Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 11EG RHAGFYR, 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

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 1 Rhagfyr 2023)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards	Delyth Lloyd Griffiths
Elin Hywel	Gareth Tudor Jones
Huw Wyn Jones	Olaf Cai Larsen
Edgar Wyn Owen	Gareth A Roberts
Huw Rowlands	

Annibynnol (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Elwyn Jones
Anne Lloyd-Jones	John Pughe Roberts
Gruffydd Williams	

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. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION 6 - 18

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

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C23/0657/18/LL TIR GYFERBYN STAD CREMLYN, BETHEL, CAERNARFON, LL55 1AX 19 - 44

Cais cynllunio llawn i godi 30 o dai fforddiadwy gyda mynedfa newydd, ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig.

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Sasha Williams a’r Cynghorydd Iwan Huws

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C22/0705/33/LL TY CYNAN, RHYDYCLAFDY, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7YL 45 - 71

Cais ar gyfer creu menter pigo ffrwythau eich hunain i gynnwys newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, darparu maes parcio ar gyfer cwsmeriaid, gosod polytunnel a lloches gyda paneli solar uwchben, darparu cynhwysydd ar gyfer ar gyfer gosod cyfarpar dyfrhau a offer cysylltiol gyda'r paneli solar a chynhwysydd ar gyfer pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth, gosod tanciau crynhoi dwr, a chodi adeilad ar gyfer darparu toiledau

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 20 Tachwedd 2023

Yn bresennol: Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu), Medi Emlyn Davies (Uwch Swyddog Cynllunio) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C22/0969/45/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C22/0523/14/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 23 Hydref 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 C22/0969/45/LL Tir ar Ffordd Caernarfon, Pwllheli, LL53 5LF

Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a tirlunio

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 10-11-23

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi gwybodaeth pellach ynglŷn a chaniatâd System Draenio Cynaliadwy, copi o lythyr gan JLL yn cynnig sylwadau ar eiriad rhannau o'r adroddiad, ymateb yr Uned Bolisi i'r llythyr hwnnw, a nodyn eglurdeb o ran mynediad.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd i adeiladu siop fwyd newydd oddi ar yr A499 Ffordd Caernarfon, sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Bwllheli. Roedd y bwriad hefyd yn cynnwys

- Creu mynedfa newydd i Ffordd Caernarfon ynghyd a 114 o fannau parcio, i gynnwys lle i'r anabl, rhiant a phlentyn, lle gwefru cerbydau trydan, lle ar gyfer beiciau modur a lle diogel i feiciau.
- Darparu llwybr cerdded/beicio gerllaw Ffordd Caernarfon ynghyd a chroesfan sebra.
- Darparu lloches bws gyferbyn ar safle ar Ffordd Caernarfon
- Cyflwyno cyfyngiad cyflymder is ar Ffordd Caernarfon o 30 milltir yr awr.
- Darparu is-orsaf drydan
- Gwaith tirlunio meddal.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r dref – yn ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y Cynllun Datblygu lleol (CDLl). Gorweddai o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli a rhan o'r safle yn ffurfio safle bywyd gwyllt ymgeisiol Penlon Caernarfon.

Cyfeiriwyd at yr asesiad a wnaed o'r prif faterion megis effaith y datblygiad ar y dynodiad tai a'r canol dref o ran manwerthu.

Er bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLl, derbyniwyd Asesiad Hyfywedd oedd yn nodi, ar sail y farchnad dai presennol, nad oedd datblygu'r safle ar gyfer tai yn hyfyw a bod yr ymgeisydd yn datgan fod y bwriad yn hanfodol i hwyluso'r ddarpariaeth breswyl ar y safle – ni fyddai'n realistig y byddai unrhyw ddefnydd preswyl yn digwydd i'r dyfodol onibai am y datblygiad yma. O ganlyniad, drwy gyflwyno'r defnydd amgen o archfarchnad byddai'r safle'n cael ei ddatgloi gan alluogi rhywfaint o ddatblygiad preswyl yn hytrach na dim o gwbl. Yn ogystal, amlygwyd fod y safle wedi cael ei farchnata ar gyfer defnydd preswyl ers 2020 ac nad oedd unrhyw gynnig wedi ei dderbyn arno. Cytunwyd bod datblygu rhan o'r safle ar gyfer y defnydd manwerthu arfaethedig yn hwyluso'r cyfle i weddill y ddynodiad ddod ymlaen ar gyfer defnydd preswyl disgwyliedig ac a'r sail tystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, bod modd mynd yn groes i bolisïau tai perthnasol y CDLl yn yr achos yma.

Yng nghyd-destun effaith y bwriad ar siopau presennol a chanol tref Pwllheli, amlygwyd bod Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi y gallai'r angen am siop fod yn feintiol neu'n ansoddol, ond dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn ystyried yr angen ansoddol. Wrth gyfiawnhau'r angen ansoddol, eglurwyd y dylid ystyried agweddau cadarnhaol a negyddol gyda NCT4 yn cyfeirio at ganlyniadau anfwriadol ac effaith andwyol ar ganol trefi. Nodwyd na fyddai asesiad capasiti ymgeiswyr yn dangos angen meintiol am y siop fwyd arfaethedig os byddai data poblogaeth a gwariant mwy cyfredol yn cael ei fabwysiadu, oherwydd nid oes unrhyw dwf gwariant rhwng 2022 a 2027. Fodd bynnag, mae'r asesiad angen yn methu ag asesu os yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Awgryma ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y gellid cefnogi'r siop drwy'r lefelau masnachu a ragwelir o or-fasnachu yn 2027 lle gallai lefelau masnachu uchel yn siopau presennol Lidl ac Iceland ym Mhwllheli, ddynodi problemau gweithredol a phrofiad cwsmer gwael ar adegau prysur.

Cyfeiriwyd at lythyrau gwrthwynebu Lidl oedd yn honni y gall siop Lidl newydd ddiwallu'r angen meintiol ac ansoddol a lliniaru'r elfen gor-fasnachu (er na fyddai'n lliniaru gor-

fasnachu'n llawn). Er hynny, ymddengys nad oedd unrhyw sicrwydd y byddai cais cynllunio am siop Lidl newydd yn cael ei gyflwyno ac y byddai'r siop arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio. Ystyriwyd felly, yng nghyd-destun gwariant dros ben, nad yw absenoldeb angen meintiol ac/neu ansoddol am y siop fwyd disgownt arfaethedig yn sail resymol i wrthod ac felly y cynnig yn dderbyniol o ran angen mewn perthynas â Pholisïau MAN 1 a MAN 3 y CDLl a PCC.

Mynegwyd bod dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn cynhyrchu canrannau effaith tebyg, a dim ond ychydig yn is yn unig fydd lefelau trosiant gweddilliol ar ôl y datblygiad yn 2027. Nodwyd mai Pwllheli fydd y ganolfan fydd yn cael ei heffeithio fwyaf ac y byddai mwyafrif y masnach a ddargyfeirir o Bwllheli yn dod o siopau mawr ar gyrion canolfannau, h.y. siop Asda a Lidl. Yn dechnegol, ni roddir diogelwch polisi cynllunio i'r siopau hyn rhag effaith cynigion manwerthu tu allan i ganolfannau, ond os bydd masnach sy'n dargyfeirio o'r siopau hyn yn arwain at golled sylweddol o deithiau siopau cysylltiedig a wneir i ganol y dref, yna byddai'r effaith ar siopau ar ymylon canol trefi yn ystyriaeth berthnasol.

Awgrymwyd y byddai'r effaith ar fusnesau nwyddau cyfleus canol tref yn 2027 yn -14.6%, gyda siopau Iceland, B&M, Home Bargains a Spar yn cael eu heffeithio fwyaf. Amcangyfrifwyd y byddai'r siopau hyn yn masnachu'n sylweddol fwy na dwyseddau gwerthiannau cyfartalog eu cwmni ac yn annhebygol o brofi trafferthion masnachu. Ategwyd bod yr effaith ar siopau nwyddau cyfleus bach yn debygol o fod yn sylweddol llai na'r -14.6% ac oherwydd hyn, mae cau siopau yn annhebygol gyda disgwyliad i siopau Asda a Lidl ar gyrion y dref fasnachu'n foddhaol hefyd. Wedi pwyso a mesur, ystyriwyd na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o'r siop newydd ac na fydd unrhyw wrthdaro sylweddol gyda pholisïau PS15, MAN 1 a MAN3 a PCC.

Yn unol a gofynion PCC, bu i'r ymgeisydd gynnal chwiliad safle dilyniadol gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y dref, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig tu allan i'r canol, ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu. Adroddwyd bod y swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nad oeddynt yn ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell. O ganlyniad, ystyriwyd fod y cais yn cydymffurfio gyda polisi MAN 3, MAN 1 a PCC o ran dethol safle dilyniadol.

Cefnogwyd y cais gan dystiolaeth oedd yn adnabod y byddai'r cynnig, pan fydd wedi'i gwblhau, yn debygol o greu 25 o swyddi 'llawn' amser a 15 o swyddi 'rhan' amser. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabuwyd fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a'i fod yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLl.

Adroddwyd, yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol perthnasol, cyflwynwyd Datganiad Iaith gyda'r cais gyda'r Uned Iaith yn croesawu'r ymrwymiadau oedd wedi eu cynnwys. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, ac yn ddarostyngedig i amodau cynllunio ar gyfer sicrhau arwyddion dwyieithog a mesurau lliniaru, ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun dyluniad y bwriad a'i effaith weledol o ystyried lleoliad, maint, a gorffeniad yr adeilad ynghyd a'r lefelau tir a chynllun tirweddu, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith sylweddol andwyol ar y dirwedd lleol a'r dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

O ran mwynderau preswyl a chyffredinol, nodwyd fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail effaith sŵn, traffic a phreifatrwydd a bod y materion hyn wedi derbyn sylw llawn. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar drigolion cyfagos o

ran eu mwynderau ar sail eu perthynas gyda'r safle ac yn ddarostynedig i amodau cynllunio a fydd yn sicrhau oriau gweithio yn ystod adeiladau a dosbarthu a derbyn nwyddion, lefelau sŵn ac ansawdd aer.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, amlygwyd bod y bwriad yn cynnwys darparu mynedfa newydd ynghyd a llwybr droed/beicio, croesfan ac ardal 30mya yn sgil y bwriad. Cefnogwyd y cais gan Asesiad Trafnidiaeth ac Archwiliad Diogelwch Ffordd Cam 1 gyda'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran y newidiadau a'r gwelliannau. Yn ychwanegol, bydd y bwriad yn cynnwys systemau a mesurau draenio cynaliadwy, gosod tarmac hydraidd ar y maes parcio, cynnwys ffosydd cerrig o fewn ardaloedd sydd gyda'r gallu i gymryd yr ymdreiddiad a chael pwll gwanhau agored ar y safle.

Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth lleol ac adroddwyd bod y cais yn cynnwys ystod o welliannau bioamrywiaeth megis,

- Plannu gwrychoedd cynhenid.
- Plannu 64 o goed yn lle 4 sydd i'w golli.
- Plannu cymysgedd o flodau gwyllt, a chymysgedd blodau gwyllt ar gyfer coetir
- Darparu 1,204 medr sgwâr o dywarchen SUDS a cymysgedd dôl wlyb o werth bioamrywiaeth botanegol gwell na'r presennol
- Darparu cymysgedd prysg cynhenid.
- Gwarchod cornel o dir fyddai'n addas ar gyfer ffyngau.

Atgoffwyd yr Aelodau bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLl ac er nad datblygiad preswyl oedd yn cael ei drafod, byddai newidiadau i'r safle yn sgil y dynodiad yma. Ystyriwyd fod y bwriad, gydag amodau cynllunio priodol, yn dderbyniol o ran Polisi PS 19, AMG 5 CDLl a PCC.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;

- Ei bod yn croesawu'r argymhelliad i ganiatáu
- Bod Aldi wedi bod yn chwilio am safle yn Mhwllheli ers 2015
- Byddai'r siop yn cynnig dewis i gwsmeriaid
- Byddai'r siop yn caniatáu i bobl aros yn lleol – arbed teithio i Bangor/ Porthmadog
- Bod archfarchnadoedd tref Pwllheli wedi eu gosod ar y cyrion
- Bod y cynnig yn bodloni'r profion effaith a dyluniadol
- Nad yw'r safle yn hyfyw ar gyfer tai yn unig – byddai'r bwriad yn datgloi'r safle
- Y safle wedi ei farchnata ers 3 blynedd – dim cynnig wedi ei dderbyn
- Drwy ddarparu ffordd fynediad – hyn yn arbed arian i ddatblygwr tai
- Bod materion bioamrywiaeth yn cael eu cefnogi
- Manteision sylweddol i'r datblygiad – darparu 40 o swyddi
- Aldi yn gyflogwr da – yn cynnig cyflog uchel ymysg archfarchnadoedd
- Llwybrau cyswllt a darparaieth bws yn cael eu cynnwys i wasanaethu pobl lleol
- Os caniatáu, bydd Aldi yn dechrau'r gwaith yn y flwyddyn newydd

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

- Bod y cynllun yn un cymhleth, yr amodau yn bwysig
- Y cynllun wedi ennyn diddordeb yn lleol
- Bod y safle ar hyn o bryd yn gae gwyrdd ar allt i mewn i'r dref – byddai'r bwriad yn newid 'yr ymdeimlad o gyrraedd Pwllheli'
- Y cae wedi ei ddynodi ar gyfer tai, ond ymdrechion wedi methu oherwydd costau

- Yn croesawu cais siop Aldi fydd yn paratoi safle ar gyfer datblygiad pellach o dai
- Pryder bod y lleoliad yn wlyb; bod coed hynafol ar y safle; yr effaith ar fyd natur – yn leoliad tlws a heddychlon. Aldi er hynny yn bwriadu gwneud gwaith sylweddol i warchod byd natur
- Bod tir ar gyfer adeiladu yn brin ym Mhwllheli. Er nodi lleoliadau posib, Aldi wedi gwneud gwaith helaeth yng nghyd-destun dilysrwydd y safle
- Bod bwrlwm yn y dref; ymdeimlad o ddyfodol llwyddiannus
- Bod angen sicrhau cyswllt gyda'r dref - dim siop pasio drwodd - cefnogi'r bwriad o ddarparu gwasanaeth bys lleol - cydweithio da
- Nad oes bwriad cystadlu gyda busnesau lleol - dim becws na chigydd yn y siop
- Bod yr ymgeisydd wedi cyfathrebu yn dda, wedi ymateb i bryderon trigolion lleol
- Er pryderon mynediad a thraffig, amodau i leddfu pryderon wedi eu nodi
- Yr ymgeisydd wedi cyfathrebu'n ddwy ieithog – angen parhau gyda'r agwedd yma
- Bod Aldi yn gyflogwr da – Pwllheli yn haeddu cyflogaeth dda.
- Croesawu cynlluniau teithio i staff
- Annog Aelodau i ystyried y sylwadau wrth gyrraedd eu penderfyniad

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod y bwriad yn cynnig mwy o ddewis i drigolion Pwllheli
- Aldi wedi lleddfu pryderon ac wedi gwneud eu gwaith cartref
- Bod y siop yn cynnig bwyd fforddiadwy

- Pryder mai Aldi sydd wedi talu am gwmni marchnata i gyflwyno tystiolaeth a bod y datganiad iaith hefyd yn un wedi ei baratoi gan Aldi
- Nad yw'r lleoliad yn addas – pryder llifogydd – y tir yn gorsiog, gwlyb gyda ffynnon a nant fechan yn rhedeg drwyddo
- Bod siopau megis Asda, Iceland, Lidl a B&M i gyd yn agos i'r canol – y datblygiad yma yn allanol – ni ellir cedded yno ac felly'r effaith yn negyddol
- Pryder am yr effaith ar y stryd fawr / canol y dref – nid oes galw am siop arall
- Yn ddatblygiad 'mawr' – ni fydd wedi ei sgrinio – mewn pant ac felly allan o olwg
- Bod Cyngor Tref Pwllheli yn gwrthwynebu'r cais
- Bod digon o archfarchnadoedd ar gyfer Llŷn

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw darparu tystiolaeth a datganiad iaith, ond bod yr asesiad iaith wedi ei herio gan Uned Iaith y Cyngor a'r Cyngor wedi cyflogi arbenigwyr i asesu'r materion marchnata a herio ystadegau Aldi. Ategodd bod asesiad y swyddogion yn fanwl, yn argymhelliad cadarn a'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol - nid oedd sail tystiolaeth i wrthod y cais am resymau effaith ar ganol tref Pwllheli. Nododd hefyd nad oedd CNC, yr Uned Draenio na'r Uned Trafnidiaeth wedi gwrthwynebu'r cais ar sail pryderon llifogydd a heb y buddsoddiad i fynediad / gwelliannau isadeiledd y safle gan yr ymgeisydd, ni fyddai modd datblygu tai yno i'r dyfodol.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r camau rhesymol y bydd Aldi yn eu cymryd i sicrhau bod 20% o'u gweithwyr yn siaradwyr Cymraeg, ac er na fydd sail gyfreithiol i hyn dim ond anogaeth i gydymffurfio, nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd modd amodi'r ymrwymiad ieithyddol, ond bod yr ymgeisydd wedi cynnig ymrwymiadau tu hwnt i ofynion y cais ynglŷn â phenodi gweithwyr sy'n siarad Cymraeg. Ategodd y bydd amod ar gyfer arwyddion dwyieithog wedi eu cynnwys.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
3. Deunyddiau yn unol gyda'r cynlluniau oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai
5. Amser agor y siop
6. Rheoli amser o ran danfoniadau.
7. Amodau priffyrdd o ran cwblhau'r fynedfa, gwaith lôn, llefydd parcio ac atal dŵr wyneb.
8. Amodau gwarchod y cyhoedd o ran system awyru/ uned adfer gwres, lefelau sŵn o offer mecanyddol, rhwystr ar y bae derbyn nwyddau
9. Cynllun Rheoli Adeiladu
10. Cadw at fesurau lliniaru yn yr Asesiad Ansawdd Aer
11. Ymgymryd gyda'r gwaith yn unol gyda'r cynllun tirlunio a'r Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal, angen ail blannu o fewn cyfnod o 5 mlynedd.
12. Mesurau gwella/lliniaru y Gymraeg / arwyddion dwyieithog
13. Unol gyda cynllun goleuo
14. Unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol.
15. Unol gyda'r Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol

Nodiadau:-
1. Datblygiad Mawr
2. SUDS
3. Priffyrdd – hawl adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980
4. Sylwadau Dŵr Cymru
5. Sylwadau Gwarchod y Cyhoedd
6. Sylwadau CNC

5.2 Cais Rhif C23/0614/16/LL Penrala, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AU

Cais llawn i godi 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r fynedfa bresennol, ffordd fynediad mewnol cysylltiedig a thirlunio.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld a'r safle 10-11-23

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cadarnhau y gallai fod risg o sŵn ac arogleuon o ganlyniad i agosatrwydd tai i adeiladau amaethyddol ond nad oedd yr Uned yn ymwybodol o unrhyw ganllawiau na rheoliadau sy'n nodi pellteroedd rhwng adeiladau o'r fath. Nodwyd hefyd y derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 27.10.2023 yn dangos storfa biniau ger y fynedfa. Cadarnhaodd yr Uned Drafnidiaeth a Gwasanaeth Gwastraff ac Ailgylchu bod y trefniant yn dderbyniol ar y sail na fydd y Cyngor yn gyfrifol am y storfa - bod hyn yn cael ei sicrhau drwy osod nodyn ar y cais.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd i godi saith annedd gyda gwaith cysylltiedig i wella'r fynedfa bresennol, creu ardaloedd wedi'u tirlunio a ffordd fynediad mewnol ar ddarn o dir a'i defnyddir ar hyn o bryd gan fusnes contractwyr trydan. Mae bwriad cadw'r adeilad swyddfa bresennol sydd ar y safle, sy'n gysylltiedig â'r busnes, ond bydd yn golygu datblygu'r tir o'i amgylch gan gynnwys dymchwel gweithdy presennol i hwyluso codi'r tai newydd a'r ffordd fynediad. Bwriedir i ddau o'r tai newydd fod yn dai fforddiadwy canolraddol.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor 23 Hydref 2023 pryd gwnaed penderfyniad i gynnal ymweliad safle.

Saif y safle ar safle tir llwyd o fewn ffin datblygu Pentref Lleol Tregarth fel y'i diffinnir gan y CDLl, ond nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Saif o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac o fewn parth clustogi dau Henebyn Cofrestredig megis, CN202 Cytiau Parc Gelli a CN417, Rheilffordd Chwarel Penrhyn, sydd hefyd yn ffurfio rhan o Safle Treftadaeth y Byd UNESCO.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod Tregarth wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4 sy'n caniatáu datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun trwy'r defnydd o safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Ategwyd bod tystiolaeth briodol wedi ei dderbyn yn nodi y bydd y cynllun yn helpu cwrdd gydag anghenion tai cydnabyddedig y gymuned leol. Ystyriwyd felly bod y cynnig yn gyson gydag amcanion polisïau TAI 4, PCYFF 8 a PS 17 a bod egwyddor y datblygiad yn gyson gyda pholisïau tai'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl).

Yng nghyd-destun lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol y bwriad, adroddwyd bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ystyriwyd bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a bod y cynigion tirweddu'n gweddu naws y pentref. Er yn cydnabod sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyriwyd y byddai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol.

Yng nghyd-destun y dirwedd hanesyddol, nodwyd bod CADW yn cadarnhau na fyddai niwed arwyddocaol i'r dirwedd hanesyddol yn deillio o'r datblygiad, ond y bydd angen ymgymryd â rhaglen waith archeolegol cyn dechrau'r gwaith adeiladu er mwyn sicrhau nad oes unrhyw nodweddion hanesyddol pwysig cuddiedig ar y safle.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyriwyd y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod tai o amgylch yn ymylu ar y safle, bod y safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac nad oedd yn afresymol ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei llunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-welededd rhwng eiddo'r ardal, ni ystyriwyd y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn.

Yng nghyd-destun materion mynediad, er bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn,nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

Ystyriwyd bod y datblygiad wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac yn cynnwys elfen briodol o dai fforddiadwy ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu. Er bod cyfeiriad wedi ei wneud at TAN6, 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' amlygwyd nad oedd yn berthnasol i'r cais yma. O ganlyniad ystyriwyd y cynllun yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Er nad oedd yr Aelod Lleol yn bresennol, roedd eisoes wedi nodi mewn e-bost ei bod yn gefnogol i'r cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais – y safle o fewn y ffin datblygu

ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chyflwr y tir, ei agosrwydd at safle tirlenwi hanesyddol, angen profi sadrwydd y sylfeini i sicrhau diogelwch, nodwyd bod amod

Cynllunio i gynnal 'Ymchwiliad Ymwthiol' fyddai yn cadarnhau cyflwr y tir wedi ei gynnwys. Bydd rhaid i'r Uned Gwarchod y Cyhoedd sicrhau bod yr ymchwiliad yn cael ei gwblhau a'i gymeradwyo.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r cais gael ei ganiatáu yn ddarostyngedig ar dderbyn prisiad llyfr coch o'r tai i allu pennu disgownt ar y tai fforddiadwy, cytundeb 106 tai fforddiadwy ac amodau'n ymwneud a'r canlynol:

1. **Dechrau o fewn 5 mlynedd**
2. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Defnyddio llechi to Cymreig neu lechi cyffelyb**
4. **Cytuno'r deunyddiau allanol**
5. **Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir o'r unedau fforddiadwy er sicrhau eu fforddiadwyedd**
6. **Amod Dŵr Cymru**
7. **Amodau Priffyrdd**
8. **Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol**
9. **Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Coedyddiaeth**
10. **Amodau Tirlunio**
11. **Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Risg Halogiad Tir**
12. **Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.**
13. **Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig**

Nodyn – **Dŵr Cymru**
System Draenio Gynaliadwy
Uned Trafnidiaeth
Uned Goed

5.3 Cais Rhif C23/0500/00/AC Fflat 2il a 3ydd Llawr, 17 Rhodfa'r Môr, Abermaw, Gwynedd, LL42 1NA

Diwygio amod 5 ar ganiatâd cynllunio C21/0575/00/LL fel bod 3 o'r anheddau i'w defnyddio ar gyfer defnydd preswyl o fewn dosbarth defnydd C3 a 3 o'r anheddau i'w defnyddio un ai o fewn dosbarth defnydd C3 neu C6
Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr / ychwanegol – llythyr dyddiedig 16 Tachwedd 2023 wedi ei anfon at yr Aelodau a'r Uned Cynllunio yn ymateb i'r adroddiad

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais ydoedd i ddiwygio amod 5 ar ganiatâd cynllunio C21/0575/00/LL fel bod 3 o'r anheddau i'w defnyddio ar gyfer defnydd preswyl o fewn dosbarth defnydd C3 a 3 o'r anheddau i'w defnyddio un ai o fewn dosbarth defnydd C3 neu C6. Caniatawyd cais C21/0575/00/LL ar 6 Rhagfyr 2022 ar gyfer trosi a newid defnydd un annedd yn 6 fflat 1 ystafell wely. Ymddengys nad yw'r caniatâd blaenorol wedi ei weithredu eto ac ei fod yn parhau fel un tŷ). Mae amod 5 o ganiatâd C21/0575/00/LL yn datgan:-

"Rhaid defnyddio'r uned/au byw a ganiateir drwy hyn at ddefnydd anheddol o fewn Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid at unrhyw ddefnydd arall gan gynnwys unrhyw ddefnydd arall o fewn Dosbarthau Defnydd C."

Gyda'r cais yn ymwneud â diwygio neu ddiddymu amod, eglurwyd bod rhaid edrych os yw'r amod yn parhau'n berthnasol dan y canllawiau cenedlaethol ac yn cwrdd â 6 maen prawf gofynion Cylchlythyr Llywodraeth Cymru: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Yn ychwanegol, atgoffwyd yr Aelodau o'r newidiadau sydd wedi bod i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) llynedd, o ran

dosbarthiadau defnydd unedau preswyl gyda defnydd C3 yn parhau ar gyfer unig neu brif breswylfa. Cyflwynwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol (dosbarth C5 ail gartref a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer llety gwyliau tymor byr). Yn ychwanegol, cyflwynwyd adroddiad i'r Cabinet ar 13 Mehefin 2023 yn amlinellu'r materion a'r cyfiawnhad dros gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn gallu rheoli'r trosglwyddiad mewn defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau).

Yn y cyd-destun yma, gosodwyd yr amod ar ganiatâd C21/0575/00/LL, yn cyfyngu meddiannaeth yr unedau i dai preswyl parhaol (C3), a rhoddwyd ystyriaeth i'r polisïau tai perthnasol ar y pryd.

Ystyriwyd Polisi TWR2 ac er bod y bwriad yn cydymffurfio a'r mwyafrif o'r meini prawf, bod y cais yn methu ar faen prawf 5 o Bolisi TWR 2 y CDL sy'n nodi na ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Er bod Cynllun Busnes wediei gfylwyno gyda'r cais (oedd yn cwrdd a gofynion y polisi), mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn nodi na ddylid caniatáu ceisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail-gartrefi ynghyd a llety gwyliau pwrpasol). Amlygwyd bod ffigyrau Treth Cyngor (Gorffennaf 2023) yn cadarnhau fod nifer cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Tref Bermo yn 18.40%, ac felly yn groes i faen prawf 5 TWR 2 a'r arweiniad a gynhwysir yn Canllaw Cynllunio atodol.

Amlygywd bod Datganiad Cynllunio gyda'r cais yn cynnwys dadleuon o blaid y bwriad, gan nodi mai cynnydd bychan ansylweddol i niferoedd llety gwyliau fyddai hwn – byddai'r bwriad yn darparu cymysgedd o unedau preswyl parhaol a fflatiau gwyliau ac yn sicrhau nad oes gormodedd o adeiladau gwag ar unrhyw adeg yn y flwyddyn. Ni fyddai 3 fflat gwyliau yn gosod pwysau gormodol ar wasanaethau yn ystod y prif dymor. Gyda 6 fflat eisoes wedi ei gytuno, ni fyddai'r ddefnydd gwyliau yn achosi unrhyw effaith negyddol gwahanol o ran sŵn, aflonyddwch neu gynnydd mewn traffig. Byddai'r hyblygrwydd i ddefnyddio'r fflatiau i ddefnydd gwyliau yn fwy hyfyw yn ariannol, gan gynorthwyo i ariannu cynnal a chadw'r adeilad ynghyd a rhoi cyfle i osod rhenti is ar gyfer y fflatiau tai parhaol C3, gan wneud y rhain yn fwy fforddiadwy i bobl leol.

Wrth werthfawrogi dadleuon y datblygwr, nodwyd bod y Canllaw Cynllunio yn gwbl glir yn ei arweiniad, ac nad yw'r bwriad yn cael ei ystyried yn achos eithriadol ble ddylid gwyro o'r polisi. Daethpwyd i'r casgliad fod yr amod sydd yn cyfyngu defnydd y 6 uned i ddosbarth defnydd C3 yn parhau i gydymffurfio â Chylchlythyr Llywodraeth Cymru. Ystyriwyd felly fod y bwriad i ddiwygio'r amod er defnyddio 3 o'r unedau ar gyfer defnydd cymysg fel tŷ a llety gwyliau dosbarth defnydd C6 yn annerbyniol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Ar hyn o bryd tŷ sengl yw'r safle gyda chaniatâd ar gyfer trosi'r tŷ i ffurfio chwe fflat un ystafell wely dosbarth defnydd C3. Y cynnig yn ceisio amrywio amod 5 i ganiatáu i hyd at 3 fflat gael eu defnyddio fel llety gwyliau tymor byr.
- Bod 17 Marine Parade yn rhan o deras o 9 eiddo – bod pob eiddo arall, ar hyn o bryd at ddefnyddio gwyliau.
- Bod y Cynllun Busnes a gyflwynwyd yn dangos bod y ddarpariaeth bresennol o lety hunanarlwyo 1 ystafell wely gyda pharcio am ddim a golygfeydd o'r môr yn isel; bod galw uchel am y math yma o lety.
- Bod Polisi PS 14 yn cydnabod pwysigrwydd llety twristiaeth heb wasanaeth i ddiwydiant twristiaeth drwy gydol y flwyddyn.
- Bod Polisi TWR 2 yn cefnogi trosi adeiladau presennol yn adeiladau gwyliau llety, ar yr amod bod meini prawf penodol yn cael eu bodloni; paragraff 6.3.65 yn nodi,

"Nod y polisi yw cefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth o safon mewn lleoliadau cynaliadwy."

- Bod Rhan 5 o Bolisi TWR 2 yn cyfeirio at ddatblygiad nad yw'n arwain at ormodedd o lety o'r fath o fewn yr ardal - dyma sail y swyddog dros argymell gwrthod y cais.
- Fodd bynnag, mae paragraff 6.3.76 yn amlygu'n glir mai diben Rhan 5 o'r polisi yw ceisio atal rhesymeg fyddai yn caniatáu ailddatblygu adeiladau presennol yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd gwyliau i'w drosi i ddefnydd preswyl os yn anhyfyw, oherwydd gorgyflenwad o lety hunanwasanaeth. Yn amlwg nid yw hyn yn berthnasol i'r cynnig oherwydd bod gan yr ymgeisydd ganiatâd i drosi'r adeilad yn 6 fflat.
- Cydnabuwyd bod y cyfuniad o lety gwyliau ac ail gartrefi yn Abermaw ychydig yn uwch na'r trothwy 15% y CCA, ond canllaw yw hwn ac nid polisi - ni ddylid felly bod yn rhy llym gyda'r trothwy hwn.
- Bydd y cynnig, o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol, yn cynnig dau lety parhaol ychwanegol a 3 fflat gwyliau ychwanegol – byddai canran ail gartrefi a llety gwyliau yn Abermaw yn cynyddu 0.2% yn unig o ganlyniad i hyn.
- Bod y CCA hefyd yn datgan bod rheolaeth dros nifer llety gwyliau yn yr ardal oherwydd diffyg cyflenwad tai, effaith ar wasanaethau lleol, cyfleusterau cymunedol a phrisiau tai. Byddai'r cynnig yn cael effaith gadarnhaol ar bob un ac yn bwysicaf, yn darparu tai fydd yn diwallu'r angen lleol gyda phris fforddiadwy.
- Goblygiad gwrthod y cais yw'r posibilrwydd na fyddai'r caniatâd presennol yn cael ei weithredu, ac o ganlyniad, yr eiddo yn cael ei ddefnyddio fel annedd sengl, ail gartref neu lety gwyliau o dan hawliau PD.
- Ei bod yn anghytuno bod y cynnig yn gwrthdaro â Pholisi TWR2, yn enwedig pan fo'r cynnig, wrth ddarllen y polisi yn gywir yng nghyd-destun ei bwrpas, fel y nodir yn y cynllun. Hyd yn oed os canfyddir bod gwrthdaro, nid oes unrhyw niwed sylweddol, ac unrhyw wrthdaro fyddai'n gorbwyso'r buddion economaidd a chymdeithasol y datblygiad arfaethedig.
- Yn gofyn yn barchus i'r Aelodau gymeradwyo'r cais.

c) Derbyniwyd cwestiwn drwy e-bost gan yr Aelod Lleol yn holi am y newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio lle cyflwynwyd Dosbarthiadau Defnydd newydd C5 ac C6 oedd yn nodi byddai datblygiad a ganiateir yn gallu symud rhwng C3, C5 a C6 oni bai bod Erthygl 4 mewn lle. Gan nad yw Erthygl 4 yn ei lle eto pam bod y cais yma am ganiatâd cynllunio, siawns nad yw hyn yn dod o dan ddatblygiadau a ganiateir.

Mewn ymateb, nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd Erthygl 4 yn berthnasol yma ond wrth i'r Pwyllgor ganiatáu trosi tŷ i 6 fflat yn Nhachwedd 2022, a hynny er mwyn diwallu'r angen am dai, gwnaed hynny gydag amodau cynllunio oedd yn cyfyngu defnydd y 6 fflat i brif gartref C3 yn unig - yn sgil hynny roedd angen caniatâd cynllunio i amrywio'r amod cyn gallu newid i gymysgedd C3 a llety gwyliau byr dymor. O ganlyniad, y datblygiad dan sylw angen caniatâd cynllunio oherwydd bod yr hawliau i newid wedi eu tynnu i ffwrdd o'r caniatâd gwreiddiol.

d) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelod:

- Bod prinder tai i unigolion yn yr ardal a thu hwnt
- Bod pob lleol yn methu cael tai

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Roedd y bwriad i ddiwygio'r amod er defnyddio 3 o'r unedau ar gyfer llety gwyliau dosbarth defnydd C6 yn annerbyniol ar sail fod y nifer cyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Tref Abermaw yn 18.40% sydd dros y rhiniog o 15% a ystyrir yn orddarpariaeth yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i

Dwristiaid. Yn sgil hyn nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal fel y nodir ym maen prawf v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

5.4 CAIS RHIF Cais Rhif C22/0523/14/LL
Y Deri, Hen Furiau Ffordd Bont Saint, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2YS

Estyniad unllawr ar gyfer creu ystafell hyfforddi / diwrnod a swyddfa

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu estyniad unllawr i ochr adeilad Y Deri, sydd wedi ei leoli tu allan i ffin datblygu rhwng Caernarfon a Bontnewydd, felly'n safle cefn gwlad er y saif mewn clwstwr bychan o ryw 5 eiddo. Eglurwyd bod Y Deri yn darparu gwasanaeth gofal cartref ac y byddai'r estyniad yn mesur 10 medr o hyd a 8.8 medr yn ei fan lletaf.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Ymddengys fod yr adeilad wedi ei ddefnyddio fel busnes gofal cartref ers 17 o flynyddoedd ac y byddai'r estyniad ar gyfer hwyluso eu gwasanaeth, i'w ddefnyddio ar gyfer ystafell ddydd i'w cleientiaid ac i ddibenion hyfforddi staff. Amlygwyd bod y datganiadau a dderbyniwyd gyda'r cais yn egluro a chyfiawnhau'r angen am yr estyniad. Ystyriwyd bod y bwriad yn cefnogi ffyniant economaidd busnes sy'n bodoli'n barod ac felly'n cydymffurfio â maen prawf 4 o bolisi PS 13 a pholisi PCYFF 1 a PS 5 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd y byddai'r bwriad yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog yn unig ac wedi ei amgáu gan adeiladau fel arall; ystyriwyd bod maint, graddfa a dyluniad y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda polisi PCYFF 3; oherwydd lleoliad yr estyniad ar y safle o'i gymharu a'r tai cyfagos, a lleoliad y wal derfyn, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos.

Cyfeirwyd at bryderon gan gymdogion oedd yn nodi fod tanc septic yn cael ei rannu ar y safle ac nad oedd digon o gapasiti ar gyfer yr estyniad ychwanegol. Adroddwyd bod y tanc wedi ei leoli mewn cae cyfochrog ac ni fyddai'r estyniad yn cael effaith uniongyrchol arno, ac ni fyddai'r bwriad ei hun yn debygol o achosi cynnydd sylweddol yn y defnydd. Ategwyd mai materion sifil a godwyd gan y cymdogion ac yn faterion a fyddai'n cael eu rheoli gan Rheolaeth Adeiladu. Er hynny, tynnwyd sylw at awgrym i gynnwys amod yn nodi bod rhaid cytuno ar unrhyw newidiadau neu waith uwchraddio i'r system draenio dwr aflan cyn defnyddio'r estyniad.

Cyfeiriwyd hefyd at bryderon ffyrdd, ar sail cyflwr ac addasrwydd y fynedfa bresennol, cynnydd mewn traffig ynghyd a chyflymder cerbydau sy'n teithio ar hyd y trac tua'r safle. Mewn ymateb, ni ystyriwyd y byddai'r cynnydd mewn traffig yn sylweddol gan fod y busnes wedi bod yn cynnal gweithgareddau yn ystod y dydd yn barod ac y byddai'r staff sy'n cael eu hyfforddi yn staff presennol gyda'r posibiliad o un staff ychwanegol. Ategwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac na fyddai'r estyniad yn cael effaith andwyol o ran diogelwch ffyrdd.

Y bwriad yw ymestyn adeilad busnes presennol sy'n darparu gwasanaeth yn y Gymraeg i'r gymuned leol fel bod unigolion bregus yn gallu dod i gymdeithasu. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac cydymffurfio gyda polisïau lleol a chenedlaethol.

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

- Bod y safle yn agos at dai a gwesty
- Bod nifer o bryderon wedi eu hamlygu gan drigolion yn ymwneud a chyflymder traffig, mynedfa a un system garthffosiaeth i bawb
- Ers derbyn y pryderon, trafodaethau wedi eu cynnal a'r ofnau wedi eu lleddfu
- Yn tynnu ei wrthwynbeiad yn ol – yn anoog yr Aelodau i gymeradwyo'r cais. Y Deri yn cynnig gwasaneth gwerthfawr i'r gymued leol.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu

1. **5 mlynedd i ddechrau gwaith.**
2. **Unol a chynlluniau.**
3. **Rhaid cytuno unrhyw newidiadau neu waith uwchraddio i'r system draenio twr aflan cyn defnyddio'r estyniad**
4. **Gorffeniad i gydweddu gyda'r adeilad presennol.**
5. **Gwelliannau Bioamrywiaeth**

Nodyn
Llythyr Dwr Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:25

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0657/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**25/08/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Bethel a’r Felinheli**
Bwriad:	**Cais cynllunio llawn i godi 30 o dai fforddiadwy gyda mynedfa newydd, ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig.**
Lleoliad:	**Tir Gyferbyn Stad Cremlyn, Bethel, Caernarfon, LL55 1AX**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**DIRPRWYO’R HAWL I’R PENNAETH AMGYLCHEDD GANIATÁU’R CAIS YN DDAROSTYNGEDIG I SICRHAU DATRYSIAD DERBYNIOL YNGHYLCH MATERION ARCHEOLEG AC I GYTUNDEB 106 AR GYFER CYFRANIAD LLECYN CHWARAE AC ADDYSGOL YNGHYD AC AMODAU PERTHNASOL**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn i godi 30 tŷ fforddiadwy gyda gwaith cysylltiedig ar safle 1.47ha o faint sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Bethel fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

1.2 Mae'r cynnig yn cynnwys codi'r tai a darparu mynedfa newydd i'r B4366 (sy'n ffordd ddosbarth 2), creu ffordd fynediad fewnol, ardaloedd wedi'u tirlunio a gwaith draenio cysylltiedig. Mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol :

- 3 byngalo dwy ystafell wely
- 1 byngalo tair ystafell wely sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn
- 8 annedd dwy ystafell wely
- 12 annedd tair ystafell wely
- 2 annedd pedair ystafell wely
- 4 fflat un ystafell wely

1.3 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i ddarparu gwahanol arddulliau ac i amrywio'r edrychiad ar y safle. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:

- Toeau: Llechi neu deils naturiol;
- Waliau: Rendr / cladin pren

1.4 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man agored anffurfiol yng nghornel ddwyreiniol y safle yn ogystal ag ardal gymysg yng ngorllewin y safle a fydd yn fan agored cyhoeddus anffurfiol a fydd hefyd yn hwyluso strategaeth ddraenio gynaliadwy i'r datblygiad. Byddai'r cynnig hefyd yn darparu mynedfa i gerddwyr o'r datblygiad preswyl i'r brif ffordd gyfagos, megis y B4366.

1.5 Mae safle'r cais ar dir amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Bethel ac wedi'i ddynodi ar gyfer tai ar Fap Mewnosod y CDLl. Y disgrifiad yn y CDLl yw Safle T57 - tir gyferbyn â Stâd y Cremlyn ac mae wedi'i ddynodi ar gyfer 28 o dai. Saif y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig ac mae yn cyfochri gyda Safle Bywyd Gwyllt dynodedig Pen-yr-Orsedd sy'n nodweddiadol am laswelltir asidig; glaswelltir corsiog a gwlypdir asid/niwtral. Mae Llwybr Cyhoeddus rhif 10 Cymuned Llanddeiniolen yn croesi ar hyd ffin orllewinol y safle.

1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :

- Datganiad Iaith Gymraeg
- Datganiad Trafnidiaeth
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Datganiad Cymysgedd Tai
- Datganiad Draeniad
- Datganiad Dymuniad Mynediad a Chynllunio
- Datganiad Coedyddiaeth
- Adroddiad Archeoleg
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Arolwg Archeolegol Geoffisegol
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)

1.7 Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel

"datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir ynghyd a maint y safle. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd.

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**
PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 3 : Tai mewn pentrefi gwasanaeth

TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

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

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

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

ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Canllaw cynllunio atodol : Tai fforddiadwy

Canllaw cynllunio atodol : Cymysgedd tai

Canllaw cynllunio atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

Canllaw cynllunio atodol : Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd

Canllaw cynllunio atodol : Ymrwymiad Cynllunio

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Croesawu datblygu tai i bobl yr ardal ond yn gofyn am ystyriaeth lawn i'r materion isod :

- Pryder ynghylch capasiti Ysgol Bethel i ymdopi a'r niferoedd ychwanegol yn enwedig y peryg na fydd ystod oed y plant newydd yn cyfateb i'r llefydd gweigion sydd ar gael, gan greu problemau i rai dosbarthiadau penodol, a'r perygl o ddiffygion ariannol petai nifer o ddisgyblion yn dechrau yn yr ysgol ar unwaith.
- Os yw'r datblygiad yma yn cael ei ganiatáu, yna teimla'r Cyngor bod rhaid cael sicrwydd mai teuluoedd lleol, Cymreig fyddai yn cael byw ynddynt er mwyn amddiffyn yr iaith yn y pentref
- Mae problemau hanesyddol o ran carthffosiaeth ym Mhentref

Bethel ac mae pryder bydd y datblygiad yn gwaethygu'r problemau hynny ac ydy Dŵr Cymru wedi rhoi ystyriaeth ddigonol i'r mater

- Nid yw'r cais yn cynnig esboniad ynglŷn â'r ddarpariaeth a wneir i ofalu am lecynnau hamdden wedi cwblhau'r gwaith. Mae pryder gall y lleiniau droi yn ganolbwynt i ymddygiad gwrthgymdeithasol ac mae pryder diogelwch oherwydd lleoliad gwifrau trydan dros un o'r llecynnau. Cwestiynu oni byddai'n fwy priodol creu llecyn hamdden ar y darn tir tu cefn i'r safle.

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

- Rhaid adeiladu'r fynedfa'n gwbl union a'r cynlluniau
- Dim byd uwch nag 1m i fod o fewn y lleiniau gwelededd
- Rhaid cwblhau'r ffordd fewnol a phalmentydd cyn cwblhau'r annedd olaf neu o fewn cyfnod a gytunir gyda'r awdurdod lleol
- Rhaid cwblhau'r ffordd a'r palmentydd i'r cwrs sylfaen a hefyd sicrhau bod y goleuadau'n gweithio cyn i unrhyw un o'r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.
- Rhaid cwblhau'r lle parcio penodol cyn preswylio mewn unrhyw dŷ
- Bydd angen cytuno Cynllun Dull Adeiladu cyd dechrau gwaith ar y safle
- Cynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r egwyddor o'r dull gwaredu carthffosiaeth a chadarnhau bod capasiti digonol yn y gwaith trin carthion lleol i ymdopi a'r datblygiad ac y gellid sicrhau cyflenwad dŵr.

Gofyn am amod i reoli'r cyswllt carthffosiaeth a chynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr.

Uned Strategol Tai : Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd ymddengys bod y cynllun hwn yn cyfarch yr angen am dai yn yr ardal

Tai Teg : Heb dderbyn ymateb

Uned Coed: Heb dderbyn ymateb

Uned Iaith : Pryderu nad ydi'r Datganiad Ieithyddol yn cynnwys yr holl wybodaeth angenrheidiol i asesu'r datblygiad dan sylw yn y cais.

Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud a : • Rhaid dilyn argymhellion yr adroddiad ecolegol • Dim clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar heb gytundeb ymlaen llaw'r Awdurdod Cynllunio • Cynllun tirlunio diwygiedig i gynnwys rhagor o fesurau i warchod / gwella bioamrywiaeth
Uned Draenio Tir :	Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr sydd gerllaw'r safle Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Gwasanaeth Bwrdeistrefol	Heb dderbyn ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amod yn sicrhau y gwireddir argymhellion yr Adroddiad Ecolegol Cychwynnol. Cynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae potensial ar gyfer diddordeb archeolegol ar y safle. Datgan anfodlonrwydd gyda'r wybodaeth archeolegol a gyflwynwyd a gofyn am ragor o wybodaeth cyn penderfynu'r cais.
Gwarchod y Cyhoedd	Angen sicrhau bod manylion i amddiffyn mwynderau'r gymdogaeth yn cael eu cynnwys o fewn Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) Bydd angen sicrhau bydd gan bob tŷ ynysiad sŵn digonol
Gwasanaeth Tân :	Heb dderbyn ymateb
Gwasanaeth Iechyd :	Heb dderbyn ymateb

Heddlu Gogledd Cymru — Dim sylwadau i'r cynnig

Adran Addysg : — Heb dderbyn ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol megis :

- Nid yw arwyddocâd hanesyddol y llwybr cyhoeddus a'r strwythurau sydd ynghlwm yn cael eu hadlewyrchu yn yr adroddiad archeolegol. Mae'n bwysig bod y nodweddion hyn yn cael eu cadw / atgyweirio o fewn y datblygiad newydd.

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais :

- Nid oes siop yn y pentref i wasanaethu'r cynnydd mewn poblogaeth
- Fe ddylai'r datblygiad hwn gynnwys siop
- Fe ddylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd er sicrhau bod llwybr cerdded / beicio yn cael ei greu rhwng Bethel a Llanrug

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Bethel a hefyd wedi cael ei ddynodi o dan T57 fel safle ar gyfer tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLl ar y Cyd, mae Bethel wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 4. Mae'r polisi hwnnw'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Fethel dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 17 unedau wedi eu cwblhau ym Methel. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2023 yn 5 o unedau. Mae hyn yn golygu bydd Bethel yn mynd heibio ei lefel twf dangosol trwy roi caniatâd i'r cais yma.

5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLl yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored ar Ebrill 2022 yn dangos allan o'r 1,953 o unedau a ragwelir ar safleoedd ar hap cwblhawyd 1,565 o unedau ac efo 592 yn y banc tir (a disgwyl eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatâd a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).

5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd a'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fe gyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai yn nodi'r rhesymeg y tu'n ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod y datblygiad yn cwrdd ag anghenion cydnabyddedig y gymuned leol.

5.6 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Ym Methel, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy ac fod Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal mae'r cais yn bodloni polisi TAI 15.

5.7 Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad ac ei fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda amcanion polisïau tai y CDLl.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.8 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.9 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, fe gredir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Fe gredir bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

5.10 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad ar ymyl y pentref, ni chredir bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dirwedd hanesyddol eang ac fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisi AT1 y CDLl.

Materion Archeolegol

5.11 Mae Polisi AT 4 yn annog gwrthod datblygiadau fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol lleol oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol. Yn yr achos hwn mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi bod potensial archeolegol i'r safle. Cyflwynwyd Asesiad Archeolegol Desg gyda'r cais ond nid oedd y Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol yn derbyn bod hwnnw'n cynnwys y gwaith angenrheidiol er sicrhau na fydd niwed i nodweddion archeolegol. Awgryment fod angen gweld canlyniadau arolwg Geoffisegol o'r safle er mwyn asesu os oes angen ymgymryd â rhagor o waith ar y safle. Mewn ymateb i hyn, fe gyflwynwyd Arolwg Archeolegol Geoffisegol ac ychydig o dystiolaeth archeolegol a ganfuwyd gan yr arolwg hwnnw. Dim ond un nodwedd o darddiad archeolegol posibl a ganfuwyd, ac mae'n fwyaf tebygol mai ffin cae flaenorol oedd hon. Canfuwyd nifer o nodweddion modern hefyd gan yr arolwg, gan gynnwys cyfleustodau claddedig yn rhedeg trwy ran orllewinol y safle. Fe ymgynghorwyd ymhellach gyda'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol ac, er yn parhau i ddisgwyl eu hymateb ffurfiol i'r Arolwg Geoffisegol, maent wedi nodi bod posibilrwydd y bydd angen gweithrediad pellach ar ffurf tyllu archwiliol (trial trenching). Yn y pendraw ni fydd hyn yn effeithio'r gallu i ddatblygu'r safle nac yn wir i roi caniatâd cynllunio fodd bynnag gall unrhyw ganfyddiadau arwyddocaol effeithio ar hyfywedd y cynllun gan olygu bod angen derbyn canlyniadau terfynol y gwaith cyn penderfynu'r cais. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Wrth dderbyn bod eiddo preifat yn ymylu ar y safle tua'r dwyrain a bod tai gyferbyn ar yr ochr arall i'r briffordd, wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-weledEdd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.

5.13 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Yn ddarostyngedig i amodau priodol mae'r trefniadau parcio a mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth a achosir gan y datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Fe gredir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion angenrheidiol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth barcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n cwrdd gyda gofynion TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion Bioamrywiaeth a Choed

5.15 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Asesiad Coedyddiaeth o'r safle ynghyd a chynigion tirlunio er lliniaru effeithiau'r datblygiad. Fe roedd cynnwys yr Adroddiad Ecolegol yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth er yr oeddynt yn awyddus i sicrhau rhai newidiadau i'r cynllun tirlunio er sicrhau y diogelir nodweddion presennol y safle ac er ceisio gwelliannau. O osod amodau priodol fe gredir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisi PS 19 o'r CDLL, a

Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull cam dilynol a nodir ym mhennod 6 fel y diwygiwyd yn Hydref 2023

Yr Iaith Gymraeg

5.16 Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fydd y datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer Bethel roedd yn ofynnol cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Derbyniwyd adroddiad o'r fath a daeth hwnnw i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niwtral yn y pen draw ar y Gymraeg a'r gymuned ym Methel, drwy ddarparu 100% o dai fforddiadwy sy'n ateb angen sydd wedi'i ganfod, a phris y rheini'n fforddiadwy i bobl leol. Fe nodwyd hefyd, drwy beidio â bwrw ymlaen â'r datblygiad arfaethedig, mae'n annhebygol y byddai'r rheini sy'n chwilio am dai fforddiadwy'n gallu parhau i fyw yn eu cymunedau lleol, ac mae'n debygol y bydd yn rhaid iddyn nhw adael yn y pen draw, a fyddai hyn yn arwain at bobl leol yn allfudo, a hynny'n debygol o arwain at ostyngiad yn nifer a chyfran y siaradwyr Cymraeg ym Methel. Byddai'r anheddau arfaethedig yn addas i deuluoedd a pharau fel ei gilydd, gan alluogi cenedlaethau iau i ddechrau teuluoedd a chyfrannu at y gymuned leol.

5.17 Mewn ymateb fe nododd yr Uned Iaith bod angen ystyried ardal astudiaeth ehangach ar gyfer cais o'r maint yma a dylai'r ymgeisydd gynnig dadansoddiad a rhesymau dros y newidiadau demograffig sydd wedi bod yn yr ardal er mwyn gallu asesu effaith posib y datblygiad yn gywir a thrylwyr. Mae angen asesu sut mae'r datblygiad yn cyfrannu at ddatblygiadau eraill (ar y gweill, neu wedi'u cymeradwyo) o fewn yr ardal ag ardaloedd cyfagos. Er eu bod wedi eu cymryd o'r Cynllun Datblygu Lleol, gan ystyried bydd y ffigyrau wedi newid erbyn hyn, gofynnent i'r ymgeisydd ddefnyddio'r ffigyrau diweddaraf ar gyfer nodweddion megis prisiau tai a chyflogau cyfartalog. Wrth gydnabod y ganran uchel o siaradwyr Cymraeg ym Methel yn ôl ystadegau Cyfrifiad 2021, dengys tystiolaeth y cyfrifiad mai nifer bychan iawn o drigolion newydd sydd ei angen mewn pentref bychan er mwyn cael effaith fawr ar ganran y siaradwyr ac i newid y cyfansoddiad ieithyddol. Awgrymir yn gryf bod awduron yr adroddiad yn gwirio'r wybodaeth a'r cynnwys i sicrhau bod yr holl wybodaeth yn berthnasol i'r ardal dan sylw yn y cais.

5.18 Mae'r pryderon hyn wedi eu cyflwyno i'r ymgeisydd ac maent hwythau'n nodi bod hwn yn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLl a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno diweddariad i'r datganiad Iaith Gymraeg yn ymateb i'r pwyntiau penodol a godir gan yr Uned Iaith ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor. Er hyn, ar falans ac o gysidro fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ac ei fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes tystiolaeth i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLl a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol.

Llecynnau agored

5.19 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLl yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar).

5.20 Wrth ddilyn y fethodoleg FIT, fe nodir y dylai datblygiad o'r maint dan ystyriaeth yma ddarparu, 965.60m^2 o arwynebedd ar gyfer Chwaraeon Awyr Agored, 173.17m^2 o Lecynnau Chwarae

Anffurfiol i blant a 138.31m^2 o lefydd chwarae a chyfarpar i blant. Golyga hyn bod disgwyl cyfanswm o 1277.08m^2 o lecynnau agored ar gyfer y datblygiad. Mae yna gyfanswm o 1124m^2 mewn dau lecyn agored ar y safle ond nid oes bwriad gosod cyfarpar chwarae ar y safle.

5.21 Eglura'r ymgeiswyr bod yr ardal sydd wedi dynodi fel llecyn agored tua gorllewin y safle yn bwriadu cael ei ddefnyddio ar gyfer delio gyda gofynion draenio cynaliadwy ac felly nid yw'n addas ar gyfer cyfarpar chwarae tra bod llecyn chwarae i ddwyrain y safle am fod yn llecyn anffurfiol oherwydd cyfyngiadau ar sail bod llinell trydan (foltedd uchel) yn rhedeg uwchben y safle ai fod yn agos at y tŷ drws nesaf, megis Dryslwyn. Felly ni fyddai darparu llecyn chwarae yma yn rhesymol o ran iechyd a diogelwch nag ychwaith o ran mwynderau'r tŷ cyfochrog. Nodir hefyd os bydd yn angenrheidiol i ddarparu llecyn chwarae ar y safle yna fydd rhaid cwtogi nifer yr unedau. Bydd hyn wedyn yn arwain at ddatblygiad o ddwysedd llai a fydd o bosib ddim yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2.

5.22 Mae ardal chwarae bresennol o fewn 60m i'r safle ac mae'r ymgeiswyr yn fodlon cyfrannu swm priodol tuag at wella'r cyfleusterau a mynediad i'r ardal honno yn hytrach na cheisio darparu ardal newydd o fewn y safle cais. Fe nodir hefyd nad oes unrhyw dir y tu allan i safle'r cais ym mherchnogaeth na dan reolaeth yr ymgeiswyr.

5.23 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd darpariaeth ar y safle yn ymarferol ym mhob achos. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad cadarn i brofi nad yw'n bosib darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o ddatblygiad tai newydd. Yn yr achosion hyn, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae rhwymedigaeth gynllunio yn galluogi i ddatblygwyr wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu. Fe gredir, yn sgil yr eglurhad a roddwyd uchod, petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar gyfer y tai hyn y byddai'n dderbyniol symud ymlaen i lunio cytundeb cyfreithiol er sicrhau cyfraniad ariannol priodol yn tuag at wella'r ddarpariaeth chwarae bresennol sydd yn y pentref.

Materion addysgol

5.24 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol

5.25 Wrth ddefnyddio'r fethodoleg safonol fe amcangyfrifir bydd y datblygiad hwn yn cynhyrchu'r gallu a ganlyn

- Ysgol Gynradd = 10.4 o blant
- Ysgol Uwchradd (7-11) = 7.5 o blant
- Ysgol Uwchradd (12-13) = 0.5 o blant

5.26 Fel rhan o'r ymgynghoriad cyn cyflwyno'r cais fe nodwyd bod digon o le yn yr Ysgol Gynradd leol i ddygymod â'r cynnig, ond nid oes lle yn yr Ysgol Uwchradd ac felly mae hynny'n gofyn am gyfraniad ariannol yn unol â pholisi ISA 1 er cwrdd ag anghenion yr Ysgol Uwchradd. Wrth ddefnyddio'r amcanion galw uchod, gellir cyfrifo cyfraniad tybiannol o'r hyn a geisir drwy Gytundeb 106 tuag at wella'r ddarpariaeth addysgol uwchradd:

Ysgol Uwchradd Blynyddoedd 7-11 = £15,299 x 7.5 = **£114,742.50**

Ysgol Uwchradd Blynyddoedd 12-13 = £16,572 x 0.5 = **£8,286.00**

Cyfanswm cyfraniad (os nad oes capasiti yn yr ysgol gyfan) = **£123,028.50**

O ddefnyddio'r ffigwr hwn fel man cychwyn, fe fydd yr union y cyfraniad yn seiliedig ar drafodaethau pellach gyda'r Adran Addysg ynghylch anghenion penodol yr ysgol .

6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai leol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i sicrhau datrysiad derbyniol ynghylch materion archeoleg ac i gytundeb 106 ar gyfer cyfraniad llecyn chwarae ac addysgol ynghyd ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

Dechrau o fewn 5 mlynedd

Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd

Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy

Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to

Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir

Amod Dŵr Cymru

Amodau Priffyrdd

Amodau Bioamrywiaeth

Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu

Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.

Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig

Amodau archeoleg

Nodyn – Dŵr Cymru

Uned Draenio Tir

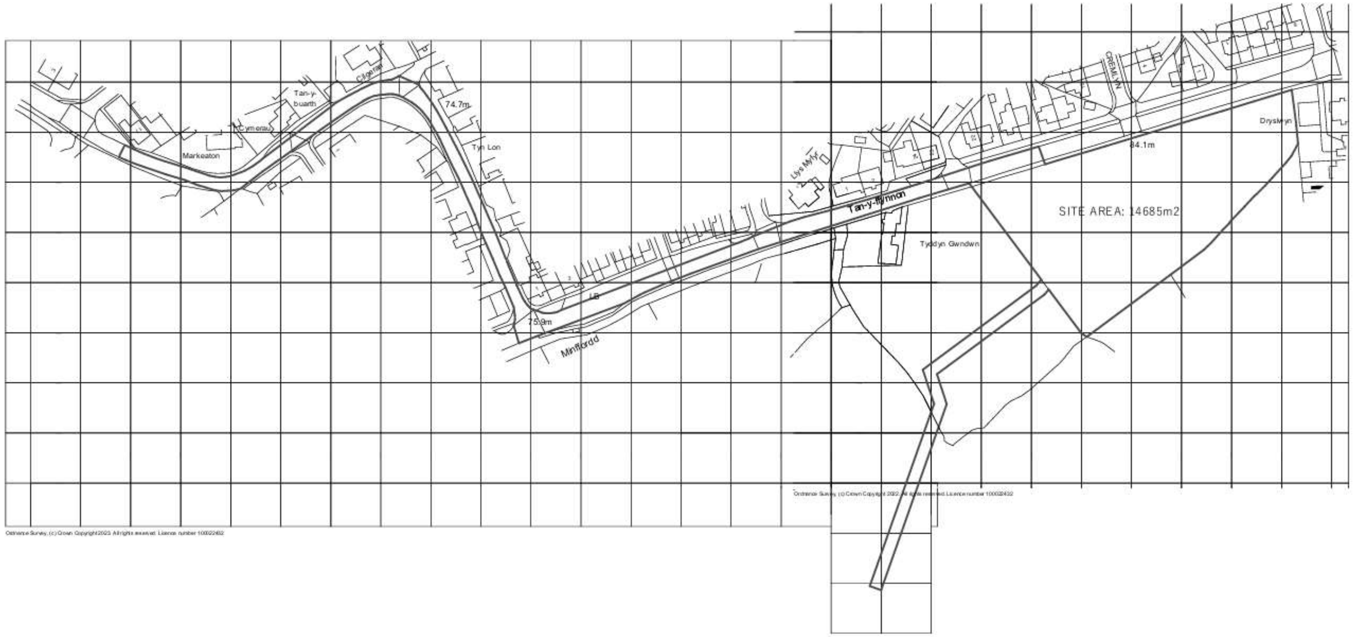
Uned Trafnidiaeth

Datblygiad Mawr

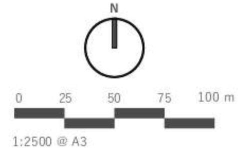
22/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

PRINTED: 28/06/2023 09:56:28

REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	FIRST ISSUE	12/05/2022	ME	GJ
P2	AREA ADDED	13/03/2023	SD	GJ
P3	RED LINE EXTENDED TO ACCOMMODATE DRAINAGE CONNECTIONS	27/06/2023	SD	
P4	OS PLAN EXTENDED	28/06/2023	SD	



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2023. All rights reserved. Licence number 100022432



saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

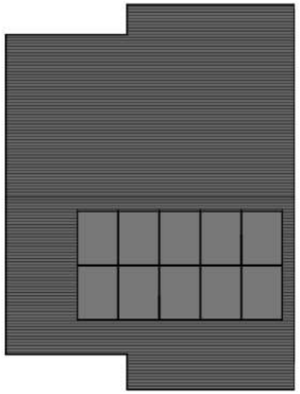
PROJECT:
HOUSING SITE, BETHEL

CLIENT:
WILLIAMS HOMES / ADRA

DRAWING TITLE:
LOCATION PLAN

PURPOSE OF ISSUE:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	**PROJECT No:**
HSB-SAL-A1-ZZ-DR-A-0001	P1141
SCALE:	**REVISION:**
1 : 2500@A3	P4

PLANS



ROOF PLAN
SCALE: 1 : 100

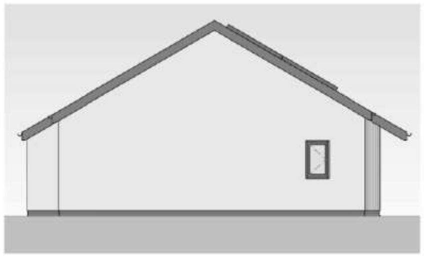
GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100

PLOT 7
PLOT 8 (HANDED)
PLOT 30 (HANDED) - PV'S TO REAR

ELEVATIONS

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

Tud. 31

PRINTED 23/06/2023 14:09:22

REV.	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	INITIAL ISSUE	16/05/2023	MM	GJ
P2	CONTRACTOR'S COMMENTS	30/05/2023	MM	SD
P3	DRAFT ELEVATIONS	19/06/2023	SD	GJ
P4	PAC ISSUE	23/06/2023	SD	GJ

22/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

MATERIAL SCHEDULE

- RENDER
- TIMBER CLADDING
- SLATE/TILE

FLOOR	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	61.4 m²
	61.4 m²

3P2B STORAGE (2m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
STR	0.9 m²	
AC	0.4 m²	MINIMUM 1m² SHELVING
STR	0.8 m²	
	2.0 m²	

0 1 2 3 4 5 m
1:100 @ A2

saer architects
www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

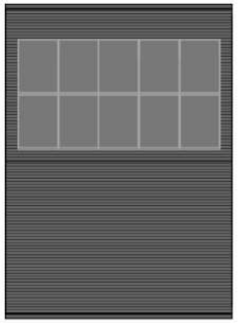
PROJECT:
HOUSING SITE, BETHEL

CLIENT:
WILLIAMS HOMES/ADRA

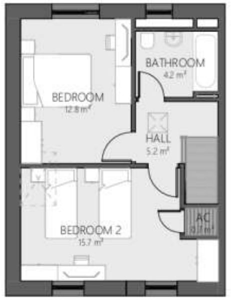
DRAWING TITLE:
3P2B BUNGALOW PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
HSB-SAL-03-ZZ-DR-A-0031	P1141
SCALE:	REVISION:
As indicated@A2	P4

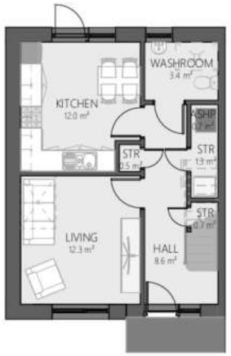
PLANS



ROOF PLAN
SCALE: 1 : 100



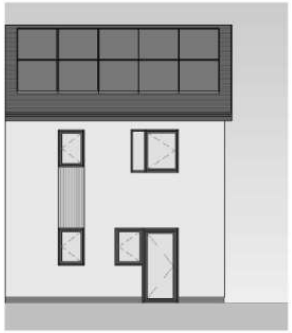
FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 100



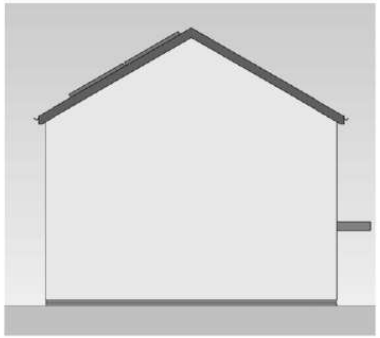
GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100

ELEVATIONS OPTION 1

FRONT ELEVATION TYPE 1
SCALE: 1 : 100



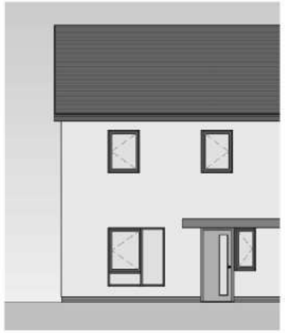
REAR ELEVATION TYPE 1
SCALE: 1 : 100



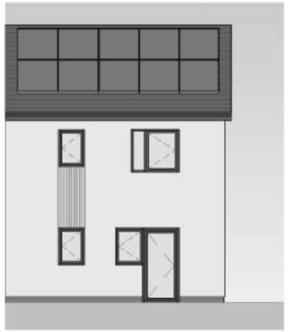
SIDE ELEVATION 1 TYPE 1
SCALE: 1 : 100

PLOT 13
PLOT 12 (HANDED, MID TERRACE)

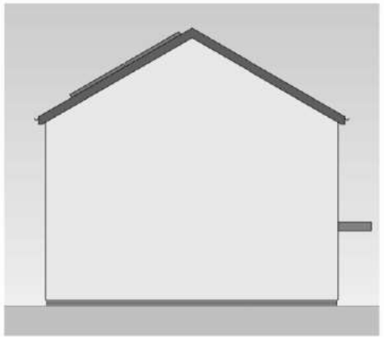
ELEVATIONS OPTION 2



FRONT ELEVATION TYPE 2
SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION TYPE 2
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION 1 TYPE 2
SCALE: 1 : 100

PLOT 15, 19, 21, 25
PLOT 16 (HANDED)

PRINTED: 23/06/2023 14:07:01

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	INITIAL ISSUE	16/05/2023	MM	GJ
P2	CONTRACTOR'S COMMENTS	30/05/2023	MM	SD
P3	ELEVATIONS ADDED	19/06/2023	SD	GJ
P4	PAC ISSUE	23/06/2023	SD	GJ

22/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

MATERIAL SCHEDULE

- RENDER
- TIMBER CLADDING
- SLATE/TILE

FLOOR	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	41.5 m²
FIRST FLOOR	41.5 m²
	82.9 m²

4P2B STORAGE (2.5 m²)

NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
STR	0.5 m²	
STR	1.3 m²	
01 - FIRST FLOOR		
AC	0.7 m²	
	2.5 m²	

0 1 2 3 4 5 m
1:100 @ A2

saer architects
www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

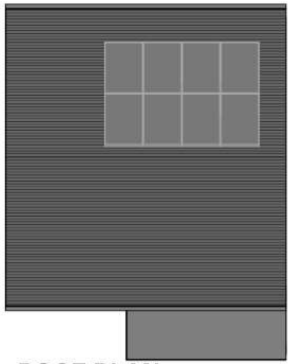
PROJECT:
HOUSING SITE, BETHEL

CLIENT:
WILLIAMS HOMES/ADRA

DRAWING TITLE:
4P2B HOUSE TYPE PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
HSB-SAL-04-ZZ-DR-A-0041	P1141
SCALE:	REVISION:
As indicated@A2	P4

PLANS

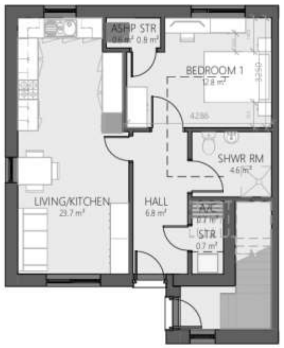


ROOF PLAN

SCALE: 1 : 100

FIRST FLOOR FLAT

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR FLAT

SCALE: 1 : 100

PLOT 3/4
PLOT 1/2 (HANDED)

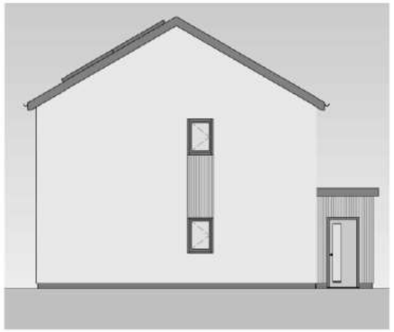
ELEVATIONS

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION 1

SCALE: 1 : 100

05/09/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

PRINTED: 01/09/2023 10:28:33

REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	INITIAL ISSUE	16/05/2023	MM	GJ
P2	CONTRACTOR'S COMMENTS	30/05/2023	MM	SD
P3	ELEVATIONS ADDED	19/06/2023	SD	GJ
P4	PAC ISSUE	23/06/2023	MM	SD
P5	DIMS ADDED	01/09/2023	SD	GJ

MATERIAL SCHEDULE

- RENDER
- TIMBER CLADDING
- SLATE/TILE

2P1B GIFA (53m²) FF FLAT	
FLOOR	AREA
00 - GROUND FLOOR	
FIRST FLOOR FLAT	6.2 m²
01 - FIRST FLOOR	
FIRST FLOOR FLAT	54.4 m²

2P1B GIFA (53m²) GF FLAT	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR FLAT	53.7 m²

2P1B FF STORAGE (1.5m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
01 - FIRST FLOOR		
STR	0.5 m²	
A/C	1.2 m²	
	1.7 m²	

2P1B GF STORAGE (1.5m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
STR	0.8 m²	
STR	0.7 m²	
A/C	0.7 m²	
	2.2 m²	

0 1 2 3 4 5 m
1:100 @ A2

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

PROJECT:
HOUSING SITE, BETHEL

CLIENT:
WILLIAMS HOMES/ADRA

DRAWING TITLE:
2P1B FLAT PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS: PLANNING
STATUS: S3

DRAWING No: HSB-SAL-02-ZZ-DR-A-0050
PROJECT No: P1141

SCALE: As indicated@A2
REVISION: P5

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	WIP ISSUE	15/06/2023	SD	GI
P2	PAC ISSUE	23/06/2023	MM	SD
P3	PAC ISSUE	28/06/2023	MM	SD
P4	PLANNING ISSUE	05/09/2023	SD	GI

05/09/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

PLOT 18

PLOT 19 PLOT 20 PLOT 21 PLOT 22 PLOT 23 PLOT 24 PLOT 25 PLOT 26 PLOT 27 PLOT 28 PLOT 29 PLOT 30

STREET ELEVATION 1
SCALE: 1 : 150

PLOT 17 PLOT 16 PLOT 15 PLOT 14 PLOT 13 PLOT 12 PLOT 11 PLOT 10 PLOT 9 PLOT 5

PLOTS 3-4 PLOTS 1-2

STREET ELEVATION 2
SCALE: 1 : 150

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

PLOT 7 PLOT 8

STREET ELEVATION 3
SCALE: 1 : 150

0 1 2 3 4 5 6m
1:100 @ A1

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

PROJECT: HOUSING SITE, BETHEL

CLIENT: WILLIAMS HOMES / ADRA

DRAWING TITLE: PROPOSED STREET ELEVATIONS

DRAWING STATUS: PLANNING	STATUS: S3
DRAWING No: HSB-SAL-A1-ZZ-DR-A-0005	PROJECT No: P1141
SCALE: 1 : 150@A1	REVISION: P4

PRINTED:				06/11/2023 17:02:34
REV.	DESCRIPTION	DATE:	BY:	CHK:
P1	UPDATED HOUSING MIX	03/03/2022	SD	GJ
P2	UPDATED LAYOUT WITH PLANNING COMMENTS AND PARKING CHANGED	09/05/2023	SD	GJ
P3	TURNING HEAD AMENDED. WILDLIFE BUFFER ADDED	25/05/2023	SD	GJ
P4	EXTERNAL WORKS UPDATED	01/06/2023	MM	SD
P5	PAC ISSUE	23/06/2023	MM	SD
P6	PAC ISSUE	28/06/2023	MM	SD
P7	LEVELS ADDED	01/09/2023	SD	GJ
P8	BIRD & BAT BOXES	31/10/2023	SD	GJ
P9	PLOT 5 PARKING UPDATED	06/11/2023	SD	GJ

14/11/23
DERBYN - Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

HOUSETYPES

TYPE		AMOUNT
2P1B FLAT	2P1B FLAT	4
3P2B BUNG	3P2B BUNGALOW	3
4P2B	4P2B HOUSE	8
5P3B	5P3B HOUSE	12
7P4B	7P4B HOUSE	2
5P3B WCB	5P3B WCB	1
	Total	30

GWYNEDD RECREATIONAL NEEDS - OSRV REQUIREMENT BASED ON THE ABOVE MIX: 1448m2

AREA PROVIDED: 1124m2 (324m2 SHORT FALL)

NOTES

- EXTERNAL GARDEN SHED TO BE SECURE BY DESIGNED APPROVED - ASGARD METAL SHED APPROXIMATE PLAN SIZE (7FT X 3FT) COMPLETE WITH DOOR, ALL IRONMONGERY, LOCKS ETC., SHED FIXED TO AND INCLUDING 100MM CONCRETE SLAB LAID ON AND INCLUDING DAMP PROOF MEMBRANE ON BLINDED 100MM HARDCORE BED
- EXTERNAL RAIN WATER COLLECTING BUTTS – 210 LITRE INCLUDING CHILD / WIND RESISTANT LID, TAP FOR WATER DRAW OFF, SUPPORT PLINTH FIXED LEVEL WITH RAIN WATER PIPE.
- BINS STORE AREAS – PROVIDE SUFFICIENT AREAS TO STORE 2NO LARGE WHEELIE BINS AND 3NO RECYCLING BOXES.
- SUPPLY & FIX WASHING LINE & POSTS

ALL PATHS TO BE 100MM IN-SITU CONCRETE (NOT PRE-CAST SLABS) LIGHT BRUSH FINISHED INCLUDING BEVELLED EDGES AND SMOOTH TROWELLED EDGE STRIPS TO BOTH SIDES OF PATH; EXPANSION JOINTS OVER 6M LENGTHS.

MIN 3X3M SQUARE IN SITU CONCRETE PATIO AREA TO BE PROVIDED (NB THIS IS INCLUDED IN THE 40M2 REAR GARDEN AREA)
EXCEPT FOR PLOT 29 WHERE PATIO IS TO BE CONSTRUCTED FROM RUBBERCRUMB TO SUIT OCCUPANT REQUIREMENTS

- EXTERNAL AIR SOURCE HEAT PUMPS
- 4no. WOODCRETE BAT BOXES SUITABLE FOR CREVICE DWELLING BATS - SCHWEGLAR OR SIMILAR.
PLACED AT LEAST 3m ABOVE GROUND & SOUTH FACING AWAY FROM WINDOWS & LIGHTING
- 4no. WOODCRETE / WOODSTONE BIRD BOXES, TO INCLUDE A MIXTURE OF:
  - SPARROW BOX WITH 32mm ENTRANCE
  - BOX FOR SMALLER BIRDS (25-28mm)
  - STARLING BOX WITH 45mm OPENING

  PLACED BETWEEN 2-4m FROM THE GROUND FACING NORTH

N

0 5 10 15 20 25 m
1:500 @ A2

saer architects
www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT:
HOUSING SITE, BETHEL

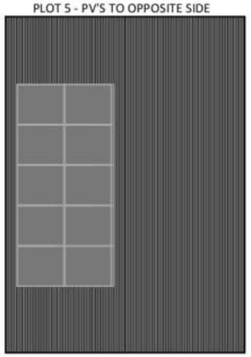
CLIENT:
WILLIAMS HOMES / ADRA

DRAWING TITLE:
PROPOSED SITE PLAN

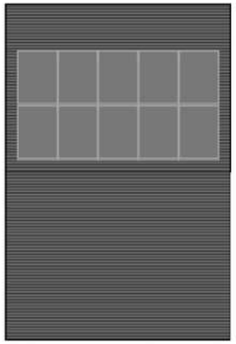
DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
HSB-SAL-A1-ZZ-DR-A-0003	P1141
SCALE:	REVISION:
1 : 500@A2	P9

PLANS

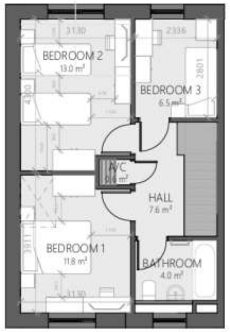
PLOT 5 - PV'S TO OPPOSITE SIDE



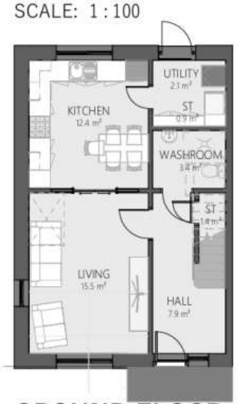
ROOF PLAN OPTION 1
SCALE: 1 : 100



ROOF PLAN OPTION 2
SCALE: 1 : 100



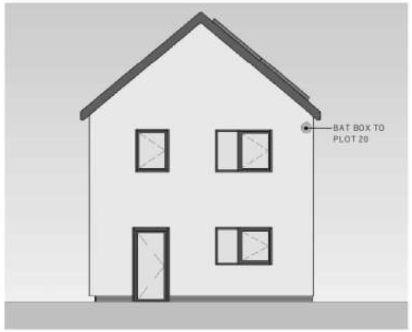
FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 100



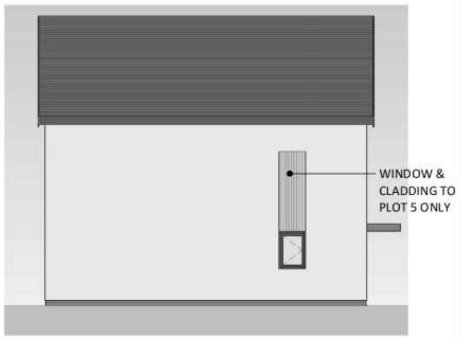
GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100

ELEVATIONS OPTION 1

FRONT ELEVATION TYPE 1
SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION TYPE 1
SCALE: 1 : 100



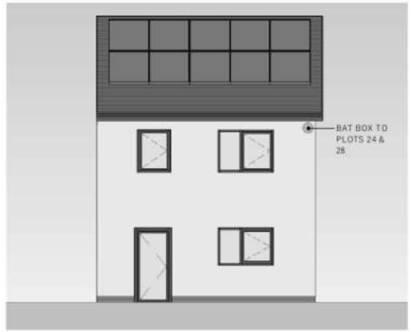
SIDE ELEVATION 1 TYPE 1
SCALE: 1 : 100

PLOT 5 - PV'S TO OPPOSITE SIDE
PLOT 11, 14, 20, 22, 26 (HANDED)

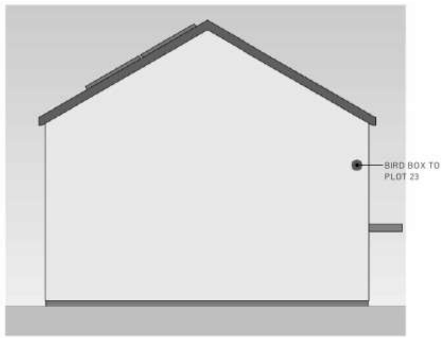
14/11/23
DERBYN - Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd

ELEVATIONS OPTION 2

FRONT ELEVATION TYPE 2
SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION TYPE 2
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION 1 TYPE 2
SCALE: 1 : 100

PLOT 23, 27
PLOT 24, 28 (HANDED)

PRINTED: 31/10/2023 14:38:09

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	INITIAL ISSUE	16/05/2023	MM	GJ
P2	CONTRACTOR'S COMMENTS	30/05/2023	MM	SD
P3	ELEVATIONS ADDED	19/06/2023	SD	GJ
P4	PAC ISSUE	23/06/2023	SD	GJ
P5	PAC ISSUE	28/06/2023	SD	GJ
P6	DIMENSIONS ADDED	01/09/2023	SD	GJ
P7	UPDATED KITCHENS	05/10/2023	ME	SD
P8	BIRD & BAT BOXES ADDED	31/10/2023	SD	GJ

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

MATERIAL SCHEDULE

- RENDER
- TIMBER CLADDING
- SLATE/TILE

5P3B GIFA (93m²)	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	46.5 m²
FIRST FLOOR	46.5 m²
	93.0 m²

5P3B STORAGE (2.5m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
ST	1.4 m²	
ST	0.9 m²	
01 - FIRST FLOOR		
A/C	0.6 m²	
	3.0 m²	

0 1 2 3 4 5 m
1:100 @ A2

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

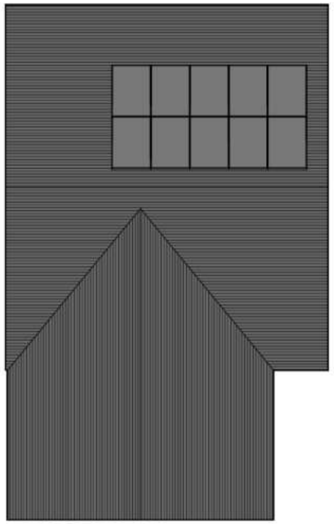
PROJECT:
HOUSING SITE, BETHEL

CLIENT:
WILLIAMS HOMES/ADRA

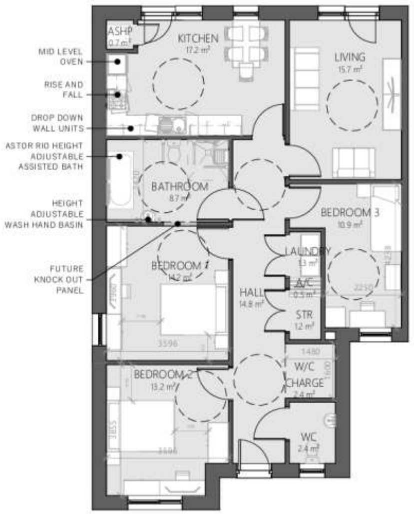
DRAWING TITLE:
5P3B HOUSE TYPE PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
HSB-SAL-05-ZZ-DR-A-0042	P1141
SCALE:	REVISION:
As indicated@A2	P8

PLANS



ROOF PLAN
SCALE: 1 : 100



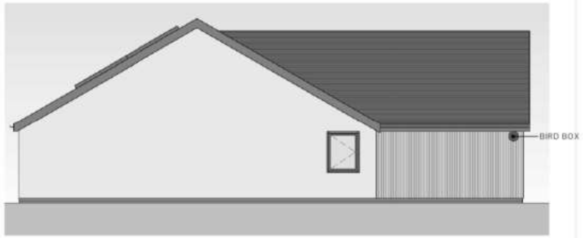
GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100

PLOT 29

ELEVATIONS

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

5P3B KITCHEN UNITS SCHEDULE			
MARK	TYPE	VOLUME	COMMENTS
1	M_Tall Cabinet-2 Door-Built in: 650 OVEN HOUSING	0.55 m³	
2	BASE SINGLE1: 500 (NO PLINTH)	0.16 m³	
3	BASE DRAWER1: 500 PEDESTAL DRAWER	0.10 m³	
4	BASE CORNER simple: 1000mm w 500 door NO PLINTH	0.34 m³	
5	BASE SINGLE: 500mm PEDESTAL	0.10 m³	LOCKABLE
6	BASE SINGLE1: 400 ECOBIN (NO PLINTH) 2	0.00 m³	
7	WALL SINGLE: 500 x 720mm	0.09 m³	PULL DOWN
8	WALL SINGLE: 500 x 720mm	0.09 m³	PULL DOWN
9	WALL SINGLE: 500 x 720mm	0.09 m³	PULL DOWN
10	WALL SINGLE: 500 x 720mm	0.09 m³	PUL DOWN
11	WALL SINGLE: 500 x 720mm	0.09 m³	PUL DOWN
12	WALL SINGLE: 500 x 720mm	0.09 m³	PUL DOWN
13	WALL SINGLE: 400 x 720mm	0.07 m³	
		1.86 m³	

GENERAL
- EXTERNAL DOORS TO BE 1000mm WIDE WITH 900mm CLEAR WIDTH. LOW THRESHOLD TO BE PROVIDED.
- INTERNAL DOORS TO BE 1000mm WIDE WITH 900mm CLEAR WIDTH
- SWITCHES, SOCKETS & CONTROLS TO BE WHEELCHAIR ACCESSIBLE (1000mm HIGH)
- WALLS / CEILINGS TO BE SUITABLE FOR FUTURE CEILINNG TRACK HOIST
- SURE STOP TAP TO BE PROVIDED
- LOW SURFACE TEMPERATURE RADIATORS WITH COVERS TO BE PROVIDED
- SAFETY THUMB TURN LOCKING MECHANISMS AS STANDARD
- WINDOW RESTRICTORS TO BE PROVDED
- EXTERNAL DOORS TO HAVE KEY LOCKS (NOT THUMB TURNS)
- LAUNDRY, STORE & ASHP CUPBOARDS TO HAVE LOCKS

14/11/23
DERBYN - Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

PRINTED: 31/10/2023 14:41:38

REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	12/05/2023	MM	GJ
P2	INITIAL ISSUE TO WILLIAMS HOMES	16/05/2023	MM	GJ
P3	CONTRACTOR'S COMMENTS	30/05/2023	MM	SD
P4	ELEVATIONS ADDED	19/06/2023	SD	GJ
P5	PAC ISSUE	23/06/2023	SD	GJ
P6	DIMENSIONS AND KITCHEN SCHEDULE ADDED	01/09/2023	ME	SD
P7	UPDATES FOLLOWING CLIENT COMMENTS	27/09/2023	ME	SD
P8	UPDATED KITCHEN LAYOUT	28/09/2023	ME	SD
P9	UPDATED KITCHENS	05/10/2023	ME	SD
P10	NOTES UPDATED	10/10/2023	SD	GJ
P11	BIRD BOX ADDED	31/10/2023	SD	GJ

MATERIAL SCHEDULE
- RENDER
- TIMBER CLADDING
- SLATE/TILE

5P3B GIFA (m²)	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	105.6 m²
	105.6 m²

5P3B STORAGE (2.5m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
A/C	0.5 m²	
STR	1.2 m²	
LAUNDRY	1.3 m²	
	3.0 m²	

0 1 2 3 4 5 m
1:100 @ A2

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT:
HOUSING SITE, BETHEL

CLIENT:
WILLIAMS HOMES/ADRA

DRAWING TITLE:
5P3B WHEELCHAIR BUNGALOW PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS: PLANNING
STATUS: S3

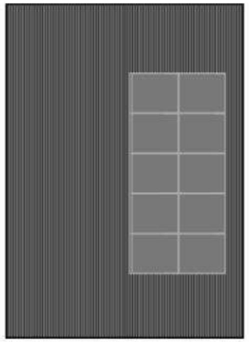
DRAWING No: HSB-SAL-06-ZZ-DR-A-0033
PROJECT No: P1141

SCALE: As indicated@A2
REVISION: P11

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

14/11/23
DERBYN - Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd

PLANS



ROOF PLAN
SCALE: 1 : 100

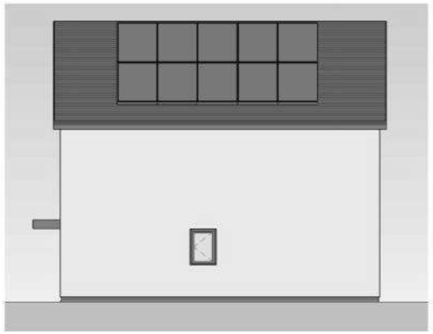
FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 100

GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100

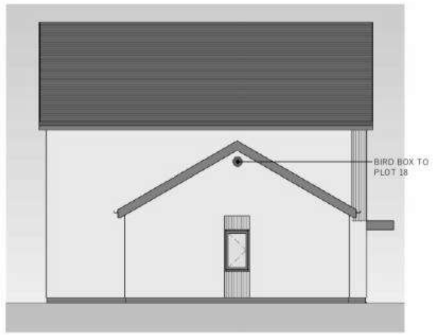
ELEVATIONS

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION 1
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION 2
SCALE: 1 : 100

PLOT 17 (SEMI-DETACHED) PV OMITTED AS DRAWN, PROVIDED TO LOWER ROOF AND S.E. ROOF INSTEAD
PLOT 18 (DETACHED)

PRINTED: [illegible]

REV	DESCRIPTION	DATE	BY:	CHK:
P1	INITIAL ISSUE	16/05/2023	MM	GJ
P2	CONTRACTOR'S COMMENTS	30/05/2023	MM	SD
P3	ELEVATIONS ADDED	19/06/2023	SD	GJ
P4	PAC ISSUE	23/06/2023	SD	GJ
P5	DIMENSIONS ADDED	01/09/2023	SD	GJ
P6	UPDATED KITCHENS	05/10/2023	ME	SD
P7	BIRD AND BAT BOXES ADDED	31/10/2023	SD	GJ

MATERIAL SCHEDULE

- RENDER
- TIMBER CLADDING
- SLATE/TILE

7P4B GIFA (114m²)	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	67.2 m²
FIRST FLOOR	46.5 m²
	113.8 m²

7P4B STORAGE (3m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
ST	2.2 m²	
01 - FIRST FLOOR		
A/C	0.8 m²	
	3.0 m²	

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

PROJECT:
HOUSING SITE, BETHEL

CLIENT:
WILLIAMS HOMES/ADRA

DRAWING TITLE:
7P4B HOUSE TYPE PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
HSB-SAL-07-ZZ-DR-A-0044	P1141
SCALE:	REVISION:
As indicated@A2	P7

NOTES:
1. Do not scale from this drawing.
2. Always work to noted dimensions.
3. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.
4. All setting out, levels and dimensions to be agreed on site.
5. The dimensions of all materials must be checked on site before being laid out.
6. This drawing must be read with the relevant specification clauses and detail drawings.
7. Order of construction and setting out to be agreed on site.

KEY

- HV Cable with 3m Easement
- Existing Public Right of Way
- Proposed Lawn
- Proposed Wildflower Meadow. Refer to Schedule C for details.
- Proposed Wetland Meadow Planting. Refer to Schedule D for details.
- Proposed Native Hedgerow Mix. Refer to Schedule B for details.
- Proposed Single Species Hedgerow. Refer to Schedule E for details.
- Proposed Trees. Refer to Schedule A for details
- Proposed Metal Railing to Fronts of properties. Product: 1.1m High Sentry Metal Garden Railing by Jacksons Fencing or equal
- Proposed Fencing to Rear Garden Boundaries. Product: 1.8m High Flat Top Featherboard Fencing by Jacksons Fencing or equal with matching gates
- Proposed Surfacing to Highway
- Proposed Permeable Surfacing to Highway
- Proposed Surfacing to Footpaths
- Proposed Paving to Private Paths. Product: Artro by Tobermore or equal. Colour: Autumn and Heather
- Proposed Permeable Paving to Car Parking Spaces. Product: Hydropave Tegula by Tobermore or equal. Colour: Charcoal and Slate

Revision	Date	Description	Drawn	Apprvd.
P02	10/11/23	Parking Bay Amendments	AW	HA
P01	27/10/23	Planting Schedule Updates	HA	HA

THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED AND MAY NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR PART WITHOUT WRITTEN AUTHORITY FROM THE OWNER.

Client: Williams Homes/ ADRA

Project: Bethel Residential Development

Drg Title: Landscape General Arrangements

Created on: 22.06.23 | Created by: HA | Approved by: SR

Scale: 1:250 | Size: A1 | Workstage:

Drg No.: 345-LST-XX-XX-DR-L-0101 | Suitability: | Revision: P02

land | studio

© Land Studio Limited

Bethel Ysgol Gynradd

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C22/0705/33/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20/10/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Buan**
Ward:	**Efailnewydd / Buan**

Bwriad: **Cais ar gyfer creu menter pigo ffrwythau eich hunain i gynnwys newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, darparu maes parcio ar gyfer cwsmeriaid, gosod *polytunnel* a lloches gyda paneli solar uwchben, darparu cynhwysydd ar gyfer ar gyfer gosod cyfarpar dyfrhau a offer cysylltiol gyda'r paneli solar a chynhwysydd ar gyfer pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth, gosod tanciau crynhoi dŵr, a chodi adeilad ar gyfer darparu toiledau**

Lleoliad: **Tŷ Cynan, Rhydyclafdy, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7YL**

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

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer creu menter pigo ffrwythau eich hunain i gynnwys newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, darparu maes parcio ar gyfer cwsmeriaid, gosod *polytunnel* a lloches gyda phaneli solar uwchben, darparu cynhwysydd ar gyfer gosod cyfarpar dyfrhau ac offer cysylltiol gyda'r paneli solar a chynhwysydd ar gyfer pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth, gosod tanciau crynhoi dŵr, a chodi adeilad ar gyfer darparu toiledau.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Rhydyclafdy yng nghefn gwlad agored ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.

1.3 Nodir fod defnyddio tir ar gyfer menter pigo ffrwythau eich hunain a gardd farchnad ddim angen caniatâd cynllunio ffurfiol, ac felly mae defnyddio rhannau o'r tir ar gyfer tyfu llysiau a ffrwythau a defnyddio ardal o lawr caled ar gyfer parcio yn syrthio y tu allan i'r cais yma. Serch hynny mae'r bwriad yn cynnwys y datblygiadau isod sydd angen caniatâd cynllunio:

- Tanciau casglu dŵr (dau danc crwn 3.45m o led a 3.65m o uchder) ar lawr concrid 3.8m wrth 7.75m.
- Darparu ystafell gyfarpar (cynhwysydd 5.9m wrth 2.9m a 2.5m o uchder) wedi ei orffen gyda bordiau fertigol 'larch'.
- Darparu cynhwysydd ar gyfer pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth (cynhwysydd 5.9m wrth 2.9m a 2.5m o uchder) wedi ei orffen gyda bordiau fertigol 'larch'.
- Darparu llawr caled a gosod ffens bren 'larch' 3.3m o uchder o gwmpas yr ardal ble leolir y tanciau casglu dŵr, ystafell gyfarpar a chynhwysydd pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth.
- Darparu adeilad ar gyfer toiled hygyrch (cynhwysydd 2.3m wrth 2.8m ac 2.5m o uchder) wedi ei orffen gyda bordiau fertigol 'larch' ynghyd a ramp mynediad
- Darparu *polytunnel* 8.5m wrth 20m a 3.3m o uchder wedi eu gorchuddio gyda pholythen
- Lloches tyfu gyda phaneli solar a lleini clir uwchben. Byddai'r llochesi yma wedi eu gosod allan ac yn ffurfio toeau 'pig' uwchben y byrddau tyfu. Byddai dwr yn cael eu casglu drwy system o landerau ar waelod y paneli. Byddai'r lloches yn ymestyn i uchder o 3.1m. Byddai'r llochesi yn eu cyfanrwydd yn gorchuddio ardal oddeutu 58m wrth 48m.
- Newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n cynnwys ei ledu.
- Darparu llwybr cerdded 3m o led wedi ei wneuthur o rwyllt atgyfnerthu glaswellt

1.4 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Trafnidiaeth
- Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg

1.5 Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir ynghyd a maint y safle. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd.

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**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

PS 5: 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 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dwr

PS7: Technoleg Adnewyddadwy

AND 2: Ynni PV Solar

PS13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

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

PS14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 1: Atyniadau a Chyfleuster ymwelwyr

PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

PS20: Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

Canllaw cynllunio atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C21/1075/33/LL - Adeilad amaethyddol arfaethedig - Caniatáu - 14.01.2022

C20/0894/33/LL - Gosod 2 babell fel llety glampio (tymhorol) ar ddecin pren ynghyd a defnyddio maes parcio presennol fel safle storio 10 carafán deithiol dros y gaeaf - Caniatáu - 01.03.2021

C17/0016/33/LL - Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 10 carafán yn cynnwys bloc toiledau - Caniatáu - 01.08.2017

C15/0988/33/DA - Cais diwygiad di-faterol i gais a ganiatawyd o dan C14/0509/33/LL o ran math a maint ffenestri / drysau a gorffeniad allanol yr eiddo - Caniatáu - 07.10.2015

C14/0509/33/LL - Codi tŷ un-llawr fforddiadwy, modurdy ar wahân a chreu mynedfa gerbydol - Caniatáu - 15.05.2015

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Mewn cyfarfod o Gyngor Cymuned Buan a gynhaliwyd heno penderfynwyd CEFNOGI'R cais.
Uned Drafnidiaeth:	Nid oes gennyf wrthwynebiad mewn egwyddor, ond nodaf fod potensial i ddau bwynt mynediad wasanaethu’r safle, a byddwn yn gofyn cadarnhad ar y pwynt hwn, ac os oes unrhyw asesiadau arfaethedig i’r pwynt mynediad yn y gymuned. Byddwn hefyd yn

	gofyn am atodi’r amodau a ganlyn i’r cais: P05A - Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 40 metr ar y naill ochr. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth yn fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon cyfagos. Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd o 2.4 metr wrth 40 metr ar y naill ochr. O fewn llinell y lleiniau gwelededd: ni fydd unrhyw beth sy’n fwy na 1 metr uwchben lefel y briffordd gyfagos yn cael eu caniatáu. P26A - Rhaid i’r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd. Bydd yr ymgeisydd yn cymryd pob mesur priodol i atal dŵr wyneb yng nghwrtil y safleoedd rhag arllwyso i’r: briffordd sirol. Bod y 10m cyntaf o’r ffordd fynediad yn cael ei hwynebu â deunydd rhwymedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Diolch am ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â’r cais uchod. Rydym wedi adolygu’r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o’r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o’r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018): https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/business-sectors/planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/?lang=cy. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i’w gwneud ar y datblygiad arfaethedig. Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i’r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol. Dylai’r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy’n berthnasol i’w datblygiad.
Dŵr Cymru:	O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, gallwn gadarnhau bod Dŵr Cymru Welsh Water wedi cael eu hysbysu'n flaenorol ynghylch y datblygiad arfaethedig ac fe ymgynghorwyd â hwy fel 'Ymgynghorai Arbenigol', yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016. Nodwn fod ein hymateb i'r

ymgynghoriad (Cyf: PPA0007138) wedi'i gydnabod ac wedi'i gynnwys yn Atodiad A yr Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais (PAC) atodol, sy'n tynnu sylw at y ffaith bod modd darparu cyflenwad dŵr yfadwy i'r safle ac fe ellir cynnwys y llif dŵr aflan yn y system garthffosiaeth gyhoeddus aflan yn unig, ond y bydd angen gwaredu dŵr wyneb drwy ddulliau amgen. O ran dŵr wyneb, mae'r cais sydd wedi'i gyflwyno yn dangos cynigion i waredu llif dŵr wyneb yn y brif garthffos, fyddai'n cynghori nad oes caniatâd i hyn ddigwydd, ac mae'r datblygiad yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Noder, byddem yn edrych i wrthod unrhyw gais SAB sydd i ddod sy'n cynnig cysylltu'r llif dŵr wyneb i garthffos dŵr aflan.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori 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:

Amod Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y 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'n cael ei 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 presennol ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Nodau Cynghori O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn destun Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Argymhellir felly bod y datblygwr yn ymgynghori â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS). Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB. Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a

Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau i Ddatblygwr www.dwrcymru.com.

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 hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio), fe gynghorir yr ymgeisydd i arfer dull cynaliadwy o ystyried y cyflenwad dŵr mewn cynigion datblygu newydd, gan gynnwys defnyddio dulliau sy'n gwella effeithiolrwydd dŵr a gostwng y defnydd a wneir o ddŵr. Rydym yn argymell bod yr ymgeisydd yn cysylltu ag adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol perthnasol i drafod eu gofynion effeithiolrwydd dŵr.

Uned Draenio Tir:

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

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

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

Uned Iaith:

Nid ydym yn cynnig asesiad o effaith tebygol y datblygiad ein hunain, nac yn mynegi barn sydd yn cymeradwyo neu wrthwynebu’r cais dan sylw. Yn hytrach, byddwn yn edrych ar y farn a gynigir yn y dogfennau ac ar y dystiolaeth a gyflwynir i gefnogi’r farn honno.

Rydym yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio’r data diweddaraf sydd

bellach ar gael o gyfrifiad 2021.

Hoffem gyfeirio'r datblygwr at wefan Comisiynydd y Gymraeg a'r Cynnig Cymraeg, er mwyn eu cynorthwyo i greu Cynllun Iaith, ac adnabod camau datblygu o ran hybu defnydd o'r Gymraeg.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylw ynglŷn â'r bwriad.

Nodir fod yr ymgeisydd wedi darparu rhestr o enwau a sylwadau sy'n cefnogi eu bwriad o ganlyniad i gynnig cyfle i'r gymuned gefnogi ei gais ar ei safle we.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn golygu amrywiaeth o ddatblygiad o ganlyniad i ddarparu menter pigo eich ffrwythau eich hunain ar y safle sy'n destun y cais yma. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Rhydyclafdy ac yng nghefn gwlad agored. Mae egwyddor menter pigo eich ffrwythau eich hunain yn ddefnydd amaethyddol gan ei fod yn golygu defnyddio'r tir ar gyfer tyfu cynnyrch. Mae rhan 3.8 o Nodyn Cynllunio Technegol 6 yn cadarnhau os yw siop fferm yn cael ei ddefnyddio i werthu nwyddau a gynhyrchir ar y fferm honno yn unig, ac ond ychydig iawn o nwyddau eraill o fannau eraill, mae felly'n ddiben sy'n atodol i'r defnydd fel fferm ac nid oes angen caniatâd cynllunio penodol. Nodir fod hyn yn golygu defnyddio adeiladau presennol ar y fferm ar gyfer gwerthu'r cynnyrch. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu darparu adeiladwaith a datblygiad o'r newydd yn benodol ar gyfer y fenter o bigo eich ffrwythau eich hunain sydd yn destun caniatâd cynllunio.

5.2 Mae'r ddarpariaeth 'siop' yng nghyd-destun y bwriad yma ar ffurf caban ar gyfer pwyso'r cynnyrch ynghyd a gwerthu lluniaeth i'r cwsmeriaid megis te, coffi a chacennau ayyb. Mae'r caban yn fychan ac ni ystyrir fod ei faint yn ddigon mawr ar gyfer gwerthu nifer fawr o nwyddau o fannau eraill. Ystyrir felly fod yr elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd gydag amcanion NCT ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

5.3 Mae'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn nodi y byddai'r bwriad yn darparu cyfleuster lleol o lysiau a ffrwythau i'r gymuned a busnesau lleol yn ogystal ag atyniad i dwristiaeth. Mae'r ffurflen gais yn nodi y bydd y busnes yn cyflogi 3 aelod o staff llawn amser a 9 aelod o staff rhan amser. Mae'r ymgeisydd yn rhedeg safle carafanau teithiol ar y safle yn barod. Mae rhan 4 o bolisi PS13 yn cefnogi ffyniant economaidd a chynaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, ac mae rhan 4 o bolisi PS14 yr economi ymwelwyr yn cefnogi darpariaethau a menter twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol.

5.4 Mae polisi TWR 1 hefyd yn cefnogi cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol, ac mae cyfres o feini prawf ar

gyfer datblygiadau sydd wedi eu lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu. Gellir ystyried y bwriad yn dderbyniol oherwydd ei fod yn datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd naturiol (sef y tir sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer tyfu'r cynnyrch). Mae'r meini prawf pellach yn nodi:

i. Mae graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w osodiad trefol/gwledig – mae'r datblygiad o math a raddfa tebyg y disgwylir o ganlyniad i weithred amaethyddol.
ii. Mae'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad – mae holl elfennau'r bwriad wedi derbyn sylw penodol gan yr ymgeisydd er mwyn sicrhau eu bod o safon uchel.
iii. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y cynllun - mae'r datblygiad yn un unigryw ac nid oes dim byd tebyg yn lleol. Bydd yn atyniad i'r rhai sy'n ymweld â'r ardal.
iv. Mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd gyflogaeth leol - mae'r ffurflen gais yn cadarnhau bwriad ar gyfer cyflogi gweithwyr llawn a rhan amser.

5.5 Ystyrir fod y bwriad yn cynnig cyfleuster i'r gymdogaeth a busnesau lleol yn ogystal ag atyniad addas i dwristiaeth a bod y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS13, PS14, TWR 1 a PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

5.6 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys darparu lloches ar gyfer tyfu a *polytunnel*. Byddai'r llochesi yma ar ffurf fframiau dur gyda phaneli solar a lleini clir yn ffurfio'r toeau. Byddai'r llochesi yma yn gorchuddio ardal oddeutu 58m wrth 48m sy'n 2784m sgwâr. Byddai'r *polytunnel* yn mesur 8m wrth 20m ac 3.3m o uchder. Mae'r strwythurau yma yn gyfystyr ac adeiladwaith ar gyfer defnydd amaethyddol o dyfu cynnyrch ar y tir ac ystyrir eu bod yn rhesymol ar gyfer eu defnydd bwriedig. Mae polisi CYF 6 o'r CDLl yn caniatáu cynigion ar gyfer darparu unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes yng nghefn gwlad agored yn ddarostyngedig i feini prawf yn ymwneud a sicrhau fod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw ac na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r gofynion yma a bod y bwriad yn dderbyniol o ran y polisi yma o'r CDLl ynghyd a NCT 6.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5. 7 Mae'r bwriad yn golygu datblygiad amrywiol sy'n cynnwys darparu fframwaith ar gyfer lloches i dyfu cynnyrch, codi *polytunnel*, darparu ystafell gyfarpar a chynhwysydd ar gyfer pwyso'r cynnyrch a gwerthu lluniaeth a toiled hygyrch i gyd wedi eu gorffen gyda bordiau fertigol 'larch' ynghyd a darparu tanciau dwr, llawr caled ac ardal wedi ei ffensio gyda phaneli 'larch'.

5.8 Mae'r safle, er ar gyrion y pentref, yn weddol guddiedig oherwydd bod y tir yn gostwng yn raddol i ffwrdd o'r pentref, ac er bod ffordd ddosbarthedig 3 (Lon Pin) yn rhedeg heibio'r safle, dim ond golygfeydd ysbeidiol drwy'r gwrychoedd uchel ar ochr y ffordd sydd o'r safle.

5.9 Mae'r ffrâm lloches uwchben y byrddau tyfu cynnyrch yn sylweddol, ac yn cynnwys paneli solar a phaneli lleini clir uwch eu pen a bydd yn gyfystyr ac adeilad 3.1m o uchder gyda tho ar ffurf frig a dyffrynnoedd bob yn ail. Er ei fod yn sylweddol, mae ei uchder a'i leoliad yn golygu na

fyddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd, gan gynnwys Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

5.10 Mae bwriad darparu'r polytunnel ar safle wrth ochr y fframiau lloches ac felly ni ystyrir y byddai'n cael effaith ychwanegol ar y dirwedd o gymharu â'r fframiau lloches gerllaw.

5.11 Mae bwriad darparu'r tanciau casglu dŵr, ystafell gyfarpar, cynhwysydd ar gyfer pwyso'r cynnyrch a gwerthu lluniaeth ar ardal o lain caled pwrpasol wedi ei amgylchynu gyda ffens o baneli 'larch'. Byddai'r ardal yma yn mesur oddeutu 20m wrth 10m ac wedi ei orchuddio gyda llawr o garreg man (heblaw am y llain concrid o ran y tanciau casglu dŵr). Byddai'r ffens yn 3.3m o uchder ac yn uwch na'r adeiladau/cynhwysyddion o fewn, ond byddai modd gweld y tanciau casglu dŵr uwchben gan eu bod 3.6m o uchder. Mae'r rhan yma o'r datblygiad hefyd i'w leoli ger y fframiau lloches ac ni ystyrir y byddai'r rhan yma o'r datblygiad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd.

5.12 Mae bwriad darparu toiled hygyrch gyda ramp mynediad ar gyrion yr ardal maes parcio, Byddai hwn yn gynhwysydd 2.3m wrth 2.8m ac 2.5m o uchder ac wedi ei orffen gyda bordiau fertigol 'larch' fel y gweddill. Er bod hwn ar wahân i weddill adeiladwaith y datblygiad, mae'n gymharol fychan ac wedi ei leoli ar ardal o lain caled presennol ac felly ni ystyrir y byddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd yn yr achos yma.

5.13 Mae gwrychoedd yn rhedeg drwy rannau o'r safle ac ar hyd y ffordd sy'n rhedeg heibio'r safle. Nid yw'r bwriad yn golygu effeithio'r gwrychoedd presennol yma, oni bai am y newid i'r fynedfa bresennol. Nid oes bwriad ar gyfer tirlunio gerbron chwaith, ond o ystyried natur y safle a'r datblygiad a'i leoliad cuddiedig, ni ystyrir y byddai cynllun tirweddu yn briodol.

5.14 Mae'r bwriad sy'n destun y cais yma wedi ei leoli oddeutu 80m i ffwrdd o'r eiddo preswyl agosaf sydd wedi ei leoli ar gyrion y pentref. Mae bwriad defnyddio mynedfa bresennol i'r safle sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer y parc carafannau ar hyn o bryd. Mae bwriad gwneud gwelliannau i'r fynedfa yma a darparu llecynnau pasio ar hyd y trac mynediad. Mae gweddill y datblygiad wedi ei leoli oddeutu 150m i ffwrdd o'r eiddo agosaf/y pentref a'r tu ôl i wrychoedd presennol. Mae bwriad gan yr ymgeisydd ddefnyddio system llogi ar gyfer trefnu pa bryd y bydd ymwelwyr yn cyrraedd a gadael y safle. Fel sydd wedi nodi yn barod, nid yw defnyddio'r tir ar gyfer tyfu cynnyrch ac wedyn ei werthu o'r safle yn destun caniatâd cynllunio ar ben ei hun, ac ni ystyrir fod y datblygiad sy'n destun y cais yma sy'n hwyluso'r defnydd yma yn debygol o achosi aflonyddwch sylweddol i fwynderau'r gymuned leol na'r trigolion agosaf i'r safle.

5.15 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o ran effaith weledol, effaith ar fwynderau a thirweddu; yn ogystal â pholisi PS20 o ran effaith ar y dynodiad tir.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys gwneud newidiadau i'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu dau lecyn pasio ar y trac mynediad presennol. Mae'r fynedfa a'r trac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y parc carafannau presennol sydd ar y safle. Mae sylwadau'r Uned Priffyrdd yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau sy'n sicrhau fod y fynedfa yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau, sicrhau fod yr ymgeisydd yn cymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd, a bod y 10m cyntaf o'r lôn mynediad yn cael ei wynebu gyda defnydd rhwymedig. Mae eu sylwadau hefyd yn nodi fod yna ddau fynediad i'r safle, mae un mynediad yn arwain at y tŷ preswyl sydd ar y safle o ganol y pentref. I'r perwyl hyn, mae'r

ymgeisydd wedi cadarnhau yn ei ddatganiad trafnidiaeth mai mynedfa breifat i dŷ'r ymgeisydd yw'r fynedfa yng nghanol y pentref, a bod y fynedfa sy'n destun y cais yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y parc carafannau yn barod ac mai hwn fydd yn cael ei ddefnyddio gan ymwelwyr i'r ddarpariaeth pigo eich ffrwythau eich hun.

5.17 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys llwybr troed rhwyllt atgyfnerthu glaswellt 3m o lydan o'r ardal maes parcio tua'r ardal pigo cynnyrch. O ganlyniad i'r newidiadau a gynigir i'r fynedfa, y llecynnau pasio a'r llwybr troed, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran parcio, diogelwch ffyrdd a hygyrchedd ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS4, TRA 2 a 4 o'r CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Mae'r safle wedi ei leoli ar lecynnau caled a chaeau amaethyddol presennol yng nghefn gwlad agored ar gyrion y pentref. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw werth bioamrywiaeth, ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer pori ar hyn o bryd. Mae'r bwriad, er yn cynnwys adeiladwaith o arwynebedd sylweddol, yn hwyluso defnydd amaethyddol o'r safle ac yn galluogi gwerthu cynnyrch sy'n cael ei dyfu ar y safle. Nid yw'r bwriad yn golygu newid y gwrychoedd presennol sydd ar y safle, ac mae'r ymgeisydd yn dangos bwriad o blannu coed ychwanegol ar hyd y trac mynediad ynghyd a dol blodau gwyllt a pherllan. Ystyrir y gallai'r strwythur fframwaith a'r coed gynnig cyfle ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth (blychau adar/ystlumod), ond gan gofio'r posibilrwydd y gallai hyn hefyd gael effaith ar y cynnyrch ac felly ystyrir yn briodol i osod amod ar y caniatâd cynllunio i gytuno'r mesurau gwelliannau o flaen llaw fel y gellir dod i gytundeb ar sut y gallai'r gwelliannau weithredu ochr yn ochr gyda'r busnes.

5.19 Ar sail yr uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ynghyd a NCT 5 a Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull cam dilynol a nodir ym mhennod 6 fel y diwygiwyd yn Hydref 2023

Materion cynaliadwyedd

5.20 Mae'r bwriad yn cynnwys datblygiadau ac adeiladwaith a fyddai'n hwyluso defnydd o'r safle ar gyfer tyfu a gwerthu eu cynnyrch eu hunain. Byddai'r busnes yn darparu cynnyrch ar gyfer y gymdogaeth a busnesau lleol yn ogystal ag yn atyniad twristiaeth. Mae safle carafannau teithiol yn bodoli ar y safle yn barod.

5.21 Mae'r adeiladwaith yn cynnwys gosod paneli solar pv ar fframiau dur ar gyfer creu lloches i dyfu cynnyrch. Byddai'r trydan a fydd yn cael ei gynhyrchu yn cael ei ddefnyddio ar y safle ynghyd a'r dŵr a fydd yn rhedeg o'r toeau pv/paneli plastig clir yn cael eu casglu a'i ddefnyddio ar y safle. Mae bwriad darparu pwyntiau gwefru ceir trydan yn y maes parcio.

5.22 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn gwneud y gorau o'r sefyllfa a'u defnydd o ynni ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS5 o ran datblygu gynaliadwy, PS6 a PCYFF 5 o ran lleihau'r galw am ynni, PCYFF 6 o ran cadwraeth dwr a PS7 ac AND 2 o ran technoleg adnewyddadwy ac ynni pv solar.

Materion Iaith

5.23 Yn unol â maen prawf (1a) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fydd y datblygiad hwn, yn golygu darparu adeiladwaith gydag arwynebedd llawr o 1000m sgwâr neu fwy, roedd yn ofynnol cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Derbyniwyd adroddiad o'r fath a daeth hwnnw i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg.

5.24 Nid yw sylwadau'r Uned Iaith yn asesiad o effaith tebygol y datblygiad, nac yn mynegi barn sydd yn cymeradwyo neu wrthwynebu'r cais dan sylw. Yn hytrach, mae eu sylwadau yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio'r data diweddaraf sydd bellach ar gael o gyfrifiad 2021 yn lle data 2011, ac yn cyfeirio'r datblygwr at wefan Comisiynydd y Gymraeg a'r Cynnig Cymraeg, er mwyn eu cynorthwyo i greu Cynllun Iaith, ac adnabod camau datblygu o ran hybu defnydd o'r Gymraeg.

5.25 O edrych ar y data diweddaraf 2021, mae'n ymddangos fod y canran o bobl sy'n meddiannu sgiliau Cymraeg yn genedlaethol (Cymru gyfan) ar draws Sir Wynedd ac yn lleol o fewn Ward Efailnewydd a Buan yn uwch na'r canrannau ar gyfer 2011. Nodir y gellir gosod amod er mwyn sicrhau fod arwyddion dwyieithog gyda'r Gymraeg yn gyntaf yn cael ei ddefnyddio ar y safle ynghyd a gosod nodyn yn cyfeirio'r ymgeisydd at wybodaeth ynglŷn â sut i greu Cynllun Iaith ac adnabod camau datblygu o ran hybu'r defnydd o'r Gymraeg ymhellach.

5.26 Bydd y datblygiad yma yn cynnig adnodd i bobl leol ynghyd a thwristiaid i'r ardal, a bydd yn cynnig cyflogaeth i hyd at 3 o weithwyr llawn amser a 9 weithwyr rhan amser. Ar gydbwysedd felly, nid oes tystiolaeth i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLl a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol gydag amodau ac na fyddai yn cael effaith weledol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth na'r Iaith Gymraeg

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Amodau Priffyrdd
4. Amod Dwr Cymru
5. Hysbysebion Cymraeg
6. Gorchudd di-lachar ar y paneli pv
7. Rhaid datgysylltu'r cyfarpar solar pv a'i symud o'r safle ar ôl cyfnod parhaus o beidio cynhyrchu ynni
8. Rhaid defnyddio'r adeiladau a ganiateir yma ar gyfer pwrpas amaethyddol neu'n atodol i ddefnydd amaethyddol o'r safle yn unig ac os daw ei ddefnydd i bwrpas amaethyddol o fewn yr uned i ben yn barhaol o fewn 10 mlynedd o ddyddiad cwblhau'r datblygiad yn sylweddol yna, oni bai i'r awdurdod cynllunio lleol ganiatáu defnydd neillog, bydd rhaid dymchwel yr adeilad a'i symud ymaith o'r tir ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn i'r datblygiad gymryd lle.
9. Gwelliannau bioamrywiaeth
10. Manylion pwyntiau gwefru ceir trydan

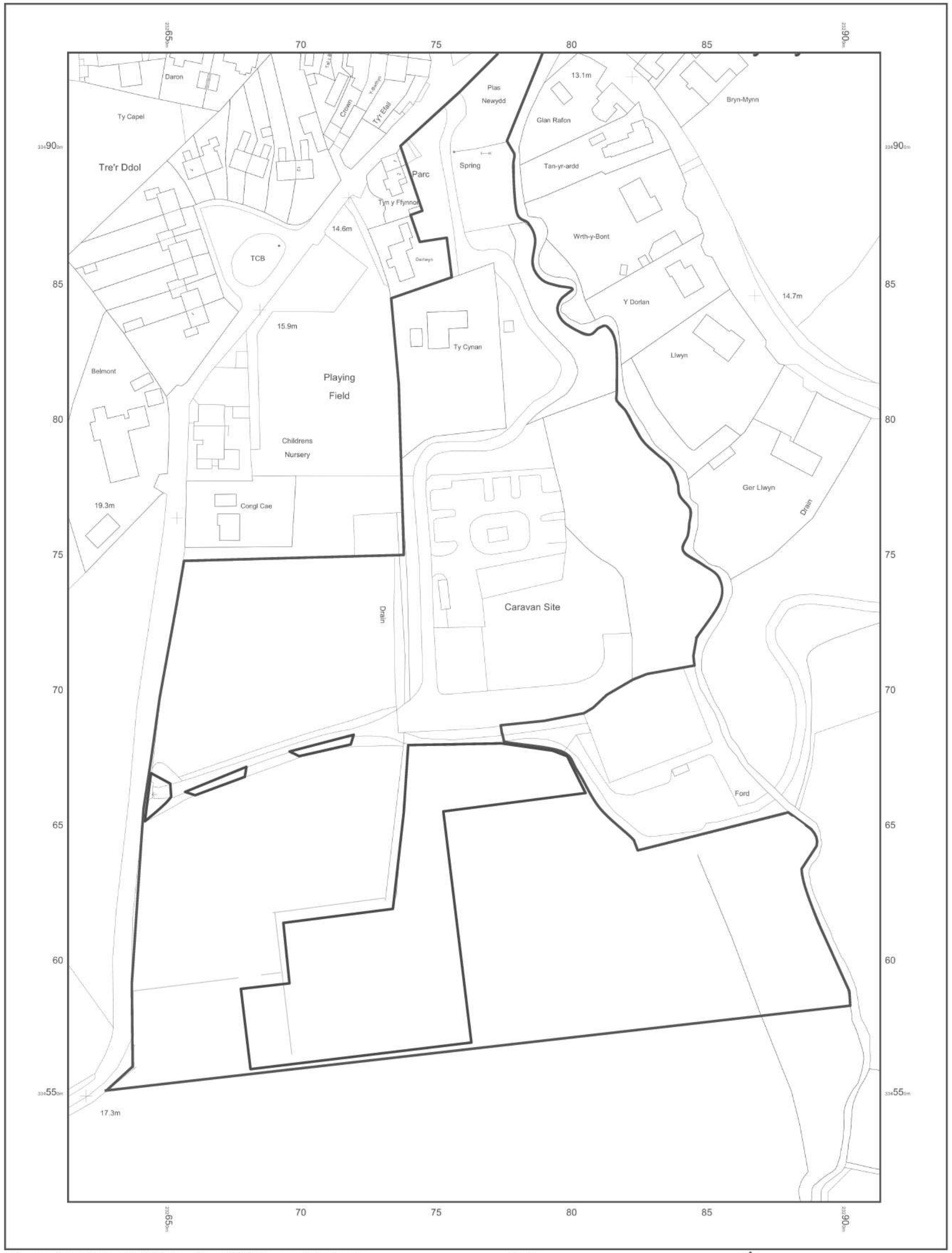
Nodiadau

SUDS

Datblygiad mawr

Cyfeirio’r datblygwr at wefan Comisiynydd y Gymraeg a’r Cynnig Cymraeg, er mwyn eu cynorthwyo i greu Cynllun Iaith, ac adnabod camau datblygu o ran hybu defnydd o'r Gymraeg

SITE LOCATION PLAN Rv1 24.11.2023



© Crown copyright and database rights 2021 Ordnance Survey 100048957.The representation of road, track or path is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

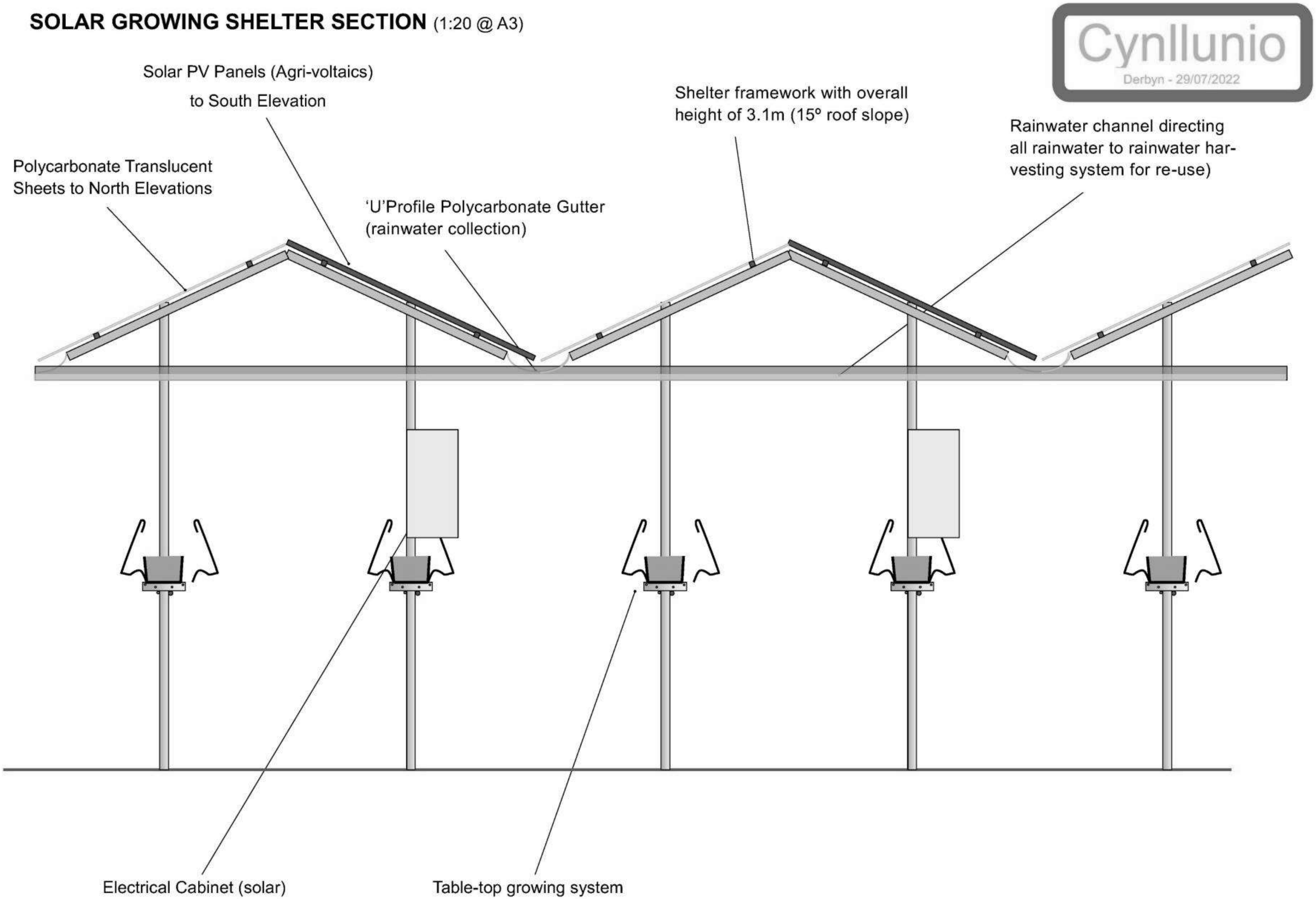
0m 1cm = 12.5m 62.5m

Scale 1:1250

North

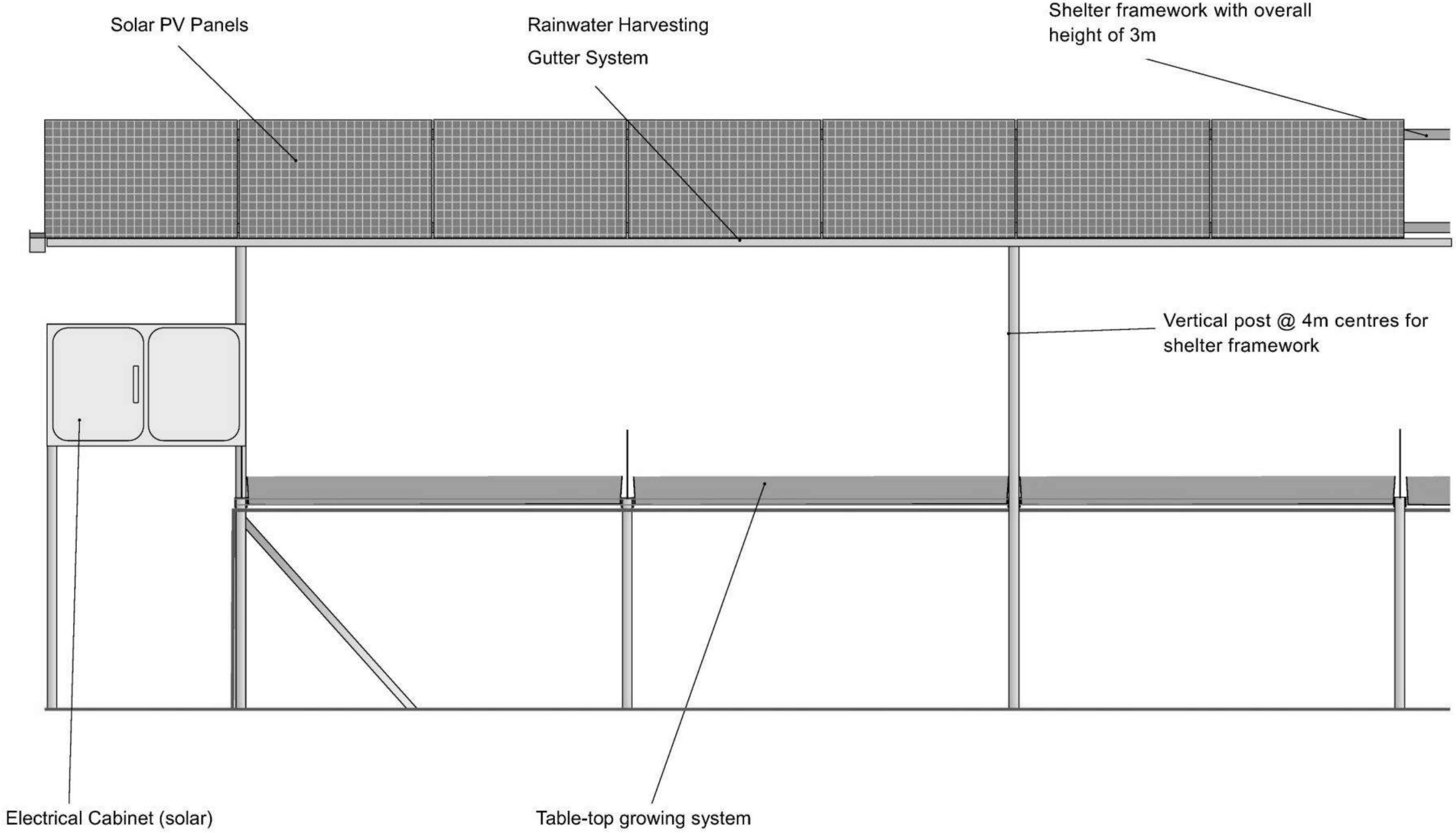
Supplied by: www.ukmapcentre.com
Serial No:223358
Centre Coordinates:232764,334723
Production Date: 16/09/2021 11:01:47

SOLAR GROWING SHELTER SECTION (1:20 @ A3)



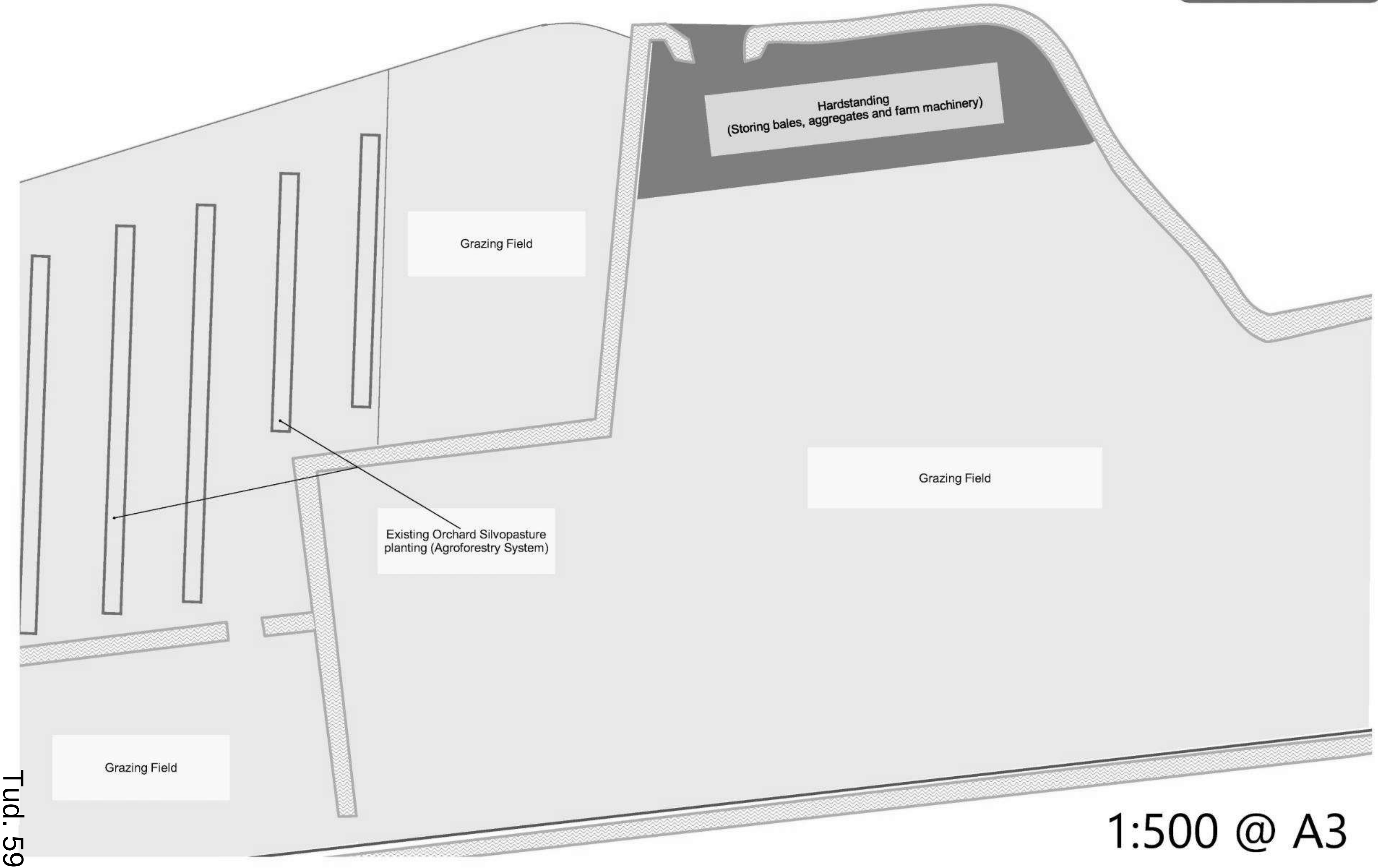
SOLAR GROWING SHELTER ELEVATION (1:20 @ A3)

Cynllunio
Derbyn - 29/07/2022



EXISTING BLOCK PLAN

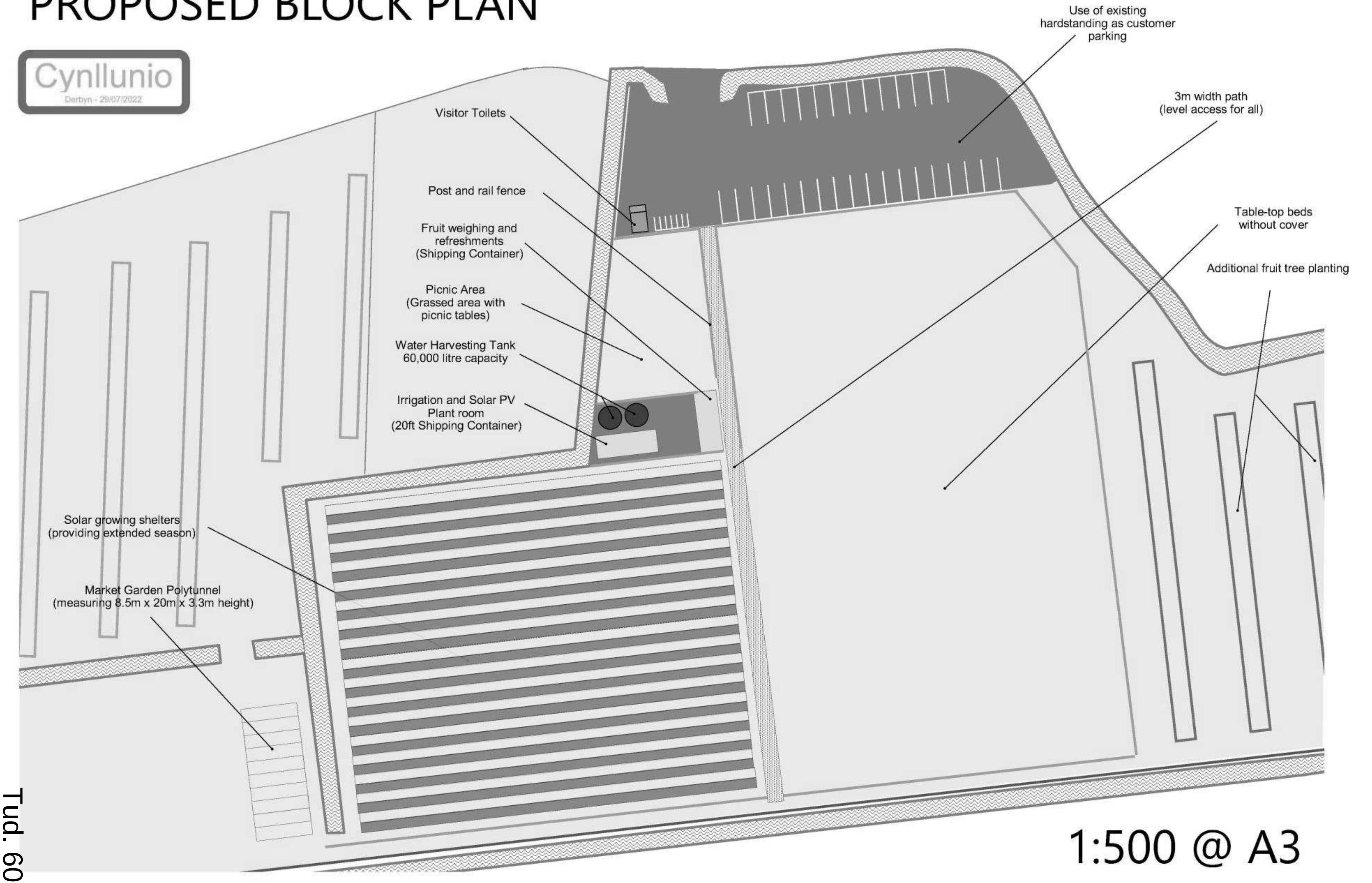
Cynllunio
Derbyn - 29/07/2022

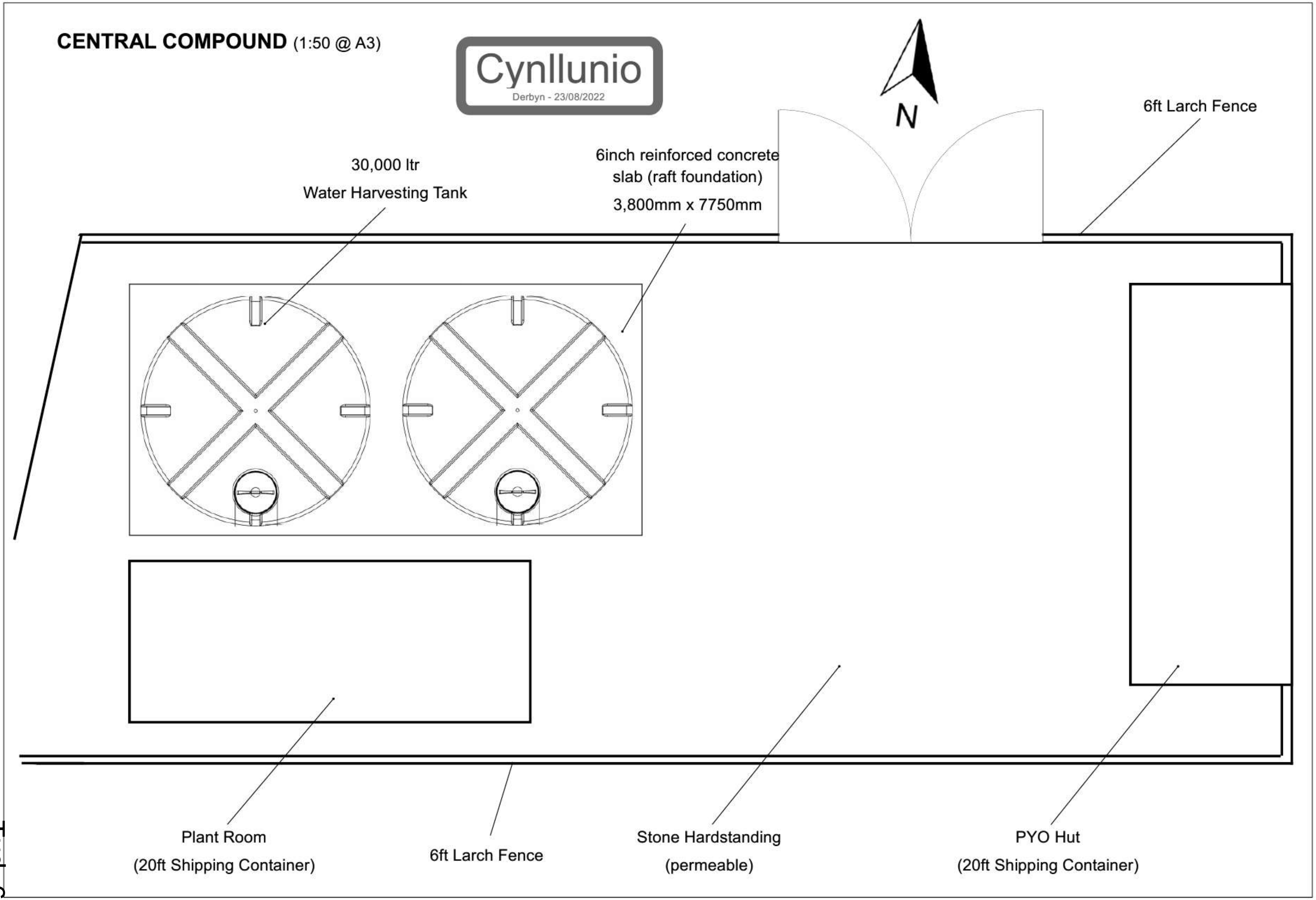


1:500 @ A3

PROPOSED BLOCK PLAN

Cynllunio
Derbyn - 29/07/2022

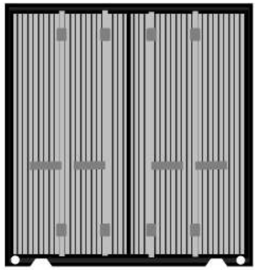



CENTRAL COMPOUND (1:50 @ A3)
Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022
N
6ft Larch Fence
30,000 ltr
Water Harvesting Tank
6inch reinforced concrete
slab (raft foundation)
3,800mm x 7750mm
Plant Room
(20ft Shipping Container)
6ft Larch Fence
Stone Hardstanding
(permeable)
PYO Hut
(20ft Shipping Container)

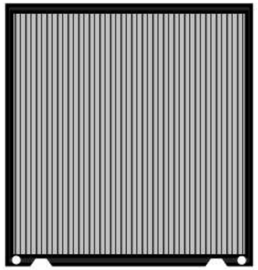
CONTAINERS (1:50 @ A3)

Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022

PLANT ROOM CONTAINER



Side Elevation



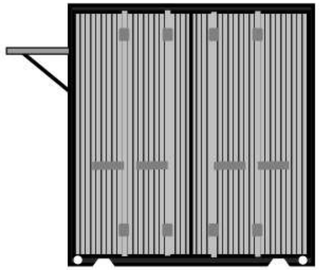
Side Elevation

Description:

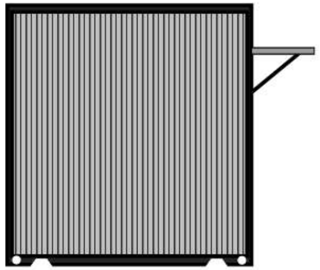
20ft Shipping Containers clad with vertical larch boarding to all elevations.

The PYO Hut will include an up and over hatch for serving customers which will be closed when not in use.

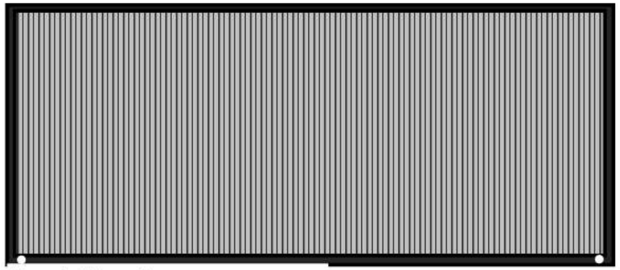
PYO HUT CONTAINER



Side Elevation

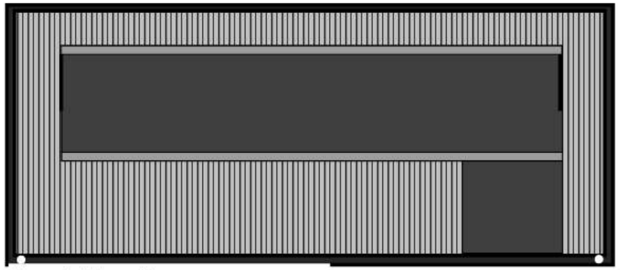


Side Elevation

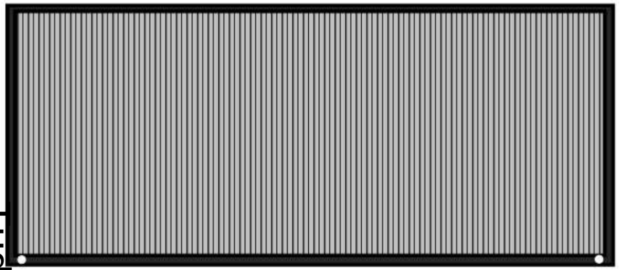


Front Elevation

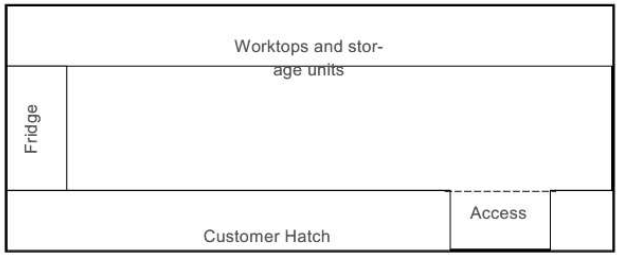
Plant Room Floorplan



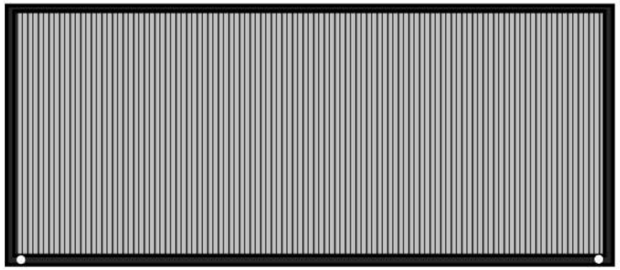
Front Elevation



Rear Elevation



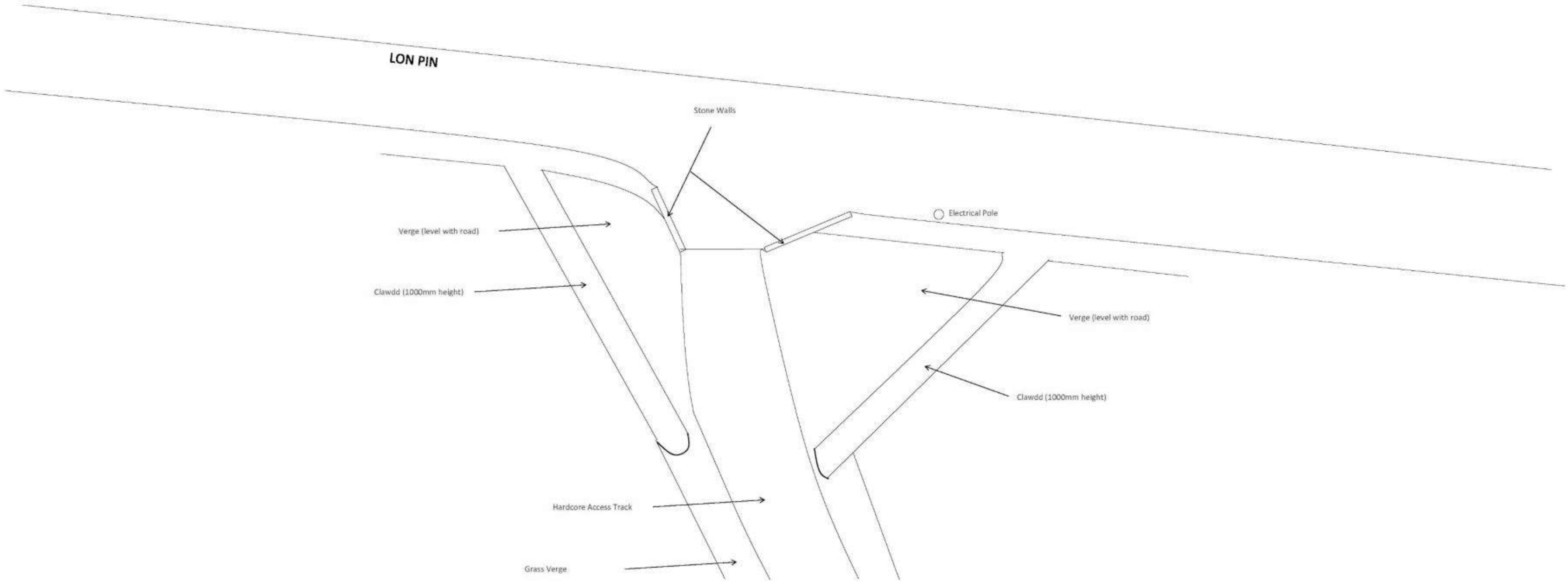
PYO HUT Floorplan



Rear Elevation

EXISTING SITE ENTRANCE

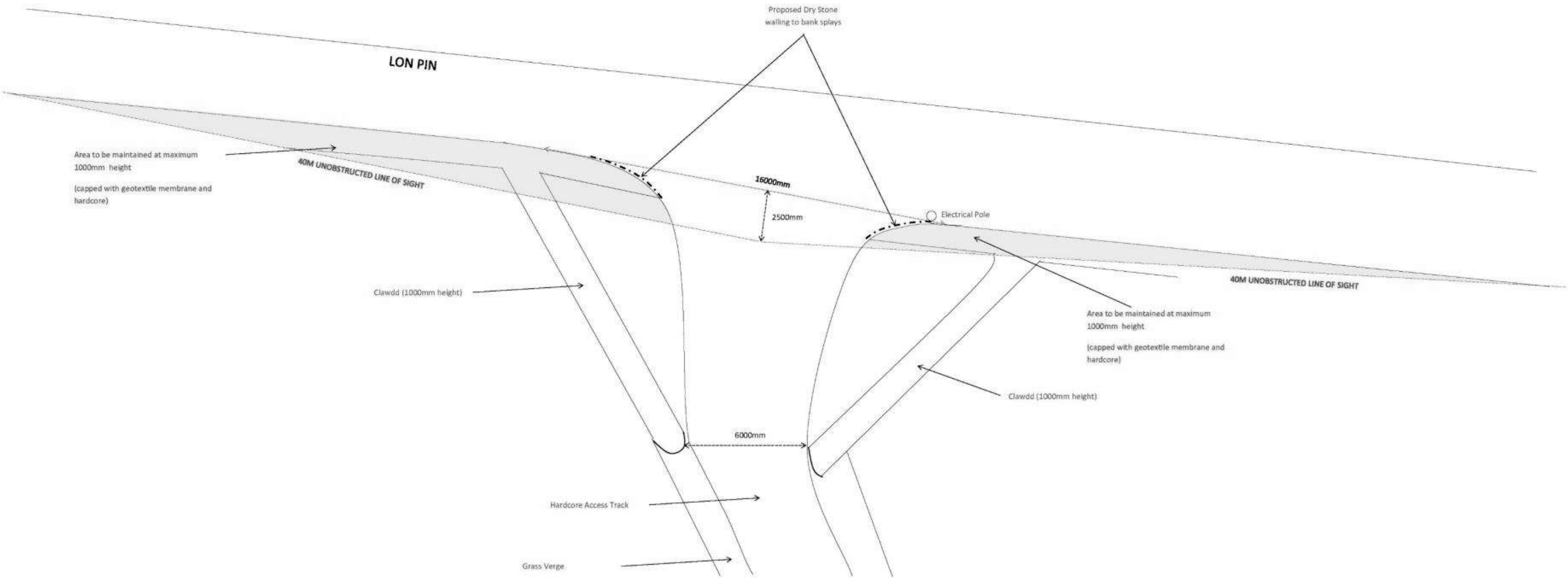
Cynllunio
Derbyn - 29/07/2022



EXISTING SITE ENTRANCE
SCALE 1:200 @ A3

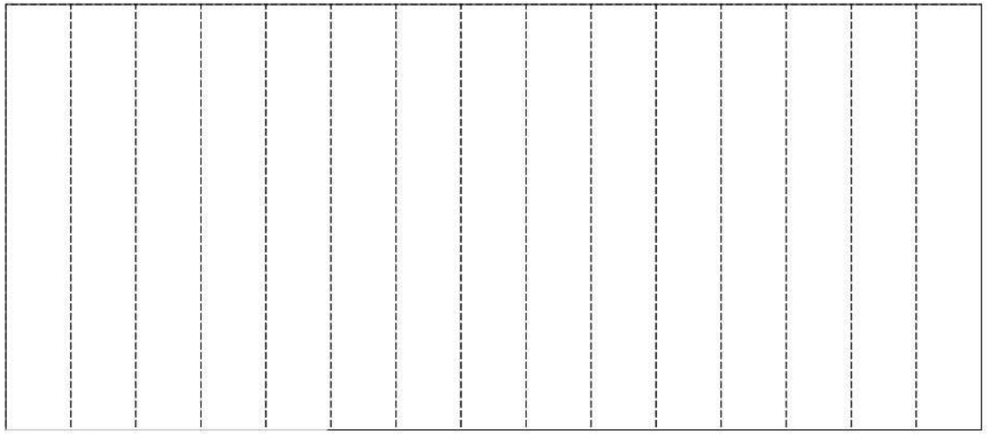
Cynllunio
Derbyn - 29/07/2022

PROPOSED SITE ENTRANCE

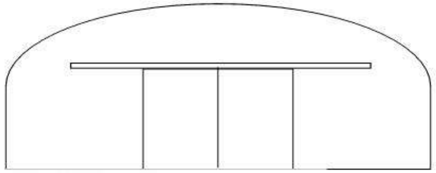


PROPOSED SITE ENTRANCE
SCALE 1:200 @ A3

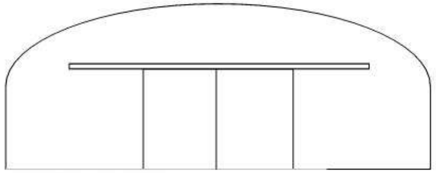
POLYTUNNEL (1:100 @ A3)



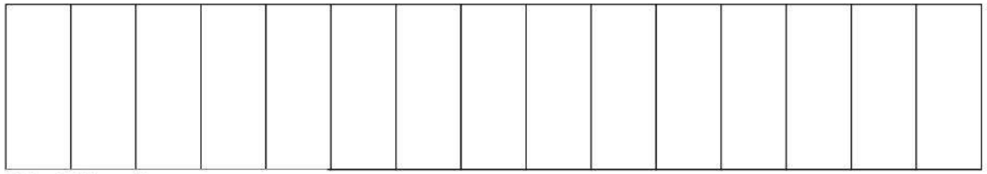
Floorplan



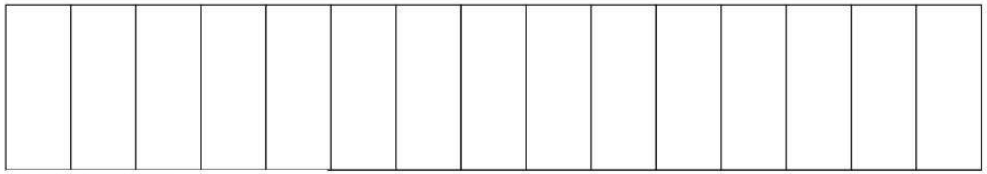
North Elevation



South Elevation



West Elevation



East Elevation

Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022

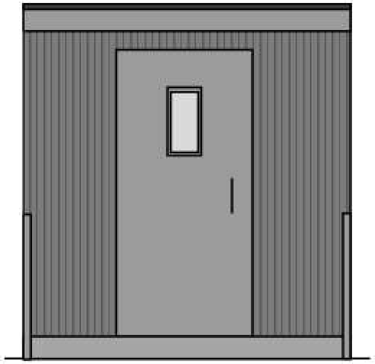
Description:

Proposed 8.5m x 20m polytunnel for the growing of heat loving crops such as Tomato, Cucumber, Peppers etc. as part of the proposed market garden enterprise. The tunnel will also be used for keeping poultry indoors during winter months during avian flu restrictions.

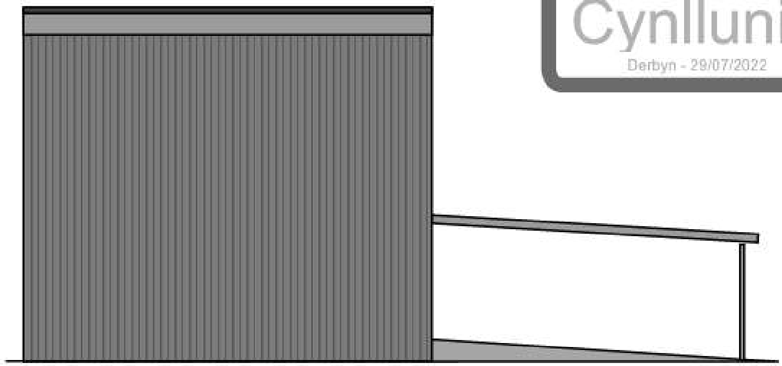
The polytunnel will consist of 16 ‘hoops’ (15 bays) with an overall height of 3.3m.

BPI Polythene covering which has a guaranteed lifespan of 7 years, however from experience would expect 10 year lifespan before needing to re-skin,

Cynllunio
Derbyn - 29/07/2022



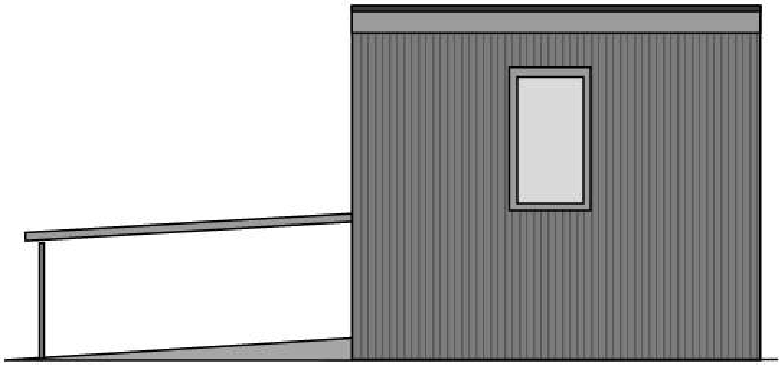
NORTH ELEVATION



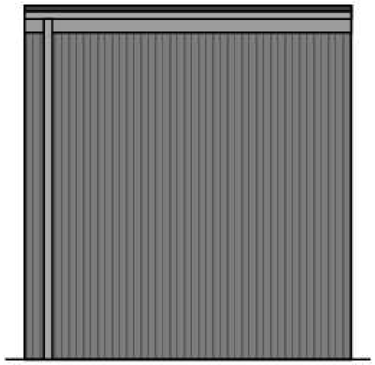
EAST ELEVATION

Description:

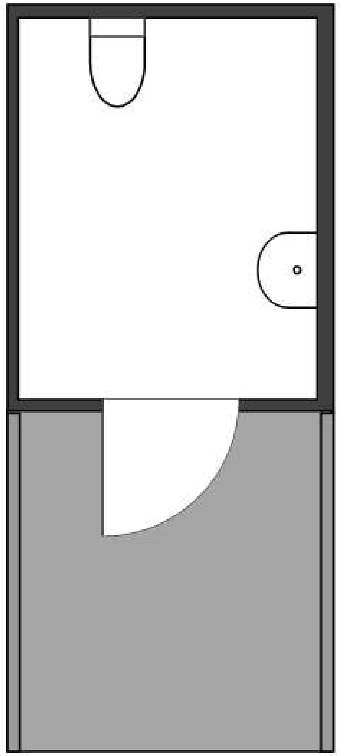
10ft x 8ft Larch clad shipping container converted to disabled toilet including access ramp and handrails. Connection to mains sewerage.



WEST ELEVATION



SOUTH ELEVATION



FLOORPLAN

Visitor Disabled Friendly WC

SCALE 1:50 @ A4