Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 22AIN MAI, 2023

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Hybrid
Siambr Dafydd Orwig, Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon LL55 1SH ac yn Rhithiol drwy Zoom

D.S. Ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif **C23/0116/09/LL - 1 Idris Villas, Tywyn, Gwynedd, LL36 9AW** i'w gynnal 15-05-23.
Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod ar y safle am 10:30am

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 12 Mai 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 Gareth 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. ETHOL CADEIRYDD

I ethol Cadeirydd ar gyfer 2023 – 2024

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

I ethol Is-gadeirydd ar gyfer 2023 - 2024

3. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

5. MATERION BRYS

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

6. COFNODION 6 - 18

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 20fed o Ebrill 2023 fel rhai cywir

7. CAIS AM ORCHYMYN DAN DDEDDF RHEOLI TRAFFIG Y FFYRDD 1984 19 - 26

GORCHYMYN CYNGOR GWYNEDD GWAHARDDIADAU, CYFYNGU AROS A MANNAU PARCIO AR Y STRYD A DIRYMU (ARDAL ARFON RHIF 20) (CAERNARFON) 2023

Ystyried yr adroddiad i gymeradwyo cyflwyno gwaharddiadau dim aros ar unrhyw adeg, 'Llinellau Melyn Dwbl' ar Ffordd Dosbarth 1 A4086 - Ffordd Llanberis, Rhosbodrual

---

8. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

8.1 CAIS RHIF C23/0116/09/LL 1 IDRIS VILLAS, TYWYN, GWYNEDD, LL36 9AW 27 - 52

Ail-gyflwyniad: Newid defnydd tir i greu iard storio/ gwerthiant yn gysylltiedig a'r eiddo masnachol presennol, ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa

gerbydol i'r iard

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Pughe

Dolen i ddogfennau cefndir perthnasol

8.2 CAIS RHIF C23/0212/30/LL PANT VALLEY, RHYDLIOS, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8LF 53 - 65

Codi adeilad newydd i'w ddefnyddio fel storfa amaethyddol ynghyd a gwaith tirlunio cysylltiol (ail gyflwyniad)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

8.3 CAIS RHIF C23/0089/39/AM GAREJ MYNYTHO, MYNYTHO, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7RH 66 - 98

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ddymchwel tŷ annedd a chyn fodurdy fasnachol ynghyd ag adeiladau cysylltiol a chodi 5 tŷ deulawr marchnad leol, gosod 16 uned gwyliau hunan wasanaeth, adeiladu tafarn/tŷ bwyta, tirlunio, creu safleoedd parcio a gwaith i addasu mynedfa gerbydol bresennol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Angela Russell

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

8.4 CAIS RHIF C23/0148/17/LL UWCHLAW'R RHOS, PENYGROES, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 7UE 99 - 117

Adeiladu tŷ menter gwledig a gwaith cysylltiol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Arwyn Herald Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 17-04-23

Yn bresennol:

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

Y Cynghorwyr: Louise Hughes, Elin Hywel, Delyth Lloyd Griffiths, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

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

Nodwyd bod Idwal Williams, Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu yn ymddeol o'r Gwasanaeth Cynllunio ddiwedd y mis. Diolchwyd iddo am ei gyngor a'i gefnogaeth parod bob amser a dymunwyd ymddeoliad hapus iddo.

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth Coj Parry a'r Cynghorwyr Rheinallt Puw a Dafydd Meurig (Aelodau Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C22/0256/13/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd ADRA

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

b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0179/11/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd John Pughe (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C23/0116/09/LLL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 20 Mawrth 2023 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 polisïau

PENDERFYNWYD

5.1 CAIS RHIF C23/0179/11/DT
33, Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA

Estyniad a newidiadau i eiddo, ynghyd â throsi gofod y to yn ystafell wely ac ystafell ymolchi ac anecs yng nghefn yr annedd.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer ymgymryd â newidiadau i dŷ deulawr presennol. Byddai'r gwaith yn cynnwys :
- codi estyniad llawr cyntaf ar ben modurdy unllawr presennol sydd ar flaen yr eiddo
- codi estyniad unllawr blaen gyda tho unllethr wrth ochr y modurdy presennol
- Trosi gofod to'r tŷ presennol yn ofod byw ychwanegol, a
- Codi estyniad deulawr cefn i weithredu fel "anecs" i'r prif dŷ.

Eglurwyd bod y safle o fewn cwrtil tŷ ‘33 Bryn Eithinog sy’n eiddo ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y’i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl). Byddai'r eiddo yn cynyddu o dŷ pedair llofft, i dŷ gydag anecs a fyddai â chyfanswm o chwe llofft. Ategwyd bod y cynllun yn un diwygiedig i’r un a wrthodwyd yn flaenorol gan i'r Pwyllgor ystyried y byddai'r bwriad yn gyfystyr a gorddatblygiad o'r eiddo ac, oherwydd graddfa, gosodiad ac uchder yr estyniadau, y bydd yn creu elfen ormesol a fyddai'n dominyddu eiddo preifat cyfagos (cais cynllunio C22/0608/11/LL)

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Cyfeiriwyd at brif newidiadau i'r cynlluniau - lleihau lled llawr gwaelod yr anecs; cael gwared â ffenestri cromen o'r edrychiad deheuol a gosod ffenestri to yn eu lle; gosod ffenestr do ychwanegol yn llethr cefn (gogleddol) to'r anecs. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau preifat a mwynderau cyffredinol ac argymhellwyd caniatáu’r cais yn unol â gosod amodau perthnasol.

b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Er bod yr estyniad ychydig yn llai, yr un yw’r rhesymau gwrthod
- Pryderon cymdogion yn parhau'r un fath
- Bod graddfa a gosodiad y bwriad yn ormesol
- Bod y newid yn rhy fach – nid yn ddigonol i gysuro trigolion cyfagos
- Pryder y bydd yr anecs yn cael ei defnyddio fel AirBnB – dim angen hyn mewn ardal breswyl
- Bod y bwriad ar brif lwybr mynediad Ysgol Friars
- Cynyddu traffig

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais gan fod graddfa a maint y bwriad yn ormod i’r safle

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:

- Pryder bod y tŷ yn cael ei ddefnyddio fel Tŷ Amlfeddiannaeth er nad oes tystiolaeth ffurfiol o hyn

PENDERFYNWYD GWRTHOD

Byddai'r bwriad arfaethedig yn gyfystyr a gorddatblygiad o eiddo anheddol domestig ac oherwydd graddfa, gosodiad ac uchder bydd yn creu elfen ormesol a fyddai'n dominyddu eiddo preifat cyfagos gan niweidio mwynderau trigolion lleol yn groes i ofynion Polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.

5.2 CAIS RHIF C22/0950/11/LL
340 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1YA

Newid defnydd cyn glwb nos i 9 fflat hunangynhwysol 1 ystafell wely

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer trosi tri llawr uchaf adeilad pedwar llawr a fu gynt yn glwb nos ar Stryd Fawr Bangor yn naw fflat un llofft - byddai'r llawr gwaelod yn parhau fel uned mân-werthu. Eglurwyd bod caniatâd wedi ei roi yn 2017 i newid defnydd y cyn clwb nos yn siop ar y llawr gwaelod a thri fflat hunangynhaliol a llety myfyrwyr 11 ystafell wely (Tŷ Aml Feddiannaeth - TAF) ar y lloriau uwch - y gwaith ar y datblygiad hwnnw wedi dechrau ac felly'r caniatâd cynllunio yn parhau i fod yn weithredol.

Saif yr adeilad o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol fel y'i diffinnir yn y CDLl. Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan iddo fod am 5 neu ragor o anheddau newydd. Ystyriwyd yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI1 o'r CDLl. Nodwyd y bu i'r cais fod gerbron y Pwyllgor ar 20/03/23 pryd gohiriwyd y drafodaeth er mwyn cynnal ymgynghoriad gyda 3ydd parti oedd heb ei gwybyddu am y cais.

Ystyriwyd fod y bwriad i greu 9 fflat yn dderbyniol o safbwynt defnydd, lleoliad a graddfa a'r effeithiau posibl ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac ar fwynderau unigolion. Byddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLl mewn ffordd sydd yn ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai lleol. Yng nghyd-destun fforddiadwyedd, wedi ystyried maint a lleoliad y fflatiau, ni ddisgwylid i'r prisiau godi allan o afael trigolion lleol a bydd y fflatiau hyn oll yn' fforddiadwy trwy ddyluniad' - ni ystyriwyd felly bod angen cyfiawnhad drwy gael trefniant ffurfiol i sicrhau fforddiadwyedd cyfran o'r unedau hyn.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:

- Nad oes defnydd gwahanol i'r Stryd Fawr bellach

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau:

1. **Amser 5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig**

Nodyn : Dŵr Cymru

5.3 CAIS RHIF C23/0072/16/LL
Plot C6. Parc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor, LL57 4 BG

Codi adeilad ar gyfer Dosbarthiadau Defnydd B1/B2,/B8 (gyda Chownter Masnach mewn unrhyw uned B8) ac adeilad i'w ddefnyddio fel Masnachwr Adeiladwyr (storio, dosbarthu, cownter masnach, swyddfeydd a manwerthu ategol) gyda storfa allanol gysylltiedig, ardal arddangos, mynediad, parcio, goleuadau, ffensys, tirweddu caled a meddal.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn un am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi dau adeilad ar un o leiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Byddai un o'r adeiladau (Adeilad 1) wedi ei rannu'n chwe uned, gyda'r bwriad o gael caniatâd hyblyg er mwyn caniatáu defnyddiau o fewn Dosbarthiadau Defnydd B1 (Busnes), B2 (Diwydiannol cyffredinol) neu B8 (Gwasanaethau Storio neu Ddosbarthu) o fewn yr unedau. Byddai'r ail adeilad (Adeilad 2) ar gyfer defnydd gan fusnes masnachwyr adeiladu (Defnydd Unigryw).

Eglurwyd bod Parc Bryn Cegin yn cael ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLl – y cynnig ar gyfer Adeilad 1 yn gyson gyda'r polisi hwnnw a defnydd Adeilad 2 fel masnachwr adeiladu yn ddefnydd unigryw nad ydyw'n disgyn dan unrhyw ddosbarth defnydd penodol. Mae Polisi CYF 3 yn annog gwarchod safleoedd busnes dynodedig ar gyfer y defnydd a glustnodwyd oni bai bod amgylchiadau eithriadol ar gyfer defnydd amgen. Mae'r polisi'n gosod pedwar maen prawf ar gyfer asesu cynigion sy'n cynnwys;

- bod cyfiawnhad gorbwysol ar gyfer y datblygiad
- bod graddfa'r cynllun yn cyd-fynd yn bennaf ag angen y gweithlu ar safle cyflogaeth
- Na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tanseilio swyddogaeth y safle cyflogaeth
- Na fydda'r datblygiad yn arwain at tan-ddarpariaeth o dir cyflogaeth defnydd B1

Wedi ystyried pwysigrwydd y cynllun ar gyfer sicrhau datblygiad busnes ar safle o strategol bwys sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd maith, nodwyd bod cyfiawnhad eithriadol dros ganiatáu'r datblygiad arfaethedig ar safle cyflogaeth ddynodedig yn unol â Pholisi CYF 3 y CDLl.

Yng nghyd-destun materion archeolegol, nodwyd bod safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol yn olrhain tystiolaeth o Oes yr Haearn a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Am resymau ymarferol, ni chloddiwyd pob rhan o'r safle yn ystod y gwaith blaenorol a chyfeiriwyd at stribed o dir ar gyrion y safle sydd â photensial i fod â deunydd archeolegol o bwys. Awgrymodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) bod angen amod cynllunio er sicrhau bod gwaith archwilio priodol yn digwydd cyn i'r tir gael ei effeithio gan ddatblygiad.

Yng nghyd-destun materion isadeiledd a chynaliadwyedd nodwyd bod Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes ac wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwyliedig. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad a cadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol gan y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Bydd angen systemau draenio

cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd a bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Cyfeiriwyd at y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais ynghyd a Datganiad Ynni a Chynaliadwyedd yn adnabod camau i leihau ôl-troed carbon y datblygiad. Nodwyd bod disgwyl gwybodaeth ychwanegol o safbwynt sicrhau na fydd llif ddŵr o'r ffordd fewnol newydd yn effeithio ar y rhwydwaith ffyrdd presennol ond, o dderbyn y wybodaeth, ac o ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy, ystyriwyd y bydd y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 5, PS 5 a PS 6 sy'n sicrhau na fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod adroddiad y swyddogion yn un trylwyr iawn ac yn arwain at argymhelliad o gymeradwyo'r cais
- Bod y safle yn Safle Busnes / Cyflogaeth Strategol ac nad yw hyd yma wedi darparu unrhyw swyddi.
- Bod cais ar gyfer masnachwr adeiladwyr wedi ei gymeradwyo yn ddiweddar ac nad oedd unrhyw reswm i gredu na fydd y datblygiad hwnnw yn mynd rhagddo. Wrth gyfuno'r cais hwnnw gyda'r cais yma am unedau llai a masnachwr adeiladwyr, gall fod rhyw 80 o swyddi newydd yn cael eu creu o fewn yr 18 mis nesaf. Gobeithio y bydd y datblygiadau hyn yn gweithredu fel catalydd ac y bydd datblygiadau eraill yn dilyn yn fuan.
- Bod y cais wedi ei gyflwyno mewn dwy ran. Masnachwr adeiladwyr yw un a'r gweithredwr wedi'i gadarnhau. Bydd yr holl staff, waeth beth fo'u swydd yn cael eu recriwtio yn lleol. Bydd yr unedau eraill yn rhai hapfasnachol a hyd yma nid oes unrhyw ddeiliaid. Byddant yn cael eu hadeiladu fel cregyn yn barod ar gyfer eu haddasu i feddianwyr y dyfodol – yn debygol o apelio at fusnesau lleol presennol sy'n gobeithio ehangu.
- Yr unig faterion a godwyd yn ystod y broses ymgeisio oedd materion archaeoleg a dŵr ffo. Y gobaith yw y bydd yr amod archaeoleg a awgrymwyd yn cael ei dderbyn a bydd y datblygiad yn gallu mynd yn ei flaen tra bydd gwaith archeolegol yn cael ei wneud yn y mannau pwysig.
- Bod adroddiad y swyddog yn nodi nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynllun mewn perthynas â'i effaith ar drafnidiaeth er gwaethaf gofyn am fwy o wybodaeth am ddŵr draenio. Ymatebwyd i'r cais ac arddangoswyd na fydd dŵr yn draenio i'r ffordd. Mewn ymateb i'r angen am gymeradwyaeth SDS - y broses honno ar y gweill.
- Bod adroddiad trylwyr y swyddogion yn nodi, 'O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Rhoddwyd ystyriaeth i bob mater cynllunio ac ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw neu'r gymuned yn gyffredinol'.

- Gofyn felly i'r Pwyllgor dderbyn yr argymhelliad

c) Er bod yr Aelod Lleol, Y Cynghorydd Dafydd Meurig, wedi ymddiheuro, nodwyd mewn e-bost nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais ac nid oedd wedi derbyn unrhyw sylwadau gan etholwyr

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Croesawu unedau llai ar gyfer busnesau llai
- Croesawu bod Bryn Cegin yn datblygu wedi cyfnod hir o fod yn wag

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Swyddog Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau trafodaethau ynghylch materion priffyrdd ac archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda'r cynlluniau**
3. **Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad ecolegol / cynllun tirlunio**
4. **Amodau Archeoleg**
5. **Caniateir defnyddio Unedau 1 - 6 (Adeilad 1) at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8**
6. **Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog**
7. **Oriau Agor : 06:30 i 18:00 Llun i Gwener, 06:30 i 17:00 Dydd Sadwrn a 08:00 i 16:00 ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc**

Nodiadau
1. **Dŵr Cymru**
2. **Uned Draenio Tir**
3. **Network Rail**

5.4 CAIS RHIF C23/0122/14/DT
Bron y Gaer, Ffordd Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1DY

Cais deiliad tŷ i ddymchwel estyniad cefn, lolfa haul ac adeilad allanol presennol a chodi estyniad deulawr ochr ac estyniad unllawr yng nghefn yr eiddo yn ei le.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais deiliaid tŷ ydoedd i adeiladu estyniad deulawr ochr ac estyniad unllawr ar gefn yr eiddo. Bydd gwaith yn cynnwys dymchwel yr adeilad allanol sydd yn bresennol yn yr ardd gefn ynghyd â dymchwel yr estyniadau unllawr cefn presennol a'i disodli gydag estyniad ochr deulawr ac estyniad unllawr yn y cefn.

Eglurwyd bod gan yr eiddo gwrtil eithaf helaeth gyda gardd fawr yng nghefn yr eiddo ei hun wedi ei sgrinio gan lwyni, coed a chloddiau sefydledig - wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu'r dref ac oddi fewn i ardal sefydledig breswyl ar gyrion Caernarfon.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn gyflogedig gan yr Adran Cynllunio.

Nodwyd bod yr egwyddor o godi estyniad ar y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf. Ystyriwyd, yng nghyd-destun lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol bod

y cynllun a gyflwynwyd, ei raddfa, deunydd a dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion Polisi PCYFF 3.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi to
4. Deunyddiau i weddu.
5. Amod draenio dŵr wyneb

5.5 CAIS RHIF C22/0256/13/LL
Brig Y Nant, Coetmor New Road, Bethesda, LL57 3LU

Codi 18 tŷ, ffordd newydd a thirlunio

a) Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 20.03.23 er mwyn cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle bore 17-04-23 pryd cafodd rhai o'r Aelodau gyfle i weld y safle yng nghyd-destun ei amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol.

Yn unol â chais un o'r Aelodau cyflwynwyd llun o'r awyr o'r safle yn y Pwyllgor

Atgoffwyd yr Aelodau mai cais ydoedd ar gyfer codi 18 tŷ fforddiadwy, ffordd stad newydd a thirlunio ar safle segur o fewn ffin datblygu Bethesda. Amlygwyd hefyd bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal a bod y safle yn 'un a ddatblygwyd o'r blaen' ac yn addas ar gyfer adeiladu 18 tŷ fforddiadwy arno.

Yng nghyd-destun materion gweledol, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli ar lwyfandir sy'n segur ei ddefnydd er gellid ei ddisgrifio fel tir llwyd. Nodwyd, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac y byddai'r bwriad yn creu cyfraniad positif i gymeriad adeiledig y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan rhai o ddeiliaid anheddau cyfagos o safbwynt mwynderau yn ymwneud a gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn. Er hynny, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn golygu colli preifatrwydd a chreu gor-edrych sylweddol nac arwyddocaol i mewn i gefnau tai Rhos y Coed sy'n cefnu a safle'r cais. Cydnabuwyd y bydd rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad ond na fyddai'n wahanol i unrhyw aflonyddwch sŵn sy'n deillio o fewn ardaloedd preswyl yn gyffredinol megis gweithgareddau domestig a thrafnidiaeth gysylltiedig. Fodd bynnag, gellid cynnwys amodau sy'n cyfyngu ar oriau gweithio gyda'r ymgeisydd eisoes wedi cadarnhau byddai unrhyw gontractwr yn gweithio i ofynion Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol.

Mewn ymateb i bryderon lleol, yr Uned Trafnidiaeth ar Awdurdod Cynllunio Lleol, cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth cais mewn ymateb i'r pryderon a godwyd ar sail diogelwch ffyrdd oedd yn cyfeirio at faterion penodol.

- Bod y gyffordd bresennol i'r A5 yn gweithredu'n effeithlon ac yn ddiogel yn dilyn asesiad o data Crash Map. Er bod yr Aelod Lleol wedi tynnu sylw bod damwain wedi cymryd lle ar ddechrau'r flwyddyn ger y gyffordd, mae'r asiant ynghyd ag ymgynghorwr trafnidiaeth yr ymgeisydd wedi ymchwilio erthyglau papur newydd ac nid yw'n ymddangos bod y damwain wedi cymryd lle ar y gyffordd rhwng yr A5 a Coetmor New Road ac mai digwyddiad unigol ydoedd yn cynnwys un car wedi colli rheolaeth. Yn ychwanegol, dywed yr ymgynghorwr na ellid datgan fod y gyffordd ei hun yn gweithredu'n anniogel gan mai un ddamwain yn unig sydd wedi cymryd lle yno o fewn y 5 mlynedd diwethaf ac nid yw hyn yn cael ei ystyried fel amlder anghyffredin ar gyfer unrhyw gyffordd.
- Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn rhagweld byddai'r datblygiad yn cynhyrchu 9 symudiad dwyffordd gan gerbydau yn ystod oriau brig ac ni fyddai hyn yn gynnydd materol i lefel llif traffig presennol sy'n defnyddio Coetmor New Road.
- Ymgymerwyd â chyfrif llif traffig (Automatic Traffic Count) i bennu llif traffig ar y gyffordd a daw'r cyfrif i'r canlyniad mai cynnydd o 1% mewn llif traffig fydd yn defnyddio'r gyffordd – nid yw hyn yn cael ei ystyried yn gynnydd materol i'w ddefnydd presennol.
- Bod y cyfrif llif traffig hefyd wedi cael ei ddefnyddio i bennu addasrwydd gwelededd o'r gyffordd ar hyd yr A5. Daeth i gasgliad bod y gwelededd i'r de ac i'r gogledd yn cydymffurfio a safonau statudol a argymhellir gan Lywodraeth Cymru.
- Bod Datganiad Trafnidiaeth yn cadarnhau drwy ddefnyddio dadansoddiad *swept path analysis* bod hi'n bosibl i ddau gar fynd heibio ei gilydd ar y fynedfa o'r safle i Coetmor New Road heb achosi tagfeydd. Bydd system blaenoriaethu yn cael ei weithredu ar y fynedfa fel bod ceir sy'n dod i mewn i'r safle yn cael blaenoriaeth dros y ceir sy'n dod allan o'r safle.
- Bydd rhan o'r fynedfa yn cael ei rannu gan gerbydau a defnyddwyr y llwybr cyhoeddus sy'n cysylltu'r safle gyda Ffordd Coetmor.

Ail-ymgynghorwyd gyda Llywodraeth Cymru a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau eu bod yn tynnu eu cyfarwyddyd gwreiddiol yn ei ôl gan ddatgan bod y gyffordd yn dderbyniol. Er bod ganddynt bryderon ynglŷn ag addasrwydd Coetmor New Road i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol, roeddynt hefyd yn datgan bod y rhan yma o'r rhwydwaith ffyrdd lleol y tu hwnt i'w awdurdodaeth statudol.

Yn ogystal, wedi derbyn y wybodaeth, ail-ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth a bellach nid oedd ganddynt bryderon bellach ynglŷn ag addasrwydd y fynedfa bresennol i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol na phryderon parthed cynnydd defnydd o'r ffordd sirol Coetmor New Road.

Er yn cydnabod bod pryderon sylweddol wedi eu derbyn parthed addasrwydd y fynedfa bresennol ynghyd a'r gyffordd gyda'r A5 islaw safle'r cais bod yr ymgeisydd wedi dygymod ac ymateb i'r pryderon drwy gyflwyno gwybodaeth a thystiolaeth bellach ac o ganlyniad i'r wybodaeth yma a'r cyngor a dderbyniwyd gan yr uned trafnidiaeth, ystyriwyd fod y bwriad bellach yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a cherddwyr.

Yng nghyd-destun materion llecynnau agored, amlygwyd pryderon y Pwyllgor i beidio darparu llecyn agored o fewn y safle fel rhan o'r datblygiad gan ystyried bod diffyg llecynnau chwarae anffurfiol i blant ynghyd a diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn nalgylch safle'r cais. Amlygwyd bod y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn nodi bod cyngor ar gyfer pennu pellter cerdded ynghyd ag amser cerdded sy'n cael eu hystyried yn dderbyniol a hygyrch i lecynnau agored. Yn yr achos

yma, lleoli'r llecyn chwarae agosaf nid nepell o safle'r cais a chyfochrog a'r A5 rhwng Min Ogwen a Coed Hyfryd gyda llwybr cyhoeddus yn ei gysylltu â Coetmor New Road ac union gyferbyn a'r fynedfa i safle'r cais. Ategwyd bod asiant yr ymgeisydd yn nodi bod Cae Chwarae Clwb Rygbi Bethesda o fewn 650m i safle'r cais gyda chaeau chwarae Ysgol Dyffryn Ogwen 100m o safle'r cais gyda *chwantwm* o lecynnau chwarae o'r fath o fewn lleoliadau agos i'r safle yn uchel.

O nodi'r wybodaeth ystyriwyd bod y fath sefyllfa yn un eithriadol ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad arfaethedig. I'r perwyl hyn, ac yn unol â gofynion y CCA, yr ymgeisydd eisoes wedi ymrwymo i gyfrannu'n ariannol tuag at ddarpariaeth llecynnau agored oddi ar y safle.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn gwella ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol gyda 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy, yn ymateb i'r anghenion sydd wedi'u hadnabod yn lleol

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Bod yr angen am dai wedi ei dystiolaethu
- Bod y safle yn ddigon mawr ac wedi ei leoli yng nghanol Bethesda
- Yn gefnogol i adeiladu tai fforddiadwy, ond 18 yn ormod ar gyfer y safle yma – yn orddatblygiad
- Bod angen ystyried mwynderau chwarae plant – croesi ffordd yn beryglus
- Bod potensial cael 36 car ar y safle fyddai yn creu effaith ar yr allt serth i'r safle.
- Er yn gefnogol i'r egwyddor bod angen tai i bobl lleol, pryderon traffig yn goroesi
- Tynnu dau dŷ a chynnig lle chwarae fel rhan o'r datblygiad - hyn yn cynnig llai o effaith ar fwynderau trigolion lleol. Cyfle yma i greu lle chwarae, llefydd i eistedd - cyfle i greu cymuned
- Bod mynediad i'r safle yn gul - dim lle i ddau gar basio ei gilydd
- Pam cynnig lle chwarae i blant oddi ar y safle? - angen sicrhau bod llefydd chwarae yn cael eu cynnwys o fewn y safle yn unol â pholisïau. Pam na ellid cydymffurfio a pholisïau - rhaid sicrhau diogelwch plant - sarhaus yw cynnig cyn lleied o arian

ch) Mewn ymateb i sylwadau yn ymwneud a phryderon traffig, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod ystyriaeth fanwl wedi ei roi i faterion trafnidiaeth ynghyd ag ymgynghori gydag arbenigwyr trafnidiaeth y Cyngor a Llywodraeth Cymru. Amlygodd, petai'r Pwyllgor yn gwrthwynebu'r cais ar sail materion trafnidiaeth bydd hyn yn arwain at gostau apêl sylweddol.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodi mynediad o'r safle i'r llwybr troed

Gan fod canlyniad y bleidlais yn gyfartal, defnyddiodd y Cadeirydd ei bleidlais fwrw o blaid yr argymhelliad.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol addysgol a llecynnau agored ac i'r amodau isod; -

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Cyflwyno a chytuno cynllun tirlunio a thirweddu meddal a chaled sy'n cadarnhau rhywogaethau coed.**
4. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.**
5. **Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Arolwg Ymlusgiaid; Asesiad Effaith Coedyddiaeth; Arolwg Coed ac Adroddiad Arolwg Botanegol.**
6. **Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i'r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.**
7. **Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.**
8. **Cyflwyno a chytuno gyda Chynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLl.**
9. **Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth parthed gwelliannau i'r fynedfa a'r llecynnau parcio.**
10. **Cyflwyno a chytuno gydag esiamplau o ddeunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr anheddau preswyl.**
11. **Cyflwyno a chytuno gyda chynllun gwelliannau bioamrywiaeth i gynnwys manylion goleuo chlwydfanau ystlumod.**
12. **Cyflwyno a chytuno gydag Asesiad Risg Bioddiogelwch ar gyfer difa llysiau'r dial sydd ar rannau o'r safle.**
13. **Cyflwyno a chytuno manylion y paneli solar.**
14. **Cyflwyno a chytuno manylion Arolwg Tir Rhan 2 ar gyfer asesu sefydlogrwydd y safle.**
15. **Creu mynediad o'r safle i'r llwybr troed**

Nodyn - angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

Nodyn - cyfeirio'r ymgeisydd i sylwadau a chyngor diwygiedig Dwr Cymru.

Nodyn - cyfeirio'r ymgeisydd i sylwadau a'r cyngor gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

5.6 CAIS RHIF C23/0116/09/LL
1 IDRIS VILLAS, TYWYN, GWYNEDD, LL36 9AW

Ail- gyflwyniad: Newid defnydd tir i greu iard storio/ gwerthiant yn gysylltiedig â'r eiddo masnachol presennol, ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa gerbydol i'r iard

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig oedd wedi eu cyflwyno.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd (ac nid deiliad tŷ fel ymddangoswyd ar flaen yr adroddiad) ar gyfer newid defnydd tir i greu iard storio / gwerthiant ar dir gyferbyn ac Idris Villas, Tywyn fyddai'n gysylltiedig ag eiddo

masnachol presennol sydd wedi ei leoli ar y Stryd Fawr. Byddai'r bwriad yn cynnwys codi ffens diogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol i greu mynedfa gerbydol addas.

Adroddwyd mai tir amaethyddol yw safle'r cais wedi ei leoli tu allan, ond yn cyffwrdd gyda ffin datblygu Tywyn, felly yn cael ei ystyried yn safle cefn gwlad. Datgan polisi PCYFF 1 y CDLl, bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun neu ym mholisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos fod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol.

Y bwriad yw sefydlu iard manwerthu allanol tu ôl i'r cyn siop ddodrefn er ehangu'r busnes ymhellach. Datgan polisi MAN 6 y caniateir cynigion am siopau graddfa fechan neu estyniad i siopau presennol sydd tu allan i ffin os gellid cydymffurfio a chwe maen prawf perthnasol. Er hynny amlygwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda thri o'r meini prawf hynny:

- Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio yn dechnegol gyda maen prawf 1 gan nad yw'r cynnig yn ymwneud a busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle.
- Byddai'r bwriad o ail leoli'r busnes a gwneud defnydd o adeilad masnachol presennol gwag yn cael ei ffafrio, fodd bynnag mae'r angen i ymestyn y defnydd i dir gwyrdd cefn gwlad yn bryder.
- Byddai ymestyn defnydd manwerthu diwydiannol i gefn gwlad yn cael effaith niweidiol yn weledol ac ar fwynderau'r trigolion cyfagos gyferbyn, ac fe drafodir hyn ymhellach yn rhan mwynderau'r adroddiad.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, amlygwyd bod rhan helaeth o'r safle'r cais o fewn parth llifogydd C1 fel y dangosir ym Mapiau Perygl Llifogydd Llywodraeth Cymru. Datgan maen prawf 4 o bolisi Strategol PS 6 y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, oni bai y gellid dangos yn glir nad oes unrhyw risg yn bodoli neu fod modd rheoli'r risg. Rhaid asesu derbynioldeb y cynnig o dan ystyriaethau polisi cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd yn yr achos yma.

Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel gwybodaeth ar y cais ac fe ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) arno. Ymddengys bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ystyried effaith y datblygiad ar berygl llifogydd, llwybrau llifogydd a storio gorlifdir. Nodwyd bod yr asesiad yn dangos fod perygl llifogydd i'r safle ddatblygu o lifogydd llanw, ond yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel derbyniol.

Er bod gan CNC bryderon ynglŷn â'r cais, ystyriwyd bod modd eu goresgyn pe amodir dogfennau penodol. Er gwaethaf bodlonrwydd CNC ynglŷn â'r cynlluniau, rhaid oedd ystyried y mater o safbwynt gofynion perthnasol paragraff 6.2 NCT 15 sydd yn nodi yn gwbl glir "*Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno.*" Yn syml, fel eglurwyd yn nyfarniad gwrthodiad y cais blaenorol C22/1050/09/LL ac wrth ymateb i Ymholiad Cyngor Cyn Cyflwyno Cais ar gyfer y bwriad, nid yw'r datblygiad yn cyfarch profion cyfiawnhad penodol y NCT ac felly yn groes i bolisïau PCYFF 1, sawl maen prawf ym mholisi MAN 6, Polisi Strategol 6 a phrofion cyfiawnhad Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod y bwriad yn golygu newid defnydd rhan o gae amaethyddol i iard storio / gwerthiant fyddai'n golygu codi ffens ddiogelwch o'i amgylch, gosod ardal o lawr caled mewn rhannau a chreu mynedfa gerbydol newydd. Nodwyd pryder y byddai'r datblygiad yn cyflwyno elfen ddiwydiannol galed mewn lleoliad amlwg ac agored yn y dref. Nid oes unrhyw newidiadau wedi eu cynnwys yn y cynlluniau i'r hyn a gyflwynwyd yn y cais cynllunio gwreiddiol a wrthodwyd, felly'r un pryderon yn berthnasol am yr effaith gweledol.

Yng nghyd-destun materion preswyl, amlygwyd bod y cae dan sylw wedi ei leoli mewn lleoliad canolog o fewn y dref gyda chymysgedd o siopau a thai preswyl yn y cyffiniau cyfagos. Byddai'r bwriad yn cyflwyno defnydd o natur ddiwydiannol i'r cae, gyda defnydd manwerthu / storio trwm gyda mynd a dod dyddiol gan gerbydau trwm 'HGV' a'r potensial i achosi aflonyddwch sŵn. Ystyriwyd fod sail i bryder cymydog ar y cais gwreiddiol, y gallai natur y gweithgarwch, allu achosi aflonyddwch sŵn a phrysurdeb i'r cymdogion gyferbyn. O ystyried natur wledig llonydd y safle ar hyn o bryd, ystyriwyd y gall y newid defnydd a'r fynedfa newydd gysylltiedig achosi aflonyddwch ac effaith andwyol sylweddol ar breswylwyr cyfagos.

Wrth ystyried materion trafnidiaeth a mynediad nodwyd bod y safle yn cael ei wasanaethau gan ffordd sirol ddeuffordd dosbarth 3 gyda'r bwriad o agor mynedfa gerbydol newydd i'r datblygiad. Cyflwynwyd cynlluniau manwl o'r fynedfa a llwybrau 'swept path' i gerbydau a cherbydau trwm i mewn i'r safle. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad oedd yn nodi'r angen i gael manylion 'swept path' o'r cerbydau yn dod allan o'r safle er mwyn sefydlu faint fydd y lorïau yn meddiannu'r ffordd gyferbyn mewn lleoliad sy'n agos i gyffordd croesffordd. Ar sail sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ni ellir gwarantu fod y fynedfa arfaethedig yn addas i sicrhau gweithrediad diogel o'r briffordd. Mae'r bwriad felly yn gwrthdaro a pholisi TRA 4 ac maen prawf 6 MAN 6 y CDLl a NCT 18: Trafnidiaeth.

Ystyriwyd bod y datblygiad yn parhau'n annerbyniol ar sail pryderon llifogydd, effaith ar fwynderau gweledol, mwynderau'r preswylwyr cyfagos a ffyrdd. Nid oedd unrhyw newid i gynlluniau na manylion y cais ers y gwrthodiad blaenorol o dan gais C22/1050/09/LL ac felly argymhellwyd gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:

- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Ei fod yn adnabod yr ardal yn dda
- Nifer o siopau yn cau – byddi'r bwriad yn lliniaru'r problemau
- Bod eiddo gwag ar y Stryd Fawr yn addas ar gyfer y defnydd
- Bod y datblygiad yn un lefel isel
- Bod y safle yn annhebygol o lifogi - wal fôr, arglawdd ac amddiffynfeydd llifogydd mewn lle ac yn ei holl flynyddoedd yn byw yn yr ardal nid oedd wedi gweld yr ardal yma yn dioddef effaith llifogydd
- CNC yn nodi y gellid goresgyn pryderon llifogydd os yw Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cael ei gynnwys yn yr amodau
- Byddai mynediad yn cael ei wella
- Gellid gosod amod ar gyfer amseroedd cludo
- Bod y safle yn ddigon mawr i loriau droi – gwelededd da
- Bod y safle yn addas i bwrpas

- Busnes wedi ei sefydlogi yn yr ardal – y cwmni yn ased i'r dref – dim eisiau eu colli
- Cyfle da i lenwi eiddo gwag yn y dref
- Y cwmni yn ased i'r dref – angen adfywiad yn y dref

c) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Er bod yr adroddiad yn un manwl, nid yw yn adlewyrchu'r broblem
- Bod y datblygiad yn hanfodol i Dywyn - angen swyddi
- Angen hybu busnesau lleol
- Cyngor Cymuned wedi trafod y cais er nad oedd y sylwadau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:35

CADEIRYDD

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO
****

Math y Cais : Cais am orchymyn dan Ddeddf Rheoli Traffig y Ffyrdd 1984

Cymuned: Caernarfon

Ward: Peblig

Bwriad: GORCHYMYN CYNGOR GWYNEDD GWAHARDDIADAU, CYFYNGU AROS A MANNAU PARCIO AR Y STRYD A DIRYMU (ARDAL ARFON RHIF 20) (CAERNARFON) 2023

Lleoliad: A4086, Ffordd Llanberis, Rhes Rhosbodrual

Argymhelliad:

Cymeradwyo cyflwyno gwaharddiadau dim aros ar unrhyw adeg, 'Llinellau Melyn Dwbl' ar Ffordd Dosbarth 1 A4086 - Ffordd Llanberis, Rhosbodrual

---

Cefndir a disgrifiad

Derbyniodd y Gwasanaeth gwyn gan berchnogion yr eiddo cyfagos parthed gerbydau yn parcio ar y palmant ac ar lecyn o wair gyferbyn a'r eiddo Tanffordd ar ffordd Llanberis, Caernarfon.

Yn dilyn archwiliad ac asesiad o'r sefyllfa, mae'r Gwasanaeth wedi ymgynghori ar gyflwyno argymhelliad i ymestyn y llinellau melyn dwbl i atal cerbydau rhag parcio ar y palmant a'r lecyn o wair. Mae'r manylion ar gyfer yr argymhelliad yn cael ei dangos yn atodiad B a D.

Mae'r cyflymder ar y ffordd canlynol wedi ei cyfyngu i 40mya ac mae wedi ei adnabod fel ffordd cyswllt i Gaernarfon.

Yr Ymgynghoriad

Ymgynghorwyd ar y cynllun arfaethedig ym mis Mehefin 2022 fel rhan o'r broses cyn ymgynghori. Yn ystod y cyfnod, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cynllun.

Adolygwyd y cynllun arfaethedig ym mis Awst 2022, ond penderfynwyd peidio addasu'r bwriad gan gredwyd bod cyfiawnhad, ar sail diogelwch, i fwrw ymlaen gyda'r cynllun.

Cyflwynwyd y cynllun arfaethedig i gyflwyno gwaharddiadau Parcio ar Ffordd Llanberis fel rhan o'r gorchymyn sef; Gwaharddiadau, cyfyngu aros a mannau parcio ar y stryd a dirymu (ardal Arfon rhif 20) (Caernarfon) 2023.

Fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, derbyniwyd gwrthwynebiad am yr ail waith i'r gwaharddiadau parcio ar Ffordd Llanberis, Rhosbodrual.

Barn yr aelod lleol

"Rwyf yn ymwybodol bod y parcio yma'n peri llawer o ofid i'r sawl sy'n byw yn y tŷ gyferbyn, felly rwy'n awyddus i ymestyn y gwaharddiadau Parcio.

Credwn fod y Parcio diystyriol yn y man hwn yn cynyddu'r risg o wrthdrawiad, yn enwedig wrth ystyried bod lefel traffig ar y lon wedi cynyddu ers i'r ffordd osgoi newydd agor."

Y gwrthwynebiad

1. Gweler copi o ohebiaeth y gwrthwynebydd yn Atodiad A.

2. Gweler isod grynodeb o'r materion y cyfeirir atynt gan y gwrthwynebydd ynghyd ag ymateb y Cyngor ym mhob achos:

Rheswm dros y gwrthwynebiad	Ymateb y Cyngor
Mae'r gwrthwynebwr wedi bod yn parcio yn y lleoliad canlynol ers iddo brynu'r eiddo. Mae gan y gwrthwynebwr ardd ond yn cael hi'n anodd parcio yn y lleoliad hynny gan hefyd nodi problemau diogelwch gyda chadw'r car yn yr ardd. Mae'r Gwrthwynebwr yn anabl a gyda phroblemau symudedd.	Mae Swyddogion o'r farn y bod parcio ar y palmant yn y man hwn yn creu problem diogelwch. Mae'r ffordd wedi ei chyfyngu i 40mya ac felly mae angen fwy o ofal i fynd i mewn ac allan o'r dreif. Mae'r parcio hefyd yn creu problem o fwd ar y palmant sy'n medru creu problem diogelwch i gerddwyr. Mae'r gwasanaeth wedi cynnal Asesiad Effaith cydraddoldeb o'r sefyllfa ac wedi dod i'r casgliad;- "Dim effaith ar nodweddion ansawdd"

Asesiad o'r bwriad

Mae swyddogion o'r gwasanaeth traffig o'r farn y byddai cyflwyno llinellau melyn ar y ffordd yn y lleoliad canlynol yn atal cerbydau rhag gyrru dros y palmant i barcio ar y gwair ger yr eiddo Tanffordd. Byddai hynny yn ei dro yn lleihau'r nifer o achosion lle byddai mwd yn cael ei chario ar

y palmant ac y ffordd, sy'n broblem diogelwch i ddefnyddwyr y ffordd. Byddai llinellau melyn hefyd yn cadw'r llain weledd yn glir i drigolion Stad Llain y Felin yn ogystal â'r eiddo Tanffordd.

Casgliadau

Crëwyd y gorchymyn hwn mewn ymateb i bryder diogelwch y ffordd a gyflwynwyd i sylw'r gwasanaeth. Derbyniwyd un gwrthwynebiad i'r bwriad i gyflwyno gwaharddiad parcio ar y ffordd ond ni chredwyd bod yna sail i beidio symud ymlaen gyda'r argymhelliad.

Argymhelliad:

Cymeradwyo cyflwyno gwaharddiadau dim aros ar unrhyw adeg, 'Llinellau Melyn Dwbl' ar Ffordd Dosbarth 1 A4086 - Ffordd Llanberis, Rhosbodrual

Atodiadau

A - Copi o Lythyr yn gwrthwynebu .
B - Map o'r cynllun arfaethedig.
C - Llun o'r safle
D. Nodyn ar gyfer creu Gorchymyn

Attodiad A – Llythyr Gwrthwynebiad

On 20 Dec 2022, at 08:34, ***************** wrote:
>
> , further to my earlier email this is why I'm Objecting to the above proposed order.
>
> This has been requested purely to stop me from parking by my house. I have been parking in that location since I bought my property **********, in 2004. Residents of Rhosbodrual Terrace have been parking there for year's before that. I am disabled and have mobility issues, I park there because it is the closest place to park without causing any obstructions to anyone. Residents of the complainants household have also been known to park there when it suits them. I do have a garden but it is very difficult and dangerous getting my vehicle in there, I have to cross 2 lanes of heavy traffic to reverse it into my garden, getting out is just as difficult because I can't see oncoming traffic until I've edged out into the road, its also a long walk to my house on a narrow path. There is also a security reason why I park outside my house, in October 2019 there was an arson attack on my vehicle which was in my garden. Parking outside my house my car is covered by my house cctv.
>
> The existing restrictions you mentioned were requested by the same people about 3 years ago to stop parking on that side of the road. They now use the grass verge as their garden, they have placed unsightly traffic cones on your council property with laminated signs telling people its illegal to park there. They have put pot plants on it and use it to let their dog do its business.
>
> I work away from home all week so am only there at weekends.

>
> This proposal will make things difficult for me and has caused me a lot of stress and anxiety because I don’t know where I will park if the application is granted.

Atodiad B map o'r lleoliad

CYNNIG / PROPOSAL:

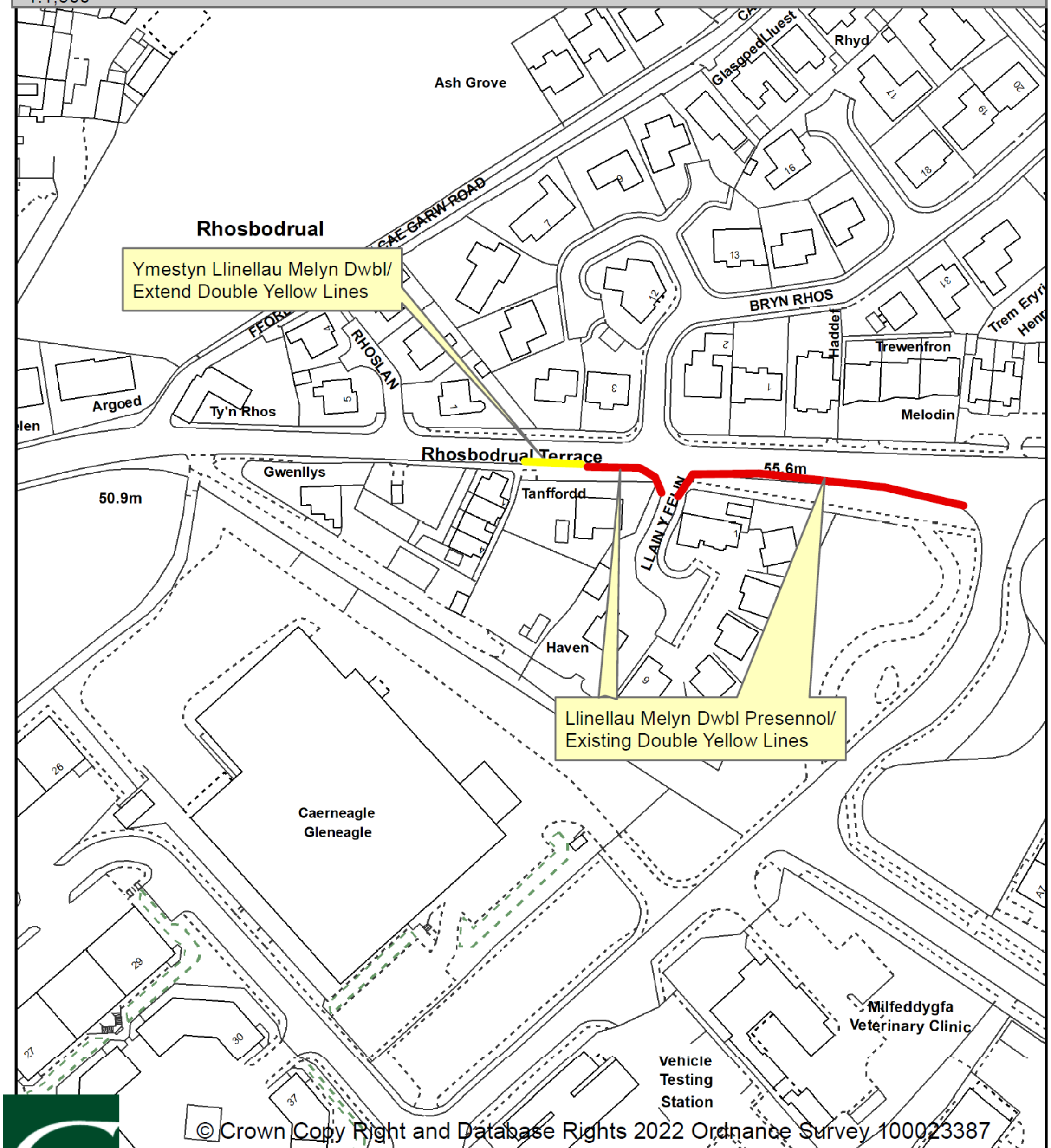
Cyfyngiadau parcio arfaethedig newydd fel yr isod. Os hoffech wneud sylw cysylltwch â / Proposed new parking restrictions as below.
If you wish to make a comment please contact

Mari Williams Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau/Traffic and Projects Service,
Cyngor Gwynedd, Caernarfon. LL55 1SH.
e-bost/e-mail: marielynnewilliams@gwynedd.llyw.cymru

o fewn 28 diwrnod i'r dyddiad isod/within 28 days of the date below

1:1,500

09 Mehefin/June 2022



CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

A4086 - CAERNARFON, FFORDD LLANBERIS ROAD,
DIM AROS AR UNRHYW ADEG ARFAETHEDIG/
PROPOSED NO WAITING AT ANY TIME

Atodiad C Llun o'r Lleoliad

Lluniau o Google Street view Mis Hydref 2021

Lluniau o Google Street view Mis Hydref 2021

Atodiad D; nodyn ar gyfer creu Gorchymyn

GORCHYMYN CYNGOR GWYNEDD
GWAHARDDIADAU, CYFYNGU AROS A MANNAU PARCIO AR Y STRYD A DIRYMU (ARDAL ARFON RHIF 20) (CAERNARFON) 2023

Bwriada Cyngor Gwynedd wneud y Gorchymyn uchod trwy ymarfer ei bwerau o dan y Ddeddf Rheoli Traffig y Ffyrdd 1984, fel y newidiwyd a phob pŵer galluogi arall ac ar ôl ymgynghori gyda Phrif Swyddog yr Heddlu yn unol â Rhan III o Atodlen 9 o Ddeddf Rheoli Trafnidiaeth Ffyrdd 1994.

Pan ddaw'r Gorchymyn i rym ei effaith fydd:-

1. Gwahardd a chyfyngu cerbydau rhag aros unrhyw amser ar yr ochr darn ffordd a bennir yn Atodlen 1 isod.
2. Defnyddir y rhan hynny o'r ffordd y cyfeirir ati yn Atodlen 2 isod fel safle parcio cerbydau personau anabl sydd yn arddangos bathodyn person anabl.
3. Diddymu cyfyngiadau aros ar yr ochr darn ffordd a bennir yn Atodlen 3 isod
4. Bydd eithriadau yn caniatáu aros o dan rhai amgylchiadau fel y nodi'r yn y Gorchymyn drafft.

Mae manylion llawn am y cynigion hyn yn y Gorchymyn drafft sydd, ynghyd â chynlluniau yn dangos y ffyrdd yr effeithir arnynt a datganiad o resymau'r Cyngor dros argymell gwneud y Gorchymyn ar gael. Gallwch gael copïau papur drwy anfon cais drwy e-bost i KarenElizabethFraserDuggan@gwynedd.llyw.cymru neu drwy wneud cais ysgrifenedig i'r cyfeiriad isod, neu drwy ffonio 01286 679642 yn ystod oriau gwaith arferol. Mae manylion llawn y gorchymyn hefyd ar gael ar wefan Cyngor Gwynedd https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Parcio-ffyrdd-a-theithio/Gorchymynion-Rheoleiddio-Traffig.aspx

Os dymunwch wneud sylwadau neu wrthwynebu'r Gorchymyn arfaethedig, dylid anfon eich gwrthwynebiad mewn ysgrifen gan nodi eich rhesymau dros wneud hynny i'r cyfeiriad isod neu drwy e-bost i'r cyfeiriad KarenElizabethFraserDuggan@gwynedd.llyw.cymru ac mae'n rhaid iddo ddod i law cyn hanner nos ar y **4ydd o Ionawr, 2023.** Sylwer: gellir rhyddhau eich gwrthwynebiad i unrhyw barti â diddordeb ei archwilio.

Rhif y Cynllun **ATODLEN 1**

Teil	Lleoliad/Disgrifiad	Cyfyngiad Newydd
	CAERNARFON	
	Ffordd Ddi-Ddosbarth -Ffordd Ddewi	
BY48	Ar ochr ddeheuol y ffordd y tu allan i eiddo a adwaenir fel Bryn Llwyd.	**DEILIAD TRWYDDED BRESWYL ANABL YN UNIG**
	Ffordd Ddi-Ddosbarth - Maes Gwynedd	
BZ48	Ar ochr ddwyreiniol y ffordd y tu allan i eiddo a adwaenir fel rhif 8	**DEILIAD TRWYDDED BRESWYL ANABL YN UNIG**
	Ffordd Dosbarth 1 A4086 - Ffordd Llanberis, Rhosbodrual	
CB49	Ar ochr ddeheuol y ffordd trwy ymestyn y cyfyngiadau presennol, o bwynt 27 metr o'r gyffordd gyda Llain Y Felin am bellter o oddeutu 13 metr i gyfeiriad y gorllewin.	**DIM AROS AR UNRHYW ADEG**
	LLANRUG	
	Ffordd Dosbarth III - Ffordd Crawia	
CI46	Ar ochr orllewinol y ffordd gyferbyn a man ymadael i'r cilfan o flaen Ysgol Brynrefail.	**DIM AROS AR UNRHYW ADEG**
CI46	Ar ochr ddwyreiniol y ffordd o flaen y gilfan tu allan i Ysgol Brynrefail.	**DIM AROS AR UNRHYW ADEG**
	TALYSARN	
	Ffordd Ddi-Ddosbarth - Ffordd Nantlle	
CA88	Ar ddwy ochr y ffordd wrth i chi ddynesu at y gylchfan ger Pen Y Bont	**DIM AROS AR UNRHYW ADEG**

Rhif y Cynllun **ATODLEN 2**

<u>Ail Atodlen - Diddymu</u>

BY48	**<u>CAERNARFON</u>** <u>Ffordd Ddi-Ddosbarth - Stryd Rolant</u> Ar ochr ddwyreiniol y ffordd y tu allan i eiddo a adwaenir fel rhif 4.	**DEILIAD TRWYDDED BRESWYL ANABL YN UNIG**

Dyddiedig y 7fed o Ragfyr, 2022

Iwan G D Evans LLB (Anrh) PG.Cert. Dip.L.G
Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol

Swyddfa'r Cyngor, Stryd y Jêl, CAERNARFON, Gwynedd, LL55 1SH
Am fwy o fanylion ynglŷn â'r uchod ffoniwch y Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau 01286 679650
(CAT-4023 KFD)

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0116/09/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/02/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Tywyn**
Ward:	**Morfa Tywyn**
Bwriad:	**Ail-gyflwyniad: Newid defnydd tir i greu iard storio/ gwerthiant yn gysylltiedig a'r eiddo masnachol presennol, ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa gerbydol i'r iard**
Lleoliad:	**1 Idris Villas, Tywyn, Gwynedd, LL36 9AW**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 17 Ebrill 2023 er mwyn i'r aelodau gynnal ymweliad safle.

1.2 Mae'r cais ar gyfer newid defnydd tir i greu iard storio / gwerthiant ar dir gyferbyn ac Idris Villas, Tywyn fyddai'n gysylltiedig ag eiddo masnachol presennol sydd wedi ei leoli ar y Stryd Fawr. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys codi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol i greu mynedfa gerbydol addas ar gyfer yr iard gwerthiant.

1.3 Tir amaethyddol yw safle'r cais wedi ei leoli tu ôl i adeiladau'r Stryd Fawr a chyfochrog a ffordd ddosbarth 3 Idris Villas. Mae'r safle tu allan i ffin datblygu Tywyn ond gyfochrog iddo. Fe nodir bod rhan helaeth y safle o fewn Parth Llifogydd C1 ac mae'r safle o fewn Tirlun Hanesyddol Gofrestredig Dyffryn Dysynni.

1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac Adroddiad Ecolegol Cychwynnol fel rhan o'r cais. Yn ddiweddarach ar y 29 Mawrth 2023 cyflwynwyd Cynllun Tirlunio o amgylch y ffens derfyn ac yn dilyn y Pwyllgor diwethaf cyflwynwyd manylion llwybrau ymadawiad cerbydau trwm o'r safle ar y 28 Ebrill 2023.

1.5 Mae'r cais yn ail gyflwyniad o gais C22/1050/09/LL a wrthodwyd am yr union fwriad ar y 16 Ionawr 2023 heb unrhyw newid i'r cynlluniau na gwybodaeth ategol. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
TRA2: Safonau parcio.
TRA4: Rheoli ardrawiadau cludiant.
PS5: Datblygu Cynaliadwy
PS6: Lliniaru Effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu.
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle.
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN): 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN): 18 Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C22/1050/09/LL Newid defnydd tir i greu iard storio/ gwerthiant yn gysylltiedig â'r eiddo masnachol presennol, ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa gerbydol i'r iard: Gwrthod 16 Ionawr 2023

Y22/0835: Ymholiad cyn cais parthed y datblygiad. Egluro fod y safle o fewn parth llifogydd ac y byddai'r bwriad yn groes i ofynion NCT 15.

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned — Heb eu derbyn.

Uned Priffyrdd:

Sylwadau gwreiddiol 7 Mawrth 2023

Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad. Byddwn yn gofyn i'r ymgeisydd ddefnyddio meddalwedd tracio i ddangos y symudiadau cerbydau nwyddau trwm allan o'r safle.

Sylwadau ar y wybodaeth ychwanegol 2 Mai 2023

Dwi'n hapus gyda'r cynlluniau sy'n dangos y symudiadau troi allan o'r safle felly does dim gwrthwynebiad. Gofynnaf am yr amodau/nodiadau canlynol:

AMOD: Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun gyflwynwyd.

NODYN: Na fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddwr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i'r safle'n sgil y datblygiad.

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

Uned Bioamrywiaeth:

Ymddengys ar ffotograffau o'r awyr (2014 a 2020) nad yw'r cae yn gynefin gyda gwerth bioamrywiaeth uchel. Mae'n ymddangos bod y cae yn laswelltir amaethyddol gydag ychydig o amrywiaeth a gwerth bioamrywiaeth isel,
Draeniau/ffosydd sydd ar hyd tair ochr y cae. Mae'r cyrsiau dŵr hyn yn sensitif i lygredd. Beth fydd yn cael ei storio ar y safle?

Nid yw'r cynnig yn cynnwys cynllun gwella bioamrywiaeth, rhaid darparu hwn. Argymhellaf ei fod yn cynnwys plannu gwrychoedd cynhenid o gwmpas y compownd newydd arfaethedig.

Uned Dŵr ac Amgylchedd (Draenio):

Risg Llifogydd a Draenio Tir
Mae’r datblygiad o fewn parth llifogydd C1. Oherwydd hyn fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar faterion risg llifogydd sy’n wynebu’r datblygiad.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC
Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae’r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a’u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i’r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu’n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i’r Corff Cymeradwy SWS i’w gymeradwyo cyn dechrau’r gwaith adeiladu. Mae’r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio’r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai’r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda’r CCS.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y mae wedi'i gyflwyno. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodir isod yn cael ei chynnwys yn yr amod cynlluniau a'r dogfennau sydd wedi'u cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfynu:

Dogfen - Asesiad Canlyniadau Llifogydd, KRS Environmental, dyddiedig Medi 2022, cyfeirnod KRS.0639.001.R.001.A . Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir mwy o fanylion isod.

Risg o lifogydd
Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad llai agored i niwed ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i iard storio/gwerthu sy'n gysylltiedig ag adeilad masnachol presennol (masnachwyr amaethyddol) a gwaith cysylltiedig. Mae ein Map Risg Llifogydd yn cadarnhau'r safle i fod yn bennaf o fewn Parth C1 o'r Map Cyngor Datblygu (MCD) a gynhwysir yn NCT15 ac mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLlC) yn nodi'r safle cais i fod mewn perygl o lifogydd ac o fewn i Barth Llifogydd 2/3 Môr. Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion ffiniau'r parth llifogydd ar gyfer Parth C1 o'r MCD a Pharth Llifogydd 2/3 o'r MLlC.

Mae adran 6 o NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes modd cyfiawnhau'r datblygiad yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 o NCT15. Os ystyriwch fod y cynnig yn bodloni'r profion a nodir mewn meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw i'r ymgeisydd ddangos trwy gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLl) y gellir rheoli canlyniadau posibl llifogydd i lefel dderbyniol.

Rydym wedi adolygu'r ACLl a wnaed gan KRS Environmental, dyddiedig Medi 2022, cyfeirnod KRS.0639.001.R.001.A. Ein cyngor i chi yw bod yr ACLl, wrth ddangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, mae'r ACLl yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol, os bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r ACLl a chynlluniau a gyflwynwyd.

Mae arolwg topograffig hefyd wedi'i gyflwyno i gefnogi'r datblygiad ac mae'n dangos sut mae'r tir yn codi o ogledd orllewin y safle datblygu i'r de. Nodir bod y tir i'r de (tua 5.81m AOD) yn amlwg yn uwch na'r tir i'r gogledd orllewin (tua 2.01m AOD), gyda'r briffordd gyfagos yn uwch eto (tua 6.13 - 7.00m AOD). Fel rhan o'r cynnig, cynigir torri pwyntiau uchel a llenwi pwyntiau isel o'r safle datblygu er mwyn codi'r safle i 4.50m AOD, mae'r ACLl yn dweud na fydd unrhyw ddeunydd yn cael ei fewnforio i'r safle oherwydd bod y maint o dorri a llenwi yn gyfartal.

Mae'r FCA wedi defnyddio set ddata Ffiniau Llifogydd yr Arfordir (2018) i sefydlu lefelau llifogydd llanw ar gyfer ystod o ddigwyddiadau. Mae'r ACLl yn dangos bod lefelau llifogydd llanw ar gyfer 2022 (y flwyddyn gyfredol) 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) digwyddiad AEP yn fras. 4.25m AOD, gwelir bod lefelau llifogydd yn cynyddu i tua 4.62m AOD yn y digwyddiad 0.1% (1 mewn 1000 mlynedd). Mae'r ACLl yn dangos y byddai lefelau llifogydd llanw yn y digwyddiad 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) gyda lwfans ar gyfer newid hinsawdd yn fras.. 4.97m AOD. Gyda'r newidiadau tir arfaethedig sy'n rhan o'r cynnig hwn, yn seiliedig ar y ffigur hwn byddai'r safle'n gweld lefelau llifogydd yn ardal 470mm ac felly byddai llai na 600mm o ddyfnder llifogydd, gan ddangos cydymffurfiaeth â'r trothwyon goddefgar fel y nodir o fewn NCT15 A1.15. Fodd bynnag, mae'r ffigwr hwn yn seiliedig ar lefelau llifogydd llanw yn unig ac nid yw'n cyfrif am ddŵr yn gollwng i'r gorlifdir, oherwydd hynny mae'n debygol y byddai lefelau llifogydd yn is na 470mm. Er bod yr ACLl yn dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, mae'r ACLl yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol ac yn cynnig mesurau lliniaru (fel cynllun llifogydd).

Mae'r ACLl wedi ystyried effaith y datblygiad ar berygl llifogydd mewn mannau eraill ac wedi ystyried llwybrau llif llifogydd a storio gorlifdir. Mae'r ACLl yn cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn rhwystro llwybrau llif llifogydd nac yn achosi dadleoliad gorlifdir presennol.

Felly, rydym yn cynghori bod yr ACLl wedi'i gynnwys yn y cynlluniau a'r cyflwr dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad penderfynu.

Gan mai mater i'ch Awdurdod yw penderfynu a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â TAN15, rydym yn argymell eich bod yn ystyried ymgynghori â chynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion megis cynlluniau brys, gweithdrefnau a mesurau i fynd i'r afael â difrod

strwythurol a allai ddeillio o lifogydd. Sylwer, nid ydym fel arfer yn gwneud sylwadau ar ddigonolrwydd cynlluniau ymateb argyfwng llifogydd a gweithdrefnau sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn cyflawni'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein cyfraniad yn ystod argyfwng llifogydd yn gyfyngedig i roi rhybuddion llifogydd i ddeiliaid/defnyddwyr.

Rhywogaethau a Warchodir
Nodwn fod yr adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Turnstone Ecology, September 2022, Revision 00) wedi nodi nad oedd Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau ecolegol pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

Mae gennym bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodwyd isod yn cael ei chynnwys yn yr amod am y cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad:
Dogfen - Asesiad Canlyniadau Llifogydd, KRS Environmental, dyddiedig Medi 2022, cyfeirnod KRS.0639.001.R.001.A
Dalier sylw, heb gynnwys y ddogfen hon fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod.
Perygl Llifogydd
Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad llai agored i niwed ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i iard storio/gwerthu sy'n gysylltiedig ag adeilad masnachol presennol (masnachwyr amaethyddol) a gwaith cysylltiedig. Mae ein Map Risg Llifogydd yn cadarnhau'r safle i fod yn bennaf o fewn Parth C1 o'r Map Cyngor Datblygu (MCD) a gynhwysir yn NCT15 ac mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLlC) yn nodi'r safle cais i fod mewn perygl o lifogydd ac o fewn i Barth Llifogydd 2/3 Môr. Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion ffiniau'r parth llifogydd ar gyfer Parth C1 o'r MCD a Pharth Llifogydd 2/3 o'r MLlC.

Mae adran 6 o NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes modd cyfiawnhau'r datblygiad yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 o NCT15. Os ystyriwch fod y cynnig yn bodloni'r profion a nodir mewn meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw i'r ymgeisydd ddangos trwy gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLl) y gellir rheoli canlyniadau posibl llifogydd i lefel dderbyniol.

Rydym wedi adolygu'r ACLl a wnaed gan KRS Environmental, dyddiedig Medi 2022, cyfeirnod KRS.0639.001.R.001.A. Ein cyngor i chi yw bod yr ACLl, wrth ddangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, mae'r ACLl yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol, os bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r ACLl a chynlluniau a gyflwynwyd.

Mae arolwg topograffig hefyd wedi'i gyflwyno i gefnogi'r datblygiad ac i ddangos sut mae'r tir yn codi o ogledd-orllewin safle'r datblygiad i'r de. Nodir bod y tir i'r de (tua 5.81m UDO) yn uwch o dipyn na'r tir i'r gogledd-orllewin (tua 2.01m UDO), gyda'r briffordd gyfagos yn uwch eto (tua 6.13 – 7.00m UDO). Fel rhan o’r bwriad, cynigir torri pwyntiau uchel a llenwi pwyntiau is safle'r datblygiad er mwyn codi'r safle i 4.50m UDO; noda'r ACLl na fydd unrhyw ddeunydd yn cael ei

fewnforio i'r safle gan fod maint yr hyn a gaiff ei dorri a'i lenwi yn gyfartal.

Mae'r ACLl wedi defnyddio set data Ffiniau Llifogydd Arfordirol (2018) i sefydlu lefelau llifogydd llanwol ar gyfer ystod o ddigwyddiadau. Mae'r ACLl yn dangos bod lefelau llifogydd llanw ar gyfer 2022 (y flwyddyn gyfredol) 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) digwyddiad AEP yn fras. 4.25m UDO, gwelir bod lefelau llifogydd yn cynyddu i tua 4.62m UDO yn y digwyddiad 0.1% (1 mewn 1000 o flynyddoedd). Mae'r ACLl yn dangos y byddai lefelau llifogydd llanw yn y digwyddiad 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) gyda lwfans ar gyfer newid hinsawdd yn fras 4.97m UDO. Gyda'r newidiadau tir arfaethedig sy'n rhan o'r cynnig hwn, yn seiliedig ar y ffigur hwn byddai'r safle'n gweld lefelau llifogydd yn ardal 470mm ac felly byddai llai na 600mm o ddyfnder llifogydd, gan ddangos cydymffurfiaeth â'r trothwyon goddefgar fel y nodir o fewn NCT15 A1.15. Fodd bynnag, mae'r ffigwr hwn yn seiliedig ar lefelau llifogydd llanw yn unig ac nid yw'n cyfrif am ddŵr yn gollwng i'r gorlifdir, oherwydd hynny mae'n debygol y byddai lefelau llifogydd yn is na 470mm. Er bod yr ACLl yn dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, mae'r ACLl yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol ac yn cynnig mesurau lliniaru (fel cynllun llifogydd).

Mae'r ACLl wedi ystyried effaith y datblygiad ar berygl llifogydd mewn mannau eraill ac wedi ystyried llwybrau llif llifogydd a storio gorlifdir. Mae'r ACLl yn cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn rhwystro llwybrau llif llifogydd nac yn achosi dadleoliad gorlifdir presennol.

Felly, rydym yn cynghori bod yr ACLl yn cael ei gynnwys yn yr amod am y cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad. Cyfrifoldeb eich Awdurdod yw penderfynu p'un a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â NCT15, rydym yn argymell eich bod yn ystyried ymgynghori ag ymgynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion megis cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i ymdrin â niwed strwythurol a allai godi oherwydd llifogydd. Noder nad ydym fel arfer yn gwneud sylw ar ddigonoldeb cynlluniau a gweithdrefnau ymateb mewn argyfwng sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn ymgymryd â'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein hymglymiad yn ystod argyfwng llifogydd wedi'i gyfyngu i gyflwyno rhybuddion llifogydd i breswylwyr/defnyddwyr.

Rhywogaethau wedi eu Gwarchod
Nodwn fod y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Turnstone Ecology, Medi 2022, Adolygiad 00) wedi nodi nad oedd Rhywogaethau Ewropeaidd a Warchodir yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau ecoleg pellach i'w gwneud ar y cais fel a gyflwynwyd.

Dŵr Cymru: Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.
Byddwn yn gofyn, petaech chi'n debygol o roi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y **Nodiadau Cynghori** a ddarperir isod wedi'u

cynnwys yn y caniatâd er mwyn sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac asedau Dŵr Cymru.

Nodiadau Cynghori Nid yw'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn yn cynnwys unrhyw hawliau i wneud unrhyw waith ar y systemau carthffosiaeth cyhoeddus na chyflenwi dŵr heb yn gyntaf sicrhau'r caniatâd gofynnol yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991.

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru Welsh Water hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

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

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost at **developer.services@dwrcymru.com**

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 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. Mae'r safle hwn tu allan ond yn cyffwrdd ffin datblygu Tywyn fel y dangosir ym Mapiau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl), felly yn cael ei ystyried yn safle cefn gwlad. Datgan polisi PCYFF 1 y CDLl, y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun neu ym mholisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos fod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol.

5.2 Polisi MAN 6 Manwerthu yng nghefn gwlad yw'r polisi perthnasol ar gyfer y bwriad. Deallir yn ôl y wybodaeth ar y cais, fod busnes manwerthu presennol yn y dref yn ystyried ail leoli i adeilad gwag 'Page Furnishings' ar y Stryd Fawr gan eu bod wedi gordyfu eu safle presennol. Eu bwriad yw sefydlu iard manwerthu allanol tu ôl i'r cyn siop ddodrefn er ehangu'r busnes ymhellach. Datgan polisi MAN 6 y caniateir cynigion am siopau graddfa fechan neu estyniad i siopau presennol sydd tu allan i ffin os gellir cydymffurfio a'r meini prawf i gyd.

1. Bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle.
   Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio yn dechnegol gyda maen prawf 1 gan nad yw'r cynnig yn ymwneud a busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle.
2. Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw.
   Ni ragwelir y byddai'r defnydd yn effeithio'n sylweddol ar siopau eraill y dref.
3. Bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes;

Byddai'r bwriad o ail leoli'r busnes a gwneud defnydd o adeilad masnachol presennol gwag yn cael ei ffafrio, fodd bynnag mae'r angen i ymestyn y defnydd i dir gwyrdd cefn gwlad yn bryder.

4. Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;
   Byddai ymestyn defnydd manwerthu diwydiannol i gefn gwlad yn cael effaith niweidiol yn weledol ac ar fwynderau'r trigolion cyfagos gyferbyn, ac fe drafodir hyn ymhellach yn rhan mwynderau'r adroddiad.
5. Bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio;
   Rhaid cydnabod fod y safle yn agos i'r stryd fawr ac yn gyfleus i amrywiol ddulliau o deithio.
6. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn effeithio'n niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd.
   Byddai mynediad newydd yn cael ei greu i'r iard manwerthu a pharcio o fewn yr iard, ond fe drafodir hyn ymhellach o dan yr ystyriaethau ffyrdd.

Ar sail y meini prawf uchod a'n dadleuon sydd yn cael ei drafod pellach i lawr yn yr adroddiad, ni chredir fod y bwriad yn cydymffurfio a meini prawf 1, 3 na 4 o bolisi MAN 6 y CDLl.

Materion Llifogydd

5.3 Mae rhan helaeth o'r safle'r cais o fewn parth llifogydd C1 fel a ddangosir ym Mapiau Perygl Llifogydd Llywodraeth Cymru, felly mae materion llifogydd ymysg prif ystyriaethau'r cais. Datgan maen prawf 4 o bolisi Strategol PS 6 y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, oni bai y gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg yn bodoli neu fod modd rheoli'r risg.

5.4 Rhaid asesu derbynioldeb y cynnig o dan ystyriaethau polisi cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd yn yr achos hwn. Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel gwybodaeth ar y cais. Mae natur y datblygiad dan sylw, sef 'iard storio/ gwerthiant' mewn perthynas â busnes darparwyr amaethyddol, yn disgyn o dan gategori 'Datblygiad sy'n llai agored i niwed', sy'n cynnwys defnyddiau megis diwydiant cyffredinol, cyflogaeth masnachol a man werthu ymysg rhai. Mae NCT 15 yn ei gwneud yn glir na ddylid caniatáu "Datblygiad sy'n agored iawn i niwed", fel defnyddiau preswyl, ym mharth C2 ond gellir caniatáu datblygiadau newydd ym mharthau C1 a C2 pan fydd yr Awdurdod Cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno. Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, yw pan ellir dangos:-

i. *Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod ,* ***neu,***

ii. *Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.*
yn ogystal ***â,***

iii Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2.1) ***a,***

iv Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.

5.5 Mae cynnal ac adfywio anheddiad a hybu cyflogaeth yn rhan o amcanion yr awdurdod lleol, felly ystyrir fod modd derbyn y bwriad yn nhermau profion i ac ii uchod.

5.6 Tir amaethyddol gwyrdd yw'r safle yn bresennol heb ei ddatblygu'n flaenorol. Sylweddolir ei fod â pherthynas agos i gefn adeiladau'r Stryd Fawr, fodd bynnag nid yw'n gallu cael ei ystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen, felly yn groes i bwynt iii o'r profion.

5.7 O safbwynt prawf iv. Cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (ACLl) fel gwybodaeth ar y cais ac fe ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) arno. Ymddengys bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ystyried effaith y datblygiad ar berygl llifogydd ac ystyried llwybrau llifogydd a storio gorlifdir. Mae'r asesiad yn dangos fod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, ond yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel derbyniol. Fe nodir o sylwadau CNC fod ganddynt bryderon ynglŷn â'r cais, ond eu bod yn credu fod modd goresgyn y pryderon pe amodir dogfennau penodol. Er gwaethaf bodlonrwydd CNC ynglŷn â'r cynlluniau, rhaid ystyried y mater o safbwynt y gofynion perthnasol polisi NCT 15. Mae paragraff 6.2 NCT 15 yn gwbl glir "*Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno.*" Yn syml, ac fel eglurwyd yn nyfarniad gwrthodiad y cais blaenorol C22/1050/09/LL ac yn ein hymateb i Ymholiad Cyngor Cyn Cyflwyno Cais ar gyfer y bwriad, nid yw'r datblygiad yn cyfarfod y profion cyfiawnhad penodol iii y NCT ac felly yn groes i bolisi ynghyd â chroes i ran 4 o bolisi strategol 6 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Nid oes unrhyw wybodaeth newydd wedi ei gyflwyno yn yr ail gyflwyniad hwn.

5.8 Fe nodir fod Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) yn Nodyn Cyngor Technegol diwygiedig sydd i fod i gael ei fabwysiadu'n ddiweddarach yn y flwyddyn, yn dangos y mwyafrif o'r safle o fewn Parth 3. Mae'r NCT 15 arfaethedig yn fwy llym ynglŷn â rheolau datblygu ar barthau llifogydd 3 a dim ond mewn achosion eithriadol ceir datblygu arnynt a hynny os yw'n disgyn o dan ddiffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen. Byddai'r bwriad felly yn groes i brofion y NCT arfaethedig hefyd, a ni chredir bod rheswm eithriadol yn bodoli yn yr achos yma i ddatblygu'r safle.

5.9 Ar sail yr ystyriaethau uchod, fe ystyrir fod egwyddor y bwriad yn groes i bolisïau PCYFF 1, sawl maen prawf ym mholisi MAN 6, Polisi Strategol 6 a phrofion cyfiawnhad Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

Mwynderau Gweledol

5.10 Mae'r bwriad yn golygu newid defnydd rhan o gae amaethyddol i iard storio / gwerthiant fyddai'n golygu codi ffens ddiogelwch o'i amgylch a gosod ardal o lawr caled mewn rhannau a chreu mynedfa gerbydol newydd. Fe nodir yn y ffurflen gais y byddai'r ffens yn mesur 2.4 medr o uchder ac o orffeniad gwyrdd. Mae golygfeydd agored dros y cae a'r caeau tu hwnt i gyfeiriad mynyddoedd y Parc Cenedlaethol Eryri. Mae pryder y byddai'r datblygiad yn cyflwyno elfen ddiwydiannol galed mewn lleoliad amlwg ac agored yn y dref, ble ceir golygfeydd dymunol o gaeau eang a mynyddoedd yn y cefndir. Er gwaethaf agosatrwydd y safle at gefnau adeiladau'r Stryd Fawr, credir y byddai cyflwyno ffens ddiogelwch uchel a defnydd diwydiannol ei natur, gyda storio allanol yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Roedd effaith gweledol ymysg y rhesymau gwrthod ar y cais blaenorol C22/1050/09/LL ac mae'r un pryderon yn parhau'n berthnasol. Derbyniwyd cynllun gwybodaeth ychwanegol ar y 29 Mawrth 2023 yn dangos bwriad i dirlunio ochr allanol y ffens ddiogelwch, a ystyrir y byddai'r cynnig yn lleddfu ychydig ar effaith gweledol y datblygiad. Fodd bynnag, nid yw'n llwyr oresgyn ein pryderon na fyddai gosodiad, graddfa ac ymddangosiad y bwriad yn ychwanegu'n gadarnhaol nac yn gwella cymeriad yr ardal na'r tirlun gwledig agored tu hwnt. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn amhriodol fyddai'n debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal, felly yn groes i ofynion polisi PCYFF 3 y CDLl.

Mwynderau Preswyl

5.11 Mae'r cae dan sylw wedi ei leoli mewn lleoliad canolog o fewn y dref, i'r gogledd o adeiladau'r Stryd Fawr. Ceir cymysgedd o siopau a thai preswyl yn y cyffiniau cyfagos a chaeau eang agored. Byddai'r bwriad yn golygu agor mynedfa gerbydol newydd i'r cae fyddai'n cael ei ddefnyddio gan loriau a cherbydau trwm. Mae teras Idris Villas yn union gyferbyn a'r cae. Derbyniwyd un gwrthwynebiad gan breswylydd un o'r tai ar y cais blaenorol yn datgan y byddai eu ffenestri yn union gyferbyn a'r fynedfa ac y byddai'n effeithio ar eu preifatrwydd. Hyd at yr amser paratoi'r adroddiad hwn, nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei gyflwyno gan drigolion lleol ar y cais. Er

fod y rhesdai wedi eu lleoli gyfochrog â ffordd, mewn lleoliad ganol tref, mae'r tai eu hunain yn wynebu caeau gwyrdd agored a llonydd yn bresennol. Fe fyddai'r bwriad yn cyflwyno defnydd o natur ddiwydiannol i'r cae, gyda defnydd manwerthu / storio trwm a mynd a dod dyddiol gan gerbydau trwm 'HGV' a'r potensial i achosi aflonyddwch sŵn. Fe ystyrir felly fod sail i bryder y cymydog ar y cais gwreiddiol, efallai ddim o agwedd preifatrwydd ond y gallai natur y gweithgarwch, y mynd a'r dod cyson a'r sŵn tebygol allu achosi aflonyddwch sŵn a phrysurdeb i'r cymdogion gyferbyn.

5.12 Er yn cydnabod bod niwsans sŵn yn cael ei reoli gan ddeddfwriaeth ar wahân, mae gan y datblygiad y potensial i achosi lefel annerbyniol o darfu o ystyried eu hagosrwydd at y safle. Byddai agosatrwydd mynedfa'r safle a'r cynnydd yn niferoedd a'r math o gerbydau sy'n pasio o fewn pellter byr i'r teras yn niweidiol i amodau byw trigolion hefyd, yn sgil sŵn a tharfu. O ystyried natur wledig llonydd y safle ar hyn o bryd, fe ystyrir fod gan y newid defnydd a'r fynedfa newydd gysylltiedig y potensial i achosi aflonyddwch ac effaith andwyol sylweddol mor agos at breswylwyr cyfagos. Eto, nid oes unrhyw newid i'r cynlluniau ers y cais a wrthodwyd yn flaenorol, felly rydym yn parhau o'r un farn fod y bwriad yn groes i egwyddor polisi PCYFF 2 y CDLL a maen prawf 4 polisi MAN 6 sydd, ymhlith pethau eraill, yn ceisio atal effeithiau niweidiol annerbyniol ar feddianwyr preswylfeydd lleol yn sgil mwy o weithgarwch, tarfu, a sŵn. Gellir dadlau y byddai defnydd o'r fath yn fwy addas mewn ystâd ddiwydiannol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol ddeuffordd dosbarth 3 sef ffordd Idris Villas gyda'r bwriad o agor mynedfa gerbydol newydd i'r datblygiad. Ceir mynedfa bresennol o'r ffordd i'r is-orsaf fechan a byddai'r fynedfa arfaethedig wedi ei leoli gyfochrog o ddyluniad deuffordd. Cyflwynwyd cynlluniau manwl o'r fynedfa a llwybrau 'swept path' i gerbydau a cherbydau trwm i mewn i'r safle. Ers y Pwyllgor diwethaf 17 Ebrill 2023 yn sgil sylwadau'r Uned Priffyrdd, rydym hefyd wedi derbyn cynlluniau o lwybrau ymadawiad cerbydau trwm o'r safle yn ogystal a manylion sut mae'r cerbydau yn troi o fewn y safle. Mae'r safle yn ganolog yn y dref a byddai'r fynedfa ar ochr allanol ym mwa'r ffordd. O'r archwiliad safle ystyriwyd fod gweledEdd agored boddhaol i'r ddau gyfeiriad. Byddai parcio o fewn y safle i gwsmeriaid a ystyrir yn dderbyniol i fodloni gofynion TRA 2 y CDLl. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y wybodaeth ychwanegol diweddaraf, sy'n datgan eu bodlonrwydd gyda'r cynlluniau sy'n dangos symudiadau ymadawiadau cerbydau o'r safle ac nad oes ganddynt wrthwynebiad. Ar sail sylwadau diweddaraf yr Uned Drafnidiaeth, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i sicrhau gweithrediad diogel o'r briffordd a chydymffurfio a pholisïau TRA 4, maen prawf 6 polisi MAN 6 y CDLl a NCT 18: Trafnidiaeth.

Materion Bioamrywiaeth

5.14 Derbyniwyd Arolwg Ecolegol Cychwynnol fel gwybodaeth ar y cais ac fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth. Derbyniwyd sylwadau ganddynt yn nodi nad yw'r tir amaethyddol yn ymddangos yn gynefin o werth Bioamrywiaeth uchel ac y gallai'r ffosydd ar ochrau'r cae fod yn sensitif i lygredd. Mae pwynt 4.3.2 o'r Adroddiad Ecolegol Cychwynnol yn argymell fod coed a gwrychoedd yn cael eu plannu o amgylch terfynau'r safle, ac mae'r Swyddog Bioamrywiaeth yn awgrymu hynny hefyd fel gwelliannau Bioamrywiaeth. Cyflwynwyd cynllun gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant ar y 29 Mawrth 2023 yn dangos bwriad i blannu gwrychoedd cymysg tu allan i derfynau'r ffens, a ystyrir hyn yn welliant. Gydag amodau plannu gwrychoedd terfyn ystyrir y gallai'r bwriad fodloni gofynion polisi AMG 5 y CDLl, fodd bynnag nid yw hyn yn gorbwyso ffaith fod egwyddor y bwriad yn ei hanfod yn groes i bolisi.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur yr ail gyflwyniad, down i'r casgliad fod y datblygiad yn parhau'n annerbyniol ar sail pryderon llifogydd, effaith ar fwynderau gweledol yr ardal a mwynderau'r preswylwyr cyfagos. Er fod elfennau yn dderbyniol, nid yw'n gorbwyso'r ffaith fod egwyddor y bwriad yn methu cyfarfod profion cyfiawnhad polisi Cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol 15. Mae'r pryderon hyn eisoes wedi cael eu codi yn ein hymateb i Ymholiad Cyn Cais ble y argymhellwyd yn erbyn cyflwyno cais, ar sail na ellir cyfiawnhau lleoli'r bwriad mewn parth llifogydd C1. Mae cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno bellach sy'n golygu ychydig o welliant yn nhermau mwynderau gweledol, ond nid yw'n goresgyn ein pryderon yn llwyr. Mae'r wybodaeth ychwanegol ynglŷn a'r llwybrau mynediad ac ymadawiad cerbydau, wedi goresgyn ein pryderon gwreiddiol am ddiogelwch ffyrdd ac felly gellir diddymu rheswm 4 o'r rhesymau gwrthod. Fodd bynnag, mae'r bwriad yn ei hanfod yn parhau yn debyg o ran manylion i'r cais a wrthodwyd yn gynharach eleni o dan gais C22/1050/09/LL sydd yn ystyriaeth materol. Mae'r aelodau wedi cael amser i ymweld a'r safle i gyfarwyddo gyda'r lleoliad â'r cyd-destun safle. Ar sail yr asesiad ar hanes blaenorol, nid oes dewis ond gwrthod y cais eto am y rhesymau canlynol.

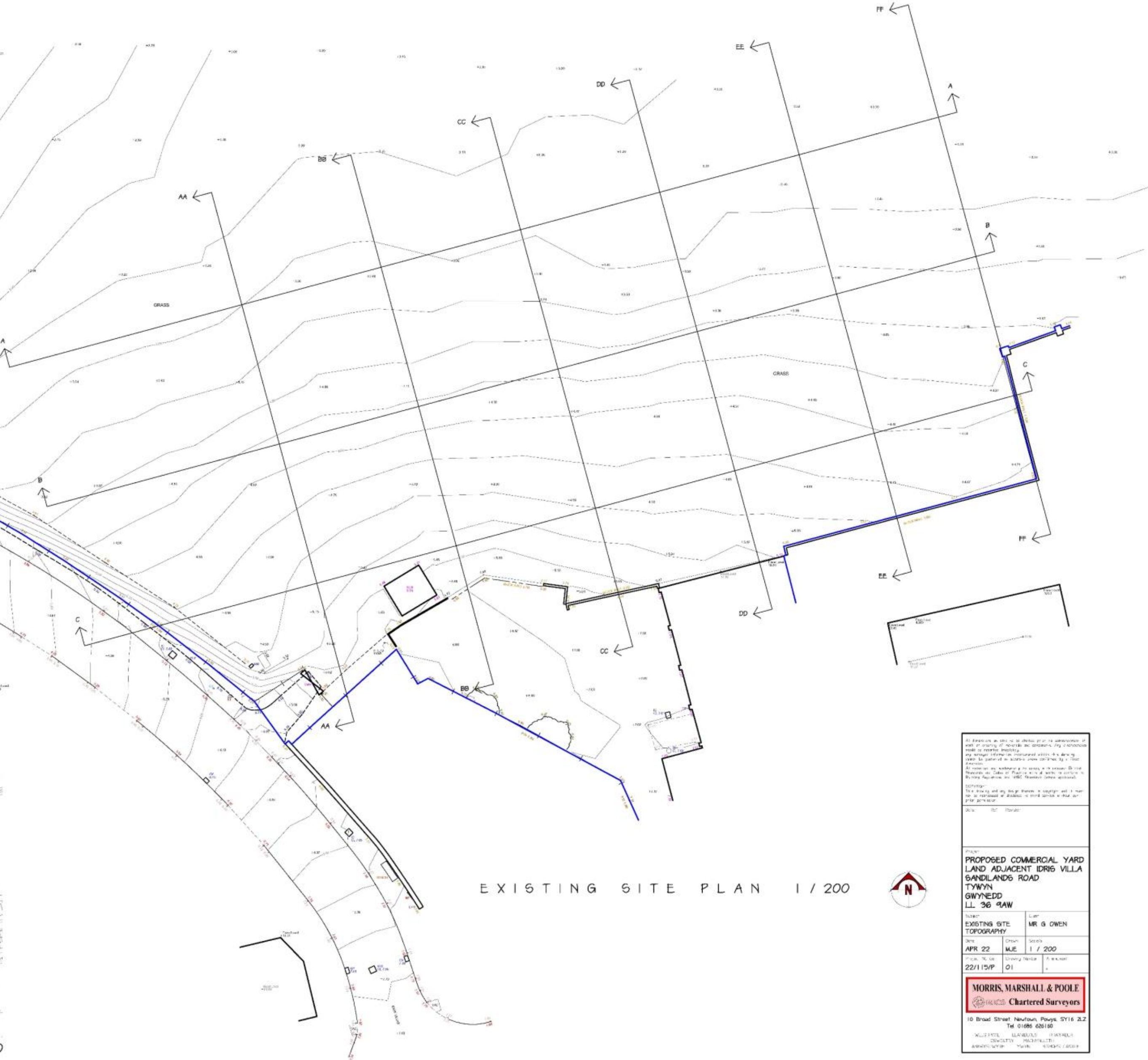
7. Argymhelliad:

1 Fe fyddai lleoli'r datblygiad arfaethedig ar y safle hwn yn groes i'r cyfarwyddyd a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd gan fod rhan helaeth o'r safle o fewn parth llifogydd C1 fel y'i hadnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" a Pharth Llifogydd 3 (Môr) a'i dangosir ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP). Nid yw'r safle yn cyfarfod a phrofion cyfiawnhad lleoli, pwynt iii yn rhan 6 y NCT am na ellir ei ystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 15 ynghyd â pholisi PS6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n datgan y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd a pholisi PCYFF 1 sy'n rhwystro datblygiadau tu allan i ffiniau ble na ellir profi bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol.

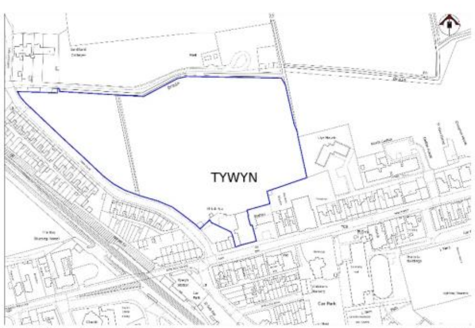
2 Nid yw'r defnydd arfaethedig yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle a ni fyddai ei osodiad a'i raddfa yng nghefn gwlad tu allan i ffin datblygu yn parchu na gwella cymeriad gwledig agored y safle. Byddai'r defnydd a'r gweithgarwch cysylltiedig yn ychwanegiad amhriodol fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun a mwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i amcanion maen prawf 1 polisi MAN 6 a pholisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

3 Byddai sefydlu iard/storio gwerthiant ynghyd â'r gweithgarwch mynd a dod cysylltiedig, yn debygol o achosi aflonyddwch sŵn a tharfu, fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r cymdogion cyfagos, felly yn groes i egwyddorion maen prawf 4 polisi MAN 6 a pholisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

DERBYN
Adran Cynllunio 09.02.2023



EXISTING SITE PLAN 1 / 200



EXISTING LOCATION PLAN 1 / 2500

PROPOSED COMMERCIAL YARD
LAND ADJACENT IDRIS VILLA
SANDILANDS ROAD
TYWYN
GWYNEDD
LL 36 9AW

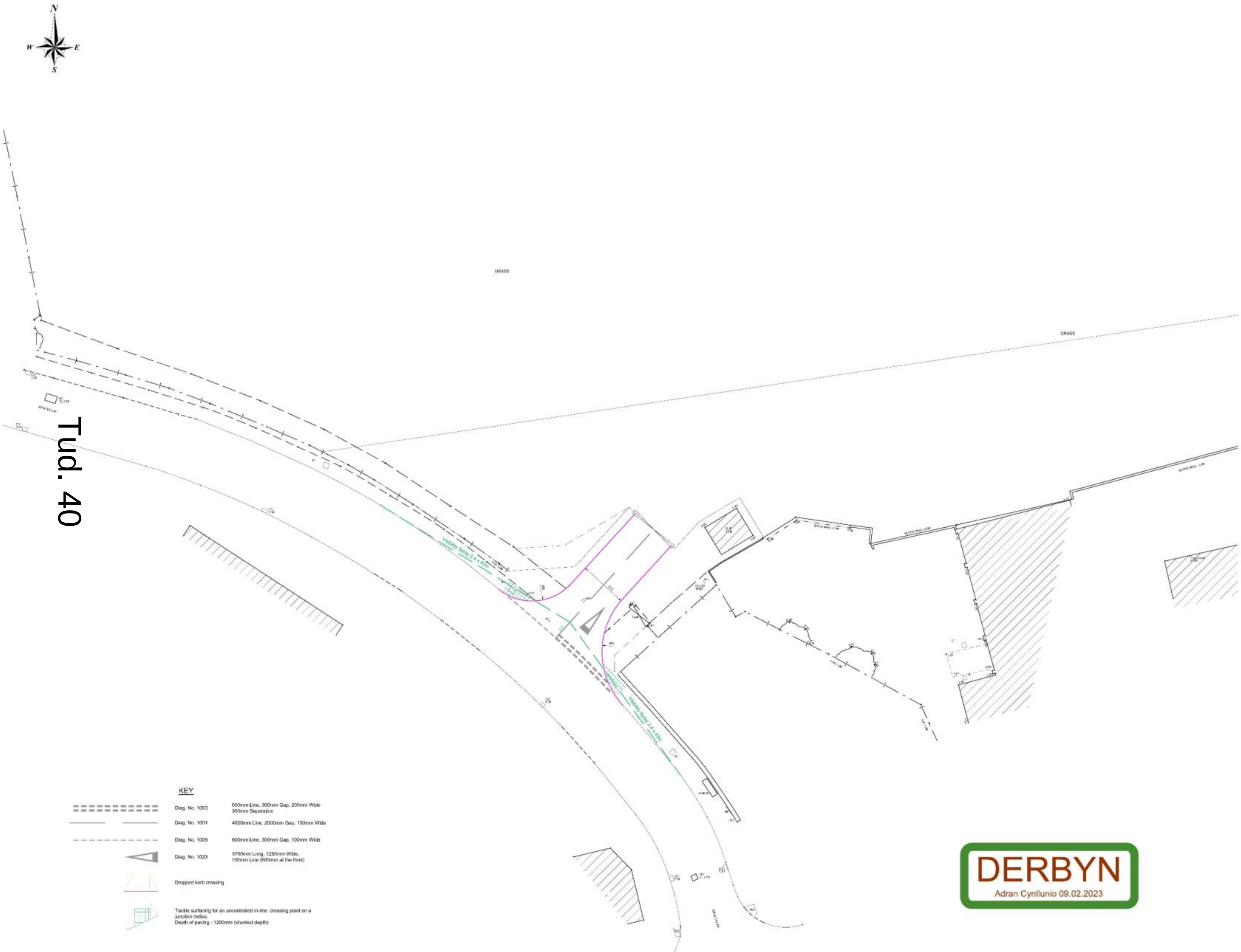
Subject	Client
EXISTING SITE TOPOGRAPHY	MR G OWEN

Date	Drawn	Scale
APR 22	MJE	1 / 200

Project No.	Drawing Number	Amendment
22/115/P	01	-

MORRIS, MARSHALL & POOLE
Chartered Surveyors

10 Broad Street Newtown, Powys SY16 2LZ
Tel 01686 626160



Tud. 40

KEY

(symbol)	Diag. No. 1003	600mm Line, 300mm Gap, 200mm Wide 300mm Separation
(symbol)	Diag. No. 1004	4000mm Line, 2000mm Gap, 100mm Wide
(symbol)	Diag. No. 1009	600mm Line, 300mm Gap, 100mm Wide
(symbol)	Diag. No. 1023	3750mm Long, 1250mm Wide, 150mm Line (600mm at the front)
(symbol)	Dropped korb crossing	
(symbol)	Tactile surfacing for an uncontrolled in-line crossing point on a junction radius. Depth of paving - 1200mm (shortest depth)	

DERBYN
Adran Cynllunio 09.02.2023

Notes

1. Do not scale from this drawing.
2. All drawings are to be checked by the contractor and setting out engineer and read in conjunction with one another to ensure they are mutually compatible with each other before any setting out or construction commences.
   In the event of apparent ambiguity or contradiction the engineer and/or architect shall be notified immediately. Sumner Consultancy accepts no liability in the event of not being so notified and where construction work has commenced.
3. The site survey was produced by Invar Mapping Surveys Reference M1020-TYWYN. Date 23-03-22 Levels are to OS Datum Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.
4. The access proposals are an extract from Morris Marshall & Poole's Proposed Site Plan Drawing No. 02
   CAD Ref: Proposed_SP_LP_Draft. Received on 18-05-22.
   This is shown for information purposes only and must not be used for setting out purposes.
   Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.

ISSUED FOR PLANNING
NOT FOR CONSTRUCTION

Revisions

Rev	Date	Description

Sumner Consultancy Ltd
Civil Engineering & Transportation Consultant
The Old School
Astley
Shrewsbury
SY4 4BP

Client: MORRIS MARSHALL & POOLE

Project: IDRIS VILLA SANDILANDS TYWYN

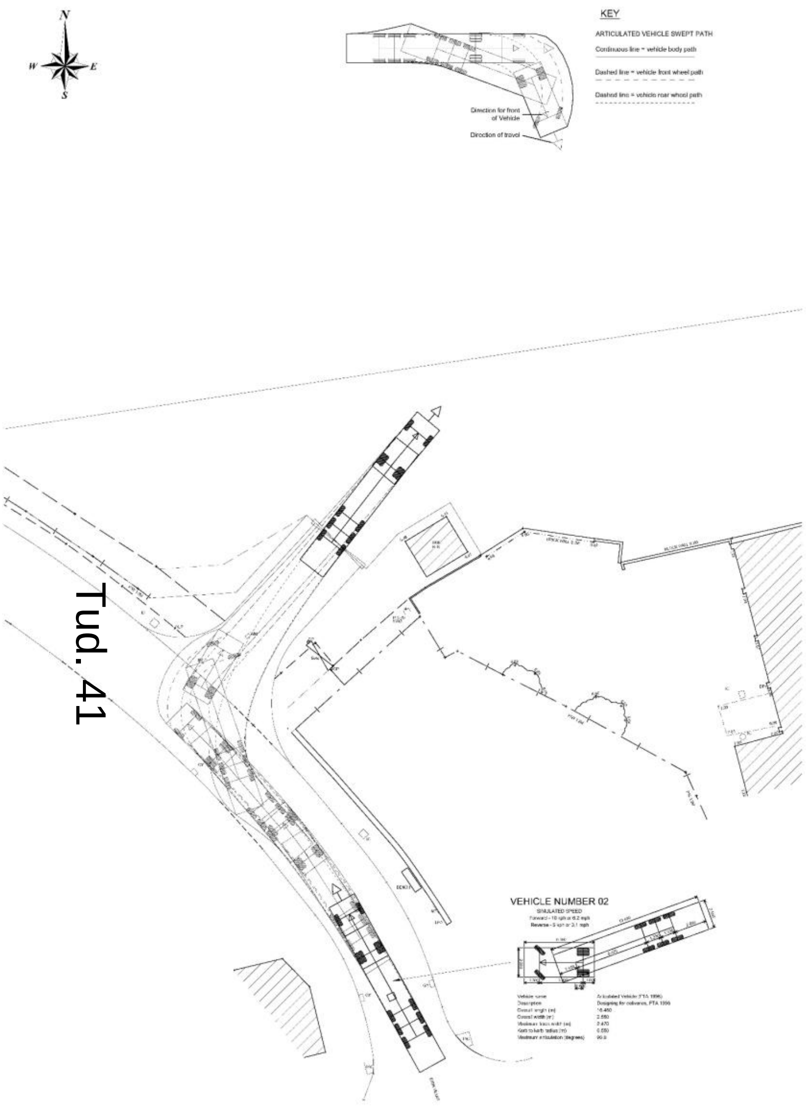
Drawing Title: ALIGNMENT PROPOSALS

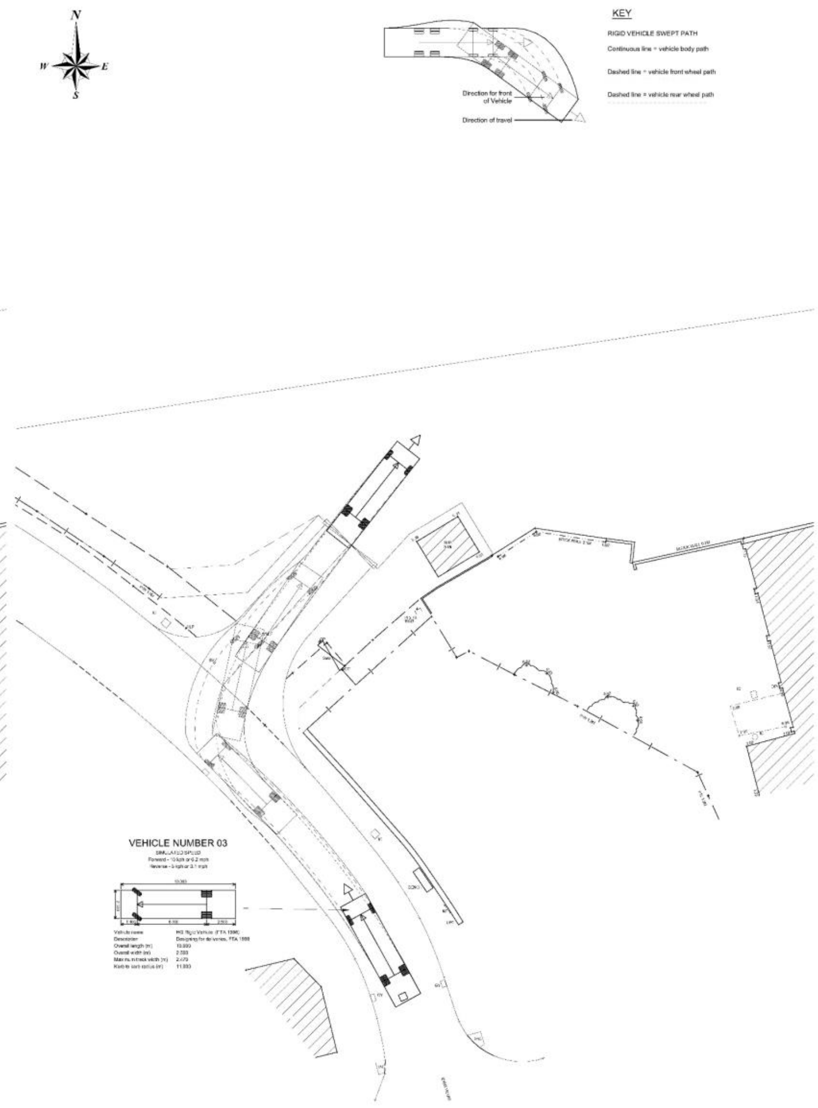
Scale: 1:200 | Drawn by: JRS | Date: May 2022

Drawing Number: 801-22-05 | Revision:

© Copyright 2022 Sumner Consultancy Ltd
This drawing must not be reproduced without the written consent of Sumner Consultancy Ltd

Drawing Size: A1





Notes

1. Do not scale from this drawing.
2. All drawings are to be checked by the contractor and setting out engineer and read in conjunction with one another to ensure they are mutually compatible with each other before any setting out or construction commences.
   In the event of apparent ambiguity or contradiction the engineer and/or architect shall be notified immediately. Sumner Consultancy accepts no liability in the event of not being so notified and where construction work has commenced.
3. The site survey was produced by Invar Mapping Surveys Reference M1020-TYWYN. Date 23-03-22 Levels are to OS Datum Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.
4. The access proposals are an extract from Morris Marshall & Poole's Proposed Site Plan Drawing No. 02
   CAD Ref: Proposed_SP_LP_Draft. Received on 18-05-22.
   This is shown for information purposes only and must not be used for setting out purposes.
   Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.

ISSUED FOR PLANNING
NOT FOR CONSTRUCTION

Revisions

Rev	Date	Description

DERBYN
Adran Cynllunio 09.02.2023

Sumner Consultancy Ltd
Civil Engineering & Transportation Consultant
The Old School
Astley
Shrewsbury
SY4 4BP

Client: MORRIS MARSHALL & POOLE

Project: IDRIS VILLA SANDILANDS TYWYN

Drawing Title: VEHICLE SWEPT PATH ANALYSIS

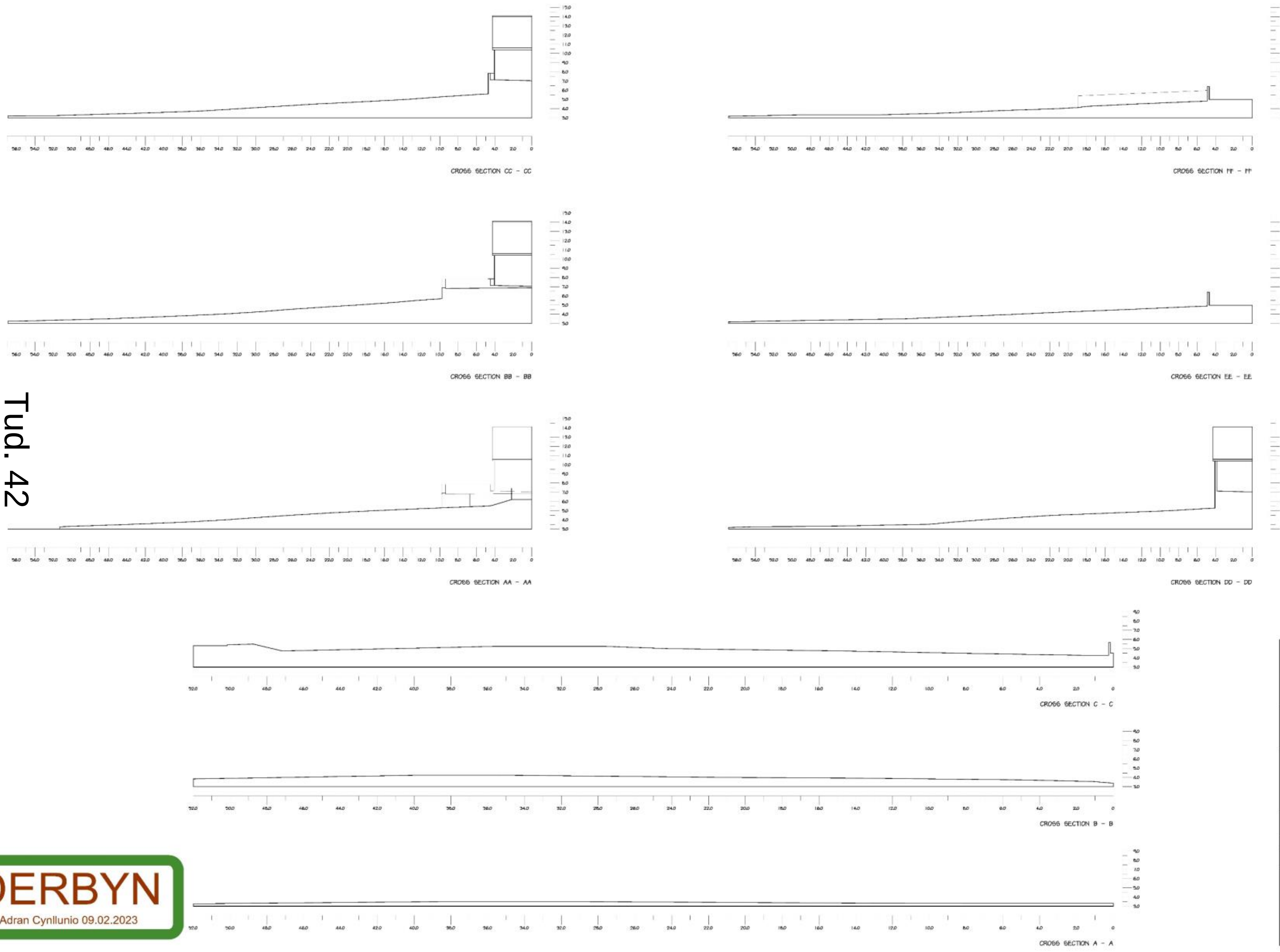
Scale: 1:200	Drawn by: JRS	Date: May 2022

Drawing Number: 801-22-70 Revision:

© Copyright 2022 Sumner Consultancy Ltd
This drawing must not be reproduced without the written consent of Sumner Consultancy Ltd

Drawing Size: A1

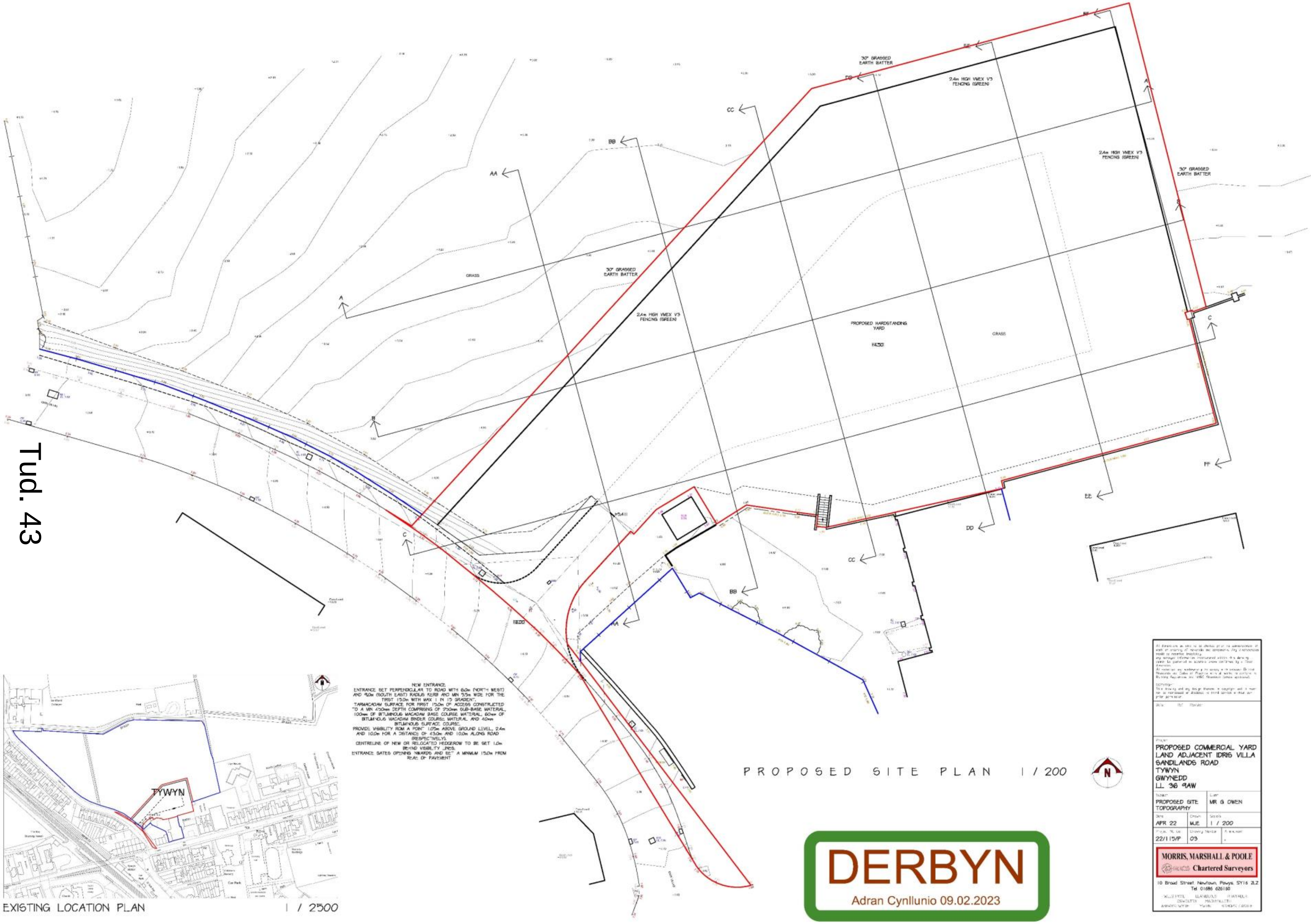
EXISTING CROSS SECTIONS



DERBYN
Adran Cynllunio 09.02.2023

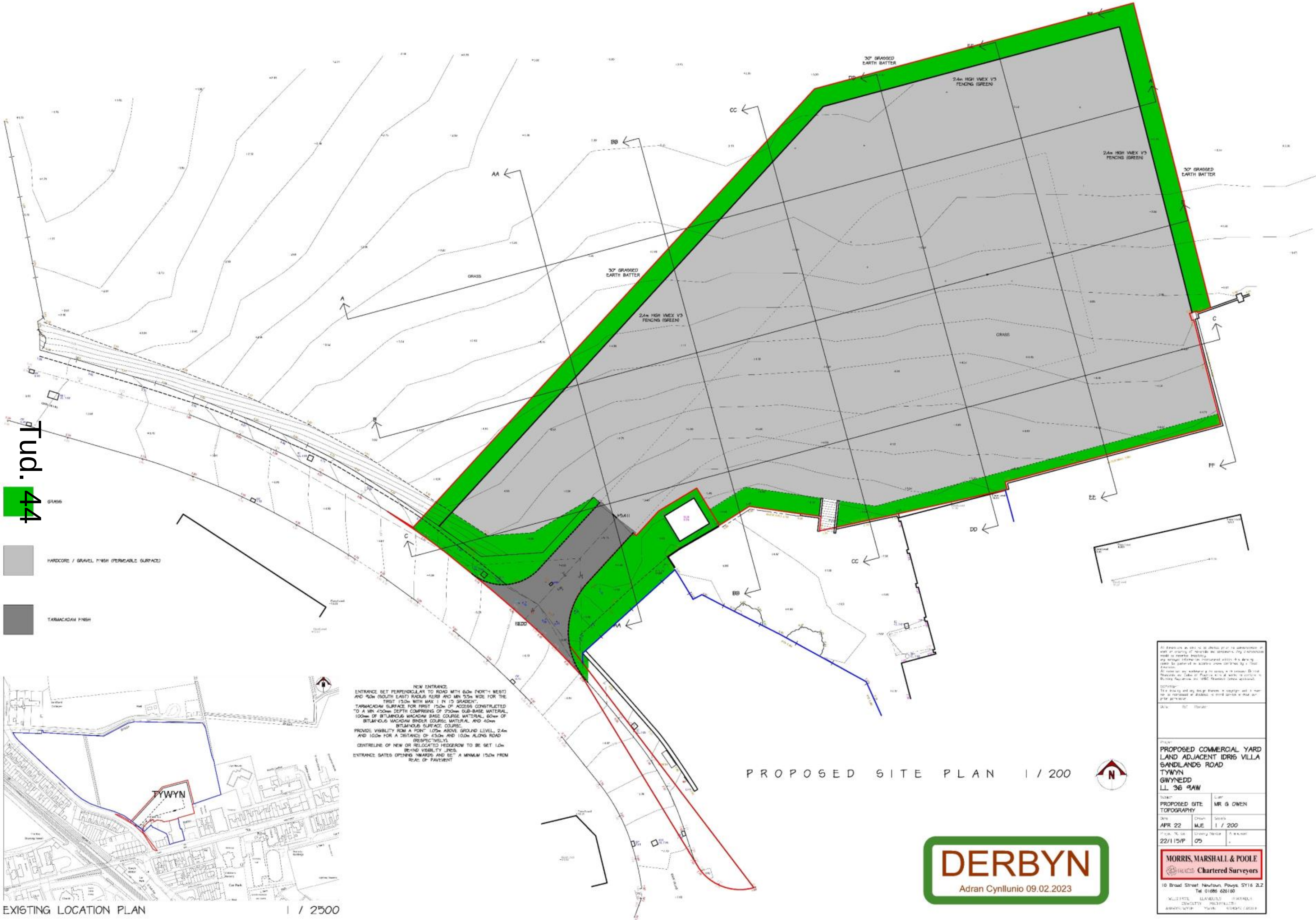
PROPOSED COMMERCIAL YARD LAND ADJACENT IDRIS VILLA SANDILANDS ROAD TYWYN GWYNEDD LL 36 9AW	
EXISTING CROSS SECTIONS	MR G OWEN
APR 22 / MJE	1 / 200
22/115/P / 02	-

MORRIS, MARSHALL & POOLE
Chartered Surveyors
10 Broad Street Newtown, Powys, SY16 2LZ
Tel 01686 626160



DERBYN

Adran Cynllunio 09.02.2023


30° GRASSED EARTH BATTER
2.4m HIGH VMEX V3 FENCING (GREEN)
GRASS
GRASS
HARDCORE / GRAVEL FINISH (PERMEABLE SURFACE)
TARMACADAM FINISH
NEW ENTRANCE.
ENTRANCE SET PERPENDICULAR TO ROAD WITH 6.0m (NORTH WEST) AND 9.0m (SOUTH EAST) RADIUS KERB AND MIN 5.5m WIDE FOR THE FIRST 15.0m WITH MAX 1 IN 15 GRADIENT.
TARMACADAM SURFACE FOR FIRST 15.0m OF ACCESS CONSTRUCTED TO A MIN 450mm DEPTH COMPRISING OF 250mm SUB-BASE MATERIAL, 100mm OF BITUMINOUS MACADAM BASE COURSE MATERIAL, 60mm OF BITUMINOUS MACADAM BINDER COURSE MATERIAL AND 40mm BITUMINOUS SURFACE COURSE.
PROVIDE VISIBILITY ROM A POINT 1.05m ABOVE GROUND LEVEL, 2.4m AND 10.0m FOR A DISTANCE OF 43.0m AND 10.0m ALONG ROAD (RESPECTIVELY).
CENTRELINE OF NEW OR RELOCATED HEDGEROW TO BE SET 1.0m BEHIND VISIBILITY LINES.
ENTRANCE GATES OPENING INWARDS AND SET A MINIMUM 15.0m FROM REAR OF PAVEMENT
TYWYN
EXISTING LOCATION PLAN
1 / 2500
PROPOSED SITE PLAN 1 / 200
N
DERBYN
Adran Cynllunio 09.02.2023
PROPOSED COMMERCIAL YARD
LAND ADJACENT IDRIS VILLA
SANDILANDS ROAD
TYWYN
GWYNEDD
LL 36 9AW
PROPOSED SITE TOPOGRAPHY
MR G OWEN
APR 22
MJE
1 / 200
22/115/P
05
MORRIS, MARSHALL & POOLE
Chartered Surveyors
10 Broad Street Newtown, Powys. SY16 2LZ
Tel 01686 626160

PROPOSED CROSS SECTIONS

PROPOSED COMMERCIAL YARD
LAND ADJACENT IDRIS VILLA
SANDILANDS ROAD
TYWYN
GWYNEDD
LL 36 9AW

PROPOSED CROSS SECTIONS | MR G OWEN

APR 22 | MJE | 1 / 200

22/115/P | 04

MORRIS, MARSHALL & POOLE
RICS Chartered Surveyors

10 Broad Street Newtown, Powys. SY16 2LZ
Tel 01686 626160

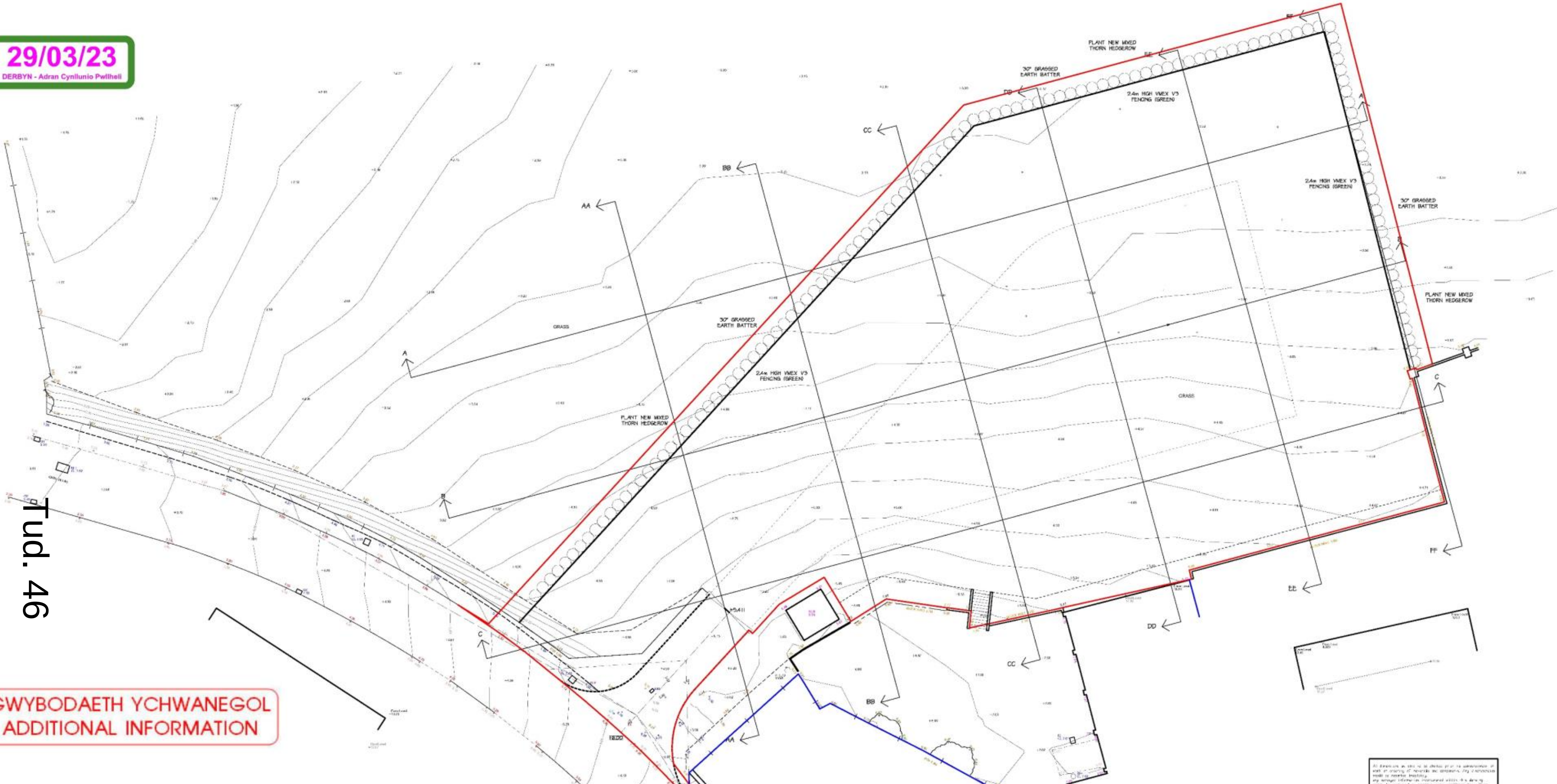
Tud. 45

DERBYN
Adran Cynllunio 09.02.2023

29/03/23
DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

Tud. 46

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION



PROPOSED SITE PLAN 1 / 200

NEW ENTRANCE.
ENTRANCE SET PERPENDICULAR TO ROAD WITH 6.0m (NORTH WEST) AND 9.0m (SOUTH EAST) RADIUS KERB AND MIN 5.5m WIDE FOR THE FIRST 15.0m WITH MAX 1 IN 15 GRADIENT.
TARMACADAM SURFACE FOR FIRST 15.0m OF ACCESS CONSTRUCTED TO A MIN 450mm DEPTH COMPRISING OF 250mm SUB-BASE MATERIAL, 100mm OF BITUMINOUS MACADAM BASE COURSE MATERIAL, 60mm OF BITUMINOUS MACADAM BINDER COURSE MATERIAL AND 40mm BITUMINOUS SURFACE COURSE.
PROVIDE VISIBILITY ROM A POINT 1.05m ABOVE GROUND LEVEL, 2.4m AND 10.0m FOR A DISTANCE OF 43.0m AND 10.0m ALONG ROAD (RESPECTIVELY).
CENTRELINE OF NEW OR RELOCATED HEDGEROW TO BE SET 1.0m BEHIND VISIBILITY LINES.
ENTRANCE GATES OPENING INWARDS AND SET A MINIMUM 15.0m FROM REAR OF PAVEMENT

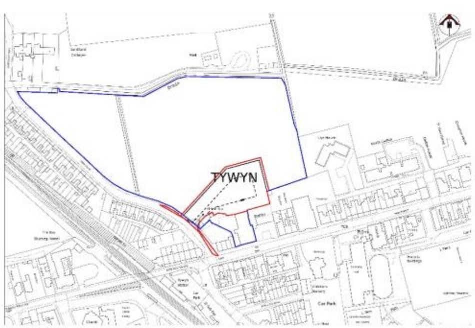
BIODIVERSITY ENHANCEMENT

THE CONSTRUCTION WORKS WILL ONLY AFFECT ECOLOGICALLY POOR IMPROVED GRASSLAND AND THEREFORE NO SPECIFIC HABITAT MITIGATION IS REQUIRED TO NEGATE THIS LOSS.

GRASSLAND MARGINS OF THE DEVELOPMENT SITE SHOULD BE ALLOWED TO GROW WITH CUTTING MINIMISED TO THE END OF EACH GROWING SEASON WITH CUTTINGS REMOVED TO PREVENT EXCESSIVE NUTRIENT BUILD UP IN THE SOIL.

HEDGEROW PLANTING TO BE UNDERTAKEN AROUND THE BOUNDARIES OF THE SITE. PLANTS SHOULD BE 60 100 CM BARE ROOT WHIPS (1 + 1), PLANTED BETWEEN NOVEMBER AND MARCH AND STAKED AND PROTECTED WITH A BIO-DEGRADABLE TREEGUARD TO PREVENT PEST DAMAGE. SPECIES SHOULD INCLUDE HAWTHORN, BLACKTHORN, HAZEL, CRAB APPLE AND ROWAN AND MONITORED FOR A MINIMUM 5 YEARS TO CHECK ESTABLISHMENT. IF DIE-BACK OR FAILURE TO ESTABLISH OCCURS THEN RE-PLANTING WILL BE REQUIRED TO REPLACE THE ORIGINAL SPECIES AND BE OF A SIMILAR SIZE. ONCE ESTABLISHED, THE TREE GUARDS SHOULD BE REMOVED, IF THEY HAVE NOT FULLY DEGRADED.

IN ORDER TO ENHANCE THE SITE FOR INVERTEBRATES, INCLUDING POLLINATING INSECTS, APPROPRIATE ENHANCEMENTS SHOULD BE INCORPORATED INTO THE PROPOSED DEVELOPMENT. THE HEDGEROW PLANTING AND CREATION OF A TALLER, MORE SPECIES DIVERSE GRASSLAND MARGIN AROUND THE BOUNDARIES OF THE SITE WILL ENHANCE THE AREA FOR INVERTEBRATES AND IT ALSO RECOMMENDED THAT A BUG HOTEL' SHOULD BE CONSTRUCTED IN A SUNNY LOCATION IN THE NORTH-EASTERN CORNER OF SITE AND/OR A BEETLE BANK CREATED ALONG THE NORTHERN SITE BOUNDARY THAT WILL HAVE SOUTH-FACING SLOPES. THE BUG HOTEL SHOULD BE A MINIMUM OF 1.5M TALL AND OFFER A RANGE OF NICHES



EXISTING LOCATION PLAN 1 / 2500

Project
PROPOSED COMMERCIAL YARD
LAND ADJACENT IDRIS VILLA
SANDILANDS ROAD
TYWYN
GWYNEDD
LL 36 9AW

Subject	Client
PROPOSED SITE TOPOGRAPHY	MR G OWEN

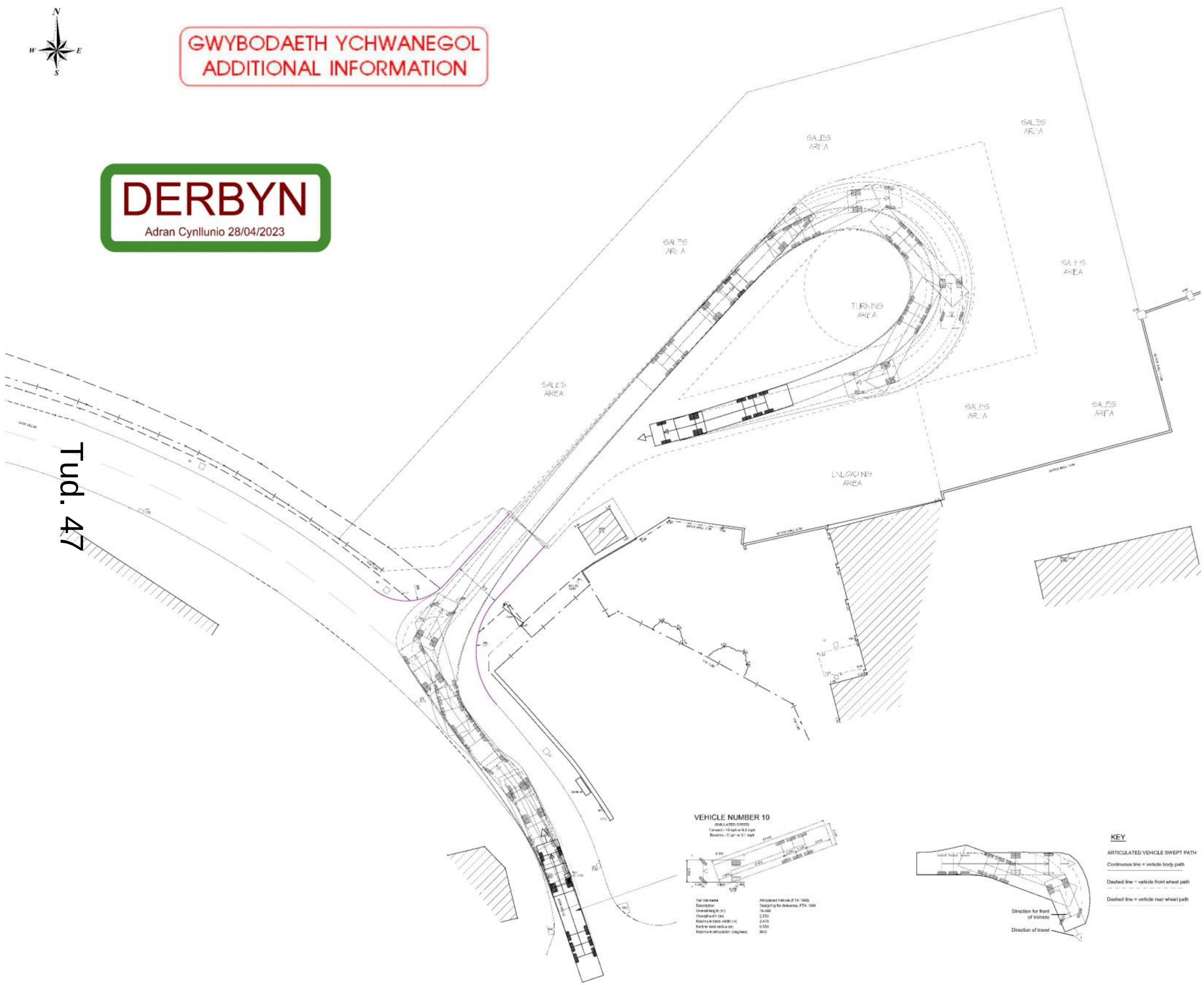
Date	Drawn	Scale
APR 22	MJE	1 / 200

Project No.	Drawing Number	Amendment
22/115/P	03	A

MORRIS, MARSHALL & POOLE
RICS Chartered Surveyors
10 Broad Street Newtown, Powys, SY16 2LZ
Tel 01686 626160

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

DERBYN
Adran Cynllunio 28/04/2023



Notes

1. Do not scale from this drawing.
2. All drawings are to be checked by the contractor and setting out engineer and read in conjunction with one another to ensure they are mutually compatible with each other before any setting out or construction commences.
In the event of apparent ambiguity or contradiction the engineer and/or architect shall be notified immediately. Sumner Consultancy accepts no liability in the event of not being so notified and where construction work has commenced.
3. The site survey was produced by Invar Mapping Surveys Reference M1020-TYWYN. Date 23-03-22 Levels are to OS Datum Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.
4. The access proposals are an extract from Morris Marshall & Poole's Proposed Site Topography Drawing No. 02
CAD Ref: Proposed_SP_LP_SiteRev Received on 01-07-22.
This is shown for information purposes only and must not be used for setting out purposes.
Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.

ISSUED FOR PLANNING
NOT FOR CONSTRUCTION

Revisions

Rev	Date	Description

Sumner Consultancy Ltd
Civil Engineering & Transportation Consultant
The Old School
Astley
Shrewsbury
SY4 4BP

Client: MORRIS MARSHALL & POOLE

Project: IDRIS VILLA SANDILANDS TYWYN

Drawing Title: ARTICULATED VEHICLE 10 SWEPT PATH

Scale: 1:200	Drawn by: JRS	Date: April 2023

Drawing Number: 801-22-72	Revision:

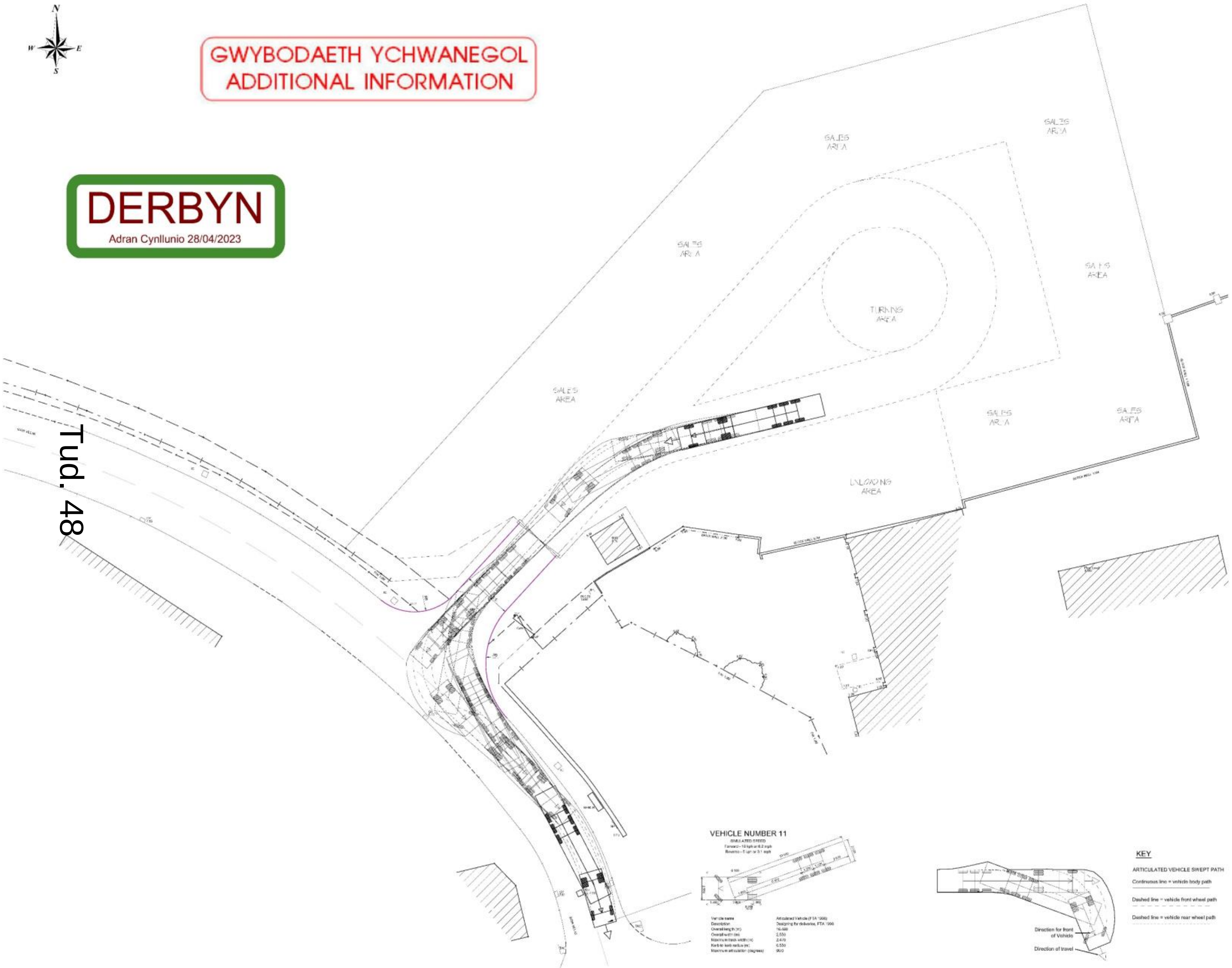
© Copyright 2022 Sumner Consultancy Ltd
This drawing must not be reproduced without the written consent of Sumner Consultancy Ltd

Drawing Size: A1

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

DERBYN
Adran Cynllunio 28/04/2023

Tud. 48



Notes

1. Do not scale from this drawing.
2. All drawings are to be checked by the contractor and setting out engineer and read in conjunction with one another to ensure they are mutually compatible with each other before any setting out or construction commences.
In the event of apparent ambiguity or contradiction the engineer and/or architect shall be notified immediately. Sumner Consultancy accepts no liability in the event of not being so notified and where construction work has commenced.
3. The site survey was produced by Invar Mapping Surveys Reference M1020-TYWYN. Date 23-03-22 Levels are to OS Datum Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.
4. The access proposals are an extract from Morris Marshall & Poole's Proposed Site Topography Drawing No. 02
CAD Ref: Proposed_SP_LP_SiteRev Received on 01-07-22.
This is shown for information purposes only and must not be used for setting out purposes.
Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.

ISSUED FOR PLANNING
NOT FOR CONSTRUCTION

Revisions

Rev	Date	Description

Sumner Consultancy Ltd
Civil Engineering & Transportation Consultant
The Old School
Astley
Shrewsbury
SY4 4BP

Client: MORRIS MARSHALL & POOLE

Project: IDRIS VILLA SANDILANDS TYWYN

Drawing Title: ARTICULATED VEHICLE 11 SWEPT PATH

Scale: 1:200	Drawn by: JRS	Date: April 2023

Drawing Number: 801-22-73	Revision:

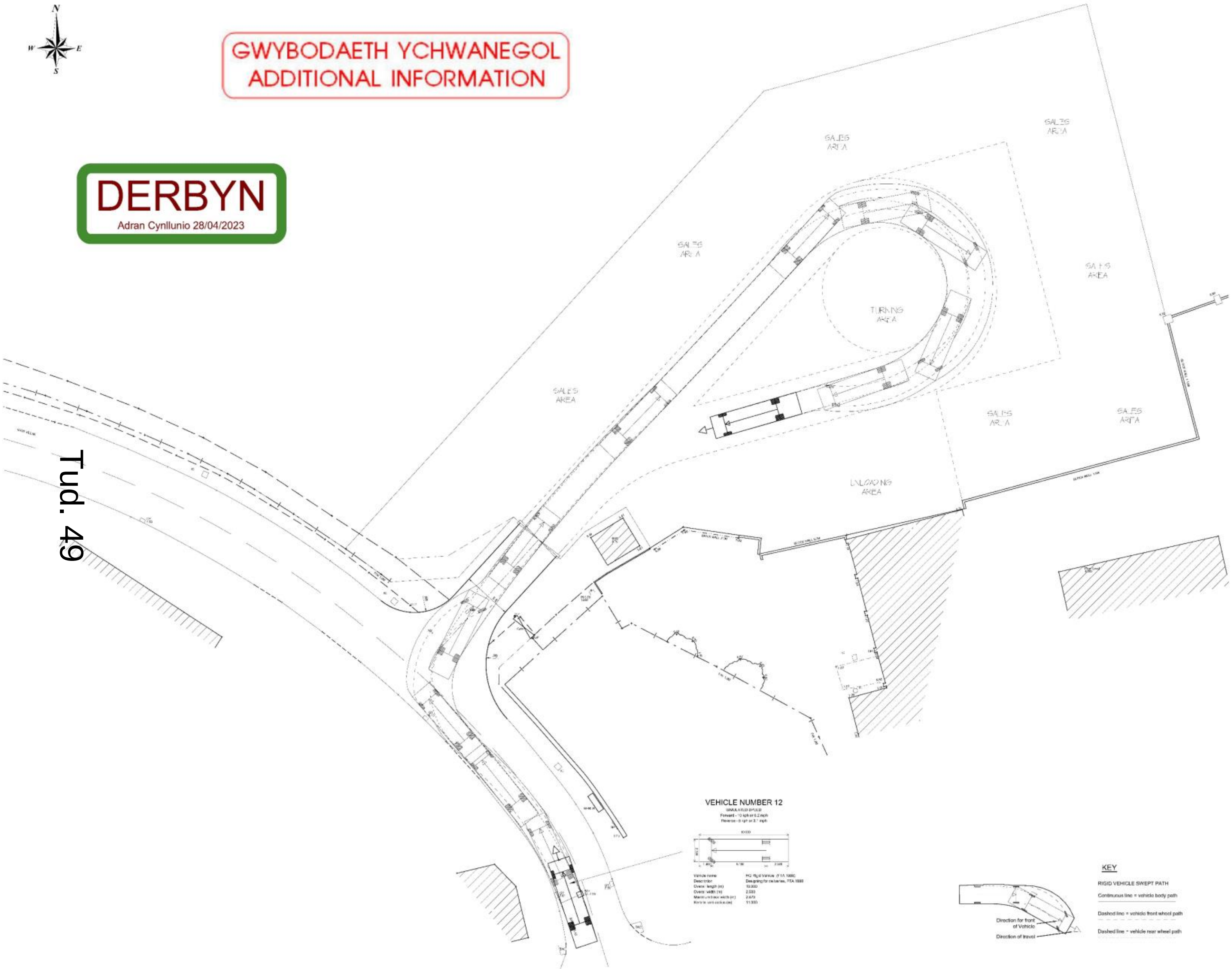
© Copyright 2022 Sumner Consultancy Ltd
This drawing must not be reproduced without the written consent of Sumner Consultancy Ltd

Drawing Size: A1

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

DERBYN
Adran Cynllunio 28/04/2023

Tud. 49



Notes

1. Do not scale from this drawing.
2. All drawings are to be checked by the contractor and setting out engineer and read in conjunction with one another to ensure they are mutually compatible with each other before any setting out or construction commences.
   In the event of apparent ambiguity or contradiction the engineer and/or architect shall be notified immediately. Sumner Consultancy accepts no liability in the event of not being so notified and where construction work has commenced.
3. The site survey was produced by Invar Mapping Surveys Reference M1020-TYWYN. Date 23-03-22 Levels are to OS Datum Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.
4. The access proposals are an extract from Morris Marshall & Poole's Proposed Site Topography Drawing No. 02
   CAD Ref: Proposed_SP_LP_SiteRev Received on 01-07-22.
   This is shown for information purposes only and must not be used for setting out purposes.
   Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.

ISSUED FOR PLANNING
NOT FOR CONSTRUCTION

Revisions

Rev	Date	Description

Sumner Consultancy Ltd
Civil Engineering & Transportation Consultant
The Old School
Astley
Shrewsbury
SY4 4BP

Client: MORRIS MARSHALL & POOLE

Project: IDRIS VILLA SANDILANDS TYWYN

Drawing Title: RIGID VEHICLE 12 SWEPT PATH

Scale: 1:200	Drawn by: JRS	Date: April 2023

Drawing Number: 801-22-74	Revision:

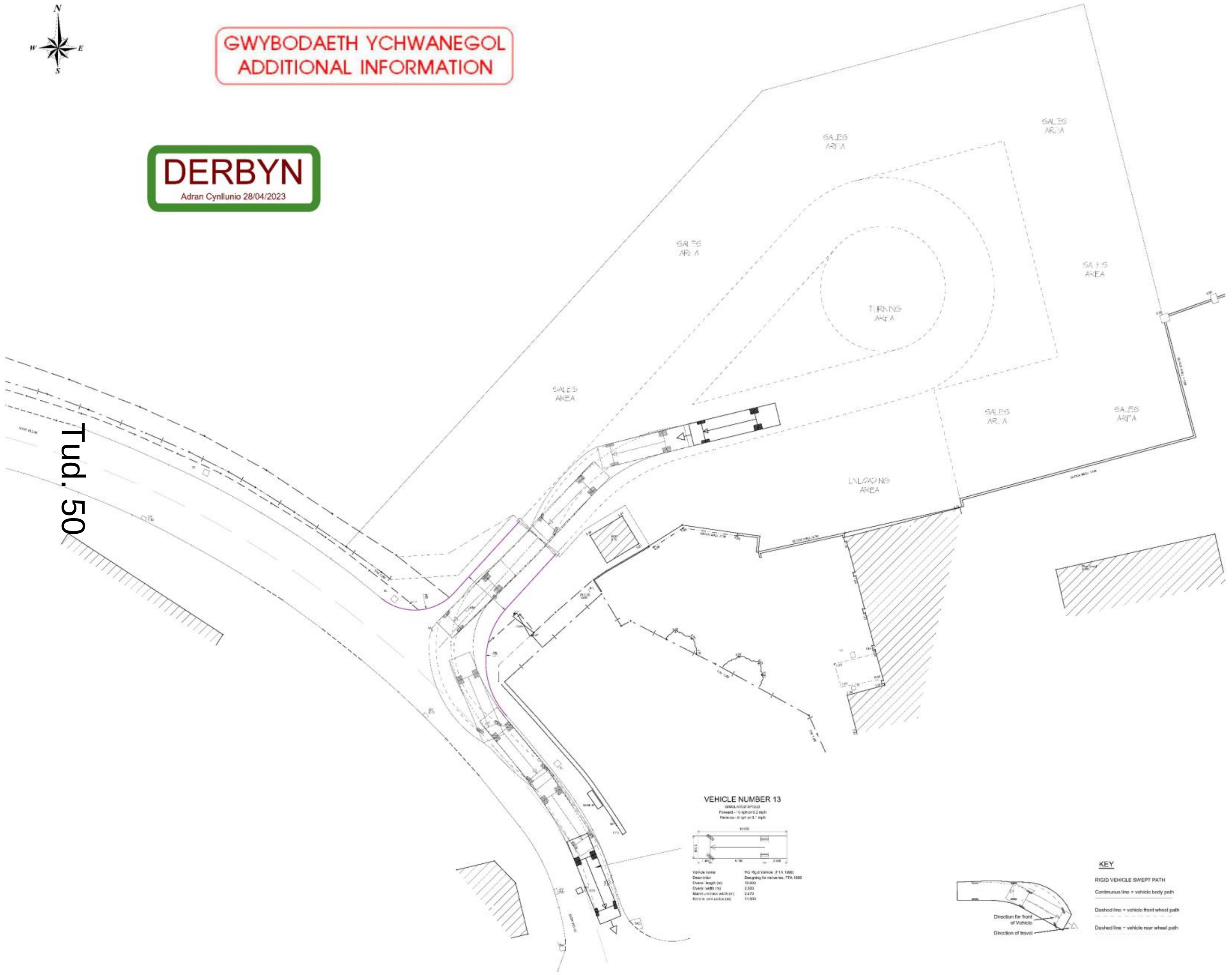
© Copyright 2022 Sumner Consultancy Ltd
This drawing must not be reproduced without the written consent of Sumner Consultancy Ltd

Drawing Size: A1

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

DERBYN
Adran Cynllunio 28/04/2023

Tud. 50



Notes

1. Do not scale from this drawing.
2. All drawings are to be checked by the contractor and setting out engineer and read in conjunction with one another to ensure they are mutually compatible with each other before any setting out or construction commences.
   In the event of apparent ambiguity or contradiction the engineer and/or architect shall be notified immediately. Sumner Consultancy accepts no liability in the event of not being so notified and where construction work has commenced.
3. The site survey was produced by Invar Mapping Surveys Reference M1020-TYWYN. Date 23-03-22 Levels are to OS Datum Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.
4. The access proposals are an extract from Morris Marshall & Poole's Proposed Site Topography Drawing No. 02
   CAD Ref: Proposed_SP_LP_SiteRev Received on 01-07-22.
   This is shown for information purposes only and must not be used for setting out purposes.
   Sumner Consultancy have not undertaken, nor have been instructed to undertake, any special investigations to verify the information provided. The Principle Contractor, sub contractors and others who may need to rely on this information must ascertain its accuracy before commencing the works. Sumner Consultancy accept no responsibility or liability for the accuracy of this information.

ISSUED FOR PLANNING
NOT FOR CONSTRUCTION

Revisions

Rev	Date	Description

Sumner Consultancy Ltd
Civil Engineering & Transportation Consultant
The Old School
Astley
Shrewsbury
SY4 4BP

Client: MORRIS MARSHALL & POOLE

Project: IDRIS VILLA SANDILANDS TYWYN

Drawing Title: RIGID VEHICLE 13 SWEPT PATH

Scale: 1:200 | Drawn by: JRS | Date: April 2023

Drawing Number: 801-22-75 | Revision:

© Copyright 2022 Sumner Consultancy Ltd
This drawing must not be reproduced without the written consent of Sumner Consultancy Ltd

Drawing Size: A1

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C23/0212/30/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20/03/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Aberdaron**
Ward:	**Aberdaron**
Bwriad:	**Codi adeilad newydd i'w ddefnyddio fel storfa amaethyddol ynghyd a gwaith tirlunio cysylltiol (ail gyflwyniad)**
Lleoliad:	**Pant Valley, Rhydlios, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8LF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1. 1 Mae hwn yn gais i godi sied fel storfa amaethyddol ar safle gwledig o fewn daliad tir eiddo a elwir yn *Pant Valley*, Rhydlios. Mae’r cynlluniau yn dangos adeilad fyddai’n mesur 22.86m x 13.74m gan roi cyfanswm arwynebedd llawr mewnol o 314 m² ac yn 5.8m o uchder i'r crib. Fe orchuddir rhannau uchaf y waliau gan gladin dur proffil llwyd tywyll gyda wal concrid ar y gwaelod a tho o ddalenni rhychiog concrid lliw llwyd. Mae’r cais yn ail gyflwyniad o gais llawn a wrthodwyd yn flaenorol ac mae maint, ffurf ac edrychiad y sied arfaethedig yn unol a’r manylion a wrthodwyd yn flaenorol.

1.2 Mae'r safle mewn lleoliad gwledig ag ymhell o unrhyw ffin ddatblygu gyfredol. Byddai rhan agosaf y sied wedi ei leoli oddeutu 35m i'r dwyrain o eiddo preswyl *Pant Valley* o fewn rhan o dir gwyrdd presennol. Mae’r eiddo yn dy deulawr ar wahân gyda rhodfa yn arwain ato o’r ffordd gyhoeddus agosaf i gyfeiriad y gogledd. Mae iddo gwrtil eang oddi amgylch gyda’r hyn sydd yn ymddangos fel modurdy ar wahân i’r ochr, carafán statig ar dir cyfagos ynghyd a sied bresennol tu cefn i’r eiddo. Gwelir fod tai preswyl ar wahân eraill yn wasgaredig o fewn yr ardal leol gyda’r eiddo agosaf oddeutu 60m i ffwrdd i gyfeiriad y dwyrain. Mae clawdd/gwrych yn union tu cefn i ble fyddai'r adeilad i’w godi gyda choed unigol yn wasgaredig ar hyd y ffin yma yn ogystal ac ar ffiniau gerllaw. Mi fyddai'r adeilad wedi ei leoli oddeutu 100m i ffwrdd o'r ffordd gyhoeddus i'r gogledd sydd yn ffordd gyhoeddus dosbarth 3 tra fod ffordd di-ddosbarth yn ymylu gyda ffin dwyreiniol y tir. Mae llwybr cyhoeddus Aberdaron rhif 68 yn rhedeg heibio cefn yr eiddo cyfagos a trwy’r cae y tu cefn i safle'r cais. Mae'r safle a'r ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ynghyd a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli gan CADW.

1.3 Er gwybodaeth, cyflwynwyd cais blaenorol o dan drefniant ystyriaeth amaethyddol, ac fe nodwyd ar y pryd nad oedd cyfiawnhad i'w ganiatáu bryd hynny oherwydd yr angen am gais cynllunio llawn. Roedd yr adeilad yma yn mesur 18.3m x 13.8m gyda cyfanswm arwynebedd llawr o oddeutu 252m² fyddai wedi bod yn llai o faint na'r cynnig cyfredol a’r cynnig a wrthodwyd yn flaenorol.

1.4 Gwrthodwyd y cais blaenorol oherwydd diffyg gwybodaeth a chyfiawnhad ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nodwyd ar y pryd nad oedd cynllun busnes wedi ei gyflwyno. Nid yw’n arferol gofyn am gynllun busnes gyda cheisiadau amaethyddol ble mae’r daliad amaethyddol wedi sefydlu, ond yn yr achos yma, nid yw’r ymgeisydd yn gweithredu daliad amaethyddol ac, felly, credir ei bod yn gais gwbl rhesymol i ofyn am wybodaeth o’r fath er mwyn canfod sut fyddai’r menter yn debygol o weithredu i’r dyfodol. Fel rhan o’r cais presennol, mae’r asiant wedi cyflwyno datganiad i gefnogi a chyfiawnhau’r bwriad. Mae’n nodi’r prif bwyntiau canlynol:

- Mae’r daliad amaethyddol wedi bod yn y teulu ers o leiaf pedair cenhedlaeth, a gall y teulu olrhain ei hanes yn ôl yno i’r 19eg canrif. Mae’r traddodiad ffermio felly yng ngwaed yr ymgeisydd, ac mae’n awyddus i gario mlaen a pharhau i ffermio’r tyddyn teuluol. Mae’r ymgeisydd yn fachgen ifanc lleol sydd yn awyddus i gael dechrau ffarmio. Ystyriwn felly ddylai fod y Cyngor yn gwneud hynny y gallent i gefnogi a hybu menter fel hyn yng nghefn gwlad er mwyn hyrwyddo a ffyniant yr economi leol, a chadw pobol ifanc yn yr ardal.
- Y bwriad yw i brynu diadell o ddefaid i ddechrau, er mwyn magu a gwerthu wyn i’r farchnad gig yn lleol. Mae’n hanfodol felly cael adeilad i’r pwrpas ar yr eiddo cyn gallu trefnu cael unrhyw ddefaid ar y safle.
- Mae’r eiddo yn draddodiadol i dyddynnod o’r math ym Mhen Llyn yn mesur tros 6 acer, gyda 4 acer ychwanegol yn eiddo cyfagos. Yn y gorffennol, roedd y tir yn cael ei rentu allan i amaethwr arall lleol, ond bellach mae’r tenantiaeth yma wedi dod i derfyn, ac mae’r ymgeisydd yn awyddus i gymryd ymlaen y gwaith o amaethu y tir.

- Mae ffermio tyddyn o'r math yma yn hen draddodiad yn yr ardal, lle mae ffermio'r tir yn rhan o waith dydd i ddydd y trigolyn, ynghyd a swydd arall i ategu'r cyflog. I'r perwyl yma, fel a gyflwynwyd mewn ymateb i gwestiynau a ofynnwyd i'r cais blaenorol, mae adeilad o'r fath yn hanfodol i alluogi y gweithgaredd gario ymlaen yn hwylus.
- Mae'r ymgeisydd wedi penderfynu ffermio'r tir ei hun bellach a chyn prynu anifeiliaid, mae'n rhaid iddo sicrhau fod adnoddau priodol yn bodoli i gadw'r anifeiliaid, porthiant ayyb o'r tywydd garw a sicrhau storfa ddiogel i gadw offer megis tractor, trelar ayyb.
- Nid yw'r ymgeisydd yn byw ar y safle ond yn bwriadu symud yno pan fo gwaith trwsio wedi ei gwblhau ar eiddo Pant Valley mae felly yn hanfodol codi'r adeilad er lles a diogelwch.
- Mae'n fwriad creu ffordd fynediad a llain galed trwy ymestyn ffordd fynediad bresennol i gefn yr eiddo ar hyd llinell y gwrych tuag at y sied.
- Mae graddfa a maint yr adeilad wedi ei gynllunio yn unol â chanllawiau presennol ac yn adeilad o'r math economaidd gorau i faint offer amaethyddol a chadw anifeiliaid a phorthiant.
- Mi fydd y pridd a godir ar y safle yn cael ei ddefnyddio i greu clawdd a thirlunio. Mae'r safle o fewn ardal tirwedd arbennig gyda edrychiadau agored tuag at y gogledd a'r ffordd gyhoeddus - dyma un o'r rhesymau pam y bwriedir gosod y sied yn y lleoliad yma gan ei fod yn is na'r tŷ a dim mor weladwy o'r ffordd.
- Mae adeiladau cyfagos gerllaw yn sylweddol ac ar dir uwch heb fawr ddim o dirlunio sydd yn ei wneud yn weladwy, dim dyna yw'r bwriad yn yr achos yma.
- Mae cyfiawnhad am angen adeilad amaethyddol ar y safle yn hollol amlwg gan ei fod wedi ei leoli ar dir amaethyddol sefydledig, a'r defnydd yma o dir yn mynd yn ôl degawdau os nad canrifoedd. Mae'n ffaith fod angen adeilad newydd nawr i gyd fynd a dulliau modern o ffermio, ac mae maint yr adeilad a fydd ei angen yn debygol o fod yr un fath, hyd yn oed os yw yn adeilad ar gyfer 5 acer neu 100 acer o dir.
- Mae graddfa a chynllun wedi ei reoli gan faint a strwythur peiriannau amaethyddol modern, deddfau lles anifeiliaid a hwylustod gweithio o ddydd i ddydd. Golygai hyn fod maint unrhyw adeilad ar gyfer amaethu yn mynd i fod fwy na heb yr un maint cychwynnol. Y bwriad yw i gadw y defaid pan yn yr adeilad ar wely gwellt sych. Ni fydd slyri yn cael ei greu, a bydd y tail sych yn cael ei ddefnyddio fel gwrtaith i'r tir, yn dilyn cyfarwyddyd a gofynion diweddaraf deddfwriaeth gwlad. Ni fydd unrhyw berygl o ddraeniad budur i gwrs dwr gyda'r bwriad fel a gyflwynir, ac yn wir nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais blaenorol gan Gyfoeth Naturiol Cymru, nac unrhyw asiantaeth arall.
- Mae cynsail blaenorol o amryw o adeiladau o'r math wedi eu codi yn lleol heb orfod cyfiawnhau y bwriad i'r fath raddau. Ystyrir na fydd y bwriad yn achosi unrhyw niwed ychwanegol i fwynderau gweledol yr ardal.

1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

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

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 **Polisïau 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 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C22/0999/30/LL – Storfa amaethyddol – gwrthodwyd 21/12/22 ar sail effaith andwyol ar fwynderau gweledol a diffyg cyfiawnhad am y storfa.

Cais C22/0133/30/YA - Rhybudd ymlaen llaw o ddatblygiad amaethyddol ar gyfer codi storfa porthiant a pheiriannau amaethyddol - penderfynwyd bod angen cyflwyno cais cynllunio llawn ar gyfer y datblygiad arfaethedig gan nad oes hawl codi adeiladau amaethyddol newydd o dan Dosbarth B o Rhan 6, Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir), 1995 (fel y'i diwygiwyd) - cyhoeddwyd 14/03/22.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Ymateb a chyngor safonol
Uned Hawliau Tramwy:	Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma
Uned Draenio Tir:	Ymateb a chyngor safonol parthed materion yn ymwneud a gofynion draenio cynaliadwy
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Maint y sied yn annerbyniol/ddim yn cyfateb i faint y bwriad
- Diffyg cyfiawnhad
- Pryder am wir ddefnydd y sied/sŵn/amharu
- Dim newid o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol
- Mae sied bresennol ar y safle a dylid ei addasu fyddai'n fwy cynaliadwy
- Effaith weledol annerbyniol
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion lleol
- Defaid yn pori'r tir ar hyn o bryd heb yr angen am sied
- Diffyg gwybodaeth/cynlluniau camarweiniol – mae cyfeiriad at ffordd fynediad a llain galed ond nid ydynt wedi eu dangos ar gynllun

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod, derbyniwyd gwrthwynebiad nad oedd yn fater cynllunio perthnasol:

- Colled/effaith ar olygfa
-

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r bwriad ar sail:

- Mae'r ymgeisydd yn awyddus i gael ffermio'r daliad ond ni fyddai hyn yn bosibl heb godi lloches anifeiliaid yn gyntaf ynghyd a storfa ar gyfer porthiant a nwyddau.

- Nid yw'r ardal o fewn yr AHNE ac ystyrir na fydd yr adeilad yn creu strwythur anghydnaws yn y tirwedd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r Cynllun Datblygu mabwysiedig yn cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLl) tra fod polisi cynllunio cenedlaethol yn cael ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a dogfennau cysylltiedig, sef Nodiadau Cyngor Technegol.

5.2 Mae Polisi PCYFF 1 y CDLl yn annog gwrthod ceisiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Mae gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir), 1995 (fel y'i diwygiwyd), Atodlen 2, Rhan 6, Dosbarth B yn nodi y gellir codi adeilad amaethyddol ble mae'r datblygiad yn <u>rhesymol angenrheidiol</u> i bwrpas amaethyddol o fewn yr uned, ac mae'r un egwyddorion yn berthnasol ar gyfer cyfiawnhau datblygiadau amaethyddol sydd angen caniatâd cynllunio fel yn yr achos yma (ategir y gofynion hyn o fewn y ddogfen NCT 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy). Mae amheuaeth os yw'r daliad amaethyddol yn ddigonol i gyfiawnhau adeilad o'r maint hwn gan na dderbyniwyd gwybodaeth ddigonol gan gynnwys unrhyw fath o gynllun busnes ynghylch y tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd nac unrhyw fanylion ynghylch y lefelau stoc a natur y system rheolaeth a fyddai'n cyfiawnhau'r angen am adeilad o'r maint fel a fwriedir. Mae hynny o wybodaeth sydd wedi ei dderbyn yn arwynebol a chyffredinol heb fynd i fanylder am weithdrefnau'r safle a'r busnes amaethyddol arfaethedig.

5.3 Mae swyddogion, yn gyson, wedi awgrymu y dylid cyflwyno cynllun busnes ar gyfer y bwriad o ystyried y costau sylweddol ynghlwm a'r bwriad sydd yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, ddim yn gweithredu ar hyn o bryd. Fel ym mhob achos wrth sefydlu busnes newydd, disgwylir fod ystyriaeth ac asesiad fanwl wedi ei gynnal i ystyried hyfywedd unrhyw gynllun o'r newydd er mwyn sicrhau fod yr ymgeiswyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Ac felly yn yr achos yma, gofynnwyd am gynllun busnes manwl a fyddai yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn wedi bod yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a byddai wedi cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu adeiladau newydd yng nghefn gwlad fyddai yn newid wedyn i ddefnydd arall os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd amaethyddol.

5.4 Er gwaethaf defnydd hanesyddol y tir, a does dim amheuaeth o hynny (credir fod tenant yn pori defaid ar y tir ar hyn o bryd), nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn awgrymu fod yr ymgeisydd ei hun gyda phrofiad uniongyrchol o weithredu busnes amaethyddol ac felly er nad yn trio atal unrhyw sy'n dyheu am ddechrau yn y maes, mae'n gwbl rhesymol gofyn am wybodaeth i brofi'r angen yn enwedig o ystyried y buddsoddiad sylweddol fyddai ei angen. Fe nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais *"nad yw'r ymgeisydd yn byw ar y safle ond yn bwriadu symud yno pan fo gwaith trwsio wedi ei gwblhau ar eiddo Pant Valley"*. O edrych ar y We ac ar dudalennau cwmni gosod tai ar gyfer defnydd gwyliau, fe welir fod yr eiddo yn cael ei farchnata fel uned wyliau 3 ystafell wely 6-person a'i fod ar gael am weddill y flwyddyn. Ystyrir bod rhyw faint o amheuaeth i'r datganiad yma ac, felly, i gwir drefniadau gweithredu'r safle i'r dyfodol.

5.5 Nid bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw i lesteirio neu atal dyhead unigolion i gynnal gweithgareddau amaethyddol i'r dyfodol, ond, ni ellir ychwaith gyfiawnhau codi adeilad sylweddol ei faint fel a fwriedir yma ar sail dyhead i weithredu defnydd amaethyddol rywdro yn y dyfodol. Fe ddylid cyfiawnhau bwriad fel a geir yma ar sail gofyn penodol presennol neu yn sicr ar sail tystiolaeth bendant i gyfiawnhau bwriad o'r fath. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ac wrth ystyried maint yr adeilad arfaethedig a maint y daliad a ddangosir, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi fod y sied arfaethedig yn y lleoliad hwn yn gwbl

hanfodol nac yn ddatblygiad rhesymol angenrheidiol ar gyfer dibenion amaethyddol. Nodir hefyd bod y pryder hwn wedi cael ei fynegi gan drydydd partïon yn dilyn y broses ymgynghori statudol. I'r perwyl hyn, felly, mae'r bwriad diweddaraf hwn yn parhau i fod yn annerbyniol o ran egwyddor Polisi PCYFF 1 a PCYFF 2 y CDLl gan nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda holl bolisïau'r Cynllun ei hun.

Mwynderau gweledol

5.6 Polisïau PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl sydd yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Gwelir byddai hwn yn adeilad sylweddol a swmpus ei faint a'i raddfa ac yn ddiwydiannol ei naws, o orffeniad llwyd tywyll wedi ei leoli mewn man amlwg, ynysig, gerllaw ffordd a llwybr cyhoeddus o fewn tirwedd cefn gwlad deniadol (er gwaethaf y cynllun sgrinio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais). Rhesymeg amlycaf Polisi PCYFF 1 yw gwahardd datblygiadau amhriodol rhag cael eu lleoli yng nghefn gwlad agored. Holl bwrpas y rhesymeg yma yw i warchod cefn gwlad rhag datblygiadau diangen fyddai'n bygwth neu ddifrodi rhinweddau arbennig ardaloedd gwledig. Ni chredir byddai caniatáu datblygiad ynysig yn y lleoliad hwn yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac, o'r herwydd, credir byddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal ac, felly, yn groes i Bolisi PCYFF 1 a thrwy hynny, Polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a NCT 12: Dylunio.

5.7 Fel sydd eisoes wedi ei nodi yn yr asesiad uchod, mae'r safle a'r ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ac, i'r perwyl hyn, y polisi cynllunio lleol perthnasol yw Polisi AMG 2 o'r CDLl. Dywed y polisi hwn wrth ystyried cynigion o fewn y fath ardaloedd, bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. I'r perwyl hyn, ystyrir byddai lleoliad, gosodiad, graddfa a maint yr adeilad yn cael effaith sylweddol ar y tirlun ar draul mwynderau gweledol yn enwedig pan fod adeiladau amaethyddol sylweddol eisoes wedi eu lleoli yn nalgylch safle'r cais. Nodir hefyd bod y pryder o effaith weledol y datblygiad arfaethedig wedi cael ei fynegi gan drydydd partïon yn dilyn y broses ymgynghori statudol. Ystyrir, felly, i'r bwriad diweddaraf hwn barhau i fod yn groes i ofynion Polisi AMG 2 o'r CDLl.

5.8 Er bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli, ni ystyrir byddai'r bwriad, ar ben ei hun, yn cael ad-drawiad sylweddol ar gymeriad cyffredinol nag integredd y dynodiant hyn ac, felly, ystyrir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AT 1 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Lleolir anheddau preswyl o fewn dalgylch safle'r cais gan gynnwys Glanrafon a Caerhos (oddeutu 190 i 200m i'r de); Parc Carafannau Bryn Ffynnon a Bryn Ffynnon (oddeutu 120m i'r gogledd) a Rhyd Merin (oddeutu 250m i'r gorllewin). Er bod pryderon wedi eu lleisio gan drigolion lleol parthed ad-drawiad y bwriad ar fwynderau preswyl, nodir bod daliadau a gweithgareddau amaethyddol eisoes yn bodoli ar wasgar yng nghyffiniau'r safle a chan ystyried mai sied amaethyddol yw'r bwriad yma, ni chredir byddai'n amharu'n andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid na meddianwyr eiddo cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLl parthed diogelu mwynderau preswyl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Ni ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth yn yr achos yma oherwydd pellter y safle o'r ffordd gyhoeddus. Fe ystyrir felly gall y cynnig fod yn dderbyniol o dan gofynion perthnasol Polisi TRA 4 y CDLl o safbwynt yr effaith ar y rhwydwaith ffyrdd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.11 Amlygwyd pryder gan rai trigolion lleol am y bwriad tra hefyd y gwelwyd cefnogaeth i'r cynnig yn ogystal. Er fod honiad cyson yn cael ei wneud am weithgaredd posib i'r dyfodol a natur gwaith presennol yr ymgeisydd, rhoddwyd yr ystyriaeth i'r cais fel a gyflwynwyd. Ar sail y wybodaeth fel a gyflwynwyd, ac yn fwy arwyddocaol, y diffyg gwybodaeth angenrheidiol, ni ystyriwyd y cais yn dderbyniol ar sail ei ddiffyg cydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau perthnasol gan gynnwys Polisi PCYFF 2 o'r CDLl sy'n datgan rhaid i gynigion dangos eu bod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y Cynllun ei hun. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau materol a dderbyniwyd o blaid ac yn erbyn y bwriad diweddaraf hwn.

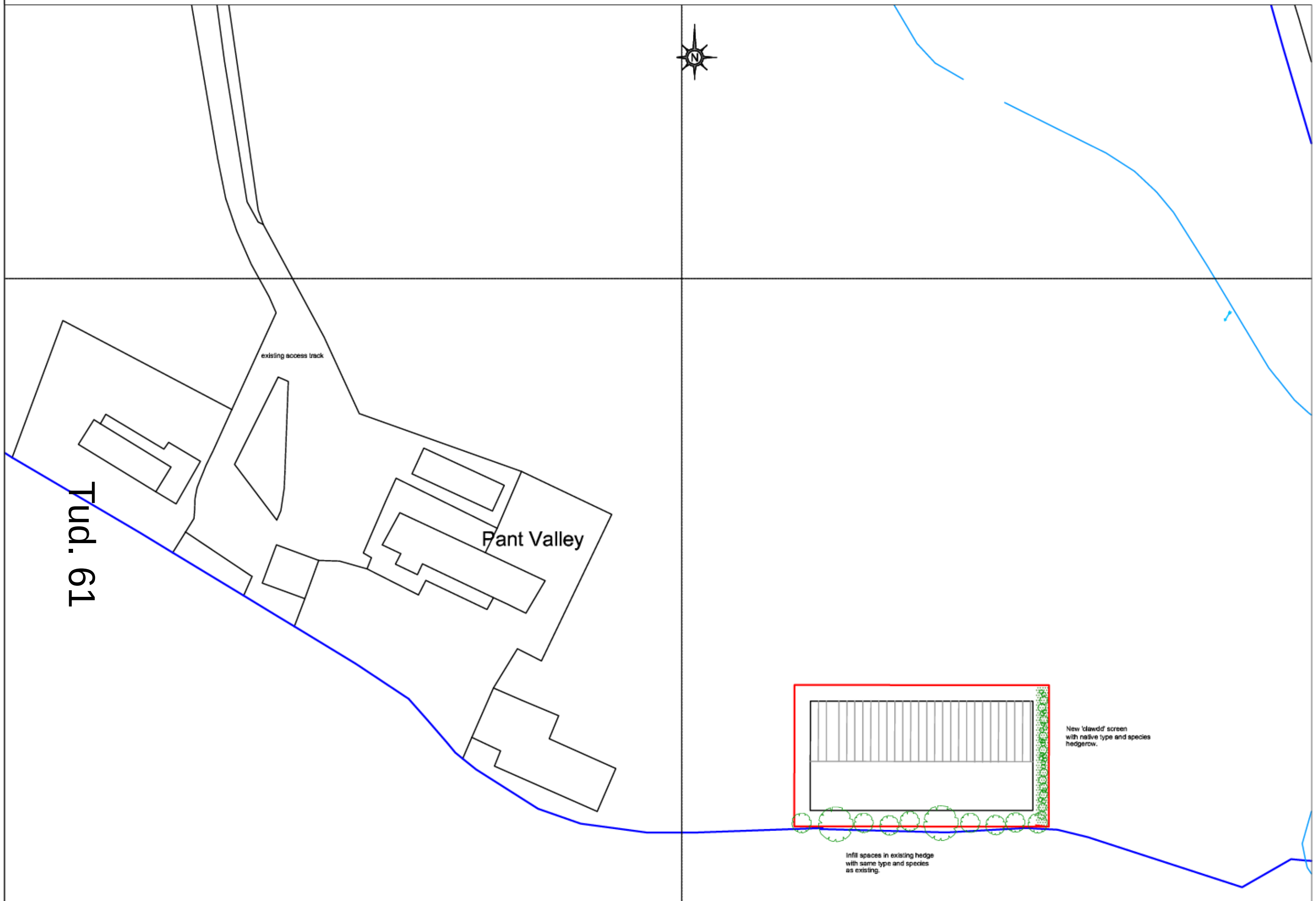
6. Casgliadau:

6.1 Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi'n ddiamheuol fod angen gwirioneddol am sied amaethyddol newydd ar y safle hwn wedi cael ei brofi ac felly mae'r bwriad yn groes i egwyddor datblygu amaethyddol sylfaenol a Pholisi PCYFF 1 a PCYFF 2 y CDLl yn benodol gan nad oes cyfiawnhad ddigonol o fewn lleoliad gwledig ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, oherwydd ei faint, gorffeniad a'i leoliad ynysig, fe fyddai'r adeilad yn ffurfio nodwedd anghydnaws yn y dirwedd gan niweidio mwynderau gweledol lleol yn groes i feini prawf perthnasol polisïau, PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad diweddaraf hwn yn parhau yn annerbyniol yn y ffurf fel a gyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ar sail yr wybodaeth gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi yn ddi-amheuol fod angen gwirioneddol i godi adeilad amaethyddol o'r maint a'r graddfa a fwriedir yn y lleoliad hwn wedi cael ei brofi'n ddiamheuol. Mae'r cais, felly'n, groes i ofynion Polisi PCYFF 1 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n annog gwrthod cynigion y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod cyfiawnhad yn dangos bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol ac sydd ddim yn cydymffurfio gyda polisïau eraill o fewn y Cynllun ei hun.
2. Byddai graddfa'r bwriad yn golygu codi adeilad sylweddol ei faint, wedi ei leoli mewn man amlwg, ynysig, gerllaw ffordd a llwybr cyhoeddus ac o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Ni fyddai'r datblygiad hwn yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac o'r herwydd fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r cais felly'n groes i ofynion meini prawf perthnasol polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol lleol a'r amgylchedd.



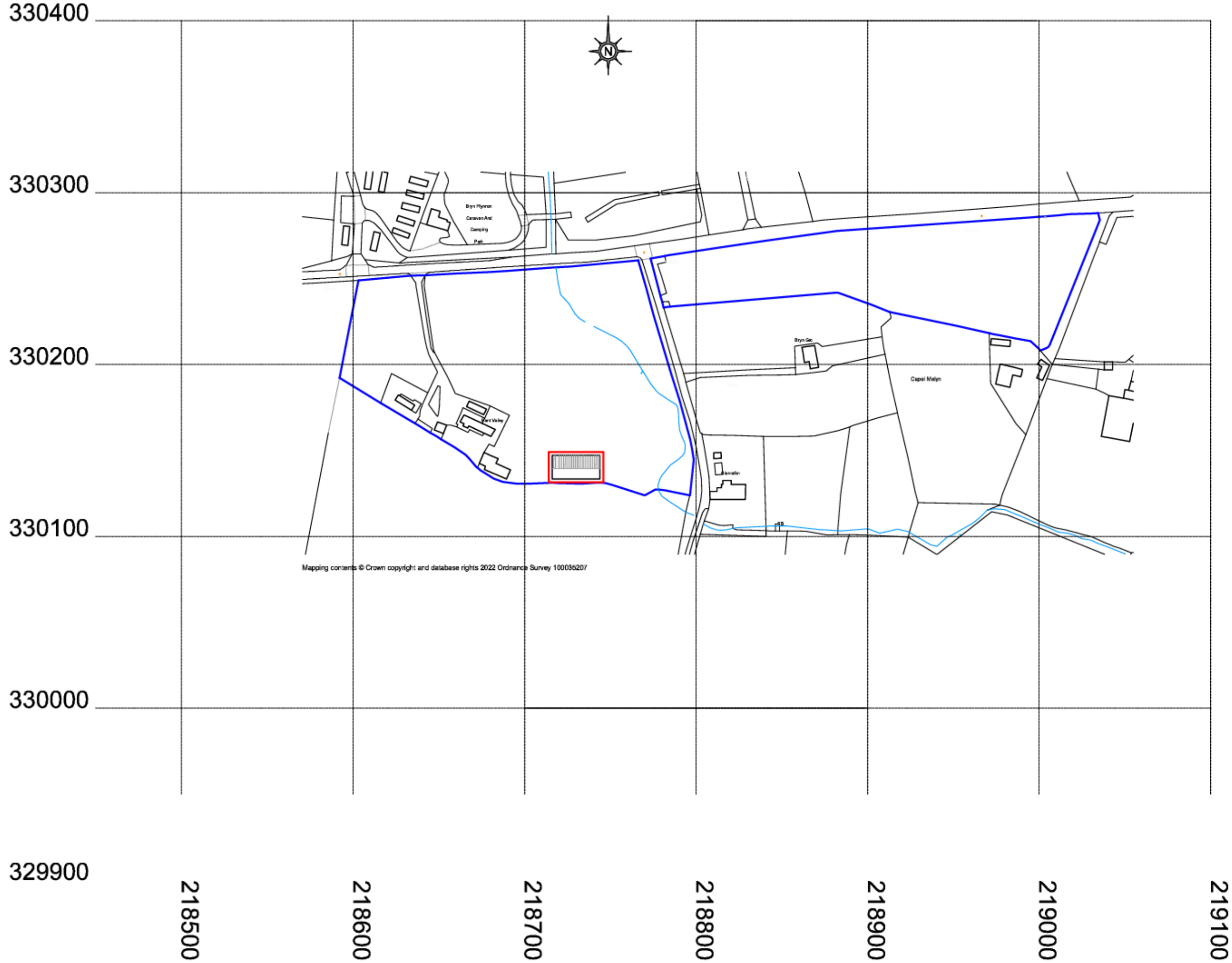
Cynllun Safle 1-500@A3

DERBYN
Adran Cynllunio 08/03/2023

Gwasanaethau Pensaerniol
WYNN ROGERS
Studio 3, Rosemary Lane, Denbigh, LL16 3TT
01745 812100 E-mail: consult@wynn-rogers.co.uk
www.wynn-rogers.co.uk

PROJECT
Pant Fali, Rhydlios
Pwllheli
LL53 8LF
DRAWING TITLE
Cynllun Lleoliad
CLIENT
Mr L Kelliher

PROJECT NO. 2602
DRAWN le
SCALE 1:500,
DATE Chwef 2022
PAPER A3
DRAWING NO. 3
Rev A



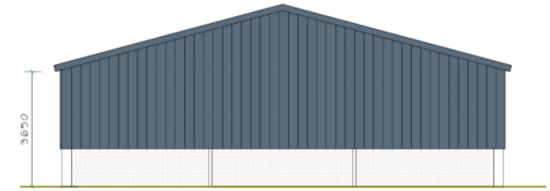
Cynllun Lleoliad 1-2500@A3

DERBYN
Adran Cynllunio 08/03/2023

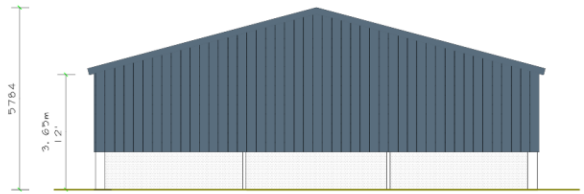
Gwasanaethau Pensaerniol
WYNN ROGERS
Studio 3, Rosemary Lane, Denbigh, LL16 3TT
01745 812100 E-mail: consult@wynn-rogers.co.uk
www.wynn-rogers.co.uk

PROJECT	Pant Fali, Rhydlios Pwllheli LL53 8LF
DRAWING TITLE	Cynllun Lleoliad
CLIENT	Mr L Kelliher
PROJECT NO.	2602
DRAWING NO.	1
DRAWN	le
SCALE	1:2500,
DATE	Chwef 2022
PAPER	A3

Drychiad gogleddol

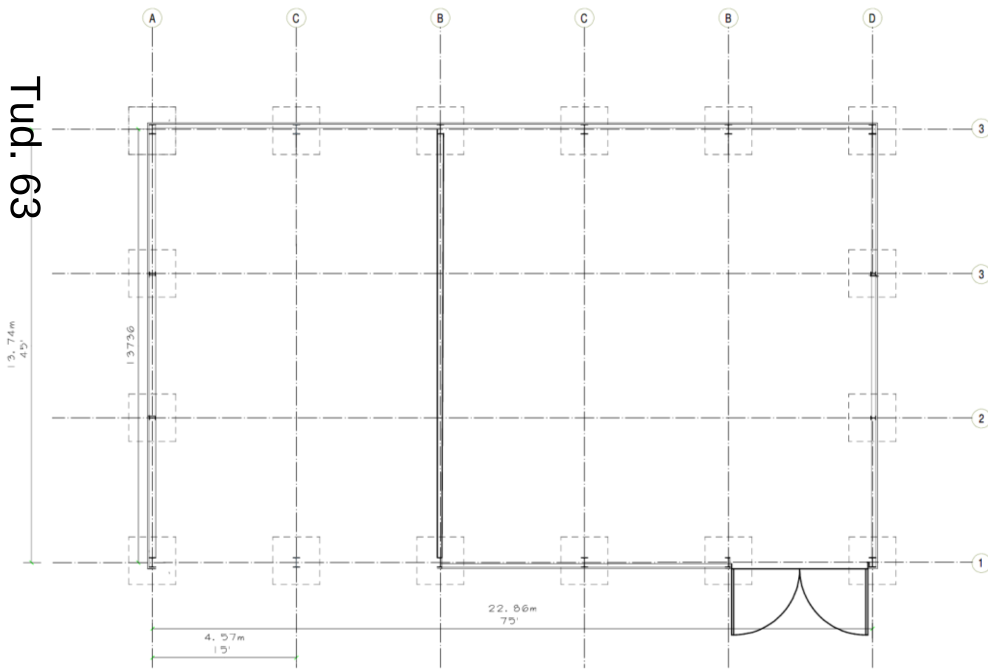


Drychiad gorllewinol



Drychiad dwyreiniol

Drychiad deheuol



Cynllun Llawr

NODIADAU

To: Profiled grey coloured fibre cement sheets

Waliau: Upper section - Profiled steel sheet colour dark grey

Lower section - Pre-cast concrete panels

DERBYN

Adran Cynllunio 08/03/2023

REVISION	DATE	
A	10/22	Cowlas ychwanegol

WYNN ROGERS
Architectural Services
Studio 3, Rosemary Lane, Denbigh, LL16 3TT
01745 812100 E-mail: consult@wynn-rogers.co.uk
www.wynn-rogers.co.uk

CIAT

PROJECT: Pant Valley.Rhydlios

DRAWING TITLE: Storfa Amaethyddol

CLIENT: Mr L Kelliher

PROJECT NO. 2602

DRAWN: le

SCALE: 1:100

DATE: Chwefror 22

PAPER: A2

DRAWING NO. 2

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C23/0089/39/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**16/02/2023**
Math y Cais:	**Amlinellol**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Llanbedrog gyda Mynytho**
Bwriad:	**Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ddymchwel tŷ annedd a chyn fodurdy fasnachol ynghyd ag adeiladau cysylltiol a chodi 5 tŷ deulawr marchnad leol, gosod 16 uned gwyliau hunan wasanaeth, adeiladu tafarn/tŷ bwyta, tirlunio, creu safleoedd parcio a gwaith i addasu mynedfa gerbydol bresennol**
Lleoliad:	**Mynytho Garage, Garej Mynytho, Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7RH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ail ddatblygu cyn safle modurdy fasnachol a safle preswyl yn ogystal â thiroedd gwyrdd er mwyn creu datblygiad cymysg i gynnwys tafarn/bwyty, 5 tŷ preswyl deulawr marchnad lleol ac 16 uned gwyliau hunan wasanaeth.

1.2 Er eglurder, dyma fanylion pellach ynglŷn â'r cais fel a gyflwynwyd:

- Dymchwel adeilad y cyn fodurdy a'r strwythurau cysylltiol ynghyd a dymchwel tŷ preswyl un llawr
- Creu mynedfa gerbydol gyda ffordd fynediad trwy'r safle a safleoedd parcio ar wahân ar gyfer y bwyty/tafarn a'r unedau gwyliau
- Adeiladu 5 tŷ deulawr ar ffurf rhes gyda gerddi cefn a llecynnau parcio i'r blaen ar dir gwyrdd presennol rhwng y modurdy a'r Neuadd Goffa gerllaw
- Codi adeilad tafarn/bwyty ble mae'r annedd a phrif adeilad y modurdy presennol yn rhan blaen y safle
- Gosod 16 o unedau gwyliau o fewn llecynnau eu hunain yn rhan gogleddol y safle arfaethedig

1.3 Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol ac felly nid yw holl fanylion y datblygiad wedi ei gynnwys fel fyddai'n arferol gyda chais llawn. Hynny yw, ar wahân i egwyddor y bwriad ei hun, dim ond manylion y fynedfa y gofynnir am ganiatâd iddo fel rhan o'r cais amlinellol yma ac ni ofynnir am ganiatâd ynglŷn ac edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r cais presennol yn llwyddo, mi fyddai'r manylion yma yn destun cais pellach. Er hynny, fel sydd yn ofynnol gyda cheisiadau amlinellol bellach, mae isafswm ac uchafswm uchder adeiladau i'w codi ar y safle wedi eu cofnodi ac fe welir fod bras gynllun hefyd wedi ei gyflwyno yn dangos gosodiad tebygol y safle arfaethedig.

1.4 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn cynnwys oddeutu 0.16h o dir llwyd (tir wedi ei ddatblygu eisoes) sydd yn cynnwys adeiladau'r modurdy, tŷ preswyl, mynedfa bresennol a lleiniau caled. Mae gweddill ardal y datblygiad arfaethedig, sef 0.59h yn dir gwyrdd ac wedi ei leoli tu cefn sef i'r gogledd o safle'r modurdy a'r tŷ presennol ac i'r ochr dwyreiniol rhwng y safle presennol a neuadd goffa Mynytho.

1.5 Mae'r safle gyfan y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Mynytho ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae ffordd brysur y B4413 wedi ei leoli yn gyfochrog a blaen y safle gyda llwybr cyhoeddus hefyd yn arwain oddi ar y ffordd gyhoeddus ar hyd rhan o flaen y safle ac yna ymlaen i gyfeiriad y gorllewin a'r gogledd. Mae'r safle gyfan oddi mewn dynodiadau Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae ffin agosaf dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn oddeutu 138m i'r gorllewin o'r safle. Mae'r tir gwyrdd sydd yn rhan o'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn safle bywyd gwyllt Caeau Mynydd Mynytho sydd ar hyn o bryd yn dir pori garw.

1.6 O ran y manylion sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, nodir y canlynol:

- Adeilad tafarn/bwyty - dangosir arwynebedd llawr daear o oddeutu 480m² ac fe dybir y byddai'r ail lawr fel a ddangosir hefyd yn cynnwys arwynebedd llawr o oddeutu 480m². Nodir y byddai uchder yr adeilad i'r crib yn 9.3m ac yn 6m i'r bondo. Er fod y ffurflen gais yn nodi nad oes ail lawr mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn awgrymu fel arall.

- 5 tŷ marchnad agored – dangosir mai rhes o 5 tŷ 3 ystafell wely a fwriedir gyda cyfanswm arwynebedd llawr oddeutu 96.2m² yr un ac uchder o 7.5m i'r crib a 5.2m i'r bondo.
- 16 uned gwyliau – dangosir maint yr unedau i fod yn 72m² yr un ac yn 4.2m o uchder i'r crib a 3.3m i'r bondo. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai strwythurau i'w hadeiladu oddi ar y safle y byddant ac a ddanfonir i'r safle mewn un darn ar loriau pwrpasol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PS 14: Yr economi ymwelwyr

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

PS 15: Datblygiadau canol trefi a manwerthu

MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

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

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Marchnad Lleol

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cyfleusterau a llety i dwristiaid

CCA: Cymeriad y tirwedd

CCA: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad

CCA: Safleoedd bywyd gwyllt

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

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 C05D/0453/39/LL – Adeiladu tŷ un llawr gyda modurdy integredig – gwrthodwyd 21/10/05. Cyflwynwyd apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor i wrthod, ac fe wrthodwyd yr apêl yn ogystal.

C09D/0409/39/LL – Adeiladu sied gelfi – gwrthodwyd – 15/12/99

C00D/0115/39/LL – Adeiladu sied ar gyfer storio tractorau a pheiriannau amaethyddol – caniatawyd 21/06/00

3/4/360D – Gosod tanc petrol – caniatawyd 01/11/73

3/4/360C – Blaen modurdy newydd ac ail osod pympiau petrol – caniatawyd 01/06/73

34/64/360B – Manylion llawn tŷ preswyl a modurdy – caniatawyd 07/12/72

34/64/360A – Codi tŷ – caniatawyd 19/07/72

3/4/360 – Cais amlinellol ar gyfer defnydd bwriedig carafán fel swyddfa a llety tymhorol – caniatawyd 30/06/64

4559B – Gwelliannau i’r fynedfa – caniatawyd 11/11/61

4559A – Pympiau petrol ychwanegol – caniatawyd 29/03/61

4559 – Gosod pwmp petrol ychwanegol – caniatawyd 03/05/56

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebir oherwydd gôr ddatblygiad sylweddol a diangen, yn sicr o dafarn/tŷ bwyta o’r newydd. Pryderir am nifer yr unedau gwyliau o gofio y bodolai cymaint o safleoedd carafanau yn yr ardal eisoes, ynghyd ag agosatrwydd y safle at Lain y Pentref a’r Ddôl Wyllt ochr isaf i’r Cae Chwarae.
Uned Drafnidiaeth:	Mae'r lefelau parcio sy'n gysylltiedig â'r tai a'r unedau gwyliau yn ddigonol. Tra derbynnir y byddai rhai defnyddwyr y dafarn/bwyty yn parcio yn eu llety gwyliau, disgrifir yr unedau hyn fel rhai hunanwasanaeth felly ni ellir cymryd yn ganiataol y byddai holl ddefnyddwyr yr unedau gwyliau yn defnyddio'r cyfleuster. Ymddengys fod y ddarpariaeth parcio sy'n gysylltiedig â'r dafarn/bwyty yn annigonol. Mae canllawiau gofynion parcio ar gyfer datblygiad o’r fath fel a ganlyn: • Tafarn: 1man masnachol / 1 bwlch fesul 3 aelod o staff dibreswyl ac 1 lle i bob 5m2 o fan cyhoeddus gan gynnwys gwasanaeth gweini. • Bwyty: 1 lle masnachol / 1 bwlch fesul 3 aelod o staff dibreswyl ac 1 lle i bob 7m2 o'r ardal fwyta. Gofynnaf i'r ymgeisydd ddiffinio'r ardaloedd o fewn yr adeilad, ystyried y lefelau staffio, a chymhwyso'r canllawiau uchod i frasamcanu'r galw am barcio sy'n gysylltiedig â'r dafarn/bwyty. Nid yw'r cais yn cyfeirio at sut y byddai dŵr wyneb yn cael ei drin. Oherwydd maint y datblygiad byddai'n gofyn i'r ymgeisydd

gynhyrchu Datganiad Trafnidiaeth i werthuso effaith posib y datblygiad ar y briffordd

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon am y cais fel y cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi ei darparu i gefnogi'r bwriad. I oresgyn y pryderon hyn, dylech geisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â'r Dirwedd Warchodedig a Draenio Dŵr Aflan. Os na ddarperir y wybodaeth yma, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod.

Rydym hefyd yn cynghori ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, dylid cynnwys amodau ynghylch Halogiad Tir at unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Heb gynnwys yr amodau hyn byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Tirwedd Warchodedig

Mae ein cyngor yn ymwneud â'r effeithiau posib ar gymeriad y dirwedd a mwynderau gweledol Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn.

Lleolir y safle gyferbyn â neuadd y pentref ar gyrion gogleddol anheddiad gwasgaredig Mynytho. Mae hyn 130m o ffin yr AHNE sy'n dilyn y ffordd fechan sy'n rhedeg tua'r gogledd o Fynytho.

Mae tirwedd y safle a'i amgylchedd ychydig yn donnog, yn codi'n raddol tua'r gorllewin a thua'r gogledd tuag at ffin yr AHNE. Ceir caeau bychan o siâp arferol wedi'u ffinio gyda gwrychoedd anffurfiol isel. Mae rhan agosaf yr AHNE yn debyg gyda'r ychwanegiad o fryniau creigiog bychan bob hyn a hyn, yn codi oddeutu 50m uwchben lefel y llwyfandir. Fel arfer, mae'r adeiladau gwasgaredig ar gyrion gogleddol Mynytho yn eiddo preswyl un-llawr neu ddeulawr. Mae ychydig o lwybrau cyhoeddus yn croesi'r AHNE ond nid ydynt yn rhoi mynediad i bennau bryniau lleol lle mae golygfeydd ehangach ar gael. O ymyl yr AHNE, ceir golygfeydd tuag at y safle, gyda mwy o olygfeydd hardd hirbell o'r arfordir. Nid yw'r adeiladau presennol yn rhwystro'r olygfa hon.

Mae'r safle a rhannau agosaf yr AHNE wedi'u lleoli o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) Gwynedd 07 - Gorllewin Llŷn. Datblygiadau twristiaeth yw un o'r prif faterion dylunio yn yr ACT hon. Dylai unrhyw ddatblygiad twristiaeth newydd adolygu'r posibilrwydd am ddefnydd tir llai ymwthiol a dwys er mwyn lleihau effaith y datblygiad, a cheisio sicrhau bod yr elfennau adeiledig yn adlewyrchu graddfa, ffurf, patrwm a defnydd o ddeunyddiau lleol. Dylent hefyd sicrhau bod effeithiau gweledol o ardaloedd ehangach yn cael eu hystyried yn llawn.

Felly, mae angen i'r datblygiad arfaethedig sicrhau ei fod yn cyd-fynd â chymeriad presennol y dirwedd, gan gynnwys cadw terfynau caeau, a graddfa datblygiad adeiledig lleol a graen y dirwedd. Bwriad hyn yw sicrhau nad yw'n rhy ymwthiol, yn enwedig gan ei fod o fewn gosodiad yr AHNE.

Ar hyn o bryd, ceir dau adeilad un-llawr (i'w dymchwel) ar ochr ddeheuol y safle gyferbyn â'r ffordd gyhoeddus. Tua'r gogledd o'r rhain, mae'r safle yn ymestyn i amgylchynu cae wedi'i ffinio â gwrychoedd bylchog. Mae'r datblygiad arfaethedig yn meddiannu'r safle cyfan, gyda dau adeilad deulawr mawr yn wynebu'r ffordd, gyda rhes o bum tŷ gyferbyn ac 16 o sialés arferol y tu ôl iddynt, mewn cae sy'n agored ar hyn o bryd. Mae'r datblygiad arfaethedig fel y dengys y tu allan i'r raddfa gyda'r ardal leol. Byddai'n cael ei weld yn llawn yn yr AHNE a byddai llinell do'r

dafarn/bwyty yn amharu ar olygfeydd arfordirol. Mae'r gosodiad yn caniatáu gofod annigonol ar gyfer plannu unrhyw sgrin i leihau'r effeithiau hyn.

Mae gennym bryderon am y cynigion amlinellol fel y'u cyflwynwyd. Er mwyn i'r datblygiad ar y safle hwn weddu yn ei leoliad a lleihau'r effaith weledol ar yr AHNE, rydym yn cynghori y byddai angen yr isod:

- Sgrin/llain gysgodol gadarn sy'n cynnwys digon o goed a gwrychoedd cynhenid a lleol (sy'n gallu gwrthsefyll gwyntoedd llawn halen) yn defnyddio'r cloddiau presennol ar hyd ffiniau gorllewinol a gogleddol y safle.
- Efallai y bydd angen lleihau neu ail-ystyried y nifer o unedau llety hunan-wasanaeth er mwyn cyflawni hyn.
- Gostwng uchder a graddfa'r dafarn/bwyty.

Os na ddarperir y wybodaeth yma, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Halogiad Tir

Y posibilrwydd am halogiad tir

Nodwn fod y safle ar hyn o bryd yn fodurdy sy'n gwasanaethu a thrwsio cerbydau. Fodd bynnag, mae'r manylion a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio yn dangos presenoldeb tanc, fydd yn debygol o gael ei gysylltu â gorsaf betrol. O ystyried yr ansicrwydd o ran defnydd tir blaenorol y safle, gofynnwn i'r gyfres ganlynol o amodau halogiad tir gael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gadarnhau statws y safle mewn perthynas â halogiad posib a'r risg i ddyfroedd rheoledig.

Yn ogystal â'r amodau cynllunio, efallai y bydd angen Caniatadau Amgylcheddol gan CNC (yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu) ac rydym yn argymell ymgynghoriad cynnar gyda'r timau caniatáu perthnasol i sicrhau bod pob caniatâd yn eu lle cyn dechrau'r datblygiad.

Nodwn o'r ffurflen gais cynllunio y bwriedir gwaredu dŵr ffo wyneb yn defnyddio system ddraenio gynaliadwy (SUDs). Bydd angen mwy o fanylion yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl.

Amod 1: Ni fydd unrhyw ddatblygiad o dir wedi'i halogi / yr amheuir ei fod wedi'i halogi, yn dechrau hyd nes y bydd y cydrannau isod o gynllun i ymdrin â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

1. Asesiad risg cychwynnol sydd wedi adnabod:
   a. pob defnydd blaenorol
   b. difwynwyr posib oedd yn gysylltiedig â'r defnyddiau hynny
   c. model cysyniadol o'r safle yn dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion
   d. risgiau annerbyniol posib a gyfyd o halogiad yn y safle
2. Cynllun ymchwilio safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion allai gael eu heffeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.
3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeiriwyd ato yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, gwerthusiad opsiynau a strategaeth unioni yn darparu manylion llawn o'r mesurau unioni sydd eu hangen a sut fyddant yn cael eu cyflawni.
4. Cynllun gwirio yn darparu manylion y data a gesglir er mwyn dangos fod

y gwaith a amlinellir yn y strategaeth unioni yn (3) wedi'i gwblhau ac adnabod unrhyw ofynion i fonitro cysylltedddau halogol, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn dros gyfnod hwy.

Bydd y strategaeth unioni a'i chydrannau perthnasol yn cael eu gwneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â llygredd yn y safle wedi'u hystyried yn llawn cyn dechrau'r datblygiad gan fod y dyfroedd rheoledig o sensitifrwydd amgylcheddol uchel; a lle bo angen, gweithredu mesurau unioni a monitro hirdymor i osgoi risgiau annerbyniol o halogiad.

Amod 2: Cyn meddiannu'r datblygiad, bydd angen cyflwyno adroddiad gwirio yn dangos fod y gwaith wedi'i gwblhau fel y'i hamlinellwyd yn y strategaeth unioni gymeradwy ac effaith yr unioni, a bydd angen iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau'r gwaith samplo a monitro a wnaed yn unol â'r cynllun gwirio cymeradwy i ddangos fod meini prawf unioni'r safle wedi'u diwallu. Bydd hefyd yn cynnwys cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer monitro cysylltedddau halogol, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn dros gyfnod hwy, fel y nodwyd yn y cynllun gwirio. Bydd y cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod y dulliau a nodwyd yn y cynllun gwirio wedi'u gweithredu a'u cwblhau a bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad yn y safle wedi'u hunioni cyn meddiannu neu weithredu, i sicrhau bod risgiau i ddefnyddwyr y tir a thir gerllaw yn y dyfodol yn cael eu hisafu, ynghyd â'r rhai i ddyfroedd rheoledig, eiddo a systemau ecolegol, ac i sicrhau y gellir ymgymryd â'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol i weithwyr, cymdogion a derbynyddion eraill oddi ar y safle.

Amod 3: Cyn meddiannu'r datblygiad, bydd cynllun monitro hirdymor ar gyfer halogiad tir yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r cynllun monitro hirdymor gynnwys:

- Manylion y dulliau a'r sbardunau i ymgymryd â chamau gweithredu
- Amserlenni ar gyfer monitro hirdymor a mecanweithiau cwtogi e.e. cynllun monitro ar gyfer tair blynedd oni bai bod yr adroddiadau monitro yn dangos fod angen neu ddim angen monitro dilynol (am x blwyddyn)
- Amserlenni i gyflwyno adroddiadau monitro i'r ACLl e.e. yn flynyddol
- Manylion unrhyw gamau gweithredu wrth gefn a chamau adferol sydd eu hangen, ac amserlenni ar gyfer y camau
- Manylion yn cadarnhau bod y camau wrth gefn a'r camau adferol wedi'u gweithredu.

Bydd y cynllun monitro yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, o fewn yr amserlenni a gytunwyd.

Rheswm: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor cyn meddiannu neu weithredu, i sicrhau bod y mesurau monitro wedi eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau andwyol posib o ganlyniad i ddatblygiad ar ddyfroedd rheoledig.

Amod 4: Os, yn ystod y gwaith datblygu, y canfyddir bod llygredd na chafodd ei adnabod yn flaenorol, yn y safle, yna ni wneir unrhyw waith datblygu pellach (oni bai y cytunir ar hynny yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol), hyd nes i strategaeth unioni, sy'n manylu sut yr ymdrinnir â'r llygredd heb ei amau, gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y strategaeth unioni'n cael ei gweithredu yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau yr ymdrinnir â risgiau cysylltiedig â llygredd nad oedd yn cael ei amau yn flaenorol yn y safle drwy strategaeth unioni, i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir gerllaw yn y dyfodol, ac i sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.
Gwybodaeth / cyngor i'r ACLl

Mae'r amodau hyn wedi cael eu hargymell gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon fod opsiynau unioni generig ar gael i ymdrin â'r risgiau i ddyfroedd rheoledig a achosir gan halogiad yn y safle hwn. Fodd bynnag, bydd angen manylion pellach er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â risgiau yn briodol cyn i'r datblygiad ddechrau.

Yn unol â'r cyngor a ddarperir ym Mholisi Cynllunio Cymru, deallwn fod rhaid i'r Awdurdod benderfynu p'un ai i sicrhau gwybodaeth o'r fath cyn penderfynu ar y cais neu fel amod ar y caniatâd. Petai'r ACLl yn penderfynu cael y wybodaeth angenrheidiol dan amod, byddwn yn gofyn i'r amod hwn gael ei gynnwys.

Gwybodaeth / cyngor i'r ymgeisydd:

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymell y dylai datblygwyr:

1. Ddilyn y fframwaith rheoli risg a ddarperir yn y Rheoli Risg Halogiad Tir (LCRM)
2. Cyfeirio at ‘Land Contamination: a guide for developers (WLGA, 2017)' ar gyfer y math o wybodaeth yr ydym ei hangen er mwyn asesu risgiau i ddyfroedd rheoledig o'r safle. Gall yr Awdurdod Lleol gynghori ar risg i dderbynyddion eraill, megis iechyd pobl.
3. Cyfeirio at ein cyngor diogelu dŵr daear yn www.gov.uk

Mae'r gwaith o drin a gwaredu priddoedd sydd wedi'u llygru a dŵr daear wedi'i reoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae gofyn am hawlen amgylcheddol.

Gellir ailddefnyddio'r deunyddiau sydd wedi'u cloddio sy'n cael eu hadennill drwy weithrediad trin dan y *CL:AIRE Definition of Waste: Development Industry Code of Practice*. Mae’r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer pennu p'un a fydd deunydd a gloddir sy'n codi o'r safle yn ystod y gwaith adfer ac/neu waith datblygu tir yn wastraff.

Dylai datblygwyr sicrhau bod yr holl ddeunyddiau llygredig yn cael eu nodweddu'n ddigonol yn gemegol ac yn ffisegol, a bod statws rhoi caniatâd unrhyw weithrediadau arfaethedig ar y safle yn glir. Os oes unrhyw amheuaeth, dylid cysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor yn gynnar er mwyn osgoi unrhyw oedi.

Draenio Dŵr Aflan

Dylid cyflwyno gwybodaeth bellach i ddangos y bydd draenio dŵr aflan naill ai'n cael ei arllwys i'r brif system garthffosiaeth neu nad yw'n rhesymol cysylltu i'r prif gyflenwad.

Nodwn fod y ffurflen gais wedi nodi fod y dull gwaredu dŵr aflan yn 'anhysbys'. Cyfeiriwn chi at Gylchlythyr LlC 008/2018 ar y defnydd o garthffosiaeth breifat mewn datblygiad newydd, yn benodol paragraffau 2.3-2.5, sy'n pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system sy'n draenio dŵr aflan i garthffos gyhoeddus. Dim ond ar ôl ystyried y gost ac/neu ymarferoldeb y gellir dangos er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio lleol nad yw cysylltiad i garthffos

gyhoeddus yn ddichonadwy, y dylid ystyried datrysiadau gwaredu carthffosiaeth aflan nad yw'n brif gyflenwad. Nodwn fod y datblygiad arfaethedig mewn ardal garthffos gyhoeddus ac felly, byddwn yn disgwyl i'r safle gysylltu i'r brif system garthffos.

Felly, os nad ydynt eisoes wedi gwneud hynny, cynghorwn y dylai'r Ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr y posibilrwydd o gysylltu i'r garthffos dŵr aflan drwy ddilyn y camau isod:

- Cysylltu â'r ymgymerwr carthffos i ddod i gytundeb am gysylltiad i'r garthffos dŵr aflan.
- Os yw'r ymgymerwr carthffos yn gwrthod cysylltu i'r garthffos gyhoeddus, gofyn iddynt fabwysiadu'r system driniaeth arfaethedig.
- Os yw'r ymgymerwr carthffos yn gwrthod y ddau uchod, rhaid i chi apelio'r gwrthodiad gydag Ofwat.

Am ragor o fanylion, gweler Cyfoeth Naturiol Cymru / Triniaeth carthffos breifat mewn ardal gyda charthffos gyhoeddus

Os na fydd cysylltiad i'r brif garthffos yn ddichonadwy, dylai'r Ymgeisydd fod yn ymwybodol y bydd angen iddo hefyd ddangos na fyddai'r cynnig yn achosi risg annerbyniol i'r amgylchedd dŵr. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn cynghori bod angen rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir dan baragraff 2.6 y Cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau defnydd o'r garthffos breifat.

Fel y nodir uchod, rydym yn disgwyl i ddatblygwyr sy''n arllwys carthffosiaeth ddomestig gysylltu i'r garthffos dŵr aflan cyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny. Fel arfer, ni fyddwn yn rhoi caniatâd arllwys ar gyfer system drin carthffosiaeth breifat lle mae'n rhesymol cysylltu â'r garthffos dŵr aflan cyhoeddus. Rydym hefyd yn disgwyl i arllwysiadau carthffrwd fasnachol gysylltu i'r garthffos dŵr aflan cyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny, ac yn amodol ar ymgymerwr y garthffos yn rhoi caniatâd carthffrwd fasnachol neu'n llofnodi cytundeb carthffrwd fasnachol.

Bydd ymgeiswyr sy'n dymuno gweithredu system garthffos breifat angen *naill ai* gwneud cais i ni am ganiatâd amgylcheddol *neu* gofrestru gyda ni am eithriad o'r gofyn am ganiatâd. Efallai y bydd tanciau carthion a gwaith trin carthffosiaeth bychan sy'n diwallu meini prawf penodol yn cael eu cofrestru fel eithriad.

Gellir dod o hyd i ganllaw cam wrth gam ar gyfer cofrestru am eithriad ar ein gwefan.

Os nad yw'r tanc carthion neu'r system trin carthffosiaeth breifat yn gymwys am eithriad, bydd angen i'r Ymgeisydd wneud cais am ganiatâd amgylcheddol, gellir dod o hyd i ragor o fanylion yma. Os bydd angen caniatâd, efallai y bydd angen gwybodaeth bellach fel rhan o'r broses ymgeisio honno. Felly, cynghorir yr Ymgeisydd i gysylltu â ni am gyngor cyn gwneud cais mor fuan â phosib i geisio sicrhau nad oes unrhyw anghydfod rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd a'r gofynion caniatâd. Gweler manylion pellach ar sut i gael mynediad i'n gwasanaeth cyngor cyn gwneud cais yma.

Mae'n bwysig nodi nad yw derbyn caniatâd cynllunio yn gwarantu y rhoddir caniatâd. Efallai y pennir bod cynnig yn annerbyniol naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu y canfyddir bod cysylltiad i brif garthffos yn ddichonadwy ar ôl ymchwiliad pellach. Anogir ymgeiswyr i sicrhau bod ganddynt yr holl ganiatadau,

hawlenni, trwyddedau gofynnol ac unrhyw gymeradwyaeth arall yn ei le cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Noder nad yw diffyg capasiti neu gynlluniau i wella capasiti yn y garthffos yn rheswm dilys i ymgymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad dan Adran 106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991 ac efallai y byddwn yn gwrthod rhoi caniatâd amgylcheddol i gyfleusterau triniaeth preifat mewn amgylchiadau o'r fath.

Pan ddefnyddir cyfleusterau trin/gwaredu carthffosiaeth breifat, rhaid iddynt gael eu gosod a'u cynnal a'u cadw yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd i'r Canllaw ar Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu gwybodaeth bellach.

Safleoedd Gwarchodedig
Lleolir safle'r datblygiad o fewn 195m o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Foel Gron a Thir Comin Mynytho. Ar yr amod y cyfeirir yn ddigonol at y wybodaeth y gofynnir amdani uchod am Halogiad Tir, a bod y datblygwr yn cyd-fynd â'r canllawiau atal llygredd cyffredinol, mae CNC yn ystyried y bydd nodweddion y SoDdGA yn cael eu diogelu'n ddigonol.

Rhywogaethau wedi eu Gwarchod
Rydym yn nodi nad oes unrhyw wybodaeth ynghylch rhywogaethau gwarchodedig gyda'r cais, ac felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi casglu nad oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol.

Materion Eraill
Mae ein sylwadau uchod ond yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, *Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018), sydd wedi'u cyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar faterion eraill.
Cynghorwn yr ymgeisydd ei fod yn gyfrifol, yn ogystal â chael chaniatâd cynllunio, am sicrhau ei fod yn cael pob hawlen/caniatâd/trwydded sy'n berthnasol i'r datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan i gael rhagor o fanylion.

Dŵr Cymru: O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, rydym yn cydnabod bod y cais yn ymwneud â datblygiad mawr ac, felly, yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016, ceir gofyn statudol i ymgymryd ag ymgynghoriad cyn gwneud cais gydag unrhyw 'Ymgynghorai Arbenigol', gan gynnwys yr ymgymerwr dŵr a charthffosiaeth perthnasol.

Yn yr achos hwn, nid yw Dŵr Cymru wedi cael eu hysbysu am y datblygiad arfaethedig ac, felly, yn dechnegol dylid pennu'r cais yn annilys oherwydd ei fod yn methu â chydymffurfio â gofynion statudol. Er gwaethaf y cyfle i wneud sylwadau yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn gwneud cais, ar ôl adolygu'r cais cynllunio hwn, rydym wedi casglu ei fod yn annhebygol fod digon o gapasiti ar gael i wasanaethu eich datblygiad o fewn yr orsaf bwmpio carthffosiaeth leol i lawr yr afon heb achosi niwed i'r gwasanaethau presennol yr ydym yn eu darparu i'n cwsmeriaid, neu mewn

cysylltiad â gwarchod yr amgylchedd.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr **Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol** a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Amodau

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd cynllun draenio wedi ei gyflwyno ar gyfer y safle ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr aflan ac yna'i weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad.

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

Ni fydd unrhyw ddatblygiad, ac eithrio gwaith dymchwel ac unioni, yn dechrau hyd nes y bydd asesiad hydrolig o'r orsaf bwmpio carthffosiaeth i lawr yr afon wedi'i wneud i gadarnhau ei bod yn gallu gwasanaethu'r safle yn foddhaol ac wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Os oes angen, bydd cynllun atgyfnerthu ar gyfer yr orsaf bwmpio carthffosiaeth bresennol er mwyn gwasanaethu'r safle yn cael ei ddarparu cyn meddiannu unrhyw adeilad. Wedi hynny, bydd y cynllun cytunedig yn cael ei adeiladu'n llawn ac yn parhau am byth.

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

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fe all fod y tir wedi ei halogi. ac felly fyddai angen ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
Uned Hawliau Tramwy:	Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma
Gwasanaeth AHNE:	Mae'r cyn fodurdy wedi ei leoli ym mhentref Mynytho ac ychydig bellter o ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r modurdy, yr adeiladau eraill a'r cae gerllaw yn amlwg o'r lonydd sy'n mynd trwy'r pentref a mannau eraill cyhoeddus fel Y Foel Gron, sydd yn safle boblogaidd yn yr AHNE. Lleolir Neuadd Goffa Mynytho gerllaw sydd yn adeilad hanesyddol pwysig. Ar hyn o bryd mae tŷ unllawr, cyn-fodurdy a dau adeilad allanol ar y safle. Nid yw'r adeiladau hyn rhai hanesyddol ac nid ydynt yn gwneud cyfraniad pwysig i amgylchedd yr ardal. Mae cae amaethyddol a leolir rhwng yr adeiladau presennol a'r neuadd hefyd yn rhan o'r

datblygiad arfaethedig, tir pori garw ydyw ar hyn o bryd.

Byddai’r bwriad yn golygu dymchwel yr holl adeiladau presennol ar y safle a chreu datblygiad newydd o raddfa sylweddol. Byddai hyn yn cynnwys unedau byw parhaol a 16 o unedau wyliau hunan-ddarpar sefydlog. Mae’r brasluniau o’r dafarn/ bwyty a gyflwynwyd yn dangos adeilad deulawr eithaf sylweddol gyda arwynebedd eang o wydr. Nodir fod bwriad i gyflwyno 5 o dai marchnad leol ac fe allai hynny ateb galw lleol am dai fforddiadwy. Hefyd fod bwriad i gyflwyno elfen o dirlunio – ond cyfyngedig fyddai hynny yn ôl y cynlluniau.

Yn ei gyfanrwydd, o ystyried y safle a’r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, mae yn ymddangos y byddai’r datblygiad yn debygol o amharu ar yr AHNE trwy: Gyflwyno datblygiad newydd sylweddol fyddai yn amlwg ar y tirlun ac fyddai i’w weld o fannau cyhoeddus yn yr AHNE, cynyddu symudedd a thraffig mewn ardal wledig ger yr AHNE, cyflwyno nifer o oleuadau ychwanegol allai amharu ar dywyllwch y nos yn ardal Mynytho a chael ardrawiad ar adeilad hanesyddol Neuadd Goffa Mynytho gerllaw.

Uned Draenio Tir:

Mae mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg gyferbyn a ffin dwyreiniol safle’r datblygiad ond nid yw’n ymddangos y byddai’r cynllun yn amharu ar lif y ffos mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i’r cwrs dŵr oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos yn ogystal â chynnwys system trin dŵr wyneb neu SUDS

Uned Iaith:

Nid yw yn bosib i’r Uned Iaith a Chraffu gynnig sylwadau llawn ar y cais hwn ar hyn o bryd gan nad oes dogfennau perthnasol wedi eu cyflwyno gyda’r cais. Heb ddogfen Asesiad neu Ddatganiad Iaith (neu wybodaeth berthnasol o fewn cynlluniau mynediad), sydd yn cynnwys gwybodaeth am natur y datblygiad, a gwybodaeth am gymysgedd tai, fforddiadwyedd, a sut mae hynny yn ychwanegu at y farchnad leol ac yn effeithio ar y gymuned a’i phobl, nid yw yn bosib i ni roi sylwadau o safbwynt effaith posib y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Byddem yn disgwyl gweld gwybodaeth fanylach wrth i’r cais llawn gael ei gyflwyno.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Mae potensial y gallai’r bwriad gael effaith archeolegol ac felly awgrymir cynnwys amodau i gytuno ar raglen o archwilio addas cyn cychwyn unrhyw elfen o ddatblygiad ar y safle.

Gwasanaeth Tân:

Nid yw’r wybodaeth yn ddigonol mewn perthynas â mynediad a chyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad. Mae angen rhoi sylw i adrannau 16 a 17 o’r ddogfen Canllawiau ar reoliadau adeiladau: rhan B. Dylai'r datblygwr ystyried yr angen i ddarparu cyflenwadau dŵr digonol a mynediad i gerbydau ar y safle at ddibenion diffodd tân.

Uned Bioamrywiaeth:	Gwrthwynebir y cynnig oherwydd y golled o safle bywyd gwyllt a chynefinoedd.

Mae rhan o’r cynnig o fewn safle bywyd gwyllt 318: Caeau Mynydd Mynytho sydd wedi ei ddynodi oherwydd ei gynefinoedd: glaswelltir, cloddiau/gwrychoedd. Mae’n debygol o allu cynnal rhywogaethau megis gwiber, madfall, neidr ddefaid, tylluanod. Mae safle fel yma yn debygol o gefnogi’r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig gerllaw.

Gwarchodir safleoedd bywyd gwyllt gan bolisi AMG 6 o’r CDLl sydd yn datgan:

“Gwrthodir cynigion fyddai’n debygol o achosi niwed arwyddocaol uniongyrchol neu anuniongyrchol i Warchodfeydd Natur Leol (GNLl), Safleoedd Bywyd Gwyllt (SBG) 1 neu safleoedd daearegol/geomorffaidd pwysig rhanbarthol (RIGS), oni bai fod modd profi fod yna angen gorbwysol cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd ar gyfer y datblygiad, ac nad oes yna safle arall addas a fyddai’n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur leol a neu bwysigrwydd daearegol lleol”.

Mi fyddai’r datblygiad arfaethedig yma yn golygu colli 4550m² o’r safle bywyd gwyllt a’i gynefinoedd; ni gyflwynir unrhyw gynnig lliniaru’r effaith fel rhan o’r cynnig.

Mae cofnod o bresenoldeb Llysiau’r Dial yn agos i’r safle.

Mi fyddai angen asesiad effaith amgylcheddol gyda’r cais i gynnwys:

Arolwg botanegol a map cynefinoedd

Arolwg ymlusgiaid

Arolwg clawdd/gwrychoedd

Asesiad o effaith

Arolwg rhywogaethau o ddiddordeb

Cynllun lliniaru ar gyfer safle bywyd gwyllt

Cynllun gwella bioamrywiaeth

Mi fyddai hefyd angen arolwg ystlumod ac adar.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar y safle ac o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer sylweddol o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad o'r safle a graddfa'r bwriad yn rhy fawr i bentref o faint Mynytho
- Lleoliad tu allan i'r ffin/diffyg cyfiawnhad/colled o dir gwyrdd
- Effaith niweidiol ar yr AHNE a chymeriad gweledol yr ardal a'r tirlun lleol oherwydd ei leoliad amlwg
- Adnoddau tebyg ar gael eisoes yn lleol/effaith andwyol ar fusnesau sefydledig/diffyg asesiad o effaith
- Effaith niweidiol ar symudiadau traffig/cynnydd yn lefel symudiadau/diffyg asesiad o'r effaith/pryder am ddiogelwch plant yn cerdded i'r ysgol
- Effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant lleol/dim asesiad ieithyddol
- Adeiladau a graddfa'r bwriad allan o gymeriad
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion lleol
- Tir llygredig
- Pwysau ychwanegol ar wasanaethau lleol
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda polisïau lleol a chenedlaethol
- Dim asesiad ecolegol
- Gormodedd o unedau gwyliau eisoes
- Effaith niweidiol ar y Neuadd Goffa

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddleoedd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisïau perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *"tu allan i'r ffiniau Datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol"*.

5.2 Yn yr achos yma, nid oes gwybodaeth fanwl neu gyfiawnhad wedi ei gyflwyno dros ddatblygu'r safle yma tu allan i'r ffin datblygu ac felly mae'r bwriad yn methu a bodloni gofynion sylfaenol polisi PCYFF 1.

Unedau Preswyl

5.3 Gan fod elfen o'r bwriad yn golygu darparu tai o'r newydd mewn lleoliad a'i ddiffinnir fel cefn gwlad agored, nodai Polisi Strategol PS 17 ynghyd a pharagraff 6.4.36 o'r CDLl fod yn

"rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a NCT 6 yng nghyd destun tai mentrau gwledig newydd neu ddatblygiad un planed".

Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth na chyfiawnhad yn dangos bod modd cwrdd gydag anghenion PS17 na NCT 6. Mae'r CCA Cymysgedd Tai hefyd yn gofyn am ddatganiad tai i gefnogi'r cais ond nid oes unrhyw dystiolaeth neu gyfiawnhad o'r fath wedi ei gyflwyno.

5.4 Er cydnabyddir bwriad yr ymgeisydd i ddarparu tai marchnad leol, oherwydd leoliad y safle, tu allan i'r ffin, nid yw'n berthnasol ystyried polisi TAI 5 gan mai ystyriaeth i safleoedd o fewn y ffin datblygu yw prif fyrdwn y polisi hwn ac nid safleoedd tu allan i'r ffin.

5.5 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ presennol. Tra fod Polisi TAI 13 yn cyfeirio at ddymchwel ac ail-adeiladu tai, gan gynnwys mewn lleoliadau yng nghefn gwlad, nid yw'r polisi yn caniatáu cynnydd yn y nifer o unedau byw ar y safle ac felly nid yw'n hollol berthnasol rhoi ystyriaeth i'r polisi hwn yn yr achos yma ychwaith. Mae'r polisi hefyd yn gofyn am gyfiawnhad am yr angen i ddymchwel tŷ presennol a chodi un newydd ond ni dderbyniwyd unrhyw asesiad neu dystiolaeth o'r angen.

5.6 Mae'r bwriad felly o safbwynt yr elfen breswyl yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, PS17, TAI 5 a TAI 13 o'r CDLl a Nodyn Cyngor Technegol 6.

Bwyty / Tafarn

5.7 Bwriedir datblygu bwyty/tafarn fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac felly wrth ystyried priodoldeb yr egwyddor o ddatblygiad o'r fath rhoddir sylw i ofynion polisi ISA 2 a MAN 6. Mae polisi ISA 2 yn berthnasol i'r ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol newydd ac mae paragraff 6.1.19 o'r polisi yn diffinio tafarndai fel cyfleuster cymunedol. Mae'r bwriad yn methu cwrdd gyda meini prawf y polisi gan nad yw'r safle wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffin datblygu ac nid yw'n ffurfio rhan o glwstwr. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol.

5.8 Er mae polisi MAN 6 yn cyfeirio yn bennaf at siopau mae'r egwyddor a gynhwysir ynddo yn berthnasol yn yr achos yma hefyd. Er hynny, ni ellir cefnogi'r bwriad o dan bolisi MAN 6 gan nad oes unrhyw asesiad o effaith neu ardrawiad posib ar fusnesau lleol eraill wedi ei gyflwyno. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes ac nid oes yna fusnes sefydledig sy'n bodoli eisoes ar y safle.

Unedau Gwyliau

5.9 Mae polisi TWR 3 yn ymwneud gyda datblygiadau am safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol.

5.10 Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai unedau i'w adeiladau oddi ar y safle a'u danfon i'w gosod byddai'r unedau gwyliau arfaethedig ac i gadw ar y safle yn barhaol. Nid oes unrhyw adnodd ymolchi ar wahân yn cael ei ddarparu ar y safle ac felly credir y byddai adnoddau ymolchi o fewn yr unedau unigol sydd yn golygu y bydd gwasanaethau parhaol yn cael eu gosod i wasanaethu'r 16 uned. Gwelir hefyd y byddai ffordd fynediad parhaol a llecynnau parcio yn cael eu darparu i wasanaethu'r unedau gwyliau ac felly ar sail fod yr elfennau yma i gyd yn barhaol, mi fyddai'r unedau eu hunain hefyd yn gyfystyr ac unedau parhaol.

5.11 Ystyrir gan hynny ei fod yn briodol ystyried egwyddor yr elfen unedau gwyliau o'r bwriad yn erbyn gofynion polisi TWR 3. Mae maen prawf 1 o Bolisi TWR 3 yn nodi'n glir y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd gwyliau sefydlog newydd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Mae'r safle yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ac felly mae'n groes i ofynion sylfaenol polisi TWR 3.

Materion Ieithyddol

5.12 O safbwynt y system gynllunio mewn perthynas â defnydd tir, mae Adran 31 Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn nodi ei bod yn ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw.

5.13 Mae polisi PS1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol cysylltiedig (Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy), yn cadarnhau, os yw bwriad yn safle ar hap annisgwyl ar gyfer 5 neu fwy o dai mewn pentref arfordirol fe ddylid cyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ynghyd a'r cais er mwyn cefnogi'r bwriad. Yn achos y cais penodol yma hefyd, fe ellir dadlau oherwydd graddfa'r elfen gwyliau a'r dafarn/ bwyty mae hefyd yn angenrheidiol cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ynghyd a'r elfen yma o'r bwriad.

5.14 Yn sgil y diffyg darpariaeth o unrhyw fath o asesiadau ieithyddol, ni ellir asesu'r bwriad o ran ei effaith ar yr Iaith Gymraeg ac ni ellir dod i unrhyw gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda Pholisïau PS 5 a PS1 o'r CDLl ar y Cyd. O ganlyniad, nid yw'r bwriad fel a gyflwynwyd yn cydymffurfio gyda Polisi PS1 a Polisi PS 5 nac ychwaith y Cyngor perthnasol a roddir yn y CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy, paragraffau 3.25 – 3.29 o Bolisi Cynllunio Cymru (argraffiad 11 2021) a'r Cyngor perthnasol a nodir ym mharagraff 3 (Rheoli Datblygiad) o NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

Mwynderau gweledol

5.15 Yn yr achos yma, gan mai cais ar ffurf amlinellol gyda materion yn ymwneud ac edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa wedi eu cadw yn ôl, nid yw'r holl wybodaeth ar gael. Serch hynny, mae'r isafswm maint a ddarperir yn awgrymu y byddai graddfa'r bwriad yn gyfunol yn sylweddol o fewn ardal agored o'r math yma yng nghefn gwlad. Cydnabyddir fod uchder presennol crib y Neuadd Goffa gerllaw yn ymddangos fel petasai'n cyfateb i uchder bwriedig crib y dafarn/bwyty. Rhaid hefyd cydnabod fod adeiladau presennol o fewn rhan o'r safle. Er hynny, cymharol fychan yw maint yr adeiladau yma ac mi fyddai'r dafarn/bwyty ei hun yn sylweddol fwy o ran swmp a graddfa gan newid edrychiad gweledol y safle yn sylweddol. Mae maen prawf 1(ii) polisi TWR 3 yn nodi y caniateir cynigion dim ond os yw *"o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd".* Mi fyddai mwyafrif ardal y datblygiad i'w leoli ar diroedd gwyrdd presennol sydd heb eu datblygu ac felly trwy gyflwyno nodweddion parhaol fel a fwriedir mi fyddai'r effaith yma yn sylweddol.

5.16 Er nad o fewn yr AHNE ei hun, mae'r safle yn gwbl weladwy o rannau agosaf yr AHNE oherwydd natur y tir yn dyrchafu o safle'r cais tuag at lecynnau megis Foel Gron, Foel Fawr a thu hwnt. Nid yw hyn o reidrwydd yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith cwbl niweidiol ar yr AHNE nac ychwaith yr Ardal o Dirwedd Arbennig, ond oherwydd diffyg tystiolaeth neu ystyriaeth i'r effaith trwy asesiad o ardrawiad tirwedd a gweledol ni ellir ystyried yn llawn beth fyddai ardrawiad datblygiad o'r maint yma ar yr ardaloedd dynodedig yma. Fe welir o sylwadau CNC uchod, y dylai datblygiad twristaidd newydd adolygu'r potensial ar gyfer defnydd tir llai dwys ac ymwthiol er mwyn lleihau effaith y datblygiad ac y dylid sicrhau fod yr elfennau adeiledig yn cyfleu graddfa, ffurf, patrwm a defnydd o ddeunyddiau lleol. Nodir yn ogystal y dylid ystyried yr effaith weledol o ardaloedd ehangach sydd yn amgylchynu'r safle. Mae awgrymiad y gellir cynnig gwelliannau i leihau'r effaith megis cynllun tirlunio/sgrinio sylweddol, lleihau nifer yr unedau gwyliau a lleihau uchder a graddfa'r dafarn/bwyty, ond ar sail y cynnig fel a gyflwynwyd, mae pryderon amlwg na fyddai'r datblygiad yn gweddu i'w leoliad ag y byddai effaith weledol ar yr AHNE

5.17 O ystyried y diffyg tystiolaeth i asesu ardrawiad y datblygiad yn llawn (er mai cais ar ffurf amlinellol a geir), ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisi PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 3 a AMG 2. Ni chredir ychwaith ei fod yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion polisi AMG 1 sydd yn nodi bydd angen i gynigion sydd o fewn neu'n sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r AHNE roi ystyriaeth i'r cynllun rheolaeth ardal perthnasol. Fe welir o gynllun rheoli AHNE Llŷn fod polisi TP 2 yn *"Gwrthsefyll datblygiadau fyddai yn amlwg ar y tirlun ac yn amharu ar olygfeydd gan gynnwys datblygiadau ger y ffin a fyddai yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE".* Ni chredir felly fod y cais fel a gyflwynwyd yn cynnwys gwybodaeth ddigonol i'w asesu yn llawn ac felly ei fod yn methu bodloni gofynion y polisi yma o ganlyniad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Mae'n anorfod y byddai effaith cynyddol ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol a thrigolion cyfagos o'r hyn a geir yn bresennol gan fod y safle yn ymddangos yn segur o ran unrhyw ddefnydd dwys ar hyn o bryd. Er hynny, fe welir fod elfen o ymyrraeth yn lleol wedi bodoli yn y gorffennol o ganlyniad i ddefnydd hanesyddol rhan o'r safle fel modurdy. Yn amlwg mi fyddai graddfa a natur yr hyn a fwriedir yn fwy na'r defnydd hanesyddol wrth gwrs. Er hynny, rhaid cydnabod nad tir cwbl wag a di ddefnydd oedd rhan o'r safle a bod natur y defnydd a'r gwaith wedi gweld symudiadau mwy na'r hyn fyddai'n arferol o safle preswyl yn unig. Mae'n bur debyg hefyd y byddai ail sefydlu modurdy yn bosib heb ganiatâd Cynllunio o ganlyniad i'w ddefnydd hanesyddol. Er hynny, fe welir fod eiddo preswyl ar wahân o'r enw 'Foelas' wedi ei leoli yn gyfochrog a rhan gorllewinol y safle. Yn bresennol, tir gwyrdd sydd yn ochri gyda'r eiddo yma ond fe welir y byddai dau o'r unedau gwyliau arfaethedig i'w lleoli yn gymharol agos i Foelas ac er y dangosir rhywfaint o dirlunio i'w gynnal rhwng yr unedau a'r ffin gyda Foelas, mi fyddai yn anorfod peth effaith o ganlyniad i weithgareddau a symudiadau yn ogystal ag effaith weledol o ganlyniad i raddfa a lleoliad y dafarn/bwyty yn is i'r de.

5.19 Ond rhaid ystyried mai cais amlinellol a geir yma ble mae holl fanylion terfynol y bwriad yn anhysbys ar hyn o bryd. Er enghraifft, mi fyddai cytuno manylion triniaethau ffin a thirlunio addas ar gyfer y safle yn gallu gwarchod rhywfaint ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol. Er fod cynllun safle wedi ei gyflwyno, mae graddfa a gosodiad hefyd yn faterion wedi eu cadw yn ôl ac felly mi fyddai cyfle i ystyried gwir effaith unrhyw fwriad wrth drafod manylion pellach. Felly er yn cydnabod y byddai effaith y bwriad yn debygol o amharu i raddau ychwanegol na'r sefyllfa bresennol, ni ellir bod yn sicr o graddau'r effaith hyn ac felly ni chredir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Mewn ymateb i ymgynghoriad y cais, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y lefelau parcio sy'n gysylltiedig â'r tai a'r unedau gwyliau yn ddigonol. Er hynny, amlygir pryderon am elfen y dafarn/bwyty a'r effaith y byddai maint datblygiad o'r fath yn ei gael ar y briffordd bresennol.

5.21 Er gwaethaf hynny, rhaid cydnabod y gallai cais o'r fath newid y sefyllfa yn lleol o ran dwysedd symudiadau a natur y defnydd o'r hyn a geir yn bresennol ynghyd a defnydd hanesyddol y safle fel modurdy ac felly y dylid cyflwyno gwybodaeth ddigonol i'w asesu'n llawn. Manylion y fynedfa yw'r unig elfen sydd ddim wedi ei gadw'n ôl fel rhan o'r cais amlinellol ac felly fe ddylid gallu asesu'r bwriad yn llawn. Ac nid yn unig asesu'r bwriad o ran symudiadau i mewn ac allan, darpariaeth parcio ayyb ond hefyd yr effaith ar ddefnyddwyr y ffordd gan gynnwys y palmentydd lleol sydd yn arferol yn cael eu defnyddio gan nifer o drigolion lleol gan gynnwys disgyblion yr ysgol gynradd gerllaw.

5.22 Rhaid eto felly datgan pryder am y diffyg gwybodaeth i gynnal asesiad llawn o'r bwriad o safbwynt yr ystyriaeth yma hefyd. Er fod cynllun safle yn dangos darpariaeth parcio, mae'r Uned

Drafnidiaeth wedi datgan pryder am yr elfen ynghlwm a’r dafarn/bwyty. Er hynny, mae gosodiad yn fater sydd wedi ei gadw yn ôl ac felly mi fyddai cyfle i ystyried gwir effaith unrhyw fwriad wrth drafod manylion pellach o ran trefniadau parcio mewnol. Ond o ganlyniad i ddiffyg tystiolaeth i asesu ardrawiad y datblygiad arfaethedig ar y briffordd, ni chredir fod y bwriad yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi TRA 4 sydd yn nodi y gwrthodir cynigion fyddai’n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr.

Materion Bioamrywiaeth

5.23 Mae mwyafrif y safle sydd yn rhan o’r bwriad yn dir gwyrdd sydd wedi ei leoli o fewn dynodiad safle bywyd gwyllt Caeau Mynydd Mynytho. O fewn y tir gwyrdd presennol, y bwriad fyddai creu’r ffordd fynediad a llecynnau parcio, codi’r 5 tŷ preswyl a gosod 16 uned gwyliau. Ni gyflwynwyd unrhyw asesiad ecolegol o werth y tir presennol. Nid yw’n wybyddus os oes rhywogaethau prin o ran planhigion neu greaduriaid wedi sefydlu ar y tir neu yn ei ddefnyddio ond heb unrhyw asesiad fel man cychwyn i gwaelodlin o werth y tir, ni ellir ystyried gwir werth y tir dan sylw.

5.24 Er hynny, mae polisi AMG 6 ond yn caniatáu colled o safleoedd bywyd gwyllt pan fod yna angen gorbwysol cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd ar gyfer y datblygiad, ac nad oes yna safle arall addas a fyddai’n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur leol a neu bwysigrwydd daearegol lleol. Gan fod yr egwyddor o’r bwriad yn groes i bolisïau sylfaenol y CDLl, fel y trafodir uchod, nid oes unrhyw gyfiawnhad am golled o safle bywyd gwyllt.

5.25 Nid oes unrhyw wybodaeth wedi ei ddarparu ynglŷn â’r adeiladau i’w dymchwel gan gynnwys y tŷ preswyl sydd yn cynnwys to llechi. I allu asesu’r bwriad mae angen darparu asesiad cychwynnol o leiaf i bresenoldeb rhywogaethau gwarchodedig o fewn adeiladau i’w dymchwel ac felly heb y wybodaeth yma i law, ni ellir sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar rywogaethau gwarchodedig. Gan na ellir asesu'r effaith yn llawn o ran datblygu’r tir gwyrdd sydd yn rhan o safle bywyd gwyllt na dymchwel adeiladau presennol, ar sail hynny felly ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau AMG 5, AMG 6 ac PS 19 yn ogystal â chyngor perthnasol a roddir o fewn NCT 5.

Materion Archeolegol

5.26 Cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol fod potensial y gallai’r bwriad gael effaith archeolegol o ystyried ei leoliad o fewn ardal o dirlun hanesyddol ar gyrion pentref Mynytho. Fel sydd yn arferol mewn achosion o’r fath credir y byddai’n rhesymol cynnwys amodau safonol i gytuno ar raglen o archwilio addas cyn cychwyn unrhyw elfen o ddatblygiad ar y safle pe byddai’r cais yn cael ei ganiatáu. O wneud hynny, credir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisïau AT 1 a PS 20.

Materion Isadeiledd

5.27 Mae Dŵr Cymru wedi datgan ei bod yn annhebygol fod capasiti digonol yn bodoli ar gyfer cynnwys y datblygiad arfaethedig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus lleol heb effeithio ar wasanaethau presennol a gynigir i gwsmeriaid nac mewn perthynas â gwarchod yr amgylchedd. Pe byddai’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu’r cais, byddai angen amod i gyflwyno cynllun draenio cyflawn ar gyfer y datblygiad ynghyd ac amod i gyflwyno asesiad capasiti gyda cadarnhad o’r manylion yma i’w gytuno’n ysgrifenedig gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol. Y rheswm dros y ddau amod yma byddai er mwyn osgoi unrhyw gorlwytho hydrolig o’r system garthffosiaeth gyhoeddus ac i ddiogelu mwynderau preswylwyr presennol ac i osgoi unrhyw

ddifrod i’r amgylchedd. O ystyried felly y gellir cynnwys amodau priodol, credir y gallai’r cais fod yn dderbyniol ar sail gofynion ISA 1 o’r CDLL.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.28 Ni gyflwynwyd unrhyw resymeg neu eglurhad pam mai'r cynnig yma a ddewiswyd ar gyfer y safle, nid yw'n wybyddus os oedd opsiynau eraill wedi cael eu ystyried cyn dod at y cynllun terfynol yma ac nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn profi’r angen am dai, effaith y dafarn/bwyty ar fusnesau sefydledig na’r galw am yr unedau gwyliau.

5.29 Er nad yn ofyn statudol, ni gyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais er mwyn canfod barn yr Awdurdod Cynllunio am y bwriad, mi fyddai cyfle wedi bod i drafod pryderon cyn gyflwyno cais pe byddai ymholiad wedi ei wneud. Mae NCT 12 yn nodi fod *"dull gweithredu amlddisgyblaethol ac uchelgais cyffredin sy’n anelu at waith o ansawdd da yn bwysig er mwyn sicrhau dylunio da a dylai hynny fod yn amlwg ar hyd pob cam o’r broses. Y ffordd orau o sicrhau hynny yw drwy weithwyr proffesiynol sy’n darparu cyngor arbenigol megis: cynllunwyr, penseiri.... ac eraill. Mae ymgysylltu â’r rheini sy’n caffael, yn hyrwyddo ac yn cyllido’r datblygu yn gynnar yn y broses yn hanfodol er mwyn helpu i gael pawb i ymrwymo i ddylunio o ansawdd da......Dylai awdurdodau cynllunio lleol hefyd helpu ymgeiswyr a darpar ymgeiswyr i ymateb yn effeithiol i’r broses gynllunio a dylunio, drwy gynghori yn ogystal â rheoleiddio....."*.

5.30 Mi fyddai cynnig o’r maint yma wedi elwa o drafodaeth er mwyn canfod yr hyn fyddai ei angen i hwyluso’r broses benderfynu. Er na fyddai hynny o reidrwydd wedi gwneud y cais yn dderbyniol, mi fyddai o leiaf wedi rhoi cyfle i roi barn a chyngor cyn i’r ymgeisydd benderfynu bwrw ymlaen i gyflwyno cais.

5.31 Noder fod yr adroddiad yn cyfeirio at ddiffyg gwybodaeth mewn perthynas â sawl ystyriaeth cynllunio berthnasol. Yn arferol, mi fyddai’n bosib gofyn am wybodaeth ychwanegol er mwyn cynnal asesiad llawn. Er hynny, ni fyddai hyn yn ei hun yn gwneud y cais yn dderbyniol oherwydd pryderon sylfaenol polisi am y bwriad ac felly fe ellir dadlau y byddai’n afresymol i’r ymgeisydd fynd i gost ychwanegol o ddarparu’r wybodaeth yma gan na fyddai hyn yn gwneud y cais yn dderbyniol.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.32 Cydnabyddir fod nifer sylweddol o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i’r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o’r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth llawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn y ffurf fel a gyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau a’r canllawiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. O ganlyniad i ddiffyg gwybodaeth perthnasol gyda'r cais cynllunio, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i argyhoeddi na fydd effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg yn unol â maen prawf 4 o Bolisi PS5 a gofynion Polisi PS1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017), Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019) a chyngor cenedlaethol a chynhwysir ym mharagraff 3 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017) ag o fewn paragraffau 3.25 i 3.29 o Bolisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

2. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn groes i ofynion Polisi PS 17 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a chyngor perthnasol o roddir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 6 gan na ystyrir fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno unrhyw dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwyllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen wedi ei brofi am 5 tŷ preswyl newydd mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored.

3. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ddatblygiad o ansawdd nag yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas o ganlyniad i leoliad amlwg y safle o'r ffordd gyhoeddus a thiroedd cyfagos. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn nac edrychiadau i mewn ac allan o Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a bod y bwriad o ganlyniad yn groes i ofynion polisïau PS 19, PCYFF 3, PCYFF 4, MAN 6, ISA 2, AMG 1 ac AMG 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) yn ogystal â pholisi TP2 o Gynllun Rheoli AHNE Llŷn.

4. Ni gyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ar gyfer yr adeiladau i'w dymchwel ar y safle ac ni wnaed unrhyw asesiad ecolegol o'r tiroedd i'w datblygu sydd yn rhan o safle bywyd gwyllt dynodedig Caeau Mynydd Mynytho. O ganlyniad, ni ellir asesu gwir effaith y datblygiad na sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth lleol. Yn ogystal, nid oes cyfiawnhad dros golli tir o fewn y safle bywyd gwyllt. Felly, ni credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion meini prawf polisïau AMG 5, AMG 6 a PS 19 ynghyd a chyngor a roddir o fewn NCT 5.

5. Byddai'r bwriad yn creu safle llety gwyliau parhaol newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ac felly yn groes i bwynt 1 o bolisi TWR 3 yn ogystal â PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2011-2026) sy'n diogelu Ardaloedd Tirwedd Arbennig a chefn gwlad agored rhag y math yma o ddatblygiad.

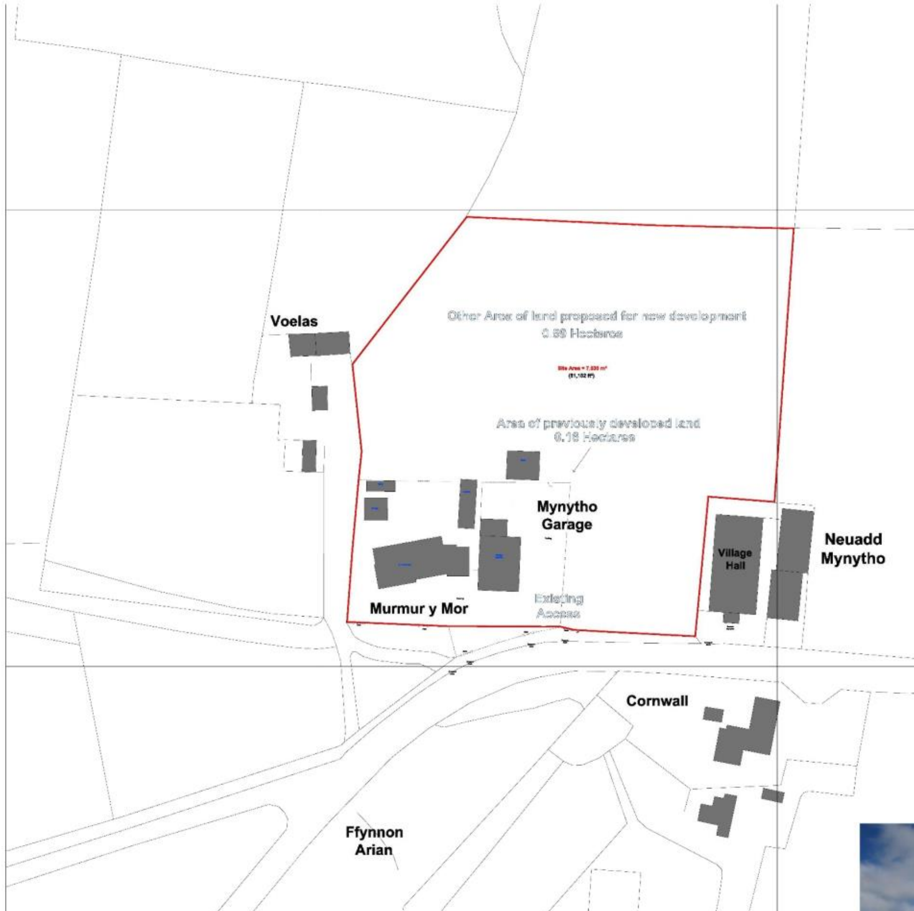
6. Ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth i asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn llawn ar faterion yn ymwneud a symudiadau i mewn ac allan o'r safle, y rhwydwaith ffyrdd lleol, llwybrau cerdded a'r ddarpariaeth parcio o fewn y safle ac ystyrir felly, bod y cais yn groes i ofynion Polisi TRA 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017) sy'n datgan gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

7. Ni gyflwynwyd unrhyw dystiolaeth gyda'r cais yn dangos bod angen wedi ei brofi ar gyfer uned fasnachol newydd yn y lleoliad yma ac ni chyflwynwyd tystiolaeth trwy ddefnyddio’r prawf dilyniannol i ddangos nad oes safle amgen o fewn ffiniau datblygu’r pentref neu aneddleoedd cyfagos. Yn ogystal, er fod tafarn yn cael ei ddiffinio fel cyfleuster cymunedol yn ôl paragraff 6.1.19 o bolisi ISA 2, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol, trosi adeiladau presennol neu leoli’r datblygiad arfaethedig o fewn neu’n gyfagos a ffin ddatblygu gyfredol. O ganlyniad, ystyrir bod y datblygiad, oherwydd ei leoliad a’i ddefnydd arfaethedig, yn debygol o niweidio bywiogrwydd a hyfywedd aneddleoedd lleol ac felly bod y cais yn groes i amcanion polisïau MAN 6 a ISA 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Cynllunio
Derbyn - 02/02/2023

Tud. 88

NOTES: THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED & MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART, WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN CONSENT OF INITIATIVES (DESIGN) LTD.



Location Plan
1:500 @ A1

0m 100m

2021 (Latest) Google Overlay
1:1250 @ A1

Produced from the Ordnance Survey National 22/09/2022 Geographic Database incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright & Database Rights 2022.

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

Ordnance Survey and the OS symbol are registered trademarks and OS Sitemap is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

Crown Copyright. All rights reserved. Licence no. 100051661

Initiatives (Design) Ltd Paper Map Copy Licence no. 100064548

This product contains data surveyed at one or more of the following scales: 1/1250, 1/2500 & 1/10000.

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

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

Heights are given in metres above datum.

The alignment of tunnels is approximate.

Osborne House

OUTLINE PLANNING DRAWING

Initiatives (Design) Ltd
48 High Street, Weaverham
Northwich, Cheshire, CW8
United Kingdom
Tel: +44(0)1606 851904
initiativesdesign@gmail.com

2022 Site Photo

LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH
EXISTING SITE & LOCATION PLANS

DRAWING TITLE: EXISTING SITE & LOCATION PLANS	DATE: 30/01/2023
CLIENT: OSBORNE HOUSE LTD	SCALE: AS SHOWN @ A1
PROJECT: PROPOSED DEVELOPMENT LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH	FILE NAME: PLANNING01
	DRAWN BY: RAJ
DRAWING NO: 827\OBH\200\01	REV: -

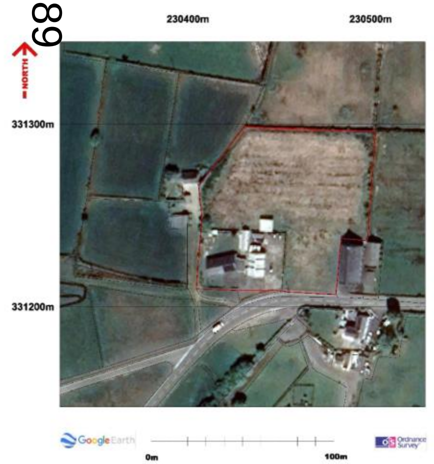
Cynllunio
Derbyn - 02/02/2023

NOTES: THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED & MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART, WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN CONSENT OF INITIATIVES (DESIGN) LTD.

2006 Google Overlay
1:1250 @ A1

2009 Google Overlay
1:1250 @ A1

2018 Google Overlay
1:1250 @ A1



2020 Google Overlay
1:1250 @ A1

2020 Google Overlay (a)
1:1250 @ A1

2022 Site Photo

OUTLINE PLANNING DRAWING

Initiatives (Design) Ltd
48 High Street, Weaverham
Northwich, Cheshire, CW8 3HB
United Kingdom
Tel: +44(0)1606 851904
initiativesdesign@gmail.com

DRAWING TITLE: HISTORICAL SITE IMAGERY	DATE: 30/01/2023
CLIENT: OSBORNE HOUSE LTD	SCALE: AS SHOWN @ A1
PROJECT: PROPOSED DEVELOPMENT LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH	FILE NAME: PLANNING01
	DRAWN BY: RAJ
DRAWING NO: 827\OBH\200\02	REV: -

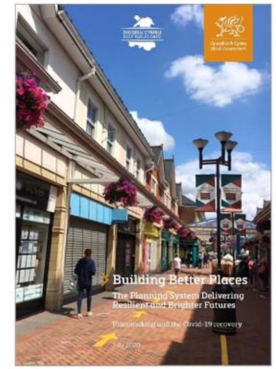
LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH

HISTORICAL SITE IMAGERY

NOTES: THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED & MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART, WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN CONSENT OF INITIATIVES (DESIGN) LTD.

Concept Site Block Plan
1:200 @ A1

Schedule of Areas:-		Total Footprint (m2)	Total GIA (m2)	Total GIA (sqf)
Pub/Restaurant	Ground Floor	480	453	4,876
	First Floor	N/A	453	4,876
Affordable Local Housing	(5 no. 3 Bed Terrace)	230	400	4,306
Timber Holiday Lodges	(16 no. 12m x 6m)	1,152	1,067	11,486
Total		**1,862** m2	**2,373** m2	**25,543** sqf



Neuadd Mynytho

OUTLINE PLANNING DRAWING

Initiatives (Design) Ltd
48 High Street, Weaverham
Northwich, Cheshire, CW8 3HB
United Kingdom
Tel: +44(0)1606 851964
initiativesdesign@gmail.com

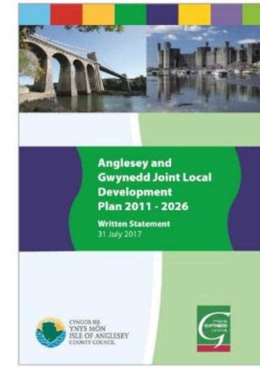
DRAWING TITLE: **OUTLINE SITE BLOCK PLAN**	DATE: 30/01/2023
CLIENT: OSBORNE HOUSE LTD	SCALE: AS SHOWN @ A1
PROJECT: PROPOSED DEVELOPMENT LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH	FILE NAME: PLANNING01
	DRAWN BY: RAJ
DRAWING NO: 827\OBH\200\05	REV: -

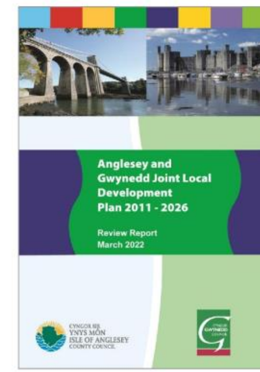
LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH

OUTLINE SITE BLOCK PLAN

NOTES: THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED & MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART, WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN CONSENT OF INITIATIVES (DESIGN) LTD.

Tud. 91





Cynllunio
Derbyn - 02/02/2023

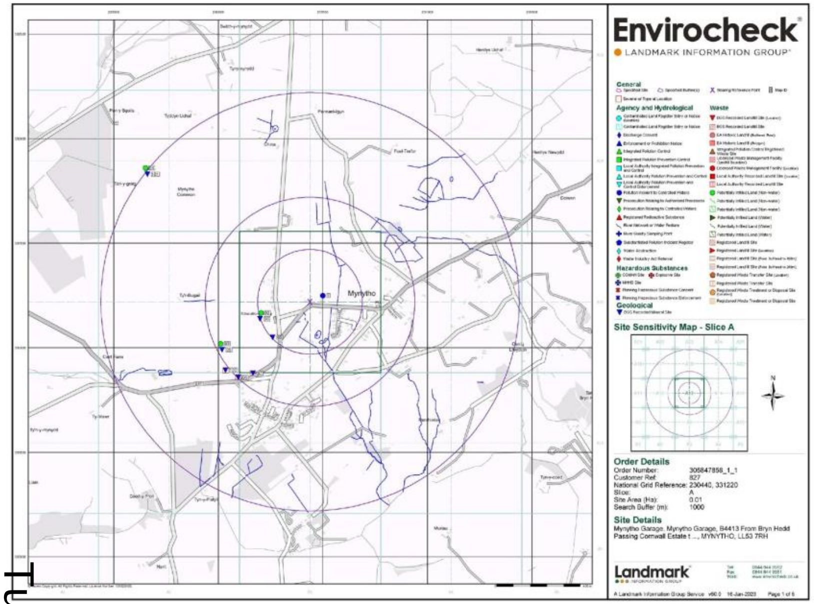
LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH

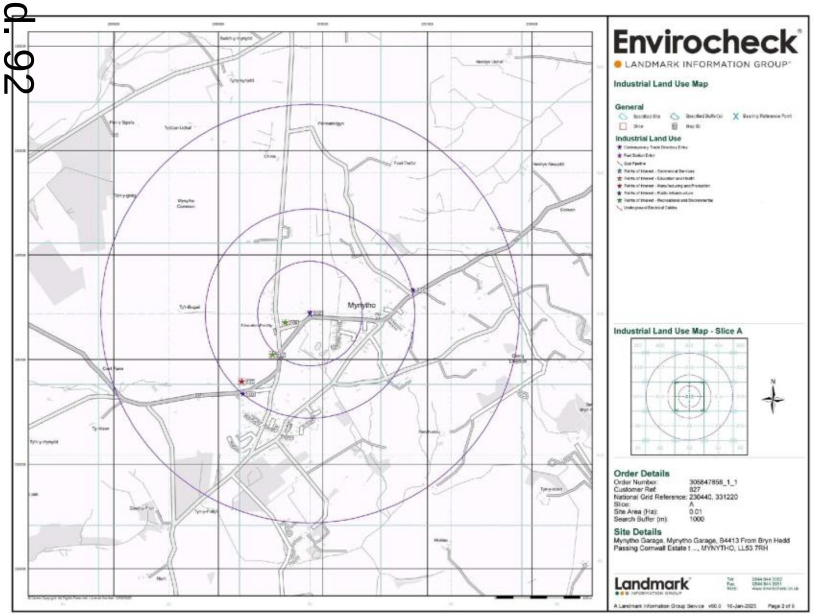
3D CONCEPT PLAN

OUTLINE PLANNING DRAWING

Initiatives (Design) Ltd
48 High Street, Weaverham
Northwich, Cheshire, CW8 3HB
United Kingdom
Tel: +44(0)1606 851904
initiativesdesign@gmail.com

DRAWING TITLE: 3D CONCEPT PLAN	DATE: 30/01/2023
CLIENT: OSBORNE HOUSE LTD	SCALE: AS SHOWN @ A1
PROJECT: PROPOSED DEVELOPMENT LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH	FILE NAME: PLANNING01
	DRAWN BY: RAJ
DRAWING NO: 827\OBH\200\06	REV: -





Envirocheck®

Envirocheck® Report:

Datasheet

Order Details:

Site Details:

Client Details:

Landmark

Cynllunio
Derbyn - 02/02/2023

NOTES: THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED & MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART, WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN CONSENT OF INITIATIVES (DESIGN) LTD.

Industrial Land Use

Map ID	Details	Quadrant Reference (Compass Direction)	Estimated Distance From Site	Contact	NGR
102	**Contemporary Trade Directory Entries** Name: Mynytho Garage Location: Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7RH Classification: Garage Services **Status: Inactive** Positional Accuracy: Automatically positioned to the address	A13NE (N)	4	-	230439 331223
103	**Contemporary Trade Directory Entries** Name: W Gryn Jones Location: Bryn Golau, Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7RL Classification: Boilers - Servicing, Replacements & Repairs **Status: Inactive** Positional Accuracy: Automatically positioned to the address	A8NW (SW)	502	-	230117 330835
104	**Contemporary Trade Directory Entries** Name: J A Owen Location: Rhos Newydd, Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7RW Classification: Joinery Manufacturers **Status: Active** Positional Accuracy: Automatically positioned to the address	A14NW (E)	505	-	230931 331332
105	**Points of Interest - Manufacturing and Production** Name: Quarry Location: LL53 Category: Extractive Industries Class Code: Unspecified Quarries Or Mines Positional Accuracy: Positioned to an adjacent address or location	A13SW (SW)	432	6	230166 330685
105	**Points of Interest - Manufacturing and Production** Name: Quarry Location: LL53 Category: Extractive Industries Class Code: Unspecified Quarries Or Mines Positional Accuracy: Positioned to an adjacent address or location	A13SW (SW)	461	6	230112 330895
105	**Points of Interest - Manufacturing and Production** Name: Quarry Location: LL53 Category: Extractive Industries Class Code: Unspecified Quarries Or Mines Positional Accuracy: Positioned to an adjacent address or location	A7NE (SW)	488	6	230099 330870
105	**Points of Interest - Manufacturing and Production** Name: Quarry Location: LL53 Category: Extractive Industries Class Code: Unspecified Quarries Or Mines Positional Accuracy: Positioned to an adjacent address or location	A12SE (SW)	491	6	230060 330921
106	**Points of Interest - Recreational and Environmental** Name: Playground Location: Nr Cornwall Estate, LL53 Category: Recreational Class Code: Playgrounds Positional Accuracy: Positioned to address or location	A13SW (W)	124	6	230322 331179
106	**Points of Interest - Recreational and Environmental** Name: Playground Location: Not Supplied Category: Recreational Class Code: Playgrounds Positional Accuracy: Positioned to an adjacent address or location	A13SW (W)	126	6	230321 331176
107	**Points of Interest - Recreational and Environmental** Name: Picnic Area Location: Nr St Tudwal'S, LL53 Category: Recreational Class Code: Picnic Areas Positional Accuracy: Positioned to an adjacent address or location	A13SW (SW)	267	6	230259 331023
107	**Points of Interest - Recreational and Environmental** Name: Picnic Area Location: LL53 Category: Recreational Class Code: Picnic Areas Positional Accuracy: Positioned to an adjacent address or location	A13SW (SW)	267	6	230253 331002

OUTLINE PLANNING DRAWING

Initiatives (Design) Ltd
48 High Street, Weaverham
Northwich, Cheshire, CW8 3HB
United Kingdom
Tel: +44(0)1606 851904
initiativesdesign@gmail.com

DRAWING TITLE:
HISTORICAL LAND USE INFORMATION

CLIENT:
OSBORNE HOUSE LTD

PROJECT:
PROPOSED DEVELOPMENT
LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH

DATE: 30/01/2023
SCALE: AS SHOWN @ A1
FILE NAME: PLANNING01
DRAWN BY: RAJ

DRAWING NO: 827\OBH\200\10
REV: -

LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH

HISTORICAL LAND USE INFORMATION

2022 Site Photos

Tud. 93

NORTH

NOTES: THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED & MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART, WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN CONSENT OF INITIATIVES (DESIGN) LTD.

Cynllunio
Derbyn - 02/02/2023

Existing Hedge & Tree Plan
1:500 @ A1

OUTLINE PLANNING DRAWING

Initiatives (Design) Ltd
48 High Street, Weaverham, Northwich, Cheshire, CW8 3HB
United Kingdom
Tel: +44(0)1606 851904
initiativesdesign@gmail.com

DRAWING TITLE: **EXISTING HEDGE & TREE PLAN**	DATE: 30/01/2023
CLIENT: OSBORNE HOUSE LTD	SCALE: AS SHOWN @ A1
PROJECT: PROPOSED DEVELOPMENT LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH	FILE NAME: PLANNING01
	DRAWN BY: RAJ
DRAWING NO: 827\OBH\200\11	REV: -

LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH
EXISTING HEDGE & TREE PLAN

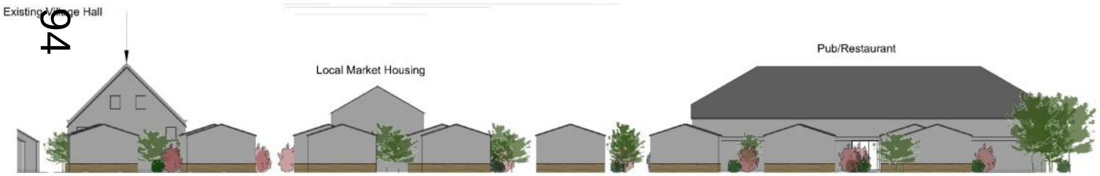
Cynllunio
Derbyn - 16/02/2023

Tud. 94

NOTES: THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED & MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART, WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN CONSENT OF INITIATIVES (DESIGN) LTD.

Elevation 1 - Facing South
1:200 @ A1 (Showing Dimensions)

Elevation 2 - Facing West
1:200 @ A1



Elevation 3 - Facing North
1:200 @ A1

Elevation 4 - Facing West
1:200 @ A1

Proposed Heights

Pub/Restaurant	9.32m	Upper
Proposed Local Market Housing	7.59m	
Self-serviced holiday accomodation	4.28m	Lower

Elevation Key & Dimension Plan
1:500 @ A1

OUTLINE PLANNING DRAWING

Initiatives (Design) Ltd
48 High Street, Weaverham
Northwich, Cheshire, CW8 3HB
United Kingdom
Tel: +44(0)1606 851904
initiativesdesign@gmail.com

DRAWING TITLE: OUTLINE SCALE, LIMITS & DIMENSION PLAN	DATE: 16/02/2023
CLIENT: OSBORNE HOUSE LTD	SCALE: AS SHOWN @ A1
PROJECT: PROPOSED DEVELOPMENT LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH	FILE NAME: PLANNING02
	DRAWN BY: RAJ
DRAWING NO: 827\OBH\200\12	REV: -

LAND AT MURMUR Y MOR & MYNYTHO GARAGE, PWLLHELI LL53 7RH

OUTLINE SCALE, LIMITS & DIMENSION PLAN

FREE DIAGNOSTIC CHECKS

FREE DIAGNOSTIC CHEC

FREE DIAGNOSTIC CHECKS

FREE DIAGNOSTIC CHECKS

FREE DIAGNOSTIC CHECKS

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C23/0148/17/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/02/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandwrog**
Ward:	**Tryfan**
Bwriad:	**Adeiladu ty menter gwledig a gwaith cysylltiol.**
Lleoliad:	**Uwchlaw'r Rhos, Penygroes, Caernarfon, LL54 7UE**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu tŷ menter gwledig ynghyd a gwaith cysylltiol. Byddai'r tŷ ar ffurf byngalo gromen ac yn mesur 115 medr sgwâr ac yn cynnwys porth, swyddfa, toiled, ystafell amlbwrpas, ystafell eistedd ystafell fwyta a chegin ar lefel daear a 3 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf. Bwriedir gorchuddio muriau allanol gyda rendr gwyn a byrddau coed a gosod llechi i’r to.

1.2 Lleolir y safle ymhell o’r ffin datblygu yng nghefn gwlad agored yng nghornel cae i’r gogledd ddwyrain o adeiladau’r fferm. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir dymchwel adfail er creu safle clir ar gyfer codi'r tŷ newydd. Hefyd, bwriedir ail wynebu'r trac sy’n arwain at y llain pe caniateir y cais. Mae’r safle mewn lleoliad agored ac amlwg uwchben adeiladau a thŷ gwreiddiol y fferm ac fe’i gwasanaethir gan drac cyhoeddus (Restricted byway) sy’n arwain at ffordd sirol dosbarth 3 i’r gorllewin.

1.3 Deallir o’r cais y byddai’r tŷ yn cael ei feddiannu gan yr ymgeisydd sy’n byw ym Mhenygroes ar hyn o bryd. Mae 3 partner i’r busnes yn Uwchlaw’r Rhos, sef yr ymgeisydd a’i 2 fab. Yr ymgeisydd yw’r prif weithiwr ar y fferm ac mae un mab yn darparu cefnogaeth llafur achlysurol i’r gweithgareddau amaethyddol. Mae’r mab arall yn gweithio fel ymgymerwr amaethyddol.

1.4 Datgan yr ymgeisydd y bu’r fferm o fewn tenantiaeth y teulu am 3 - 4 cenhedlaeth ond fe brynwyd y tir ganddo yn 2018 a gwerthwyd y tŷ ar wahân. Nid oedd y busnes mewn sefyllfa i brynu’r tŷ ar yr un pryd. Mae tystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn cadarnhau mai mab yr ymgeisydd yw perchennog y tŷ Uwchlaw’r Rhos sydd yn bartner yn y cwmni ac sydd hefyd yn darparu cefnogaeth llafur achlysurol i’r ffarm.

1.5 Mae’r fferm yn ymestyn i 84ha; mae’r ymgeisydd yn berchen ar 59ha ac yn rhentu 24.3 ar denantiaeth hir. Mae 84ha yn cael ei ddefnyddio fel porfa, 20ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha ar gyfer silwair (dau doriad) ac yn cael ei ddefnyddio fel porfa. Mae’r fferm yn cynnwys 118 o wartheg gyda lloeau, 120 o ddefaid, a 4 hwch a 12 bau a 27 o foch bach. Mae’r ymgeisydd hefyd mewn partneriaeth gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer pori 1,618ha dir comin. Mae’r busnes gyda hawl pori ar gyfer 10 buwch.

1.6 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, cyfrifon y busnes, fel rhan o’r cais.

1.7 Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod Lleol

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS 2 Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd
PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2 Safonau parcio
TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5 Datblygiad cynaliadwy
PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
PCYFF 1 Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 Meini prawf datblygu
PCYFF 3 Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
PCYFF 5 Rheoli Carbon
PCYFF 6 Cadwraeth Dŵr
PS 17 Strategaeth Aneddleoedd
PS 18 Tai Fforddiadwy
TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
AMG 3 Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 Cadwraeth bioamrywiaeth leol
AT 1 Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C18/0800/17/LL - Codi estyniad cefn deulawr - Caniatáu yn amodol ar 28/11/201

Cais rhif - C18/0801/17/CR - Caniatâd Adeilad Rhestredig i godi estyniad cefn deulawr a newidiadau mewnol -17/12/2018

Cais rhif - C21/0811/17/LL - Gwaith peirianyddol ar gyfer adeiladu dau adeilad amaethyddol gyda morlyn slyri ar lawr un adeilad – Gwrthodwyd ar 27.07.2022

C21/0518/17/LL - Cais ar gyfer codi tŷ menter gwledig ynghyd a gwaith cysylltiol - Gwrthodwyd ar 07.02.2022

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfyniad y Cyngor – cefnogi'r cais

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

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

Dŵr Cymru: Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth: Wedi cael golwg dros y cais ac wedi adolygu sylwadau Bioamrywiaeth ar y cais bresennol ac edrych ar y cais flaenorol. Nid oes angen comisiynu adroddiadau amgylcheddol fel a ofynnir amdanynt yn sylwadau C23/0148/17/LL, ond mae angen amod i wella bioamrywiaeth fel a nodir yn cais 2021 – awgrymir gosod blwch ystlumod a blwch adar y to ar yr adeilad newydd. Nodir, Os oes unrhyw anifail neu rywogaeth gwarchodedig yn cael ei ddarganfod ar y safle, mae'r cyfrifoldeb i atal gwaith a cael arweiniad arbenigol, ag os oes angen trwydded bellach i weithio gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn gyfrifoldeb i'r perchennog tir. Mae hefyd angen i'r ymgeisydd ddilyn canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo":

Risg Llifogydd a Draenio Tîr Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno a nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC

	cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.
Uned Llwybrau	Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llandwrog (rb) Rhif 51 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.
Cadw	Heb ei dderbyn.
Gwasanaeth Archaeolegol Cynllunio Gwynedd	Heb ei dderbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tŷ menter wledig ar safle y tu hwnt i iard y fferm a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan CDLl. Mae polisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun datblygu lleol, polisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.2 Datgan eglurhad i bolisi PCYFF 1 y cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder polisi PCYFF 1 bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad, rhoi arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gallir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad.

5.3 Parthed gwarchod cefn gwlad, gellir cydnabod bod angen rhai mathau o ddatblygiadau os ydi lleoliad y bwriad yn hanfodol e.e. siediau amaethyddol ac yn cyfarch anghenion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol yr ardal. Ymgeisir yma gais am dy fenter wledig sy'n fath o ddatblygiad y gellir ei gyfiawnhau yng nghefn gwlad o fewn amgylchiadau eithriadol.

5.4 Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. Mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, ynglŷn â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer.

5.5 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o TAN6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn

hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o’r unigolion cysylltiedig. Mae TAN 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

5.6 Datgan yr ymgeisydd, y bu’r fferm o fewn tenantiaeth y teulu am 3 - 4 cenhedlaeth ond fe brynwyd y tir ganddo yn 2018 a gwerthwyd y tŷ ar wahân. Datganodd hefyd 3 partner yn y busnes, sef yr ymgeisydd a’i ddau fab.

5.7 Noder o hanes cynllunio'r safle y cyflwynwyd cais cynllunio gan un o’r meibion ar gyfer codi sied amaethyddol ar dir y daliad amaethyddol 2021 dan gyfeirnod C21/0811/17/LL. Mae’r cynllun lleoliad a safle a gyflwynwyd gyda’r cais hwnnw yn dangos bod llain y tŷ arfaethedig wedi ei ynysu ar wahân i weddill tir y fferm ac mae’r amgylchiadau hynny yn cael ei adlewyrchu a’i gadarnhau ar gynllun lleoliad a gyflwynwyd gyda’r cais cyfredol hwn. Ymhellach, yn dilyn, fe gyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf tystysgrif perchenogaeth B yn cadarnhau mai un o’r meibion yw perchennog tŷ Uwchlaw’r Rhos, sef y tŷ fferm wreiddiol. Felly, mae partner yn y cwmni eisoes yn byw yn Uwchlaw’r Rhos ar hyn o bryd. Noder hefyd bod yr ymgeisydd wedi datgan bod Uwchlaw’r Rhos wedi rhannu yn 2 uned byw yn cynnwys 1 uned 4 ystafell wely ac 1 uned 3 ystafell wely. Mae’n ymddangos felly bod 2 dy eisoes ar y fferm gydag un ohonynt yn cael ei feddiannu gan un o bartneriaid y fferm.

5.8 O’r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd yn ffermio 84ha, ond mai 59.9ha yn unig sydd o fewn ei berchnogaeth a’r gweddill yn cael ei rhentu dan delerau tymor hir. Derbyniwyd map IACS sy’n dangos bod tir y daliad o amgylch safle y cais. Noder y lleolir y tir sy’n cael ei rhentu yn Rhostryfan, Caernarfon. Fodd bynnag nid yw’r wybodaeth yn gadarnhad beth yw telerau a thymor y cytundeb rhent. Datgan yr ymgeisydd y defnyddir 20.2ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha 2 (doriad)

5.9 Datgan yr ymgeisydd bod y busnes wedi ei bodoli ers dros 3 mlynedd. Cyflwynwyd cyfrifon busnes ar gyfer y 3 blynedd flaenorol i ddangos bod y busnes wedi gwneud elw o fewn 3 allan o’r 4 blynedd ddiwethaf. Serch hynny, mae’n ymddangos fod busnes sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy’n ymwneud a’r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored.

1. **Y Prawf Swyddogaethol** (Adran 4.8 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser, ar y safle angen neu'n agos ato, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n gywir.
2. **Y Prawf Amser** (Adran 4.9 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf amser a'r prawf swyddogaethol yn ddau brawf ar wahân ond mae'n rhaid bod gofyniad llawn amser am y gweithiwr y mae angen swyddogaethol amdano.
3. **Y Prawf Ariannol** (Adran 4.10 o Nodyn Cyngor Technegol 6)- Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig.
4. **Y Prawf Anheddau Amgen** (Adran 4.11 o Nodyn Cyngor Technegol 6)- Caiff anghenion menter eu hystyried yng nghyd-destun argaeledd opsiynau presennol o ran anheddau amgen i ddiwallu'r angen swyddogaethol a nodwyd, a/neu'r cwmpas i ad-drefnu'r gwaith o reoli menter fel nad oes angen annedd newydd.

5.10 Mae'r profion hyn yn gymwys ym mhob amgylchiad, ac mae'n rhaid ymdrin â phob un ohonynt mewn ffordd sy'n briodol i'r math penodol o gais a wneir. Yn sgil y profion uchod yng nghyswllt y cais yma felly, nodaf y canlynol:

Y Prawf Swyddogaethol a'r Prawf Amser

5.11 Mae angen swyddogaethol hanfodol yn ymwneud a gweithgarwch rheoli penodol neu gyfuniad o weithgareddau sy'n golygu bod angen i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser (a'r flwyddyn) er mwyn peidio â gwneud niwed i weithrediad priodol menter bresennol a lle na ellir cyflawni hynny mewn unrhyw ffordd ymarferol arall megis goruchwylio electronig, neu drwy wneud defnydd o hawliau datblygiad a ganiateir (e.e. lleoli carafán dymhorol). Mae prawf amser yn sicrhau fod gofyniad llawn amser am y gweithiwr. Lle bod annedd / anheddau eisoes ar y fenter, rhaid dangos ei bod yn *hanfodol* cael gweithiwr ychwanegol yn byw ar y safle er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol.

5.12 Er bod wyna a bwrw llo yn cael ei ystyried fel gweithgaredd fel hyn, mae ei natur dymhorol yn golygu fod posib delio gyda'r sefyllfa drwy'r eithriadau a gynigir yn Rhan V o Atodlen 2 I Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Cyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais i ddangos paham na fyddai modd goruchwylio'r stoc ar y cyfnodau yma dan hawliau caniataol.

5.13 Noder sylwadau'r ymgeisydd, fodd bynnag mae'n anodd gweld sut gellir cyfiawnhau codi tŷ newydd yng nghefn gwlad ar sail defnydd tymhorol yn enwedig o gofio bod yr ymgeisydd yn byw ym Mhenygroes sydd ond tua 1.6 milltir o'r safle. Dylid hefyd nodi bod mab yr ymgeisydd yn byw ar y fferm yn barhaol, yn gweithio yn achlysurol ar y fferm ac mewn sefyllfa i oruchwylio gweithgareddau'r fferm dros oriau anodd. Nid yw'r Cyngor wedi ei argyhoeddi bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno fel cadarnhad penodol fod angen i'r ymgeisydd fod wrth law yn barhaol ar y fferm o ystyried amgylchiadau'r daliad.

5.14 Gan fod goruchwyliaeth naturiol yn bodoli ar y ffarm gan fab yr ymgeisydd, yn ystod oriau tu allan i oriau gwaith arferol, ystyrir felly nad yw angen tymhorol o wyna a bwrw llo ar ei ben ei hun yn ddigonol ar gyfer profi'r angen swyddogaethol yma, a bod y bwriad yn methu o dan y prawf angen swyddogaethol hanfodol.

5.15 Mae'n ymddangos hefyd bod y daliad wedi bod yn weithredol ers 2018 (dyddiad prynu'r busnes) ac mae'r ymgeisydd wedi bod yn byw tua 1.6 milltir o'r safle ym Mhenygroes ers hynny. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos bwriad i newid y sustem ffarmio a fydd yn newid y sefyllfa a fydd yn golygu bod angen presenoldeb parhaol ar y tir.

5.16 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â meddiannaeth yr eiddo ym Mhenygroes (morgais/meddiannaeth heb forgais/rhent) nac unrhyw dystiolaeth na ellir yr eiddo yma ddiwallu'r angen am dy gan gofio bod y ffarm wedi bod yn gweithredu fel hyn ers tair blynedd ac roedd partneriaid y busnes yn ymwybodol o hyn wrth brynu'r tir. Yn ychwanegol i hyn, mae yn amlwg roedd y tŷ ffarm ar gael i'r teulu prynu ar adeg gwerthiant y tir ac roedd un o'r meibion yn llwyddiannus yn ei brynu ond nid oes unrhyw wybodaeth na thystiolaeth ynglŷn â sefyllfa'r ymgeisydd ar y pryd a pham na brynwyd yr annedd fel y prif weithwyr amaethyddol.

5.17 Mae'r hanes yma yn codi pryder dros y gwir angen am dŷ newydd ac mae paragraff 4.11.2 o NCT 6 yn datgan:

"Mewn achosion ble mae'r awdurdod cynllunio'n arbennig o bryderus ynghylch camddefnydd posibl, gallai fod yn fuddiol ymchwilio i hanes y fenter er mwyn sefydlu'r patrwm diweddar o ddefnydd tir ac adeiladau ac a werthwyd unrhyw anheddau neu adeiladai addas

i'w trosi'n anheddau yn ddiweddar, er enghraifft. Gallai gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen."

5.18 Er bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar gyfer dangos llafur llawn amser ar gyfer 1.5 person, nid yw'r prawf swyddogaethol wedi ei brofi yn eu cyfanrwydd, ac felly mae'r bwriad yn parhau i fethu.

Y Prawf Ariannol

5.19 Gan fod y busnes yn un bresennol, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu prawf ariannol ar gyfer cyfnod o leiaf 3 mlynedd, ac mae hyn yn golygu darparu copi o'r llyfrau/datganiad diwedd blwyddyn am y cyfnod yma. Dylai'r prawf ariannol hefyd asesu maint a chost yr annedd arfaethedig yn gymesur a gallu'r fenter i'w hariannu a'i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter, a dangos tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i'r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd ddilynol. Yn ogystal, dylai'r ffigyrau a roddir ar gyfer y Prawf Ariannol ddangos fod y busnes yn gallu ymdopi a thalu cyflog i'r gweithwyr (1.5 yn yr achos yma) a bod enillion ar ôl i gynnal y busnes ac i adeiladu'r tŷ (ffigwr 5.18 o'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar gyfer Nodyn Cyngor Technegol 6).

5.20 Os na ellir profi fod y fenter bresennol yn gynaliadwy o edrych arni yn y byr dymor uniongyrchol, yna mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer annedd, hyd yn oed os oes angen swyddogaethol i letya gweithiwr ar hyn o bryd, gan fod yr angen hwnnw yn annhebygol o gael ei gynnal.

5.21 Derbyniwyd datganiad gan gyfrifydd yn cyfeirio at elw'r busnes dros y 3 blynedd ddiwethaf; mae'r llythyr hwn yn gwneud datganiad ariannol yn unig ac nid yn cadarnhau sefyllfa parthed ariannu'r tŷ arfaethedig. Mae'n datgan hefyd bod twf sylweddol y cwmni yn debygol o arafu dros y 3 blynedd nesaf ond ni dderbyniwyd esboniad neu resymeg dros hyn. Er mae'r cyfrifon yn dangos elw a'r partneriaid yn derbyn rhaniad o'r elw, nid yw'n glir os ydi'r ymgeisydd yn derbyn cyflog o'r busnes fel gweithiwr llawn amser. Nid yw'n glir ychwaith os ydi un o'r meibion yn derbyn cyflog o'r busnes fel ymgymerwyr amaethyddol a'r ail un fel gweithiwr achlysurol ar y ffarm.

5.22 Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth digon grymus a fyddai yn dangos bod sefyllfa ariannol y busnes yn ddigonol ar gyfer codi tŷ ac felly ni ellir cefnogi'r cais o ganlyniad i fethu ar y prawf ariannol.

Llety Amgen

5.23 Bydd angen i'r rhai sy'n gwneud cais am anheddau newydd i wasanaethu mentrau gwledig sydd eisoes yn bodoli dangos:

- pam nad yw unrhyw annedd sydd eisoes yn bodoli ar y tir ar gael nac yn addas i ddiwallu'r angen swyddogaethol i letya gweithiwr;
- pam nad oes dewisiadau amgen yn lle datblygiad newydd ar y tir; er enghraifft, dim adeiladau sy'n addas i'w trosi neu ddim cyfleoedd i fodloni'r gofynion swyddogaethol drwy ad-drefnu'r gwaith o reoli'r fenter;
- pam nad yw'r tai sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol yn addas i ddiwallu angen swyddogaethol y fenter neu pam nad ydynt ar gael; er enghraifft, oherwydd natur anghysbell canolfan y fenter, cost uchel dai ar y farchnad agored, neu ddiffyg argaeledd mathau priodol o dai yn gyffredinol.

5.24 Mae angen ymdrin â phob un o’r ystyriaethau hyn drwy gyflwyno dadl resymedig neu dystiolaeth gadarn glir. Mae adroddiad yr ymgeisydd yn datgan nad oes adeiladau addas ar gyfer eu trosi ar y daliad, ond nid oes gwybodaeth na phrawf wedi ei gynnig am y datganiad yma. Mae’r ymgeisydd hefyd yn datgan nad oedd modd prynu'r tŷ presennol, Uwchlaw’r Rhos fel rhan o’r busnes, fodd bynnag mae tystiolaeth yr ymgeisydd yn cadarnhau bod y tŷ presennol, sef Uwchlaw’r Rhos ym meddiant mab yr ymgeisydd sy’n bartner yn y busnes. Fel sydd wedi cael ei drafod ym mharagraff 5.15 a 5.16 mae’r awdurdod yn bryderus am y sefyllfa.

5.25 Noder bod yr ymgeisydd yn pwysleisio nad oes eiddo arall ar gael i’r busnes ar y fferm er bod un mab yn byw yn y tŷ gwreiddiol yn Uwchlawr Rhos. Mae NCT 6 yn gofyn *os oes tŷ arall neu adeilad addas i’w addasu ar y fferm* ac nid tŷ yn rhan o’r busnes. Yn yr achos yma, mae'r mab (partner yn y busnes) yn berchen ar Uwchlawr Rhos ac felly gyda chartref parhaol ar y fferm boed y tŷ yn rhan o’r busnes neu beidio. Ystyrir felly fod y bwriad yn methu’r prawf llety amgen felly yn ogystal.

Materion Dylunio

5.26 Fel y soniwyd uchod, mae maint yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried mewn perthynas â gallu'r fenter i ariannu a chynnal yr annedd, ynghyd ac adlewyrchu anghenion y fenter, ond yn ogystal, gan fod meddiannaeth bosibl yr annedd yn cael ei ymestyn i’r rhai sy’n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, dylai maint yr annedd gydymffurfio a gofynion Tai Fforddiadwy.

5.27 I’r perwyl hyn mae’r annedd bwriededig yn cynnig 3 ystafell wely ar arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 115m sgwâr mae canllawiau maint Tai Fforddiadwy o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn cyfyngu arwynebedd llawr Tai Fforddiadwy 3 ystafell wely i 93m sgwâr. Mae’r annedd arfaethedig yn fwy na hynny, ac felly nid yw’n cydymffurfio gyda’r gofynion gan na fyddai posib i’r eiddo ddiwallu anghenion tai fforddiadwy pe bai ei ddefnydd fel tŷ amaethyddol yn gorffen. Nid oes gwybodaeth wedi ei gynnig ynglŷn ag anghenion yr ymgeisydd am eiddo o faint mwy gan mae’n ymddangos bod plant yr ymgeisydd eisoes wedi gadael cartref.

5.28 Ystyrir felly, nad yw maint yr eiddo yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6, CDLl na’r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.29 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy’n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu’r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a’r driniaeth i’r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a’i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy’n briodol i’r hyn sydd o’u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy’n galluogi mynediad i bawb a’i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.30 Lleolir y safle mewn llecyn uwch, agored ac amlwg i’r gogledd ddwyrain o adeiladau a tŷ y fferm ble saif murddun ar hyn o bryd. Mae’r murddun eisoes wedi ei dirywio fel ei bod yn ffurfio rhan o’r dirwedd yn naturiol. Byddai'r bwriad yn creu datblygiad newydd mewn cae y tu hwnt i adeiladau ac ardal datblygiad sefydledig y fferm. Er nad oes gwrthwynebiad i ddyluniad y tŷ, mae’n rhaid mynegi pryder dros y lleoliad uchel ac amlwg o fewn y tirlun. Ystyrir byddai’r effaith yn un negyddol ar y dirwedd gan na fyddai’r adeiladau ffarm bresennol yn lliniaru’r

effaith Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cyfarfod amcanion Polisi PCYFF 2, PCYFF3 a PCYFF4 o fewn CDLl

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.31 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Datgan yr ymgeisydd fod perchenogion a meddianwyr yr eiddo cyfagos a adwaenir fel Uwchlaw’r Rhos yn ymwybodol o’r cais. Lleolir y safle bwriededig tua 90 medr i’r gogledd ddwyrain o’r eiddo hwnnw ac mae’n annhebygol y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol arno. Noder hefyd y lleolir y tŷ Uwchlaw’r Rhos ymysg iard ac adeiladau’r fferm. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo hwnnw. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion polisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.32 Mae safle’r cais wedi’i leoli ar hyd ffordd breifat sydd hefyd a statws hawl tramwy cyhoeddus drosti (Restricted byway), gyda’r mynediad oddi ar yr hen ffordd rhwng Inigo Jones a Groeslon. Lleolir y tŷ i’r gogledd ddwyrain o’r adeilad fferm a byddai'r bwriad yn defnyddio'r trac presennol. Ymgynghorwyd gydag Uned Drafnidiaeth a derbyniwyd sylwadau yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i’r bwriad. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir nad yw’r bwriad yn groes i bolisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.33 Mae’r bwriad yn golygu codi tŷ ar safle ble saif murddun ar hyn o bryd. Ymgynghorwyd gydag Uned Bioamrywiaeth a derbyniwyd sylwadau yn argymell gosod amod i wella Bioamrywiaeth ar unrhyw ganiatâd - awgrymu gosod blwch ystlumod a blwch adar y to ar yr adeilad newydd. Byddai angen hefyd i’r ymgeisydd glynu at a dilyn canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo. Ar sail hynny felly chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau AMG 5 a PS 19

Materion Archeolegol

5.34 Er ni dderbyniwyd ymateb i’r cais cyfredol, cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol ar y cais blaenorol fod gwerth hanesyddol i’r murddun sydd i’w ddymchwel ac argymhellwyd gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi tynnu lluniau fel cofnod o’r murddun. O wneud hynny, credir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisïau AT 1 a PS 20.

6. Casgliadau:

Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir nad yw’r bwriad gerbron yn cydymffurfio a meini prawf penodol ar gyfer codi tŷ yng nghefn gwlad agored o fewn meini prawf a gynigir o fewn Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ar gyfer codi anheddau amaethyddol. Ystyrir nad yw’r bwriad yn cydymffurfio ac egwyddorion nac ysbryd y polisïau uchod; ac y buasai’r bwriad yn nodwedd ymwthiol o fewn y dirwedd sydd wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod am y rhesymau canlynol:

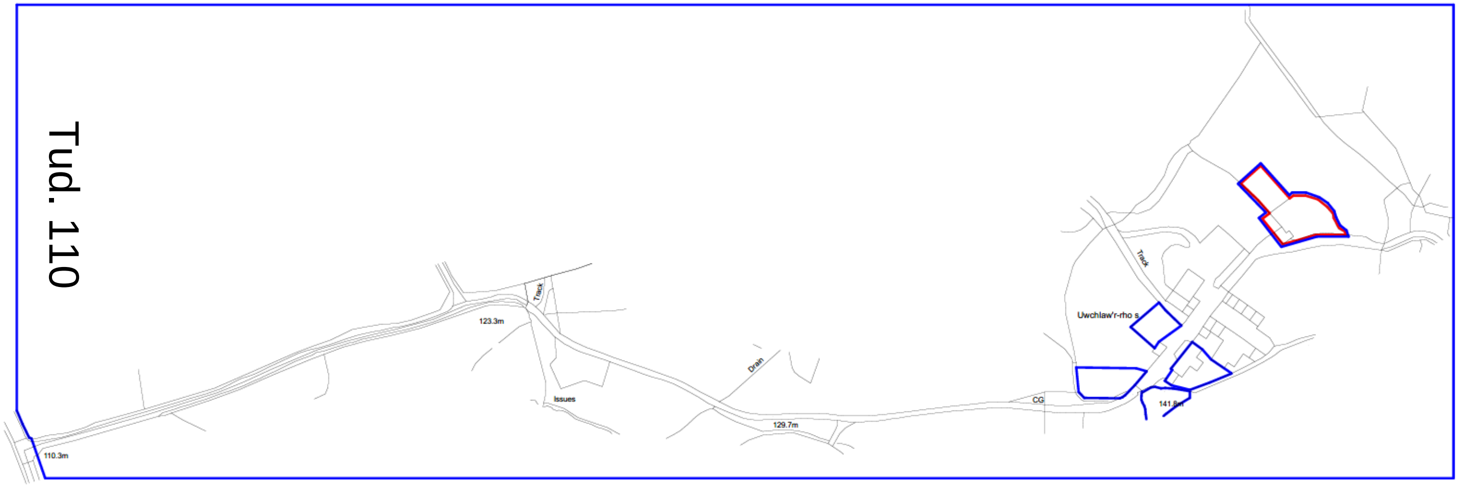
1. Nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei hargyhoeddi fod yna gwir angen swyddogaethol am ail dy amaethyddol ar y fferm sy’n destun y cais; fod y safle a grybwyllir yn addas, ac na ellir unrhyw eiddo arall ddiwallu’r angen a grybwyllir, ac ni ystyrir bod tystiolaeth ddigonol i brofi sicrwydd o hyfywdra’r fenter ffermio i’r dyfodol, hefyd ni ystyrir ychwaith fod maint y tŷ amaethyddol yn adlewyrchu maint y fenter (fforddiadwy). Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisïau PCYFF1, a PCYFF3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

2. Mae’r safle yn meddiannu lleoliad uwch, agored ac amlwg yn y tirlun uwchben adeiladau y fferm ble byddai adeiladu tŷ ar y safle yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2, PCYFF3 a PCYFF4 o fewn Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026

N

Cynllunio
Derbyn 20.02.23

Tud. 110



ance Survey, (c) Crown Copyright 2021. All rights reserved. Licence number 100022432

1:2500 Site Location 1

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey

t: 07467376056 **e:** philjones.01@hotmail.com **w:** www.brio-design.co.uk

Proposed New Agricultural Dwelling

Uwchlaw Rhos Farm

Groeslon, Gwynedd

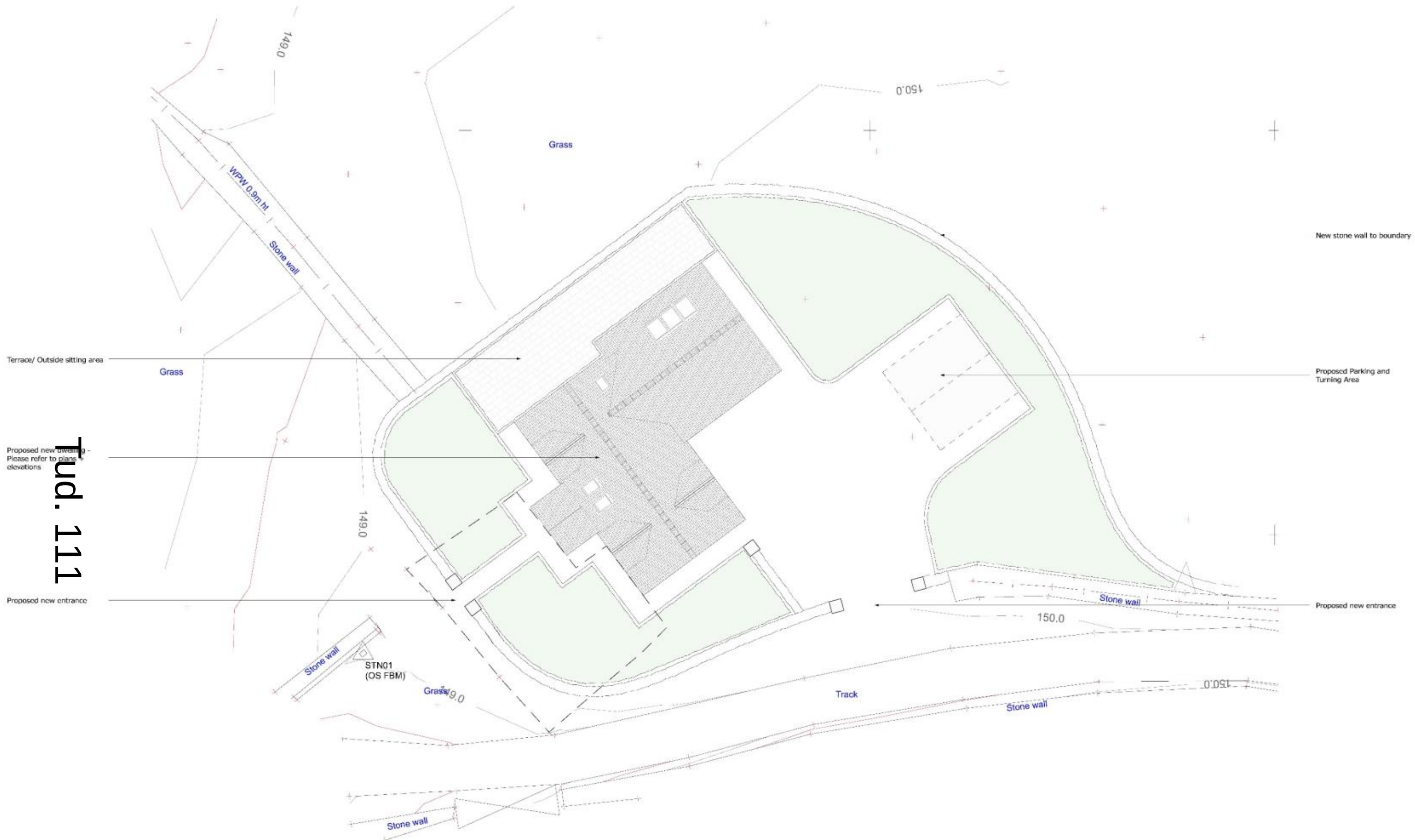
Site Location

Mr + Mrs Jones

project	drawing status	date	
PN238	**Preliminary**	**21/05/2021**	
originator	scale @ A3	number	rev
PJ	**1:2500**	**A.SITE**	

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

Cynllunio
Derbyn 20.02.23



1:100 Proposed Site Layout 1

B D A

BRIO design + architecture

Proposed New Agricultural Dwelling

Uwchlaw Rhos Farm

Groeslon, Gwynedd

Proposed Site Layout

Mr + Mrs Jones

project	drawing status	date	
PN238	**Preliminary**	**23/12/2020**	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	**1:100**	**A.02.03**	

Proposed New Dwelling, Uwchlawr-Rhos Farm, Penygroes, Gwynedd- Proposed Site Layout

Cynllunio
Derbyn 20.02.23

1:50 Building Section BB 1

1:50 Building Section AA 2

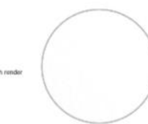
Materials + Finishes

Roof:
Slate to match existing

Roof lights:
Velux roof lights

Rainwater Goods:
Lindab Galvanised Steel

Walls:
Self coloured smoth render



Walls:
Western Red Cedar (Natural) (allowed to weather grey)

Windows + Doors:
Alu Clad timber

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467375056 e: philjones.01@hotmail.co.uk w: www.brio-design.co.uk

Proposed New Agricultural Dwelling
Uwchlaw Rhos Farm
Groeslon, Gwynedd

Sections + Sketches

Mr + Mrs Jones

project	drawing status	date	
PN238	Preliminary	17/05/2021	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:50, 1:1.41, 1:1.58, 1:1.35, 1:3.31, 1:3.18, 1:0.71, 1:1.67, 1:0.85	A.02.02	

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

Proposed New Dwelling, Uwchlawr-Rhos Farm, Penygroes, Gwynedd- Proposed Sections + Sketches

Cynllunio
Derbyn 20.02.23

1:100 Front Elevation E-01

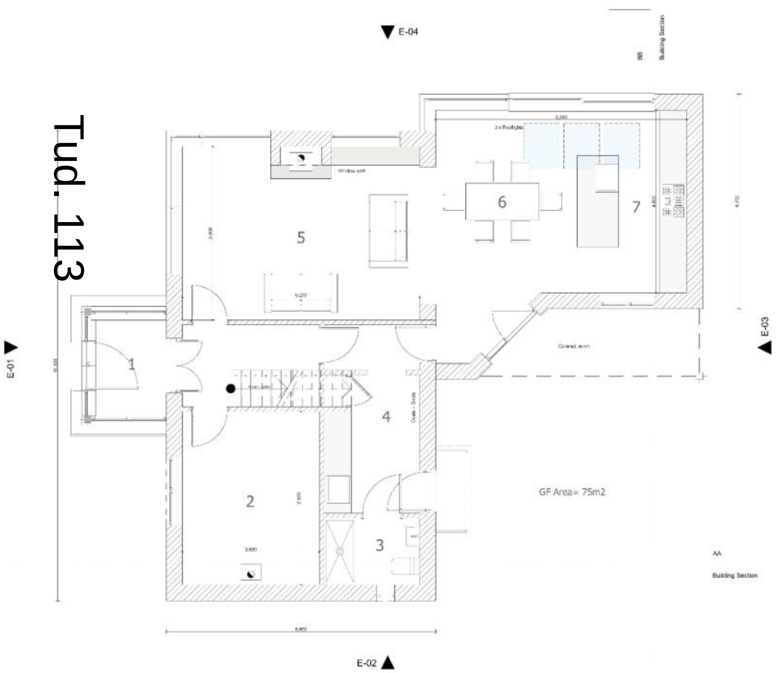
1:100 Side Elevation E-02

1:100 Rear Elevation E-03

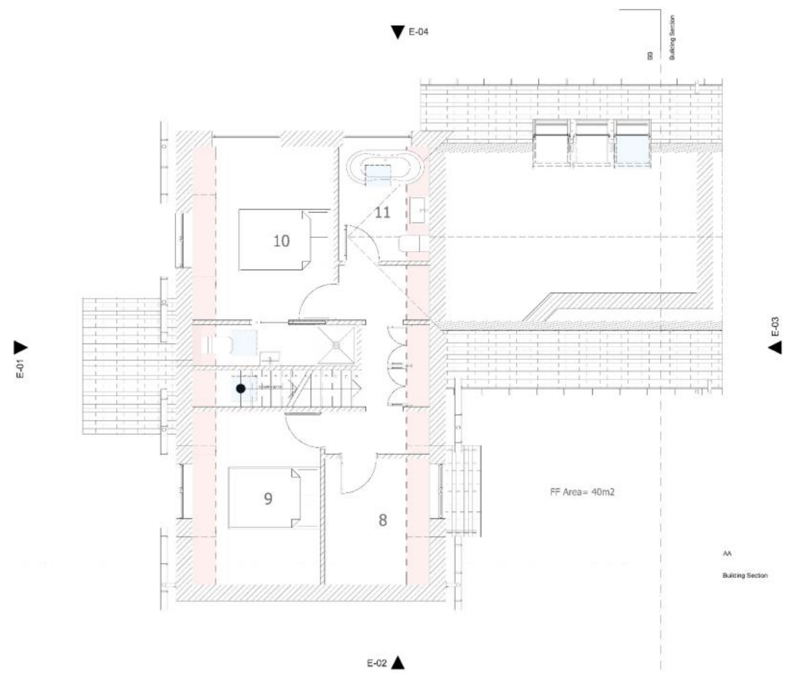
1:100 Side Elevation E-04

1FR Schwegler Bat Tube

Vivara Pro Woodstone House Sparrow Nest Bo



1:50 GF-Ground Floor 1



1:50 01-First Floor 2

Room Schedule

Ground Floor

0- Corridor
1- Porch
2- Farm Office
3- WC
4- Utility
5- Sitting Room
6- Dining Area
7- Kitchen

First Floor

8- Bedroom
9- Bedroom
10- Bedroom
11- Bathroom

A Bat - Bird Box added inline with ecologists request 28.7.21

B D A
BRIO design + architecture

Proposed New Agricultural Dwelling
Uwchlaw Rhos Farm
Groeslon, Gwynedd

Proposed Plans + Elevations

Mr + Mrs Jones

project	drawing status	date
PN236	Preliminary	28/07/2021
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:50, 1:100, 1:2.18, 1:5.44	A.01.01	A

Proposed New Dwelling, Uwchlawr-Rhos Farm, Penygroes, Gwynedd- Proposed Plans + Elevations

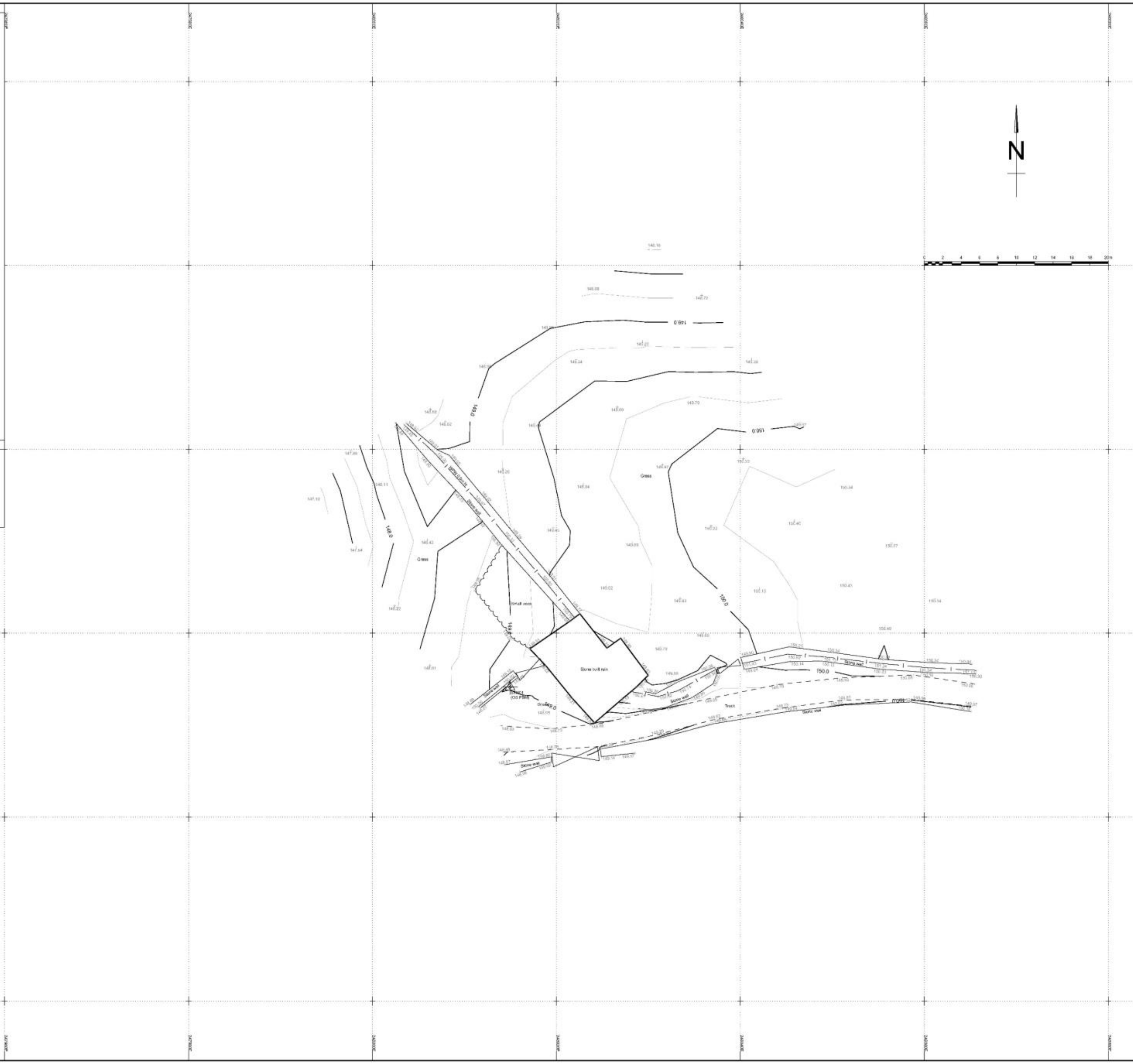
Tud. 114

ANNOTATION LEGEND

AV	AIR VALVE
BH	BOREHOLE
Bin	LITTER BIN
BL	BED LEVEL
Bol	BOLLARD
BS	BUS STOP
BT	BRITISH TELECOM COVER
C/Rack	CABLE RACK
CATV	CABLE TELEVISION
Cab	CABINET
CCTV	CLOSED CIRCUIT TELEVISION
CL	COVER LEVEL
Cl/wall	HEDGE/WALL MOUND
Col	COLUMN
Cover	COVER (OTHER)
Conc	CONCRETE
Cul	CULVERT
DC	DRAIN CHANNEL
Dia	DIAMETER
Dis	DISUSED
Dilap	DILAPIDATED
DK	DROP KERB
DP	DRAIN PIPE
DSW	DRY STONE WALL
EK	EDGING KERB
Elec	ELECTRICITY COVER
EL	EAVES LEVEL
EP	ELECTRICITY POLE
ER	EARTHING ROD
FBM	FUNDAMENTAL BENCH MARK
FFL	FINISHED FLOOR LEVEL
FH	FIRE HYDRANT
Fig	FEEDS INTO GROUND
FL	FLOODLIGHT
FP	FENCE POST
FS	FLAG STAFF
G	GULLY
Grav	GRAVEL
H/C	HARDCORE
IC	INSPECTION COVER
IL	INVERT LEVEL
K	KERB
LB	LETTER BOX
LP	LAMP POST
MH	MANHOLE
Mkr	MARKER
Mkrs	MARKERS
MP	MARKER POST
NB	NOTICE BOARD
NP	STREET NAME PLATE
P	POST
Pav	PAVED
PH	POST HOLE
PLP	PEDESTRIAN LAMP POST
RE	RODDING EYE
RL	RIDGE LEVEL
RS	ROAD SIGN
R/W	RETAINING WALL
RWP	RAIN WATER PIPE
Sap	SAPLING
SB	STAGGERED BARRIERS
SL	SOFFIT LEVEL
SP	SIGN POST
Stay	STAY WIRE
St	STUMP
ST	STOP TAP
STG	STOP TAP GAS
STW	STOP TAP WATER
Sub Stn	SUB STATION
SV	STOP VALVE
SVG	STOP VALVE GAS
SVW	STOP VALVE WATER
T	TREE
Tac	TACTILE PAVING
TL	TRAFFIC LIGHT / THRESHOLD LEVEL
TP	TELEPHONE POLE
Trans	TRANSFORMER
UTL	UNABLE TO LIFT
VP	VENT PIPE
W	WATER
WL	WATER LEVEL
WO	WASH-OUT POINT
WM	WATER METER
WP	WASTE PIPE

FENCE TYPE ABBREVIATIONS

BW	BARBED WIRE
CB	CLOSE BOARDED
CI	CORRUGATED IRON
CL	CHAIN LINK
CP	CONCRETE POST
IR	IRON RAILING
MR	METAL RAILING
PAL	PALISADE
R	RAILING
SEC	SECURITY
SP	STOCK PROOF
WM	WIRE MESH
WP	WOODEN POST



Cynllunio
Derbyn 20.02.23

All efforts have been made to identify all visible features above ground. It is possible that features may have been obscured at the time of survey due to parked vehicles, debris or vegetation.

No excavation has been made for sub-surface entry into manholes, other chambers or voids below ground level. Therefore, any details relating to depths, pipe sizes, flow directions etc were taken from above ground and as such will be approximate only. The routes of buried services shown on this drawing may be assumed and may require further work to validate their positions.

All critical measurements should be checked on site prior to design and no liability will be taken for this survey if passed on to third parties. If there is any conflict between the detail shown on this drawing and those shown on other drawings, Co-Surveys Ltd should be informed as soon as possible and prior to any design or construction works taking place.

Station	Easting	Northing	Level	Station description
STN01	248014.96	354574.13	149.38	FBM
STN02	247958.89	354505.16	143.08	Road nail

PROJECT

TOPOGRAPHIC SURVEY UWCHLAW'R-RHOS FARM PENYGROES

CLIENT
SARA JONES
UWCHLAW'R-RHOS FARM
PENYGROES
GWYNEDD
LL54 7UE

ORIGINAL DRAWING BY

Co - Surveys Ltd

Survey House
Unit 7 Parc Caer Seion
CONWY
LL32 8FA
Tel (01492) 550087
mail@co-surv.com

THE SURVEY ASSOCIATION
FULL MEMBER
24 November 2020

© Copyright Co-Surveys Ltd

NOTES

GRID - Related to OSGB36 via GNSS and OSTN15
Scale factor 1.0

LEVELS - Related to OS Newlyn Datum via OSGM15

SCALES
HORIZONTAL 1:200
VERTICAL N/A

SURVEYED	PROCESSED	APPROVED
DRP	TAL	DRP

DRAWING REFERENCE
10472 / 1 (sheet 1 of 1)