Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 9FED MEDI, 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

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 30 Awst 2024)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Anne Lloyd-Jones
John Pughe Roberts	Gruffydd Williams

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION 6 - 22

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 29 Gorffennaf 2024 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C24/0363/17/LLTIR GER BRYN LLIFON, CARMEL, LL54 7RW 23 - 40

Adeiladu tŷ fforddiadwy ynghyd a chreu mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Arwyn Herald Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C24/0306/14/AC BRON Y GAER FFORDD BETHEL, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1DY 41 - 53

Diwygio amod 2 o ganiatad cynllunio gwreiddiol C23/0122/14/DT er mwyn newid dyluniad y bwriad.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Ioan Thomas

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3 CAIS RHIF C24/0532/25/LL TIR GER PENTIR SUBSTATION, PENTIR, BANGOR, LL57 4ED 54 - 73

Cyfleuster Storio Ynni Arfaethedig, mynediad cysylltiedig, tirweddu,

seilwaith, offer ategol, gyda chynhwysedd mewnforio ac allforio cysylltiad grid o 57MWac.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4 CAIS RHIF C24/0205/32/LL TIR GER CAE CAPEL, BOTWNNOG, PWLLHELI, LL53 8RE 74 - 104

Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.5 CAIS RHIF C24/0478/42/DT TY PEN LÔN LAS, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6BG 105 - 118

Creu balconi allanol cefn gyda sgrin preifatrwydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Tudor Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 29 Gorffennaf 2024

Yn bresennol: **Cynghorydd Elwyn Edwards (Cadeirydd)**
Cynghorydd Huw Rowlands (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Cynghorydd Menna Trenholme a'r Cynghorydd Gareth Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Arwel Thomas (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau - ar gyfer eitem 5.1 yn unig) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Huw Wyn Jones a Gareth Roberts; Aelodau Lleol: Cynghorwyr: Elwyn Jones, Linda Ann Jones a Rhys Tudur

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Huw Rowlands (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C23/0556/19/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn glerc Cyngor Cymuned Bontnewydd.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddo gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

b) Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), yn eitem 5.1 C24/0011/30/AM ar y rhaglen oherwydd ei bod yn adnabod yr ymgeisydd

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a bu iddi adael y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

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

- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C24/0011/30/AM ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Menna Trenholme (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C23/0556/19/LL ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Cyfreithiol fyddai'n cyhoeddi canlyniadau'r pleidleisiau ar y ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 24ain o Fehefin 2024 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.

5.1 Cais Rhif C24/0011/30/AM Bodernabwy, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl (edrychiad, tirlunio) ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer tai fforddiadwy.

a) Atgoffwyd yr Aelodau y bu i'r Pwyllgor ym mis Ebrill 2024 ohirio'r penderfyniad er mwyn ymweld â'r safle a rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth. Adroddwyd bod ymweliad safle wedi ei gynnal ac y derbyniwyd Datganiad Tai, Datganiad Tirlun a Phrisiad Lleiniau/Safle gan yr ymgeisydd a'r cais wedi ei ail addasu ynn ngoleuni'r wybodaeth ychwanegol. Nodwyd bod yr argymhelliad gwreiddiol yn un i wrthod y cais am dri rheswm, sef; effaith gweledol y datblygiad, diffyg gwybodaeth o ran yr angen, cymysgedd tai a diffyg gwybodaeth i gwblhau asesiad o dan y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau.

Adroddwyd, o safbwynt materion bioamrywiaeth, cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth, oherwydd bod y safle 750m i'r gogledd o'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau, na fyddai'r datblygiad yn achosi colled o gynefinoedd morol nac yn achosi sŵn yn y môr a all aflonyddu ar famaliaid morol (dolffin, morfil, morloi). Ni fyddai chwaith yn achosi niwed i brosesau arfordirol ac yn annhebyg iawn y gall llygredd o'r datblygiad gyrraedd y môr. O ganlyniad, daethpwyd i gasgliad na fyddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar y ACA a'r bwriad bellach yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisïau PS 19 a AMG 5.

Yng nghyd-destun materion 'angen', yn seiliedig o'r datganiad tai a phrisiad tebygol o'r lleiniau a dderbyniwyd ynghyd a gwybodaeth gan yr Uned Strategol Tai, ystyriwyd bod yr angen cyffredinol wedi ei brofi. Ategwyd y bydd angen i'r unigolion brofi'r 'angen' yn llawn trwy'r broses asesu tai teg, ond wrth osod a rhyddhau amod tai fforddiadwy cyn dechrau unrhyw waith datblygu, bydd cyfle i gadarnhau'r math o ddeiliadaeth, cymysgedd tai a chyfle i'r unigolion cwblhau'r broses asesu tai teg.

Gyda'r cais yn un amlinellol, nodwyd nad yw'n bosib gwerthuso unrhyw eiddo hyd nes bydd cynlluniau manwl yn ei lle. Er hynny, derbyniwyd prisiad lefel uchel ar sail maint tŷ 3 llofft 94m2 ar y farchnad agored sydd yn unol â maint tŷ 3 llofft deulawr yn y CC Tai fforddiadwy ac felly'n berthnasol i'w ystyried yng nghyd-destun y cais. Ymddengys bod y prisiad yn dangos bod modd gosod disgownt, ond byddai angen disgownt o oddeutu 40% i sicrhau fforddiadwyedd. Nodwyd hefyd y gellid ystyried gosod disgownt unigol ar bob annedd yn seiliedig ar y dyluniad terfynol trwy gais rhyddhau amod a chytundeb 106. O ganlyniad, roedd y swyddogion, o dderbyn y wybodaeth ychwanegol a'r gallu i osod amod i gytuno ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy, o'r farn bod yr 'angen' wedi ei sefydlu a bod egwyddor y datblygiad bellach yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun effaith gweledol, derbyniwyd datganiad tirwedd oedd yn amlygu'r gallu i osod amodau i sicrhau tirweddu a defnydd gofalus o ddeunyddiau a lliwiau. Ategwyd bod y swyddogion yn parhau i bryderu am yr effaith weledol gan y byddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol yn sefyll allan ac yn newid edrychiad gweledol y safle ac yn ymledu'r ffurf adeiledig bellach i mewn i gefn gwald agored. Er hynny, wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ystyriwyd bod yr angen am dai fforddiadwy i drigolion lleol yn gorbwyso'r gwrthdaro gyda'r polisïau gweledol perthnasol ac y gellid dygymod â'r effaith drwy gytuno manylion dyluniad a maint y tai, tirlunio a gosodiad terfynol y safle. Er nad oedd y bwriad yn cydymffurfio'n llawn gyda pholisi o safbwynt effaith gweledol, ni ystyriwyd y dylid gwrthod y cais yn groes i bolisi PS 5, PCYFF 3, PCYFF 4 a TAI 16 o ystyried yr angen am dai fforddiadwy.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
   - Ei fod yn falch bod y wybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn a bod yr aelodau wedi ymweld â'r safle
   - Ei fod yn croesawu'r argymhelliad bellach i ganiatáu
   - Ei fod yn llwyr gefnogol i'r cais - yn gyfle euraidd i 5 teulu ifanc gael prynu tŷ yn lleol ac aros ym mro eu mebyd

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
   - Yn gwerthfawrogi bod y wybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno
   - Bod yr ymweliad safle wedi bod yn fuddiol
   - Bod budd i ohirio a chynnal trafodaeth – balch bod hyn wedi dwyn ffrwyth
   - Cyfle yma i Aberdaron barhau yn gymuned Gymraeg
   - Siom mai cyd-destun cytundeb 106 sy'n cael ei ystyried ac nid hunanadeiladu

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Amser**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Amod fforddiadwy**
5. **Amodau priffyrdd**
6. **Amod bioamrywiaeth/gwelliannau bioamrywiaeth**
7. **Amod CNC**
8. **Amod Dŵr Cymru**
9. **Amod materion a gadwyd yn ôl**
10. **Tynnu hawliau PD estyniadau a chyfyngu i ddefnydd preswyl C3 yn unig**
11. **Gwarchod llwybr cyhoeddus**

5.2 Cais RhifC24/0083/18/LL Cartref Nyrsio Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod y bwriad yn ymwneud a newid defnydd cyn gartref nyrsio'r henoed i ddefnydd hostel gwyliau gwasanaethol 25 ystafell

a llety byw ar gyfer warden. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Penisarwaun a'r cartref gofal wedi bod yn segur ers 2018. Adroddwyd y byddai'r adeilad yn darparu storfeydd, ystafelloedd sychu, gemau, ymolchi/cawodydd, cegin ac ystafell fwyta ynghyd a darparu estyniad bychan i ffurfio lobi ar gyfer y brif fynedfa. Nid oedd newid allanol arall yn cael ei gynnig.

Amlygwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o gynllun tebyg a wrthodwyd yn 2023 oherwydd diffyg gwybodaeth ynghylch y nifer gwelyau fyddai'n codi pryderon ynglŷn ag effeithiau mwynderol niweidiol i drigolion lleol ynghyd a diffyg gwybodaeth am lety'r warden a'r ddarpariaeth parcio.

Eglurwyd bod y cais, mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod uchod, yn cadarnhau mai uchafswm nifer preswylwyr fydd 60; bod llety'r warden yn gwbl ar wahân a bod 42 o lecynnau parcio wedi eu darparu ar y safle sydd yn cwrdd â gofynion safonau parcio llywodraeth Cymru.

Nodwyd, wrth ystyried y cais, bwysigrwydd hanes cynllunio a natur defnydd cyfreithiol blaenorol y safle fel cartref gofal; y nifer preswylwyr, lefel uchel o staff oedd yn angenrheidiol ar gyfer darparu'r gofal ynghyd a mynychwyr ychwanegol megis teuluoedd a gwasanaethau iechyd. Ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn cynyddu dwysedd defnydd y safle mewn modd arwyddocaol o'i gymharu â'r defnydd blaenorol, ac y gellid sicrhau hyn drwy osod amod cyfyngu'r cyfleuster i uchafswm o 60 ar yr un pryd. Cydnabuwyd bod natur defnydd llety gwyliau o'r math yma yn gallu achosi aflonyddwch sylweddol gwahanol i'r defnydd blaenorol, fodd bynnag, amlygwyd bod modd rheoli'r effeithiau hyn drwy osod amod cynllunio i sicrhau fod cynllun rheolaeth yn ei le fyddai'n ymrwymo'r rheolwyr i fabwysiadu mesurau priodol ar gyfer rheoli sŵn, trafnidiaeth ac ymddygiad preswylwyr ynghyd a delio gyda chwynion.

Yn ychwanegol, nodwyd bod y bwriad yn darparu llety gwasanaethol i ymwelwyr, sy'n fath gwahanol o lety i'r rhai hunan-wasanaethol, ac nad oedd gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal leol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, egwyddor y datblygiad, mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl, materion trafnidiaeth a mynediad, cynaliadwyedd, is adeiladwaith, bioamrywiaeth a'r Iaith Gymraeg, ystyriwyd fod yn fwriad yn dderbyniol.

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

- Bod y cais yr un fath a'r un a wrthodwyd
- Bod y cynnydd mewn defnydd yn sylweddol - byddai'n amharu ar y ddelwedd leol - y defnydd wedi dyblygu - sut felly bod y raddfa'r un peth?
- Hon fydd yr hostel fwyaf yn yr ardal
- Byddai'n codi poblogaeth y pentref o 10%
- Pwy yn y pentref fydd yn elwa?
- Nid yw yn cyd-fynd a Pholisi TWR2
- Nid oes digon o safleoedd parcio wedi eu darparu
- Bydd cynnydd arwyddocaol mewn llygredd sŵn - yn creu aflonyddwch ac effaith negyddol ar safon byw trigolion lleol
- Byddai'r safle yn addas ar gyfer tai – tai fforddiadwy i gymuned Gymraeg
- Y bwriad yn or-ddatblygiad - pam bod angen hostel mor fawr mewn pentref mor fach?

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

- Mai cyn ddefnydd y safle oedd cartref henoed oedd wedi bod yn segur ers 2019
- Bod y safle wedi ei brynu gan hogyn ifanc o'r pentref
- Gwrthodwyd y cais gwreiddiol ar sail diffyg eglurder ac effaith ar fwynderau preswyl
- Dyma ail gyflwyniad o'r cais sydd yn darparu gwybodaeth oedd ar goll o'r cais gwreiddiol. Y swyddogion yn fodlon gyda'r hyn sydd wedi ei ddarparu ac yn argymell caniatáu y cais gydag amodau
- Bod yr adroddiad yn cadarnhau nifer gwelyau - 25 llofft gyda 60 gwely gyda lle i warden a 3 i 4 o staff llawn amser. Capasiti'r hostel fydd 62, ond annhebygol y byddai yn llawn drwy'r flwyddyn oherwydd natur dymhorol y busnes. Fel cartref gofal byddai 30 o breswylwyr a 26 o staff
- Bod estyniad ar gyfer y cartref wedi ei ganiatáu fyddai wedi darparu 40 ystafell wely ychwanegol gyda 56 o staff - byddai wedi bod yn llawer mwy na'r hyn sydd yn cael ei gyflwyno yma
- Bod asesiad effeithiau posib wedi ei ddarparu oedd yn dod i gasgliad nad oedd effeithiau annerbyniol
- Yr ymgeisydd yn barod i gyflwyno cynllun rheolaeth trwy amod fyddai'n nodi mesurau i reoli sŵn ac ymddygiad preswylwyr ynghyd a phrosesau clir i ddelio gyda chwynion
- Bod digon o ddarpariaeth parcio - yr Uned Priffyrdd heb wrthod y cais

ch) Er nad yn bresennol, roedd yr Aelod Lleol wedi cyflwyno'r sylwadau canlynol i'r swyddog eu darllen allan;

- Y cais wedi bod gerbron o'r blaen. Nid oeddwn bryd hynny naill ai o'i blaid nac yn gwrthwynebu gan fy mod ar y pryd yn ystyried bod y manteision o ddatblygu adeilad segur yn ôl i ddefnydd a chreu rhywfaint o waith lleol yn gytbwys a'r anfanteision fyddai'n dod yn sgil cynnydd mewn traffig yn yr ardal fyddai'n arwain at broblemau parcio yn ogystal â chynnydd mewn sŵn.
- Cafodd y cais hwnnw ei wrthod yn rhannol oherwydd diffyg manylder
- Yn naturiol, wedi trafod yr achos a'r rhesymau dros y gwrthod a meddwl sut y byddai posib datblygu rhywbeth fyddai'n gallu bod o fantais i'r gymuned ehangach e.e. math o siop fyddai yn amlwg yn gostwng y nifer o lefydd aros
- Tra bod mwy o fanylder wedi ei roi gerbron y tro hwn yn y bôn yr un cais ydyw
- Tra bod cyflymder y ffordd heibio'r safle bellach wedi ei ostwng o 60.m.y.a i 30 m.y.a yr un ffordd ydyw o ran lled; mae'n ffordd gul gyda rhai mannau pasio lletach na'i gilydd arni
- Bod nifer fawr o drigolion Penisarwaun bellach wedi cysylltu yn mynegi eu pryderon. Trigolion sydd ddim yn byw yn gyfagos yn ogystal â'r trigolion agosaf sy'n bryderus am y cynnydd mewn traffig.
- Yn eithaf amlwg o'r ddarpariaeth parcio mai gyda cheir/van neu efallai gerbydau mwy bydd yr ymwelwyr yn cyrraedd - gyda cherbyd felly bydd rhaid mynd yn ôl ag ymlaen i wneud eu siopa gan nad oes siop gerllaw.
- Nid oes yma chwaith gyfleusterau adloniant o unrhyw fath a digon o waith fyddai pob un o'r ymwelwyr yn awchu am dawelwch Penisarwaun tra yma ar eu gwyliau. Bydd felly angen teithio i wahanol lefydd i fwynhau ein hardal achos ar ben y diffyg adnoddau mae yma hefyd ddiffyg gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus
- O ystyried felly'r diffyg adnoddau a'r gwasanaethau presennol sydd ar gael yn y gymuned rhaid ystyried bod y datblygiad fel y mae yn or-ddatblygiad yng nghefn gwlad

- Er cymaint felly, mae rhywun yn awyddus i weld y safle yn cael ei ddatblygu, rwy'n ystyried fod yr anfanteision a ddaw yn sgil y datblygiad yma yn gorbwyso'r manteision ag oherwydd hynny ni allaf ei gefnogi.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais oherwydd ei fod yn orddatblygiad - dim gwasanaethau ar gael, dim palmant, bod y safle yn amhriodol ac anaddas i'w amgylchiadau. Pryder o ran graddfa ac effaith ar fwynderau preswyl trigolion lleol.

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

- Gwell fyddai gweld tai fforddiadwy ar y safle
- Bod y Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol wedi cyflwyno rhesymau dilys dros wrthod
- Nid yw'r pentref yn gefnogol i'r cais felly rhaid gwrando ar lais y bobl
- Bod yr asiant yn gamarweiniol yn cymharu defnydd blaenorol gyda defnydd y bwriad – cartref preswyl bach oedd yma gyda'r staff yn byw yn lleol – dim byd tebyg i'r hyn sydd yn cael ei drafod
- Nad oes siop na gwasanaethau yn Penisarwaun - bydd hyn yn arwain at orddefnydd o'r ffordd wrth i bobl fynd i chwilio am wasanaethau
- Byddai'r hostel efallai yn denu pobl sydd ddim yn ystyried mwynderau pobl leol
- Cynnydd mewn traffig yn dod a pheryglon ychwanegol
- Effaith ar ansawdd bywyd pobl leol - hyn yn sail ddigonol i wrthwynebu
- Yr hostel yn rhy fawr
- Y bwriad yn groes i Bolisi TWR 2 o ran graddfa a dwysedd ac effaith ar breswylwyr lleol

- Bod lot o fynd a dod wedi bod yn y cartref preswyl
- Bod caniatâd wedi ei dderbyn i ehangu'r safle
- Hogyn lleol sydd yma wedi prynu'r safle – angen anogaeth iddo lwyddo
- Gwell gweld hostel na dolur llygad

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pha mor hyderus oedd y swyddogion bod digon o le parcio wedi ei ddarparu, nododd y Pennaeth Cynorthwyol mai un o ddiffygion y cais gwreiddiol oedd gwybodaeth annigonol ynglŷn â'r ddarpariaeth parcio. O ganlyniad, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ac nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r ddarpariaeth oedd yn cael ei gynnig oedd hefyd yn unol â gofynion safonau parcio Llywodraeth Cymru. Ategodd nad oedd tystiolaeth bod trafnidiaeth yn sail i wrthod y cais.

PENDERFYNIAD: GWRTHOD y cais yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:

- **Pryder ynglŷn â natur, graddfa a dwysedd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar fwynderau preswyl trigolion lleol - groes i bolisi PCYFF 2 a TWR 2**
- **Gorddefnydd o'r ffordd gul sy'n arwain at y safle**

5.3 Cais Rhif C23/0556/19/LL Tir yn Cae Stanley, Bontnewydd, LL55 2UH

Datblygiad ar gyfer 21 o unedau preswyl yn cynnwys 6 fflat un llofft, 12 fflat dwy lofft a 3 annedd tair llofft ynghyd â thirlunio cysylltiedig a mynedfa gerbydol newydd.

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Bontnewydd gyda'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer 10 uned anheddol o fewn y CDLl.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, bwriad y datblygwr oedd darparu 21 o unedau newydd. Awgrymwyd bod y ddarpariaeth o 11 uned ychwanegol yn sylweddol uwch na'r 10 uned sydd wedi ei nodi ym mholisïau'r cynllun datblygu ar gyfer y safle yma ym Montnewydd. I'r perwyl hyn, adroddwyd bod angen cyfiawnhad efo'r cais yn amlinellu sut byddai'r bwriad o 11 uned ychwanegol yn cyfarch anghenion y gymuned leol.

Wrth asesu'r elfen o dai fforddiadwy ar y safle, eglurwyd ansicrwydd gan y datblygwr yn ystod y cais. I ddechrau, roedd bwriad darparu 100% o dai fforddiadwy, ond fe newidiwyd y cynllun i 50% o dai fforddiadwy, ac erbyn hyn, y bwriad yw darparu 30%, sef 6 uned fforddiadwy ar y safle. Ategwyd nad oedd yr ymgeisydd wedi darparu prisiad marchnad agored ar gyfer y safle nac ar gyfer unedau fforddiadwy ar lefel canolradd. Nodwyd hefyd na gyflwynwyd gybodaeth dilys i brofi'r angen am fflatiau fforddiadwy 1 a 2 llofft (canolradd) o fewn pentref Bontnewydd. Ar sail diffyg gwybodaeth, bu'n anodd iawn i swyddogion Uned Tai y Cyngor asesu gwir fforddiadwyedd yr unedau preswyl ar gyfer y safle.

O ystyried yr anghysondebau ar annilysrwydd y wybodaeth a gyflwynwyd gan y datblygwr, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol na'r Uned Strategol Tai wedi eu hargyhoeddi bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 11 unedau preswyl ychwanegol o fewn y cynllun a bod cymysgedd o 18 o unedau preswyl ar gyfer fflatiau 1 a 2 lofft gwir eu hangen. O ganlyniad, ni ystyriwyd bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisïau TAI y CDLl

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol adroddwyd bod yr ardal yn bennaf yn ardal breswyl gyda'r bwriad ar ran graddfa a gosodiad yn dderbyniol. O ran dyluniad, nodwyd bod trafodaethau cychwynnol wedi adnabod pryder symudedd o fewn ac ar draws y safle ynghyd a hygyrchedd y safle ar gyfer cadair olwyn oherwydd gwahanol lefelau ar draws y safle a dim llecynnau parcio anabl wedi ei dynodi. Gofynnwyd am driniaeth a lefelau trawstoriad y ffin ogleddol sy'n ffinio'r afon gyda'r wal cynnal yn ymledu ar hyd y ffin ogleddol. Cydnabuwyd bod pryderon am y dyluniad a'r diffyg gwybodaeth am lefelau a thriniaeth y ffin ogleddol, a pe byddai elfennau eraill o'r cais wedi bod yn dderbyniol byddai trafodaethau pellach neu osod amodau wedi gallu datrys y pryderon hyn.

Fel rhan o'r broses ymgynghori gyhoeddus, amlygwyd bod nifer o sylwadau dros yr angen am y tai ac am faterion llifogydd wedi eu derbyn ynghyd a chyfeiriadau at y sefyllfa traffig a pharcio. Er y sylwadau, ystyriwyd bod yr adroddiadau a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfarch y pryderon ynglŷn â pharcio ac nad oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth i'r bwriad. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol.

Yng nghyd-destun materion Draenio a Llifogydd, ymgynghorwyd gyda CNC a'r Uned Dŵr ar y mater llifogydd. Cadarnhaodd CNC bod y basn llifogydd, sydd hefyd yn gweithredu fel basn arafu dŵr wyneb, yn cynyddu'r risg o lifogydd ar y safle. Ategwyd bod Adran Draenio Tir yn y broses o adeiladu model lifogydd manwl ar gyfer yr ardal benodol yma, ac ystyriwyd bod y data presennol a gyflwynwyd fel rhan o'r Datganiad Llifogydd i'r cais ddim yn gyfredol gyda'r rhagdybiaethau. Nodwyd hefyd na gyflwynwyd datganiad cadwraeth dwr gyda'r cais. O ganlyniad, heb wybodaeth gyfredol, ni ystyriwyd y gellid rheoli materion llifogydd a draenio'r safle yn effeithiol. O ran materion Bioamrywiaeth a Coed adroddwyd bod yr uned Bioamrywiaeth yn dymuno astudiaeth bellach yn ymwneud â rhywogaethau gwarchodedig a'r effaith ar y cynefinoedd hyn ynghyd ag adroddiadau ymlusgiaid cyn gwneud unrhyw benderfyniad. Roedd y swyddog

coed hefyd yn amlygu pryder dros golli coridor o goed ar hyd ffin ogleddol y safle fel rhan o'r datblygiad. Heb ymateb i'r sylwadau yn ymwneud â rhywogaethau gwarchodedig gan CNC a'r Uned Bioamrywiaeth, roedd y pryderon Ecolegol yn parhau gyda'r datblygiad.

Yng nghyd-destun yr Iaith Gymraeg adroddwyd, mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol roedd yr Uned Iaith wedi datgan, er mwyn iddynt wneud dadansoddiad teg a chytbwys ar y cais, byddai angen cynnwys gwybodaeth ddiweddaraf Cyfrifiad 2021. Yn ychwanegol i hyn, gan nad oedd tystiolaeth gadarn wrth brofi'r angen am y nifer o dai ychwanegol a'r cymysgedd o dai sydd wedi cynnig fel rhan o'r bwriad yma, nid oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn profi'r sicrwydd byddai'r datblygiad yn cael effaith bositif ar yr iaith.

Wrth drafod materion llecynnau agored, amlygwyd bod y Polisi a'r canllaw cynllunio atodol ar gyfer llecynnau agored yn pwysleisio dylai darpariaeth llecynnau chwarae/agored fod, yn gyntaf "o fewn y safle". Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi awgrymu y byddai'n fodlon cyfrannu at wella darpariaeth bresennol o fewn y gymuned petai'r cais yn cael ei ganiatáu'r cais, ond ni yw hynny ar ben ei hun yn ddigonol i ddiwallu anghenion polisïau llecynnau chwarae, gan fod y polisi yn gofyn am ddarpariaeth "ar y safle yn y lle cyntaf". Yn ychwanegol, oherwydd bod y dwysedd tai yn uchel ar y safle nid oes lle i ddarparu llecyn chwarae. Yn ogystal, heb dystiolaeth cyfiawnhad am yr angen am y nifer o dai a'r dwysedd datblygu nad oedd yn bosib cyfarch anghenion polisi y CDLl ar gyfer llecynnau chwarae.

Er bod y Cyngor yn adnabod bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 10 uned breswyl, a bod diffyg gwybodaeth wrth brofi'r angen am 11 uned ychwanegol a'r cymysgedd o dai, ystyriwyd y byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl yn y pentref ac na fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod ym Montnewydd. Ystyriwyd hefyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais wedi bod yn annigonol ac anghyson gyda phryderon sylweddol i faterion llifogydd a bioamrywiaeth yr ardal leol heb dderbyn ystyriaeth lawn i effaith y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg a llecynnau agored o fewn y safle.

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

- Oherwydd argymhelliad y swyddogion dros wrthod y cais, ei fwriad oedd trafod y rhesymau gwrthod
- Mae'n amlwg mai un o'r prif resymau gwrthod yw'r cymysgedd arfaethedig o unedau llai sydd yn cael eu cynnig a'r diffyg galw a chyfiawnhad am y tai o'r math yma.
- Nodwyd yn wreiddiol y ceisiwyd cyflawni'r cynllun fel un 100% fforddiadwy, ond nid oedd y swyddogion cynllunio na'r Tîm Tai yn cefnogi'r cynllun na'r cymysgedd, gan awgrymu nad oedd galw o fewn Bontnewydd a'r ardal marchnad dai amgylchynol, am y mathau hyn o unedau ac na fyddent yn darparu'r cyllid grant angenrheidiol i weld y safle'n cael ei ddatblygu ar gyfer tai fforddiadwy - o ganlyniad, ystyriwyd cymysgedd tai marchnad a fforddiadwy.
- Fodd bynnag, roedd y wybodaeth a ddarparwyd gan yr Uned Strategol Tai yn gwrth-ddweud y sefyllfa. Ym mis Ebrill 2024 roedd nifer yr ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol yn Bontnewydd yn 291, gyda 28% neu 81 o'r bobl hynny yn chwilio am lety 1 ystafell wely a 40% neu 116 o bobl, yn chwilio am lety 2 ystafell wely. Felly roedd 68% neu 197 o'r rhai ar y gofrestr tai cymdeithasol yn Bontnewydd yn chwilio am y math o lety yr oedd y datblygiad arfaethedig yn ceisio ei ddarparu.
- Canfuwyd hefyd, o fewn data Cyfrifiad 2021, fod maint yr aelwyd (o ran nifer y trigolion a oedd yn byw mewn annedd) ym Montnewydd yn cynnwys 1 neu 2 o bobl

yn bennaf - yn cyfrif am 66% o aelwydydd y pentref. Fodd bynnag, mae patrwm datblygu presennol Bontnewydd yn cynnwys tangyflenwad o'r mathau hyn o dai. Ym Montnewydd dim ond 11 eiddo 1 ystafell wely ac 85 x eiddo 2 ystafell wely sydd ar gael. Dim ond 21% o'r tai ym Montnewydd sy'n eiddo 1 a 2 ystafell wely, ond eto, mae aelwydydd 1 a 2 o bobl yn meddiannu 65% o'r stoc tai presennol.

- Gyda 79% o'r stoc dai yn y pentref yn dai 3 ystafell wely neu fwy, mae tystiolaeth bod y mwyafrif o'r tai yn cael eu gor-feddiannu, a hynny oherwydd bod diffyg eiddo llai ar gael i symud iddynt.
- Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio wedi cefnogi'r cyfiawnhad a'r cymysgedd unedau yn eu hymateb i'r ymgynghoriad ym mis Mai 2024, er nad yw hyn wedi'i gynnwys yn adroddiad y swyddogion.
- Bod Gwynedd bellach wedi mabwysiadu Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn ymgais i oresgyn argyfwng tai'r ardal gan roi mynediad i bobl leol i gartrefi addas a fforddiadwy. Nodwyd, bod gorfod cyfiawnhau'r galw am dai ar safle a ddynodwyd mewn lleoliad cynaliadwy yn ddryslyd, ac mae'r ffaith bod angen rhagor o dystiolaeth y tu hwnt i'r hyn a gyflwynwyd yn y datganiad cynllunio a'r datganiad tai yn groes i'r polisi tai lleol a chenedlaethol.
- Pe byddai'r cymysgedd tai a'r cynllun wedi bod yn dderbyniol, mae'n debyg y byddai'r adran gynllunio wedi caniatáu mwy o amser i'r ymgeisydd fynd i'r afael â'r pryderon a godwyd ynghylch ecoleg, coed a pherygl llifogydd.
- Nodwyd bod cytundeb y byddai'r basn gwanhau llifogydd yn cael ei osod o dan y ddaear i oresgyn y pryderon llifogydd; roedd y datganiad seilwaith gwyrdd ar y gweill i fynd i'r afael â gofynion arolwg pellach ac roedd y coed y bwriadwyd eu torri o ansawdd isel; ac y byddai modd lliniaru'r effaith ar ystlumod gyda strategaeth goleuo. Roedd y dogfennau hyn i'w darparu unwaith y byddai egwyddor y datblygiad arfaethedig wedi'i dderbyn gan y swyddogion cynllunio, ond fodd bynnag, ni chafwyd y gefnogaeth honno.

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

- Er yn cydnabod bod angen tai yng Ngwynedd, nid yw unedau'r datblygiad yma yn addas ar gyfer canol pentref Bontnewydd
- Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth i gefnogi'r cais
- Wrth adnabod yr ardal leol, nid oes digon o alw am eiddo 1 a 2 ystafell wely ym Montnewydd; bod mwy o alw am dai teuluoedd 2 / 3 a 4 ystafell wely - dim yn siŵr felly o le cafodd yr ymgeisydd y ffigyrau
- Bod y nifer unedau yn uwch na'r hyn sydd yn cael ei nodi yn y CDLl
- Bod y datblygiad yn gwasgu tai i'r safle – nid yw'n cynnig digon o fannau gwyrdd na digon o ddarpariaeth parcio
- Bod y safle yn agos at afon - hyn yn peryglu natur ymarferol coridor yr afon ynghyd ag effeithio gwaith atal llifogydd sydd wedi ei wneud ar yr afon
- Wrth siarad a thrafod gyda thrigolion lleol a chyngor cymuned, mae'r teimlad yr un fath - nid yw'r datblygiad, fel y mae yn addas i bentref Bontnewydd
- Yn gwrthwynebu'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: GWRTHOD

Rhesymau:

1. **Mae’r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17, TAI 1 a TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw’r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda’r cais i ddarbwyllo’r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Montnewydd gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben y ffigwr dangosol a noder yn y Cynllun a byddai’n creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y pentref ac nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.**
2. **Ni dderbyniwyd tystiolaeth am yr angen am y nifer o dai a gwybodaeth gyfredol o fewn yr Asesiad ar yr iaith Gymraeg i allu asesu os yw’r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 1c o Bolisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn gofyn am ddatganiad iaith Gymraeg fyddai’n dangos sut byddai datblygiadau arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau’r iaith Gymraeg. Ar y sail yma, nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai’r bwriad yn cael effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg yn ardal y cynllun.**
3. **Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal mewn risg o lifogydd dŵr wyneb ag oherwydd na gyflwynwyd gwybodaeth ddigonol gyda’r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr a fyddai wedi ystyried datblygu diogel y safle ynghyd a dangos na fyddai’r datblygiad arfaethedig yn disodli dŵr wyneb tuag at eiddo eraill, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a’i fod o ganlyniad yn groes i faen prawf 8 polisi PS 5, maen prawf 7 polisi PCYFF 2, maen prawf 6 polisi PCYFF 3, maen prawf 4 polisi PS 6, polisi PCYFF 6 ynghyd a chyfarwyddyd a roddir ym mharagraff 11.1 o Nodyn Cyngor Technegol 15.**
4. **Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais ar gyfer asesu effaith y bwriad ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, rhywogaethau a warchodir a bywyd gwyllt y safle. Ni chyflwynwyd chwaith Datganiad Seilwaith Gwyrdd ac felly mae’r bwriad yn groes i ofynion polisi PS19 ac AMG 5 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy’n gwarchod rhywogaethau a bywyd gwyllt ynghyd a’r gofynion oddi fewn i Bennod 6, Fersiwn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru.**
5. **Mae’r bwriad yn groes i bolisi ISA 5 a’r CCA ar gyfer llecynnau agored oherwydd nad oes cyfiawnhad am y diffyg darpariaeth o lecynnau agored o fewn y datblygiad gan hefyd ystyried y diffyg tystiolaeth o’r angen am y nifer o dai a’r dwysedd datblygu uchel.**

5.4 Cais Rhif C23/0556/19/LL Tŷ'n Lôn, Afonwen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6TX

Cais am 9 carafán ychwanegol ar y cae carafanau

Tynnwyd sylw at sylwadau’r Uned Bioamrywiaeth yn y ffurflen sylwadau hwyr ac at benderfyniad apêl Tachwedd 2023

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn ymwneud â chynyddu niferoedd carafanau teithiol ar y safle presennol o 19 i 28 ac nad oedd bwriad ymestyn terfynau’r safle. Eglurwyd bod y bwriad wedi ei ddylunio i gwrdd â gofynion trwyddedu o safbwynt gofod rhwng unedau a ni chodwyd unrhyw bryderon am ddwysedd yr unedau mewn perthynas â maint y safle. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn orddatblygiad o'r safle a bod lle digonol i leoli 9 uned ychwanegol ar y safle carafanau teithiol presennol.

Tynnwyd sylw at feini prawf polisi TWR 5 sy'n dod i'r casgliad fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor. Nodwyd bod ystyriaethau'r polisi yn cynnwys mynediad, agosrwydd i'r brif rwydwaith ffyrdd, effaith gweledol, defnydd gwyliau fel maes carafanau teithiol yn unig a dim gormodedd o leiniau caled.

Atgoffwyd yr aelodau eu bod wedi gwrthod cais cynllunio ar y safle (Mawrth 2023), ond yn dilyn apêl, cafodd y cais ei ganiatáu (Tachwedd 2023). Amlygwyd bod y caniatâd wedi cael ei weithredu a'r safle yn cael ei ddefnyddio fel maes carafanau teithiol. Ar y cais blaenorol codwyd pryderon gan yr Aelodau am effaith gronnus o ran agosatrwydd y safle at safleoedd carafanau eraill yn yr ardal. Er bod sawl safle sefydlog a theithiol yn y cyffiniau, nid yw'r ardal dan sylw yn esiampl o leoliad sydd o dan bwysau aruthrol o ran datblygiadau twristiaeth o'r fath. Yn wahanol i bolisi TWR 3 sy'n ymwneud â safleoedd carafanau sefydlog, nid yw effaith gronnus yn ystyriaeth ym meini prawf polisi TWR 5 gan mai defnydd dros dro yw'r defnydd teithiol gyda llai o effaith na strwythurau sefydlog.

Fodd bynnag, mae'r meini prawf eu hunain yn ymateb i'r effaith gronnus yn yr ystyr na ddylid caniatáu safleoedd mewn mannau ymwthiol nad ydynt yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd. Ystyriwyd y safle, hyd yn oed dros fisoedd y gaeaf, wedi ei sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Tynnwyd sylw at baragraff 6.3.81 y polisi sy'n nodi na ddylid caniatáu carafanau mewn lleoliadau agored ger yr arfordir nac mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol; gyda'r safle wedi ei leoli i ffwrdd o leoliad arfordirol agored ac unrhyw ddynodiad tirwedd i'r cyffiniau. Adroddwyd bod safle teithiol Fferm Afon Wen gyferbyn wedi ei guddio'n gymharol dda, ac er efallai y byddai'n rhannu'r un cyd-destun gweledol o'r ffordd sirol, oherwydd natur y llystyfiant ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn ymddangos yn ormodol nac yn niweidiol i'r tirlun yn y safle yma. Eglurwyd bod y mater o effaith gronnus hefyd wedi cael ei ystyried a'i ddiystyru gan yr Arolygydd fel rhan o'r apêl ac felly ystyriwyd fod sylw teg wedi ei roi i effaith gronnus datblygu safle carafanau teithiol ar y tir ar gais yr apêl.

Mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Gorfodaeth Trwyddedu Carafanau gan 3ydd parti yn amlygu pryderon nad yw'r safle carafanau yn gweithredu yn unol â'r caniatâd cynllunio cyfredol, nodwyd bod y gwasanaeth cynllunio yn ymwybodol o'r materion hyn ac yn ymchwilio i'r materion a godwyd. Wrth gydnabod fod posibilrwydd nad yw'r safle yn gweithredu yn unol â'r caniatâd cynllunio yn llwyr, nodwyd nad oedd hynny yn ei hun yn rheswm dros wrthod y cais presennol.

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

b) Er nad yn bresennol, roedd yr Aelod Lleol wedi cyflwyno'r sylwadau canlynol i'r swyddog eu darllen allan;

- Bod y Cyngor Cymuned yn bryderus bod yr ymgeisydd yn gwneud ôl gais cynllunio yn gyson ac nad yw'n mynd ati i wneud ceisiadau cynllunio cyn datblygu safleoedd.
- Pryder bod y cais yn ychwanegiad buan wedi'r caniatâd gwreiddiol ar yr un safle gyda'r ychwanegiad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau yn yr ardal, yn rhoi pwysau ar y gymuned ac yn gweddnewid yr amodau naturiol o amgylch y safle
- Pryder nad yw amodau'r cais gwreiddiol C21/1038/41/LL wedi eu bodloni am nad oes tystiolaeth bod yr amodau bioamrywiaeth wedi eu cyfarch.

- Bod ardal o amgylch y safle yn cynnwys niferoedd uchel o garafanau. Gellid dadlau nad oes yr un safle o fewn Gwynedd â chymaint o garafanau nag sydd o fewn 5 milltir sgwâr i'r cais. Pe na fyddai modd i wrthod y cais hwn ar sail gormodedd yna gellid dadlau nad oes gan y Cynllun Datblygu Lleol unrhyw allu i fedru rheoli niferoedd safleoedd carafanau teithiol.
- I ystyried 6.2.1 fel cymal perthnasol i wrthod y cais:

  ‘6.2.1 Er nad ydynt, yn aml, yn cael eu defnyddio am fwy na rhan o'r flwyddyn, mae'r safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn aml wedi’u lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored ac fe allant fod yn ymwthiol iawn mewn cefn gwlad agored, yn enwedig ar yr arfordir. Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi'u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd angen rhoddi ystyriaeth briodol i effaith gronnol y bwriad. Fel rhan o'r ystyriaeth yn gysylltiedig â'r effaith gronnol bydd y Cyngor angen tystiolaeth i ddangos na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, ardrawiad traffig annerbyniol na niwed annerbyniol i gymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn, ar ôl mesurau lliniaru’.
- Yn ôl y cymal uchod, mae gofyn AR Y CEISYDD i ddarparu tystiolaeth na fydd y cynnig hwn yn arwain at broblemau ac mae angen iddo gynnig mesurau lliniaru priodol. Nid oes tystiolaeth o'r fath wedi dod i law ac felly dylid gwrthod y cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu’r cais

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

- Bod angen gorfodi gwneud y gwaith sydd ei angen - bod y safle wedi cau hyd nes bydd y gwaith wedi ei gwblhau
- Bod rhaid cadw at amodau sydd yn cael eu gosod
- Nid yw’r safle yn weladwy o’r brif ffordd
- Siom bod yr arolygwr yn mynegi nad oedd tystiolaeth i gefnogi’r farn ‘gormodedd’ er bod yr aelod lleol wedi amlygu hynny
- Beth yw costau apêl?
- Bod yr ardal yn dioddef effaith o or-dwristiaeth - cyfrifoldeb i amlygu hynny er mwyn gwarchod cymunedau

Mewn ymateb i’r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod copi drafft o’r wybodaeth a ddarparwyd ar gyfer yr apêl wedi ei gyflwyno i’r Aelod Lleol ac i’r cynigydd am sylwadau ac roedd y ddogfen derfynol a gyflwynwyd i’r arolygydd yn cynnwys yr holl dystiolaeth a gwybodaeth ynghyd a sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd gan yr Aelod Lleol. Ategodd, er i’r apêl ganiatáu’r cais, nid oedd costau yn erbyn y Cyngor, dim ond costau amser a gwaith swyddogion i baratoi’r apêl oedd yn amddiffyn penderfyniad y pwyllgor i wrthod y cais. O ran amseriad cyflwyno ceisiadau, nododd nad oedd rheolaeth ar gyfer cyflwyno ceisiadau.

Nododd bod y cais yn un am 9 carafán ychwanegol ac yn dilyn canlyniad yr apêl, anodd fyddai gwrthod y cais dan sylw ar sail effaith ar y dirwedd a’r cyffiniau.

d) Gwaned cais am bleidlais gofrestredig ar y cynnig i ganiatáu a phleidleisiodd mwy na chwarter yr aelodau oedd yn bresennol o blaid hynny.

Yn unol â’r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynnig i ganiatáu

O blaid:	3	Cynghorwyr Elwyn Edwards, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen
Atal:	0	
Yn erbyn:	9	Cynghorwyr: Delyth Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Gareth Tudor Jones, Cai Larsen, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Huw Rowlands, Gruffydd Williams

Disgynnodd y cynnig.

Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: GWRTHOD yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:

- **Bod y bwriad yn or-ddatblygiad - byddai'n creu effaith cronnus o dwristiaeth mewn ardal lle mae gormodedd o safleoedd carafanau teithiol a sefydlog presennol**
- **Byddai'n creu niwed i ansawdd gweledol y dirwedd yn ogystal ag achosi effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau pobl leol, yn groes i amcanion polisi TWR 5**

5.5 Cais Rhif C24/0289/03/LL Gwesty Wynnes Arms, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4AR

Trosi cyn Wynnes Arms o dŷ tafarn i 5 fflat preswyl

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat (3 fflat 2 lofft a 2 fflat 1 llofft) preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio ac addasu'r fynedfa. Eglurwyd bod defnydd y dafarn wedi dod i ben ddechrau 2017 a'r adeilad wedi ei gau. Ategwyd bod yr adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear, seler storio islaw ac un fflat wedi ei leoli ar y llawr cyntaf a'r ail. Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau a chyfyngiad i newidiadau allanol i'r estyniad ochr gan addasu ychydig ar osodiad agoriadau ffenestri a drws yn y cefn

Disgrifiwyd yr adeilad fel un wedi ei leoli ar lain triongl mewn man amlwg ym Manod, o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac o fewn ardal breswyl. Amlygwyd bod bwriad darparu llefydd parcio ar gyfer 6 car, mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol a gardd fechan gyda 'patio' ynghyd â safle ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod yr egwyddor o golli'r defnydd fel tafarn wedi cael ei gytuno drwy ganiatáu'r ceisiadau blaenorol hynny ac nid oedd newid mewn amgylchiadau wedi digwydd ers y caniatawyd y ceisiadau hynny. O ganlynaid, roedd y Cyngor wedi derbyn addasu'r tafarn ar gyfer defnydd neillog ac felly ni fyddai colli defnydd yr eiddo fel tafarn o fewn y dref yn groes i gyfleuster cymunedol o'r CDLl. Eglurwyd bod Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled â'i fod yn cydymffurfio gyda meini prawf perthnasol o'r polisi. Wedi asesu'r cais yn erbyn y meini prawf perthnasol, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

Wrth ystyried y lefel cyflenwad dangosol o dai i Blaenau Ffestiniog ystyriwyd y gellid cefnogi'r bwriad. Yn unol â maen prawf 4 o Bolisi TAI 15, cyflwynodd yr ymgeisydd

wybodaeth hyfywedd oedd yn dangos nad yw'n hyfyw darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r cais. Aseswyd y wybodaeth yma gan y Tîm Polisi Cynllunio oedd yn cytuno gyda'r dadansoddiad, fodd bynnag, amlygwyd bod prisiau marchnad agored y fflatiau yn rhesymol a thybiwyd felly y byddai'r fflatiau yn rhai fforddiadwy ynddynt eu hunain. Ystyriwyd fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 15 CDLl.

Yn ogystal gyda'r newid deddfwriaethol ynglŷn â dosbarthiadau defnydd unedau preswyl, roedd bwriad gosod amod bod y fflatiau yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus a derbyniwyd gwrthwynebiadau yn honni y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Er hynny, rhaid oedd ystyried mai defnydd tafarn oedd i'r adeilad a gellid ei ddefnyddio felly i'w lawn botensial heb hawl cynllunio nag unrhyw amodau cynllunio. Ystyriwyd felly y byddai defnydd preswyl yn fwy addas i'r ardal ac na fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad ac amgylchiadau eiddo cyfochrog.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, adroddwyd bod sylwadau wedi eu derbyn gan Uned Trafnidiaeth y Cyngor a Llywodraeth Cymru ar y bwriad yn amlygu nad oedd ganddynt wrthwynebiad. Roedd yr Uned Trafnidiaeth, Llywodraeth Cymru yn awyddus gosod amod ar y caniatâd, bod y datblygiad i'w weithredu yn unol â'r Cynllun Adeiladu, Priffyrdd a Rheolaeth Amgylcheddol. O ganlyniad, roedd natur breswyl y bwriad yn bodloni polisïau Trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd y CDLl.

Wrth drafod materion llifogydd, er derbyniwyd pryderon ynglŷn â llifogydd yn yr ardal, nid yw'r safle yn disgyn oddi fewn unrhyw barth llifogydd o risg uchel, fodd bynnag, ar gais blaenorol i'r safle hwn, derbyniwyd gwybodaeth leol am lifogydd diweddar ar y safle ac mai mater llifogydd oedd y rheswm dros wrthod y cais hwnnw. Fel rhan o'r cais presennol cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) er mwyn asesu'r materion llifogydd. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC oedd yn datgan eu bod wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd oedd wedi'i gyflwyno, ac yn cytuno, bod perygl llifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. O ganlyniad, bydd rhaid i'r ymgeisydd ddarparu mesurau lliniaru perygl llifogydd o fewn y datblygiad arfaethedig fel y disgrifir yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac y gellid cynnwys amod yn sicrhau hyn.

Ar sail y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol
- Bod yr adroddiad yn un cytbwys a didwyll
- Bod y bwriad yn cyfarch y polisïau lleol a chenedlaethol
- Bod defnydd C3 i'r fflatiau - nid oedd bwriad eu gosod fel llety dros dro
- Bod parcio digonol yn rhan o'r cynllun ynghyd a gofod ar gyfer beics
- Nid oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafnidiaeth
- Bod galw am y math yma o gymysgedd a maint fflatiau yn yr ardal
- Bod ymholiadau ynglŷn ag argaeledd y fflatiau eisoes wedi eu derbyn – hyn yn dystiolaeth bod angen amdanynt.

c) Er wedi ymddiheuro, nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi dymuno nodi ei gwrthwynebiad i'r cais oherwydd bod y fflatiau un llofft yn rhy fach

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais – y bwriad yn cynnig cymysgedd da o fflatiau ac yn ddefnydd da o adeilad sydd bellach yn ddolur llygad yn y pentref

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau diwygiedig**
3. **Waliau allanol yr estyniad ac unrhyw waith a wneir i'r waliau allanol yn cydweddu gyda'r eiddo presennol mewn lliw a gwead.**
4. **Cyfyngu meddiant o'r fflatiau i ddosbarth C3.**
5. **Unol gyda'r FCA**
6. **Unol gyda'r Cynllun Adeiladu, Priffyrdd a Rheolaeth Amgylcheddol**
7. **Sicrhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gwneud yn unol gyda'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a chynlluniau cyn i'r fflatiau gael eu meddiannu am y tro cyntaf.**
8. **Llefydd parcio i fod yn weithredol cyn bod y fflatiau yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf.**
9. **Darparu a diogelu storfa biniau a beic.**
10. **Sicrhau enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau.**

Nodiadau:-

- **Gwyliadwrus o bresenoldeb rhywogaeth warchodedig wrth wneud y gwaith.**
- **Nodyn cylfart**
- **Cyngor Trafnidiaeth, Llywodraeth Cymru**
- **Cyngor Dŵr Cymru**
- **SUDS**

5.6 Cais Rhif C24/0436/11/LL cyn Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor, LL57 4TW

Cynnig i godi 10 rh. tŷ fforddiadwy a datblygiadau cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Adran Addysg oedd yn cadarnhau capasiti digonol i ymdopi gyda'r cynnydd tebygol mewn disgyblion a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn.

a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd ar ffurf 4 tŷ pâr deulawr dwy lofft, a dau deras o dri tŷ deulawr tair llofft ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle segur cyn Ysgol Babanod Coed Mawr, o fewn ardal breswyl ac o fewn ffin ddatblygu Bangor Eglurwyd bod y cynnig yn ail-ddyluniad o'r hyn a ganiatawyd o dan gais C22/0525/11/LL er mwyn ymateb i ofynion draenio ac er bod newid materol o'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn barod o ran dyluniad a threfniant y safle, nid oedd newid yn y cyfanswm unedau na'r dull daliadaeth o'i gymharu â'r caniatâd blaenorol. Ystyriwyd fod y cais yn gyson gyda'r caniatâd blaenorol a bod yr egwyddor o ddatblygu 10 tŷ fforddiadwy canolradd ar y safle yma yn parhau i fod yn dderbyniol.

Ategwyd bod dyluniad a ffurf y tai yn adlewyrchu dyluniad traddodiadol ac yn cynnwys elfennau cyfoes o fewn y dyluniad. Er bod rhai coed yn cael eu colli o ganlyniad i'r bwriad, mae'r prif goed sydd o ansawdd uchel yn cael eu cadw ac mae bwriad i dirweddu'r safle ymhellach. O ganlyniad, ystyriwyd bod effaith weledol y bwriad yn dderbyniol. Wrth drafod y pellter fydd rhwng y tai, gosodiad a gogwydd yr anheddau bwriedig mewn perthynas â'r tai presennol cyfagos ynghyd a'r coed a llwyni presennol ynghyd a'r tirweddu bwriedig ar hyd ffiniau'r safle, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn creu strwythurau gormesol nac yn achosi gor-edrych neu golli preifatrwydd sylweddol ar draul mwynderau deiliad cyfagos. Nodwyd y bydd amodau cynllunio yn sicrhau mwynderau'r preswylwyr lleol yn ystod y gwaith adeiladu.

b) Er wedi ymddiheuro, nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi dymuno nodi ei fod yn llawn gefnogol i'r datblygiad

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Cydymffurfio â'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.**
4. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r anheddau fforddiadwy e.e. meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.**
5. **Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Arolwg Ecolegol, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a'r Cynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth.**
6. **Sicrhau enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.**
7. **Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.**
8. **Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'r ACLL i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad, parcio cerbydau gweithredwyr y datblygiad, llwytho/dadlwytho nwyddau, storio cyfarpar offer ar y safle, ffensys diogelwch, cyfleusterau golchi olwynion a chynllun ail-gylchu/gwaredu sbwriel.**
9. **Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth.**
10. **Cytuno gyda gorffeniadau allanol yr anheddau.**
11. **Llechi naturiol i'r toeau.**
12. **Sicrhau darpariaeth amserol o'r lle chware.**
13. **Cyfyngu meddiant o'r Tai i ddosbarth C3.**

Nodiadau:
- **Draeniad Cynaliadwy**
- **Dwr Cymru**
- **Cyfoeth Naturiol Cymru**
- **Trafnidiaeth**

5.7 Cais Rhif C23/0618/39/LL Fferm Cim, Bwlchtocyn, Gwynedd,

Cais llawn i ddymchwel tri tŷ marchnad agored presennol a chodi 3 tŷ yn eu lle (i'w defnyddio fel unedau gwyliau), dymchwel adeiladau storio presennol, codi 4 uned gwyliau

newydd, ail leoli ac amnewid carafán statig bresennol (defnydd gwyliau) ynghyd a gwaith cysylltiol a thirlunio

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law gan asiant yr ymgeisydd i'r pwyllgor ohirio ystyriaeth o'r cais i ganiatáu amser i ymateb ac i drafod cynlluniau diwygiedig gyda swyddogion.

Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

PENDERFYNWYD Gohirio'r cais i ganiatáu amser i ymateb ac i drafod cynlluniau diwygiedig gyda swyddogion

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 15:10

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C24/0363/17/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**10/05/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandwrog**
Ward:	**Tryfan**
Bwriad:	**Adeiladu tŷ fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol.**
Lleoliad:	**Tir ger Bryn Llifon, Carmel, LL54 7RW**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1. Mae'r cais yn golygu codi tŷ unllawr fforddiadwy ar safle y tu allan i ond yn cyffwrdd a ffin pentref ac nid yw’r safle y cais o fewn dynodiad tir arbennig. Gwasanaethir y safle gan ffordd dosbarth 3 sy'n arwain o'r pentref heibio'r safle i bentref Y Fron i'r dwyrain. Mae rhan o'r ffordd sirol ger y safle yn gul, ar allt serth ac o fewn parth cyflymder trafnidiaeth o 20 m.y.a. Lleolir y safle ar ddarn o gae agored sy'n wynebu siediau preifat sydd o fewn y ffin pentref. Mae'r terfyn rhwng y safle a'r siediau yn creu ffin adeiledig naturiol a rhesymol i'r pentref.

1.2. Byddai'r tŷ yn mesur oddeutu 89 medr sgwâr gyda modurdy yn 20 medr sgwâr medr sgwâr ac yn cynnwys ystafell fyw / fwyta, 2 ystafell wely, swyddfa a modurdy. Bwriedir hefyd creu cwrtil a mynedfa a ffordd mynedfa o'r briffordd dosbarth 3 i'r gogledd. Byddai'r bwriad yn golygu gwaith cloddio sylweddol ynghyd a dymchwel wal derfyn garreg ger y ffordd ar gyfer creu'r fynedfa, ffordd mynedfa a safle gwastad i'r tŷ. Mae'r cynllun safle a lleoliad yn dangos llain laswellt rhwng y ffordd sirol a thir yr ymgeisydd. Mae'r cynlluniau yn dangos byddai lefel llawr y tŷ bwriedig dros 4 medr yn uwch na lefel y ffordd ac o'r herwydd am fod yn uwch na thai yng nghyffiniau'r safle.

1.3. 'Roedd y cais gwreiddiol yn cynnwys cysylltu'r tŷ bwriedig i'r garthffos breifat ond yn ddiweddarach fe dderbyniwyd cynllun diwygiedig rhif 3057-22-P3e yn dangos bwriad i osod carthffos gyhoeddus yn y ffordd sirol.

1.4. Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.

1.5. Cyflwynwyd Llythyr gan Tai teg, Adroddiad Prisiad, Datganiad Dylunio a Mynediad a Manylion Deunydd Adeiladu ac Adroddiad Ffwng Glasdir.

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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18 a TAI 15: Tai fforddiadwy

TAI 16: Safleoedd eithrio

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau Cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

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.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai fforddiadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C23/0319/17/LL - Adeiladu tŷ fforddiadwy gyda tanc trin carthffosiaeth preifat ynghyd a mynedfa gerbydol i ffordd sirol bwriededig – Gwrthodwyd - 04-01-2024. Nid oes newid sylweddol i'r cais cyfredol ers y gwrthodiad.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Yn dilyn cyfarfod o'r Cyngor a gynhaliwyd 17 Mehefin 2024 penderfynwyd cefnogi'r cais.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan nad oes gennyf unrhyw wrthwynebiad. Gofynnaf i'r canlynol gael eu hatodi i unrhyw ganiatâd a roddir:

Amod: Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun gyflwynwyd a rhaid i'r 6m cyntaf o'r fynedfa gael ei wynebu gyda defnydd rhwymedig.

Amod: Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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.

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.

Hyderwn fod y sylwadau uchod o gymorth, fodd bynnag, os oes gennych unrhyw ymholiadau, mae croeso i chi gysylltu â mi.

Dŵr Cymru: Wedi i ni adolygu'r cynllun safle a gyflwynwyd i gefnogi'r cais, nodwn fod bwriad i gysylltu llif dŵr aflan i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gollwng dŵr ffo wyneb i system ffos gerrig. Mae'r safle yn nalgylch Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW)) Llanfaglan sydd â thrwydded ffosffad. Mae'r WwTW ar hyn o bryd yn cydymffurfio â therfyn y caniatâd ffosffad, sef 1mg/1, a gallwn gadarnhau fod gan y

WwTW'r gallu i dderbyn llif dŵr aflan yn unig o'r annedd arfaethedig. Bydd angen i'r mater hwn gael ei ystyried ymhellach gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Yn sgil yr uchod, ac i osgoi amheuaeth, gofynnwn yn garedig pe baech yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i’r datblygiad uchod, fod yr Amod a'r Nodiadau Cynghori isod yn cael eu cynnwys ar y caniatâd i sicrhau na fydd effaith andwyol ar y trigolion presennol, yr amgylchedd nac ar asedau Dŵr Cymru.

Amod

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

Uned Bioamrywiaeth

Rwyf wedi darllen llythyr Dŵr Cymru parthed dŵr aflan/carthion a byddai'r safle'n draenio i WwTW Llanfaglan. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau fod ganddo'r gallu i drin carthion o'r datblygiad hwn a hynny o fewn y cyfyngiad ffosffad ar ei Drwydded Amgylcheddol.

Fodd bynnag, rwyf nawr wedi cael ar ddeall fod gorlif storm a llif a basiwyd ymlaen (Passed Forward Flows) yn cael eu gollwng yn yr WwTW a bod y carthion hyn sydd heb eu trin yn effeithio ar ansawdd dŵr yr afonydd ar gyfer iechyd pobl a natur. Hoffwn dderbyn mwy o wybodaeth ynghylch y weithred o ollwng carthion sydd ddim yn cydymffurfio o WwTW Llanfaglan.

Rwyf yn falch o weld cynlluniau sy'n cynnwys plannu coed, fodd bynnag, rwy'n argymell y dylid plannu gwrych cynhenid ar hyd holl ffiniau'r datblygiad.

Sylwadau pellach

Ymhellach i'm sylwadau ar e-bost ar 28 Mai 2024, rwyf wedi derbyn y wybodaeth am lif storm a llif wedi'i basio ymlaen, digwydd hyn pan fo carthion heb eu trin yn cael eu rhyddhau i'r afon pan fo gormod o hylif i'r gwaith carthion ymdopi ag o yn ystod glaw trwm. Mae'r wybodaeth a dderbyniais gan Ddŵr Cymru yn dangos fod llif storm wedi’i ollwng am 15 munud ar raddfa o 49 l/e.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun diwygiedig (ar 10 Mehefin ar e-bost) yn dangos y ddarpariaeth o wrychoedd cynhenid. Mae'r cynlluniau hyn yn dderbyniol. Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.

Mae'n annhebygol y bydd y cynnig hwn yn cael effaith sylweddol ar ACA afon Gwyrfai.

CADW

Cyflwynir y cyngor hwn mewn ymateb i gais cynllunio ar gyfer codi tŷ fforddiadwy ar dir gyferbyn â Bryn Llifon, Carmel.

Mae ardal y cais tua 170m i'r gogledd-orllewin o ffin ardal Tirwedd Chwarel Llechi Dyffryn Nantlle sy'n rhan o Safle Treftadaeth y Byd Gogledd Orllewin Cymru.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys codi annedd unllawr ar ffurf 'L' fydd yn rhannol wedi'i rendro'n ac yn rhannol yn waliau cerrig, gyda tho llechi brig. O ran y golygfeydd o Safle Treftadaeth y Byd, bydd yn cael ei sgrinio'n rhannol gan y topograffi a bydd i'w weld gyda thai Carmel yn union y tu ôl iddo. O'r herwydd, er mai newid gweledol bychan iawn fydd yn yr olygfa o'r heneb, ni fyddai hyn yn cael unrhyw effaith ar y modd y mae'n cael ei brofi, ei ddeall a'i werthfawrogi. Yn sgil hynny, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar werth cyffredinol eithriadol y Safle Treftadaeth y Byd hwn.

Public Consultation:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi ar sail caniatáu cartref fforddiadwy i ddau aelod lleol.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Carmel wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4 yn y CDLl ar y Cyd. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Carmel dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 12 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 2 uned wedi eu cwblhau yng Ngharmel. 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 0 (dim) o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLl ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o’u cwblhau). Golyga hyn fod cyflenwad digonol yng Ngharmel ar gyfer y datblygiad ar hyn o bryd.

5.2 Mae’r safle hwn wedi ei leoli y tu allan ond union gerllaw â ffin ddatblygu Carmel fel y’i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae’r safle felly yng nghefn gwlad agored ac nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Mae Polisi PCYFF 1 (’Ffiniau Datblygu’), yn datgan fel a ganlyn:

“Caniateir cynigion du mewn Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun yma, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol”.

5.3 Mae'n angenrheidiol felly i'r angen fforddiadwy ar gyfer y tŷ ynghyd ac addasrwydd y safle gydymffurfio gyda amcanion Polisi TAI 16 Safleoedd eithrio gweledig sy'n datgan:

"Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, 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. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen."

5.4 Diffinnir 'ardal wledig gyfagos' ar gyfer ceisiadau mewn Pentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig neu Glystyrau fel a ganlyn: *'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli*. (Para 8.1.3, CCA Tai Fforddiadwy). Bydd angen felly i feddiannwr yr uned bod efo cysylltiad 5 mlynedd efo Pentref Carmel neu'r ardal wledig gyfagos yma.

5.5 Mae'r polisi hefyd yn gofyn bod angen dangos na all tai fforddiadwy gael eu cyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy ac mae hyn yn cynnwys unrhyw dai sydd ar werth o fewn y ffin a fuasai yn cael ei ystyried i fod yn fforddiadwy. Nodir fod llythyr gan Tai Teg yn cadarnhau fod y meddianwyr yn gymwys i'w ystyried ar gyfer tŷ fforddiadwy ac nid ydynt yn gallu prynu eiddo ar y farchnad agored yn ardal Carmel. Hefyd wrth edrych ar y ffigyrau tai a banc tir yn baragraff 5.1, ynghyd a'r faith nad oes safleoedd tai wedi ei glustnodi yng Ngharmel, mae yn rhesymol dod i'r casgliad nad oes tai yn debygol o ddod ymlaen o fewn y ffin datblygu mewn amser rhesymol

5.6 Derbyniwyd prisiad marchnad agored fel rhan o'r cais ac sy'n datgan bod gwerth y tŷ bwriededig wedi ei sefydlu yn unol â "Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation - Global Standards" ('gwerthusiad llyfr coch') er galluogi'r Cyngor i osod lefel disgownt perthnasol i sicrhau fod y tŷ yn fforddiadwy. Mae'r prisiad yn dangos byddai angen disgownt o 40% pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo i sicrhau bydd yr annedd yn fforddiadwy heddiw ac yn y dyfodol.

5.7 Mae paragraff 3.4 ac atodiad 5 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn amlygu ystyriaethau sy'n ymwneud a maint yr uned fforddiadwy. Mae'r cais ar gyfer annedd unllawr arfaethedig ar gyfer eiddo dwy lofft gyda'r arwynebedd llawr o oddeutu 89m2. Mae'r CCA yn nodi uchafswm arwynebedd llawr ar gyfer byngalo 2 llofft, 3 person yn 58m2. Er fod y cynlluniau yn dangos dwy lofft, mae hefyd yn cynnwys gofod am swyddfa gartref a fydd hefyd yn gallu cael ei defnyddio fel llofft pe byddai'r angen yn codi. Mewn gwirionedd, mae'r bwriad felly am dŷ 3 llofft. Nid yw'r CCA yn nodi uchafswm maint ar gyfer byngalo 3 llofft o'r math yma ond mae yn nodi uchafswm tŷ deulawr 3 llofft yn 88m2, sef 1m2 yn llai na'r bwriad.

5.8 Mae paragraff 3.4.4 o'r CCA yn datgan gall anheddau canolradd gael un ystafell wely ychwanegol, ar ben yr angen sy'n bodoli. Yn seiliedig ar asesiad tai teg mae'r ymgeiswyr yn gwpl heb blant ac felly maent yn gymwys am dŷ 2 llofft yn unig ar hyn o bryd. Er hynny, derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant yn datgan fod yr ymgeiswyr yn gwpl ifanc sydd yn fwriadau magu teulu yn y dyfodol agos a bydd y cartref yma yn caniatáu iddynt aros yng Ngharmel a chefnogi'r ysgol leol a'r gymdeithas Gymraeg yno. Oherwydd hyn, ystyrir ei fod yn rhesymol cefnogi tŷ o'r

faint gan bydd yn sicrhau fod yr annedd yn cwrdd ag anghenion yr ymgeiswyr heddiw ac yn y dyfodol. Felly gan ystyried hyn a'r faith bod yr angen wedi ei brofi, bod modd gosod disgownt ar werth y tŷ i sicrhau fforddiadwyedd a'r ffaith nad yw'r annedd yn sylweddol mwy na thŷ 3 llofft deulawr, ni ystyrir ei fod yn rhesymol gwrthod y cais ar sail maint y tŷ.

5.9 Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd fel rhan o'r cais wedi ei asesu ac mae'n ymddangos bod yr egwyddor dros y tŷ fforddiadwy yn dderbyniol ac nid yw'n sylweddol groes i bolisi TAI 15, TAI 16 na'r CCA Tai Fforddiadwy. Er hynny, noder bod Polisi TAI 16 hefyd yn ystyried addasrwydd y safle ac fe drafodir y materion yma is lawr yn yr adroddiad.

Mwynderau gweledol

5.10 Mae polisi TAI 16 yn gofyn bod cynigion yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Mae Polisi PCYFF3 hefyd 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.

5.11 O safbwynt dyluniad y tŷ, mae'r dyluniad a deunyddiau yn eithaf safonol ac yn ymddangos yn dderbyniol. Er hynny, mae'r bwriad angen bod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad felly mae angen ystyried lleoliad yr annedd.

5.12 Er bod y safle yn cyffwrdd â'r ffin datblygu, mae'r bwriad yn golygu codi tŷ newydd mewn cae agored sydd wedi gosod lawr trac mynediad newydd 40m o hyd i ffwrdd o'r briffordd. Mae terfyn yr eiddo Bryn llifon (sydd wrth ochor y fynedfa newydd) yn creu ffin naturiol i'r pentref ac mae'r eiddo hwnnw yn agos i ac yn wynebu'r briffordd. Gan fod bwriad i osod y tŷ i ffwrdd o'r briffordd a bell du ôl i linell datblygu Bryn Llifon, nid yw'n dilyn patrwm datblygu naturiol y pentref ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad o safbwynt perthynas y llain gyda Bryn Llifon.

5.13 Er bod y llain wedi'i leoli yng nghefn Teras Mount Plesant, mae'r teras wedi'i leoli i ffwrdd o'r safle ac wedi ei gwahanu gan drac mynediad ac ardaloedd gardd gydag amryw o adeiladau gardd fel storfeydd a modurdai. Ystyrir felly bod y llain yn eistedd ar wahân i'r ffurf adeiledig i'r gorllewin a pan fydd y safle i'w weld o'r fynedfa arfaethedig, ni ystyrir byddai'r tŷ yn cael ei weld yn yr un cyd-destun a'r tai teras. Mae hyn hefyd yn dangos nad yw'r safle yn estyniad rhesymol i'r anheddiad.

5.14 Mae lefel Bryn Llifon ond yn ychydig uwch na lefel y briffordd ond mae'r bwriad yn golygu cloddio'r cae er creu safle gwastad a fyddai 4 medr yn uwch na'r ffordd sirol gerllaw. Byddai'r gwaith hefyd yn golygu cloddio i greu mynedfa gyda llinellau gweledigedd ar hyd y ffordd sirol a chreu'r ffordd mynediad. Ystyrir byddai'r holl waith yma yn amlygu'r safle yn y strydlun a bydd yn groes i'r datblygiadau preswyl eithaf syml, traciau mynediad a mynedfeydd amaethyddol, a welir yn y cyffiniau sydd yn bennaf yn dilyn lefelau naturiol y tir heb fod angen gormod o waith peirianyddol. Cydnabyddir fod bwriad i blannu ac i dirweddu'r safle ond gan ystyried ehangder y gwaith cloddio, ni ystyrir byddai tirweddu yn ddigonol i liniaru effaith y bwriad.

5.15 O ganlyniad i'r uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn estyniad rhesymegol i'r anheddle gan byddai'n sefyll allan fel nodwedd anghydnaws a fydd yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi Tai 16, PCYFF 4 a PCYFF 3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r bwriad.

5.17 Lleolir y safle mewn cae i'r dwyrain o dai y pentref. Mae'r tŷ agosaf tua 24 medr i'r gogledd a chefnau rhes dai tua 50 medr i'r gorllewin. Byddai lefel llawr y tŷ newydd yn sylweddol uwch na llawr y rhesdai i'r gorllewin.

5.18 Lleolir y bwriad mewn cae gyda drychiad blaen (gogleddol) yn edrych dros gae a ffordd mynediad newydd, ffenestri yn drychiad gorllewinol yn edrych dros siediau a gerddi tai teras gerllaw, ffenestri a drws deublyg yn drychiad deheuol yn edrych dros gae agored ac un ffenestr drychiad dwyreiniol yn edrych at glawdd ac yna dir uwch. Er hynny, mae rhwng-welededd yn bodoli yma eisoes mewn pentrefi a byddai'r pellter rhwng y bwriad a tai rhes yn lleihau unrhyw effaith gor-edrych. Parthed Bryn Llifon, byddai'r bwriad yn edrych heibio'r tŷ hwnnw. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos.

5.19 Rhaid cydnabod bydd y ffordd mynediad i'r safle yn cael effaith ar fwynderau preswyl Bryn Llifon gan bydd y bwriad yn newid o'r sefyllfa gyfredol. Ar hyn o bryd, mae wal gefn y tŷ bron a chyffwrdd terfyn cae ble lleolir y ffordd mynediad i'r llain bwriedig. Er yn annhebygol y byddai materion colli preifatrwydd yn codi yma gan fod ffenestri ar y llawr cyntaf, byddai'r bwriad yn debygol o greu elfen o sŵn ac aflonyddwch o ganlyniad i gerbydau a phobol yn mynd yn ôl ac ymlaen o'r tŷ preswyl. Mae'n ymddangos bod yr ymgeisydd yn cydnabod y pryderon hyn oherwydd bod y cynllun yn dangos cynllun plannu coed brodorol rhwng y ffordd mynediad a chefn y tŷ presennol.

5.20 Er hynny, gan ystyried fod y bwriad yma ond o raddfa fach, ar gyfer un tŷ preswyl yn unig, ni ystyrir bydd y lefel o draffig ac aflonyddwch yn sylweddol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol niweidiol ar fwynderau Bryn Llifon. O ganlyniad i hyn, ni ystyrir fod y cais yn sylweddol groes i bolisi PCYFF2 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5. 21 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ newydd, mynedfa a ffordd mynedfa. Byddai'r fynedfa yn agor i ffordd sirol dosbarth 3 sy'n rhedeg drwy bentref Carmel, heibio'r safle ac ymlaen i fyny'r allt i gyfeiriad pentref y Fron i'r dwyrain. Cyflwynwyd cynlluniau trawstoriad gyda chais yn dangos y fynedfa, a gwaith cloddio. Mae cynllun safle a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn dangos byddai modd datblygu llinellau gwelededd 70 medr wrth 2.4 medr i'r gorllewin a dwyrain. Er hynny, mae'r cynllun lleoliad yn dangos nid yw'r llecyn gwyrdd (verge) rhwng terfyn y cae sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd a ffordd sirol o fewn rheolaeth yr ymgeisydd ac felly byddai angen gosod amod Grampian (amod i sicrhau bod y fynedfa yn cael ei adeiladu yn unol â chynlluniau cyn dechrau gwaith ar weddill y bwriad) ar unrhyw ganiatâd i sicrhau gweithredu unrhyw hawl yn unol gyda'r cynlluniau. Lleolir y fynedfa o fewn parth 20 m.y.a ac ystyrir bod y llinellau gwelededd bwriedig yn dderbyniol. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Trafnidiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad ac yn argymell amodau pe caniateir y cais. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i Bolisi TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.22 Ers Chwefror 2024, mae Polisi Cynllunio Cymru yn disgwyl fod pob cais yn cael ei gefnogi gan ddatganiad seilwaith gwyrdd sydd yn defnyddio’r dull cam wrth gam. Er na dderbyniwyd datganiad seilwaith gwyrdd ystyrir y byddai’n bosibl cynnwys amodau ar unrhyw caniatâd cynllunio i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y safle a noder fod bwriad i blannu coed a thirweddu’r safle. Derbyniwyd adroddiad ffwng o ganlyniad i sylwadau blaenorol Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ac yn sgil hyn a gan osod amodau cynllunio priodol nid oedd ganddynt wrthwynebiad i’r bwriad. Ystyrir o roddi amodau priodol fod y bwriad yn un derbyniol o ran gofynion polisi AMG 5 CDLl a Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion Isadeiledd

5.23 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda datganiad yn cadarnhau cysylltiad i garthffos breifat, bu i'r Gwasanaeth Cynllunio dderbyn cynllun diwygiedig diweddarach yn dangos bwriad i gysylltu'r tŷ newydd i’r garthffos gyhoeddus yn y ffordd sirol. Bu i’r Gwasanaeth Cynllunio ail ymgynghori ar y mater a derbyniwyd sylwadau gan CNC yn cadarnhau dim gwrthwynebiad, a dim gwrthwynebiad gan Dwr Cymru ond yn nodi fod y bwriad yn disgyn o fewn dalgylch safle trin carthion Llanfaglan.

5.24 Byddai’r dŵr aflan y datblygiad hwn yn cysylltu i system carthffosiaeth Llanfaglan gyda thrwydded i ryddhau i mewn i’r afon Gwyrfai sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA). Mae’r Awdurdod fel yr awdurdod cymwys o dan y rheoliadau Cynefinoedd wedi cydymffurfio a’i ddyletswydd i ystyried effeithiau ar yr ACA ac wedi dod i'r casgliad, gan gymryd sylwadau CNC a Dŵr Cymru i ystyriaeth, na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y ACA. O ganlyniad nid oes angen asesiad pellach o dan y Rheoliadau Cynefinoedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi PCYFF 2, PS 6 ac ISA 1.

Yr Iaith Gymraeg

5.25 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. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae’r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag 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.

5.26 Er nad yw’r cais wedi dangos unrhyw ystyriaeth i’r iaith, gan ystyried fod y bwriad yma ar gyfer tŷ fforddiadwy, ble byddai’r feddiannaeth yn cael ei gyfyngu i bobol leol yn unig, ni ystyrir bydd y bwriad yn niweidiol i’r Iaith. Mae hefyd modd gosod amodau pe byddai’r cais yn cael ei ganiatáu i sicrhau enw Cymraeg i’r annedd. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn gwbl groes i bolisi PS 1.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'r materion uchod, ni ystyrir y gellir cefnogi y cais oherwydd lleoliad y llain ar safle sydd y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac ni ystyrir y byddai yn creu estyniad rhesymol i'r ffin pentref gan sefyll allan fel nodwedd anghydnaws ac o'r herwydd yn cael effaith negyddol ar y tirlun lleol.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Ni ystyrir fod y bwriad yn estyniad rhesymegol i’r anheddle oherwydd ei leoliad a'i lefel uwch mewn cysylltiad â tai a ffiniau presennol. Ni ystyrir byddai’r bwriad yn integreiddio'n foddhaol gyda’r tirlun sydd o’i amgylch oherwydd ei leoliad dyrchafedig ar lethr gyda'r effaith weledol o ganlyniad i’r bwriad yn golygu ei fod yn ddatblygiad anaddas ac anghydnaws yng nghefn gwlad agored. Mae’r datblygiad, felly, yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 3 a PCYFF 4 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy sy’n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.

Cynllunio
Derbyn 10.05.24

© Crown Copyright 2007. All rights reserved. Licence number 100020449

Tud. 34

Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments
REV A - 17|05|2023 - RED LINE AMENDED TO SHOW 70m VISIBILITY SPLAYS
REV B - 23|05|2023 - RED LINE AMENDED TO SHOW DRAINAGE SOAKAWAY
REV C - 16|08|2023 - RED LINE AMENDED TO SHOW AMENDED TRACK

Cynllun - Job
NEW AFFORDABLE DWELLING AT
LAND ADJACENT TO BRYN LLIFON, CARMEL

Dyluniad - Drawing
LOCATION PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3057:22:P1c
Graddfa - Scale
1:1250 A3
Dyddiad - Date
August 2023

russell-hughes cyf
penseiri/architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

N

Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

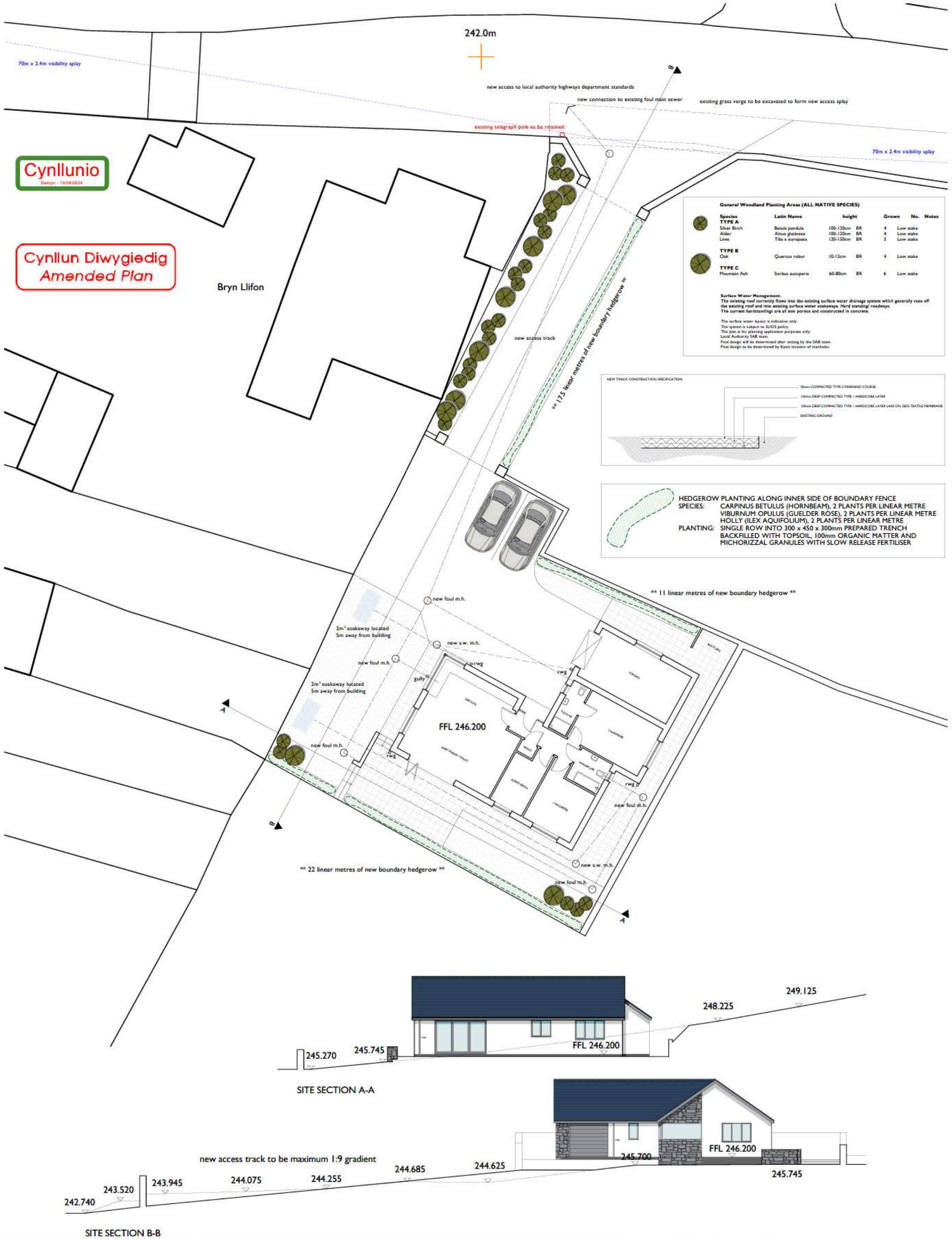
Newidiadau - Amendments
REV A - 17|05|2023 - CROSS SECTION B-B ADDED TO DRAWING

Cynllun - Job
NEW AFFORDABLE DWELLING AT
LAND ADJACENT TO BRYN LLIFON, CARMEL

Dyluniad - Drawing
EXISTING SITE PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3057:22:P2a
Graddfa - Scale
1:500 A3
Dyddiad - Date
May 2023

russell-hughes cyf
penseiri/architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
NEW AFFORDABLE DWELLING AT
LAND ADJACENT TO BRYN LLIFON, CARMEL

Dyluniad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3057:22:P3e

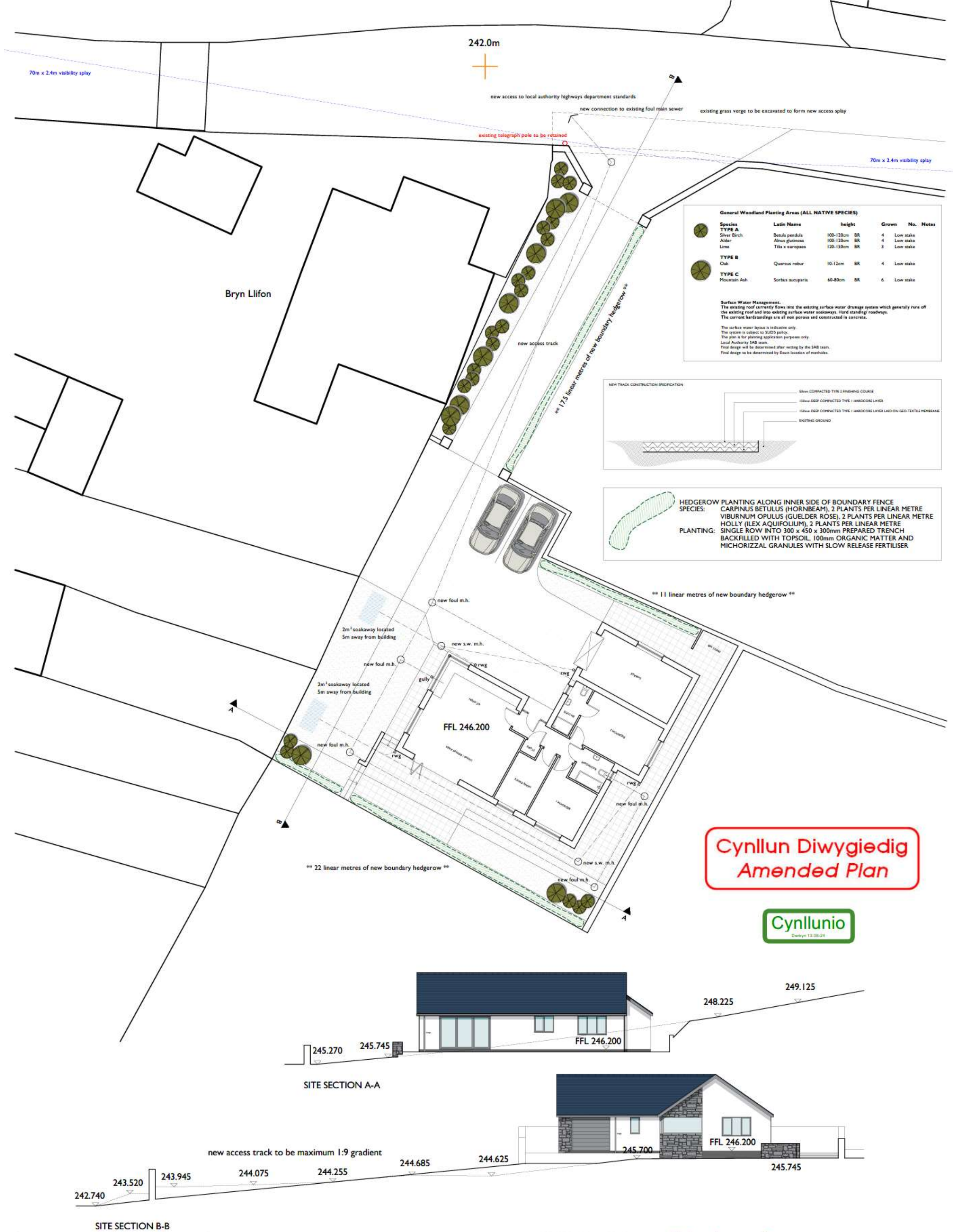
Graddfa - Scale
1:500 A3

Dyddiad - Date
June 2024

russell-hughes cyf
penseiri/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job

NEW AFFORDABLE DWELLING AT LAND ADJACENT TO BRYN LLIFON, CARMEL

Dyluniad - Drawing

PROPOSED SITE PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3057:22:P3e

Graddfa - Scale
1:200 A3

Dyddiad - Date
June 2024

russell-hughes cyf
penseiri/architects

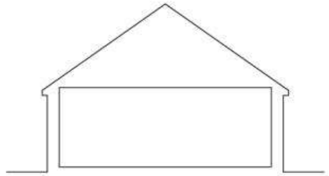
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

SCHWEGLER 1SP SPARROW TERRACE

BEAUMARIS MIDI BAT BOX

Cynllunio
Derbyn 10.05.24

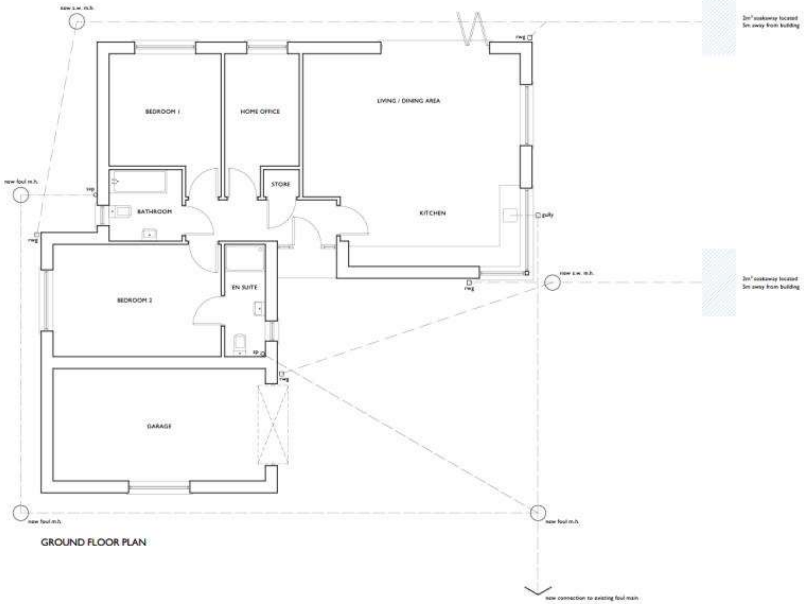


SECTION

SIDE ELEVATION

SIDE ELEVATION

REAR ELEVATION



GROUND FLOOR PLAN

FRONT ELEVATION

Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments
REVISION A - 23/05/2023 - BIODIVERSITY ENHANCEMENT FEATURES ADDED TO DRAWING

Cynllun - Job
PROPOSED NEW DWELLING AT
LAND ADJACENT TO BRYN LLIFON, CARMEL

Dyluniad - Drawing
PROPOSED FLOOR PLANS, ELEVATIONS & SECTION

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3057:23:P4a
Graddfa - Scale
1:100 A2
Dyddiad - Date
May 2023

russell-hughes cyf
penseiri/architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

CARMEL

CARMEL

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C24/0306/14/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**10/05/2024**
Math y Cais:	**Diwygio Amod**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Menai**
Bwriad:	**Diwygio amod 2 o ganiatad cynllunio gwreiddiol C23/0122/14/DT er mwyn newid dyluniad y bwriad**
Lleoliad:	**Bron Y Gaer Ffordd Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1DY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais yma ar gyfer diwygio amod 2 o ganiatâd Cynllunio gwreiddiol C23/0122/14/DT er mwyn newid dyluniad y bwriad. Bydd y dyluniad yn newid o estyniad deulawr i ochr yr eiddo ac estyniad unllawr i'r cefn yr eiddo i estyniad unllawr cefn yn unig. Bydd y newid yn golygu dyluniad o estyniad unllawr to fflat i gefn yr eiddo gyda ffenestri to, drysau plyg ar yr edrychiad gogleddol ac drws a ffenestr bychan i’r edrychiad dwyreiniol. Oherwydd maint yr estyniad cefn arfaethedig, bydd modd gweld darn ohono o flaen yr eiddo.

1.2 Ceir mannau parcio yn nhu blaen y tŷ gyda mynedfa oddi ar y ffordd sirol dosbarth II cyfagos (Ffordd Bethel). Mae gan yr eiddo gwrtil go helaeth gyda gardd fawr yng nghefn yr eiddo ei hun wedi ei sgrinio gan lwyni, coed a chloddiau sefydledig. Mae’r eiddo wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu’r dref ac oddi fewn i ardal sefydledig breswyl ar gyrion gogleddol Caernarfon.

1.3 Mae’r cais hwn wedi ei gyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd yng nghyflogedig i’r Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd.

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**

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PS 5: Datblygu cynaliadwy

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

NCT 12 Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C23/0122/14/DT Cais deiliad tŷ i ddymchwel estyniad cefn, lolfa haul ac adeilad allanol presennol a chodi estyniad deulawr ochr ac estyniad unllawr yng nghefn yr eiddo yn ei le.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi'r cais. Mae'r Cyngor yn nodi bod hi'n bwysig bod unrhyw ddatblygiad newydd yng Nghaernarfon yn cydnabod pwysigrwydd enwau ac yn gydnaws a'r adeiladau eraill yn lleol – parthed y iaith Gymraeg (Unfrydol
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a ni derbyniwyd llythyr gohebiaeth yn gwrthwynebu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Dyma gais i newid amod 2 o ganiatâd cynllunio C23/0122/14/DT er mwyn newid y cynlluniau i'r datblygiad bwriedig. Mae egwyddor y bwriad yma eisoes wedi ei dderbyn a'i sefydlu trwy ganiatáu'r cais yn 2023.

5.2 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'r safle o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Caernarfon fel y'i diffinnir gan y CDLl ac felly mae'r cais yn gyson gyda pholisi PCYFF 1 y CDLl. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol. Mae'r egwyddor o godi estyniad ar y safle hwn felly yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn mwy o fanylder isod.

Mwynderau gweledol

5.3 Wrth dderbyn bydd peth newid i orffeniad yr estyniad arfaethedig, ni chredir bydd y newid yn creu mwy o effaith na'r hyn a ganiatawyd eisoes ar y safle. Mae'r newid i'r cynlluniau sydd wedi

cael ei gyflwyno yn creu estyniad sylweddol llai na’r hyn a ganiatawyd eisoes ac yn ogystal nid oes agwedd ddeulawr bellach yn rhan o’r cais.

5.4 Mae’r adeilad dan sylw yn un o ddau tŷ pâr deulawr o ddyluniad traddodiadol. Mae’r anheddau yn y cyffiniau agos yn amrywio ar rhan ddyluniad a maint ac mae’r eiddo cyfagos hefyd yn cynnwys gwelliannau sy’n cynnwys estyniad deulawr. Wrth ystyried natur y tai ar hyd Ffordd Bethel, Caernarfon, ni chredir y byddai’r datblygiad hwn yn creu nodwedd anaddas o fewn ei gyd-destun trefol. Credir felly bod y dyluniad yn gweddu’n briodol gyda’i leoliad

5.5 Mae’r estyniad unllawr wedi ei leoli yng nghefn yr eiddo ond mae posib ei weld o flaen yr eiddo oherwydd bod ei led ychydig mwy na’r eiddo presennol. Er hyn, rhoddwyd caniatâd yn flaenorol i estyniad ochr deulawr a oedd yn weledol iawn o flaen yr eiddo felly credir bod llai o effaith gwahanol yn sgil y newid yn y cynlluniau i'r estyniad arfaethedig.

5.6 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir felly bod y cynllun a gyflwynwyd, oherwydd ei raddfa, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu’n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLl yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Ar rhan yr estyniad cefn, mae dau annedd wedi eu lleoli naill a’i bob ochr i safle’r cais (Y Glog a Pen Morfa) gyda’r ddau dy a ffenestri yn wynebu cefn safle’r cais. Mae llwyni/coed a chloddiau yn sgrinio cefn y safle o gefnau’r anheddau cyfagos ynghyd a thir yr ysgol gynradd sydd union wrth gefn y safle. Mae’r estyniad unllawr cefn (sy’n cynnwys ffenestri to a drysau plyg sy’n agor yn uniongyrchol at ofod preifat ardd cefn yr eiddo) wedi ei ddylunio er mwyn lleihau unrhyw ad-drawiad ar fwynderau’r trigolion lleol ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd.

5.8 Bydd yr estyniad unllawr yn cynnwys drws ochr a ffenestr a fydd yn gwasanaethu ystafell iwtiliti gan wynebu talcen ochr annedd cymdogion dres nesaf sef Pen Morfa. Mi fydd y drysau plyg yn edrych dros gyfeiriad y gogledd dros yr ardd cefn preifat gyda llystyfiant trwm o’i gwmpas ac i gyfeiriad yr ysgol gynradd. Credir na fydd y bwriad yn creu cynnydd mewn aflonyddwch gan fod defnydd y safle eisoes yn ddefnydd preswyl. Noder hefyd nad oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei dderbyn gan gymdogion cyfagos wrth baratoi’r adroddiad hwn.

5.9 Yn seiliedig ar yr asesiad uchod, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na’r ardal yn gyffredinol, yn deillio o’r datblygiad hwn ac felly mae’r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.10 Fel rhan o’r cais cyflwynwyd Datganiad Strategaeth Gwyrdd. Daw’r Datganiad Strategaeth Gwyrdd i’r casgliad fod y cynnig yn osgoi unrhyw effaith andwyol ar gynefinoedd a rhywogaethau, oherwydd ei raddfa a'i natur sydd yn ymwneud gydag estyniad o’r maint yma. Penderfynwyd ei bod hi’n addas gosod blychau adar ar yr eiddo er mwyn gwella bioamrywiaeth y safle a bydd unrhyw olau allanol yn cael ei osod ar i lawr er mwyn leihau llygredd golau. Ystyrir fod y gwelliannau bioamrywiaeth a gynigir yn rhesymol o ystyried natur y datblygiad dan sylw a gellir rhoddi amod ar y caniatâd i sicrhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu.

Materion Ieithyddol

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

5.12 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.13 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer cynnal gwaith o fewn safle preswyl sefydledig. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi yn y gorffennol am waith ynghlwm a'r defnydd preswyl, ac mae'r bwriad gerbron yn golygu cynnal gwaith ychydig yn wahanol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Wedi ymweld ar safle, mae yn amlwg bod digonedd o le o fewn cwrtil blaen yr eiddo i wasanaethu'r eiddo pe byddai'r estyniad yn cael ei ganiatáu. Ni ddylai'r bwriad ychwanegu at y nifer o geir sy'n parcio at flaen yr eiddo ac o ganlyniad ni ragwelir bydd y bwriad yn achosi effaith mwynderol annerbyniol ar fwynderau preswyl cymdogion. Ar sail hyn mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi TRA 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud a safonau parcio.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a threfniant parcio. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

1. Yn unol gyda'r cynlluniau
2. Amser
3. Sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth

Cynllunio
Derbyn - 18/04/2024

Legend

Development Site

Extent of Ownership

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2023
Ordnance Survey 0100031673

A: 7 Llys Meirion
Caernarfon
Gwynedd

E: info@bds-gwynedd.co.uk

T: 01248 295 093

BDS GWYNEDD

© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

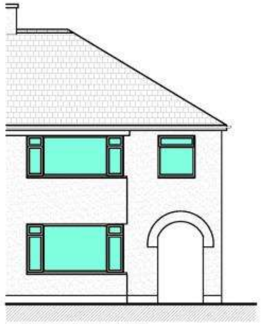
Address: **Extension**
Bron y Gaer, Caernarfon, Gwynedd

Title: Location Plan

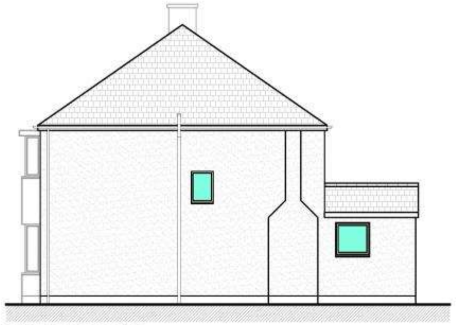
Drawn:	HGJ	Checked:	-	Date:	01.01.23		
Scale: 1:1250@A4		Job: 12543		Drawing No: AL.00.01		Rev: A	

FOR PLANNING ONLY

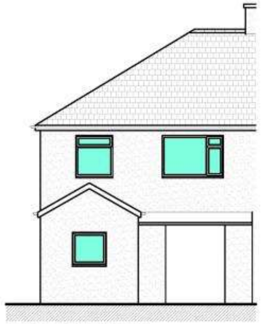
Cynllunio
Derbyn - 13/02/2023



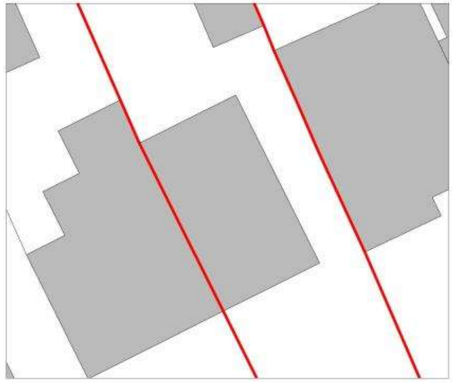
EXISTING SOUTH ELEVATION



EXISTING EAST ELEVATION



EXISTING NORTH ELEVATION



Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Planning Notes

Pitched Roof
New pitched roof covering to be Natural Blue Slate.

Flat Roof
New flat roof to be finish to match existing. New fascias and soffit boards to be UPVC.

Rainwater Goods
Black/Grey UPVC

External Walls
New extension to be rendered with polymer Weber rendering.

Windows and Doors
New UPVC windows to be finished in Grey colour with double glazing.

Floor Areas

Existing Ground Floor (inc Garage) - 101m2
Existing First Floor - 54m2
Total - 155m2

Proposed Ground Floor (inc Extension) - 106m2
Proposed First Floor - 64m2
Total - 170m2

Legend
Site Boundary

Copyright
© Crown Copyright and Database Rights 2023
Ordnance Survey 0100031673

A: 7 Llys Meirion
Caernarfon
Gwynedd

E: info@bds-gwynedd.co.uk

T:01248 295 093

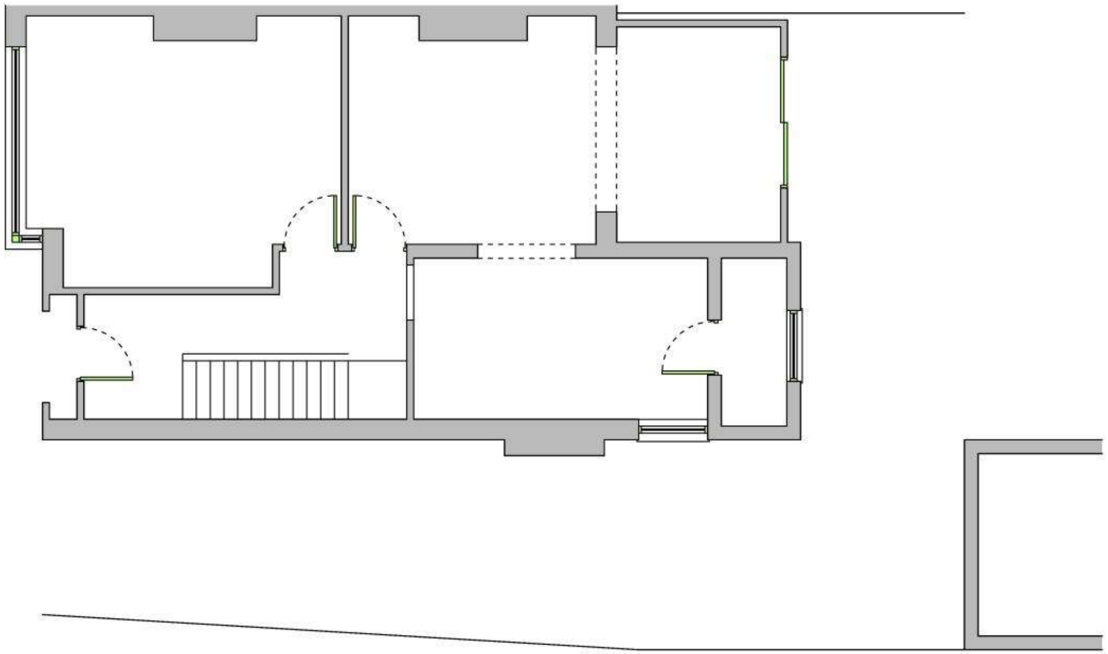
BDS GWYNEDD

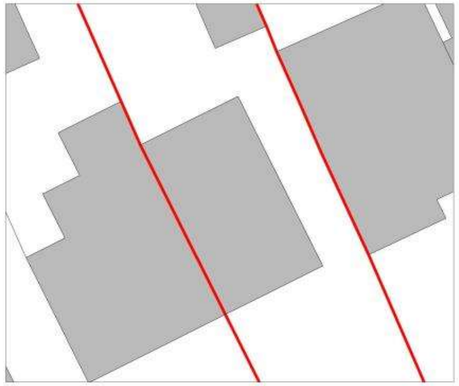
© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address:	**Extension** Bron y Gaer, Caernarfon, Gwynedd						
Title:	Existing Elevations						
Drawn:	HGJ	Checked:	-	Date:	01.01.23		
Scale:	1:100@A2	Job:	12543	Drawing No:	AL.02.01	Rev:	-

FOR PLANNING ONLY

Cynllunio
Derbyn - 13/02/2023





Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Floor Areas

Existing Ground Floor (inc Garage) - 101m2
Existing First Floor - 54m2
Total - 155m2

Proposed Ground Floor (inc Extension) - 106m2
Proposed First Floor - 64m2
Total - 170m2

Legend

Site Boundary

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2023
Ordnance Survey 0100031673

A: 7 Llys Meirion
Caernarfon
Gwynedd

E: info@bds-gwynedd.co.uk

T: 01248 295 093

BDS GWYNEDD

© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

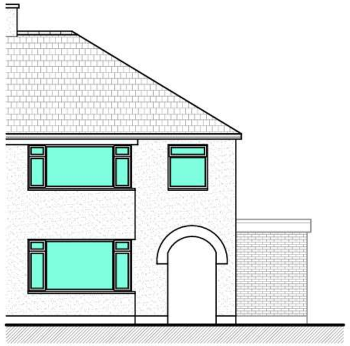
Address: **Extension**
Bron y Gaer, Caernarfon, Gwynedd

Title: Existing GF Layout

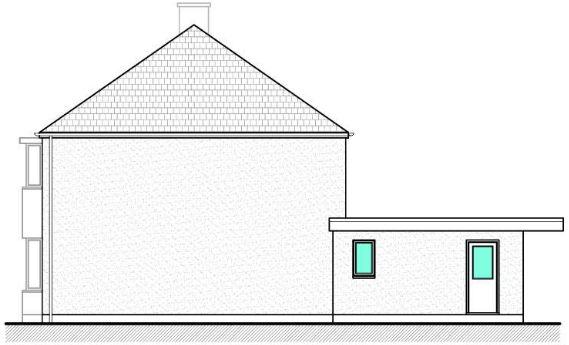
Drawn:	HGJ	Checked:	-	Date:	01.01.23		
Scale:	1:50@A2	Job:	12543	Drawing No:	AL.01.01	Rev:	-

FOR PLANNING ONLY

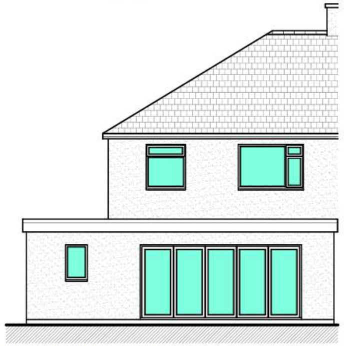
Cynllunio
Derbyn - 18/04/2024



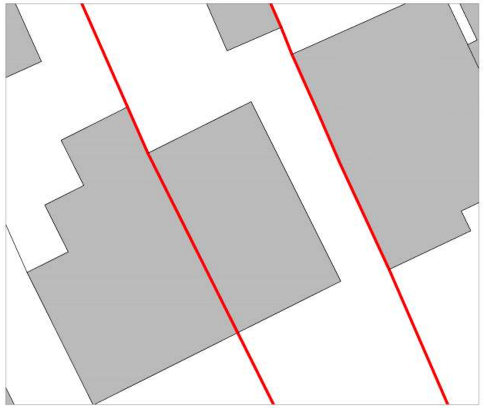
PROPOSED SOUTH ELEVATION



PROPOSED EAST ELEVATION



PROPOSED NORTH ELEVATION



Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Legend

Site Boundary

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2023
Ordnance Survey 0100031673

A: 7 Llys Meirion
Caernarfon
Gwynedd

E: info@bds-gwynedd.co.uk

T: 01248 295 093

BDS GWYNEDD

© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

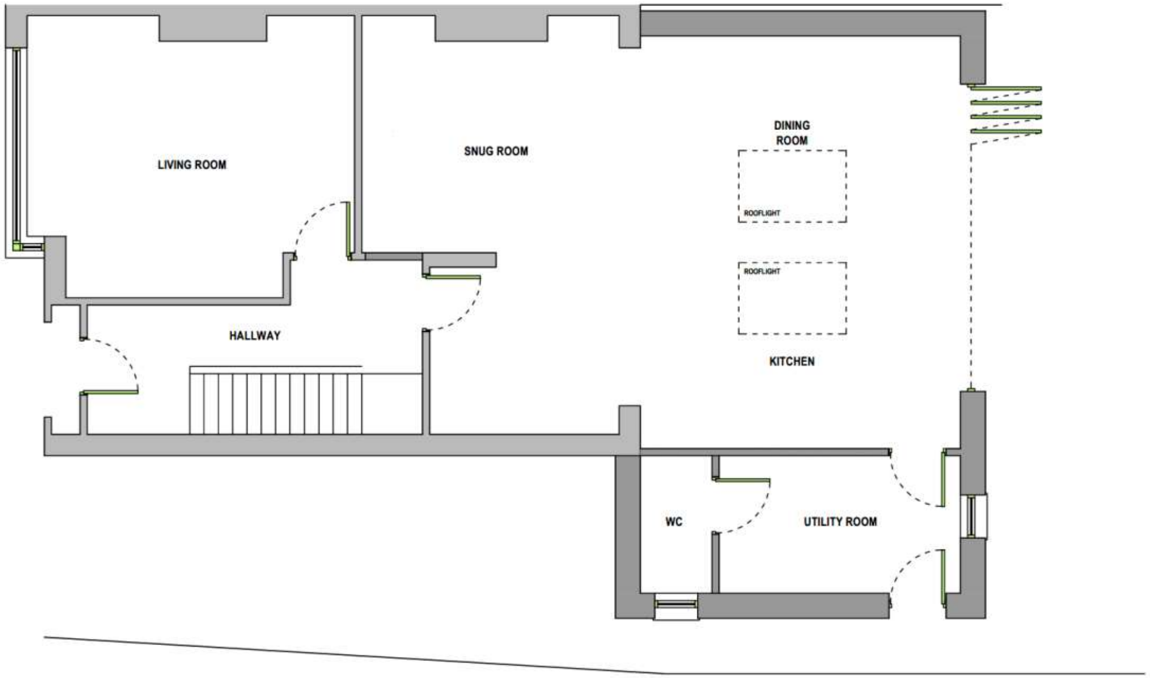
Address: **Extension**
Bron y Gaer, Caernarfon, Gwynedd

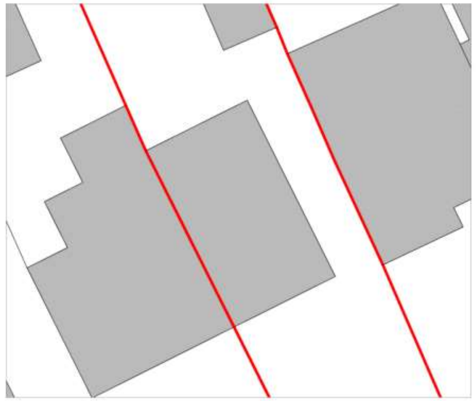
Title: Proposed Elevations

Drawn: HGJ	Checked: -	Date: 01.01.23	
Scale: 1:100@A2	Job: 12543	Drawing No: AL.02.02	Rev: A

FOR PLANNING ONLY

Cynllunio
Derbyn - 18/04/2024





Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Legend

Site Boundary

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2023
Ordnance Survey 0100031673

A: 7 Llys Meirion
Caernarfon
Gwynedd

E: info@bds-gwynedd.co.uk

T: 01248 295 093

BDS GWYNEDD

© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address:	**Extension** Bron y Gaer, Caernarfon, Gwynedd		
Title:	Proposed GF Layout		
Drawn: HGJ	Checked: -	Date: 01.01.23	
Scale: 1:50@A2	Job: 12543	Drawing No: AL.01.03	Rev: A

CX12 UAW
LC67 VVD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C24/0532/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**03/07/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Y Faenol**
Bwriad:	**Cyfleuster Storio Ynni Arfaethedig, mynediad cysylltiedig, tirweddu, seilwaith, offer ategol, gyda chynhwysedd mewnforio ac allforio cysylltiad grid o 57MWac.**
Lleoliad:	**Land At Pentir Substation, Pentir, Bangor, LL57 4ED**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer gosod a gweithredu System Storio Ynni Batri (Battery Energy Storage System - BESS) gan gynnwys unedau storio ynni, is-orsaf drydan, mynediad i'r safle, tirlunio a seilwaith ategol ar dir i'r gorllewin o is-orsaf drydan presennol Pentir. Bydd cysylltiad cebl i'r grid trydan yn cael ei sicrhau trwy gais cynllunio ar wahân.

1.2 Mae'r Datblygiad Arfaethedig yn cynnwys y canlynol:

- 24 x Bloc Batri pob un yn cynnwys 4x o gaeadau BESS (cyfanswm o 96 uned) - bydd y rhain yn 16.6m x 3.8m o arwynebedd llawr ac yn 3.0m o uchder
- 3 x Sgid Foltedd Canolig Twin (MV) (pob un yn cynnwys 2 x system trosi pŵer ac 1 x newidydd MV) – sy'n 10.7m x 6.9m o arwynebedd llawr ac yn 4.0m o uchder
- 6 x Sgid MV Sengl (pob un yn cynnwys 1 x systemau trosi pŵer ac 1 x trawsnewidydd MV) - mae'r rhain yn strwythurau 9.8m x 2.8m o arwynebedd llawr a 3.4m o uchder
- 1 x Tŷ Monitro (3.9m x 3.3m a 3m o uchder) gyda pholyn mesur tywydd 5.1m gerllaw
- 1 x Generadur wrth gefn (12.2m x 2.6m a 2.9m o uchder)
- 1 x Is-orsaf Derbyn BESS (15.7m x 3.0m a 3.6m o uchder)
- 1 x Cabinet Polyester wedi'i Atgyfnerthu â Ffibr Gwydr (GRP). (2.2m x a.1m a 3.0m o uchder)
- 3 x cynhwysydd storio sbarion (1 x 6.3m a 2.6m a 2.9m o uchder a 2 x 12.4m x 2.6m a 2.9m o uchder) gydag 1x lloc storio (14.0m x 9.0m a 6.2m o uchder);
- Camerâu teledu cylch cyfyng wedi'u gosod ar byst 2.5m – 3.0m o uchder
- 1 x cyfleuster lles
- 3 x cynwysyddion storio
- 48 X polion goleuo BESS 3.9m o uchder
- Ffens ddiogelwch 2.5m o uchder lle nad oes angen ffens acwstig
- Ffensys Acwstig 4m o uchder i'r gogledd, gorllewin a de o'r safle
- Mynedfa a thraciau
- Tirlunio

1.3 Bwriedir cytuno gorffeniadau'r strwythurau cyn dechrau'r gwaith datblygu drwy amod cynllunio.

1.4 Mae'r safle'n cynnwys 2.57ha o dir pori garw mewn safle Cefn Gwlad Agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl). Mae'r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig ac yn rhannol o fewn Parth B fel y'i nodir yn y Map Perygl Llifogydd sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a Pherygl o Lifogydd"

1.5 Mae'r coetir cyfagos i'r dwyrain, "Coed Tyddyn Forgan", yn "Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol" cydnabyddedig ac mae ar y Rhestr Coetiroedd Hynafol fel "Planhigfa ar Safle Coetir Hynafol". Mae'r tir wedi'i ddosbarthu'n 3a a 3b yn y Map Dosbarthiadau Tir Amaethyddol rhagfynegol ar gyfer Cymru.

1.6 Mae'r ymgeisydd yn egluro bod storio ynni yn dod yn dechnoleg allweddol i gyflawni sero-net ac felly mae angen cysylltu rhagor o storfeydd ynni i'r grid trydan cyn gynted â phosibl. Bydd y datblygiad BESS capasiti 57MWac fel sy'n cael ei gynnig ym Mhentir, yn ychwanegu storfa ynni sylweddol fydd ar gael i'r Gweithredwr System Drydan. Yn bwysig, gall y prosiect hwn gysylltu â'r rhwydwaith yn 2027 gan roi cyfle cynnar i sicrhau manteision sylweddol i'r rhwydwaith a'r broses o drawsnewid i ynni adnewyddadwy.

1.7 Mae natur ysbeidiol ynni adnewyddadwy yn golygu y bydd y pŵer yn llifo ar draws y rhwydwaith yn dibynnu ar y tywydd ar y pryd. Bydd y BESS 57MWac arfaethedig yn gallu darparu pŵer adweithiol sylweddol, sy'n cefnogi cysondeb foltedd y rhwydwaith, a gwasanaethau sefydlogrwydd y rhwydwaith trydan ynni adnewyddadwy.

1.8 Mae Is-orsaf bresennol Pentir yn strategol bwysig ar lefel ranbarthol a chenedlaethol, oherwydd ei safle ar y rhwydwaith sy'n derbyn ynni o osodiadau solar mawr ar Ynys Môn a ffermydd gwynt oddi ar y tir presennol a rhai eraill sydd wedi cael caniatâd ym Môr Iwerddon. Bydd angen gosod cebl i gysylltu'r safle ag Is-orsaf Pentir i'r cyfleuster batris ond mae gosod cebl yn ddrud a chymhleth ac felly mae'r ymgeisydd wedi gosod safle'r datblygiad hwn mor agos â phosibl at Is-orsaf Pentir.

1.9 Fe gyflwynwyd y dogfennau canlynol er cefnogi'r ais:

- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cais
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth
- Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu Amlinellol
- Datganiad Trafnidiaeth
- Arolwg Sŵn ac Adroddiad Acwstig
- Asesiad Effaith Tirlun a Gweledol
- Asesiad Effaith Llifogydd ac Asesiad Draenio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Arolwg Desg ac Asesiad Risg Cychwynnol
- Cynllun Rheolaeth Diogelwch
- Asesiad Ddesg Treftadaeth Ddiwylliannol

1.10 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un mawr gan Lywodraeth Cymru (safle mwy nag 1 ha).

1.11 Mae'r datblygiad wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Nid yw'r bwriad yn syrthio o fewn unrhyw feini prawf datblygu yn Atodlen 1 ond mae yn syrthio o fewn disgrifiad y datblygiad dan Ran 3 (a) i Atodlen 2, Datblygiadau Ynni : Cyfleusterau yn ymwneud â chynhyrchu trydan, stêm neu ddŵr poeth sydd â safle dros 0.5ha o faint. Wedi asesu effaith debygol y cynnig ar yr amgylchedd, gan ddefnyddio'r meini prawf dethol dan Atodlen 3 ynghyd a'r canllawiau yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99, ystyrir bod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

PS 1 - Yr iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
PS 5 - Datblygu cynaliadwy
PS 6 - Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PS 7 - Technoleg adnewyddadwy
PS 19 - Gwarchod a ble’n briodol gwella’r amgylchedd naturiol
PS 20 – Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth
ISA 1 - Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
TRA 2 - Safonau parcio
TRA 4 - Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1 - Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 - Meini prawf datblygu
PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PCYFF 5 - Rheoli carbon
ADN 3 - Technoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel arall
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
AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)
NCT 5 : Cynllunio a Chadwraeth Natur.
NCT 11 : Sŵn
NCT 12 : Dylunio.
NCT 18 : Trafnidiaeth.
NCT 20 : Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.
NCT 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Heb dderbyn ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Datgan pryder ynghylch y datblygiad ond yn cadarnhau y gellid goresgyn y pryderon hynny drwy osod amod er sicrhau y cyflwynir Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol cyn dechrau datblygu ar y safle.
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau i’w cynnig
Uned Bioamrywiaeth:	Heb dderbyn ymateb
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb dderbyn ymateb
Gwasanaeth Tan ag Achub	Heb dderbyn ymateb

Gogledd Cymru:

Uned Dŵr ac Amgylchedd:	Mae mapiau'n yn dangos cwrs dŵr yn rhedeg drwy'r safle datblygu arfaethedig a bod bwriad ei chroesi fel rhan o'r datblygiad. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dwr. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	O ystyried cyfyngiadau'r wybodaeth bresennol a'r potensial y gallai gwaith adeiladu effeithio ar archeoleg nad yw'n hysbys ar hyn o bryd, argymhellir y dylid cymryd agwedd rhagofalus, er mwyn osgoi effaith niweidiol ar yr adnodd archeolegol. Ymateb cymesur i'r risg hon fyddai cymhwyso rhaglen o fonitro archeolegol yn ystod y gwaith daear, er mwyn nodi a chofnodi unrhyw dystiolaeth archeolegol a ddatgelwyd.
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru	Heb dderbyn ymateb
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr	Heb dderbyn ymateb
SP Energy Networks	Heb dderbyn ymateb
Cadw	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol megis : • Pryder ynghylch yr effeithiau mwynderol oherwydd sŵn, llygredd goleuni a thrafnidiaeth • Mae'r ffyrdd o amgylch y safle yn gul ac fe'u defnyddir gan gerddwyr a beicwyr a fydd yn cael eu peryglu gan drafnidiaeth drom. • Mae'r B4547 ger y gyffordd ar ben Nant y Garth eisoes yn beryglus gyda cherbydau'n gyrru'n gyflym. • Bydd cerbydau trymion yn niweidiol i gyflwr y ffyrdd lleol ac i fywyd gwyllt Derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais : • Dylai'r adroddiadau fod wedi trafod yr effaith ar gymuned Seion • Fe ddylid sicrhau un ffordd fynediad sydd wedi ei rannu rhwng y safle hwn ac Is Orsaf bresennol Pentir Derbyniwyd hefyd gohebiaeth yn gefnogol o'r cynllun fel modd o gefnogi'r rhwydwaith ynni adnewyddadwy.

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 ac yn yr achos yma.

5.2 O safbwynt polisïau cyffredinol, mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn yr achos hwn mae cyfiawnhad wedi ei roi yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad dros leoli’r adnodd yn y man a fwriedir yn seiliedig ar agosatrwydd Is-orsaf Pentir a’r cymhlethdod o osod ceblau i gysylltu rhwng y storfa batris a’r rhwydwaith Grid Cenedlaethol. Wrth ystyried mae’r bwriad yn yr achos hwn fyddai gosod cebl dan ddaear dros y pellter weddol fyr rhwng y safle a’r is-orsaf fe gredir bod hynny am fod yn llawer llai niweidiol i’r dirwedd a’r amgylchedd yn gyffredinol na rhedeg ceblau rhai milltiroedd o safle diwydiannol mewn canolfan trefol cyfagos. Mae polisi ISA 1 hefyd yn gefnogol o gynigion am wasanaethau dŵr, trydan, nwy ac ati i wella’r ddarpariaeth, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl. Mae’r polisi yn nodi ei fod yn bwysig bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei lleoli a’i ddylunio mewn modd sy’n lleihau’r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig a gan osod y datblygiad yma yn agos i’r is-orsaf bresennol, ystyrir bod y bwriad yn cyflawni hyn. Derbynnir felly, o gael safle priodol sy’n dderbyniol o safbwynt amgylcheddol, bod cyfiawnhad dros ddatblygu’r cyfleuster hwn mewn lleoliad gwledig.

5.3 Er nad ydyw’r datblygiad yn gynllun ynni adnewyddol ynddo’i hun, fe fyddai’n ffurfio rhan o’r rhwydwaith cefnogol a ellid ei ddefnyddio wrth reoli’r cyflenwad adnewyddol. I’r perwyl hynny fe ellid ei ystyried yn rhan o’r rhwydwaith ynni adnewyddadwy ac felly mae polisi ADN 3 o’r CDLl yn berthnasol. Mae hwnnw’n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer ystyried cynigion am dechnolegau ynni adnewyddadwy ac fe asesir y cynllun hwn yng nghyd-destun y polisïau hynny isod :

1. Bod yr holl effeithiau wedi’i lliniaru’n ddigonol

5.4 Fel y nodir uchod, fe gyflwynwyd cyfres o adroddiadau arbenigol yn edrych ar wahanol agweddau o’r cynllun ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod
Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol cychwynnol gyda’r cais ac fe nododd hwnnw :

- Na fyddai unrhyw effaith ar safleoedd sy’n ddynodedig yn genedlaethol neu ryngwladol
- Mae’n bosibl y byddai effaith ar y safle bywyd gwyllt rhanbarthol gyfagos ac fe adnabyddir mesurau i amddiffyn y safle hwnnw yn ystod ac ar ôl y datblygiad megis cytuno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol, rheolaeth goleuo a pharthau amddiffyn.
- Mae’r safle’n cynnwys rhai cynefinoedd o bwysigrwydd lleol megis coed gwasgaredig, gwrychoedd a choed mewn rhes. Ar y cyfan fe gedwir y nodweddion hyn gyda chynhigion ar gyfer parthau clustogi a phlannu ychwanegol. Fe fyddai rhan fechan o wrych yn cael ei cholli er galluogi creu ffordd fynediad.
- O ymgymryd â chamau priodol fe ellid sicrhau budd net bioamrywiaeth trwy’r datblygiad.
- Nid oes tystiolaeth o rywogaethau gwarchodedig ac mae’r adroddiad yn cynnwys argymhellion er sicrhau nad oes niwed i gynefinoedd posibl rhywogaethau o’r fath.

5.5 Fe ‘roedd cynnwys y ddogfen yn dderbyniol gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac awgryment gynnwys amod er sicrhau cydymffurfiaeth gydag argymhellion y ddogfen. Cyflwynwyd yn ogystal Asesiad Effaith Coedyddiaeth a bu hwnnw nodi, er mwyn hwyluso'r cynigion, bydd angen dileu un grŵp o goed, pum coeden a rhan fer o wrych. Unwaith y cwblheir y gwaith hynny

ni fyddai unrhyw effaith pellach ar goed gan yr amddiffynnir parthau gwreiddiau gan y ffensys ffin y bwriedir eu codi.

5.6 Yn ogystal fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd ac mae hwnnw'n cynnig nifer o fesurau i liniaru effeithiau'r datblygiad ac i wella gwerth bioamrywiaeth y safle. Mae'r rhain yn cynnwys :

- Parth clustogi 30m o led rhwng unrhyw ddatblygiad a'r Goedwig Hynafol gerllaw
- Mabwysiadu Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol fydd yn nodi mesurau atal llygredd, adnabod parthau clustogi bioamrywiaeth eraill ynghyd a dulliau gweithredu su'n sensitif i'r amgylchedd.
- Mabwysiadu Cynllun Rheolaeth Tirlun ac Ecoleg er sicrhau rheolaeth hir dymor priodol o'r cynefinoedd ar y safle.
- Plannu gwrychoedd, coed ac ardaloedd o ddôl blodau gwyllt

5.7 Wrth ystyried yr wybodaeth uchod yng nghyd-destun y cynllun tirlunio a gyflwynwyd, fe gredir, o osod amodau priodol, y gellir sicrhau na fydd niwed arwyddocaol i fioamrywiaeth yn deillio o'r datblygiad ac y gellid sicrhau gwelliannau a fyddai gyfystyr a budd net i werth bioamrywiaeth y safle. Fe gredir felly bod hy cynnig yn cyd-ymffurfio gyda Maen Prawf 1 Polisi ADN3 o safbwynt ei effaith bioamrywiaeth, ac mae hefyd yn gweddu gydag amcanion polisïau PS 19 ac AMG 5 y CDLl.

2. Na fyddai'r cynnig yn niweidiol i fwynderau gweledol

5.8 Fe gyflwynwyd Asesiad Effaith Tirwedd a Gweledol gyda'r cais ac fe nodai hwnnw, o ran effeithiau gweledol posibl, oherwydd natur isel y datblygiad, ffurfiant y tir a'r sgrinio presennol sydd i'r safle, rhagwelir y byddai rhywfaint o newid i'r golygfeydd sydd ar gael yn y dirwedd leol iawn, ond y byddai'r safle wedi'i guddio'n dda rhag golygfeydd ar hyd ffyrdd a hawliau tramwy cyhoeddus.

5.9 Y tu hwnt i gyffiniau'r datblygiad arfaethedig ac oherwydd ei natur isel, byddai llystyfiant haenog sylweddol ac amrywiadau topograffig yn sgrinio golygfeydd posibl o'r dirwedd o amgylch yn sylweddol neu'n gyfan gwbl. Ni fyddai unrhyw bwynt o fewn y dirwedd leol lle byddai gwerthfawrogiad o'r datblygiad arfaethedig yn ei gyfanrwydd ar gael. Byddai rhannau bach o'r datblygiad, rhan fechan o'r ffens acwstig yn bennaf, i'w gweld o dir uwch yn yr ardal leol. Byddai'r effeithiau gweledol posibl a nodir uchod yn lleihau dros amser, wrth i'r plannu lliniaru bwriedig aeddfedu gan sgrinio'r safle ymhellach a'i helpu i integreiddio'n well i'r dirwedd leol. Yn gyffredinol, byddai ansawdd a chymeriad y dirwedd a'r adnoddau gweledol yn cael eu cynnal, ac ystyrir y byddai gan y dirwedd leol y capasiti i gynnwys y Datblygiad Arfaethedig heb effeithiau sylweddol.

5.10 Wrth edrych ar y safle o nifer o welfannau yn yr ardal leol, derbynnir bod yr asesiad a roddir yn rhesymol ac fe gredir felly bod y cynnig yn cwrdd â'r maen prawf hwn ynghyd a pholisïau PCYFF 2 a PCYFF 4 fel y maent yn ystyried mwynderau gweledol.

3. Na fydd unrhyw effeithiau annerbyniol sylweddol ar ddefnyddiau sensitif cyfagos

5.11 Mae pedwar eiddo anheddol o fewn oddeutu 200m o'r safle ac fe gyflwynwyd Arolwg Sŵn ac Adroddiad Acwstig sy'n cydnabod, er nad oes gan y broses storio ynni unrhyw allyriadau sain yn ei hanfod, er mwyn sicrhau bod y batris yn aros ar y tymheredd cywir, defnyddir cyfres o ffaniau oeri. Yn yr un modd, mae'r gorsafoedd gwrthdröydd a ddefnyddir i drawsnewid yr ynni o DC i AC ac i'r gwrthwyneb yn cael eu hoeri gan ffaniau sy'n gallu cynhyrchu sŵn.

5.12 Mae'r bwriad yn cynnwys 96 o unedau batri mewn cynwysyddion, 12 set o wrthdröydd a 9 gorsaf newid MV, ynghyd ag is-orsaf mewnlif BESS. Bydd yr unedau'n cael eu gwasanaethu gan systemau oeri gwyntyll integredig. Mae'r cynllun hefyd yn ymgorffori rhwystr acwstig amsugnol 4 metr o uchder o amgylch perimedr gogledd, gorllewin a de'r compownd offer arfaethedig, sydd

wedi'i ychwanegu at y dyluniad fel mesur lliniaru acwstig, yn dilyn ymarfer dadansoddi ailadroddol.

5.13 Daw'r asesiad i'r casgliad y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at lefelau sain nad ydynt yn uwch na'r lefel sain cefndir a fesurwyd yn yr ardal yn ystod y dydd, gan arwain 'Effaith Isel' yn unol â'r fethodoleg safonol. Mae'r asesiad hefyd yn nodi y gallai'r Datblygiad Arfaethedig arwain at lefelau sain sydd ychydig yn uwch na'r lefel sain cefndir a fesurwyd yn yr ardal gyda'r nos, gan arwain at lefel 'Isel i Effaith Niweidiol bosibl'. Mae'r cyd-destun y mae'r ddwy effaith bosibl hyn yn digwydd yn cael eu trafod yn yr adroddiad ac yng ngoleuni'r uchod, ystyrir y gellir rheoli'r effeithiau sŵn posibl sy'n gysylltiedig â'r Datblygiad Arfaethedig yn ddigonol trwy beirianneg a dylunio priodol. Daw'r adroddiad i'r casgliad na ddylid ystyried yr effaith sŵn yn gyfyngiad sylweddol o wireddu mesurau lliniaru priodol.

5.14 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd sylwadau Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi eu derbyn ond fe gredir, o sicrhau ei fod yn bosibl gosod amodau priodol er mwyn rheoli'r sŵn a gynhyrchir, gall y datblygiad fod yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

4. Na fyddai effaith annerbyniol ar ansawdd dŵr

5.15 Mae cwrs dŵr yn croesi'r safle ac fe fydd yn hollbwysig paratoi a dilyn cynlluniau priodol i atal llygredd yn unol a chanllawiau Cyfoeth Naturiol Cymru. Fe ddelir gyda'r materion hyn i raddau helaeth y tu allan i'r system gynllunio ond fe fydd mabwysiadu Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol yn hollbwysig er sicrhau y sefydlir y cyfleuster mewn modd priodol.

5. Dylid defnyddio adeiladau / tir a ddefnyddiwyd o'r blaen

5.16 Mae hwn y safle tir gwyrdd ond fe nodir y cyfiawnhad dros ddewis y safle sydd wedi ei gynnwys yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad ac a drafodir yn 5.2 uchod.

6. Na fyddai effaith cronnus annerbyniol ar y dirwedd

5.17 Wrth ystyried safle eithaf cuddiedig y cais a phresenoldeb isadeiledd egni arall megis, peilonau a'r is-orsaf bresennol eisoes yn y dirwedd, fe gredir i'r datblygiad hwn weddu gyda naws presennol y dirwedd yn hytrach na chreu effaith cronnus annerbyniol.

7. Lle'n briodol, bod y cyfarpar yn cael eu tynnu o'r safle wedi diwedd oes y cynllun.

5.18 Mae'r cyfarpar a'u gosodir ar y safle ar y cyfan o natur dros dro ac, fe gredir y byddai'n briodol gosod amod er sicrhau y bydd yn cael ei dynnu o'r safle pan ddaw'r angen am y cyfleuster i ben.

5.19 Wrth ystyried yr asesiad uchod fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda'r holl feini prawf perthnasol ac felly bod y cynnig yn dderbyniol o ran egwyddor ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ADN 3 y CDLL.

5.20 Yn ogystal i'r uchod mae Polisi ISA 1 y CDLl yn annog caniatáu cynigion am wasanaethau trydan er mwyn gwella'r ddarpariaeth leol. Yn yr un modd mae polisïau PCYFF 5, PS 5 , PS 6 a PS 7 yn gefnogol o gynlluniau i ddatblygu technolegau adnewyddadwy sy'n cyfrannu tuag at amddiffyn yr amgylchedd a lliniaru newid hinsawdd ac, o dderbyn bod hwn yn rhan o rwydwaith gefnogol sy'n cyfrannu tuag at system ynni "gwyrdd" effeithlon, fe gredir bod y cynllun yn cwrdd gydag amcanion y polisïau hyn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.21 Unwaith y bydd yn weithredol, bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei fonitro o bell ac ni fydd angen lleoli unrhyw staff parhaol ar y safle. Bydd angen gweithgareddau cynnal a chadw

achlysurol a byddai hyn yn cyfateb i tua 2 - 4 ymweliad y mis. Ni chynigir unrhyw lefydd parcio ffurfiol ar y safle gan fod digon o le i gynnal ymweliadau cynnal a chadw yn anffurfiol o fewn cwrtil y safle.

5.22 Mae Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu Amlinellol wedi'i gynhyrchu ac mae hwn yn rhagweld cyfnod o ryw 12 mis i'r gwaith adeiladu gael ei gwblhau. Bydd y gwaith adeiladu yn cael ei rannu'n sawl cam

1. Sefydlu safle a gwaith galluogi
2. Gosod cyfleusterau adeiladu, diogelwch, a thraciau mynediad mewnol;
3. Dosbarthu a gosod offer a sylfeini BESS
4. Dadgomisiynnu a symud offer adeiladu
5. Tirweddu a gwelliannau bioamrywiaeth

5.23 Rhagwelir, ar ei uchafswm, y bydd tua 20 - 30 o symudiadau HGV y dydd (10 – 15 lori cyflenwi) gydag uchafswm o 30 - 40 o bobl yn gweithio ar y safle ar un pryd, yn bennaf yn cyrraedd mewn ceir preifat. Yr oriau gwaith ar gyfer y cyfnod adeiladu fydd 07:00 i 19:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 07:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn. Felly, bydd y gweithlu'n cyrraedd y safle cyn oriau brig y bore ac yn gadael yn ystod y dydd yn dibynnu ar weithgarwch y safle a'u horiau gwaith a drefnwyd.

5.24 Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd ymateb ffurfiol yr Uned Trafnidiaeth wedi ei dderbyn i’r wybodaeth a gyflwynwyd, fodd bynnag fe gredir, o gytuno rheolaeth briodol dros y cyfnod adeiladu, wrth ystyried y lefel isel o drafnidiaeth fydd yn ymweld â’r safle yn ystod ei gyfnod gweithredol, ni fydd unrhyw effeithiau hirdymor ar ddiogelwch y briffordd yn deillio o’r datblygiad. Fe gredir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o’r CDLL o safbwynt diogelwch a hwylustod y briffordd.

Materion Treftadaeth ac Archaeoleg

5.25 Mae nifer o Henebion Rhestredig a Gardd Hanesyddol Gofrestredig yng nghyffiniau'r safle ac mae Asesiad Desg Treftadaeth Ddiwylliannol yn cyd-fynd â'r cais yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar y nodweddion hynny. Mae’n ystyried nad yw asedau hanesyddol dynodedig sydd wedi’u lleoli rhwng 1km a 3km o’r cynnig yn rhannu unrhyw gysylltiad rhyngweledd na swyddogaethol â’r safle datblygu. O fewn 1km i'r cynnig mae henebion cofrestredig CN175 Grŵp Cytiau Caeedig Fodol Ganol a CN203 Grŵp Cytiau Caeedig a Chaeau Hynafol Gors y Brithdir ac fe asesir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar eu gosodiad oherwydd eu pellter o'r safle a diffyg rhyng-weledd. Ymgynghorwyd â Cadw ar y cais ac maent yn cyd-fynd â'r casgliadau hwnnw. Maent yn cadarnhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar leoliadau unrhyw un o'r safleoedd dynodedig lleol. Mae'r cais felly yn dderbyniol o dan bolisïau PS 20 o'r CDLl fel mae’n ymwneud a’r dirwedd hanesyddol.

5.26 O safbwynt archaeoleg, fe nododd Wasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd (GCAG) bod yr Asesiad Desg Treftadaeth Ddiwylliannol wedi'i baratoi yn unol â'r safonau proffesiynol perthnasol. Mae'r adroddiad yn nodi bod diffyg yn yr wybodaeth sylfaenol am yr adnodd archaeolegol lleol. O ystyried cyfyngiadau'r wybodaeth bresennol a'r potensial, er yn isel, y gallai gwaith adeiladu effeithio ar archeoleg nad yw'n hysbys ar hyn o bryd, argymhellir y dylid cymryd agwedd rhagofalus, er mwyn osgoi effaith niweidiol ar yr adnodd archeolegol. Ymateb cymesur i’r risg hon fyddai defnyddio rhaglen o fonitro a chofnodi archeolegol yn ystod gwaith daear, er mwyn nodi a chofnodi unrhyw dystiolaeth archeolegol a ddatgelir. Dylai hyn gynnwys cofnod sylfaenol o'r ffiniau caeau hynafol o fewn y safle. Yn yr un modd â phrosiectau maes archeolegol eraill, gall y gwaith lliniaru gynnwys dadansoddi a chadwraeth arbenigol, yn ogystal â phrosesau archifo ac adrodd safonol, yn dibynnu ar y darganfyddiadau a wneir. O osod amod er sicrhau goruchwyliaeth o’r fath fe gredir y byddai’r cais yn cwrdd â gofynion polisi AT 4 y CDLl fel y mae’n ymwneud ag amddiffyn safleoedd o bwysigrwydd archeolegol rhag niwed.

Materion ieithyddol

5.27 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.

5.28 Mae’r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad yn nodi’r ystyriaeth a fu i’r iaith Gymraeg wrth lunio’r cynllun ac mae hwnnw’n nodi sawl agwedd sut bydd y cynllun yn hyrwyddo’r iaith, mae’r rhain yn cynnwys :

- Enwi'r datblygiad gan gymryd i ystyriaeth y dreftadaeth ieithyddol leol.
- Darparu arwyddion dwyieithog mewn mannau cyhoeddus.
- Defnydd posibl o gronfa budd cymunedol ar gyfer cefnogi ac ariannu cymuned cyfleusterau/grwpiau a mentrau/prosiectau diwylliannol ac ieithyddol yn yr ardal leol pe bai'r gymuned yn dymuno hynny.
- Ariannu cyrsiau iaith ac ymwybyddiaeth ar gyfer aelodau o staff sy'n cynnal y safle gweithredol.
- Mabwysiadu polisi/cynllun iaith wirfoddol sy'n egluro sut y bydd y cyflogwr yn sicrhau bod y Gymraeg yn cael ei thrin yn gyfartal.

5.29 Fe gredir, o osod amod ynghylch y defnydd o’r Gymraeg ar ddogfennau ac arwyddion ,y gellid sicrhau bydd y datblygiad yn cyfrannu tuag at bresenoldeb gweledol yr iaith yn unol â gofynion polisi PS 1.

Tir amaethyddol

5.30 Mae Map Rhagfynegi Dosbarthiad Tir Amaethyddol Cymru yn dosbarthu’r safle arfaethedig ar gyfer y cyfleuster ei hun fel tir o ansawdd is Gradd 3b neu Radd 5. Mae hyn yn cyfrif am tua 1.9 ha o'r safle, sef tua 74% o gyfanswm arwynebedd y safle. Fodd bynnag, mae'r trac mynediad arfaethedig o Lôn Fodolydd ar dir Gradd 3a ynghyd â rhan fechan o gornel ogledd-orllewinol y prif gae. Mae hyn yn cyfrif am thua 0.22 ha o'r safle ac 8.5% o arwynebedd cyfan y safle. Mae gweddill y safle wedi'i ddosbarthu fel safle nad yw'n amaethyddol. Mae mwyafrif helaeth y safle felly yn dir amaethyddol o ansawdd is sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar gyfer pori.

5.31 Nodir bydd y bwriad yn arwain at golli ychydig o dir amaethyddol o ansawdd uwch a fydd ei angen i ddarparu mynediad addas i'r safle. Fodd bynnag, mae gan y datblygiad arfaethedig anghenion lleoliadol penodol, rhaid iddo fod gerllaw Is-orsaf Pentir, ac mae’r map dosbarthiad amaethyddol yn cadarnhau bod digonedd o dir o ansawdd gwell ar gael yn yr ardal leol. Mae ffurfiant y trac mynediad hefyd wedi'i gyfyngu i ddarn tenau o dir ger ffin ddeheuol y cae dan sylw, sy'n golygu mai ychydig iawn, os o gwbl, bydd y datblygiad yn effeithio ar ddefnydd ymarferol parhaus y cae at ddibenion amaethyddol.

5.32 Mae Polisi PS 5 y CDLl yn anelu at ddiogelu’r “tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas” fodd bynnag mae polisi cenedlaethol yn caniatáu datblygu tir o’r fath os oes “angen hollbwysig am y datblygiad”. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni'r cyfanswm bychan o dir radd orau sydd i'w golli a natur strategol bwysig y datblygiad dan sylw, ystyrir bod colli'r tir hwn o'r cyflenwad cyffredinol yn dderbyniol.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor ac ni fyddai’n achosi niwed arwyddocaol o safbwynt ei effaith ar y tirlun. O dderbyn cadarnhad priodol oddi wrth yr Uned Trafnidiaeth a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd, ni chredir ychwaith y byddai’r datblygiad yn achosi unrhyw

niwed arwyddocaol o safbwynt mwynderau preswylwyr eiddo cyfagos na thrigolion lleol eraill. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau uchod ag bod y cais yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau'r Uned Trafnidiaeth a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd a'r amodau isod:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio â'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Asesiad Ecolegol Cychwynnol, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd.
5. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu Amgylcheddol i'r ACLL cyn .
6. Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu.
7. Cytuno gyda gorffeniadau allanol y strwythurau.
8. Sicrhau enw Cymraeg ac arwyddion dwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r Gymraeg.
9. Cytuno rhaglen waith Archeolegol
10. Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol
11. Amodau Trafnidiaeth a Gwarchod y Cyhoedd fel bo angen
12. Rhaid adfer y safle i'w gyflwr a gytunir gyda'r Awdurdod Cynllunio wedi i'r cyfnod gweithredol y datblygiad ddod i ben

Nodiadau: Uned Dŵr ac Amgylchedd
Cyfoeth Naturiol Cymru
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

GBR_Fferm - Pentir_AD - Site Location Plan_01

Area 25,735 m2 (6.36 acres)

KEY:
Red Line - Planning Application Boundary
Blue Line - Landlord's Property

Cynllunio
Derbyn 28.06.24

(841.00 x 594.00 MM)

GBR_Fferm - Pentir_AD - SLP_01

DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
DA			02.02.2024

PROJECT NAME & ADDRESS:
Location: Pentir

Paper Size:	Scale:	Sheet:
A1	1:1250	1

DRAWING NUMBER:	STATUS:
AD-SLP	Preliminary

lightsource bp

Lightsource Renewable Development Limited,
7th Floor, 33 Holborn, London, EC1N 2HU
General: +44 (0) 333 200 0755
Web: www.lightsourcebp.com
info@lightsourcebp.com

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF LIGHTSOURCE RENEWABLE DEVELOPMENT Ltd
IT IS PROHIBITED TO REPRODUCE IT FOR OTHER PURPOSES WITHOUT AUTHORIZATION IN WRITING

GBR_Pentir_Indicative BESS Layout_05

Area 25,735 m2 (6.36 acres)

Legend
Site Boundary
BESS Security Fence
Acoustic Fence
Site Access
BESS Enclosure x 4
Twin MV Skid
Single MV Skid
Backup Generator
BESS Monitoring House
BESS Intake Substation
GRP
Storage
Spares Container
Spares Container
Access Road
Toilet
Acoustic Access Gate
CCTV
BESS Lightning
Existing Tree
Proposed Planting
Proposed Tree Planting
Proposed hedge removal

Cynllunio
Derbyn 28.06.24

Scale 1:12500

ISO full bleed A3 (420.00 x 297.00 MM)

DA			27.03.2024
DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE

PROJECT NAME & ADDRESS:
Location: Pentir
Postcode:

NOTES:
-
-
-
-

Paper Size:	Scale:	Sheet:
A3	1:2500	1

CAPACITY:

DRAWING TITLE: GBR_Pentir_Indicative BESS Layout_05

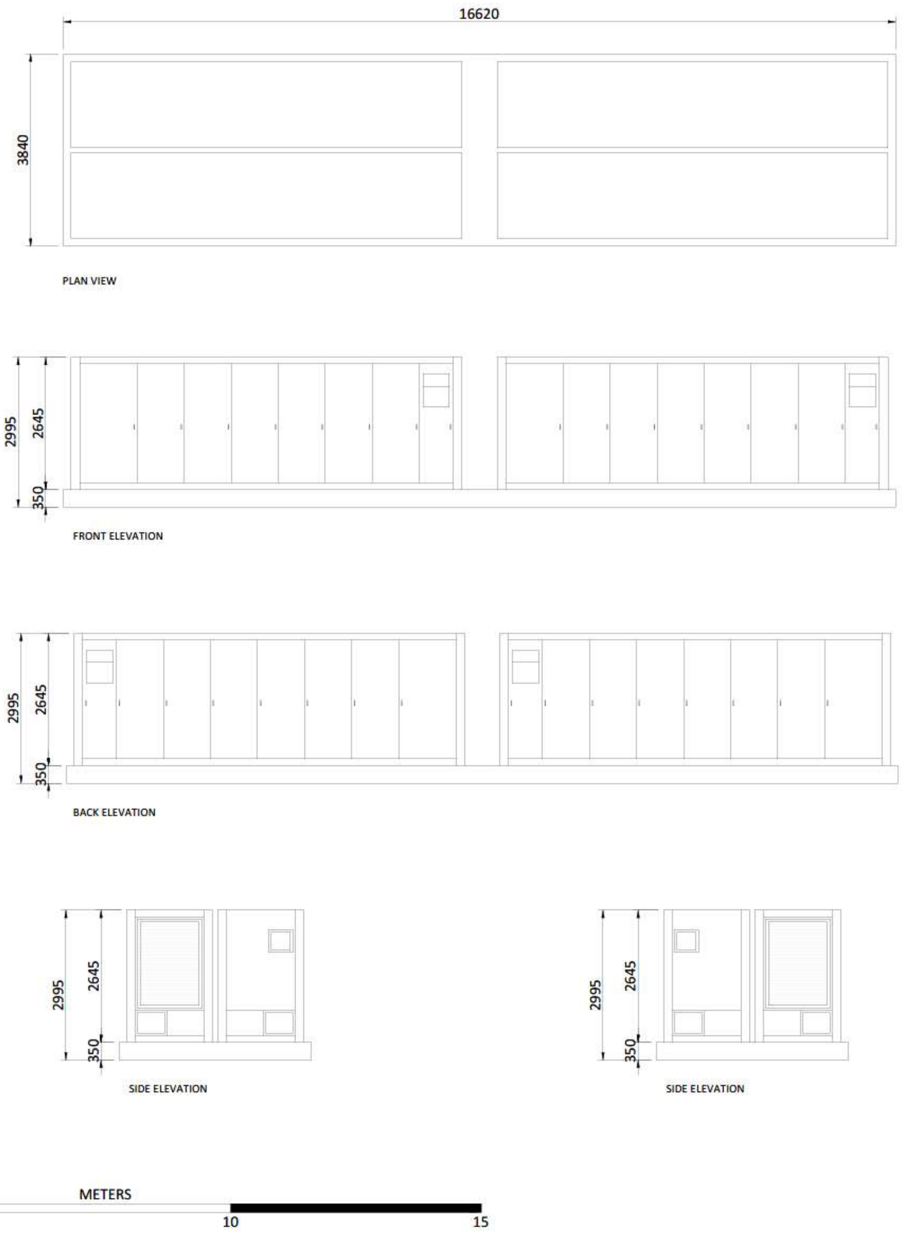
DRAWING NUMBER: BESS_LYT

STATUS:

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF LIGHTSOURCE RENEWABLE DEVELOPMENT Ltd
IT IS PROHIBITED TO REPRODUCE IT FOR OTHER PURPOSES WITHOUT AUTHORIZATION IN WRITING

Lightsource Renewable Development Limited,
7th Floor, 33 Holborn, London, EC1N 2HU
General: +44 (0) 333 200 0755
Web: www.lightsourcebp.com
info@lightsourcebp.com

Cynllunio
Derbyn 28.06.24



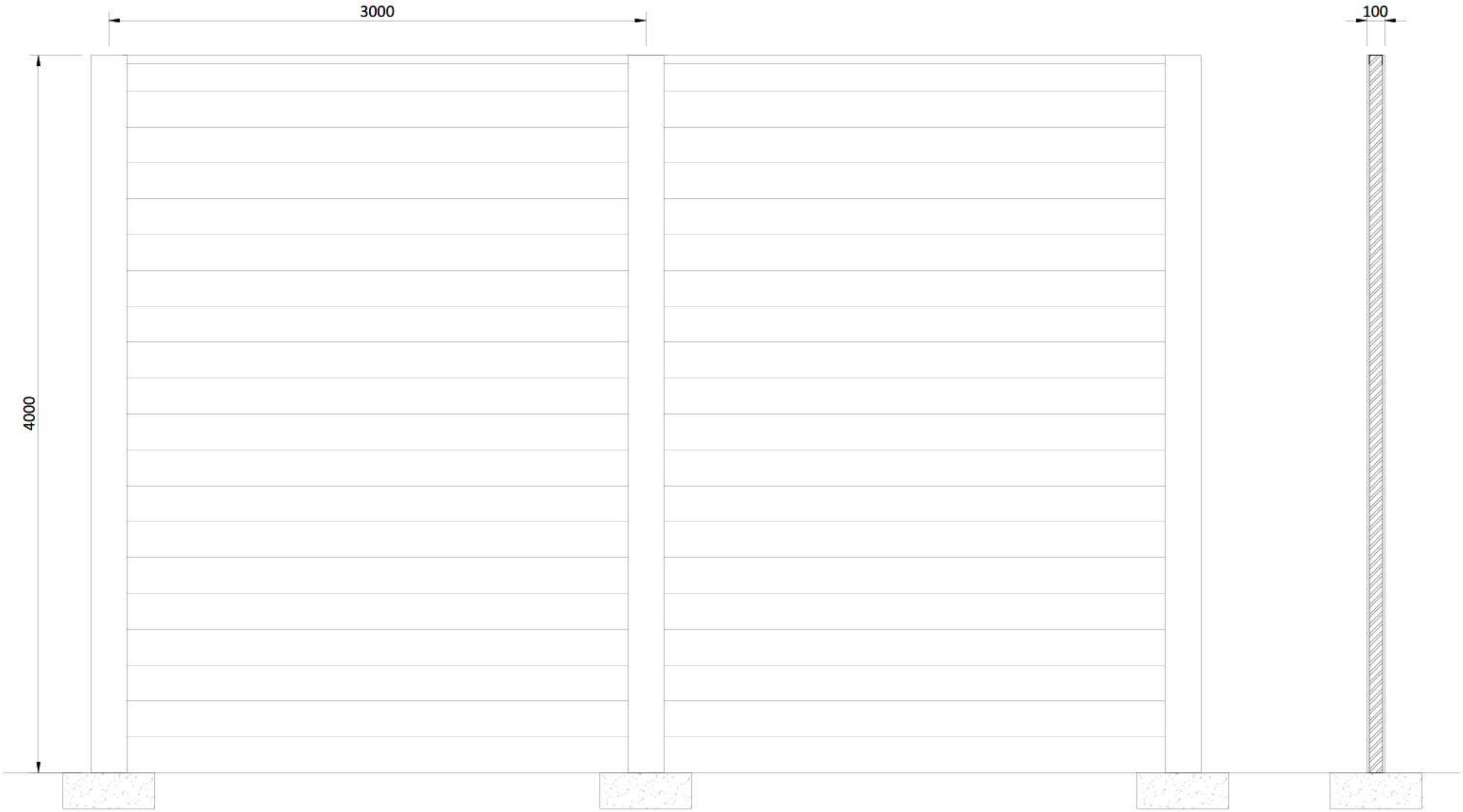
A3 (420 x 297)mm

UK_EPD_BESS Enclosures_00				
DA			Nov. 2023	
DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE	
Paper Size: A3	Scale: 1:100	Sheet: 1		
DRAWING NUMBER: UK_EPD_BSS	STATUS: Rev 01			

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF LIGHTSOURCE RENEWABLE DEVELOPMENT Ltd
IT IS PROHIBITED TO REPRODUCE IT FOR OTHER PURPOSES WITHOUT AUTHORIZATION IN WRITING

Lightsource Renewable Development Limited,
7th Floor, 33 Holborn, London, EC1N 2HU
General: +44 (0) 333 200 0755
Web: www.lightsourcebp.com
info@lightsourcebp.com

GBR_Pentir_EPD_Acoustic Fence_00



SECURITY FENCING ELEVATIONS

FENCE PROFILE

Cynllunio
Derbyn 28.06.24

Note: Colour to be agreed with planning authority post consent

METERS
0 1 2 3 4 5

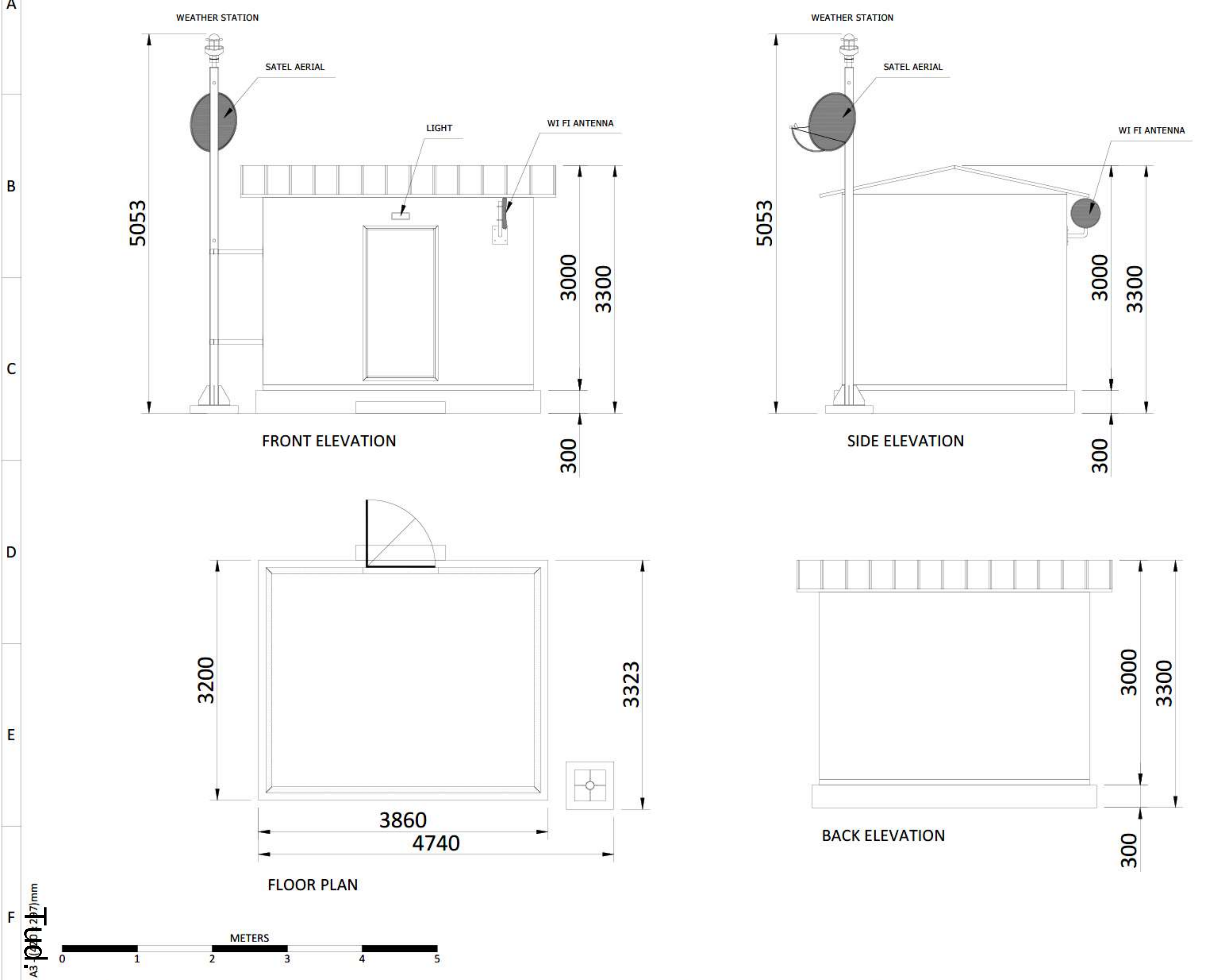
A3 (420 x 297)mm

GBR_Pentir_EPD_Acoustic Fence_00			
DA			09.04.2024
DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
Paper Size: A3	Scale: 1:20	Sheet: 1	
DRAWING NUMBER: GBR_EPD_ACF		STATUS: Preliminary	

Lightsource Renewable Development Limited,
7th Floor, 33 Holborn, London, EC1N 2HU
General: +44 (0) 333 200 0755
Web: www.lightsourcebp.com
info@lightsourcebp.com

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF LIGHTSOURCE RENEWABLE DEVELOPMENT Ltd
IT IS PROHIBITED TO REPRODUCE IT FOR OTHER PURPOSES WITHOUT AUTHORIZATION IN WRITING

GBR_EPD_Monitoring House/Communication Building_01



Cynllunio
Derbyn 28.06.24

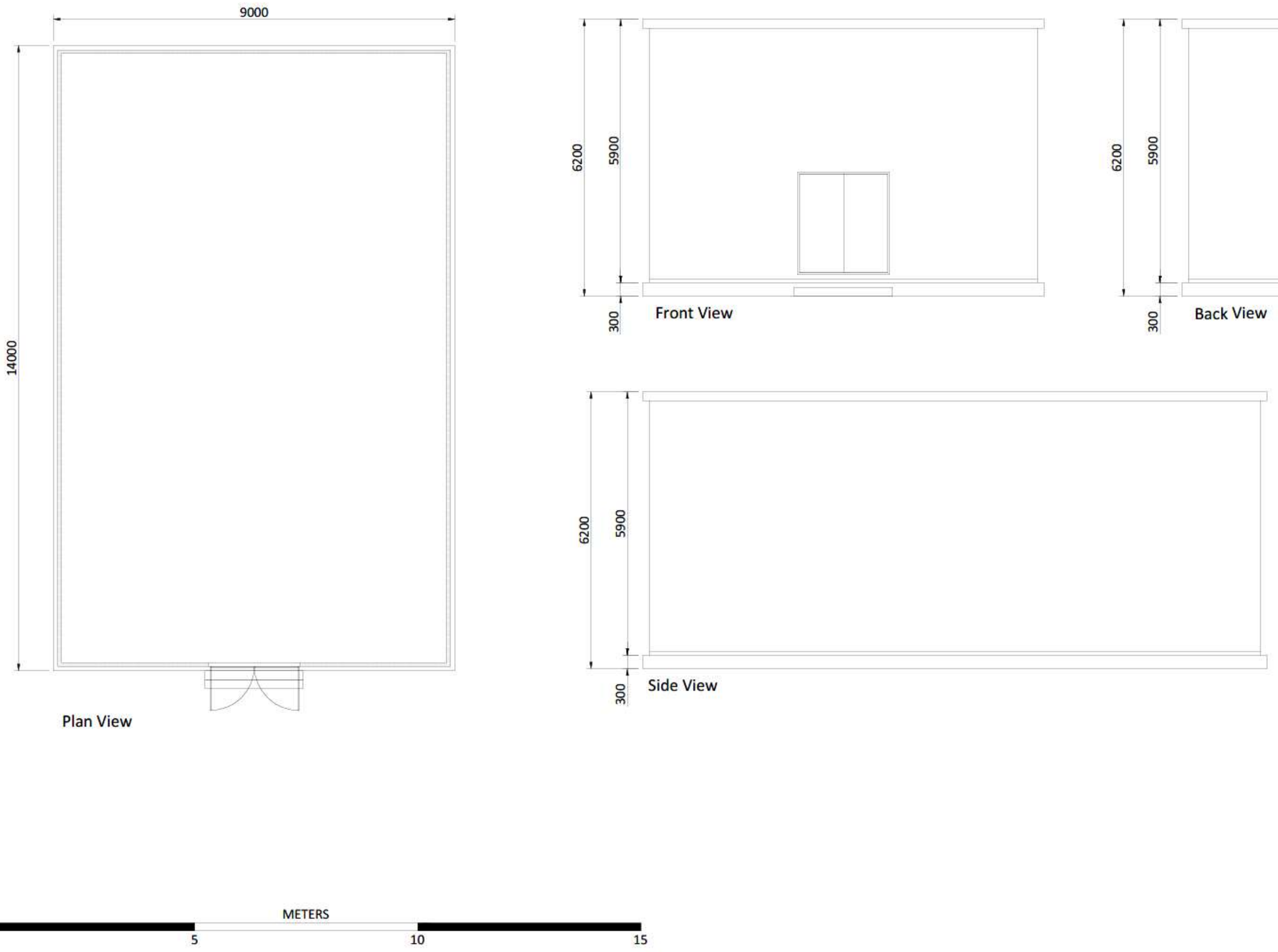
GBR_EPD_Monitoring House/Communication Building_01			
DA			Nov. 2023
DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
Paper Size: A3	Scale: 1:50	Sheet: 1	
DRAWING NUMBER: GBR_EPD_MH/CB		STATUS: Rev 01	

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF LIGHTSOURCE RENEWABLE DEVELOPMENT Ltd
IT IS PROHIBITED TO REPRODUCE IT FOR OTHER PURPOSES WITHOUT AUTHORIZATION IN WRITING

lightsource bp

Lightsource Renewable Development Limited,
7th Floor, 33 Holborn, London, EC1N 2HU
General: +44 (0) 333 200 0755
Web: www.lightsourcebp.com
info@lightsourcebp.com

GBR_Fferm - Pentir_EPD_Storage_00



Cynllunio
Derbyn 28.06.24

A3 (420 x 297)mm

GBR_Fferm - Pentir_EPD_Storage_00			
DA			08.04.2024
DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
Paper Size: A3	Scale: 1:100	Sheet: 1	
DRAWING NUMBER: GBR_EPD_STG		STATUS: Preliminary	

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF LIGHTSOURCE RENEWABLE DEVELOPMENT Ltd
IT IS PROHIBITED TO REPRODUCE IT FOR OTHER PURPOSES WITHOUT AUTHORIZATION IN WRITING

Lightsource Renewable Development Limited,
7th Floor, 33 Holborn, London, EC1N 2HU
General: +44 (0) 333 200 0755
Web: www.lightsourcebp.com
info@lightsourcebp.com

Delweddau

Cynllunio
Derbyn 28.06.24

lightsource bp

Safbwynt Cynrychiadol 1:

Ffordd o'r B4547 gan fynd heibio Fferm Garth i Lôn Fodolydd gan edrych i'r Dwyrain.

Safbwynt Cynrychiadol 2:

Ffordd o'r B4547 gan fynd heibio Fferm Garth i Lôn Fodolydd gan edrych i'r Dwyrain.

Safbwynt Cynrychiadol 3:

Ffordd o'r B4366 gan fynd heibio Pentref Seion I Nant y Garth gan edrych i'r Gogledd.

CX17 VMT

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C24/0532/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**19/03/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Botwnnog**
Ward:	**Pen draw Llyn**
Bwriad:	**Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol**
Lleoliad:	**Tir Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais cynllunio llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.66ha o faint sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Botwnnog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T61).

1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa newydd oddi ar ffordd dosbarth 2 y B4413, creu ffordd stad fewnol ynghyd a llwybrau cerdded, creu ardaloedd wedi'u tirlunio, creu llecynnau chwarae agored, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio cysylltiedig gan gynnwys ardal draenio dŵr wyneb cynaliadwy. Yn benodol, mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol :

- 4 byngalo dwy ystafell wely
- 6 byngalo cromen dwy ystafell wely
- 8 byngalo cromen tair ystafell wely

Mi fyddai'r gymysgedd o ran deiliadaeth fel a ganlyn:

- 4 Byngalo dwy ystafell wely – tai ar rhent cymdeithasol fforddiadwy i bobl dros 55 oed
- 6 Byngalo cromen dwy ystafell wely – tai rhent cymdeithasol a thai rhent canolradd
- 8 Byngalo cromen tair ystafell wely – tai rhent cymdeithasol, rhent canolradd a rhent canolradd gyda'r opsiwn i brynu

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

- Toeau: Llechi neu deils naturiol;
- Waliau: Rendr / cladin pren/carreg
- Triniaethau ffin – cymysgedd o ffensys pren a rheiliau metel gyda chloddiau a waliau presennol i'w cadw a gwella ble mae angen gan gynnwys plannu gwrychoedd newydd ar ben rhai cloddiau/ffiniau presennol.

1.4 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man gwyrdd agored a llecyn chwarae anffurfiol yng nghornel de ddwyreiniol y safle gyda ardal ddraenio gynaliadwy i'r datblygiad hefyd gerllaw. Byddai'r cynnig hefyd yn darparu mynedfa i gerddwyr o'r datblygiad preswyl i'r brif ffordd gyfagos, sef y B4413.

1.5 Mae safle'r cais yn bresennol yn dir pori amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Botwnnog ac wedi'i ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai ar Fap Mewnosod y CDLl. Mae oblygiadau dynodi pentrefi fel Botwnnog yn bentref gwasanaeth yn datgan y *"Bydd cyfran uwch o ran tai'n cael ei gyfeirio at y pentrefi gwasanaeth o'i gymharu a'r pentrefi eraill…."* Mae disgrifiad yn y CDLl o Safle T61 - tir ger Cae Capel yn nodi y disgwylir codi 21 o unedau byw ar y tir. Yn ogystal â bod oddi mewn y ffin datblygu, mae hefyd o fewn safle Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Mae ffordd dosbarth 2 y B4413 yn rhedeg yn gyfochrog a ffin gogleddol a gogledd ddwyreiniol y safle gyda ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn rhedeg gyda ffin deheuol y safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol a ffin gogleddol/gogledd orllewin y safle, gyda thai preswyl hefyd ymhellach i'r gogledd, y de a'r dwyrain. Mae meddygfa Rhyd bach gyferbyn a blaen y

safle yr ochr arall i'r B4413 tra fod Capel Rhyd Bach a'r Tŷ Capel yn ymylu gyda ffin de ddwyreiniol y safle.

1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Datganiad Cefnogaeth Cynllunio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Anghenion Tai a Datganiad Tai Fforddiadwy
- Strategaeth Draenio
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Asesiad Archeolegol
- Strategaeth Cadwraeth Dŵr
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd a Chynllun Gwella Bioamrywiaeth
- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)

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

1.8 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol wedi trafodaeth rhwng swyddogion a'r asiant ynglŷn â ffurf ac edrychiadau'r datblygiad o gyfeiriad y B4413. Yn benodol, ar gyfer lleiniau 1-4, cedwir y wal garreg ar hyd y ffin gyda'r ffordd gan leihau'r uchder i 1m ble fo angen a darparu triniaethau ffin isel i'r gerddi ar ffurf rheiliau metel ynghyd a sied isel a storfa bin caeedig. Mi fyddai'r tai ar lleiniau 1-5 bellach yn cynnwys mynediad wedi ei gorchuddio i'r drysau patio cefn trwy ymestyn hyd y toeau. Ar gyfer llain 5, gan mai byngalo ar gyfer trigolion dros 55 fyddai yma, mae'n hanfodol sicrhau gardd ddiogel ag felly, cedwir y wal garreg gyda gwrych tu cefn ac yna ffens gwrth ddringo wedi hynny.

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**

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 3 : Tai mewn pentrefi gwasanaeth

TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

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

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd

CCA: Ymrwymiad Cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

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

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes Cynllunio yn ymwneud a'r tir yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn GWRTHWYNEBU'R cais hwn ar ran y gymuned leol, a hynny'n gryf.

Mae'r Arolwg Anghenion Tai Botwnnog a gynhaliwyd mewn cydweithrediad rhwng Adra a'r Hwyluswyr Tai Gwledig yn profi nad oes angen lleol am y datblygiad, gyda dim ond 4 enw ar y rhestr aros. Cyflwynwyd yr Arolwg i ni efo'r cais PAC ac ar sail y dystiolaeth hon mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn gwrthwynebu'r datblygiad am nad oes angen lleol amdano. Byddai'r cynnydd poblogaeth disymwth yn sgil codi'r tai yn effeithio er gwaeth ar sefydlogrwydd y gymuned, hefyd, ac felly'n or ddatblygu.

Mae gwarchod a chynyddu defnydd o'r Gymraeg yn Nod Strategol gan ein Cyngor Cymuned, ac yr ydym yn cefnogi Strategaeth "Cymraeg 2050:Miliwn o Siaradwyr Cymraeg" Llywodraeth Cymru, ac argymhellion y Comisiwn Cymunedau Cymraeg ynghylch sut i gyrraedd y targed. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 hefyd yn gosod "Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu" fel un o'i phrif nodau.

Ar sail yr wybodaeth o Gyfrifiad 2021, ac yn unol ag argymhellion y Comisiwn Cymunedau Cymraeg ac ysbryd Cymraeg 2050 a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, mae'r Cyngor hwn wedi ymuno

efo Cynghorau Cymuned Botwnnog ac Aberdaron ac wedi dynodi Pen Llŷn yn Ardal o Arwyddocâd Ieithyddol (dwysedd uwch) ar 11/12/2023. Hynny yn niffyg gweithredu prydlon a digonol ar ran awdurdodau eraill. Ers hynny mae Cyngor Tref Nefyn, a Chynghorau Cymuned Buan, Llanbedrog , Llanystumdwy a Llannor, wedi ymuno â ni, ac mae Cyngor Tref Porthmadog, a chynghorau cymuned Llanaelhaearn a Phistyll wedi datgan eu cefnogaeth hefyd. Felly mae Cae Capel o fewn ffiniau Ardal o Arwyddocâd Ieithyddol (dwysedd uwch) Pen Llŷn.

Dywed yr ymgeisydd y byddai'r tai arfaethedig ar gyfer pobl leol, a chan hynny, mai'r tebyg yw y bydd y preswylwyr yn siaradwyr Cymraeg. Nid yw hynny'n dilyn, gwaetha'r modd. Gwyddom fod galw mawr yn yr ardal am ail gartrefi a lletyau tymor byr, a bod grym y fasnach ymwelwyr wedi arwain at fewnlifiad di Gymraeg sylweddol i'r fro ers degawdau. Mae hyn wedi arwain at ddirywiad mawr yng nghanrannau siaradwyr Cymraeg cymunedau cyfagos Llangïan/Abersoch: ac nid yw'r grym dirywiol hwn yn adnabod ffiniau.

Nid yw'r ymgeisydd yn diffinio "lleol" yng nghyd-destun yr anheddau arfaethedig. Ai Botwnnog? Ai Dwyfor? Ai Gwynedd? Ai gogledd Cymru? Ai rhywun sydd o Lŷn erioed, ynteu rhywun a symudodd yma dwy neu dair blynedd yn ôl, neu yn wir, ddegawd neu ragor yn ôl, ond sydd ddim wedi trafferthu dysgu Cymraeg, iaith y gymuned? Da o beth fyddai pe cyfyngid argaeledd y tai arfaethedig i siaradwyr Cymraeg yn unig, ond yn niffyg hynny, ni ellir profi na fyddai cyfran helaeth o'r tai hyn yn mynd yn aelwydydd di-Gymraeg, onid y cyfan ohonynt.

Fel y gwyddys, nid oes ond angen presenoldeb ambell un di-Gymraeg i droi iaith cyfathrebu cymuned o'r Gymraeg i'r Saesneg. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod y posibilrwydd hwn, ond yn disgwyl i'r gymuned wneud y gwaith cymhathu angenrheidiol. Gwers hanes llu o gymunedau Cymraeg yw nad yw hynny'n debygol o ddigwydd.

Mae'r cais cynllunio yn cadarnhau y trosglwyddir y datblygiad i'w reoli gan Adra yn unol â'r Polisi Gosod Tai Cyffredin, sef Polisi Cyngor Gwynedd ar osod tai cymdeithasol mewn partneriaeth ag Adra, Grŵp Cynefin a Thai Gogledd Cymru. Nid yw'r polisi hwnnw'n ystyried y Gymraeg yng nghyd-destun gosod tai o gwbl. Yn y sefyllfa bresennol, gwelwn hynny'n anghyfrifol ac yn groes i'n polisi ni o warchod a chryfhau'r Gymraeg.

Anfonwyd llythyr oddi wrth Gyngor Cymuned Botwnnog at y darpar-ddatblygwr yn gofyn am drafod sefydlu 'Polisi Gosodiadau a Gwerthiannau Lleol', drwy gytundeb rhwng Cyngor Gwynedd, Adra a Chyngor Cymuned Botwnnog. Ni chafwyd ymateb. Byddai caniatáu'r cais yn groes i Amcan Strategol (SO)1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sef "Diogelu a chryfhau'r iaith

Gymraeg a'r diwylliant a hyrwyddo ei defnyddio fel rhan hanfodol o fywyd y gymuned", ac i Amcan Strategol SO4 y Cynllun Datblygu sef y bydd "strategaeth a pholisïau'r Cynllun wedi cyfrannu at greu mwy o gymunedau gyda chanran uwch na 70% o siaradwyr Cymraeg". Mae Cynllun Integredig Sengl (2014) Gwynedd ac Ynys Môn yn nodi'r angen i sicrhau bod yr iaith Gymraeg yn ffynnu.

Mae Polisi PS1 y Cynllun Datblygu yn mynnu y bydd "cynigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned na ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol" yn cael eu gwrthod. Dadleuwn fod hwn yn gynnig o'r fath. Mae Canllaw Cynllunio Atodol Cynghorau Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2019) yn eglur (Cymal C11, tudalen 13): "Bydd y pwyslais, o ran gwneud penderfyniad ar gais cynllunio, ar osgoi Datblygiadau perthnasol fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith Cymuned." O ran y gyfraith, mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i diwygiwyd gan Adran 31 Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, yn datgan (Pennod 8. Rhan 3. Rheolaeth dros Ddatblygu): Cymal 70. Penderfynu ceisiadau: ystyriaethau cyffredinol. (1). Lle gwneir cais i awdurdod cynllunio lleol am ganiatâd cynllunio, gallant (b) wrthod â rhoi caniatâd. (2). Wrth ddelio â chais o'r fath, bydd yr awdurdod yn ystyried a) darpariaethau'r cynllun datblygu; aa) unrhyw ystyriaethau parthed y defnydd o'r iaith Gymraeg, yn gymaint a'u bod yn berthnasol i'r cais; b) unrhyw ystyriaethau cyllid lleol, cyn belled â'u bod yn berthnasol i'r cais, a c) unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill. Hynny yw, y mae'r Gymraeg yn "ystyriaeth berthnasol" ym mater rhoi neu wrthod caniatâd cynllunio, ac felly'n gyfwerth ag ystyriaethau statudol eraill. Y mae'r ddeddf yn sefydlu egwyddor.

I grynhoi: mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn gwrthwynebu'r cais ar sail:

1. Diffyg galw.

2. Gôr ddatblygu.

3. Perygl i'r Gymraeg a gwead y gymuned

4. Gwasanaethau iechyd lleol – dan ei sang fel ag y mae hi ac yn amhosib cael apwyntiad i weld arbenigwyr iechyd.

5. Carthffosiaeth – Mae safle trin carthffosiaeth Botwnnog ar ei lawn gynhwysedd fel ag y mae hi ac nid oes y gallu i drin carthffosiaeth ychwanegol. Nid yw cynllun y datblygwr i gynllunio system o atal ac arllwys gwastraff carthffosiaeth o'r datblygiad arfaethedig yma yn ddigonol gan na fyddai yn gallu dal y gwastraff ychwanegol mewn cyfnodau o dywydd gwlyb. (Mae newid hinsawdd yn dangos y bydden yn cael cyfnodau gwlyb estynedig) Mi fyddwn yn pasio'r pryder yma ymlaen i Gyfoeth Naturiol Cymru gan fod gwarchod ein hamgylchedd yn bwysig iawn i ni fel trigolion yr ardal ac rwyf yn

siŵr na fydd bobl Abersoch sydd yn dibynnu ar y diwydiant twristiaid yn hoffi gweld carthion o'r datblygiad yma yn cael ei olchi i lawr yr afon Soch. Gall hyn effeithio ar iechyd cyhoeddus a safon dŵr nofio, y traeth a iechyd a lles y bobl.

6. Addysg – bydd unrhyw gynnydd mewn disgyblion i'r ysgol Gynradd neu'r Uwchradd sydd yn ddi-Gymraeg yn cael effaith pellgyrhaeddol ar addysg ein pobl ifanc yn lleol. Nodwyd eisoes yr effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg.

7. Mynediad – Mae pryder am ddiogelwch trigolion pentref Botwnnog a teithwyr mewn cerbydau gan bod y safle ar draws y ffordd i Feddygfa prysur ac o fewn llaw na 100 llath i dro 90 gradd dyn y brif ffordd rhwng Pwllheli ac Aberdaron ble mae Rhiw yn ymuno. Mae hefyd Capel a festri Capel Rhyd Bach ar y gornel ar draws i'r Feddygfa.

8. Hyfdra - Petai'r cais yn cael ei dderbyn, mewn unrhyw ffurf, bydd yn mynd yn erbyn ewyllys trigolion lleol yn ogystal â gwrthwynebiad cynghorau cymuned eraill o fewn yr ardal. Cefnogi ein trigolion a diogelu ein iaith a'n diwylliant ddylai nod cyngor Gwynedd fod nid gwanio ein hiaith a'n diwylliant.

Uned Drafnidiaeth:

Does gan yr Uned Drafnidiaeth ddim gwrthwynebiad i'r cais cynllunio. Mae'r llain welededd ar y gyffordd yn unol â'r safonau perthnasol. Mae'r ffordd gyfagos yn 20mya, gyda thwmpathau ar ei hyd i reoli cyflymder cerbydau. O fewn y stad, mae'r ffyrdd wedi eu dylunio i'r safonau perthnasol ac mae gan pob tŷ dau le parcio, yn unol â'r canllawiau. Yn ogystal mae yna 3 man parcio ar gyfer ymwelwyr.

Yr unig sylwad yw y bydd angen trafodaeth bellach parthed lleoliadau safleoedd bws ar y ffordd fawr ond credir y byddai modd delio gyda hynny trwy gytundeb 38.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd a darperir y wybodaeth ganlynol.

Risg Llifogydd – mae'r cais Cynllunio yn cynnig datblygiad sydd yn agored iawn i niwed. Mae rhan bychan o'r safle o fewn parth C2 yn ôl map DAM yn NCT 15 (2004). Er hynny, yn y lleoliad yma, map llifogydd FMfP sydd yn cynnwys y wybodaeth orau ar gael yn ymwneud a risg llifogydd. Mae'r FMfP yn adnabod y safle i fod o fewn parth llifogydd 1 sydd yn golygu fyddai'r posibilrwydd o lifogydd mewn unrhyw flwyddyn fod yn llai na 0.1%. Ar sail hyn, nid oes gennym bryderon am risg llifogydd.

Rhywogaethau wedi gwarchod – Mae'r adroddiad ystlumod a gyflwynwyd gyda'r cais wedi adnabod nad yw ystlumod yn clwydo ar safle'r cais ond yn ei ddefnyddio i gymudo a chwilota. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu risg isel i ystlumod ac na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i gynnal poblogaeth ystlumod. Mae'r adroddiad yn awgrymu cynnwys cynllun goleuo.

Dŵr Cymru:

Wedi adolygu'r cynnig, nodir fod y datblygwr yn cynnig gwaredu arllwysiad aflan trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gwaredu dŵr wyneb i system ddraenio gynaliadwy. Er hynny, nid oes cynllun manwl wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais. Fe allwn gadarnhau fod capasiti o fewn y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus i dderbyn arllwysion aflan yn unig o safle'r datblygiad arfaethedig. Argymhellir fod strategaeth ddraenio yn cael ei amodi yn briodol, ei weithredu yn llawn a'i gadw trwy oes y datblygiad.

Triniaeth carthffosiaeth

Ni ragwelir problemau gyda'r gwaith trin dŵr aflan fyddai'n trin arllwysion domestig o'r safle yma.

Cyflenwad dŵr

Mae capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad

Uned Bioamrywiaeth:

Mae angen i'r ymgeisydd ddarparu cynllun goleuadau i'r safle datblygiad sydd yn dangos na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr awyr dywyll ag ystlumod.

Mae angen amodi y mesuriadau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth i gyd.

Uned Strategol Tai:

Gweler isod yr angen am dai fforddiadwy yng nghyngor cymuned Botwnnog.

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Opsiynau Tai am eiddo cymdeithasol: 34

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	27%
2 gwely / bed	37%

3 gwely / bed	27%
4 gwely / bed	6%
5 gwely / bed	4%

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo canolraddol: 14

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	0%	0%	0%
2 gwely / bed	14%	7%	7%
3 gwely / bed	50%	0%	50%
4+ gwely / bed	36%	7%	29%

*Nodir y gall ffigyrau ddyblygu rhwng yr angen cymdeithasol a chanolraddol, a rhwng yr angen rhent a prynu.

Mae’r cynllun dan sylw wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC, ac fe fyddai’r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â’r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Nodi hefyd bod y cynllun yn cynnig cymysgedd da o dai, sydd i’w groesawu.

Sylwadau ychwanegol

Ar gyfer Gwynedd gyfan, mae 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, a bod 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol (Ond gall rhai ymgeiswyr fod ar y 2 gofrestr)

Uned Draenio Tir:

Ymateb safonol parthed yr angen i gyflwyno cais am drwydded i reoli dwr wyneb yn unol â rheoliadau perthnasol yn ymwneud a Suds.

Uned Iaith:

Mae rhywfaint o wybodaeth ar goll yn y Datganiad/Asesiad. Rydym yn cydnabod bod y wybodaeth wedi ei gynnwys mewn mannau eraill yn y pecyn cais, ond dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn y Datganiad/Asesiad iaith. Er enghraifft nid oes gwybodaeth yn y Datganiad/Asesiad Iaith o

	beth yw'r galw yn lleol am dai. Mae gwybodaeth am y galw ar draws Gwynedd ond ddim am yr ardal sy'n lleol i'r datblygiad. Byddai gwybodaeth o'r fath yn cryfhau'r achos dros gyfiawnhau cymeradwyo'r cais ac yn cefnogi'n well y casgliad o 'effeithiau cadarnhaol' y datblygiad. Argymhellir bod y datblygwr yn gweithio gyda'r fenter iaith leol ar ôl cwblhau'r datblygiad i hyrwyddo'r Gymraeg ymysg y trigolion.
Gwasanaeth Archeoleg:	Mae potensial i olion archeolegol fod ar y tir ac felly awgrymir cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad priodol o’r safle.
Gwasanaeth Tân:	Ymateb safonol parthed mynediad cerbydau a chyflenwad dŵr
Scottish Power:	Heb eu derbyn
Bwrdd Iechyd:	Heb eu derbyn
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim sylw
Gwasanaeth Addysg:	O ystyried capasiti a niferoedd dysgwyr yn yr ysgol gynradd ac uwchradd perthnasol, gwelir fod capasiti ar gael yn y ddwy ysgol ar hyn o bryd, ond rhaid cydnabod y gall capasiti Ysgol Pont y Gof fod yn gyfyngedig ar gyfer 18 o dai ychwanegol yn y dalgylch, a gofynnir i chi roi ystyriaeth i hynny yng nghyd-destun unrhyw amodau a roddir gyda’r Cais Cynllunio os caiff ei gymeradwyo.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd nifer o rybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb yn ogystal yn y wasg leol. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Pryder am ddiogelwch ffordd/cynnydd annerbyniol mewn lefelau traffig • Niweidiol i iechyd amgylcheddol oherwydd y cynnydd mewn traffig • Effaith niweidiol ar gymeriad y pentref/Cymuned leol • Diffyg lle yn yr ysgol gynradd • Effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg a gwead ieithyddol pentref Botwnnog a chymunedau cyfagos • Diffyg angen lleol am dai

- Effaith niweidiol ar y feddygfa leol sydd ar hyn o bryd wedi gordanysgrifio a'r ysgolion cynradd ac uwchradd
- Effaith niweidiol ar y system garthffosiaeth
- Effaith niweidiol ar dai cyfochrog oherwydd llifogydd
- Effaith niweidiol ar y dirwedd leol gan achosi ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored
- Ni fyddai'n gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn integreiddio gyda'r patrwm lleol
- Mae'n groes i bolisïau a chanllawiau mabwysiedig lleol a chenedlaethol
- Ni fyddai'n gwarchod nac yn gwella'r Amgylchedd naturiol
- Nid yw'r tai yn sicr ar gyfer pobl lleol
- Diffyg galw
- Gor-ddatblygiad/Gormodedd o dai mewn Pentre gwledig fel Botwnnog.
- Nid y math yma o dai sydd ei angen, ac nid yn y cae hwn.
- Ydi mae'r safle yn ddelfrydol ar gyfer adeiladu, ond nid 18 o dai cymdeithasol
- Byddai 18 o dai ychwanegol yn cael effaith mawr eto wrth dynnu pobl estron i'r Pentref.
- Mae safleoedd eraill gwell i adeiladu ar gael yn y pentref

Yn ogystal â'r uchod, derbyniwyd llythyrau ar ran Cyngor Cymuned Llannor a Chyngor Cymuned Llanllechid yn nodi eu cefnogaeth i wrthwynebiad Cyngor Cymuned Botwnnog i'r bwriad ac yn amlinellu pryderon am y datblygiad arfaethedig.

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Mae'r ardal yn wir angen tai newydd er mwyn atal trigolion lleol rhag gadael, mae angen mwy o brosiectau fel hyn.
- Atgoffir y Pwyllgor fod y cae wedi ei gynnwys yng Nghynllun Datblygu diweddaraf y Cyngor.
- Mae mewn safle ganolog yn y pentref.
- Mae Llwybrau Diogel i Ysgol Pont-y-Gof ac i'r Ysgol Uwchradd gyda palmentydd yr holl ffordd i'r ddwy ysgol ac yn gyfleus i'r Feddygfa, y Capel a Chanolfan Congl Meinciau.
- Mae ar lwybr Bws Llyn (Pwllheli - Aberdaron.
- Mae angen tai fforddiadwy i gadw pobl ifanc a'r henoed yn y pentrefi cefn gwlad a chredir fod Botwnnog yn un o'r pentrefi delfrydol heini.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Mae'r safle y tu mewn i ffin datblygu Botwnnog a hefyd wedi cael ei ddynodi yn benodol o dan gyfeirnod T61 fel safle ar gyfer datblygu tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn benodol gwelir fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer codi uchafswm o 21 o dai newydd sydd yn ffigwr uwch na'r hyn sydd yn destun y cais presennol ac felly ni ellir derbyn y ddadl fod y cynnig yn or-ddatblygiad yn yr achos yma. Er eglurder, y rheswm dros gynnig llai na'r cyfanswm fel a nodir yn y dynodiad yw'r angen i sicrhau gofod digonol o fewn y safle ar gyfer darparu llecyn chwarae/agored ac er mwyn sicrhau ardal ddigonol ar gyfer system draenio gynaliadwy. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLl ar y Cyd, mae Botwnnog wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3. Mae'r polisi hwnnw'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Fotwnnog dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 5 uned wedi eu cwblhau ym Motwnnog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2023 yn 0 (dim) uned. Mae hyn yn golygu fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Botwnnog.

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

5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd a'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fe gyflwynwyd Datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir tra'n nodi hefyd bod y cynllun yn cynnig cymysgedd da o dai. Rhaid egluro yma fod pentref Botwnnog wedi ei ddynodi yn Bentref Gwasanaeth yn y CDLL ac fe nodai'r CCA Tai Fforddiadwy fod 'lleol' yn cyfeirio at gysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd. Felly yn yr achos yma, mae gofynion polisi yn glir mai ardal y 'dalgylch' perthnasol i'w ystyried yw ardal Gwynedd. Cydnabyddir fod sylwadau a gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sydd yn cyfeirio at ddiffyg cyfiawnhad ac angen lleol am y tai arfaethedig. Pwysleisir yma mai datblygiad 100% fforddiadwy a fwriedir yma ar safle sydd wedi ei dderbyn fel un addas ar gyfer datblygiad

preswyl trwy ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer y bwriad penodol yma. Mae statws Botwnnog yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod gan yr Uned Strategol Tai, mae 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, ac mae 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol. Er fod rhai ymgeiswyr yn gallu fod ar y 2 gofrestr, mae'r ffigyrau yn profi angen diamheuol am tai fforddiadwy yn ardal cynllunio Gwynedd.

5.6 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Ym Motwnnog, dau neu fwy o unedau tai fforddiadwy yw lleiafrif y trothwy ac nid yw'r polisi yn gwahardd darpariaeth uwch. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth am yr angen er mwyn cyfiawnhau'r ddarpariaeth fel a fwriedir, credir fod y bwriad yn cyfarch yr angen ac mae'r cais o ganlyniad yn bodloni polisi TAI 15.

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

Mwynderau gweledol

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

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

5.9 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref rhwng safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu unai ar ffurf unedau preswyl, addoldy a gyferbyn a meddygfa/canolfan iechyd, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol. Credir fod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws y pentref. Nodir fod elfen o'r bwriad wedi ei ddiwygio yn ymwneud a'r edrychiadau sy'n wynebu'r ffordd gyhoeddus sydd yn sicrhau fod y ffurf a gosodiad yn adlewyrchu yn well, edrychiadau presennol sy'n rhan o batrwm datblygu cyffredinol y pentref. Mae'r ffurf diwygiedig hefyd yn sicrhau fod gwyliadwriaeth naturiol tuag at y ffordd sydd yn cyfrannu at ddiogelwch cymunedol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

5.10 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn, fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad yng nghanol y pentref, ni chredir bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dynodiadau eang yma ac fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisïau AMG 2 a AT1 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Wrth dderbyn bod eiddo preifat yn ymylu gyda'r y safle ar y ffin gogleddol/gogledd orllewin a bod tŷ gyferbyn ar yr ochr arall i'r ffordd gyhoeddus i'r dy o'r safle yn ogystal â'r Tŷ Capel yn ymylu gyda rhan o'r ffin de ddwyreiniol, wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o amlwg o eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhwng-weledd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall. Gwelir fwriad hefyd i wella y chynnwys gwrychoedd newydd ar ben cloddiau presennol sydd yn ffinio rhannau o'r safle, mi fyddai hefyd yn cryfhau'r gwarchodaeth o fwynderau rhwng safle'r datblygiad arfaethedig a deiliaid cyfochrog.

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

Yr Iaith Gymraeg

5.13 Nid oes angen Datganiad ieithyddol yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant' gan na fyddai'r datblygiad arfaethedig unai ar ben ei hun neu yn gronnol gyda datblygiadau eraill, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer pentref Botwnnog. Er hynny, hyd yn oed pan nad oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf (1b), anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra yn benodol i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion fydd angen mynd i'r afael â hwy. Gall dulliau gynnwys llythyr gyda'r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Gweler rhan D o Atodiad 5 ar gyfer materion all gael ei cyfarch o fewn fath gofnod.

5.14 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol a ddaeth i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fach ar y Gymraeg a'r gymuned ym Motwnnog, ond yn annhebygol o arwain at unrhyw niwed oherwydd maint y datblygiad a'r bwriad sydd yn darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Fe nodwyd hefyd, trwy ddarparu tai fforddiadwy sydd wedi eu targedu at ddiwallu angen lleol byddai'r rheini sy'n chwilio am dai fforddiadwy'n gallu parhau i fyw yn eu cymunedau lleol, ac y byddai peidio darparu'r math yma o ddatblygiadau preswyl mae'n debygol y byddai rhaid i deuluoedd ifanc lleol adael yn y pen draw fyddai'n arwain at allfudo pellach, a hynny'n debygol o arwain at ostyngiad yn nifer a chyfran y siaradwyr Cymraeg ym Motwnnog. Byddai'r anheddau arfaethedig yn addas i deuluoedd a pharau ifanc neu hŷn fel ei gilydd, gan alluogi'r cenedlaethau iau i ddechrau teuluoedd a chyfrannu at y gymuned leol.

5.15 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad fe nododd yr Uned Iaith fod rhywfaint o wybodaeth ar goll yn y Datganiad/Asesiad ei hun ond yn cydnabod bod y wybodaeth wedi ei gynnwys mewn mannau eraill yn y pecyn cais. Maent yn nodi y dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn y Datganiad/Asesiad iaith. Fel maent yn cydnabod, mae'r wybodaeth wedi ei gyflwyno ond nid o bosib yn gyfan gwbl o fewn cloriau'r Datganiad Cymunedol a Ieithyddol. Ni chredir fod angen ail adrodd gwybodaeth yn ymwneud a materion megis angen lleol sydd eisoes ar gael o fewn datganiadau eraill megis y ddogfen Anghenion Tai a datganiad tai

fforddiadwy er mwyn ei gynnwys yn dwt a thaclus o fewn y datganiad ieithyddol. Mi fyddai hyn yn ail adrodd yn unig ac yn creu dogfen fwy yn hytrach na chyflwyno unrhyw wybodaeth neu dystiolaeth newydd neu ychwanegol gan fod y wybodaeth yma eisoes ar gael o fewn cloriannau datganiadau eraill.

5.16 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu codi gan nifer ynglŷn â'r bwriad gan gynnwys y Cyngor Cymuned lleol, trigolion lleol a mudiad Cylch yr Iaith. Mae'r pryderon hyn wedi eu cyflwyno i'r ymgeisydd ac mewn ymateb nodwyd y canlynol mewn ymateb i'r prif bwyntiau a godir:

- Nid ydym yn cytuno y byddai trigolion yn bobl leol na fyddent yn siaradwyr Cymraeg – Mae'r pwynt yma'n camddehongli ein dadl, sef bod angen lleol sylweddol ble mae disgwyl i feddianwyr y tai fod yn bobl leol, ac felly byddai trigolion o fewn y datblygiad yn cael yr un nodweddion Iaith Gymraeg fel ag y mae o fewn y boblogaeth leol gan y byddant yn cael eu tynnu ohoni. Mi fyddai hyn yn golygu y byddai'r effaith ar yr Iaith unai yn fach neu yn ddi-nod ac yn sicr ddim o raddfa fel y byddai'n effaith faterol niweidiol i'r Iaith.

- Cyfeiriad at ddata defnydd a newid iaith, gostyngiad mewn siaradwyr a thwf mewn ail gartrefi/bythynnod gwyliau – Nid oes anghytuno ar y pwynt hwn, ond credir bod y mater allweddol wedi'i gamgymryd, sef y byddai'r cynnig yn darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol sydd wedi ei brofi ac felly byddai'n fuddiol wrth fynd i'r afael a'r mater hwn;

- Pryder y byddai disgwyl i'r gymuned integreiddio pobl nad ydynt yn siaradwyr - Credir fod hyn yn cam gyfleu ein dadl. Yr hyn a awgrymir yw y byddai sefydliadau lleol a lefelau siaradwyr yn y gymuned yn ddefnyddiol wrth integreiddio pobl nad ydynt yn siaradwyr Cymraeg a allai drigo o fewn y datblygiad arfaethedig (pe byddai'n cael ei gymeradwyo). Yn ogystal â'r mesurau eraill a nodir yn y datganiad, byddai hyn o gymorth i unigolion nad ydynt yn siaradwyr Cymraeg Iaith gyntaf i integreiddio i'r gymuned a dysgu'r Iaith.

- Cyfeirio at bolisi gosod lleol posibl ond dim diffiniad o beth yw lleol - Mae hyn oherwydd y buasai'r datblygwr ag Adra yn dymuno trafod a chytuno ar y mater hwn gydag ymgeiswyr lleol. Dylid nodi bod y dull yma a awgrymir yn rhagori'n sylweddol ar ofynion polisi cynllunio a thai.

- Maint y newid - Byddai'r cynnig mewn gwirionedd yn addas o ran maint o gymharu â'r boblogaeth leol, yn enwedig pan ystyrir y pwyntiau uchod a'r dystiolaeth o angen lleol, a statws dynodedig y safle ar gyfer datblygiad preswyl;

- Mi fyddai caniatáu yn erbyn polisi cynllunio ar yr Iaith Gymraeg - Ar sail y rhesymau blaenorol a'r wybodaeth a gyflwynwyd, gyda phob ddyledus barch, anghytunir gyda'r datganiad yma gan y byddai'r cynnig mewn gwirionedd yn fuddiol ac felly yn cydymffurfio â pholisi cynllunio perthnasol yn ymwneud a'r Iaith Gymraeg.

5.17 Rhaid cydnabod bod hwn yn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLl a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith, os o gwbl ar wead cymunedol a ieithyddol pentref Botwnnog. Mae'r sefyllfa dai gyfredol o fewn y sir yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ac ei fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLl a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol. Fel sydd yn arferol, bwriedir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau fod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Er yn cydnabod fod pryderon wedi eu codi yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ddarostyngedig i amodau priodol er mwyn cytuno a derbyn y trwyddedau priodol i greu'r fynedfa a chynnal gwaith fyddai'n effeithio ar y ffordd/palmant cyhoeddus, mae'r trefniadau parcio, gosodiad y ffordd stad a'r fynediad gerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Credir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth parcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol a chynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd gyda'r cais. Yn ogystal gwelir gynigion tirlunio er lliniaru effeithiau'r datblygiad. Ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt yr agwedd yma gan yr Uned Fioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru. Er hynny, mae'r Uned bioamrywiaeth yn nodi'r angen i'r ymgeisydd ddarparu cynllun goleuo i'r safle er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr awyr dywyll ag ystlumod. Credir y byddai cynnwys amod safonol i gytuno manylion o'r fath yn rhesymol yn yr achos yma.

5.20 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion goleuo'r safle yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol â'r adroddiadau perthnasol, credir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o dan gofynion perthnasol polisïau PS 19 a AMG 5 o'r CDLL ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Archeolegol

5.21 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod Asesiad Archeolegol interim wedi ei gyflwyno gyda'r cais o ganlyniad i gadarnhad gan Wasanaeth Archeolegol Gwynedd ar adeg yr ymgynghoriad cyn cyflwyno cais fod potensial y byddai nodweddion archeolegol ar dir o'r fath.

5.22 Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais presennol, mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn parhau i nodi fod potensial i olion archeolegol fod ar y tir ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad pellach o'r safle. Credir fod cynnwys amodau safonol i sicrhau y cynhelir yr archwiliad priodol yn gwbl rhesymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 a AT 4 yn cael ei fodloni.

Llecynnau agored

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

5.24 Wrth ddilyn y fethodoleg FIT, fe nodir y dylai datblygiad o’r maint dan ystyriaeth yma ddarparu, 576.00m^2 o arwynebedd ar gyfer Chwaraeon Awyr Agored, 198.04m^2 o Lecynnau Chwarae Anffurfiol i blant a 90.04m^2 o lefydd chwarae a chyfarpar i blant. Golyga hyn bod disgwyl cyfanswm o 864.08m^2 o lecynnau agored ar gyfer y datblygiad. Mae yna gyfanswm o 960m^2 mewn dau lecyn agored ar y safle ond nid yw’n ymddangos fod manylion yr offer a fwriedir ei osod ar y safle wedi ei gadarnhau.

5.25 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, y byddai’n rhesymol cynnwys amod i gytuno union fanylion y math o gyfarpar fyddai’n addas ar gyfer y safle a thrwy hynny, y byddai’r dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5.

Materion addysgol

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

5.27 Wrth ddefnyddio’r fethodoleg safonol fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 18 tŷ gyda’r potensial o gynhyrchu’r niferoedd canlynol:

- Ysgol Gynradd = 7.2 o blant
- Ysgol Uwchradd = 5.22 o blant
- Mae’n debygol na fyddai’r 4 byngalo 2 lofft i bobl dros 55 oed yn golygu byddai plant oed ysgol yn trigo yno ac felly o dynnu’r 4 uned yma allan o’r cyfanswm gan adael 14 tŷ, ceir y ffigyrau canlynol:
- Ysgol Gynradd = 5.6 o blant
- Ysgol Uwchradd = 4.066 o blant

5.28 Fel rhan o’r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Pont y Gof ac Ysgol Uwchradd Botwnnog. Yn benodol:

- Ysgol Pont y Gof: Capasiti 106 – Cyfanswm presennol – 83 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024 – 84; Medi 2025 – 82; Medi 2026 - 80.
- Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol - 487 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024- 473; Medi 2025- 464; Medi 2026- 451.

5.29 Er y cadarnhad fod capasiti presennol yn yr ysgolion lleol, nodwyd gan yr Adran Addysg fod *“rhaid cydnabod y gall capasiti Ysgol Pont y Gof fod yn gyfyngedig ar gyfer 18 o dai ychwanegol yn y dalgylch, a gofynnir i chi roi ystyriaeth i hynny yng nghyd-destun unrhyw amodau a roddir gyda’r Cais Cynllunio os caiff ei gymeradwyo”.*

5.30 Wedi asesu’r bwriad yn llawn yn unol â’r holl ofynion perthnasol yn ogystal â sylwadau’r adran addysg, credir yn yr achos yma fod capasiti digonol o fewn y ddwy ysgol leol. Er yr amheuaeth y byddai capasiti yn gyfyngedig yn yr ysgol gynradd, hyd yn oed wrth ystyried datblygiad o 18 tŷ newydd, ni fyddai’r trothwy yn cael ei gyrraedd. Y tebygolrwydd yw mai 14 tŷ mewn gwirionedd sydd a’r potensial i gynnwys plant yn byw yno ac felly mae’r trothwy hyd yn oed yn fwy o ystyried y ffigyrau fel a nodir uchod.

5.31 Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, ac na fyddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion llifogydd

5.32 Mae polisi PS6 a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd, yn berthnasol i'r cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau yn eu ymateb i'r ymgynghoriad fod rhan bychan o'r safle o fewn parth C2 yn ôl map DAM yn NCT 15 (2004). Er hynny, maent yn mynd ymlaen i nodi yn nhermau lleoliad y safle ei hun, map llifogydd FMfP sydd yn cynnwys y wybodaeth fwyaf diweddar yn ymwneud a risg llifogydd.

5.33 Maent yn nodi fod FMfP yn adnabod y safle i fod o fewn parth llifogydd 1 sydd yn golygu byddai'r posibilrwydd o lifogydd mewn unrhyw flwyddyn fod yn llai na 0.1%. ac ar sail hyn, nid oes pryderon am risg llifogydd. Rhaid felly cydnabod oherwydd lleoliad y bwriad yn rhannol o fewn parth llifogydd, fod hyn yn arferol yn groes i ofynion perthnasol NCT 15. Ond o ystyried arweiniad CNC ac ystyriaethau materol eraill sef y mapiau llifogydd cyfredol a'r faith nad oes risg sylweddol, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol a byddai'n afresymol i wrthod y cais ar sail risg llifogydd.

Materion isadeiledd

5.34 Er fod yr honiad na fyddai gwasanaethau presennol megis systemau trin carthffosiaeth a dŵr yn gallu ymdopi a'r cynnydd yma o dai o fewn y pentref, fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod cadarnhad yn cael ei roi ynglŷn a'r mater. Yn benodol - Triniaeth carthffosiaeth - Ni ragwelir problemau gyda'r gwaith trin dŵr aflan fyddai'n trin arllwysion domestig o'r safle yma. Cyflenwad dŵr - Mae capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad.

5.35 Er fod manylion strategaeth draenio'r safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, yn unol ag argymhelliad Dwr Cymru, credir y byddai'n rhesymol gosod amod i gytuno manylion terfynol system ddraenio'r safle a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am ganiatâd (sydd yn broses ar wahân i gynllunio) ar gyfer y system draenio gynaliadwy.

5.36 Derbyniwyd sylwadau yn datgan fod sefyllfa'r feddygfa lleol, sef Meddygfa Rhyd Bach yn broblemus o ran capasiti, niferoedd aros ac ati. Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol, fe yrrwyd llythyr at yr Awdurdod Iechyd Lleol ac at y feddygfa ei hun ond ni dderbyniwyd ymateb ganddynt. Ni chredir felly fod tystiolaeth gadarn ar gael yn ymwneud a'r sefyllfa ac o ganlyniad nid oes cyfiawnhad i wrthod y cais na gofyn am gyfraniad ariannol gan y datblygwr yn unol â pholisi ISA 1.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.37 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir yr argymhelliad ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

Materion ychwanegol

5.38 Fel rhan o'r broses ymgynghori, derbyniwyd sylwadau ac adroddiad a enwir yn Arolwg Anghenion Tai Botwnnog sydd yn honni ei bod yn ddogfen sy'n profi nad oes angen am y math yma o dai. Mae'r ddogfen yma ar ffurf arolwg sydd wedi ei llunio mewn cydweithrediad rhwng Adra a'r Hwylusydd Tai Gwledig ac yn dyddio'n ôl i Rhagfyr 2022.

5.39 Mae'r wybodaeth o fewn yr arolwg yn cyfeirio at waith ymchwil a wnaed yn lleol i'r galw am dai ac fe welir o'r ymatebion fod cymysgedd yn y farn am ddatblygiadau preswyl newydd. Ond beth sydd hefyd yn cael ei nodi yw ei bod yn amlwg bod angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.

5.40 Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth am gasgliadau a chanfyddiadau'r adroddiad, dyma'r hyn a nodir fel a gynhwysir yn yr adroddiad:

"Fel nodwyd yn rhan 10 or adroddiad, mae 4 o bobl ar restr tai fforddiadwy Tai Teg ac wedi dewis Botwnnog fel un o'u dewisiadau am eiddo fforddiadwy. Mae 4 o bobl gyda chysylltiad lleol ar y gofrestr tai aros tai cymdeithasol ac wedi dewis Botwnnog fel eu hardal am eiddo cymdeithasol. Mae'r pwyntiau bwled isod yn dangos crynodeb o'r dewisiadau mwyaf poblogaidd ynglŷn â'r ddwy gofrestr yma (sef Tai Teg a Tai Chymdeithasol)

Tai Teg:

• 1 eisiau prynu tŷ 2 ystafell wely

• 3 eisiau prynu tŷ 3 ystafell wely

Tai Cymdeithasol:

• 12 sydd eisiau eiddo 1 ystafell wely, yn cynnwys byngalo, fflat neu maisonette. (fodd bynnag does dim un o rhain gyda chysylltiad lleol)

• 24 eisiau eiddo 2 ystafell wely, yn cynnwys byngalo, fflat neu maisonette (fodd bynnag, dim ond 1 o rhain sydd a chysylltiad lleol)

• 12 eisiau eiddo 3 ystafell wely, yn cynnwys maisonette (fodd bynnag, dim ond 2 o rhain sydd a chysylltiad lleol) Felly yn nol y ddwy gofrestr uchod, tŷ 2 ystafell wely yw'r eiddo fwyaf poblogaidd, gyda eiddo 3 a 1 ystafell wely yr un mor boblogaidd".

5.41 Gan mai Rhagfyr 2022 yw dyddiad cyhoeddi'r adroddiad yma, tybir fod y sefyllfa wedi newid o'r hyn a nodir felly ni ellir bod yn gwbl sicr fod y wybodaeth yn cyfleu'r sefyllfa gyfredol yn llwyr er ei bod yn debygol o fod yn gymharol debyg gan gynnwys y posibilrwydd fod yr angen wedi newid a bod cysylltiadau lleol ymgeiswyr bellach yn amlycach.

5.42 Er fod cyfeiriad yn y ddogfen at bentrefi cyfagos Sarn Mellteyrn a Bryncroes, rhaid ystyried gofynion polisi'r anheddiad ble lleolir y datblygiad arfaethedig sef pentref Botwnnog. Fel sydd eisoes wedi ei nodi ym mharagraff 5.5 o'r adroddiad yma (uchod), y diffiniad o lleol yw ardal Gwynedd. Mae'r arolwg tai hefyd y nodi *" Diffiniad o angen lleol ar gyfer tŷ fforddiadwy (ar gyfer safle o fewn y ffin ddatblygu) - pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yng Ngwynedd am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy, naill ai yn syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.... Rhaid cyd-fynd â'r angen hwn".* Fel y gwelir o sylwadau ychwanegol yr Uned Strategol Tai, mae ffigyrau cyfredol yn cadarnhau yn ddiamheuol fod angen dybryd am dai o'r

math fel a gynigir ar gyfer trigolion y sir tra fod rhestrau aros gwasanaeth opsiynau tai y Cyngor a Tai Teg yn cadarnhau'r niferoedd presennol.

6. Casgliadau:

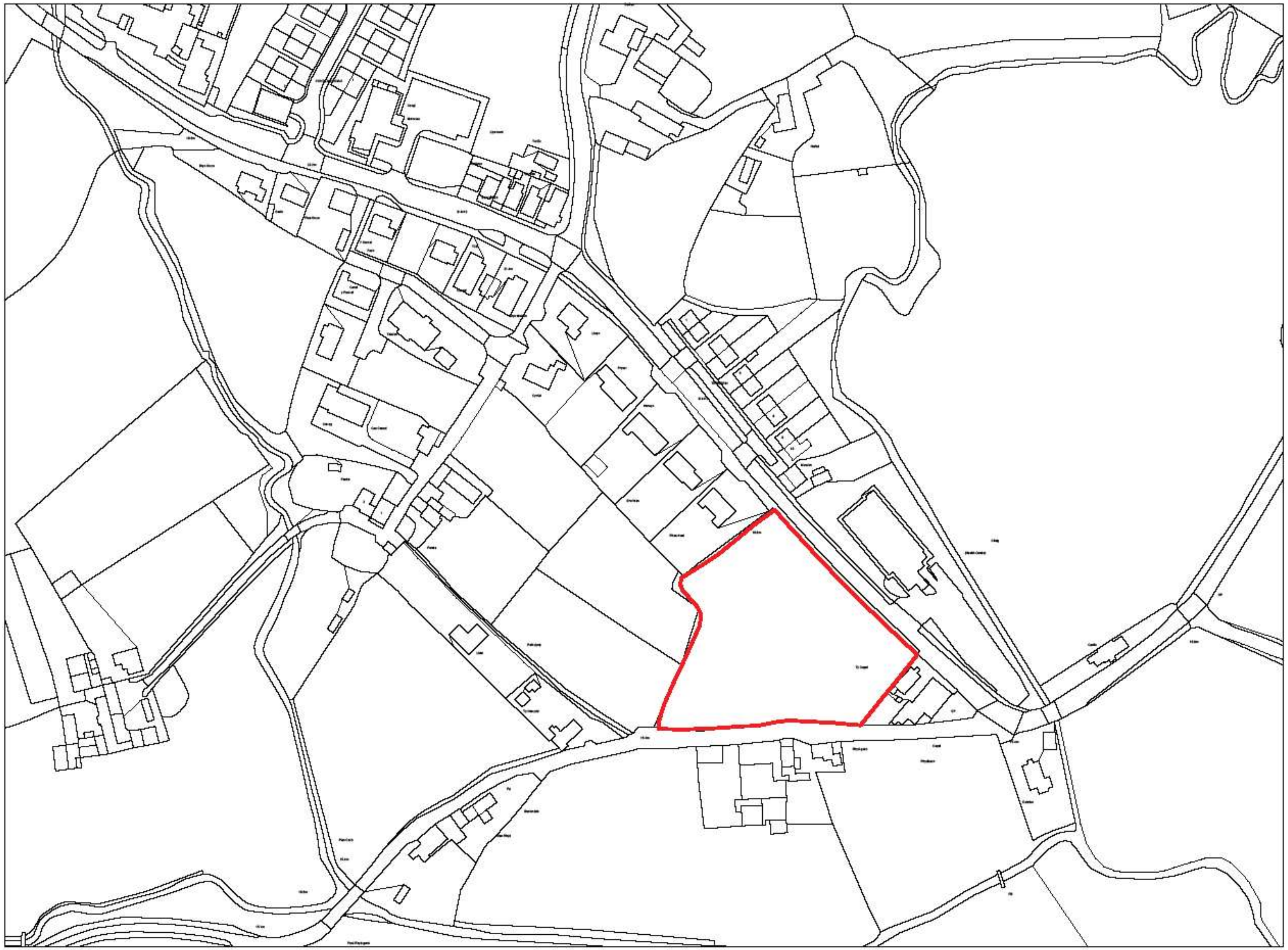
6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai leol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

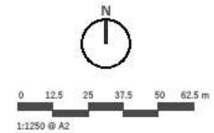
7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais gyda'r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth
9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Amodau archeoleg
13. Amod i gytuno offer cae chwarae
14. Cwblhau tirlunio
15. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru

PRINTED:				[illegible]
REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	INITIAL ISSUE	19/10/2022	GJ	SD
P2	WG CONCEPT SUBMISSION	28/10/2022	CO	GJ
P3	ADDITIONAL WG INFORMATION	03/11/2022	CD	GJ
P4	PLANNING AND WG UPDATE	20/01/2023	GJ	SD





saer architects

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

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

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING,
BOTWNNOG

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

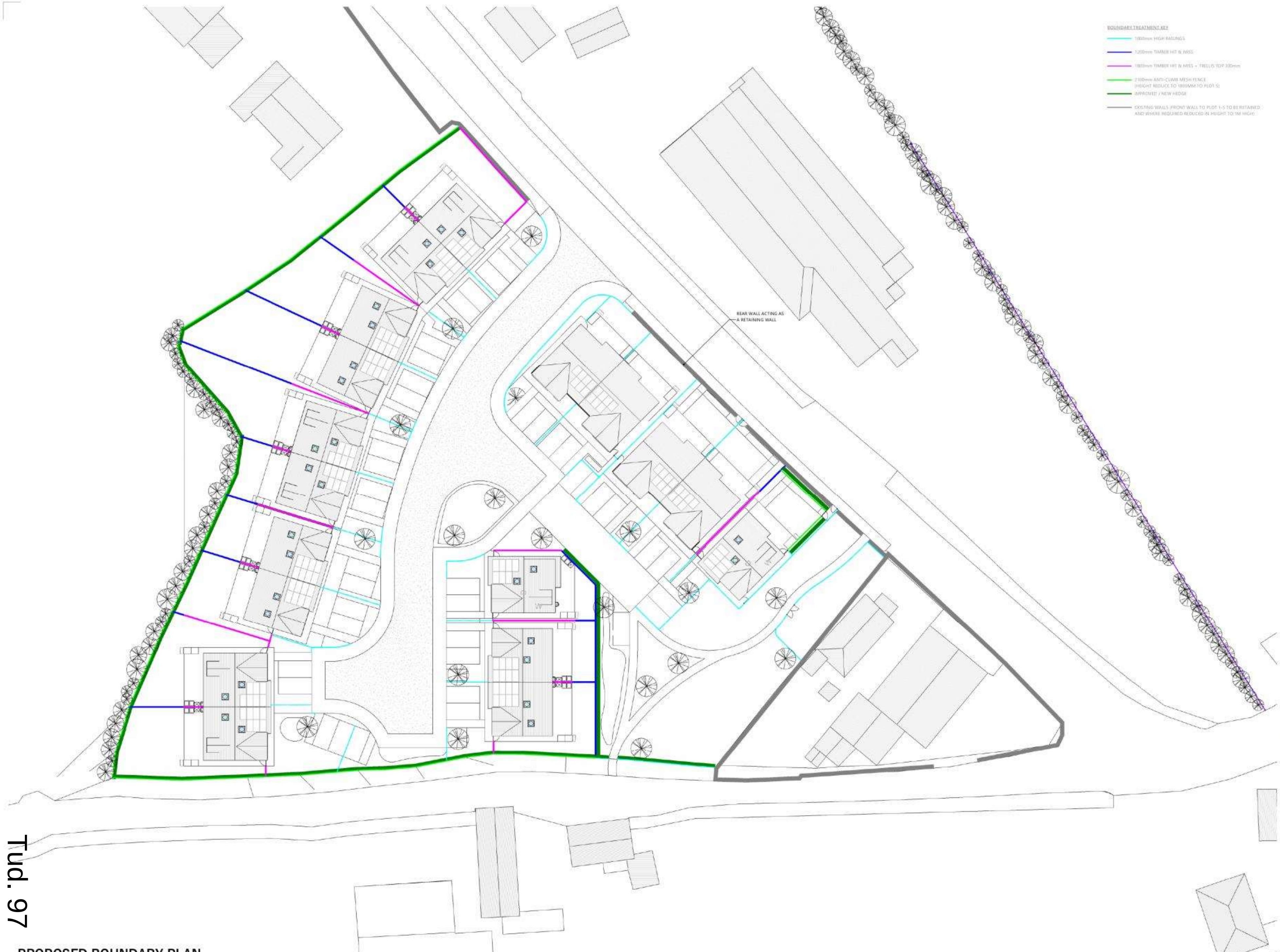
DRAWING TITLE:
LOCATION PLAN

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CCH-SAL-01-ZZ-DR-A-0001	P1154
SCALE:	REVISION:
1 : 1250@A2	P4

LOCATION PLAN

SCALE: 1 : 1250

KEY
EXTERNAL GARDEN SHED TO BE SECURE BY DESIGNED APPROVED - ASGARD METAL SHED APPROXIMATE PLAN SIZE (7FT X 3FT) COMPLETE WITH DOOR, ALL IRONMONGERY, LOCKS ETC., SHED FIXED TO AND INCLUDING 100MM CONCRETE SLAB LAID ON AND INCLUDING DAMP PROOF MEMBRANE ON BLINDED 100MM HARDCORE BED
ALTERNATIVE EXTERNAL GARDEN SHED TO PLOT 1-5 - ASGARD ANNEXE BIKE STORAGE X 3 (3FT X 6 FT X 4FT7" HIGH)
EXTERNAL RAIN WATER COLLECTING BUTTS - 210 LITRE INCLUDING CHILD / WIND RESISTANT LID, TAP FOR WATER DRAW OFF, SUPPORT POINT FIXED LEVEL WITH RAIN WATER PIPE.
BINS STORE AREAS - PROVIDE SUFFICIENT AREAS TO STORE 2NO LARGE WHEELIE BINS AND 3NO RECYCLING BOXES.
BIN STORAGE PROVISION TO PLOT 1-5 PHOENIX 0.8332AAK ANTHRACITE TRIPLE WHEELIE BIN STORE / BIN STORAGE
SUPPLY & FIX WASHING LINE & POSTS
ALL PATHS TO BE 100MM IN-SITU CONCRETE (NOT PRE-CAST SLABS) LIGHT BRUSH FINISHED INCLUDING BEVELLED EDGES AND SMOOTH TROWELLED EDGE STRIPS TO BOTH SIDES OF PATH; EXPANSION JOINTS OVER 6M LENGTHS.
MIN 3X3M SQUARE IN SITU CONCRETE PATIO AREA TO BE PROVIDED (NB THIS IS INCLUDED IN THE 40M2 REAR GARDEN AREA)
EXTERNAL AIR SOURCE HEAT PUMPS
ECOLOGY ENHANCEMENTS
1. HEDGEHOG GATES TO ALL GARDEN FENCES AS ECOLOGY RECOMMENDATIONS
2. THE RETAINED HEDGE ON THE SITES WESTERN BOUNDARY IS ENHANCED AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
HEDGEROW PLANTS
HAZEL; (CORYLUS AVELLANA)
ELDER; (SAMBUCUS NIGRA)
HAWTHORN; (CRATAEGUS MONOGYNA)
BLACKTHORN; (PRUNUS SPINOSA)
DOG ROSE; (ROSA CANINA)
GUELDER ROSE; (VIBURNUM OPULUS)
HOLLY; (ILEX AQUIFOLIUM)
3. NEW HEDGE PLANTING TO THE SOUTHERN AND NORTH WESTERN BOUNDARIES ON TOP OF THE 'CLODDIAU' WHERE POSSIBLE AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
PROPOSED NEW HEDGE PLANTING
FIELD MAPLE; (ACER CAMPESTRE) 20%
HOLLY; (ILEX AQUIFOLIUM) 20%
HAZEL; (CORYLUS AVELLANA) 20%
ELDER; (SAMBUCUS NIGRA) 20%
HAWTHORN; (CRATAEGUS MONOGYNA) 10%
BLACKTHORN 10%
4. NEW TREE PLANTING (20NO.) PLANTED ACROSS THE SITE AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
PROPOSED TREE PLANTING
ROWAN; (SORBUS AUCUPARIA)
CHERRY; (PRUNUS AVIUM)
BIRD CHERRY; (PRUNUS PADUS)
CHERRY PLUM; (PRUNUS CERASIFERA) AND
CRAB APPLE; (MALUS SYLVESTRIS)
5. BAT TUBES (18NO.) TO BE PROVIDED IN THE FABRIC OF THE BUNGALOWS AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
BAT TUBES
18 BAT TUBES TO BE INCLUDED IN THE FABRIC OF THE NEW BUNGALOWS PLACED AS HIGH ON THE GABLE ENDS AS POSSIBLE, AWAY FROM ANY EXTERNAL LIGHTING AND FACING TREES OR HEDGEROWS
KEY
AFFORDABLE HOUSES
TYPE
AMOUNT
DQR - 3P2B BUNGALOW 4
DQR - 4P2B DORMER BUNGALOW 6
DQR - 5P3B DORMER BUNGALOW 8
Total 18
GWYNEDD RECREATIONAL NEEDS - OSRV REQUIREMENT BASED ON THE ABOVE MIX: 876m2
SUDS FEATURES
PUBLIC OPEN SPACES
HV CABLE LOCATION TO BE CONFIRMED BY SURVEYOR AND EASEMENT CONFIRMED BY SCOTTISH POWER
NEW HEDGE PLANTING TO THE NORTH WESTERN BOUNDARY ON TOP OF THE 'CLODDIAU' WHERE POSSIBLE AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
THE RETAINED HEDGE ON THE SITES WESTERN BOUNDARY IS ENHANCED AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
REAR WALL ACTING AS A RETAINING WALL
NEW HEDGE PLANTING
NEW HEDGE PLANTING TO THE SOUTHERN BOUNDARY ON TOP OF THE 'CLODDIAU' WHERE POSSIBLE AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
EXISTING BT POLE AND STAY
PLAY SPACE 90m2
PUBLIC OPEN SPACE 870m2
VISITOR SPACE
Dwelling



PROPOSED BOUNDARY PLAN

SCALE: 1 : 250

PRINTED:

REV	DESCRIPTION	DATE
P1	FIRST ISSUE FOR COMMENT	01/0
P2	UPDATED LAYOUT FOLLOWING CLIENT COMMENTS	08/0
P3	3P2B BUNGALOW FOOTPRINT UPDATED	18/0
P4	SUDS, PERMEABLE SURFACES & VISIBILITY SPLAY ADDED	23/0
P5	SUDS, PERMEABLE SURFACES UPDATED	23/0
P6	INITIAL ISSUE	19/1
P7	WG CONCEPT SUBMISSION	28/1
P8	ADDITIONAL WG INFORMATION	03/1
P9	PLANNING AND WG UPDATE	20/0
P10	BOUNDARY TREATMENT CHANGES	04/0
P11	CLIENT COMMENTS INCORPORATED	27/1
P12	PLANNING CONSULTANTS COMMENTS	30/1
P13	WG COMMENTS	13/1
P14	PLANNING UPDATES	21/0
P15	PLOT 5 GARDEN FENCING ADJUSTED	27/0

sa saer archi

www.saer.wales | 01492 472478 |

CAE CAPEL HO
BOTW

RWE LTD

PROPOSED BOU

DRAWING STATUS:
PLANNING

DRAWING No.:
CCH-SAL-01-ZZ-DR-A-0004

SCALE:
As indicated@A1

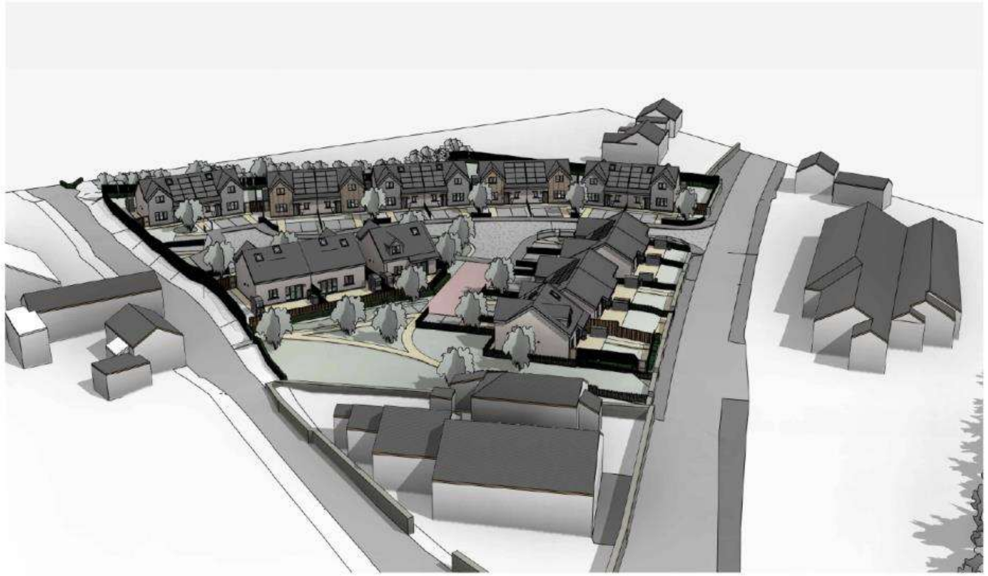
PRINTED:		27/06/2024 13:08:13		
REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	FIRST ISSUE FOR COMMENT	01/07/2022	SD	GJ
P2	UPDATED LAYOUT FOLLOWING CLIENT COMMENTS	08/07/2022	SD	GJ
P3	3P2B BUNGALOW FOOTPRINT UPDATED	18/07/2022	SD	GJ
P4	SUDS, PERMEABLE SURFACES & VISIBILITY SPLAY ADDED	23/09/2022	ME	SD
P5	SUDS, PERMEABLE SURFACES UPDATED	23/09/2022	SD	GJ
P6	INITIAL ISSUE	19/10/2022	GJ	SD
P7	WG CONCEPT SUBMISSION	28/10/2022	CO	GJ
P8	ADDITIONAL WG INFORMATION	03/11/2022	CO	GJ
P9	PLANNING AND WG UPDATE	20/01/2023	GJ	SD
P10	BOUNDARY TREATMENT CHANGES	04/07/2023	CO	GJ
P11	CLIENT COMMENTS INCORPORATED	27/10/2023	ME	GJ
P12	WG COMMENTS	13/11/2023	GJ	SD
P13	PLANNING UPDATES	21/06/2024	GJ	SD
P14	PLOT 5 GARDEN FENCING ADJUSTED	27/06/2024	GJ	SD

STREET SCENE 1
SCALE: 1 : 200

STREET SCENE 2
SCALE: 1 : 200

STREET SCENE 3
SCALE: 1 : 200

3D VIEW 1



3D VIEW 2

0 2 4 6 8 10 m
1:200 @ A2

saer architects

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

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

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING, BOTWNNOG

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

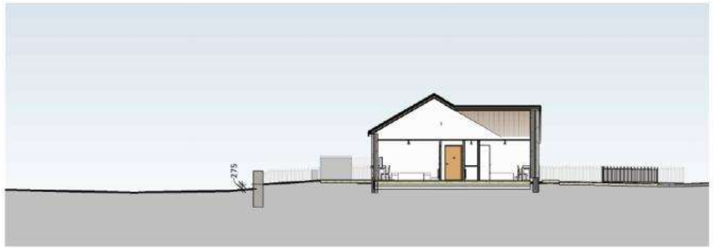
DRAWING TITLE:
STREET SCENE

DRAWING STATUS: PLANNING	STATUS: S3
DRAWING No: CCH-SAL-01-ZZ-DR-A-0005	PROJECT No: P1154
SCALE: 1 : 200@A2	REVISION: P14

PRINTED:		27/06/2024 14:09:34		
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	PLANNING CONSULTANTS COMMENTS	30/10/2023	ME	GI
P2	PLANNING UPDATES	21/06/2024	GI	SD
P3	PLOT 5 GARDEN FENCING ADJUSTED	27/06/2024	GI	SD

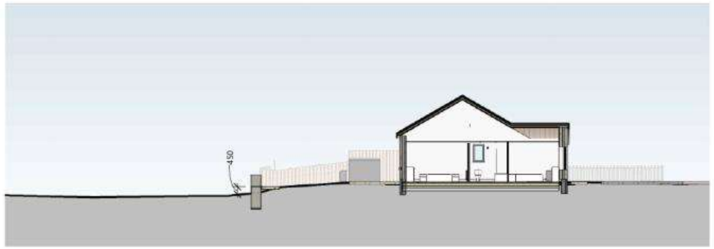
STREET ELEVATION

SCALE: 1 : 200



SECTION THROUGH PLOT 2

SCALE: 1 : 200



SECTION THROUGH PLOT 4

SCALE: 1 : 200

0 2 4 6 8 10 m

1:200 @ A2

saer architects

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

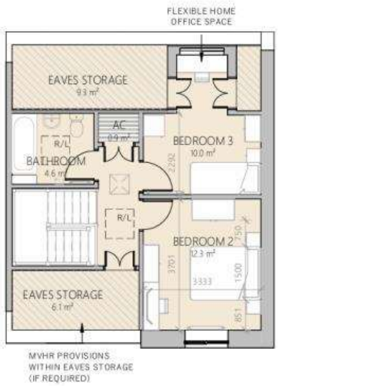
THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING,
BOTWNNOG

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

DRAWING TITLE:
STONE BOUNDARY WALL

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CCH-SAL-01-ZZ-DR-A-0007	P1154
SCALE:	REVISION:
1 : 200@A2	P3



5P3B FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 100

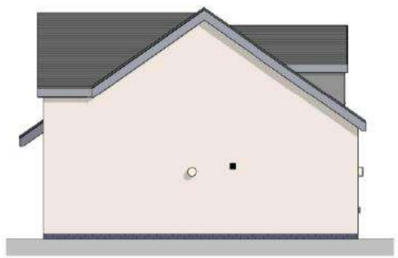
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

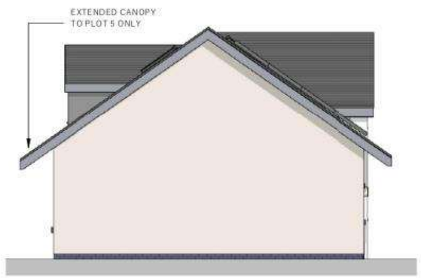
5P3B GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100

PLOT 5, 6, 9, 10, 13, 14, 17, 18

REAR ELEVATION PLOT 5
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION PLOT 6&5
SCALE: 1 : 100

ENERGY REQUIERMENTS

NEW HOMES MUST MEET ENERGY AND DECARBONISATION REQUIREMENTS WHICH CONSISTS OF:
ACHIEVING EPC A (SAP92 OR GREATER) THROUGH THE MINIMUM FABRIC STANDARD SET OUT IN "APPENDIX E" – ELEMENTAL SPECIFICATION FOR THE DER/TER, WITHIN THE BUILDING REGULATIONS APPROVED DOCUMENT PART L WALES 2020 AND BY NOT USING FOSSIL FUEL FIRED BOILERS TO PROVIDE DOMESTIC HOT WATER AND SPACE HEATING. ALTERNATIVE PROPOSALS WILL BE ACCEPTABLE WHERE IT CAN BE DEMONSTRATED BY INDEPENDENT CERTIFICATION THAT THE BUILDING'S ENERGY DEMAND IS REDUCED IN ACCORDANCE WITH THE ENERGY HIERARCHY FOR PLANNING IN WELSH GOVERNMENT'S PLANNING POLICY WALES.

APPROVED DOCUMENT PART L - APPENDIX E (WALES)

ELEMENT OR SYSTEM	SPECIFICATION
OPEN AREAS (WINDOWS AND DOORS	SAME AS ACTUAL DWELLING UP TO A MAXIMUM PROPORTION OF 25% OF TOTAL FLOOR AREA 1
EXTERNAL WALL U-VALUE (W/m²K)	0.13
CORRIDOR WALL U-VALUE (W/m²K)	0.18
PARTY WALL U-VALUE (W/m²K)	0
ROOF U-VALUE (W/m²K)	0.11
FLOOR U-VALUE (W/m²K)	0.11
WINDOWS, ROOF WINDOWS AND GLAZED DOOR U-VALUE (W/m²K)	1.3 (WHOLE WINDOW U-VALUE)
ROOFLIGHT U-VALUE (W/M²K)	1.6 (WHOLE WINDOW U-VALUE)
WINDOWS, ROOF WINDOWS, GLAZED ROOFLIGHTS AND GLAZED DOOR GVALUE	0.63
OPAQUE AND SEMI-GLAZED DOOR U-VALUE (W/m²K)	1.0
AIR PERMEABILITY (M³/H·M² AT 50 PA)	5

5P3B STORAGE (2.5m²)

NAME	AREA	VOLUME	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR			
ST.	2.2 m²	3.7 m³	
01 - FIRST FLOOR			
AC	0.9 m²	2.1 m³	
	3.1 m²	5.8 m³	

5P3B GIA

FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	56.7 m²
FIRST FLOOR	42.2 m²
	98.9 m²

LOFT STORAGE (16m³)

NAME	AREA	VOLUME	COMMENTS
01 - FIRST FLOOR			
EAVES STORAGE	9.3 m²	12.3 m³	
EAVES STORAGE	6.1 m²	7.4 m³	GROUND FLOOR STORAGE OVERSIZED TO COMPLY WITH FULL REQUIREMENTS
	15.3 m²	19.7 m³	

PRINTED: 21/06/2024 10:32:04

REV.	DESCRIPTION	DATE	BY:	CHK:
P1	ISSUED FOR PRESENTATION	15/11/2022	SD	GI
P2	PLANNING AND WG UPDATES	20/01/2023	GI	SD
P3	CLIENT COMMENTS INCORPORATED	27/10/2023	ME	GI
P4	SIDE ELEVATION ADDED	29/02/2024	ME	GI
P5	PLANNING UPDATES	21/06/2024	GI	SD

PROPSOED MATERIALS

- OFF WHITE RENDER
- NATURAL STONE CLADDING OR PANALISED SYSTEM SUCH AS TIER
- TIMBER CLADDING
- DORMER STRUCTURE - GREY CLADDING
- GREY PLINTH - ENGINEERING BRICK
- TILE OR SLATE ROOF
- WINDOWS AND DOORS - GREY UPVC WINDOWS AND COMPOSITE DOORS

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

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

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

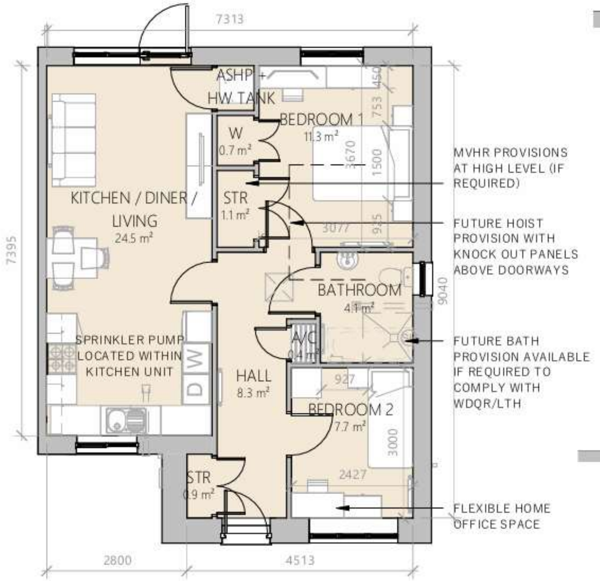
PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING DEVELOPMENT

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

DRAWING TITLE:
5P3B DORMER BUNGALOW PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
FOR COMMENTS	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CCH-SAL-02-ZZ-DR-A-0010	P1154
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A2	P5

PRINTED:		21/06/2024 15:00:12		
REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	ISSUED FOR PRESENTATION	15/11/2022	SD	GJ
P2	PLANNING AND WG UPDATES	20/01/2023	GJ	SD
P3	CLIENT COMMENTS INCORPORATED	27/10/2023	ME	GJ
P4	PLANNING UPDATES	21/06/2024	GJ	SD



3P2B GROUND FLOOR

SCALE: 1 : 100

PLOT 1, 2, 3, 4

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

3P2B STORAGE (2m²)			
NAME	AREA	VOLUME	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR			
STR	1.1 m²	2.4 m³	MVHR AT HIGH LEVEL WITHIN STORE (IF REQ)
A/C	0.4 m²	0.8 m³	
STR	0.9 m²	1.9 m³	
	2.4 m²	5.0 m³	

3P2B GIA	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	61.5 m²
	61.5 m²

ENERGY REQUIERMENTS

NEW HOMES MUST MEET ENERGY AND DECARBONISATION REQUIREMENTS WHICH CONSISTS OF:
ACHIEVING EPC A (SAP92 OR GREATER) THROUGH THE MINIMUM FABRIC STANDARD SET OUT IN "APPENDIX E" – ELEMENTAL SPECIFICATION FOR THE DER/TER, WITHIN THE BUILDING REGULATIONS APPROVED DOCUMENT PART L WALES 2020 AND BY NOT USING FOSSIL FUEL FIRED BOILERS TO PROVIDE DOMESTIC HOT WATER AND SPACE HEATING. ALTERNATIVE PROPOSALS WILL BE ACCEPTABLE WHERE IT CAN BE DEMONSTRATED BY INDEPENDENT CERTIFICATION THAT THE BUILDING'S ENERGY DEMAND IS REDUCED IN ACCORDANCE WITH THE ENERGY HIERARCHY FOR PLANNING IN WELSH GOVERNMENT'S PLANNING POLICY WALES.

APPROVED DOCUMENT PART L - APPENDIX E (WALES)

ELEMENT OR SYSTEM	SPECIFICATION
OPEN AREAS (WINDOWS AND DOORS	SAME AS ACTUAL DWELLING UP TO A MAXIMUM PROPORTION OF 25% OF TOTAL FLOOR AREA 1
EXTERNAL WALL U-VALUE (W/m²K)	0.13
CORRIDOR WALL U-VALUE (W/m²K)	0.18
PARTY WALL U-VALUE (W/m²K)	0
ROOF U-VALUE (W/m²K)	0.11
FLOOR U-VALUE (W/m²K)	0.11
WINDOWS, ROOF WINDOWS AND GLAZED DOOR U-VALUE (W/m²K)	1.3 (WHOLE WINDOW U-VALUE)
ROOFLIGHT U-VALUE (W/M²K)	1.6 (WHOLE WINDOW U-VALUE)
WINDOWS, ROOF WINDOWS, GLAZED ROOFLIGHTS AND GLAZED DOOR GVALUE	0.63
OPAQUE AND SEMI-GLAZED DOOR U-VALUE (W/m²K)	1.0
AIR PERMEABILITY (M³/H·M² AT 50 PA)	5

PROPSOED MATERIALS

- OFF WHITE RENDER
- NATURAL STONE CLADDING OR PANALISED SYSTEM SUCH AS TIER
- TIMBER CLADDING
- DORMER STRUCTURE - GREY CLADDING
- GREY PLINTH - ENGINEERING BRICK
- TILE OR SLATE ROOF
- WINDOWS AND DOORS - GREY UPVC WINDOWS AND COMPOSITE DOORS

0 1 2 3 4 m

1:100 @ A3

saer architects

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

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

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING DEVELOPMENT

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

DRAWING TITLE:
3P2B BUNGALOW PLAN AND ELEVATIONS

PURPOSE OF ISSUE:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CCH-SAL-04-ZZ-DR-A-0012	P1154
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A3	P4

ARAF
SLOW

SAFLE
BWS
BUS
STOP

Rhif: 5

Cais Rhif:	**C24/0478/42/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**17/06/2024**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn a Thudweiliog**
Bwriad:	**Creu balconi allanol cefn gyda sgrin preifatrwydd**
Lleoliad:	**Tŷ Pen Lôn Las, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6BG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais i gynnal gwaith allanol i eiddo preswyl trwy greu ardal balconi allanol llawr cyntaf ar gefn yr eiddo.

1.2 Mae’r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu gyfredol pentref Morfa Nefyn ac o fewn ardal breswyl sefydledig cymharol ddwys. Er eglurder, nid yw’r safle o fewn ardal dynodiad AHNE Llŷn (mae rhan agosaf ffin yr AHNE oddeutu 270m i gyfeiriad y gorllewin) ond y mae o fewn ardal Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.3 Mae’r cynnig yn golygu:

- Creu ardal allanol cyfyngedig i’w ddefnyddio fel balconi uwchben estyniad to gwastad presennol sydd yn ymestyn allan ar gefn yr eiddo. Mae hyd yr estyniad to gwastad presennol yn ymestyn oddeutu 5.2m o wal gefn yr eiddo ac fe welir fod mwyafrif ardal y to yn cynnwys to ‘sedum’ sefydledig sef to sydd wedi ei orchuddio a phlanhigion.
- Mae wal barhaol bresennol oddeutu 1.6m o uchder yn ymestyn 1.8m allan o brif wal gefn yr eiddo uwchben yr estyniad to gwastad a’r bwriad fyddai creu’r ardal allanol tu ôl i’r wal yma gyda canllaw gwydr afloyw parhaol yn ymestyn 1.7m tu hwnt i’r wal at ymyl yr estyniad to gwastad. Mi fyddai canllaw gwydr clir yn cael ei osod o ymyl y wal ar draws y to am oddeutu 4m o hyd gan gysylltu gyda chanllaw arall 2.9m o hyd fyddai’n cysylltu yn ôl at wal gefn yr adeilad fel ei fod y cyfyngu’r ardal allanol tu cefn i’r wal bresennol sef cyfanswm o oddeutu 8.8m². Er eglurder felly, ni fyddai’r ardal allanol yn ymestyn dros to’r estyniad presennol yn llwyr ac wedi ei gyfyngu trwy gynnwys y canllawiau parhaol i ardal cymharol fychan o ystyried cyfanswm arwynebedd y to presennol sef 35m².

1.4 Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad yn dilyn derbyn sylwadau’r Aelod Lleol a gadarnhaodd ei fod yn gwrthwynebu’r bwriad oherwydd gôr ddatblygiad a gôr edrych; hyd yn oed efo sgrin preifatrwydd rhaid ystyried preifatrwydd cymdogion; byddai balconi yn amharu yn sylweddol ar breifatrwydd a mwyniant tai cyfagos; caniatawyd yr estyniad i'r eiddo hwn yn ddiweddar ar yr amod clir na fyddai balconi yn cael ei ganiatáu.

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

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 19 – Gwarchod a ble'n briodol gwella'r Amgylchedd naturiol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C20/0898/42/DT - Estyniadau a newidiadau i dŷ presennol – Caniatawyd 01/03/21

3.2 Cais C06D/0138/42/LL – Estyniadau unllawr i flaen, ochr a chefn tŷ annedd presennol – Caniatawyd 04/05/06

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gor-edrych ac amharu ar breifatrwydd a mwynderau trigolion cyfagos.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor edrych ac amharu a'r fwyniant a phreifatrwydd trigolion a chymdogion cyfagos. Yn unol â Pholisi PCYFF 2 paragraff 7 dylid gwrthod y cais yn sgil effaith ar fwynderau

meddianwyr lleol eraill. Yn ogystal, credir nad yw yn cwrdd a gofynion paragraff 1 Polisi PCYFF 3 gan nad yw yn ysgogi a pharchu ystyriaethau y gymdogaeth ac o ganlyniad nid yw yn cwrdd a gofynion paragraff 4.

- Buasai'r sgrin newydd sy'n cael ei chynnig ond yn arbed ychydig o'r gor-edrych i ardd Llaen Bach, a'r goeden, sydd yna yn barod (ond fuasai'n ddigon hawdd yn gallu cael ei thorri i lawr yn y dyfodol) ond yn rhannol arbed gweddill y gor-edrych i'r ardd.
- Buasai balconi o'r fath hefyd yn galluogi gor-edrych yn syth i fewn i ystafell wely Bryniau, a lawr i iard gefn Clwyd. Mae hyn unwaith eto, yn cael effaith amlwg ar fwynderau meddianwyr lleol eraill.

Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Mae'r cais wedi ei gynnwys oddi fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Pen Llyn. Credir nad yw "r datblygiad yma yn gwneud dim i amddiffyn, cadw na gwella nodweddion arbennig yr AHNE yn unol â Pholisi AMG 1 o'r CDLl.
- Mae cais cyffelyb am falconi ar Tŷ Pen eisoes wedi ei wneud, ac wedi ei wrthod oherwydd fod y balconi yn gor-edrych ac amharu ar fwyniant a phreifatrwydd cymdogion cyfagos.
- Buasai cael balconi o'r fath, yn cael effaith andwyol a gostwng gwerth eiddo y cymdogion.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau ac addasiadau i dai presennol cyn belled na fyddant yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol ac yn parchu a gwella ymddangosiad y safle a'r ardal yn gyffredinol. Yn ogystal, gofynnir fod estyniadau i adeiladau presennol yn:

- ychwanegu at, a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y más a'r driniaeth i'r drychiadau
- parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol

5.3 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yw’r prif ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Wrth edrych ar dai

eraill yn y cyffiniau mae amrywiaeth o ran dyluniad, maint a swmp gan gynnwys elfennau tebyg i'r hyn a fwriedir yma sef balconïau neu derasau allanol. Ni fyddai newid sylweddol i edrychiad yr adeilad yn deillio o'r datblygiad hwn yn enwedig o ystyried ei leoliad ar gefn yr eiddo ac felly y tu allan i edrychiadau cyhoeddus amlwg.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r bwriad yma yn golygu cynnal gwaith o fewn rhan o ardal allanol sydd eisoes wedi ei ddatblygu sef rhan o do estyniad presennol. Y bwriad fyddai cynnal y gwaith o fewn rhan cymharol fychan o'r to presennol ac fe gredir y byddai'r bwriad yma o ystyried ei leoliad i gefn y safle yn dderbyniol ac na fyddai'n amharu ar osodiad ac edrychiad y safle i raddau annerbyniol.

5.5 Rhaid cydnabod fod nodweddion cyffredin megis balconïau ar dai eraill o fewn yr ardal ehangach yn amrywio o ran maint ac ymddangosiadau ac ni chredir y byddai'r cynnig yma yn sylweddol wahanol os o gwbl i'r mathau o ddatblygiadau sydd eisoes wedi eu cymeradwyo yn lleol.

5.6 O ystyried y bwriad o ran ei effaith weledol, credir ei fod yn dderbyniol ar sail dyluniad a graddfa ac y byddai o ganlyniad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol meini prawf polisi PCYFF 3 sydd, ymhlith pethau eraill, â'r nod o sicrhau bod pob cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad neu'r ardal.

5.7 O ystyried maint, ffurf a lleoliad y datblygiad arfaethedig, ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar ddynodiad eang y tirlun hanesyddol sydd yn berthnasol i'r ardal yma, ni chredir felly y byddai yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi AT 1.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae'r eiddo wedi ei leoli rhwng tai preswyl deulawr eraill. Caeau amaethyddol agored sy'n ymestyn tu hwnt i ffin gefn y safle ac felly ystyriaeth i'r effaith ar y tai cyfochrog yn unig a roddir. Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig yng nghornel y to presennol, gyda wal barhaol bresennol yn ymestyn yn rhannol ar hyd y to sydd yn cynnwys tyfiant sefydledig o blanhigion ar ffurf tô 'sedum'. Ni fyddai'r ardal allanol bwriedig yn ymestyn tu hwnt i'r wal yma ac fe gyfyngir ar y gallu i fynd tu hwnt i ben y wal oherwydd bwriad i osod canllaw gwydr parhaol. Mae'n wir i ddweud fod gweddill yr ardal allanol yn ymestyn yn rhannol ar draws y to ac mae'n bur debyg y byddai peth gor-edrych o safbwynt cornel gogledd orllewin eithaf yr ardal allanol i ran o ardd yr eiddo preswyl a adnabyddir fel Llain Bach. Ond cyfyngedig fyddai'r edrychiadau yma ac o un rhan o'r ardal yn hytrach nac o'r ardal gyfan ac y byddai'r ongl a'r pellteroedd ynghlwm yn golygu na fyddai'n gwbl ormesol.

5.9 Mi fyddai ochr arall y balconi yn ymestyn fwy ar draws y to presennol tuag at eiddo preswyl a adnabyddir fel Bryniau i gyfeiriad y gogledd. Mi fyddai oddeutu 8m o bellter rhwng rhan agosaf y canllaw gwydr ar yr ochr yma a Bryniau a chanllaw gwydr afloyw parhaol oddeutu 1.6m o uchder wedi ei osod i warchod edrychiadau ac i gyfyngu maint yr ardal allanol. Mae'n debygol y byddai'r sefyllfa yn newid o'r sefyllfa bresennol. Er hynny, ni chredir fod y bwriad yn debygol o arwain at effaith cwbl annerbyniol oherwydd ei faint a'i leoliad a'r pellteroedd fyddai rhwng adeiladau. Mae gofal wedi ei gymryd i leihau'r effaith trwy gyfyngu arwynebedd yr ardal allanol a chynnwys nodweddion megis canllaw gwydr afloyw. Rhaid cofio mai ardal breswyl sefydledig a chymharol ddwys a geir yma ble mae gerddi yn ymylu a'u gilydd, ffenestri yn gor-edrych a tharfu presennol yn anorfod o ganlyniad.

5.10 O safbwynt yr elfen yma felly, ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos i raddau sylweddol annerbyniol. Felly wedi ystyried yr effaith yn ei gyfanrwydd ac wedi asesu’r ystyriaethau perthnasol yn llawn, ar y cyfan, ni chredir y byddai’r bwriad yn gwbl annerbyniol nac felly yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae’r cynnig yma yn ymwneud a bwriad i gynnal gwaith i gefn yr eiddo uwchben to estyniad presennol. Ni fyddai’n effeithio ar drefniadau mynediad a pharcio presennol ar flaen yr eiddo ac felly ni chredir fod unrhyw niwed o ganlyniad o safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad. O ganlyniad credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

5.12 Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a’r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni’r PCC o safbwynt yr agwedd penodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma trwy gadarnhau y byddai blychau adar yn cael eu gosod o fewn y safle (un ar y tŷ a’r llall yn yr ardd) tra fydd y to gwyrdd presennol yn cael ei gynnal er mwyn parhau i gynnal a gwella bioamrywiaeth y safle.

5.13 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisïau AMG 5 a PS 19 4 ynghyd a diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith wyrdd a’r dull fesul cam.

Hanes cynllunio perthnasol

5.14 Dylid egluro cefndir cynllunio’r safle yma oherwydd yr awgrymiad fod ceisiadau blaenorol am derasau/balconi allanol wedi eu gwrthod. O edrych ar hanes Cynllunio diweddaraf y safle, gwelir fod elfen o deras neu falconi allanol yn rhan o gais cynllunio C20/0898/42/DT.

5.15 Wrth drafod y cais yma yn y pwyllgor Cynllunio ar y pryd, penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad terfynol er mwyn ceisio rhagor o wybodaeth ynghylch effaith posib y datblygiad ar fwynderau cymdogion. Y prif bryder oedd sicrhau na fyddai'r teras llawr cyntaf newydd a fwriadwyd yn cael effaith niweidiol a breifatrwydd cymdogion. Gwelir o’r cofnodion ar y pryd er mwyn cynorthwyo gyda hyn fe ofynnwyd i’r asiant ddarparu ffotograffau neu fideo wedi eu tynnu o'r ffenestri llawr cyntaf cefn presennol er mwyn cael argraff rhesymol o'r hyn a fyddai ei weld o'r teras newydd. Opsiwn arall a awgrymwyd fyddai tynnu'r teras o'r cynlluniau. Gwelir fod yr asiant wedi cyflwyno cynllun diwygiedig gyda’r teras wedi ei dynnu o’r cynnig ac wedi ail gyflwyno’r cais i’r pwyllgor, fe’i gymeradwywyd.

5.16 I gadarnhau felly, ni wrthodwyd cais blaenorol am deras/balconi ar yr eiddo hwn; tynnwyd yr elfen teras/balconi o’r cynnig yn wirfoddol; nid yw’n ymddangos o’r cofnodion ar y pryd y byddai caniatáu’r cais blaenorol “ar yr amod clir na fyddai balconi yn cael ei ganiatáu”.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

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

Materion Ieithyddol

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

5.19 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.20 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer cynnal gwaith o fewn safle preswyl sefydledig. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi yn y gorffennol am waith ynghlwm a'r defnydd preswyl, ac mae'r bwriad gerbron yn golygu cynnal gwaith pellach. Ni ystyrir y byddai'r datblygiadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

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

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Gosod canllaw cyn defnyddio'r ardal allanol
4. Gosod gwydr afloyw a'i gadw wedi hynny cyn defnyddio'r ardal allanol
5. Cynnal y datblygiad yn unol â'r gwelliannau fel a nodir yn y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd.

Cynllunio
Derbyn - 17/06/2024

Site Location **Plan** 1:1250

Site boundary

Extent of proposed balcony

PLANNING DRAWING

issued to planning authority 15.06.24 P1

project

Proposed balcony and associated screens to Ty Pen, Morfa Nefyn

title

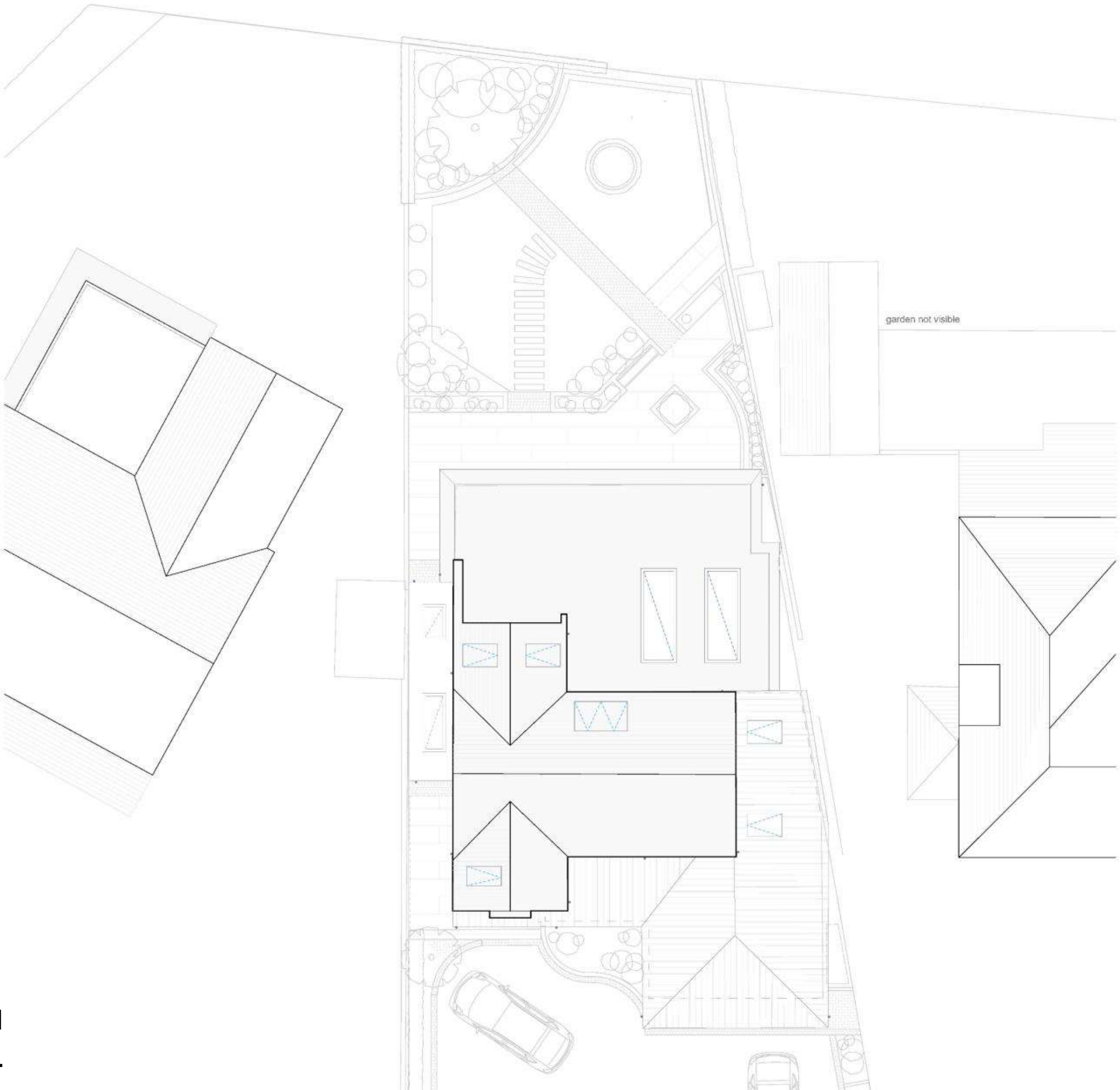
Site Location Plan

scale 1:250 @ A4 date June 24

drg no. 2005_86

rev **P1**

Cynllunio
Derbyn - 17/06/2024



View: North West

View: South West

PLANNING DRAWING

issued to planning authority 15.06.24 P1

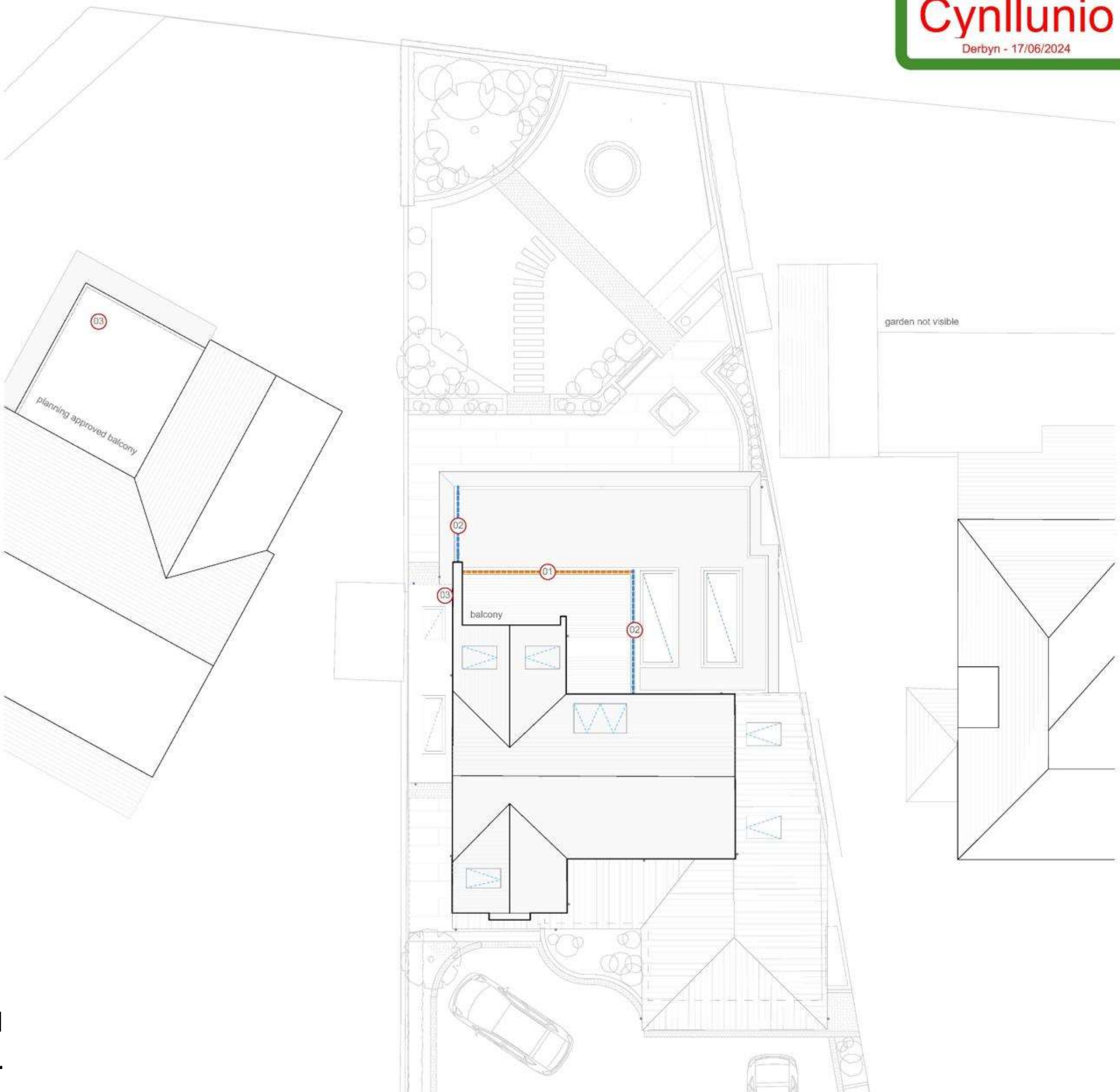
project
Proposed balcony and associated screens to Ty Pen, Morfa Nefyn

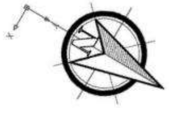
title
Roof Plan - Existing

scale 1:50 @ A2 date June 24

drg no. 2005_87 rev P1

Cynllunio
Derbyn - 17/06/2024





Legend

01. Extent of glazed balustrade system - clear glass

02. Extent of glazed balustrade system - opaque glass

03. Existing screen wall

04. Planning approved two storey extension and balcony - planning ref: C23/0151/42/DT (construction to commence)

View: North West

View: South West

PLANNING DRAWING

issued to planning authority 15.06.24 P1

project

Proposed balcony and associated screens to Ty Pen, Morfa Nefyn

title

Roof Plan - Proposed

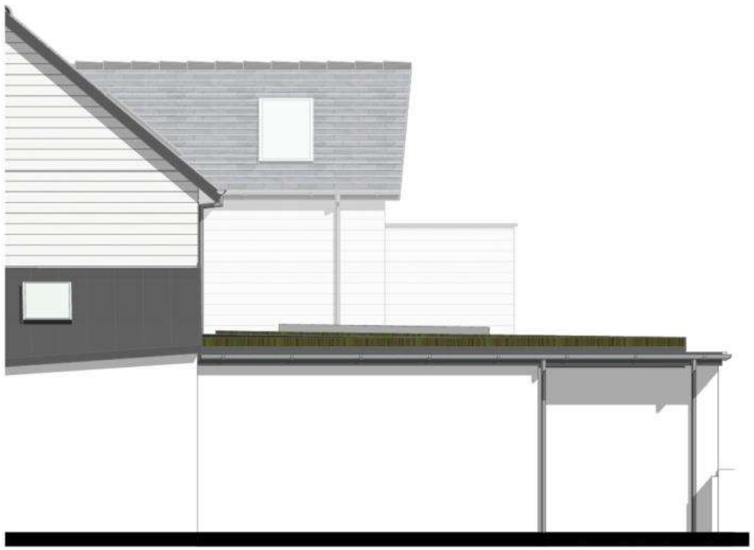
scale 1:50 @ A2 date June 24

drg no. 2005_88 rev P1

Cynllunio
Derbyn - 17/06/2024

Existing_ Rear Elevation 1:50

Existing_ Side Elevation 2 1:50



Existing_ Side Elevation 1:50

PLANNING DRAWING

issued to planning authority 15.06.24 P1

project
Proposed balcony and associated screens to Ty Pen, Morfa Nefyn

title
Elevations - Existing

scale 1:50 @ A2 date June 24

drg no. 2005_89 rev P1

Cynllunio
Derbyn - 17/06/2024

Finishes schedule

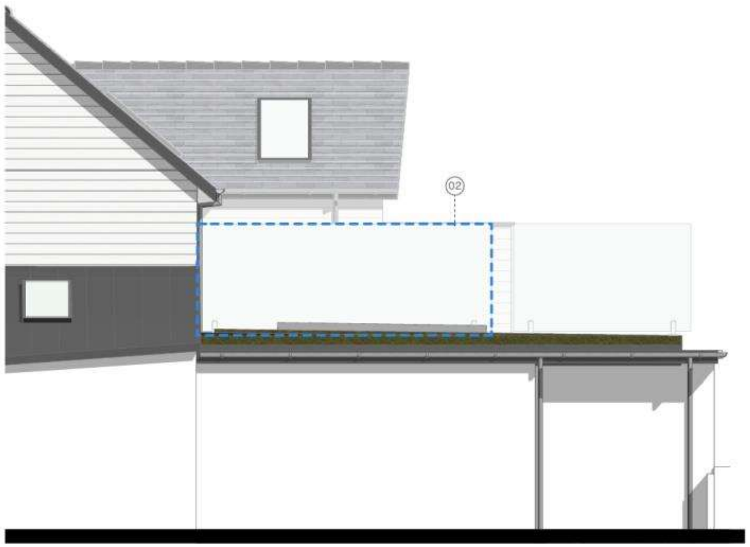
01. Extent of glazed balustrade system - clear glass

02. Extent of glazed balustrade system - opaque glass

03. Existing screen wall

Rear Elevation 1:50

Side Elevation 1:50



Side Elevation 1:50

PLANNING DRAWING

issued to planning authority 15.06.24 P1

project
Proposed balcony and associated screens to Ty Pen, Morfa Nefyn

title
Elevations - Proposed

scale 1:50 @ A2 date June 24

drg no. 2005_90 rev P1