAL ARRANGEMENT		
CLIENT	CYNGOR GWYNEDD		
DRAWN BY	JR	CHECKED BY	RH
DATE	01.08.2022	APPROVED BY	JP
DRAWING NUMBER	GTG-JPS-DP-FI-DR-C-0701	SCALE (B A3)	1:250
REV	P03	PROJECT NUMBER	14027

02/11/22
DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

Tud. 43



Room Schedule

Number	Name	Area
00Ground	Specialist Practical	60.0 m ²
	Nursery Classroom	48.7 m ²
	Infant Classroom	60.0 m ²
	Infant Classroom	60.0 m ²
	WC	5.9 m ²
	WC	4.6 m ²
	Cloaks	5.0 m ²
	Hygiene Room	12.0 m ²
	Staff Room	18.8 m ²
	Staff WC	4.6 m ²
	PPA/Rep	9.3 m ²
	Sick Bay	0.7 m ²
	Corridor St	2.9 m ²
	Store	7.0 m ²
	WC	5.9 m ²
	WC	5.9 m ²
	Main Hall	150.0 m ²
	Junior Classroom	59.9 m ²
	Junior Classroom	60.0 m ²
	WC	5.9 m ²
	WC	5.9 m ²
	Staff Room	18.8 m ²
	Cloaks	17.5 m ²
	Cloaks	5.9 m ²
	Store	5.9 m ²
	Store	5.9 m ²
	PE Store	12.3 m ²
	Store	8.0 m ²
	Headteacher Office	10.0 m ²
	Office	8.0 m ²
	Via WC	4.1 m ²
	Store	5.9 m ²
	Store	7.0 m ²
	Plant Room	19.1 m ²
	Plant Room	19.1 m ²
	Cyflwr Methrin	59.8 m ²
	Changing Room	5.0 m ²
	Cloaks	5.0 m ²
	WC	9.8 m ²
	Cyflwr Office	5.0 m ²
	Cyflwr Kitchen	8.1 m ²
	Office	5.0 m ²
	WC / Change	5.9 m ²
	Lobby	6.9 m ²
	Clean St	1.5 m ²
	Senery	17.1 m ²
	Kitchen	38.0 m ²
	Store	12.3 m ²
	Library	16.0 m ²
	Group Room	8.5 m ²
	Room	12.3 m ²
	SEN Therapy /	12.3 m ²
	SEN Co	12.2 m ²
	Circulation	34.9 m ²
	Lobby	4.6 m ²
	Circulation	4.6 m ²
	Circulation	18.8 m ²
	Reception	10.1 m ²
	Corridor	5.0 m ²
	Room	5.0 m ²
	Store	5.0 m ²
	FF Access	6.9 m ²
	Lobby	6.9 m ²
	WC	5.9 m ²
	WC	5.9 m ²
	WC	8.0 m ²
	Cloaks	8.0 m ²
	Store	5.9 m ²
	Switch Room	7.2 m ²
	Circulation	19.7 m ²
	Circulation	17.2 m ²
01First	Roof Access / Plant	68.8 m ²
		1,220.9 m ²

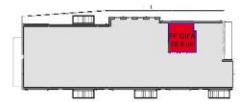
NOTE: Approx 66m² over BGA B889 area due to increased cloak(24m²), circulation (8m²), plant (5m²), toilets (8m²), Practical room WC/cloaks/increase store (7m²), increase plant room (8m²).

Area Type Total

Department	Area
Basic Teaching	406.4 m ²
Infants	160.0 m ²
Learning Resource	36.7 m ²
Staff & Admin	73.2 m ²
Storage	147.1 m ²
Net Area	815.4 m ²
Non Net Area	17.8 m ²
Kitchen	62.6 m ²
Plant	31.3 m ²
Toilets	70.9 m ²
Non Net Area	336.7 m ²
Store total	1,152.1 m ²

NOTE: First Floor plant deck omitted at present

GIFA = 1267.9m² + 68.8m² = 1336.7m²



1:100 @ A

Notes

1. All rooms to be finished to a high standard.
2. All rooms to be finished to a high standard.
3. All rooms to be finished to a high standard.
4. All rooms to be finished to a high standard.
5. All rooms to be finished to a high standard.
6. All rooms to be finished to a high standard.
7. All rooms to be finished to a high standard.
8. All rooms to be finished to a high standard.
9. All rooms to be finished to a high standard.
10. All rooms to be finished to a high standard.

Revisions

No.	Description	Date
1	Issue for tender	02/11/22
2	Issue for tender	02/11/22
3	Issue for tender	02/11/22



GTG-KMA-02-00-DR-
A-7010
[Building]
Stability_LPA_Plus_00Ground

Our Lady's Primary School
Glanada, Tan y Graig
Revision: P05
Status: S3 | Review
Project Number: NGA1075
Drawn By: CJ
Authorised By: PAF
Date: 22/07/24

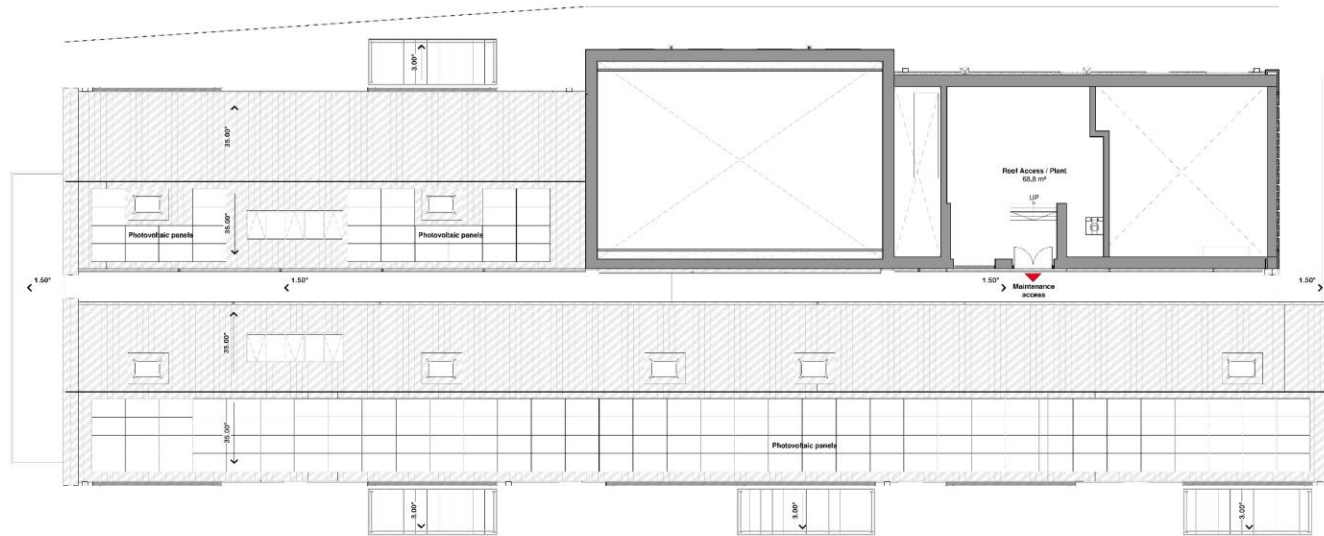
[NOT JUST] architecture

10, Niddale Street | CH1 3HQ
CHESTER | 01244 478005
www.notjustarchitecture.com

02/11/22

DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

Tud. 44



Room Schedule		
Number	Name	Area
00Ground	Specialist Practical	60.0 m ²
	Nursery Classroom	48.7 m ²
	Infant Classroom	60.0 m ²
	Infant Classroom	60.0 m ²
	WC	5.0 m ²
	Store	4.0 m ²
	Cloaks	5.0 m ²
	Hygiene Room	12.0 m ²
	Staff Room	18.8 m ²
	Staff WC	4.0 m ²
	WPA/Bag	9.0 m ²
	Back Bay	0.7 m ²
	Caravan St	2.0 m ²
	Store	7.0 m ²
	WC	5.0 m ²
	WC	5.0 m ²
	Main Hall	190.0 m ²
	Junior Classroom	59.0 m ²
	Junior Classroom	60.0 m ²
	WC	5.0 m ²
	WC	5.0 m ²
	Break Room	6.0 m ²
	Cloaks	17.0 m ²
	Cloaks	17.5 m ²
	Closets	5.0 m ²
	Store	0.3 m ²
	Store	0.2 m ²
	PE Store	12.0 m ²
	Headteacher Office	10.7 m ²
	Office	8.0 m ²
	Visa WC	4.1 m ²
	Store	0.7 m ²
	Store	7.0 m ²
	Lobby	7.0 m ²
	Plant Rooms	19.1 m ²
	Cydh Methrin	59.0 m ²
	Changing Room	5.0 m ²
	Cloaks	5.0 m ²
	WC	9.0 m ²
	Cydh Office	5.0 m ²
	Cydh Kitchen	8.1 m ²
	Office	5.0 m ²
	WC / Change	5.0 m ²
	Lobby	6.0 m ²
	Clean St	1.5 m ²
	Senery	17.1 m ²
	Kitchen	28.0 m ²
	Store	12.0 m ²
	Library	16.0 m ²
	Group Room	8.5 m ²
	SEN Therapy /	12.0 m ²
	SEN Room	12.0 m ²
	SEN Co	12.2 m ²
	Circulation	34.9 m ²
	Lobby	4.0 m ²
	Circulation	4.0 m ²
	Circulation	18.0 m ²
	Reception	10.1 m ²
	Comm Room	5.0 m ²
	Store	5.0 m ²
	RF Access	6.0 m ²
	Lobby	6.0 m ²
	WC	5.0 m ²
	Cloaks	8.0 m ²
	Store	5.0 m ²
	Switch Room	7.0 m ²
	Circulation	19.7 m ²
	Circulation	17.0 m ²
01First	Roof Access / Plant	68.8 m ²
		1,220.0 m ²

NOTE: Approx 66m² over SGA B899 area due to increased cloaks(24m²), circulation (8m²), plant (5m²), toilets (8m²), Practical room WC/cloaks/increase store (7 m²), increase plant room (8m²).

Area Type Total		
Building Bulletin	Department	Area
Basic Teaching	Net Area	406.4 m ²
Info	Net Area	160.0 m ²
Learning Resource	Net Area	36.7 m ²
Staff & Admin	Net Area	73.2 m ²
Storage	Net Area	47.1 m ²
Net Area		815.4 m ²
Circulation	Non Net Area	17.0 m ²
Kitchen	Non Net Area	62.0 m ²
Plant	Non Net Area	31.0 m ²
Toilets	Non Net Area	70.0 m ²
Non Net Area		300.0 m ²
Roof total		1,120.0 m ²

NOTE: First Floor plant deck omitted at present

GIFA = 1267.9m² + 68.8m² = 1336.7m²



0 1 2 3 4m

1:100 @ A

Notes

- 1. All work to be done in accordance with the Building Regulations 2010.
- 2. All work to be done in accordance with the Approved Document A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.
- 3. All work to be done in accordance with the relevant British Standards.
- 4. All work to be done in accordance with the relevant industry best practice.
- 5. All work to be done in accordance with the relevant local authority requirements.
- 6. All work to be done in accordance with the relevant health and safety regulations.
- 7. All work to be done in accordance with the relevant environmental regulations.
- 8. All work to be done in accordance with the relevant fire safety regulations.
- 9. All work to be done in accordance with the relevant accessibility regulations.
- 10. All work to be done in accordance with the relevant energy efficiency regulations.

Revisions

Rev	Description	Date
1	Issue for tender	02/11/22
2	Issue for construction	02/11/22
3	Issue for completion	02/11/22

02/11/22
DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli



0 1 2 3 4m
1:100 @ A

Notes

1. All work to be carried out in accordance with the Building Regulations 2010.
2. All work to be carried out in accordance with the relevant British Standards.
3. All work to be carried out in accordance with the relevant local authority requirements.
4. All work to be carried out in accordance with the relevant health and safety regulations.
5. All work to be carried out in accordance with the relevant environmental regulations.
6. All work to be carried out in accordance with the relevant fire safety regulations.
7. All work to be carried out in accordance with the relevant accessibility regulations.
8. All work to be carried out in accordance with the relevant energy efficiency regulations.
9. All work to be carried out in accordance with the relevant noise regulations.
10. All work to be carried out in accordance with the relevant air quality regulations.
11. All work to be carried out in accordance with the relevant water efficiency regulations.
12. All work to be carried out in accordance with the relevant waste management regulations.
13. All work to be carried out in accordance with the relevant recycling regulations.
14. All work to be carried out in accordance with the relevant carbon footprint regulations.
15. All work to be carried out in accordance with the relevant biodiversity regulations.
16. All work to be carried out in accordance with the relevant climate change regulations.
17. All work to be carried out in accordance with the relevant net zero regulations.
18. All work to be carried out in accordance with the relevant green building regulations.
19. All work to be carried out in accordance with the relevant sustainable building regulations.
20. All work to be carried out in accordance with the relevant circular economy regulations.

Revision Notes

Rev	Date	Description
01	02/11/22	Initial design
02	02/11/22	Revised design
03	02/11/22	Final design

1 LPA_Elevation_Proposed_NorthEast
Scale: 1:100



4No. Bat bricks/bat tubes along the south-east facing elevation

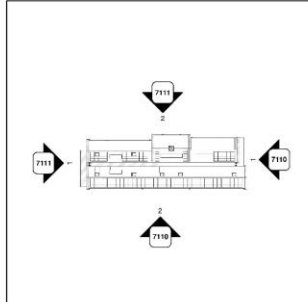
4No. Bat bricks/bat tubes along the south-east facing elevation

2 LPA_Elevation_Proposed_SouthEast
Scale: 1:100

Tud. 45

Legend | GA Elevations

	Element Wall
	Product Cement Fibre Cladding System
	Finish Fofite
	Element Wall
	Product Flagon Red Brick
	Finish Red
	Element Roof
	Product Metal standing seam
	Finish Dark grey
	Element Façade
	Product Metal facade
	Finish Dark grey
	Element Canopy and window flashing
	Product Metal finish
	Finish Olive green



GTG-NJA-02-ZZ-DR-
A-7110
[Building]
Statutory LPA Elevation,
Proposed 01

Our Lady's Primary School
Glanada, Tan y Graig

Revision: P06
Status: S1 / Approval
Project Number: NJA1075
Drawn By: CJ
Authorised By: PAF
Date: 22/07/24

[NOT JUST]
architecture

10 Niddale Street | CH1 9EX
CHESTER | 01244 478005
www.notjustarchitecture.com

02/11/22
DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli



2No. Bat bricks/bat tubes spaced out along the south-west facing elevation

0 1 2 3 4m
1:100 @ A

Notes

1. All work to be in accordance with the current Building Regulations.
2. All work to be in accordance with the current Planning Regulations.
3. All work to be in accordance with the current Environmental Regulations.
4. All work to be in accordance with the current Health and Safety Regulations.
5. All work to be in accordance with the current Fire Regulations.
6. All work to be in accordance with the current Electrical Regulations.
7. All work to be in accordance with the current Gas Regulations.
8. All work to be in accordance with the current Water Regulations.
9. All work to be in accordance with the current Drainage Regulations.
10. All work to be in accordance with the current Road Regulations.
11. All work to be in accordance with the current Air Quality Regulations.
12. All work to be in accordance with the current Noise Regulations.
13. All work to be in accordance with the current Light Pollution Regulations.
14. All work to be in accordance with the current Heat Emission Regulations.
15. All work to be in accordance with the current Energy Efficiency Regulations.
16. All work to be in accordance with the current Carbon Footprint Regulations.
17. All work to be in accordance with the current Biodiversity Regulations.
18. All work to be in accordance with the current Heritage Regulations.
19. All work to be in accordance with the current Archaeology Regulations.
20. All work to be in accordance with the current Ancient Monuments Regulations.
21. All work to be in accordance with the current Scheduled Monuments Regulations.
22. All work to be in accordance with the current Listed Buildings Regulations.
23. All work to be in accordance with the current Conservation Areas Regulations.
24. All work to be in accordance with the current National Parks Regulations.
25. All work to be in accordance with the current National Scenic Areas Regulations.
26. All work to be in accordance with the current National Nature Reserves Regulations.
27. All work to be in accordance with the current National Parks and Scenic Areas Regulations.
28. All work to be in accordance with the current National Nature Reserves Regulations.
29. All work to be in accordance with the current National Parks and Scenic Areas Regulations.
30. All work to be in accordance with the current National Nature Reserves Regulations.

Revision Notes

Rev	Description	Date
01	Issue for tender	02/11/22
02	Revise to reflect client feedback	02/11/22
03	Revise to reflect planning conditions	02/11/22
04	Revise to reflect structural requirements	02/11/22
05	Revise to reflect MEP requirements	02/11/22
06	Revise to reflect final design decisions	02/11/22
07	Revise to reflect final design decisions	02/11/22
08	Revise to reflect final design decisions	02/11/22
09	Revise to reflect final design decisions	02/11/22
10	Revise to reflect final design decisions	02/11/22

1 Elevation_Proposed_SouthWest
Scale: 1 : 100

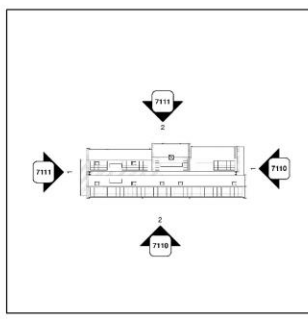


2 Elevation_Proposed_NorthWest
Scale: 1 : 100

Tud. 46

Legend | GA Elevations

	Element Wall
	Product Cement Fibre Cladding System
	Finish Fofite
	Element Wall
	Product Ryabon Rec Brick
	Finish Red
	Element Roof
	Product Metal standing seam
	Finish Dark grey
	Element Façade
	Product Metal facade
	Finish Dark grey
	Element Canopy and window flashing
	Product Metal finish
	Finish Olive green



GTG-NJA-02-ZZ-DR-
A-7111
[Building]
Statutory LPA Elevation,
Proposed 02

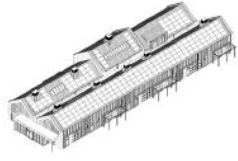
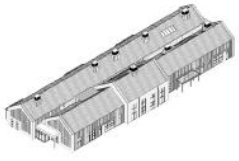
Our Lady's Primary School
Glanada, Tan y Graig

Revision: P06
Status: S4 / Approval

Project Number: NJA1075
Drawn By: CJ
Authorised By: PAF
Date: 22/07/24

[NOT JUST]
architecture

10 Nidolau Street | CH1 9RQ
CHESTER | 01244 478005
www.notjustarchitecture.com



Tud. 47







Photograph | Typical terrace housing located to the North



Photograph | View of retail units off Caernarfon Road



Photograph | Recently completed flats to the West



Photograph | View of the site from the retail units across Caernarfon Road



Character | Existing Ysgol Glanadda building prior to the arson attack