Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 24AIN MAWRTH, 2025

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, 14 Mawrth 2025)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

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

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 - 12

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o’r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 3ydd o Fawrth 2025 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

5.1 CAIS RHIF C23/0671/45/AM TIR ODDI AR FFORDD CAERNARFON, WESTERN PLOT, PWLLHELI, LL53 5LF 13 - 52

Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Hywel

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C23/0673/45/AM TIR ODDI AR FFORDD CAERNARFON, EASTERN PLOT, PWLLHELI, LL53 5LF 53 - 81

Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Hywel

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3 CAIS RHIF C24/0687/42/LL PLOT BORTHWEN LÔN RHOS, EDERN, GWYNEDD, LL53 8YN 82 - 110

Cais llawn i adeiladu 6 tŷ preswyl (dosbarth defnydd C3) gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys mynedfa, parcio a thirlunio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Tudor Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C24/1058/16/LL PARTH 3 PARC BRYN CEGIN, LLANDYGAI, GWYNEDD, 111 - 136

Adeiladu 4rh uned ddiwydiannol newydd a thirlunio allanol cysylltiedig ar Lain C3 ym Mharc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Meurig

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO Mawrth 3ydd 2025

Presenoldeb
Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards
Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

Cynghorwyr

Berwyn Parry Jones, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth A Roberts, John Pughe, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd:
Cynghorydd Elfed Williams – eitem 5.1 Aelod Lleol
Cynghorydd Llio Elenid Owen – eitem 5.2 Aelod Lleol

Swyddogion:
Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Elin Hywel a'r Cynghorydd Gareth Coj Parry

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr Aelod canlynol fuddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Huw Rowlands (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 C20/1093/24/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod wedi cyflwyno sylwadau ar y cais

b) Datganodd yr Aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C24/0977/18/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Llio Elenid Owen (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 C20/1093/24/LL ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 3ydd o Chwefror 2025 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 C24/0977/18/LL

AMGUEDDFA LLECHI CYMRU, GILFACH DDU, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD

Gwaith adfer i'r safle yn cynnwys addasiadau mewnol ac allanol

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais cynllunio llawn ydoedd ar gyfer gwaith adfer i'r safle yn cynnwys dymchwel y caffi a'r siop presennol a chodi adeiladau newydd.

Eglurwyd bod safle Gilfach Ddu ym Mhentref Llanberis, yn gorwedd tu allan i ffiniau datblygu'r pentref ond o fewn Safle Treftadaeth y Byd y Diwydiant Llechi yn ogystal â'r Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Nodwyd bod yr adeiladau yn rhestredig gradd I gyda'r olwyn ddŵr yno yn heneb.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwdd maint y safle.

Adroddwyd bod rhan helaeth o'r gwaith yn waith adfer mewnol, ac nad oedd angen hawl cynllunio ffurfiol i gwblhau hyn. Er hynny, nodwyd bod y gwaith adfer wedi ei asesu o fewn y cais adeilad rhestredig cysylltiedig a bod cymeradwyaeth a chaniatâd wedi ei dderbyn gan CADW ar y cais hwnnw. Golygai hyn bod hawl adeilad rhestredig ar gyfer y gwaith ffisegol i'r adeilad, ond bod y bwriad yn parhau i fod angen caniatâd cynllunio. Ategwyd bod Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi rhoi mewnbwn sylweddol i'r cais yn ystod y cyfnod 'cyngor cyn cyflwyno cais' a bod llwyddiant y cyngor yn cael ei adlewyrchu gan benderfyniad prydlon CADW i gefnogi'r bwriad.

Tynnwyd sylw at brif elfennau'r bwriad oedd yn cynnwys, dymchwel y siop bresennol a chodi un newydd gyda'r un ôl-troed, codi estyniad er mwyn creu toiledau newydd, dymchwel y caffi presennol a chodi un newydd ar yr un ôl-troed, codi gweithdy bach newydd a chodi canopi newydd fel cysgodfa i ymwelwyr. Cyfeiriwyd at yr amrywiaeth o addasiadau mân oedd hefyd yn cael eu cynnwys yn y cais megis creu ac addasu agoriadau, gosod isadeiledd, codi ffensys, tirweddu, creu iard storio a thynnu waliau pared modern.

Yng nghyd-destun egwyddor y bwriad, nodwyd bod gwella atyniadau twristiaeth yn cael eu cefnogi gan bolisi TWR 1. Ystyriwyd bod y bwriad ar sail dyluniad ac effaith ar fwynderau yn dderbyniol ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth gan nad oedd newidiadau i'r fynedfa na'r ddarpariaeth parcio o fewn y safle. Derbyniwyd adroddiadau bywyd gwyllt efo'r cais a thrwy osod amodau byddai modd bodloni sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru.

Nodwyd bod y gwaith adfer yn hanfodol i ddyfodol y safle ac y byddai'r adeiladau newydd yn welliant sylweddol o ran dyluniad a phrofiad ymwelwyr y safle. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn dderbyniol ac roedd y swyddogion yn argymell y Pwyllgor i'w ganiatáu gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod ef, ynghyd ag Aelod Lleol ward Llanberis, yn gefnogol i'r cais
- Angen sicrhau bod cymeriad yr adeiladau yn cael ei warchod

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwdau canlynol:

- Mai egwyddor sylfaenol a sail y cais, ynghyd a'r cais a gymeradwywyd eisoes i adnewyddu adeilad rhestredig yn fewnol, yw sicrhau bod y datblygiadau yn addas ar gyfer Safle Treftadaeth y Byd.
- Bod y Gilfach Ddu yn safle treftadaeth eithriadol o bwysig, ac fe ystyriwyd bwysigrwydd y safle wrth wneud y cynigion, yn ogystal â'r broses o Asesu'r Effaith ar Dreftadaeth.
- Bod sesiynau ymgysylltu cyn cyflwyno'r cais wedi eu cynnal gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, CADW, a'r Is-grŵp Llechi
- Bydd y datblygiadau arfaethedig yn gwella'r profiad i ymwelwyr; yn sicrhau bod y safle ar gael i bawb; ac yn creu mwy o gyfleoedd addysg a chyflogaeth.
- Bod y cynllun creu Hwb Dehongli ar gyfer y Dirwedd Llechi sy'n Safle Treftadaeth y Byd yn cyd-fynd â themâu allweddol Cynllun Rheoli Safle Treftadaeth y Byd, sef 'gofalu', 'mwynhau' a 'dysgu' am y dirwedd Llechi. Bydd yr Hwb Dehongli yn hyrwyddo'r etifeddiaeth ddiwydiannol, yr iaith Gymraeg a'i diwylliant.
- Bod yr addasiadau, yr adeiladau newydd, a'r gwelliannau i'r dirwedd wedi cael eu dylunio'n ofalus mewn ffordd sy'n parchu'r ardal leol.
- Cyflwynwyd casgliad sylweddol o wybodaeth ategol i gyd-fynd â'r cais.
- Bod yr ymgynghorwyr wedi ystyried yr holl wybodaeth yn fanwl, ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau ganddynt.
- Nad oedd sefydliadau trydydd parti wedi cyflwyno gwrthwynebiadau yn ystod y broses gynllunio.
- Bod y datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried fel un sy'n cyd-fynd â phrif bolisïau'r cynlluniau datblygu sydd ynghlwm â Chynllun Cymru'r Dyfodol, Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd, a Pholisi Cynllunio Cymru.
- Bod adroddiad y Swyddog yn datgan y bydd y datblygiadau arfaethedig yn cael effaith gadarnhaol ar gymeriad y safle, yn ogystal â mwynhad pobl o'r safle, ond yn bwysicach yn sicrhau dyfodol y safle.
- Yn diolch i Swyddogion yr Awdurdod Lleol, yn enwedig Eryl Williams am ymgysylltu'n gadarnhaol trwy gydol y broses.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod y cais yn un i'w groesawu
- Bod angen gwarchod y diwylliant
- Bod y safle angen adfywiad
- Ei bod yn hanfodol cadw cymeriad yr adeiladau

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â defnyddio shîtiau rhychiog coch fel to ar gyfer y siop a chysgodfa ymwelwyr ac nid llechi, ac awgrym cael amod i sicrhau defnydd llechi lleol fel deunydd mwy cydnaws, nodwyd bod penderfyniad wedi ei wneud i ddewis deunyddiau gwahanol fel bod modd gwahaniaethu rhwng yr hen a'r newydd yn haws gan sicrhau nad yw'r adeiladau newydd yn cystadlu gyda'r adeiladau traddodiadol.

PENDERFYNIAD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw**
4. **Manylion y drysau newydd i'w gymeradwyo o flaen llaw**
5. **Morter calch**

6. **Manylion ffliw / fents i'w gymeradwyo o flaen llaw**
7. **Manylion y ffens newydd i'w gymeradwyo o flaen llaw**
8. **Samples carreg**
9. **Samples o'r deunyddiau i'w defnyddio**
10. **Unol a gofynion y GIS**
11. **Amodau Dwr Cymru**
12. **Amodau goleuadau**
13. **Amodau bioamrywiaeth / CNC**
14. **Tirlunio**

5.2 CAIS RHIF C24/0734/17/LL

BWYTY A GWESTY STABLES, BETHESDA BACH, CAERNARFON, GWYNEDD

Newid defnydd o siale / ystafelloedd gwely i 10 uned preswyl fforddiadwy (cymysgedd o unedau 1 a 2 ystafell wely hunangynhaliol) bwriededig

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd ystafelloedd gwely gwesty i 10 uned breswyl fforddiadwy.

O ran egwyddor y datblygiad, eglurwyd bod polisi PCYFF 1 yn berthnasol gan fod y safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffiniwyd o fewn y CDLl a'r safle yng nghefn gwlad agored. Amlygwyd bod y polisi yn datgan byddai cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Ategwyd bod ystyriaeth i Polisi TAI 7 hefyd yn fater o bwys, gan fod y bwriad yn golygu trosi adeiladau yng nghefn gwald i unedau byw. Er hynny, mae'r polisi ond yn caniatáu trosi adeiladau traddodiadol. Cyfeiriwyd at Adran 7 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad' sydd yn diffinio adeiladau traddodiadol fel rhai sydd wedi eu hadeiladu cyn 1919 ac o 'adeiladwaith anadladwy'. Noder o hanes cynllunio'r safle y rhoddwyd hawl ar gyfer codi'r adeilad yn 1978 ac felly ni fydd modd ystyried y bwriad yn erbyn Polisi TAI 7 gan na fuasai'n drosiad o adeilad traddodiadol. Nodwyd bod y canllaw hefyd yn nodi fod gan adeilad traddodiadol werth esthetig sydd yn deillio o'r ffordd y mae pobl yn cael mwynhad synhwyrol a deallusol o'r adeilad gyda chymeriad yr adeilad yn aml yn cwmpasu nodweddion unigryw lleol ac yn cyfrannu i'r naws am le. Yn y cyd-destun yma, eglurwyd bod yr adeiladwaith yn bennaf o wneuthuriad brics coch a ffenestri modern sydd ddim o werth mwynderol uchel nac yn adlewyrchu cymeriad a natur adeiladau traddodiadol yr ardal. O ystyried hyn, nid oedd y cais yn cyfarfod gofynion polisi TAI 7 oherwydd nad yw'r bwriad yn golygu trosiad o adeilad traddodiadol, ac nid oes polisi arall o fewn y CDLl yn caniatáu darpariaeth o dai fforddiadwy yng nghefn gwlad agored; egwyddor y bwriad felly yn groes i bolisi PCYFF 1.

Eglurwyd hefyd nad oedd y cais yn cwrdd gyda meini prawf eraill o fewn polisi TAI 7 gan na dderbyniwyd adroddiad strwythurol i gefnogi'r cais. Yn ychwanegol, ni dderbyniwyd tystiolaeth i brofi'r angen am yr unedau fforddiadwy a sut mae'r datblygiad wedi cael ei ddylunio i sicrhau cymysgedd priodol o dai yn unol gyda pholisi TAI 8. Amlygwyd bod Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn gofyn bod tai fforddiadwy newydd yn cyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru, a gan nad yw'r unedau hyn ar sail ei maint yn cwrdd gyda'r anghenion hynny, ystyriwyd fod y bwriad yn groes i PCC. Ystyriwyd hefyd, oherwydd maint cyfyngedig yr unedau, fod y bwriad yn groes i bolisi Tai 8 gan nad yw'r bwriad yn adlewyrchu safon dylunio o

ansawdd uchel sy’n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol - nid yw’r unedau hyn yn cefnogi creu amgylcheddau iach a bywiog, ac nid ydynt yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol yn unol â pholisi PCYFF 3.

Ystyriwyd maen prawf 1 o bolisi TAI 7 sy’n gofyn bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o’r adeilad yn hyfyw ynghyd a polisi PS14 (Yr Economi Ymwelwyr) - defnydd cyfreithlon yr adeilad fel ystafelloedd gwely i westy. Eglurwyd bod y polisi yma yn berthnasol yng nghyd-destun cefnogaeth i warchodaeth cyfleusterau a llety gwyliau. Nodwyd mai’r unig wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd oedd bod yr adeilad wedi ei farchnata dros gyfnod o 18 mis ers 2022 cyn i’r ymgeisydd wneud cais i’w brynu.

Cydnabuwyd bod yr adeilad wedi cael ei farchnata, ond yn unol a gofynion CCA mae’n angenrheidiol derbyn tystiolaeth ariannol nad yw’r busnes yn hyfyw a heb ddisgwyliad y gallai fod yn economaidd hyfyw yn y dyfodol. Cydnabuwyd hefyd bod y datganiad cynllunio yn cynnig cyflwyno rhagor o dystiolaeth gan y cwmni oedd yn gyfrifol am farchnata’r adeilad, ond ni wnaed cais am hynny gan nad oedd y cais yn cwrdd â egwyddorion polisi TAI 7, ac na fyddai derbyn y wybodaeth yn dod dros y gwrthdaro gyda’r polisi. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn groes i bolisi PS 14 a maen prawf 1 Polisi TAI 7.

Derbyniwyd fod y cais yn cwrdd gyda rhai pholisïau o safbwynt effaith gweledol ac effaith mwynderol cyffredinol, trafnidiaeth, bioamrywiaeth ac effaith ar yr iaith, ond ni ystyriwyd bod hyn yn goresgyn gwrthdaro gyda’r polisi sylfaenol. Roedd y Swyddogion yn argymell gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod Y Stablau wedi rhoi'r gorau i fasnachu yn 2019
- Cafodd ei roi ar y farchnad yn 2022 heb unrhyw lwyddiant
- Bod y cais wedi ei gyflwyno yn mis Hydref 2024 – dim cyfathrebu wedi bod gyda’r Gwsaneth Cynllunio hyd nes gwybod bod y cais yn cael ei drafod yn y Pwyllgor
- Cais i ohirio’r penderfyniad er mwyn paratoi ymateb i’r gwrthwynebiadau
- Bod argyfwng tai yn y Sir – angen am dai fforddiadwy
- Yn anghytuno gyda barn y swyddogion ynglŷn â'r bwriad yn cwrdd â’r angen na'r farn nad yw’r adeilad yn cael ei ystyried fel adeilad traddodiadol
- Byddai’r bwriad yn darparu tai fforddiadawy

c) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd y cais yn addas – byddai’n cael effaith negyddol ar y pentref
- Yn groes i ofynion lleol
- Nifer trigolion lleol wedi amlygu anfodlonrwydd gyda’r cais cynllunio
- Dim trafnidiaeth gyhoeddus - dim mynediad addas - dim adnoddau o fewn cerdded
- Y cynllun o naws drefol – yn orddatblygiad
- Nad oedd yn yamteb i’r galw am y math o ddarpariaeth tai sydd ei angen yn yr ardal
- Bod maint yr unedau yn fach iawn
- Nad oedd o fewn y CDLl – yn groes i bolisïau lleol a chenedlaethol - yn groes i Bolisi TAI 1 – nid yw'r adeilad o ddyluniad traddodiadaol ac yn groes i Bolisi TAI 8 - dim tystiolaeth o’r angen yn lleol
- Nad oedd safon i’r dyluniad
- Dim tystiolaeth defnydd masnachol / hunanagynhaliol na thystiolaeth yn cefnogi creu cymuned iach wedi ei gyflwyno
- Nad oedd gohebiaeth gyda’r Gymuned - yr ymgeisydd heb ystyried barn trigolion lleol

ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

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

- Bod yr unedau yn ansafonol – nid oedd hyn yn gynsail da i Wynedd
- Angen cadw safonau uchel a sicrhau tai addas i bobl Gwynedd
- Bod y gwrthwynebiad lleol yn sylweddol iawn

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chais am gyngor cyn cyflwyno cais, nodwyd bod cais wedi ei wneud ond hynny am ddatblygiad ychydig yn wahanol i'r un gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD: **GWRTHOD**

1. **Ystyriwyd fod y cais yn groes i bolisi TAI 7 a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad' gan nad yw'r adeilad yn un traddodiadol. Gan nad oes polisi eraill o fewn y CDLL yn caniatáu anheddau preswyl newydd yng nghefn gwald agored, ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i bolisi PCYFF 1.**

2. **Ni dderbyniwyd tystiolaeth o angen lleol fforddiadwy na gwybodaeth yn dangos fod cymysgedd priodol o dai ar gyfer y nifer a math o unedau a gynigir. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi TAI 7 a TAI 8.**

3. **Ni dderbyniwyd tystiolaeth ddigonol i ddangos nad yw defnydd masnachol o'r adeilad yn hyfyw na thystiolaeth i gyfiawnhau colled o lety gwyliau gwasanaethol sydd yn groes i PS 14, ac maen prawf 1 o bolisi TAI 7**

4. **Bod yr unedau, oherwydd ei faint cyfyngedig yn groes i baragraff 4.2.30 o rifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru gan nad yw'r unedau yn cyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru. Mae hefyd yn groes i bolisi Tai 8 gan nad yw'r bwriad yn adlewyrchu safon dylunio o ansawdd uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol ac na fydd yr unedau yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog, ac nid ydynt yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol yn unol â pholisi PCYFF 3.**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:40

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0671/45/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**11/09/2023**
Math y Cais:	**Amlinellol**
Cymuned:	**Pwllheli**
Ward:	**Pwllheli (Gogledd)**
Bwriad:	**Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa**
Lleoliad:	**Tir oddi ar Ffordd Caernarfon, Plot Gorllewinol, Pwllheli, LL53 5LF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1. Mae’r cais yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol ac felly nid yw holl fanylion y datblygiad o ran cynlluniau manwl i ddangos edrychiad/materion dylunio a thirlunio wedi eu cynnwys fel byddai’n arferol gyda chais llawn. Hynny yw, egwyddor y bwriad ei hun a manylion y fynedfa y gofynnir am ganiatâd iddo fel rhan o’r cais amlinellol yma ac ni ofynnir am ganiatâd ynglŷn ag edrychiad, gosodiad, tirweddu a graddfa’r datblygiad arfaethedig. Pe byddai’r cais presennol yn llwyddo, mi fyddai’r manylion yma yn destun cais pellach.

1.2. Er hynny, cyflwynwyd cynllun safle dangosol ar gyfer datblygiad preswyl o 12 tŷ. Mae’r gosodiad yn ddangosol yn unig ac nid yw'r cais yn ceisio caniatâd ar gyfer nifer, cymysgedd na math o dai annedd. Bydd y manylion hyn yn destun cynllun manylion a gadwyd yn ôl pe bai caniatâd amlinellol yn cael ei roi. Fodd bynnag, fel sydd yn ofynnol gyda cheisiadau amlinellol bellach, mae isafswm ac uchafswm uchder adeiladau wedi eu cofnodi yn y Datganiad Dylunio a Mynediad fel a ganlyn:-

- Byngalo - rhyw 10m - 12m o hyd, 13m – 17m o led ac uchder rhwng 4.5m a 6m
- Tŷ teras - rhyw 8.5m – 10m o hyd, 4.5m i 5.5m o led ac uchder rhwng 7.5m a 11m
- Tŷ pâr - rhyw 10m – 12m o hyd, 5m i 6m o led ac uchder rhwng 7.5m a 11m
- Tŷ sengl - rhyw 9.5m – 11m o hyd, 5.5m – 7m o led ac uchder rhwng 7.5m a 8m

1.3. Fel rhan o’r cais, cyflwynwyd y dogfennau canlynol:

- Datganiad Iaith Gymraeg
- Asesiad Hyfywedd Preswyl
- Asesiad Effaith Sŵn
- Asesiadau Archeolegol
- Adroddiad Coedyddiaeth
- Adroddiad Athroniaeth Draenio
- Adroddiad Arolwg Ecolegol
- Astudiaeth Desg Geo Amgylcheddol Cam 1
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio
- Asesiad Trafnidiaeth
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Cynllunio

1.4 Mae’r safle yn bresennol yn gaeau. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon (A499), sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Bwllheli. Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae’n ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y CDLL. Gorwedd hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae rhan o’r safle yn ffurfio safle bywyd gwyllt ymgeisiol Penlon Caernarfon. Ceir tai annedd yn y cyffiniau ac mae rhai busnesau i’w cael gerllaw. Mae siop Aldi wedi agor yn ddiweddar ar dir i’r gogledd ddwyrain o’r safle. Mae topograffi’r safle yn golygu fod y safle yn goleddu (*slopes*) tua’r canol ac yna gydag ochrau serth tua’r ochr gogleddol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
PS 16: Darpariaeth Tai
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol
TAI 8: Cymysgedd briodol o dai
PS 18: Tai fforddiadwy
TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
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 gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):
CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Tai fforddiadwy
CCA: Cymeriad y tirwedd
CCA: Ymrwymiadau cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur
NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
NCT 11: Sŵn
NCT 12: Dylunio
NCT 18: Trafnidiaeth
NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C24/0631/45/AC - Diwygio amod 2 o Ganiatâd Cynllunio C22/0969/45/LL, er mwyn caniatáu newidiadau i ddyluniad y wal gynnal, y ramp mynediad i gerddwyr, ad-drefnu'r lle parcio ceir a chael gwared ar yr is-orsaf ar y safle - Caniatáu 3 Hydref 2024.

3.2 C22/0969/45/LL - Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a thirlunio - Caniatáu 30 Tachwedd 2023.

3.3 Roedd y ceisiadau uchod wedi ei leoli ar ran o ddynodiad tai T28 yn y CDLL.

3.4 C23/0673/45/AM - Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Heb ei benderfynu ar hyn o bryd. Mae hwn yn gais am ddatblygiad preswyl ar ran arall o dir dynodiad tai T28 y CDLL.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor ond cynigiaf y sylwadau a ganlyn.

Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu grisiau yn ychwanegol i’r ramp i greu cyswllt mwy uniongyrchol i'r safle.

Bydd mynediad i'r safle drwy'r pwynt mynediad arfaethedig o fewn cais cynllunio C22/0969/45/LL. Fel y cyfryw, mae hyfywedd y safle yn dibynnu ar gyflawni amodau sy'n ymwneud â gwelliannau priffyrdd a gynigir yn y cais. I warchod rhag y posibilrwydd na fydd y gwelliannau hyn yn cael eu gwneud, a allwn gynnwys amod na fydd neb yn byw yn yr anheddau hyd nes y bydd y gwelliannau priffyrdd sy'n gysylltiedig â chais C22/0969/45/LL wedi'u cwblhau?

Gofynnaf hefyd i’r amodau a ganlyn gael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a roddir:

Rhaid cwblhau’r ffordd a’r palmentydd i’r cwrs sylfaen a hefyd y goleuadau’n gweithio cyn i unrhyw un o’r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.

Rhaid gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau wynebau'r gerbydlon a'r droedffordd a'u goleuo cyn bod preswylwyr yn yr annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddyddiad cychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gytundeb arall y cytunir arno mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa un bynnag fo gyntaf.

Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd cyn preswylio yn yr uned(au) preswylio.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru: Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 13/09/2023.

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y’i cyflwynwyd. Fodd

bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi'r amod canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

Amod 1: Cynllun Goleuo

Sylwer, heb gynnwys yr amod hwn, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Rhywogaethau wedi'u Gwarchod

Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cynnig uchod (Cambrian Ecology Ltd (5 Mai 2023 Adroddiad Arolwg Ecolegol) wedi nodi bod ystlumod yn cymudo ac yn chwilota ar safle'r cais. Mae ystlumod a'u mannau bridio a gorffwys wedi'u diogelu o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Rydym yn cynghori nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nac aflonyddu ar yr ystlumod na'u safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod yr amod isod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer y cynllun hwn:

Amod 1: Cyn ei osod, bydd manylion llawn am oleuadau yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig. Dylai'r Cynllun Goleuo gynnwys:

• Manylion yr eistedd a'r math o oleuadau allanol i'w defnyddio

• Darluniau'n nodi gollyngiadau golau mewn meysydd sensitif allweddol

• Delweddau modelu golau i gyflwyno effeithiau nos goleuadau ar adeiladu drychiadau ac arwynebau daear o safbwyntiau allweddol

• Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu

• Mesurau i fonitro gollyngiadau golau unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol

Bydd y goleuo'n cael eu gosod a'u cadw fel y'u cymeradwyir yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun goleuo i sicrhau bod manylion goleuo yn cael eu cytuno cyn eu gosod ac i leihau effeithiau goleuadau er budd rhywogaethau gwarchodedig.

Dŵr Cymru: Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

CARTHFFOSIAETH

O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, rydym yn cydnabod bod y cais yn ymwneud â datblygiad mawr ac, felly, yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016, ceir gofyn statudol i ymgymryd ag ymgynghoriad cyn gwneud cais gydag unrhyw 'Ymgynghorai Arbenigol', gan gynnwys yr ymgymerwr dŵr a charthffosiaeth perthnasol. Yn yr achos hwn, nid yw Dŵr Cymru wedi cael eu hysbysu am y datblygiad arfaethedig ac, felly, yn dechnegol dylid pennu'r cais yn annilys oherwydd ei fod yn methu â chydymffurfio â gofynion statudol.

Er gwaethaf y cyfle i wneud sylwadau yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn gwneud cais, ar ôl adolygu'r cais cynllunio hwn, rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi casglu ei fod yn annhebygol fod digon o gapasiti ar gael i wasanaethu'r datblygiad heb achosi niwed i'r gwasanaethau presennol yr ydym yn eu darparu i'n cwsmeriaid, neu mewn cysylltiad â gwarchod yr amgylchedd. Nid oes unrhyw waith atgyfnerthu wedi'i gynllunio fel rhan o Raglen Fuddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru ac felly, ar hyn o bryd, nid ydym yn gallu darparu pwynt digonol ar y rhwydwaith.

Yng ngoleuni'r uchod, ein hargymhelliad yw bod y datblygwr yn ein cyfarwyddo i ymgymryd ag Asesiad Modelu Hydrolig (HMA) sydd ar draul y datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llifau o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith presennol ac yn ystyried effaith cyflwyno llifau o'r datblygiad arfaethedig ar ei berfformiad. Os oes angen ac os yw'n briodol, bydd yr HMA wedyn yn nodi datrysiadau a phwyntiau cyfathrebu i sicrhau lle i'r safle o fewn y system. Er mwyn i'r datblygwr gael dyfynbris ar gyfer yr HMA, byddwn angen ffi o £250 + TAW.

Yn absenoldeb datrysiadau hysbys i wneud lle i'r datblygiad arfaethedig, gofynnwn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru.

Amodau

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod pwynt cysylltiad ar y system garthffosiaeth gyhoeddus wedi'i nodi gan asesiad modelu hydrolig, a fydd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol yn gyntaf a'i gymeradwyo ganddo. Ar ôl hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei wneud yn unol â'r opsiwn cysylltiad a argymhellir ar ôl gweithredu unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel y gellir ei nodi gan yr asesiad modelu hydrolig.

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

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

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

CYFLENWAD DŴR

Gall y datblygiad arfaethedig gael ei groesi gan brif bibell ddŵr ddosbarthu, gweler y bras leoliad ar y cynllun atodol. Fel Ymgymerwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. I ddechrau, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r asedau yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac ni ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r asedau. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio a thyllau treialu ac awgrymwn bod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris. Amgaeaf ein Hamodau ar gyfer Datblygu ger Prif Bibell(au) Dŵr. Pe bai'r brif bibell ddŵr wedi'i lleoli ar y safle, byddem yn cynghori y dylid lleoli prif bibellau dŵr cyhoeddus a'u hawddfreintiau gofynnol o fewn ardaloedd cyhoeddus hygyrch ac nid o fewn cwrtil a gerddi preswyl ac felly byddai'n ofynnol dargyfeirio'r brif bibell ddŵr cyhoeddus o dan Adran 185 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, gyda chost hynny yn cael ei ail-godi ar y datblygwr. Rhaid i'r datblygwr ymgynghori â Dŵr Cymru cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

Hefyd yn cynnig cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 3 Mawrth 2025

Cefnogir y cais gan Asesiad o'r Effaith ar Sŵn : Adroddiad Asesu Effaith Sŵn Sbectrwm cyf. RK3679/21318/Rev 5 (NIA). Wrth asesu'r asesiad sŵn, mae'r Adran yn ystyried a yw'n ymarferol rheoli neu leihau lefelau sŵn, neu liniaru effaith sŵn drwy ddefnyddio amodau. Wrth gyrraedd lefel dderbyniol, mae angen i ni ystyried a yw'r lliniaru angenrheidiol yn cyflawni lefel dderbyniol o amwynder o fewn yr Eiddo ac yn allanol.

Daw'r NIA i'r casgliad y byddai effaith isel ar y datblygiad o'r sŵn mecanyddol a chyflenwi o'r datblygiad Aldi gerllaw (fel y cynigwyd) ac mae'r safle'n cyfeirio at Tan 11, gyda chategorïau'n cael eu pennu

fel NEC B yn ystod y dydd ac NEC C yn ystod y cyfnodau nos.

Methodd yr asesiad sŵn â gofynion lefelau sŵn mewnol o fewn BS 8233:2014. Y lliniaru yw darparu lefel uchel o wydriad ac awyru “trickle” i gwrdd â gwerthoedd y canllaw mewn eiddo yn y parth coch y manylir arno yn atodiad G yr NIA.

Pwynt 6.1 o'r Adroddiad – mae – ‘Noise from the Proposed Aldi Store’ wedi defnyddio'r wybodaeth o'r cais cynllunio ac wedi cymryd yn ganiataol bod Siop Aldi wedi'i hadeiladu ac i'r asesiad sŵn RK3465/21318/Rev2. Gan nad yw hyn wedi'i gadarnhau byddem yn ei gwneud yn ofynnol i'r mater hwn gael ei ddilysu drwy amod.

6.1.2 Sŵn o ddanfoniadau i'r Siop Aldi
Mae'r NIA wedi dod i'r casgliad y byddai effaith isel yn ystod danfoniadau dros gyfnod y dydd, ni chaniateir dosbarthu gyda'r nos ac felly nid ydynt wedi cael eu hasesu.

6.3/6.4 - TAN11, BS 8233:2014 a Sefydliad Iechyd y Byd
Mae'r NIA wedi penderfynu y gellir bodloni'r lefelau sŵn mewnol/allanol yn seiliedig ar ganllawiau a roddir yn BS 8233:2014v a dylid rhoi amod ar unrhyw gymeradwyaeth:

Lefelau sŵn mewnol
Bydd yr holl ystafelloedd y gellir eu hamlygu yn destun mesurau inswleiddio cadarn fel y rhagnodir yn yr NIA i sicrhau bod pob ystafell o'r fath yn cyflawni lefel sŵn mewnol o 35 dBA Leq 16 awr yn ystod y dydd a 30 dBA Leq 8 awr yn y nos.

Rhaid cymhwyso'r lliniaru o dan adran 6.4.1 Tabl 12 yn unol â pharthau lliniaru Atodiad G yr NIA i sicrhau y gellir awyru ystafelloedd byw sy'n ddarostyngedig i fesurau inswleiddio sain yn effeithiol.

Lefelau Sŵn Allanol
Ni fydd y lefel sŵn amser uchaf yn ystod y dydd mewn ardaloedd byw yn yr awyr agored sy'n agored i sŵn traffig ffordd allanol yn fwy na 50 dBA Leq 16 awr [cae am ddim].

Bydd y lliniaru a restrir yn 6.4.2 o'r NIA yn cael ei gymhwyso yn y plotiau a restrir yn unol â lleiniau a ddangosir yn Atodiad G yr NIA.

Wrth ymateb, rydym yn ymwybodol o'r posibilrwydd o darfu ar drigolion cyfagos yn ystod gwaith adeiladu pe bai caniatâd cynllunio'n cael ei gymeradwyo. Yn hynny o beth, gofynnwn i'r amodau canlynol gael eu gosod:

Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu sy'n Benodol i'r Safle

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu penodol ar safle wedi'i gyflwyno i'r Adran Gynllunio a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun ddangos mabwysiadu a defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau effeithiau sŵn, dirgryniad, llwch a goleuadau safle yn ystod y cyfnod adeiladu.

Bydd yr holl waith a gweithrediadau ategol y gellir eu gwneud ar ffin y safle yn cael eu cynnal rhwng yr oriau canlynol yn unig: 08.00 – 18.00 o ddydd Llun i ddydd Gwener (bob dydd) a 08.00 – 13.00 dydd Sadwrn, ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Dim ond yn ystod yr oriau a ganiateir a nodir uchod y mae'n rhaid eu danfon a'u symud o'r safle, oni bai y cytunir yn wahanol gyda'r Cyngor neu'r Heddlu (llwythi trwm).

Rheswm: Er budd amwynderau'r meddianwyr cyfagos wrth adeiladu'r datblygiad

Pympiau Gwres Ffynhonnell Awyr (ASHPs)

Nid yw'r Asesiad o'r Effaith ar Sŵn wedi cynnwys asesiad o unrhyw osodiad arfaethedig o Bympiau Gwres Ffynhonnell Awyr (ASHPs) Os yw'r Datblygiad am gael ei wasanaethu gan ASHPs bydd manylion pellach yn cadarnhau union leoliadau a manyleb cynnyrch y gwneuthurwr, gan gynnwys lefelau sŵn a ragwelir ar gyfer yr offer arfaethedig, yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig.

Bydd lefel sgôr unrhyw sŵn a gynhyrchir gan yr offer hwn o leiaf 5 dB yn is na'r lefel gefndir fel y pennir gan BS4142: 2014 Dulliau ar gyfer graddio ac asesu sain ddiwydiannol a masnachol. Os na chyflawnir hyn, bydd manylion mesurau lliniaru sŵn i gyrraedd y safon hon hefyd yn cael eu darparu. Bydd y pympiau gwres ffynhonnell aer a'r mesurau lliniaru (yn ôl y gofyn) yn cael eu gosod a'u cadw'n llawn yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn defnyddio'r anheddau trwy hyn yn gyntaf oni chytunwyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Diogelu amwynder ac amodau byw preswylwyr cyfagos rhag llygredd sŵn

<u>Sylwadau 20 Hydref 2023</u>

Diolch am ymgynghori â gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ynglŷn â’r uchod.

Rydym wedi ystyried y cais cynllunio, ac mae ein sylwadau/cyngor fel a ganlyn:

Mae gennym bryderon gyda’r cais fel y’i cynigiwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi’i ddarparu. I oresgyn y pryderon hyn, dylid darparu gwybodaeth bellach yn y cais cynllunio ar sut y byddant yn rheoli niwsans yn ystod y datblygiad. Dylid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) i amlinellu sut y bydd y datblygwr yn lleihau unrhyw effeithiau amgylcheddol negyddol o’r datblygiad, ac i sicrhau y cytunir ar y mesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu’r cais cynllunio. Rhoddir manylion pellach isod.

RHEOLI NIWSANS O SAFLEOEDD ADEILADU

Gall gwaith dymchwel, adeiladu a thirlunio achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Nodaf o'r cynlluniau fod y datblygiad arfaethedig yn agos i nifer o dai preswylwyr (gan gynnwys tai Llwyn-Ffynnon, The Coach House, a thai gyferbyn ar Ffordd Penlôn Caernarfon), yn ogystal â Garej Glandon. Nid oes unrhyw fanylion am beth fydd hyd y datblygiad, nac unrhyw fesurau i leihau a rheoli niwsans yn ystod y datblygiad wedi'i ddarparu fel rhan o'r cais. Rhaid i'r datblygwr ddarparu cynllun manwl ar sut i Reoli Niwsans (llwch, sŵn a dirgryniadau) fel rhan o'r CEMP, a dylid gwneud yr holl waith gyda chytundeb ar gynllun cymeradwy.

Dylai'r CEMP hefyd amlinellu sut mae'r datblygwyr yn bwriadu cyfathrebu â'r cyhoedd. Gall datblygiadau mawr fod yn anghyfleus i'r bobl sy'n byw ac yn gweithio gerllaw, ond mae cyfathrebu yn lleihau cwynion yn fawr. Cynghorwn fod y datblygwyr yn hysbysu cymdogion/busnesau'r ardal leol o'r oriau gwaith arfaethedig ar gyfer y datblygiad, a'r mesuriadau i'w cymryd er mwyn gwarchod mwynderau, a rhif cyswllt.

Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, dylid defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniadau o'r gwaith ac ystyried argymhellion BS 5228: Cod ymarfer ar gyfer rheoli sŵn a dirgryniad ar safleoedd adeiladu a safleoedd agored. Gall hyn gynnwys mesurau lliniaru megis codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Os caniateir y cais cynllunio, dylid gosod yr amodau a ganlyn:

1. Cyn dechrau ar y gwaith, dylid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig, i sicrhau y cytunir ar y mesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu. Dylai hyn gynnwys cynllun manwl ar fesurau i leihau sŵn a dirgryniad, a rheoli llwch

2. Dylai unrhyw waith dymchwel ac adeiladu ddigwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun – Dydd Gwener, 08:30-13:00 Dydd Sul, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc

3. Mae rhaid i'r datblygwyr ddefnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniad o'r datblygiad ac ystyried yr argymhellion cod ymarfer 'BS5228-1:2009+A1:2014: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'. Rhaid i'r lefelau sŵn gadw at y trothwy ABC gwerthoedd sŵn, categori A o'r BS 5228-1:2009+A1:2014.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

ADRODDIAD EFFAITH SŴN

Mae Spectrum Acoustic Consultants wedi eu comisiynu i gwblhau

asesiad effaith sŵn (NIA) fel rhan o'r cais Cynllunio (Cyf. Adroddiad RK3583/21318/Rev 4). Pan fyddaf yn cyfeirio ar wahanol adrannau o fewn yr NIA yn y sylwadau isod, rwy'n cyfeirio at y fersiwn hon.

2. Disgrifiad safle a chynigion

Mae disgrifiad o'r safle yn rhan 2 o'r NIA yn anghywir, ac wedi ei gopïo oddi wrth RK3465/21318/Rev 2 ar gyfer cais cynllunio C22/0969/45/LL. Mae'n datgan " I'r gorllewin o safle'r datblygiad mae tir segur, a thu hwnt iddo mae gorsaf betrol", fodd bynnag mae ffin y safle datblygu yn mynd i fod o fewn ~15 medr i'r orsaf betrol a dim tir diffaith rhyngddynt. Ymhellach mae'n datgan " 'r gogledd mae tir amaethyddol ynghyd ag un annedd (Plastirion)", ond y tai i'r gogledd o'r datblygiad hwn fydd 1-4 Llwyn-Ffynnon, ac nid Plas Tirion.

55. Arolwg mesur safle

Dywed Adran 4.3 (tudalen 8), "Yn ystod y dydd, mae lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,16 awr 51-57dB. Yn ystod y nos, mae lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,8awr 42-47dB, gyda lefelau uchaf fel arfer yn yr ystod LAFmax 57-65dB". Mesurwyd y data sŵn hyn yn flaenorol gan Sbectrwm fel rhan o'r asesiad effaith sŵn ar gyfer C22/0969/45/LL. Nodwyd bod y lleoliadau mesur sŵn yn cynrychioli'r eiddo preswyl mwyaf sensitif i siop arfaethedig Aldi, ac nid yr eiddo preswyl mwyaf sensitif i'r datblygiad hwn. Nid oes cyfeiriad at yr orsaf betrol fel rhan o'r asesiad sŵn (o ran sŵn yn ystod danfoniad tanwydd ayb.), nac effeithiau sŵn adeiladu/dirgryniad ar y tai agosaf, gan gynnwys Llwyn Ffynnon a thai gyferbyn ar Ffordd Caernarfon. Dylid lleoli'r lleoliadau mesur sŵn yn agosach at yr orsaf betrol, lle bydd y tai hyn yn cael eu hadeiladu, er mwyn cael darlun mwy cywir o'r lefelau cefndir. Mae'r gwasanaeth hwn felly yn gofyn am asesiad sŵn pellach i gyfrif am y garej.

6. Asesiad o sŵn

Rhagwelir yn adran 6.1.1 (tudalen 12) y byddai lefelau cyfraddiad peiriannau mecanyddol 8dB yn uwch na'r lefel sŵn cefndir cynrychioliadol yn ystod y dydd yn y lleoliad derbynnydd agosaf yr effeithir arno (Tŷ rhif 4). Er bod y gwasanaeth yn argymell y dylai lefel cyfraddiad BS 4142, wedi'i mesur dros 1 awr, fod 5dB yn is na'r cefndir (LA90), 'rydym yn derbyn bod y lefelau sŵn cefndir a ragwelir yn isel ar 0-27dB. Gall sŵn traffig hefyd fod yn uwch yn y lleoliad hwn, yn enwedig yn ystod yr haf, a fyddai'n codi'r lefelau cefndirol.

Nodir yn 6.2 "yn ystod y dydd, rhagwelir y bydd lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,16 awr 49-59dB. Yn ystod y nos, byddai lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,8awr 42-49dB". Fodd bynnag,

mae'r lefelau hyn yn gwrth-ddweud y lefelau yn adran 6.3.1, lle mae'n nodi "yn ystod y dydd, rhagwelir y bydd lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,16 awr 49-61dB. Yn ystod y nos, byddai lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,8awr 42-51dB"; mae'r ffigurau olaf hyn yn unol â'r canlyniadau yn Atodiad C. Fodd bynnag, rhaid i mi nodi bod y canlyniadau'n nodi lefelau uchaf yn ystod y nos yn yr ystod LAFmax 59-69dB. Ar gyfer pob rhan o'r safle sydd yn NEC B, cytunaf â'r datganiad y 'Dylid ystyried sŵn wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a, lle bo'n briodol, gosod amodau i sicrhau lefel ddigonol o amddiffyniad.'

Yn adran 6.3.1, mae'r adroddiad yn cyfeirio at gau ffenestri fel arfer lliniaru arferol (tudalen 16). Nid yw'r gwasanaeth yn ystyried cau ffenestri yn ddull ymarferol o leihau sŵn, oni bai bod cyfiawnhad wedi'i ddarparu mai dim ond gyda'r ffenestri ar gau y gellir cyflawni'r lefelau sŵn targed mewnol yn ymarferol. Mewn unrhyw sefyllfa lle byddai angen dibynnu ar ffenestri caeedig ac awyru cysylltiedig er mwyn cyflawni'r canlyniad acwstig dymunol, fel y nodir yn ProPG: Planning & Noise 2017 [rhaid cymryd gofal arbennig i ddylunio'r llety fel ei fod yn darparu'n dda. Safonau acwsteg, awyru a chysur thermol heb gyfaddawdu'n ormodol ar agweddau eraill ar yr amgylchedd byw. Mewn amgylchiadau o'r fath, gellir asesu lefelau sŵn mewnol gyda ffenestri ar gau ond defnyddio unrhyw agoriadau ffasâd i ddarparu "awyriad annedd gyfan" yn unol â Dogfen F a Gymeradwyir gan Reoliadau Adeiladu (e.e. peiriannau anadlu diferu)].

Mae Adran 6.3.1 hefyd yn cyfeirio at "gynllun inswleiddio sŵn", er nad yw'n glir beth yn union y mae'r cynllun hwn yn ei olygu. Mae Tabl 12 yn cyfeirio at Dŷ 7 fel yr eiddo yr effeithir arno fwyaf, ond o edrych ar y canlyniadau yn Atodiad C, dim ond desibel sydd rhwng Tŷ 7 (61 dB) a Thai 4, 5, a 6 (60 dB) yn ystod y dydd. Mae lefelau amser y nos ar gyfer Tai 4, 5, 6 a 7 yr un peth (51 dB). Rhaid insiwleiddio pob tŷ i'r lefelau targed dan do a nodir yn Nhabl 12. Os yw'r cais i'w ganiatáu, rhaid darparu cynllun insiwleiddio sŵn gyda'r fanyleb ar gyfer y ffenestri, y waliau a'r awyryddion, sef tair prif elfen y ffasadau. Mae manylion ar gyfer y ffenestri a'r peiriannau anadlu diferu wedi'u cynnwys ar dudalen 17, a dylai'r rhain gael eu cyflyru. Mae Adran 6.3.2 wedi nodi, "dylai rhwystrau ffensys pren ag estyllod clos sydd ag uchder o 2.25m o leiaf amgáu pob gardd yn y datblygiad arfaethedig" Dylid amodi hyn os caniateir y cais.

Amodau:

4. Ni ddylid mynd y tu hwnt i'r lefelau a nodir yn y tabl isod. Dylid cyfrifo'r rhain gan dybio bod ffenestri mewn adeiladau sy'n sensitif i sŵn ar agor ar gyfer awyru.

Lleoliad	Laeq (16 hr) 0700-23.00	Laeq (8 hr) 23.00-07.00	Lamax 23.00 07.00
Ystafelloedd byw	35dB	-	-
Ystafell/ ardal fwyta	40dB	-	-
Ystafell wely	35dB	30dB	45dB
Gardd	55dB	-	-

5. Bydd angen cadw at yr holl fesurau lliniaru a nodir yn Adran 6.3 o'r NIA.

6. Rhaid cyflwyno Cynllun Inswleiddio Sŵn cyflawn i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Dylai hyn gynnwys, o leiaf, y fanyleb inswleiddio sain unigol ar gyfer tair prif elfen y ffasadau (ffenestr, wal ac awyru). Rhaid insiwleiddio pob tŷ i'r lefelau targed dan do a nodir yn Nhabl 12 o'r adroddiad NIA.

7. Fel y nodir yn adroddiad yr NIA, dylai pob gardd yn y Datblygiad arfaethedig gael ei hamgáu gan ffens bren estyllog agos, gydag uchder lleiaf o 2.25m. Rheswm: i warchod trigolion yr ardal

Nodiadau Ychwanegol:

Lleolir y tai o fewn y datblygiad hwn rhwng modurdy prysur a siop fasnachol ac felly mae posibilrwydd y byddant yn destun aflonyddwch sŵn. Dylid nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall megis Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 (Niwsans Statudol). Nid yw'r asesiad sŵn wedi cymryd lefelau sŵn o'r garej i ystyriaeth, a gofynnwn am asesiad pellach i gynnwys lefelau sŵn o'r garej. Dylai'r cynllun insiwleiddio sŵn fod yn ei le cyn dechrau'r datblygiad, a rhaid cyrraedd y targedau a osodwyd yn yr NIA. Nid yw cau ffenestri yn ateb i leihau sŵn mewnol, gan fod yn well gan ddeiliaid yn gyffredinol y gallu i gael rheolaeth dros yr amgylchedd mewnol hyd yn oed pe bai'r amodau acwstig yn cael eu hystyried yn anfoddhaol pan fyddant ar agor. Nid yw dibynnu'n llwyr ar insiwleiddiad sain amlen yr adeilad i gyflawni amodau acwstig derbyniol mewn datblygiad preswyl newydd, pan allai dulliau eraill leihau'r angen am y dull hwn, yn cael ei ystyried yn ddyluniad acwstig da. Dylid cyfiawnhau unrhyw ddibyniaeth ar insiwleiddio amlen adeilad gyda ffenestri caeedig mewn dogfennau ategol.

Uned Dŵr ac Amgylchedd	**Risg Llifogydd a Draeniad Tir**

YGC:

Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gyflwyno sy'n dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o ffynonellau afonol yn dderbyniol, ac y gellid rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb trwy gynllun draenio safle priodol (Weetwood, 2023).

Mae cwrs dŵr bach yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig. Ar hyn o bryd mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs dŵr trwy system gylfat. Byddai'n well gan yr uned hon i'r cwrs dŵr gael ei ddargyfeirio mewn sianel agored o amgylch perimedr y safle yn hytrach na thrwy system gylfat. Rydym wedi gofyn am yr un fath o'r datblygiad arfaethedig drws nesa i'r safle.

Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith dros dro neu barhaol a all effeithio ar lif y cwrs dŵr hwn a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.
https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx

Adran Addysg:

Capasiti presennol ar gael yn yr ysgolion lleol (gweler paragraff 5.40 isod)

Gwasanaeth Tân:

MYNEDIAD AR GYFER INJAN DÂN
Yn ddelfrydol, dylai ffyrdd mynediad i'r safle fod o leiaf 3.7 metr o led.

Lled lleiaf rhwng pyrth o 3.1 medr (os yw'n berthnasol)

Capasiti cludo ffyrdd: Isafswm o 12.5 tunnell

CYFLEUSTERAU TROI
Ni ddylai peiriannau Gwasanaeth Tân ac Achub orfod bacio mwy nag 20 metr o ddiwedd ffordd fynediad. Gellid cyflawni hyn trwy gael cylchoedd troi, cyfleuster pen morthwyl neu bwynt arall y gall y teclyn droi.

CYFLENWADAU DŴR
Dylai cyflenwad digonol o ddŵr fod ar gael bob amser a gellid cyflawni hyn trwy:
Cyflenwad hydrant yn cael ei osod ac yn ddelfrydol o fewn 90 medr i'r gosodiad. Dylai'r hydrant gael ei nodi'n glir gan blât, wedi'i osod gerllaw mewn man amlwg fel y manylir yn BS 3251:1976

Neu

Atebion amgen:

a) Tanc sefydlog wedi'i wefru â chapasiti o 45,000 litr o leiaf

b) Defnyddio ffynnon neu afon sy'n gallu darparu / storio o leiaf 45,000 litr o ddŵr bob amser o'r flwyddyn y mae mynediad, gofod a llawr caled ar gael iddynt ar gyfer peiriant pwmpio.

c) Unrhyw ddull arall o ddarparu cyflenwad dŵr ar gyfer gweithrediadau diffodd tân a ystyrir yn briodol gan yr Awdurdod Tân.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r PEA wedi'i gynhyrchu i safon dda. Mae'r asesiad effaith yn cadarnhau pa effaith fydd y datblygiad hwn yn ei chael ar fioamrywiaeth ac mae'n cyfiawnhau mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol y mae'n rhaid eu cymryd.

- Rhaid penodi ecolegydd prosiect i gymeradwyo'r RAMS i gyd, ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwelliannau, a goruchwylio gwaith gan sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r PEA a ddarperir. Dylai hyn gynnwys dangos tystiolaeth bod y mesurau wedi'u rhoi ar waith gyda'r ACLl (Bioamrywiaeth).

Rhaid i'r cynnig tirlunio neu'r datganiad seilwaith gwyrdd (GIS) a'r cynllun dylunio ymgorffori'r holl fesurau lliniaru a ddarperir (Adran 9). Mae'r rhain yn addas ac yn rhesymol i liniaru effaith y datblygiad a chynnal gwerth bioamrywiaeth presennol y safle/statws rhywogaethau gwarchodedig sy'n bresennol.

- Rhaid i'r cynllun tirlunio / GIS a'r cynllun dylunio ddangos dwy goeden Wern / Llwyfen Lydanddail / Derw yn cael eu plannu bob ochr i'r ffordd fynediad i liniaru am golli cysylltedd.

- Rhaid cynllunio cynllun SuDS ar y cyd ag ecolegydd / botanegydd y safle a gwblhaodd yr arolwg glaswelltir corsiog ac sy'n cynnwys yr holl fesurau lliniaru fel y'u cynigiwyd yn adran 9.1.3 y PEA. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno.

- Gan fod angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer y ddôl / ddôl wlyb, dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori

eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon. Gellir ei chynnwys mewn cynllun rheoli amgylcheddol ledled y safle i gynnwys pwyntiau a godwyd isod mewn perthynas â'r coetir.

- Rhaid cyflwyno cynllun goleuo a'i ddylunio ar y cyd ag ecolegydd y safle a bod yn gyson â'r holl fesurau a gynigir yn adran 9.1.4 y PEA (neu'r canllawiau diweddaraf a gynhyrchwyd gan yr Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod). Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon.

Rhaid i'r cais hefyd ymgorffori'r holl fesurau gwella bioamrywiaeth a ddarparwyd (Adran 10).

- Mae angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer y coetir. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon. Gellir ei chynnwys mewn cynllun rheoli amgylcheddol ledled y safle i gynnwys pwyntiau a godwyd uchod mewn perthynas â'r ddôl.

- Rhaid dangos y briciau gwenyn a'r tiwbiau ystlumod (darperir manylebau yn yr adroddiad) ar y cynlluniau dylunio ar gyfer yr anheddau (nid yw'r rhain yn cael unrhyw effaith ar berchennog cartref gan nad yw gwenyn unig yn heidio na'n pigo).

Gwerthfawrogaf fod hwn yn gais amlinellol a gellir ymdrin â'r pwyntiau a godwyd drwy faterion a gadwyd yn ôl.

Uned Iaith:

Sylwadau drafft ACE: Wrth gydnabod mai'r un yw'r datblygwr yn achos y cais hwn a C23/0673/45/AM, rhaid nodi bod disgwyliad cyflwyno Datganiadau Iaith ar wahân ar gyfer y naill gais a'r llall fel bod modd asesu'r effaith ar y Gymraeg yn llawn yn achos y ceisiadau dan sylw. Nid oes llythyr gan werthwyr tai lleol sydd yn cefnogi'r farn o'r galw ar gyfer cynifer o dai marchnad agored yn y dref (er, rydym yn cydnabod bod ymgysylltu wedi bod yn achos datblygiad Awel Deg, Pwllheli, ble mae asiant wedi hysbysu'r ymgeisydd bod 6 allan o'r 14 wedi'u gwerthu neu mae cynigion wedi'u wneud.)

Mae'r ymgeisydd yn crybwyll y byddai'r datblygiad yn cyfarch angen am dai yn ardal Pwllheli. Ond gydag amcan bris o £230,000 yr uned, nid yw'r ymgeisydd wedi ystyried yn llawn natur cyflogaeth a chyflogau'r ardal hon. Er bod y Datganiad Iaith yn nodi bwriad i hysbysebu gyda gwerthwyr tai lleol mewn ymgais i sicrhau prynwyr lleol, mae yna ddiffyg cydnabyddiaeth bod gwerthwyr tai hefo gwefannau eu hunain ac yn hysbysebu ar wefannau megis

	Rightmove a Zoopla. O ganlyniad, mae'r anodd cytuno gyda'r awgrym y bydd y datblygiadau dan sylw yn sicrhau prynwyr lleol. Yn ogystal, mae'r swyddog sydd yn gyfrifol am y ceisiadau yma wedi cadarnhau mewn e-bost nid oes llythyr gan arwerthwr tai lleol yn amlinellu'r galw ar gyfer y tai yn lleol wedi ei gyflwyno ar y naill gais na'r llall. Mae'r awdur y datganiad yn datgan nad oes modd rhagweld faint o'r darpar breswylwyr sydd yn mynd i fod yn siaradwyr Cymraeg wrth honni ar yr un pryd bod disgwyliad y bydd canran tebyg yn symud i'r datblygiad ac sydd yna o siaradwyr Cymraeg yn y sir. Gan ystyried bod amcan bris y tai arfaethedig yn £230,000, a chyfran uchel o'r boblogaeth wedi'u prisio allan o'r farchnad agored, anodd ydi cytuno gyda'r asesiad 'Niwtral' yn yr achos yma. Rhaid pwysleisio'r pwysigrwydd o gynnwys popeth sydd yn berthnasol, gan gynnwys prisiau arfaethedig yr unedau a'u math (fflatiau, tai pâr, ac yn y blaen), nifer yr ystafelloedd gwely, cyfanswm yr unigolion gall cael eu denu i'r gymuned ac ati yn y Datganiad Iaith. Yn sgil diffyg adnoddau dynol yn yr Uned Iaith, fedr yr Uned ond cynnig sylwadau llawn ar y Datganiadau Ieithyddol sydd yn dod i law, nid unrhyw ddogfennau eraill sydd yn rhan o'r pecyn cais.
Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd:	Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais amlinellol uchod. Rwyf wedi adolygu'r manylion yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol a chanfod y gallai'r datblygiad arfaethedig fod â goblygiadau archeolegol. Yn ddiweddar, cwblhawyd rhaglen raddol o waith maes (yn cynnwys asesiad desg a gwaith ffosydd prawf) mewn cysylltiad â chynigion ar gyfer archfarchnad newydd ar y llain gyfagos (adroddiad Bear Archaeology rhif 0407, Mehefin 2023). Sefydlodd y gwaith hwn ei bod yn ymddangos bod y caeau hyn o botensial isel ar gyfer archaeoleg claddedig anhysbys ar hyn o bryd, er gwaethaf potensial cyffredinol uwch tir gyferbyn â chyrsiau dŵr. Fodd bynnag, mae'r 'llain orllewinol' yn cynnwys dwy ardal leol o botensial hysbys. Yng nghornel dde-orllewinol y safle, cofnodir ystod fach o adeiladau ar fapiau'r Arolwg Ordnans ar ddiwedd y 19eg ganrif a chanol yr 20fed ganrif. Nid yw swyddogaeth, adeiladwaith a graddfa'r gwaith o glirio'r adeiladau hyn yn hysbys, ond mae'n debygol y bydd unrhyw olion strwythurol sydd wedi goroesi o arwyddocâd archeolegol lleol. Gall unrhyw dystiolaeth sydd wedi goroesi gael ei datgelu neu ei haflonyddu gan y fynedfa arfaethedig i gerddwyr a thirlunio cysylltiedig yn y rhan hon o'r safle. Yng ngogledd y safle, cofnodir y ffynnon (a anodwyd ar fap modern a chyfeirir ati mewn dogfennau cais) ar Gofnod yr Amgylchedd Hanesyddol fel Ffynnon Fednant (PRN 32050), ffynnon sanctaidd

neu iacháu bosib. Nodwyd hyn yn wreiddiol gan werthwr hen lyfrau yn ymchwilio i ffynhonnau sanctaidd yn y sir a chofnodwyd bod ganddi lefel dŵr amrywiol yn ôl y llanw. Ni wyddys bod unrhyw draddodiadau neu strwythurau penodol sy'n gysylltiedig â'r ffynnon, ond gellir ystyried ei bod o werth cymunedol lleol serch hynny. Byddai cynllun y safle dangosol yn osgoi'r ffynnon, ond mae'n bosibl y gallai cynigion draenio neu reoli llifogydd effeithio arni.

Yn ogystal, arweiniodd y ffrwd a oedd yn cael ei bwydo gan y ffynnon yn ei thro at bwll hwyaid i'r gorllewin o'r safle, sy'n gysylltiedig â chyfres o ddiwydiannau ar raddfa fach. Ar fap degwm 1840, roedd y gweithgaredd hwn yn cynnwys ffowndri, gyda llain y cais Cae Nant yn perthyn i eiddo a elwir Y Ffowndri. O argraffiad cyntaf map Arolwg Ordnans dyddiedig 1889 ymlaen, roedd y diwydiant wedi newid i danerdy ac mae'r safle heddiw yn cael ei feddiannu gan dai. Cofnodir yr enwau hanesyddol sy'n gysylltiedig â llain y cais ar Restr Enwau Lleoedd Hanesyddol RCAHMW. Gall cyfeirio at y rhain gynnig cyfle i'r datblygiad arfaethedig gefnogi Thema 3: creu amodau ffafriol – seilwaith a chyd-destun Cymraeg 2050 Llywodraeth Cymru: cynllun gweithredu strategaeth yr iaith Gymraeg 2023 i 2024.

Yng ngoleuni'r sylwadau uchod ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 11 (Chwefror 2021) a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017), argymhellir bod yr awdurdod lleol, os rhoddir caniatâd cynllunio, yn ei gwneud yn ofynnol bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu rhoi yn eu lle i gofnodi unrhyw dystiolaeth archeolegol allai gael ei heffeithio gan y cynllun. Awgrymir y geiriad isod ar gyfer amod i sicrhau gwaith o'r fath:

a) Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys stribed uwchbridd neu waith arall ar y tir) ddigwydd hyd nes y bydd manylion rhaglen waith archeolegol wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei ymgymryd a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol ac yna'n cael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo.

Rhesymau: 1) I sicrhau bod y rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllaw Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Argymhellir yr amod hwn yn ystod y cam amlinellol, gan fod un ardal o botensial hysbys yn cyd-fynd â rhan o'r llwybrau mynediad newydd, na ddylid ei gytuno o dan faterion a gadwyd yn ôl.

Disgwylir i'r mesurau lliniaru archeolegol gynnwys rhaglen ffurfiol o arsylwi a chofnodi a elwir yn gyffredinol yn friff gwylio archeolegol, i'w wneud ar sail ddwys (hynny yw, ar waith ar y tir mewn ardaloedd lle nodwyd risg archeolegol), ynghyd â chefnogi ymchwil desg a gwaith ôl-faes fel sy'n berthnasol i'r arsylwadau a wnaed. Dros dro, disgwylir i hyn ganolbwyntio ar leoliad yr adeiladau a ddymchwelwyd o'r 19eg ganrif, ond gall hefyd gwmpasu gwaith yng nghyffiniau'r ffynnon, pe bai gwaith ar y tir yn cael ei gynnig yn yr ardal hon.

Rhaid i bob elfen o'r rhaglen archeolegol gael ei chyflawni gan gwmni archeolegol proffesiynol, a ddylai gytuno ar eu manyleb ar gyfer y gwaith gyda ni, ar ran yr awdurdod lleol, ymlaen llaw.

Uned Strategol Tai:

1.Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

67 o ymgeiswyr o’r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

318 o ymgeiswyr o’r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

2. Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae’r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	Rhent	Prynu
1 gwely	0%	0%	0%
2 gwely	28%	9%	19%
3 gwely	58%	15%	43%
4 gwely	13%	4%	9%

Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) (Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd)

Nifer stafell gwely	Angen fel %
1 gwely	37%
2 gwely	40%
3 gwely	16%
4 gwely	6%
5 gwely	2%

3. Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod, gall y Cynllun:-

Rhannol Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o dai fforddiadwy. Nid oes sôn am unedau fforddiadwy yn y cais cyfredol.

4. Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

Ni welaf gyfeiriad at unedau fforddiadwy yn y cais, na chwaith gyfeiriad at gymdeithas dai, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

5. Lefel disgownt:

Nid yw'r cais yn cynnwys gwybodaeth ariannol.

Uned Coed:

Ychydig iawn o effaith coedyddiaeth fydd y datblygiad hwn yn ei chael ar yr amod bod yr holl fesurau diogelu coed yn cael eu gweithredu. Dylid cynnwys amodau cynllunio yn llwyr yn unol â'r manylebau diogelu coed a'r datganiad dull a ddarparwyd.

Bydd un goeden o ansawdd cymedrol yn cael ei thorri. Dylid lliniaru hyn drwy blannu coed newydd.

Rhaid i'r cynnig tirlunio neu'r datganiad seilwaith gwyrdd a'r cynllun dylunio ymgorffori rhywfaint o fesurau lliniaru plannu coed / gwella.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth oedd yn cyfeirio at gefnogi egwyddor / rhoi blaenoriaeth i adeiladu tai ar y safle yn hytrach na'r datblygiad manwerthu Aldi ond yn codi materion yn ymwneud gyda:

- Y dwysedd yn tua hanner beth oedd yn ddisgwyliedig yn y CDLl a all adlewyrchu'r cyfyngiadau ffisegol ar y safle.
- Ar gais Aldi cyflwynwyd Asesiad Hyfywedd o'r safle ar gyfer tai a nododd fod ymdrechion marchnata hyd yma wedi methu ennyn diddordeb cymdeithasau tai neu adeiladwyr tai, yn ôl pob tebyg oherwydd costau technegol uchel y safle a fyddai'n gwneud datblygiad tai yn anhyfyw ond mae'r cynigion tai gerbron yn awgrymu efallai na fydd hyn o reidrwydd yn wir ac yn codi'r cwestiwn pam na ddylid cynnig y safle cyfan ar gyfer tai fel y bwriadwyd gan y CDLl.
- Sylweddoli mai cais amlinellol yw hwn a bod materion dyluniad, effaith weledol a thirlunio yn faterion i'w hystyried yn ddiweddarach ond angen rhoi sylw i leihau effaith weledol trefoli'r safle gan wneud defnydd o'r tir naturiol a darparu sgrin tirlunio drwchus ger y ffordd a fyddai'n cysylltu'n weledol â'r coetir ar yr ochr orllewinol.
- Mynediad ar wahân i'r tai yn fwy diogel.
- Mynedfa yn agos i fynedfa Plas Tirion.
- Materion traffig a capasiti Ffordd Caernarfon i ddelio hefo'r datblygiadau.
- Angen rhoi ystyriaeth o ddifrif i wneud y lôn groes rhwng yr A499 a'r A497 unffordd (o'r gorllewin i'r dwyrain).
- Materion am y linc rhwng y bwriad a'r cais Aldi ddim yn hollol glir ac i ba raddau mae un yn ddibynnol ar y llall.
- Cwestiynu pwy yn union yw'r ymgeisydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'r tir wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae polisi TAI 1 yn gefnogol o ddatblygiadau tai sy'n cwrdd â strategaeth y Cynllun. Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o ddynodiad tai T28 ac o fewn Polisi TAI 1 nodir ar gyfer safle T28 yn ei gyfanrwydd y disgwylir 150 o unedau a hynny wedi ei selio ar ddwysedd o 30 uned yr hectar fel sydd ei angen o dan Bolisi PCYFF 2. Mae maen prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn datgan y dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn pennu dwysedd is. Mae'r ffurflen gais yn nodi fod maint y safle yn 0.77 hectar. Ar sail dwysedd o 30 uned i'r hectar buasai yn golygu 23.1 uned ar y safle yma. Cais amlinellol sydd gerbron ac er y cyflwynwyd cynllun gosodiad dangosol ar gyfer 12 uned mae'r Datganiad Cynllunio gyflwynwyd yn rhan o'r cais yn nodi fod yr union fath, cymysgedd a nifer i'w gytuno

efo cais materion wedi ei gadw yn ôl. Mae'r Datganiad Cynllunio fodd bynnag yn amlygu nifer o gyfyngiadau sylweddol sydd yn wynebu'r safle. Un o'r prif gyfyngiadau yw topograffeg y safle. Mae ardal ddatblygol y safle wedi'i chyfyngu'n sylweddol gan ei thopograffeg sydd ar lethr o'r gogledd tuag at ganol y safle, gydag arglawdd serth i'r ochr gogleddol. Yn ychwanegol i'r topograffi mae materion yn ymwneud gydag ecoleg / bioamrywiaeth a draeniad sydd yn golygu dwysedd a fyddai'n is na'r 30 uned i'r hectar. Mae'r cyfyngiadau hyn yn ei gwneud yn anodd darparu lefel yr anheddau ar y safle fel oedd y disgwyl ym Mholisi TAI 1, ac o ganlyniad mae hyn hefyd yn cael effaith ar hyfywedd y safle i ddatblygu tai. Ystyrir fod rhesymau dilys yn yr achos yma i fynd o dan y lefel o 30 uned yr hectar a bod y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 3 o Bolisi PCYFF 2.

5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun yw 323 uned (181 ar safleoedd wedi ei dynodi am dai a 142 ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2024, cwblhawyd 127 uned ym Mhwllheli (117 ar safleoedd ar hap a 10 ar safle wedi ei ddynodi). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2024, yn 27 uned (20 ar safle wedi ei ddynodi a 7 ar safleoedd ar hap). Disgwylir 150 o unedau ar ddynodiad tai T28 sydd ar hyn o bryd heb ganiatâd cynllunio arno. Mae safle'r cais presennol yn ffurfio rhan o ddynodiad tai T28 a dylid nodi felly fod y safle dan sylw yn rhan o'r ffigwr o 150 uned ar gyfer dynodiad T28. Dylid hefyd nodi fod archfarchnad Aldi wedi ei adeiladu ar ran o'r dynodiad yma. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai bod yna gapasiti o fewn lefel cyflenwad dangosol ym Mhwllheli ar gyfer y datblygiad yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TAI 1 CDLL.

5.3 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Pwllheli gofynnir am gyfraniad o 30% o fewn Aneddleoedd Arfordirol Mwy fel Pwllheli. Nid yw'r cais yn cynnig unrhyw unedau fforddiadwy a derbyniwyd Asesiad Hyfywedd Preswyl fel rhan o'r cais i ddangos nad yw'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o'r cais presennol.

5.4 Efallai y cofia Aelodau fod materion hyfywedd o ddatblygu'r safle ar gyfer tai wedi dod yn amlwg wrth ymdrin gyda chais C22/0969/45/LL ar gyfer archfarchnad Aldi a oedd wedi ei lleoli ar ran o safle dynodiad tai T28. Cafodd y cais ar gyfer Aldi ei ganiatáu yn Pwyllgor Cynllunio 20 Tachwedd 2023, ar ôl i'r ymgeisydd brofi y byddai darparu tai ar y dynodiad tai yn gwbl anhyfyw heb gyflenwi siop Aldi. Felly, canfu'r Cyngor, fod y cynnig i ddatblygu'r rhan hynny o'r dyraniad ar gyfer manwerthu yn dderbyniol er hwyluso o ddod â gweddill y dyraniad tai ymlaen. Fodd bynnag, er bod Aldi yn ymgymryd â'r gwaith priffyrdd, sydd wedi lleihau rhai o gostau cysylltiedig y bwriad ac felly yn gwella'r hyfywedd ychydig, mae materion hyfywedd yn parhau ar safle'r cais presennol.

5.5 Mae'r ffigyrau dderbyniwyd o fewn yr Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt yn dangos gwerth gweddilliol o £43,480 ar sail dim unedau fforddiadwy i'r safle. O asesu'r wybodaeth sydd wedi ei baratoi ar gyfer y safle gellir gweld felly y gallai fod yn hyfyw i ddarparu 12 tŷ ar y safle ond mae hynny ar y sail nad oes unrhyw ddarpariaeth fforddiadwy. Petai darpariaeth fforddiadwy yn cael ei ddarparu ar y safle yna ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ni fyddai'r bwriad yn hyfyw. Felly, o ddadansoddi'r wybodaeth o fewn yr Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt mae'r Cyngor yn derbyn ar sail y farchnad dai presennol nad yw darparu tai fforddiadwy ar y safle yn hyfyw.

5.6 Yn ogystal, ers yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn

modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant.

5.7 Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai tai dosbarth defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a fwriedir ar gyfer yr holl dai sydd yn destun y cais. Er na fyddai tai fforddiadwy yn cael eu darparu fel rhan o'r cais gellir o leiaf sicrhau mai tai a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a leolir ar y safle ac na fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal. Gan mai yn erbyn polisïau tai yn y CDLL mae'r bwriad wedi cael ei ystyried ystyrir y byddai'n briodol i roddi amod fod y tai yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Gan mai cais amlinellol sydd gerbron nid yw'n hollol glir ar hyn o bryd beth fydd union fath a chymysgedd y tai a bydd hyn yn cael ei gyflwyno fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl. Bydd gofyn felly rhoddi ystyriaeth o ran sut mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 8 fel rhan o'r cais materion gadwyd yn ôl.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.9 O safbwynt effaith ar yr iaith Gymraeg nodir yn sylwadau'r Uned Polisi nad oes angen Datganiad Ieithyddol o dan maen prawf 1b o Polisi PS 1. Fodd bynnag mae maen prawf 1c o Polisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer "datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill". Gan nad oedd tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn sgil materion hyfywedd gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg o dan gymal 1c o Bolisi PS 1. Yn sgil hyn derbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y datblygiad.

5.10 Gwelir o sylwadau Uned Iaith eu bod wedi codi materion yn ymwneud gyda:

- Fod Datganiad Iaith ar y cyd wedi ei baratoi ar gyfer cais C23/0671/45/AM (y cais presennol sy'n destun yr adroddiad yma) a chais C23/0673/45/AM (cais ar ddarn arall o ddynodiad T28 a adnabyddir fel y llain ddwyreiniol).
- Dim llythyr gan werthwyr tai lleol i gefnogi'r galw am gynifer o dai marchnad agored.
- Nad yw'r amcan bris o £230,000 wedi cymryd i ystyriaeth natur cyflogaeth a chyflogau'r ardal a bod cyfran uchel o'r boblogaeth wedi eu prisio allan o'r farchnad agored.
- Dim yn gallu sicrhau mai prynwyr lleol fyddai i'r tai.
- Yn sgil adnoddau dynol yn yr Uned Iaith yn nodi'r pwysigrwydd fod angen cynnwys popeth sydd yn berthnasol, gan gynnwys prisiau arfaethedig yr unedau a'u math (fflatiau, tai pâr, ac yn y blaen), nifer yr ystafelloedd gwely, cyfanswm yr unigolion gall cael eu denu i'r gymuned ac ati yn y Datganiad Iaith gan na fedr yr Uned ond cynnig sylwadau llawn ar y Datganiadau Ieithyddol sydd yn dod i law, nid unrhyw ddogfennau eraill sydd yn rhan o'r pecyn cais.

5.11 Gan fod safle'r cais presennol ynghyd a safle cais C23/0673/45/AM yn ffurfio rhan o'r un dynodiad tai yn y CDLL ystyrir ei wedi bod yn rhesymol i gynnwys un Datganiad Iaith ar gyfer y ddau safle. Roedd dynodiad tai T28 gyda nifer amcangyfrif o dai yn 150 a ble byddai fod wedi disgwyl 30% yn dai fforddiadwy. Er nad yw'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle rhaid hefyd sylweddoli fod y cyfanswm o dai marchnad agored a fwriedir ar gyfer dynodiad T28 trwy y cais presennol a chais C23/0673/45/AM yn dod i gyfanswm o 36 sydd yn sylweddol is na'r rhif amcangyfrif yn y CDLL. Gan ei fod yn safle wedi ei ddynodi rhoddwyd ystyriaeth i'r angen am dai ar y safle fel rhan o'r CDLL ac oblygiadau hynny o safbwynt yr Iaith Gymraeg. Nid oedd yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a ddarparwyd ar gyfer y CDLL yn disgwyl i ddarpariaeth o 150 o unedau ar gyfer dynodiad T28 i gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Cyfeirir yn y

Datganiad Iaith Gymraeg fod dynodiad T30 (cyn gae hoci) wedi darparu mwy o unedau tai fforddiadwy o gymharu â'r hyn a fyddai wedi'i ddisgwyl ac y byddai'r datblygiadau arfaethedig ar gyfer dynodiad T28 felly yn mynd i'r afael â'r diffyg unedau marchnad agored a gollwyd o safle T30. Byddai hyn yn ei dro yn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd/tan gyflenwad unedau marchnad agored a ddarperir ar safleoedd eraill a ddynodwyd y Pwllheli ac felly yn cyd-fynd â'r strategaeth dai cyffredinol ar gyfer ardal Pwllheli.

5.12 Erbyn hyn hefyd drwy'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 mae'n bosibl clymu'r tai drwy amod fel tai dosbarth defnydd C3 sydd yn dai annedd ar gyfer unig neu brif breswylfa. Byddai hyn yn sicrhau mai tai annedd parhaol fyddai'r tai dan sylw ac na fyddent yn gallu cael eu defnyddio fel ail gartrefi, cartrefi gwyliau neu unedau gwyliau. Gydag amod a'r ffaith fod Erthygl 4 hefyd mewn lle golyga hyn petai rhywun eisiau defnyddio un o'r tai ar gyfer defnydd neillog i ddefnydd C3 byddai gofyn cyflwyno cais cynllunio cyn gallu eu defnyddio i unrhyw bwrpas arall. Tra'n sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg mae'r ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n meddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg.

5.13 Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg hefyd wedi nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bwriedir gwneud defnydd o arwyddion / hysbysebu dwyieithog. Byddai modd amodi enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a defnydd o arwyddion dwyieithog.

5.14 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL.

Mwynderau gweledol

5.15. Cais amlinellol a geir yma ac felly nid oes manylion llawn o ddyluniad y bwriad i law. Mae gosodiad, edrychiad, graddfa a thirweddu yn faterion sydd wedi eu cadw'n ôl am ystyriaeth Fodd bynnag, cyflwynwyd cynllun yn rhoddi bras syniad o sut y byddai'n bosibl gosod allan y safle. Gwelir o'r cynllun bod modd lleoli'r tai o fewn y safle a chael llefydd parcio a throi derbyniol.

5.16 Mae'r safle'n bresennol yn gaeau heb eu datblygu ac felly mae'n wir dweud y byddai adeiladu unrhyw beth ar y caeau yn newid edrychiad y safle. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer eu datblygu ar gyfer tai ac felly roedd disgwyl yng nghyswllt y CDLL gweld rhyw fath o ddatblygiad ar y tir yma. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli mewn rhyw fath o bant sy'n golygu mai yn lleol y byddai effaith gweledol y bwriad ac na fyddai'n debygol o gael effaith ar y tirwedd yn ehangach. Yn ychwanegol byddai'r bwriad yma erbyn hyn yn mewnlenwi darn o dir rhwng busnesau presennol oddi mewn ardal ble ceir amrywiol ddefnyddiau gyda tai hefyd i'w cael yn y cyffiniau agos. Ni ystyrir felly y byddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o le. Felly, o sicrhau dyluniad a defnydd o ddeunyddiau addas ar gyfer y tai fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir bod modd sicrhau datblygiad o safon a fyddai'n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3.

5.17. Byddai manylion tirweddu terfynol hefyd yn rhan o'r materion a gadwyd yn ôl o ran asesu yn llawn yn erbyn gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Byddai'r bwriad wedi ei leoli rhwng modurdy masnachol ac archfarchnad. Er bod tai annedd i'w cael yn y cyffiniau ystyrir y byddai lleoliad y tai arfaethedig mewn perthynas gyda'r tai a geir yn y cyffiniau gyda digon o bellter ac ati rhyngddynt fel bod yn bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos o safbwynt materion fel gor-edrych, colli preifatrwydd ac ati. Wrth gwrs byddai gofyn rhoddi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar

fwynderau deiliaid eiddo cyfagos wrth ymdrin gyda'r cais materion gadwyd yn ôl pan fyddai dyluniad terfynol y datblygiad arfaethedig i law. Fodd bynnag, ystyrir fod modd dylunio'r bwriad mewn modd a fyddai'n gwarchod mwynderau preswyl tai cymdogion.

5.19 Gall gwaith dymchwel, adeiladu a thirlunio achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Mae tai annedd i'w cael yn y cyffiniau. Fel mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi ei nodi ni chyflwynwyd unrhyw fanylion am beth fydd hyd y datblygiad, nac unrhyw fesurau i leihau a rheoli niwsans yn ystod y datblygiad. Tra'n sylweddoli y gall cyfnod adeiladu datblygiad o'r math achosi problemau fel sŵn a llwch i drigolion tai cyfagos dylid hefyd sylweddoli mai cais amlinellol sydd gerbron ac felly nad yw union faterion o ran y gwaith adeiladu ei hun wedi ei ffurfio ar hyn o bryd. Mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi argymell amodau yn ymwneud gyda chyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a chyfyngu oriau gwaith dymchwel ac adeiladu i rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc . Ystyrir fod yr amodau hyn sydd wedi eu cynnig gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd yn rhai rhesymol ac a fyddai o fudd o ran lleihau effaith cyfnod adeiladu'r bwriad ar ddeiliaid tai yn y cyffiniau.

5.20 Rhaid hefyd ystyried mwynderau deiliaid y tai arfaethedig. Lleolir y tai o fewn y datblygiad hwn rhwng modurdy prysur a siop fasnachol ac felly mae posibilrwydd y byddant yn destun aflonyddwch sŵn. Dylid nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall megis Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 (Niwsans Statudol). Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Effaith Sŵn. Yn dilyn derbyn sylwadau gwreiddiol yr Uned Gwarchod y Cyhoedd mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cael ei ddiweddaru. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cymryd i ystyriaeth sŵn mecanyddol a sŵn danfoniadau Aldi, sŵn o'r orsaf betrol ynghyd a sŵn traffig o Ffordd Caernarfon. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn yn dod i'r casgliad mai effeithiau sŵn isel fyddai i'r tai arfaethedig o sŵn mecanyddol a danfoniadau i Aldi a hefyd o'r orsaf betrol gerllaw. Yng nghyd destun Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn daw'r Adroddiad Effaith Sŵn i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn dod o fewn categori datguddiad sŵn NEC B yn ystod y dydd ac NEC C yn ystod y cyfnodau nos. Golyga hyn bod modd rhoddi caniatâd ond gydag amodau addas i reoli'r effaith sŵn ar y tai arfaethedig. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cynnig nifer o fesurau lliniaru sydd yn cynnwys defnydd o wydriad lefel uchel yn y ffenestri / drysau, defnydd o ddulliau awyru 'trickle' a defnydd o ffensys acwstig ar gyfer y gerddi. Yn unol gyda sylwadau'r Uned Gwarchod y Cyhoedd gellir cynnwys amodau priodol yn ymwneud gyda lefelau sŵn mewnol a lefelau sŵn allanol. Gellir hefyd roddi amod i wneud y gwaith yn unol gyda gofynion yr Adroddiad Effaith Sŵn. Nid yw'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi gwneud unrhyw asesiad o unrhyw bympiau gwres ffynhonnell aer. Os oes bwriad fel rhan o'r datblygiad i gynnwys pympiau gwres ffynhonnell aer yna ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod fod manylion llawn, gan gynnwys lefelau sŵn ac unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol, o'r pympiau gwres ffynhonnell aer yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.21 O osod amodau priodol fel yr amlinellir uchod a derbyn cynlluniau manwl derbyniol ar gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir y gellir cael datblygiad a fyddai'n dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl presennol yn y cyffiniau ac a fyddai hefyd yn diogelu mwynderau deiliaid y tai arfaethedig yn unol gyda Pholisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.22. Bwriedir sicrhau mynediad gerbydol o gornel gogledd dwyreiniol y safle a fydd yn cysylltu i'r ffordd fynediad i Aldi sydd â mynediad i Ffordd Caernarfon. Byddai mynediad gerdded i'r safle yn cael ei chreu yng nghornel de gorllewinol y safle. Byddai'r fynedfa gerdded yma yn dod allan i Ffordd Caernarfon. Mae'r gwaith o adeiladu Aldi wedi ei gwblhau a'r siop ar agor. Mae'r ffordd fynediad hyd at safle'r cais wedi ei gwblhau a'r palmant wedi cael ei osod ar ochr Ffordd Caerdydd rhwng y modurdy masnachol a mynedfa siop Aldi.

5.23 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth ac fe welir nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad. Gwelir o'r sylwadau eu bod yn awyddus fod y gwelliannau priffyrdd oedd wedi ei gynnig fel rhan o gais C22/0969/45/LL yn cael eu gweithredu cyn bod y tai arfaethedig yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf. Hefyd maent yn cynnig amodau yn ymwneud gyda chwblhau'r ffordd a phalmant yr ystâd, goleuadau o fewn yr ystâd, cwblhau'r llefydd parcio cyn preswylio yn yr unedau ac hefyd atal dŵr wyneb o'r safle rhag arllwys i'r brifffordd. Ystyrir fod yr amodau a gynigir yn rhai rhesymol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.24 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ecolegol. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan fod yr arolwg wedi ei wneud i safon dda a bod yr asesiad effaith yn cadarnhau pa effaith y bydd y datblygiad hwn yn ei gael ar fioamrywiaeth gan gyfiawnhau mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol y mae'n rhaid eu cymryd. Mae'r materion allweddol o'r Adroddiad Arolwg Ecolegol fel a ganlyn:-

- Bydd y rhan fwyaf o golli cynefinoedd yn laswelltir wedi'i wella sydd o werth ecolegol dibwys.
- Byddai rhan fach iawn o wrychoedd yn cael ei golli ble byddai'r ffordd fynediad yn mynd mewn i'r safle. Bydd angen sicrhau fod cysylltedd cynefinoedd yn parhau ble byddai'r gwrych yn cael ei golli drwy blannu newydd naill ochr i'r ffordd fynediad. Byddai'r tyfiant yma dros amser yn ymledu uwchben y ffordd i'r safle gan sicrhau cysylltedd cynefinoedd.
- Bydd ardal fechan o laswelltir corsiog yn cael ei cholli o ganlyniad i'r cynigion. Nid oes gan y cynefin hwn amrywiaeth fotanegol, fodd bynnag, a bydd cynefin mwy amrywiol yn cael ei greu i wneud iawn fel rhan o gynllun SuDS.
- Mae'r gwaith monitro gweithgarwch ystlumod o bell wedi sefydlu bod ystlumod, gan gynnwys ystlumod pedol leiaf, yn defnyddio cynefinoedd ar y safle ar gyfer cymudo a fforio. Mae potensial ar gyfer darnio cynefinoedd oherwydd goleuadau amhriodol. Gwnaed argymhellion, felly, sy'n cydymffurfio â'r canllawiau presennol (BCT 2018) i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar ystlumod.
- Bydd angen rhagofalon yn ystod y cyfnod adeiladu oherwydd presenoldeb posib moch daear, draenogod, adar sy'n nythu, a phresenoldeb ymlusgiaid.
- Rhaid i welliannau fod yn fwy na'r gofyniad ar gyfer lliniaru. O ganlyniad, argymhellir sefydlu trefn reoli newydd i wella ansawdd y Safle Bywyd Gwyllt (Ymgeisiol) cyfagos.
- Bydd gwelliannau hefyd yn cael eu cyflawni drwy diwbiau ystlumod a brics gwenyn sy'n cael eu gosod yn yr adeiladau newydd.

5.25 Gellir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Yn ychwanegol o dderbyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru ystyrir y byddai hefyd yn briodol i gynnwys amodau o safbwynt cytuno manylion goleuadau allanol, cyflwyno a chytuno manylion ar gyfer y ddôl / dôl gwlyb, cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir sy'n ffurfio rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol. Yn ychwanegol i hyn bydd y materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys cytuno manylion tirweddu ar gyfer y safle a byddai unrhyw welliannau bioamrywiaeth e.e. briciau gwenyn, tiwbiau ystlumod yn cael eu dangos ar y cynlluniau manwl ac felly ni ystyrir fod angen amod ychwanegol o ran y rhain fel sydd wedi ei awgrymu gan yr Uned Bioamrywiaeth. Ni ystyrir ychwaith ei bod yn rhesymol i roddi amod cynllunio fod angen penodi ecolegydd prosiect i oruchwylio'r gwaith adeiladu.

5.26 Derbyniwyd hefyd fel rhan o'r cais Adroddiad Coedyddiaeth. Mae sylwadau'r Uned Coed yn datgan mai ychydig iawn o effaith fyddai'r bwriad yn gael ar goed ar yr amod fod yr holl fesurau diogelu coed yn cael eu gweithredu. Ystyrir felly y byddai'n briodol i roddi amod fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth.

5.27 Er nad oes Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno ar gyfer y cais mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i faterion ecolegol ac yn cynnwys camau priodol o ran lliniaru a chynnig cyfleoedd ar gyfer gwella bioamrywiaeth. Fel y nodir uchod mae modd gosod amodau i sicrhau y mesurau lliniaru / gwelliannau bioamrywiaeth ac yn sgil hynny ystyrir fod y manylion sydd wedi eu cyflwyno yn ateb gofynion Polisi Cynllunio Cymru ynghyd a sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisïau PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol a Threftadaeth

5.28 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y bwriad. Mae'r sylwadau yn cyfeirio fod gan y safle botensial ar gyfer nodweddion archeolegol yn ymwneud gyda lleoliad cyfres o adeiladau bychan oedd wedi eu lleoli yn y gornel dde-orllewin o'r safle a hefyd gyda'r ffynnon sydd wedi ei lleoli yn rhan ogleddol y safle. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn argymell gosod amodau yn ymwneud gyda gwneud rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y safle. Ystyrir o roddi amodau priodol i wneud gwaith archeolegol fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion archeolegol.

5.29 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu ystâd o dai a fyddai wedi ei lleoli rhwng modurdy masnachol ac archfarchnad. Er mai cais amlinellol sydd gerbron mae'n debygol y byddai effaith y bwriad yn lleol ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.

5.30. Ystyrir yn sgil yr uchod fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisïau PS 20, AT 1 ac AT 4 CDLL.

Draenio a Llifogydd

5.31. Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion am fwy na 10 uned breswyl fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Athroniaeth Draenio ac mae Pennod 5 o'r Datganiad Cynllunio yn cynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr.

5.32. Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais. Mae'r safle yn disgyn o fewn parth llifogydd A sydd yn cael ei ystyried gan Nodyn Cyngor Technegol 15 i fod yn ardal ble mai ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol neu lanwol / arfordirol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoreiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn rhoi sylw i'r ffaith fod cwrs dŵr bychan ar y safle ac y risg llifogydd o'r cwrs dŵr hwnnw ac o ddŵr wyneb.

5.33. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan fod Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o ffynonellau afonol yn dderbyniol, ac y gellid rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb trwy gynllun draenio safle priodol. Yn ychwanegol nodwyd fod cwrs dŵr bach yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig. Ar hyn o bryd mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs dŵr trwy system gylfat. Byddai'n well gan Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC fod y cwrs dŵr yma yn cael ei ddargyfeirio mewn sianel agored o amgylch perimedr y safle yn hytrach na thrwy system gylfat. Gofynnwyd am yr un math o'r datblygiad ar safle'r archfarchnad drws nesaf i safle'r cais. Byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr yma, boed hyn yn barhaol neu dros dro.

5.34. Byddai'r bwriad yn cynnwys systemau draenio cynaliadwy gyda lleoliad tybiedig y gwaith SuDS wedi ei ddangos ar y cynllun safle gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Mae bwriad felly fel rhan o'r datblygiad i ymgorffori mesurau systemau draenio cynaliadwy i ymdrin gyda dŵr wyneb

Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) yn cadarnhau bod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle ac y byddai angen cyflwyno cais i'r CCS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.

5.35. Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Dŵr Cymru. Mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod wedi ystyried effaith llifoedd budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol bod digon o gapasiti yn bodoli i ddarparu ar gyfer y datblygiad heb niweidio'r gwasanaethau presennol maent yn ddarparu i'r cwsmeriaid, neu o ran diogelu'r amgylchedd. Nid oes unrhyw waith atgyfnerthu wedi'i gynllunio o fewn Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru ac felly, ar hyn o bryd, nid yw Dŵr Cymru yn gallu darparu pwynt digonolrwydd ar y rhwydwaith. Yng ngoleuni'r uchod, mae Dŵr Cymru yn argymell bod y datblygwr yn eu cyfarwyddo i gynnal Asesiad Modelu Hydrolig sydd ar draul y datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llif o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith presennol. Er yn nodi nad oes capasiti yn bodoli nid yw Dŵr Cymru wedi argymell gwrthod y cais ac nid yw ychwaith wedi nodi eu bod yn gwrthwynebu'r cais ond yn hytrach wedi nodi y byddai modd cynnwys amod fod y datblygwr i gynnal asesiad modelu hydrolig cyn bod unrhyw ddatblygiad yn cychwyn a bod y cysylltiad yn cael ei weithredu yn dilyn unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel sy'n cael ei adnabod drwy'r asesiad modelu hydrolig. Mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod yn symud ymlaen gyda'r cais yn unol gyda'r amod mae Dŵr Cymru wedi ei argymell.

5.36. Ystyrir felly o'r weithredu yn unol gyda'r cyngor a dderbyniwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 6 a PCYFF 6 CDLL.

Materion isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

5.37 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.

5.38 Mae ISA 5 yn ymwneud gyda darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd os yw'r bwriad ar gyfer 10 neu fwy o dai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio sydd yn adnabod bod yna ddiffyg yn y ddarpariaeth o lecynnau chwarae i blant (anffurfiol a gyda chyfarpar) yn ardal y cais. Fodd bynnag, oherwydd mai cais amlinellol sydd gerbron a ble nad yw nifer yr ystafelloedd gwely yn y tai ddim wedi ei nodi nid yw'r Uned Polisi Cynllunio yn gallu rhoi amcan o'r cyfraniad fyddai ei angen petai'r bwriad ei hun ddim yn cynnwys llecyn chwarae pwrpasol ar safle'r datblygiad. Yn y Datganiad Cynllunio gyflwynwyd gyda'r cais nodir y bydd manylion manwl o ddarpariaeth mannau agored arfaethedig yn cael ei drin yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl. Fodd bynnag mae cynllun dangosol wedi ei gyflwyno sydd yn dangos y gellir darparu llecyn agored o fewn y safle ond nid yw'r union fath a maint wedi ei nodi fel rhan o'r cais presennol. Hefo'r cynllun presennol sydd gerbron felly nid oes sicrwydd am y math a maint o lecyn agored a fwriedir fel rhan o'r cais ond mae'r gallu o fewn y safle i ddarparu llecyn agored yn unol gyda Pholisi ISA 5. Dylid nodi fodd bynnag gyda materion hyfywedd yn bodoli ar y safle, ac nad oes modd gwneud cyfraniad tuag at dai fforddiadwy, yna mae'n annhebygol y byddai modd sicrhau cyfraniad ariannol tuag at lecynnau agored gyda'r datblygiad yma.

5.39 Rhaid yw sicrhau gyda chais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol Ymrwymiadau Cynllunio cynhwysir yn atodiad 2 ddull o gyfrifo nifer y disgyblion ychwanegol a gyfyd yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r bwriad ar gyfer codi 12 tŷ ond nid yw nifer yr ystafelloedd gwely wedi eu cadarnhau. Fodd bynnag, mae'r fethodoleg a gynhwysir yn atodiad 2 o'r CCA Ymrwymiadau Cynllunio wedi ei selio ar y nifer o

ddisgyblion a gyfyd o bob tŷ 2 lofft neu fwy. Cymerir y byddai'r holl dai o fewn y datblygiad gydag o leiaf 2 ystafell wely ac felly wedi ei selio ar y fethodoleg yn y CCA Ymrwymiadau Cynllunio byddai'r nifer o ddisgyblion a amcangyfrifir i ddeillio o'r datblygiad fel a ganlyn:-

- Ysgol Gynradd – 4.8
- Ysgol Uwchradd – Blynyddoedd 7-11 – 3.48
- Ysgol Uwchradd – Blynyddoedd 12 a 13 – 0.24

5.40 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Cymerau ac Ysgol Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:

• Ysgol Cymerau: Capasiti 348 – Cyfanswm presennol – 225 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 207; Medi 2026 – 204; Medi 2027 - 204.

• Ysgol Glan y Môr, Pwllheli: Capasiti 732 - Cyfanswm presennol - 482 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 469; Medi 2026- 446; Medi 2027- 418.

5.41 Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol. Ni fyddai ychwaith yn creu anghenion am gyfleusterau addysg ychwanegol ar y cyd gyda chais C23/0673/45/AM. Nid oes felly gyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol.

5.42 Yn sgil yr uchod ac oherwydd amgylchiadau penodol gyda'r cais presennol a materion hyfywedd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi PS2 a ISA 1 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â gwrthwynebiadau lleol, ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1. Caniatáu – amodau

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl
3. Cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl ar gyfer llunwedd, graddfa, golwg a thirweddu
4. Unol a'r cynlluniau
5. Llechi ar y to
6. Deunyddiau
7. Defnydd C3 i'r holl dai
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
10. Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
11. Oriau gwaith adeiladu
12. Lefelau sŵn mewnol
13. Lefelau sŵn allanol
14. Unol gyda'r Adroddiad Effaith Sŵn
15. Manylion pympiau gwres ffynhonnell aer gan gynnwys lefelau sŵn ac unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol
16. Cwblhau gwelliannau ffyrdd a gytunwyd ar gais C22/0969/45/LL
17. Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
18. Parcio
19. Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd
20. Unol gyda Adroddiad Arolwg Ecolegol

21. Cynllun goleuadau allanol
22. Cyflwyno a chytuno manylion ar gyfer y ddôl / dôl gwlyb
23. Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir sy’n ffurfio rhan o’r Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol.
24. Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.
25. Unol gyda’r Adroddiad Coedyddiaeth
26. Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrolig cyn i’r datblygiad gychwyn
27. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i’r garthffos gyhoeddus.
28. Amodau archeolegol

Nodiadau-
1. Datblygiad mawr
2. SuDS
3. Cyfeirio at sylwadau Gwasanaeth Tân, Dŵr Cymru
4. Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin

This drawing is copyright and may not be reproduced in whole or part without written authority.
The Harris Group Ltd does not accept liability for any deviation from our drawings or specification.
Do not scale off this drawing.

DERBYN
Adran Cynllunio 24/08/2023

Total Site Area
7,801m² / 1.92 Acres

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
-	-/-/-	—	—	—

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD PWLLHELI
Client	-
Status	PLANNING
Scale	1:1250
Drawing Size	A2
Date	MAR 23
Drawn By	JA
Checked	MS
Drawing Title	LOCATION PLAN
Job-Dwg No	2669NES/1-100
Rev	-

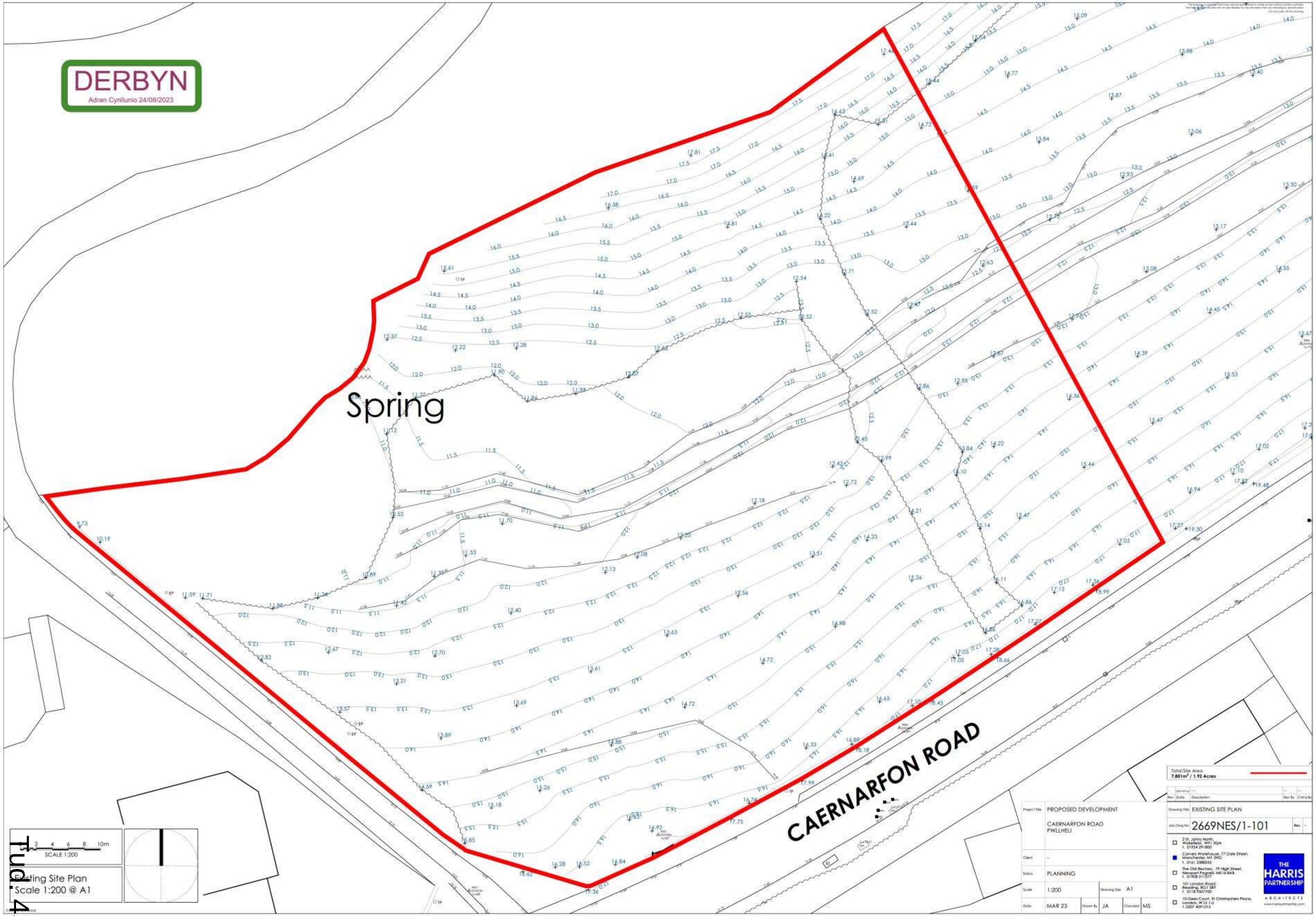
- ☐ 2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA, t. 01924 291800
- ■ Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG, t. 0161 2388555
- ☐ The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB, t. 01908 211577
- ☐ 101 London Road, Reading, RG1 5BY, t. 0118 9507700
- ☐ 10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ, t. 0207 4091215

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS
www.harrispartnership.com

Location Plan
Scale 1:1250 @ A2

0 12.5 25 37.5 50 62.5m
SCALE 1:1250

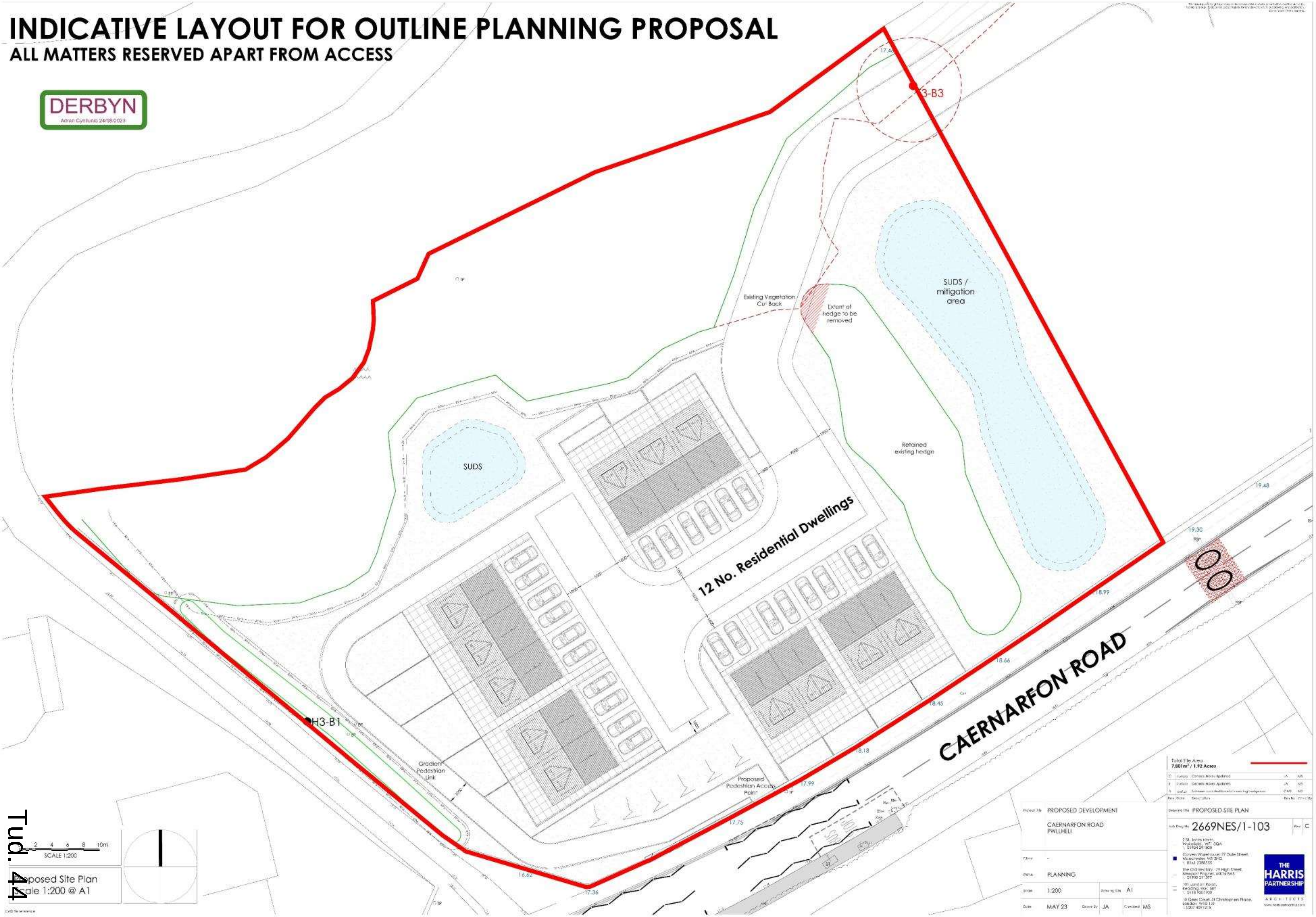
CAD file reference CAD FILE REFERENCE

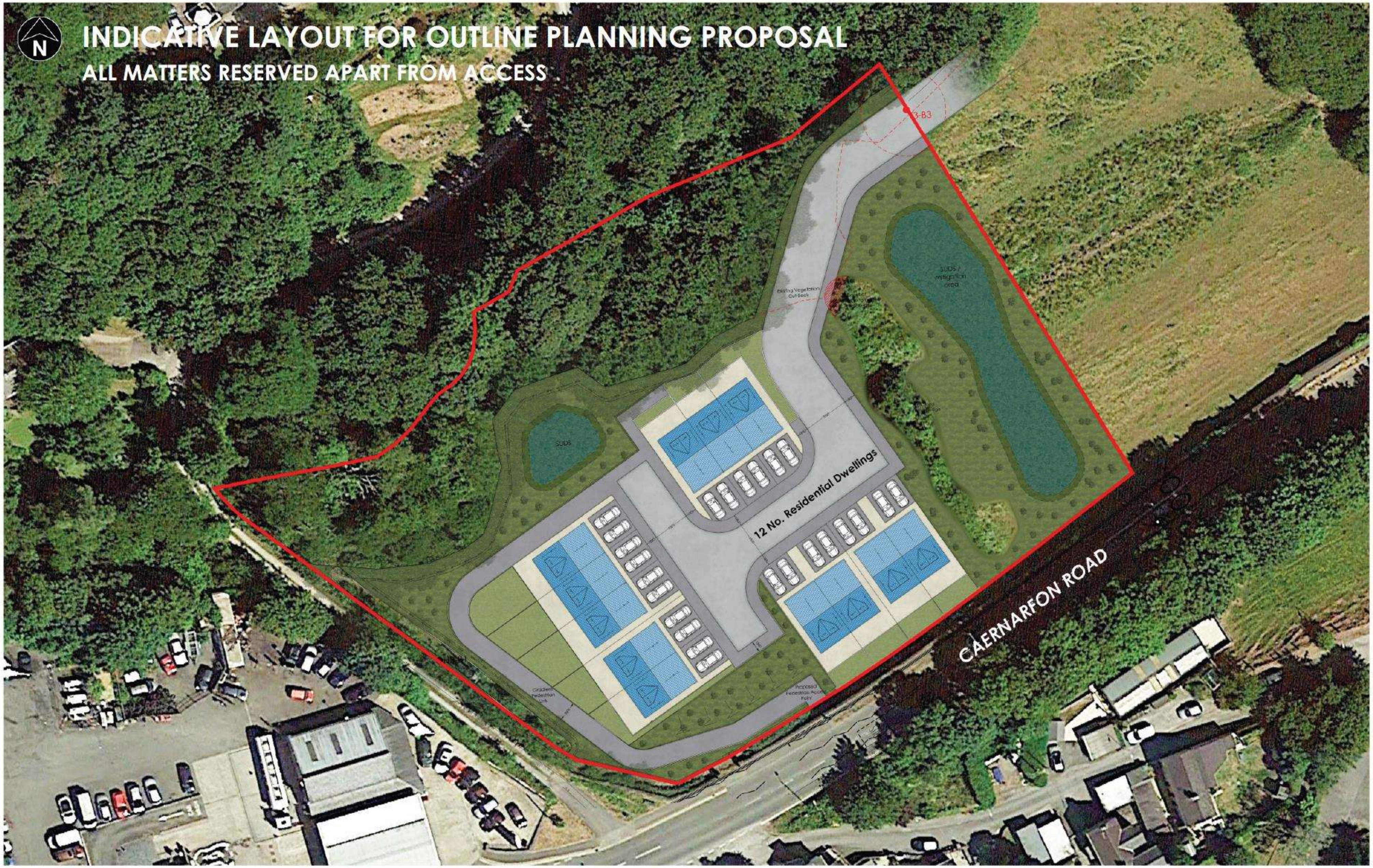

DERBYN
Adran Cynllunio 24/08/2023
Spring
CAERNARFON ROAD
SCALE 1:200
Existing Site Plan
Scale 1:200 @ A1
Total Site Area
7,801m² / 1.92 Acres
Rev Date Description Rev By Chk'd By
Project Title PROPOSED DEVELOPMENT
CAERNARFON ROAD
PWLLHELI
Client -
Status PLANNING
Scale 1:200
Drawing Size A1
Date MAR 23
Drawn By JA
Checked MS
Drawing Title EXISTING SITE PLAN
Job Dwg No 2669NES/1-101
Rev -
2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA
t. 01924 291800
Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG
t. 0161 2388555
The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB
t. 01908 211577
101 London Road, Reading, RG1 5BY
t. 0118 9507700
10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ
t. 0207 4091215
THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS

INDICATIVE LAYOUT FOR OUTLINE PLANNING PROPOSAL

ALL MATTERS RESERVED APART FROM ACCESS

DERBYN
Adran Cynllunio 24/08/2023





Proposed Development - Caernarfon Road Pwllheli

Date: 14/06/23

Job/Dwg:2669-1NESW-V103C-Proposed Site Plan

Scale 1:200@A3

THE HARRIS PARTNERSHIP ARCHITECTS

2 St Johns North,
Wakefield, WF1 3QA
T: 01924 291 800
F: 01924 290 072

www.harrispartnership.com

THE HARRIS PARTNERSHIP

DERBYN
Adran Cynllunio 24/08/2023

Welcome

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C23/0673/45/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**11/09/2023**
Math y Cais:	**Amlinellol**
Cymuned:	**Pwllheli**
Ward:	**Pwllheli (Gogledd)**
Bwriad:	**Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa**
Lleoliad:	**Tir oddi ar Ffordd Caernarfon, Plot Dwyreiniol, Pwllheli LL53 5LF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1. Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol ac felly nid yw holl fanylion y datblygiad o ran cynlluniau manwl i ddangos edrychiad/materion dylunio a thirlunio wedi eu cynnwys fel byddai'n arferol gyda chais llawn. Hynny yw, egwyddor y bwriad ei hun a manylion y fynedfa y gofynnir am ganiatâd iddo fel rhan o'r cais amlinellol yma ac ni ofynnir am ganiatâd ynglŷn ag edrychiad, gosodiad, tirweddu a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r cais presennol yn llwyddo, mi fyddai'r manylion yma yn destun cais pellach.

1.2. Er hynny, cyflwynwyd cynllun safle dangosol ar gyfer datblygiad preswyl o 24 tŷ. Mae'r gosodiad yn ddangosol yn unig ac nid yw'r cais yn ceisio caniatâd ar gyfer nifer, cymysgedd na math o dai annedd. Bydd y manylion hyn yn destun cynllun manylion a gadwyd yn ôl pe bai caniatâd amlinellol yn cael ei roi. Fodd bynnag, fel sydd yn ofynnol gyda cheisiadau amlinellol bellach, mae isafswm ac uchafswm uchder adeiladau wedi eu cofnodi yn y Datganiad Dylunio a Mynediad fel a ganlyn:-

- Bynglo - rhyw 10m - 12m o hyd, 13m – 17m o led ac uchder rhwng 4.5m a 6m
- Tŷ teras - rhyw 8.5m – 10m o hyd, 4.5m i 5.5m o led ac uchder rhwng 7.5m a 11m
- Tŷ par - rhyw 10m – 12m o hyd, 5m i 6m o led ac uchder rhwng 7.5m a 11m
- Tŷ sengl - rhyw 9.5m – 11m o hyd, 5.5m – 7m o led ac uchder rhwng 7.5m a 8m

1.3. Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y dogfennau canlynol:

- Datganiad Iaith Gymraeg
- Asesiad Hyfywedd Preswyl
- Asesiad Effaith Sŵn
- Asesiadau Archeolegol
- Adroddiad Coedyddiaeth
- Adroddiad Athroniaeth Draenio
- Adroddiad Arolwg Ecolegol
- Astudiaeth Desg Geo Amgylcheddol Cam 1
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio
- Asesiad Trafnidiaeth
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Cynllunio

1.4 Mae'r safle yn bresennol yn gaeau. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon (A499), sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Bwllheli. Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y CDLL. Gorwedd hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Ceir rhai tai annedd yn y cyffiniau. Mae siop Aldi wedi agor yn ddiweddar ar dir i'r de orllewin o'r safle. Mae topograffi'r safle yn golygu fod y safle yn goleddu (slopes) tuag at Ffordd Caernarfon i'r dwyrain o'r safle ac mae llystyfiant trwchus i'w gael ar ochr gorllewinol y safle.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
PS 16: Darpariaeth Tai
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol
TAI 8: Cymysgedd briodol o dai
PS 18: Tai fforddiadwy
TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
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 gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):
CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Tai fforddiadwy
CCA: Cymeriad y tirwedd
CCA: Ymrwymiadau cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur
NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
NCT 11: Sŵn
NCT 12: Dylunio
NCT 18: Trafnidiaeth
NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C24/0631/45/AC - Diwygio amod 2 o Ganiatâd Cynllunio C22/0969/45/LL, er mwyn caniatáu newidiadau i ddyluniad y wal gynnal, y ramp mynediad i gerddwyr, ad-drefnu'r lle parcio ceir a chael gwared ar yr is-orsaf ar y safle - Caniatáu 3 Hydref 2024.

3.2 C22/0969/45/LL - Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a thirlunio - Caniatáu 30 Tachwedd 2023.

3.3 Roedd y ceisiadau uchod wedi ei leoli ar ran o ddynodiad tai T28 yn y CDLL.

3.4 C23/0671/45/AM - Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Heb ei benderfynu ar hyn o bryd. Mae hwn yn gais am ddatblygiad preswyl ar ran arall o dir dynodiad tai T28 y CDLL.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor ond cynigiaf y sylwadau a ganlyn.

Mae'r gwelliannau arfaethedig i'r briffordd bresennol yn unol â'r rhai a gynigir yng nghais cynllunio C22/0969/45/LL, y bydd angen eu cwblhau er mwyn cyflawni amodau cynllunio. I warchod rhag y posibilrwydd na fydd y gwelliannau hyn yn cael eu cwblhau, dylai unrhyw addasiadau arfaethedig i'r briffordd fod yn ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y diwygiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i: adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, arosfannau bysiau a mannau croesi. Yr ymgeisydd fyddai'n talu'r gost o ddiwygio'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig i weithredu newid i'r Terfyn Cyflymder.

Gofynnaf i'r Amodau/Nodiadau canlynol hefyd gael eu cynnwys gydag unrhyw Ganiatâd Cynllunio a roddir:

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

Rhaid cynllunio ac adeiladu'r gwaith lôn gwbl unol a'r cynlluniau gyflwynwyd.

Rhaid cwblhau'r ffordd a'r palmentydd i'r cwrs sylfaen a hefyd y goleuadau'n gweithio cyn i unrhyw un o'r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.

Rhaid gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau wynebau'r gerbydlon a'r droedffordd a'u goleuo cyn bod preswylwyr yn yr annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddyddiad cychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gytundeb arall y cytunir arno mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa un bynnag fo gyntaf.

Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd cyn preswylio yn yr uned(au) preswylio.

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

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd Datganiad Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datganiad yn rhoi manylion ar gyfer:

- Rheoli traffig sy'n gysylltiedig â'r safle yn ystod adeiladu
- Parcio ar gyfer cerbydau gweithwyr ac ymwelwyr y safle
- Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
- Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir yn yr adeiladu
- Codi a chynnal a chadw palisau diogelwch
- Cyfleusterau golchi olwynion
- Mesurau i reoli baw a llwch, sŵn a dirgrynu yn ystod gwaith adeiladu
- Cynllun rheoli gwastraff safle

NODYN Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o’r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu’r fynedfa.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r wybodaeth diwygiedig i’r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 08/11/2023.

Mae gennym dal bryderon ynghylch y cais fel y’i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi'r amod canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

Amod 1: Cynllun Goleuo

Sylwer, heb gynnwys yr amod hwn, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Rhywogaethau wedi'u Gwarchod
Nodwn fod yr adroddiad ecolegol diwygiedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cynnig uchod (Cambrian Ecology Ltd, 31st October 2023, Preliminary Ecological Assessment) wedi nodi bod ystlumod yn cymudo ac yn chwilota ar safle'r cais. Mae ystlumod a'u mannau bridio a gorffwys wedi'u diogelu o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Rydym yn cynghori nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nac aflonyddu ar yr ystlumod na'u safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod yr amod isod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer y cynllun hwn:

Amod 1: Cyn ei osod, bydd manylion llawn am oleuadau yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig. Dylai'r Cynllun Goleuo gynnwys:
• Manylion yr eistedd a'r math o oleuadau allanol i'w defnyddio
• Darluniau'n nodi gollyngiadau golau mewn meysydd sensitif allweddol
• Delweddau modelu golau i gyflwyno effeithiau nos goleuadau ar adeiladu drychiadau ac arwynebau daear o safbwyntiau allweddol
• Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu
• Mesurau i fonitro gollyngiadau golau unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol

Bydd y goleuo'n cael eu gosod a'u cadw fel y'u cymeradwyir yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun goleuo i sicrhau bod manylion goleuo yn cael eu cytuno cyn eu gosod ac i leihau effeithiau goleuadau er budd rhywogaethau gwarchodedig.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

CARTHFFOSIAETH
Rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad y bydd yn annhebygol bod capasiti digonol yn bodoli i ymdopi â'r datblygiad heb achosi unrhyw niwed i'r gwasanaethau presennol a ddarparwn i'n cwsmeriaid, neu o ran gwarchod yr amgylchedd. Nid oes unrhyw waith atgyfnerthu wedi'i gynllunio fel rhan o Raglen Fuddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru ac felly, ar hyn o bryd, nid ydym yn gallu darparu pwynt digonol ar y rhwydwaith.

Oherwydd yr uchod, ein hargymhelliad yw bod y datblygwr yn ein cyfarwyddo i ymgymryd ag Asesiad Modelu Hydrolig (HMA) ar gostau'r datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llifau o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith bresennol ac yn ystyried effaith cyflwyno llifau o'r datblygiad arfaethedig ar ei berfformiad. Os oes angen ac os yw'n briodol, bydd yr HMA wedyn yn nodi datrysiadau a phwyntiau cyfathrebu i sicrhau lle i'r safle o fewn y system. Er mwyn i'r datblygwr gael dyfynbris ar gyfer yr HMA, byddwn angen ffi o £250 + TAW.

Yn absenoldeb datrysiadau hysbys i wneud lle i'r datblygiad arfaethedig, gofynnwn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru.

Amodau Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes caiff pwynt cyswllt ar y system garthffosiaeth gyhoeddus wedi ei adnabod drwy asesiad modelu hydrolig, a gyflwynir yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ar ôl hynny, bydd y

cysylltiad yn cael ei wneud yn unol â'r opsiwn cysylltiad a argymhellir ar ôl gweithredu unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel y gellir ei nodi gan yr asesiad modelu hydrolig.

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

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

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

TRIN CARTHION
Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysiadau domestig o'r safle hwn.

CYFLENWAD DŴR YFED
Mae capasiti ar gael ar hyn o bryd yn y system cyflenwad dŵr i ymdopi â'r datblygiad. Fodd bynnag, mae gennym yr hawl i ail-asesu ein safbwynt fel rhan o'r cais ffurfiol i ddarparu prif bibell newydd dan Adran 41 ac Adran 51 Deddf Diwydiant Dŵr (1991) i sicrhau bod capasiti digonol ar gael i wasanaethu'r datblygiad heb achosi niwed i gyflenwad cwsmeriaid presennol gan fod gofynion ein systemau dŵr yn newid yn barhaus.

Hefyd yn cynnig cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Diolch am ymgynghori ar y cais amlinellol, ac mae ein sylwadau fel y ganlyn;

Mae'r safle hwn i'w leoli ger archfarchnad arfaethedig Aldi sydd ar hyn o bryd yn mynd drwy'r broses Gynllunio. Mae adroddiad sŵn wedi'i gynnwys i ddangos na fydd Aldi yn cael effaith negyddol ar y datblygiad tai arfaethedig.

Sŵn.
Mae'r adroddiad sŵn yn nodi na fydd sŵn derbyn nwyddau nac y peiriannau mecanyddol yn mynd i gael effaith negyddol ar y tai arfaethedig. Mae'r adroddiad yn nodi fod sŵn cefndirol yn isel iawn yn yr ardal ac yn cyfeirio tuag at dŷ 4, sydd ddim yn glir o'r cynllun lle mae'r tŷ yma.

Mae'r adroddiad heb gynnwys sŵn o'r maes parcio a chwsmeriaid. Gall hyn cael effaith ar y tai preswyl newydd, a chynghorir pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu bod ffens acwstig yn cael ei gosod ar y terfyn rhwng y ddau safle. Yn atodiad B o'r adroddiad sŵn mae yna gynllun o'r stad dai arfaethedig ac ALDI. Mae'n ymddangos bod is-orsaf

wedi'i lleoli ar y ffin ac nid oes sôn am sŵn o'r is-orsaf wedi cael ei chynnwys yn yr adroddiad.

Rydym wedi nodi bod yr ymgeisydd wedi darparu cynllun ychwanegol o'r safle lle mae'r pedwar tŷ ar y ffin sy'n wynebu'r maes parcio wedi'u tynnu, felly mae'r pellter rhwng yr is-orsaf a'r eiddo wedi cynyddu.

Pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, rydym yn cynghori y rhoddir amod bod lleoliad pob eiddo yn cael ei adeiladu yn unol â chynllun arfaethedig cynllun dyddiedig 09/23, a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio ar 01/11/23. Pe bai unrhyw eiddo yn cael ei adeiladu ar y ffin sy'n wynebu maes parcio ALDI, byddai angen asesiad effaith sŵn i gynnwys sŵn o'r maes parcio a'r is-orsaf.

Rydym yn cynghori bod amod yn cael ei osod i sicrhau bod yn rhaid i bob eiddo fodloni'r perfformiadau acwstig, fel y nodir yn yr adroddiad acwstig, ym mhob un o'r ystafelloedd y gellir byw ynddynt ar draws y safle fel arfer yn cael eu cyflawni gan y fanyleb ganlynol.

• Uned wydrog dwbl safonol (W + Ctr 25dB), fel arfer yn cynnwys gwydr arnofio 4mm, ceudod 12mm, gwydr arnofio 4mm.

• “Standard hit and miss trickle ventilators “ (graddio yn Dn, e, w + CTR 32dB)

Fydd rhaid i’r tai cael ei ynysu rhag sŵn i sicrhau fod y lefelau a nodir yn y tabl isod yn cael ei chyflawni.

Dylid cyfrifo’r rhain gan dybio bod ffenestri mewn adeiladau sy’n sensitif i sŵn ar agor ar gyfer awyru.

Lleoliad	Laeq (16 hr) 0700-23.00	Laeq (8 hr) 23.00-07.00	Lamax 23.00 07.00
Ystafelloedd byw	35dB	-	-
Ystafell/ ardal fwyta	40dB	-	-
Ystafell wely	35dB	30dB	45dB
Gardd	55dB	-	-

Rhaid cyflwyno Cynllun Inswleiddio Sŵn cyflawn i’w gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i’r gwaith adeiladu ddechrau, er mwyn dangos cydymffurfiaeth â'r uchod.

Nid yw cynllun mewnol y tai wedi'i ddarparu gan fod hwn yn gais amlinellol, byddem yn cynghori bod ystafell wely wedi'i lleoli yn wynebu i ffwrdd o siop a maes parcio arfaethedig Aldi.

Yn unol â'r adroddiad acwstig, er mwyn i’r preswylwyr cael ei

amddiffyn rhag sŵn traffig sy'n deillio o Ffordd Caernarfon yn y gerddi, dylid gosod mesurau lliniaru ar ffurf ffens acwstig 2m o uchder. Gall hyn gael ei amodi pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu.

Sŵn Adeiladu
Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dylai'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Dyliai dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites', a all gynnwys lliniaru fel codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Dylai cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Draenio
Ar ôl asesu mapiau carthffosydd cyhoeddus Dŵr Cymru, mae'r garthffos gyhoeddus tua 180m i ffwrdd o'r safle. Cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd, bydd rhaid darparu cynllun clir o'r union leoliad y bydd y safle'n ymuno â'r garthffos gyhoeddus i'r Awdurdod Cynllunio. Rhaid cael cymeradwyaeth gan Dŵr Cymru a'r cadarnhad cael ei ddarperir i'r Awdurdod Cynllunio.

Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC:

Risg Llifogydd a Draenio Tir

Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) wedi'i gyflwyno sy'n mynd i'r afael â pherygl llifogydd i'r safle datblygu o bob ffynhonnell (Weetwood, v3.2, Hydref 2023). Rydym yn fodlon bod digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos y gellir rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb (fel y nodir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio diweddaraf) yn ddigonol, ac nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r perygl o lifogydd islaw trwy gael gwared ar y storfa dŵr wyneb a ddarperir gan y safle ar hyn o bryd.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y

datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Adran Addysg: Capasiti presennol ar gael yn yr ysgolion lleol (gweler paragraff 5.42 isod).

Gwasanaeth Tân: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r PEA wedi'i gynhyrchu i safon dda. Mae'r asesiad effaith yn cadarnhau'r effaith gaiff y datblygiad hwn ar fioamrywiaeth gan gyfiawnhau mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol y mae'n rhaid eu cymryd.

- Rhaid penodi ecolegydd prosiect i gymeradwyo'r RAMS i gyd, ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwelliannau, a goruchwylio'r gwaith gan sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r PEA a ddarperir. Dylai hyn gynnwys dangos tystiolaeth bod y mesurau wedi'u rhoi ar waith gyda'r ACLl (Bioamrywiaeth).

Rhaid i'r cynnig tirlunio neu'r datganiad isadeiledd gwyrdd (GIS) a'r cynllun dylunio ymgorffori'r holl fesurau lliniaru a ddarperir (Adran 9). Mae'r rhain yn addas ac yn rhesymol i liniaru effaith y datblygiad a chynnal gwerth bioamrywiaeth presennol y safle/statws rhywogaethau gwarchodedig sy'n bresennol.

- Rhaid i'r cynllun tirlunio / GIS a'r cynllun dylunio ddangos y bydd y gwrych ar y terfyn gogleddol yn cael ei wella a bod gwrych newydd yn cael ei blannu ar hyd y terfyn deheuol, gan gwrdd â'r manylebau a ddarperir yn adran 9.1.2 o'r adroddiad. Rhaid iddo hefyd ddangos y bydd y gwrych presennol ar hyd ochr y ffordd yn cael ei ail-linio a bod y goeden Dderw mes di-goes (neu goed derw /masarn addurniadol) yn cael eu plannu bob ochr i'r fynedfa newydd. (Rwyf yn cynghori yn erbyn plannu coed ffawydd neu sycamorwydd gan y gallant ymateb yn wael i waith rheoli a ddisgwylir mewn ardaloedd trefol neu gallant gyflwyno materion problemus yn y dyfodol fel melwlith).
- Rhaid i gynllun y safle ddangos bod yr ymyl laswelltog y tu fewn i'r gwrych ar ymyl y ffordd yn cael ei chadw. Mae angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer rheoli hyn. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon. Gellir ei chynnwys mewn cynllun rheoli amgylcheddol ledled y safle i gynnwys eitemau eraill a godwyd.

- Rhaid i ddyluniadau'r ardd ddangos mynedfa y gall draenog fynd drwyddi. Gallai hyn fod drwy derfynau gwrych yn unig neu drwy osod giatiau draenogod mewn gwaith ffensio yn unol ag adran 9.2.3

- Rhaid cyflwyno cynllun goleuo a'i ddylunio ar y cyd ag ecolegydd y safle a bod yn gyson â'r holl fesurau a gynigir yn adran 9.2.2 y PEA (neu'r canllawiau diweddaraf a gynhyrchwyd gan yr Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod). Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon.

Rhaid i'r bwriad hefyd ymgorffori'r holl fesurau gwella bioamrywiaeth a ddarparwyd (Adran 10).

- Mae angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer y coetir a hirhoedledd yr HOLL nodweddion bioamrywiaeth. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon. Gellir ei chynnwys mewn cynllun rheoli amgylcheddol ledled y safle i gynnwys pwyntiau a godwyd uchod mewn perthynas â'r glaswelltir.
- Rhaid dangos y briciau gwenyn a'r tiwbiau ystlumod (darperir manylebau yn yr adroddiad) ar y cynlluniau dylunio ar gyfer yr anheddau (nid yw'r rhain yn cael unrhyw effaith ar berchennog cartref gan nad yw gwenyn unig yn heidio na'n pigo).
- Rhaid cynllunio cynllun SuDS ar y cyd ag ecolegydd y safle gan gynnwys gwelliannau fel y'u cynigiwyd yn adran 10 y PEA. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno.

Gwerthfawrogaf fod hwn yn gais amlinellol a gellir ymdrin â'r pwyntiau a godwyd drwy faterion a gadwyd yn ôl.

Uned Iaith:

Sylwadau drafft ACE: Wrth gydnabod mai’r un yw’r datblygwr yn achos y cais hwn a C23/0673/45/AM, rhaid nodi bod disgwyliad cyflwyno Datganiadau Iaith ar wahân ar gyfer y naill gais a’r llall fel bod modd asesu’r effaith ar y Gymraeg yn llawn yn achos y ceisiadau dan sylw. Nid oes llythyr gan werthwyr tai lleol sydd yn cefnogi’r farn o’r galw ar gyfer cynifer o dai marchnad agored yn y dref (er, rydym yn cydnabod bod ymgysylltu wedi bod yn achos datblygiad Awel Deg, Pwllheli, ble mae asiant wedi hysbysu’r ymgeisydd bod 6 allan o’r 14 wedi’u gwerthu neu mae cynigion wedi’u wneud.)

Mae’r ymgeisydd yn crybwyll y byddai’r datblygiad yn cyfarch angen am dai yn ardal Pwllheli. Ond gydag amcan bris o £230,000 yr uned, nid yw’r ymgeisydd wedi ystyried yn llawn natur cyflogaeth a chyflogau’r ardal hon. Er bod y Datganiad Iaith yn nodi bwriad i hysbysebu gyda gwerthwyr tai lleol mewn ymgais i sicrhau prynwyr lleol, mae yna ddiffyg cydnabyddiaeth bod gwerthwyr tai hefo gwefannau eu hunain ac yn hysbysebu ar wefannau megis Rightmove a Zoopla. O ganlyniad, mae’r anodd cytuno gyda’r awgrym y bydd y datblygiadau dan sylw yn sicrhau prynwyr lleol.

Yn ogystal, mae'r swyddog sydd yn gyfrifol am y ceisiadau yma wedi cadarnhau mewn e-bost nid oes llythyr gan arwerthwr tai lleol yn amlinellu'r galw ar gyfer y tai yn lleol wedi ei gyflwyno ar y naill gais na'r llall.

Mae'r awdur y datganiad yn datgan nad oes modd rhagweld faint o'r darpar breswylwyr sydd yn mynd i fod yn siaradwyr Cymraeg wrth honni ar yr un pryd bod disgwyliad y bydd canran tebyg yn symud i'r datblygiad ac sydd yna o siaradwyr Cymraeg yn y sir. Gan ystyried bod amcan bris y tai arfaethedig yn £230,000, a chyfran uchel o'r boblogaeth wedi'u prisio allan o'r farchnad agored, anodd ydi cytuno gyda'r asesiad 'Niwtral' yn yr achos yma.

Rhaid pwysleisio'r pwysigrwydd o gynnwys popeth sydd yn berthnasol, gan gynnwys prisiau arfaethedig yr unedau a'u math (fflatiau, tai pâr, ac yn y blaen), nifer yr ystafelloedd gwely, cyfanswm yr unigolion gall cael eu denu i'r gymuned ac ati yn y Datganiad Iaith. Yn sgil diffyg adnoddau dynol yn yr Uned Iaith, fedr yr Uned ond cynnig sylwadau llawn ar y Datganiadau Ieithyddol sydd yn dod i law, nid unrhyw ddogfennau eraill sydd yn rhan o'r pecyn cais.

Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd: Heb eu derbyn.

Uned Strategol Tai: 1.Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

67 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

318 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

2. Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	Rhent	Prynu
1 gwely	0%	0%	0%
2 gwely	28%	9%	19%

3 gwely	58%	15%	43%
4 gwely	13%	4%	9%

Nifer o stafell wely (Tim Opsiynau Tai) (Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd)

Nifer stafell gwely	Angen fel %
1 gwely	37%
2 gwely	40%
3 gwely	16%
4 gwely	6%
5 gwely	2%

3. Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod, gall y Cynllun:-

Rhannol Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o dai fforddiadwy. Nid oes sôn am unedau fforddiadwy yn y cais cyfredol.

4. Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

Ni welaf gyfeiriad at unedau fforddiadwy yn y cais, na chwaith gyfeiriad at gymdeithas dai, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

5. Lefel disgownt:

Nid yw'r cais yn cynnwys gwybodaeth ariannol.

Uned Coed:	Sylwadau 5 Mawrth 2025 Nid wyf yn rhy bryderus am ddim byd o ran y cais yma. Rwyf yn gwerthfawrogi ymateb yr asiant cynllunio i fy sylwadau. Sylwadau 29 Tachwedd 2023 Mae'r coetir sydd ar y safle yn cynnwys mathau sy'n dangos ei bod yn goetir hynafol (fel a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ecolegol). Ni ddylai'r datblygiad hwn olygu colli y math yma o goetir o gwbl - Cyfoeth Naturiol Cymru / Cyngor i awdurdodau cynllunio sy'n ystyried cynigion sy'n effeithio ar goetir hynafol. Rhaid i'r cais ddangos sut mae'r datblygiad am gymhwyso'r dull fesul cam i ostwng y niwed i'r flaenoriaeth hon a'r dosbarth cynefin anadferadwy (PCC 6.4.21). Yn ddelfrydol gosodir byffer rhwng ymyl y coetir a'r datblygiad. Nodaf fod gosodiad y safle wedi ei ddiwygio gan ostwng yr ymlediad i'r coetir. Rwyf yn gwerthfawrogi'r diwygiad yma, ond bydd angen manylebau pellach o'r gwaith i'r coed a dylid darparu'r rhain er mwyn deall yn union beth fydd yn cael ei wneud. Bydd angen hyn hefyd i roi gwybod am y gwaith lliniaru a gwella. Nid yw'r adroddiad coedyddiaeth yn ymdrin â'r mesurau gwarchod gwreiddiau a fydd eu hangen efallai, yn enwedig o ran y ffordd fynediad. Cynghoraf y tyfwr coed i ymgynghori ar y mater yma i sicrhau hirhoedledd coed y coetir i'r dyfodol. Rhaid gweithredu'r holl fesurau diogelu coed. Dylid cynnwys amodau cynllunio yn hollol yn unol â'r manylebau diogelu coed a'r datganiad dull a ddarparwyd. Rhaid i'r cynnig tirlunio neu'r datganiad isadeiledd gwyrdd a'r cynllun dylunio ymgorffori rhywfaint o fesurau lliniaru plannu coed / gwella.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder am ddiogelwch ffyrdd.
- Cynnydd mewn traffig.
- Diffyg palmant a gwelliannau i gerddwyr.
- Llwybr cerdded / beicio yn croesi ffordd breifat Plas Tirion.
- Pryderu am orddatblygu ar hyd Ffordd Caernarfon.
- Angen rhoi ystyriaeth o ddifrif i wneud y lôn groes rhwng yr A499 a'r A497 unffordd (o'r gorllewin i'r dwyrain).

Derbyniwyd hefyd ohebiaeth oedd yn cyfeirio at gefnogi egwyddor / rhoi blaenoriaeth i adeiladu tai ar y safle yn hytrach na'r datblygiad manwerthu Aldi ond yn codi materion yn ymwneud gyda:

- Y dwysedd yn tua hanner beth oedd yn ddisgwyliedig yn y CDLl a all adlewyrchu'r cyfyngiadau ffisegol ar y safle.
- Ar cais Aldi cyflwynwyd Asesiad Hyfywedd o'r safle ar gyfer tai a nododd fod ymdrechion marchnata hyd yma wedi methu ennyn diddordeb cymdeithasau tai neu adeiladwyr tai, yn ôl pob tebyg oherwydd costau technegol uchel y safle a fyddai'n gwneud datblygiad tai yn anhyfyw ond mae'r cynigion tai gerbron yn awgrymu efallai na fydd hyn o reidrwydd yn wir ac yn codi'r cwestiwn pam na ddylid cynnig y safle cyfan ar gyfer tai fel y bwriadwyd gan y CDLl.
- Sylweddoli mai cais amlinellol yw hwn a bod materion dyluniad, effaith weledol a thirlunio yn faterion i'w hystyried yn ddiweddarach ond angen rhoi sylw i leihau effaith weledol trefoli'r safle gan wneud defnydd o'r tir naturiol a darparu sgrin tirlunio drwchus ger y ffordd a fyddai'n cysylltu'n weledol â'r coetir ar yr ochr orllewinol.
- Materion traffig a capasiti Ffordd Caernarfon i ddelio hefo'r datblygiadau.
- Materion am y linc rhwng y bwriad a'r cais Aldi ddim yn hollol glir ac i pa raddau mae un yn ddibynnol ar y llall.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'r tir wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae polisi TAI 1 yn gefnogol o ddatblygiadau tai sy'n cwrdd â strategaeth y Cynllun. Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o ddynodiad tai T28 ac o fewn Polisi TAI 1 nodir ar gyfer safle T28 yn ei gyfanrwydd y disgwylir 150 o unedau a hynny wedi ei selio ar ddwysedd o 30 uned yr hectar fel sydd ei angen o dan Bolisi PCYFF 2. Mae maen prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn datgan y dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn pennu dwysedd is. Mae'r ffurflen gais yn nodi fod maint y safle yn 2.19 hectar. Ar sail dwysedd o 30 uned i'r hectar buasai yn golygu 65.7 uned ar y safle yma. Cais amlinellol sydd gerbron ac er y cyflwynwyd cynllun gosodiad dangosol ar gyfer 24 uned mae'r Datganiad Cynllunio gyflwynwyd yn rhan o'r cais yn nodi fod yr union fath, cymysgedd a nifer i'w gytuno

efo cais materion wedi ei gadw yn ôl. Mae’r Datganiad Cynllunio fodd bynnag yn amlygu nifer o gyfyngiadau sylweddol sydd yn wynebu’r safle. Un o’r prif gyfyngiadau yw topograffeg y safle. Mae ardal ddatblygol y safle wedi'i chyfyngu'n sylweddol gan ei thopograffeg. Mae arwynebedd y safle y gellir ei ddatblygu wedi'i gyfyngu'n sylweddol gan y topograffi a’r llystyfiant sy'n cwmpasu’r ffin orllewinol yn ddwys. Mae arglawdd hefyd yn goleddfu tuag at Ffordd Caernarfon ac felly'n cyfyngu ar botensial datblygu'r safle. Mae'r cyfyngiadau sy'n rhan o'r dopograffeg a'r llystyfiant sefydledig yn arwain at ddarn cul o dir datblygu, sy'n esbonio'r cynllun hir fel y cynigir. Yn ychwanegol i’r topograffi mae materion yn ymwneud gydag ecoleg / bioamrywiaeth a draeniad sydd yn golygu dwysedd a fyddai’n is na’r 30 uned i’r hectar. Mae'r cyfyngiadau hyn yn ei gwneud yn anodd darparu lefel yr anheddau ar y safle fel oedd y disgwyl ym Mholisi TAI 1, ac o ganlyniad mae hyn hefyd yn cael effaith ar hyfywedd y safle i ddatblygu tai. Ystyrir fod rhesymau dilys yn yr achos yma i fynd o dan y lefel o 30 uned yr hectar a bod y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 3 o Bolisi PCYFF 2.

5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun yw 323 uned (181 ar safleoedd wedi ei dynodi am dai a 142 ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2024, cwblhawyd 127 uned ym Mhwllheli (117 ar safleoedd ar hap a 10 ar safle wedi ei ddynodi). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2024, yn 27 uned (20 ar safle wedi ei ddynodi a 7 ar safleoedd ar hap). Disgwylir 150 o unedau ar ddynodiad tai T28 sydd ar hyn o bryd heb ganiatâd cynllunio arno. Mae safle’r cais presennol yn ffurfio rhan o ddynodiad tai T28 a dylid nodi felly fod y safle dan sylw yn rhan o’r ffigwr o 150 uned ar gyfer dynodiad T28. Dylid hefyd nodi fod archfarchnad Aldi wedi ei adeiladu ar ran o’r dynodiad yma. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai bod yna gapasiti o fewn lefel cyflenwad dangosol ym Mhwllheli ar gyfer y datblygiad yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TAI 1 CDLL.

5.3 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Pwllheli gofynnir am gyfraniad o 30% o fewn Aneddleoedd Arfordirol Mwy fel Pwllheli. Nid yw’r cais yn cynnig unrhyw unedau fforddiadwy a derbyniwyd Asesiad Hyfywedd Preswyl fel rhan o’r cais i ddangos nad yw’n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o’r cais presennol.

5.4 Efallai y cofia Aelodau fod materion hyfywedd o ddatblygu’r safle ar gyfer tai wedi dod yn amlwg wrth ymdrin gyda chais C22/0969/45/LL ar gyfer archfarchnad Aldi a oedd wedi ei lleoli ar ran o safle dynodiad tai T28. Cafodd y cais ar gyfer Aldi ei ganiatáu ym Mhwyllgor Cynllunio 20 Tachwedd 2023, ar ôl i'r ymgeisydd brofi y byddai darparu tai ar y dynodiad tai yn gwbl anhyfyw heb gyflenwi siop Aldi. Felly, canfu'r Cyngor, fod y cynnig i ddatblygu'r rhan hynny o'r dyraniad ar gyfer manwerthu yn dderbyniol er hwyluso o ddod â gweddill y dyraniad tai ymlaen. Fodd bynnag, er bod Aldi yn ymgymryd â'r gwaith priffyrdd, sydd wedi lleihau rhai o gostau cysylltiedig y bwriad ac felly yn gwella'r hyfywedd ychydig, mae materion hyfywedd yn parhau ar safle’r cais presennol.

5.5 Mae’r ffigyrau dderbyniwyd o fewn yr Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt yn dangos na fyddai’r bwriad sy’n destun y cais hwn yn hyfyw hyd yn oed pan nad oes unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei gynnig. Felly, o ddadansoddi’r wybodaeth o fewn yr Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt mae’r Cyngor yn derbyn ar sail y farchnad dai bresennol nad yw darparu tai fforddiadwy ar y safle hwn yn hyfyw.

5.6 Yn ogystal, ers yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae’r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth

defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant.

5.7 Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai tai dosbarth defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a fwriedir ar gyfer yr holl dai sydd yn destun y cais. Er na fyddai tai fforddiadwy yn cael eu darparu fel rhan o'r cais gellir o leiaf sicrhau mai tai a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a leolir ar y safle ac na fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal. Gan mai yn erbyn polisïau tai yn y CDLL mae'r bwriad wedi cael ei ystyried ystyrir y byddai'n briodol i roddi amod fod y tai yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Gan mai cais amlinellol sydd gerbron nid yw'n hollol glir ar hyn o bryd beth fydd union fath a chymysgedd y tai a bydd hyn yn cael ei gyflwyno fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl. Bydd gofyn felly rhoddi ystyriaeth o ran sut mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 8 fel rhan o'r cais materion gadwyd yn ôl.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.9 O safbwynt effaith ar yr iaith Gymraeg nodir yn sylwadau'r Uned Polisi nad oes angen Datganiad Ieithyddol o dan maen prawf 1b o Bolisi PS 1. Fodd bynnag mae maen prawf 1c o Bolisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer "datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill". Gan nad oedd tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn sgil materion hyfywedd gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg o dan gymal 1c o Bolisi PS 1. Yn sgil hyn derbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y datblygiad.

5.10 Gwelir o sylwadau Uned Iaith eu bod wedi codi materion yn ymwneud gyda:

- Fod Datganiad Iaith ar y cyd wedi ei baratoi ar gyfer cais C23/0671/45/AM (y cais presennol sy'n destun yr adroddiad yma) a chais C23/0673/45/AM (cais ar ddarn arall o ddynodiad T28 a adnabyddir fel y llain ddwyreiniol).
- Dim llythyr gan werthwyr tai lleol i gefnogi'r galw am gynifer o dai marchnad agored.
- Nad yw'r amcan bris o £230,000 wedi cymryd i ystyriaeth natur cyflogaeth a chyflogau'r ardal a bod cyfran uchel o'r boblogaeth wedi eu prisio allan o'r farchnad agored.
- Dim yn gallu sicrhau mai prynwyr lleol fyddai i'r tai.
- Yn sgil adnoddau dynol yn yr Uned Iaith yn nodi'r pwysigrwydd fod angen cynnwys popeth sydd yn berthnasol, gan gynnwys prisiau arfaethedig yr unedau a'u math (fflatiau, tai pâr, ac yn y blaen), nifer yr ystafelloedd gwely, cyfanswm yr unigolion gall cael eu denu i'r gymuned ac ati yn y Datganiad Iaith gan na fedr yr Uned ond cynnig sylwadau llawn ar y Datganiadau Ieithyddol sydd yn dod i law, nid unrhyw ddogfennau eraill sydd yn rhan o'r pecyn cais.

5.11 Gan fod safle'r cais presennol ynghyd a safle cais C23/0671/45/AM yn ffurfio rhan o'r un dynodiad tai yn y CDLL ystyrir ei bod wedi bod yn rhesymol i gynnwys un Datganiad Iaith ar gyfer y ddau safle. Roedd dynodiad tai T28 gyda nifer amcangyfrif o dai yn 150 a ble byddai fod wedi disgwyl 30% yn dai fforddiadwy. Er nad yw'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle rhaid hefyd sylweddoli fod y cyfanswm o dai marchnad agored a fwriedir ar gyfer dynodiad T28 trwy y cais presennol a chais C23/0671/45/AM yn dod i gyfanswm o 36 sydd yn sylweddol is na'r rhif amcangyfrif yn y CDLL. Gan ei fod yn safle wedi ei ddynodi rhoddwyd ystyriaeth i'r

angen am dai ar y safle fel rhan o'r CDLL ac oblygiadau hynny o safbwynt yr Iaith Gymraeg. Nid oedd yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a ddarparwyd ar gyfer y CDLL yn disgwyl i ddarpariaeth o 150 o unedau ar gyfer dynodiad T28 i gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Cyfeirir yn y Datganiad Iaith Gymraeg fod dynodiad T30 (cyn gae hoci) wedi darparu mwy o unedau tai fforddiadwy o gymharu â'r hyn a fyddai wedi'i ddisgwyl ac y byddai'r datblygiadau arfaethedig ar gyfer dynodiad T28 felly yn mynd i'r afael â'r diffyg unedau marchnad agored a gollwyd o safle T30. Byddai hyn yn ei dro yn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd/tan gyflenwad unedau marchnad agored a ddarperir ar safleoedd eraill a ddynodwyd y Pwllheli ac felly yn cyd-fynd â'r strategaeth dai cyffredinol ar gyfer ardal Pwllheli.

5.12 Erbyn hyn hefyd drwy'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 mae'n bosibl clymu'r tai drwy amod fel tai dosbarth defnydd C3 sydd yn dai annedd ar gyfer unig neu brif breswylfa. Byddai hyn yn sicrhau mai tai annedd parhaol fyddai'r tai dan sylw ac na fyddent yn gallu cael eu defnyddio fel ail gartrefi, cartrefi gwyliau neu unedau gwyliau. Gydag amod a'r ffaith fod Erthygl 4 hefyd mewn lle golyga hyn petai rhywun eisiau defnyddio un o'r tai ar gyfer defnydd neillog i ddefnydd C3 byddai gofyn cyflwyno cais cynllunio cyn gallu eu defnyddio i unrhyw bwrpas arall. Tra'n sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg mae'r ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n meddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg.

5.13 Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg hefyd wedi nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bwriedir gwneud defnydd o arwyddion / hysbysebu dwyieithog. Byddai modd amodi enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a defnydd o arwyddion dwyieithog.

5.14 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL.

Mwynderau gweledol

5.15. Cais amlinellol a geir yma ac felly nid oes manylion llawn o ddyluniad y bwriad i law. Mae gosodiad, edrychiad, graddfa a thirweddu yn faterion sydd wedi eu cadw'n ôl am ystyriaeth Fodd bynnag, cyflwynwyd cynllun yn rhoddi bras syniad o sut y byddai'n bosibl gosod allan y safle. Gwelir o'r cynllun bod modd lleoli'r tai o fewn y safle a chael llefydd parcio a throi derbyniol.

5.16. Mae'r safle'n bresennol yn gaeau heb eu datblygu ac felly mae'n wir dweud y byddai adeiladu unrhyw beth ar y caeau yn newid edrychiad y safle. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer eu datblygu ar gyfer tai ac felly roedd disgwyl yng nghyswllt y CDLL gweld rhyw fath o ddatblygiad ar y tir yma. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli mewn rhyw fath o bant sy'n golygu mai yn lleol y byddai effaith gweledol y bwriad ac na fyddai'n debygol o gael effaith ar y tirwedd yn ehangach. Yn ychwanegol byddai'r bwriad yma erbyn hyn wedi ei leoli gerllaw siop Aldi ac mae rhai tai hefyd i'w cael yn y cyffiniau. Ni ystyrir felly y byddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o le. Felly, o sicrhau dyluniad a defnydd o ddeunyddiau addas ar gyfer y tai fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir bod modd sicrhau datblygiad o safon a fyddai'n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3.

5.17. Byddai manylion tirweddu terfynol hefyd yn rhan o'r materion a gadwyd yn ôl o ran asesu yn llawn yn erbyn gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Byddai'r bwriad wedi ei leoli gerllaw archfarchnad a cheir rhai tai annedd yn y cyffiniau. Er bod tai annedd i'w cael yn y cyffiniau ystyrir y byddai lleoliad y tai arfaethedig mewn perthynas gyda'r tai a geir yn y cyffiniau gyda digon o bellter ac ati rhyngddynt fel bod yn bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos o safbwynt materion fel gor-

edrych, colli preifatrwydd ac ati. Wrth gwrs byddai gofyn rhoddi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos wrth ymdrin gyda'r cais materion gadwyd yn ôl pan fyddai dyluniad terfynol y datblygiad arfaethedig i law. Fodd bynnag, ystyrir fod modd dylunio'r bwriad mewn modd a fyddai'n gwarchod mwynderau preswyl tai cymdogion.

5.19 Gall gwaith dymchwel, adeiladu a thirlunio achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Mae tai annedd i'w cael yn y cyffiniau. Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion am beth fydd hyd y datblygiad, nac unrhyw fesurau i leihau a rheoli niwsans yn ystod y datblygiad. Tra'n sylweddoli y gall cyfnod adeiladu datblygiad o'r math achosi problemau fel sŵn a llwch i drigolion tai cyfagos dylid hefyd sylweddoli mai cais amlinellol sydd gerbron ac felly nad yw union faterion o ran y gwaith adeiladu ei hun wedi ei ffurfio ar hyn o bryd. Mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi argymell amodau yn ymwneud gyda chyfyngu oriau gwaith dymchwel ac adeiladu i rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sul, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc a hefyd fod y datblygwyr yn defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniad o'r datblygiad ac ystyried yr argymhellion cod ymarfer 'BS5228-1:2009+A1:2014: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'. Ystyrir y byddai'n rhesymol cynnig amodau i reoli'r oriau gwaith adeiladu ac o ran cadw'r lefelau sŵn a dirgryniad i lawr a fyddai o fudd o ran lleihau effaith cyfnod adeiladu'r bwriad ar ddeiliaid tai yn y cyffiniau. Ystyrir hefyd y byddai'n briodol i gyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.

5.20 Rhaid hefyd ystyried mwynderau deiliaid y tai arfaethedig. Lleolir y tai o fewn y datblygiad gerllaw siop fasnachol ac felly mae posibilrwydd y byddant yn destun aflonyddwch sŵn. Dylid nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall megis Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 (Niwsans Statudol). Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Effaith Sŵn. Mae'r adroddiad sŵn yn nodi na fydd sŵn derbyn nwyddau nac o beiriannau mecanyddol yn cael effaith negyddol ar y tai arfaethedig. Nid yw'r adroddiad wedi cyfeirio at sŵn o'r maes parcio a chwsmeriaid a all hefyd gael effaith ar dai preswyl newydd. Mae'r Gwarchod y Cyhoedd yn cynghori fod ffens acwstig yn cael ei gosod ar y terfyn rhwng y ddau safle. Mae sylwadau Gwarchod y Cyhoedd hefyd yn nodi bod bwriad i leoli is-orsaf drydan ar y ffin rhwng safle Aldi a safle'r cais. Ers derbyn y sylwadau yma mae cais C24/0631/45/AC wedi ei ganiatáu ar safle Aldi sydd ymhlith materion eraill yn cael gwared o'r is-orsaf drydan yma o'r datblygiad Aldi gan nad oedd ei hangen. Pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymell amodau o ran sicrhau lefelau sŵn derbyniol yn y tai arfaethedig, cyflwyno a chytuno cynllun inswleiddio sŵn, cyflwyno a chytuno manylion ffens acwstig addas ar gyfer y gerddi, datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r asesiad sŵn.

5.21 O osod amodau priodol fel yr amlinellir isod a derbyn cynlluniau manwl derbyniol ar gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir y gellir cael datblygiad a fyddai'n dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl presennol yn y cyffiniau ac a fyddai hefyd yn diogelu mwynderau deiliaid y tai arfaethedig yn unol gyda Pholisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.22 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd i'r A499 Ffordd Caernarfon. Bwriedir hefyd osod llwybr beicio / cerdded ar hyd ffryntiad y safle gyda'r A499. Hefyd bwriedir symud y pwynt terfyn ar gyfer y dynodiad cyflymder 30 / 40 milltir yr awr a'r gwaith cysylltiedig gyda hynny a hefyd osod goleuadau stryd.

5.23 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac maent wedi datgan fod y gwelliannau arfaethedig i'r briffordd bresennol yn unol â'r rhai a gynigir yn y cais cynllunio ar gyfer Aldi sef cais cynllunio C22/0969/45/LL. Byddai angen cwblhau'r gwaith yma i gyflawni amodau cynllunio ar y cais hwnnw. I warchod rhag y posibilrwydd na fydd y gwelliannau hyn yn cael eu cwblhau, mae'r Uned Drafnidiaeth yn gofyn am gynnwys amod fod yr addasiadau arfaethedig i'r briffordd yn cael eu gwneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd er sicrhau fod y gwaith yma yn cael ei wneud. Mae'r cynlluniau ar gwaith arfaethedig i'r briffordd wedi ei gynnwys yn yr

Asesiad Trafnidiaeth ac ystyrir felly y byddai'n briodol i gynnwys amod fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y diwygiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i: adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, arosfannau bysiau a mannau croesi. Yr ymgeisydd fyddai'n talu'r gost o ddiwygio'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig i weithredu newid i'r Terfyn Cyflymder.

5.24 Mae'r Uned Drafnidiaeth hefyd yn awyddus fod amodau yn ymwneud gyda chwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynllun gyflwynwyd, ffordd a phalmant yr ystâd, goleuadau o fewn yr ystâd, cwblhau'r llefydd parcio cyn preswylio yn yr unedau a hefyd atal dŵr wyneb o'r safle rhag arllwys i'r briffordd, cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu. Ystyrir fod yr amodau a gynigir yn rhai rhesymol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.25 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ecolegol. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan fod yr arolwg wedi ei wneud i safon dda a bod yr asesiad effaith yn cadarnhau pa effaith y bydd y datblygiad hwn yn ei gael ar fioamrywiaeth gan gyfiawnhau mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol y mae'n rhaid eu cymryd. Mae'r materion allweddol o'r Adroddiad Arolwg Ecolegol fel a ganlyn:-

- Cynlluniwyd y cynllun i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar y cynefin coetir llydanddail sydd yn gynefin 'blaenoriaeth'
- Oherwydd statws gwrychoedd fel cynefin 'blaenoriaeth', argymhellir bod dyluniad y cynllun yn sicrhau na fydd unrhyw golled net o'r cynefin hwn. Mae'n rhaid i'r dyluniad hefyd ystyried cysylltedd cynefinoedd.
- Bydd y rhan fwyaf o'r cynefinoedd a gollir yn laswelltir wedi'i wella'n sylweddol o werth ecolegol dibwys. Fodd bynnag, mae argymhellion wedi'u gwneud i gadw un ardal o laswelltir sy'n cynnwys amrywiol rywogaethau ar hyd y clawdd terfyn.
- Mae argymhellion wedi'u gwneud i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar ystlumod trwy oleuadau newydd ar y safle.
- Bydd angen mesurau rhagofalus yn ystod y cyfnod adeiladu oherwydd presenoldeb posibl moch daear, draenogod, adar yn nythu ac ymlusgiaid.
- Bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cyflawni trwy sefydlu trefn reoli newydd i wella ansawdd y coetir llydanddail. Argymhellir hefyd bod 'briciau gwenyn' a 'thiwbiau ystlumod' yn cael eu hymgorffori i mewn i ffabrig yr adeiladau newydd a, bod cymysgedd priodol o hadau blodau gwyllt yn cael ei ddefnyddio yn ardal cyfleuster SuDS.

5.26 Mae'r Adroddiad Arolwg Ecolegol yn gosod allan y mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth ac felly ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod ar unrhyw ganiatâd fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol sydd wedi ei gyflwyno. Yn ychwanegol o dderbyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru ystyrir y byddai hefyd yn briodol i gynnwys amodau o safbwynt cytuno manylion goleuadau allanol, cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir. Yn ychwanegol i hyn bydd y materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys cytuno manylion tirweddu ar gyfer y safle a byddai unrhyw welliannau bioamrywiaeth e.e. briciau gwenyn, tiwbiau ystlumod yn cael eu dangos ar y cynlluniau manwl ac felly ni ystyrir fod angen amod ychwanegol o ran y rhain fel sydd wedi ei awgrymu gan yr Uned Bioamrywiaeth. Ni ystyrir ychwaith ei bod yn rhesymol i roddi amod cynllunio fod angen penodi ecolegydd prosiect i oruchwylio'r gwaith adeiladu.

5.27 Derbyniwyd hefyd fel rhan o'r cais Adroddiad Coedyddiaeth. Mewn ymateb i sylwadau cychwynnol yr Uned Coed derbyniwyd Adroddiad Coedyddiaeth wedi ei ddiweddaru. Mae'r Adroddiad Coedyddiaeth ar cynlluniau cysylltiedig gyda'r adroddiad yn dangos bwriad i ddiogelu'r ardal fwyaf gorllewinol o'r safle gyda llinell ardal diogelu gwreiddiau coed wedi ei

ddangos. Mae'r gosodiad dangosol ar gyfer y safle yn dangos y tai wedi eu lleoli ar ochr ddwyreiniol y safle. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Coed ac nid oedd ganddynt bryderon am y bwriad dan sylw. Ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod i wneud y gwaith yn unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth.

5.28 Er nad oes Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno ar gyfer y cais mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i faterion ecolegol ac yn cynnwys camau priodol o ran lliniaru a chynnig cyfleoedd ar gyfer gwella bioamrywiaeth. Fel y nodir uchod mae modd gosod amodau i sicrhau y mesurau lliniaru / gwelliannau bioamrywiaeth ac yn sgil hynny ystyrir fod y manylion sydd wedi eu cyflwyno yn ateb gofynion Polisi Cynllunio Cymru ynghyd a sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisïau PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol a Threftadaeth

5.29 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Archeolegol sydd yn gwneud asesiad archeolegol o'r safle wedi ei selio ar ddull desg. Mae'r asesiad yn gwneud arfarniad o'r posibilrwydd i weddillion archeolegol fod yn bresennol yn seiliedig ar asedau treftadaeth ddiwylliannol hysbys yn yr ardal, natur presennol a defnydd tir hanesyddol, a gwybodaeth sydd ar gael am natur a chyflwr dyddodion is-wyneb. Mae'r asesiad felly yn asesu potensial y safle i gynnwys olion archeolegol ar sail tystiolaeth sydd ar gael:

- Cynhanes: mae'r tebygolrwydd o ddod ar draws olion o ddyddiad cynhanes wedi ei werthuso fel isel i gymedrol, gan adlewyrchu'r nodweddion archeolegol neu ddyddodion o ddyddiad cynhanes sy'n hysbys o fewn yr ardal. Nodwyd hefyd fod arwyddocâd treftadaeth unrhyw asedau o'r cyfnod yma a allai fod yn bresennol ar y safle yn isel / cymedrol. Ystyrir bod potensial archeolegol ar gyfer y cyfnod cynhanes felly yn isel / cymedrol.

- Rhufeinig a Canoloesol Cynnar: nid oes unrhyw dystiolaeth o anheddiad Rhufeinig/Rhufeinig Prydeinig o fewn yr ardal astudiaeth. Ystyrir felly fod y potensial archeolegol ar gyfer y cyfnod yma yn isel. Mae hyn hefyd yn wir am asedau treftadaeth o'r cyfnod. Nid oes yna unrhyw dystiolaeth amlwg o weithgarwch canoloesol cynnar yn yr ardal astudio ddiffiniedig ac felly, ystyrir fod potensial archeolegol y cyfnod canoloesol cynnar yn isel.

- Canoloesoedd: Mae'n debygol bod y safle wedi cael ei amgáu yn ystod cyfnod ôl-ganoloesol. Mi all olion ffiniau amaethyddol modern barhau o dan y ddaear o'r cyfnod ôl-ganoloesol ond ni fyddai'r rhain o werth treftadaeth.

5.30 Gwelir o'r Asesiad Archeolegol gyflwynwyd felly mae potensial isel i gymedrol sydd i weddillion archeolegol fod yn bresennol ar safle'r cais. Ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd ymateb wedi ei dderbyn. Fodd bynnag, o ystyried potensial isel y safle i gynnwys olion archeolegol, ystyrir os derbynnir sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd y byddai'n bosibl ymdrin gydag unrhyw faterion trwy amodau archeolegol perthnasol.

5.31 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu ystâd o dai a fyddai wedi ei lleoli rhwng modurdy masnachol ac archfarchnad. Er mai cais amlinellol sydd gerbron mae'n debygol y byddai effaith y bwriad yn lleol ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.

5.32. Ystyrir yn sgil yr uchod fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisïau PS 20, AT 1 ac AT 4 CDLL.

Draenio a Llifogydd

5.33. Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion am fwy na 10 uned breswyl fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Athroniaeth Draenio ac mae Pennod 5 o'r Datganiad Cynllunio yn cynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr.

5.34 Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais. Mae'r safle yn disgyn o fewn parth llifogydd A sydd yn cael ei ystyried gan Nodyn Cyngor Technegol 15 i fod yn ardal ble mai ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol neu lanwol / arfordirol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoreiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Er nad yw'r safle o fewn parth llifogydd mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r bwriad.

5.35 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan fod Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gyflwyno sy'n mynd i'r afael â pherygl llifogydd i'r safle datblygu o bob ffynhonnell. Mae'r sylwadau yn datgan fod yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn fodlon bod digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos y gellir rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb (fel y nodir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio diweddaraf) yn ddigonol, ac nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r perygl o lifogydd islaw trwy gael gwared ar y storfa dŵr wyneb a ddarperir gan y safle ar hyn o bryd.

5.36. Byddai'r bwriad yn cynnwys systemau draenio cynaliadwy gyda lleoliad tybiedig y gwaith SuDS wedi ei ddangos ar y cynllun safle gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Mae bwriad felly fel rhan o'r datblygiad i ymgorffori mesurau systemau draenio cynaliadwy i ymdrin gyda dŵr wyneb. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) yn cadarnhau bod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle ac y byddai angen cyflwyno cais i'r CCS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.

5.37. Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Dŵr Cymru. Mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod wedi ystyried effaith llifoedd budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol bod digon o gapasiti yn bodoli i ddarparu ar gyfer y datblygiad heb niweidio'r gwasanaethau presennol maent yn darparu i'r cwsmeriaid, neu o ran diogelu'r amgylchedd. Nid oes unrhyw waith atgyfnerthu wedi'i gynllunio o fewn Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru ac felly, ar hyn o bryd, nid yw Dŵr Cymru yn gallu darparu pwynt digonolrwydd ar y rhwydwaith. Yng ngoleuni'r uchod, mae Dŵr Cymru yn argymell bod y datblygwr yn eu cyfarwyddo i gynnal Asesiad Modelu Hydrolig sydd ar draul y datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llif o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith presennol. Er yn nodi nad oes capasiti yn bodoli nid yw Dŵr Cymru wedi argymell gwrthod y cais ac nid yw ychwaith wedi nodi eu bod yn gwrthwynebu'r cais ond yn hytrach wedi nodi y byddai modd cynnwys amod fod y datblygwr i gynnal asesiad modelu hydrolig cyn bod unrhyw ddatblygiad yn cychwyn a bod y cysylltiad yn cael ei weithredu yn dilyn unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel sy'n cael ei adnabod drwy'r asesiad modelu hydrolig. Mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod am symud ymlaen gyda'r cais yn unol gyda'r amod mae Dŵr Cymru wedi ei argymell.

5.38. Ystyrir felly o'r weithredu yn unol gyda'r cyngor a dderbyniwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 6 a PCYFF 6 CDLL.

Materion isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

5.39 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.

5.40 Mae ISA 5 yn ymwneud gyda darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd os yw'r bwriad ar gyfer 10 neu fwy o dai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio sydd yn adnabod bod yna ddiffyg yn y ddarpariaeth o lecynnau chwarae i blant (anffurfiol a gyda chyfarpar) yn ardal y cais. Fodd bynnag, oherwydd mai cais amlinellol sydd gerbron a ble nad yw nifer yr ystafelloedd gwely yn y tai ddim wedi ei nodi nid yw'r Uned Polisi Cynllunio yn gallu rhoi amcan o'r cyfraniad fyddai ei angen petai'r bwriad ei hun ddim yn cynnwys llecyn chwarae pwrpasol ar safle'r datblygiad. Yn y Datganiad Cynllunio gyflwynwyd gyda'r cais nodir y bydd manylion manwl o ddarpariaeth mannau agored arfaethedig yn cael ei drin yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl. Fodd bynnag mae cynllun dangosol wedi ei gyflwyno sydd yn dangos y gellir darparu llecyn agored o fewn y safle ond nid yw'r union fath a maint wedi ei nodi fel rhan o'r cais presennol. Hefo'r cynllun presennol sydd gerbron felly nid oes sicrwydd am y math a maint o lecyn agored a fwriedir fel rhan o'r cais ond mae'r gallu o fewn y safle i ddarparu llecyn agored yn unol gyda Pholisi ISA 5. Dylid nodi fodd bynnag gyda materion hyfywedd yn bodoli ar y safle, ac nad oes modd gwneud cyfraniad tuag at dai fforddiadwy, yna mae'n annhebygol y byddai modd sicrhau cyfraniad ariannol tuag at lecynnau agored gyda'r datblygiad yma.

5.41 Rhaid yw sicrhau gyda cais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol Ymrwymiadau Cynllunio cynhwysir yn atodiad 2 ddull o gyfrifo nifer y disgyblion ychwanegol a gyfyd yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r bwriad ar gyfer codi 24 tŷ ond nid yw nifer yr ystafelloedd gwely wedi eu cadarnhau. Fodd bynnag, mae'r fethodoleg a gynhwysir yn atodiad 2 o'r CCA Ymrwymiadau Cynllunio wedi ei selio ar y nifer o ddisgyblion a gyfyd o bob tŷ 2 lofft neu fwy. Cymerir y byddai'r holl dai o fewn y datblygiad gydag o leiaf 2 ystafell wely ac felly wedi ei selio ar y fethodoleg yn y CCA Ymrwymiadau Cynllunio byddai'r nifer o ddisgyblion a amcangyfrifir i ddeillio o'r datblygiad fel a ganlyn:-

- Ysgol Gynradd – 9.6
- Ysgol Uwchradd – Blynyddoedd 7-11 – 6.96
- Ysgol Uwchradd – Blynyddoedd 12 a 13 – 0.48

5.42 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Cymerau ac Ysgol Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:

• Ysgol Cymerau: Capasiti 348 – Cyfanswm presennol – 225 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 207; Medi 2026 – 204; Medi 2027 - 204.

• Ysgol Glan y Môr, Pwllheli: Capasiti 732 - Cyfanswm presennol - 482 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 469; Medi 2026- 446; Medi 2027- 418.

5.43 Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol. Ni fyddai ychwaith yn creu anghenion am gyfleusterau addysg ychwanegol ar y cyd gyda chais C23/0671/45/AM. Nid oes felly gyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol.

5.44 Yn sgil yr uchod ac oherwydd amgylchiadau penodol gyda'r cais presennol a materion hyfywedd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi PS2 a ISA 1 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â gwrthwynebiadau lleol, ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1. Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac i amodau:

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl
3. Cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl ar gyfer llunwedd, graddfa, golwg a thirweddu
4. Unol a'r cynlluniau
5. Llechi ar y to
6. Deunyddiau
7. Defnydd C3 i'r holl dai
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
10. Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu / Datganiad Dull Adeiladu
11. Oriau gwaith adeiladu
12. Lefelau sŵn a lleihau sŵn a dirgryniad cyfnod adeiladu
13. Unol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth
14. Mynedfa i'w chwblhau yn unol gyda'r cynlluniau.
15. Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
16. Parcio
17. Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd
18. Unol gyda Adroddiad Arolwg Ecolegol
19. Cynllun goleuadau allanol
20. Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir
21. Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.
22. Unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth
23. Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrolig cyn i'r datblygiad gychwyn
24. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
25. Sicrhau lefelau sŵn derbyniol yn y tai arfaethedig
26. Cyflwyno a chytuno cynllun inswleiddio sŵn
27. Cyflwyno a chytuno manylion ffens acwstig addas ar gyfer y gerddi
28. Datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r asesiad sŵn.
29. Amodau archeolegol (os fydd angen yn dilyn derbyn sylwadau Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd.

Nodiadau-

1. Datblygiad mawr
2. SuDS
3. Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru
4. Gwaith stryd

This drawing is copyright and may not be reproduced in whole or part without written authority.
The Harris Group Ltd does not accept liability for any deviation from our drawings or specification.
Do not scale off this drawing.

Total Site Area
21,976m² / 5.43 Acres

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
-	-/-/-	-	-	-

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD PWLLHELI	Drawing Title	LOCATION PLAN
		Job-Dwg No	2669NES/2-100 Rev -
Client	-		
Status	PLANNING		
Scale	1:1250 Drawing Size A2		
Date	MAR 23 Drawn By JA Checked MS		

☐ 2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800

■ Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555

☐ The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211577

☐ 101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700

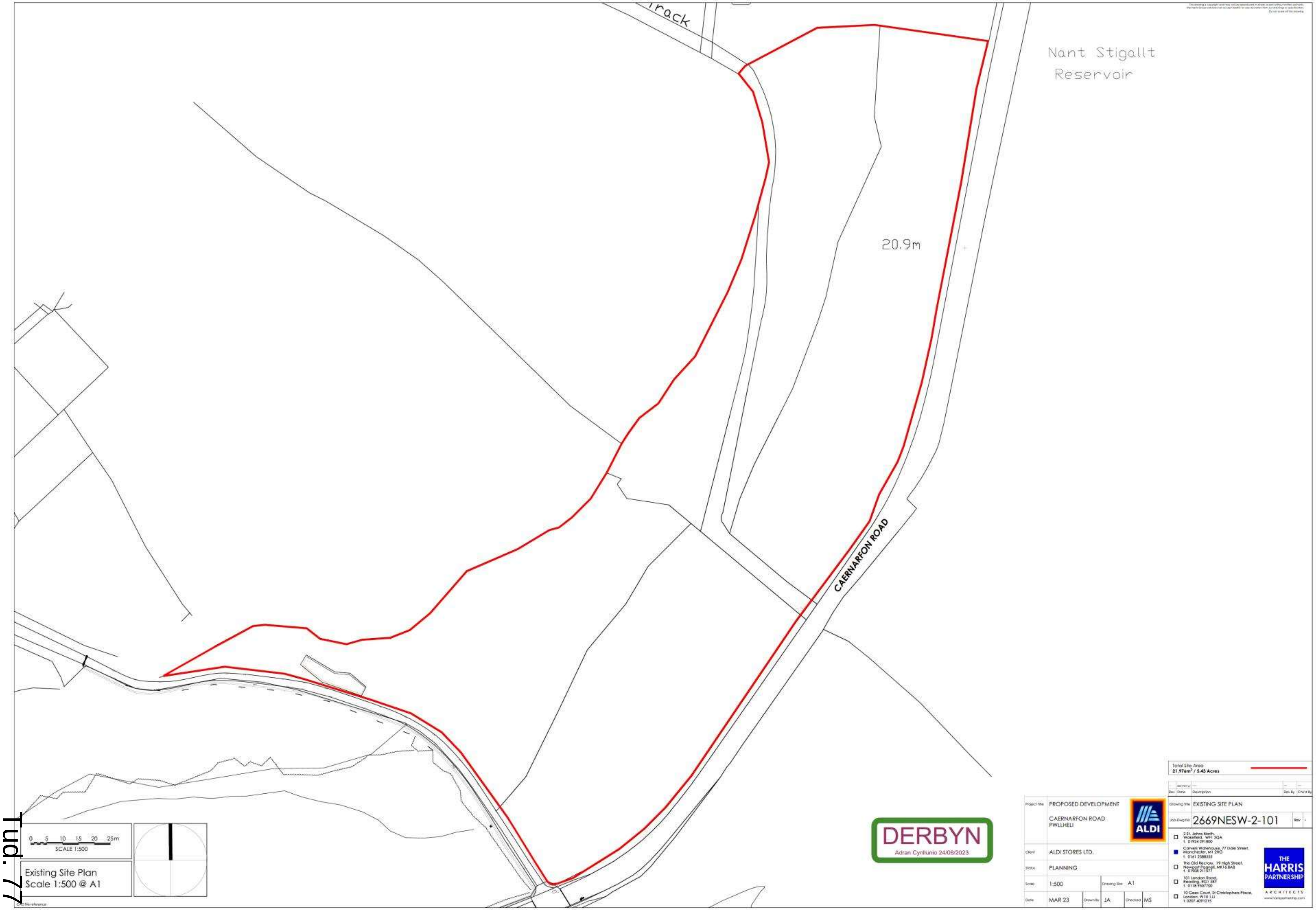
☐ 10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS
www.harrispartnership.com

Location Plan
Scale 1:1250 @ A2

0 12.5 25 37.5 50 62.5m
SCALE 1:1250

CAD file reference CAD FILE REFERENCE


Track
Nant Stigallt
Reservoir
20.9m
CAERNARFON ROAD
DERBYN
Adran Cynllunio 24/08/2023
0 5 10 15 20 25m
SCALE 1:500
Existing Site Plan
Scale 1:500 @ A1
Total Site Area
21,976m² / 5.43 Acres
Rev Date Description Rev By Chk'd By
Project Title PROPOSED DEVELOPMENT
CAERNARFON ROAD
PWLLHELI
ALDI
Client ALDI STORES LTD.
Status PLANNING
Scale 1:500
Drawing Size A1
Date MAR 23
Drawn By JA
Checked MS
Drawing Title EXISTING SITE PLAN
Job Dwg No 2669NESW-2-101
Rev -
2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800
Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555
The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211377
101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700
10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215
THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS

NORTH

DRAWING KEY

Site Boundary 21,549m² / 5.32 Acres	
Existing Levels	19.68
Proposed Levels	+20.750
Existing Trees Retained	
Trees To Be Removed	

0 5 10 15 20 25m
SCALE 1:500

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN
Adran Cynllunio 01-11-2023

Client

Project title
PROPOSED DEVELOPMENT

CAERNARFON ROAD
PWLLHELI

Drawing title
PROPOSED SITE PLAN

Drawn	Checked	Scale @A1	Status	Date
JA	MS	1:500	S0	09/23

Drawing Status	Rev	THP Project No
PLANNING	B	2669

Project No.	Originator	Volume	Level	Type	Role	Number
2669	THPM	XX	XX	DR	A	0120

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C24/0687/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**22/01/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn a Thudweiliog**
Bwriad:	**Cais llawn i adeiladu 6 tŷ preswyl (dosbarth defnydd C3) gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys mynedfa, parcio a thirlunio**
Lleoliad:	**Plot Borthwen Lôn Rhos, Edern, Gwynedd, LL53 8YN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer cyfraniad addysgol a thŷ fforddiadwy ynghyd ac amodau perthnasol.**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais cynllunio llawn i godi 6 tŷ preswyl i gynnwys 1 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.37ha o faint sydd o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol/Gwledig Edern fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai ac ymestyn ffordd stad fewnol bresennol ynghyd a chreu palmentydd, 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:

- 1 tŷ deulawr 4 ystafell wely yn mesur 113.8m²
- 3 tŷ cromen 3 ystafell wely yn mesur 98.9m²
- 2 dŷ deulawr 3 ystafell wely yn mesur 93m²

1.3 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:

- Toeau: Llechi naturiol;
- Waliau: Rendr / byrddau llorweddol
- Triniaethau ffin – cymysgedd o ffensys pren a rheiliau metel

1.4 Mae'r tir yn rhan o safle sydd wedi ei ddatblygu yn rhannol o ganlyniad i ganiatadau cynllunio blaenorol gyda tai ar yr hyn fyddai wedi eu nodi yn wreiddiol fel lleiniau 1, 2, 11 a 12 eisoes wedi eu codi tra fod dau dy unllawr hefyd a ganiatawyd yn flaenorol wedi eu codi yn rhannol. Mae rhan helaeth o'r safle estynedig bellach y tu allan i ffin ddatblygu Edern ond yn amlwg wedi bod oddi mewn pan benderfynwyd ceisiadau blaenorol. Mae mwyafrif safle'r cais presennol wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Edern gyda rhan fychan o dalcen y tŷ ar llain 8 o bosib unai ar y ffin neu fymryn drosodd ond mae'r gwahaniaeth mor fychan a mwyafrif llethol y llain o fewn y ffin credir ei bod yn rhesymol i ystyried fod y datblygiad gyfan o fewn ffin datblygu'r pentref. Mae oblygiadau dynodi pentrefi fel Edern yn bentref arfordirol/gwledig yn datgan *"i adlewyrchu rôl y pentrefi lleol ac arfordirol/gwledig, datblygiadau tai ar raddfa fach, gan gynnwys mewn lenwi, addasu adeiladau neu newid defnydd safleoedd ddaw ar gael, fyddai'n cael eu hyrwyddo…."* 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 Lôn Rhos sy'n ymylu gyda blaen y safle yn ffordd gyhoeddus dosbarth 3 gyda mynedfa gerbydol eisoes wedi ei chreu i mewn i'r safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol a ffin gorllewinol/gogleddol/gogledd ddwyrain/gogledd orllewin y safle. Mae tiroedd amaethyddol agored tu hwnt i ffin deheuol eithaf y safle sydd hefyd yn cynnwys dynodiad llwybr cyhoeddus ar hyd y ffin.

1.5 Cyflwynwyd gwybodaeth yn wreiddiol yn ymwneud a'r cynnig fel ag yr oedd ar gyfer codi 10 tŷ, bellach oherwydd y diwygiad a wnaed i leihau'r nifer i 6, diwygiwyd rhai dogfennau i gyfleu'r newid ac i gefnogi'r cais tra fod eraill yn parhau yn berthnasol er y newid mewn niferoedd:

- Datganiad Ieithyddol (wedi ei ddiwygio)
- Datganiad Cefnogaeth Cynllunio (heb ei ddiwygio)
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol (heb ei ddiwygio)
- Arolwg Anghenion Tai (heb ei ddiwygio)
- Strategaeth Draenio (heb ei ddiwygio)

- Datganiad Dylunio a Mynediad (heb ei ddiwygio)
- Strategaeth Cadwraeth Dŵr (heb ei ddiwygio)
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd (heb ei ddiwygio)
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC) (heb ei ddiwygio)

1.6 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) roedd y datblygiad yn ei ffurf gwreiddiol yn cael ei ddiffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynigwyd. Yn unol â'r drefn briodol fe gyflwynwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad gwreiddiol i'r cyhoedd ac ymgynghorwyr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.7 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol wedi trafodaeth rhwng swyddogion a'r asiant ynglŷn â materion gan gynnwys pryder am uchder a ffurf tai 3 llawr; cyfraniadau ariannol, darpariaeth tai fforddiadwy a chyfraniad llecynnau agored. Mae'r cais felly wedi ei ddiwygio trwy leihau nifer y tai a gwaredu elfen gwreiddiol a oedd yn cynnwys codi rhai tai tri llawr fel rhan o'r datblygiad.

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 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 4 : Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

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

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 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio hirfaith i'r safle estynedig yma gan gynnwys:

C23/1020/42/LL - Cais llawn i godi dau dy unllawr 2 ystafell wely gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys parcio a thirlunio - Caniatawyd 02/05/24

C20/0914/42/LL - Cais llawn i godi tŷ newydd 3 ystafell wely gyda modurdy ynghlwm - Caniatawyd 13/01/21

Cais C10D/0358/42/MG - Manylion dyluniad 3 tŷ a modurdai integrol, lleiniau 1, 11 a 12 - Caniatawyd 10/11/10

C07D/0117/42/AM - datblygiad trigiannol 11 o dai annedd - caniatawyd 14/09/09

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Gwrthwynebwyd y cais yn ei ffurf gwreiddiol oherwydd pryder am elfennau o’r cynnig o ran materion mynediad, troi a pharcio.

Ail ymgynghori

Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i’r cynnig diweddaraf a gofynnir am gynnwys cyfres o amodau safonol gyda unrhyw ganiatâd a roddir.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gwrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd a darperir gwybodaeth safonol ynglŷn â materion yn ymwneud a rhywogaethau a warchodir a thirwedd a warchodir.

Ail ymgynghori

Nid oes gwrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd a darperir gwybodaeth safonol ynglŷn â materion yn ymwneud a rhywogaethau a warchodir a thirwedd a warchodir.

Dŵr Cymru: Mae prif bibell carthffosiaeth yn croesi’r safle ond mae’r cynllun safle yn dangos y byddai’r datblygiad bwriedig yn debygol o fod y tu allan i barth gwarchod y bibell ac felly mae’r cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Triniaeth carthffosiaeth

Ni ragwelir problemau gyda'r gwaith trin dŵr aflan fyddai'n trin arllwysion domestig o'r safle yma ac ni rhagwelir y byddai pryderon ynglŷn â'r dull draenio aflan fel a fwriedir.

Cyflenwad dŵr

Mae capasiti annigonol o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad, mi fydd rhaid i'r datblygwr gynnal asesiad ac o bosib cynnal gwaith fel bo'r angen ynghyd a chyflenwi prif bibell dŵr newydd ar gyfer y datblygiad.

Materion draenio cynaliadwy

Mi fydd angen caniatâd ar gyfer yr elfen yma gan y corff priodol.

Ail ymgynghori

Ategir yr un sylwadau fel a roddwyd yn wreiddiol gyda nodyn yn cyfeirio at wybodaeth y draenio i fod yn ddi-newid o'r hyn a nodwyd yn wreiddiol sef datblygiad o 10 tŷ preswyl.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol ond ni gyflwynwyd arolwg ymlusgiaid. Argymhellir fod yr ymgeisydd yn darparu mesurau lliniaru ymlusgiaid. Nid yw'r cynlluniau bwriedig yn dangos gwelliannau Bioamrywiaeth, argymhellir fod cynllun gwella Bioamrywiaeth yn cael ei ddarparu. Argymhellir cyfres o amodau yn ymwneud a gwarchod ymlusgiaid a bod argymhellion yr adroddiad ecolegol yn cael eu dilyn.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

17 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

40 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	0%	0%	0%
2 gwely / bed	29%	18%	12%
3 gwely / bed	29%	0%	29%
4+ gwely / bed	41%	18%	24%

Nifer o stafell wely (Tim Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	16%
2 gwely / bed	42%
3 gwely / bed	30%
4 gwely / bed	9%
5 gwely / bed	4%

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

Gwarchod y Cyhoedd:

Gofynnir am gynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynghorwyd fod rhwystr sŵn yn cael ei osod cyferbyn ar dai cyfagos i leihau sŵn.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir:

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

Ail ymgynghori

Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ar y cais yma ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd yn flaenorol.

Uned Iaith:

Mae digon o dystiolaeth wedi dod i law i awgrymu na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg ond nid os tystiolaeth gadarn i gefnogi'r casgliad mai effaith bositif a gaiff y datblygiad ar y Gymraeg.

Ail ymgynghori

Tu hwnt i nodi (tud. 27 o'r datganiad) bydd un o'r unedau yn fforddiadwy, nid oes unrhyw awgrym gan yr awdur o bris marchnad posib ar gyfer y datblygiad nac ychwaith dystiolaeth o alw yng nghorff y datganiad iaith. O ganlyniad nid oes digon o dystiolaeth i gefnogi'r casgliad o effaith cadarnhaol ar y Gymraeg. Rhaid pwysleisio'r pwysigrwydd o gynnwys popeth sydd yn berthnasol, gan gynnwys prisiau arfaethedig yr unedau a thystiolaeth o alw yn lleol yn y datganiad iaith gan mai dyma'r ddogfen allweddol ar gyfer asesu effaith ar y Gymraeg. Os nad yw hynny'n bosibl dylid o leiaf gyfeirio'r darllenydd at rif paragraff, rhif tudalen a theitl yr adroddiad ble gellir cael y wybodaeth yma yn y pecyn cais.

Sylwadau pellach

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth am brisiau'r tai. O safbwynt y galw am dai yn lleol mae gwybodaeth gan Asiant Gwerthu Tai ond nid oes tystiolaeth o'r angen lleol o'r gofrestr Tai Teg.

Gwasanaeth Tân:

Ymateb safonol parthed mynediad cerbydau a chyflenwad dŵr.

Ail ymgynghori

Dim sylw

Scottish Power:

Heb eu derbyn

Bwrdd Iechyd:	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Addysg:	Mae Ysgol Edern eisoes dros ei chapasiti, ond mae llefydd gweigion yn yr ysgol uwchradd, Ysgol Botwnnog. Ysgol Edern – Capasiti 63 Niferoedd Medi 2024: 74 Medi 2025: 68 Medi 2026: 69 Ysgol Botwnnog – Capasiti 550 Niferoedd Medi 2024: 473 Medi 2025: 464 Medi 2026: 451
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd cyhoeddus ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Pryder am effaith tai tri llawr bwriedig ar dy cyfochrog fyddai'n golygu colli golau naturiol i'r tŷ a'r ardd; gor-edrych i mewn i dy a gardd; colli preifatrwydd. <u>Ail ymgynghori</u> Daeth cyfnod yr ail ymgynghoriad i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Pryder am plot 3 a 4 fyddai gefn wrth gefn a wal derfyn tŷ preswyl; bydd y tai (tri llawr yn enwedig) yn golygu colli golau haul naturiol a phreifatrwydd; mae lefel tir plotiau 3 a 4 cyn cychwyn adeiladu llawer yn uwch sy'n golygu y bydd y tai ac yn enwedig y tŷ tri llawr yn taflu cysgod enfawr ac yn dwyn haul a goleuni naturiol cartref a gardd; mi fyddai'n ormesol ac yn cysgodi. • Ni wrthwynebir cynllun yr ystâd ar y cyfan, ond mae maint a thaldra y tai fydd yn cefnu ar dai presennol yn bryder a chreu poen meddwl.

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

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Edern dros gyfnod y Cynllun yw 12 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 3 uned wedi eu cwblhau yn Edern. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2024 yn 4 uned. Mae hyn yn golygu y buasai Edern yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol gyda'r bwriad yma.

5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLl yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad agored. Er hynny, oherwydd y byddai pentref Edern yn mynd dros y lefel cyflenwad dangosol, mae angen cyfiawnhad dros y bwriad er mwyn arddangos sut byddai'r datblygiad yn cyfarch galw cydnabyddedig lleol.

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. Mae'n wybyddus i ni o ystyried y ffigyrau a ddarparwyd gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli. Cydnabyddir fod peth amwysedd yn y wybodaeth a gyflwynwyd sydd yn debygol oherwydd y diwygiadau a wnaed i'r cais, er hynny, mae'r disgrifiad yn cyfeirio yn glir at ddatblygiad o 6 tŷ newydd gyda 1 wedi ei ddynodi yn fforddiadwy. Mae'r maint a'r math o dai a fwriedir ac yn y lleoliad penodol yma y math o dai sydd yn apelio i farchnad lleol ac mae'n gwbl wybyddus fod galw lleol oherwydd y ffigyrau cyfredol sydd wedi eu darparu gan yr Uned Dai. Yn unol a'r ffigyrau cyffredinol ynglŷn a maint unedau preswyl, gwelir y byddai'r unedau a ddarperir yn llai na'r uchafswm cyffredinol. Fe ellir felly dadlau y byddai maint yr unedau yn gymharol gyda meintiau tai fforddiadwy. O ystyried maint yr unedau, mi fyddai hyn hefyd yn cael ei gyfleu ym mhrisiad y tai sydd yn debygol o fod yn fwy 'fforddiadwy' o'r herwydd. Credir felly fod gwybodaeth ddigonol ar gael i ystyried y bwriad yn erbyn gofynion perthnasol polisi TAI 8 a'i fod o ystyried yr holl wybodaeth berthnasol yn dderbyniol ac unol a gofynion y polisi yma.

5.6 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiadau preswyl newydd. Mae'r ffigwr trothwy yn 2 neu fwy o unedau ym mhentref Edern. Gan fod 6 uned preswyl o fewn y ffin datblygu mae'n cyfarch y trothwy yma. Ar gyfer bwriad sy'n cynnig 6 uned buasai hyn yn golygu 1 uned fforddiadwy. Felly gan fod y cynnig gerbron yn paratoi 1 uned fforddiadwy**,** credir fod hyn yn ddigonol i fodloni Polisi TAI 15.

5.7 Mae'r cais wedi ei gyflwyno ar gyfer codi unedau preswyl newydd fyddai'n disgyn o fewn diffiniad defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Er mai dim ond 1 tŷ fforddiadwy sy'n cael eu ddarparu fel rhan o'r cais gellir sicrhau fod yr holl dai yn cael eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa ac na fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu

unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal. Credir y byddai'n briodol i gynnwys amod fod defnydd y tai yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad a'i fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol ac o ganlyniad 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 y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn ei ffurf diwygiedig, 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 a'r tai sydd eisoes wedi eu codi ar ran arall o'r tir. Fel a nodir, mae elfen o'r bwriad wedi ei ddiwygio trwy waredu'r tai tri llawr a gyflwynwyd yn wreiddiol sydd yn sicrhau fod y ffurf a gosodiad yn adlewyrchu yn well, edrychiadau presennol sy'n rhan o batrwm datblygu cyffredinol y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

5.10 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn, fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad yn 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 Credir fod natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol ond yn gymharol ddwys gan ei fod yn ffurfio rhan o bentref sefydledig. Golygai hyn fod materion yn ymwneud ac agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal. Gwelir fod cymysgedd o dai unigol, tai pâr a thai teras yn ymylu gyda ffyrdd cyhoeddus ble gwelir perthynas agos rhwng y tai ond hefyd mannau sydd yn agored o'r ffyrdd a mannau cyhoeddus eraill. Tra nad yw hyn yn cyfiawnhau gor-edrych o'r newydd mae'n rhoi darlun o'r sefyllfa a geir yn yr ardal leol.

5.12 Mae'r datblygiad i'w gynnal o fewn tir agored presennol sydd yn raddol yn codi mewn uchder o'i gongl gogleddol eithaf i gyfeiriad y de orllewin. Mae ffin gogleddol/gorllewinol y safle yn ymylu gyda ffiniau gerddi preswyl tai cyfagos gyda thriniaethau ffin presennol yn bennaf yn waliau bloc neu frics.

5.13 Gwelir y byddai lleiniau 3, 4, 5, 6 a 7 yn ymylu gyda ffin gerddi cefn y tai agosaf gyda pellter amrywiol o'r ffiniau tuag at gefn y tai eu hunain. Credir fod y tai agosaf oddeutu 10m i ffwrdd o'r ffin bresennol. Mae lleiniau 3 a 4 wedi eu amlygu fel y rhai fyddai'n codi'r pryder mwyaf o ran

agosatrwydd a gor-edrych. Gwelir y byddai pellter o oddeutu 11m rhwng cefn y tai newydd ar llain 3 a 4 a'r ffin a gyda pellter o 10m fel a nodwyd yn flaenorol, mi fyddai oddeutu 21m rhwng rhan agosaf tai llain 3 a 4 a chefn y tŷ agosaf. Mae'n wir i ddeud gan y byddai'r tai yma yn ddeulawr y byddai ffenestri ar y cefn yn golygu peth gor-edrych ond ni chredir oherwydd y pellteroedd, y byddai hyn yn ormodol a thrwy hynny yn gwbl annerbyniol.

5.14 Mi fyddai lleoliad y tai ar llain 3 a 4 yn creu cryn bellter rhyngddynt a chefn y tŷ agosaf a gan ystyried y pellter gwahanu hwn a chyfeiriadedd/ golygfeydd lletraws y ffenestri llawr cyntaf arfaethedig, ni chredir y byddai gor-edrych / colli preifatrwydd sylweddol neu ystyrlon i breswylwyr y tai agosâ. Hefyd, er gwaethaf unrhyw gynnydd i uchder/gwahaniaeth o ran lefelau'r ddaear, oherwydd bod y datblygiad arfaethedig wedi'i gamu i ffwrdd o'r ffin, ni fyddai niwed materol sylweddol i'r tai agosaf trwy golli golau, nac o natur orbwysol/gormesol.

5.15 Nodir hefyd y bydd mesurau lliniaru ychwanegol ar ffurf ffens bren barhaol 1.8m mewn uchder yn cael ei gosod ar hyd y ffin tra fod presenoldeb coed o fewn gerddi cyfagos yn cyfrannu tuag at warchod mwynderau.

5.16 Cydnabyddir y byddai newid o'r sefyllfa bresennol, beth sydd angen ei ystyried yw faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion unrhyw eiddo cyfochrog. Credir fod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig a'r llystyfiant presennol yn golygu na fyddai'r tai yn amharu i raddau cwbl annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfochrog. O ran ffenestri'r llawr cyntaf, gweler fod rhai ohonynt yn cynnwys gwydr afloyw felly nid oes pryder o safbwynt y rhain.

5.17 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda thai tri llawr yn cael eu cynnig ar lleiniau 4 a 6. Amlygwyd pryder am hyn gan swyddogion mewn perthynas ac effaith gweledol ac effaith ar fwynderau phreswyl ac o ganlyniad, mae'r cais wedi ei ddiwygio trwy amnewid y tai tri llawr am dai deulawr. Tai cromen fyddai i'w codi ar lleiniau 3 a 5 gyda thŷ deulawr i'w godi ar llain 7 sydd yn cyfleu yn well ffurf adeiladau presennol o fewn yr ardal gyfagos.

5.18 Wedi ystyried yr holl faterion felly gan gynnwys sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal â'r diwygiadau a wnaed, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac er y bydd rhywfaint o effaith, ni ystyrir y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Yr Iaith Gymraeg

5.19 Mae maen prawf 2 Polisi PS 1 (yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig) yn nodi y byddai Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn ofynnol pan fydd y datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llif arwyddocaol o weithlu. Fel noder yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy', mae 5 neu ragor o unedau tai newydd yn Edern yn cael ei ystyried yn ddatblygiad tai ar 'raddfa fawr'. Credir fod y safle yn un ar hap annisgwyl a felly y byddai'n ofynnol cyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg (AEIG) gyda'r bwriad hwn.

5.20 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Ieithyddol a ddaeth i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith positif ar y Gymraeg a'r gymuned yn Edern oherwydd y bwriad sydd yn darparu cymysgedd o dai gan gynnwys un uned fforddiadwy. Mae'r angen am dai o'r fath yn lleol yn gwbl wybyddus ac o ystyried datblygiad gweddill y safle sydd eisoes wedi gweld teuluoedd lleol yn dymuno byw yma, mae'n debygol y byddai'r patrwm yma yn parhau. Mi fyddai darparu'r math yma o dai gan gynnwys y tŷ fforddiadwy yn diwallu angen lleol fel y

byddai teuluoedd lleol yn cael cyfleon i barhau i fyw yn eu cymunedau lleol. 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.

5.21 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad fe nododd yr Uned Iaith fod rhywfaint o wybodaeth ar goll yn y Datganiad. Maent yn nodi y dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn y Datganiad. Ni chredir fod angen ail adrodd gwybodaeth sydd eisoes yn wybyddus trwy ymateb yr Uned Strategol Tai ynglŷn â galw. 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 yn wybyddus.

5.22 Rhaid cydnabod bod hwn yn safle sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ar gyfer datblygiad preswyl na chafodd ei weithredu yn llawn. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith, os o gwbl ar wead cymunedol a ieithyddol pentref Edern. Mae'r sefyllfa dai gyfredol o fewn y sir yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mi fyddai darparu mwy o dai wedi eu dynodi yn ffurfiol fel 'tai fforddiadwy' yn ddymunol ond gan mai 1 sy'n ofynnol i'w ddarparu yn unol â gofynion perthnasol polisïau tai'r CDLl ar gyfer datblygiad o'r maint yma, mae'n cyfarch y trothwy yma. Felly gan fod y cynnig gerbron yn paratoi 1 uned fforddiadwy**,** credir fod hyn yn ddigonol i fodloni Polisi TAI 15.

5.23 Rhaid cofio hefyd oherwydd Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 mae'n bosibl clymu'r tai trwy amod fel tai dosbarth defnydd C3 sef tai annedd ar gyfer unig neu brif breswylfa yn unig. Mae hyn yn sicrhau mai tai annedd parhaol fyddai'r tai ac na fyddent yn gallu cael eu defnyddio fel ail gartrefi, cartrefi gwyliau neu unedau gwyliau. Gydag amod o'r fath yn ogystal a'r ffaith fod Erthygl 4 hefyd mewn lle golygai hyn petai perchennog tŷ yn dymuno ei ddefnyddio ar gyfer defnydd na fyddai'n cyd fynd a defnydd C3 byddai'n rhaid cyflwyno cais cynllunio cyn gallu ei ddefnyddio i unrhyw bwrpas arall. Rhaid cydnabod nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg eu hiaith, ond mi fyddai eu clymu i fod yn dai parhaol yn golygu y byddai teuluoedd gyda plant a allai feddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gyda'r plant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg. Credir fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol, 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

5.24 Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais yn ei ffurf gwreiddiol gan yr Uned Drafnidiaeth oherwydd pryder am elfennau o'r cynnig yn ymwneud a materion mynediad, troi a pharcio. Wedi diwygio'r cais ac ail ymgynghori gyda'r Uned Drafnidiaeth, derbyniwyd cadarnhad nad oedd gwrthwynebiad i'r cynnig yn ei ffurf diwygiedig a gofynnir am gynnwys cyfres o amodau safonol gyda unrhyw ganiatâd a roddir. Credir y byddai'r amodau a gynigir yn rhesymol er mwyn sicrhau fod y gwaith a fwriedir yn cael ei gynnal a'i gwblhau i'r safonau angenrheidiol. Credir felly, fod y trefniadau parcio a gosodiad y ffordd stad yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd gyhoeddus 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

5.25 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd gyda'r cais. 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 gynnwys amodau gyda unrhyw ganiatâd er mwyn cytuno ar fesurau gwella bioamrywiaeth . Credir y byddai cynnwys amod safonol i gytuno manylion o'r fath yn rhesymol yn yr achos yma.

5.26 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion gwelliannau bioamrywiaeth yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru 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.

Llecynnau agored

5.27 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. Gan fod y cynnig diwygiedig bellach ar gyfer 6 tŷ newydd, mae'r cais bellach o dan y trothwy yma ac felly ni ofynnir am gyfraniad llecynnau agored.

Materion addysgol

5.28 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

5.29 Wrth ddefnyddio'r fethodoleg safonol fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 6 tŷ gyda'r potensial o gynhyrchu'r nifer canlynol:

- Ysgol Gynradd = 2.4 o blant

5.30 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg nad oes capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Edern ond bod capasiti o fewn Ysgol Uwchradd Botwnnog. Yn benodol:

- Ysgol Edern: Capasiti 63 – Cyfanswm presennol – 69 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024 – 74; Medi 2025 – 68; Medi 2026 - 69.

- Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol - 487 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024- 473; Medi 2025- 464; Medi 2026- 451.

5.31 Gan nad oes lle yn yr Ysgol Gynradd rhaid felly gofyn am gyfraniad ariannol yn unol â pholisi ISA 1 er cwrdd ag anghenion yr Ysgol. Wrth ddefnyddio'r amcanion galw uchod, gellir cyfrifo cyfraniad tybiannol o'r hyn a geisir drwy gytundeb 106 tuag at wella'r ddarpariaeth addysgol

gynradd. Cyfanswm cyfraniad ar sail 2.4 disgybl x £10.096 = **£24,230.40** gyda'r swm yma yn cyfrannu tuag at ofynion penodol yr ysgol.

5.32 Credir felly gan y byddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, mae cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol er mwyn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion isadeiledd

5.33 Mae 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.

5.34 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 fanylion terfynol system ddraenio'r safle a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisiau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am drwydded ar gyfer y system Suds er mwyn sicrhau fod hyn hefyd yn unol a gofynion perthnasol.

5.35 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol, fe yrrwyd llythyr at yr Awdurdod Iechyd Lleol ond ni dderbyniwyd ymateb ganddynt. Ni chredir felly fod tystiolaeth gadarn ar gael yn ymwneud a sefyllfa meddygfeydd lleol ac ni ellir damcaniaethau o ganlyniad ynglŷn â'r sefyllfa gyfredol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.36 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.

6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai sydd yn cynnwys elfen fforddiadwy sydd wedi ei leoli ar safle o fewn ffin datblygu'r pentref. O'r herwydd, credir 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:

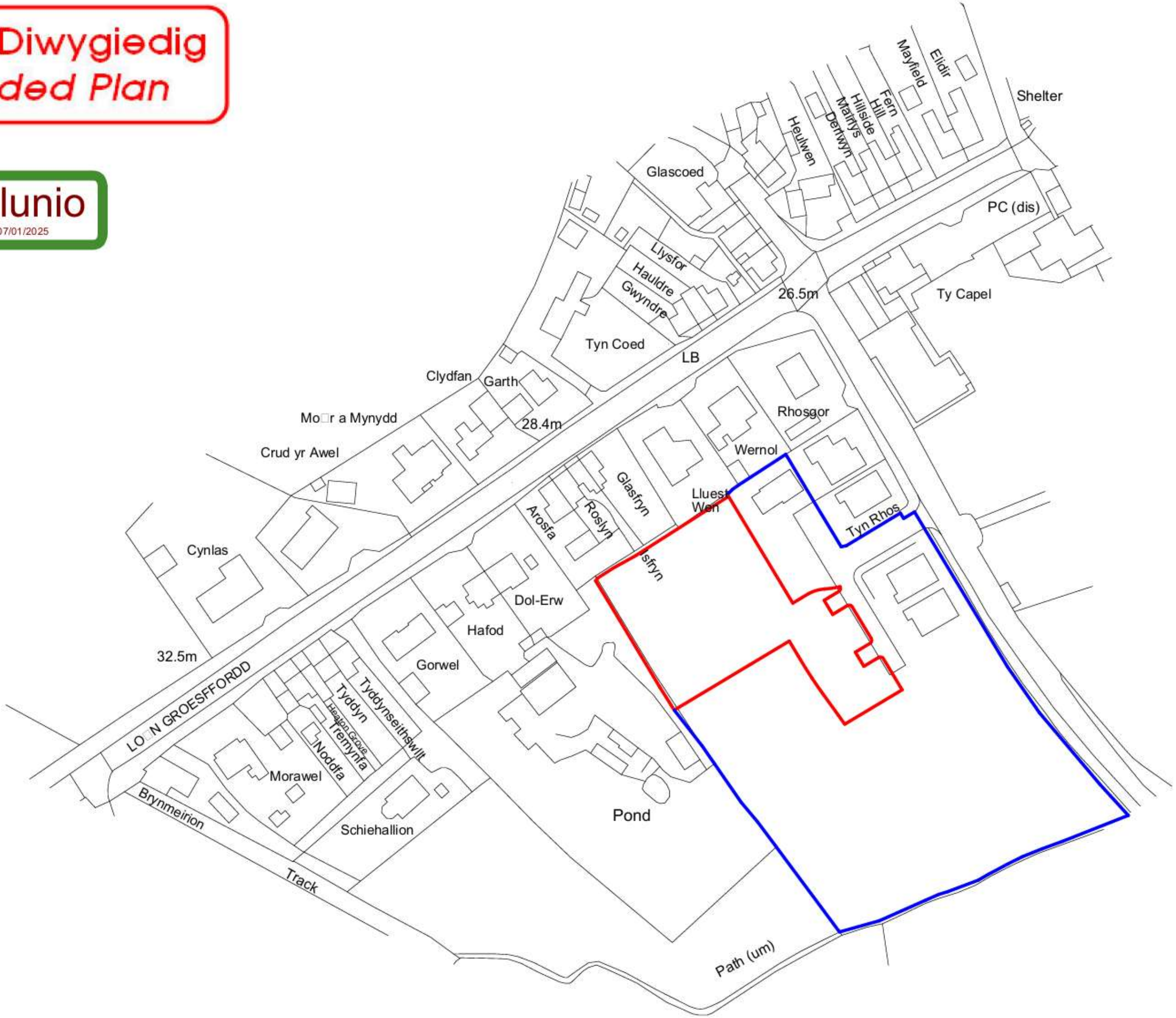
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer cyfraniad addysgol a thy fforddiadwy ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
4. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir yn ymwneud a'r uned fforddiadwy ynghyd a cyfyngu'r gallu i newid neu ychwanegu ffenestri newydd o'r hyn a ganiateir.
5. Amod Dŵr Cymru
6. Amodau Priffyrdd

7. Amodau Bioamrywiaeth
8. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau’r gwaith datblygu
9. Rhaid rhoi enw Cymraeg i’r stad a’r tai unigol.
10. Cyfyngu’r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
11. Tirlunio

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

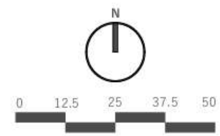


Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2023. All rights reserved. Licence number 100022432

LOCATION PLAN

SCALE: 1 : 1250

PRINTED:		17/12/2024 16:36:34		
REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	SKETCH OPTION ISSUE	13/07/2023	ME	GJ
P2	FIRST ISSUE	09/11/2023	ME	GJ
P3	UPDATED LAYOUT	11/06/2024	MM	GJ
P4	PLANNING UPDATES	17/12/3034	GJ	SS



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:
BORTHWEN EDERN

CLIENT:
SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE:
LOCATION PLAN

PURPOSE OF ISSUE:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
BWE-SAL-01-ZZ-DR-A-0001	P1233
SCALE:	REVISION:
1 : 1250@A3	P4

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

BOUNDARY TREATMENT KEY

- 300mm BALL TOP RAILINGS
- 1.8 TIMBER … GRAVEL BOARD PROVIDED BELOW FENC LOCATION SHOWN ON ENGINEERS LAYOUT
- PROPOSED RETAINING WALL REFER TO ENGINEERS LAYOUT FOR LOCATION AND PROVISION

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	11/06/2024	NM	GI
P2	PLANNING	21/06/2024	TI	GI
P3	PLANNING UPDATES	17/12/2024	GI	SS

SITE - BOUNDARY PLAN

SCALE: 1 : 200

N

1:200 @ A1

saer architects

PROJECT
BORTHWEN EDERN

CLIENT
SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE
PROPOSED BOUNDARY PLAN

DRAWING STATUS	STATUS
PLANNING	S3

DRAWING No	PROJECT No
BWE SAL 01 ZZ DR A 0004	P1233

SCALE	REVISION
As indicated@A1	P3

PROPOSED - SITE PLAN - PHASE 3

SCALE: 1 : 200

Cynllunio

Derbyn - 27/02/2025

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	09/11/2023	ME	GJ
P2	INITIAL UPDATED ISSUE	30/01/2024	TJ	GJ
P3	UPDATED LAYOUT	31/01/2024	TJ	GJ
P4	UPDATED PLAN	22/02/2024	TJ	GJ
P5	UPDATED LAYOUT	11/06/2024	MM	GJ
P6	PLANNING	26/06/2024	TJ	GJ
P7	PLANNING UPDATES	17/12/2024	GJ	SS
P8	KEY ADJUSTED	27/02/2025	GJ	SS

KEY

AFFORDABLE HOUSES

TYPE	AMOUNT	GIF(m2)
5P3B DORMER BUNGALOW	3	99
5P3B HOUSE	2	93
7P4B HOUSE	1	114
Total	6	

BOUNDARY 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

EXTERNAL RAIN WATER COLLECTING BUTTS - 210 LITRE INCLUDING CHILD / WIND RESISTANT LID, TAP FOR WATER DRAW OFF, SUPPORT PLINTH FIXED LEVEL WITH RAIN WATER PIPE.

BINS STORE AREAS - PROVIDE SUFFICIENT AREAS TO STORE 2NO LARGE WHEELIE BINS AND 3NO RECYCLING BOXES.

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

BOUNDARY KEY

SCALE: 1 : 200

N

0 2 4 6 8 10 12m

1:200 @ A1

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 SPECIFICATIONS.

PROJECT: BORTHWEN EDERN

CLIENT: SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE: PROPOSED SITE PLAN

DRAWING STATUS	STATUS
PLANNING	S3

DRAWING No.	PROJECT No.
BWE-SAL-01-ZZ-DR-A-0003	P1233

SCALE	REVISION
As indicated@A1	P8

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	11/06/2024	MM	GJ
P2	PLANNING	26/06/2024	TJ	GJ
P3	PLANNING UPDATES	17/12/2024	GJ	SS

ELEVATION 1
SCALE: 1 : 100

ELEVATION 2
SCALE: 1 : 100

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

saer architects

PROJECT: BORTHWEN EDERN

CLIENT: SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE: PROPOSED SITE ELEVATIONS

DRAWING STATUS	STATUS
PLANNING	S3
DRAWING No: BWE-SAL-01-ZZ-DR-A-0005	PROJECT No: P1233
SCALE: 1 : 100@A1	REVISION: P3

REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK.
P1	FIRST ISSUE	11/06/2024	MM	GJ
P2	PLANNING	24/06/2024	TJ	GJ
P3	PLANNING UPDATES	17/12/2024	GJ	SS

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

Aerial View 1

Aerial View 2

saer architects

www.saer.wales | 01492 473470 | 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:
BORTHWEN EDERN

CLIENT:
SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE:
PROPOSED 3D AERIELS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No: BWE-SAL-01-ZZ-DR-A-0007	PROJECT No: P1233
SCALE: @A1	REVISION: P3

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

PRINTED:		17/12/2024 14:10:48		
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	11/06/2024	MM	GJ
P2	PLANNING	26/06/2024	TJ	GJ
P3	PLANNING UPDATES	17/12/2024	GJ	SS

3D View 1

3D View 3

3D View 2

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. REFER TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT:
BORTHWEN EDERN

CLIENT:
SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE:
PROPOSED 3D VIEWS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
BWE-SAL-01-ZZ-DR-A-0008	P1233
SCALE:	REVISION:
@A1	P3

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

PRINTED:				24/06/2024 16:10:55
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	11/06/2024	MM	GI
P2	PLANNING	24/06/2024	TI	GI

4P2B FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

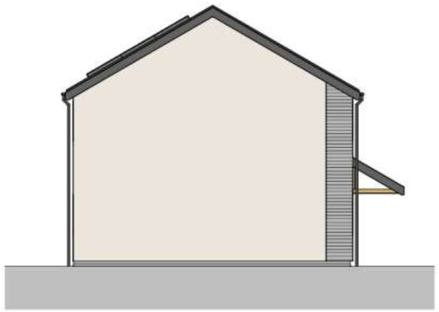
PROPSOED MATERIALS

- OFF WHITE RENDER - WEBER PRAL M (SILVER PEARL)
- MARLEY CEDRAL CEMENT BOARD (PLATINUM GREY)
- SLATE ROOF - SAMACA 49
- GREY BRICK DPC COURSE
- WINDOWS AND DOORS - BLACK UPVC WINDOWS AND COMPOSITE DOORS
- BLACK RAINWATER GOODS, FASCIAS AND SOFITS
- SKY BLUE COMPOSITE DOORS

4P2B GIA (83m²)

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

4P2B GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

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

saer architects

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

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

PROJECT:
BORTHWEN EDERN

CLIENT:
SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE:
4P2B HOUSETYPE PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	**PROJECT No:**
BWE-SAL-03-ZZ-DR-A-0010	P1233
SCALE:	**REVISION:**
1 : 100@A2	P2

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

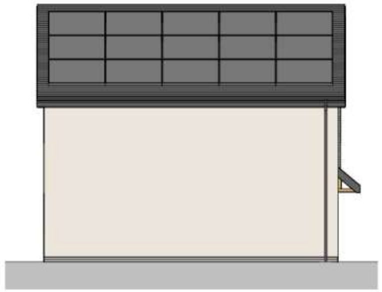
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	11/06/2024	MM	GJ
P2	PLANNING	24/06/2024	TI	GJ

5P3B FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

5P3B GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

PROPSOED MATERIALS

- OFF WHITE RENDER - WEBER PRAL M (SILVER PEARL)
- MARLEY CEDRAL CEMENT BOARD (SKY BLUE)
- SLATE ROOF - SAMACA 49
- GREY BRICK DPC COURSE
- WINDOWS AND DOORS - BLACK UPVC WINDOWS AND COMPOSITE DOORS
- BLACK RAINWATER GOODS, FASCIAS AND SOFITS
- BLUE COMPOSITE DOORS

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

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

saer architects

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

PROJECT:
BORTHWEN EDERN

CLIENT:
SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE:
5P3B HOUSETYPE PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S8
DRAWING No:	PROJECT No:
BWE-SAL-04-ZZ-DR-A-0011	P1233
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A2	P2

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

PRINTED		24/06/2024 14:07:29		
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	11/06/2024	MM	GJ
P2	PLANNING	24/06/2024	TJ	GJ

5P3B FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

5P3B GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION 1
SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION 2
SCALE: 1 : 100

PROPSOED MATERIALS

- OFF WHITE RENDER - WEBER PRAL M (SILVER PEARL)
- MARLEY CEDRAL CEMENT BOARD (SKY BLUE)
- SLATE ROOF - SAMACA 49
- GREY BRICK DPC COURSE
- WINDOWS AND DOORS - BLACK UPVC WINDOWS AND COMPOSITE DOORS
- BLACK RAINWATER GOODS, FASCIAS AND SOFITS
- BLUE COMPOSITE DOORS

5P3B DORMER GIA (99m²)	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	56.7 m²
FIRST FLOOR	42.2 m²
	98.9 m²

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

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

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

PROJECT:
BORTHWEN EDERN

CLIENT:
SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE:
5P3B DORMER BUNGALOW
PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
BWE-SAL-05-ZZ-DR-A-0012	P1233
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A2	P2

Cynllunio
Derbyn - 07/01/2025

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

PRINTED:		24/06/2024 12:55:52		
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	07/06/2024	MM	GJ
P2	PLANNING	24/06/2024	TJ	GJ

7P4B FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

PROPSOED MATERIALS

- OFF WHITE RENDER - WEBER PRAL M (SILVER PEARL)
- MARLEY CEDRAL CEMENT BOARD (SKY BLUE)
- SLATE ROOF - SAMACA 49
- GREY BRICK DPC COURSE
- WINDOWS AND DOORS - BLACK UPVC WINDOWS AND COMPOSITE DOORS
- BLACK RAINWATER GOODS, FASCIAS AND SOFITS
- BLUE COMPOSITE DOORS

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

7P4B GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION 1
SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION 2
SCALE: 1 : 100

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

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

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

PROJECT:
BORTHWEN EDERN

CLIENT:
SBARC PROPERTIES

DRAWING TITLE:
7P4B HOUSETYPE PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
BWE-SAL-07-ZZ-DR-A-0014	P1233
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A2	P2

SBARC

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C24/1058/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**18/12/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Adeiladu 4rh. uned ddiwydiannol newydd a thirlunio allanol cysylltiedig ar Lain C3 ym Mharc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor.**
Lleoliad:	**Parth 3 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd,**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi pedwar adeilad ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Fe fyddai gan bob adeilad ôl troed sy'n mesur tua 24m x 40m ac uchder bondo o 7.2m. Mae hyn yn cyfateb i Arwynebedd Llawr Allanol o 928 metr sgwâr fesul adeilad. Fe fyddai un o'r adeiladau yn cael ei adael fel un uned sengl tra byddai dau ohonynt wedi eu rhannu'n ddwy uned lai gyda'r un arall wedi ei rannu'n bedair uned. Fe fyddai'r adeiladau'n cael eu defnyddio at ddibenion o fewn Dosbarth Defnydd B2 (Diwydiannol cyffredinol)

1.2 Bydd tirweddu caled newydd yn cynnwys:-

- Iardiau gwasanaeth ar gyfer cerbydau nwyddau ar gyfer pob uned.
- Ffordd fynediad o bob un o'r unedau newydd i gysylltu'r rhwydwaith ffyrdd presennol.
- Llefydd parcio ceir, beiciau modur a beiciau ar gyfer pob uned.-
- Cylchrediad palmant i gerddwyr.

Cyflwynwyd cynllun tirlunio meddal gyda'r bwriad o gadw edrychiad naturiol y safle ac ymgorffori'r datblygiad newydd yn ei dirwedd.

1.3 Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin.

1.4 Mae'r safle wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) . Saif hefyd o fewn Parthau Clustogi Henebion Cofrestredig Hengor a Chwrsws Llandygai (CN 153) a Rheilffordd Chwarel y Penrhyn (CN 415).

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

1.6 Fe gyflwynwyd y dogfennau isod i gefnogi'r cais:

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Asesiad Ecolegol
- Adroddiad Draenio
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth
- Datganiad Dull Coedyddiaeth
- Asesiad Trafnidiaeth
- Asesiad Sŵn
- Adroddiad Goleuo Allanol

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu Cynaliadwy

PS 6 : Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS13 : Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 : Rheoli Carbon

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiad cludiant

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

AMG 5 : Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20 : Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

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

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12, 2024

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Heb dderbyn ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig
CADW :	Dim gwrthwynebiad
Uned Bioamrywiaeth :	Heb dderbyn ymateb
Gwarchod y Cyhoedd :	Mae'r ymgeisydd wedi darparu asesiad effaith sŵn fel rhan o'r cais cynllunio. Cynhyrchwyd yr asesiad sŵn gan ADC Acoustics, cyfeirnod ARR/C/3851.01, dyddiedig 22 Hydref 2024 (cyfeirir ato fel yr adroddiad). Nid oes manylion am y math o ddefnydd diwydiannol fydd yr unedau hyn. Pa ddosbarthiad cynllunio fyddai'r unedau? Cafodd yr arolygon safle eu cynnal rhwng 08:00 a 12:00 ac mae wedi nodi bod rhywfaint o sŵn lefel isel o safle adeiladu. A oedd y sŵn hwn drwy gydol y cyfnod monitro? Os felly, byddem wedi rhagdybio y byddai monitro pellach yn cael ei wneud pan nad oedd y sŵn o'r safle adeiladu yn glywadwy? Nid yw'r adroddiad yn nodi ar ba ddiwrnod o'r wythnos y cymerwyd y rhain ac ond wedi datgan bod cyflymder y gwynt yn ddibwys. Beth mae'r awdur yn ei ddosbarthu fel dibwys? A fydd yr unedau yn gweithredu dros benwythnos neu ar sail 24 awr? Mae rhagdybiaethau wedi'u gwneud ar ddeunydd adeiladu'r unedau, sef cladin sylfaenol tebyg i Kingspan a bod y ffenestri to yn un polycarbonad croen sengl gydag ychydig iawn o inswleiddio sain. Nid oes unrhyw fanylion ynglŷn â pha leihad sŵn y byddai'r rhain yn ei ddarparu yn yr adroddiad. Byddai angen darparu manylion llawn o'r deunyddiau inswleiddio sŵn fydd yn cael eu gosod o fewn yr unedau er mwyn sicrhau bod sŵn yn torri allan yn lleihau cymaint â phosib. Gan fod y monitro cefndirol yn cael ei wneud yn y bore yn unig, rhwng 8:00-12:00, ni wyddom beth yw lefelau sŵn cefndir cyn 8:00 ac yn hwyrach yn y prynhawn/nos. Felly, byddem yn argymell cyfyngu oriau gwaith yr unedau i rhwng 8:00am a 18:00 (diwrnod gwaith arferol) yn ystod yr wythnos. Ar gyfer agor ar y penwythnos, byddem angen monitro cefndir pellach dros gyfnod o benwythnosau ar gyfer yr oriau gweithredu arfaethedig. Mae llai o draffig ar ddydd Sul o gymharu â diwrnod o'r wythnos ac felly ni fyddai traffig oriau

brig fel y disgrifiwyd yn yr adroddiad.

Nid yw asesiad BS4142 wedi cynnwys unrhyw sŵn byrbwyll/ysbeidiol fel cywiriad. Os defnyddir larymau bacio, symudiadau HGV, gellir eu hystyried yn fyrbwyll/ysbeidiol. Byddem wedi disgwyl gweld cywiriad yn cael ei osod i gymryd y math hwn o sŵn i ystyriaeth. Gall bacio larymau yn arbennig sefyll allan yn erbyn y lefel gefndir presennol ac felly dylid rhoi cyfrif amdano.

Mae'r adroddiad yn seiliedig ar ragdybiaethau, gan nad oes gan yr ymgynghorydd sŵn fanylion yr union weithrediadau a fydd yn digwydd ym mhob uned. Defnyddiwyd rhagdybiaeth o'r math o offer mecanyddol a fyddai'n cael ei osod yn y cyfrifiadau. Mae Adran 6.2 o'r adroddiad yn darparu cynllun o'r ffynonellau sŵn, mae croesau melyn (pympiau, dadlwytho, offer mecanyddol, intercoms, segura, ac ati). Ar y cynllun mae'n tynnu sylw at leoliad dau adeilad yn unig gyda Mitsubishi PUHZ-RP250YKA wedi'i osod. Nid yw'r adroddiad yn nodi'n glir a ydynt wedi cyfrif am 2 Mitsubishi PUHZ-RP250YKA (unedau aerdymheru) i'w gosod ar bob uned neu dim ond y ddau adeilad.

Gan fod rhagdybiaethau wedi eu gwneud, ac nid ydym yn ymwybodol o ba fath o offer/peiriannau mecanyddol fydd yn cael eu gosod, deunyddiau adeiladu, byddem yn argymell gosod amod yn datgan;

1. Pe bai unrhyw unedau allanol yn cael eu gosod ar unrhyw un o'r unedau rhaid darparu manylion llawn

yr unedau ynghyd ag adroddiad sŵn i ddangos y gall yr unedau gydymffurfio ag amod 2 isod.

2. Bydd yr holl beiriannau ac offer gwasanaeth adeiladu (gan gynnwys unedau aerdymheru ac unrhyw offer trin aer ac ati) yn cael eu lleoli a'u dylunio er mwyn cyrraedd Lefel Graddio (BS4142:2014 neu unrhyw fersiwn dilynol) o -5dB islaw'r sŵn cefndir a fesurwyd lefel (LA90T) a bennir yn y derbynnydd

agosaf sy'n sensitif i sŵn, pan fwriedir i'r gwaith weithredu.

3. Rhaid darparu cynllun inswleiddio sŵn ar gyfer yr unedau i'r Awdurdod cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau er mwyn lleihau sŵn yn torri allan a chydymffurfio â'r amod uchod.

RHESWM: Er mwyn sicrhau bod mwynderau trigolion yn cael eu gwarchod yn sylweddol yn ogystal â mabwysiadu mesurau i leihau lefelau sŵn ac aflonyddwch.

Fel y soniwyd uchod, nid yw'r adroddiad yn glir ar y diwrnod y cymerwyd y mesuriad cefndir. Ar hyn obryd heb ddata cefndirol pellach am gyfnod penwythnos, nid ydym yn ymwybodol o'r lefel bresennol ac felly byddem yn awgrymu nad yw'r safle yn gweithredu

	dros benwythnos hyd nes y bydd monitro pellach yn cael ei wneud. Yn ystod penwythnos, mae trigolion yn tueddu i fod gartref am gyfnodau hirach o'r dydd ac felly byddai'n hanfodol sicrhau nad ydynt yn cael eu haflonyddu gan sŵn o'r safle diwydiannol. Yn enwedig o weithrediad o fewn yr unedau, danfoniadau a larwm bacio. Pe byddai'r caisyn cael ei ganiatáu, byddem yn argymell gosod amodau ar oriau defnydd a danfoniadau: 4. Ni chaiff nwyddau eu cymryd na'u hanfon o'r safle y tu allan i oriau 8:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener. Dim danfoniadau ar benwythnos. 5. Ni chaniateir defnyddio'r unedau y tu allan i'r oriau 8:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener. 6. Ni fydd gwaith adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Banc. Rheswm: i warchod mwynder yr ardal
Adran Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Dŵr Cymru	Gofyn am amod i sicrhau cynllun gwaredu dŵr aflan. Cynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Heb dderbyn ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion ger y safle ac mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

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

hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLl, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

Datblygu Economaidd

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

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

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

5.5 Er yn fawr, fe fyddai’r adeiladau newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai’n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Mae’r cynllun hefyd yn cynnwys cynigion tirlunio a fydd yn cynnwys atgyfnerthu’r sgrinio presennol ac fe fyddai hyn, ynghyd a’r sgrinio naturiol a roddir gan y dirwedd naturiol, yn cuddio’r safle o’r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus. Wrth ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y safle busnes hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.6 Mae'r tai agosaf oddeutu 100m o'r safle ac wrth ystyried bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig, fe gredir ei fod yn anorfod bydd peth sŵn yn deillio ohono. Fe gyflwynwyd Asesiad Sŵn gyda'r cais ac fe nododd hwnnw bod yr hinsawdd sŵn cyffredinol yn cael ei ddominyddu drwyddi draw gan draffig ar yr A5 a'r A55. Roedd rhywfaint o sŵn lefel isel hefyd i'w glywed o bryd i'w gilydd o safle adeiladu cyfagos. Roedd lefelau sŵn cyffredinol a fodelwyd yn seiliedig ar achosion gwaethaf eithaf eithafol. Tybiwyd y byddai cyfnod efelychiadol prysur iawn o 1 awr yn parhau trwy gydol y diwrnod. Mae'r lefelau sŵn a ragwelir yn rhoi *“amcangyfrif cychwynnol”* o *“Effaith isel yn dibynnu ar y cyd-destun”* (fel y'i diffinnir gan BS 4142). Y cyd-destun yn yr achos hwn yw ardal brysur sy'n cael ei dominyddu gan draffig, sef y prif sŵn sy'n debygol o gael ei gynhyrchu gan y safle hwn. Mae Gwarchod y Cyhoedd wedi darparu ymateb ac yn cynnig amodau i’w gosod ar y caniatâd cynllunio er mwyn sicrhau fod mesurau lliniaru sŵn digonol yn cael eu darparu, ynghyd ac oriau gwaith/agor penodol ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais.

5.7 Yn y pendraw, wrth ystyried natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrwydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, ynghyd ac amodau priodol a gynigir gan Warchod y Cyhoedd, ni chredir bydd y busnesau yn y lleoliad hwn yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar fwynderau preswyl. Mae hefyd rheoliadau y tu allan i'r maes cynllunio ar gyfer rheoli sŵn sy'n achosi niwsans cyson i drigolion lleol.

5.8 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu’r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai’r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y

safle na’r gymdogaeth leol wrth ystyried ei ddynodiad fel safle diwydiannol yn y CDLL ac o’r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Materion priffyrdd

5.9 Yn y bôn, fe fyddai’r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac o’r herwydd mae’r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafnidiaeth tebyg i’r hyn a’u rhagwelir. Mae'r lleoliad hefyd wedi ei gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau cerdded a beicio lleol gyda llwybr cyhoeddus yn mynd heibio blaen y safle a Lôn Las Ogwen yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol Bryn Cegin. Mae hefyd arosfan bws ym mhentre’ Llandygai oddeutu 350m i fwrdd. Fe gredir felly bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl o safbwynt gofynion parcio a diogelwch y brifforddd a bod y safle mewn lleoliad hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth yn unol ag amcanion Polisi PS 4 y CDLl.

Bioamrywiaeth

5.10 Fe gyflwynwyd Adroddiad Ecolegol (yn cynnwys Cynllun Seilwaith Gwyrdd) gyda’r cais ynghyd a Chynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Dull Coedyddiaeth. Mae'r rhain yn gosod cyfres o weithredoedd ar gyfer cynnal a gwella bioamrywiaeth ar y safle. Bydd y cynigion tirweddu (gan gynnwys cadw a rheoli glaswelltir mosaig cyfoethog o rywogaethau yn y tymor hir; plannu coed; a phlannu gwrychoedd) ynghyd â darparu nodweddion cynefin ychwanegol ar gyfer bywyd gwyllt (bocsys ystlumod, blychau adar a chloddiau gloÿnnod byw) yn helpu’r datblygiad uchafu buddion bioamrywiaeth ar y safle. Bydd y datblygiad yn sicrhau bod gwytnwch ecolegol yn cael ei gynnal o fewn y dirwedd ehangach, gan warchod, rheoli ac ymestyn ardaloedd o gynefin brithwaith agored a fyddai fel arall yn cael eu colli i olyniaeth naturiol. Bydd coridorau seilwaith gwyrdd yn cael eu cadw o amgylch perimedr y safle, gan gynnwys plannu prysgwydd a fydd yn cydgysylltu â phlanhigion glaswelltir a blannir a'r gwrychoedd newydd. Bydd cynefinoedd pellach yn rhedeg drwy'r safle gan gynnwys glaswelltir ychwanegol, gwrychoedd brodorol a phlannu coed brodorol. O sicrhau y gweithredir y mesurau hyn drwy amod cynllunio priodol fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion Polisi AMG 5 y CDLL sy’n annog cynhigion i warchod, a lle bo’n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

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 12, 2024) 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. Nodir bod arwynebedd llawr unedau'r bwriad tua 3544 medr sgwâr ac felly yn cyrraedd y trothwy ym mhwynt 1a polisi PS1 ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Serch hynny, nid oes yna Ddatganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno er cefnogi’r bwriad. Er bod y Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyfeirio at yr Iaith Gymraeg nid

oes esboniad yma pam nad oes angen Datganiad Ieithyddol. Mae’r ymgeisydd wedi ei hysbysu o’r gofyniad hwn a disgwylir derbyn gwybodaeth cyn dyddiad y Pwyllgor Cynllunio.

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

Materion Treftadaeth

5.14 Mae'r safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol sy'n cynnig cipolwg ar fywyd ym mlynyddoedd olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Derbyniwyd ymateb i’r ymgynghoriad ar y cais hwn gan Cadw ac maent yn cadarnhau, er y bydd y datblygiad arfaethedig yn weladwy o’r henebion cofrestredig o amgylch ac y gallai hyn olygu mân newidiadau gweledol yn y golygfeydd oddi wrthynt, na fydd yn cael unrhyw effaith ar y profiad a geir ohonynt a'r gallu i'w deall a'u gwerthfawrogi. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar leoliadau'r henebion cofrestredig sydd o amgylch. Yn ogystal, mae'r datblygiad o fewn gosodiad Safle Treftadaeth y Byd, fodd bynnag, mae'r rhannau o'r STB a allai fod â golygfeydd o'r datblygiad arfaethedig wedi eu ffurfio o gyswllt trafnidiaeth (Rheilffordd Chwarel y Penrhyn) ac nid yw'r golygfeydd iddo ac oddi yno yn cyfrannu at ei arwyddocâd. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Ar y cyfan fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol yn unol â gofynion polisïau AT 1 ac PS 20 y CDLl fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn yr asedau hyn.

Materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd

5.15 Mae Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes drwy'r broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae o wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwyliedig. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ac fe gadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad (yn ddarostyngedig ar dderbyn cynllun manwl ar gyfer draenio dŵr aflan) ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 100m2 o arwynebedd llawr a bydd angen darparu cais i’r Corff Cymeradwy SDS i’w gymeradwyo cyn dechrau’r gwaith adeiladu.

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

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser

2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau

3. Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad ecolegol / cynllun tirlunio

4. Amod Dŵr Cymru

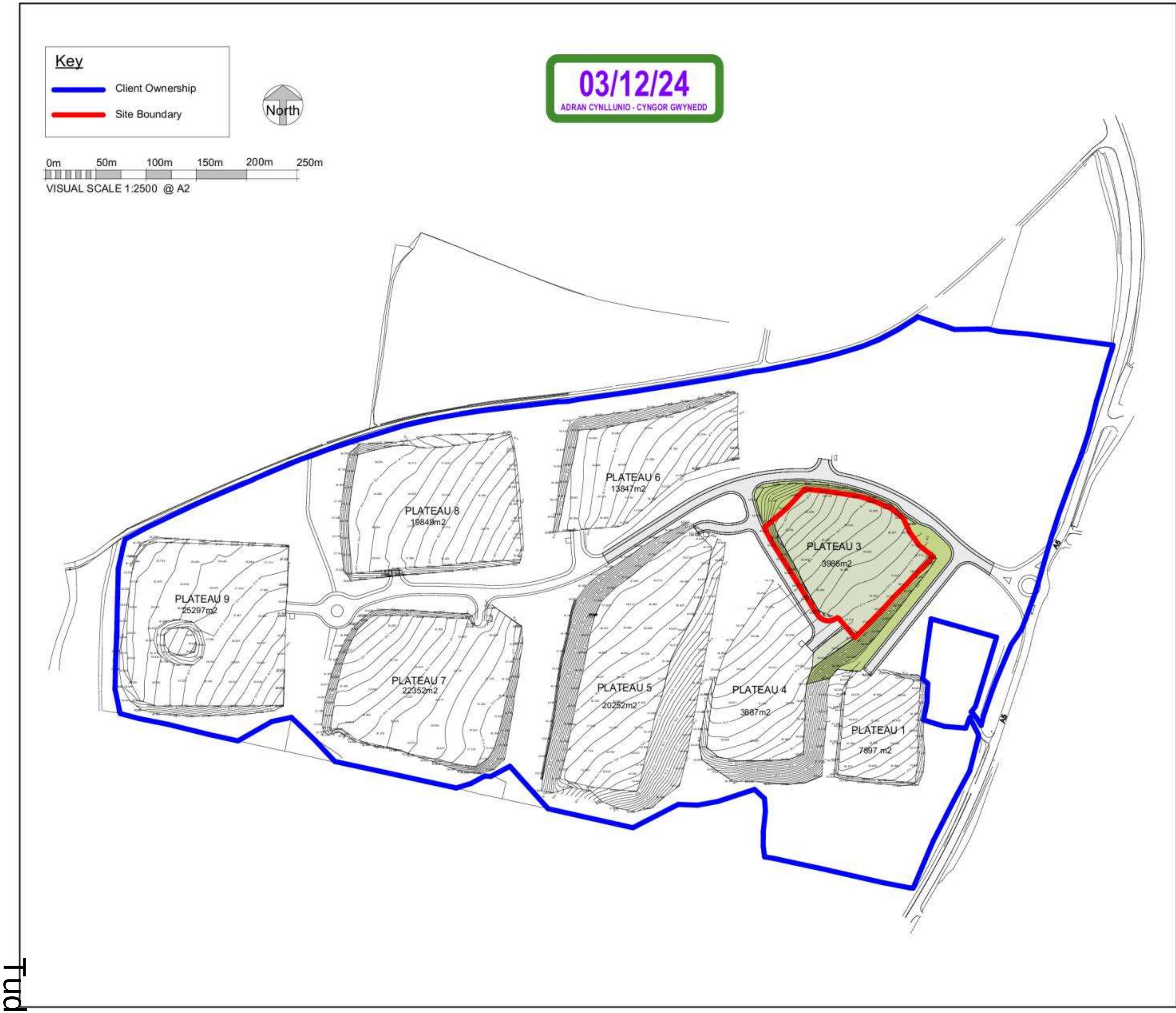
5. Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B2

6. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

7. Amodau Gwarchod y Cyhoedd

<u>Nodiadau</u>

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir



General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client

Welsh Government

Project Title

Parc Bryn Cegin

Sheet Name

Location Plan

Classification | Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 2500@A2	21/08/24	GCM	AJ	Wrexham

Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-ES-XX- DR-A-7000	P01

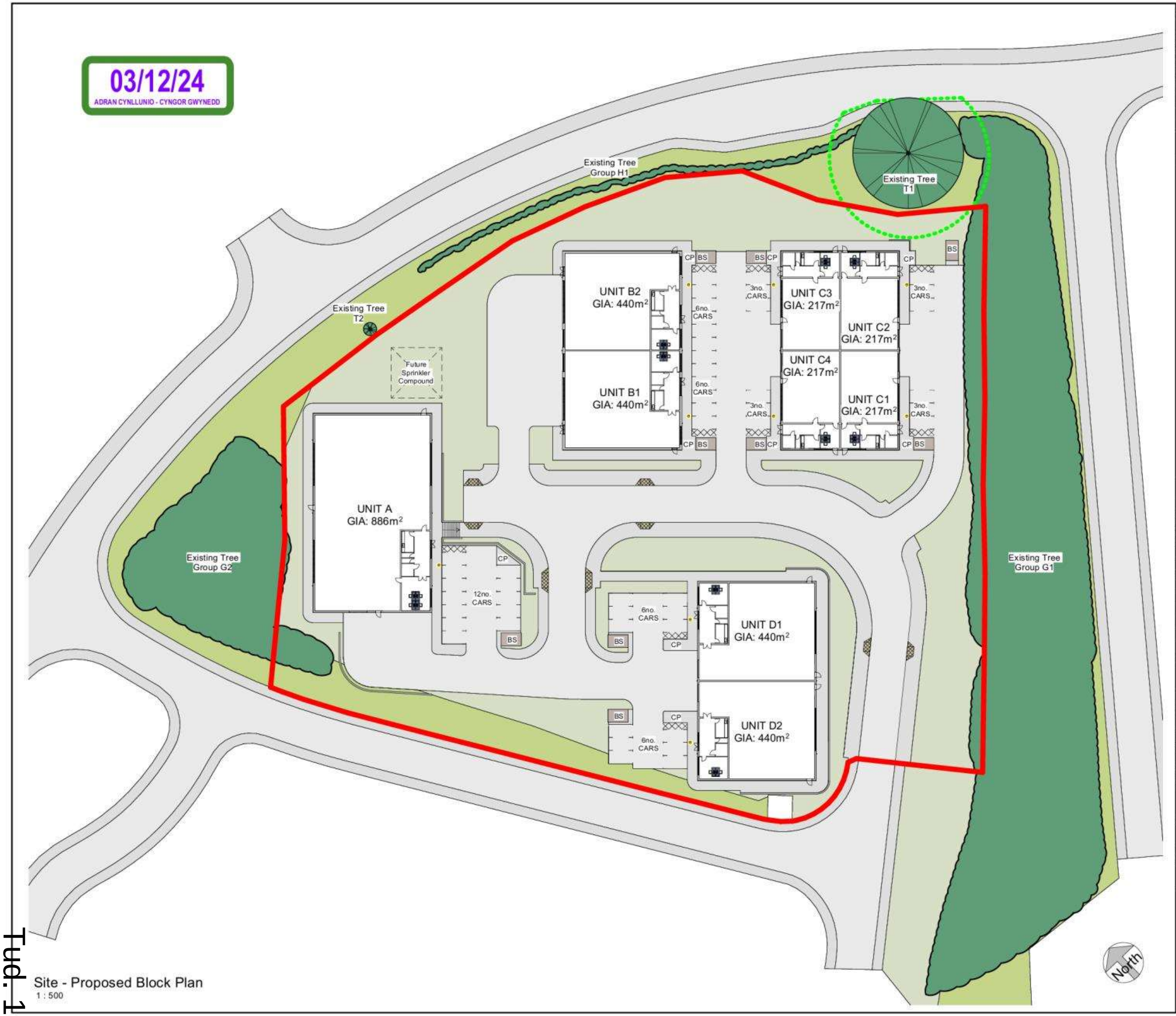
TACP Architects Ltd

Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

TACPArchitects

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



Site - Proposed Block Plan
1 : 500

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

0m 10m 20m 30m 40m 50m

VISUAL SCALE 1:500 @ A2

KEY:

BS	Bin Store
CP	Cycle Parking
e	Electric Vehicle Charger
	Tree Root Protection Zone
1300 / 4800	Motorcycle parking bay / Accessible parking clear area
	Blistered tactile paving, Buff

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Revised internal layouts	GCM	AJ
P02	15/08/24	Updated GIAs for each unit	GCM	AJ
P03	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client
Welsh Government

Project Title
Parc Bryn Cegin

Sheet Name
Proposed Block Plan

Classification

Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
As indicated@A2	08/04/24	GCM	AJ	Wrexham

Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-PS-XX-DR-A-7002	P03

TACP Architects Ltd

Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

TACPArchitects

KEY

General

- Proposed Development Footprint. (Units)

Civil Engineering Details

- Areas of Hardstanding
- Retaining Walls

Landscape Drainage Features

- Existing Ditch
- Existing Gravel Drain

Existing Trees and Vegetation to Remain

- Existing Trees
- Existing Trees, Shrub and Scrub
- Existing Hedging
- Species Rich Wildflower (Area of existing species rich wildflower and grass meadow to remain and be protected during works. (See drawing 114.01.05)

Proposed Trees, Hedges and Vegetation

- Trees (See Annotation and Schedules)
- Ornamental Planting (See Schedule)
- Mixed Species Native Hedging (See Schedules)
- Species Rich Wildflower (Area of ground disturbed by works). Stripped soil, shale and seed bank from the eastern area of the site spread over areas shown to approximate 50mm depth. Seed areas with Over-seeding Schedule on drawing 14.01.04. Areas managed to maintain diversity of wildflower species.
- Wildflower and Grassland Meadow Mixture (EM1 by Emorsgate Seeds)
- Amenity Grass

Tree Root Barrier

- Tree Root Barrier By Green Blue Urban (or similar) to be used to protect existing and proposed services and hard-standing and building foundations. Location and depth of product be continually reviewed and developed up to and during construction phase with engineering and M&E design. Depth of barrier to suit depth of construction, service or foundation.

Rev A: PAC amends	27.11.2024
Project: Parc Bryn Cegin, Bangor	
Drawing Title: Soft Landscape GA Plan (Key to Layouts)	
Scale: A3: 1/1000 A1: 1/500	Date: 21/10/2024
Status: Planning	Drawn: ES Checked: TS
Drawing Number: 114.01.01	Revision: A

above zero

Landscape Design
Landscape Planning
Landscape Management
Public Realm & Green Space

Tel: 01829 759389 email: info@abovezero.co.uk web: www.abovezero.co.uk

Ecological Enhancement Plan

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Butterfly Bank

Bat Box (6)

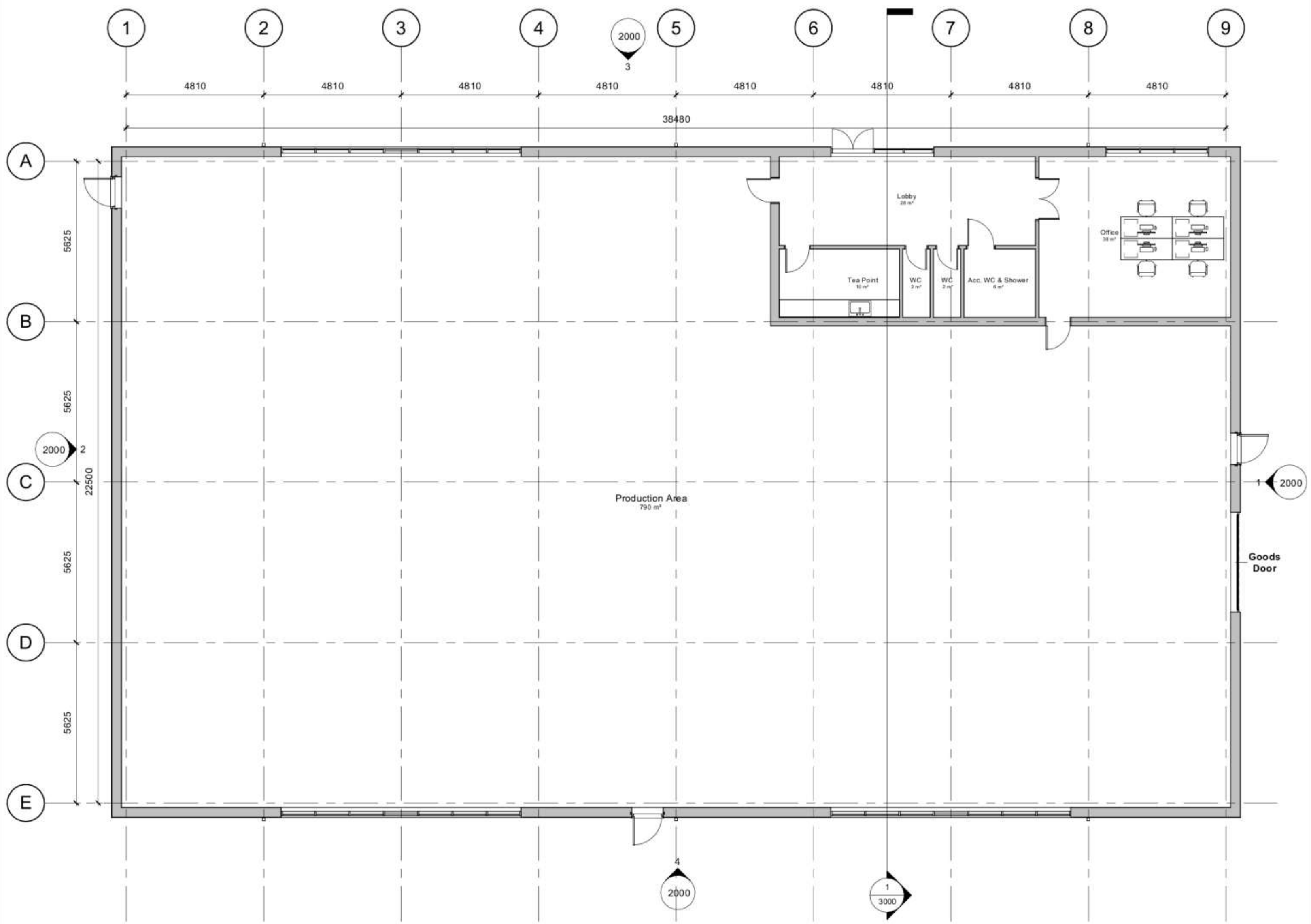
Bird Nest Box (6)

The butterfly banks should be constructed form a medium-coarse aggregate material and should be capped with a layer the existing shale/soil substrate in order to maintain an open, species-rich sward.

Bat and Swift boxes would be installed as a minimum height of 5 m and located immediately beneath the sheltered eaves of the proposed industrial units.

Project: Parc Bryn Cegin, Bangor	
Drawing Title: Ecological Enhancement Plan	
Scale: A3: 1/500 A1: 1/250	Date: 29/10/2024
Status: Planning	Drawn: ES Checked: TS
Drawing Number: 114.01.06	Revision: -

above zero
Landscape Design
Landscape Planning
Landscape Management
Public Realm & Green Space
Tel: 01829 759389 email: info@abovezero.co.uk web: www.abovezero.co.uk



Unit A - Ground Floor Plan
1 : 100

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

0m 2m 4m 6m 8m 10m

VISUAL SCALE 1:100 @ A2

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Modified elevations and internal office layouts	GCM	AJ
P02	11/06/24	Revised internal layouts including acc. shower	GCM	AJ
P03	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client

Welsh Government

Project Title

Parc Bryn Cegin - Unit A

Sheet Name

Unit A - GA Plan - Ground Floor

Classification | Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 100@A2	10/04/24	GCM	AJ	Wrexham

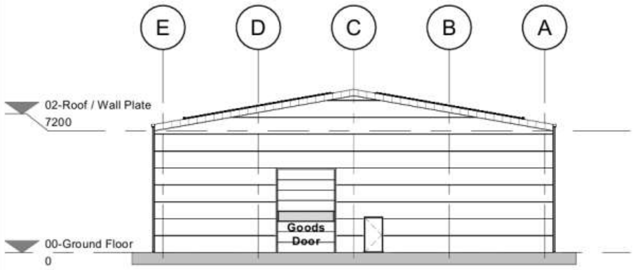
Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-UA00- DR-A-1000	P03

TACP Architects Ltd

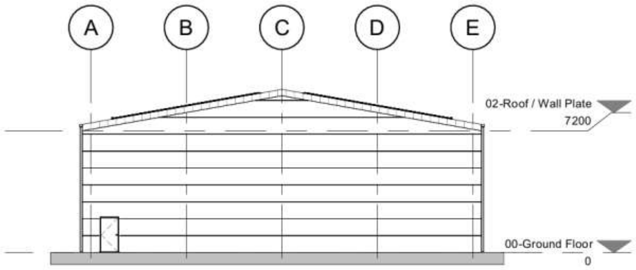
Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

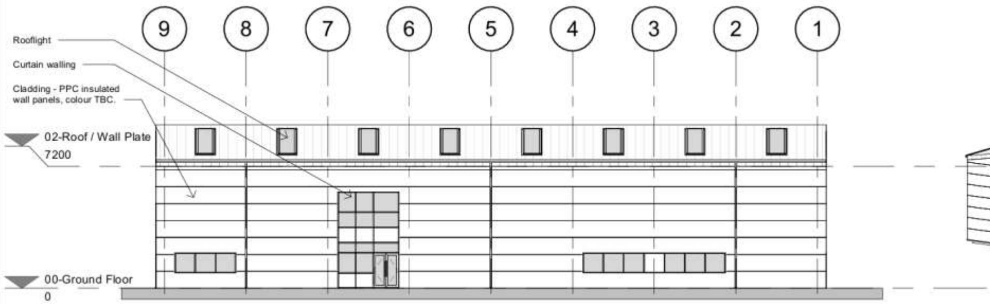
TACPArchitects



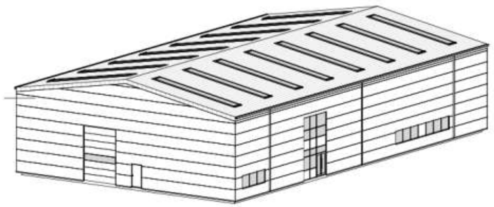
1 South-West
1 : 200



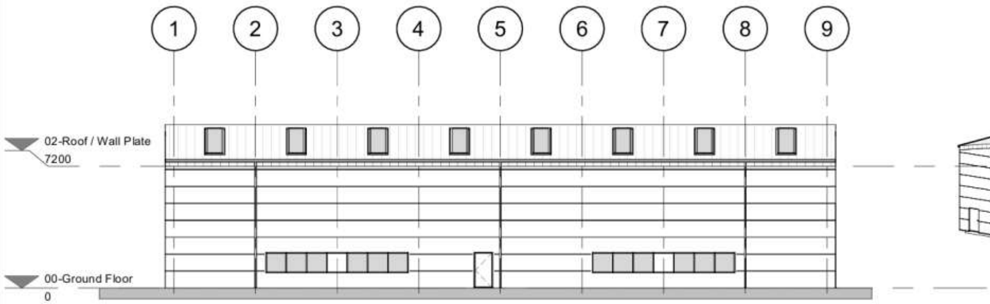
2 North-East
1 : 200



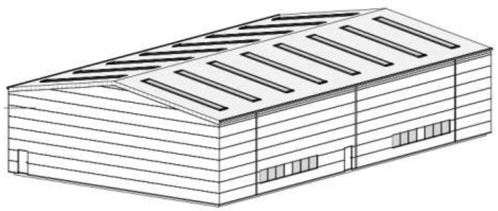
3 South-East
1 : 200



3D View 1



4 North-West
1 : 200



3D View 2

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Modified elevations and internal office layouts	GCM	AJ
P02	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client

Welsh Government

Project Title

Parc Bryn Cegin - Unit A

Sheet Name

Unit A - GA Elevations

Classification | Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 200@A2	10/04/24	GCM	AJ	Wrexham

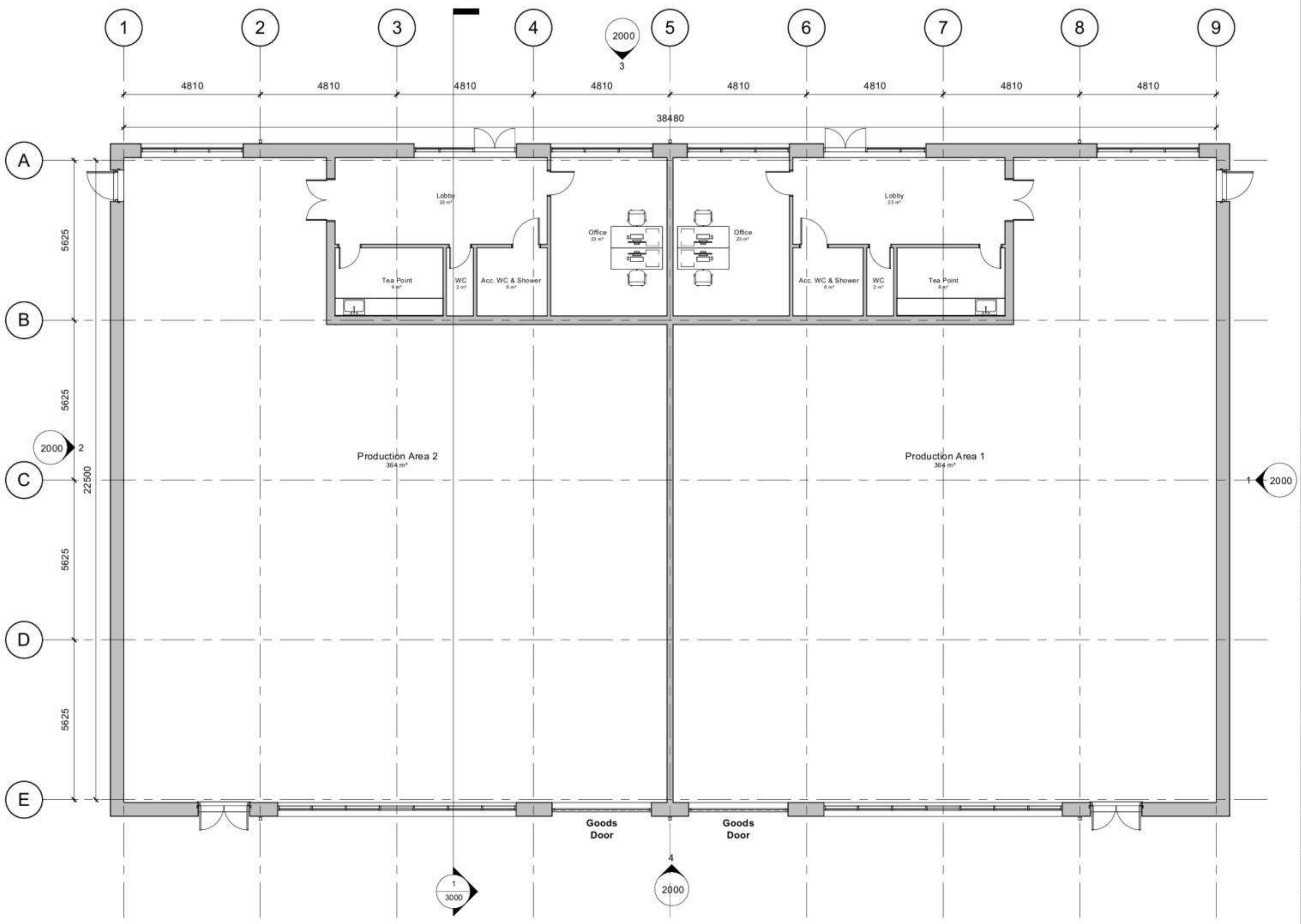
Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-UAXX- DR-A-2000	P02

TACP Architects Ltd

Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

TACPArchitects



Unit B - Ground Floor Plan
1 : 100

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

0m 2m 4m 6m 8m 10m
VISUAL SCALE 1:100 @ A2

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Modified elevations and internal office layouts	GCM	AJ
P02	11/06/24	Revised internal layouts including acc. shower	GCM	AJ
P03	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client
Welsh Government

Project Title
Parc Bryn Cegin - Unit B

Sheet Name
Unit B - GA Plan - Ground Floor

Classification
Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 100@A2	10/04/24	GCM	AJ	Wrexham

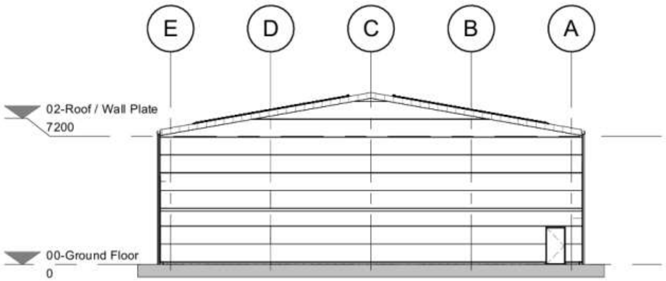
Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-UB-00- DR-A-1000	P03

TACP Architects Ltd

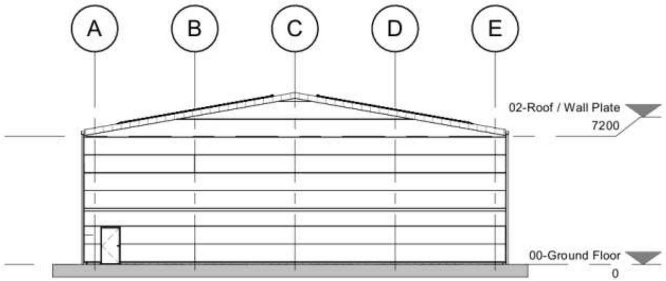
Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

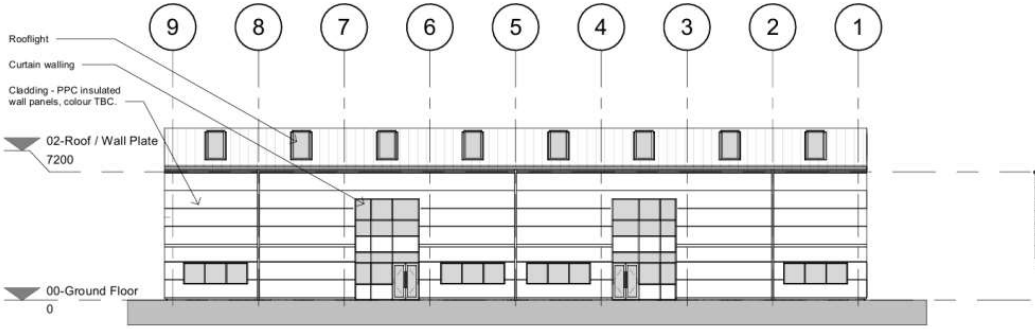
TACPArchitects



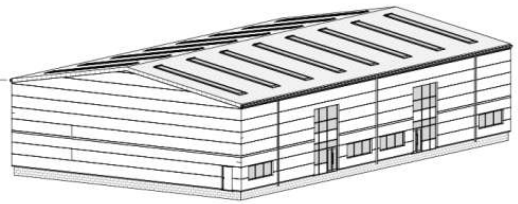
1 South-West
1 : 200



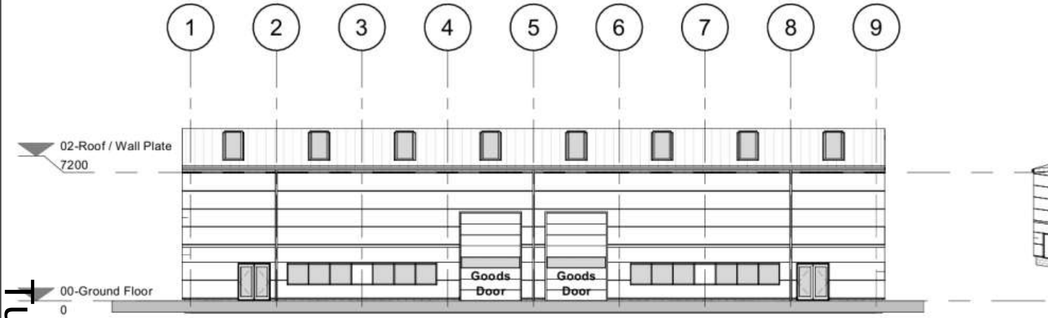
2 North-East
1 : 200



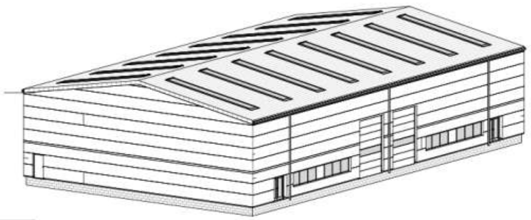
3 South-East
1 : 200



3D View 1



4 North-West
1 : 200



3D View 2

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Modified elevations and internal office layouts	GCM	AJ
P02	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client

Welsh Government

Project Title

Parc Bryn Cegin - Unit B

Sheet Name

Unit B - GA Elevations

Classification

Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 200@A2	10/04/24	GCM	AJ	Wrexham

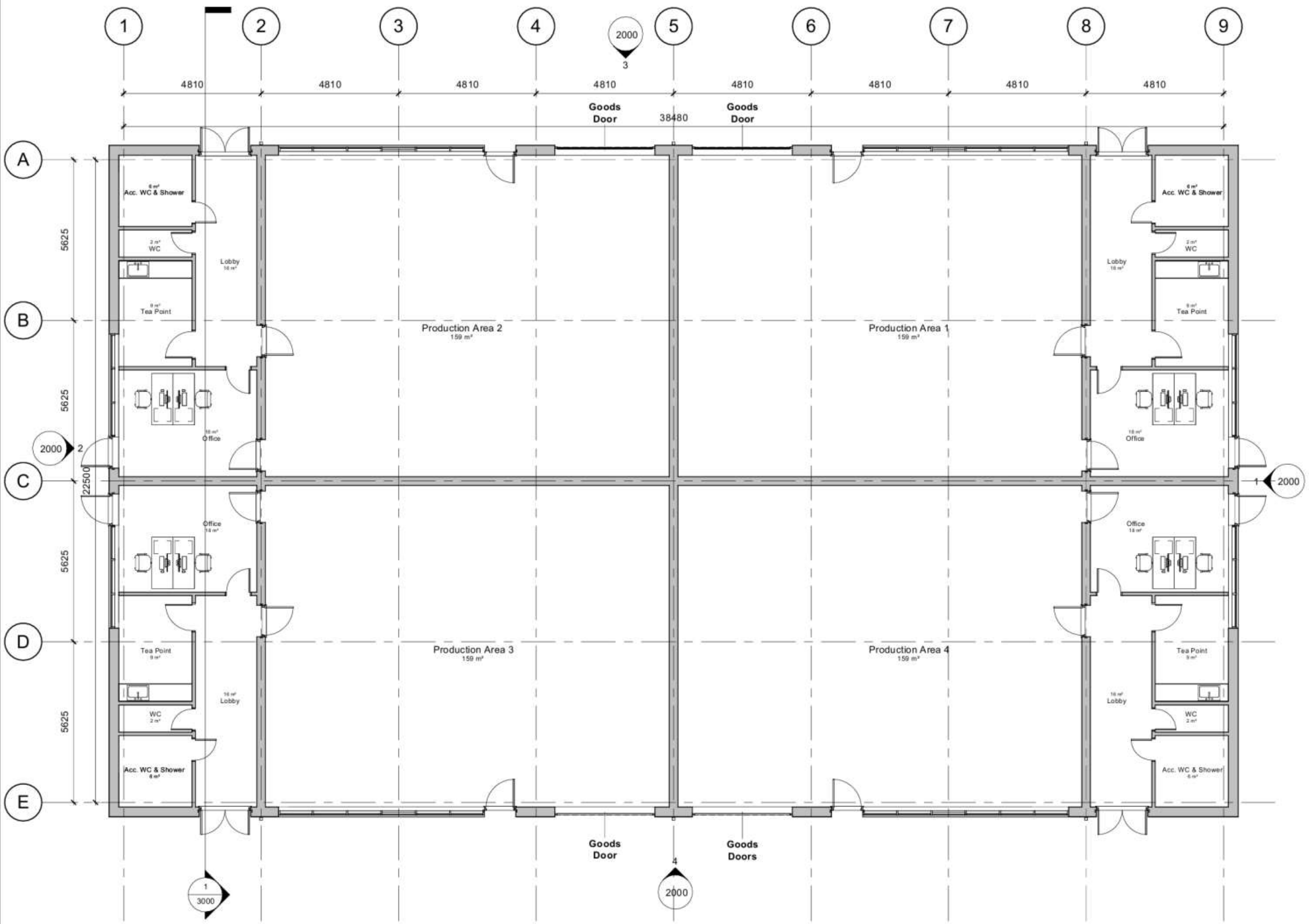
Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-UB-XX- DR-A-2000	P02

TACP Architects Ltd

Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

TACPArchitects



Unit C - Ground Floor Plan
1 : 100

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

0m 2m 4m 6m 8m 10m
VISUAL SCALE 1:100 @ A2

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Modified elevations and internal office layouts	GCM	AJ
P02	11/06/24	Revised internal layouts including acc. shower	GCM	AJ
P03	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client
Welsh Government

Project Title
Parc Bryn Cegin - Unit C

Sheet Name
Unit C - GA Plan - Ground Floor

Classification

Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 100@A2	10/04/24	GCM	AJ	Wrexham

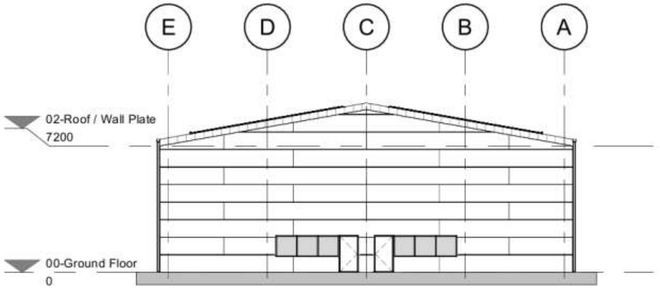
Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-UC00- DR-A-1000	P03

TACP Architects Ltd

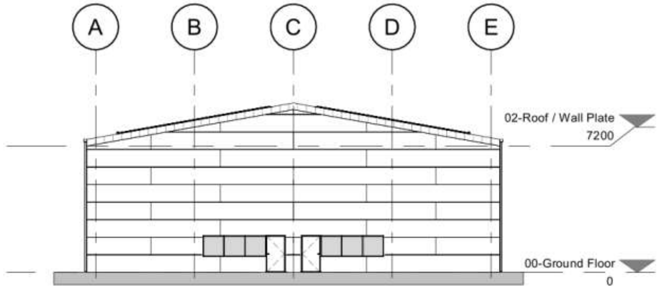
Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

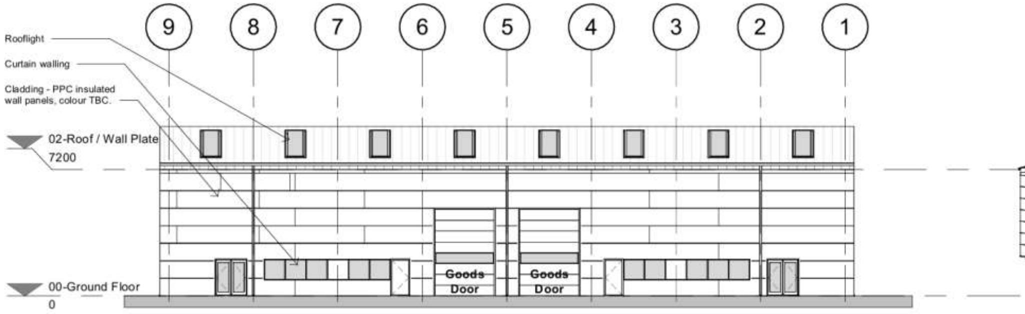
TACPArchitects



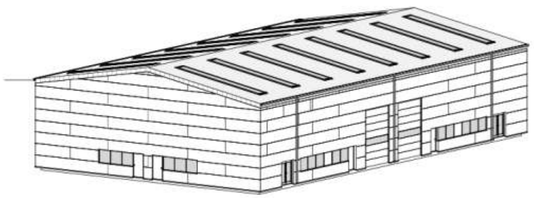
1 South-West
1 : 200



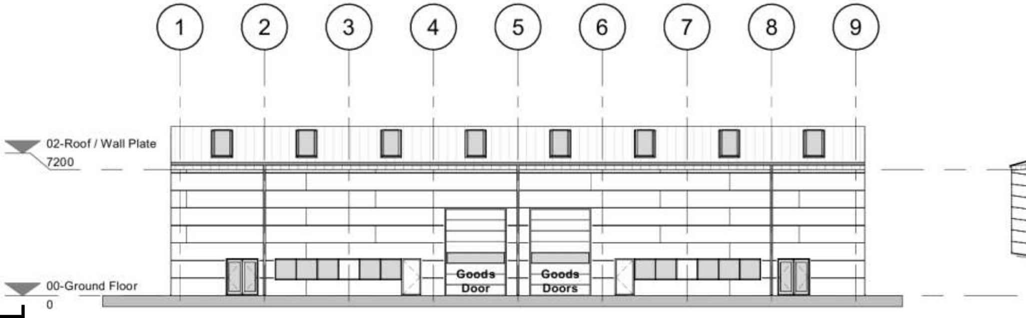
2 North-East
1 : 200



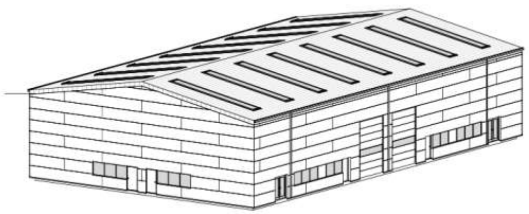
3 South-East
1 : 200



3D View 1



4 North-West
1 : 200



3D View 2

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Modified elevations and internal office layouts	GCM	AJ
P02	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client

Welsh Government

Project Title

Parc Bryn Cegin - Unit C

Sheet Name

Unit C - GA Elevations

Classification

Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 200@A2	10/04/24	GCM	AJ	Wrexham

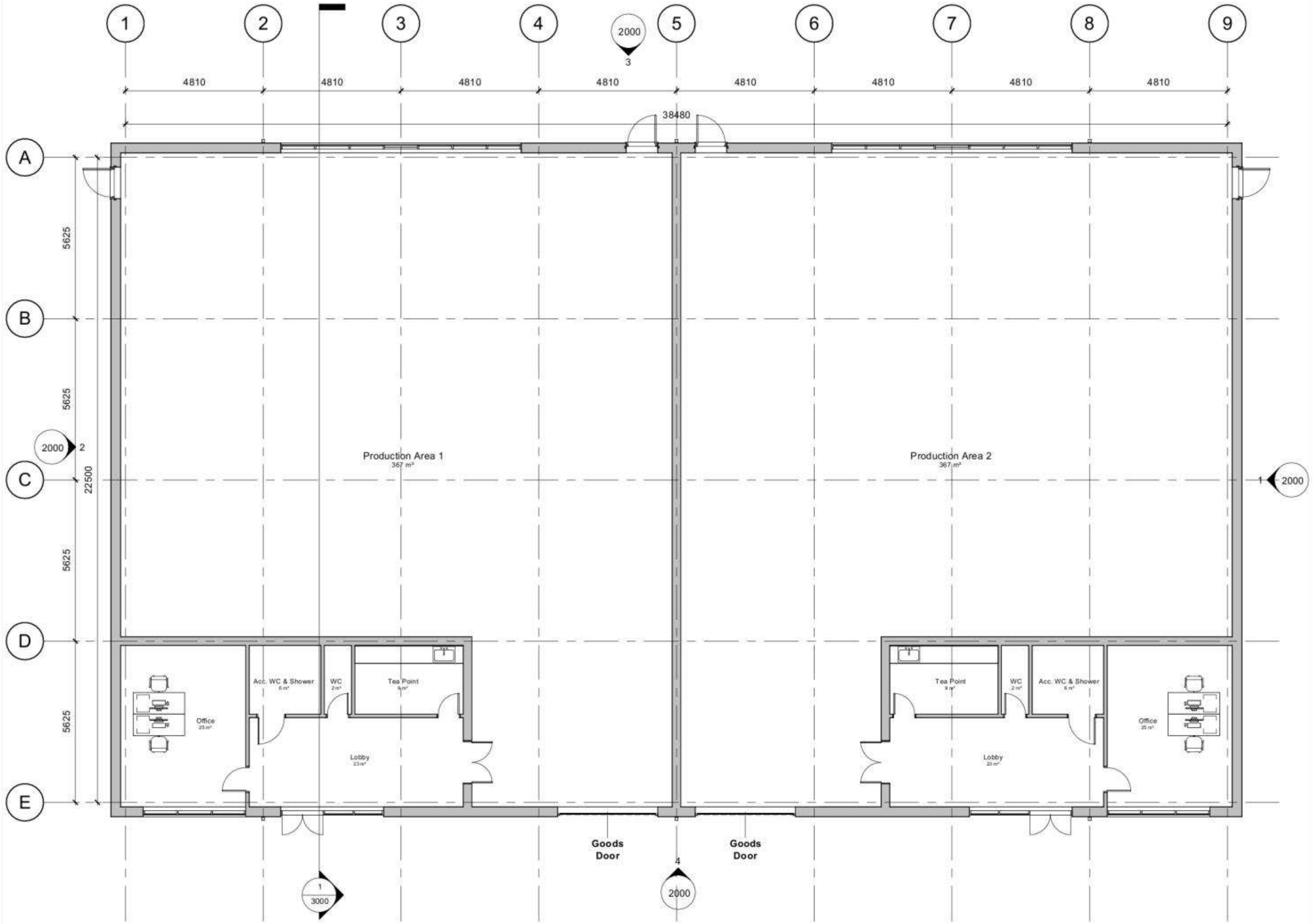
Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-UC-XX- DR-A-2000	P02

TACP Architects Ltd

Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

TACPArchitects



Unit D - Ground Floor Plan
1 : 100

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

0m 2m 4m 6m 8m 10m
VISUAL SCALE 1:100 @ A2

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Modified elevations and internal office layouts	GCM	AJ
P02	11/06/24	Revised internal layouts including acc. shower	GCM	AJ
P03	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client
Welsh Government

Project Title
Parc Bryn Cegin - Unit D

Sheet Name
Unit D - GA Plan - Ground Floor

Classification | Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 100@A2	10/04/24	GCM	AJ	Wrexham

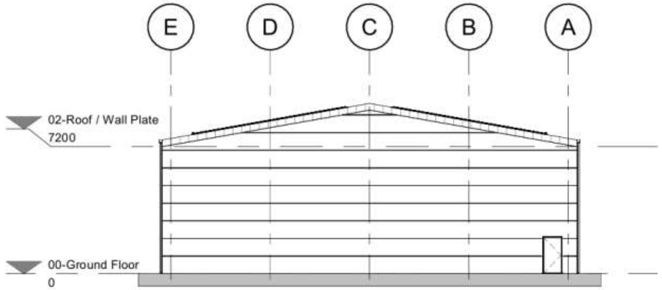
Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-UD00- DR-A-1000	P03

TACP Architects Ltd

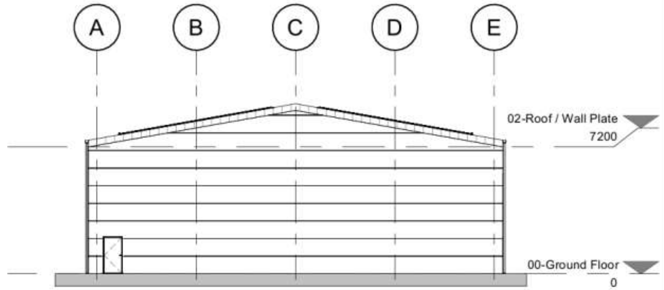
Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

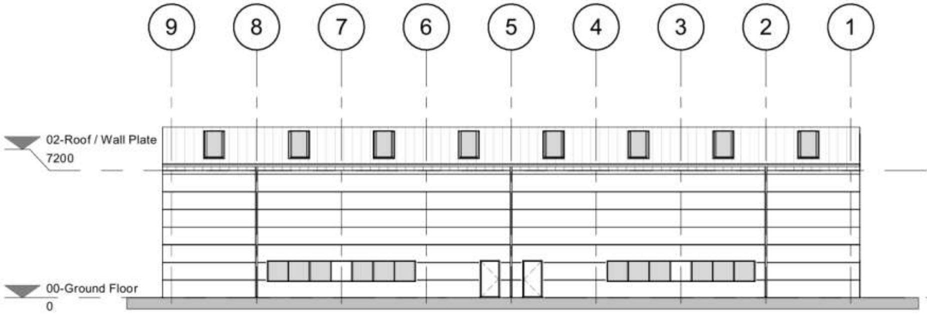
TACPArchitects



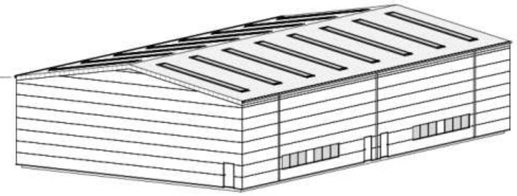
1 South-West
1 : 200



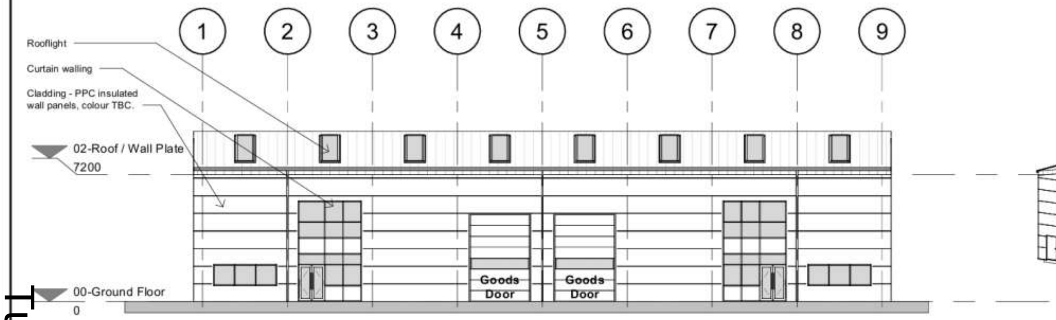
2 North-East
1 : 200



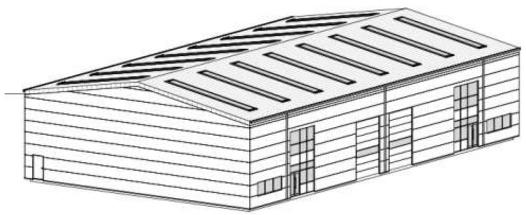
3 South-East
1 : 200



3D View 1



4 North-West
1 : 200



3D View 2

General Notes

1. Contractor to verify all dimensions and check level datums on site
2. All of the designs are the sole property of TACP Architects Ltd and may not be used without their written agreement
3. All prints, specifications and their copyright are the property of TACP Architects Ltd
4. Do not scale off drawings except for Planning purposes.
5. All dimensions shall be checked on site before commencement of shop drawings, manufacture and all discrepancies must be reported to TACP Architects Ltd

03/12/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Revisions

Rev	Date	Description	By	Check
P01	16/04/24	Modified elevations and internal office layouts	GCM	AJ
P02	08/10/24	Issued for Planning	GCM	AJ

Client

Welsh Government

Project Title

Parc Bryn Cegin - Unit D

Sheet Name

Unit D - GA Elevations

Classification

Status

Scale	Date	Drawn By	Checked By	Office
1 : 200@A2	10/04/24	GCM	AJ	Wrexham

Job Number	Project•Originator•Zone•Level•Type•Role•Number	Revision
23035	PBC-TACP-UDXX- DR-A-2000	P02

TACP Architects Ltd

Pembroke House
Ellice Way, Wrexham Technology Park,
Wrexham, LL13 7YT
01978 291161

admin@tacparchitects.co.uk
www.tacparchitects.co.uk

TACPArchitects