Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 5ED CHWEFROR, 2024

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

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

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif **C23/0463/18/LL**

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Plas Coch, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3PW (Trefniadau rhannu car ar gael)

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans 01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 26 Ionawr 2024)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

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

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

Annibynnol (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes
Anne Lloyd-Jones
Gruffydd Williams

Elwyn Jones
John Pughe Roberts

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. 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 15fed Ionawr 2024 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C23/0959/15/AC TIR STÂD GLYN RHONWY, LLANBERIS, GWYNEDD, LL55 4EL 19 - 42

Cais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C21/0934/15/AC ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Kim Jones, Elfed Williams, Menna Baines, Elwyn Jones, Sasha Williams, Iwan Huws a Berwyn Parry Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2. CAIS RHIF C23/0463/18/LL PLAS COCH, PENISARWAUN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3PW 43 - 65

Cais ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau.

Aelod Lleol: Cynghorydd Elwyn Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3. CAIS RHIF C23/0574/26/AC HEN GAPEL, CAEATHRO, GWYNEDD, LL55 2ST 66 - 85

Cais i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL (sy'n ymestyn caniatâd C09A/0412/26/LL ar gyfer codi 12 tŷ annedd a gwaith cysylltiedig) er ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau gwaith am bum mlynedd arall.

Aelod Lleol: Cynghorydd Menna Trenholme

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C23/0844/16/AM PARTH 7 PARC BRYN CEGIN, LLANDYGAI, GWYNEDD 86 - 97

Datblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio.

Aelod Lleol: Cynghorydd Dafydd Meurig

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.5. CAIS RHIF C23/0849/16/LL PARTH 7 PARC BRYN CEGIN, LLANDYGAI, GWYNEDD 98 - 110

Codi unedau diwydiannol newydd

Aelod Lleol: Cynghorydd Dafydd Meurig

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.6. CAIS RHIF C23/0850/16/LL PARTH 7 PARC BRYN CEGIN, LLANDYGAI, GWYNEDD 111 - 123

Codi unedau diwydiannol newydd

Aelod Lleol: Cynghorydd Dafydd Meurig

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.7. CAIS RHIF C23/0891/22/LL CPD TALYSARN CELTS, TALYSARN, LL54 6BY 124 - 142

Creu cae pêl-droed newydd a chodi sied storio.

Aelod Lleol: Cynghorydd Peter Thomas

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 15 Ionawr 2024

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

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, 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

Aelodau Lleol: Cyng. Beca Brown a'r Cyng. Craig ab Iago

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio (Rheolaeth Datblygu a Gorfodaeth), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Swyn Hughes ac Elen Morris (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio Amgylchedd) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/0564/23/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ei fod yn Aelod o Fwrdd Rheoli Adra

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

- Y Cynghorydd Elwyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0463/18/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elwyn Edwards (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C23/0864/04/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Craig ab Iago (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn). Yn eitem 5.3 (C22/0585/22/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Beca Brown (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/0564/23/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 11 Rhagfyr 2023 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

5.1 Cais Rhif C23/0463/18/LL
Plas Coch, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3PW

Cais ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys ymateb i bryderon am y datblygiad yng nghyd-destun ansawdd a diogelwch y gwaith adeiladu, sut mae'r adeilad yn gallu cael ei defnyddio heb ganiatâd cynllunio ac os oedd yswiriant priodol yn ei le.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, mai cais llawn ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau oedd dan sylw. Gan fod y bwriad wedi cael ei gwblhau eisoes heb ganiatâd cynllunio cais ôl weithredol oedd wedi ei gyflwyno. Eglurwyd bod yr uned wedi bod yn adeilad allanol a oedd yn cael ei ddefnyddio fel defnydd atodol i eiddo Plas Coch; bellach mae'r adeilad allanol wedi cael ei adnewyddu a'i drosi i un uned gwyliau modern.

Amlygwyd bod egwyddor y bwriad yn cael ei asesu yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) gyda'r polisi yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf, sef:

i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
ii. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Wrth ystyried y meini prawf, nodwyd bod yr adeilad yn bodoli yn barod ac nad oedd yn adeilad newydd - yn gwneud defnydd da o adeilad oedd wedi ei ddefnyddio yn atodol i'r eiddo preswyl,. Mae'r adeiald wedi ei leoli o fewn cwrtil yr eiddo presennol ac felly'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ystyriwyd bod y raddfa yn briodol gan nad yw'n creu llety gwyliau rhy fawr ac oherwydd bod yr uned yn cael ei ddefnyddio fel adeilad allanol eisoes, nid yw'n arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Ategwyd bod yr uned wedi ei leoli mewn man gwledig ger tai unigol sydd wedi eu gwasgaru, ac yn ei sgil ni fyddai yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal gan ei fod yn lleoliad tai preswyl gwasgaredig.

Amlygwyd y dylai unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymwysedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei drosi heb gynnal gwaith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Nodwyd nad oedd adroddiad strwythurol wedi ei gynnwys gyda'r cais gan fod yr eiddo wedi cael ei drosi yn barod - nid oedd gwerth i adroddiad strwythurol gan fod y newidiadau eisoes wedi eu cwblhau ar y safle.

Cyfeiriwyd at baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd, sydd yn nodi bod ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes gyda rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Pwysleisir ar yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd.

Wrth ystyried gormodedd ac ymateb i'r maen prawf – "Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.", amlygwyd bod angen sicrhau bod Cynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cynnwys gwybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau bod marchnad ar gyfer y math yma o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLl). Nodwyd bod Cynllun Busnes wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio yn tanlinellu'r bwriad a sut mae'r datblygiad yn ychwanegu at economi lleol drwy dwristiaeth. I'r perwyl hyn ystyriwyd fod y Cynllun Busnes yn cwrdd gyda'r maen prawf perthnasol yma.

Yng nghyd-destun materion gweledol, er nad yw'r bwriad yn golygu unrhyw addasiad i faint yr adeilad allanol, mae newidiadau i'r edrychiad blaen gyda gwydr yn cael i osod ar ran fwyaf yr edrychiad. Yn ogystal â hyn eglurwyd bod ffenest to, ffenestri eraill a drysau yn cael eu hail drefnu, gyda gorffeniad yr adeilad yn gwbl wahanol i'r adeilad blaenorol. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn ei gyfanrwydd nac yn effeithio Tirwedd o ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yn ormodol nac mewn ffordd sylweddol negyddol.

Er hynny, tynnwyd sylw at bryderon a dderbyniwyd yn nodi nad oedd yr uned yn gweddu gyda'r dirwedd a bod deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu gwaredu a'u disodli gan ddeunyddiau eraill. Ategwyd bod pryderon ynglŷn â'r newid yn yr adeilad yn creu effaith weledol negyddol, er nad yw'r cynlluniau yn dangos newid mewn siâp na maint i'r adeilad gwreiddiol. Amlygwyd bod newid sylweddol i'r edrychiad blaen gyda'r datblygwr wedi gosod gwydr ar hyd yr edrychiad, ond ystyriwyd and yw'r edrychiad yn wynebu'n uniongyrchol at dai cyfagos ac nad yw'n sylweddol nodweddiadol o'r ffordd gan mai edrychiad ochr sy'n wynebu'r ffordd mynediad. Er nad yw'r deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu cadw ni ystyriwyd fod y defnyddiau a ddefnyddiwyd yn cael ei ystyried yn annerbyniol ac nid ydynt yn effeithio ar gymeriad yr ardal yn ddigon sylweddol i greu effaith negyddol. Golygai hyn, bod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi PCYFF 3, PS 20 ac AT 1 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun materion cyffredinol a phreswyl, nodwyd er bod edrychiad yr adeilad wedi newid rhywfaint, ni ystyriwyd fod y newidiadau yn ormodol ac o ganlyniad nid yw'n effeithio gosodiad yr uned ar y safle. Er gellid dadleu fod y newidiadau sydd wedi cael ei gwneud yn rhai modern sy'n groes i gymeriad naws wledig yr ardal, ni ystyriwyd bod yr effaith yn ddigon sylweddol i'w ystyried yn annerbyniol yn nhermau'r polisi gan fod siâp a graddfa'r uned heb newid.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad nodwyd bod pryderon ynglŷn â lleoliad yr uned gwyliau ar ffordd gul sydd yn cael ei ddefnyddio gan bobl leol. Roedd pryderon ynglŷn â bod y defnydd uned gwyliau yn codi prysurdeb y ffordd gul ac yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos. Ymgynghorwyd gyda'r uned drafnidiaeth ynglŷn â'r mater yma ac nid oedd gan yr uned wrthwynebiad ynglŷn â'r elfen yma o'r datblygiad. Adroddwyd bod llecynnau parcio wedi eu clustnodi ar gyfer yr uned wyliau a modurdy ar gyfer yr eiddo preswyl.

Er gofyn sawl tro i'r ymgeisydd am ddatganiad Iaith ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad. Nodwyd bod yr arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad

manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. Yn yr achos yma roedd polisïau'r cynllun yn cefnogi datblygiadau twristiaeth yn unol â meini prawf penodol sy'n ymwneud a gormodedd, ac felly ystyriwyd yn yr achos yma, a gan fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol, na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith. Yn ogystal roedd modd gosod amod i sicrhau fod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio ar y safle ac felly'r bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 a'r CCA perthnasol.

Cyfeiriwyd at nifer o bryderon a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus gyda rhai ohonynt tu hwnt i faterion cynllunio. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth ynglŷn â bod yr eiddo gwreiddiol ar y safle hefyd yn llety gwyliau oherwydd bod hawl ar hyn o bryd i newid defnydd o eiddo preswyl i lety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Pwysleisiwyd, yn yr achos yma mai'r cynlluniau sy'n destun y cais fydd yn cael eu cymeradwyo ac mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd sicrhau fod y datblygiad yn unol â'r hyn fydd yn cael ei benderfynu.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd â gofynion y polisïau perthnasol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:

- Bod esiamplau da o ysguboriau wedi eu trawsffurfio i'w cael, ond yn anffodus nid yw hwn yn un ohonynt
- Nid oes unrhyw fath o gydweithio / trafodaethau wedi digwydd yn ystod y datblygiad rhwng yr ymgeisydd a'r cymdogion
- Nid yw'r gymuned yn cytuno gyda'r bwriad – yn annerbyniol ac yn anghydweld gyda barn y swyddogion
- Ni fyddai gosod amodau yn cyfarch y pryderon
- Bod newid i faint ac uchder yr adeilad gwreiddiol – y datganiadau hyn yn anghywir
- Bod awgrym nad oedd angen caniatâd cynllunio yn anghywir
- Bod effaith ar breifatrwydd cymdogion – gyda'r gwydr ar flaen yr adeilad, mae'r holl adeilad yn ymddangos fel ei fod wedi goleuo i fyny – hyn yn groes i egwyddorion awyr dywyll
- Bod mynediad i'r eiddo ar hyd trac sy'n cael ei rannu - bod y gwrych yn 'agored' i'r trac ac felly'n rhoi argraff bod pobl yn busnesa o gwmpas y safle. Yr eiddew, oedd ar y gwrych gwreiddiol oedd yn sgrinio'r eiddo wedi ei waredu. Bydd sgrinio newydd yn cymryd blynyddoedd i aeddfedu
- Na ddefnyddiwyd adeiladwyr na deunyddiau lleol
- Bod defnydd o'r twba poeth yn creu sŵn – hon yn ardal dawel.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;

- Bod yr ysgubor mewn cyflwr gwael
- Ei fod wedi addasu adeilad presennol yn AirBnB - o safon da mewn safle da
- Ei fod wedi buddsoddi lot o arian i gyflawni'r fenter
- Nid oedd wedi derbyn unrhyw gwynion
- Ei fod yn cyflogi pobl leol i lanhau, garddio a golchi ffenestri
- Ei fod wedi gwneud adolygiad o'r nifer AirBnB yn yr ardal
- Ei fod yn cyfarch y pryder 'gweld i mewn i'r eiddo' drwy addasu'r ffenestri a phlannu mwy o blanhigion i sgrinio'r eiddo yn well
- Ei ddymuniad oedd gweithio a byw yn lleol

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

- Mai cais olweithredol oedd dan sylw

- Yr eiddo bellach wedi ei drosi o gwt allanol i adeilad moethus - y datblygiad wedi bod ar y gweill ers tro byd
- Sawl cwyn wedi ei dderbyn dros y blynyddoedd am y datblygiad – tarfu ar dawelwch cymdogion agos a dygymod a thrafferthion cludo deunyddiau i'r safle
- Amlwg o'r addasiadau bod angen caniatâd cynllunio
- Bod y Cyngor Cymuned wedi datgan eu gwrthwynebiad
- Bod yr addasiadau yn sylweddol - to a ffenestri yn uwch na'r gwreiddiol - dylai cais llawn fod wedi ei gyflwyno
- Angen lluniau o'r hen adeilad er mwyn cymharu maint
- Swyddogion gorfodaeth wedi ymweld â'r safle Tachwedd 2022 - dim gwybodaeth wedi ei dderbyn o'r ymweliad hwn
- Awgrymu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle

d) Cynigwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle i geisio gwell dealltwriaeth o effaith y datblygiad ar breifatrwydd cymdogion, ynghyd a gweld maint y datblygiad yn ei gyd-destun

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

- Bod rheolau Cynllunio wedi eu gosod am resymau – diffyg parch yma
- Pryder am ddiffyg rhannu gwybodaeth a diystyru gohebiaeth
- Bod goredrych yn bryder

PENDERFYNWYD: Cynnal ymweliad safle

5.2 Cais Rhif C23/0864/04/LL
Parc Y Derw Goed, Llandderfel, Gwynedd, LL23 7HG

Adeiladu annedd amaethyddol newydd (Ail-gyflwyniad)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi tŷ amaethyddol newydd a modurdy ar wahân ar lecyn o dir ym Mharc y Derw Goed, Llandderfel. Gorwedd y safle mewn lleoliad uchel ymhell tu allan i unrhyw ffin datblygu cydnabyddedig felly yn safle cefn gwlad agored. Gwasanaethir y safle gan drac cilffordd 'byway' a rhed llwybr cyhoeddus rhif 42 Llandderfel i'r gogledd o'r safle. Mae'r safle o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig ac wedi ei adnabod fel Ardal Cadwraeth Arbennig (SAC) Ffosffad. Mae'r caeau i'r de o'r safle wedi eu hadnabod fel Safleoedd Bywyd Gwyllt Lleol.

Eglurwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o gais C23/0409/04/LL am union yr un bwriad. Fe wrthodwyd y cais 17 Gorffennaf 2023, o dan hawliau dirprwyedig am nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion lleoli annedd amaethyddol oherwydd ei bellter o'r fferm.

Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, llythyrau o gefnogaeth gan NFU Cymru a Chyngor Amaeth Gwas ynghyd â Chynllun Busnes gan Gyswllt Ffermio (cyfrinachol) fel rhan o'r cais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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

Cyflwynwyd Cynllun Busnes fel rhan o'r cais oedd wedi ei baratoi gan Farming Connect yn cadarnhau fod yr ymgeisydd yn ffermio mewn partneriaeth gyda'i dad ers 2012. Nodwdy bod y Cynllun Busnes yn rhoi cefndir o'r fenter ynghyd â manylion am faint y daliad, niferoedd stoc, gofynion llafur a manylion ariannol am hyfywdra'r fenter. Byddai'r bwriad felly yn ail annedd ar fferm sefydledig, gyda'r ymgeisydd yn rhedeg y fferm gyda'i dad. Cyfeiriwyd at y meini prawf isod, gan nodi wrth ystyried yr angen;

a) *bod angen swyddogaethol presennol clir wedi'i sefydlu;*
b) *bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, nid â gofyniad rhan-amser;*
c) *bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y byddant yn parhau felly;*
d) *na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan annedd arall na thrwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw;*
e) *bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft, lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni.*

Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod yr ymgeisydd yn cyfarfod â gofynion profion a), b) a c) a nodir uchod ac fel y nodwdy, nid oes adeiladau traddodiadol addas a ellir eu haddasu i dŷ ar y daliad i gyfarfod prawf d).

Amlygwyd bod y safle dan sylw yn dir amaethyddol o ansawdd gwael, ble ceir trac presennol a chyflenwad dŵr a thrydan agos. Fe ddadleuir ei fod yn safle sy'n swatio'n naturiol tu ôl i fryncyn, wedi ei sgrinio'n dda a ble gellir gwella bioamrywiaeth. Ategwyd bod yr ymgeisydd eisiau osgoi lleoli'r tŷ mewn safle amlwg yn y dirwedd, gan ystyried hwn yn le cysgodol wedi ei sgrinio'n dda. Mae'r safle oddeutu 650 medr fel hed y fran i ffwrdd o dŷ fferm Derw Goed a'r adeiladau fferm gysylltiedig.

Tra'n gwerthfawrogir eglurhad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi eu llwyr argyhoeddi na fyddai posib datblygu ar rai o'r lleoliadau a ddiystyriwyd, megis ar dir ger y tŷ fferm neu ar leoliadau eraill na ddangoswyd yn y dyffryn yn agosach i'r fferm. Ystyriwyd bod opsiynau eraill ar gael i fonitro tir, megis camerâu cylch cyfyng. Ystyriwyd hefyd bod lleoliad y tŷ arfaethedig yn llechfeddiannu yn afresymol i gefn gwlad ac yn ormodol ar wahân o'r daliad fferm ble y byddai'n annog darnio'r fferm, ac felly yn groes i ofynion rhannau 4.7.1 a 4.12 o NCT 6.

Ni dderbyniwyd unrhyw brisiad marchnad agored (llyfr coch) fel rhan o'r cais. Mae polisi NCT 6 yn datgan dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi ein gwir argyhoeddi mai hwn yw'r lleoliad mwyaf addas i dŷ amaethyddol heb sicrwydd fod yr eiddo yn mynd i fod yn fforddiadwy i'r hir dymor. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisïau PCYFF 1 a PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a rhannau 4.7.1 , 4.12 a 4.13 o Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) sy'n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.

Nodwyd bod dyluniad a mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, materion ffyrdd yn dderbyniol ac amodau wedi eu cynnig ar gyfer rheoli'r materion Bioamrywiaeth a goresgyn y materion draenio.

O ran casgliadau, nodwyd fod y bwriad yn parhau yn groes i ofynion lleoli NCT 6 gan y byddai'r tŷ amaethyddol yn ormodol ar wahân o'r fferm bresennol. Cwestiynwyd hefyd os yw'r lleoliad yn gallu sicrhau fod yr eiddo yn gallu bod yn fforddiadwy yn hir dymor, petai'r defnydd amaethyddol yn dod i ben. Gwrthodwyd y cais blaenorol am union yr un bwriad, ac er bod ychydig mwy o gyfiawnhad wedi ei gyflwyno ar y cais gerbron, nid oedd y swyddogion wedi ein gwir argyhoeddi mai'r lleoliad yma oedd y mwyaf addas i dŷ amaethyddol. Er bod rhai materion yn ymwneud â mwynderau a ffyrdd yn dderbyniol, nid oedd y bwriad yn cwrdd â'r holl ystyriaethau polisi perthnasol. Datganwyd y pryderon hyn mewn ymateb i ymholiad cyn cais ac yn y gwrthodiad blaenorol ond dewisodd yr ymgeisydd fwrw ymlaen gydag ail gyflwyno'r cais. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
   - Bod y ffarm wedi bod o fewn perchnogaeth y teulu ers 80 mlynedd
   - Bod yr angen wedi cael ei brofi
   - Bod lleoliad y cais wedi ei ystyried yn ofalus – achosion o gŵn yn lladd defaid ac o yrru dros y tir – byddai lleoliad y tŷ yn fodd o gadw llygad ar ddigwyddiadau 24awr
   - Bod y safle yn ganolog i dir y fferm – cadw llygad ar stoc sydd allan drwy'r flwyddyn
   - Bod y safle mewn lle cysgodol
   - Bod trac mynediad mewn bodolaeth
   - Nad yw'r safle yn weledol o'r ffordd
   - Byddai adeiladu annedd yn lleihau'r angen i symud a theithio
   - Bod y caeau sydd agosaf at y fferm yn gaeau cynhyrchiol (pori a silwair)
   - Bod y lleoliad yn galw am bresenoldeb i oresgyn problemau digwyddiadau ac yn darparu cartref i deulu ifanc, lleol

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
   - Nad yw'r safle i'w weld o nunlle, ond o'r fferm
   - Bod yr ymgeisydd wedi cydymffurfio gyda materion bioamrywiaeth
   - Mater o farn yw'r lleoliad
   - Bod cais arall wedi ei ganiatáu gyda 2 filltir rhwng y fferm a safle'r bwriad – sut bod y cais hwnnw felly o blaid y polisi a hwn yn erbyn?

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad - bod y tŷ mewn lle delfrydol i warchod stoc ac i leihau ol troed carbon

d) Mewn yamteb i gwestiwn ynglŷn ag amod i sicrhau meddiannaeth amaethyddol nododd y Pennaeth Cynorthwyol y byddai rhaid gosod amod fyddai yn cyfyngu'r defnydd i amaethyddiaeth yn unig ynghyd ag amod fyddai'n cyd-fynd ag amodau tai fforddiadwy / pris fforddiadwy ac amodau safonol.

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad, yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Yn unol gyda'r cynlluniau.**
2. **5 mlynedd.**
3. **Deunyddiau / gorffeniadau**
4. **Amod defnydd menter wledig**

5. **Cyfyngu i ddefnydd C3 yn unig**
6. **Tirweddu**
7. **Gwelliannau Bioamrywiaeth.**
8. **Manylion ffens terfyn**
9. **Enw Cymraeg i'r datblygiad**

Nodyn
SUDS
Gwarchod llwybr cyhoeddus

5.3 Cais Rhif C22/0585/22/LL

Tir gyferbyn Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a pharcio a thirweddu cysylltiol (cynllun diwygiedig).

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Uned Polisi

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi i lwybr cyhoeddus yn y pen draw sy'n rhedeg rhwng y cae sy'n destun y cais a'r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn). Eglurwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C21/0430/22/LL, ac yn gynharach C20/0853/22/LL.

Tynnwyd sylw bod y cais gerbron yn cynnwys e-bost gan yr asiant dyddiedig 15.07.2022 yn amgáu llythyr gan Tai Teg dyddiedig 28 Tachwedd 2019 yn datgan fel a ganlyn: "Mae eich cais wedi ei gymeradwyo. Gallwch nawr fynd ati i chwilio am eiddo ar wefan Tai Teg ac i wneud cais os gwelwch eiddo sydd yn addas. Plîs noder:- pwysig eich bod yn darllen yr isod er mwyn deall yr hyn sydd angen eu cwblhau os am ymgeisio am yr eiddo". Nid yw'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu'n fanwl ar gyfer codi eiddo fforddiadwy ei hun ac er bu i'r Cyngor ofyn am dystiolaeth bellach o angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy hunan-adeiladu gyda'r cais, ni dderbyniwyd ymateb yn oes y cais, a bod y trafodaethau hyn yn deillio yn ôl i fis Mawrth 2023

Nodwyd bod y cais gerbron y pwyllgor cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Penygroes fel y'i nodir yn y CDLl. Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellid dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

Ni ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais fod safle'r cais yn cyffwrdd â'r ffin ddatblygu gyda bwlch rhwng y safle a'r ffin ddatblygu (sydd yn ymddangos yn llwybr cyhoeddus). Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio fel lleoliad yng nghefn gwlad agored ac felly nid yw'n berthnasol i'w ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.

Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o'r CDLl yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dŷ menter wledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o'r math hwn wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn.

Amlygwyd bod prisiau tai wedi codi yn sylweddol ers y cais blaenorol ac ar yr adeg hynny cadarnhaodd yr Uned Strategol Tai y byddai angen disgownt o 45% er mwyn gwneud yr eiddo yn fforddiadwy. Nodir byddai disgownt o 45% ar y prisiad £225,000 yn dod a phris i lawr i £123,750, a gellir ystyried hyn yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl ganolradd. Serch hynny mae pryder ynglŷn â phrisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, a bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodwyd fod y CDLl ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth.

Nodwyd hefyd fod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn, a bod pryder y byddai darparu cwrtil o'r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo yn y pen draw a allai olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hynny, ystyriwyd fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLl a CCA Tai Fforddiadwy o ran sicrhau uned fforddiadwy am byth a'r arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth (cynnwys amodau os cais i'w ganiatáu), materion trafnidiaeth a mynediad, materion gweledol, preswyl a chyffredinol ynghyd a materion ieithyddol nodwdy bod y datblygiad yn dderbyniol, ond yn ei gyfanrwydd, ystyriwyd bod y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy ar gyrion tref Penygroes yn annerbyniol, ac yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dŷ newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtil ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y llofftydd fyddai'n diwallu'r angen/maint yr eiddo; a meini prawf 1,2 a 3 o bolisi PCYFF 2 o ran cydymffurfio a pholisïau lleoli a chenedlaethol a dwysedd datblygu. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

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

- Bod y cais yn un am dy fforddiadwy gan yr un ymgeisydd ac o'r blaen
- Bod y tir wedi ei roi iddo gan aelod o'r teulu
- Bod y cais wedi bod gerbron y Pwyllgor yn Rhagfyr 2021 ac roedd yr Aelod Lleol ar y pryd yn gefnogol
- Bod trafodaeth fanwl wedi bod ar y cais yn ystod y Pwyllgor a bod cynnig wedi ei wneud i ganiatáu gan ddatgan sylw nad oedd y cais mewn cefn gwlad agored
- Bod y safle wedi ei leoli tua 1.5m o'r ffin datblygu gyda llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y ffin a'r safle
- Bod pryder wedi ei amlygu bod y bwriad yn rhy fawr ei faint - yr ymgeisydd wedi lleihau maint arwynebedd y bwriad ac wedi ail gyflwyno cais
- Bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda Tai Teg ond ymddengys bod y drafodaeth yn mynd rownd mewn cylchoedd oherwydd elfennau hunan adeiladu ac elfennau tai fforddiadwy - yr ymgeisydd yn ceisio ei orau i oroesi hyn
- Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai cytundeb 106 yn aros ar y tŷ i'r dyfodol
- Bod yr ymgeisydd wedi ymateb i ofynion y Pwyllgor

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

- Ei fod yn annog i'r Pwyllgor fynd yn groes i'r argymhelliad, i sicrhau tegwch

- Bod hogyn ifanc lleol eisiau byw a magu teulu yn ei gymuned - bydd yn defnyddio gwasanaethau Gwynedd, ysgolion Gwynedd ac yn cefnogi'r economi leol
- Bod diffyg tai i bobl leol. Pan fydd opsiwn yn codi i gadw pobl yn lleol yn ein cymunedau ei fod yn awyddus o gefnogi hyn
- Nid yw'r safle yng nghanol cefn gwlad – mae rhwng dau dŷ – llenwi bwlch sydd yma
- Nid yw'r ffin datblygu yn dilyn llinell syth
- Bod trac mynediad a gwasanaethau yno yn barod
- Barn yn unig yw bod maint y tŷ yn rhy fawr
- Cais i'r Pwyllgor gefnogi y cais; i'r ymgeisydd aros yn lleol a magu teulu yn ei gynefin

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais, yn groes i'r argymhelliad.
Rhesymau:

- Nad yw'r llain tir 'yng nghanol cefn gwlad'
- Yn cydymffurfio gyda PCYFF1 TAI 15 a 16 - agosatrwydd at y ffin datblygu

Mewn yamteb nododd y Pennaeth Cynorthwyol, nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno bod yr ymgeisydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy a bod y cais dan sylw yn un am dŷ mawr (nad oedd yn fforddiadwy). Ategodd hefyd nad oedd tystiolaeth ysgrifenedig wedi ei dderbyn o sefyllfa Tai Teg. Awgrymodd y gellid gohirio'r penderfyniad a cheisio eglurder o'r sefyllfa

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

- A fyddai modd gwahanu'r tir i ffwrdd o'r eiddo a gwneud y llain tir ar gyfer y datblygiad yn llai?
- A fuasai cais am dri llofft yn rhy fawr? Yn mynd dros y trothwy?
- Pam y dylai tai fforddiadwy fod yn fach ei maint ar gyfer pobl leol
- A fuasai gosod tŷ ar y safle yma yn ymestyn y ffin?

PENDERFYNWYD

- **Gohirio'r cais er mwyn derbyn tystiolaeth ysgrifenedig o sefyllfa'r ymgeisydd gyda Tai Teg**
- **Ystyried lleihau arwynebedd maint y tŷ**
- **Ystyried opsiynau i wahanu'r tir / lleihau maint y llain tir**

5.4 Cais Rhif C21/0564/23/LL
Tir Ger Glyntwrog Inn, Llanrug, Caernarfon, LL55 4AN

Cais ar gyfer codi 3 uned breswyl fforddiadwy (dau dy a byngalo)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Uned Strategol Tai

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 3 tŷ fforddiadwy cymdeithasol, un pâr o dai deulawr ac un byngalo. Bwriedir adeiladu mynedfa newydd ar gyfer creu ffordd mynediad o fewn y safle ynghyd a darparu wyth llecyn parcio a man casglu biniau. Eglurwyd bod y cais yn wreiddiol am 4 tŷ deulawr, ond fe'i diwygiwyd i 3 yn dilyn gwrthwynebiadau cyhoeddus a phryderon swyddogion i'r cynllun. Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor oherwydd y diddordeb a gwrthwynebiad lleol i'r cais.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y tai arfaethedig wedi eu lleoli rhwng safle tŷ tafarn a adnabyddir fel Glyntwrog a thŷ unllawr pâr a adnabyddir fel Bryn Siriol. Ategwyd bod y safle ar fymryn o lethr ac nad yw wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd penodol; y safle tu allan i ffin ddatblygu Llanrug, ond yn cyffwrdd yn union â ffin ddatblygu Llanrug fel y'i diffinnir yn y CDLl . Eglurwyd bod Llanrug wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol yn y CDLl, ond gan fod y safle tu allan i'r ffin datblygu, polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') sy'n berthnasol i'r bwriad. Mae Polisi TAI 16 yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi.

Lefel cyflenwad dangosol o dai i Lanrug dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y CDLl, yw 61 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 51 uned wedi eu cwblhau yn Llanrug (37 ar safleoedd ar hap a 14 ar ddynodiadau tai T44 a T45). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2023 yn 5 o unedau. Mae un uned ar ddynodiad T44 (Cae'r Ysgol) yn parhau yn y banc tir (wedi cychwyn Ebrill 2023). Mae hyn yn golygu felly diffyg o 4 uned.

Ar sail y wybodaeth yma, a gan na fyddai'r datblygiad yn golygu y byddai Llanrug yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol nid oedd angen cyfiawnhad ar sail y nifer o dai yn Llanrug. Serch hynny, gan fod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac yn gallu cael ei ystyried fel safle eithrio gweledig, mae polisi PCYFF 1 a THAI 16 hefyd yn gofyn am gyfiawnhad.

Mae polisi TAI 15 a'r CCA TAI Fforddiadwy yn gofyn bod tai newydd o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws a thŷ fforddiadwy. Yn unol ag anghenion PCC, derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant bydd yr unedau yn cwrdd gyda Safonau Ansawdd Dylunio Cymru a hefyd yn cwrdd gyda'r safonau tai am byth. Er bydd y byngalo o arwynebedd llawr mwy na'r hyn sy'n cael ei ganiatáu yn y CCA am uned fforddiadwy, oherwydd ei fod yn uned ar gyfer anghenion arbennig ystyrir fod cyfiawnhad rhesymol ar gyfer yr arwynebedd llawr ychwanegol. Gan fydd y tai yn cael ei ddarparu gan landlord cymdeithasol , bydd yr unedau yn cael eu gwarchod fel unedau fforddiadwy am byth ac mae modd sicrhau hynny trwy gytundeb 106.

Yng nghyd-destun llecynnau agored mwynderol, amlygwyd bod Polisi ISA 5 ('Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd') yn ceisio darpariaeth o lecynnau agored o fewn datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy o unedau ble nad ydyw llecynnau agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Gan fod y bwriad hwn o dan y trothwy a nodir yn y polisi, nid yw'n berthnasol ystyried yr agwedd yma.

Yng nghyd-destun materion gweledol nodwdy bod ffin datblygu pentref Llanrug wedi ei gosod mewn 2 ddarn ac mae'r patrwm datblygu yn eithaf tameidiog o gwmpas y safle. Lleolir y safle bwriedig ger clwstwr bach o dai wedi ei amgylchu gan ffin datblygu a thŷ tafarn Glyntwrog sydd tŷ allan i'r ffin datblygu. Mae'r adeiladau sydd gyferbyn y tŷ tafarn tu mewn i'r ffin. Mae'r cae ar hyn o bryd yn wag ac yn cyfrannu at deimlad o ardal agored rhwng y tai presennol a'r tŷ tafarn. Er hynny, nid yw'r gwagle yn un sylweddol ac mae natur y datblygiad yn dilyn patrwm datblygu'r ardal gyda'r tŷ tafarn a'r gyffordd yn ffin yn amlygu ymdeimlad o ddiwedd naturiol i'r pentref.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, roedd pryder am effaith y cynllun gwreiddiol oherwydd uchder a lleoliad y tai yn amharu ar fwynderau tŷ cyfagos, Bryn Siriol. Yn dilyn trafodaethau, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig gyda'r cynllun wedi lleihau i 3 tŷ

gyda byngalo wrth ochor Bryn Siriol. Gyda'r tir yn rhedeg i fyny o'r briffordd ar lethr, dangoswyd lefelau ar y cynlluniau diwygiedig fod bwriad i leihau uchder y safle i'r cefn. O ganlyniad, bydd crib y byngalo tua'r un uchder a Bryn Siriol.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, amlygwyd bod gan yr Uned Trafnidiaeth pryder am y cynlluniau gwreiddiol, ond wedi derbyn cynlluniau diwygiedig nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyriwyd, gan fod y bwriad ond ar gyfer tri thŷ ychwanegol, na fydd y datblygiad o'r raddfa fach yma, yn creu symudiadau sylweddol ychwanegol yn y briffordd. Nodwdy hefyd, yn ystod y cyfnod ymgynghori, y derbyniwyd nifer fawr o bryderon am ddiogelwch yn y darn yma o'r pentref a'r faith bod nifer o ddamweiniau wedi bod yn y gorffennol. Ymddengys bod y pryderon yn deillio yn bennaf o gyflymder trafnidiaeth ar hyd y ffordd sirol gyfochrog ynghyd a cherbydau yn parcio ar y ffordd sirol. Bellach mae'r terfyn cyflymder wedi ei leihau i 20mya ac yn lliniaru'r pryderon.

Mynegwyd bod hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy cymdeithasol sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd ger ffin datblygu'r pentref ac wedi ei ystyried y safle fel un eithrio gweledig addas. Er cydnabuwyd y sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;
- Ei fod wedi amlygu ei bryderon er nad yw'r rheiny yn cael eu hadlewyrchu yn yr adroddiad
- Byddai unrhyw waith cloddio yn amharu ar y system garthffosiaeth a safle'r tanc septig
- Bod y datblygiad yn orddatblygiad - nid yw'r gosodiad na'i ddyluniad yn cyfateb i batrwm nodweddiadol y pentref
- Byddai'r datblygiad yn creu argraff bod y pentref yn ymestyn
- Bod gosodiad y datblygiad yn agos at ffin Bryn Siriol - effaith ar breifatrwydd cymdogion
- Nid yw'r mynediad yn cwrdd â safonau - byddai angen symud safle bws ac mae ffos gerllaw
- Bod y briffordd agos yn un prysur iawn. Nid oes mannau parcio.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod trafodaeth cyn cyflwyno cais wedi ei gyflwyno Awst 2019 am bedwar tŷ a bod y sylwadau a dderbyniwyd y pryd hynny wedi llunio'r cais dan sylw
- Byddai'r datblygiad yn llenwi bwlch rhwng Glyntwrog a Bryn Siriol – yn cynnig tri tŷ fforddiadwy – yn estyniad rhesymol ei faint.
- Bod y mathau tai yn ymateb i'r angen lleol
- Bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda chymdogion i liniaru pryderon - hyn wedi arwain at leihau niferoedd tai o 4 i 3 fyddai'n lleihau ardrawiad a hefyd i leihau uchder y toa'u
- Bod cais o ail leoli'r system garthffosiaeth wedi ei gynnig, ond y cynnig wedi ei wrthod gan y cymdogion
- Bod y cynllun presennol wedi ei ddylunio o gwmpas y tanc septig - ffens o'i gwmpas a mynediad wedi ei sicrhau
- Ni fydd rhaid symud y safle bws – dim effaith yma
- Bod angen mawr am dai lleol
- Bod y datblygwr yn ddyn busnes lleol, yn cyflogi gweithwyr lleol
- Gwelededd yn dda i'r ffordd sirol

- Y cais yn darparu tri tŷ fforddiadwy i dri teulu lleol

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Bod ymdeimlad o 'bentref llawn' – lot o ddatblygu diweddar
- Bod gostyngiad terfyn cyflynder 20mya yn lleddfu pryderon
- Derbyn addasiad i'r tanc septig
- Bod angen ffurfioli'r cynnig i roi'r system garthffosiaeth ar y brif system er mwyn tawelu pryderon trigolion Bryn Siriol
- Bod angen tai fforddiadawy / cymdeithasol yn yr ardal – y rhestr aros am dai cymdeithasol yn faith
- Derbyn bod posibilrwydd o drosglwyddo'r datblygiad dan law Cymdeithas Tai - awgrym gosod amod i sicrhau hyn
- Croesawu cynnwys byngalo yn y cynlluniau a hwnnw wedi ei addasu ar gyfer anghenion anableddau

Mewn yamteb i'r sylwadau am y tanc septig, nododd y Rheolwr Cynllunio bod modd cynnwys amod i warchod lleoliad y tanc septig fyddai'n sicrhau dim datblygiad pellach.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Croesawu byngalo ar gyfer anghenion arbennig
- Hapus gyda'r dymuniad a'r amodau
- Croesawu datblygiad tai cymdeithasol
- A fyddai modd symud y tanc septig - nid yw'r lleoliad yn ddelfrydol

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 i drosglwyddo'r unedau i gymdeithas tai ynghyd a'r amodau canlynol:

1. **Yn unol gyda'r cynlluniau.**
2. **5 mlynedd.**
3. **Draenio tir**
4. **Deunyddiau**
5. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir**
6. **Amod Dwr Cymru**
7. **Amodau priffyrdd (cwblhau'r fynedfa, parcio, lon stad a'r man casglu biniau)**
8. **Tirweddu**
9. **Gwelliannau Bioamrywiaeth.**
10. **Manylion ffens terfyn**
11. **Enw Cymraeg i'r datblygiad / lon stad a'r tai unigol.**
12. **Cyfyngu i ddefnydd C3 yn unig**
13. **Amod gwarchod ardal y carthbwll**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:40

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0959/15/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**05/12/2023**
Math y Cais:	**Diwygio Amod**
Cymuned:	**Llanberis**
Ward:	**Llanberis**
Bwriad:	**Cais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C21/0934/15/AC ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol**
Lleoliad:	**Tir Stâd Glyn Rhonwy, Llanberis, Gwynedd, LL55 4EL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C21/0934/15/AC ar gyfer gosod llinell gyswllt grid 132kv tanddaearol rhwng gorsaf cynhyrchu storio pwmp Glyn Rhonwy ac is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol.

1.2 Mae hyd y cysylltiad yn mesur oddeutu 9km ac yn gwbl danddaearol. Bydd yn rhedeg yn gyntaf o fewn safle Glyn Rhonwy trwy ffos 0.6m o led a 1.2m o ddyfnder ac yna mewn ffos debyg ar hyd ymylon priffyrdd yr A4086, A4244 a'r B4547 tuag at yr is-orsaf ym Mhentir. Mae'r ceblau eu hunain yn cael eu gosod o fewn dwythell wedi ei warchod mewn dyfnder o 1.7m yn y ffos. Ble mae llwybr y ceblau yn croesi'r Afon Rhythallt, mae bwriad i dyllu'r tir ger ochr yr afon a gyrru'r tyllwr o dan wely'r afon i dir yr ochr arall i'r afon. Mae hyn yn angenrheidiol yma gan nad yw'r ddwythell bresennol o fewn y bont yn addas ar gyfer ceblau 132kv.

1.3 Mae rhan fwyaf o'r tir sy'n cael ei effeithio gan y bwriad yn dir wedi ei ddatblygu eisoes gan gynnwys lonydd, palmentydd cyhoeddus ac ochrau gwyrdd sydd gyfochrog a'r lonydd cyhoeddus.

1.4 Bu caniatáu'r gwaith gosod llinell gyswllt grid 132kv tanddaearol yn wreiddiol o dan gais gyfeirnod C12/0886/15/LL. Caniatawyd cais i ddiwygio'r amod yn ymwneud a chyfnod cychwyn y datblygiad ym mis Ionawr, 2022 o dan gyfeirnod C21/0934/15/AC er mwyn rhoi dwy flynedd ychwanegol, hynny yw, hyd at 10/1/2024. Mae'r cais ger bron, yn ymgeisio i ddiwygio'r amod unwaith eto er mwyn rhoi 2 flynedd bellach er mwyn ei weithredu. Gellir gweld o'r hanes cynllunio isod bod y broses o ryddhau amodau sy'n gysylltiedig gyda'r caniatâd cynllunio gwreiddiol yn parhau.

1.5 Mae Erthygl 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (DMPWO) yn rhoi diffiniad o ddatblygiadau 'mawr' a drwy hynny, pa rhai sydd yn gorfod mynd drwy'r broses o ddarparu pecyn 'Ymgynghori a'r Gymuned Cyn Ymgeisio'. Nid yw'r gofyniad hwn yn berthnasol i geisiadau arfaethedig o dan adrannau 73 neu 73A er mwyn diwygio amod ac felly nid oes angen i'r ymgeisydd ddarparu pecyn 'Ymgynghori a'r Gymuned Cyn Ymgeisio' gyda'r cais cyfredol.

1.6 Mae'r datblygiad wedi ei asesu drwy farn sgrinio yn erbyn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017 a ni chanfuwyd fod angen cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 7: Technoleg adnewyddadwy

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

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

AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PS 5: Datblygu cynaliadwy

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd-Orllewin Cymru.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni adnewyddadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

Cylchlythyr Cyf: WGC 016/2014’Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu’ (Hydref, 2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C23/0998/15/RA ‘Cais ar gyfer rhannol ryddhau gofyniad 4 'Cynllun cyflwyno cam wrth gam', 5 (Rhan 2, 3, 4 a 5) 'Cynllun manwl', 6 'Cod ymarfer adeiladu', 6 (Rhan 2 [G]) 'Cynllun ymateb argyfwng a rheoli perygl llifogydd', 9 'Cynllun rheoli dŵr', 14 'Compownd adeiladu a strwythurau dros fro', 16 'Cynllun goleuo', 18 'Ffensio a dulliau eraill o amgáu' o’r Gorchymyn Caniatâd Datblygu Cyfeirnod 'OS 2021 Rhif 1284 (W.323)' ar gyfer datblygu cyfleuster storio pwmp’ – Heb ei benderfynu ar gyfnod ysgrifennu’r adroddiad hwn.

C23/0868/15/RA ‘Cais i ryddhau gofyniad 7 (Rhan 1 [A]) 'Adroddiad Monitro Llinell Sylfaen Ansawdd Aer', 7 (Rhan 1 [D]) 'Strategaeth iawndal ac adfer archeolegol', 9 (Rhannau 2, 6 a 7) 'Adroddiad Monitro Ansawdd Dŵr Cyn-adeiladu’, 21 (Rhan 1, 2 a 3) 'Strategaeth Iawndal a Gwella Archeolegol' o'r Gorchymyn Cydseinio Datblygiad cyfeirnod 'AO 2021 Rhif 1284 (W.323)' ar gyfer datblygu gorsaf storio pwmp’ – Caniatawyd ar 28/12/2023.

‘2021 No.1284 (W.323)’ ‘Gorchymyn Caniatâd Datblygu storfa bwmp gorsaf gynhyrchu Glyn Rhonwy 2021’ (Newid ansylweddol i Orchymyn Gorsaf Gynhyrchu Storfa Bwmp Glyn Rhonwy 2017 (fel y'i cywirwyd gan Orchymyn Gorsaf Gynhyrchu Storfa Bwmp Glyn Rhonwy (Cywiro) 2017) (“Gorchymyn 2017”) o dan baragraff 2 Atodlen 6 y Ddeddf Cynllunio 2008 (“Deddf 2008”)) – Caniatawyd gan weinidogion Cymru ar 17/11/2021.

C21/0934/15/AC ‘Cais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C16/0886/15/LL ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol’ – Caniatawyd gydag amodau ar 10/01/2022.

C18/0328/15/LL ‘Codi adeilad deulawr ar ddefnydd busnes B1 i gynnwys gweithdy/labordy/swyddfa ynghyd â pharcio a plannu’ - Caniatawyd gydag amodau ar 25/05/2018.

2017 No.000 ‘Gorchymyn Caniatâd Datblygu storfa bwmp gorsaf gynhyrchu Glyn Rhonwy 2017’- Caniatwyd gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Busnes, Egni a Strategaeth Ddiwydiannol ar 08/03/2017.

C16/0886/15/LL ‘Cais ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy a Is-orsaf Pentir’ - Caniatawyd gydag amodau 29/09/2016.

C16/0737/15/SC ‘Barn sgrinio ar gyfer y cyswllt grid rhwng y system storfa bwmp arfaethedig yng Nglyn Rhonwy a'r is-orsaf ym Mhentir’ - Dim angen EIA.

C15/0308/15/DA ‘Cais diwygiad di-faterol i gais a ganiatawyd yn flaenorol C12/1451/15/LL ar gyfer diwygio rhestr cynlluniau a ganiatawyd trwy amod 2 o'r cyfryw ganiatâd’ - Caniatawyd gydag amodau ar 07/05/2015.

C12/1451/15/LL ‘Datblygiad cyfleuster storfa bwmp i gynnwys cronfa uchaf yn chwarel fawr gydag argae cysylltiol, cronfa isel yng Nglyn Rhonwy gyda argae cysylltiol, adeilad yn cynnwys tyrbinau, gwaith peirianyddol cysylltiol gan gynnwys creu tomenni llechi newydd a gwyro priffyrdd’ - Caniatáu gydag amodau 19/02/2014.

C09A/0583/15/R3 ‘Creu mynedfa gerbydol, lonydd a llwybr troed newydd a gwaredu tomen lechi ac ail-raddio'r safle’ - Caniatawyd gydag amodau ar 12/01/2010.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 08/12/2023:</u> Cyfeiriaf at y cais uchod a gadarnhaf nid oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i diwygio’r amod.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 22/12/2023:</u> Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC)/Natural Resources Wales (CNC) am yr uchod, a gawsom ar 05 Rhagfyr 2023. Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r yn dilyn cyngor. Fodd bynnag, rydym yn eich atgoffa o amodau 3, 4 a 5 y gwreiddiol caniatâd cyfeirnod C16/0886/15/LL ac yn argymell bod yr amodau hynny hefyd cynnwys mewn unrhyw ganiatâd pellach. Mae gennym hefyd y sylwadau canlynol: <u>Rhywogaethau a Warchodir</u> Bydd y rhan fwyaf o lwybr y cysylltiad grid wedi'i leoli o fewn ymyl y ffordd. Rydym yn fodlon â chasgliadau Nodyn Technegol Cynllun Gofodol Cymru Diweddarwyd PEA 05 Rhagfyr 2023, o fewn cyd-destun y cais cynllunio cysylltiad grid. <u>Materion Eraill</u> Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi’u cynnwys ar ein rhestr wirio yn unig, Gwasanaeth Cynghori ar Gynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), sef cyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried effeithiau posibl ar faterion eraill ac rydym yn gwneud hynny peidio â diystyru’r potensial i’r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill. Rydym yn cynghori’r ymgeisydd, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, mai eu cyfrifoldeb nhw yw gwneud hynny sicrhau eu bod yn sicrhau’r holl drwyddedau/caniatadau/trwyddedau eraill sy’n berthnasol iddynt hwy datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach.

Cyngor i'r Datblygwr:

Cyrsiau dŵr:

Mae'r llwybr yn croesi 3 phrif afon (Rhythallt/Seiont, Caledffrwd ac Afon Cegin). Y groesfan o'r Rhythallt/Seiont (trwy ddrilio cyfeiriadol) angen Gweithgaredd Perygl Llifogydd pwrpasol Caniatáu er ei bod yn debygol y bydd y ddwy groesfan arall yn cael eu hystyried yn weithgareddau eithriedig o dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. Cynghorir yr ymgeisydd i ymweld â'n

gwefan i benderfynu a ystyrir bod y gwaith yn Weithgareddau Perygl Llifogydd yn:

https://naturalresources.wales/apply-for-a-permit/flood-risk-activities/?lang=cy neu i gysylltu â Cyfoeth Naturiol Cymru ar 0300 065 3000 am gyngor pellach ac i drafod y materion sy'n debygol o gael eu codi. Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol efallai na fydd trwydded a roddwyd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau am yr uchod, mae croeso i chi gysylltu â ni.

Dŵr Cymru:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 13/12/2023:

Rydym yn cyfeirio at eich ymgynghoriad cynllunio sy'n ymwneud â'r safle uchod, a gallwn ddarparu'r canlynol sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio

C21/0934/15/AC, i alluogi estyniad amser; fodd bynnag gofynnwn yn barchus am unrhyw ddraeniad amodau cysylltiedig yn cael eu cadw ar unrhyw ganiatâd newydd a roddir ar gyfer y datblygiad.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. A ddylai'r cynnig newid yn ystod Yn ystod y broses ymgeisio gofynnwn yn garedig i ni ail-ymgynghori a chadwn yr hawl i wneud hynny gwneud cynrychiolaeth newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r sawl sydd wedi llofnodi isod ar 0800 917 2652 neu drwy e-bost yn developer.services@dwrcymru.com

Dyfynnwch ein rhif cyfeirnod ym mhob cyfathrebiad a gohebiaeth.

Uned Bioamrywiaeth:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 19/12/2023:

Dim gwrthwynebiad.

CADW:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 14/12/2023:

Diolch am eich llythyr yn gwahodd ein sylwadau ar y wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer y uchod cais cynllunio.

Cyngor

Ar ôl ystyried y wybodaeth a ddarparwyd yn ofalus, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig mewn perthynas â'r henebion cofrestredig neu'r cynllun hanesyddol cofrestredig parciau a gerddi a restrir yn ein hasesiad o'r cais isod. Mae'r polisi cenedlaethol a rôl Cadw mewn cynllunio wedi'u nodi yn Atodiad A.

Asesiad

Henebion Cofrestredig

CN168 Grŵp Cytiau Cae Metta

CN200 Grwp Cytiau Cefn Mawr

CN198 Chwarel Lechi Vivian, Incleins, Walia a strwythurau cysylltiedig

CN225 Grŵp Cytiau Caeedig i'r Gogledd Ddwyrain o Gaer Mynydd

CN223 Llys Dinorwig

CN392 Maen Hir Parc y Gleision

CN231 Cylchoedd Cytiau i'r Gogledd Ddwyrain o Garreg Lefain

CN230 Cwt a Chaeadle Ger Mur-Moch

Grŵp Cytiau CN232 Ger Tan-y-Coed Pont Rhythallt

Grŵp Cytiau CN228, Ger Galltycelyn, De Cwm-y-Glo

CN233 Grŵp Cytiau a Chaeadle Ger Cae Cerrig

CN288 Anheddiad Cylch Cytiau a Cwt Hirsgwar i'r Gogledd o Orsaf Hebron

CN058 Caer Carreg y Fran

CN066 Castell Dolbadarn

CN224 Anheddiad i'r Gogledd Orllewin o Waen Rhythallt

CN227 Grŵp Cytiau Caeedig i'r De-orllewin o Bronydd

CN226 Grŵp Cytiau Caeedig i'r De Orllewin o Gaer Mynydd

CN163 Chwarel Dinorwig: Injan Weindio Hafod Owen, Sied Locomotif, Prif

Gwely ddŵr a Thai

CN017 Gwersyll Dinas Dinorwig

CN060 Pentref Hynafol Glascoed

CN150 Carnedd Gron Glascoed

CN050 Gwersyll Pen-Isa'r-Waen

CN197 Castell Llanddeiniolen

CN156 Cloddwaith hirsgwar 110m i'r gogledd orllewin o Goed Tŷ Mawr

CN203 Grŵp Cytiau Amgaeedig Gors y Brithdir a Chaeau Hynafol

CN177 Inclein Barics Chwarel Dinorwig 'A'

CN149 Gwersyll Pen-y-Gaer

CN337 Chwarel Dinorwig

CN374 Carnedd Moel y Ci

CN376 crug Goetre Uchaf

CN375 Coed Nant-y-garth, maen hir i'r gogledd o

CN390 Carnedd Carreg Lefain

CN192 Grwp Cytiau Gerlan

CN175 Grŵp Cytiau Caeedig Fodol Ganol

Parciau a Gerddi Cofrestredig

PGW(Gd)41(GWY Castell Bryn Bras (gradd II)

PGW(Gd)52(GWY) Faenol (gradd I)

Safle Treftadaeth y Byd

Diwydiant Llechi Gogledd Orllewin Cymru - tirwedd mynyddig Chwarel Dinorwig

Mae asesiad o'r effaith ar dreftadaeth a baratowyd gan Gynllun Gofodol Cymru yn cyd-fynd â'r cais fel Safle Treftadaeth y Byd Diwydiant Llechi Gogledd Orllewin Cymru wedi'i arysgrifio ers i ganiatâd cynllunio C21/0934/15/AC gael ei roi. Daw'r adroddiad i'r casgliad fod y ni fydd y cynllun arfaethedig yn cael unrhyw effeithiau parhaol na gweithredol ar y Safle, er y gall fod newidiadau

	dros dro o fewn gosodiad STB o gwaith adeiladu, na fydd yn sylweddol. Rydym yn cytuno â'r casgliad hwn.
Grid Cenedlaethol (gwarchod asedau nwy):	<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 08/12/2023:</u> Diolch am eich e-bost. O ran cais cynllunio C23/0959/15/AC, nid oes unrhyw asedau Trawsyrru Nwy Cenedlaethol yn cael eu heffeithio yn yr ardal hon. Os hoffech weld a oes unrhyw asedau eraill yr effeithir arnynt yn y maes hwn, codwch ymholiad gyda www.lsbud.co.uk. Yn ogystal, os bydd y lleoliad neu'r math o waith yn newid, codwch ymholiad.
Grid Cenedlaethol (gwarchod asedau trydanol)	<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 15/01/2023:</u> Mae angen iddynt gytuno ar hawddfraint cebl gyda ni cyn gwneud unrhyw waith ar dir NGET. Mae'r sylwadau isod yn dal yn ddilys mewn perthynas â'r ffaith bod angen cydgysylltu eu gosodiad ceblau â NGET i sicrhau bod eu cebl wedi'i osod yn ddiogel a heb niweidio ceblau NGET sy'n mynd i'r De o is-orsaf Pentir. Sylwadau o’r cais blaenorol; *Mae NGET yn nodi cais Eryri Pumped Hydro ltd i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer y cais cynllunio i osod ceblau cyswllt grid 132kV o dan y ddaear rhwng Cyfleuster Storio Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir. Byddem yn gwneud y sylwadau a ganlyn i’r Cyngor:* *Is-orsaf Pentir* *• Mae rhan o'r cais o fewn y tir gweithredol sy'n eiddo i National Grid Electricity Transmission plc yn is-orsaf Pentir ac yn ei feddiannu. Bydd unrhyw waith o fewn perchnogaeth tir y Grid Cenedlaethol yn gofyn am drafodaeth gyda’r Grid Cenedlaethol ynghylch rhoi hawddfraint neu fforddfraint ar gyfer ceblau drwy’r ardal hon.* *• Mae gan NGET ei gynigion datblygu ei hun (Prosiect Amnewid Cebl Pentir-Dinorwig) yn is-orsaf Pentir sydd wedi dechrau'n ddiweddar, bydd y gwaith hwn yn parhau tan 2026 a bydd angen cydgysylltu manwl ar unrhyw waith ar y safle.* *A4244* *• Mae gan NGET geblau tanddaearol 400kV eisoes wedi'u gosod o fewn yr A4244 o Bentir i Frynrefail. Mae'r ceblau hyn yn ffurfio Seilwaith Cenedlaethol hanfodol a dylai gwaith ar y briffordd yng nghyffiniau'r ceblau hyn gael ei gynllunio'n ofalus gan ystyried y canllawiau diogelwch perthnasol er mwyn osgoi ymyrraeth â'r*

ceblau hyn. Gall y Grid Cenedlaethol roi gwybodaeth am leoliad ac ati y ceblau hyn a dylai'r datblygwr gysylltu â [LSBUD] cyn dechrau unrhyw waith ac ati.

Prosiect Disodli Cebl Pentir- Dinorwig

• *Ers rhoi caniatâd cynllunio yn wreiddiol ar gyfer y prosiect hwn mae'r Grid Cenedlaethol wedi datblygu ei Brosiect amnewid Cebl Pentir – Dinorwig. Ym mis Mai eleni gofynnodd NGET am farn sgrinio gan Gyngor Gwynedd a gadarnhaodd fod y gwaith yn ddatblygiad a ganiateir. Cyf: C21/0414/18/SC*

• *Mae'r prosiect hwn yn ymwneud â disodli'r gylched cebl 400kV sengl bresennol yn yr A4244 gyda dwy gylched cebl 400kV ar hyd y brifffordd. Llwybr sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio gan y ceblau a gynigir yn y cais cynllunio hwn.*

• *Mae'r gwaith dylunio a datblygu yn mynd rhagddo gyda'r gwaith adeiladu ar y prosiect yn dechrau ym mis Tachwedd eleni. Bydd dwythellau i gadw'r ceblau yn cael eu gosod yn yr A4244 o dan NRSW. Dylai'r datblygwr roi sylw i leoliad y rhain wrth gychwyn ar eu gwaith eu hunain. Gall NGET ddarparu gwybodaeth am leoliad ayb y ceblau a'r pibellau hyn a dylai'r datblygwr gysylltu â'r tîm prosiect cyn dechrau unrhyw waith ac ati. rhaglen o waith priffyrdd i'r datblygwr.*

• *Ceir gwybodaeth am y prosiect gosod ceblau newydd ar wefan ein prosiect. Dinorwig i Bentir / O Ddinorwig i Bentir | Grid Cenedlaethol ET.*

<u>Ymateb wedi ei dderbyn 20/12/2023:</u>

Diolch am eich e-bost. Nid yw'n edrych fel yr ymgynghorwyd â NGET ar y cais cynllunio gwreiddiol ar gyfer gosod llwybr ceblau. Hoffwn gadarnhau a yw'r datblygwr wedi ymgynghori â NGET mewn perthynas ag asedau presennol yng nghyffiniau eu llwybr ceblau arfaethedig gan gynnwys ein ceblau claddedig a llinellau uwchben? Byddai'n ddefnyddiol deall hefyd a yw'r datblygwr wedi ymgysylltu â NGET drwy'r broses o ddefnyddio tir NGET i sicrhau hawddfraint ar gyfer eu cebl wedi'i gyfeirio i is-orsaf Pentir ar dir sy'n eiddo i NGET?

Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd (GAPS):

<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 21/12/2023:</u>

Dim pryderon a cadarnhad fod Asesiad Effaith ar Dreftadaeth y cais yn dderbyniol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben ar 05/01/2024 a derbyniwyd lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid oes rheswm i ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad gan ddylid fod y bwriad wedi cychwyn 10 mlynedd yn ôl yn wreiddiol. Mae arian cyhoeddus wedi ei ddefnyddio i ddatblygu Glyn Rhonwy ac mae’r ardal leol yn haeddu ei ddefnyddio yn hytrach na chwmni o ffwrdd sydd yn annhebygol o fyth ddatblygu’r safle (y bwriad ger bron).

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae egwyddor y datblygiad o osod llinell danddaearol er mwyn cysylltu gorsaf gynhyrchu storio bwmp Glyn Rhonwy ac is-orsaf Pentir eisoes wedi ei sefydlu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ganiatâd cynllunio C16/0886/15/LL. Mae’r cais gerbron yn golygu ymestyn cyfnod gweithredu’r datblygiad o 2 flynedd ychwanegol drwy ddiwygio amod 1 o gais C21/0934/15/AC ac nid oes unrhyw newidiadau i’r cynllun. Mae’n bwysig ystyried os yw’r amgylchiadau neu’r sefyllfa bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol wedi newid ers caniatáu’r cais hwn yn wreiddiol. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellir cysidro’r bwriad yn wahanol yn gyd-destun y polisïau yma.

5.2 Y polisïau perthnasol lleol sy’n ymwneud a derbynioldeb egwyddor y cais diweddaraf hwn yw Polisi ISA 1 ‘Darpariaeth Isadeiledd’ a PS 7 ‘Technoleg Adnewyddadwy’. Datgan polisi ISA 1 o’r CDLl

"Caniateir cynigion i ddarparu isadeiledd neu wasanaethau cyhoeddus, yn cynnwys cyflenwad dŵr, draenio, carthffosydd, nwy a thrydan a gwasanaethau perthnasol eraill, cyn belled nad ydynt yn peri niwed sylweddol i’r amgylchedd lleol, mwynderau cyhoeddus neu ddiogelwch y cyhoedd."

Fel y bydd yn cael ei drafod yn weddill yr adroddiad hwn, credir nad yw'r bwriad yma yn debygol o achosi unrhyw niwed sylweddol i'r amgylchedd, mwynderau cyhoeddus nag i ddiogelwch y cyhoedd.

5.3 Mae polisi PS 7 sy’n ymwneud a Thechnoleg Adnewyddadwy yn datgan dylid bod cynghorau’n sicrhau bod ardal y cynllun yn cyflawni ei botensial fel ardal arweiniol ar gyfer mentrau wedi’u seilio ar dechnolegau adnewyddadwy neu garbon isel lle bynnag y bydd hynny’n ymarferol a hyfyw. Bydd hyn yn cael ei hybu trwy dechnolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni o ffynonellau amrywiol sy’n cynnwys, biomas, morol, gwastraff, dŵr, daear, haul, a ffynonellau gwynt, gan gynnwys micro gynhyrchu; neu ddatblygiad technoleg ynni adnewyddadwy ar ben ei hun. Mae yn ddibynnol ar gydymffurfio a'r meini prawf canlynol;

• Sicrhau nad yw cyfarpar mewn ardaloedd wedi’u cynnwys o dan ddynodiadau tirwedd ryngwladol neu genedlaethol ac i’w gweld tu draw i’w ffiniau, neu ardaloedd o werth lleol ar gyfer y dirwedd, yn unol â Pholisi Strategol PS 19, ddim, yn unigol neu’n

gronnus, yn cyfaddawdu amcanion y dynodiadau, yn enwedig o ran cymeriad y dirwedd, a'r effaith weledol.

• Sicrhau nad yw cyfarpar yn unol â PS 19, yn cyfaddawdu amcanion dynodiadau cadwraeth natur ryngwladol, genedlaethol a lleol unai'n unigol neu'n gronnus.

• Cefnogi gosod cyfarpar tu allan i ardaloedd wedi'u dynodi, cyn belled nad yw'r cyfarpar yn achosi niwed sylweddol y gellir ei brofi i gymeriad y dirwedd, bioamrywiaeth, neu fwynder llety neu lety gwyliau, naill ai yn unigol neu'n gronnus.

5.4 Ceir arweiniad pellach sy'n nodi datgan

"I leihau effeithiau gweledol gwifrau newydd uwchben yn gysylltiedig efo fath gyfarpar, yn enwedig mewn mannau sensitif, fe ddylid gosod gwifrau tan ddaear os na fod hyn yn achosi niwed sylweddol i ddiddordebau cydnabyddedig eraill neu hyfywedd y bwriad, na ellid ei negyddu neu liniaru."

5.5 Rhedai llwybr y llinell arfaethedig drwy Ardal Tirwedd Arbennig 'Ymylon Gogledd-orllewin Eryri', Tirwedd Hanesyddol Eithriadol 'Dinorwig' ac yn ymylu Ardal Treftadaeth y Byd 'Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru'. Mae'r bwriad o osod y llinell yma dan ddaear yn gyd fynd a'r arweiniad uchod ym mholisi PS 7.

5.6 Fel sydd wedi ei drafod eisoes, mae'r egwyddor o greu gorsaf gynhyrchu storfa bwmp yn chwarel Glyn Rhonwy eisoes wedi ei dderbyn a chymeradwyo gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Busnes, Egni a Strategaeth Ddiwydiannol Orchymyn yn rhoi Caniatâd Datblygiad (Development Consent Order) yn 2017. Rhoddwyd ganiatâd am ddiwygiad ansylweddol i'r Gorchymyn yn rhoi Caniatâd Datblygiad er mwyn ymestyn cyfnod gweithredu gan Weinidogion Cymru.

5.7 Mi fyddai'r gwaith o greu cyswllt grid yn gallu cael ei ystyried fel datblygiad cysylltiol yn arferol ond yma yng Nghymru ni ellir ei ganiatáu fel rhan o'r broses ac felly roedd yn rhaid cyflwyno cais ffurfiol ar wahân am ganiatâd trwy'r Ddeddf Cynllunio. Credir felly fod yr egwyddor yn dderbyniol a bod yr elfen yma yn gam angenrheidiol dilynol i'r caniatâd cynllunio sydd eisoes wedi ei wneud trwy sicrhau cyswllt rhwng o'r safle ble cynhyrchir y trydan a'r safle sydd yn ei ddosbarthu.

Mwynderau gweledol, **cyffredinol a phreswyl**

5.8 Mae rhan o lwybr y llinell yn arwain drwy'r Ardal Tirwedd Arbennig 'Ymylon Gogledd-orllewin Eryri' tra bod y llwybr cyfan o fewn dynodiad thirwedd hanesyddol eithriadol 'Dinorwig' ac yn gyfagos i Ardal Treftadaeth y Byd 'Ardal y Llechi'. Mi fyddai gosod y cyswllt uwchben y ddaear yn amharu mewn modd annerbyniol ar y dynodiadau yma ond gan fod y bwriad i gladdu'r ceblau, credir fod y datblygiad yn osgoi effaith weledol niweidiol ar y tirweddau dynodedig yma. Am y rhesymau yma, ystyrir byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol ac felly'n cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 2, PCYFF 3, AT 1, PS 20 ac AMG 2 o'r CDLl.

5.9 Mae gwaith o'r math yma, yn arbennig felly o ystyried y byddai yn cael ei gynnal ar ochrau ffyrdd cyhoeddus prysur, yn debygol o effeithio ar fwynderau lleol gan gynnwys mwynderau trigolion sydd yn byw yn agos i'r llwybr ac sydd yn cael eu heffeithio yn unionyrchol os bydd yn croesi rhan o diroedd preifat. Mae hefyd yn debygol o effeithio yn achlysurol pan fod angen gosod rheolaeth traffig wrth weithio ar rannau mwy cyfyng/cul.

5.10 Er yr effeithiau yma, credir mai effaith tymor byr y byddant ac na fyddai effaith hir dymor niweidiol ar fwynderau cyffredinol yr ardal a'r trigolion yr effeithir. Fe welir y math yma o waith yn cael ei gynnal ar ochrau ac o fewn ffyrdd cyhoeddus ac yn amlach na pheidio heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu i raddau annerbyniol nac hir dymor ar fwynderau ac felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 3 o'r CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae’r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes wrthwynebiad i’r cais ac nid oes unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr Uned Hawliau Tramwy. Noder bod sylwadau y ddwy uned ar y cais gwreiddiol (C16/0886/15/LL) yn cydnabod bod y gwaith yn debygol o amharu ar symudiadau achlysurol ond effeithiau tymor byr achlysurol yn ystod y gwaith adeiladu fydd hyn.

5.12 Bydd angen i'r datblygwr gyflwyno ceisiadau am drwyddedi perthnasol i gynnal gwaith o fewn tiroedd priffyrdd ac fe sicrheir trwy hynny, y bydd y gwaith adfer yn cael ei wneud i safonau priodol.

5.13 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau PS 4, TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl a NCT 18.

Materion bioamrywiaeth

5.14 Darparwyd Adroddiad Asesiad Ecolegol Cychwynnol diwygiedig gyda'r cais ac mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori statudol mae'r Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad na'r sylwadau. Gan fod mwyafrif y gwaith yn cael ei gynnal o fewn ochrau presennol priffyrdd cyhoeddus ac oherwydd hynny ni chredir byddai effaith niweidiol amlwg ar rywogaethau wedi eu gwarchod fel sydd yn cael crybwyll yn yr adroddiad (Rhagfyr, 2023) ynghyd a'r wybodaeth derbyniwyd ar y cais gwreiddiol.

5.15 Mae'r gwaith i dyllu o dan Afon Rhyddallt yn golygu y bydd yn croesi rhan o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig 'Llyn Padarn'. Mae sylwadau gan CNC ar y cais cyfredol gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y cais gwreiddiol yn cadarnhau nad oes wrthwynebiad a chynnig amodau i'r gwaith.

5.16 Gan ystyried sylwadau CNC a'r Uned Bioamrywiaeth a cyn belled a bod amodau priodol yn cael eu gosod, a’r cyngor perthnasol yn cael ei ddilyn a bod trwyddedu perthnasol yn cael eu canfod cyn dechrau'r gwaith, ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau AMG 5 yr CDLl a NCT 5. Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy’n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Mae’r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried ond, yn yr achos hwn, nid ydynt yn codi unrhyw faterion newydd sy’n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar yr argymhelliad.

Materion Archeolegol a threftadaeth

5.17 Fel y trafodwyd eisoes, mae'r bwriad yn arwain drwy'r Ardal Tirwedd Arbennig 'Ymylon Gogledd-orllewin Eryri', yn gyfan gwbl o fewn tirwedd hanesyddol eithriadol 'Dinorwig' ac yn gorgyffwrdd Ardal Treftadaeth y Byd 'Ardal y Llechi'. Yn ogystal, mae wedi ei leoli yn gyfagos i nifer o henebion, gerddi a pharciau cofrestredig. Darparwyd ‘Asesiad o’r Effaith ar Dreftadaeth’ gan yr ymgeisydd yn unol â chanllawiau CADW. Mae’r ddogfen hwn wedi rhoi ystyriaeth i’r dynodiadau treftadaeth gerllaw ac asesu’r potensial i’r datblygiad amharu arnynt. Daw’r dogfen

i’r casgliad na fydd unrhyw effaith parhaol neu ac bosib bydd effaith weledol dros dro (yn ystod y gwaith adeiladu) gan bod o llwybr y llinell arfaethedig wedi ei leoli oddi fewn i’r rhwydwaith ffyrdd lleol (ffordd, ymylon ffordd, pafin a.y.b.).

5.18 Darparwyd ymateb gan Swyddog CADW i’r ymgynghoriad cyhoeddus yn datgan eu er bydd yna botensial am effeithiau dros dro ar osodiad y Safle Treftadaeth y Byd, maent wedi cadarnhau na fydd hyn yn sylweddol.

5.19 Yn ychwanegol i ymateb CADW, mae'r gwasanaeth archeolegol wedi cadarnhau na fydd y cais unrhyw effaith ar faterion archeolegol (yn unol â'i sylwadau ar y cais gwreiddiol).

5.20 O ystyried ymatebion CADW a'r gwasanaeth archeolegol, gellir ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau AT 1 a PS 20 o'r CDLl a NCT 24.

Materion llifogydd

5.21 Mae llwybr y cysylltiad arfaethedig yn croesi'r Afon Rhyddallt ger pentref Brynrefail ag oherwydd hynny, mi fyddai angen caniatâd gan CNC ar ffurf trwydded arbennig er mwyn cynnal gwaith.

5.22 Ni wrthwynebir y bwriad gan CNC ac felly ni chredir y byddai'n achosi unrhyw effaith niweidiol o safbwynt materion llifogydd, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion NCT 15.

Materion Ieithyddol

5.23 Mae rhan 1 (a) o bolisi strategol PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig' yn nodi bod angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg mewn achos ble mae yna ddatblygiad arfaethedig "manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy’n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000 m. sgwâr neu fwy".

5.24 Yn unol â chyfarwyddiadau atodiad 5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, mae'r ymgeisydd wedi dod i'r casgliad nad oes angen 'Datganiad Iaith Gymraeg'.

5.25 Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, ni oedd yr Uned Iaith y Cyngor wedi ymateb i’r ymgynghoriad ond disgwylir sylwadau cyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio. Er hynny, nid oes tystiolaeth i law sy’n dangos fod newid sylweddol yn y sefyllfa ac nid oes newid i’r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Ystyrir felly fod y bwriad yn parhau i fod yn unol o bolisi PS 1 ac na fyddai’n peri niwed i’r iaith Cymraeg.

6. Casgliadau:

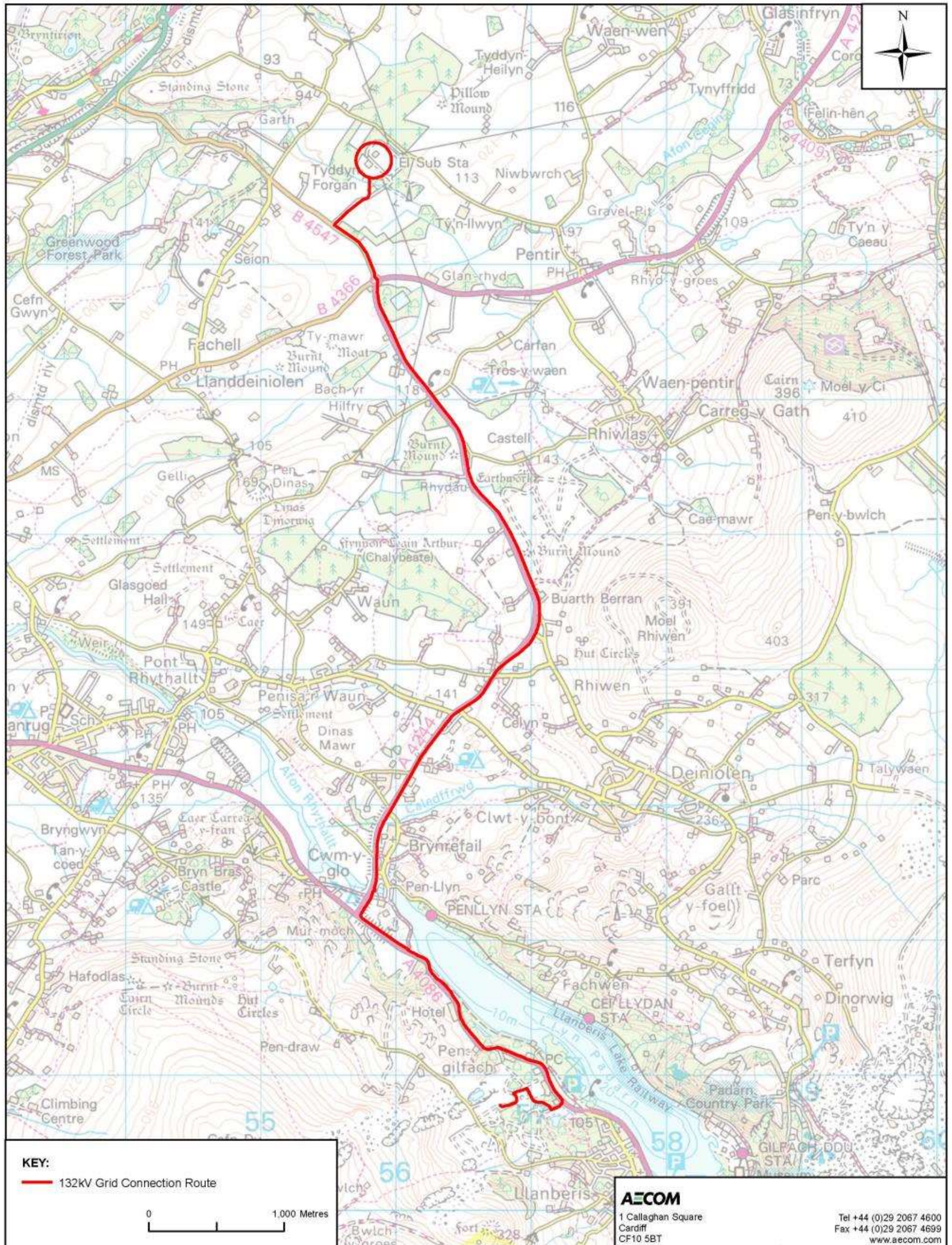
6.1 Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol ni ystyrir fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir o dan ganiatâd rhif C21/0934/15/AC er mwyn cychwyn ar y datblygiad yn groes i’r polisïau na’r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Ar sail yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol fel y cynhwyswyd o fewn y caniatâdau cynllunio blaenorol. Cydnabyddi’r sylwadau yn gwrthwynebu i’r bwriad ynglŷn â’r oedi yn cychwyn gwaith ond wedi asesu’r bwriad yn llawn, nid oes rheswm cynllunio ddilys i wrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau y datblygiad yn unol gyda’r amodau sy’n ynghlwm i ganiatâd C16/0886/15/LL ac unrhyw fanylion a gytunir trwy’r ceisiadau rhyddhau amod.

This document has been prepared by AECOM for the sole use of our Client (the "Client") and in accordance with generally accepted consultancy principles, the budget for fees and terms of reference agreed between AECOM and the Client. Any information provided by third parties and referred to herein has not been checked or verified by AECOM, unless otherwise expressly stated in the document. No third party may rely upon this document without the prior and express written agreement of AECOM.



KEY:

132kV Grid Connection Route

0 — 1,000 Metres

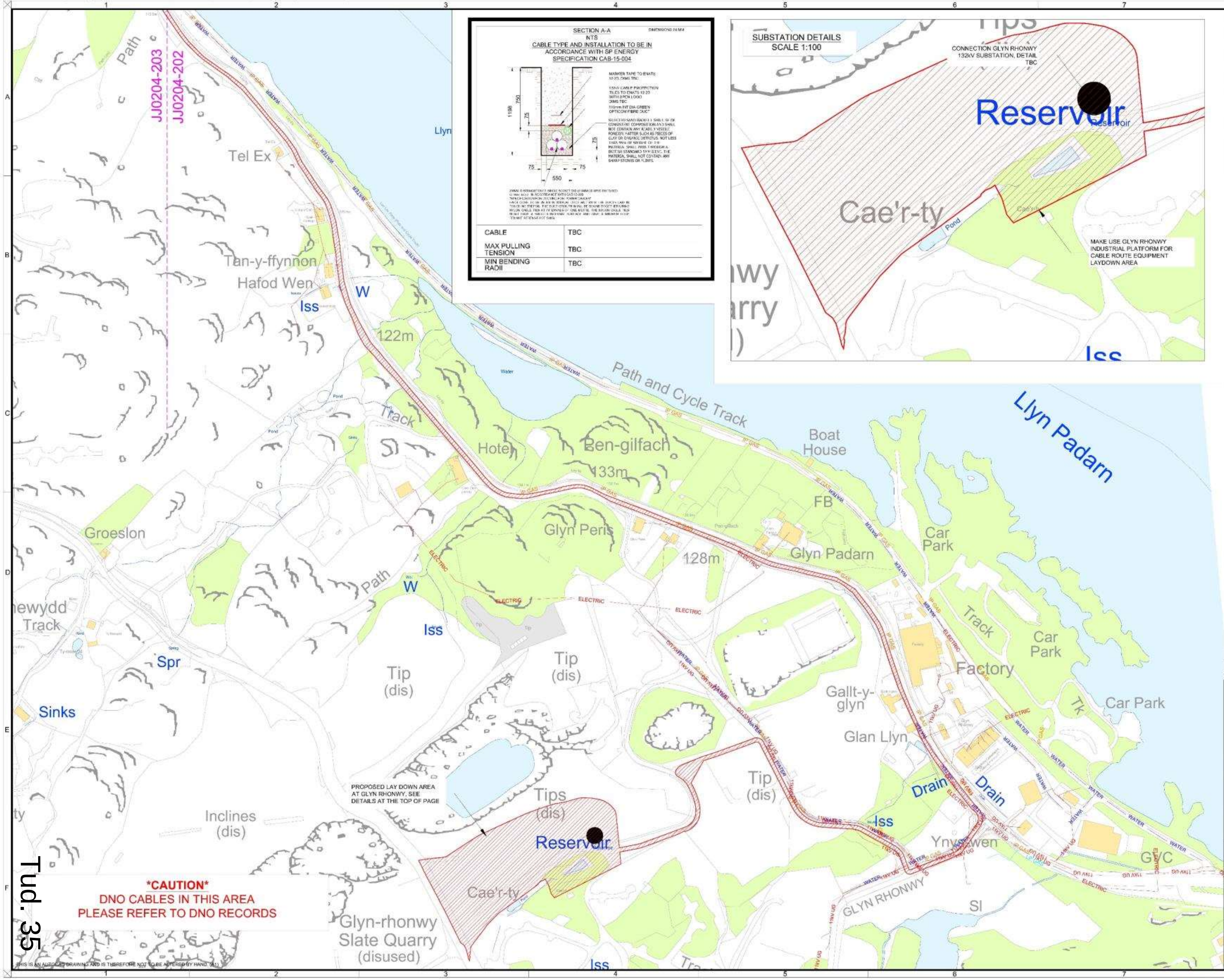
AECOM

1 Callaghan Square
Cardiff
CF10 5BT

Tel +44 (0)29 2067 4600
Fax +44 (0)29 2067 4699
www.aecom.com

Client: Snowdonia Pumped Hydro	Project: GLYN RHONWY PUMPED STORAGE GRID CONNECTION	Drawn: LC	Checked: LC
		Verified: DH	Approved: CA
	Title: FIGURE 1 GRID CONNECTION ROUTE	Date: JUNE 2016	Scale at A3: 1:25,000
		Drawing Number: GR_160628_GC1_v1	A3

© Crown copyright, All rights reserved 2014. Licence number 0100031673.



DRAWING KEY
EXISTING 11kV OVERHEAD LINE
EXISTING 33kV OVERHEAD LINE
EXISTING 132kV OVERHEAD LINE
EXISTING 11kV UNDERGROUND CABLE
EXISTING 33kV UNDERGROUND CABLE
PROPOSED UNDERGROUND 11kV CABLE
PROPOSED UNDERGROUND 33kV CABLE
95mm CNE WAVEFORM LV CABLE
EARTH CONDUCTOR
WORKING ROOM FOR INSTALLATION
BOUNDARY LINE
ACCESS ROUTE TO DNO S/S
CABLE EASEMENT
ELECTRICITY CABLE DUCT
11 kV POLE POSITION
33 kV POLE POSITION
EXISTING WATER MAIN
EXISTING GAS MAIN
EXISTING TELECOMS
EXISTING RAILWAY LINE

NOTES:

1. CABLE ROUTE IS SHOWN IN VERGE WHERE POSSIBLE. HOWEVER, IF ON-SITE CONDITIONS DICTATE THAT IS NOT POSSIBLE FOR PRACTICAL OR LEGAL REASONS, THE CABLE CAN BE MOVED INTO THE ROAD

GreenFrog Connect

GREEN FROG CONNECT LTD, UNIT 17 THE COURTYARD, GORSEY LANE, COLESHILL, BIRMINGHAM, B46 1JA
TEL: 01675 437777

ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ONSITE. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. REPORT DISCREPANCIES TO GFC AT ONCE BEFORE PROCEEDING.

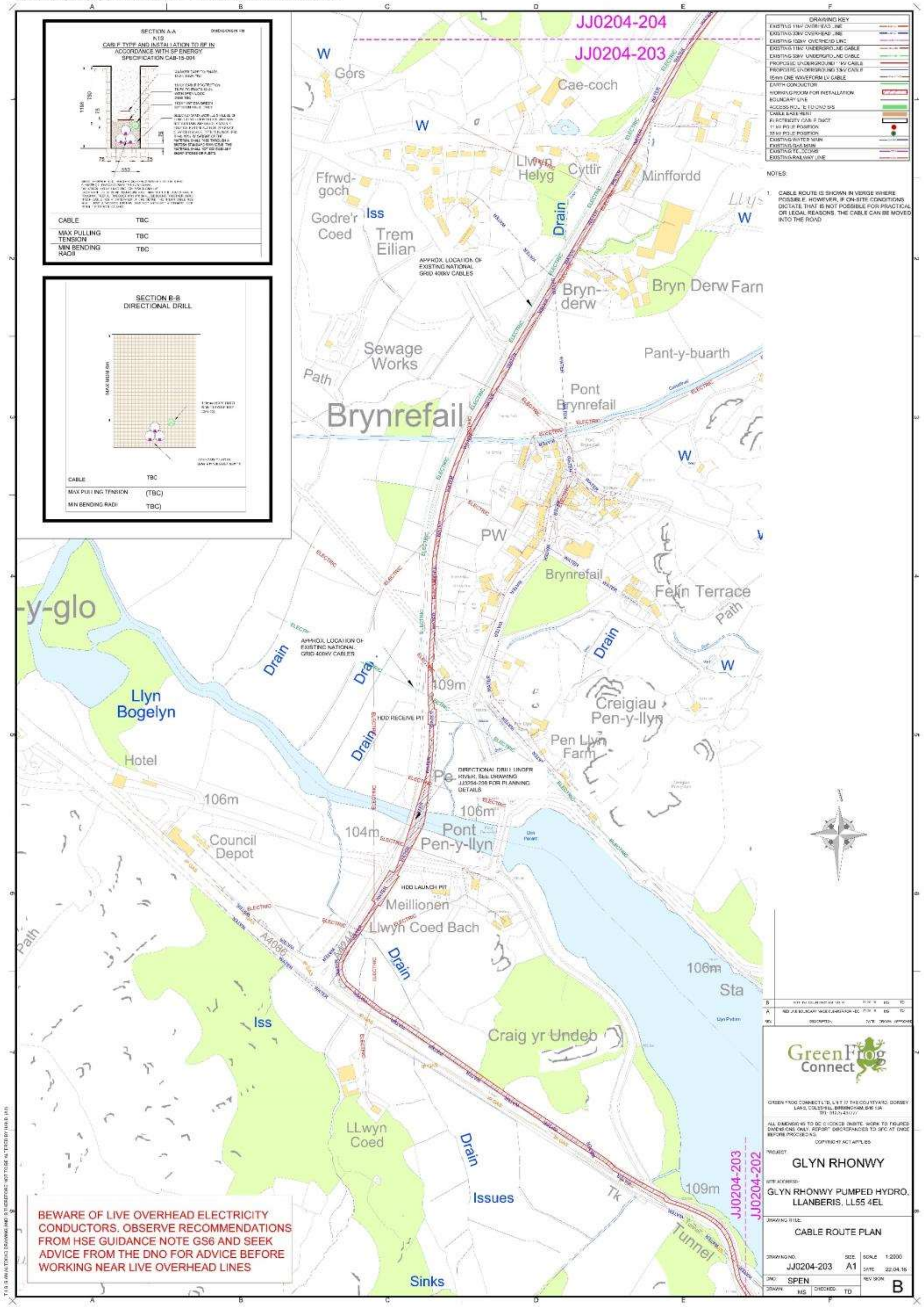
COPYRIGHT ACT APPLIES

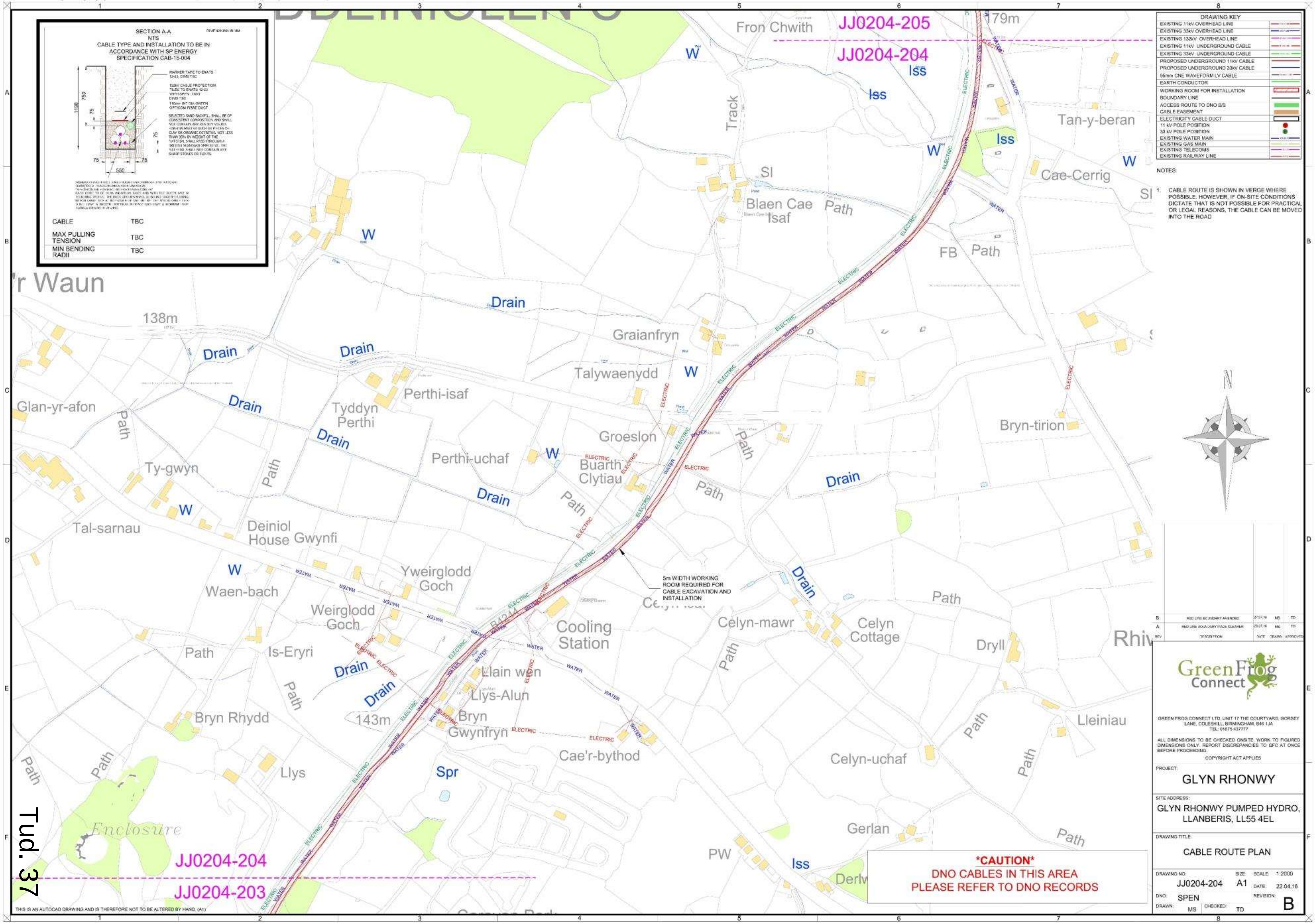
PROJECT: GLYN RHONWY

SITE ADDRESS: GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLANBERIS, LL55 4EL

DRAWING TITLE: CABLE ROUTE PLAN

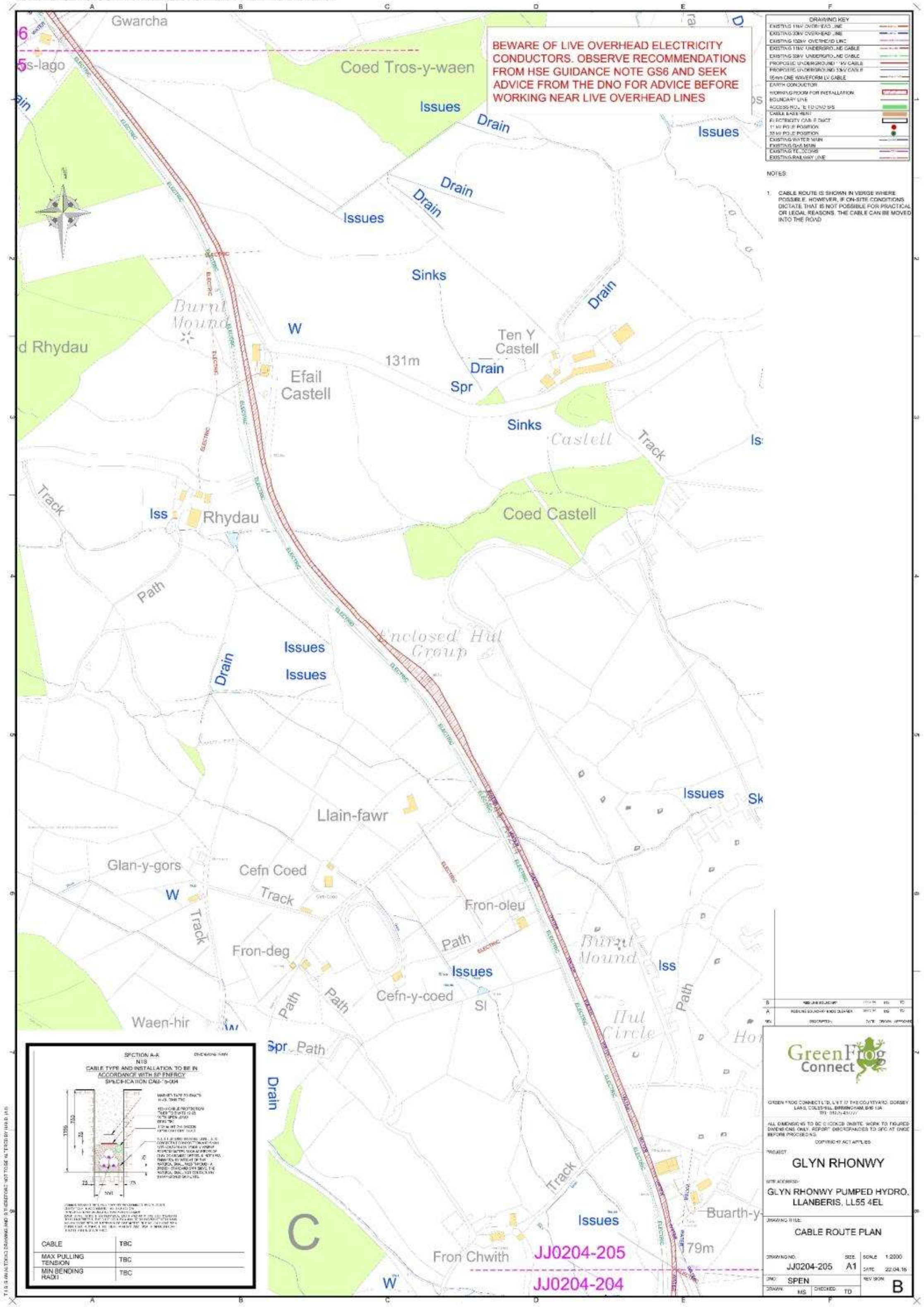
DRAWING NO: JJ0204-202 SIZE: A1 SCALE: 1:2000 DATE: 22.04.16
DNO: SPEN REVISION: B
DRAWN: MS CHECKED: TD

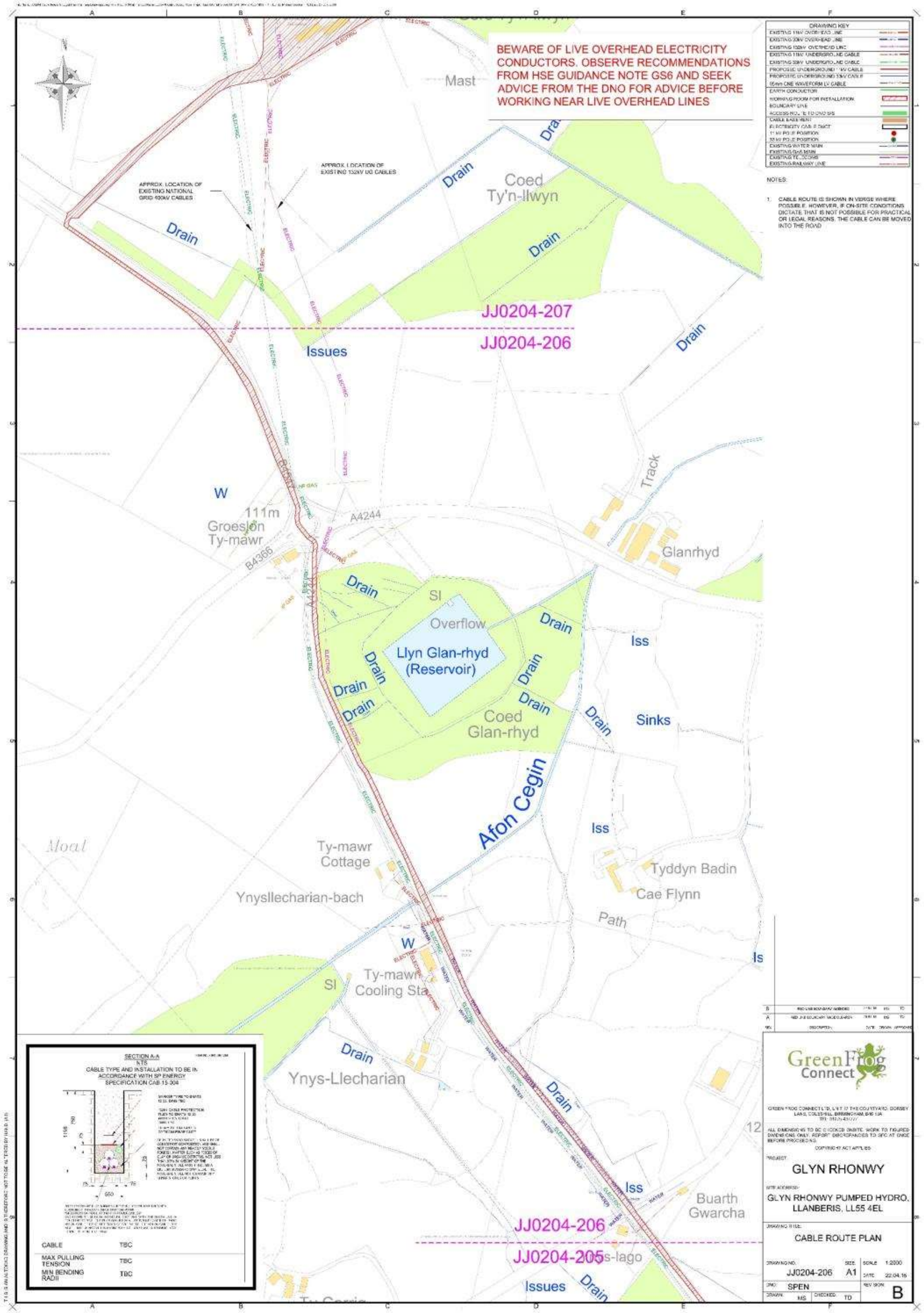

JJ0204-204
JJ0204-203
Gors
Cae-coch
Llwyn Helyg
Cyttir
Minffordd
Ffrwd-goch
Godre'r Coed
Trem Eilian
Drain
APPROX. LOCATION OF EXISTING NATIONAL GRID 400KV CABLES
Bryn-derw
Bryn Derw Farm
Pant-y-buarth
Sewage Works
Pont Brynrefail
Brynrefail
PW
Felin Terrace
Creigiau Pen-y-llyn
Pen Llyn Farm
109m
HDD RECEIVE PIT
DIRECTIONAL DRILL UNDER RIVER, SEE DRAWING JJ0204-206 FOR PLANNING DETAILS
Llyn Bogelyn
Hotel
106m
104m
Pont Pen-y-llyn
Council Depot
HDD LAUNCH PIT
Meillionen
Llwyn Coed Bach
A4086
Craig yr Undeb
LLwyn Coed
Issues
Sinks
Tunnel
Sta
SECTION A-A
SECTION B-B
DIRECTIONAL DRILL
CABLE TBC
MAX PULLING TENSION TBC
MIN BENDING RADII TBC
DRAWING KEY
NOTES:
1. CABLE ROUTE IS SHOWN IN VERGE WHERE POSSIBLE. HOWEVER, IF ON-SITE CONDITIONS DICTATE THAT IS NOT POSSIBLE FOR PRACTICAL OR LEGAL REASONS, THE CABLE CAN BE MOVED INTO THE ROAD.
BEWARE OF LIVE OVERHEAD ELECTRICITY CONDUCTORS. OBSERVE RECOMMENDATIONS FROM HSE GUIDANCE NOTE GS6 AND SEEK ADVICE FROM THE DNO FOR ADVICE BEFORE WORKING NEAR LIVE OVERHEAD LINES
GreenFrog Connect
COPYRIGHT ACT APPLIES
PROJECT:
GLYN RHONWY
SITE ADDRESS:
GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLANBERIS, LL55 4EL
DRAWING TITLE:
CABLE ROUTE PLAN
DRAWING NO. JJ0204-203
SIZE A1
SCALE 1:2000
DATE 22.04.16
DNO: SPEN
REV B
DRAWN MS
CHECKED TD
JJ0204-203
JJ0204-202



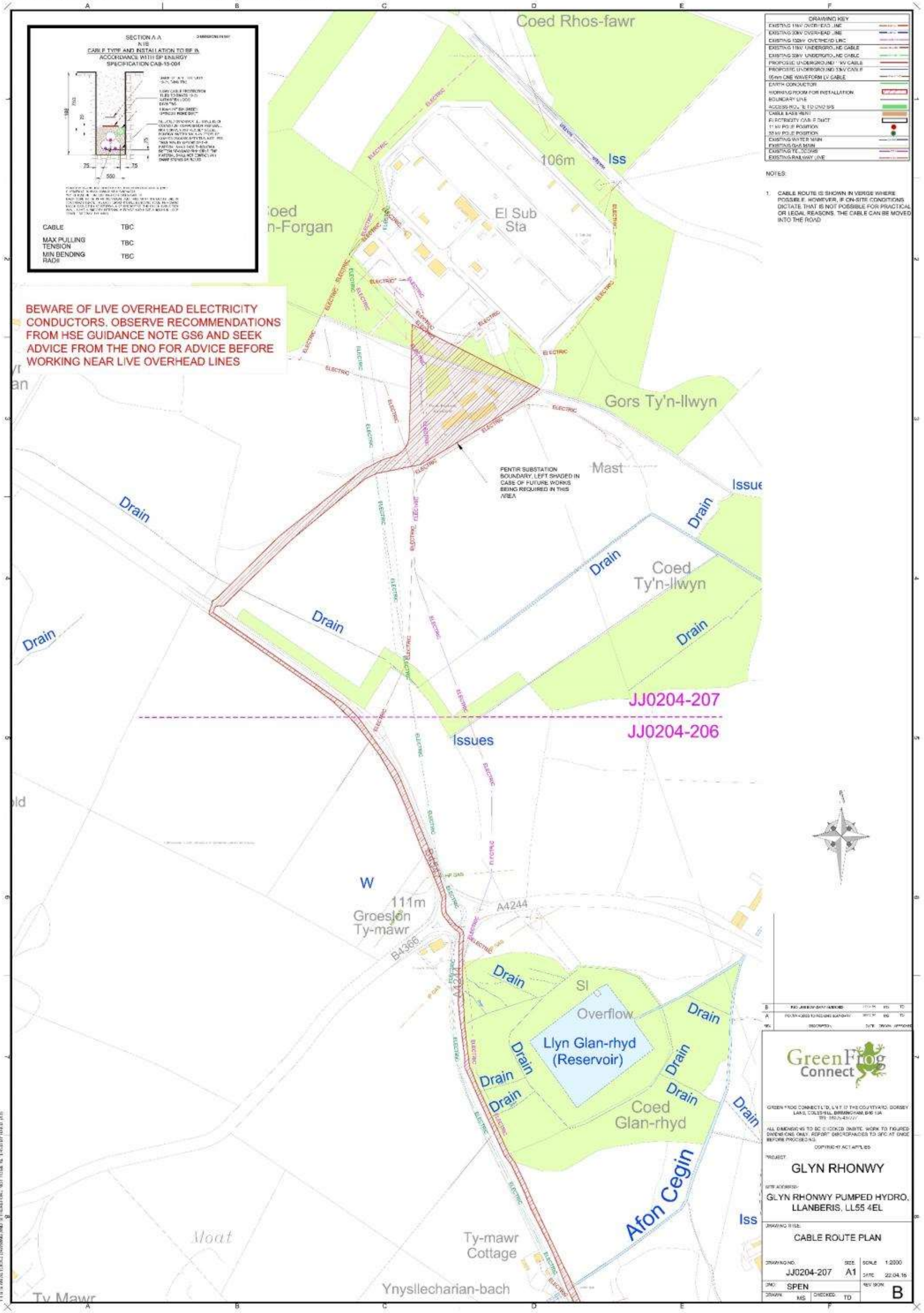
SECTION A-A
NTS
CABLE TYPE AND INSTALLATION TO BE IN ACCORDANCE WITH SP ENERGY SPECIFICATION CAB-15-004
CABLE TBC
MAX PULLING TENSION TBC
MIN BENDING RADII TBC
JJ0204-205
JJ0204-204
Fron Chwith
179m
Tan-y-beran
Cae-Cerrig
Blaen Cae Isaf
Path
FB
Track
Iss
W
SI
'r Waun
138m
Drain
Graianfryn
Talywaenydd
Glan-yr-afon
Perthi-isaf
Tyddyn Perthi
Groeslon
Bryn-tirion
Perthi-uchaf
Buarth Clytiau
Ty-gwyn
Tal-sarnau
Deiniol House
Gwynfi
Yweirglodd Goch
Waen-bach
Weirglodd Goch
Cooling Station
Celyn-mawr
Celyn Cottage
Dryll
5m WIDTH WORKING ROOM REQUIRED FOR CABLE EXCAVATION AND INSTALLATION
Is-Eryri
Llain wen
Llys-Alun
Bryn Gwynfryn
Bryn Rhydd
143m
Cae'r-bythod
Lleiniau
Celyn-uchaf
Llys
Spr
Enclosure
Gerlan
PW
ELECTRIC
WATER
JJ0204-204
JJ0204-203
CAUTION
DNO CABLES IN THIS AREA
PLEASE REFER TO DNO RECORDS
DRAWING KEY
EXISTING 11kV OVERHEAD LINE
EXISTING 33kV OVERHEAD LINE
EXISTING 132kV OVERHEAD LINE
EXISTING 11kV UNDERGROUND CABLE
EXISTING 33kV UNDERGROUND CABLE
PROPOSED UNDERGROUND 11kV CABLE
PROPOSED UNDERGROUND 33kV CABLE
95mm CNE WAVEFORM LV CABLE
EARTH CONDUCTOR
WORKING ROOM FOR INSTALLATION
BOUNDARY LINE
ACCESS ROUTE TO DNO S/S
CABLE EASEMENT
ELECTRICITY CABLE DUCT
11 kV POLE POSITION
33 kV POLE POSITION
EXISTING WATER MAIN
EXISTING GAS MAIN
EXISTING TELECOMS
EXISTING RAILWAY LINE
NOTES
1. CABLE ROUTE IS SHOWN IN VERGE WHERE POSSIBLE. HOWEVER, IF ON-SITE CONDITIONS DICTATE THAT IS NOT POSSIBLE FOR PRACTICAL OR LEGAL REASONS, THE CABLE CAN BE MOVED INTO THE ROAD
GREEN FROG CONNECT LTD, UNIT 17 THE COURTYARD, GORSEY LANE, COLESHILL, BIRMINGHAM, B46 1JA
TEL: 01675 437777
ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ONSITE. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. REPORT DISCREPANCIES TO GFC AT ONCE BEFORE PROCEEDING.
COPYRIGHT ACT APPLIES
PROJECT: GLYN RHONWY
SITE ADDRESS: GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLANBERIS, LL55 4EL
DRAWING TITLE: CABLE ROUTE PLAN
DRAWING NO: JJ0204-204
SIZE: A1
SCALE: 1:2000
DATE: 22.04.16
DNO: SPEN
REVISION: B
DRAWN: MS
CHECKED: TD
THIS IS AN AUTOCAD DRAWING AND IS THEREFORE NOT TO BE ALTERED BY HAND. (A1)

Tud. 37


BEWARE OF LIVE OVERHEAD ELECTRICITY CONDUCTORS. OBSERVE RECOMMENDATIONS FROM HSE GUIDANCE NOTE GS6 AND SEEK ADVICE FROM THE DNO FOR ADVICE BEFORE WORKING NEAR LIVE OVERHEAD LINES
DRAWING KEY
NOTES:
1. CABLE ROUTE IS SHOWN IN VERGE WHERE POSSIBLE. HOWEVER, IF ON-SITE CONDITIONS DICTATE THAT IS NOT POSSIBLE FOR PRACTICAL OR LEGAL REASONS, THE CABLE CAN BE MOVED INTO THE ROAD
Gwarcha
Coed Tros-y-waen
Issues
Drain
Sinks
Burnt Mound
W
Ten Y Castell
131m
Spr
d Rhydau
Efail Castell
Castell
Track
Coed Castell
Iss
Rhydau
Path
Enclosed Hut Group
Llain-fawr
Glan-y-gors
Cefn Coed
Fron-oleu
Fron-deg
Cefn-y-coed
Hut Circle
Waen-hir
Buarth-y-
79m
Fron Chwith
C
JJ0204-205
JJ0204-204
SECTION A-A
CABLE TYPE AND INSTALLATION TO BE IN ACCORDANCE WITH SP ENERGY SPECIFICATION
CABLE
TBC
MAX PULLING TENSION
TBC
MIN BENDING RADII
TBC
GreenFrog Connect
PROJECT
GLYN RHONWY
SITE ADDRESS
GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLANBERIS, LL55 4EL
DRAWING TITLE
CABLE ROUTE PLAN
DRAWING NO.
JJ0204-205
SIZE
A1
SCALE
1:2000
DATE
22.04.16
DNO
SPEN
REV
B
DRAWN
MS
CHECKED
TD



BEWARE OF LIVE OVERHEAD ELECTRICITY CONDUCTORS. OBSERVE RECOMMENDATIONS FROM HSE GUIDANCE NOTE GS6 AND SEEK ADVICE FROM THE DNO FOR ADVICE BEFORE WORKING NEAR LIVE OVERHEAD LINES
Mast
Coed Ty'n-llwyn
Drain
APPROX. LOCATION OF EXISTING 132kV UG CABLES
APPROX. LOCATION OF EXISTING NATIONAL GRID 400kV CABLES
JJ0204-207
JJ0204-206
Issues
W
111m
Groeslon Ty-mawr
A4244
B4366
Track
Glanrhyd
Sl
Overflow
Llyn Glan-rhyd (Reservoir)
Iss
Sinks
Coed Glan-rhyd
Afon Cegin
Moal
Ty-mawr Cottage
Ynysllecharian-bach
Tyddyn Badin
Cae Flynn
Path
Ty-mawr Cooling Sta
Ynys-Llecharian
Buarth Gwarcha
JJ0204-205
Issues
SECTION A-A
CABLE TYPE AND INSTALLATION TO BE IN ACCORDANCE WITH SP ENERGY SPECIFICATION CAB-15-004
CABLE TBC
MAX PULLING TENSION TBC
MIN BENDING RADII TBC
GLYN RHONWY
GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLANBERIS, LL55 4EL
CABLE ROUTE PLAN
JJ0204-206 A1
SCALE 1:2000
DATE 22.04.16
SPEN
DRAWN MS
CHECKED TD
B



SECTION A-A
CABLE TYPE AND INSTALLATION TO BE IN ACCORDANCE WITH SP ENERGY SPECIFICATION CAB-15-004
CABLE TBC
MAX PULLING TENSION TBC
MIN BENDING RADII TBC
BEWARE OF LIVE OVERHEAD ELECTRICITY CONDUCTORS. OBSERVE RECOMMENDATIONS FROM HSE GUIDANCE NOTE GS6 AND SEEK ADVICE FROM THE DNO FOR ADVICE BEFORE WORKING NEAR LIVE OVERHEAD LINES
Coed Rhos-fawr
106m
Iss
El Sub Sta
Gors Ty'n-llwyn
PENTIR SUBSTATION BOUNDARY. LEFT SHADED IN CASE OF FUTURE WORKS BEING REQUIRED IN THIS AREA
Mast
Issue
Drain
Coed Ty'n-llwyn
JJ0204-207
JJ0204-206
Issues
W
111m
Groeslon Ty-mawr
A4244
B4366
Sl
Overflow
Llyn Glan-rhyd (Reservoir)
Coed Glan-rhyd
Afon Cegin
Moat
Ty-mawr Cottage
Ynysllecharian-bach
Ty Mawr
DRAWING KEY
NOTES
1. CABLE ROUTE IS SHOWN IN VERGE WHERE POSSIBLE. HOWEVER, IF ON-SITE CONDITIONS DICTATE THAT IS NOT POSSIBLE FOR PRACTICAL OR LEGAL REASONS, THE CABLE CAN BE MOVED INTO THE ROAD
GreenFrog Connect
PROJECT
GLYN RHONWY
GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLANBERIS, LL55 4EL
CABLE ROUTE PLAN
JJ0204-207
A1
1:2000
SPEN
B

DROEDFFORDD
YMLAEN AR GAU
FOOTWAY
AHEAD CLOSED
DMM

50

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C23/0463/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/10/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Penisarwaun**
Bwriad:	**Cais ôl-weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau**
Lleoliad:	**Plas Coch, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3PW**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais sydd o dan sylw yn gais llawn ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau. Oherwydd bod y bwriad uchod wedi cael ei gwblhau eisoes heb ganiatâd cynllunio cais ôl gweithredol sydd wedi ei gyflwyno. Roedd yr uned mewn golwg yn adeilad allanol a oedd yn cael ei ddefnyddio fel defnydd atodol i eiddo Plas Coch. Bellach mae’r adeilad allanol wedi cael ei adnewyddu a’i drosi i un uned gwyliau modern.

1.2 Mae’r strwythur sydd o dan sylw yn sefyll oddeutu 5m i’r dwyrain o brif dy Plas Coch. Wrth edrych ar y cynlluniau a gyflwynwyd nid yw maint nac siâp y strwythur wedi ei newid yn sgil ei drosi. Mae uchder y to a'i frig un ochrog wedi ei gadw, ond mae newidiadau wedi ei wneud i leoliad ffenestri a drysau a’r gorffeniad. Mae ffenestri gwydr a drysau yn gorchuddio mwyafrif yr edrychiad blaen, mae ffenestr to mawr wedi cael ei osod ar yr edrychiad ochr ac mae dwy ffenestr wedi cael ei osod ar yr edrychiad ochr arall. Mae blaen yr eiddo lle nad oes gwydr wedi cael ei orffen gan glading carreg ac mae gweddill yr uned wedi cael ei orffen gan rendr wedi ei baentio yn wyn. Mae to'r uned hefyd wedi cael ei orffen gan lechi naturiol.

1.3 Mae’r strwythur yn ei gyfanrwydd yn cynnwys cegin, man cysgu, man eistedd ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod ac yna ystafell wely arall ar y llawr cyntaf neu ‘mezzanine’ fel y mae’n ymddangos ar y cynlluniau. Yn allanol mae decing wedi cael ei osod o flaen yr edrychiad blaen er mwyn gwneud man allanol i osod twb poeth. Mae gwrych yn cael ei blannu o amgylch y decing ac mae man parcio i ddau gar i’r dwyrain o’r eiddo ar ardal o raean presennol.

1.4 Lleolir y safle, mewn lleoliad cefn gwlad gerllaw Clwstwr Waun (Penisarwaun), oddeutu 500m i'r gogledd o ffin datblygu Pentref Lleol Penisarwaun fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017. Fe wasanaethir y safle gan ffordd breifat sydd hefyd yn gwasanaethu eiddo arall ac sy'n cysylltu gyda ffordd ddi-ddosbarth sy'n arwain i'r gorllewin at y rhwydwaith ffyrdd ehangach. Saif y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.

1.5 Mae’r dogfennau / asesiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais:
-Adroddiad ac arolwg ecolegol

-Cynllun Busnes

1.6 Gohirwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 15/01/2023 er mwyn ymweld a’r safle.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2: Llety Gwyliau

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS20: Diogelu a lle'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 – Chwefror 2021)

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 12: Dylunio

• Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

• Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

• Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol Lleol (fel ystyriaeth gynllunio faterol)

• Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021)

• Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad (Medi 2019)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C22/0916/18/LL Newid defnydd tir presennol i greu strwythurau "lodge" dros dro er mwyn gosod ar gyfer gwyliau. Change of Use of existing land to create temporary structure lodges for holiday lets. Gwrthodwyd 19-01-2023

C23/0494/18/LL Newid defnydd o dir presennol i greu strwythurau dros dro ar gyfer gosod gwyliau. Change of use of existing land to create temporary structure lodges for holiday lets. Gwrthodwyd (dyddiad)

Mae'r cais yma sydd o dan sylw wedi cael ei gyflwyno yn dilyn ymchwiliad Gorfodaeth o dan y cyfeirnod G22/0221.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn cael 'effaith andwyol ar ardal ddistaw, fychan cefn gwlad Cymru.'
Uned Drafnidiaeth:	'Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig'
Gwarchod Y Cyhoedd:	'Pe byddai'r Ymgeisydd gyda'r bwriad i gysylltu â'r uned trin carthion presennol, bydd rhaid sicrhau fod y system bresennol mewn cyflwr da. Bydd angen fod yn ddigonol i ymdopi ag unrhyw gynnydd posibl mewn llif a llwythiadau o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Gofynnwn i'r Ymgeisydd ddarparu'r manylion hyn i'r Awdurdod i brofi fod yna ddigon o gapasiti yn y tanc presennol. Nodyn: Rhaid i danciau a systemau trin carthion preifat gydymffurfio â Safon Brydeinig 6297:2007 + A1 2008, a Dogfen Gymeradwy H (Draenio a gwaredu gwastraff) o'r Rheoliadau Adeiladu. Ni chaniateir lleoli unrhyw ran o'r system o fewn 10m o ffrwd, traen daearol neu ffos.) Bydd angen i'r ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru i gofrestru unrhyw danciau carthion'
Dŵr Cymru:	'Gan fod y datblygiad yn bwriadu defnyddio dull gwahanol i'r brif system ddraenio byddem yn cynghori'r ymgeisydd i ofyn am gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a/neu yr Adran Rheolaeth Adeiladu / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau yn gyfrifol am reoleiddio mathau gwahanol o ddraenio. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system garthffos

	gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y cais hwn.'
Uned Bioamrywiaeth:	Gofynnwyd yr uned am adroddiad ecolegol ar gyfer y safle er mwyn lleddfu pryderon am faterion ecolegol a nodi mesurau lliniaru bioamrywiaeth. Ar ôl derbyn yr adroddiad cadarnhawyd yr uned Bioamrywiaeth nad oedd gwrthwynebiad cyn belled fod y gwelliannau Bioamrywiaeth a nodir yr yn adroddiad ecolegol yn cael eu cwblhau o fewn 1 mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a rhoddwyd gwybod i drigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer fawr o lythyrau yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail:

-effeithio ar ardal breswyl yn negyddol

-newidiadau i'r uned ddim yn gweddu gyda'r ardal

-mynediad cul a bydd yr uned yn cynyddu nifer traffig ar ffordd gul

-effaith ymwthiol ar gymdogion

-pryderon ynglŷn â Bioamrywiaeth, yn enwedig effaith ar ystlumod a thorri coed a gwrychoedd heb ganiatâd

-ddim yn gweddu gyda'r dirwedd

-yr eiddo tu allan i'r clwstwr

-deunyddiau newydd nid y gwreiddiol

-pryderon ynglŷn â sbwriel

-aflonyddwch sŵn yn deillio o'r uned

-llygredd o ddŵr y twb poeth

- effaith weledol negyddol

- yn dinistrio cymeriad

- gorddefnydd o leoliad

- wedi colli llawer o heddwch a phreifatrwydd

-datblygiad mewn cefn gwlad a dim mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus agos

-pryderon ynglŷn ar danc septig

- golau cryf tu allan yr eiddo

-y tŷ presennol yn llety gwyliau

-cynlluniau yn anghywir

- absenoldeb adroddiad strwythurol ac ansawdd yr adeiladu

-cyflenwad dwr gwael yn yr ardal eisoes

-mae rhan o'r adeilad gwreiddiol wedi ei ddymchwel

-nad oes caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd o'r adeilad

- oes yswiriant priodol yn ei le ar gyfer y defnydd o'r adeilad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Dylid asesu egwyddor y bwriad yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:

i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;

ii. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;

iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."

5.2 O ran y meini prawf i-iv uchod, mae'r adeilad yno yn barod ac nid yw'r adeilad yn newydd. Nodir fod y safle hefyd wedi ei leoli o fewn cwrtil yr eiddo presennol a bod yr adeilad yn un traddodiadol wedi ei ddefnyddio yn atodol i'r eiddo preswyl, ac felly byddai hefyd yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Fe gredir bod y raddfa yn briodol gan nad yw'n creu llety gwyliau gor-fawr, nid yw'n cynnwys codi estyniad ac oherwydd bod yr uned yn cael ei ddefnyddio fel adeilad allanol eisoes nid yw'n arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Mae'r uned wedi ei leoli mewn man gwledig ger tai unigol sydd wedi cael eu gwasgaru, ac yn ei sgil ddim yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal gan ei fod yn lleoliad tai preswyl gwasgaredig.

5.3 Nodir y dylai unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymwysedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei drosi heb gynnal gwaith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Nodir nid oes adroddiad strwythurol wedi ei gynnwys fel rhan o'r pecyn gwybodaeth ynghyd a'r cais gan fod yr eiddo wedi cael ei drosi yn barod felly nid oes gwerth i adroddiad strwythurol gan fod y newidiadau eisoes wedi eu cwblhau ar y safle. Nodir yma eto fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen, a bod sylwadau wedi eu derbyn yn tynnu sylw tuag at y gwahaniaeth rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r strwythur presennol, a bod rhan o'r adeilad a'r to wedi ei dynnu i lawr. Mae'r gwahaniaeth yma yn lleiafrifol ac nid yw'n effeithio graddfa na maint yr adeilad o'i gymharu â'r un gwreiddiol, yn hytrach mae'n effeithio siâp y to fymryn, a nodir fod un talcen o'r adeilad yn wydr i gyd. I'r perwyl hyn, mae'r datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gydag egwyddorion meini prawf i-iv polisi TWR 2.

5.4 Noda baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd, bod ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Pwysleisir ar yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig gyda pharagraff 3.2.1 yn nodi:

"Mae gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:

• maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;

• nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;

• mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;

• mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;

• os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;

• nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol."

5.5 Mae arweiniad pellach o ran addasrwydd adeiladau sydd yn destun eu trosi yn cael ei roddi yn y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig, 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad'. Mae adran 10 y CCA yn rhoi arweiniad ar faterion dyluniad.

5.6 Wrth asesu'r cais yn erbyn y polisïau egwyddor berthnasol a nodir uchod fe gredir bod y cais yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol o ran egwyddor ac yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol sydd wedi cael ei danlinellu uchod.

Gormodedd

5.7 Ar ôl sefydlu p'un ai yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran yr adeiladwaith dylid

fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo faen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 sydd yn

nodi fel a chanlyn:-

"v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."

5.8 Wrth ystyried maen prawf v fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys y wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLl ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol. Nodir bod Cynllun Busnes wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio yn tanlinellu ei fwriad a sut mae'r datblygiad yn ychwanegu at economi lleol drwy dwristiaeth. I'r perwyl hyn felly ystyrir fod y Cynllun Busnes yn cwrdd gydag anghenion maen prawf 'v' polisi TWR2.

5.9 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae rhan 4.6 o'r canllaw yn ceisio diffinio gormodedd gyda pharagraff 4.6.5 yn datgan:

"Wrth asesu os oes yna orddarpariaeth o lety gwyliau, fe ddylid ystyried y canlynol:-

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal – Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;

- Effaith cymdeithasol-diwylliannol – Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.

- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.

- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol – Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.

- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.

- Nifer o lety gwyliau – Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas."

5.10 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Chwefror 2022) mae yna ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned Llanddeiniolen yn **3.63%,** gan hynny ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r elfen yma o'r CCA perthnasol ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn golygu gormodedd o un math o lety gwyliau yn yr ardal.

5.11 Ystyrir yn yr achos yma fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

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

5.13 Mae'r bwriad yn ymwneud a throsi'r adeilad allanol presennol yn uned gwyliau, sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad gyda nifer o dai unigol o amgylch yr eiddo ac ar y ffordd i'r eiddo sydd o dan sylw. Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw addasiad i faint yr adeilad allanol ond yn hytrach mae newidiadau i'r edrychiad blaen gyda gwydr yn cael i osod ar ran fwyaf yr edrychiad. Yn ogystal â hyn mae ffenest to, ffenestri eraill a drysau yn cael eu hail drefnu, ac mae gorffeniad yr adeilad yn gwbl wahanol i'r adeilad blaenorol. Mae angen nodi nad yw maint, siâp na graddfa'r eiddo wedi newid yn sgil y datblygiad o'i drosi yn uned gwyliau. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn ei gyfanrwydd nac yn effeithio Tirwedd o ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yn ormodol nac mewn ffordd sylweddol negyddol. Mae sylwadau wedi cael eu derbyn yn nodi pryderon bod yr uned ddim yn gweddu gyda'r dirwedd a bod deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu gwaredu a'u disodli gan ddeunyddiau eraill. Mae hefyd pryderon ynglŷn bod y newid yn yr adeilad yn creu effaith weledol negyddol, er hyn nid yw'r cynlluniau yn dangos newid mewn siâp nac maint i'r adeilad gwreiddiol. Mae angen pwysleisio bod newid sylweddol i'r edrychiad blaen gyda'r datblygwr wedi gosod gwydr ar hyd yr edrychiad ond nid yw'r edrychiad yn wynebu yn uniongyrchol at dai cyfagos ac nid yw'r edrychiad yn sylweddol nodweddiadol o'r ffordd gan mai'r edrychiad ochr sydd yn wynebu'r ffordd mynediad. Er nad yw'r deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu cadw ni ystyrir fod y defnyddiau a ddefnyddiwyd yn cael ei ystyried yn annerbyniol ac nid ydynt yn effeithio ar gymeriad yr ardal yn ddigon sylweddol i greu effaith negyddol. Golygai hyn, bod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi PCYFF 3, PS 20 ac AT 1 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Mae polisïau PCYFF 2 ac PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a thirlunio. Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a nodir yn y CDLl. Gan mai trosi ac addasu adeilad presennol sydd ar y safle yn uned gwyliau yw'r bwriad, nid oes strwythur newydd yn cael ei osod ar y safle. Er bod edrychiad yr adeilad wedi newid rhywfaint ni chredir bod y newidiadau yn ormodol ac o ganlyniad nid yw'n effeithio gosodiad yr uned ar y safle. Er bod y gellir ystyried fod y newidiadau sydd wedi cael ei wneud i'r uned yn rhai modern sydd ddim yn dilyn cymeriad naws wledig yr ardal, ni chredir bod yr effaith yma yn ddigon sylweddol i'w ystyried yn annerbyniol yn nhermau'r polisi gan fod siâp a graddfa'r uned heb newid.

5.15 Mae peth sgrinio yn cael ei gynnig gan goed a gwrychoedd presennol, a ni chredir bod angen sgrinio ychwanegol gan fod yr uned yn bodoli ar y safle eisoes, a newid yn ei edrychiad o ganlyniad i ffenestri a drysau a gorffeniad sydd yma yn y bôn.

5.16 Yn ychwanegol at hyn, yn bresennol mae'r tai cyfagos yn ffinio naill ai tai preswyl eraill a'u gerddi neu gaeau agored. Fe fyddai'r bwriad hwn yn golygu newid defnydd o uned sydd yn atodol i dy breswyl i uned gwyliau hunangynhaliol. Er ei agosrwydd i dai preswyl yn y cyffiniau ac y gallai natur defnydd gwyliau fod yn wahanol i ddefnydd preswyl llawn amser; oherwydd maint bychan yr uned gyda dau wely dwbl yn unig ni chredir bydd effaith yr uned arfaethedig yn ddigon sylweddol i greu effaith andwyol ar gymeriad y safle a'r gymdogaeth leol yn ogystal â mwynderau cymdogion cyfagos. Er bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn bydd peth aflonyddwch sŵn a chynnydd mewn symudiadau o ganlyniad i'r defnydd, oherwydd lleoliad yr uned unigol, a bod yr uned yn dderbyniol mewn egwyddor drwy drosi adeiladau allanol i lety gwyliau o safon uchel, ni chredir byddai'n debygol o arwain at effaith andwyol ar fwynderau preswylwyr cyfagos drwy aflonyddwch, trafnidiaeth, amserau symudiadau, sŵn a.y.b. Er bod y safle bwriedid wedi lleoli'n agos i'r tŷ annedd presennol, ni ystyrir yr effaith yn sylweddol ar

fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos sydd o fewn yr un berchnogaeth. O ganlyniad i’r uchod, fe gredir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2 ac PCYFF 3o'r CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Nodwyd bod pryderon ynglŷn â lleoliad yr uned gwyliau ar ffordd gul sydd yn cael ei ddefnyddio gan bobl leol. Roedd pryderon ynglŷn â bod y defnydd uned gwyliau yn codi prysurdeb y ffordd gul ac yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos. Ymgynghorwyd gyda’r uned drafnidiaeth ynglŷn a'r mater yma ac nid oedd gan yr uned wrthwynebiad ynglŷn â’r elfen yma or datblygiad. Mae yna lecynnau parcio yn cael eu clustnodi ar gyfer yr uned wyliau ac mae gan yr eiddo preswyl fodurdy ar y safle. Tybir gan yr uned drafnidiaeth na fuasai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Gofynnwyd yr Uned Bioamrywiaeth am adroddiad ecolegol ar gyfer y safle er mwyn lleddfu pryderon am faterion ecolegol ac i nodi mesurau lliniaru bioamrywiaeth. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno efo canlyniadau a gofynion yr adroddiad bywyd gwyllt a dderbyniwyd. Mae’r uned yn gofyn i’r datblygiad gael ei wneud yn unol ar adroddiad Etive Ecology Hydref 2023. Mae’r adroddiad ecolegol wedi cael ei gomisiynu ar gyfer dau gais ar yr un safle. Mae C23/0463 sef y cais cynllunio sydd ôl-weithredol sydd o flaen y pwyllgor ar gyfer addasu adeilad adfeiliedig adeilad allanol yn un uned breswyl a hefyd C23/0494 sydd yn ymwneud â chais cynllunio ar gyfer a newid defnydd i ganiatáu adeiladu tri chaban gwyliau ar ardal breswyl gardd gefn. Mae’r cais C23/0494 wedi cael ei wrthod ar lefel dirprwyedig. Oherwydd bod dau gais ynghlwm ar adroddiad ecolegol mae’n anodd deall pa elfennau sydd yn berthnasol i ba gais. Yn yr achos yma ac o dan yr amgylchiadau bydd angen gosod amod i gytuno gwelliannau bioamrywiaeth o fewn 1 mis i ddyddiad y caniatâd ac i’w weithredu yn unol ag amserlen a gytunwyd hefyd. Bydd hyn yn sicrhau bod gwelliannau bioamrywiaeth benodol yn cael ei wneud i'r datblygiad yma yn uniongyrchol.

5.19 Er bod sylwadau wedi cael ei wneud bod y datblygwr wedi torri coed a gwrychoedd ar y safle mae hyn yn cael ei adfer drwy ddilyn camau gwella bioamrywiaeth a mesurau lliniaru sydd yn cael eu cyflwyno yn yr adroddiad ecolegol. Yn ogystal â hyn derbyniwyd pryder llygredd yn sgil y twb poeth a thanc septig. Gan fod y system draenio dŵr aflan a’r tanc septig yn bodoli’n barod, a bod y bwriad eisoes wedi ei gwblhau byddai unrhyw broblem wedi ei amlygu’n barod. Mae unrhyw broblemau allai godi yn y dyfodol yn cael ei reoli gan Reolaeth Adeiladu, neu’n fater sifil. Oherwydd hyn nid oes angen i’r system gynllunio dyblygu ar ddeddfwriaeth eraill sydd yn ei le i warchod yr amgylchedd er hynny gellir gosod amod i gytuno ar fanylion unrhyw welliannau neu system newydd pe byddai angen ar hyn o bryd.

5.20 O ganlyniad i'r uchod, fe gredir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisïau PS19 ac AMG 5 y CDLl, ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a’r dull fesul cam.

Yr Iaith Gymraeg

5.21 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae’n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg, lle mae’n berthnasol i’r cais hwnnw. Ategir hyn

ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

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

5.23 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i’r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae’r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o’r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o’r CCA. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.

5.24 Gofynnwyd am ddatganiad Iaith Gymraeg i’r ymgeisydd ar sawl tro ond ni dderbyniwyd unrhyw beth yn ei sgil. Mae’r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i’r iaith. Yn yr achos yma mae polisïau'r cynllun yn cefnogi datblygiadau twristiaeth yn unol â meini prawf penodol sy'n ymwneud a gormodedd ac felly ystyrir yn yr achos yma a gan fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol ni fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith. Yn ogystal mae modd gosod amod i sicrhau fod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 a’r CCA perthnasol.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.25 Derbyniwyd nifer o sylwadau yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus ac maent wedi eu nodi o dan ymgynghoriad cyhoeddus uchod.

5.26 Mae’r materion yma wedi cael eu trafod yn gorff yr adroddiad. Roedd rhai pryderon wedi codi gan unigolion a oedd tu hwnt i faterion cynllunio. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth ynglŷn â bod yr eiddo gwreiddiol ar y safle hefyd yn llety gwyliau oherwydd bod hawl ar hyn o bryd i newid defnydd o eiddo preswyl i lety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Mae angen pwysleisio yn yr achos yma mai'r cynlluniau sy'n destun y cais fydd yn cael eu cymeradwyo ac mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd ydi hi i sicrhau fod y datblygiad yn unol gyda'r hyn fydd wedi ei ganiatáu.

5.27 Yn ogystal â hyn roedd pryderon ynglŷn â chyflenwad dwr yr ardal ond nid yw Dwr Cymru wedi codi pryder ynglŷn â hyn. Roedd rhai sylwadau am sbwriel yr eiddo, a byddai hyn yn cael ei ddelio gydag yn yr un modd a thŷ preswyl gan eu bod eu dwysedd yn debyg ac felly nid oes angen gwybodaeth bellach ynglŷn ag rheolaeth sbwriel a biniau.

5.28 Mae materion sy’n ymwneud a diogelwch ac ansawdd gwaith yn faterion sydd tu hwnt i gynllunio ac yn cael ei rheoli trwy ddeddfwriaeth wahanol ac mae’r mater wedi ei basio i’r Gwasanaeth Rheolaeth Adeiladu.

5.29 Mae’r datblygiad wedi'i gwblhau heb y caniatâd Cynllunio angenrheidiol ac o ganlyniad mae'n 'ddatblygiad anawdurdodedig’. Nid yw cyflawni datblygiad heb yn gyntaf gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn drosedd, ond nid yw gweithredu o’r fath yn cael ei annog. Er hynny ac yn unol â chanllawiau cenedlaethol fel y'u cynhwysir yn y Llawlyfr Rheoli Datblygu dylid ceisio cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig ac i beidio â chosbi'r person(au) sy'n cyflawni'r datblygiad anawdurdodedig. Felly dylid ystyried y cais yn ôl ei rinweddau ei hun fel y trafodwyd yn yr adroddiad i'r pwyllgor.

5.30 Noder mai nid yw materion yswiriant yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth ystyried y cais.

6. Casgliadau:

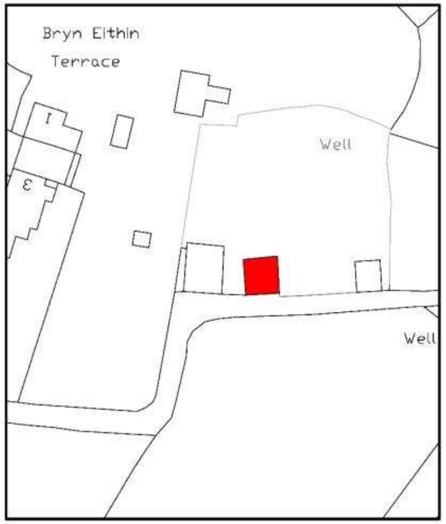
6.1 Yn unol â'r asesiad uchod, ni chredir bod unrhyw fater sydd yn codi gyda'r bwriad yn groes i ofynion y polisïau perthnasol ac ystyrir bod y bwriad yn cwrdd â gofynion y polisïau a nodir uchod ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. Argymhelliad:

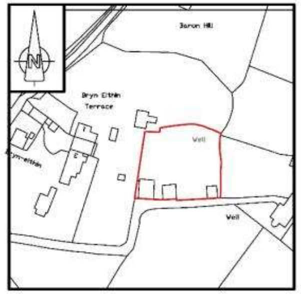
7.1 Caniatáu – amodau

1. Unol a'r cynlluniau
2. Defnydd fel llety gwyliau yn unig
3. Cytuno unrhyw newidiadau neu gwaith uwchraddio i'r system draenio dwr aflan o fewn cyfnod penodol i'r caniatâd.
4. Cytuno gwelliannau bioamrywiaeth
5. Arwyddion dwyieithog.

EXISTING SITE PLAN 1 : 100



BLOCK PLAN 1 : 500



SITE LOCATION PLAN 1 : 1250

R+R DESIGN

- STRUCTURAL ENGINEERS
- SURVEYORS
- PROJECT MANAGERS
- ARCHITECTURAL DESIGNERS

CHURCH LODGE WINDY ARBOR RD, MERSEYSIDE L35 3SE
TEL : 0151 493 2729 EMAIL : info@randrdesign.co.uk

Title
PLAS COCH
PENISARWAUN
CAERNARFON
GWYNEDD
LL55 3PW

Title
EXISTING SITE PLAN

Scale AS SHOWN A1 SHEET

Drawing No.
E2593/101

R+R DESIGN

- STRUCTURAL ENGINEERS
- SURVEYORS
- PROJECT MANAGERS
- ARCHITECTURAL DESIGNERS

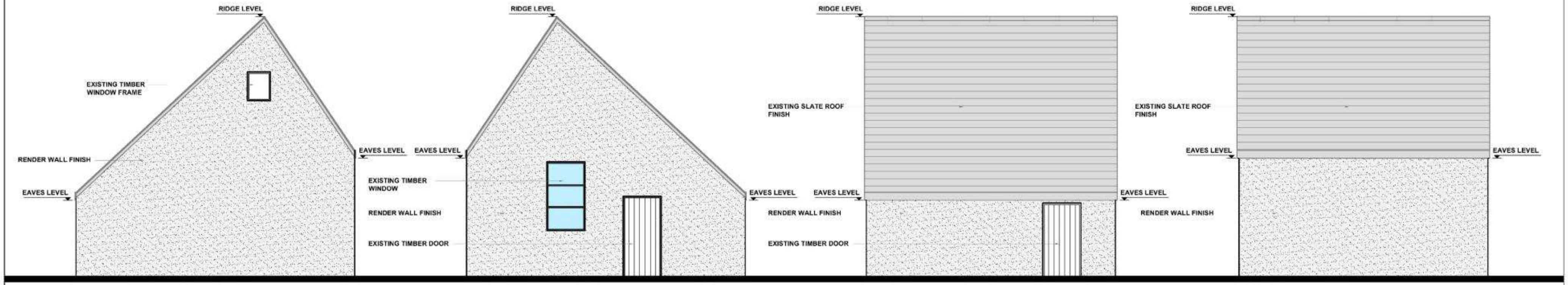
CHURCH LODGE, WINDY ARBOR RD, MERSEYSIDE, L35 3SE
TEL : 0151 493 2720 EMAIL : info@randrdesign.co.uk

Title
PLAS COCH
PENISARWAUN
CAERNARFON
GWYNEDD
LL55 3PW

Title
PROPOSED SITE PLAN

Scale **AS SHOWN A1 SHEET**

Drawing No.
E2593/102

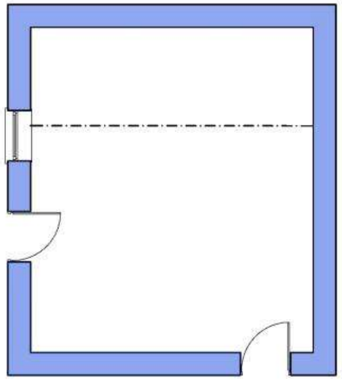


EXISTING FRONT ELEVATION 1 : 50

EXISTING REAR ELEVATION 1 : 50

EXISTING SIDE ELEVATION 1 : 50

EXISTING SIDE ELEVATION 1 : 50



EXISTING PLAN 1 : 50

DDIM I RADDFA / NOT TO SCALE

RECEIVED
By 840071 at 4:08 pm, 6/6/23

1:50 — 1m 0 1m 2m 3m 4m 5m
1:200 — 4m 0 4m 8m 12m 16m 20m
1:500 — 10m 0 10m 20m 30m 40m 50m
1:1250 — 25m 0 25m 50m 75m 100m 125m
1:100 — 2m 0 2m 4m 6m 8m 10m

R+R DESIGN
- STRUCTURAL ENGINEERS
- SURVEYORS
- PROJECT MANAGERS
- ARCHITECTURAL DESIGNERS

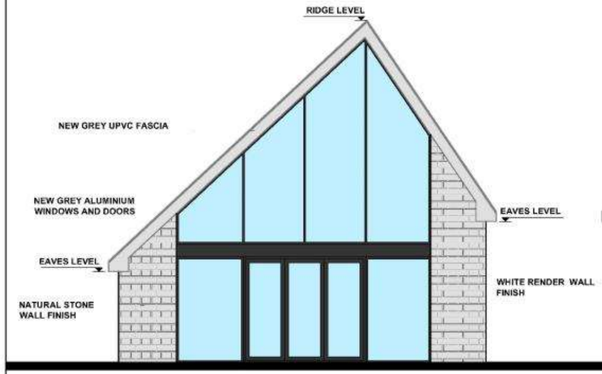
CHURCH LODGE WINDY ARBOR RD, MERSEYSIDE L35 3SE
TEL: 0151 493 2729 EMAIL: info@randrdesign.co.uk

Title
PLAS COCH
PENISARWAUN
CAERNARFON
GWYNEDD
LL55 3PW

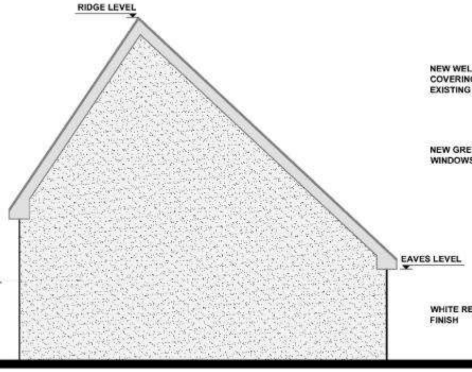
Title
EXISTING PLANS AND ELEVATIONS

Scale AS SHOWN A1 SHEET

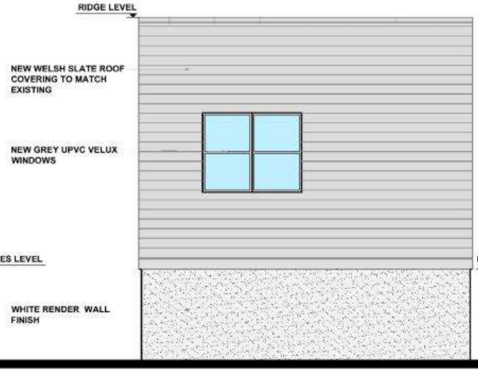
Drawing No.
E2593/103



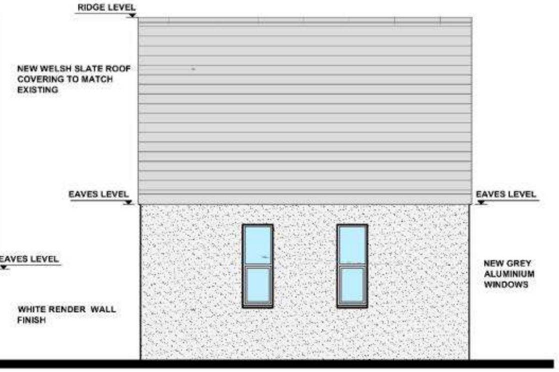
PROPOSDED FRONT ELEVATION 1 : 50



PROPOSED REAR ELEVATION 1 : 50

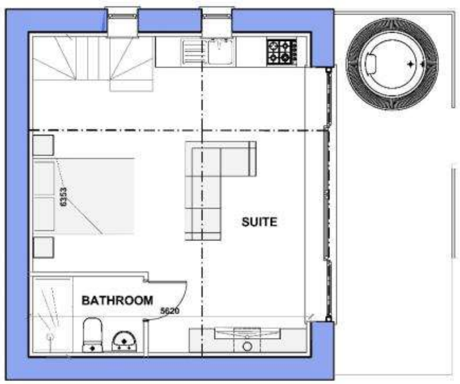


PROPOSED SIDE ELEVATION 1 : 50

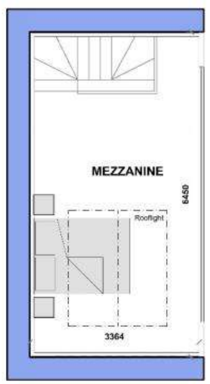


PROPOSED SIDE ELEVATION 1 : 50

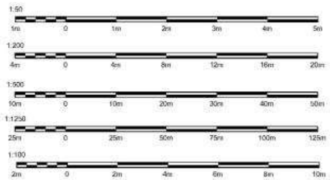
RECEIVED
By 840071 at 4:08 pm, 6/6/23



PROPOSED PLAN 1 : 50



MEZZANINE PLAN 1 : 50



R+R DESIGN
- STRUCTURAL ENGINEERS
- SURVEYORS
- PROJECT MANAGERS
- ARCHITECTURAL DESIGNERS

Title
PLAS COCH
PENISARWAUN
CAERNARFON
GWYNEDD
LL55 3PW

Title
PROPOSED PLANS AND ELEVATIONS

Scale AS SHOWN A1 SHEET

Drawing No. E2593/104

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C23/0574/26/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**25/07/2023**
Math y Cais:	**Amrywio Amod**
Cymuned:	**Waunfawr**
Ward:	**Bontnewydd**
Bwriad:	**Cais i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL (sy'n ymestyn caniatâd C09A/0412/26/LL ar gyfer codi 12 tŷ annedd a gwaith cysylltiedig) er ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau gwaith am bum mlynedd arall.**
Lleoliad:	**Hen Gapel, Caeathro, Gwynedd, LL55 2ST**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**DIRPRWYO'R HAWL I'R PENNAETH CYNLLUNIO GANIATÁU'R CAIS YN DDAROSTYNGEDIG I GYTUNO AR DDISGOWNT AR GYFER YR UNEDAU FFORDDIADWY A DIWYGIO'R CYTUNDEB 106 PE BAI ANGEN AC YN UNOL Â'R AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL er ymestyn oes y caniatâd cynllunio ar y safle am 5 mlynedd arall. Fe roedd caniatâd C18/0993/26/LL ei hun ar gyfer diwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL ar gyfer codi 12 annedd breswyl, creu mynedfa newydd a gwaith draenio ar lecyn o dir sy’n mesur oddeutu 0.5 hectar o fewn ffin ddatblygu Pentref Lleol Caeathro fel y’i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

1.2 Mae’r datblygiad o’r safle hwn wedi cael ei rwystro yn y gorffennol oherwydd pryderon Dŵr Cymru ynghylch gallu’r system garthffosiaeth i ddygymod a’r dŵr aflan a ddaw o’r safle. Mae’r pryderon hynny erbyn hyn wedi eu datrys. Eglura’r ymgeisydd eu bod am werthu’r safle ond er mwyn sicrhau bod y safle yn ddeniadol i ddatblygwr newydd maent yn awyddus i sicrhau ymestyniad o 5 mlynedd ar gyfer dechrau’r datblygiad.

1.3 Mae’r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel cae porfa ac mae’r bwriad yn cynnwys pum math o dŷ sy’n amrywio o dai par dwy lofft i dai sengl pedair llofft ac o’r 12 annedd byddai pedair ohonynt yn rhai fforddiadwy (mae Cytundeb 106 eisoes mewn lle i reoli meddiannaeth yr eiddo yma). Yn allanol, bydd gan bob tŷ do o lechi naturiol, wyneb carreg naturiol, rendr wedi ei baentio a ffenestri/drysau Upvc. Oherwydd llethr y tir bydd rhaid ymgymryd â gwaith peirianyddol er mwyn creu llwyfannau i’r anheddau eu hunain ac er mwyn adeiladu ffordd y stad yn ogystal â’r fynedfa newydd.

1.4 Fe ddylid nodi bod cais cyfredol C21/1245/26/LL ar gyfer 25 tŷ (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) yn parhau i fod heb benderfyniad ar y safle hwn.

1.5 Derbyniwyd yr wybodaeth isod er cefnogi’r cais :

- Asesiad ecolegol cychwynnol
- Adroddiad arolwg llygod y dŵr a dyfrgwn
- Datganiad Iaith Gymraeg

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)**

PS 1 –Yr Iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd

TRA2 – Safonau parcio

TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

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

TAI 4 – Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA)

Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

Ymrwymiadau Cynllunio

Tai Fforddiadwy

Cymysgedd Tai.

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 (NCT)

NCT 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT 12 Dylunio (2016)

NCT18 Trafnidiaeth (2007)

NCT20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C23/0576/26/RA : Cais i ryddhau amod 10 (seilwaith trin dŵr aflan) ar ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL (amrywiad i amod 1 ar ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL, ar gyfer codi 12 tŷ newydd a gwaith cysylltiedig). - Caniatawyd 19/09/23

C21/1245/26/LL : Codi 25 tŷ (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at 0.5 uned) , mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr newydd a gwaith cysylltiedig – Cais cyfredol

C18/0993/26/LL : Diwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol - Caniatawyd 06/06/19

C09A/0412/26/LL - Adeiladu 12 tŷ gan gynnwys 4 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd a gwaith draenio wedi ei ganiatáu yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb cyfreithiol Adran 106 : Caniatawyd 30/06/14.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad. Cynnig cyfarwyddid ar gyfer y datblygwyr
Uned Bioamrywiaeth :	Bod angen diweddariad i’r Adroddiad Ecolegol blaenorol – cyflwynwyd diweddariad i’r wybodaeth ecolegol yn sgil y sylwadau hyn
Uned Draenio Tir :	Dim sylwadau ychwanegol i’w cynnig i’r rheini a roddwyd ar y cais blaenorol
Uned Strategol Tai :	Cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal.
Adran Addysg :	Heb dderbyn ymateb
Cadw :	Heb dderbyn ymateb
Uned Iaith :	Datgan pryder nad ydyw’r Datganiad Iaith yn defnyddio’r data diweddaraf o Gyfrifiad 2021.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r cais gerbron yn golygu ymestyn cyfnod gweithredu’r datblygiad o 5 flynedd ychwanegol drwy ddiwygio amod 1 o gais C18/0993/26/LL ac nid oes unrhyw newidiadau i’r cynllun. Mae’n bwysig ystyried os yw’r amgylchiadau neu’r sefyllfa bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol wedi

newid ers caniatáu'r cais hwn yn wreiddiol. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellir cysidro'r bwriad yn wahanol yng nghyd-destun y polisïau yma.

5.2 Fe asesir cais C09A/0412/26/LL sef y caniatâd gwreiddiol yn erbyn y polisïau a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Unedol, sef y Cynllun Datblygu mewn grym ar yr adeg hynny. Yn ddiweddarach aseswyd cais C18/0993/26/LL oedd yn ymestyn y caniatâd gwreiddiol yn erbyn y polisïau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol, ac felly gan fod y Cynllun Datblygu Lleol yn parhau i fod mewn grym, nid oes newid yn y sefyllfa polisi cynllunio lleol ers yr adeg aseswyd y cais blaenorol yma.

5.3 Mae safle'r cais yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Caeathro fel y'i cynhwysir yn y CDLL ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 1 sy'n anelu at leoli datblygiadau newydd oddi fewn i'r ffiniau datblygu.

5.4 Polisïau TAI 4 a TAI 15 yw'r polisïau perthnasol o safbwynt datblygu tai o fewn ffiniau Pentref Lleol fel Caeathro ac mae'r rhain yn caniatáu tai marchnad agored gyda chanran o dai fforddiadwy gyn belled fod y maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys gyda chymeriad yr anheddle.

5.5 Y lefel cyflenwad dangosol o dai yng Nghaeathro dros gyfnod y CDLL yw 7 uned sy'n cynnwys lwfans llithro o 10%. Mae'r cyflenwad hyn oll i'w darparu ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 1 uned wedi ei gwblhau yng Nghaeathro. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2023 yn 12 o unedau. Noder mai'r 12 uned sydd â chaniatâd presennol ar safle'r cais hwn yw'r holl unedau sydd yn y banc tir ar hap yn yr anheddle.

5.6 Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2022 (gwybodaeth Ebrill 2023 ddim ar gael yn bresennol) yn dangos fod 1,565 uned o'r cyfanswm o 1,953 uned (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 592 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Mewn gwirionedd, gan fod yna ganiatâd cynllunio ar y safle yma yn barod mae'n cael ei gynnwys o fewn y ffigyrau banc tir yn barod ac nid ydynt yn ychwanegol i hyn. Yn bresennol gellid cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).

5.7 Mae Polisi TAI 8 o'r CDLL yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn gymysgedd ac sy'n diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae'r Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLl) yn nodi'r angen ar gyfer am fathau penodol o dai yn yr ardal. Mae'r AMTLl yn nodi mai'r angen mwyaf am dai ar hyn o bryd yw anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely ond hefyd i'r data ddangos bydd yr angen am anheddau mwy (5+ person) yn cynyddu. Mae'r cais hwn yn cynnig cymysgedd o ddwy uned dwy ystafell wely a fyddai'n cwrdd â'r angen am yr unedau llai a amlygwyd yn yr AMTLl gyda dwy uned tair llofft i ddarparu ar gyfer teuluoedd mwy. Bydd yr wyth tŷ arall yn dai marchnad agored 3 a 4 llofft a chredir bod y cymysgedd yma o dai yn dderbyniol ac yn cyfarfod gyda'r angen cydnabyddedig am dai o fewn yr ardal leol.

5.8 Gan ystyried cyd-destun gofynion y polisïau uchod ynghyd a'r ffaith i hwn fod yn safle sydd â chaniatâd cynllunio byw sydd eisoes yn cael ei gyfrif o fewn y banc tir datblygu, credir bod y bwriad yn gyson gyda'r polisïau a nodir ac felly bod yr egwyddor o ymestyn y caniatâd cynllunio hwn yn dderbyniol yn enwedig gan y bydd yn gymorth sicrhau bydd y tai hyn yn cael eu cyflenwi.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gweddol amlwg yng nghanol y pentref gerllaw ffordd brysur. Bydd y rhan fwyaf o'r tai yn amlwg o fannau cyhoeddus gerllaw ond ni fyddent yn amlwg o bell gan y byddent i'w gweld yng nghyd–destun datblygiadau tai presennol o fewn y pentref. Mae'r bwriad yn golygu codi tai deulawr o wneuthuriad toeau llechi naturiol, gyda waliau o waith cerrig naturiol a rendro wedi ei baentio ynghyd â gwaith bric glan. Mae'r anheddau presennol sydd wedi eu lleoli o amgylch y safle o edrychiadau gwahanol ac eclectig sy'n amrywio o rendr wedi ei baentio, gwaith cerrig glan traddodiadol a gro chwipio o wahanol liwiau. Er y byddai'r tai bwriedig o ddyluniad a deunyddiau modern ni chredir byddent yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref.

5.10 Mae Polisi TAI 4 o'r CDLL yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau preswyl oddi fewn i bentrefi lleol fod yn dderbyniol ac yn gweddu gyda chymeriad yr anheddle a'r ardal leol o ran graddfa, maint, math a dyluniad yr adeiladwaith. Er bod dyluniad ac edrychiadau allanol y tai bwriedig yn wahanol i'r tai a welir yn y cyffiniau, credir eu bod yn ychwanegu at yr amrywiaeth a chymysgedd o anheddau sydd o amgylch y safle'n bresennol ac na fyddent yn creu datblygiad anaddas nac anghydnaws o safbwynt graddfa a deunyddiau. Nid yw dyluniad, edrychiadau, deunyddiau, cynllun na ffurf y tai wedi newid ers i'r cais blaenorol gael ei ganiatáu yn 2014. Credir felly fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI 4, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Gan ystyried gosodiad y tai arfaethedig hyn mewn perthynas â'r tai presennol fydd o'u hamgylch, ynghyd â'r pellter fydd rhyngddynt, ac nad yw'r sefyllfa wedi newid ers y cais blaenorol, ni chredir y byddai'r datblygiad yn creu niwed mwynderol arwyddocaol i fwynderau trigolion cyfagos o safbwynt effeithiau megis gor-edrych, colli preifatrwydd na chreu strwythurau gormesol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Cafodd y cynllun safle blaenorol ei ddiwygio er mwyn cymryd i ystyriaeth gofynion yr Uned Drafnidiaeth parthed dylunio lôn y stad i safonau mabwysiadu ynghyd â'r brif fynedfa/palmant i'r safle oddi ar y gefnffordd. Ystyriwyd hefyd fod y mannau parcio yn dderbyniol. Gan ystyried nad oes newid i'r cynlluniau a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd fel rhan o'r cais blaenorol, a bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad credir bod y cais cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Mewn ymateb i sylwadau cychwynnol yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol er cefnogi'r cais ynghyd ag adroddiad o arolygon pellach ynghylch rhywogaethau gwarchodedig megis dyfrgwn a llygod y dŵr. Mae'r canlyniadau a'r casgliadau yn ailadrodd canlyniadau arolygon/adroddiadau ecolegol 2019 a 2021 i gefnogi ceisiadau blaenorol, a daw'r adroddiadau i'r casgliad nad ydyw'r safle wedi newid yn arwyddocaol ers yr arolygon blaenorol.

5.14 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy’n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Yn yr achos hwn, wrth ystyried nad oes newid arwyddocaol wedi digwydd yn natur y cynefin sydd ar y safle ers caniatáu’r ceisiadau blaenorol, ac y gellid ail adrodd yr amodau presennol sydd ar y safle yn ymwneud â chyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Ecolegol a Chynllun Rheolaeth Ecolegol er amddiffyn nodweddion bioamrywiaeth bresennol a sicrhau gwelliannau, fe gredir fod y bwriad yn gyson gyda PCC ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG 5 o’r CDLL.

Materion llifogydd

5.15 Er nad yw’r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi o ganlyniad i bryderon fod y safle wedi dioddef llifogydd yn y gorffennol derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda’r cais blaenorol gyda mesurau lliniaru ynddo (sy’n cynnwys rheoli dŵr wyneb) ynghyd â chynllun i ail-ddylunio ac arallgyfeirio’r geuffos bresennol sy’n rhedeg drwy’r safle. Mae Uned Draenio Tir wedi cadarnhau nad oes ganddynt sylwadau pellach i’r hynny a gynigwyd ar y cais blaenorol, ac mae amod presennol yn gofyn cyflwyno cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, PCYFF5 a PCYFF6 o’r CDLL.

Materion isadeiledd

5.16 Roedd Dŵr Cymru yn wreiddiol wedi gwrthwynebu’r bwriad gan nad oedd system garthffosiaeth y pentref (ar ffurf y gwaith trin carthion) yn ddigonol i allu ymdopi ag unrhyw ddefnydd ychwanegol a fyddai’n ychwanegu pwysau i’r gyfundrefn y pryd hynny. Fodd bynnag, y sefyllfa ddiweddaraf yw bod Dŵr Cymru wedi ymgymryd â gwaith peirianyddol er mwyn cynyddu capasiti’r gyfundrefn gyhoeddus i allu ymdopi gydag ychwaneg o dai o fewn y pentref. I’r perwyl hyn, nid oes gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i’r cais cyfredol hwn ar gyfer ymestyn y cyfnod i ddechrau’r gwaith ar y safle. Felly mae’r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion ISA1 o’r CDLL.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

5.17 Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na’r ddarpariaeth tai dangosol ac yn unol â Pholisi PS1 a PS5 o’r CDLL, fe gyflwynwyd Datganiad Ieithyddol i gefnogi’r cais a daw hwnnw i’r casgliad mai niwtral fyddai effaith y datblygiad ar yr iaith yn y gymuned. Mae’r Datganiad yn cynnig gwelliannau megis :

- Ymrwymiad i ddefnyddio contractwyr lleol yn ystod y gwaith adeiladu
- Bydd y safle yn darparu pedair uned fforddiadwy ar gyfer cwrdd ag anghenion lleol cydnabyddedig ; ac
- Ymrwymiad i ddarparu enw Cymraeg ar y datblygiad.

5.18 Fe nododd yr Uned Iaith y dylai’r ymgeisydd fod wedi defnyddio’r data diweddaraf, sydd bellach ar gael o Gyfrifiad 2021, wrth lunio’r Datganiad hwn ac nad yw hynny wedi digwydd. Cyflëwyd pryderon yr Uned Iaith at yr ymgeisydd ac mae datganiad diwygiedig wedi ei dderbyn ac fe ddisgwylir ymateb yr Uned Iaith ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor.

5.19 Mae’r datganiad diwygiedig yn parhau i adrodd effaith niwtral, ac wrth ystyried bod y cynllun yn parhau'r un fath a’r hwnnw a gymeradwywyd eisoes a bod y caniatâd cynllunio blaenorol yn parhau i fod yn fyw, nid oes tystiolaeth bydd caniatáu ymestyniad i’r caniatâd cynllunio yn debygol o newid effaith y datblygiad ar yr iaith yn y gymuned o’i gymharu â’r hyn a gymeradwywyd eisoes ac felly credir fod y bwriad yn gyson gyda gofynion Polisi PS1 a PS5 o’r CDLL.

Tai fforddiadwy

5.20 Gan fod y bwriad yn cynnig 2 neu fwy o dai mae Polisi TAI 15 yn nodi bod disgwyl i o leiaf 30% o’r unedau mewn datblygiad yng Nghaeathro fod yn fforddiadwy. Mae’r datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy sy’n gyfystyr â 33% a, chan hynny, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 15 ac ar sail sylwadau Uned Strategol Tai mae’r cynnig yn dderbyniol ar sail math, maint a deiliadaeth yr unedau fforddiadwy. Mae Cytundeb 106 eisoes mewn lle er sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn barhaus. Mae’r cytundeb yn sicrhau bydd yr unedau fforddiadwy naill ai’n cael eu trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu, os nad ydyw hynny’n ymarferol, eu bod yn cael eu gwerthu ar ddisgownt o 30% o bris y farchnad yn unol â’r drefn arferol ar gyfer tai fforddiadwy. Nodir er mwyn gallu sicrhau fod y disgownt presennol yn parhau i fod yn dderbyniol bydd angen trafodaeth bellach a derbyn prisiadau cyfredol ar gyfer yr uned fforddiadwy, ynghyd a diwygio’r cytundeb 106 os oes angen.

Materion darpariaeth addysgol

5.21 Mae’r cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 sy’n bodoli ar gyfer y datblygiad a ganiatawyd yn ôl yn 2014 yn cynnwys cyfraniad addysgol o £61,285 i Ysgol Gynradd Bontnewydd ar sail nad oedd digon o gapasiti o fewn yr ysgol y pryd hynny. Yn seiliedig ar yr wybodaeth yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol, byddai 5 disgybl ysgol yn debygol o ddeillio o’r datblygiad 12 tŷ. Mae asesiad cyfredol wedi cadarnhau fod yr ysgol gynradd yn parhau i fod dros ei gapasiti. Mae’r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol ddiweddaraf yn disodli’r CCA blaenorol sy’n golygu fod y ffigwr fesul disgybl wedi gostwng, ac ar sail y wybodaeth yn y CCA presennol byddai disgwyl cyfanswm cyfraniad o £50,480, sy’n llai na’r ffigwr yn y 106 presennol. Yn ychwanegol i hynny mae bwriad i godi Ysgol newydd ym Montnewydd, er nad oes sicrwydd o amserlen adeiladu’r ysgol o’i gymharu ag amserlen datblygu’r tai sy’n destun y cais yma. I'r perwyl hwn byddai modd i’r ymgeisydd ddiwygio’r 106 yn ddiweddarach ar sail y wybodaeth gyfredol ar y pryd.

Llecynnau agored mwynderol

5.22 Ar sail nad oes newid yng ngraddfa na math y datblygiad o’r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol ynghyd a’r ffaith fod y maes chwarae i blant yn parhau i fodoli yn y pentref, ac nad oes newid yn y polisi cynllunio perthnasol nid oes cyfiawnhad dros ddarparu llecyn mwynderol fel rhan o’r bwriad. Rhaid cofio hefyd fod gan y tai erddi preifat sydd hefyd yn darparu lle chwarae a mwynder addas i ddeiliaid y tai newydd. Mae’r bwriad, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA5 o’r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad i ddiwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio rhif C18/0993/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau’r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol ar gyfer adeiladu 12 tŷ (gyda 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy) yn dderbyniol

o safbwynt egwyddor, lleoliad, graddfa, dwysedd, mwynderau gweledol/preswyl, diogelwch ffyrdd a materion isadeiledd ac felly yn unol gyda'r polisïau a nodir yn yr asesiad hwn. Yn wir fe fyddai ymestyn cyfnod y caniatâd cynllunio yn sgil yr anawsterau hanesyddol a fu i gysylltu gyda'r system garthffosiaeth, yn cynnig cyfle i wireddu cynllun sy'n cyfrannu tuag at gyflawni tai yn unol â strategaeth y CDLl.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r pennaeth cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytuno ar ddisgownt ar gyfer yr unedau fforddiadwy a diwygio'r cytundeb 106 pe bai angen ac yn unol â'r amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Amodau priffyrdd – mynedfa, ffordd stad, lle troi, cyrbiau, troedffordd, uchder wal/gwrych/ffens
5. Manylion ffensio ac arallgyfeirio gorlif
6. Cynllun system rheoli dŵr wyneb
7. Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol – i gynnwys cynllun goleuo a gwelliannau bioamrywiaeth
8. Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu.
9. Dylai'r ymgeisydd mabwysiadu a chydymffurfio a chynllun rhif TR-01-V1 yn y ddogfen Adroddiad Rhagarweiniol Cyfyngiadau Coed (03.06.13) a gyflwynwyd gyda chais rhif CO9A/0412/26/LL, gan hefyd apwyntio arbenigwr coed a sicrhau fod y rhwystrau yn cael eu codi.
10. Rhaid i'r holl waith ar y coed cael ei gario allan yn unol â Safonau Prydeinig 5837:2012 .
11. Tirlunio.
12. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar gyfer y tai fforddiadwy.
13. Cytuno gorffeniad allanol.
14. Rhaid i ffenestr talcen deheuol annedd Rain 5 ar gynllun rhif BP/CB/12 a gyflwynwyd fel rhan o gais rhif C09A/0412/26/LL fod o wydr afloyw ac yn gaeedig yn barhaol.
15. Rhaid defnyddio enwau Cymraeg ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn i gynnwys enw'r tai a'r strydoedd.
16. Rhaid defnyddio'r tai 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.

Hen Gapel, Caeathro

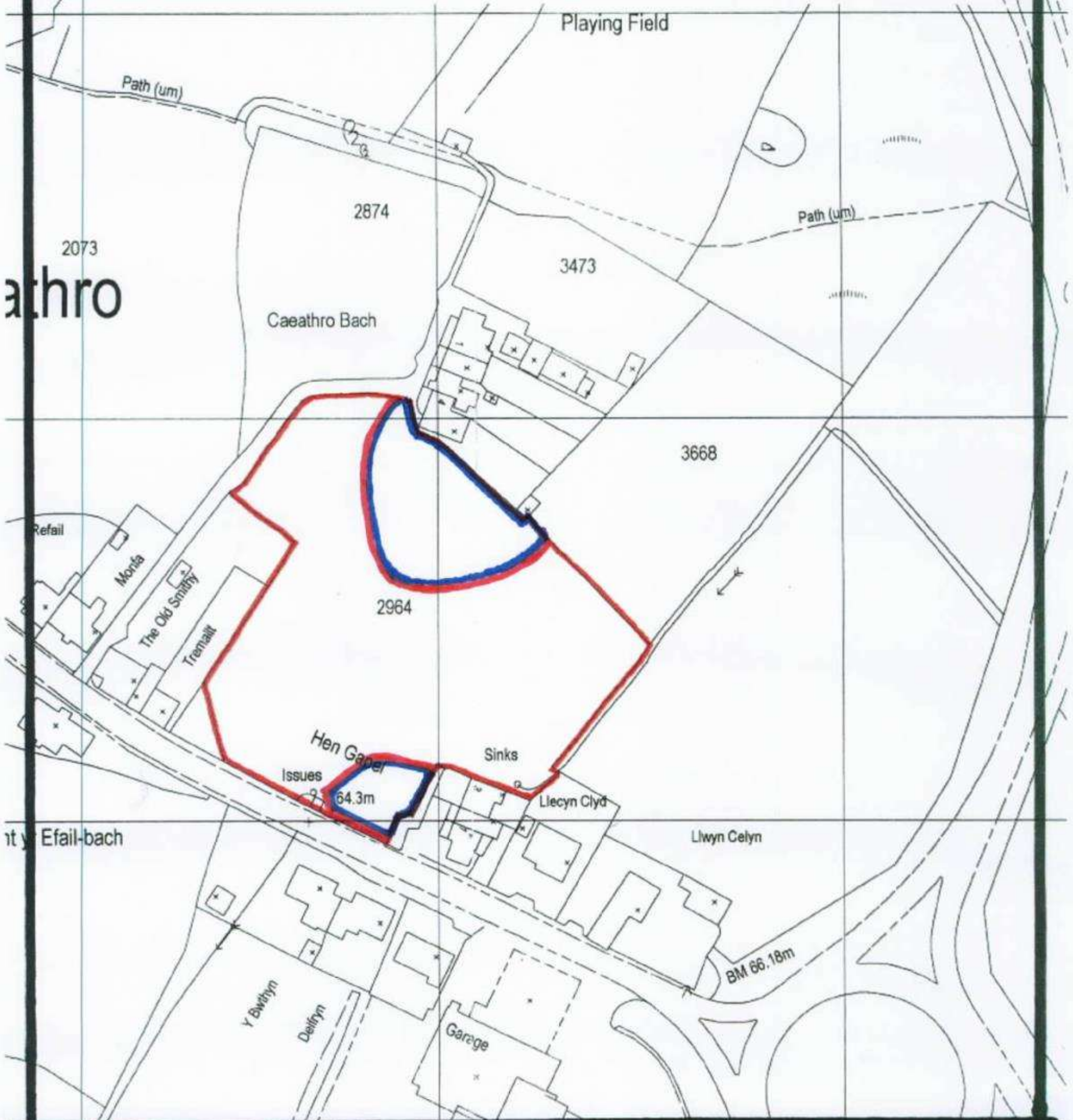
Cynllun / Drawing - BP/CB/10. Rev A.

Cynllun Lleoliad / Site Location Plan

Graddfa / Scale - 1:1250

Cynllunio

Gogledd
North



Rhif: 4

Cais Rhif:	**C23/0844/16/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**07/11/2023**
Math y Cais:	**Amlinellol**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Tregarth a Mynydd Llandygai**
Bwriad:	**Datblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio.**
Lleoliad:	**Parth 7 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd,**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygu pedwar adeilad masnachol o amrywiol feintiau ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Mae'n fwriad cael caniatâd hyblyg ar gyfer defnyddiau o fewn Dosbarthiadau Defnydd B1 (Busnes), B2 (Diwydiannol cyffredinol) neu B8 (Gwasanaethau Storio neu Ddosbarthu) yn unol â'r caniatâd ar gyfer y stad yn ei gyfanrwydd. Fe fyddai'r adeiladau oll yn unllawr gyda thri ohonynt yn 52m x 15m (783 m^2) o faint gyda'r llall yn 50m x 52.7m (2635 m^2) gan roi cyfanswm o 5020m^2 o arwynebedd llawr. Fe fyddai'r adeiladau'n 8m o uchder at frig y to (5.0m at y bondo).

1.2 Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin a bwriedir darparu lleiniau caled ar gyfer parcio a throi o flaen pob uned. Bwriedir hefyd ymgymryd â thirlunio meddal trwy'r safle gan ddefnyddio rhywogaethau brodorol o goed a llwyni.

1.3 Mae'r safle wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen.

1.4 Mae hwn yn gais amlinellol ac mae manylion wedi eu cyflwyno ynghylch mynediad i'r safle a'r trefniant mewnol. Fe fydd yn ofynnol cytuno ar y materion a gadwyd yn ôl isod cyn y gellid gweithredu'r caniatâd cynllunio :

- Edrychiad
- Tirweddu, a
- Graddfa

1.5 Mae hwn yn un o dri chais cyfredol am ddatblygiadau ar y safle hwn megis :

- C23/0844/16/AM - Cais amlinellol i ddatblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio (y cais hwn).
- C23/0849/16/LL – Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (ar ran deheuol safle'r cais hwn)
- C23/0850/16/LL - Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (ar ran gogledd ddwyreiniol safle'r cais hwn)

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)

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu Cynaliadwy

PS 6 : Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS13 : Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 : Rheoli Carbon

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiad cludiant

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

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

CYF 1 : Gwarchod, cynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

AMG 5 : Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd-Orllewin Cymru

Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA)

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, 2021

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio diweddar ar y safle penodol yma, ond mae hanes cynllunio cyffredinol ar gyfer datblygu safle diwydiannol Bryn Cegin.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau yn ymwneud â sicrhau trefniant parcio derbyniol a rheolaeth dŵr wyneb.
Uned Llwybrau	Heb dderbyn ymateb
CADW :	Heb dderbyn ymateb
Adran Economi a Chymuned:	Yn ymwybodol o’r diffyg unedau busnes ar draws y Sir, yn enwedig mewn ardaloedd mwy poblog fel Bangor. Mae angen penodol ar hyd coridor yr A55, ac mae’r cais yn ymateb yn dda i’r galw yna. Mae meintiau amrywiol yr unedau hefyd i’w groesawu.
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb dderbyn ymateb
Adran Draenio Tir :	Heb dderbyn ymateb
Dŵr Cymru :	Gofyn am amod er cytuno cynllun draenio dŵr aflan a chynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr.
Network Rail	Dim sylwadau i’w cynnig
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae’r safle mewn ardal o botensial archeolegol hysbys, fodd bynnag mae llawer o’r parc diwydiannol eisoes wedi’i gloddio gyda dim ond ardaloedd bach ar ôl heb eu harchwilio. Yn yr achos hwn, yng nghornel ogledd-ddwyreiniol uchaf y ffin llinell goch mae poced o dir â photensial uchel ar gyfer archeoleg, fodd bynnag mae'r cynlluniau'n awgrymu na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd yno. Gofynnwyd am gadarnhad o'r bwriad yn y rhan hon o’r safle.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos.

Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben a derbyniwyd ymateb yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLl ond mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Mae Polisi PCYFF 1 y CDLl yn annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLl, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

Datblygu Economaidd

5.2 Fe warchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL ac felly mae'r cynnig yn gyson gyda'r polisi hwnnw. Yn ystod y broses ymgynghori fe gadarnhaodd yr Adran Economi a Chymuned bod prinder o unedau o'r fath hyn yn yr ardal ac y byddai'r datblygiad yn cwrdd gyda galw cydnabyddedig.

5.3 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLl yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i alluogi cyflogwyr ymsefydlu busnes yn lleol mewn safle sydd o bwys strategol ac fe gredir bod y cynnig ar gyfer defnyddiau addas ar raddfa briodol ar gyfer y lleoliad o fewn safle diwydiannol o'r fath. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLl.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

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

5.5 Er yn fawr, fe fyddai'r adeiladau newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Mae'r cais hefyd yn datgan bwriad i weithredu cynllun tirlunio gyda rhywogaethau cynhenid. Wrth ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y datblygiad busnes hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.6 Wrth ystyried bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig, fe gredir ei fod yn anorfod bydd peth sŵn yn deillio o'r safle. Mae'r ymgeiswyr yn nodi oriau gweithredu o 8:00 i 18:00 Llun i Gwener, 9:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a chau ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc, ac fe gredir, wrth ystyried natur y safle a'r busnesau arfaethedig y bydda'r oriau hynny'n dderbyniol.

5.7 Mae'r tŷ agosaf oddeutu 400m o'r safle a rhaid nodi y gall busnesau yn nosbarthiadau defnydd B2 a B8 fod yn rhai sy'n gallu creu effeithiau sŵn sylweddol ac nid oes unrhyw sicrwydd yn y cais beth fydd y defnydd terfynol yr unedau, yn wir nid oes dim o safbwynt cynllunio i atal y safle

cyfan rhag cael ei weithredu fel un uned ddiwydiannol fawr. Yn absenoldeb unrhyw asesiad sŵn penodol, fe gredir ei fod yn rhesymol cadw at oriau gweithredu yn ystod diwrnod gwaith arferol hyd nes y gellid dangos na fyddai niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o unrhyw weithgaredd penodol. Fe fydd yn agored i unrhyw fusnes unigol rhoi cais i mewn i amrywio eu horiau gweithredu, yn unol â'r dystiolaeth sydd ar gael ar y pryd. Yn y pendraw, wrth ystyried natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrwydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, o gadw at oriau gweithredu rhesymol, ni chredir bydd y busnesau hyn yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar fwynderau preswyl. Mae hefyd rheoliadau y tu allan i'r maes cynllunio ar gyfer rheoli sŵn sy'n achosi niwsans cyson i drigolion lleol.

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

Materion priffyrdd

5.9 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar drafnidiaeth er iddynt ofyn am amodau i sicrhau y darperir mannau parcio priodol a bod camau priodol yn cael eu cymryd i atal draeniad dŵr o'r safle i'r ffordd fewnol. Yn y bôn, fe fyddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac o'r herwydd mae'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafnidiaeth debyg i'r hyn a'u rhagwelir. Mae'r lleoliad hefyd wedi ei gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau cerdded a beicio lleol gyda llwybr cyhoeddus yn mynd heibio blaen y safle a Lôn Las Ogwen yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol Bryn Cegin. Mae hefyd arosfan bws ym mhentre' Llandygai oddeutu 700m i fwrdd. Fe gredir felly, bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl o safbwynt gofynion parcio a diogelwch y briffordd a bod y safle mewn lleoliad hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth yn unol ag amcanion Polisi PS 4 y CDLl.

Bioamrywiaeth

5.10 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth ecolegol gyda'r cais ond, wrth ystyried lleoliad y bwriad, ar safle diwydiannol presennol, fe gredir y byddai'n briodol ceisio sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cyfrannu at y seilwaith gwyrdd drwy amod cynllunio priodol i gytuno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau datblygu'r safle. O wneud hynny fe gredir y byddai'r datblygiad yn gyson gyda PCC ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG 5 y CDLL sy'n anelu at warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion Ieithyddol

5.11 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA), ynghyd a pholisi PS1 y CDLl, mae rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno dogfen o'r fath wedi eu hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nodir ar y ffurflen cais bydd y datblygiad arfaethedig yn creu 50 o swyddi llawn amser a bod arwynebedd yr adeiladau a fwriedir ar y safle yn sylweddol uwch na'r

trothwy 1,000m^2 sydd wedi ei osod yn y polisi ar gyfer fod angen Datganiad Iaith Gymraeg. O’r herwydd mae angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg er mwyn cefnogi’r cais cynllunio.

5.12 Mae’r ymgeisydd wedi ei hysbysu o’r gofyniad hwn a disgwylir derbyn datganiad cyn dyddiad y pwyllgor cynllunio. Adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor. Er hynny, mae’r safle wedi ei leoli ar safle sydd wedi cael ei glustnodi ar gyfer y math yma o ddefnydd ac o ganlyniad nid yw’n datblygiad annisgwyl ac mae’r broses o glustnodi’r safle fel rhan o’r Cynllun Datblygu Lleol wedi cynnwys asesiad o’r effaith ar yr iaith. Pe byddai’r cais yn cael ei ganiatáu ac yn unol â pholisi PS 1 mae modd gosod amodau i sicrhau enw Cymraeg i’r datblygiad ynghyd ag arwyddion mewnol ar y safle i wella a lliniaru effaith ar yr iaith. Gan nad oes tystiolaeth i ddangos bydd y datblygiad yn peri niwed i’r iaith a gan osod amodau, ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

Materion Archeoleg a’r Dirwedd Hanesyddol

5.13 Mae'r safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol sy'n cynnig cipolwg ar fywyd ym mlynyddoedd olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Wedi dweud hynny, am resymau ymarferol, ni chloddiwyd pob rhan o'r safle sydd â photensial archeolegol yn ystod y gwaith blaenorol. Mae stribed o dir ar gyrion y safle hwn yn un sydd â photensial i fod â deunydd archeolegol o bwys ac felly gofynnodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) am gadarnhad nad ydyw’n debygol bydd effaith ar y tir hwnnw o ganlyniad i’r datblygiad hwn. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd na fydd datblygiad yn y rhan hon o’r safle ond nid oes ymateb pellach wedi ei dderbyn oddi wrth yr Ymddiriedolaeth Archeolegol. O dderbyn cadarnhad gan GCAG eu bod yn fodlon gyda’r cynllun fe gredir y gall y cynllun symud yn ei flaen yn unol â gofynion polisi AT 4 y CDLl. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5.14 Mae’r safle o fewn 400m i Safle Treftadaeth y Byd (STB) Tirweddau Llechi Gogledd Cymru a ddynodwyd gan UNESCO ac mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Wedi dweud hynny, wrth ystyried y lleoliad ar safle diwydiannol dynodedig ynghyd a ffurfiant y dirwedd leol a phresenoldeb tyfiant naturiol presennol o amgylch, ni chredir bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd ddynodedig nac ar osodiad gweledol unrhyw ased treftadaeth. Fe gredir felly y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau AT 1 a PS 20 y CDLl.

Materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd

5.15 Mae Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes drwy'r broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae o wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwyliedig. Cadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 100m^2 o arwynebedd llawr a bydd angen darparu cais i’r Corff Cymeradwy SDS i’w gymeradwyo cyn dechrau’r gwaith adeiladu.

5.16 O ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy, fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 5, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â sicrhau na

fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch ac archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
3. Rhaid cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad
4. Cynllun tirlunio
5. Amod Dŵr Cymru
6. Amodau Priffyrdd
7. Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 yn unig
8. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog
9. Oriau Agor : 08:00 i 18:00 Llun i Gwener, 09:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc
10. Enw Cymraeg i'r datblygiad a sicrhau arwyddion Cymraeg o fewn y safle.

<u>Nodiadau</u>

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

Location View

Online Source: https://www.google.com/maps/place/Parc+Bryn+Cegin/@53.2134366,-4.110014,867m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x48650722832b7365:0x4fb74c2e6cf3eb12!8m2!3d53.2122554!4d-4.1073354!16s%2Fg%2F11cmyf51dz?entry=ttu Accessed: 19/06/23

- Site Boundary

N

DRAWING REVISIONS				
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Location View

DRAWING STATUS
Planning

SCALE (@A3)	DATE	
NTS	09/10/23	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO	DWG NO.	REV
SW0206	P(00)00	

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

Proposed Site Plan
1 : 500

DRAWING REVISIONS				
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

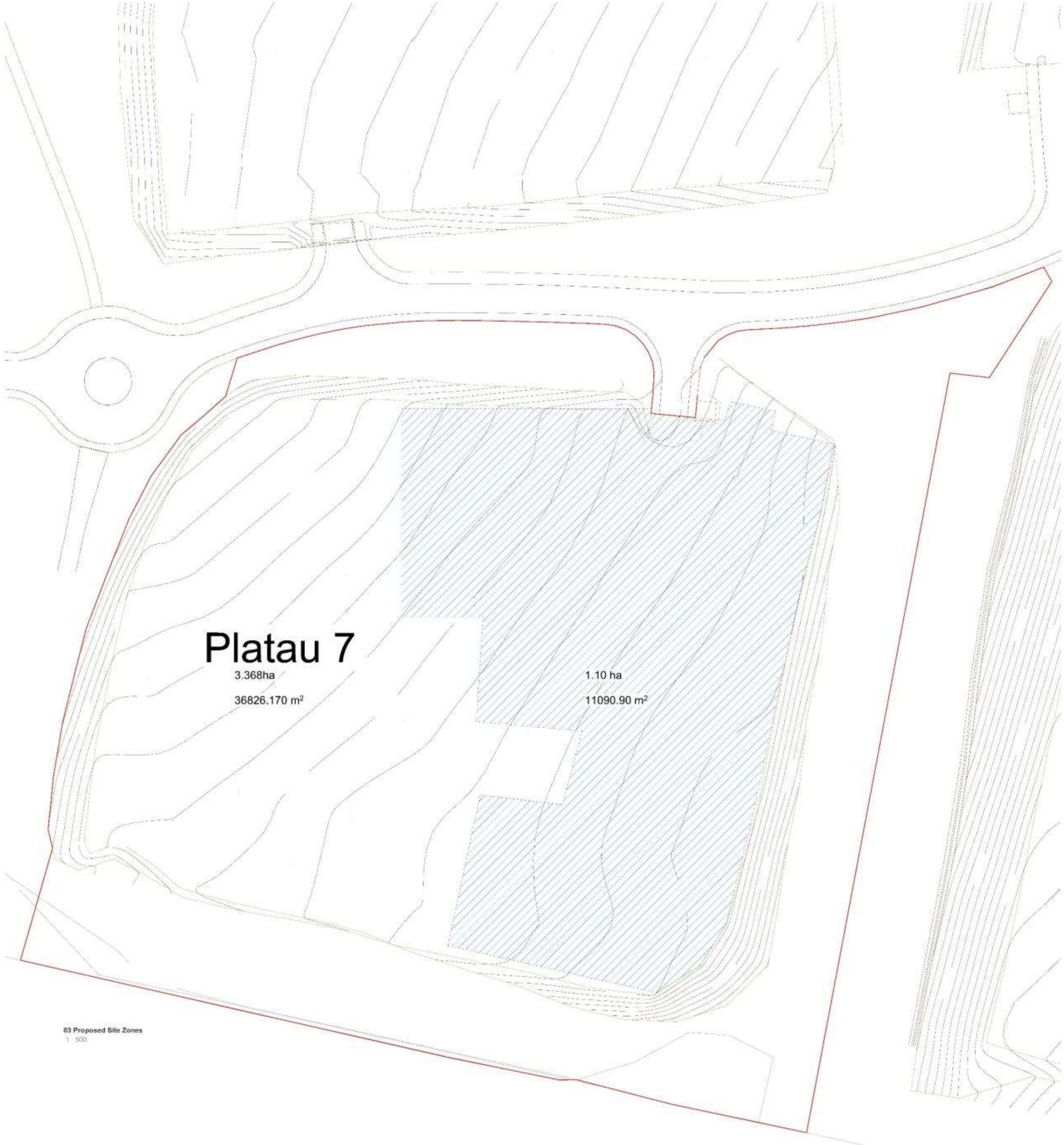
CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Proposed Site Plan

DRAWING STATUS
Outline Planning Permission

SCALE	DATE	
1 : 500 @ A1	09/10/2023	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0208	P(00)07	



03 Proposed Site Zones
1 : 500

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

DRAWING REVISIONS

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Proposed Site Zones

DRAWING STATUS
Outline Planning Permission

SCALE	DATE	
1 : 500 @ A1	09/10/23	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0208	P(00)03	

Rhif: 5

Cais Rhif:	**C23/0849/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/11/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Codi unedau diwydiannol newydd**
Lleoliad:	**Parth 7 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd,**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi adeilad newydd i gynnwys pedair uned fusnes ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Mae'n fwriad datblygu'r safle at ddefnyddiau o fewn dosbarth defnydd B2 (Diwydiannol cyffredinol) sydd yn unol â'r caniatâd ar gyfer y stad yn ei gyfanrwydd. Fe fyddai'r adeilad yn unllawr ac yn 52.5m x 17m (919 m^2) o arwynebedd llawr ac yn 8.35m o uchder at frig y to (6.0m at y bondo).

1.2 Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin a bwriedir darparu lleiniau caled ar gyfer parcio a throi o flaen pob uned.

1.3 Mae'r safle wedi'i yng nghornel de ddwyreiniol Llain 7 ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen.

1.4 Mae hwn yn un o dri chais cyfredol am ddatblygiadau ar y safle hwn megis :

- C23/0844/16/AM - Cais amlinellol i ddatblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio.
- C23/0849/16/LL – Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (y cais hwn)
- C23/0850/16/LL - Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (ar ran gogledd ddwyreiniol y llain)

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)

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu Cynaliadwy

PS 6 : Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS13 : Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 : Rheoli Carbon

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiad cludiant

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

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

CYF 1 : Gwarchod, cynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

AMG 5 : Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd-Orllewin Cymru

Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA)

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, 2021

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio diweddar ar y safle penodol yma, ond mae hanes cynllunio cyffredinol ar gyfer datblygu safle diwydiannol Bryn Cegin.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau yn ymwneud â sicrhau trefniant parcio derbyniol a rheolaeth dŵr wyneb.
Uned Llwybrau	Ni fydd unrhyw Hawliau Tramwy yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma
CADW :	Heb dderbyn ymateb
Adran Economi a Chymuned:	Heb dderbyn ymateb
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb dderbyn ymateb
Adran Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Dŵr Cymru :	Heb dderbyn ymateb
Network Rail	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Heb dderbyn ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben a derbyniwyd ymateb yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLl ond mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Mae Polisi PCYFF 1 y CDLl yn annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLl, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

Datblygu Economaidd

5.2 Fe warchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL ac felly mae'r cynnig yn gyson gyda'r polisi hwnnw.

5.3 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLl yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i alluogi cyflogwyr ymsefydlu busnes yn lleol mewn safle sydd o bwys strategol ac fe gredir bod y cynnig ar gyfer defnyddiau addas ar raddfa briodol ar gyfer y lleoliad o fewn safle diwydiannol o'r fath. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLl.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

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

5.5 Er yn fawr, fe fyddai’r adeilad newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai’n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Wrth ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y datblygiad busnes hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.6 Wrth ystyried bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig, fe gredir ei fod yn anorfod bydd peth sŵn yn deillio o'r safle. Nid oes oriau agor wedi eu nodi yn y cais hwn ond mae’r cais amlinellol am y safle’n cynnig oriau gweithredu o 8:00 i 18:00 Llun i Gwener, 9:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a chau ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc, ac fe gredir, wrth ystyried natur y safle a'r busnesau arfaethedig y bydda'r oriau hynny'n dderbyniol.

5.7 Mae'r tŷ agosaf oddeutu 400m o'r safle a rhaid nodi y gall busnesau yn nosbarthiadau defnydd B2 a B8 fod yn rhai sy'n gallu creu effeithiau sŵn sylweddol ac nid oes unrhyw sicrwydd yn y cais beth fydd y defnydd terfynol yr unedau, yn wir nid oes dim o safbwynt cynllunio i atal y safle cyfan rhag cael ei weithredu fel un uned ddiwydiannol fawr. Yn absenoldeb unrhyw asesiad sŵn penodol, fe gredir ei fod yn rhesymol cadw at oriau gweithredu yn ystod diwrnod gwaith arferol hyd nes y gellid dangos na fyddai niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o unrhyw weithgaredd penodol. Fe fydd yn agored i unrhyw fusnes unigol rhoi cais i mewn i amrywio eu horiau gweithredu, yn unol â'r dystiolaeth sydd ar gael ar y pryd. Yn y pendraw, wrth ystyried natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrwydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, o gadw at oriau gweithredu rhesymol, ni chredir bydd y busnesau hyn yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar fwynderau preswyl. Mae hefyd rheoliadau y tu allan i'r maes cynllunio ar gyfer rheoli sŵn sy'n achosi niwsans cyson i drigolion lleol.

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

Materion priffyrdd

5.9 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar drafnidiaeth er iddynt ofyn am amodau i sicrhau y darperir mannau parcio priodol a bod camau priodol yn cael eu cymryd i atal draeniad dŵr o'r safle i'r ffordd fewnol. Yn y bôn, fe fyddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac o'r herwydd mae'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafnidiaeth debyg i'r hyn a'u rhagwelir. Mae'r lleoliad hefyd wedi ei gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau cerdded a beicio lleol gyda llwybr cyhoeddus yn mynd heibio blaen y safle a Lôn Las Ogwen yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol Bryn Cegin. Mae hefyd arosfan bws ym mhentre' Llandygai oddeutu 700m i fwrdd. Fe gredir felly, bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl o safbwynt gofynion parcio a diogelwch y briffordd a bod y safle mewn lleoliad hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth yn unol ag amcanion Polisi PS 4 y CDLl.

Bioamrywiaeth

5.11 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth ecolegol gyda'r cais ond, wrth ystyried lleoliad y bwriad, ar safle diwydiannol presennol, fe gredir y byddai'n briodol ceisio sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cyfrannu at y seilwaith gwyrdd drwy amod cynllunio priodol i gytuno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau datblygu'r safle. O wneud hynny fe gredir y byddai'r datblygiad yn gyson gyda PCC ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG 5 y CDLL sy'n anelu at warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion Ieithyddol

5.12 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mae'r arweiniad a gynhwysir yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.13 Mae'r ymgeisydd wedi ei hysbysu o'r gofyniad hwn a disgwylir derbyn gwybodaeth cyn dyddiad y pwyllgor cynllunio. Adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor. Er hynny, mae'r safle wedi ei leoli ar safle sydd wedi cael ei glustnodi ar gyfer y math yma o ddefnydd ac o ganlyniad nid yw'n datblygiad annisgwyl ac mae'r broses o glustnodi'r safle fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol wedi cynnwys asesiad o'r effaith ar yr iaith. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ac yn unol â pholisi PS 1 mae modd gosod amodau i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd ag arwyddion mewnol ar y safle i wella a lliniaru effaith ar yr iaith. Gan nad oes tystiolaeth i ddangos bydd y datblygiad yn peri niwed i'r iaith a gan osod amodau, ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

Materion Archeoleg a'r Dirwedd Hanesyddol

5.14 Mae'r safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol sy'n cynnig cipolwg ar fywyd ym mlynyddoedd olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Wedi dweud hynny, am

resymau ymarferol, ni chloddiwyd pob rhan o'r safle sydd â photensial archeolegol yn ystod y gwaith blaenorol. Mae stribed o dir ar gyrion y safle hwn yn un sydd â photensial i fod â deunydd archeolegol o bwys ac felly, yn eu sylwadau ar gais amlinellol C23/0844/16/AM sydd hefyd yn berthnasol i'r cais hwn, gofynnodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) am gadarnhad nad ydyw'n debygol bydd effaith ar y tir hwnnw o ganlyniad i'r datblygiad hwn. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd na fydd datblygiad yn y rhan hon o'r safle ond nid oes ymateb pellach wedi ei dderbyn oddi wrth yr Ymddiriedolaeth Archeolegol. O dderbyn cadarnhad gan GCAG eu bod yn fodlon gyda'r cynllun fe gredir y gall y cynllun symud yn ei flaen yn unol â gofynion polisi AT 4 y CDLl. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5.15 Mae'r safle o fewn 400m i Safle Treftadaeth y Byd (STB) Tirweddau Llechi Gogledd Cymru a ddynodwyd gan UNESCO ac mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Wedi dweud hynny, wrth ystyried y lleoliad ar safle diwydiannol dynodedig ynghyd a ffurfiant y dirwedd leol a phresenoldeb tyfiant naturiol presennol o amgylch, ni chredir bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd ddynodedig nac ar osodiad gweledol unrhyw ased treftadaeth. Fe gredir felly y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau AT 1 a PS 20 y CDLl.

Materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd

5.16 Mae Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes drwy'r broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae o wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwyliedig. Cadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 100m^2 o arwynebedd llawr a bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

5.17 O ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy, fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 5, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â sicrhau na fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn
2. Rhaid datblygu'n unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
4. Rhaid cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad
5. Cynllun tirlunio

6. Amod Dŵr Cymru

7. Amodau Priffyrdd

8. Caniateir defnyddio’r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 yn unig

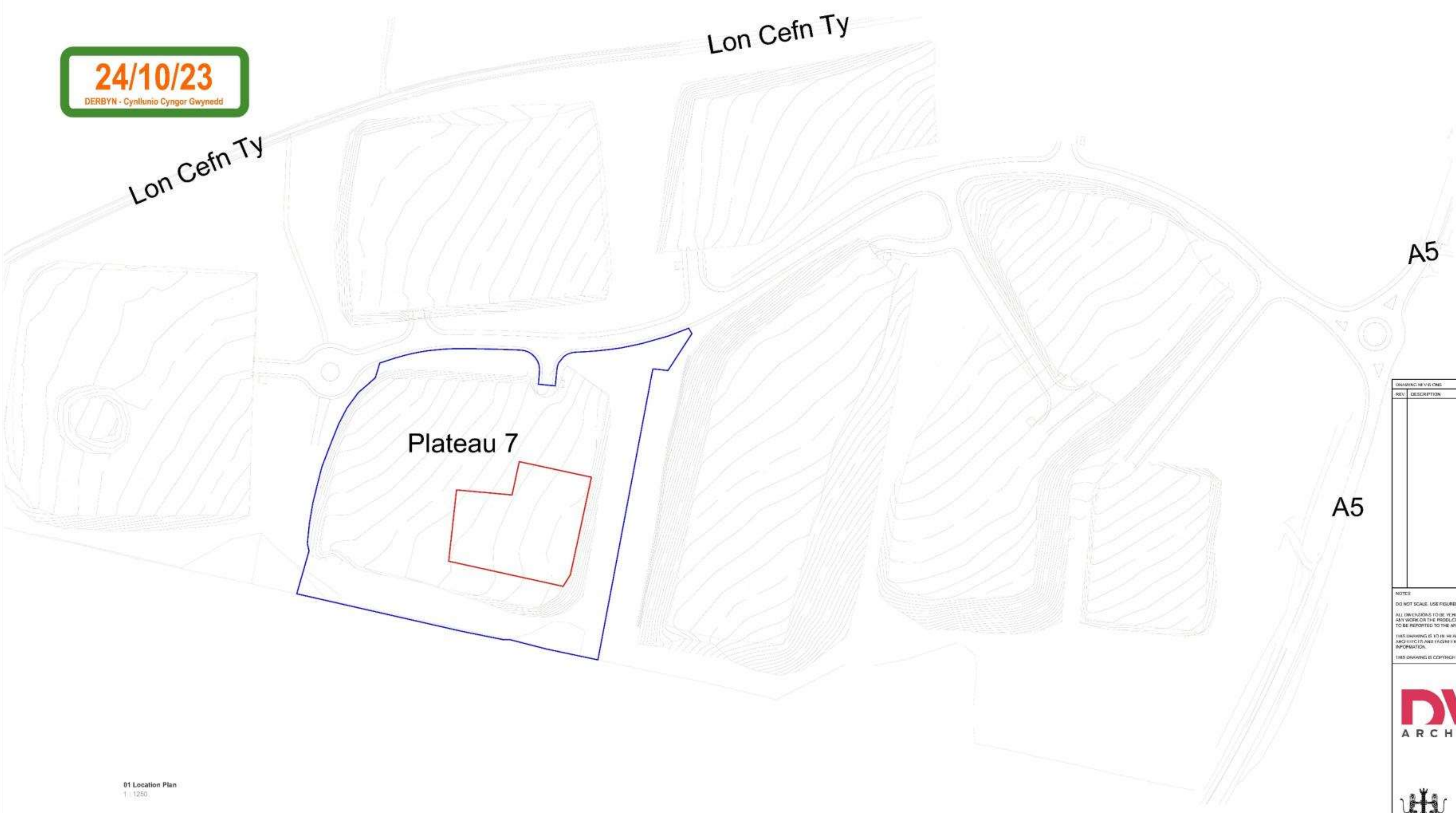
9. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

10. Oriau Agor : 08:00 i 18:00 Llun i Gwener, 09:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



01 Location Plan
1 : 1250

- Plateau 7 Boundary
- Proposed Development Boundary

0m 25m 50m 75m 100m 125m
VISUAL SCALE 1:1250

N

DRAWING REVISIONS				
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

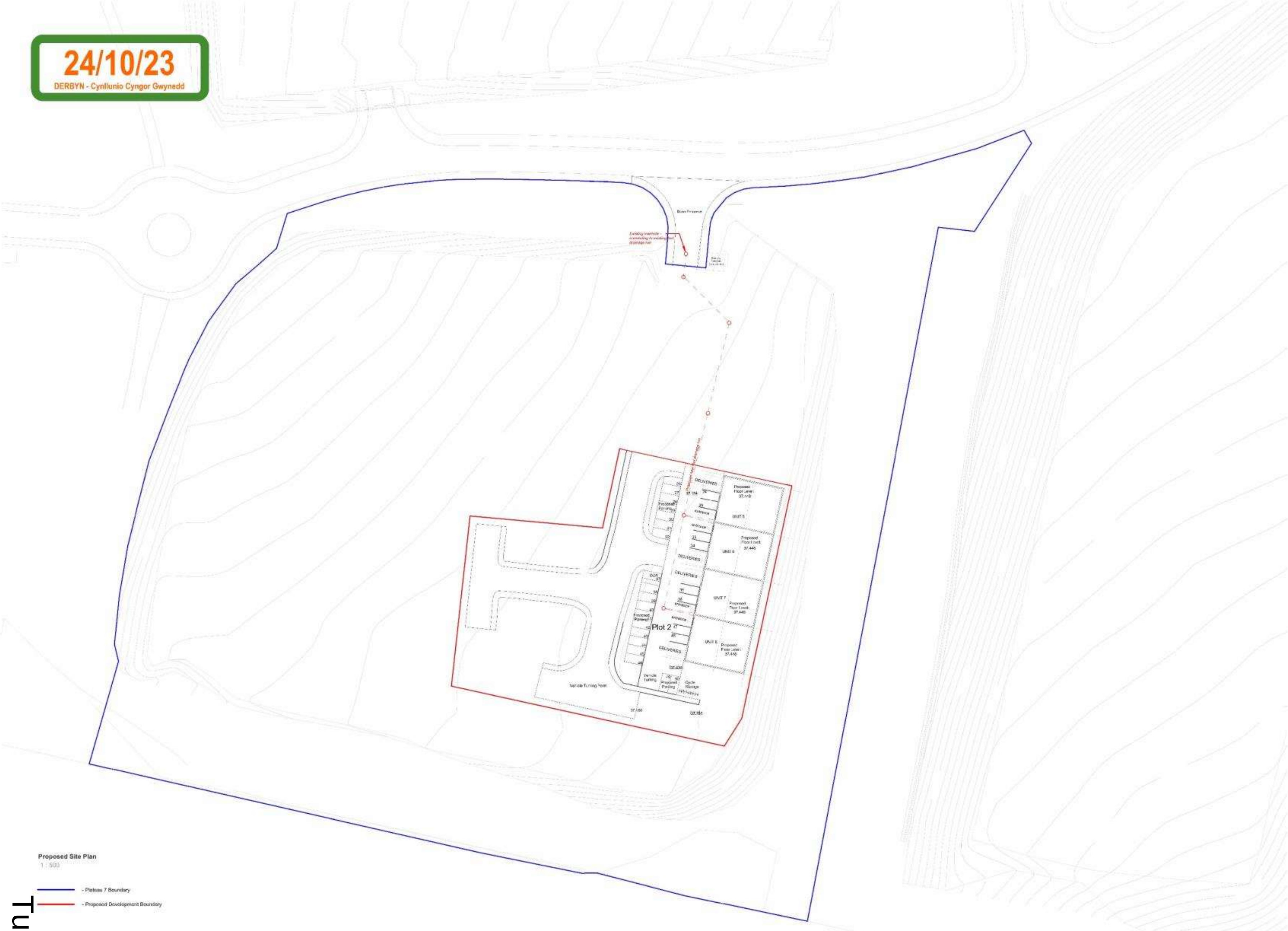
PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Location Plan

DRAWING STATUS
Planning

SCALE	DATE	
As indicated @ A1	19/06/21	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0208	P(00)01	

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



Proposed Site Plan
1 : 500

- Plateau 7 Boundary
- Proposed Development Boundary

0m 10m 20m 30m 40m 50m
VISUAL SCALE 1:500

N

DRAWING REVISIONS

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

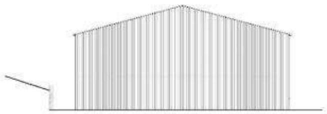
PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Proposed Site Plan

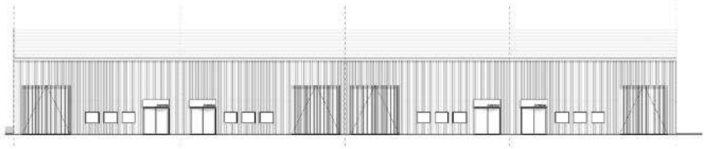
DRAWING STATUS
Planning Issue

SCALE	DATE	
As indicated @ A1	28/04/23	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0206	P(00)03	

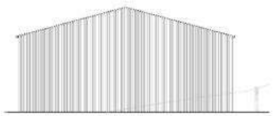
24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



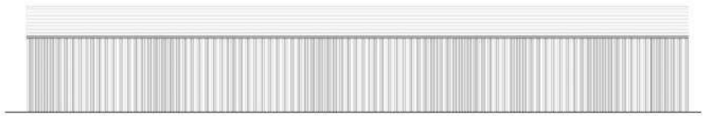
North-East (Side) Elevation Units 5 - 8
1 : 200



South-West (Front) Elevation Units 5 - 8
1 : 200



South-East (Side) Elevation Units 5 - 8
1 : 200



South-East (Rear) Elevation Units 5 - 8
1 : 200

0m 4m 8m 12m 16m 20m
VISUAL SCALE 1:200

DRAWING REVISIONS

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

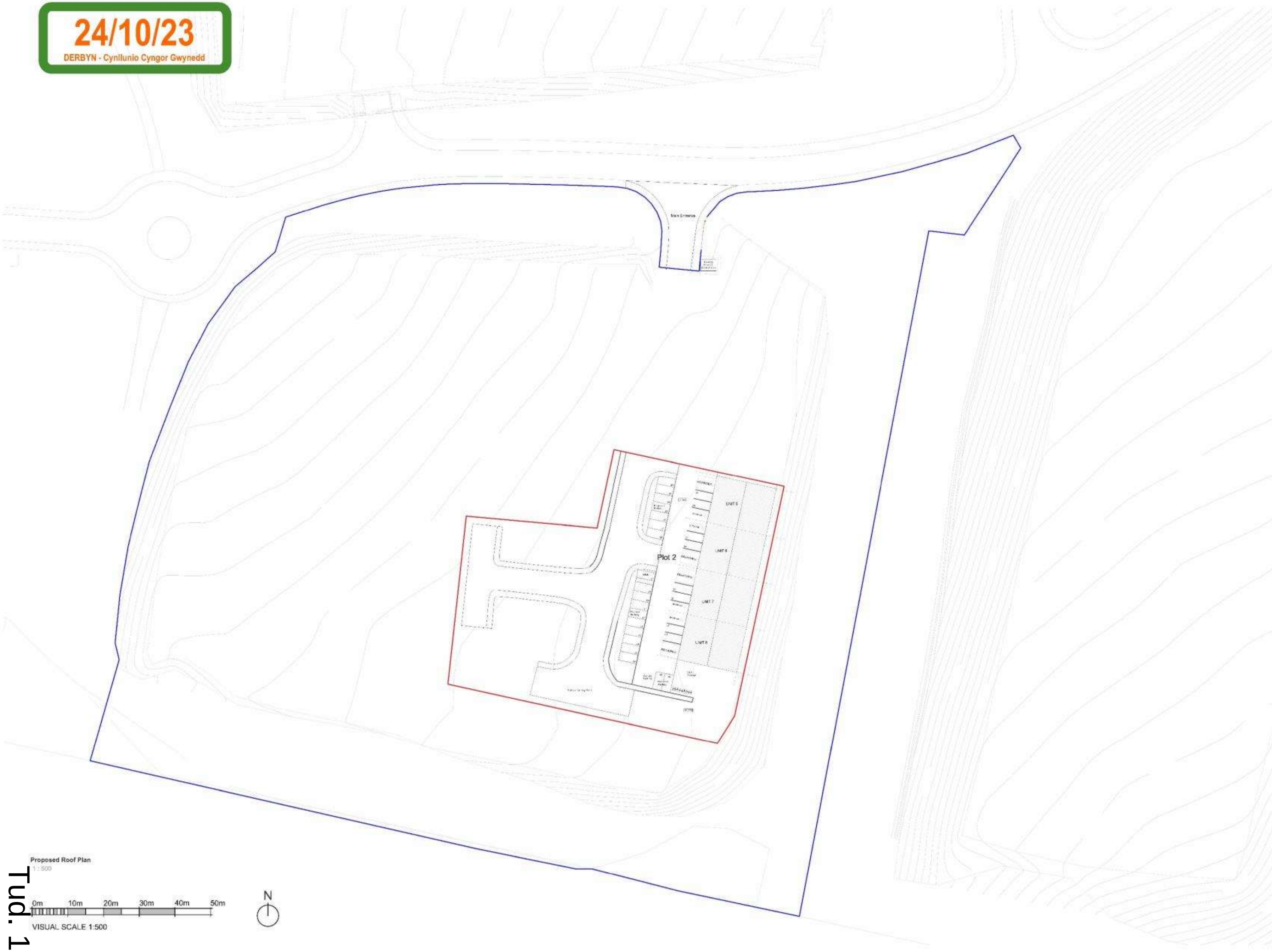
PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Proposed Elevations

DRAWING STATUS
Planning

SCALE	DATE	
1 : 200 @ A1	20/06/23	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0208	P(00)05	

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



Proposed Roof Plan
1 : 500

0m 10m 20m 30m 40m 50m
VISUAL SCALE 1:500

N

- Plateau 7 Boundary
- Proposed Development Boundary

DRAWING REVISIONS

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park,
Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Proposed Roof Plan

DRAWING STATUS
Planning

SCALE	DATE	
As indicated @ A1	19/06/23	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0206	P(00)06	

Rhif: 6

Cais Rhif:	**C23/0850/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/11/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Codi unedau diwydiannol newydd**
Lleoliad:	**Parth 7 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd,**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi adeilad newydd i gynnwys pedair uned fusnes ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Mae'n fwriad datblygu'r safle at ddefnyddiau o fewn dosbarth defnydd B2 (Diwydiannol cyffredinol) sydd yn unol â'r caniatâd ar gyfer y stad yn ei gyfanrwydd. Fe fyddai'r adeilad yn unllawr ac yn 52.5m x 17m (919 m^2) o arwynebedd llawr ac yn 8.4m o uchder at frig y to (6.0m at y bondo).

1.2 Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin a bwriedir darparu lleiniau caled ar gyfer parcio a throi o flaen pob uned.

1.3 Mae'r safle wedi'i yng nghornel gogledd ddwyreiniol Llain 7 ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen.

1.4 Mae hwn yn un o dri chais cyfredol am ddatblygiadau ar y safle hwn megis :

- C23/0844/16/AM - Cais amlinellol i ddatblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio.
- C23/0849/16/LL – Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (ar ran de ddwyreiniol y llain)
- C23/0850/16/LL - Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (y cais hwn)

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)

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu Cynaliadwy

PS 6 : Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS13 : Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 : Rheoli Carbon

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiad cludiant

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

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

CYF 1 : Gwarchod, cynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

AMG 5 : Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd-Orllewin Cymru

Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA)

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, 2021

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio diweddar ar y safle penodol yma, ond mae hanes cynllunio cyffredinol ar gyfer datblygu safle diwydiannol Bryn Cegin.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau yn ymwneud â sicrhau trefniant parcio derbyniol a rheolaeth dŵr wyneb.
CADW :	Heb dderbyn ymateb
Adran Economi a Chymuned:	Heb dderbyn ymateb
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb dderbyn ymateb
Adran Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Dŵr Cymru :	Gofyn am amod a chynnig sylwadau ar gyfer y datblygwr
Network Rail	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Heb dderbyn ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben a derbyniwyd ymateb yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLl ond mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Mae Polisi PCYFF 1 y CDLl yn annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLl, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

Datblygu Economaidd

5.2 Fe warchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL ac felly mae'r cynnig yn gyson gyda'r polisi hwnnw.

5.3 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLl yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i alluogi cyflogwyr ymsefydlu busnes yn lleol mewn safle sydd o bwys strategol ac fe gredir bod y cynnig ar gyfer defnyddiau addas ar raddfa briodol ar gyfer y lleoliad o fewn safle diwydiannol o'r fath. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLl.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

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

5.5 Er yn fawr, fe fyddai'r adeilad newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Wrth ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y datblygiad busnes hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.6 Wrth ystyried bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig, fe gredir ei fod yn anorfod bydd peth sŵn yn deillio o'r safle. Nid oes oriau agor wedi eu nodi yn y cais hwn ond mae'r cais amlinellol am y safle'n cynnig oriau gweithredu o 8:00 i 18:00 Llun i Gwener, 9:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a chau ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc, ac fe gredir, wrth ystyried natur y safle a'r busnesau arfaethedig y bydda'r oriau hynny'n dderbyniol.

5.7 Mae'r tŷ agosaf oddeutu 400m o'r safle a rhaid nodi y gall busnesau yn nosbarthiadau defnydd B2 a B8 fod yn rhai sy'n gallu creu effeithiau sŵn sylweddol ac nid oes unrhyw sicrwydd yn y cais beth fydd y defnydd terfynol yr unedau, yn wir nid oes dim o safbwynt cynllunio i atal y safle cyfan rhag cael ei weithredu fel un uned ddiwydiannol fawr. Yn absenoldeb unrhyw asesiad sŵn penodol, fe gredir ei fod yn rhesymol cadw at oriau gweithredu yn ystod diwrnod gwaith arferol hyd nes y gellid dangos na fyddai niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o unrhyw weithgaredd penodol. Fe fydd yn agored i unrhyw fusnes unigol rhoi cais i mewn i amrywio eu horiau gweithredu, yn unol â'r dystiolaeth sydd ar gael ar y pryd. Yn y pendraw, wrth ystyried natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrwydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, o gadw at oriau gweithredu rhesymol, ni chredir bydd y busnesau hyn yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar fwynderau preswyl. Mae hefyd rheoliadau y tu allan i'r maes cynllunio ar gyfer rheoli sŵn sy'n achosi niwsans cyson i drigolion lleol.

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

Materion priffyrdd

5.9 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar drafnidiaeth er iddynt ofyn am amodau i sicrhau y darperir mannau parcio priodol a bod camau priodol yn cael eu cymryd i atal draeniad dŵr o'r safle i'r ffordd fewnol. Yn y bôn, fe fyddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac o'r herwydd mae'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafnidiaeth debyg i'r hyn a'u rhagwelir. Mae'r lleoliad hefyd wedi ei gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau cerdded a beicio lleol gyda llwybr cyhoeddus yn mynd heibio blaen y safle a Lôn Las Ogwen yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol Bryn Cegin. Mae hefyd arosfan bws ym mhentre' Llandygai oddeutu 700m i fwrdd. Fe gredir felly, bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl o safbwynt gofynion parcio a diogelwch y briffordd a bod y safle mewn lleoliad hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth yn unol ag amcanion Polisi PS 4 y CDLl.

Bioamrywiaeth

5.10 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth ecolegol gyda'r cais ond, wrth ystyried lleoliad y bwriad, ar safle diwydiannol presennol, fe gredir y byddai'n briodol ceisio sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cyfrannu at y seilwaith gwyrdd drwy amod cynllunio priodol i gytuno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau datblygu'r safle. O wneud hynny fe gredir y byddai'r datblygiad yn gyson gyda PCC ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG 5 y CDLL sy'n anelu at warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion Ieithyddol

5.11 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mae'r arweiniad a gynhwysir yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.12 Mae'r ymgeisydd wedi ei hysbysu o'r gofyniad hwn a disgwylir derbyn gwybodaeth cyn dyddiad y pwyllgor cynllunio. Adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor. Er hynny, mae'r safle wedi ei leoli ar safle sydd wedi cael ei glustnodi ar gyfer y math yma o ddefnydd ac o ganlyniad nid yw'n datblygiad annisgwyl ac mae'r broses o glustnodi'r safle fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol wedi cynnwys asesiad o'r effaith ar yr iaith. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ac yn unol â pholisi PS 1 mae modd gosod amodau i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd ag arwyddion mewnol ar y safle i wella a lliniaru effaith ar yr iaith. Gan nad oes tystiolaeth i ddangos bydd y datblygiad yn peri niwed i'r iaith a gan osod amodau, ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

Materion Archeoleg a'r Dirwedd Hanesyddol

5.13 Mae'r safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol sy'n cynnig cipolwg ar fywyd ym mlynyddoedd olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Wedi dweud hynny, am

resymau ymarferol, ni chloddiwyd pob rhan o'r safle sydd â photensial archeolegol yn ystod y gwaith blaenorol. Mae stribed o dir ar gyrion y safle hwn yn un sydd â photensial i fod â deunydd archeolegol o bwys ac felly, yn eu sylwadau ar gais amlinellol C23/0844/16/AM sydd hefyd yn berthnasol i'r cais hwn, gofynnodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) am gadarnhad nad ydyw'n debygol bydd effaith ar y tir hwnnw o ganlyniad i'r datblygiad hwn. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd na fydd datblygiad yn y rhan hon o'r safle ond nid oes ymateb pellach wedi ei dderbyn oddi wrth yr Ymddiriedolaeth Archeolegol. O dderbyn cadarnhad gan GCAG eu bod yn fodlon gyda'r cynllun fe gredir y gall y cynllun symud yn ei flaen yn unol â gofynion polisi AT 4 y CDLl. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5.14 Mae'r safle o fewn 400m i Safle Treftadaeth y Byd (STB) Tirweddau Llechi Gogledd Cymru a ddynodwyd gan UNESCO ac mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Wedi dweud hynny, wrth ystyried y lleoliad ar safle diwydiannol dynodedig ynghyd a ffurfiant y dirwedd leol a phresenoldeb tyfiant naturiol presennol o amgylch, ni chredir bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd ddynodedig nac ar osodiad gweledol unrhyw ased treftadaeth. Fe gredir felly y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau AT 1 a PS 20 y CDLl.

Materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd

5.15 Mae Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes drwy'r broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae o wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwyliedig. Cadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 100m^2 o arwynebedd llawr a bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

5.16 O ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy, fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 5, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â sicrhau na fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn

2. Rhaid datblygu'n unol a'r cynlluniau

3. Deunyddiau i gyd i'w cytuno

4. Rhaid cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad

5. Cynllun tirlunio

6. Amod Dŵr Cymru

7. Amodau Priffyrdd

8. Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 yn unig

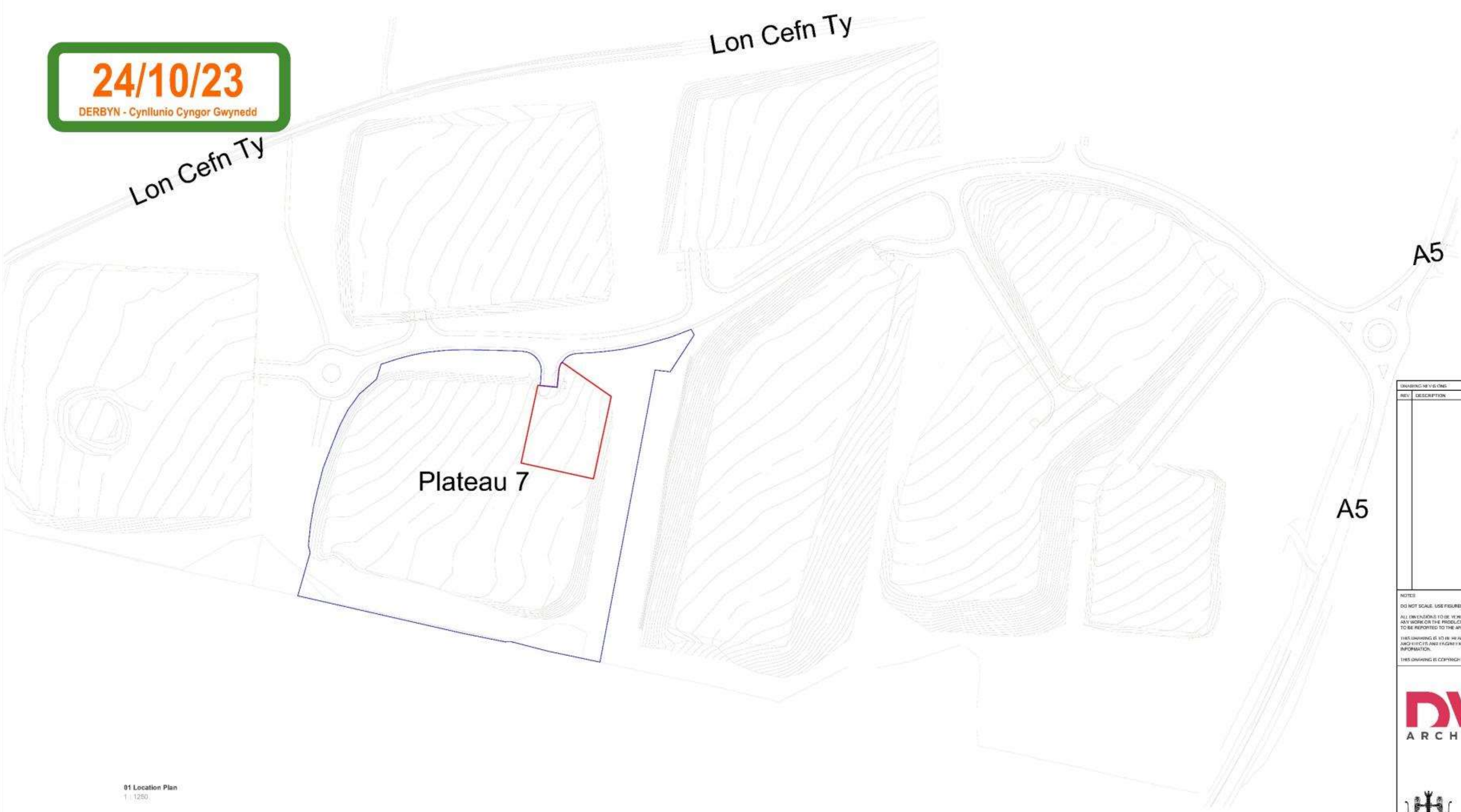
9. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

10. Oriau Agor : 08:00 i 18:00 Llun i Gwener, 09:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul Gwyliau Banc.

<u>Nodiadau</u>

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



01 Location Plan
1 : 1250

- Plateau 7 Boundary
- Proposed Development Boundary

0m 25m 50m 75m 100m 125m
VISUAL SCALE 1:1250

N

DRAWING REVISIONS				
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Location Plan

DRAWING STATUS
Planning

SCALE	DATE	
As indicated @ A1	17/10/23	
DRAWN BY	**CHECKED BY**	
MK	CMD	
JOB NO.	**DWG NO.**	**REV**
SW0206	P(00)01	

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

Proposed Site Plan
1 : 500

- Plateau / Boundary
- Proposed Development Boundary

VISUAL SCALE 1:500

DRAWING REVISIONS				
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

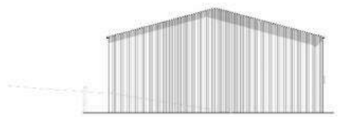
PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Proposed Site Plan

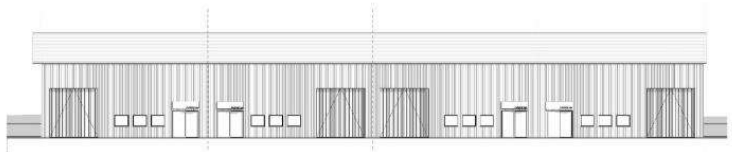
DRAWING STATUS
Planning Issue

SCALE	DATE	
As indicated @ A1	17/10/23	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0208	P(00)03	

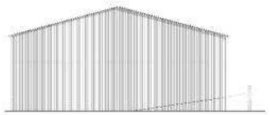
24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



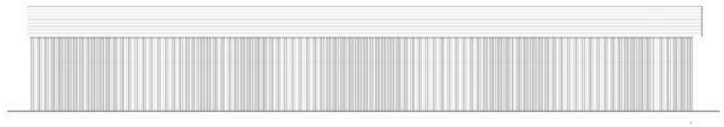
North-East (Side) Elevation Units 1 - 4
1 : 200



North-West (Front) Elevation Units 1 - 4
1 : 200



South-West (Side) Elevation Units 1 - 4
1 : 200



South-East (Rear) Elevations Units 1 - 4
1 : 200

0m 4m 8m 12m 16m 20m
VISUAL SCALE 1:200

DRAWING REVISIONS

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Proposed Elevations

DRAWING STATUS
Planning

SCALE	DATE
1 : 200 @ A1	20/06/23

DRAWN BY	CHECKED BY
MK	CMD

JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0208	P(00)05	

24/10/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

Proposed Roof Plan
1 : 500

0m 10m 20m 30m 40m 50m
VISUAL SCALE 1:500

N

— - Plateau 7 Boundary
— - Proposed Development Boundary

DRAWING REVISIONS				
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK

NOTES

DO NOT SCALE. USE FIGURED DIMENSIONS ONLY.

ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PRODUCTION OF ANY SHOP DRAWING. ALL DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED ARCHITECTS AND ENGINEERS DRAWINGS AND ANY OTHER RELEVANT INFORMATION.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT © OF DWA ARCHITECTS (LONDON) LTD.

DWA ARCHITECTS

DWA Architects (London) Ltd
Cyclops House
Link Business Park
York
United Kingdom
YO10 3JB

01904 544 400
dwa@dwa-architects.co.uk
www.dwa-architects.co.uk

CLIENT
Hillcliff Holdings Ltd.

PROJECT
Plateau 7, (Zone 7) Bryn Cegin Park, Llandygai, Bangor LL57 4BG

DRAWING TITLE
Proposed Roof Plan

DRAWING STATUS
Planning

SCALE	DATE	
As indicated @ A1	19/06/23	
DRAWN BY	CHECKED BY	
MK	CMD	
JOB NO.	DWG NO.	REV
SW0208	P(00)06	

Rhif: 7

Cais Rhif:	**C23/0891/22/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**23/11/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanllyfni**
Ward:	**Llanllyfni**
Bwriad:	**Creu cae peldroed newydd a chodi sied storio.**
Lleoliad:	**Cpd Talysarn Celts, Talysarn, LL54 6BY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer creu cae pêl droed newydd a chodi sied storio ychwanegol ger y cae pêl droed presennol. Byddai'r cae pêl droed o faint fymryn yn llai na cae maint llawn a fydd yn mesur 91 medr o hyd a 55 medr o led a ni fwriedir gosod llif oleuadau. Bwriedir hefyd codi adeilad storio yn mesur 13.7 medr o hyd, 7 medr o led a tua 4 medr o uchder. Byddai'r sied yn cael ei gorchuddio gyda sitiau dur lliw gwyrdd a chaiff ei lleoli ger talcen de gorllewinol y sied bresennol ble lleolir cist ddur ar hyn o bryd. Dangoswyd ar gynllun safle diwygiedig llefydd parcio presennol ynghyd a bwriededig a sustem draeniau tir.

1.2 Gwasanaethir y safle gan fynedfa a ffordd mynediad presennol i ffordd sirol dosbarth 3 a di ddosbarth gerllaw. Lleolir y safle y tu allan i ffin datblygu, tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig a Safle Bywyd Gwyllt.

1.3 Cyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais:

- Datganiad Cefnogol Cynllunio,
- Datganiad gan Oolong Sports Pitch Consultancy,
- Asesiad Draeniau,
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Datganiad yn nodi gwaith angenrheidiol ar gyfer ffurfio cae ar y safle presennol.

2. Polisiau Perthnasol:

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

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

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

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd
ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodiedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant
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
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, hamdden a mannau agored
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

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 dyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes cynllunio diweddar perthnasol i'r safle.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Nid oedd dim gwrthwynebiad i'r cais hwn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018): 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.

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau a warchodir gyda'r cais ac, felly, rydym yn cymryd yn ganiataol bod eich awdurdod wedi sgrinio'r cais a dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaethau a warchodir yn bresennol.

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.

Uned Drafnidiaeth: Rwy'n pryderu y gallai'r datblygiad arwain at gynnydd yn y galw am barcio tra ar yr un pryd yn lleihau nifer y lleoedd parcio sydd ar gael ar y safle. Datgenir o fewn y cais mai nifer cyfyngedig o lefydd parcio sydd, a bod y cae chwarae newydd arfaethedig mewn lleoliad a ddefnyddir i barcio ar hyn o bryd. Gofynnaf i'r

ymgeisydd ddarparu gwybodaeth ynglŷn â'r trefniadau parcio arfaethedig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

Ymateb i'r cynlluniau diwygiedig:

Heb ei dderbyn ar adeg paratoi'r adroddiad.

Dŵr Cymru:

Ers 7 Ionawr 2019, gall y cais hwn fod yn ddarostyngedig i Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 ac felly gall fod angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau), os yw'r datblygiad arfaethedig yn arwynebedd sy'n fwy na 100 metr sgwâr. Byddem yn gofyn os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio, bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori canlynol yn cael eu cynnwys i sicrhau nad oes unrhyw anfantais i breswylwyr presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod: Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffosiaeth cyhoeddus.

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

Nodiadau Cynghori:

Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), gan y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'.

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.

Biodiversity Unit:	Mae'r adroddiadau Ecoleg wedi'u cwblhau i safon dderbyniol. Maent yn cadarnhau gwaelodlin ecolegol y safle, gan gynnwys presenoldeb rhywogaethau a warchodir ac yn cynnig mesurau lliniaru a gwella rhesymol. Dylai'r datblygwr gynhyrchu Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n mynd i'r afael â sut mae seilwaith gwyrdd yn cael ei ymgorffori yn y datblygiad hwn, gan hefyd fynd i'r afael â sut mae budd bioamrywiaeth net yn cael ei sicrhau. Rhaid iddo ddangos sut mae'r dull camwedd wedi'i ddefnyddio ac ymgorffori'r holl fesurau lliniaru a gwella fel y'u hysbysir gan y data a'r arbenigedd sylfaenol ecolegol a ddarparwyd. – gallai cynllun dylunio seilwaith gwyrdd gyd-fynd â hyn neu fel arall, dylid cynnwys yr holl seilwaith gwyrdd (yn enwedig lliniaru a gwella bioamrywiaeth) mewn dyluniad tirlunio. – gweler PCC adran 6.2.5 a 6.4.21. Yna dylid darparu amodau cynllunio yn unol yn llwyr â'r ymrwymiadau a wnaed yn y GIS a'r cynlluniau dylunio. Disgwylir i'r datblygwr hefyd lunio cynllun cynnal a chadw i nodi sut y bydd budd net ar gyfer bioamrywiaeth yn cael ei gyflawni o fewn rheolaeth tymor byr a hirdymor y safle. Dylai hyn ddisgrifio'r camau priodol a rhesymol a gymerir i sicrhau bod yr holl fesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth yn cael eu cyflawni. Yna, dylai gweithredu'r ddogfen hon gael ei amodi â chynllunio. – gweler PCC adran 6.5.21 (5)
Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd:	Daw'r potensial archeolegol ar y safle hwn o chwarel lechi hanesyddol Coed Madog (PRN: 20019) – sy'n cwmpasu ôl troed cyfan y caeau pêl-droed. Disgrifir y safle fel un a dirluniwyd rai blynyddoedd yn ôl, ond nid yw'r union raddau y tynnwyd deunydd strwythurol yn hysbys iddi. Felly gallai fod potensial i weddillion archeolegol oroesi o dan yr wyneb, ac felly gallai tirgloddiau i ddyfnderoedd amrywiol darfu ar yr olion hyn. Rwyf wedi cael golwg arall ar yr ymchwiliadau tir a gynhaliwyd, ac yn anffodus mae'r wybodaeth yn gyfyngedig (yn archeolegol). Mae'r ffotograffau'n dangos dyfnder cymharol fas, ac mae'r nodiant yn disgrifio 'tir wedi'i wneud o lechi a cherrig a welwyd ar ddyfnder amrywiol (450-740mm). Gallai'r 'tir wedi'i wneud' hwn ddisgrifio dyddodion archeolegol – fodd bynnag mae'n anodd ei asesu ar hyn o bryd. Mae mapio hanesyddol yn dangos tramlinellau helaeth ac adeiladau cysylltiedig drwy'r cyfadeilad – ac o'r herwydd os oes unrhyw ddeunydd o'r fath yn goroesi (yn enwedig tramlinellau), gallai achosi problemau wrth osod draeniau. Ydych chi'n gwybod a oes unrhyw wybodaeth ychwanegol ar gael o'r gwaith GI (h.y. lluniau, disgrifiad o'r deunydd, ac ati)? Yn y cyfamser, rwy'n ceisio cael gwybodaeth fwy dibynadwy am

	y graddau y cafodd y safle ei adfer - a byddaf yn diweddaru yn unol â hynny.
Gwarchod y Cyhoedd	Mae'r datblygiad arfaethedig yn ychwanegiad at brif ddefnydd y safle fel cae chwarae, fodd bynnag gall dwysáu unrhyw safle achosi ystod o bryderon amwynder, fel sŵn a golau, yn enwedig lle maent yn cael eu cynnig mewn ardal preswyl. Nid yw'r cais yn cynnwys unrhyw lifoleuadau i ymestyn defnydd golau dydd y safle, fodd bynnag mae llifoleuadau cludadwy yn cael eu defnyddio'n gyffredin mewn meysydd chwaraeon i ehangu defnydd y safle gyda'r nos.

Sŵn

Byddwn yn argymell i'r Ymgeisydd cyflwyno Cynllun Rheoli Sŵn, sy'n ymdrin â materion megis oriau a dyddiau defnydd, cyswllt cymunedol, gweithdrefnau cwyno a'r ymateb gofynnol/amserlenni ac atal defnydd anawdurdodedig.

Mae 'Canllawiau ar gyfer Sŵn Cymunedol' Sefydliad Iechyd y Byd (WHO) 1999, yn darparu canllawiau ar gyfer lefelau sŵn mewn mannau byw yn yr awyr agored. Mae'n nodi, er mwyn osgoi 'aflonddwch cymedrol' yn ystod y dydd a gyda'r nos, na ddylai'r lefelau sŵn fod yn uwch na 50 dB LAeq,T, am gyfnod o 16 awr yn ystod y dydd rhwng 07:00 a 23:00 o'r gloch. Mae canllawiau pellach wedi nodi, oherwydd efallai nad yw'r cyfnod asesu 16 awr yn adlewyrchu'r effaith sŵn mewn gwirionedd, gellir gosod amodau ar lefel awr (LAeq,1awr) gan mai dyma'r cyfnod amser ar gyfer sesiwn chwaraeon cymunedol fel arfer:

Ni fydd lefel sŵn o'r datblygiad yn uwch na 50 dB LAeq(1 awr) ar ffasâd tai cyfagos ac mewn gerddi ar gyfer sŵn cymunedol, y mae sŵn hamdden wedi'i gynnwys ar Sefydliad Iechyd y Byd.

Nid yw'n wir o reidrwydd, lle eir y tu hwnt i'r lefelau hyn, y bydd y sŵn yn effeithio'n andwyol ar eiddo preswyl cyfagos, fodd bynnag, pe bai cwynion yn cael eu derbyn a bod lefel sŵn yn cael ei fesur yn uwch na'r amod sŵn, bydd angen iddynt cynnal asesiad sŵn llawn, gan ymgynghorydd sŵn sy'n gymwys o ran sŵn.

Bydd yr Asesiad sŵn yn manylu gweithgareddau ar y safle ac dylid mesur y lefelau sŵn a'u cymharu â canllawiau perthnasol megis:

- World Health Organisation Environmental Noise Guidelines for the European
- Region 2018/Guidelines for Community Noise (1999)/Night Noise Guidelines for Europe (2009)
- IoA/IEMA Guidelines for Environmental Noise Impact
- Sports England Noise Guideline Values
- BS8233:2014 Guidance on sound insulation and noise

reduction for buildings

- Neu unrhyw ganllawiau perthnasol, diweddaredig eraill ar ddefnydd hamdden chwaraeon a sŵn.

Manylwch ar y mesurau lliniaru sŵn i'w defnyddio a'r lefel sŵn a ragwelir mewn lleoliadau sensitif cyfagos. Lle mae'r cynllun rheoli yn cael ei newid, bydd holl weithgareddau'r safle yn cael eu cynnal yn unol â chynllun rheoli sŵn wedi'i ddiweddaru.

Sŵn Adeiladu

Cyfyngir gwaith adeiladu, dymchwel a chlirio safle i'r dyddiau a'r oriau canlynol:

- 08:00 i 18:00 o'r gloch bob dydd o ddydd Llun i ddydd Gwener.
- 08:00 i 13:00 o'r gloch dydd Sadwrn.
- Dim gwaith adeiladu, dymchwel na chlirio safle ar ddydd Sul neu wyliau cyhoeddus.

Goleuo

Mae pwysau cynyddol ar safleoedd i agor yn hwyrach a gall ddarparu incwm ychwanegol drwy rentu i dimau eraill. Os bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at niwsans, gall yr Awdurdod Cynllunio awgrymu fod amodau i ddefnydd y safle ddod i ben rhwng 21:00 a 08:00.

Fel arall, gellir gosod amod bod asesiad o'r potensial ar gyfer effaith goleuo yn cael ei gynnal, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Bydd yr asesiad goleuo yn cynnwys:

- Nodi tai sensitif sy'n debygol o gael eu heffeithio gan niwsans golau, a phenderfynu a yw'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â'r canllawiau dylunio yn Nogfen Institution of Lighting Professionals Document: Guidance Notes for the Reduction of Obtrusive Light. https://www.theilp.org.uk/documents/obtrusive-light/
- lle bo angen, dulliau arfaethedig o liniaru yn erbyn niwsans golau posibl, gan gynnwys golau a gollyngiad posibl, ar dderbynyddion sensitif.
- Bydd unrhyw gynllun goleuo y cytunwyd arno yn cael ei weithredu a'i gadw'n barhaol. Bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo unrhyw wyriad oddi wrth y cynllun goleuo a gytunwyd yn ysgrifenedig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos, derbyniwyd y sylwadau isod:

- Pryder am bobol yn torri trwy'r gwrych i'r llwybr sy'n rhedeg tu ôl i dai preswyl.
- Aflonyddwch eisoes yn bodoli yn ystod digwyddiadau mawr.
- Aflonyddwch dyddiol gan blant a phobol yn cerdded cŵn.
- Peli yn cael ei gicio mewn i iard cefn.
- Ysbwriel a baw ci yn cael ei gadael.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi ISA 2 Cyfleusterau Cymunedol yn berthnasol i'r cais hwn. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle bo hynny'n briodol. Mae cyfleusterau hamdden a chymunedol lleol yn bwysig i anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol ardal y Cynllun, yn ogystal â'i les economaidd. Er dibenion y polisi hwn, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai, ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni'r rôl o wasanaethu'r gymuned.

5.2 Gorwedd y safle y tu allan i ffin datblygu Talysarn ond mae'r safle yn eistedd ar gyrion y pentref ac yn agos i'r ffin datblygu. Er nad yw'r cais yn cynnig cyfleusterau newydd (o ran defnydd tir), byddai yn ehangu ac yn gwella'r cyfleusterau presennol yn sylweddol ac yn debygol o fod yn fendithiol i'r ysgol ynghyd a'r gymuned ehangach. Mae'r safle yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus ac fe ystyrir fod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 2.

Mwynderau gweledol

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

5.4 Lleolir y bwriad ar dir ger cae chwarae presennol i'r de orllewin. Mae tai preswyl, a ffordd sirol i'r gogledd orllewin. Yn ystod ymweliad safle, sylwyd bod cistiau dur wedi lleoli ger yr ystafelloedd newid presennol ar gyfer cadw offer y safle. Byddai'r adeilad yn cymryd lle y cistiau hynny. Byddai angen amod ar unrhyw ganiatâd i sicrhau na osodir gistiau ar y safle wedi gweithredu'r caniatâd. Derbyniwyd cynlluniau ychwanegol yn dangos maint yr adeilad mewn cymhariaeth a'r ystafelloedd newid presennol a dangosir bydd uchder yr adeilad newydd mymryn yn is na'r ystafelloedd newid presennol. Gan ystyried hyn, ynghyd a'r dyluniad a'r deunyddiau, ni ystyrir y byddai'r adeilad yn creu nodwedd estronol o fewn yr ardal leol. Ni ystyrir ychwaith bydd y cae pêl droed yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd na'r ardal leol.

5.5 Ni chredir bydd y datblygiad hwn yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol yr ardal leol ac fe gredir, o osod amodau priodol, y gellid sicrhau bydd effaith gweledol y datblygiad yn dderbyniol dan bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae polisi PCYFF 2 yn berthnasol i'r bwriad ac yn gwrthod cynigion os fyddent yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

5.7 Lleolir y safle ger cae pêl droed presennol ac mae gweithgareddau cysylltiol yn bodoli ar safle y cais eisoes. Er hynny mae defnydd presennol o'r safle'r cais yn achlysurol ac yn anffurfiol ac nid yw'n cynnwyd gemau pêl droed llawn. Mae'r safle yn cefnu ar ardal breswyl ac mae yn deg i ddeud bydd y bwriad yn cael effaith gwahanol na'r hyn sy'n bodoli eisoes. Mae'r safle hefyd yn cysylltu gyda sawl llwybr cerdded mwynderol sy'n cael ei defnyddio yn rheolaidd gan y cyhoedd. Datgan yr ymgeisydd bod 1 tîm dynion a 6 tîm ieuenctid yn defnyddio'r safle fel yn bresennol gyda'r golwg o gynyddu hyn a defnyddio'r cae newydd ar gyfer ymarferion a gemau ieuenctid. O ganlyniad, byddai defnydd y safle yn ei gyfanrwydd yn dwysau o ganlyniad i ddatblygu'r safle.

5.8 Derbyniwyd sylwadau Gwarchod y Cyhoedd yn argymell i'r ymgeisydd cyflwyno Cynllun Rheoli Sŵn sy'n ymdrin â materion megis oriau a dyddiau defnydd, cyswllt cymunedol, gweithdrefnau cwyno a'r ymateb gofynnol/amserlenni ac atal defnydd anawdurdodedig. Yn ychwanegol awgrymwyd fod amod yn cael ei osod i reoli'r oriau datblygu a hefyd amod i reoli'r lefel sŵn sy'n deillio o'r safle pan yn weithredol. Mae'r math o amod yn golygu fod modd gofyn am asesiad sŵn pe byddai cwynion yn cael ei dderbyn a sicrhau fod mesuryddion lliniaru yn cael ei weithredu er mwyn cadw'r lefelau sŵn o fewn lefel derbyniol. Ystyrir hefyd bydd y cynnydd o lecynnau parcio o fewn y safle yn helpu lleihau'r effaith ar yr ardal leol. Gan osod amodau o'r fath ystyrir fod y bwriad yn gallu cwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 2.

5.9 Er cydnabyddir y sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu i'r bwriad, ni ystyrir bydd y bwriad gydag amodau yn achosi aflonyddwch sylweddol niweidiol i fwynderau preswyl y tai cyfagos a ni ystyrir ychwaith bydd y bwriad yn newid defnydd o'r llwybrau cyfagos gan y cyhoedd. Mae yn debygol fod y coed a llystyfiant i ogledd y safle yn gweithio fel rhwystr naturiol sy'n atal y rhan fwyaf o beli rhag cyrraedd y tai cyfagos. O ganlyniad nid oes cyfiawnhad i ofyn am ffens terfyn newydd fel rhan o'r cais ac mae rhwystro mynediad trwy'r coed a llystyfiant yn faterion sydd tu hwynt i ystyriaethau'r cais hon.

5.10 Datgan yr ymgeisydd na fwriedir gosod llif oleuadau ar y safle a noder nad oes pyst golau presennol ar y safle. Yn unol â'r cyngor a rhoddwyd gan y gwasanaeth gwarchod y cyhoedd, bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd i gytuno ar unrhyw sustemau goleuo cyn ei gosod ar y safle pe byddai'r sefyllfa yn newid. Ni chredir bydd y datblygiad hwn yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal leol ac fe gredir, o osod amodau priodol, y gellid sicrhau bydd effaith mwynderol y datblygiad yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae'r bwriad yn golygu creu cae pêl droed ffurfiol newydd ac mae'n debygol y byddai hynny yn gallu dwysau trafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle. Ni fwriedir newid i'r fynedfa bresennol. Mae'r Uned Trafnidiaeth wedi mynegi pryder ynglŷn â darpariaeth llefydd parcio ond yn dilyn hynny derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos llefydd parcio presennol ac ychwanegol. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli mewn pellter cerdded resymol o faes parcio cyhoeddus y ganolfan ac mae hefyd lefydd parcio anffurfiol wrth y fynedfa gerbydol y safle. Mae'r safle mewn lleoliad

hygyrch, mewn pellter cerdded resymol o nifer fawr o dai preswyl a hefyd yn agos at arosfan bws. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda pholisi TRA 2 a TRA 4.

5.12 Mae polisi PCYFF 3 yn gofyn bod dyluniad datblygiadau yn cyflawni dyluniad cynhwysol drwy sicrhau amgylcheddau lle nad oes rhwystrau; sy'n galluogi mynediad i bawb ac sy'n cynnig darpariaeth lawn i bobl ag anableddau. Noder nad oes lecynnau parcio anabl wedi ei arddangos ar y cynlluniau, ond mae posib sicrhau hynny trwy amod pe caniateir datblygiad. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant fod bwriad i addasu'r cynlluniau i ddarparu llecynnau parcio anabl yn dilyn derbyn arweiniad gan yr uned trafnidiaeth am y nifer fydd angen darparu ar y safle. Gydag amod, ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi PCYFF 3 o safbwynt mynediad i bawb.

Materion Bioamrywiaeth

5.13 Mae'r bwriad yn golygu creu cae pêl droed a chwaraeon ynghyd a chodi sied ddur newydd. Lleolir y cae ar dir sydd, i raddau helaeth, wedi ei glirio eisoes a'r sied bwriededig ar dir caled ger i sied bresennol. Fe gyflwynwyd adroddiad ecolegol a derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth yn datgan bod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais o safon dda ac yn cadarnhau pwynt dechreuol sefyllfa ecolegol y safle. Bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi gweithredu unrhyw hawl yn gaeth unol a chynnwys yr adroddiad ynghyd a nodiadau ecolegol.

5.14 Mae llystyfiant yn bodoli rhwng y maes chwaraeon ac eiddo cyfagos fodd bynnag, teimlir dylid gweithredu cynllun tirlunio addas ar gyfer y bwriad a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi hynny. O sicrhau bod amodau priodol yn cael eu gosod ar y datblygiad fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisïau PS19 ac AMG 5 y CDLL sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

5.15 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Mae'r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried ynghyd a'r sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ond, yn yr achos hwn, nid ydynt yn codi unrhyw faterion newydd sy'n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar y penderfyniad ac fe ystyrir fod cynnwys yr adroddiad ecolegol ynghyd a'r gallu i osod amodau i sicrhau mesurau lliniaru a gwelliannau i fioamrywiaeth fod y bwriad yn ddigonol i fodloni anghenion PCC.

Materion Ieithyddol

5.16 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mae'r arweiniad a gynhwysir yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.17 Mae'r cais yn un i wella cyfleusterau cymunedol a fyddai'n cael ei defnyddio gan y gymuned leol. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion yr anheddle, sydd yn agos i'r ffin datblygu. Gan ei fod yn gynllun i wella ac ymestyn cyfleusterau presennol nid yw'n datblygiad annisgwyl nac yn ddatblygiad sydd yn groes i bolisïau eraill o fewn y cynllun datblygu lleol.

5.18 Derbyniwyd datganiad gan yr ymgeisydd yn datgan;

"*Mae'r prosiect a pholisi iaith y clwb yn cyfarch sawl elfen o Gynllun Gwynedd 2023-28 gan gynnwys blaenoriaeth "Gwynedd Gymraeg". Mae gweithgareddau'r clwb yn cael eu*

gweithredu'n gyfan gwbl / mwyafrif helaeth trwy gyfrwng y Gymraeg. Mae hyn yn caniatáu i bob plentyn (iaith gyntaf ac ail iaith) allu defnyddio'r Gymraeg yn naturiol mewn sefyllfa gymdeithasol / chwaraeon sydd yn sylfaen mor bwysig i warchod a datblygu'r iaith yn ein cymunedau i'r dyfodol."

5.19 Mae safle we'r clwb pêl droed yn ddwyieithog ac mae'r negeseuon ar gyfryngau cymdeithasol yn blaenoriaethu'r Gymraeg sydd yn dangos fod y clwb yn ymroddedig i'r iaith ac sydd yn cyd-fynd gyda'r datganiad uchod.

5.20 Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ac yn unol â pholisi PS 1 mae modd gosod amodau i sicrhau fod unrhyw arwyddion mewnol newydd yn Gymraeg neu'n ddwyieithog. Ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

Materion Archeolegol

5.21 Datgan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) bod potensial archeolegol y safle hwn yn codi o chwarel lechi hanesyddol Coed Madog sy'n gorchuddio ôl troed cyfan y caeau pêl-droed. Mae'r dystiolaeth yn dangos fod y safle wedi cael ei dirlunio rhai blynyddoedd yn ôl ond nid yw'r glir i ba raddau y tynnwyd unrhyw ddeunydd strwythurol hanesyddol. Mae posibilrwydd fod gweddillion archeolegol yn parhau o dan yr wyneb, ac felly gallai gwaith tir i wahanol ddyfnderoedd darfu ar unrhyw olion.

5.22 Gofynnodd GCAG am amser ychwanegol i ymchwilio'r gwaith tirweddu hanesyddol ym mhellach a hefyd gofynnwyd am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd. Er nad oes ymatebion wedi derbyn ar adeg paratoi'r adroddiad mae materion fel hyn yn unai gallu cael i ddatrys cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd neu trwy osod amodau cynllunio i gytuno ar raglen o waith archaeolegol. O dderbyn cyngor a chadarnhad gan GCAG eu bod yn fodlon gyda'r cynllun fe gredir y gall y cynllun symud yn ei flaen yn unol â gofynion polisi AT 4 y CDLl. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5.23 Mae'r safle o fewn 400m i Safle Treftadaeth y Byd (STB) Tirweddau Llechi Gogledd Cymru a ddynodwyd gan UNESCO ac mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle. Wrth ystyried natur y datblygiad, y lleoliad ger anheddle ynghyd a ffurfiant y dirwedd leol a phresenoldeb tyfiant naturiol presennol o amgylch, ni chredir bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd ddynodedig nac ar osodiad gweledol unrhyw ased treftadaeth. Fe gredir felly y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau AT 1 a PS 20 y CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried y materion cynllunio perthnasol yn yr achos hwn mae'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd ag amcanion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn trwy gynnig datblygiad o ddyluniad safonol, cyfoes a phriodol i'w leoliad, a fydd yn cyfrannu'n sylweddol tuag at welliannau i gyfleusterau chwaraeon lleol. Sylweddolir pryderon sy'n bodoli am y bwriad, fodd bynnag, mae'r dystiolaeth arbenigol yn dangos na fydd yr effeithiau yn sylweddol andwyol ac mae posib rheoli'r effeithiau trwy osod amodau cynllunio.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 5 mlynedd.
2. Unol a chynlluniau a dogfennau.
3. Dim cistiau nac offer arall i'w cadw yn yr awyr agored.
4. Dim goleuo ar safle heb gytundeb.
5. Tirlunio
6. Cynnal tirlunio.
7. Arwyddion Cymraeg / dwyieithog
8. Darparu llecynnau parcio anabl
9. Darparu'r llecynnau parcio ychwanegol cyn defnyddio'r cae newydd
10. Amodau Gwarchod y Cyhoedd

① CYNLLUN LLEOLIAD / LOCATION PLAN
1 : 2500

② CYNLLUN SAFLE PRESENNOL / EXISTING BLOCK PLAN
1 : 500

Cynllunio
Derbyn 07.11.23

No.	Description	Date
	DO NOT SCALE FROM DRAWING	
	CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE	

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Tel: 07584 570479
E-mail: info@obscyf.co.uk

CIAT CHARTERED PRACTICE

CPD Talysarn Celts
Gloddfa Glai, Talysarn,
Gwynedd, LL54 6BY

Cynlluniau Lleoliad
Location Plans

Drawn by GLJ | Date Hyd 2023

Drawing No: OBS-2023-056 GA001 | Rev

Citation ISO Certification — Quality management ISO 9001: 2015 — REGISTERED
Certificate No 36090/2021

Scale As indicated

Notes

North

Biodiversity Enhancements

The following enhancements / mitigation measures have been taken from the Preliminary Ecological Assessment (PEA), Reptile Survey Report and Bat Survey Report as prepared by Bethan Moseley.

Recommendations from PEA

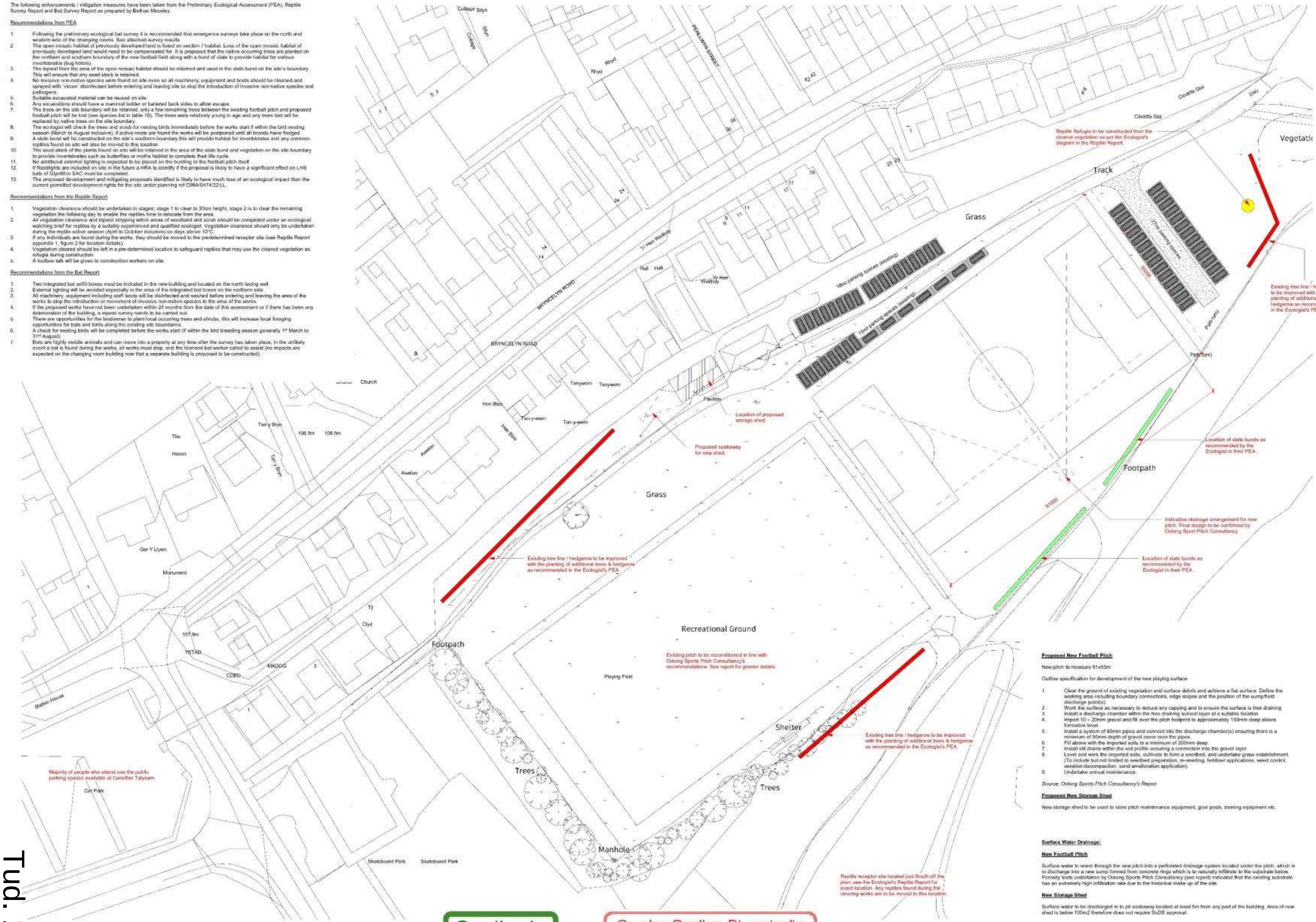
1. Following the preliminary ecological bat survey it is recommended that emergence surveys take place on the north and western side of the changing rooms. See attached survey results
2. The open mosaic habitat of previously developed land is listed on section 7 habitat. Loss of the open mosaic habitat of previously developed land would need to be compensated for. It is proposed that the native occurring trees are planted on the northern and southern boundary of the new football field along with a bund of slate to provide habitat for various invertebrates (bug hotels).
3. The topsoil from the area of the open mosaic habitat should be retained and used in the slate bund on the site's boundary. This will ensure that any seed stock is retained.
4. No invasive non-native species were found on site even so all machinery, equipment and boots should be cleaned and sprayed with 'vircon' disinfectant before entering and leaving site to stop the introduction of invasive non-native species and pathogens.
5. Suitable excavated material can be reused on site.
6. Any excavations should have a mammal ladder or battered back sides to allow escape.
7. The trees on the site boundary will be retained, only a few remaining trees between the existing football pitch and proposed football pitch will be lost (see species list in table 10). The trees were relatively young in age and any trees lost will be replaced by native trees on the site boundary.
8. The ecologist will check the trees and scrub for nesting birds immediately before the works start if within the bird nesting season (March to August inclusive), if active nests are found the works will be postponed until all broods have fledged.
9. A slate bund will be constructed on the site's southern boundary this will provide habitat for invertebrates and any common reptiles found on site will also be moved to this location.
10. The seed stock of the plants found on site will be retained in the area of the slate bund and vegetation on the site boundary to provide invertebrates such as butterflies or moths habitat to complete their life cycle.
11. No additional external lighting is expected to be placed on the building or the football pitch itself.
12. If floodlights are included on site in the future a HRA to identify if the proposal is likely to have a significant effect on LHS bats of Glynllifon SAC must be completed.
13. The proposed development and mitigating proposals identified is likely to have much less of an ecological impact than the current permitted development rights for the site under planning ref C98A/0474/22/LL.

Recommendations from the Reptile Report

1. Vegetation clearance should be undertaken in stages; stage 1 to clear to 30cm height, stage 2 is to clear the remaining vegetation the following day to enable the reptiles time to relocate from the area.
2. All vegetation clearance and topsoil stripping within areas of woodland and scrub should be completed under an ecological watching brief for reptiles by a suitably experienced and qualified ecologist. Vegetation clearance should only be undertaken during the reptile active season (April to October inclusive) on days above 10°C.
3. If any individuals are found during the works, they should be moved to the predetermined receptor site (see Reptile Report appendix 1, figure 2 for location details).
4. Vegetation cleared should be left in a pre-determined location to safeguard reptiles that may use the cleared vegetation as refugia during construction.
5. A toolbox talk will be given to construction workers on site.

Recommendations from the Bat Report

1. Two integrated bat soffit boxes must be included in the new building and located on the north facing wall.
2. External lighting will be avoided especially in the area of the integrated bat boxes on the northern side.
3. All machinery, equipment including staff boots will be disinfected and washed before entering and leaving the area of the works to stop the introduction or movement of invasive non-native species to the area of the works.
4. If the proposed works have not been undertaken within 24 months from the date of this assessment or if there has been any deterioration of the building, a repeat survey needs to be carried out.
5. There are opportunities for the landowner to plant local occurring trees and shrubs, this will increase local foraging opportunities for bats and birds along the existing site boundaries.
6. A check for nesting birds will be completed before the works start (if within the bird breeding season generally 1st March to 31st August).
7. Bats are highly mobile animals and can move into a property at any time after the survey has taken place, in the unlikely event a bat is found during the works, all works must stop, and the licensed bat worker called to assist (no impacts are expected on the changing room building now that a separate building is proposed to be constructed).



Parking

Currently the majority of the people who attend the club park in the public car park of Canolfan Talysarn which is located across the road.

Those who do park on site do so in the areas highlighted opposite as existing.

The proposal will not affect existing parking facilities as the location of the new pitch does not take up space used for parking. The location of the pitch is currently over grown scrub.

The formation of a new pitch merely eases the pressure on the existing pitch during winter months and services the existing number of members and teams. The current teams are staggered and play at different times and days to each other, therefore there is never going to be a situation where all youth and senior teams turn up to the club at the same time resulting in a need for a large number of parking spaces.

Additional parking spaces to be formed with slate waste which will allow and surface water to percolate through into the substrate.

Proposed New Football Pitch

New pitch to measure 91x55m

Outline specification for development of the new playing surface

1. Clear the ground of existing vegetation and surface debris and achieve a flat surface. Define the working area including boundary connections, edge slopes and the position of the sump/field discharge point(s).
2. Work the surface as necessary to reduce any capping and to ensure the surface is free draining
3. Install a discharge chamber within the free draining subsoil layer at a suitable location.
4. Import 10 – 20mm gravel and fill over the pitch footprint to approximately 150mm deep above formation level.
5. Install a system of 80mm pipes and connect into the discharge chamber(s) ensuring there is a minimum of 50mm depth of gravel cover over the pipes.
6. Fill above with the imported soils to a minimum of 200mm deep.
7. Install slit drains within the soil profile ensuring a connection into the gravel layer.
8. Level and work the imported soils, cultivate to form a seedbed, and undertake grass establishment. (To include but not limited to seedbed preparation, re-seeding, fertiliser applications, weed control, aeration/decompaction, sand amelioration application).
9. Undertake annual maintenance.

Source: *Oolong Sports Pitch Consultancy's Report*

Proposed New Storage Shed

New storage shed to be used to store pitch maintenance equipment, goal posts, training equipment etc.

Surface Water Drainage:

New Football Pitch

Surface water to seem through the new pitch into a perforated drainage system located under the pitch, which is to discharge into a new sump formed from concrete rings which is to naturally infiltrate to the substrate below. Porosity tests undertaken by Oolong Sports Pitch Consultancy (see report) indicated that the existing substrate has an extremely high infiltration rate due to the historical make up of the site.

New Storage Shed

Surface water to be discharged in to pit soakaway located at least 5m from any part of the building. Area of new shed is below 100m2 therefore does not require SuDS approval.

No.	Description	Date
B	Biodiversity notes added	Rhag '23
A	Additional notes on parking added	Rhag '23

DO NOT SCALE FROM DRAWING

CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Tel: 07584 570479
E-mail: info@obscyf.co.uk

CIAT CHARTERED PRACTICE

CPD Talysarn Celts
Gloddfa Glai, Talysarn,
Gwynedd, LL54 6BY

Cynllun Safle Arfaethedig
Proposed Block Plan

Drawn by GLJ	Date Hyd 2023
Drawing No OBS-2023-056 GA002	Rev B

Citation ISO Certification
Quality management ISO 9001: 2015 REGISTERED
Certificate No 36090 2021

Scale @ A1
1 : 500

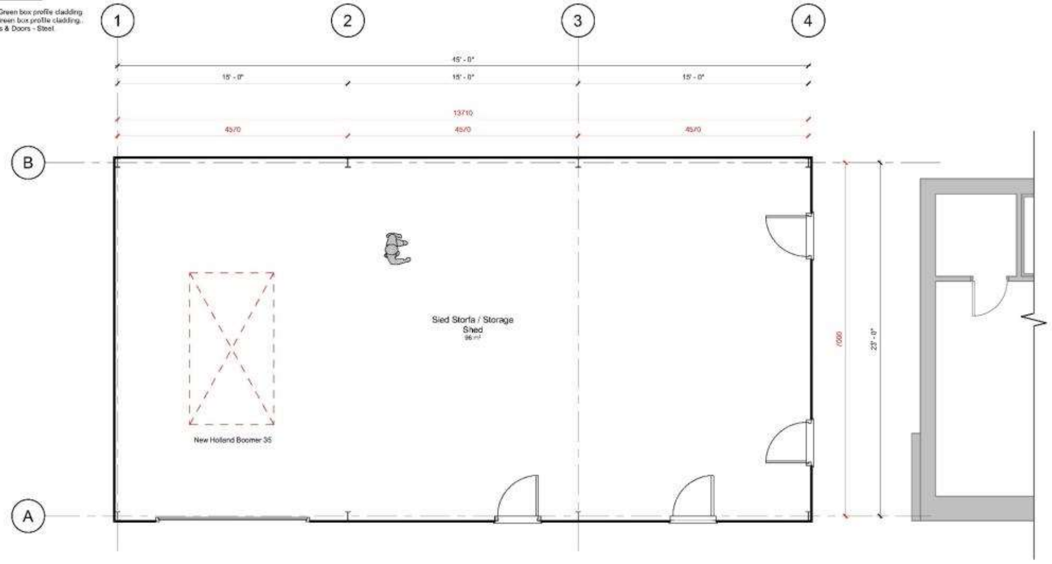
Cynllunio
Derbyn 17.01.24

Gweler Cynllun Diwygiedig
See Amended Plan

Notes

Proposed Materials:

Walls - Green box profile cladding.
Roof - Green box profile cladding.
Windows & Doors - Steel



1 CYNLLUN LLAWR ARFAETHEDIG / PROPOSED FLOOR PLAN
1 : 50

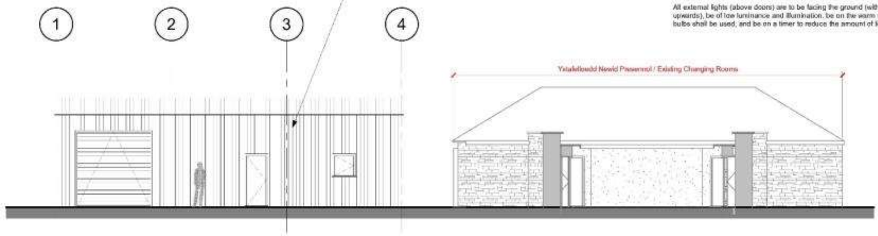
Cynllunio
Derbyn 04.12.23

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

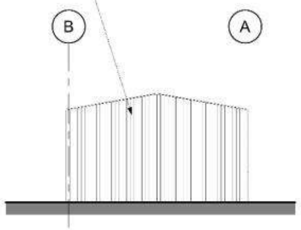
2 DRYCHAID 3D ARFAETHEDIG / PROPOSED 3D VIEW

External Lighting

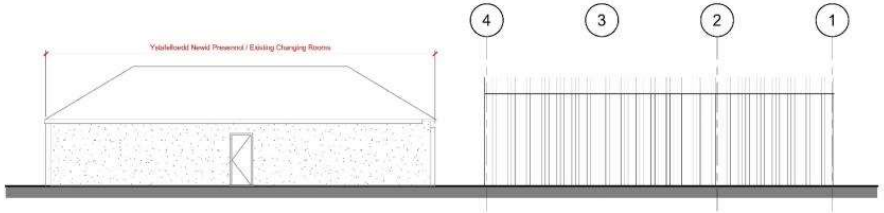
All external lights (above doors) are to be facing the ground (with a cowling to prevent any external light upwards), be of low luminance and illumination, be on the warm white spectrum (ideally <2700Kelvin), LED bulbs shall be used; and be on a timer to reduce the amount of light pollution and disturbance.



3 DRYCHIAD DE-DDWYREINIOL ARFAETHEDIG / PROPOSED SOUTHEASTERN ELEVATION
1 : 100



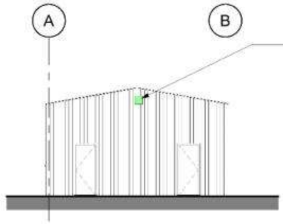
4 DRYCHIAD DE-GORLLEWINOL ARFAETHEDIG / PROPOSED SOUTHWESTERN ELEVATION
1 : 100



5 DRYCHIAD GOGLEDD-ORLLEWINOL ARFAETHEDIG / PROPOSED NORTHWESTERN ELEVATION
1 : 100

Biodiversity Enhancements

Small bird nesting box to be installed as high as possible on North Eastern elevation.



6 DRYCHIAD GOGLEDD-DDWYREINIOL ARFAETHEDIG / PROPOSED NORTHEASTERN ELEVATION
1 : 100

No.	Description	Date
A	Position of existing changing rooms added	Rhag '23

DO NOT SCALE FROM DRAWING
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Tel: 07584 570479
E-mail: info@obscyf.co.uk

CIAT CHARTERED PRACTICE

CPD Talysarn Celts
Gloddfa Glai, Talysarn,
Gwynedd, LL54 6BY

Sied Arfaethedig
Proposed Shed

Drawn by GLJ | Date Hyd 2023

Drawing No: OBS-2023-056 GA003 | Rev: A

Citation ISO Certification
Quality management ISO 9001: 2015 REGISTERED
Certificate No 30090021

As indicated