



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 28AIN EBRILL, 2025

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core//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 17 Ebrill 2025)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Elin Hywel
Olaf Cai Larsen
Gareth A Roberts
John Pughe

Delyth Lloyd Griffiths
Gareth Tudor Jones
Edgar Wyn Owen
Huw Rowlands
Berwyn Parry Jones

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes
John Pughe Roberts

Anne Lloyd-Jones
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

7 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 24ain o Fawrth 2025 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C18/0767/16/LL TIR YN COED WERN, GLASINFRYN, BANGOR, LL57 4BE 17 - 69

Datblygiad llety gwyliau (cynllun diwygiedig) sy'n golygu:-

- Gosod sylfeini ar gyfer cabannau gyda decio cysylltiedig.
- Gosod sylfeini ar gyfer podiau glampio.
- Seilwaith cysylltiedig i gynnwys ffyrdd mewnol, mannau parcio, systemau draenio cynaliadwy ynghyd a draenio dwr aflan.
- Tirlunio meddal a chaled gan gynnwys torri rhai coed, cadw coed ac ymgymryd a gwelliannau i'r goedlan presennol.
- Codi derbynfa/adeilad gwerthiant ynghyd ac ail-orchuddio'r adeilad presennol a'i ddefnyddio fel hwb *e-beicio* gyda pwyntiau gwefru trydan.

AELOD LLEOL: Cyngorydd Beca Roberts

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.2 CAIS RHIF C25/0046/20/LL 79 FFORDD GLYDER, Y FELINHELI, GWYNEDD, LL56 4QX 70 - 87

Newid defnydd o Prif Gartref (C3) i Ddefnydd Cymysg- Ail Gartref (5) a Llety Gwyliau tymor byr (C6)

AELODAU LLEOL: Cyngorydd Iwan Huws a'r Cyngorydd Sasha Williams

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.3 CAIS RHIF C24/0072/02/LL TIR GERLLAW PANDY, CORRIS, 88 - 130
SY20 9RJ**

Cynllun arallgyfeirio fferm ar gyfer gosod 5 uned llety gwyliau ar y tir

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Pughe Roberts

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.4 CAIS RHIF C24/0297/19/LL CYN SAFLE GWAITH BRICS SEIONT, 131 - 214
FFORDD FELIN SEIONT, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2YL**

Cais am ardal ailgylchu deunyddiau ar gyfer gwastraff adeiladu, dymchwel a phriddoedd, codi adeilad peiriannau ailgylchu, offer paratoi concrid parod, creu mynediad gerbydol newydd a llwybrau cludo mewnol, creu ardaloedd storio dŵr llifogydd, newid defnydd tir yn ôl-weithredol ar gyfer storio cyffredinol (Dosbarth Defnydd B8) sy'n cynnwys prosesu, llifio a phacio deunydd mwynau a chadw adeilad gweithdy, cabanau a pharcio cysylltiedig

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Cai Larsen, Dewi Jones, Menna Trenholme a Gareth Coj Parry

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.5 CAIS RHIF C22/0637/32/LL TIR GER STAD CONGL MEINCIAU, 215 - 241
BOTWNNOG, PWLLHELI, LL53 8RA**

Cais llawn ar gyfer datblygiad yn cynnwys 8 tŷ fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol ar safle eithrio gwledig (cam 1 o 2)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.6 CAIS RHIF C24/1100/15/LL COMPTON HOUSE, STRYD FAWR, 242 - 262
LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4EU**

Newid defnydd 5 fflat preswyl (C3) i 5 uned llety gwyliau tymor byr (C6)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gwilym Evans

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.7 CAIS RHIF C24/1026/08/LL HEN GAEAU CHWARAE COOKES, 263 - 288
FFORDD YR ORSAF , PENRHYNDEUDRAETH, LL48 6LT**

Cais ar gyfer lleoli tryc bwyd gyda chyfleusterau toiledau cyhoeddus a

llecynnau picnic. Cadw llain caled ar gyfer parcio ceir a llwybr mynediad.
Adeiladu 20 o siediau rhandir.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Meryl Roberts

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.8 CAIS RHIF C24/0922/14/LL PLOT C6, STÂD DDIWYDIANOL 289 - 323
CIBYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2BD**

Cais llawn ar gyfer creu 'depot' yn cynnwys swyddfeydd, gweithdy,
adeiladau ar gyfer storio ynghyd a gwaith cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

PWYLLGOR CYNLLUNIO Mawrth 24ain 2025

Presenoldeb

Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards

Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

Cynghorwyr:

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

Swyddogion:

Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweeney (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu), Robyn Jones (Swyddog Monitro) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth T Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr Aelod canlynol ei bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 cais rhif C23/0671/45/AM ac eitem 5.2 cais rhif C23/0673/45/AM 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 Fawrth 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 C23/0671/45/AM

Tir oddi ar Caernarfon Road, Western Plot, Pwllheli, LL53 5LF

Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais amlinellol oedd dan sylw i godi 12 tŷ preswyl ym Mhwlheli ar ddarn o dir rhwng garej Glan y Don ac archfarchnad Aldi. Eglurwyd, er nad oedd cynlluniau manwl na thirlunio yn rhan o'r cais bod angen ystyried egwyddor y bwriad ynghyd a manylion y fynedfa. Pe byddai'r cais yn llwyddo, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais arall i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl.

O safbwynt egwyddor y bwriad, ystyriwyd bod datblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan fod y tir o fewn ffin datblygu Pwllheli ac wedi cael ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y CDLI. Ystyriwyd bod y dwysedd datblygu a gynigiwyd yn dderbyniol o ystyried lefelau'r safle, yr angen i warchod bioamrywiaeth ynghyd ar angen i ddarparu sustem draenio gynaliadwy a llecyn chwarae agored.

Cyfeiriwyd at ffigyrau tai Pwllheli gan egluro bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai ble disgwyliid 150 o dai newydd, er derbyn na fydd 150 yn bosib oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a phresenoldeb archfarchnad Aldi. Mynegwyd bod Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 uned neu fwy (ar gyfer Pwllheli gofynnwyd am gyfraniad o 30%), ond amlygwyd nad oedd y cais yn cynnig unrhyw unedau fforddiadwy. Adroddwyd bod cais archfarchnad Aldi wedi ei ganiatáu ar y safle gan nad oedd yn hyfyw i adeiladau tai yno, ac er bod rhywfaint o waith gwella isadeiledd wedi gwella'r sefyllfa bod tystiolaeth yn yr asesiad hyfywedd yn amlygu nad yw'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy.

Ategwyd, wedi asesu gwybodaeth asesiad hyfywedd a gyflwynwyd gyda'r cais yn unol a gofynion meini prawf polisi TAI 15, nid oedd sail i wrthwynebu'r ffigyrau na'r casgliad o beidio cynnig tai fforddiadwy. O ganlyniad, ystyriwyd nad yw diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy yn rheswm dilys i wrthod y cais. Cyfeiriwyd hefyd at y bwriad i osod amod i sicrhau defnydd C3 o'r unedau fel eu bod i gyd yn dai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa - ni fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal.

Er yn sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oedd sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg, ystyriwyd, gyda'r tai yn dai parhaol byddai'r teuluoedd a fyddai'n debygol o feddiannu'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. Ategwyd bod capasiti digonol o fewn ysgolion lleol i ymdopi gydag unrhyw blant ychwanegol fyddai'n byw yn y tai. Nodwyd bod y Datganiad Iaith a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bod bwriad gwneud defnydd o arwyddion a hysbysebu dwyieithog - bydd modd amodi hyn.

O safbwynt effaith gweledol, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant sydd erbyn hyn ar ddarn o dir rhwng busnesau presennol ac ardal lle gwelir amrywiol ddefnyddiau tai; o ganlyniad, ystyriwyd na fyddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o le. Yn ychwanegol, oherwydd lleoliad y safle mewn perthynas â thai eraill yn yr ardal ynghyd a'r lefelau tir, byddai'n annhebygol i'r datblygiad effeithio ar fwynderau preswyl. Cyfeiriwyd at effaith datblygiadau eraill, ynghyd ag effaith y lôn ar feddianwyr y tai newydd o safbwynt sŵn ac aflonyddwch ac ategwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon y byddai modd gosod amodau i warchod mwynderau preswylwyr y tai o ystyried yr asesiad sŵn a dderbyniwyd fel rhan o'r cais. Nodwyd hefyd bod modd gosod amodau i sicrhau mynedfa ddiogel, ymchwiliadau archeolegol, mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth a chynllun draenio tir.

Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Mai cais amlinellol oedd dan sylw i benderfynu egwyddor y bwriad a'r fynedfa
 - Bod manylion dangosol wedi eu cynnwys

- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai. Er bod y safle, yn ei gyfanrwydd yn wreiddiol ar gyfer tai, yn anhyfyw, bod cymeradwyo cais Aldi wedi sicrhau isadeiledd a mynediad
- Bod 12 tŷ yn rhan o'r cais
- Bod y tai at ddefnydd C3 = defnydd prif gartref.
- Astudiaethau hyfywdra wedi eu cwblhau – nid oes posib cynnwys tai fforddiadwy yn y cynllun
- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 150 o dai gyda 36 erbyn hyn yn debygol o gael eu datblygu (cais 5.1 a 5.2); Cynhaliwyd asesiad iaith ar gyfer y 150 a daethpwyd i'r casgliad 'dim effaith'
- Bod 14 tŷ fforddiadwy wedi eu hadeiladu ar safle Cae Hoci oedd yn mynd a ffigyrau Pwllheli am dai fforddiadwy tu hwnt i ofynion y CDLI

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

- Er yn gais am 12 tŷ – nid oedd tai fforddiadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun
- Derbyn bod safleoedd adeiladu yn brin o ystyried y tirlun, y mor ar potensial o lifogydd ac yn croesawu ymdrechion datblygwyr i ddatblygu tai i ymateb i'r angen
- Bod 60 o geisiadau Tai Teg yn Pwllheli
- Siom eithriadaol nad oes tai fforddiadwy wedi eu cynnwys yn y bwriad a bod y tai sydd wedi eu bwriadu allan o gyrraedd fforddiadwyedd pobl leol
- Pryder pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, ni fydd rheolaeth dros y math o dai fydd yn cael eu hadeiladu
- Cais Aldi wedi ei ganiatau i sicrhau isadeiledd i adeiladu tai, ond y bwriad yn parhau yn anhyfwy i dai fforddiadwy
- Pwllheli yn gymuned gref, wedi ail afael yn ei diwylliant a'r dref yn datblygu
- Byddai'r tai (yn y ddau safle) yn cael effaith ar y bobl leol, y gymuned a'r iaith Gymraeg
- Er yr angen am dai, y tai yma yn anghywir. Nid ydynt yn gwneud lles i'r ardal nac i gymuned Pwllheli
- Yn methu cefnogi'r cais gan nad oedd yn cynnwys tai fforddiadwy

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio y cais fel bod modd cael mwy o wybodaeth:

- Datganiad iaith annigonol. Dim ond un datganiad oedd wedi ei gyflwyno ar gyfer y ddau gais - cais rhif C23/0671/45/AM (Caernarfon Road, Western Plot) a chais C23/0673/45/AM (Caernarfon Road, Eastern Plot)
- Angen ystyried cael tai fforddiadwy ynghlwm â'r cynllun

Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod swyddogion wedi cyfarch yr holl faterion perthnasol, ond yn mynegi parodrwydd i ystyried yr elfen hyfywdra er nad oedd tystiolaeth bellach i'w gael.

Pleidleisiwyd ar y cynnig. Disgynnodd y cynnig

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

Rhesymau:

- Y cais yn groes i bolisi PS1 - dim prawf na fydd effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg - anodd gwneud hynny heb wybod nifer a maint y tai
- Yn groes i bolisi Tai 15 – bod 30% o dai newydd yn Pwllheli i fod yn dai fforddiadwy. Derbyn mai mater hyfywdra ydi'r rheswm, oedd y safle gwreiddiol i fod i gynnig 45 tŷ fforddiadwy. Dim un yn cael ei gynnig rŵan.

- Yn groes i bolisi PCYFF 2 pwynt 3 – gwneud y defnydd gorau o dir. Niferoedd isel iawn o dai sydd yn cael eu cynnig yma
- Yn groes i bolisi Tai 8 – cydbwysedd tai - angen i bob datblygiad newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai, e.e, darparu cymaint a phosib o dai fforddiadwy

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

- Derbyn yr esboniad dros y methiannau i gydymffurfio, ond siawns bod posib cydymffurfio â rhai o'r polisiau
- Bod Uned Polisi Cynllunio wedi gofyn nifer o gwestiynau sydd heb eu hateb – yn teimlo fel cais sydd wedi ei ruthro heb ei gwblhau yn iawn.
- Yng nghyd-destun terfynau maint y tai, adroddiad hyfywedd yr ymgeisydd yn tybio byddai maint pob uned ar gyfartaledd yn fil o droedfeddi sgwâr ac y byddai'n bosib eu gwerthu am £260 y droedfedd sgwâr sydd yn rhoi ffigwr o £260,000 am bob uned. Mae mil o droedfeddi yn cyfateb i 92m², sydd yn llai na maint tai tri lloft cymdeithasau tai!
- Y byngalo lleiaf yn 1399 ft² sydd yn amlwg yn fwy na 1000 ft², ac felly amcan werth fydd £363.000. Y byngalo mwyaf yn 2195 ft² ac felly yn mynd i werthu am £570,710. Nid tai i bobl lleol fydd rhain, ond yn y bôn, hyd yn oed gyda chyfyngiad C3, tai a byngalos i bobl hŷn ymddeol i Pwllheli fyddant.
- Anodd iawn ceisio gweld beth yn union yw'r bwriad yma, felly angen gwrthod y cais amlinellol a gofyn am gais manylach sydd yn cynnwys maint a chydbwysedd y tai
- Pwysig ceisio cael rhywfaint o dai fforddiadwy i mewn i'r cynllun.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, pe byddai'r cais yn cael ei wrthod bydd yn rhaid ei gyfeirio at gyfnod cnoi cil. Ategodd bod rhaid iddo amlygu risg i'r Cyngor o apêl yn erbyn y penderfyniad o wrthod.

PENDERFYNIAD: GWRTHOD yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau: Diffyg tai fforddiadwy, diffyg gwybodaeth am y cymysgedd tai, cydbwysedd a materion ieithyddol.

BYDD Y CAIS YN CAEL EI GYFEIRIO AT GYFNOD CNOI CIL

5.2 Cais Rhif C23/0673/45/AM

Tir oddi ar Caernarfon Road, Eastern Plot, Pwllheli, LL53 5LF

Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn dod i gasgliad bod modd gosod amodau i sicrhau ymchwiliadau archeolegol, mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth a chynllun draenio tir

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer datblygiad preswyl o 24 tŷ ym Mhwllheli ar ddarn o dir i'r dwyrain o safle archfarchnad Aldi. Eglurwyd, er nad oedd cynlluniau manwl na thirlunio yn rhan o'r cais bod angen ystyried egwyddor y bwriad ynghyd a manylion y fynedfa. Pe byddai'r cais yn llwyddo, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais arall i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl.

O safbwynt egwyddor y bwriad, ystyriwyd bod datblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan fod y tir o fewn ffin datblygu Pwllheli ac wedi cael ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y CDLI. Ystyriwyd bod y dwysedd datblygu a gynigiwyd yn dderbyniol o ystyried lefelau'r safle, yr angen i warchod bioamrywiaeth ynghyd ar angen i ddarparu sustem draenio gynaliadwy a llecyn chwarae agored

Cyfeiriwyd at ffigyrau tai Pwllheli gan egluro bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai ble disgwyldid 150 o dai newydd, er derbyn na fydd 150 yn bosib oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a phresenoldeb archfarchnad Aldi. Mynegwyd bod Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 uned neu fwy (ar gyfer Pwllheli gofynnwyd am gyfraniad o 30%), ond amlygwyd nad oedd y cais yn cynnig unrhyw unedau fforddiadwy. Adroddwyd bod cais archfarchnad Aldi wedi ei ganiatáu ar y safle gan nad oedd yn hyfyw i adeiladau tai yno, ac er bod rhywfaint o waith gwella isadeiledd wedi gwella'r sefyllfa bod tystiolaeth yn yr asesiad hyfywedd yn amlygu nad yw'r datblygiad yn hyfyw hyn yn oed heb ddarpariaeth o dai fforddiadwy.

Ategwyd, wedi asesu gwybodaeth asesiad hyfywedd a gyflwynwyd gyda'r cais yn unol a gofynion meini prawf polisi TAI 15, nid oedd sail i wrthwynebu'r ffigyrau na'r casgliad o beidio cynnig tai fforddiadwy. O ganlyniad, ystyriwyd nad yw diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy yn rheswm dilys i wrthod y cais ac nid oedd y ffaith bod y datblygiad yn ei gyfanrwydd ddim yn hyfyw yn reswm i wrthod y cais oherwydd bod gweithred unrhyw ganiatâd yn fater i'r datblygwr.

Cyfeiriwyd hefyd at y bwriad i osod amod i sicrhau defnydd C3 o'r unedau fel eu bod i gyd yn dai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Er na fyddai tai fforddiadwy yn cael eu darparu fel rhan o'r cais gellid o leiaf sicrhau na fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal

Er yn sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oedd sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg, ystyriwyd gyda'r tai yn dai parhaol ac y byddai'r teuluoedd a fyddai'n debygol o feddiannu'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. Ategwyd bod capasiti digonol o fewn ysgolion lleol i ymdopi gydag unrhyw blant ychwanegol fyddai'n byw yn y tai. Nodwyd bod y Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bod bwriad gwneud defnydd o arwyddion a hysbysebu dwyieithog - bydd modd amodi hyn.

O safbwynt effaith gweledol, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant sydd erbyn hyn ar ddarn o dir wrth archfarchnad Aldi gyda thai o fewn cyffiniau agos ac felly'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad - ni ystyriwyd felly y byddai'r tai annedd yn edrych allan o'i le. Yn ychwanegol, oherwydd lleoliad y safle mewn perthynas â thai eraill yn yr ardal ynghyd a'r lefelau tir, byddai'n annhebygol i'r datblygiad effeithio ar fwynderau preswyl. Cyfeiriwyd at effaith datblygiadau eraill, ynghyd ag effaith y lôn ar feddianwyr y tai newydd o safbwynt sŵn ac aflonyddwch ac ategwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon y byddai modd gosod amodau i warchod mwynderau preswylwyr y tai o ystyried yr asesiad sŵn a dderbyniwyd fel rhan o'r cais.

Nodwyd bod manylion y fynedfa yn unol â manylion a ganiatawyd fel rhan o gais Aldi a bod yr Uned Trafnidiaeth yn awyddus i osod amodau i sicrhau fod y gwaith yn cael ei gwblhau. Ategwyd y byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor i gynnwys materion megis adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, gosod arosfannau bysiau a mannau croesi.

Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau

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

- Bod y cais yn cael ei ystyried yn gyfochrog a chais 5.1 (cais rhif C23/0671/45/AM - tir oddi ar Caernarfon Road, Western Plot, Pwllheli, LL53 5LF)
- Byddai'r bwriad yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg
- Bod prisiau'r tai allan o gyrraedd pobl leol – yn denu pobl o tu allan i'r ardal fydd yn gweld hi'n anodd integreiddio gyda'r gymuned leol
- Bod Pwllheli wir angen tai, ond y math yma o dai yn anghywir – yn creu effaith negyddol ar y gymuned

c) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
Rhesymau:

- Y cais yn groes i bolisi PS1 - dim prawf na fydd effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg - anodd gwneud hynny heb wybod nifer a maint y tai
- Yn groes i bolisi Tai 15 – bod 30% o dai newydd yn Pwllheli i fod yn dai fforddiadwy. Derbyn mai mater hyfywdra ydi'r rheswm, oedd y safle gwreiddiol i fod i gynnig 45 tŷ fforddiadwy. Dim un yn cael ei gynnig rŵan.
- Yn groes i bolisi PCYFF 2 pwynt 3 – gwneud y defnydd gorau o dir. Niferoedd isel iawn o dai sydd yn cael eu cynnig yma
- Yn groes i bolisi Tai 8 – cydbwysedd tai - angen i bob datblygiad newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai, e.e, darparu cymaint a phosib o dai fforddiadwy

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

- Bod adroddiad y swyddogion yn egluro pam y dylid caniatáu y cais
- Bod y cais yn un am dai defnydd C3
- Pwy sydd i ddweud nad yw pobl leol eisiau symud yno?
- Pryder y byddai'r tai o bosib yn dai i bobl ymddeol ynddynt
- Y pris allan o gyrraedd pobl leol
- Nid yw'r bwriad yn cynnwys tai fforddiadwy
- Nad oedd neb yn erbyn datblygiad tai, ond pryder nad oedd gwybodaeth ddigonol am y math o dai fydd yn cael eu hadeiladu ar y safle - buddiol felly fyddai derbyn cynllun manwl ac ystyried tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwnnw.

d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, pe byddai'r cais yn cael ei wrthod bydd yn rhaid ei gyfeirio at gyfnod cnoi cil. Ategodd bod rhaid iddo amlygu risg i'r Cyngor o apêl yn erbyn y penderfyniad o wrthod.

dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a'r cyfnod cnoi cil ac os y byddai'r ymgeisydd yn cael cyflwyno cynlluniau newydd, nodwyd mai mater i'r ymgeisydd fydd cyflwyno gwybodaeth bellach. Ategodd bod gan unrhyw un yr hawl i gyflwyno cais amlinellol, ond nid felly i un manwl.

PENDERFYNWYD: GWRTHOD yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau: Diffyg tai fforddiadwy, diffyg gwybodaeth am y cymysgedd tai, cydbwysedd a materion ieithyddol.

BYDD Y CAIS YN CAEL EI GYFEIRIO AT GYFNOD CNOI CIL

5.3 Cais Rhif C24/0687/42/LL

Plot Borthwen Lôn Rhos, Edern, Gwynedd, LL53 8YN

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys gwybodaeth ar ffurf Datganiad Tai yn nodi'r sefyllfa yn lleol o ran y galw am dai ynghyd a gwybodaeth berthnasol yn ymwneud a'r datblygiad arfaethedig a'r budd fyddai yn lleol o'i ganiatáu.

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i godi 6 tŷ preswyl i gynnwys 1 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig o fewn ffin datblygu Edern ac o fewn safle Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Nodwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys codi 1 tŷ deulawr 4 ystafell wely, 3 tŷ cremen 3 ystafell wely a 2 dŷ deulawr 3 ystafell wely.

Eglurwyd bod 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. Ategwyd bod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol a rhai o ffiniau'r safle gyda thiroedd amaethyddol agored tu hwnt i ffin deheuol eithaf sydd hefyd yn cynnwys dynodiad llwybr cyhoeddus.

Er bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu, amlygwyd y byddai'r datblygiad yn golygu y byddai Edern yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol ac o ganlyniad roedd angen cyfiawnhad dros y bwriad er mwyn arddangos sut byddai'r datblygiad yn cyfarch galw cydnabyddedig lleol. Nodwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli ar gyfer y math yma o dai preswyl parhaol ac ystyriwyd felly bod cyfiawnhad ac angen ar eu cyfer a'u bod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ategwyd, gan fod yr Ysgol Gynradd leol yn llawn y bydd cyfraniad addysgol yn cael ei sicrhau drwy cytundeb 106.

Ystyriwyd bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol, ac nid oedd tystiolaeth i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr laith. Nodwyd bod bwriad gosod amodau priodol er mwyn sicrhau bod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

Wrth ystyried cyd-destun y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, ystyriwyd bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn ei ffurf diwygiedig, yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol, a'r bwriad hefyd yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd. Ystyriwyd bod natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol, ond yn gymharol ddwys gan ei fod yn ffurfio rhan o bentref sefydledig. Yn ychwanegol, ystyriwyd bod 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 tai cyfagos.

Roedd y swyddogion yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod wedi sefydlu cwmni Sbarc ddwy flynedd yn ôl gyda'r nod o warchod y gymuned, yr iaith ac addysg yr ardal - egwyddorion pwysig i'w fuses
 - Ei fod wedi trafod datblygiad Porthwen gyda'r ysgolion lleol – 15 plentyn yn gadael Ysgol Edern eleni gydag ond 7 yn dod i mewn – pryder yn nyfodol yr ysgol
 - Tri tŷ yn unig sydd wedi eu datblygu yn Edern dros y 10 mlynedd diwethaf
 - Bod y cynlluniau gwreiddiol wedi cael eu haddasu – yn fwy addas i bobl lleol a theuluoedd.
 - Bod 2 dŷ eisoes wedi eu gwerthu yng ngwedd 1 o'r datblygiad
 - Bod Sbarc yn barod i gydweithio gyda phôbl lleol, Swyddogion y Cyngor a Chymdeithasau Tai
- c) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau, nododd yr Aelod Lleol ei fod yn gefnogol iawn i'r cais am 6 tŷ preswyl yn Edern am y rhesymau canlynol –
- I bentref bychan arfordirol/gwledig Edern byddai'r datblygiad tai yma, oherwydd ei fod ar raddfa fach o 6 tŷ, yn briodol ac addas.
 - Ei fod yn croesawu y bwriad i sicrhau fod cymysgedd o dai 3/4 yst wely a'r ffaith fod 1 tŷ yn fforddiadwy, er byddai'n well pe bai mwy o'r tai yn fforddiadwy.
 - Bod Cyngor Tref Nefyn, sy'n cynnwys nifer o Gynghorwyr o Edern, yn cefnogi'r cais.
 - Gyda chymaint o Ysgolion Gwynedd (Cynradd ac Uwchradd) yn gweld gostyngiad yn niferoedd disgyblion, braf fyddai gweld cynnydd yn niferoedd Ysgol Botwnnog ac Ysgol Edern dros y blynyddoedd nesaf pe caniateir y datblygiad hwn yn Edern
 - O ran 'Mwynderau Gweledol', byddai'r datblygiad yn ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Croesawyd y cydweithio rhwng swyddogion Cynllunio a'r datblygwr o ran sicrhau na fydd goredrych dros eiddo cyfagos na phreswylwyr tai cyfagos yn colli preifatrwydd.
 - Gallai dystio fod y lleoliad ei hun yn lecyn braf iawn yng nghanol pentref Edern. Yn lecyn delfrydol o ran hwylustod cyrraedd Ysgol Edern a'r cae chwarae poblogaidd.
 - Bod ganddo bob ffydd y byddai'r datblygwr, sef 'Eiddo Sbarc' sy'n gwmni lleol, yn driw i'w cenhadaeth o "Adeiladu'r dyfodol trwy greu eiddo fforddiadwy, cynaliadwy, arloesol a chain. Mae'r iaith Gymraeg, ein diwylliant a'n treftadaeth yn hollbwysig i ni yn Sbarc. Gweithiwn i drawsnewid lleoedd gwag yn gymunedau ffyniannus. Adeiladwn gartrefi o safon a chyfrannu at warchod a hyrwyddo'r Gymraeg." Y cwmni eisoes gydag enw da o ran darparu tai o ansawdd i drigolion Llŷn.
 - Er mwyn sicrhau fod Edern yn parhau i ffynnu fel pentref hyfyw, bywiog a Chymraeg mae angen y datblygiad hwn ac felly yn gofyn i'r Pwyllgor gefnogi argymhelliad y swyddogion Cynllunio a chaniatau y cais.
- ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatau y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod yr ymgeisydd wedi egluro ei ddyheadau yn dda
 - Bod hawl cynllunio eisoes yn bodoli gan gyn-berchennog y safle

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatau'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

5.4 Cais Rhif C24/1058/16/LL Parth 3 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd

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

- a) Tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau pellach gan yr Uned Bioamrywiaeth - ystyriwyd ei bod yn briodol gosod amod i sicrhau mesurau lliniaru a thirweddau priodol.

Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi pedwar adeilad ynghyd a gwaith cysylltiol ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Eglurwyd bod 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 pedwerydd yn cael ei rannu'n bedair uned.

Nodwyd bod y safle wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin sydd tua 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Rhanbarthol Bangor a'r defnydd bwriedig yn cydfynd gyda gofynion polisi CYF 1, oherwydd bod cyfiawnhad priodol ar gyfer caniatáu datblygiad o'r fath ar safle sydd wedi ei glustnodi ar gyfer y math yma o ddefnydd. Nid yw'n ddatblygiad annisgwyl ac mae'r broses o glustnodi'r safle wedi sefydlu'r egwyddor. Ategwyd nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail materion cynaliadwyedd ac isadeiliedd, trafnidiaeth, treftadaeth, bioamrywiaeth na ieithyddol.

Adroddwyd bod y safle hefyd o fewn Parthau Clustogi Henebion Cofrestredig Hengor a Chwrsws Llandygai a Rheilffordd Chwarel y Penrhyn, a bod mynediad gerbydol yn bodoli ar y safle yn barod. Er yn ymddangos yn fawr, amlygwyd bod yr adeiladau o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig i adeiladau diwydiannol cyfoes. Ategwyd bod bwriad tirlunio fydd yn atgyfnerthu'r sgrinio presennol a fyddai, ynghyd a'r sgrinio naturiol presennol yn cuddio'r safle o'r rhan fwyaf o lefydd cyhoeddus. O ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol, sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyriwyd y byddai'r safle yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol yn ogystal a'r dynodiadau tirwedd.

Cyfeiriwyd at Asesiad Sŵn oedd wedi ei gyflwyno gan gadarnhau bod Gwasaneth Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd wedi darparu ymateb ac yn cynnig amodau 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.

Wedi ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol roedd y swyddogion yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Nid oedd gan yr Aelod Lleol sylwadau i'w cynnig ar y cais
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu'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

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:00

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C18/0767/16/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 02/02/2023**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: Datblygiad llety gwyliau (cynllun diwygiedig) sy'n golygu:-

- Gosod sylfeini ar gyfer cabannau gyda decio cysylltiedig.
- Gosod sylfeini ar gyfer podiau glampio.
- Seilwaith cysylltiedig i gynnwys ffyrdd mewnol, manau parcio, systemau draenio cynaliadwy ynghyd a draenio dŵr aflan.
- Tirlunio meddal a chaled gan gynnwys torri rhai coed, cadw coed ac ymgymryd â gwelliannau i'r goedlan bresennol.
- Codi derbynfa/adeilad gwerthiant ynghyd ac ail-orchuddio'r adeilad presennol a'i ddefnyddio fel hwb *e-beicio* gyda pwyntiau gwefru trydan.

Lleoliad: Tir - Coed y Wern, Glasinfryn,, Bangor, LL57 4BE

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1. Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu llety gwyliau a gwaith cysylltiedig ar lecyn o dir a adnabyddir fel Coed y Wern, Tŷ Gwyn i'r de-ddwyrain o bentref Glasinfryn a chyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth I (A.4244). Mae'r datblygiad wedi ei ddiwygio a'i leihau nifer o weithiau ers i'r cais ei gyflwyno yn wreiddiol yn 2018, ac erbyn hyn gellir rhannu'r bwriad i fyny i wahanol elfennau sy'n cynnwys y canlynol: -

- Darparu sylfeini ar gyfer 25 caban wyliau ynghyd a sylfeini ar gyfer 4 pod glampio.
- Seilwaith cysylltiedig i gynnwys rhodfeydd mewnol i wasanaethu'r llety gwyliau, mannau parcio a throi, systemau draenio cynaliadwy ynghyd a chyfarpar offer i ddelio gyda dŵr aflan (gorsaf bwmpio).
- Tirlunio meddal a chaled gan gynnwys torri rhai coed, cadw'r rhan helaeth o goed a chadw'r llyn presennol sydd yng nghanol y safle ynghyd ag ymgymryd â gwelliannau i'r goedlan bresennol.
- Codi derbynfa/adeilad gwerthiant ynghyd ag ail-orchuddio'r adeilad presennol a'i ddefnyddio fel hwb *e-beicio* gyda phwyntiau gwefru trydan.

1.2. Gwasanaethir y safle gan rwydwaith ffyrdd lleol sy' cynnwys yr A55, yr A4244 ynghyd a'r ffordd sirol dosbarth III sydd hefyd yn gwasanaethu anheddle Glasinfryn gerllaw. Bydd y brif fynedfa i mewn ac allan o'r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth III hwn. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol gan gynnwys Safle Treftadaeth y Byd Rheilffordd Chwarel Penrhyn, stad o dai sefydledig Bro Infryn ynghyd â Lôn Las Ogwen; i'r dwyrain lleolir yr A4244 gydag anheddau preswyl a choedlannau; i'r de lleolir y ffordd sirol dosbarth III a thir amaethyddol ac i'r gorllewin lleolir tir amaethyddol ac Afon Cegin.

1.3. Mae'r safle ei hun yn goedlan gyda'r rhan sy'n ffurfio'r ffin gyda'r ffordd Dosbarth III tuag at Glasinfryn yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed gyda gweddill y safle yn Safle Bywyd Gwyllt. Mae'r safle i gyd wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen, ac mae Heneb Rheilffordd Chwarel Penrhyn wedi ei leoli ar y ffin Ddwyreiniol y safle.

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

- Adolygiad Ecolol Coed Wern Rev 3 03.03.2025
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd Coed Wern 03.03.2025
- Ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth Coed Wern 11.05.2023
- Arolygon LiDAR a Geometric 2021_036 16.04.2022
- Cynlluniau Topograffeg 2021
- Asesiad Economaidd Tachwedd 2022
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd Phil Jones Consultancy Hydref 2022
- Strategaeth Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr A.L.I Building Design Ltd
- Asesiad Effaith Treftadaeth Tachwedd 2022
- Datganiad Cynllunio ynghyd a Datganiad Dylunio a Mynediad Rhagfyr 2022
- Asesiad Trafnidiaeth Rhagfyr 2022
- Adroddiad Coed a Datblygiad 24.11.2022 Rob Marsh Woodland Services Ltd
- Arfarniad Gweledol a Strategaeth Tirwedd Land Studio Rhagfyr 2022
- Asesiad ac Arolwg Ecolol Cambrian Ecology 16.11.2022
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol 03.12.2018
- Adroddiad Ymgynghori cyn cyflwyno cais 878/09/15 27.07.2018
- Adroddiad Coed L. O'Connor Medi 2017
- Arolwg Cynefinoedd a Rhywogaethau a Warchodir Cam 1 Estynedig Cambrian Ecology 2018

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 1.5. Nodir fod y bwriad wedi ei leihau yn ddiweddar drwy ddileu 'parth 5' er mwyn osgoi ardal sy'n fwy sensitif yn ecolegol, ac 'roedd yn golygu lleihau'r nifer o podiau glampio o 11 i 4 fel y nodir uchod.

2. **Polisiâu 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 chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapia Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

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

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C00A/0432/16/R3 - CYLCHFAN A GWELLIANT FFORDD AR GYFFORDD O DDWY FFORDD DOSBARTH 2 (B4366 A B4409) A FFORDD DOSBARTH 3 I LASINFRYN - CANIATÁU 15.09.2000

C01A/0165/16/R3 - GWELLIANT AR GYFFORDD FELIN HEN (CAIS DIWYGIEDIG I'R HYN A GANIATAWYD O DAN RIF C00A/0432/16/R3)- CANIATÁU 10.05.2001

C01A/0225/16/AM - DATBLYGU CANOLFAN CYNNYRCH COEDWIGAETH ER MWYN PROSESU A GWERTHU CYNNYRCH COED A WNEIR YN LLEOL - GWRTHOD 13.07.2001. GWRTHOD AR APÊL

C02A/0775/16/LL – CREU MYNEDFA I GERBYDAU – CANIATÁU 14.02.2003

C03A/0467/16/YA - CODI TRAC O FEWN Y SAFLE – CANIATÁU 18.08.2003

C04A/0730/16/LL - CREU LLYN I BWRPAS BYWYD GWYLLT A CHADWRAETH WRTH WYRO'R NANT I'R LLYN AC WEDYN YN ÔL I'W CHWRS PRESENNOL- CANIATÁU 25.11.2004

C04A/0867/16/YA - YMESTYN RHODFA GOED A CHODI SIED – CANIATÁU 01.02.2005

3/TPO/A71 - Gwrych ger Coed Wern Tŷ Gwyn Glasinfryn 26/11/2001

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau 01.10.2018 Cyngor Cymuned Pentir

Yng nghyfarfod diweddar o Gyngor Cymuned Pentir datganwyd pryder am faint y datblygiad yma a'i effaith ar breifatrwydd trigolion Bro Infryn. Dylid ystyried yn fanwl y dylanwad allai datblygiad o'r maint yma ei gael ar stad fechan o dai cyfagos iddi yn enwedig felly'r 4ydd datblygiad fydd yn agos iawn at y tai. 'Roedd trafnidiaeth ychwanegol hefyd yn pryderu cynghorwyr a thrigolion er gwaetha'r sylw na fyddai caniatâd i droi i'r dde wrth fynd allan o'r datblygiad.

Sylwadau 02.03.2023 Cyngor Cymuned Llandygai

Annwyl Swyddog,

Cawsom drafodaeth yng nghyfarfod diwethaf o Gyngor Cymuned Llandygai ynglŷn â'r cais diwygiedig yma. Gweler isod rhestr o sylwadau:

Dangoswyd darlun o hafan safle gwe'r Luxury Lodge Group, sef y grŵp sydd yn cyflwyno'r cais yma. Mae'r hafan yn rhestru Coed Wern fel un o'r tri safle sydd dan reolaeth cwmni Luxury Lodge, ac yn nodi bod Coed Wern yn "*launching in 2022*". Mae'n amlwg felly eu bod yn cymeryd yn ganiataol eu bod am dderbyn caniatâd cynllunio.

Cyfeiriwyd at un o'r dogfennau a ddosbarthwyd gyda'r cais diwygiedig, sef "*Land at Coed Wern : Planning Statement, including Design and Access Statement*", dyddiedig Rhagfyr 2022. Sylwer yma (adran 7.17) y bydd y datblygiad yn creu dwy swydd yn unig, sef swydd rheolwr, a swydd tirmon.

Cyfeiriwyd hefyd at adran 5.10, sydd yn ymwneud a gwasanaethau bws lleol. Nid oes arosfan bws yn Felin Hen, gerllaw'r safle, ac ni fydd yn bosib cael arosfan, oherwydd prysurdeb y ffordd. Nodwyd hefyd mai tri bws y diwrnod yn unig sydd yn gwasanaethu Glasinfryn a Felin Hen.

Yn adran 7.22, dywedir "... *there are no static caravan, chalet or camping sites in the locality...*". Mae hyn yn hollol anghywir – mewn cylch 3km o amgylch Coed Wern, mae safle (mawr) chalets Pont Ogwen (Bethesda) ; safle carafanio a gwersylla Fferm Dinas (Tregarth) ; safle carafanio, gwersylla a charafanau static Bryn Llys (Coed y Parc), sydd wedi cael caniatâd i ddatblygu ymhellach ; safle carafanio a charafanau static Tros y Waun (Pentir) ; a safle gwersylla (mawr) dros-dro hefyd ar gaeau Clwb Rygbi Bethesda.

Yn adran 8.2, honnir y bydd caniatáu datblygu safle "... *will support prosperity within the local community...*". Ond, yn adran 7.112(4),

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

dywedir “Welcome Packs issued to Guests electronically prior to arrival, encouraging them to order an online shop to be delivered to the Holiday let shortly after arrival”. Mae’n hollol amlwg felly na fydd y siopau bwyd lleol (Londis ym Methesda, Blas Lôn Las yn Nhregarth) yn derbyn yr archebion yma, ac mai Tesco/Asda/Waitrose fydd yn elwa.

Mae'r Cyngor Cymuned felly yn argymhell y dylai wrthwynebu'r cais, am y rhesymau canlynol:

Mae yna eisoes ddarpariaeth mwy na digonol o lety gwyliau (o bob math) yn Nyffryn Ogwen, a'r cyffiniau

Mae'r ddarpariaeth trafnidiaeth gyhoeddus leol yn annigonol

Byddai peryglon gwirioneddol yn codi yn sgil y temtasiwn i breswylwyr grwydro ar hyd ffordd brysur, di-balmant, dywyll, i gyfeiriad Tregarth, neu'r ffordd i gyfeiriad Llys y Gwynt

Byddai'r niferoedd ychwanegol o symudiadau ceir i mewn ac allan o'r safle yn creu peryglon ar groesffordd Felin Hen, byddai hefyd yn amharu ar drigolion pentref Glasinfryn, oherwydd mae'r ffordd drwy'r pentref ymlaen i Fangor yn ddi-balmant ac yn eithriadol o gul a throellog.

Nid oes unrhyw fudd yn deillio i fusnesau a siopau lleol yn sgil y datblygiad. Yn wir, mae adran 7.112(4) yn ei gwneud yn glir fod y datblygiad am fod yn anfanteisiol i fusnesau lleol. O ran y diffyg budd i fusnesau a siopau lleol yn sgil y datblygiad, gellir ychwanegu hefyd y datganiadau canlynol sydd yn yr Asesiad Trafnidiaeth newydd (Rhagfyr 2022) - y ddogfen olaf yn y rhestr sydd ar gael ar wefan Cyngor Gwynedd:

3.8 There will be a central block situated near the site access which will act as the main sale/ reception area for the scheme. [...] It is expected that this area will allow prospective holiday makers to buy basic provisions and amenities, as is typical for such developments.

4.11 Guests will be contacted prior to their arrival and issued with a Welcome Pack (detailed below), encouraging them to bring food with them or order an online shop to be delivered to their holiday let shortly after their arrival time, reducing the need to travel off-site.

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau 14.03.2023

Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad ond gofynnwn am yr amodau canlynol:

P01A - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRA CYNORTHWYOL	

P05A - Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 43 metr ar y naill ochr. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth yn fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon cyfagos.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Sylwadau 25.05.2023

Rydym yn parhau i fod â phryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi'r amodau a ganlyn i unrhyw ganiatâd cynllunio a gymeradwyir ynghyd â'r ddogfen a nodwyd isod i gael ei chynnwys yn yr amod am y cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad: Heb gynnwys yr amodau a'r dogfennau hyn fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Amod 1: EPS - Cynllun Goleuo

Amod 2: Rheoli Amgylcheddol - CEMP

Dogfen - Arolygon ac Asesiad Ecolegol, Cambrian Ecology Ltd, (Diwygiwyd 17 Ebrill 2023) Rhywogaethau Gwarchodedig

Rydym wedi adolygu'r adroddiad arolygon ecolegol ac asesiad (Cambrian Ecology Ltd, (Diwygiwyd 17 Ebrill 2023) sy'n cefnogi'r cais hwn. Rydym yn fodlon gyda lefel y gwaith arolwg a wnaed, ac yn gyffredinol gyda'r casgliadau. Felly, rydym yn cynghori y dylai'r adroddiad gael ei gynnwys gyda'r cynlluniau a'r dogfennau sydd wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad.

Mae'r adroddiad wedi amlygu ardal o barth tywyll o amgylch ymylon y coetir. Fodd bynnag, bydd ystlumod a bywyd gwyllt y nos, hefyd yn defnyddio rhan ganolog y coetir ac ardal y pwll, ond ni fydd y rhain yn cael eu cynnwys yn y parth tywyll. Mae cynllun goleuo wedi ei argymhell yn yr adroddiad. Fodd bynnag, nid yw cynlluniau goleuo yn cynnwys effeithiau yr holl oleuadau ar y safle. Dylid gwneud yn glir y dylai cynllun goleuo gynnwys goleuadau allanol, goleuadau mewnol drwy'r ffenestri ac ati a goleuadau o'r cerbydau.

Cynghorwn fod cynllun goleuo yn cael ei gynnwys fel amod mewn unrhyw ganiatâd:

Amod 1 - Bydd manylion llawn y goleuadau yn cael eu cyflwyno a'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu gosod. Dylai'r Cynllun Goleuadau gynnwys:

- Manylion lleoli a math o oleuadau allanol a ddefnyddir
- Lluniadau yn gosod allan y gollyngiad goleuadau mewn mannau sensitif allweddol
- Delweddau modelu goleuadau i gyflwyno effaith y goleuadau yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystod y nos ar ddrychiadau adeiladau ac arwynebau'r ddaear o fannau gweld allweddol

- Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu a/neu wrth weithredu.

Bydd y goleuadau yn cael eu gosod a'u cadw fel a gymeradwywyd yn ystod y gwaith adeiladu a/neu pan yn weithredol.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun goleuo i sicrhau bod y manylion goleuo wedi'u cytuno cyn eu gosod ac i leihau effaith y goleuadau er budd y rhywogaethau a warchodir, cynefinoedd a warchodir a choridoriau cymudo.

Rheolaeth Amgylcheddol

O ran gwaith yn yr afon, a chreu a charthu pyllau, nid oes unrhyw ddatganiad dull wedi ei ddarparu i egluro sut y bydd hyn yn cael ei wneud heb achosi afliwio neu lygredd i lawr yr afon. Rydym felly yn cynghori y dylai Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) gael ei baratoi cyn i unrhyw ddatblygiad arfaethedig ddechrau. Mae gan y bwriad y potensial i achosi llygredd/afliwio cyrsiau dŵr a fydd efallai yn creu swm sylweddol o wastraff wedi ei reoli. Dylai'r cynllun CEMP gynnwys esboniad os oes bwriad i flocio'r gilfach a'r allfa wrth garthu, neu or-bwmpio neu ddefnyddio byrnau gwellt neu ffensio silt / llenni i leihau risg afliwio'r holl gyrsiau dŵr. Rhaid stopio gwaith ac adolygu arferion gweithio os gwelir bod aflwiad wedi digwydd. Dylai'r CEMP ddilyn y canllawiau sydd wedi eu cynnwys yn y Canllawiau Atal Llygredd ac maent ar gael ar wefan Netregs:

<http://www.netregs.org.uk/environmental-topics/pollution-prevention-guidelines-pgps-and-replacement-series/guidance-for-pollution-prevention-gpps-full-list/>

Cynghorwn felly y dylid cynnwys yr amod isod gydag unrhyw ganiatâd cynllunio:

Amod 2 - Ni fydd unrhyw ddatblygiad neu gyfnod datblygu, gan gynnwys clirio safle, yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) ar draws y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Dylai'r CEMP gynnwys:

- Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau, sut y bydd gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli.
- Rheolaeth Safle Cyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu yn gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, ardaloedd cyfyngu, parthau clustogi o faint priodol rhwng ardaloedd storio (rwbel, olew, tanwydd, cymysgu concrid ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

ardaloedd golchi) ac unrhyw gyrsiau dŵr neu ddraen wyneb.

- Rheoli Bioamrywiaeth: manylion gwarchod coed a gwrychoedd; rheoli rhywogaethau ymledol; gwarchod rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau osgoi a lliniaru.
- Rheolaeth y Pridd: manylion sribedi uwchbridd, storio a gwella ar gyfer ailddefnyddio.
- Prif Gynllun CEMP: manylion maint a chyfnodau datblygiad; lleoliad adnoddau tirwedd ac amgylcheddol; cynigion dylunio ac amcanion ar gyfer mesurau integreiddio a lliniaru.
- Rheoli Adnoddau: manylion storio a chyfyngu tanwydd a deunydd cemegol; manylion cynhyrchu gwastraff a'i reoli; manylion y defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a'r defnydd a wneir o ynni
- Rheoli Traffig: manylion danfon nwyddau i safle, peiriannau ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion.
- Atal Llygredd: dangoswch sut fydd Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arfer dda yn cael eu gweithredu, yn cynnwys manylion gweithdrefnau arllwys argyfwng a chynllun ymateb i ddigwyddiad.
- Manylion y personau a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt mewn argyfwng.
- Clerc gwaith ecolegol/tirwedd i sicrhau cydymffurfiaeth y gwaith adeiladu â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau amgylcheddol.

Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd yn ystod cyfnodau paratoi ac adeiladu'r datblygiad.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno CEMP i sicrhau bod y mesurau rheoli angenrheidiol yn cael eu cytuno cyn dechrau ar y datblygiad a'i weithredu i warchod yr amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu.

Coetir Hynafol

Mae safle'r cais ger safle Coetir Hynafol. Cynghorwn eich bod yn cysylltu â'ch ymgynghorydd ecolegol am reolaeth barhaus y coetir.

Cyfeiriwch at ein Cyngor i awdurdodau cynllunio sydd yn ystyried cynigion sy'n effeithio ar goetir hynafol (cyhoeddwyd 26 Tachwedd 2021) i gael rhagor o wybodaeth.

Draeniad Dŵr Aflan

Mewn egwyddor, ni fyddwn yn codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r dull draenio aflan a gynigir. Ers hynny mae'r ymgeiswyr wedi egluro y bydd draeniad aflan y datblygiad arfaethedig wedi ei gysylltu â'r brif garthffos. Rydym yn fodlon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyda'r cadarnhad, a'r lluniad o osodiad arfaethedig diwygiedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn.

Safleoedd Gwarchodedig

Saif y safle o fewn 430 metr (i'r gogledd orllewin) o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Moelyci a Chors Ty'n y Caeau, er na nodwyd hyn yn yr adroddiad arolwg cynefin Cam 1 estynedig.

Byddem yn disgwyl i'r holl weithwyr adeiladu fod yn ymwybodol o agosatrwydd y safle gwarchodedig ac i sicrhau bod y gwaith yn glynu at y cyngor arfer gorau sydd yn y canllaw atal llygredd y cyfeiria ato o dan y rhan 'Rheolaeth Amgylcheddol' uchod o'n hymateb ac yn benodol i sicrhau nad oes unrhyw fwynau, peiriannau, gwastraff na gollyngiad yn cyrraedd y safle gwarchodedig.

Yn amodol i lynu at y cyngor uchod, nid ydym yn ystyried y bydd gan y bwriad effaith sylweddol ar nodweddion, swyddogaeth nac uniondeb unrhyw Safleoedd Gwarchodedig.

Tirlenwi Hanesyddol

Yn ôl ein cofnodion, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ger tir sydd, neu sydd wedi, cael ei ddefnyddio i ddynodi deunydd gwastraff (Pant-y Cyff, a leolir ar y gyffordd (i fyny'r afon) o'r cwrs dŵr bach, ac afon Cegin). Rydym felly yn eich cynghori i ymgynghori gydag Adrannau Iechyd yr Amgylchedd a Rheolaeth Adeiladu yr Awdurdod Lleol, gan fod ganddynt efallai gofnodion manwl, ac efallai yn dymuno gwneud argymhellion priodol o safbwynt gwaith ymchwilio/gwaith adfer nwy tirlenwi. Dylech fod yn ymwybodol o fodolaeth y safle(oedd) tirlenwi fel y medrwch benderfynu os ydych am ymgymryd â gwaith ymchwilio eich hun i bresenoldeb nwy tirlenwi. Dylid hefyd nodi bod Papur Rheoli Gwastraff 27 yn datgan "Gwelwyd bod llawer o safleoedd sydd wedi derbyn gwastraff oedd fod yn 'anadweithiol' wedi cynhyrchu nwy".

Dŵr Cymru:

Sylwadau 23.02.2023

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

Gofynnwn, 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/Welsh Water.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Amod

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

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

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 05.04.2023 – Llygredd Tir

Amodau Tir Llygredig

1. Oherwydd agosrwydd tir y cais i safle tirlenwi hanesyddol (gweler map gyda'r safle wedi'i liwio'n brown/melyn), fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgwymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

2. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwithiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori.

3. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad.

4. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

☐ Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymhell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.

☐ Mae'r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr.

☐ Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r amlwg yn ystod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

☐ Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a'r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a'i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle.

☐ Dylai unrhyw archwiliad dilyn trefn y dogfennau isod:

- BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.)

- Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office).

- Contaminated Land Report (CLR) 11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004).

- Land Contamination: A Guide for Developers (Welsh Local Government Association, Welsh Assembly Government & Environment Agency Wales 2006)

Rhesymau dros yr amodau

Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle ar gwmpasoedd.

Sylwadau 10.02.2023 – Trwyddedu

Bydd y datblygiad yn amodol ar y Ddeddfwriaeth isod o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus fel a ganlyn:

1. Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ag Ati 1974
2. Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
3. Safonau Model 1989 - Carafanau Statig - yn ddibynnol ar ddiffiniad yr unedau

Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gydag amodau trwydded

www.gwynedd.llyw.cymru/caravanlicence

4. Diffiniad – Cabanau a Podiau

Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960

Mae diffiniad y cabanau ar podiau yn aneglur.

Mae paragraff 1.4 - Datblygiad Arfaethedig yn nodi bod y cabanau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

a'r anthropodiau yn disgyn o dan ddiffiniad carafán sefydlog o dan Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.

Mae paragraff 4.1 yn nodi bod modd symud yr unedau o un lle i'r llall.

Mae paragraff 4.6 yn nodi bod modd symud yr anthropodiau o un lle i'r llall.

Mae paragraff 4.9 yn nodi bod yr unedau wedi'u dylunio i gael eu cydosod ar y safle trwy gyfrwng bolltau, clampiau a dyfeisiau eraill.

Er mwyn penderfynu diffiniad y cabanau a'r podiau, yn ddibynnol os oes ganddynt 'olwynion' lle gellir eu tynnu gyda cerbyd o un lle i'r llall ai peidio. Nid oes sôn am olwynion gyda'r cabanau a'r podiau.

Pe byddai'r podiau yn eu diffinio fel 'carafán' a'r 'olwynion', bydd angen trwydded safle.

Bydd angen cydymffurfiaeth lawn gyda gofynion amodau'r drwydded (Safonau Model 1989) o dan Y Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.

Pe byddai'r podiau yn eu diffinio fel 'strwythur' heb 'olwynion', ni fydd angen trwydded safle.

Fodd bynnag, byddai gofynion y Ddeddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974, Rheoliadau Tân a Rheoliadau eraill yn berthnasol.

5. Lled rhwng unedau - Ar gyfer unrhyw wneuthuriad pren o ddiffiniad carafán, mae angen 6 medr o led rhyngddynt yn unol ag amodau trwydded (Safonau Model 1989).

6. Feranda / Deciau - Dim ond 1.5 medr gaiff feranda ymestyn allan oddi wrth y cabanau er mwyn gadael 4.5 medr clir o led rhwng y feranda ar uned nesaf yn unol ag amodau trwydded (Safonau Model 1989).

7. Parcio ceir - Un car yn unig gaiff barcio rhwng unedau yn unol ag amodau trwydded (Safonau Model 1989).

8. Cais am Drwydded Safle yn dilyn caniatáu cais cynllunio

Yn dilyn unrhyw gais cynllunio sydd yn ei ganiatáu mewn perthynas â maes carafanau neu bebyll o dan y Deddfau 1960 & 1936, bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded safle a chyflwyno cynllun manwl graddfa 1:500 o'r safle i'r Gwasanaeth Trwyddedu. I drafod ymhellach, gellir cysylltu gyda Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu, Gwasanaeth Rheoli Llygredd a Thrwyddedu, Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 neu trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Bioamrywiaeth / Coed: Sylwadau Mawrth 2025

Mewn ymateb i sylwadau gan Dîm Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno llythyr wedi ei ysgrifennu gan Lichfields, dyddiedig 22 Gorffennaf 2024 ar ei ran. Yn y llythyr darperir tabl o ymatebion tîm yr ymgeisydd.

Isod, gwelir ein hymateb, wedi ei rifo mewn perthynas â'r rhes berthnasol yn y tabl sydd yn y llythyr.

1. Dywed y bwriad y bydd yn darparu Cynnydd Net Bioamrywiaeth, ond nid yw hyn yn bosibl pan fyddai rhan o'r coetir yn cael ei golli i lunio maes parcio a llety gwyliau. Canfuwyd brogaod ar y safle ac mae brogaod wedi'u rhestru dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 fel rhywogaeth o'r pwysigrwydd bioamrywiaeth pennaf.
 2. Ni fydd cysylltedd cynefin yn cael ei gadw gan y byddai'r datblygiad hwn yn darnio'r coetir o'r canol. Bydd gweithgaredd dynol yn y coetir hefyd yn amharu ar sawl rhywogaeth gan ostwng swyddogaeth y coetir ar gyfer cysylltedd cynefin.
 3. Byddai'r ymgeisydd yn derbyn amod cynllunio ar gyfer goleuadau, fodd bynnag fe wyddom fod goleuadau yn creu rhwystr i symudiad ystlumod ac felly gall ddarnio'r cynefin ymhellach a heb wybodaeth am y goleuadau arfaethedig a'r modelau goleuo, nid yw hi'n bosibl asesu'r effaith y byddai gan oleuadau ar y coetir a'r rhywogaeth ystlumod.
- Y cam cyntaf yw osgoi colli cynefin ym Mholisi Cynllunio Cymru dan y Dull Fesul Cam. Bydd y bwriad yn arwain at golli 1.4ha o gynefin.
4. Cyfrifoldeb y perchennog tir fydd rheoli INNS os oes datblygiad yno ai peidio.
 5. Amod coetir a gwerth ac Enillion Net Bioamrywiaeth (BNG) Asesiad Amod Coetir - mae hyn yn berthnasol i Loegr yn unig.
 6. Cynefin anadferadwy coetir gwlyb - dywed para. 6.4.21 ym Mholisi Cynllunio Cymru bod coetir yn anadferadwy ac fel mater o egwyddor mae colli cynefin yn annerbyniol. Gallai adeiladu llety gwyliau a maes parcio olygu colli coed yn ogystal â fflora ar y ddaear a blodau'r coetir, creaduriaid di-asgwrn cefn, ffyngau a micro-organebau.
 7. Colli gorchudd coed - dywed yr ymgeisydd bod y cynllun diwygiedig yn gostwng ardal y datblygiad ac yn lle 1.5ha o goetir wedi ei glirio byddai yn 1.4ha. Mae hyn yn dal yn golled sylweddol o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

tua ¼ o'r coetir.

8. Effeithiau Adeiladwaith - dim ymateb pellach

Ni all y datblygiad ddarparu budd net i fioamrywiaeth gan y byddai ¼ (26-23%) o'r goedwig yn cael ei cholli. Dywed y llythyr y byddai 2,240 o goed yn cael eu plannu, ar y safle ac oddi ar y safle fel camau lliniaru, er hynny nid yw plannu coed yn lliniaru colli cynefin coetir. Mae creu coetir yn cymryd amser hir, mae'n cymryd amser hir i goed dyfu i fod yn aeddfed gan sefydlu cysylltiadau cymhleth gyda rhywogaethau coetir eraill.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu Datganiad Isadeiledd Gwyrdd dyddiedig Tachwedd 2024 gan Land-Studio. Nid wyf yn deall pam fod y ddogfen yma ar dudalen 12 yn cyfeirio at welyau brwyn a chynefinoedd ffen iseldir, y cynefin dan sylw yw coetir. Mae'r ddogfen hefyd yn cyfeirio at Adeiladu gyda Safonau Natur ac yn honni bod y datblygiad yn dilyn rhai o'r safonau, fel safon 12 ac y byddai'r datblygiad yn cefnogi adferiad natur ac o gymorth i fynd i'r afael gyda newid hinsawdd, rwyf yn anghytuno. Byddai'r datblygiad yn golygu colli ¼ neu fwy o goetir sydd hefyd yn gynefin sy'n lliniaru newid yn yr hinsawdd drwy storio carbon yn y coed, llystyfiant a'r pridd; hefyd mae coetiroedd yn helpu i lanhau'r aer a lliniaru llifogydd oherwydd arwyneb y llystyfiant ar wreiddiau'r coed. Mae'r ddogfen yn rhestru'r llwybrau gro a'r mannau parcio fel nodweddion sy'n lliniaru newid yn yr hinsawdd ac rwyf yn anghytuno gyda hyn.

Byddai gweithgareddau dynol yn y coetir ymhellach yn niweidio'r cynefin ac yn aflonyddu ar y rhywogaethau yno.

Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cyflwyno Adolygiad Ecolegol o Goed y Wern, Glasinfryn, Bangor dyddiedig Mehefin 2024 gan Soltys Brewster Ecology. Mae'r ddogfen hon yn cynnwys arolwg maes a wnaed ym mis Rhagfyr, pan nad yw nifer o blanhigion y coetir yn weladwy. Fe wnaeth y syrfêwr gynnal Asesiad Cyflwr y Coetir gan ei asesu fel canolig, nid yw hyn yn berthnasol yng Nghymru.

Ym mis Mai 2023 ymwelais â'r coetir ac fe welais lawer o ddangosyddion coetir hynafol fel bwtsias y gog, fioledau a blodau'r gwynt.

Rwyf yn parhau i wrthwynebu'r bwriad hwn i adeiladu cabannau gwylliau a man parcio yn y coetir yma gan y byddai yn golygu colli 1.4ha o gynefin coetir sydd yn 23-26% o safle'r coetir. Byddai hyn yn arwain at golli bioamrywiaeth a chynefinoedd sy'n lliniaru newid yn yr hinsawdd.

Mae'r coetir yn Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol ac mae polisïau Cynllunio Gwynedd yno i warchod y safle a'r cynefin yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADLAN CYNORTHWYOL	

Sylwadau 30.01.2024

Coed y Wern - Adroddiad Coed ac Adeiladwaith 2022

Yn cynnwys datganiad dull coedyddiaeth ac asesiad effaith

Paratowyd yr adroddiad coed gan Rob Marsh Woodland services Ltd, dyddiedig Tachwedd 2022 mewn perthynas â chynigion i adeiladu datblygiad cabanau gwyliau yn y coetir. Mae hyn yn cynnwys asesiad o'r coed presennol ar y safle, argymhellion i warchod coed yn ystod y datblygiad arfaethedig ac asesiad effaith coedyddiaeth.

Dywed yr adroddiad: Mae'r unedau llety wedi eu dylunio i fod yn gydnaws â'r cyd-destun coetir, yn agos at goed sy'n tyfu. Bydd y datblygiad yn defnyddio'r ffyrdd coedwig presennol fel prif ffyrdd mynediad gan osgoi'r angen am aflonyddu ar raddfa fawr ar lawr y coetir.

Mae'r trefniant wedi ei ddylunio i leihau'r effaith ar y coetir ei hun gan gymryd mantais ar y nodweddion sy'n bodoli fel ardal ganolog y pwll fel canolbwynt.

Mae adeiladu ac isadeiledd eraill wedi eu gosod i osgoi aflonyddwch yn llwyr i'r coed mwyaf sydd ar y safle, gan leihau gwelededd o du allan i'r coetir. Bwriedir ymgymryd â gwaith plannu sylweddol o ran coed a llwyni i gyfoethogi'r coetir presennol, gan ddarparu gwaith tirweddu priodol a sgrinio o amgylch y cabannau.

Mae'r adroddiad yn bwriadu torri coed i gael tir clir i ddatblygu a defnyddio rhes o 'goed aberthol' i weithredu fel rhwystr gwarchod coed/byffer ar y safle oherwydd natur anwastad y dopograffeg. Mae gennyf bryderon am y dull yma gan y byddai yn anodd ei fonitro ac unwaith fo'r gwaith wedi dechrau a fydd y gwaith adeiladu yn osgoi effeithio ymhellach ar y 'goed aberthol' yma.

Nid yw'r datganiad dull yn rhoi ystyriaeth i unrhyw asesiad o niwed/effaith ar goed yn ystod y gwaith o adeiladu'r llain galed i'r cabannau yn y coetir a gosod y gwasanaethau i'r cabannau.

Mae'r adroddiad yn cydnabod bod gan y safle 'dir anwastad a heriol' mewn mannau, sut fydd creu lefelau i'r cabannau yn effeithio ar y coed a'r gwreiddiau, a sut fydd y safle/adeiladwaith yn cael eu rheoli?

Dywed yr adroddiad y bydd ffyrdd presennol yn y goedwig yn cael eu defnyddio, a bydd y wagenni coed yn defnyddio'r mannau llwytho presennol. Sut fydd traffig adeiladu yn cael mynediad i'r cabannau a leolir i ffwrdd o'r ffyrdd heb achosi niwed? Sut fydd y deunyddiau fydd eu hangen i greu'r gwaelodion yn cael eu symud o amgylch y safle? Mae hyn yn debygol o fod yn sawl tunnell o agregau.

Nid yw'r adroddiad coed yn rhoi lle amlwg i werth bioamrywiaeth y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

safle fel coetir gan ganolbwyntio ar goed unigol neu grwpiau sydd angen eu tynnu i wneud y safle yn 'gynhyrchiol'.

Gyda'r wybodaeth a ddarparwyd ni fedraf weld sut y gall y datblygiad fwrw ymlaen heb golli cynefin sylweddol presennol a choed. Er bod y safle wedi cael ei thynnu o'r Rhestr o Goetiroedd Hynafol, mae arolwg cynefin cam 1 yn cydnabod bod ardaloedd coetir gwlyb yn y safle, sydd yn gynefin blaenoriaeth dan ganllawiau PCC.

Cynefin coetir gwlyb:

- Rhan o PCC: Ni chaniateir cael gwared ar goed, coetir a pherthi yn barhaol oni bai bod budd cyhoeddus sylweddol a phenodol. Lle gwaredir coed a pherthi, yn unigol neu fel grŵp, fel rhan o gynllun arfaethedig, rhaid i awdurdodau cynllunio ddilyn y dull fesul cam yn gyntaf fel y nodir ym mharagraff 6.4.21. Lle nad oes modd osgoi colled, bydd yn ofynnol i ddatblygwyr blannu coed a pherthi eraill fel mesur digolledu (sy'n gymesur â'r hyn a gollir a gaiff ei nodi drwy asesiad o werth seilwaith gwyrdd gan gynnwys bioamrywiaeth, gwerth y dirwedd a'r carbon a ddelir).

Caiff y coed newydd eu plannu gan ddilyn cymhareb sy'n gymesur ag ansawdd a phwysigrwydd amgylcheddol ac ecolegol y goeden/coed a gollwyd a rhaid gwneud hynny ar y safle yn ddelfrydol, neu'n union wrth ymyl y safle, gan blannu o leiaf 3 coeden o fath tebyg a maint cymharol am bob coeden a gollwyd.

Ar hyn o bryd byddai datblygiad y safle yn tynnu 27% o'r cyfar coed yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Mae gennyf bryderon y byddai effaith y datblygiad a'r gwaith adeiladu yn fwy na'r hyn a amlinellir yn y cynllun terfynol.

Mae angen i bob cais cynllunio ddangos sut mae'r cynllun cam wrth gam wedi cael ei ddilyn i ostwng yr effaith ar fioamrywiaeth. Yn dilyn hyn, mae angen i'r ymgeisydd ddangos sut y byddant yn cael budd bioamrywiaeth. Bydd y datblygiad hwn yn cael ei ymgymryd mewn coetir gwlyb, sydd yn fras yn cael ei ystyriaeth fel cynefin anadferadwy ac mae'n rhaid ei ddiogelu.

Bydd yn hollol eithriadol i gyfiawnhau datblygiad mewn amgylchiadau o'r fath - ac felly dyna pam fod gwrthwynebiad i'r cais.

Rhan o PCC: Fel mater o egwyddor, mae cynigion mewn safleoedd dynodedig yn annerbyniol ac felly dylid eu hepgor o chwiliadau safleoedd a gynhelir gan ddatblygwyr. Mae'r egwyddor hon hefyd yn gymwys i'r safleoedd hynny y ceir rhywogaethau a chynefinoedd gwarchodedig ynddynt y byddai eu colli yn golygu eu colli am byth ac sy'n rhaid eu diogelu.

Diffiniad o gynefin anadferadwy - byddai Cynefinoedd, gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gynnwys yr adnoddau naturiol sy'n eu tanategu, a fyddai yn dechnegol yn anodd iawn (neu yn cymryd amser sylweddol) i'w hadfer, ail-greu neu eu hamnewid unwaith y byddant wedi eu dinistrio, gan roi cyfrif am eu hoed, unigrywiaeth, amrywiaeth rhywogaethau neu brinder.

Mae enghreifftiau yn cynnwys coetir hynafol a choed hynod, gwrychoedd hynafol, coetiroedd gwlyb, twyni tywod, mawndir, glaswelltir sy'n gyfoethog o rywogaethau, priddoedd hir sydd heb eu tarfu, mignen, morfa heli a ffen iseldir.

Datganiad Isadeiledd Gwyrdd

Rhaid i'r holl gamau lliniaru a gwella oherwydd colli cynefin cyfredol gael eu llywio gan DECCA/ Datganiadau Ardal CNC / NRAP lleol a chenedlaethol / Asesiad Isadeiledd Gwyrdd Lleol

Bydd gofyn i'r datblygwr gyflwyno Buddion Net Bioamrywiaeth (NBB) Cytundeb Cynnal a Chadw sy'n manylu'r holl reolaeth sydd ei angen i ennill NBB. - bydd angen amodi gweithredu hyn gyda chaniatâd cynllunio.

Uned Dŵr ac Amgylchedd:

Sylwadau 22.02.2023

Dyluniad y Draenio

Mae'r manylion sydd yn y lluniad Gosodiad Draeniad Arfaethedig (dyddiedig 27/06/2022 a dderbyniwyd ar 20/12/2022) yn ymddangos yn ddigonol i ymdrin â dŵr wyneb gaiff ei gynhyrchu o'r datblygiad.

AMOD: Bydd y system ddraenio gynaliadwy yn cael ei hadeiladu yn hollol unol â'r manylion sydd wedi eu cynnwys yn y cynlluniau uchod ac a ddisgrifiwyd yn Strategaeth Draenio Dŵr Aflan a Dŵr Wyneb (A.L.I. Building Design Ltd, a dderbyniwyd 20/12/2022). Noder ein bod yn disgwyl i'r holl ddraeniau a'r cysylltiadau i gael eu lleoli fel y dangosir yn y lluniad uchod. Bydd unrhyw newidiadau arfaethedig i'r manylion a ddangosir yn y lluniad uchod, yn dilyn dechrau ar y gwaith, yn amodol i amrywiad ffurfiol.

AMOD: Dylai pob elfen o'r system ddraenio gynaliadwy, yn cynnwys derbyn cyrsiau dŵr a chyrff dŵr, gael eu cynnal a'u cadw a'u rheoli yn hollol unol â'r mesurau a amlinellir yn Atodiad G o'r Strategaeth Draenio Dŵr Aflan a Dŵr Wyneb (A.L.I. Building Design Ltd, a dderbyniwyd 20/12/2022) trwy gydol oes y datblygiad.

Perygl Llifogydd

Wedi ystyried natur a graddfa'r datblygiad rydym yn fodlon gyda lefel y manylion sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Asesiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais (Phil Jones Consultancy, Hydref 2022).

AMOD: Dylid ymgorffori'r holl argymhellion sydd yn adran 4 o'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) yn y datblygiad arfaethedig.

Gwaith ger cyrsiau dŵr

ER GWYBODAETH: Mae amryfal gyrsiau dŵr yn llifo drwy'r safle datblygu arfaethedig. Nid oes gennym unrhyw gofnod o lifogydd sy'n gysylltiedig gyda'r cyrsiau dŵr hyn, fodd bynnag, cynghorir y datblygwr hefyd i osgoi gosod/codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'r sianeli gan y gallai hyn amharu ar waith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ychwanegol, gallai unrhyw waith sy'n effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw strwythurau yn y sianel neu ddarpariaeth cwlferd fod angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin - ewch i wefan y Cyngor i gael rhagor o gyngor.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Residents/Parking-roads-and-travel/Flooding/Ordinary-watercoursesland-drainage-consent.aspx>

Mae'r prif gyfrifoldeb am gynnal a chadw cyrsiau dŵr yn y dyfodol, gan gynnwys yr ochrau, yn gorwedd am byth gyda pherchennog glannau'r afon.

Heddlu Gogledd Cymru,
Ymgynghorydd Atal Trosedd
Trwy Ddylunio:

Sylwadau 13.02.2023

Wedi adolygu'r newidiadau i'r cynlluniau a dim byd i'w ychwanegu ar hyn o bryd.

Llywodraeth Cymru, Adran yr
Economi a'r Seilwaith:

Sylwadau 28.02.2023

Cyfeirïaf at eich ymgynghoriad ar 10/02/2023 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A5, wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

Uned Iaith:

Heb eu derbyn.

Gwasanaeth Tân ac Achub:

'Rwyf yn cydnabod bod yr hysbysiad wedi ei dderbyn gan Awdurdod Tân ac Achub Gogledd Cymru mewn perthynas â'r cais uchod.

Mae cynllun/iau y safle i'r cais uchod wedi cael ei archwilio ac mae'r Awdurdod Tân ac Achub yn dymuno i'r sylwadau a ganlyn gael eu dwyn i sylw'r pwyllgor cynllunio. Mae'n bwysig bod y materion hyn yn cael eu trin yn fuan mewn unrhyw ddatblygiad arfaethedig:

- Nodwyd y pryderon a ganlyn, mewn perthynas â'r datblygiadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

arfaethedig, ynghyd â'r awgrymiadau ynglŷn â sut y gellir ymdrin â'r rhain.

Nid oes gwybodaeth ddigonol am fynediad a chyflenwadau dŵr i'r datblygiad. Mae angen i chi roi sylw i'r manylion yn Adran 16 ac Adran 17 o Ddogfen Gymeradwy B.

CADW:

Sylwadau 12.09.2018

Wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio yn ofalus, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Ceir ein hasesiad o'r datblygiad isod.

Asesiad

Wedi eu lleoli o fewn ardal glustogi 3km o ardal y cais mae:

Henebion Cofrestredig:

CN056 Gwersyll Rhiw Goch

CN119 Siambr Gladdu Sling

CN120 Gwersyll Pen Dinas

CN153 Heneb a Chwrsws Henge

CN176 Grŵp Cytiau Coed Uchaf

CN192 Grŵp Cytiau Gerlan

CN195 Caer Pencraig

CN202 Grŵp Cytiau a Chaeau Hynafol Parc Gelli

CN252 Anheddiad Cytiau Crwn i'r GO o Dan-y-Marian

CN268 Anheddiad Cytiau Crwn Amgaeedig yn Cororion Rough

CN287 Cytiau Crwn i'r Gorllewin o Corbri

CN374 Carnedd Moelyci

CN393 Carnedd Gron Carnedd Howel

Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

PGW (Gd) 40(GWY) Castell Penrhyn (gradd II*)

Mae'r bwriad ar gyfer 40 caban, adeilad i'r dderbynfa a chreu dwy nodwedd dŵr, ynghyd â'r ffyrdd mynediad cysylltiedig a'r mannau parcio, tirweddu a'r gwaith cysylltiedig arall sydd yn y coetir sydd ar y safle ar hyn o bryd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae natur y safle yn golygu bydd y datblygiad arfaethedig yn bennaf yn cael ei sgrinio rhag ei weld gan y coetir presennol ac eithrio o fannau gweld o uchder uwch. Mae topograffeg yr ardal oddi amgylch yn golygu nad oes unrhyw heneb na pharc hanesyddol a gardd yn ddigon uchel a/neu gyda golygfeydd heb eu hamharu tuag at y datblygiad arfaethedig, neu fel arall yn rhy bell, i ddim mwy na ond ychydig iawn a ddim effaith sylweddol ar unrhyw leoliad.

Sylwadau 16.02.2023

Ers rhoi'r cyngor hwnnw mae Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru wedi ei arysgrifio fel Safle Treftadaeth y Byd gyda ffin Chwarel y Penrhyn a Bethesda, a Dyffryn Ogwen i Aber Cegin (Porth Penrhyn) ger ardal y cais.

Mae'r cais diwygiedig a gyflwynwyd yn cynnwys Asesiad Effaith Treftadaeth a baratowyd gan Lichfields a gwerthusiad gweledol a strategaeth tirwedd a baratowyd gan Land Studio. Mae'r gwaith yma wedi dangos bod gosodiad diwygiedig y datblygiad arfaethedig ynghyd â'r llystyfiant presennol ac arfaethedig oddi amgylch yn sicrhau na fydd yn effeithio ar osodiad y Safle Treftadaeth Byd na unrhyw asedau hanesyddol dynodedig. Rydym yn cytuno gyda chasgliadau'r adroddiadau hyn ac felly nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad.

Uned Hawliau Tramwy,
Gwasanaeth trafndiaeth a
Chefn Gwlad:

Sylwadau 16.02.2023

Sylwadau- Cyfeiriau at y cais uchod. Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi bydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Torri coed ac effaith ar goed
- Colli coetir hynafol
- Effaith ar fioamrywiaeth
- Llifogydd
- Traffig
- Diogelwch ffyrdd
- Diffyg isadeiledd
- Gormodedd o unedau gwyliau
- Gor ddatblygiad
- Effaith ar gymunedau lleol
- Effaith ar yr Iaith Gymraeg
- Groes i nod ac amcanion Cynllun Economi Ymweld Gynaliadwy Cyngor Gwynedd
- Effaith ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion lleol
- Gor-dwristiaeth

Nodir fod dros 5000 o e-byst o ganlyniad i lenwi ffurflen ar-lein ar safle Coed Cadw wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu'r cais ar sail colli coetir hynafol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yma ar gyfer darparu llety gwyliau a gwaith cysylltiedig ar lecyn o dir a adnabyddir fel Coed y Wern, Ty Gwyn i'r de-ddwyrain o bentref Glasinfryn. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod 25 caban gwyliau ynghyd a 4 pod glampio o fewn coedlan. Mae polisi TWR 3 yn gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau neu siale sefydlog newydd, neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafannau sefydlog, siale neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:

- Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafannau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd yn yr un modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
- Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.2 Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE nac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly mae'r meini prawf yn y polisi yma yn berthnasol. Mae li) yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yn y cyd-destun hwn fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 sydd yn cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.
- 5.3 Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD01 (Gwastatir Arfordirol Bangor). Mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir, "O fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes dim capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig / cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau / cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda." Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw. Nodir fod y nifer o unedau erbyn hyn wedi ei leihau i gyfanswm o 29 (25 caban a 4 pod gwyliau). Cydnabyddir fod y ffigwr yma yn uwch na'r hyn a ddiffinnir fel datblygiad bychan yn yr Astudiaeth Capasiti, ond gan fod yr Astudiaeth yn rhoi ystyriaeth i gapasiti ardaloedd ar gyfartaledd yn hytrach na lleoliadau unigol, mae angen rhoi ystyriaeth i'r safle o dan sylw a nodir ei fod yn safle cuddiedig. I'r perwyl hyn ystyrir felly fod yna gapasiti i'r safle yma yn yr ardal benodol yma.
- 5.4 Cyfeirir lii) at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig. Mae'r polisi yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwrthiol. O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwrthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae Polisi AMG3: 'Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol' yn nodi y bydd rhaid i ddatblygiadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol. Ymhellach mae Polisi PCYFF 4: 'Dylunio a Thirwedd' yn datgan y dylai pob datblygiad integreiddio gyda hyn sydd o'i gwmpas. Dylid gwrthod unrhyw gynlluniau sydd heb roddi ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.
- Yng nghyd-destun gosodiad clwstwr Glasinfryn mae'r datblygiad arfaethedig yn un sydd yn gymharol fawr o ran ei raddfa ac mae angen rhoi ystyriaeth briodol i sut fyddai'r datblygiad yn gweddu a'r dirwedd a ffurf adeiledig leol.
- 5.5 Fel y nodir uchod, mae'r safle wedi ei leoli o fewn coedlan bresennol ac mae'r nifer o unedau ynghyd a graddfa'r datblygiad wedi ei leihau erbyn hyn i gyfanswm o 29 uned, ac mae bwriad cadw a rheoli'r llystyfiant o gwmpas y datblygiad yng nghanol y safle fel y byddai yn cael ei sgrinio o lefydd cyhoeddus. I'r perwyl hyn ni fyddai'r bwriad yn ymddangos yn adeiledig, ac mae ystyriaeth wedi ei roi i dirweddu o'r cychwyn cyntaf. Mae asesiad pellach ynglŷn â materion hanesyddol, ecolegol a diwylliannol ymhellach yn yr adroddiad. Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf lii) o bolisi TWR3, ynghyd a rhannau perthnasol o bolisiau AMG3 a PCYFF 4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.6 Mae maen prawf llll) yn cyfeirio at ddarparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd, ynghyd a sicrhau fod y safle yn agos at brif rwydwaith ffyrdd. Mae'r fynedfa i'r safle yn bodoli'n bresennol ac mae bwriad ei wella a darparu llain welededd. Nodir fod y sribyn o goed ar y ffin gyda'r briffordd sy'n arwain at Glasinfryn wedi ei gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed a bod cytundeb i gadw dwy goeden bob ochr i'r fynedfa, ond ar wahân i hynny fod llain welededd i'w darparu bob ochr i'r fynedfa. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau y maen brawf yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi TWR 3.
- 5.7 Fe nodwyd fod pryderon am effaith gronnus wedi ei godi yn y gwrthwynebiadau i'r cais ac mewn Pwyllgorau diweddar o ran y nifer o ac agosatrwydd y safle at safleoedd carafanau sefydlog cyfagos. Er bod sawl safle sefydlog a teithiol yn y cyffiniau, ni ystyrir yr ardal dan sylw yn esiampl o leoliad sydd o dan bwysau aruthrol o ran datblygiadau twristiaeth o'r fath. Mae effaith gronnus wedi ei asesu yn unol â gofynion polisi cynllunio TWR 3 ym mharagraffau 5.2-3 uchod. Yn ogystal, mae'r meini prawf o fewn polisïau TWR 3 eu hunain yn ymateb i'r effaith gronnus yn yr ystyr na ddylid caniatáu safleoedd mewn mannau ymwthiol nad ydynt yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd. Ystyrir y safle, hyd yn oed dros fisoedd y gaeaf, wedi ei sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a gyda bwriad i reoli'r goedlan yn well pe caniateir y cais. Fe nodir ym mharagraff 6.3.81 y polisi na ddylid caniatáu carafanau mewn lleoliadau agored ger yr arfordir nac mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r safle wedi ei leoli i ffwrdd o leoliad arfordirol agored ac nid oes unrhyw ddynodiad tirwedd i'r cyffiniau. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn ymddangos yn ormodol nac yn niweidiol i'r tirlun yn y safle hwn.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn coedlan ac mae bwriad ei sefydlu yng nghanol y safle o gwmpas pwll bychan. Mae bwriad cadw a rheoli gweddill y goedlan ac felly byddai'r safle wedi ei sgrinio'n bresennol ac yn naturiol. Mae tai wedi eu lleoli i'r Gogledd (Stad Bro Infryn) i'r Dwyrain (Bythynnod Rheilffordd) ac i'r De (Fferm Felin Hen a Tyddyn-y-Felin). Mae Stad Bro Infryn yn ymylu ar y goedlan tra bod Bythynnod Rheilffordd a Fferm Felin Hen wedi ei leoli ochr arall y A4244. O ganlyniad i leoliad yr unedau gwyliau o fewn y safle a'r llystyfiant presennol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn weledol o unrhyw dy na phriffordd gyfagos. Mae'n bosib y byddai'n weladwy o'r llwybr troed sy'n croesi'r A4244 o ganlyniad i uchder y bont sy'n croesi'r ffordd union gerllaw'r safle. Nodir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail effaith y datblygiad ar fwynderau'r trigolion cyfagos gan gynnwys eu preifatrwydd, ond ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y trigolion yma o ganlyniad i leoliad a graddfa'r bwriad ynghyd a'r llystyfiant o gwmpas y safle.
- 5.9 Nodir fod bwriad codi adeilad derbynfa/gwerthiant ger fynedfa y safle a defnyddio adeilad presennol hwb e-beicio. Nid oes manylion yr adeiladau yma wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais ond o ystyried eu graddfa bychan ystyrir y byddai amod cynllunio i gytuno manylion yr adeiladau yma yn dderbyniol. fel Ar sail y pellter a natur guddiedig y safle, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar unrhyw drigolyn cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ystyried gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI sy'n ymwneud ac amddiffyn effaith weledol cyffredinol a mwynderau defnyddwyr tir cyfagos.
- 5.10 Mae'r safle i gyd wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen, ac mae Heneb Rheilffordd Chwarel Penrhyn wedi ei leoli ar y ffin Ddwyreiniol y safle. Mae CADW wedi cadarnhau yn eu sylwadau na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

andwyol sylweddol ar osodiad Safle Treftadaeth y Byd nac unrhyw ased treftadaeth arall. Ar sail hyn ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS20 ac AT1 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Mae mynediad presennol i mewn i'r safle oddi ar ffordd Dosbarth III presennol sy'n arwain at Glasinfryn. Mae bwriad gwella'r fynedfa yma a'i ddefnyddio ar gyfer y datblygiad. Mae Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac mae'r Uned Drafndiaeth wedi cynnig sylwadau ar y bwriad ac wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i osod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.12 Mae'r fynedfa i'r safle wedi ei leoli oddeutu 100m i ffwrdd o'r briffordd A4244 i lawr ffordd Dosbarth III tuag at Glasinfryn. Mae'r cynlluniau yn nodi bwriad i wahardd gwesteion rhag troi i'r dde wrth adael y safle ac felly ni fyddant yn gallu teithio'n uniongyrchol drwy Glasinfryn a bydd angen iddynt deithio tua'r A4244 yn unig wrth adael y safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi effaith aflonyddwch sylweddol i drigolion yr ardal ar sail traffig na diogelwch ffyrdd, a bod mesurau digonol wedi eu cynnwys yn y bwriad.
- 5.13 Ar sail yr uchod ynghyd a'r hyn sy'n cael ei gynnig yn y cais a'r amodau cynllunio er mwyn sicrhau diogelwch ffyrdd, ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.14 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais
- Adolygiad Ecolegol Coed Wern Rev 3 03.03.2025
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd Coed Wern 03.03.2025
 - Ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth Coed Wern 24.03.2025
 - Ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth Coed Wern 22.07.2024
 - Ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth Coed Wern 11.05.2023
 - Adroddiad Coed a Datblygiad 24.11.2022 Rob Marsh Woodland Services Ltd
 - Asesiad ac Arolwg Ecolegol Cambrian Ecology 16.11.2022
 - Adroddiad Coed L. O'Connor Medi 2017
 - Arolwg Cynefinoedd a Rhywogaethau a Warchodir Cam 1 Estynedig Cambrian Ecology 2018
- 5.15 Mae'r Arolwg Cynefin Cam 1 yn 2018 wedi datgelu fod y rhan fwyaf o'r safle yn cael ei ddominyddu gan goetir naturiol llydanddail wedi'i adfywio ar yr hyn a arferai fod yn blanhigfa gonifferaidd, fasnachol. Cafodd y blanhigfa hon ei sgrinio o'r isffordd gyfagos gan wrych ffawydd uchel sy'n cael ei warchod gan Orchymyn Cadw Coed. Mae'r coed bedw sy'n dominyddu o fewn coetiroedd wedi'u hadfywio yn bodoli yma ac wedi cyrraedd y cam 'canopi caeedig, cyn-teneuo' lle mae golau'n cael ei gau allan ac yn effeithio'r fflora ar y ddaear. Yn ogystal mae'r safle hefyd yn cynnwys traciau mynediad sydd wedi bod mewn bodolaeth ers 2003 a 2005 ac ers hynny maent wedi datblygu i fod yn laswelltir niwtral. Ceir hefyd ardal fach o brysgwydd a gwlypdir, y ddau ohonynt gyda gwerth a diddordeb botanegol neu ecolegol fach iawn oherwydd diffyg amrywiaeth botanegol a maint anghynladwy. Mae pwll yng nghanol y safle sy'n cael ei fwydo gan gwrs dŵr bach sy'n rhedeg i gyfeiriad gogleddol, gan ymuno ag Afon Cegin maes o law mewn cydlifiad y tu allan i ffin ogleddol y safle. Y prif faterion ecolegol ar y safle yw presenoldeb sylweddol Ymledol An-Rhywogaethau Brodorol (INNS), ynghyd ag absenoldeb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rheolaeth o'r safle. Mae'r cyfuniad hwn ar hyn o bryd yn arwain at ddiraddio parhaus o'r holl gynefinoedd ar y safle. Canfyddwyd presenoldeb y broga a'r llyffant ar y safle ynghyd ac ystlumod, yn benodol o gwmpas ardal y pwll, ynghyd a clwydfan ystlumod yn yr adeilad presennol ar y safle sydd i'w gadw heb effeithio'r clwydfan. Mae'r arolwg yn gwneud argymhellion ar gyfer rheoli i wrthdroi'r diraddio'r cynefinoedd, dileu'r INNS a sicrhau na fydd ystlumod yn cael eu rhwystro i symud drwy'r safle gan oleuadau amhriodol o'r bwriad datblygiad. Mae bwriad hefyd i wella cynefin y coetir gyda phlannu newydd i weithio ar y cyd â'r prosiect ailgyflwyno/cadwraeth leol ar gyfer gwiwerod coch sy'n gweithredu yn yr ardal leol a gyda chysylltiadau cynefin uniongyrchol â'r safle hwn. Mae'r cynigion yn gyfle i gyflwyno cyfundrefnau rheoli buddiol sydd gwneud y mwyaf o fioamrywiaeth y safle hwn. Nodai heb gyflwyno a gosod trefn reoli sympathetig, bydd y safle yn parhau i ddiraddio a'r trawiadol byddai cyfres o INNS yn dominyddu'r holl gynefinoedd yn fuan.

5.16 Yn ddiweddarach cyflwynwyd Asesiad ac Arolwg Ecolol gan Cambrian Ecology yn 2022, ble cofnodwyd fod y traciau oedd wedi eu dynodi fel glaswelltir niwtral erbyn hyn wedi ei glustnodi fel ruderal tal, gyda'r glaswellt wedi colli'r gystadleuaeth yn erbyn rhywogaethau eraill. Ni chanfuwyd dŵr agored yn y pwll yn ystod 2021 na 2022, ond mae cofnod o dŵr yn y pwll ar lun awyr ym mis Ebrill 2022. 'Roedd ystlumod, broga a llyffantod cyffredin yn parhau i fod yn bresennol ar y safle. Yn gyffredinol mae'r arolwg yn cadarnhau fod y flora a chynefinoedd glaswelltir o dan fygythiad o ganlyniad i'r diffyg rheolaeth o'r INNS.

5.17 Mae'r Adroddiad Coed yn nodi fod y safle wedi ei leoli ar ardal wlyb oedd yn arfer fod yn blanhigfa conifer sydd eisoes wedi ei glirio. Mae draeniad yn ei le i raddau ond mae'n dangos arwyddion o ddiffyg cynnal a chadw. Mae gan ardaloedd gwlypach y safle ganran uwch o Wern yn aildyfu. Mae'r adfywiad yn naturiol ac mae'n debygol o fod oddeutu 30mlynedd oed. Mae'r goedlan o oed cyfartal wedi ei ddominyddu yn bennaf gan rywogaethau arloesol o Fedw. Mae yna hefyd ganran llai o rywogaethau llydanddail eraill gan gynnwys Gwern, Helyg, Sycamorwydden, Derw, Cyll, Ysgawen, Draenen Wen ar draws yr holl ardal. Nid oes unrhyw goed hynafol ar y safle. Nodir fod y safle yn wreiddiol wedi ei nodi ar gofnodion coedlannau hynafol Cyfoeth Naturiol Cymru, ond mae'r cofnod wedi ei ddiweddarau a'r safle yma wedi ei dynnu o'r cofnod. Nodir fod y safle yn ymylu ar goedlan hynafol. Fel sydd wedi ei nodi yn y tabl ymgynghoriadau derbyniwyd nifer uchel o wrthwynebiadau ar sail colli coetir hynafol, ond nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw golled erbyn hyn. Byddai'r bwriad yn anelu at wella amrywiaeth a statws oedran y gelli gyda thechnegau coedamaeth. Bydd y coed gyda diamedr mwy ac o ffurf well yn cael eu cadw, a bydd unrhyw goed aeddfed yn cael eu cadw i weithredu fel ffynhonnell hadau yn y dyfodol. Bydd Bedw o ddiamedr llai yn cael ei deneuo i annog coed newydd o stoc wedi ei blannu neu goed cyfagos o rywogaethau gwahanol yn unol â'r ymdrechion cadwraeth leol y wiwer goch. Mae mesurau ar gyfer lliniaru a rheoli'r coetir a'r coed yn y dyfodol yn cael eu nodi yn yr adroddiad. Nid oes bwriad gwneud unrhyw waith i'r coed sydd wedi eu gwarchod ar y ffin Orllewinol y safle. Mae Adroddiad Coed a Datblygiad wedi ei gyflwyno sy'n ymhelaethu ar y dull coedyddiaeth ac asesiad effaith ac sy'n cadarnhau statws y safle ac nad yw'n goetir hynafol fel sydd wedi ei nodi uchod.

5.18 Nodir fod trafodaeth helaeth wedi bod ynglŷn â materion bioamrywiaeth a choed mewn cyswllt a'r datblygiad yma ac mewn ymateb i hynny mae Arolwg Ecolol ychwanegol wedi ei gwblhau yn 2024 gan gymryd i ystyriaeth y sylwadau a nodir gan yr Uned Bioamrywiaeth a Choed ynghyd a gofynion Polisi Cenedlaethol diweddaraf sy'n cynnwys newidiadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru o ran gwelliannau bioamrywiaeth a defnyddio'r dull gam wrth gam. O ganlyniad i hyn mae'r ardal o ddatblygu adnabyddir fel Parth 5 yn wreiddiol wedi ei ddileu o'r bwriad ac mae cynllun safle diwygiedig wedi ei gyflwyno i gadarnhau hynny. Golygai hyn fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

maint y safle datblygu wedi ei leihau ynghyd a'r nifer o unedau fel sydd wedi ei gadarnhau ym mharagraff 1.1. Nodir fod y wybodaeth y cyflwynir fel rhan o'r cais yn pwysleisio'r angen ar gyfer rheoli'r safle'n rhagweithiol er mwyn gwarchod a gwella'r fioamrywiaeth sy'n bodoli yno, yn hytrach na gadael i'r safle ddatblygu'n naturiol.

5.19 Mae sylwadau diweddaraf yr Uned Bioamrywiaeth a Choed wedi ei nodi yn y tabl ymgynghoriadau uchod ac wedi eu crynhoi isod:

- Nid oes posib darparu Cynnydd Net Bioamrywiaeth oherwydd bod rhannau o'r safle yn cael ei golli o ganlyniad i'r unedau gwyliau a maes parcio. Y cam cyntaf yn unol â'r dull cam wrth gam yw osgoi colli cynefinoedd. Mae colled o 1.4ha o gynefinoedd gan gynnwys cynefin tir gwlyb.
- Byddai'r datblygiad yn gwahanu'r goedlan o'i ganol ac yn cyflwyno gweithgareddau dynol ac felly ni fyddai modd darparu cynefinoedd wedi eu cysylltu.
- Ddim yn bosib asesu effaith golau ar yr ystlumod, er bod y datblygwr yn fodlon derbyn amod i reoli golau
- Mae'n gyfrifoldeb ar y tiffeddiannwr i reoli INNS pe bai datblygiad neu beidio.
- Asesiadau Cyflwr a Gwerth Coedlan a Chynnydd Net Bioamrywiaeth yn berthnasol i Loegr yn unig.
- Nid yw'r datganiad dull coed yn rhoi ystyriaeth i unrhyw ddifrod i goed yn ystod y gwaith datblygu gan gynnwys gosod y lloriau caled a'r gwasanaethau, danfoniadau ayyb.
- Nid yw'r adroddiad coed yn cydnabod pwysigrwydd a gwerth bioamrywiaeth y safle.

5.20 Mae'r asiant wedi darparu ymateb pellach i'r sylwadau yma (24.03.2025) sy'n nodi'r isod yn gryo:

- Mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i'r dull gam wrth gam a nodir ym Mhennod 6 PCC, ac mae'r dull yn rhoi cydnabyddiaeth i gynlluniau sy'n cynnwys colled o gynefinoedd ac yn rhoi cyfleoedd i liniaru a gwella.
- Byddai'r cynefinoedd sy'n cael eu cadw yn cysylltu ar draws ac i fyny ac i lawr y safle ac ar gael i ystod eang o fioamrywiaeth.
- Hapus i gytuno cynllun goleuo a Chynllun Rheoli Amgylchedd a Datblygu
- Mae'r tiffeddiannwr yn ymwybodol o'r angen i reoli'r INNS rhag symud tu hwnt i'r safle, ond mae rheoli'r INNS o fewn y safle yn wahanol.
- Cydnabod fod rhai o ddulliau asesu sy'n berthnasol i Loegr wedi ei ddefnyddio, ond fod hyn yn ategu at yr wybodaeth sydd ar gael.
- Mae rhannau o'r safle erbyn hyn wedi eu tynnu o'r datblygiad er mwyn lleihau'r effaith, ond mae angen i'r safleoedd yma cael eu rheoli er mwyn gwella'r fioamrywiaeth sy'n bodoli yma yn barod ac nid oes cynlluniau mewn lle i reoli'r safle ar hyn o bryd.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn creu coetir o ansawdd gwell a gaiff ei gadw a'i greu o'r newydd.

5.21 Nodir hefyd fod Datganiad Seilwaith Gwyrdd diwygiedig (Ebrill 2024) yn cadarnhau fod y safle presennol yn cynnwys ychydig dros 5ha o goetir a thua 0.8ha o goetir gwlyb a 0.17ha o lawr caled (y traciau presennol). O ganlyniad i'r cais yma bydd colled net cyffredinol o 1.17ha o gynefin y gellir ei rhannu fel 0.04ha o goetir gwlyb ac 1.1ha o goetir. Mae hefyd yn cynnwys cynnydd net o 793m sgwâr o lawr caled. Ni fydd unrhyw newid i'r pwll presennol yng nghanol y safle.

5.22 Mae'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd hefyd yn pwysleisio y bydd cynllun rheoli yn cael ei weithredu ar draws y safle i godi ansawdd y coetir yn gyffredinol. Mae'r golled o gynefin coetir yn cael ei liniaru drwy reoli'r ardal a gedwir a phlannu coed llydanddail ar gymhareb sy'n cydfynd gyda'r hyn o nodir yn PCC. Ar sail colled o 1.17ha mae bwriad plannu oddeutu 1872 o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

goed, ac o'r nifer hwn bydd 806 o goed yn cael eu darparu yn llain glustogi i'r gogledd/gogledd ddwyrain o'r safle ynghyd a nifer ychwanegol o goed (hyd at 312) o fewn ffin y llinell goch. Bydd y gwaith plannu lliniaru sy'n weddill (tua 745 o goed) yn cael eu darparu oddi ar y safle mewn lleoliadau i'w cytuno gyda'r ACLI. Byddai hefyd ardaloedd rheoli ychwanegol o fewn y safle fel a ganlyn:

- Gwella coetir gwlyb a gadwyd trwy reolaeth a phlannu newydd 0.74ha.
- Gwella coetir a gadwyd trwy reolaeth a phlannu newydd fel yr uchod 4ha.
- Gwella'r pwll trwy ddulliau i reoli ymlediad prysgwydd ar yr ymylon a phlannu atodol gyda rhywogaethau allddodol/ymylol brodorol 0.1ha.

5.23 Nodir fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau goleuo er mwyn sicrhau fod unrhyw effaith ar ystumod yn lleiafrifol, ac amod i gytuno Cynllun Rheoli Amgylchedd a Datblygu.

5.24 O ganlyniad i'r uchod, cydnabyddir pryderon yr Uned Bioamrywiaeth a Choed ac ystyrir fod yr ymgeisydd wedi rhoi ystyriaeth lawn i effaith y datblygiad ar y goedlan, a bod y mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a gynigir (a fydd yn destun amod cynllunio ar gyfer cyflwyno manylion llawn) yn ddigonol ac yn cydymffurfio gyda gofynion dull gam wrth gam o fewn Pennod 6 y PCC. Ystyrir fod yr arolygon sydd wedi eu cyflwyno yn cyfleu sefyllfa bresennol y safle ac yn amlygu'r angen i reoli'r goedlan er mwyn sicrhau dyfodol y cynefin a'i fioamrywiaeth o'i fewn. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi fel safle o bwysigrwydd Cenedlaethol, a chydabyddir ei fod yn safle bywyd gwyllt ond ystyrir fod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael ac anghenion y safle ac y bydd o ganlyniad i'r datblygiad yma yn cael ei reoli a'i wella yn ddarostyngedig i amodau cynllunio. Mae'r tebygolrwydd y byddai'r trefeddiannwr yn buddsoddi i wella ansawdd bioamrywiaeth y safle fel arall yn fychan iawn, ac nid oes modd ei orfodi ei wneud hynny y tu allan i'r drefn cynllunio.

5.25 I'r perwyl hyn felly ystyrir o bwyso a mesur yr holl asesiadau ac arolygon yn ogystal â sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Choed a Chyfoeth Naturiol Cymru fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau priodol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS19, AMG 3 a 5 yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion cynaliadwyedd

5.26 Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:

“Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4” (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)”

Ategir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr).

5.27 Ystyrir bod polisïau'r CDLL yn gyson gyda pholisïau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy.

5.28 Er y cydnabyddir y byddai canran yn defnyddio cerbydau preifat i gyrraedd y safle ystyrir fod y safle digon agos i orsaf drên Bangor i alluogi gwesteion ddefnyddio'r rheilffordd ac yna tacsï i gyrraedd y safle. Mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafndiaeth gyhoeddus ac ar droed.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 5.29 Nodir bod llwybr troed Lôn Las Ogwen yn rhedeg union heibio'r safle a bod y safle wedi ei leoli ar lwybr bws gydag aros manau bws a thrên ynghanol y dref ac mae nifer o gyfleusterau ac atyniadau ar gael ym Mangor. Yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau materol cynllunio perthnasol, ystyrir bod lleoliad y safle yn gynaliadwy ac yn dderbyniol ar sail gofynion polisïau PS4, PS5 a PS14 a PCYFF 5 o'r CDLL ynghyd â chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 18 a PCC.

Materion llifogydd

- 5.30 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi TAN 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y TAN 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae Cylchlythyr 002/2025 'Canllawiau ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 Cyfarwyddyd ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 a Chyfarwyddiad y Prif Gynllun' (Cymru) 25 wedi'i gyhoeddi. Cyfarwyddiaeth Gynllunio'r Llywodraeth.
- 5.31 Dywed Adran 1 o'r TAN 15 newydd "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."
- 5.32 Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "...gallai cyhoeddi canllawiau newydd gael effaith ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r TAN. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol..."
- 5.33 Felly, mae canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 ar gyfer asesu perygl llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi argraffiad 1af TAN 15 a gyhoeddwyd yn 2004.
- 5.34 Yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli o fewn Parth llifogydd A o dan y mapiau llifogydd ar gyfer datblygiad (mapiau DAM) gyda rhan fechan fwyaf gogleddol y safle (nad yw'n cael ei ddatblygu) yn ffurfio rhan o ddynodiad Parth 2 Afonydd. Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylw ar y sefyllfa llifogydd na'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, ond mae'n ymddangos mai llifogydd ar sail dŵr wyneb yw'r pryder yma. Mae'r Uned Draenio Tir wedi ymateb gan gadarnhau o ystyried natur a graddfa'r bwriad maent yn fodlon gyda'r manylion a gynhwysir o fewn yr Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ac yn awgrymu amod a fyddai'n sicrhau fod y mesurau a gynhwysir o fewn adran 4 o'r Asesiad yn cael eu cwblhau fel rhan o'r datblygiad.
- 5.35 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS6 o'r CDLI ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Materion isadeiledd

- 5.36 Nodir fod sylwadau Dŵr Cymru yn cyfeirio at yr angen i sicrhau fod yr orsaf bwmpio carthffosiaeth i lawr yr afon cyn y gellir bwrw ymlaen gyda'r datblygiad. Mae Dŵr Cymru wedi rhoi'r cyfrifoldeb i sicrhau hyn i'r datblygwr ac yn fodlon gyda'r bwriad yn ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n sicrhau fod yr orsaf yn cael ei asesu, a bod gwelliannau yn cael ei ddarparu iddo os oes angen cyn cychwyn datblygu'r safle. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS2 a PCYFF 6 o'r CDLI.

Materion Ieithyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.37 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.38 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.39 Fe gyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais yn egluro pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan nodi'r pwyntiau canlynol:
- Er bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal Cyngor Cymuned Llandygai, teimlir ei fod yn fwy priodol selio'r asesiad ar ward Pentir oherwydd bod y pentref agosaf (Glasinfryn) wedi ei leoli o fewn ward Pentir.
 - Bydd cyfleoedd ar gyfer gwaith yn ystod y cyfnod datblygu'r safle ac mae bwriad cyflogi 1-2 o bobl unwaith bydd y safle yn weithredol.
 - Ystyrir y byddai busnesau lleol ym Mangor a Bethesda yn elwa o'r datblygiad unwaith y bydd wedi ei gwblhau
- 5.40 Mae'r datganiad yn cloi drwy nodi er y byddai'r cynllun yn cyflwyno siaradwyr di-gymraeg i'r safle ac felly o bosib yn cael effaith cymedrol ar y defnydd o'r Gymraeg yn y gymuned, bydd nifer yr unedau a nifer disgwylidig yr ymwelwyr yn fach mewn perthynas â maint y boblogaeth leol; ni fydd ymwelwyr â'r safle yn bresennol yn y gymuned leol am gyfnodau estynedig ac felly bydd unrhyw effaith dros dro, fyrhoedlog a lleiaf posibl ar y gymuned leol. Fel y cyfryw mae'r datganiad yn ystyried fod posib i'r cynnig gael effaith negyddol fach yn hyn o beth a fyddai'n cael ei wrthbwysio gan y manteision i'r gymuned leol yn sgil mwy o gyfleoedd cyflogaeth a gynigir gan wariant ymwelwyr yn yr ardal. Yn ogystal, mae camau'n cael eu cymryd i gynyddu ymwybyddiaeth o'r Iaith Gymraeg, treftadaeth, a hanes yr ardal, a fydd o gymorth wrth godi ymwybyddiaeth ymwelwyr â'r safle o'r hanes a'r diwylliant lleol nodweddiol yr ardal, gan gynnwys yr iaith Gymraeg, ac felly bydd yn cynorthwyo i wneud hynny gwella ymwybyddiaeth a sensitifrwyd o ddiwylliant ac iaith yr ardal i ymwelwyr. Byddai hyn yn effaith fuddiol o'r cynnig. Nodir hefyd byddai amodau cynllunio yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a fyddai yn sicrhau darparu enw Cymraeg i'r safle ac yn sicrhau arwyddion dwyieithog o fewn y safle ac wrth hysbysebu'r safle.
- 5.41 Credir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gwrdd â gofynion polisi PS 1 a'r CCA o safbwynt dangos bod ystyriaeth briodol wedi ei wneud o'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn a gellir sicrhau enw Cymraeg a mesurau lliniaru trwy osod amodau.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.42 Derbyniwyd nifer o sylwadau mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus ar y cais, ac maent wedi eu rhestru yn y tabl ymgynghoriadau uchod. Mae'r sylwadau wedi derbyn sylw yn yr adroddiad yn barod, ac ni ystyrir eu bod yn newid yr asesiad.

6. Casgliadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth leol, yr iaith bioamrywiaeth na diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i
1. Amser
 2. Yn unol â'r cynlluniau
 3. Cyfyngu nifer o'r unedau i 25 caban a 4 pod
 4. Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr
 5. Cynllun Tirwedd i'w gytuno a'i weithredu yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn derbyn caniatâd
 6. Cytuno llwybr gwasanaethau trydan a dŵr
 7. Oriau Gwaith Adeiladu
 8. Enw Cymraeg
 9. Hysbysiadau Dwyieithog
 10. Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd
 11. Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 43 metr ar y naill ochr. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth yn fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.
 12. Cynllun goleuo
 13. Cytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol a Datblygu
 14. Amod Dŵr Cymru
 15. Amodau Tir Llygredig
 16. Amodau Draenio Tir
 17. Amod cytuno manylion adeilad derbynfa/ gwerthiant a hwb e-beicio

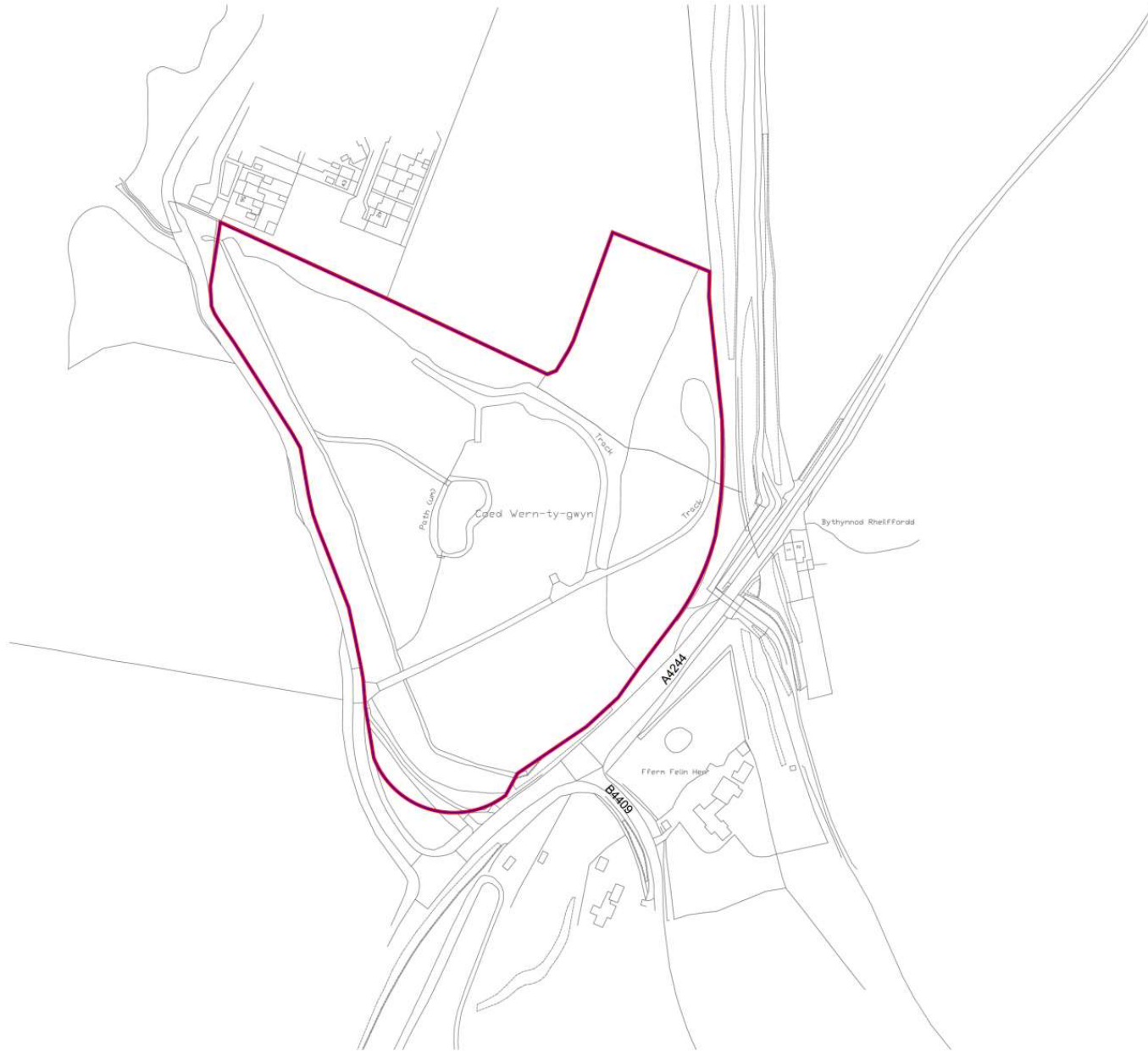
Nodiadau

1. SUDS
2. Uned Draenio Tir
3. Trwyddedu

KEY:

- Red line boundary
- Ownership boundary

20/12/22
DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

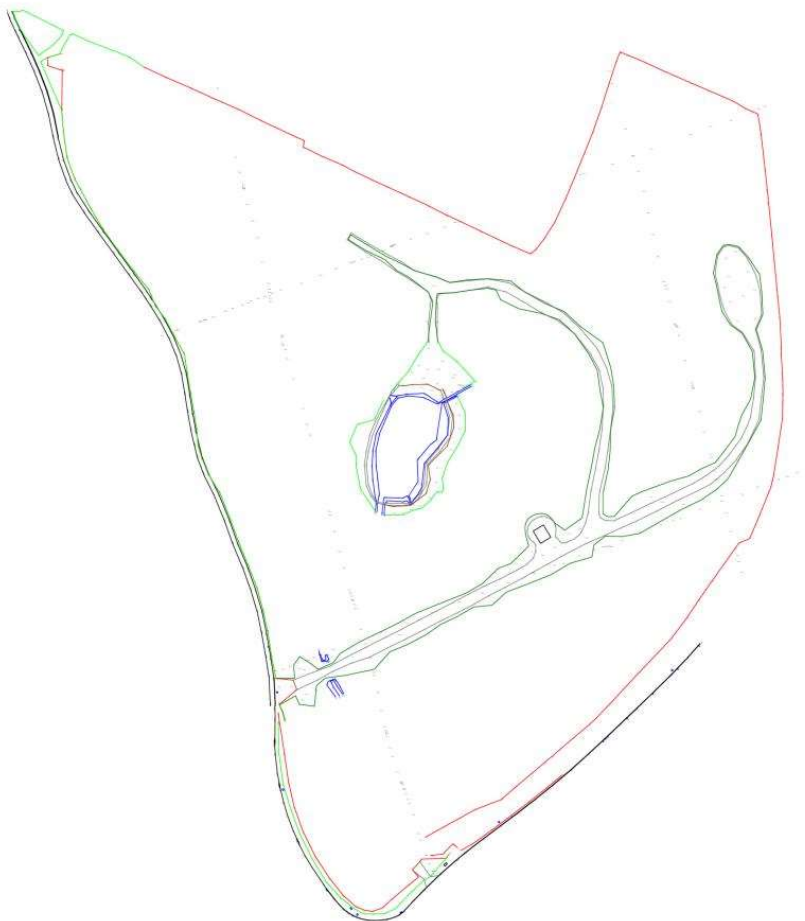


REVISIONS			
Description	Date	By	CHK

Reproduced from Ordnance Survey material with
the permission of the controller of Her Majesty's
Stationary Office under the Licence No 1000287

client:
LUXURY LODGE GROUP
project:
COED WERN
drawing title:
LOCATION PLAN

land|studio
scale: @ A1 1:1250
date: 20.10.2022
dwn: SDG
chk'd: SR
0202



Point Features (Where Applicable)

Figure 1. Legend

Water Meter	Fence (Blue)
Shady	Shady (Yellow)
Fire Hydrant	Gate
Firebox	Gate Post (Yellow)
Fire Alarm	Overhead Cable
Inspection Cover (Blue)	Pylon
Inspection Cover (Yellow)	Road Sign
Inspection Cover (Pink)	Retaining wall
Inspection Cover (Orange)	Permanent Ground Marker
Electricity Pole	Temporary Benchmark
Lamp Post	Trip Station
Pedestrian Path	Point Level
Street Light	Point
Stop Valve	Insert Level
Gas Valve	Color Level
Street Sign	Phone Kiosk
Road	
Roadside	
Road Sign	

Additional Notes For Fencing

P/W	Post and Wire
P/C	Post and Chain
P/R	Post and Rail
IR	Iron Railing
PAL	Palisade
W/P	Wooden Panel
C/P	Concrete Panel
C/B	Crash Barrier

Building And Floorplan Features

- Flint Level
- Damp Proof Course Level
- Soil Level
- Eaves Level
- Ridge Level
- Threshold Level

Notes



NRG Engineering Services Ltd

Castle View
Station Road
Llanfairfechan
Conwy
LL33 0AN
Tel: 01248 681240
Fax: 01248 680914
email: nrg@nrsgsurveys.co.uk
www.nrsgsurveys.co.uk

CLIENT

Richard Cross

PROJECT Glasinfryn

TITLE	Topographic Survey
-------	--------------------

SCALE 1/1000 @A1	DRAWN Newlyn	PROJ OSGB36
SURVEYED BY CA CJ	CHECKED BY CA	DATE 09/10/2015

1187/TP 01-01

	CODE
--	------

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

24/03/25

ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNED



Scale: 1:500

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

Proposed substation location
Pumping station

Vehicle turning area

ZONE 4

Pod parking

ZONE 3

Existing pond

ZONE 2

ZONE 1

5.5m carriageway
for 10m behind give
way line

No right turn
on Exit

2m wide footway
connecting onto
existing footpath

2.4 x 43m visibility splay

Reception/
sales

Bin Store
(9m x 1.5m
timber clad)

Parking area
for recycling

Recycle Station
and gas tanks

Existing footpath

Existing building to be
retained and retained as
cycle and eBike hub.

Existing road to
be realigned

Proposed shared
footway/cycleway connection

NOTE:

In general the locations of all units are based upon the retention of existing site levels and woodland, Category B/C trees and watercourses.

Zones 1, 4 + 5: Plots utilise existing levels in line with access roads.

Zone 2: Proposed 1:3 slope from main road down to new caravan plots. Largely works with existing levels, with a mild gradient down towards pond edge for the front row of 3 units.

Zone 3: Proposed 1:3 slope down from row of units to the existing watercourse. Road level raised slightly in line with contour surrounding the existing pond.

Where level platforms unavailable for proposed units, a minimum 1:20 gradient may be achievable

PLANTING SCHEDULE:

Amenity Tree Planting:

Species	Specification	No
Sorbus torminalis (St)	Height 200cm, Girth 10-12cm, RB	8
Sorbus aucuparia (Sa)	Height 200cm, Girth 10-12cm, RB	11
Prunus padus (Pp)	Height 200cm, Girth 10-12cm, RB	6
Total:		25

Supplementary Woodland Planting:

To be planted 1 tree per 6m² : subject to site conditions

Species	Specification	No
Ilex aquifolium (50%)	1+0, 40-60cm height, BR	403
Crataegus monogyna (20%)	1+0, 40-60cm height, BR	160
Corylus avellana (20%)	1+0, 40-60cm height, BR	160
Malus sylvestris (10%)	1+0, 40-60cm height, BR	83
Total:		806

KEY

Red line boundary

Existing landscape:

Existing woodland edge retained (indicatively shown)

Existing CAT B trees to be retained

Existing CAT C trees to be retained

Existing CAT C tree to be removed

Existing access road / footpaths

Existing pond

Open ditch water course

National Cycle Route (NCR) 82

Existing retained levels

Existing footpath / proposed connecting route to NCR 82

Proposed landscape:

Proposed supplementary mitigation planting

Proposed amenity tree planting

Proposed road

Proposed lodges with decking: 25no.

Proposed 2no parking spaces

Proposed anthronds: 4no.

Proposed gravel pathways

Proposed levels

Proposed 1:3 slopes

Visibility Splay

Modified from Gwynedd County Council

Examination of the validity of the map

Examination of the validity of the map

PLANING

PLANING

PLANING

0200

0200

0200

Revisions

Rev. Description

Date

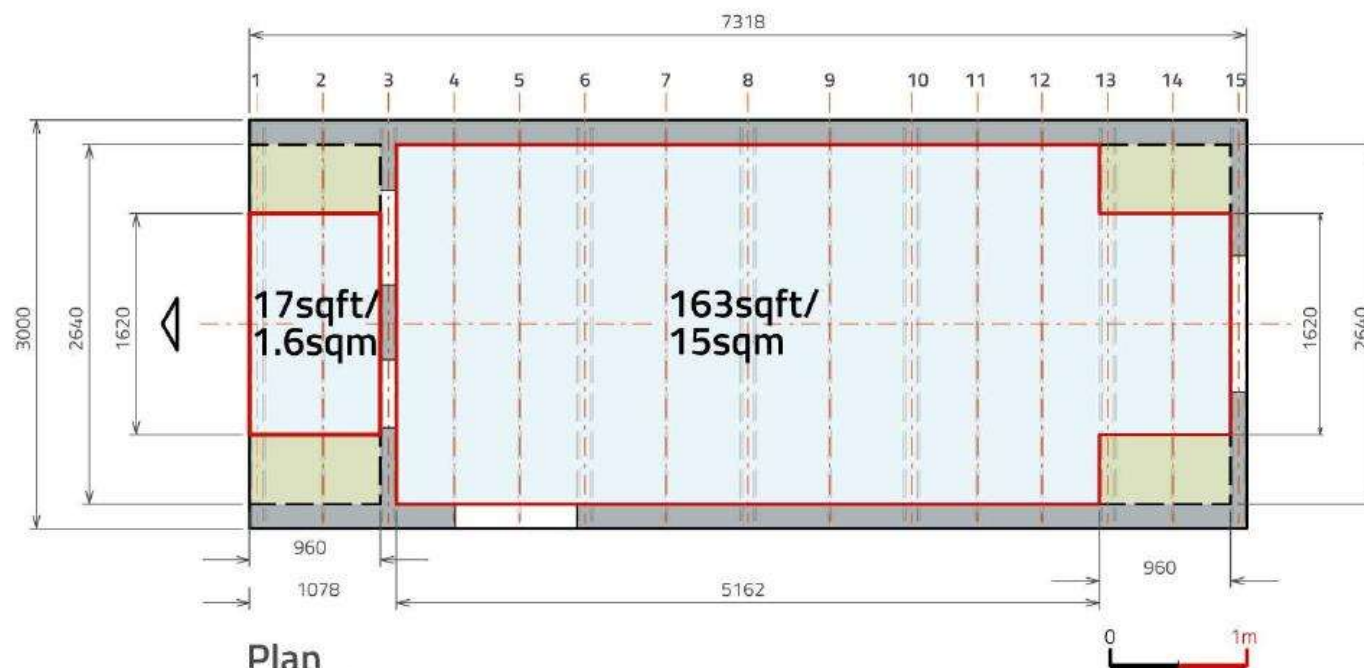
Approved

- Areas Plan

29/11/2021 R.G.Currie

20/12/22

DCRSTN - Adran Cynhyddio Porthol



Plan
Bleriot *Plus*

Drawing Title : Areas Plan
 Project Name : Bleriot Plus
 Drawing Number : BPN005
 Date : 29th November 2021
 Scale/Sheet Size : 1:50@A4, 1:25@A1
 Drawn by : Rik Currie

anthropods

Anthropods & Co Limited
 Unit 6A, Hambleton Grove Industrial Park, Knaresborough,
 North Yorkshire, England, HG5 0DB
 E: info@anthropods.co.uk - W: www.anthropods.co.uk
 Design registered in EU, USA, Canada, New Zealand & Australia
 Copyright & Design Rights 2017-2022 Anthropods & Co Limited

Drawing No.
BPN005

20/12/22

DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

Revisions

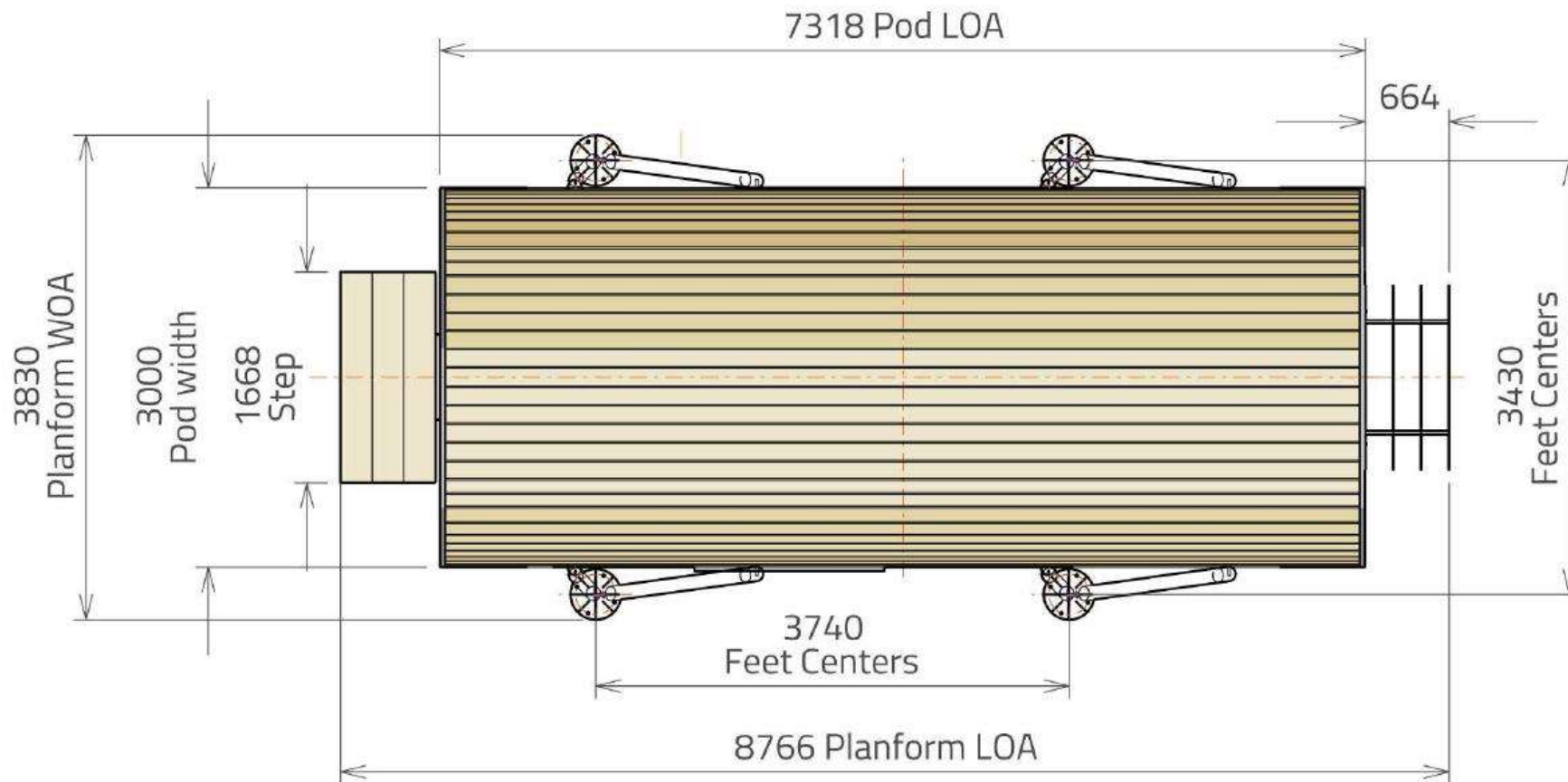
Rev. Description

Date

Approved

- Exterior Plan

29/11/2021 R.G.Currie



Plan

Bleriot *Plus*

Drawing Title : Exterior Plan
 Project Name : Bleriot Plus
 Drawing Number : BPN008
 Date : 29th November 2021
 Scale/Sheet Size : 1:50@A4, 1:25@A1
 Drawn by : Rik Currie

anthropods

Anthropods & Co Limited
 Unit 6A, Hambleton Grove Industrial Park, Knaresborough,
 North Yorkshire, England, HG5 0DB
 E: info@anthropods.co.uk W: www.anthropods.co.uk
 Design registered in EU, USA, Canada, New Zealand & Australia.
 Copyright & Design Right 2017-2022 Anthropods & Co Limited.

Drawing No.
BPN008

Revisions

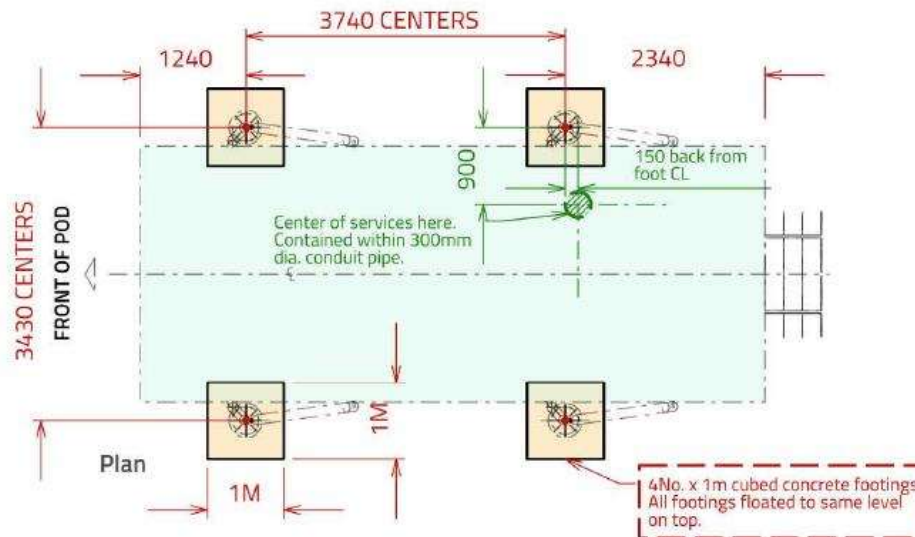
Rev	Description	Date	Approved
01	As Issued	30th March 2021	R.G. Currie

Do not scale this drawing

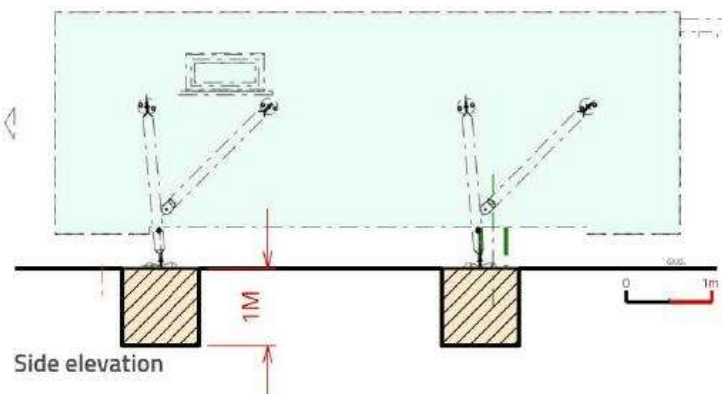
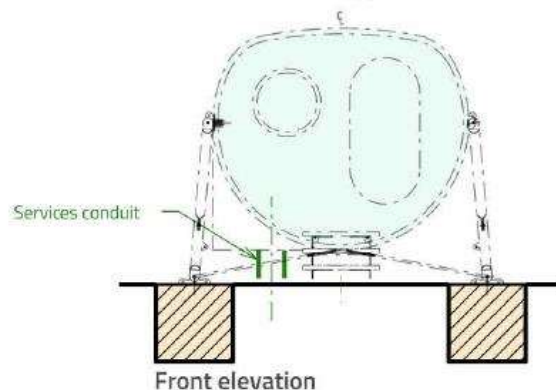
Designers are to be notified of any discrepancies.
 Contractors must check all dimensions on site.
 This drawing is subject to copyright laws and is for use on this project only.
 This drawing is to be used for the information and is not to be used for any other purpose.
 For further information refer to the latest revision of the project and/or drawings.
 To be used on project in accordance with design standards and standards.

20/12/22

DERBYN - Adrian Cynffulio Pwllhell



Bleriot Plus Footings



Drawing Title : Bleriot Plus - Groundworks set-out drawing
 Project Name : Glamping Pod - Clackmannan
 Drawing Number : B+ _ G005
 Date : 30th March 2021
 Scale/Sheet Size : 1:75@A4
 Design/Drawn by : R.G. Currie

Bleriot PLUS+

Anthropods & Co Limited

LS1 2RU . England . T:0777 903 8889

E: info@anthropods.co.uk . W: www.anthropods.co.uk

Design registered in EU, USA, Canada, New Zealand & Australia. Copyright & Design Right 2017/2018/2019 Anthropods & Co Limited. All Rights Reserved.

anthropods

Drawing No.

B+ _ G005

Revisions

Rev. Description

Date

Approved

- Floor Plan V1

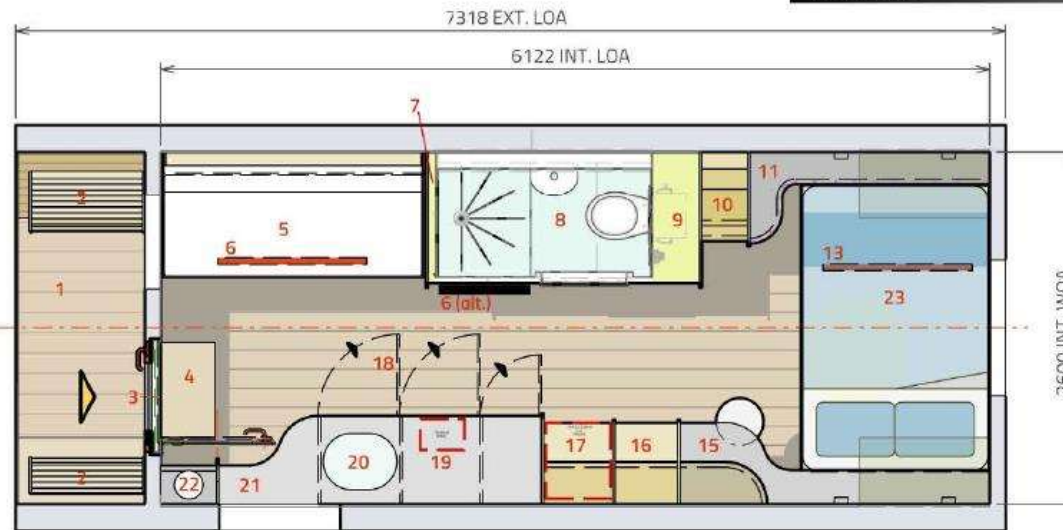
03/01/2022 R.G.Currie

20/12/22

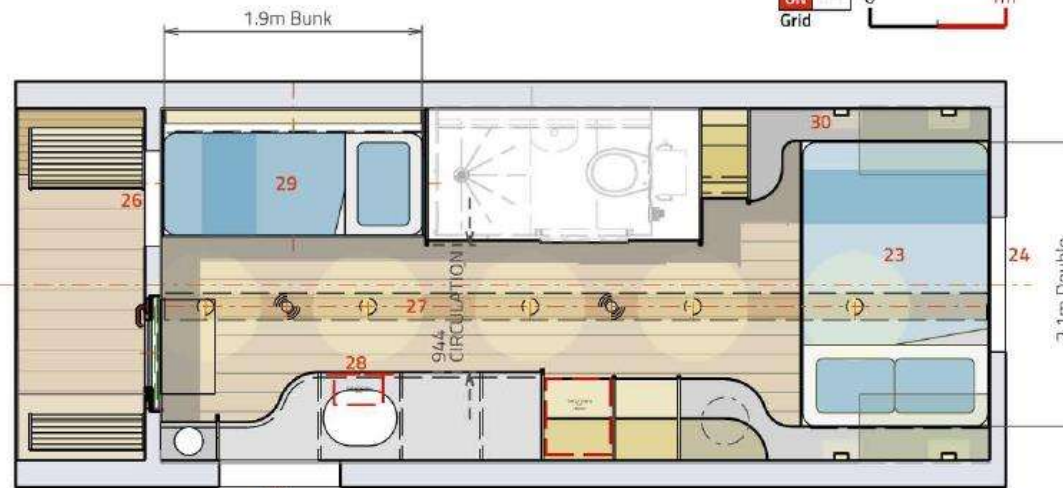
DESIGN - Adrian Cymboruk-Parkes

Bleriot *Plus* Electric services version KEY

1. Porch
2. Porch seating
3. Entrance door
4. Coire entrance mat
5. 3-seat Sofa
6. 80w Dimplex electric tube heater with thermostat (underneath) or/ alternative Rointe D Series Slimline Aluminium radiator
7. Shower services bay
8. Integrated electric Shower/WC/Sink with extractor fan
9. Main services bay containing RCD panel, all connections out inc. Velis Evo 80 heater
10. Wardrobe
11. Media shelf
12. 4-seat dinette
13. 80w Dimplex electric tube heater with thermostat (underneath)
14. Dinette table
15. Micro office table with stool and usb connections
16. Storage
17. 73L SMEG F508FW Fridge with ice box
18. Laminated cupboard doors with chrome flush -pull handles
19. Sockets under for 800w microwave oven
20. Stainless sink
21. Coffee/tea Station
22. Flush Bin
23. 2.1m fixed King bed with storage under
24. Main view window - center opening (MOE)
25. Kitchen window - top opening
26. Porch window
27. Lighting run in ceiling with integrated Bluetooth speakers
28. Optional Plinth heater TBD
29. Sofa converted to twin bunk beds
30. LED uplighters/reading lights



Interior Plan - Day configuration



Interior Plan - Sleep configuration

Drawing Title : Floor Plan
Project Name : Bleriot Plus
Drawing Number : BPN050-V1
Date : 3rd January 2022
Scale/Sheet Size : 1:50@A4
Drawn by : Rik Currie

anthropods

Anthropods & Co Limited
Unit 6A, Hambleton Grove Industrial Park, Knaresborough,
North Yorkshire, England, HG5 0DB
E: info@anthropods.co.uk . W: www.anthropods.co.uk
Design registered in EU, USA, Canada, New Zealand & Australia.
Copyright © Design Right 2017-2022 Anthropods & Co Limited.

Drawing No.
BPN050-V1

20/12/22

DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

Revisions

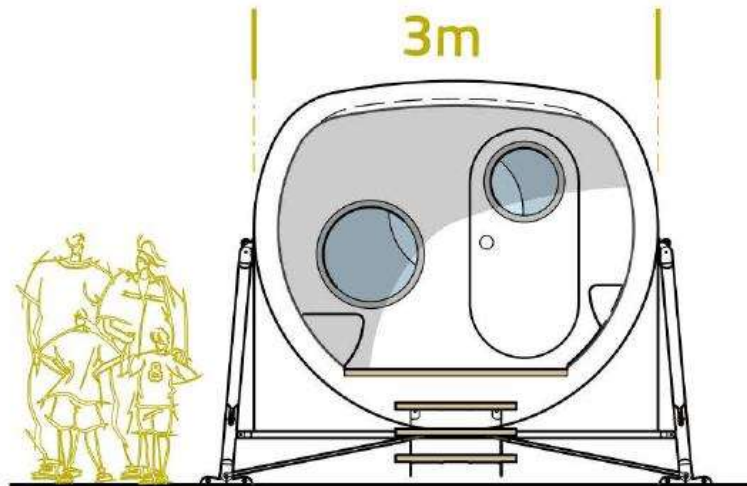
Rev. Description

Date

Approved

- Front & Rear Elevs.

29/11/2021 R.G.Currie



Front elevation

Bleriot *Plus*



Rear elevation



Drawing Title : Front & Rear Elevations
Project Name : Bleriot Plus
Drawing Number : BPN006
Date : 29th November 2021
Scale/Sheet Size : 1:50@A4, 1:25@A1
Drawn by : Rik Currie

anthropods

Anthropods & Co Limited
Unit 6A, Hambleton Grove Industrial Park, Knaresborough,
North Yorkshire, England, HG5 0DB
E: info@anthropods.co.uk . W: www.anthropods.co.uk
Design registered in EU, USA, Canada, New Zealand & Australia.
Copyright & Design Right 2017-2022 Anthropods & Co Limited.

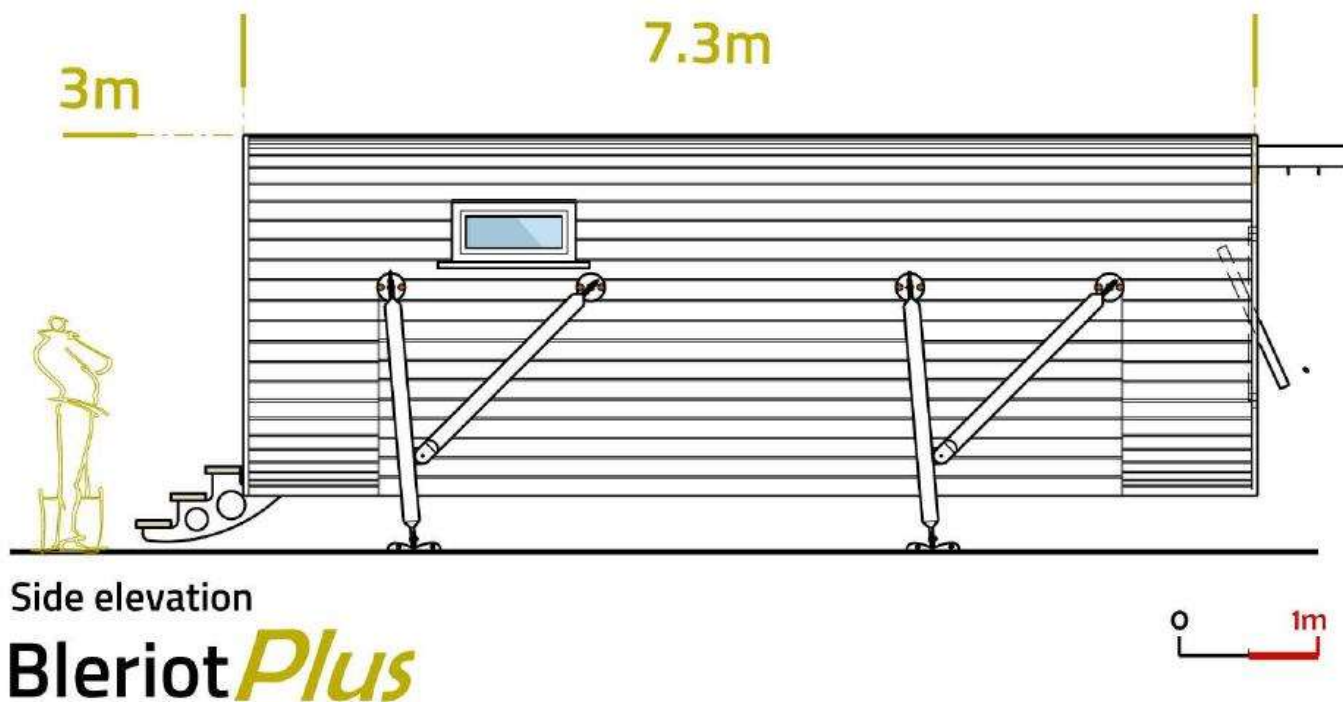
Drawing No.
BPN006

20/12/22

DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

Revisions

Rev.	Description	Date	Approved
-	Side Elevation	29/11/2021	R.G.Currie



Drawing Title : Side Elevation
 Project Name : Bleriot Plus
 Drawing Number : BPN007
 Date : 29th November 2021
 Scale/Sheet Size : 1:50@A4, 1:25@A1
 Drawn by : Rik Currie

anthropods

Anthropods & Co Limited
 Unit 6A, Hambleton Grove Industrial Park, Knaresborough,
 North Yorkshire, England, HG5 0DB
 E: info@anthropods.co.uk . W: www.anthropods.co.uk
Design registered in EU, USA, Canada, New Zealand & Australia.
 Copyright & Design Right 2017-2022 Anthropods & Co Limited.

Drawing No.
BPN007

KEY

1. Entrance steps
2. Porch with seating & overhead lighting (optional folding drinks table)
3. Aircraft style door with hotel lock and double-glazed window and blackout blind
4. Bulkhead double-glazed window with window bungs
5. 3-set sofa (optional materials)
6. Wetroom featuring, shower, wc & wash basin & wall mounted 500kw heater
7. Access panel to services bay containing electrical/heating etc (spec. as per customer quotation)
8. Wadrobe
9. Media shelf with hinging TV bracke, aerial and power sockets#
10. Wall mounted uplighting
11. 4-set dinette with table
12. Large circular feature window (centre opening) with blackout blind
13. Brise Soleil (sun shade)
14. Workstation table and power sockets
15. Storage shelving
16. 100l Fridge under
17. Kitchen with optional cooker hob options inc. extractor fan
18. Microwave under
19. Sink with drain
20. Top opening double-glazed side window with blackout blind
21. Flush wste bin
22. Overhead lighting with integrated Bluetooth speakers
23. Fully insulated wall build-up with Thermowood cladding
24. Feature off-ground galvanized steel with EPC legs (optional heights)

Revisions

Rev. Description

Date

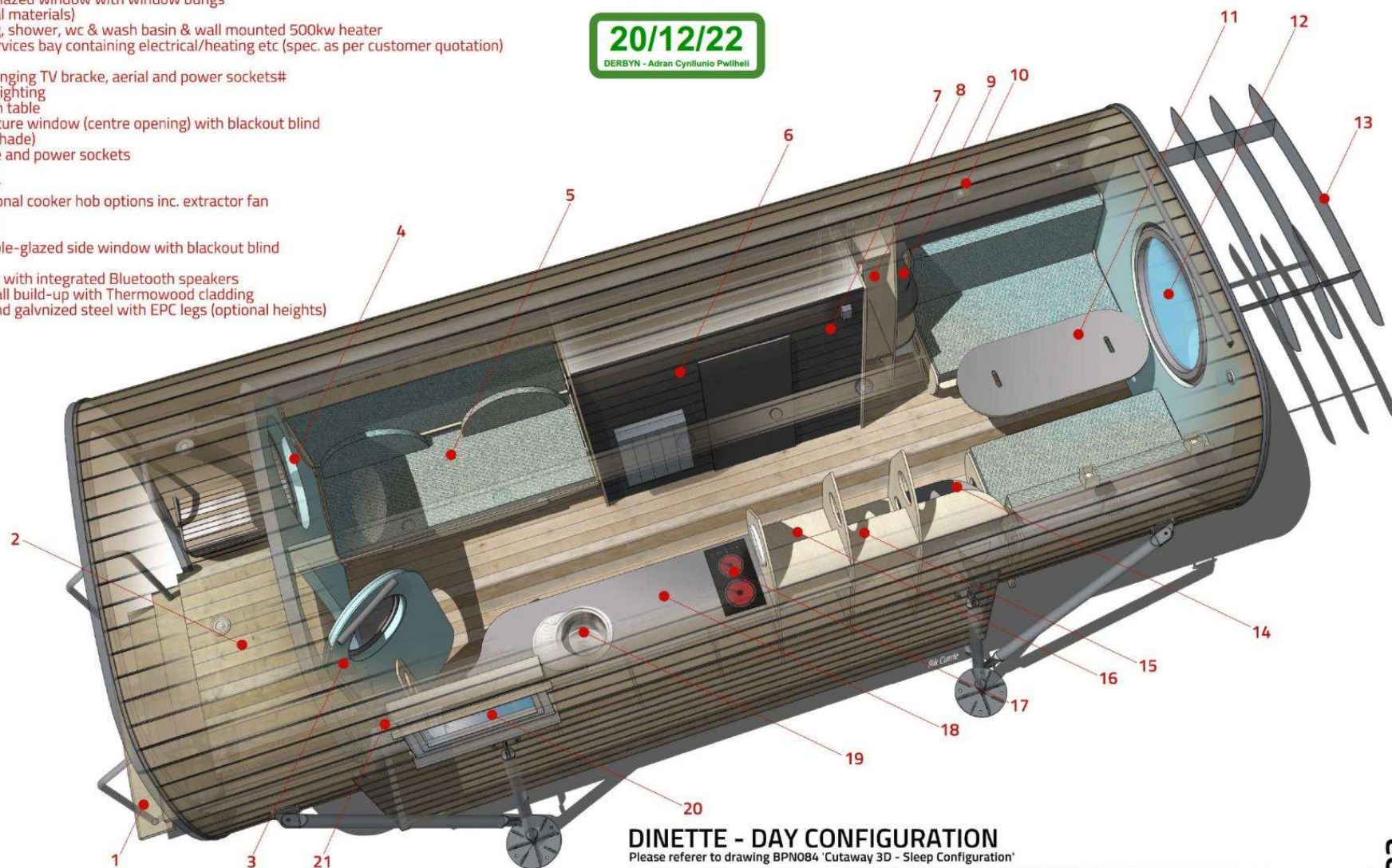
Approved

- Cutaway Day 3D

5/05/2022 R.G.Currie

20/12/22

DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli



DINETTE - DAY CONFIGURATION

Please refer to drawing BPN084 'Cutaway 3D - Sleep Configuration'

Drawing Title : Cutaway 3D - Day Configuration
 Project Name : Bleriot Plus
 Drawing Number : BPN083
 Date : 5th May 2022
 Scale/Sheet Size : NTS
 Drawn by : Rik Currie

anthropods

Anthropods & Co Limited
 Unit 5A, Hambleton Grove Industrial Park, Knaresborough,
 North Yorkshire, England, HG5 0DB
 E: info@anthropods.co.uk W: www.anthropods.co.uk
 Design registered in EU, USA, Canada, New Zealand & Australia.
 Copyright & Design Right 2017-2022 Anthropods & Co Limited.

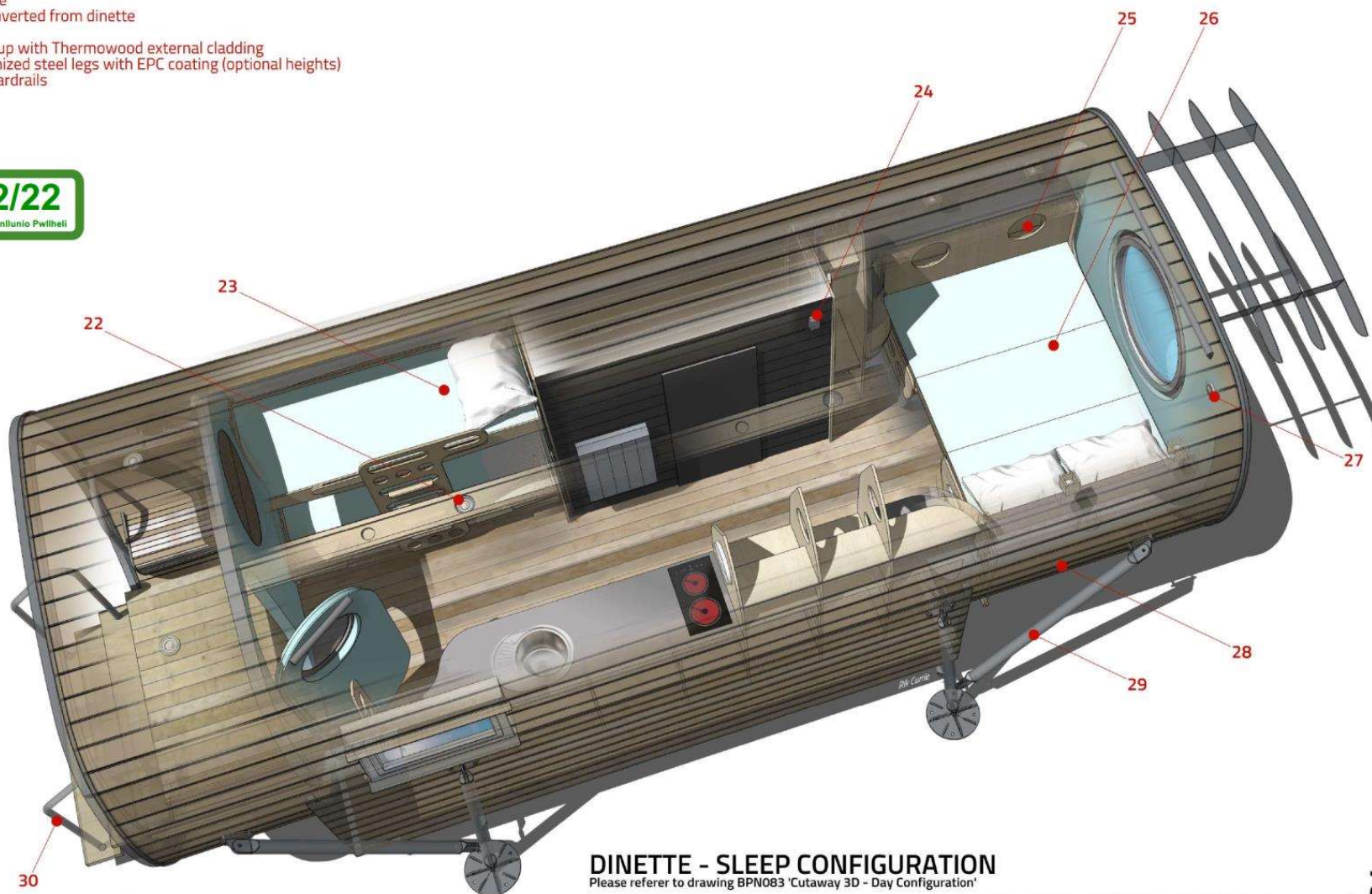
Drawing No.
BPN083

KEY

- 22. Overhead lighting with integrated Bluetooth speakers
- 23. Twin bunk beds converted from 3-seat sofa, including access ladder & reading lights
- 24. Customer accessible RCD panel
- 25. Cubby hole storage feature
- 26. King-sized double bed converted from dinette
- 27. Passive ventilation
- 28. Fully insulated wall build-up with Thermowood external cladding
- 29. Feature off-ground galvanized steel legs with EPC coating (optional heights)
- 30. Optional handrails and guardrails

20/12/22

DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli



DINETTE - SLEEP CONFIGURATION

Please refer to drawing BPN083 'Cutaway 3D - Day Configuration'

anthropods

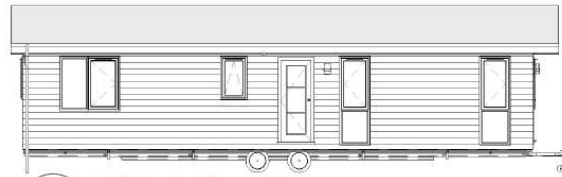
Anthropods & Co Limited
 Unit 6A, Hambleton Grove Industrial Park, Knaresborough,
 North Yorkshire, England, HG5 0DB
 E: info@anthropods.co.uk W: www.anthropods.co.uk
 Design registered in EU, USA, Canada, New Zealand & Australia.
 Copyright & Design Right 2017-2022 Anthropods & Co Limited.

Drawing No.
BPN084

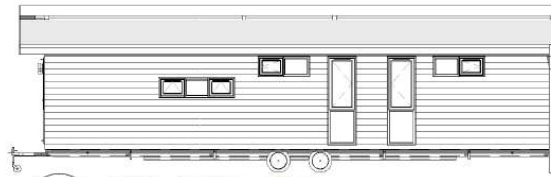
Drawing Title : Cutaway 3D - Sleep Configuration
 Project Name : Bleriot Plus
 Drawing Number : BPN084
 Date : 5th May 2022
 Scale/Sheet Size : NTS
 Drawn by : Rik Currie



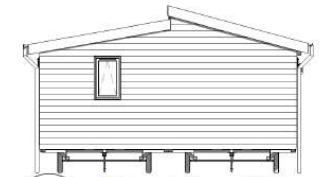
2 Front Elevation
1 : 120



3 Side 1 Elevation
1 : 120



4 Side 2 Elevation
1 : 120



5 Rear Elevation
1 : 120

01/02/23

DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

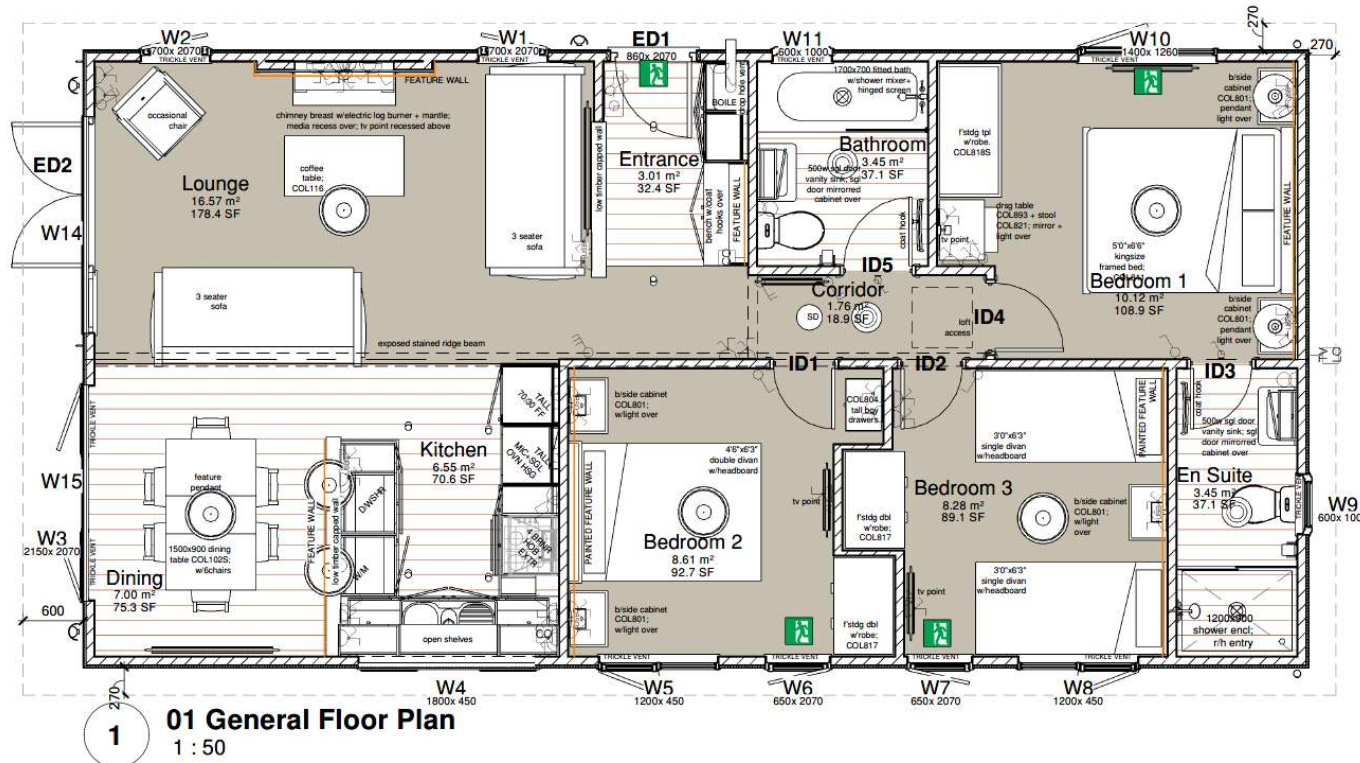


PLAN MIRRORED

Rev	Description	Date
A	plan mirrored; cedar clad added	12.02.19

DESIGNED IN ACCORDANCE WITH BS3632 : 2015

Drawing Ref.		
MK083 40 20 3B 01		
Issue	Rev	Sheet No.
DRAFT	A	01
Chassis Size Nearside	Chassis Size Offside	Chassis Finish
12192 x 3048	12192 x 3048	



01 General Floor Plan
1 : 50



VISUAL SCALE 1:50 @ A3

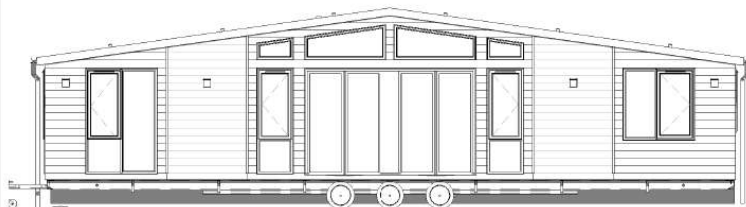
Tud. 59



Legend	
	CO Detector
	Socket
	Isolator Switch
	TV Coax Cable
	Thermostat
	Shaver Socket
	Extractor Switch
	Light Switch
	Stop Cock
	Emergency Exit

Sheet Title		Client
General Arrangement		PARC MORLAIS
Model		Date Drawn
Muskoka 3 Bed F/F (40' x 20')		22.01.19
Overall External Dimensions LxWxH (mm)		Drawn
12230 x 6134 x 3953		JH
Client Approved [print name & sign]		Checked
		SG
		Cladding
		CEDAR
		Roofing
		BRITMET
		Chassis No

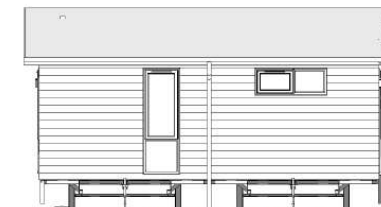
12/02/2019 15:59:37



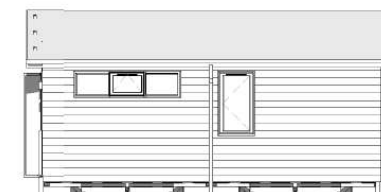
2 Front Elevation
1 : 100



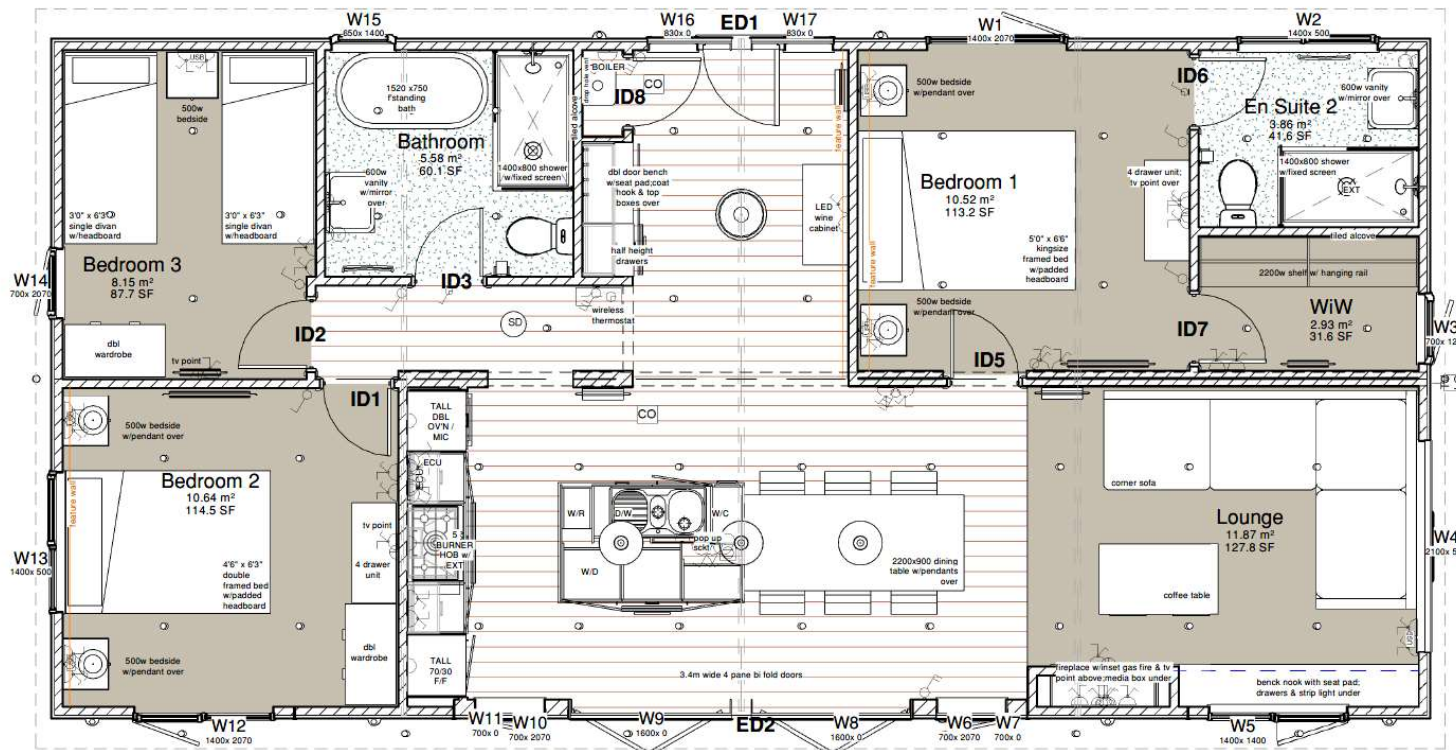
3 Rear Elevation
1 : 100



4 Left Side Elevation
1 : 100



5 Right Side Elevation
1 : 100



VISUAL SCALE 1:50 @ A3

01/02/23
DERBYN - Adran Cynllunio Pwllheli

Rev	Description	Date
A	extended to 45'; 3rd bedroom added	23.06.21

DESIGNED IN ACCORDANCE WITH BS3632 : 2015

Legend	
CO Detector	Shaver Socket
Socket	Extractor Switch
Isolator Switch	Light Switch
TV Coax Cable	Stop Cock
Thermostat	Emergency Exit

Sheet Title
General Arrangement

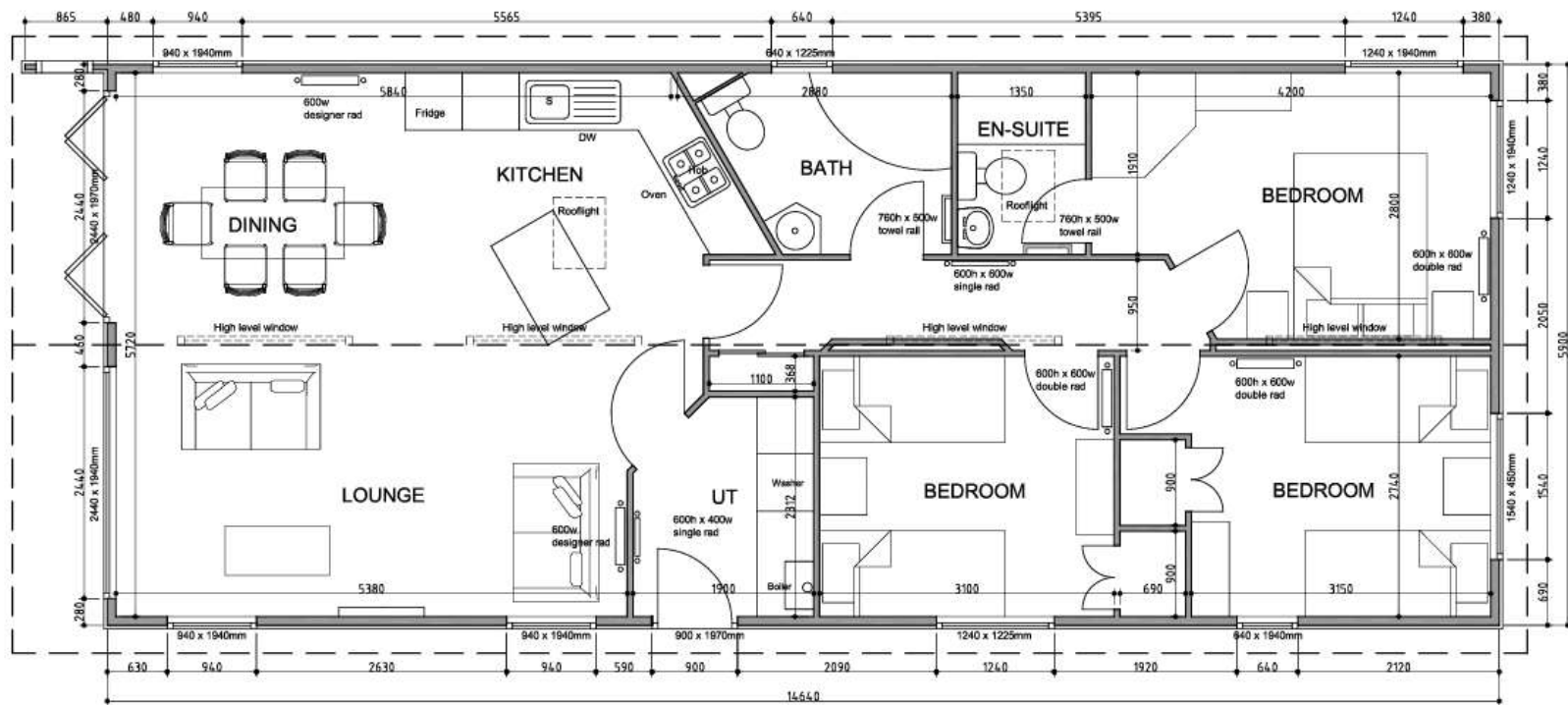
Model
Vienna 3 Bed (45'x22') CL

Client Approved [print name & sign]

Overall External Dimensions LxWxH (mm)
13786 x 6776 x 4037

Client	SEVEN SPRINGS
Date Drawn	21.05.21
Drawn	JH
Checked	SG
Cladding	TBC
Roofing	
Chassis No	

Drawing Ref.	VA004 45 22 3B 01		
Issue	DRAFT	Rev	A
Sheet No.	01		
Chassis Size Nearside	Chassis Size Offside	Chassis Finish	



Coed Wern Ltd
North Wales

3 bedroom lodge
Indicative plan
48x22











Tud. 66









Tud. 69



Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C25/0046/20/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 31/01/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Bethel a Y Felinheli

**Bwriad: Newid defnydd o Prif Gartref (C3) i Ddefnydd Cymysg- Ail
Gartref (5) a Llety Gwyliau tymor byr (C6)**

Lleoliad: 79 Ffordd Glyder, Y Felinheli, Gwynedd, LL56 4QX

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1. Cais yw hwn i newid defnydd eiddo 79 Ffordd y Glyder, Y Felinheli, o ddefnydd sefydledig presennol o brif gartref (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd cymysg ail gartref (dosbarth defnydd C5) a llety gwyliau tymor byr (Dosbarth defnydd C6).
- 1.2. Tŷ deulawr 4 llofft ganol rhes ydyw wedi ei leoli ar ystâd breswyl mewn safle arfordirol ar lan y Fenai ac o fewn ffin datblygu pentref arfordirol/gwledig Y Felinheli fel y dangosir ym Mapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.3. Saif yr eiddo yn agos ond tu allan i ddynodiad Ardal Tirwedd Arbennig Ystâd Faenol fel nodir yn y CDLI ac o fewn dynodiad Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig. Mae'r safle yn agos i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA)(SAC) Y Fenai a Bae Conwy ac yn agos iawn at Safle Bywyd Gwyllt Coetiroedd a Llyn Parc y Faenol.
- 1.4. Gwasanaethir y safle gan ffordd breifat oddi ar ffordd ddi-ddosbarth - Mynediad i'r Marina a Hen Gei Llechi. Mae llwybr cyhoeddus Rhif 25 Y Felinheli wedi ei leoli yn agos at y safle.
- 1.5. Mae'r datblygiad yn agos at Ardal Rheoli Arfordirol ac fe ddangosir yn ffinio ond tu allan i barth Llifogydd C2 ym Mapiau Perygl Llifogydd Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd a ger llaw ond tu allan i Barth Llifogydd 2/3 Moroedd ym Mapiau Llywodraeth Cymru, Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) NCT:15.
- 1.6. Cyflwynir gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Cyfarwyddyd Erthygl 4 – Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd

- 2.1 Yn weithredol ers 1 Medi 2024 ac yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir (*permitted development*) penodol, gan gynnwys yr angen i dderbyn hawl cynllunio er newid defnydd eiddo prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i Ail Gartrefi (dosbarth defnydd C5) neu Lety Gwyliau tymor byr (C6) neu ddefnydd cymysg o'r ddau ddosbarth defnydd.

3. Polisiâu Perthnasol:

- 3.1 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.
- 3.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiad 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 siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

3.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 4.1 Y24/1065 Cyngor Cyn Cais Cynllunio – Cadarnhau bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd — 23/01/2025
- 4.2 3/20/29/D Y cais cynllunio amlinellol sy'n ymwneud â chyfleusterau preswyl/masnachol hamdden cymysg arfaethedig a datblygiad morwrol ategol gan gynnwys lefelu'r tir – Caniatáu gydag amodau gan Ysgrifennydd Gwladol 16/01/1987
- Y cais cynllunio amlinellol sy'n ymwneud â chyfleusterau hamdden masnachol/cymysg preswyl arfaethedig a datblygiad morwrol ategol, gan gynnwys lefelu'r tir - Caniatáu gydag amodau gan yr Ysgrifennydd Gwladol 16/01/1987
- 4.3 (Amlinellol) Datblygiad Preswyl yn cynnwys Marina - Caniatáu 20/01/1970
- 4.4 2/4/74A Cais amlinellol ar gyfer datblygu marina gan gynnwys llety preswyl, siopau, tŷ clwb, siopau, storfeydd, bwyty, adeiladau amwynder a modurdai parcio a chyfleusterau ar gyfer angori ac atgyweirio cychod– Caniatáu 11/04/1967

5. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref: Fe drafodwyd y cais uchod yn nghyfarfod mis Chwefror y Cyngor.
- Mae'r Cyngor yn gwrthwynebu'r cais gan rhoi'r rhesymau isod:
1. Mae'r cais yn honni bod y stad wedi ei dylunio i fod yn stad gwyliu ond bellach nid yw hyn yn wir gan bod rhan fwyaf yn rentio'r tai fel tai preswyl
 2. Credir nad yw'r ffigwr 5.5% o dai yn y Felinheli yn gywir, efallai mai rhif y rhai cofrestredig yw hwn ac nid rhif cyfanswm o dai haf cofrestredig a di-gorestredig.
 3. Mae stoc dai yn y Felinheli yn isel ac mae galw mawr gan bobl lleol am gartrefi. Mae 63 Air B & B yn barod yn y Felinheli sydd yn dwyn oddi wrth dai a fyddai yn gallu bod ar rent i bobl lleol.
 4. Yn ychwanegol nid yw'r Cyngor yn fodlon bod ceisiadau o'r fath yma yn gallu cael eu penderfynu gan swyddogion. Mae'r pwnc yn bwnc llosg a mae angen i'r ceisiadau gael eu hystyried gan y Pwyllgor Cynllunio.
- Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.
- Uwch Swyddog Hawliau Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Tramwy (Gwasanaeth
Trafnidiaeth a Chefn Gwlad):

cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Dŵr Cymru:

Rydym yn hysbysu bod prif bibell ddŵr gyhoeddus yn croesi'r safle datblygu arfaethedig, gyda'r safle'n fras wedi'i farcio ar y cynllun sydd wedi'i atodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio.

O ystyried cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio hwn, mae'n ymddangos nad oes unrhyw ddatblygiad gweithredol newydd wedi'i gynnig o fewn parth gwarchod y brif bibell gyhoeddus sy'n mesur 3 metr i bob ochr o'r llinell ganol. Er hyn, 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 ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris.

Amgaewn ein Hamodau ar gyfer Datblygu ger Prif Gyflenwadau Dŵr gan gynghori fod yn rhaid i'r datblygwr gysylltu â Dŵr Cymru cyn bod unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle.

O ran materion draenio, mae'n ymddangos bod y cais yn dibynnu ar gysylltiadau carthffos presennol ac ni fydd unrhyw gysylltiadau newydd yn cael eu gwneud gyda'r system garthffos gyhoeddus. Fodd bynnag, er mwyn osgoi amheuaeth, byddem yn gofyn os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio, bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori canlynol yn cael eu cynnwys i sicrhau nad oes unrhyw anfantais i breswylwyr presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod

Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd yn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

Nodiadau Cynghori

Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig hwn fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), gan y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'.

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

Nid yw'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn yn cynnwys unrhyw hawliau i wneud unrhyw waith ar y systemau carthffosiaeth cyhoeddus na chyflenwi dŵr heb yn gyntaf sicrhau'r caniatâd gofynnol yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Bydd unrhyw addasiadau i eiddo presennol sy'n arwain at greu eiddo ychwanegol neu uno eiddo presennol hefyd yn gorfod cael eu hadeiladu fel bod pob un wedi'i gysylltu ar wahân i brif bibell ddŵr y Cwmni ac y gellir mesur eu defnydd ar wahân. Cysylltwch â'n tîm cysylltiadau newydd ar 0800 917 2652 i gael gwybodaeth bellach am gysylltiadau dŵr a charthffosiaeth.

Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio), fe gynghorir yr ymgeisydd i arfer dull cynaliadwy o ystyried y cyflenwad dŵr mewn cynigion datblygu newydd, gan gynnwys defnyddio dulliau sy'n gwella effeithiolrwydd dŵr a gostwng y defnydd a wneir o ddŵr.

Rydym yn argymhell bod yr ymgeisydd yn cysylltu ag adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol perthnasol i drafod eu gofynion effeithiolrwydd dŵr.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr yn cefnogi y cais a 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith negyddol ar y gymuned a diwylliant y pentref, mae Felinheli yn bentref byw nid pentref gwyliau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Colled o gartref parhaol i rywun sy'n siarad Cymraeg.
- Un lle preswyl yn llai i bobl allu byw a siarad neu ddysgu'r iaith Gymraeg.
- Cyfle i bobl ifanc, rhentu a phrynu tŷ yn Felinheli yn anodd oherwydd niferoedd uchel o lety gwyliau.
- Hir oes y gymuned yn cael ei effeithio gan ormodedd o lety gwyliau.
- Bobl leol yn gorfod symud o'r ardal oherwydd ddim digon o dai fforddiadwy yn yr ardal.

6. Cefndir

6.1 Cyflwynwyd diwygiadau i'r ddeddfwriaeth Cynllunio ar yr 20 Hydref 2022 ble diweddarwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 mewn perthynas â dosbarth tai annedd C3. Mae'r diwygiad yn cyflwyno dau ddosbarth defnydd newydd i ddosbarth C, er mwyn gwahaniaethu defnyddiau prif gartref, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Yn flaenorol byddai rhain i gyd yn disgyn i ddosbarth defnydd C3 tai annedd. Mae'r diwygiad yn cynnwys y diffiniadau isod:

6.2 **Dosbarth C3 Tŷ Annedd: Prif Gartrefi** a gaiff ei ddefnyddio fel prif breswylfa.

Dosbarth C5 Tŷ Annedd: Cartrefi Eilradd (Ail gartref) a gaiff ei ddefnyddio fel tŷ annedd ond nid fel prif breswylfa a'i feddiannu am lai na 183 diwrnod mewn blwyddyn.

Dosbarth C6: Llety gosod tymor byr sy'n defnyddio tŷ fel llety gosod tymor byr masnachol am gyfnodau heb fod yn fwy na 31 o ddiwrnodau ar gyfer pob cyfnod meddiannu.

6.3 I gyd-fynd gyda diwygiadau i'r Gorchymyn uchod, ar yr un dyddiad diwygiwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022 er mwyn caniatáu newid rhwng y dosbarthiadau defnydd C3, C5 ac C6 yn ddigryfyngiad, oni bai fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi ei weithredu gan Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n cyfyngu ar y gallu i newid rhwng y dosbarthiadau defnyddiau.

6.4 Mae Cabinet Cyngor Gwynedd (16/7/24) wedi cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 dros Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd, sydd yn weithredol ers y 1 Medi 2024. Mae'n diddymu hawliau datblygu, gan ei gwneud yn ofynnol i dderbyn caniatâd Cynllunio i newid defnydd eiddo i dŷ na ddefnyddir fel prif breswylfa / ail gartref (C5) neu lety gwyliau tymor byr (C6) neu rhwng y ddau ac eithrio newid eiddo yn ôl i brif annedd (C3).

7. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

7.1 Saif yr eiddo deulawr yn ganol rhes ar ystâd breswyl mewn safle arfordirol ar lan y Fenai o fewn ffin datblygu Y Felinheli fel y dangosir ym Mapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Mae'r bwriad yn ymwneud â newid defnydd eiddo sydd wedi ei ddefnyddio diwethaf fel Prif Gartref (C3) i ddefnydd cymysg Llety Gwyliau tymor byr (C6) ac Ail Gartref (5). Cyflwynwyd Datganiad Cais Cynllunio gan yr ymgeisydd, sy'n pwysleisio bod yr eiddo wedi ei ddefnyddio fel ail gartref gan eu teulu ers 25 o flynyddoedd ond bod eu diweddar dad wedi ymddeol a byw yn yr eiddo fel ei brif gartref i fyny at ei farwolaeth yn Hydref 2024.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gan mai defnydd prif gartref (C3) oedd y defnydd sefydledig diwethaf o'r eiddo i fyny at gyflwyniad y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar y 1 Medi 2024, byddai'r defnydd prif gartref (C3) yn cyfaddawdu unrhyw ddefnydd ail gartref (C5) hanesyddol.

- 7.2 Rhaid tynnu sylw i sefyllfa gyfredol Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd o fod yn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ers y 1 Medi 2024. Cyflwynwyd y Cyfarwyddyd yn sgil cynnal gwaith ymchwil gan Gyngor Gwynedd yn 2020 'Rheoli'r Defnydd o dai fel cartrefi gwyliau', sy'n amlygu mai yng Ngwynedd mae'r canran uchaf o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yng Nghymru, i leihau'r pwysau o drosi cartrefi presennol yn unedau gwyliau ac ail gartrefi.
- 7.3 Gan fod y bwriad yn rhannol ar gyfer newid defnydd i C6 dylid ystyried priodoldeb y bwriad arfaethedig yn unol â'r arweiniad polisi a gofynion meini prawf polisi TWR 2: Llety Gwyliau o'r CDLl ar y Cyd fel a ganlyn:
- Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
 - Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
 - Na fydd y bwriad yn arwain at golled o stoc tai parhaol;
 - Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal;
 - Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.
- 7.4 Gellir diystyru meini prawf i ac ii gan eu bod yn ymwneud ac adeiladau o'r newydd, ond fe ddylid roi ystyriaeth briodol i gydymffurfiaeth y bwriad gyda maen prawf 'iii - v' o'r polisi.
- 7.5 Mae maen prawf iii yn nodi'r angen i sicrhau na fyddai'r bwriad yn arwain at golled o'r stoc dai parhaol. Gan mai defnydd sefydledig diwethaf yr eiddo oedd fel uned breswyl mewn defnydd C3, ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at golled yn y stoc dai parhaol a chan hynny nid yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion maen prawf iii.
- 7.6 Fe nodir o system Map Gwynedd mai unedau preswyl yw'r rhan helaeth o dai'r ystâd, sy'n cynnwys tai annedd parhaol ac ail gartrefi sefydledig gyda niferoedd bychan yn unig wedi eu dangos i fod mewn defnydd busnes/llety gwyliau . Datgan maen prawf iv na ddylai datblygiad gwyliau gael eu lleoli mewn ardal bennaf breswyl neu beri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal. Yn aml, mae natur gweithgarwch defnydd gwyliau yn wahanol i ddefnydd preswyl, gyda phatrwm mynd a dod anghyson gan grwpiau gwahanol o bobl allai beri aflonyddwch. Ystyrir fod gan ddefnydd gwyliau y potensial i newid a niweidio cymeriad preswyl yr ardal a'r gymuned yn groes i ofynion maen prawf iv polisi TWR 2.
- 7.7 O ran maen prawf 'v', nodir na ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Ymhelaethir ymhellach ar faen prawf 'v' ym mharagraff 6.3.67 o'r polisi. Er mwyn profi nad oes gorddarpariaeth o'r math hwn o lety mae angen i ymgeiswyr gyflwyno Cynllun Busnes manwl sy'n dangos cadernid y cynllun arfaethedig.
- 7.8 Nodir fod Cynllun busnes wedi ei gyflwyno fel rhan o lythyr ategol i gefnogi'r bwriad. Serch hynny, ni ystyrir bod y wybodaeth yma yn diwallu anghenion maen prawf v polisi TWR2. Rhoddir arweiniad ar y math o wybodaeth a ddylid ei gynnwys mewn Cynllun Busnes yn Atodiad 4 (Templed Cynllun Busnes) o Ganllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, ond nid oedd y Cynllun Busnes yn cyfarch gwybodaeth am y farchnad presennol a'r gystadleuaeth a manylion ynglŷn â'u marchnad darged, anghenion cwsmeriaid a'u modd o fodloni'r anghenion hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 7.9 Darparwyd copi o'r CCA a thynnu sylw'r ymgeisydd at dempled Cynllun Busnes, Atodiad 4 er mwyn iddynt gael y cyfle i ddarparu mwy o wybodaeth. Derbyniwyd Cynllun Busnes yn ddiweddarach ond ystyriwyd fod y wybodaeth yn parhau yn annigonol heb roddi ystyriaeth i'r holl faterion yn y templed. Ni aethpwyd yn ôl at yr ymgeisydd i ofyn am fwy o fanylion gan na fyddai'r wybodaeth yn debygol o ddylanwadu ar y penderfyniad Oherwydd y diffyg gwybodaeth, nid oes posib dod i gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda maen prawf 'v' o Bolisi TWR 2.
- 7.10 Ymhellach, mae'r CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail gartrefi ynghyd â llety gwyliau pwrpasol). Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Rhagfyr 2024) fe nodir mai ffigwr cyfunol ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ardal Cyngor Cymuned Y Felinheli yn 9.51%, gan hynny, nid yw'r Felinheli eto wedi cwrdd a'r 15% trothwy a osodir yn y CCA.
- 7.11 Wedi rhoddi ystyriaeth i elfen llety gwyliau'r cynnig, fe gesglir nad yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion meini prawf iii-v o bolisi TWR 2 y CDLI.
- 7.12 Er nad oes polisi penodol perthnasol i'r egwyddor o newid defnydd prif gartref (C3) i ddefnydd ail gartref (C5), mae arweiniad polisi clir o fewn y Cynllun o ran sicrhau cymunedau cytbwys, iach a hyfyw sydd a chymysgedd briodol o dai er diwallu anghenion y gymuned leol.
- 7.13 Mae Polisi TAI 8: Cymysgedd o Dai yn nodi'r angen i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau fod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r meini prawf a gyfrannir tuag at y nod hyn yn cynnwys:-
- 2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol.
 - 4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
- 7.14 Gan hynny, wrth ystyried ceisiadau ar gyfer colli defnydd prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) presennol i ddefnydd cymysg ail gartref (C5) a llety gwyliau tymor byr (C6), fe ddylid ystyried os yw'r bwriad yn gwneud yn iawn am y diffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol (maen prawf 2, Polisi TAI 8).
- 7.15 Nid yw'n ymddangos bod yr eiddo wedi ei roddi ar y farchnad nac unrhyw sôn fod yr ymgeiswyr wedi ceisio gosod yr eiddo ar rent fel prif gartref C3. Credir y byddai caniatáu newid defnydd i ddefnydd cymysg ail gartref a llety gwyliau tymor byr yn yr achos yma yn gwrthdaro â maen prawf 2 y polisi gan na fyddai yn sicrhau cyfraniad cadarnhaol tuag at wella'r diffyg cydbwysedd yn y farchnad dai lleol. Yn ychwanegol, ystyrir hefyd ar sail y dystiolaeth sydd i law, y byddai'n tanseilio maen prawf 4 gan na fyddai defnydd ail gartref a llety gwyliau tymor byr yn sicrhau cymysgedd gywir o ddaliadaeth i ddiwallu anghenion cymunedau lleol presennol yr ardal yn ogystal â chymunedau'r dyfodol.
- 7.16 O ystyried rhesymeg yr Awdurdod dros gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, ynghyd ag ymgais polisïau cynllunio i geisio sicrhau cymunedau cynaliadwy, ystyrir y byddai'r bwriad yn yn groes i feini prawf 2 a 4 o bolisi TAI 8 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau gweledol

7.17 Ni fyddai'r bwriad yn golygu unrhyw newid allanol i'r prif eiddo, dim ond newid ei ddefnydd o brif gartref (C3) i ddefnydd ail gartref (C5). Mae'r bwriad felly yn dderbyniol yn nhermau polisi PCYFF 3 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

7.18 Pwysleisir fod effaith llety gwyliau yn wahanol i effaith defnydd preswyl C3 a chan hynny fe ddylid bod yn ystyriol o'r effaith posib y gallai'r defnydd gwyliau gael ar ddefnyddwyr preswylwyr cyfagos. Pryderir, y gallai caniatáu defnydd llety gwyliau masnachol mewn ardal bennaf breswyl, gael effaith negyddol ar fwynderau meddianwyr lleol. Ystyrir y gallai defnydd llety gwyliau arwain at sŵn ac aflonyddwch a fyddai'n niweidiol i amodau byw y meddianwyr lleol, yn groes i faen prawf iv polisi TWR 2 a maen prawf 7 polisi PCYFF 2 y CDLL, sy'n ymwneud a gwarchod mwynderau meddianwyr lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

7.19 Nid yw'r bwriad yn dangos unrhyw newid i'r fynedfa'r eiddo ac mae digon o le parcio yn y cwrtil. Ni fyddai newid defnydd yr eiddo i ail gartref neu lety gwyliau yn debygol o achosi unrhyw newid i lefelau trafnidiaeth na gwahaniaeth yn nhermau diogelwch ffyrdd a pharcio. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Yr Iaith Gymraeg

- 7.20 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais Cynllunio, ac fe ategir hyn gan baragraff 3.28 o PCC (Argraffiad 12,2024) a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 7.21 Yng Ngwynedd mae'r CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ystyriaethau iaith gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad gyda pholisi PS1 yn gosod allan trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad iaith. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cwrdd â'r trothwyon yn y polisi. Mae'r polisi yn datgan y dylai rhai mathau o ddatblygiadau manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg. Nodir fod cyfeiriad at ystyriaeth i'r Gymraeg wedi ei gyflwyno fel rhan o lythyr ategol er cefnogi bwriad gan nodi y byddant yn cadw casgliad o lyfrau yn yr eiddo ynglŷn a'r ardal leol, hanes a'r iaith Gymraeg. Fe ychwanegwyd mewn gwybodaeth ychwanegol eu bod am ddefnyddio enw Gymraeg wrth hysbysebu'r tŷ a darparu pecyn gwybodaeth croesawu'r ymwelwyr yn ddwyieithog. Mae peth ystyriaeth wedi ei roddi i'r Gymraeg ac felly yn unol gyda egwyddorion polisi PS1 y CDLI

Materion Bioamrywiaeth ac Isadeiledd Gwyrdd

- 7.22 Mae paragraff 6.2.12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) yn nodi “Dylai datganiad seilwaith gwyrdd gael ei gyflwyno gyda phob cais cynllunio. Bydd y datganiad hwn yn gymesur â maint a natur y datblygiad arfaethedig a bydd yn disgrifio sut mae seilwaith gwyrdd wedi cael ei ymgorffori yn y cynnig.”
- 7.23 Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel gwybodaeth ychwanegol ar y cais. Nid yw'r datganiad yn cynnig unrhyw welliannau Bioamrywiaeth ar y safle ei hun fel rhan o'r datblygiad. Fe ddadleir bod ardaloedd eang o dir gwyrdd eisoes yn yr ystâd. Maent yn cynnig eu bod yn ariannu a darparu gwelliannau Bioamrywiaeth yn anuniongyrchol trwy ddefnyddio cwmni gosod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bythynnod gwyliau Sykes Cottages, sydd wedi ymrwymo i weithio gyda phrosiectau bioamrywiaeth ar draws y rhanbarthau y mae'r cwmni'n gweithredu ynddynt; - lleihau a chael gwared ar blastigau unigol o'r busnes; - Effeithio'n gadarnhaol ar o leiaf 10 menter gymunedol ac elusennol y flwyddyn. Ystyrir fod y Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n rhan o'r cais yn annigonol, gan nad yw'n cynnig unrhyw welliannau bioamrywiaeth ar y safle ei hun er fod gofod allanol yn perthyn i'r eiddo a ddim esboniad pam nad yw hyn yn bosib. Ni ystyrir fod y Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn cwrdd a gofynion Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) gan nad yw'n cynnig gwelliannau ar safle'r cais, ond mae'n bosib gosod amod i sicrhau gwelliannau i gwrdd a gofynion PCC

Ardal Rheoli Arfordirol / Parthau Llifogydd

- 7.24 Saif yr eiddo ar lan y Fenai gerllaw Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA) ac yn ffinio ond tu allan i barth Llifogydd C2 ym Mapiau Perygl Llifogydd Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd a ger llaw ond tu allan i Barth Llifogydd 2/3 Moroedd ym Mapiau Llywodraeth Cymru, Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) NCT:15. Gan nad yw'r ardal hwn o'r traethlin wedi ei gynnwys yn rhestr atodiad 6 CDLI, gellir diystyru gofynion polisi ARNA 1. Yn yr un modd, gan bod y safle ei hun tu allan i barth Llifogydd C2 ac 2/3, nid yw'n ofynnol asesu'r cais o dan ofynion NCT 15 a pholisi PS 6 y CDLI. Rhaid cydnabod bod na fyddai newid defnydd yr eiddo o'i ddefnydd sefydledig fel prif gartref i ddefnydd ail gartref ac llety gwyliau cymysg yn gwaethygu'r sefyllfa na dwysau'r defnydd i'r hyn sydd eisoes wedi ei brofi ar y safle.
- 7.25 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi NCT 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl yr NCT 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae'n cynnwys Cylchlythyr 002/2025 'Canllaw ar Gyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Risg Llifogydd) (Hysbysiad) 2025' a llythyr o eglurhad gan Brif Gynllunydd Cyfarwyddiaeth Cynllunio Llywodraeth Cymru.
- 7.26 Mae Adran 1 o'r NCT 15 newydd yn datgan ***"Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd yn 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."***
- 7.27 Fodd bynnag, mae'r llythyr o eglurhad yn datgan ***"...gall gyhoeddi canllaw newydd effeithio ar brosesu ceisiadau cynllunio, felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r NCT. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a chofrestrwyd cyn cyhoeddi'r NCT newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn blaenorol..."***
- 7.28 Felly, y canllaw swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a chofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 yw i asesu risg llifogydd gael ei wneud ar sail cynnwys y polisi o rifyn cyntaf NCT 15 a gyhoeddwyd yn 2004.

Materion Eraill

- 7.29 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd dogfennau gan yr ymgeisydd, rhan o adroddiad Arolygydd dyddiedig Mawrth 1970 yn dilyn Apêl Cynllunio gan 'Port Dinorwic Holiday Development Company' yn ymwneud â cheisiadau Cynllunio hanesyddol i (i) ddatblygu y Cei, Port Dinowrig gyda llety preswyl, siopa, storfeydd, adeiladau amwynder, trwsio ac ailwampio hwylusau, meysydd parcio, modur dai a glanfeydd (ii) datblygu tir Plas Dinorwic, Port Dinorwic efo llety

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bythynnod, siale a charafanau. Mae'r ymgeisydd yn tynnu sylw at y ffaith bod yr Arolygydd yn cydnabod bod y cynlluniau arfaethedig yn bennaf at ddibenion gwyliau neu hamdden.

- 7.30 Wedi archwilio hanes Cynllunio'r safle, fe nodir nad oes unrhyw amod cynllunio yn cyfyngu defnydd yr unedau i ddefnydd ail gartref neu wyliau yn unig; roedd y caniatâd felly ar gyfer defnydd prif gartref C3 lle roedd rhyddid i newid rhwng y defnyddiau yn ddi-gyfyngiad ac roeddynt i gyd yn disgyn o dan diffiniad tŷ annedd C3. Darparwyd hefyd gopi o rhan o weithredoedd yr eiddo, sef Trawsgludiad o'r eiddo rhwng y gwerthwr, Port Dinorwic Yacht Harbour Limited a'r prynwyr sef rhieni'r ymgeisydd, yn Nhachwedd 1991 sy'n cynnwys cyfamodau rhwystredig sy'n nodi na ddylai'r eiddo cael ei ddefnyddio at unrhyw bwrpas heblaw annedd breifat hunan gynhwysol i'w feddiannu gan un teulu yn unig heblaw ni fydd hyn yn atal lletya gwyliau. Nid yw presenoldeb cyfamodau yn ystyriaeth faterol i geisiadau Cynllunio felly nid ydynt yn berthnasol i'r cais yma.

8. Casgliadau:

- 8.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion a dderbyniwyd a'r gwrthwynebiadau, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i ofynion polisi TWR 2 y CDLl gan byddai colli tŷ o'r stoc bresennol yn niweidiol i'r ardal. Mae pryder hefyd am effaith defnydd llety gwyliau ar fwynderau preswylwyr cyfagos a diffyg gwybodaeth ar y cais yn ymwneud â chynllun Busnes. Ystyrir hefyd yn groes i bolisi TAI 8 y CDLL am na fyddai'n cyfrannu'n gadarnhaol at greu cymunedau cynaliadwy. Er bod rhai materion yn dderbyniol, wedi rhoddi ystyriaeth ofalus i'r cais asesir nad oes dewis ond gwrthod y cais.

9. Argymhelliad:

9.1 Gwrthod – rhesymau

- Byddai'r bwriad yn arwain at golled o stoc dai parhaol yn groes i ofynion maen prawf iii polisi TWR 2: Llety Gwyliau, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Chanllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021) Gwyliau.
- Byddai'r newid defnydd prif gartref (C3) yn rhannol i lety gwyliau tymor byr (C6), sydd a natur gweithgarwch a symudiadau gwahanol i ddefnydd preswyl, yn debygol o achosi aflonyddwch cyffredinol a sŵn i ystâd bennaf breswyl gan gael effaith andwyol ar fwynderau ac amodau byw y meddianwyr lleol, felly'n groes i ofynion maen prawf iv polisi TWR 2: Llety gwyliau a maen prawf 7 polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, nid yw'n glir os oes angen am y llety gwyliau a gynigir yma. Nid yw'r Cynllun Busnes gyflwynwyd yn ddigon manwl i gyfiawnhau'r angen a ni chyflwynwyd manylion/tystiolaeth parthed y ddarpariaeth gyfredol o lety gwyliau yn y farchnad leol nac eglurhad ar sut byddai'r busnes yn cystadlu gyda mentrau sefydledig. Heb wybodaeth ddigonol ynglŷn â swyddogaeth yr uned wyliau credir y byddai'r cynnig yn groes i ofynion perthnasol polisïau lleol PCYFF 1 a TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd gofynion perthnasol Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).
- Byddai caniatáu newid defnydd yr eiddo i ddefnydd cymysg ail gartref (C5) a llety gwyliau tymor byr (C6) yn cyfaddawdu gofynion polisi TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai a'r nod o gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy. Byddai'n gwrthdaro â gofynion maen prawf 2, yn yr ystyr na fyddai wedyn yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at wella'r cydbwysedd yn y farchnad dai lleol. Byddai hefyd yn tanseilio maen prawf 4, gan na fyddai'r defnydd ail gartref a llety

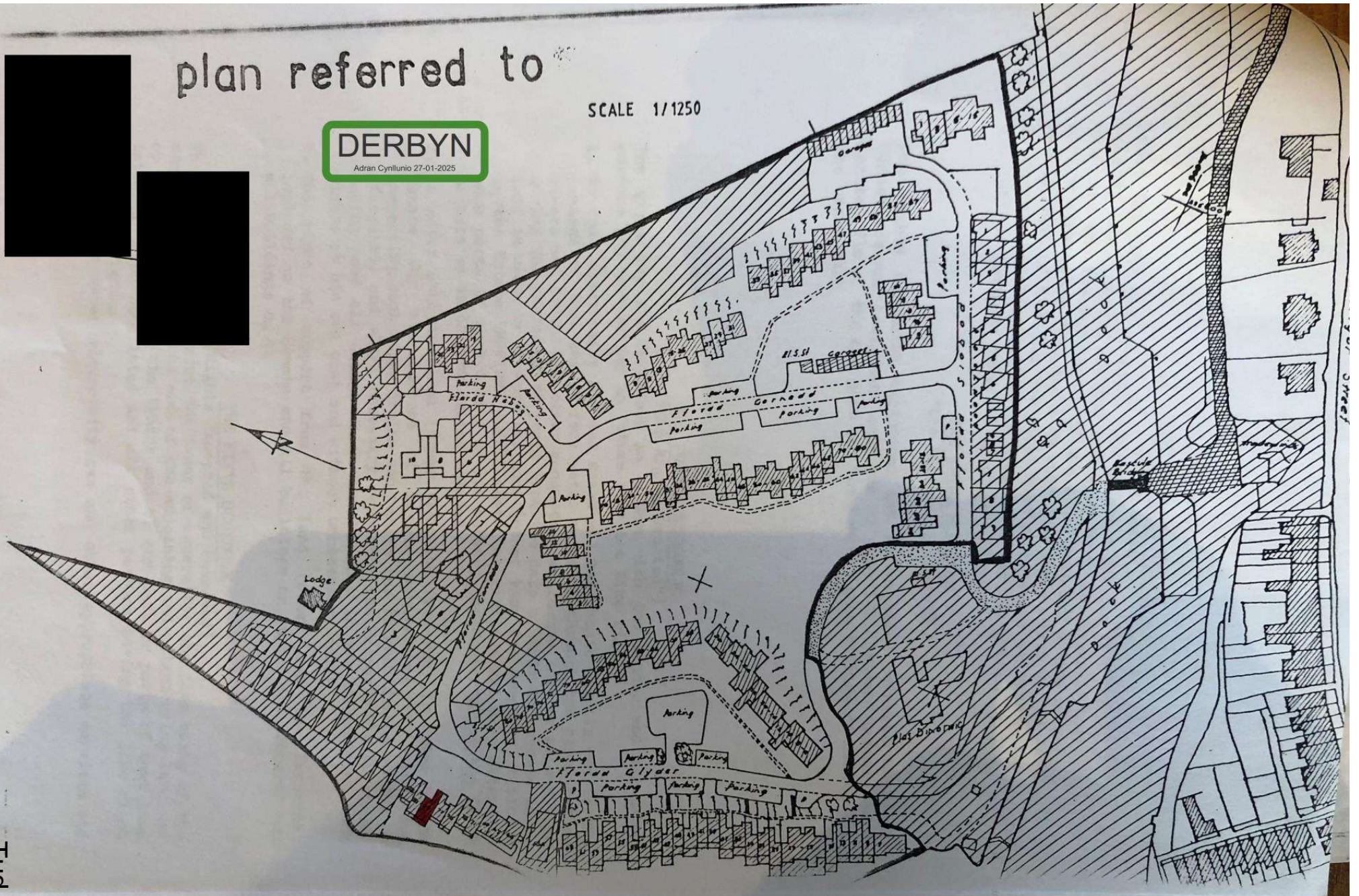
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwyliau tymor byr yn sicrhau cymysgedd gywir o ddaliadaeth i ddiwallu anghenion cymunedau lleol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

100

DERBYN

Adran Cynllunio 27-01-2025



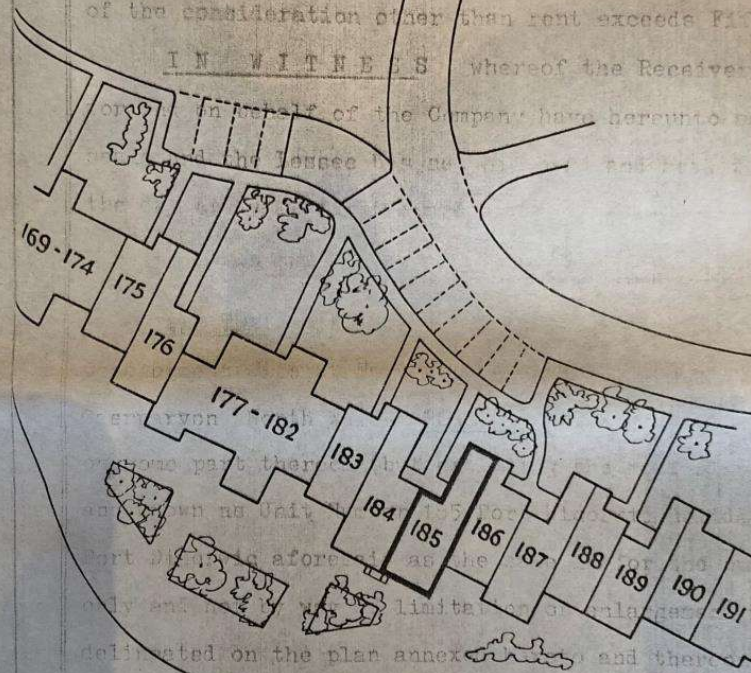
PORT DINORWIC

DERBYN

authorized to be served by the Receiver as to service
tailed in Section 135 of the Law of Property Act 1925
Recorded Delivery Service Act 1962 shall be deemed to
herein

It is hereby certified that the transaction set
not form part of a larger transaction or of a series
respect of which the amount or value or the aggregate
of the consideration other than rent exceeds Fifteen

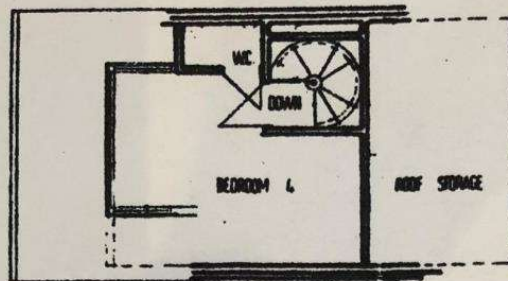
IN WITNESS whereof the Receiver



THE SECOND SCHEDULE above referred to

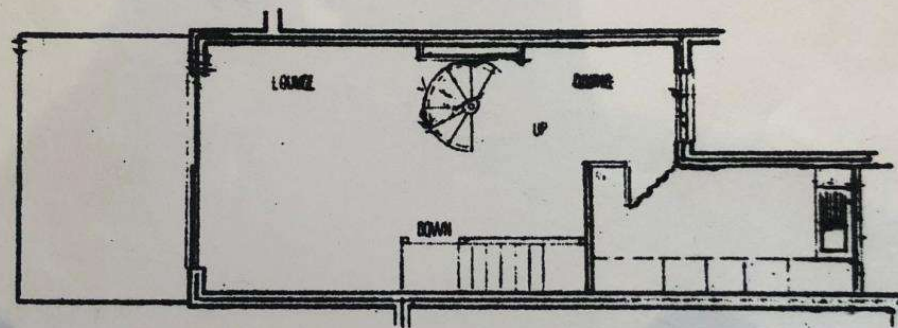
1. Full right and liberty for the Lessee and all persons
by him (in common with all others entitled to the land)
times by day or by night to pass and re-pass
ways paths rides and passageways as shall be
and available for use on the said Highway
(applicable) over and along the said Highway

MENAI MARINA

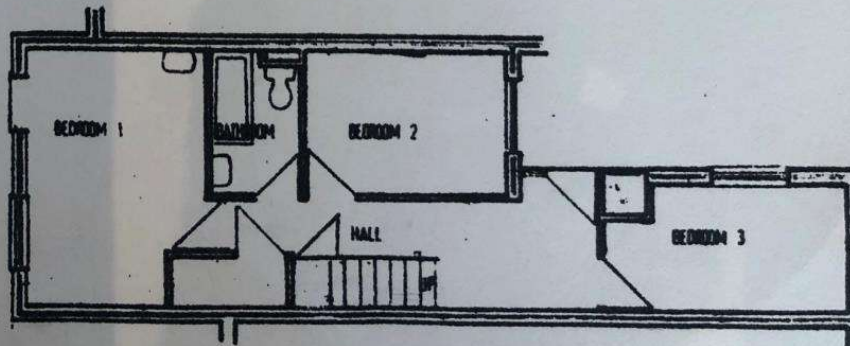


Waterfront
£22,000

PLAN OF BEDROOM IN ROOFSPACE.



FIRST FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN.

house type C1r4





Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C24/0072/02/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 21/05/2024**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Corris

Ward: Corris / Mawddwy

**Bwriad: Cynllun arallgyfeirio fferm ar gyfer gosod 5 uned llety
gwyliau ar y tir**

Lleoliad: Tir Ger Pandy, Corris, SY20 9RJ

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer newid defnydd tir a datblygu llety gwyliau newydd ar ffurf 5 pod glampio parhaol a pharcio cysylltiedig, addasiadau i'r fynedfa, draenio a thirlunio. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno fel prosiect arallgyfeirio ar fferm deuluol da byw 120 hectar. Byddai'r podiau yn rhai to gwyrdd (planhigion) gwastad gyda waliau allanol o gladin pren wedi ei staenio a fframiau / drysau'r podiau o alwminiwm. Byddai pob un o'r podiau yn cysgu 2 berson ac yn cynnwys ystafell ymolchi a chegin fechan. Wrth ymdrin gyda'r cais mae'r bwriad wedi cael ei ddiwygio gan leihau maint y safle (llinell goch) a'r nifer o bodiau wedi ei leihau o 6 i 5.

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

- Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Arolwg Coed
- Arolwg Ymlusgiaid
- Datganiad cynllunio sy'n cynnwys llythyr gan yr ymgeisydd yn egluro cefndir y bwriad
- Gwybodaeth i gefnogi'r addasiadau i'r fynedfa
- Arolwg cyflymder
- Cynllun Atal Llygredd
- Manylion tanc trin a phrofion mandylledd

1.3 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ac oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. I'r de o'r safle mae Afon Dulas a tua'r gogledd mae ffordd ddosbarth 3 sydd yn mynd o Gorris i Aberllefenni. Mae eiddo preswyl yn ffinio gyda'r safle tua'r pen de orllewinol a cheir adeilad allanol nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd i'r dwyrain o'r fynedfa bresennol. Mae topograffi'r safle yn goleddu lawr o'r ffordd tuag at yr afon. Byddai'r unedau gwyliau arfaethedig wedi eu lleoli ar y llethr uwchben yr afon. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd rhannau mwyaf deheuol y safle yn disgyn o fewn Parth C2 o'r Map Cyngor Datblygu yn gysylltiedig gyda TAN 15 ac o fewn parth llifogydd afonydd 2 / 3 ar y mapiau llifogydd ar gyfer cynllunio. Erbyn hyn mae safle'r cais wedi ei ddiwygio ac nid yw'r safle yn disgyn o fewn y parth llifogydd ond yn ymylu gydag o.

1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod safle'r cais yn fwy na 0.5 hectar o faint.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
 PCYFF 1: Ffiniau datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
 TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
 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 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021)
 Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)
 Nodyn Cyngor Technegol: 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol: 12 Dylunio : Mehefin (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)
 Nodyn Cyngor Technegol: 18 Trafnidiaeth : Mawrth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau 8 Mehefin 2024

Fe wnaeth Cyngor Cymuned Corris gyfarfod a thrafod y newidiadau sydd wedi'u gwneud i'r cais. Maent yn cefnogi'r newidiadau a wnaed i'r cais gan y bydd yn golygu llai o waith tir i'r ardal a bydd lleoliadau newydd y podiau yn cael llai o effaith ar yr amgylchedd.

Sylwadau 8 Mawrth 2024

Fe wnaeth Cyngor Cymuned Corris gyfarfod neithiwr a thrafod y datblygiad cynllunio arfaethedig ar dir ger Pandy. Y penderfyniad oedd bod Cynghorwyr yn cefnogi'r cais ac yn darparu cyngor ynglŷn â'r risg o lygredd sŵn, llygredd golau a mynediad diogel i ac o'r podiau o'r pentref. Sicrhau bod llwybrau troed yn cael eu defnyddio yn hytrach na'r ffordd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Sylwadau 29 Chwefror 2024

Mae Cyngor Cymuned Corris wedi gorfod datgan y cyfarfod lle trafodwyd yr eitem hon fel un di-rym, felly diystyriwch yr ateb hwn os gwelwch yn dda. Gwnes gais a chefais estyniad tan 11 Mawrth. Bydd yr eitem yn awr yn cael ei thrafod yng nghyfarfod nesaf y cyngor a byddaf yn cyflwyno'r penderfyniad yn dilyn hynny.

Sylwadau 24 Chwefror 2024

Cynhaliodd Cyngor Cymuned Corris gyfarfod arbennig o'r Cyngor i drafod y cais hwn a phleidleisiodd Cynghorwyr yn unfrydol i beidio â chefnogi na gwrthwynebu'r cynllun fel y mae.

Mae'r Cynghorwyr yn cefnogi arallgyfeirio'r fferm ac yn cydnabod yr angen am fwy o lety gwyliau yn yr ardal. Fodd bynnag, mae ganddynt bryderon ynghylch cywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd, pryderon am lifogydd a charthion yn llifo i'r afon, pryderon fod Corris yn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly, ni fyddai llety gwyliau newydd yn briodol.

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau 17 Mawrth 2025

Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r datblygiad. Gofynnaf i'r amodau/nodiadau canlynol gael eu cynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir.

Amodau

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

O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth yn fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon cyfagos.

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

Nodiadau

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

Sylwadau 16 Rhagfyr 2024

Cyfeiriau at y datblygiad uchod a dymunaf ddatgan fy mod yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwrthwynebu ar y sail nad yw'r ymgeisydd wedi dangos y byddai'r llain welededd o'r pwynt mynediad arfaethedig yn ddigonol.

Mae'r fynedfa arfaethedig wedi'i lleoli o fewn parth terfyn cyflymder cenedlaethol, ac nid yw'r lleiniau gwelededd arfaethedig yn cydymffurfio â'r safonau. Er y cydnabyddir bod y modurwyr yn annhebygol o fod yn teithio'n agos at y terfyn cyflymder, dylai'r ymgeisydd ddangos y byddai'r llain welededd yn ddigonol ar gyfer natur y traffig.

Sylwadau 20 Tachwedd 2024

Tra nad oes gennyf unrhyw bryderon syth ynghylch y datblygiad, nid oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i mi allu asesu'n llawn unrhyw effaith ar y briffordd.

Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu cynllun manwl ar gyfer y pwynt mynediad arfaethedig. Dylai'r cynllun gynnwys gwybodaeth ynglŷn â:

Y lleiniau welededd o'r fynedfa.

Graddiant y fynedfa.
Deunydd arwyneb y fynedfa.
Dimensiynau'r mynediad.
Manylion llinell cyrb rhwng y fynediad a'r ffordd.
A fydd giât yn y fynedfa ai peidio?

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Sylwadau 29 Mai 2024

Diolch i chi am ymgynghori â ni ar y wybodaeth bellach am y cais uchod, a dderbyniom ar 22/05/2024. Mae ein sylwadau blaenorol yn ein llythyr dyddiedig 27/03/23 (CAS-251551 F5L1) yn dal yn ddilys.

Sylwadau 27 Mawrth 2024

Rydym wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant cynllunio ynghylch yr uchod, a gawsom ar 14 o Fawrth 2024.

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.

Perygl Llifogydd

Mae'r cynlluniau newydd a gyflwynwyd yn mynd i'r afael â'r pryderon yn ein llythyr ymateb blaenorol (CAS-248496-H1Y4, dyddiedig 21/02/2024), ac nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad fel y cynigir o safbwynt perygl llifogydd.

Draenio Budr

Ar ôl ystyried cynnwys yr e-bost dyddiedig 14/03/2024 gan Paul, o gwmni George a Tomos, nid ydym yn codi unrhyw bryderon pellach

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ynghylch y mater hwn.

Rydym yn cynghori na ddylai unrhyw ran o'r suddfan dŵr fod o fewn 10 metr i unrhyw gwrs dŵr.

Os bydd datrysiad draenio preifat yn mynd rhagddo, bydd angen i'r Ymgeisydd wneud cais am Drwydded Amgylcheddol gennym ni. Mae'n bwysig nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn gwarantu y bydd trwydded yn cael ei rhoi, pe bai cynnig yn cael ei ystyried yn annerbyniol (naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu oherwydd bod cysylltiad â phrif garthffos yn ymarferol). Felly, cynghorir yr Ymgeisydd i gynnal trafodaethau cyn ymgeisio gyda'n Tîm Trwyddedu ar 0300 065 3000, cyn gynted â phosibl, i geisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (*Preliminary Ecological Assessment for a proposed development on land at Pandy Fields Corris Gwynedd. Wyndruch Wild 01/11/2023*) nad oedd unrhyw dystiolaeth o rywogaethau gwarchodedig yn bresennol ar safle'r cais. Fodd bynnag, nodwn fod yr adroddiad yn argymhell y dylid cyfeirio goleuadau sy'n gysylltiedig â'r cynllun oddi wrth y gwrychoedd, er mwyn sicrhau bod coridor tywyll yn cael ei gynnal er budd unrhyw ystlumod yn clwydo neu gymudo. Nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd, ac rydym yn eich cynghori i gysylltu ag ecolegydd eich Awdurdod eich hun ynghylch goleuo neu unrhyw fesurau osgoi eraill sy'n ofynnol.

Sylwadau 13 Mawrth 2024

Diolch i chi am ymgynghori Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) am yr uchod, a gawsom ni ar y 1af o Fawrth 2024.

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch draeniad budr. Os na ddarperir yr wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Mae manylion pellach ar gael isod.

Perygl Llifogydd

Mae'r cynlluniau newydd a gyflwynwyd yn mynd i'r afael â'r pryderon yn ein llythyr ymateb blaenorol (CAS-248496-H1Y4, dyddiedig 21/02/2024), ac nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad fel y cynigir o safbwynt perygl llifogydd.

Draenio Budr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nodwn mai'r bwriad yw gwaredu draenio budr i system garthffosiaeth breifat, h.y. gwaith trin pecyn. Yn ôl ein cofnodion, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn ardal garthffos gyhoeddus. Fel arfer, ni ystyrir bod gosod cyfleusterau trin carthion preifat mewn ardaloedd garthffos gyhoeddus yn dderbyniol yn amgylcheddol oherwydd y risg uwch o fethiannau sy'n arwain at lygredd yr amgylchedd dŵr o'i gymharu â systemau carthffosiaeth gyhoeddus.

Mae Adran 6.6.21 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan "Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â'r brif garthffos os yw'n rhesymol gwneud hynny". Bydd datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn y prif gyflenwad ond yn cael ei ystyried yn dderbyniol pan nad yw cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol...'

Mae canllawiau'r Llywodraeth ar garthffosiaeth breifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system o ddraenio budr yn gollwng i garthffos gyhoeddus. Dim ond ar ôl ystyried y gost a/neu'r ymarferoldeb, y gellir dangos i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol nad yw cysylltu â charthffos gyhoeddus yn ymarferol, y dylai datrysiadau gwaredu carthion budr nad ydynt yn cysylltu i'r brif garthffos gael eu hystyried.

Felly, rydym yn cynghori'r Ymgeisydd i naill ai ddiwygio ei gynigion i sicrhau bod y draeniad budr yn gysylltiedig â'r brif system garthffosiaeth neu ddarparu tystiolaeth fanwl i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu.

Dylai'r Ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu â'r garthffos fudr trwy gymryd y camau canlynol:

- Cysylltu â'r ymgymwrwr carthffosiaeth i ddod i gytundeb am gysylltiad â'r garthffos fudr.
- Os yw'r ymgymwrwr carthffosiaeth yn gwrthod cysylltiad â'r garthffos gyhoeddus, gofynnwch iddynt fabwysiadu'r system driniaeth arfaethedig.
- Os yw'r ymgymwrwr carthffosiaeth yn gwrthod y ddau uchod, rhaid i chi apelio yn erbyn y gwrthodiad gydag Ofwat.

Am ragor o fanylion, gweler Cyfoeth Naturiol Cymru / Triniaeth garthffosiaeth breifat mewn ardal sydd â charthffos gyhoeddus

Dylai'r Ymgeisydd fod yn ymwybodol, pe na bai cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol, bydd angen iddynt hefyd ddangos na fyddai'r cynnig yn peri risg annerbyniol i'r amgylchedd dŵr. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn cynghori y dylid rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir o dan baragraff

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.6 o'r Cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau'r defnydd o garthffosiaeth breifat.

Fel y nodwyd uchod, rydym yn disgwyl i ddatblygwyr sy'n rhyddhau carthion domestig gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny. Ni fyddwn fel arfer yn caniatáu trwydded rhyddhau ar gyfer system trin carthion preifat lle mae'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus. Rydym hefyd yn disgwyl i ollyngiadau o elifiant masnach gysylltu â'r carthffosydd budr cyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny ac yn amodol ar yr ymgymwrwr carthffosiaeth sy'n rhoi caniatâd elifiant masnach neu ymrwymo i gytundeb elifiant masnach.

Bydd angen i ymgeiswyr sy'n dymuno gweithredu system garthffosiaeth breifat wneud cais i ni am drwydded amgylcheddol neu gofrestru gyda ni am eithriad rhag y gofyniad trwydded. Gellir cofrestru tanciau septig a gwaith trin carthion bach sy'n bodloni meini prawf penodol fel rhai sydd wedi'u heithrio. Gellir dod o hyd i ganllaw cam wrth gam i gofrestru eithriad ar ein gwefan. Os nad yw'r tanc septig neu'r system trin carthion preifat yn gymwys i gael eu heithrio, bydd angen i'r Ymgeisydd wneud cais am drwydded amgylcheddol, gellir dod o hyd i fanylion pellach yma. Os bydd angen trwydded, efallai y bydd angen rhagor o wybodaeth fel rhan o'r broses ymgeisio honno. Felly, cynghorir yr Ymgeisydd i gysylltu â ni i gael cyngor cyn ymgeisio cyn gynted â phosibl er mwyn ceisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded. Mae rhagor o fanylion am sut i gael mynediad i'n gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio ar gael yma.

Mae'n bwysig nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn gwarantu y bydd trwydded yn cael ei rhoi. Gellir ystyried cynnig yn annerbyniol naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu oherwydd ar ôl ymchwilio ymhellach, roedd cysylltiad â charthffosydd prif gyflenwad yn ymarferol. Anogir ymgeiswyr i sicrhau bod ganddynt yr holl ganiatadau, cydsyniadau, trwyddedau ac unrhyw gymeradwyaeth arall ar waith cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Sylwer, nid yw diffyg capasiti, neu gynlluniau i wella capasiti yn y garthffosiaeth, yn rheswm dilys i ymgymwrwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad o dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 ac efallai y byddwn yn gwrthod rhoi trwydded amgylcheddol neu eithriad ar gyfer cyfleusterau triniaeth breifat o dan amgylchiadau o'r fath.

Pan fydd cyfleusterau trin carthion preifat / gwaredu yn cael eu defnyddio, rhaid eu gosod a'u cynnal yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H o'r Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd at Ganllaw ar gyfer Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu rhagor o wybodaeth.

Rhywogaethau a Warchodir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Preliminary Ecological Assessment for a proposed development on land at Pandy Fields Corris Gwynedd. Wyndruch Wild 01/11/2023) nad oedd unrhyw dystiolaeth o rywogaethau gwarchodedig yn bresennol ar safle'r cais. Fodd bynnag, nodwn fod yr adroddiad yn argymhell y dylid cyfeirio goleuadau sy'n gysylltiedig â'r cynllun oddi wrth y gwrychoedd, er mwyn sicrhau bod coridor tywyll yn cael ei gynnal er budd unrhyw ystlumod yn clwydo neu gymudo. Nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd, ac rydym yn eich cynghori i gysylltu ag ecolegydd eich Awdurdod eich hun ynghylch goleuo neu unrhyw fesurau osgoi eraill sy'n ofynnol.

Sylwadau 21 Chwefror 2024

Diolch i chi am ymgynghori Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) am yr uchod, a gawsom ni ar 05 Chwefror 2024.

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch perygl llifogydd a draeniad budr. Os na ddarperir yr wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Mae manylion pellach ar gael isod.

Perygl Llifogydd

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad hynod fregus ar gyfer codi 6 llety gwyliau. Mae ein Map Perygl Llifogydd yn cadarnhau'r safle i fod yn rhannol o fewn Parth C2 o'r Map Cyngor ar Ddatblygu (DAM) sydd wedi'i gynnwys yn TAN15 ac mae'r FMfP yn nodi bod safle'r cais mewn perygl o lifogydd ac yn syrthio'n rhannol i Barth Llifogydd Afonydd 2/3.

Rydym yn eich cyfeirio at Adran 6 TAN15 a'r llythyr gan Brif Swyddog Cynllunio Llywodraeth Cymru, dyddiedig 9 Ionawr 2014, sy'n cadarnhau na ddylid caniatáu datblygiad hynod fregus ym Mharth C2 (paragraff 6.2 o TAN15). Nid yw'r profion cyfiawnhad ym mharagraff 6.2 o TAN15 yn berthnasol i ddatblygiad hynod fregus ym Mharth C2.

Yn y lle cyntaf, ac yn seiliedig ar y cais fel y'i cyflwynwyd, dylai eich Awdurdod wneud penderfyniad polisi cynllunio ar y cais. Felly, oni bai ein bod yn cael cadarnhad ysgrifenedig gan eich Awdurdod eich bod yn credu bod rhesymau pennaf dros ystyried rhoi caniatâd cynllunio, er gwaethaf lleoliad y safle ym Mharth C2, nid ydym yn bwriadu gwneud sylwadau ar risgiau a chanlyniadau llifogydd a byddem yn cynghori y dylai eich Awdurdod wrthod y cais cynllunio ar sail polisi cynllunio.

Mae'r penderfyniad ynghylch a ddylid ystyried datblygiad yn groes i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bolisi TAN15 yn fater i'ch Awdurdod yn llwyr. Fodd bynnag, os ydych yn darparu rhesymau tra phwysig ac angen ein cyngor, rydym yn eich cyngori nad oes asesiad canlyniadau llifogydd (FCA) yn cefnogi'r cais cynllunio a bydd angen hyn i asesu cydymffurfiaeth â Phrawf IV (ym mharagraff 6.2). Yna byddwn yn rhoi cyngor technegol i chi ar dderbynioldeb canlyniadau llifogydd yn unol ag Atodiad 1 o TAN15. Os nad yw'r FCA yn dangos y gellir rheoli canlyniadau llifogydd yn dderbyniol dros oes y datblygiad, yna byddem yn gwrthwynebu'r cais.

Fel arall, efallai y bydd yr ymgeisydd am adleoli'r unedau gwyliau a newid ffin y llinell goch fel bod y datblygiad cyfan y tu allan i'r parth llifogydd (Parth 2/3 FMfP a C2 y DAM). Yn yr achos hwn, rydym yn cyngori bod yr ymgeisydd yn cyflwyno cynllun safle gyda'r parthau llifogydd sydd wedi'u marcio'n glir.

Rhowch wybod i ni, yn unol â pharagraff 11.7 o TAN15, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd ar gyfer y cais yn groes i'n cyngor.

Draenio Budr

Nodwn mai'r bwriad yw gwaredu draenio budr i system garthffosiaeth breifat, h.y. gwaith trin pecyn. Yn ôl ein cofnodion, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn ardal garthffos gyhoeddus. Fel arfer, ni ystyrir bod gosod cyfleusterau trin carthion preifat mewn ardaloedd garthffos gyhoeddus yn dderbyniol yn amgylcheddol oherwydd y risg uwch o fethiannau sy'n arwain at lygredd yr amgylchedd dŵr o'i gymharu â systemau carthffosiaeth gyhoeddus.

Mae Adran 6.6.21 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan “Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â'r brif garthffos os yw'n rhesymol gwneud hynny”. Bydd datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn y prif gyflenwad ond yn cael ei ystyried yn dderbyniol pan nad yw cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol...'

Mae canllawiau'r Llywodraeth ar garthffosiaeth breifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system o ddraenio budr yn gollwng i garthffos gyhoeddus. Dim ond ar ôl ystyried y gost a/neu'r ymarferoldeb, y gellir dangos i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol nad yw cysylltu â charthffos gyhoeddus yn ymarferol, y dylai datrysiadau gwaredu carthion budr nad ydynt yn cysylltu i'r brif garthffos gael eu hystyried.

Felly, rydym yn cyngori'r Ymgeisydd i naill ai ddiwygio ei gynigion i sicrhau bod y draeniad budr yn gysylltiedig â'r brif system garthffosiaeth neu ddarparu tystiolaeth fanwl i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dylai'r Ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu â'r garthffos fudr trwy gymryd y camau canlynol:

- Cysylltu â'r ymgwymerwr carthffosiaeth i ddod i gytundeb am gysylltiad â'r garthffos fudr.
- Os yw'r ymgwymerwr carthffosiaeth yn gwrthod cysylltiad â'r garthffos gyhoeddus, gofynnwch iddynt fabwysiadu'r system driniaeth arfaethedig.
- Os yw'r ymgwymerwr carthffosiaeth yn gwrthod y ddau uchod, rhaid i chi apelio yn erbyn y gwrthodiad gydag Ofwat.

Am ragor o fanylion, gweler Cyfoeth Naturiol Cymru / Triniaeth garthffosiaeth breifat mewn ardal sydd â charthffos gyhoeddus

Dylai'r Ymgeisydd fod yn ymwybodol, pe na bai cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol, bydd angen iddynt hefyd ddangos na fyddai'r cynnig yn peri risg annerbyniol i'r amgylchedd dŵr. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn cynghori y dylid rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir o dan baragraff 2.6 o'r Cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau'r defnydd o garthffosiaeth breifat.

Fel y nodwyd uchod, rydym yn disgwyl i ddatblygwyr sy'n rhyddhau carthion domestig gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny. Ni fyddwn fel arfer yn caniatáu trwydded rhyddhau ar gyfer system trin carthion preifat lle mae'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus. Rydym hefyd yn disgwyl i ollyngiadau o elifiant masnach gysylltu â'r carthffosydd budr cyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny ac yn amodol ar yr ymgwymerwr carthffosiaeth sy'n rhoi caniatâd elifiant masnach neu ymrwymo i gytundeb elifiant masnach.

Bydd angen i ymgeiswyr sy'n dymuno gweithredu system garthffosiaeth breifat wneud cais i ni am drwydded amgylcheddol neu gofrestru gyda ni am eithriad rhag y gofyniad trwydded. Gellir cofrestru tanciau septig a gwaith trin carthion bach sy'n bodloni meini prawf penodol fel rhai sydd wedi'u heithrio.

Gellir dod o hyd i ganllaw cam wrth gam i gofrestru eithriad ar ein gwefan.

Os nad yw'r tanc septig neu'r system trin carthion preifat yn gymwys i gael eu heithrio, bydd angen i'r Ymgeisydd wneud cais am drwydded amgylcheddol, gellir dod o hyd i fanylion pellach yma. Os bydd angen trwydded, efallai y bydd angen rhagor o wybodaeth fel rhan o'r broses ymgeisio honno. Felly, cynghorir yr Ymgeisydd i gysylltu â ni i gael cyngor cyn ymgeisio cyn gynted â phosibl er mwyn ceisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded. Mae rhagor o fanylion am

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

sut i gael mynediad i'n gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio ar gael yma.

Mae'n bwysig nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn gwarantu y bydd trwydded yn cael ei rhoi. Gellir ystyried cynnig yn annerbyniol naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu oherwydd ar ôl ymchwilio ymhellach, roedd cysylltiad â charthffosydd prif gyflenwad yn ymarferol. Anogir ymgeiswyr i sicrhau bod ganddynt yr holl ganiatadau, cydsyniadau, trwyddedau ac unrhyw gymeradwyaeth arall ar waith cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Sylwer, nid yw diffyg capasiti, neu gynlluniau i wella capasiti yn y garthffosiaeth, yn rheswm dilys i ymgymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad o dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 ac efallai y byddwn yn gwrthod rhoi trwydded amgylcheddol neu eithriad ar gyfer cyfleusterau triniaeth breifat o dan amgylchiadau o'r fath.

Pan fydd cyfleusterau trin carthion preifat / gwaredu yn cael eu defnyddio, rhaid eu gosod a'u cynnal yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H o'r Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd at Ganllaw ar gyfer Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu rhagor o wybodaeth.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Preliminary Ecological Assessment for a proposed development on land at Pandy Fields Corris Gwynedd. Wyndruch Wild 01/11/2023) nad oedd unrhyw dystiolaeth o rywogaethau gwarchodedig yn bresennol ar safle'r cais. Fodd bynnag, nodwn fod yr adroddiad yn argymhell y dylid cyfeirio goleuadau sy'n gysylltiedig â'r cynllun oddi wrth y gwrychoedd, er mwyn sicrhau bod coridor tywyll yn cael ei gynnal er budd unrhyw ystlumod yn clwydo neu gymudo. Nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd, ac rydym yn eich cynghori i gysylltu ag ecolegydd eich Awdurdod eich hun ynghylch goleuo neu unrhyw fesurau osgoi eraill sy'n ofynnol.

Dŵr Cymru:

Sylwadau 4 Mehefin 2024

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

CARTHFFOSIAETH Ar ôl adolygu'r cynlluniau diwygiedig, mae'n ymddangos bod system drin carthion yn cael ei chynnig fel dull gwaredu dŵr budr. Felly, cynghorwn fod yr ymgeisydd yn gofyn am gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a/neu Adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau yn gyfrifol am reoli dulliau amgen o ddraenio.

Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADran CYNORTHWYOL	

system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynggori â ni ynghylch y cais hwn.

Hefyd yn rhoi cyngor i'r datblygwr.

Sylwadau 19 Mawrth 2024

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

CARTHFFOSIAETH Ar ôl adolygu'r cynlluniau diwygiedig, mae'n ymddangos bod system drin carthion yn dal i gael ei chynnig fel dull gwaredu ddŵr budr. Felly, cynghorwn fod yr ymgeisydd yn gofyn am gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a/neu Adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau yn gyfrifol am reoli dulliau amgen o ddraenio. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynggori â ni ynghylch y cais hwn.

Hefyd yn rhoi cyngor i'r datblygwr.

Sylwadau 13 Chwefror 2024

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

GWARCHOD ASEDau

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr ddosbarthu, gweler y bras leoliad ar y cynllun atodol. Fel Ymgymwrwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. Amgaeaf ein Hamodau ar gyfer Datblygu ger Prif Bibell(au) Dŵr. Efallai bod modd gwyrho'r brif bibell ddŵr hon dan Adran 185 Deddf 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.

CARTHFFOSIAETH

Gan mai nod y bwriad yw defnyddio dull gwahanol i'r brif garthffos buaswn yn cynghori'r ymgeisydd i ofyn am gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a/neu Adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau yn gyfrifol am reoleiddio mathau gwahanol o ddraenio. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system garthffos gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynggori â ni ynghylch y cais hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Hefyd yn rhoi cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 19 Mehefin 2024

Fel y nodais yn fy e-bost a anfonwyd 04/04/2024, mae'n ymddangos y bydd y datblygiad yn parhau i ddefnyddio system ddraenio breifat felly mae ein sylwadau gwreiddiol dyddiedig 28/02/24 (Ein cyf 38720/MLL) yn dal yn berthnasol. Mae'r gwasanaeth yn derbyn manylion prawf trylifiad diweddar (46.5 Vp/s Cyfartalog), gan fod y canlyniadau'n dangos y byddai'r isbridd yn addas ar gyfer draeniad effeithiol.

Sylwadau 4 Ebrill 2024

Mae'n ymddangos y bydd y datblygiad yn parhau i ddefnyddio system ddraenio breifat felly mae ein sylwadau gwreiddiol dyddiedig 28/02/24 (Ein cyf 38720/MLL) yn dal yn berthnasol. Mae'r gwasanaeth yn derbyn manylion prawf trylifiad diweddar (46.5 Vp/s Cyfartalog), gan fod y canlyniadau'n dangos y byddai'r isbridd yn addas ar gyfer draeniad effeithiol.

Sylwadau 25 Mawrth 2024

Nid oes gennym sylwadau pellach i'r hyn â gyflwynwyd yn ein sylwadau dyddiedig 28/02/24.

Sylwadau 28 Chwefror 2024

Diolch am ymgynghori â gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd, ac am y cyfle i gynnig sylwadau ar yr uchod.

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

RHEOLI SŴN A LLWCH

Dylai'r ymgeisydd gymryd yr holl ragofalon perthnasol i leihau'r posiblirwydd o darfu ar ddeiliaid eiddo cyfagos o ran sŵn a llwch yn ystod cyfnod tirlunio'r datblygiad. Dylai hyn gynnwys peidio â gweithio y tu allan i oriau arferol yn ystod y dydd a chynghori cymdogion ymlaen llaw am unrhyw waith arbennig o swnllyd. Nid yw rhoi'r caniatâd cynllunio hwn yn indemnio yn erbyn camau niwsans statudol pe bai cwynion sŵn neu lwch wedi'u cadarnhau yn dod i law. Am ragor o wybodaeth cysylltwch â gwasanaeth iechyd yr amgylchedd.

SYSTEM GARTHFFOSIAETH

Nodwn o'r wybodaeth a gyflwynwyd y byddai'r unedau llety gwyliau yn defnyddio uned trin carthion newydd ar gyfer draenio budr. Mae angen i unrhyw offer a osodir fodloni BS EN 12566, sy'n cynnwys

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

systemau trin bach hyd at 50 cyfwerth â'r boblogaeth. Rydym yn cyngori bod yr ymgeisydd yn cyfeirio at BS 6297:2007 (+A1:2008), sy'n cyd-fynd â BS EN 12566. Dyma'r cod ymarfer sy'n rhoi argymhellion ac arweiniad ar ddylunio a gosod meysydd draenio a systemau ymdreiddiad i'w defnyddio wrth drin dŵr gwastraff. Mae'n berthnasol i systemau ar gyfer trin gollyngiadau o ffynonellau domestig a masnachol. Mae Dogfen Gymeradwy H (Draenio a gwaredu gwastraff) hefyd yn darparu canllawiau ymarferol mewn perthynas â gofynion Atodlen 1 a Rheoliad 7 o Reoliadau Adeiladu 2010 ar gyfer Cymru a Lloegr.

Ni chaniateir gollwng carthion yn uniongyrchol i ddŵr daear, ac ni chaniateir lleoli unrhyw ran o'r system o fewn 10m i unrhyw gwrw dŵr neu ddraen athraidd. Bydd angen cynnal prawf tryliffiad i asesu addasrwydd y pridd yn y maes draenio arfaethedig, a dylid darparu'r canlyniadau i'r awdurdod cynllunio.

Mae'n bosibl y bydd angen trwydded amgylcheddol ar gyfer unrhyw weithgaredd sy'n ymwneud ag arllwys elifiant hylifol neu ddŵr gwastraff i ddŵr wyneb neu i'r/ar y ddaear. Gall tanciau carthion a unedau trin carthion cryno sy'n bodloni meini prawf penodol gael eu cofrestru fel rhai eithriedig. Fodd bynnag, mae'n rhaid iddynt barhau i fod wedi'u cofrestru ar gyfer eithriad rhag gofyniad y drwydded. Rhaid i'r ymgeisydd felly gysylltu â CNC i wneud cais am hawlen / cofrestru'r system fel system eithriedig.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau 5 Tachwedd 2024

Diolch am yr adroddiad ymlusgiad. Mae'r arolwg ac adroddiad wedi ei gwneud at safon da. Darganfu'r arolwg 4 neidr defaid. Nid oes gennyf bryderon am ymlusgiad.

Sylwadau 31 Gorffennaf 2024

Diolch am dynnu fy sylw at y cynlluniau diwygiedig. Y cynllun sydd wedi cael ei dderbyn ar y 30ain Mai 2024. Rwyf yn falch i weld fod y cynllun yn dangos buasai'r uned llety ddim mor agos at 15 medr o'r afon, ond mae'r system trin carthffosiaeth just o fewn 15 medr o'r afon.

Mae'r cynllun yn dangos trac gwair "presennol" i lawr at yr afon ond nid oes yna ôl ar y llun awyr diweddar. Felly hoffwn weld y trac yma cael ei dynnu oddi ar y cynllun lle rwyf wedi marcio efo cylch coch.

Mae'r cynllun PL- 04A yn dangos bydd dau ardal o laswelltir asidig yn cael eu gwarchod, bydd dolydd blodau gwyllt yn cael ei greu a bydd mwy o goed/llwyni yn cael eu plannu yn y gwrych sydd yn dda. Dylai coed a llwyni sy'n cael eu plannu yn cynnwys collen, gwyddfid & mieri gan eu bod hoff blanhigion pathewod.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu Arolwg Coed (21.05.2024) sydd yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Sori am y dyryswch, os na fydd coed, llwyni na mieri yn cael eu tynnu, ni fydd angen arolwg pathewod.

Sylwadau 28 Mai 2024

Rwyf yn gwrthwynebu'r cynlluniau oherwydd gwelir bod ffens yn rhy agos i'r coed ar hyd yr afon, ac mae'r ffens hon o fewn ardaloedd gwarchod gwreiddiau'r coed hyn. Hefyd, gwelir trac/llwybr i'r afon a bydd hyn yn difrodi coed ac yn debygol o arwain at lygredd yn yr afon. Rwyf hefyd yn gwrthwynebu lleoli draeniad y llif dim ond ychydig fetrau oddi wrth yr afon. Mae'r cynllun yn cynnwys mannau parcio a bydd angen i'r rhain gael eu turio i'r llethr; mae'r gwaith tir a daear yn debygol o achosi llygredd yn yr afon yn ystod cyfnodau o law trwm.

Rwyf hefyd yn gwrthwynebu agosrwydd y datblygiad i'r gwrych ar hyd y ffin ddwyreiniol. Mae'r ffin hon yn debygol o gynnal cynefin da ac rwy'n argymhell bod yna fyffer o 10 metr o leiaf o'r gwrych hwn.

Mae'r angen am arolwg o'r ffyngau glaswelltir yn parhau.

Sylwadau 24 Ebrill 2024

Yn ogystal â fy sylwadau ar 26 Mawrth oedd yn cynnwys y rhestr o ofynion, gallaf hefyd gadarnhau y byddwn angen yr isod:

- Arolwg ymlusgiaid
- Arolwg pathewod
- Gwell map cynefinoedd/llystyfiant ac arolwg botanegol diwygiedig (cynhaliwyd yr arolwg gwreiddiol ym mis Tachwedd pan oedd llawer o rywogaethau planhigion yn segur) - gallai hyn, ynghyd ag ymweliad safle, fy helpu i benderfynu ar bwysigrwydd arolwg ffyngau. Yn dilyn hyn, efallai y bydd angen cynlluniau diwygiedig i osgoi'r tebygolrwydd o ardaloedd gyda gormod o gasgliadau o ffyngau.
- Gwell cynlluniau yn dangos ôl-troed gwirioneddol y datblygiad yn cynnwys y gwaith turio i'r tir.

Sylwadau 26 Mawrth 2024

Adroddiadau Ecolegol

- Asesiad Ecolegol Cychwynnol ar gyfer datblygiad arfaethedig ar dir ar Gaeau Pandy, Corris, Gwynedd. Cynhyrchwyd gan Wyndrush Wild 1 Tachwedd 2023

Mae'r adroddiad ecoleg wedi'i gynhyrchu i safon dda ac mae ganddo wybodaeth a dealltwriaeth dda o llystyfiant a bryoffytau. Er hynny, nid yw wedi cynnwys chwiliad data gan Cofnod, nid yw'n nodi'r Safleoedd Bywyd Gwyllt nac yn ystyried y Pathew (ceir poblogaeth hysbys o gwmpas Corris). Mae'r arolwg yn nodi glaswelltir asid a daeth o hyd i ddolydd ffyng cwrel *Clavunilopsis corniculate*. Mae'r map cynefinoedd ychydig yn amwys.

Daeth yr arolwg o hyd i laswelltir asid mewn dau leoliad yr wyf

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

wedi'u hamcangyfrif ar y map isod.

Safle

Mae'r safle ar gaeau llethrog o laswelltiroedd gyda gwrychoedd. Mae'n debygol y bydd y cae llethrog angen ei dorri a'i fewnlenwi'n sylweddol i greu ardaloedd gwastad ar gyfer siales a thraciau.

Cynefinoedd:

Gwrychoedd
Coed
Afon
Afon Dulas
Crawiau
Glaswelltir asid
Glaswelltir wedi'i wella
Coed
Rhywogaethau ymwthiol anfrodorol

Safle Bywyd Gwyllt

Dau Safle Bywyd Gwyllt yn union gyferbyn â'r datblygiad arfaethedig.

- Safle Bywyd Gwyllt wedi'i gadarnhau Tan-yr-allt 612 - wedi'i ddynodi ar gyfer cynefinoedd o laswelltir asid a rhuthr dŵr.
- Nant Cwmcelli 1610 – Afon a choridor Bywyd Gwyllt.

Afon Dulas

Lleolir y datblygiad arfaethedig o fewn 5-10 metr o'r afon a'r coed aeddfed. Rwy'n argymhell fod lleoliad y siales gwyliau a'r llain galed/maes parcio o leiaf 15 metr oddi wrth yr afon a'r coed. Argymhellaf fod arolwg coed yn cael ei wneud a bod cynlluniau yn cael eu cyflwyno yn dangos y coed a'r parthau gwarchod gwreiddiau. Gwyddys bod dyfrgwn, pathewod ac ystumod pedol lleiaf o gwmpas yr afon.

Gwelliannau Bioamrywiaeth

Dengys y cynlluniau y bydd coed yn cael eu plannu ond ni fanylir pa rywogaethau; argymhellaf fod y rhain yn goed cynhenid megis derw, cyll, celyn, criafolen, ysgawen, gwernen.

Mae'r gwrych dwyreiniol yn fylchog ac argymhellaf fod y gwrych i gyd yn cael ei wella drwy ei dewychu a'i ledu; gellir cyflawni hyn drwy ffensio gyda gwrych 3 metr o led i gau anifeiliaid sy'n pori allan a dylid plannu hwn gyda choed cynhenid ar ddwysedd o 9 coeden fesul metr sgwâr.

Dylid rheoli glaswelltiroedd y safle fel dolydd gwair blodau gwyllt traddodiadol.

Gellid ffensio'r afon a phlannu mwy o goed o'i chwmpas. Creu gwâl dyfrgwn a safle gaeaf gysgu i ymlusgiaid.

Argymhellaf fod mapiau diwygiedig yn cael eu darparu yn dangos y gwelliannau hyn.

Rhywogaethau Gwarchodedig - Pathew

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwarchodir y pathew dan Reoliadau Cynefinoedd 2017 a Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd). Mae yna bathewod yn yr ardal. Mae pathewod yn defnyddio gwrychoedd, prysgwydd mieri, coetir a phlanhigfeydd conifer. Wedi'i cofnodi o fewn 1km. Rhaid i gynlluniau ddangos yn glir pa goed, llwyni neu brysgwydd fydd angen eu cadw neu eu tynnu; bydd unrhyw goed, prysgwydd neu llwyni sydd i'w tynnu angen arolwg pathewod, rhaid gwneud hyn cyn y penderfyniad.

Os na fydd unrhyw goed neu llwyni yn cael eu tynnu, yna mae'n annhebygol y bydd effaith ar y pathewod.

Rhywogaethau Gwarchodedig - Belaod Coed

Wedi'u cofnodi o fewn 1km yn 2019. Dyma rywogaeth coetir felly mae'n annhebygol y bydd yn cael ei effeithio gan y bwriad hwn.

Rhywogaethau Gwarchodedig - Dyfrgi

Mae amryfal gofnodion o'r dyfrgi o fewn 500 metr ar hyd yr afon Dulas ac mae dau ohonynt o fewn 200 metr. Mae'n bwysig nad yw'r datblygiad yn effeithio ar goridor yr afon (sŵn, aflonyddwch, golau) ac felly, mae'n well lleoli'r siales mor bell â phosib oddi wrth yr afon.

Rhywogaethau a Warchodir – Ymlusgiaid

Neidr ddefaid o fewn 150 metr. Madfall o fewn 500m. Angen arolwg a mesurau lliniaru.

Rhywogaethau Gwarchodedig - Mochyn Daear

500 metr - annhebygol o gael ei effeithio.

Rhywogaethau a Warchodir – Ystlumod

Cofnod agosaf o'r ystlumod pedol lleiaf yw 1.5km. Mae'r rhywogaeth hon yn debygol o gymudo ar hyd yr afon a byddai unrhyw olau o'r datblygiad yn effeithio ar y cynefin fforio hwn ynghyd â'r llwybr hedfan. Angen cynllun goleuo.

Cynlluniau Arfaethedig

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn anghywir; maent yn dangos tri thrac ar draws y cae ond un yn unig a ddangosir ar y ffotograffau o'r awyr a'r prif fap AO (gweler y delweddau uchod). Mae hyn yn debygol o arwain at fwy o waith tir na'r hyn a ddengys.

Argymhellaf fod mapiau diwygiedig yn cael eu darparu yn dangos yn glir y nodweddion presennol a'r gwaith arfaethedig, yn cynnwys y gwaith turio i'r tir a mewnlenni.

Nid yw'r cynlluniau yn dangos lleoliad y gwaith trin dŵr aflan. Hefyd, mae yna garthffos gyhoeddus 120 metr i ffwrdd, a fyddai'r datblygiad yn cysylltu i hon? Os bydd, ble mae llwybr y bibell? Gan fod y ddaear yn llethrog, a fyddai angen pwmp? Pa mor agos i'r afon fyddai'r gwaith trin carthion?

Gofynnol

- Cynllun Atal Llygredd
- Cynlluniau Diwygiedig (gwelliannau bioamrywiaeth, osgoi'r cynefin glaswelltir asid, lleoli adeiladau gwyliau ymhellach oddi wrth yr afon, manylion y gwaith tir - turio a mewnlenni)
- Manylion a chynlluniau carthffosiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Arolwg Ffyngau Glaswelltir
- Arolwg Ymlusgiaid
- Arolwg Coed BS 5837
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd
- Map goleuo yn dangos lefelau lux.

Rwy'n gwrthwynebu hyd nes y darparir rhagor o wybodaeth.

Uned Trwyddedu:

Sylwadau 30 Mai 2024

Nid oes sylwadau pellach ar wahân i'r sylwadau a nodir o fewn memos dyddiedig isod:

08-02-24

07-03-24

20-03-24

Sylwadau 20 Mawrth 2024

Nid oes cadarnhad wedi ei dderbyn o ddiffiniad yr unedau fel a nodwyd yn memo dyddiedig 08-02-24 i bwrpas a fyddai'r datblygiad angen trwydded safle ag yn ei ddiffinio fel 'carafán ar olwynion' o dan y Ddeddf Safleoedd carafanau a Rheoli Datblygu 1960.

Sylwadau 7 Mawrth 2024

1. Unedau - Strwythurau Mae'n ymddangos bod yr 'unedau' arfaethedig o ddiffiniad 'strwythur' ac nad ydynt yn ddiffiniad carafán ar olwynion, ac felly ni fydd angen trwydded safle. Fodd bynnag, byddai gofynion Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1974, Rheoliadau Tân a Rheoliadau eraill yn berthnasol. Pe byddai'r unedau yn cael ei diffinio fel 'carafán ar olwynion', bydd angen trwydded safle a bydd angen cydymffurfio'n llawn â gofynion amodau'r drwydded (Safonau Model 1989) o dan Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Safonau Model 1989 carafanau sefydlog www.gwynedd.llyw.cymru/trwyddedcarafanau

2. Ffyrdd o fewn y safle Petai'r unedau o ddiffiniad carafán bydd raid cydymffurfio gyda'r canlynol: Dylid darparu ffordd o ddefnydd addas fel na fo'r un arhosfan carafán yn fwy na 50 metr o unrhyw ffordd.

3. Cerbydau argyfwng Petai'r unedau o ddiffiniad carafán bydd raid cydymffurfio gyda'r canlynol: Dylid sicrhau fod llwybrau ar gyfer cerbydau argyfwng yn glir bob amser.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

4. Cyrsiau Dŵr – Safonau Model 1989 -Amod 20.5 Mae cyrsiau dŵr yn agos at ddatblygiad y maes carafanau arfaethedig. Ar safleoedd sy'n dueddol i gael llifogydd, dylid arddangos rhybuddion sy'n rhoi cyfarwyddyd am y system rhybudd rhag llifogydd.

5. Cais am Drwydded Safle yn dilyn caniatáu cais cynllunio Yn dilyn unrhyw gais cynllunio sydd yn ei ganiatáu mewn perthynas a maes carafanau neu bebyll o dan y Deddfau 1960 & 1936, bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded safle a chyflwyno cynllun manwl graddfa 1:500 o'r safle i'r Gwasanaeth Trwyddedu. I drafod ymhellach, gellir cysylltu gyda Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu, Gwasanaeth Rheoli Llygredd a Thrwyddedu, Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 neu trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru

Sylwadau 8 Chwefror 2024

1. Unedau - Strwythurau Mae'n ymddangos bod yr 'unedau' arfaethedig o ddiffiniad 'strwythur' ac nad ydynt yn ddiffiniad carafán ar olwynion, ac felly ni fydd angen trwydded safle. Fodd bynnag, byddai gofynion Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1974, Rheoliadau Tân a Rheoliadau eraill yn berthnasol. Pe byddai'r unedau yn cael ei diffinio fel 'carafán ar olwynion', bydd angen trwydded safle a bydd angen cydymffurfio'n llawn â gofynion amodau'r drwydded (Safonau Model 1989) o dan Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Safonau Model 1989 carafanau sefydlog www.gwynedd.llyw.cymru/trwyddedcarafanau

2. Ffyrdd o fewn y safle Petai'r unedau o ddiffiniad carafán bydd raid cydymffurfio gyda'r canlynol: Dylid darparu ffordd o ddefnydd addas fel na fo'r un arhosfan carafán yn fwy na 50 metr o unrhyw ffordd.

3. Cerbydau argyfwng Petai'r unedau o ddiffiniad carafán bydd raid cydymffurfio gyda'r canlynol: Dylid sicrhau fod llwybrau ar gyfer cerbydau argyfwng yn glir bob amser.

4. Cyrsiau Dŵr – Safonau Model 1989 -Amod 20.5 Mae cyrsiau dŵr yn agos at ddatblygiad y maes carafanau arfaethedig. Ar safleoedd sy'n dueddol i gael llifogydd, dylid arddangos rhybuddion sy'n rhoi cyfarwyddyd am y system rhybudd rhag llifogydd.

5. Cais am Drwydded Safle yn dilyn caniatáu cais cynllunio Yn dilyn unrhyw gais cynllunio sydd yn ei ganiatáu mewn perthynas â maes carafanau neu bebyll o dan y Deddfau 1960 & 1936, bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded safle a chyflwyno cynllun manwl graddfa 1:500 o'r safle i'r Gwasanaeth Trwyddedu. I drafod ymhellach, gellir cysylltu gyda Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu, Gwasanaeth Rheoli Llygredd a Thrwyddedu, Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 neu trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru <<mailto:trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru>>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Dŵr ac Amgylchedd
YGC:

Sylwadau 4 Mehefin 2024

Risg llifogydd a draeniad tir

Mae safle'r datblygiad yn rhannol o fewn parth llifogydd C2 ac oherwydd hyn fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar faterion risg llifogydd sy'n wynebu'r datblygiad.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Sylwadau 27 Chwefror 2024

Risg llifogydd a draeniad tir

Mae safle'r datblygiad o fewn parth llifogydd C2 ac oherwydd hyn fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar faterion risg llifogydd sy'n wynebu'r datblygiad.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwaith adeiladu. Nid oes cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Sylwadau 4 Mawrth 2024

Diolch i chi am ymgynghori â ni ar y cais diwygiedig hwn - a diolch hefyd i'r ymgeisydd am ddarparu gwybodaeth ychwanegol yn unol â fy ymholiad.

Oherwydd gwaith tir minimol ac union leoliad y tirweddu, nid oes argymhelliad i liniaru yn yr achos hwn.

Ar gyfer cyfeirio, nodwch y potensial cyffredinol am olion archeolegol yn ymwneud â Rheilffordd Corris (PRN: 16044). Mae'r darn hwn o isadeiledd diwydiannol yn goroesi ar lefelau amrywiol drwy'r tirlun cyfagos ac yn ymwneud yn uniongyrchol â hanes llechi'r rhanbarth. Mae posibilrwydd bod gwaith cysylltiedig wedi goroesi yn agos at y llwybr (sydd bellach yn cael ei ddefnyddio fel trac drwy ganol y safle), ac felly argymhellaf fod cyn lleied â phosib o waith tir yn cael ei wneud i sicrhau nad yw unrhyw olion yn cael eu heffeithio gan y cynllun.

Os bydd datblygiad yn y dyfodol angen mwy o ymyraethau sylweddol, efallai y bydd angen cynnal ymchwiliad archeolegol. Mae croeso i'r ymgeisydd gysylltu â GCAG am gyngor yn ôl yr angen.

Sylwadau 21 Chwefror 2024

Cysylltaf gyda chi ynglŷn â chais C24/0072/02/LL - Tir Gyferbyn â Phandy, Corris.

Allwch chi a/neu'r ymgeisydd ddarparu manylion ychwanegol ar unrhyw waith tir fel sy'n ofynnol gan y cynllun os gwelwch yn dda? Mae yna botensial archeolegol yn y lleoliad hwn ac felly, efallai bod gan unrhyw waith tir y potensial i effeithio ar olion o dan yr wyneb.

Rwy'n hapus i drafod yn ôl yr angen, croeso i chi ailgyfeirio'r e-bost hwn fel bo'r angen.

Prif Swyddog Tan:

Sylwadau 22 Mai 2024

MYNEDFA AR GYFER CERBYDAU TÂN

Dylai mynediad ar gyfer cerbydau Gwasanaeth Tân gyrraedd y safon a nodir yn rhan 17 o'r ddogfen Canllawiau ar reoliadau adeiladu: Rhan B (Diogelwch Tân)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Sylwadau 8 Chwefror 2024

MYNEDFA AR GYFER CERBYDAU TÂN

Dylai mynediad ar gyfer cerbydau Gwasanaeth Tân gyrraedd y safon a nodir yn rhan 17 o'r ddogfen Canllawiau ar reoliadau adeiladu: Rhan B (Diogelwch Tân)

Ymgynghoriadau Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith weledol y bwriad a'i effaith ar y tirwedd
 - Safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly datblygiad o'r fath yn groes i Bolisi TWR 3
 - Y bwriad ddim yn gwneud dim i gynnal, gwella nac adfer yr Ardal Tirwedd Arbennig ac yn groes i Bolisi AMG 2 a PCYFF 4
 - Y safle ddim yn safle mewnlenni na tir llwyd
 - Effaith ar edrychiad hanesyddol Corris a'i dreftadaeth
 - Effaith ar archeoleg
 - Effaith ar fwynderau trigolion cyfagos
 - Llygredd golau
 - Llygredd sŵn
 - Denu'r bobl anghywir i'r pentref
 - Cynnydd mewn traffig ac effaith ar ddiogelwch ffyrdd
 - Ddim yn ddatblygiad cynaliadwy a croes i Polisi PS 4
 - Diffyg cynhaliaeth yn y pentref ar gyfer pobl leol heb sôn am ddenu ymwelwyr
 - Effaith ar fioamrywiaeth ac ecosystemau pwysig
 - Lleoliad o fewn Dyffryn Dulais o fewn Biosffer UNESCO Dyffryn Dyfi
 - Gormodedd o lety twristiaeth yn yr ardal.
 - Materion llygredd yn ymwneud gyda carthffosiaeth
 - Angen asesiad canlyniadau llifogydd
 - Difrodi'r ardal leol
 - Cwestiynu atebion ar y ffurflen gais a manylder y cais
 - Y bwriad ddim yn rhan o gynllun arallgyfeirio fferm gyda'r tir dan sylw wedi ei gofrestru ar wahân
1. Materion yn ymwneud a hawl tramwy eiddo Pandy

Derbyniwyd sylwadau yn cefnogi:

1. Ffermydd angen arallgyfeirio yn yr amseroedd anodd ac ansicr yma i amaethyddiaeth
2. Creu swyddi newydd i alluogi cenhedlaeth ifanc y fferm i weithio o fewn busnes y fferm
3. Angen cefnogi oedolyn ifanc lleol sydd yn sefydlu ei busnes ei hun
4. Safle cuddiedig o'r ffordd
5. Bwriad yn gabanau eco sydd yn cyd fynd gyda'r ardal
6. Ymwelwyr yn gwario pres yn y gymuned leol e.e. siopau, tafarndai, gweithgareddau twristiaeth
7. Y bwriad yn hybu Corris

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

8. Datblygiad o'r math yn caniatáu i economi Gwynedd elwa o dwristiaeth ond heb gymryd mwy o dai o'r farchnad dai leol
9. Datblygiad o'r math yma yn cynnig llety gwyliau pwrpasol gan leihau'r angen i brynu tai lleol i fod yn Airbnbs ac ati
10. Sialetau gwyliau pwrpasol tu allan i'r pentref yn well na mwy o Airbnbs yn y pentref ei hun
11. Pobl leol yn methu cael tai fforddiadwy oherwydd fod tai yn cael eu prynu i greu Airbnbs
12. Y bwriad yn cynnig llety gyda parcio oddi ar y ffordd ac felly ddim yn debygol o waethygu problemau parcio yn y pentref

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

- 5.1 Lleolir safle'r cais mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored ac oddi mewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLL. Mae Polisi PCYFF1 o'r CDLL yn datgan y bydd cynigion sydd wedi eu lleoli tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

- 5.2 Byddai'r unedau gwyliau arfaethedig wedi eu cysylltu i danc trin carthion a byddent yn cynnwys ystafell ymolchi sy'n cynnwys cawod, toiled a basn. Nodir bod paragraff 6.3.86 i bolisi TWR5 yn datgan:

“Caiff unrhyw gynigion sy'n cynnwys strwythurau sy'n cysylltu i'r prif gyflenwad dŵr a draenio eu trin a'u trafod dan bolisi TWR3.”

- 5.3 Yn ogystal, nodir fod yr unedau dan sylw yn rhai a fyddai wedi eu lleoli ar y tir trwy gydol y flwyddyn yn hytrach na rhai a fyddai'n cael eu symud yn dymhorol o'r safle. Ystyrir felly bod rhaid i'r bwriad gael ei ystyried o dan Bolisi TWR 3 CDLL. Fel y nodwyd eisoes, mae'r safle yn gorwedd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae pwynt 1 polisi TWR 3 yn nodi:

“Gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig.”

- 5.4 Mae paragraff 6.3.69 polisi TWR 3 yn cyfeirio at y ffaith y comisiynwyd Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri i reoli datblygiadau megis safleoedd carafanau sefydlog a sialetau trwy adnabod a gwarchod ardaloedd sensitif ac arbennig rhag datblygiadau amhriodol. Mae paragraff 6.3.72 y polisi yn nodi:

“Mae Ardaloedd Tirwedd Arbennig yn ddynodiadau lleol anstatudol. Eu nod yw sicrhau na chaiff y dirwedd ei niweidio gan ddatblygiadau amhriodol. Daeth yr astudiaeth capasiti a sensitifrwydd i'r casgliad, yn gyffredinol, nad oedd capasiti am ddatblygiadau neu estyniadau pellach i feysydd carafanau sefydlog/chalet oddi mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig (a'r holl ardaloedd sy'n cyfrannu i'w gosodiad).”

- 5.5 Yn sgil yr uchod mae'n amlwg bod y bwriad yn sylfaenol groes i bwynt 1 o bolisi TWR 3 a pholisi PCYFF 1 gan y byddai'n sefydlu safle gwersylla amgen parhaol newydd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig.

- 5.6 Nodir fod nifer o faterion wedi eu codi gan wrthwynebwyr a chefnogwyr y datblygiad am y ddarpariaeth o unedau gwyliau presennol sydd i'w gael o fewn Corris yn benodol felly o ran y defnydd o dai annedd fel Airbnbs a bod digon / gormodedd o unedau o'r fath yr ardal. Mae rhai o'r sylwadau hefyd yn cyfeirio y gallai datblygiad o'r math dan sylw sydd yn creu unedau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwyliau pwrpasol leihau'r galw am ddefnyddio tai lleol fel unedau gwyliau gyda'r sgil effaith y gallai fwy o dai annedd fod ar gael er gyfer bobl leol fel tai parhaol. Sylweddolir y pwyntiau sydd yn cael eu rhoi gerbron fodd bynnag ni ystyrir eu bod yn faterol o ran ystyried y cais penodol yma sydd am greu safle gwersylla amgen newydd mewn Ardal Tirwedd Arbennig ac sydd fel y cyfeirir uchod yn groes i Bolisi TWR 3 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae polisi AMG 2 yn nodi:

“Wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), fel yr adnabyddir ar y Mapiau Cynigion a rhestrir isod, bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA.”

- 5.8 Yn bresennol mae safle'r cais yn ffurfio rhan o gae amaethyddol. Mae trac yn mynd trwy ganol y cae yma a byddai'r unedau gwyliau wedi eu lleoli ochr isaf (i'r de) o'r trac yma. Mae'r tir yma ar lethr sydd ym mynd lawr tuag at yr afon. Bwriedir gosod yr unedau gwyliau yma ac acw ar y llethr yma rhwng yr afon a'r trac. Ar gyrion ac oddi fewn y safle mae coed a gwrychoedd presennol a bwriedir plannu ymhellach fel rhan o'r cais ar gyrion y safle a hefyd oddi fewn iddo. Byddai llefydd parcio yn cael eu torri mewn a'r ochr ogleddol y trac a bwriedir plannu o amgylch y llefydd parcio yma. Fel rhan o'r bwriad mae gofyn hefyd i wneud addasiadau i'r fynedfa sy'n golygu tynnu rhan o'r gwrych gyda'r ffordd a'i osod yn ôl 1 medr. O ystyried natur yr unedau gwyliau arfaethedig, gyda tho gwyrdd o blanhigion a waliau allanol wedi eu cladio gyda phren, a'u lleoliad ymhlith coed / gwrychoedd a chae presennol a ble mae llethr y tir yn mynd yn is tuag at yr afon, ystyrir fod y bwriad o fath a allai gymhathu i'r dirwedd ac na fyddai'n sefyll allan yn amlwg o olygfeydd agos. Mae'n debygol y byddai'r bwriad i'w weld o diroedd uwch ymhellach draw o'r safle ond o ystyried yr uchod ni ystyrir y byddai'n sefyll allan yn amlwg yn y tirwedd ac fel y byddai'r coed a gwrychoedd newydd yn aeddfedu byddai unrhyw effaith weledol hefyd yn lleihau. Felly o ystyried graddfa a natur y datblygiad dan sylw ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y tirwedd a bod y bwriad felly yn dderbyniol yn nhermau Polisi AMG 2 CDLL. Yn sgil yr uchod hefyd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 CDLL.

- 5.9 Mae polisi PCYFF4 yn nodi y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

- 5.10 Mae'r cynlluniau a'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bwriad i atgyfnerthu tyfiant o goed a gwrychoedd a geir yn bresennol yn bennaf o amgylch cyrion y safle. Dangosir hefyd fwriad i blannu yn helaeth oddi fewn i'r safle hefyd gyda choed, gwrychoedd a hefyd drwy greu dôl o flodau gwyllt. Mae'r math o goed a gwrychoedd a fwriedir yn cynnwys collen, celyn, gwernen, ysgawen, crafolen, merywen, coed afal, ceirios a gellyg ynghyd a draenen wen, rhosyn gwyllt a piswydden. Ystyrir fod y math o goed / gwrychoedd a fwriedir yn rhai addas. Nid yw'r cynlluniau yn cynnwys cynllun tirweddu manwl o ran manylion aeddfedrwydd y coed / gwrychoedd sydd i'w plannu, pellteroedd rhwng plannu ac ati ond byddai modd rhoddi amod i gyflwyno cynllun tirlunio manwl os byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. Ystyrir fod y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn ddigonol i ddangos bod modd integreiddio'r bwriad gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 4 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Yn gyffredinol, mae polisi PCYFF 2 CDLL yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddiawyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

- 5.12 Mae'r tŷ annedd agosaf, Pandy, wedi ei leoli ar waelod y trac a fyddai'n cael ei ddefnyddio gan ddefnyddwyr yr unedau gwyliau arfaethedig ac felly mae fwy na heb yn ffinio gyda ffin ddeheuol safle'r cais. Yn bresennol caeau amaethyddol a'r afon sydd o amgylch y tŷ annedd yma ac mae mewn lleoliad gymharol breifat, llonydd a tawel a ble nad oes llawer o weithgareddau ac aflonyddwch i ddeiliaid yr eiddo.
- 5.13 Byddai'r bwriad arfaethedig yn golygu creu safle gwersylla amgen ar ran o'r cae gerllaw i eiddo Pandy. Sylweddolir mai datblygiad gymharol fychan sydd gerbron sef 5 uned wyliau fyddai'n cysgu cyfanswm o 10 o bobl. Fodd bynnag mae potensial yma oherwydd lleoliad y datblygiad arfaethedig mewn perthynas gydag eiddo Pandy i'r bwriad gael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cymdogol.
- 5.14 Byddai cyflwyno safle gwersylla amgen yn y lleoliad hwn gyda'r potensial i achosi effaith andwyol annerbyniol ar Pandy oherwydd mwy o weithgaredd, sŵn ac aflonyddwch gan ymwelwyr. Mae natur defnydd gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i unedau preswyl parhaol, gyda rhai sydd ar wyliau yn fwy tebygol o gadw oriau gwahanol na thrigolion cymdogol parhaol, gyda gweithgarwch yn gynnar yn y bore ac yn hwyr y nos, yn ogystal â defnydd yn ystod oriau'r dydd. Gallai'r gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau'r symudiadau, sŵn ayyb. Mae'n bryder felly y gallai'r defnydd arfaethedig yma achosi aflonyddwch i'r trigolion cyfagos. I ychwanegu at hyn nid yw'r ymgeisydd yn byw ar y safle o ran gallu goruchwyllo a rheoli'r safle ac ymateb i unrhyw faterion neu broblemau allai godi ar y pryd.
- 5.15 Ni ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 o ran diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch o ran mwy o weithgareddau, sŵn a symudiadau. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion maen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.16 Mae mynedfa bresennol i'r safle o'r ffordd ddosbarth 3 sydd wedi ei lleoli tua'r gogledd o'r safle. Fodd bynnag, nid yw'r gwelededd o'r fynedfa fel ag y mae yn ddigonol ac felly mae bwriad fel rhan o'r cais i wneud addasiadau i'r fynedfa a fyddai'n golygu ei symud fwy i'r gorllewin gan dynnu rhan o'r gwrych a'i osod yn ôl 1 medr o'r llain gwelededd. Yn dilyn yr addasiadau i'r fynedfa byddai lleiniau gwelededd o 126 medr i'w gael tua'r gorllewin (cyfeiriad Corris) a 62 medr tua'r dwyrain (cyfeiriad Aberllefenni).
- 5.17 Gwelir o sylwadau'r Uned Trafnidiaeth fod pryder wedi bod am y fynedfa arfaethedig gan nad oedd y lleiniau gwelededd o'r pwynt mynediad arfaethedig yn ddigonol. Nodwyd gan yr Uned Trafnidiaeth fod y fynedfa arfaethedig wedi'i lleoli o fewn parth terfyn cyflymder cenedlaethol, ac nad oedd y lleiniau gwelededd arfaethedig yn cydymffurfio â'r safonau. Fodd bynnag, roedd yr Uned Trafnidiaeth yn cydnabod bod modurwyr yn annhebygol o fod yn teithio'n agos at y terfyn cyflymder ond y dylai'r ymgeisydd ddangos y byddai'r llain welededd yn ddigonol ar gyfer natur y traffig. Yn sgil y sylwadau yma gwnaethpwyd arolwg cyflymder gyda manylion yr arolwg yn cael ei gyflwyno fel gwybodaeth ychwanegol ar gyfer y cais. Yn dilyn derbyn y wybodaeth ychwanegol yma derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Trafnidiaeth nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad ond y byddai angen cynnwys amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio o ran cwblhau'r fynedfa yn unol gyda'r cynllun, dim byd uwch na 1 medr o fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ac atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd. Ni ystyrir felly y byddai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bwriad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi TRA 4 CDLL.

- 5.18 Byddai'r bwriad yn darparu llefydd parcio a throi digonol o fewn y safle i wasanaethu'r bwriad ac ystyrir yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 CDLL.
- 5.19 Nodir bod y cymydog wedi codi materion yn ymwneud a hawliau tramwy ond nid yw'r materion hyn yn ystyriaethau cynllunio ond yn hytrach yn faterion rhwng yr ymgeisydd a'r perchennog tir cyfagos

Materion Bioamrywiaeth a choed

- 5.20 Mae'r dogfennau isod wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais ar sail materion Bioamrywiaeth a Choed:
- Asesiad Ecolol Rhagarweiniol
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd
 - Arolwg Coed
 - Arolwg Ymlusgiaid

Mae'r asiant hefyd wedi bod yn darparu ymatebion i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth.

- 5.21 Fel y gwelir mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cyflwyno sawl ymateb ar y bwriad ac roedd pryderon wedi eu lleisio yn wreiddiol am y bwriad. Fodd bynnag, mewn ymateb i'r sylwadau hynny cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol i gefnogi'r bwriad. Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r arolwg ymlusgiaid ac nad oedd ganddynt bryderon pellach am ymlusgiaid yn sgil derbyn yr adroddiad yma. Gan fod 4 neidr ddefaid wedi eu darganfod mae bwriad i greu 4 ardal o bentyrrau cerrig ar gyfer nadroedd defaid ac mae hyn wedi ei ddangos ar y cynlluniau. Hefyd ers i'r cais gael ei gyflwyno mae'r cais wedi ei ddiwygio i ddangos dau ardal o laswelltir asidig i'w gwarchod, y bydd dolydd blodau gwyllt yn cael ei greu a bydd mwy o goed/llwyni yn cael eu plannu. Nododd yr Uned Bioamrywiaeth fod hynny yn dda o beth. Darparwyd hefyd Arolwg Coed ar gyfer y bwriad a chadarnhawyd gan yr Uned Bioamrywiaeth fod hwn yn dderbyniol. Mae'r Arolwg Coed yma yn dangos fod modd datblygu'r safle heb fod angen torri unrhyw goed presennol. Hefyd yn sgil y ffaith nad oedd coed, llwyni ac ati yn cael eu tynnu cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth nad oedd angen arolwg pathewod.
- 5.22 Fel y nodwyd yn flaenorol mae bwriad hefyd i atgyfnerthu tyfiant o goed a gwrychoedd o amgylch ffiniau'r safle ynghyd a phlannu yn helaeth oddi fewn i'r safle gyda choed, gwrychoedd a hefyd drwy greu dŵl o flodau gwyllt. Ystyrir fod y math o goed / gwrychoedd a fwriedir yn rhai addas.
- 5.23 Ar sail yr uchod ac amodau cynllunio priodol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS19 ac AMG 6 o'r CDLl ynghyd a diweddariad i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n sicrhau fod datblygiadau yn rhoi ystyriaeth i'r dull gam wrth gam ac yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth briodol.

Materion Archeolegol

- 5.24 Bu i Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd gysylltu ar y cais eisiau mwy o wybodaeth am y gwaith tir a fyddai'n gysylltiedig gyda'r bwriad. Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd a deall mae gwaith tir minimal fyddai yn rhan o'r bwriad nid oedd ganddynt argymhelliad o ran gwaith lliniaru i'w cynnig yn yr achos yma. Nodwyd fodd bynnag fod potensial cyffredinol am olion archeolegol yn gysylltiedig gyda Rheilffordd Corris yn yr ardal. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a chydymffurfio gyda gofynion polisïau PS20 ac AT 4 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

Materion cynaliadwyedd

- 5.25 Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:

“Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4” (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)”

Ateirir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr).

- 5.26 Ystyrir bod polisiâu'r CDLL yn gyson gyda pholisïau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy.
- 5.27 Er y cydnabyddir y byddai defnyddwyr yr unedau gwyliau yn debygol o ddefnyddio cerbydau preifat i gyrraedd y safle mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafndiaeth gyhoeddus ac ar droed. Mae'r safle o fewn pellter cerdded i bentref Corris ble mae rhai cyfleusterau ar gael.
- 5.28 Yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau materol cynllunio perthnasol, ystyrir bod lleoliad y safle yn gynaliadwy ac yn dderbyniol ar sail gofynion polisiâu PS4, PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd â chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 18 a PCC.

Materion llifogydd

- 5.29 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi TAN 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y TAN 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae Cylchlythyr 002/2025 'Canllawiau ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 Cyfarwyddyd ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 a Chyfarwyddiad y Prif Gynllun' (Cymru) 25 wedi'i gyhoeddi. Cyfarwyddiaeth Gynllunio'r Llywodraeth.
- 5.30 Dywed Adran 1 o'r TAN 15 newydd “Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach.”
- 5.31 Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi “...gallai cyhoeddi canllawiau newydd gael effaith ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r TAN. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol...”
- 5.32 Felly, mae canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 ar gyfer asesu perygl llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi argraffiad 1af TAN 15 a gyhoeddwyd yn 2004.
- 5.33 Roedd y cynlluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol ar gyfer y bwriad yn dangos fod rhan o'r safle yn disgyn o fewn Parth C2 o'r mapiau cyngor datblygu yn gysylltiedig gyda NCT 15 ac ei fod yn rhannol o fewn parth llifogydd afonydd 2/3 ar y mapiau llifogydd ar gyfer cynllunio. Gyda'r bwriad ar gyfer lleoli 6 llety gwyliau, sydd yn ddatblygiad agored iawn i niwed, o fewn y parth llifogydd nid oedd hyn yn dderbyniol ac yn groes i NCT 15.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

5.34 Yn sgil hyn bu i'r cais gael ei ddiwygio a bellach nid yw'r safle yn disgyn o fewn y parth llifogydd a derbyniwyd cadarnhad gan Cyfoeth Naturiol Cymru fod y cynlluniau newydd a gyflwynwyd yn mynd i'r afael a'u pryderon am faterion llifogydd ac nad oes ganddynt bellach wrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt perygl llifogydd.

5.35 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS6 o'r CDL ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Draenio Budr

5.36 Bwriedir gwaredu draenio budr i system garthffosiaeth breifat, h.y. gwaith trin pecyn. Mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn ardal garthffos gyhoeddus ac felly fel arfer, ni ystyrir bod gosod cyfleusterau trin carthion preifat mewn ardaloedd garthffos gyhoeddus yn dderbyniol yn amgylcheddol oherwydd y risg uwch o fethiannau sy'n arwain at lygredd yr amgylchedd dŵr o'i gymharu â systemau carthffosiaeth gyhoeddus.

5.37 Mae Adran 6.6.21 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan “ Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â'r brif garthffos os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dim ond pan nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos y caiff datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn cysylltu â'r brif system ei ystyried. Nid yw gosod cyfleusterau trin carthion preifat mewn ardaloedd â charthffosydd cyhoeddus yn dderbyniol gan fod mwy o berygl i ddiffygion sy'n arwain at lygredd ddigwydd yn y rheini o'u cymharu â charthffosydd cyhoeddus.”

5.38 Mae canllawiau'r Llywodraeth ar garthffosiaeth breifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system o ddraenio budr yn gollwng i garthffos gyhoeddus. Dim ond ar ôl ystyried y gost a/neu'r ymarferoldeb, y gellir dangos i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol nad yw cysylltu â charthffos gyhoeddus yn ymarferol, y dylai datrysiadau gwaredu carthion budr nad ydynt yn cysylltu i'r brif garthffos gael eu hystyried.

5.39 Derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd yn nodi na fyddai'n rhesymol cysylltu â'r prif gyflenwad ar y safle hwn gan na all unrhyw orsaf bwmpio sydd ar gael yn fasnachol bwmpio mwy na phen 10 metr. Yn achos y datblygiad dan sylw byddai'r graddiant o'r prif garthffos i gysylltu i mewn oddeutu 20 metr. Yn Dilyn ystyried y wybodaeth bellach yma gan yr ymgeisydd derbyniwyd cadarnhad gan Cyfoeth Naturiol Cymru nad ydynt yn codi unrhyw bryderon pellach ynghylch y mater o ddraeniad budr ar gyfer y safle.

5.40 Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynghori hefyd na ddylai unrhyw ran o'r suddfan dŵr fod o fewn 10 metr i unrhyw gwrs dŵr. O'r cynlluniau a gyflwynwyd mae'r suddfan ddŵr oddeutu 12 metr o'r afon.

5.41 Derbyniwyd hefyd fanylion profion mandylledd a wnaethpwyd ar gyfer y tanc trin ac mae sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd yn cadarnhau fod y canlyniadau yma yn dangos y byddai'r isbridd yn addas ar gyfer draeniad effeithiol.

5.42 Ystyrir felly fod y tir yn addas ar gyfer system trin carthion preifat a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 a PS 6 CDLL a PCC.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Ieithyddol

- 5.43 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.44 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.45 Fe gyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais yn egluro pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan nodi'r pwyntiau canlynol:
- Y teulu wedi ffermio y tir o gwmpas Corris am 3 cenhedlaeth, ac mae'r teulu oll wedi eu magu yn Corris ac yn defnyddio y iaith Gymraeg. Y datblygiad arallgyfeirio yma yn galluogi y teulu ar genhedlaeth iau i wneud y fferm deuluol yn fwy cynaliadwy.
 - Y deunydd marchnata am fod yn ddwyieithog.
 - Bwriad i roi enw Cymraeg i bob uned gyda'r enwau wedi eu selio ar enwau caeau cyfagos e.e. Fronfelin, Ganethwen, Ty'n Cae, Caecenau, Castell, Brynderw.
 - Bydd y pecynnau croeso yn defnyddio cynnyrch lleol.
 - Bydd y datblygiad yn cefnogi busnesau lleol - y siop ac y tafarn yn Corris a Tafarn y Dwynant yn Ceinws a cefnogi y Ganolfan Grefftau yn Corris Uchaf ac Ogof Arthur, yn creu swyddi i gadw bobl yn yr ardal.
 - Mae gan Corris lefel uchel o dai sydd yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi a AirB&B. Fe fydd y datblygiad yma yn darparu llety i ymwelwyr heb rhoi pwysau ar y stoc dai lleol, gyda'r canlyniad o ehangu y farchnad ar gyfer preswylwyr parhaol megis y genhedlaeth ieuengaf o'r teulu sydd yn ymgeisio ar gyfer y datblygiad arallgyfeirio.
 - Bydd y datblygiad felly a effaith gadarnhaol ar yr iaith, y gymuned leol ar economi lleol.
- 5.46 Credir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gwrdd â gofynion polisi PS 1 a'r CCA o safbwynt dangos bod ystyriaeth briodol wedi ei wneud o'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn a gellir sicrhau enw Cymraeg ac arwyddion dwyieithog trwy osod amodau.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, a ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y byddai'n creu llety gwersylla amgen parhaol newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac y byddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol o ran mwy o weithgareddau, aflonyddwch a swm.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. **Argymhelliad:**

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad yn creu safle llety gwersylla amgen parhaol newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i bwynt 1 o bolisi TWR 3 a PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n diogelu'r Ardal Tirwedd Arbennig rhag y math yma o ddatblygiad.
2. Mae'r bwriad yn groes i faen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn gan y byddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol o ran mwy o weithgareddau, aflonyddwch a sŵn.

.

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION



Site Plan AI@1:500



Location Plan AI@1:250

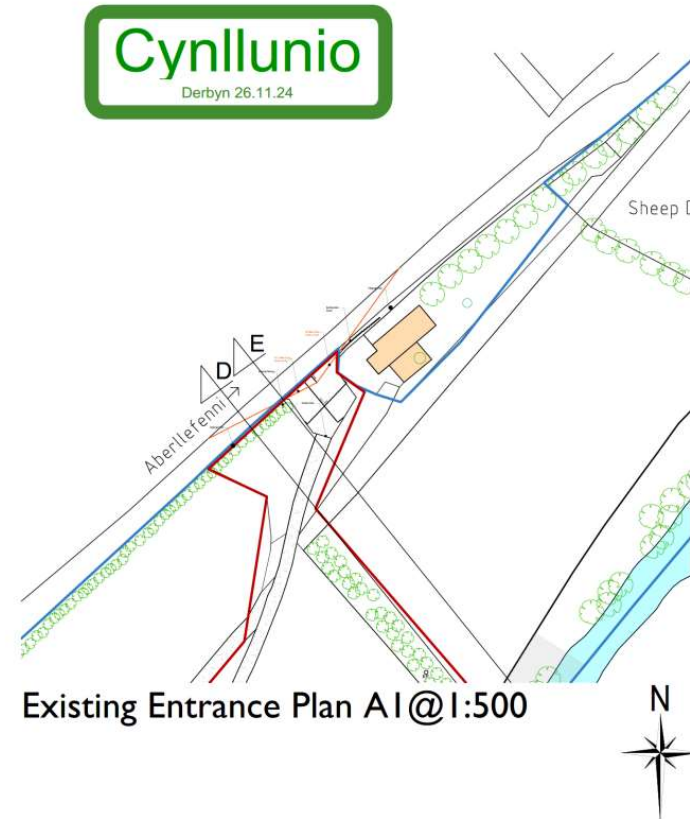
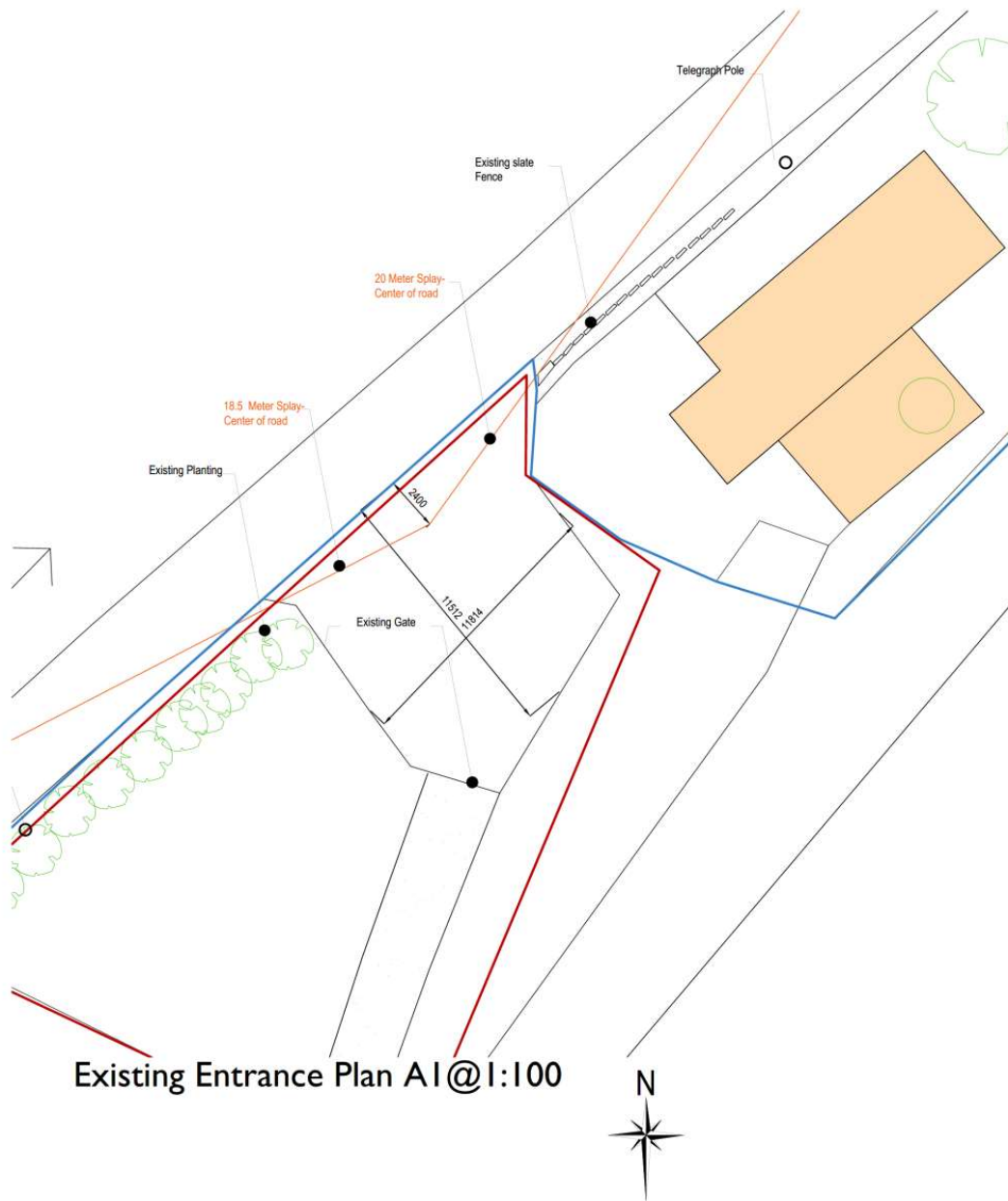
KEY

- Proposed Site Boundary
- Existing Area in Client Ownership
- Proposed Foul Drainage
- Package treatment plant
- Existing Vegetation
- Proposed Planting
- Existing River + Extent of Flood Risk Map provided by NRW
- Revision A: Flood Extent Updated
- Revision B: Porosity Holes
- Revision C: 15 Meter From River
- Revision C: Existing Tree Root Protection Area
- Revision C: Permeable Hard standing

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Haul Porthall, Machynlleth, Powys, SY23 8AL
www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk Tel: 0455 200 5348

Project
Farm diversification, Holiday accommodation units
@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris

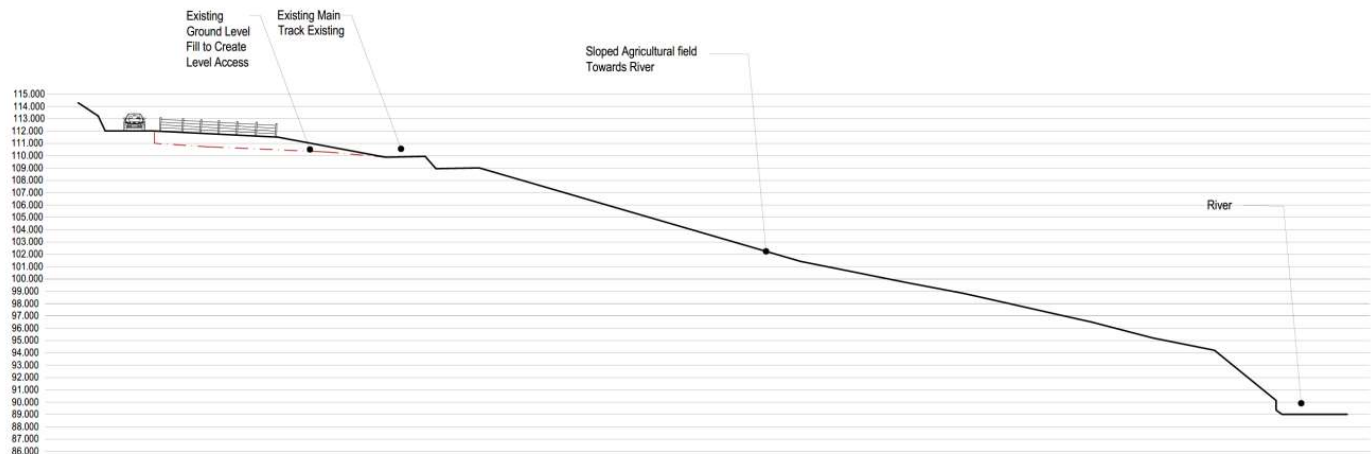
Client Sandells	Job No. X5-24	Drawing No. PL-05
PLANNING DRAWING	Scale 1:100 (A1) 1:200 (A3)	Created / Date Jan '24



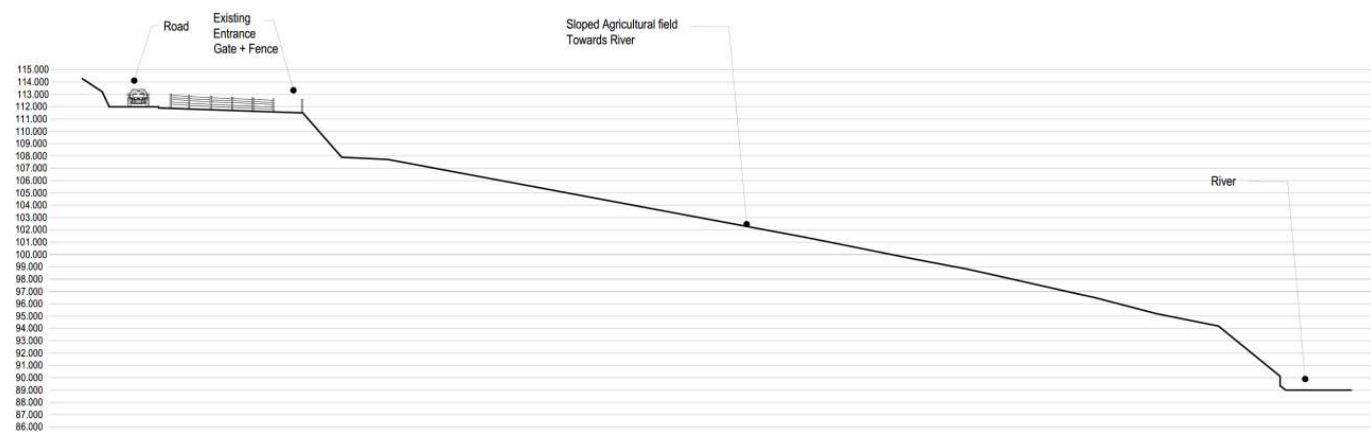
- KEY**
- Proposed Site Boundary
 - Existing Area in Client Ownership

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
13 Heol Penarth, Penarth, Porthcawl, 1170 B&L
www.george-tomos.co.uk | george@george-tomos.co.uk | 01492 381 240

Client	Sandells
Project	Farm diversification, Holiday accommodation units @Sandells Farm, Pandy Fields, Corris
Job No.	X5-24
Drawing No.	PL-06
Scale	1:100 @A1 1:200 @A3
Discipline	Jan '24



SECTION - D-D
A1 @1.200



SECTION - E-E
A1 @1.200



Cynllunio

Derbyn 30.05.24

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

KEY

- Proposed Site Boundary
- Existing Area in Client Ownership
- Proposed Foul Drainage
- Package treatment plant
- Existing Vegetation
- Proposed Planting
- Existing River + Extent of Flood Risk Map provided by NRW
- Revision A: Flood Extent Updated
- Revision B: Porosity Holes
- Revision C: 15 Meter From River
- Revision C: Existing Tree Root Protection Area
- Revision C: Permeable Hard standing

PROPOSED PLANTING

1. Landscaping in General

All trees, plants & grassland seeds will be used of local provenance (indigenous where possible), as highlighted on the application drawings.

Grass

Seeding

Grass seed to be 81CV 'Long Season' mix or BSH A19 all-purpose landscaping seed.

Sowing

Sow seed in calm weather between April and October (inclusive). Spread evenly at the specified rates in two transverse directions to all areas of rear & side lawns around the property.

Sowing rate: 50.00 g/m²
Overseed rate: 20.00 g/m²

Planting Specification

All works carried out in accordance with BS4428:1989 Code of Practice for General Landscaping Operations.

Plants

All plants to BS3936 Part 1:1992.

Any new planting within the site should use species of value to wildlife and specimens of local provenance. Development of the site provides the opportunity to carry out enhancements to benefit biodiversity in this part of the Severn valley. The development would be improved by a small amount of native tree and shrub planting. Itemized list below of suitable species for this site. Any trees or shrubs planted must come from sources who can supply examples of gene-stock native to the area. This is increasingly important to limit the spread of disease in plants.

Recommended Native Trees and Shrubs

Scientific Name	Common Name
Acer campestre	Field Maple
Alnus glutinosa	Alder
Betula pubescens	Downy Birch
Cornus sanguinea	Dogwood
Corylus avellana	Hazel
Crataegus monogyna	Hawthorn
Ilex aquifolium	Holly
Malus sylvestris	Crab Apple
Sambucus nigra	Elder
Sorbus aucuparia	Rowan

NOTE:
Please see attached Report which demonstrates what materials will be used.

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Main Road, Pen-y-bont, Treow, T72 8AG
www.georgetomos.co.uk | georgetomos@bt.com | 01948 281 005

Project: Farm diversification, Holiday accommodation units
@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris

Rev D: Ecology/Protection
Rev C: Revised Layout/Reduced Size of development
Rev B: Porosity/Treatment Plant
Rev A: Flood Extent

Client: Sandells

PLANNING DRAWING

Job No: X5-24

Drawing No: PL-01D

Grid/Scale: 1:100 @A1
1:200 @A3

Optimized/Date: Jan '24

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Deddf 28.10.24

B

← Corris

Avoid Acid Grassland habitat

Existing Track (Grass)

Aberllef

Permeable hard standing

Avoid Acid Grassland habitat

Thicken Eastern hedge with native bushes and shrubs, as recommended in the ecologists report, Native trees 9 trees per square meter

Plant Wild flower meadow in accordance with the ecologists report.

In accordance with Reptile Survey report, create four areas (Rock Piles), around the existing sheets where Slow-worms were found in line with recommendations.

Fence river and plant with further native trees, create otter holt and reptile hibernation site. Outside Root protection Zone, install gate for access into field

Plant native trees such as hazel, holly, rowan, elder, alder

C

N

Block Plan AI@1:250

Create soil protection run-off Catchment Barrier, Use Geotex membrane to block soil particles but to allow clean water through.

GI Proposed Plans

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Headlands, Porthcelyn, Penryn, ST20 8AL, UK 01904 78037
www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk 01904 78037

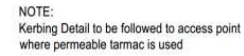
Rev B: Reptile/Rock Piles
Rev A: Ecology/Protection

Client
Sandells
PLANNING DRAWING

Project
Farm diversification, Holiday accommodation units
@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris

Job No:
X5-24
Drawing No:
PL-04B
Scale:
1:100 (B1)
1:250 (B3)
Dated / Date:
Oct '24

These drawings are the property of GEORGE + TOMOS PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf. and shall remain the property of GEORGE + TOMOS PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf. No part of these drawings shall be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of GEORGE + TOMOS PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.



KEY

 Proposed Site Boundary

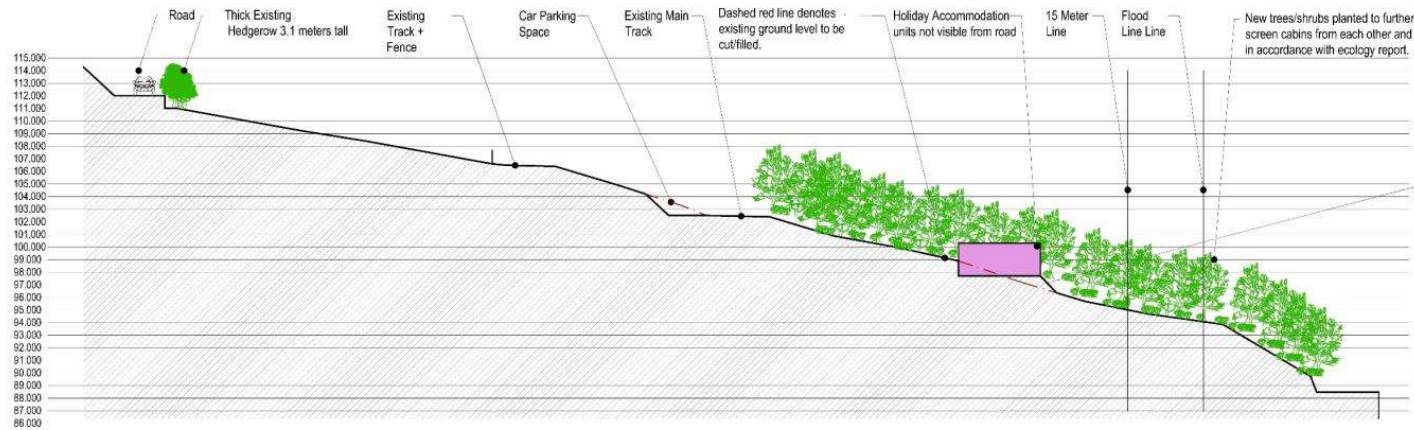
 Existing Area in Client Ownership

The new access junction shall be constructed so that there is clear visibility from a point 1.05m above ground level (for cars) at the centre of the access, at the centre of the access and 2.4m from the edge of the adjoining road, to points 0.26m above ground level at the edge of the adjoining carriageway and achieves 62m Towards Aberlenni. Compared to existing which is 20m. All vegetation such as hedge / shrubs to be removed or pulled back behind visibility lines.

The new access junction shall be constructed so that there is clear visibility from a point 1.05m above ground level (for cars) at the centre of the access, at the centre of the access and 2.4m from the edge of the adjoining road, to points 0.26m above ground level at the edge of the adjoining carriageway and achieves 126m visibility towards Corris. Compared to existing which is 18.5m. All vegetation such as hedge / shrubs to be removed or pulled back behind visibility lines.

GEORGE + TOMOS PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf. 12 Heol Penrhod, Porthcawl, Pembrokeshire, SA20 8AL www.georgetomos.co.uk • georgetomos@penseiri.co.uk • 01462 361304		Client Sandells
Project Farm diversification, Holiday accommodation units @Sandells Farm, Pandy Fields, Corris		Planning Drawing PL-07
Job No: X5-24	Drawing No: PL-07	
Grids / Scale: 1:100 @ A1 1:200 @ A3	Dated / Date: Jan '24	

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**



NOTE:
Cut and fill excavations must be carried out in fair weather conditions and all bare ground to be immediately planted with Grass and wildflower seeds.

SECTION - B-B
A1 @ 1.200



NOTE:
Cut and fill excavations must be carried out in fair weather conditions and all bare ground to be immediately planted with Grass and wildflower seeds.

SECTION - C-C
A1 @ 1.200

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Haul Pwll - Pwllheli, Pwllheli, Pwllheli, Pwllheli
www.georgetomos.co.uk | georgetomos@cynllunio.co.uk | 01248 3615 302 (04)

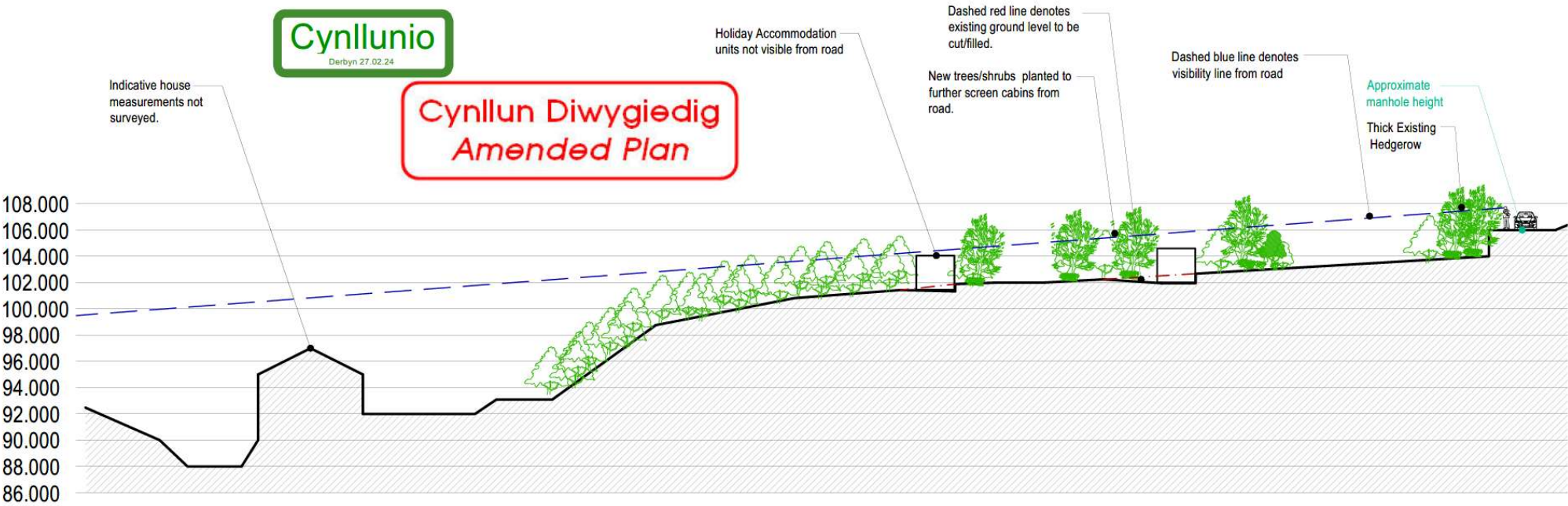
Project: Farm diversification, Holiday accommodation units
@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris

Client: Sandells	Job No: X5-24	Drawing No: PL-03
PLANNING DRAWING	Scale: 1:100 @A1 1:200 @A3	Revised / Date: Jan '24

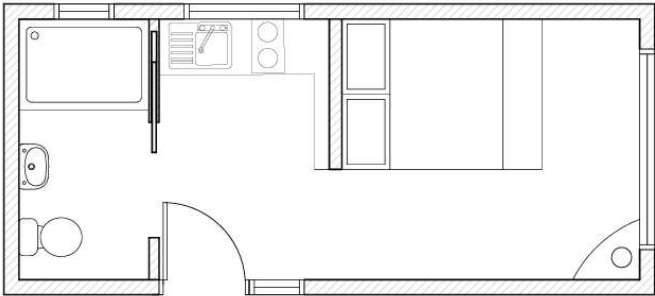
Not a contract. This drawing is for information only. It is not to be used for construction or any other purpose without the written consent of George + Tomos. The client is responsible for ensuring that the drawing is used in accordance with the terms and conditions of the contract.



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

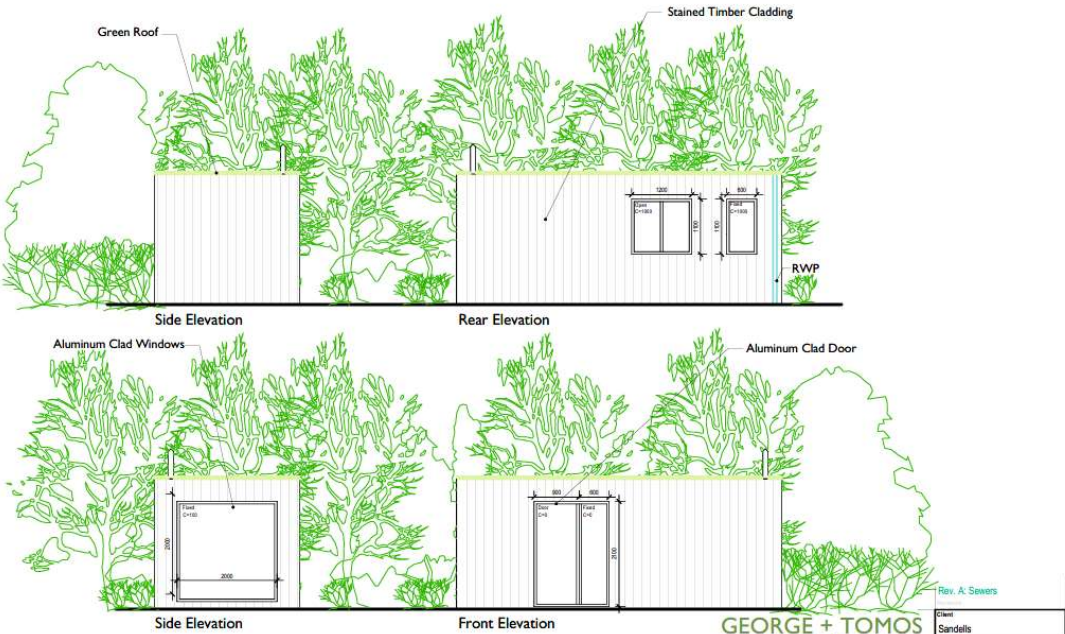


SECTION - A
A3 @1.300



Floor Plan

FLOOR PLAN
A3 @1.50



ELEVATIONS
A3 @1.100

GEORGE + TOMOS PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf. 12 Head Ponds - Porthcawl, Pwys: S120 BA1 www.georgietomos.co.uk - georgietomos@proton.me		Client Sandells	PLANNING DRAWING
Project Farm diversification, Holiday accommodation units @Sandells Farm, Pandy Fields, Corris	Task No. x5-24	Drawing No. PL-02	Scale 1:100 (B1)
	1:200 (B3)	Expiry Date Jan '24	









PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Rhif y Cais: C24/0297/19/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 02/12/2024

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Cais am ardal ailgylchu deunyddiau ar gyfer priddoedd, gwastraff adeiladu a dymchwel, codi adeilad peiriannau ailgylchu, offer paratoi concrid parod, creu mynediad gerbydol newydd a llwybrau cludo mewnol, creu ardaloedd storio dŵr llifogydd, newid defnydd tir yn ôl-weithredol ar gyfer storio cyffredinol (Dosbarth Defnydd B8) sy'n cynnwys prosesu, llifio a phacio deunydd mwynau a chadw adeilad gweithdy, cabanau a pharcio cysylltiedig

Lleoliad: Cyn Waith Brics Seiont, Ffordd Felin Seiont, Caernarfon, Gwynedd LL55 2YL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer ardal ailgylchu deunyddiau ar gyfer priddoedd, gwastraff adeiladu a dymchwel, codi adeilad peiriannau ailgylchu, offer paratoi concriid parod, creu mynediad newydd i gerbydau a llwybrau cludo mewnol, newid defnydd tir yn ôl-weithredol ar gyfer storio cyffredinol (Dosbarth Defnydd B8) sy'n cynnwys prosesu, llifio a phacio deunydd mwynau a chadw adeilad gweithdy, cabanau a pharcio cysylltiedig.
- 1.2 Byddai'r ardal ailgylchu deunyddiau, adeilad y peiriannau ailgylchu, y gwaith paratoi concriid parod a'r ardal storio gyffredinol wedi'u lleoli ar ardaloedd llain galed mawr a arferai gael eu defnyddio gan Waith Brics Seiont ac ar iard beirianeg sifil dros dro oedd yn gysylltiedig ag adeiladu ffordd osgoi Caernarfon – Bontnewydd.
- 1.3 Mae cynllun y safle ar y lluniadau a gyflwynwyd wedi cael ei farcio i nodi y byddai rhan ogleddol y llain galed yn "ardal storio" (tybir mai hwn yw'r Dosbarth Defnydd B8 y gofynnwyd amdano) gyda llain ar wahân wedi'i nodi ar hyd ffin orllewinol y safle (i'r de o'r bont fynediad) ar gyfer yr un defnydd. Byddai'r sied gynnal a chadw a gafodd ei chaniatáu ar sail dros dro dan ganiatâd cynllunio ar gyfer gwaith yn gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi yn cael ei chadw yn ei lleoliad presennol. Byddai'r ardal ailgylchu deunydd gwastraff anadweithiol wedi'i lleoli i'r dwyrain o'r cyfleuster paratoi concriid parod a byddai adeilad yn cael ei godi i gartrefu cywasgydd gêm, byddai cywasgydd a sgriniwr ar wahân wedi'u lleoli mewn man agored wrth ymyl ardal bentyrru stoc ar gyfer gwastraff a biniau / pentyrrau cynnyrch ailgylchu. Nodir llwybr cludo mewnol ar y lluniadau wedi'u marcio sy'n dangos mynediad o'r bont gerbydau bresennol sy'n cysylltu â Ffordd Melin Seiont a mynediad arfaethedig o Ffordd Waunfawr i bont bwyso ganolog cyn dod i ben yn yr ardal brosesu gwastraff. Mae'r cynllun safle yn nodi y byddai'r llwybr cludo mewnol hwn yn cysylltu i'r fynedfa gerbydol arfaethedig o Ffordd Waunfawr ar ochr ddwyreiniol yr iard. Nodir bod biniau agregau wedi'u lleoli mewn ardal gyfagos i'r ardal bentyrru gwastraff ac wedi'u gwahanu oddi wrth y llwybr cludo arfaethedig gan ddarn o dir nad yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.
- 1.4 Bwriedir creu mynedfa gerbydol newydd i'r chwarel o Ffordd Waunfawr/yr A4085 (Prifffordd Gyhoeddus Dosbarth 1) i'r dwyrain o Blas Treflan. Byddai'r fynedfa bresennol i eiddo domestig Plas Treflan yn cael ei chau a'i chynnwys yng nghynllun y gyffordd newydd. Byddai ffordd gludo newydd 700m o hyd (yn fras) yn cysylltu'r fynedfa gerbydol newydd ac elfennau eraill y datblygiad sydd wedi'u lleoli ar safle'r hen waith brics. Bydd y fynedfa gerbydol bresennol i'r safle o Ffordd Felin Seiont yn cael ei chadw.
- 1.5 Yn dilyn cyflwyno'r cais, derbyniodd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau nifer sylweddol o gwynion am ddatblygiadau/gweithrediadau ar y safle a arweiniodd at ddwyn achos gorfodaeth (Cyfeirnod G24/0155). Yn dilyn sawl ymweliad â'r safle a'r cyffiniau, tystiolaeth a gyflwynwyd gan y cyhoedd a thrafodaethau gydag adrannau eraill o fewn yr Awdurdod Lleol a Chyfoeth Naturiol Cymru, daeth i'r amlwg fod rhannau o'r safle yn destun datblygiad anawdurdodedig. Nid yw union natur y datblygiad yn gwbl glir ond o'r wybodaeth sydd ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ymddengys ei fod yn cynnwys (ond heb fod yn gyfyngedig i) mewnforio, storio, trin, prosesu, pecynnu a gwerthu/allforio mwynau, pridd, tywod ac agregau cynradd neu eilaidd. Mae'r ardal hon yn fras yn cyfateb i'r ardal yn y gogledd sydd wedi'i hanodi ar gyfer newid defnydd i Ddosbarth Defnydd B8 ar luniadau'r cais. Yn ogystal, ymddengys bod y sied gynnal a chadw a ganiatawyd fel rhan o ganiatâd cynllunio dros dro C17/0011/19/MW a rhai ardaloedd llain galed yn cael eu defnyddio ar gyfer contractwyr nad ydynt yn gysylltiedig â'r cais arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 1.6 Mewn ymateb i'r ymchwiliad, mae'r ymgeisydd wedi diwygio geiriad y cais gwreiddiol fel ei fod bellach yn cyfeirio at newid defnydd rhan o'r safle i Ddosbarth Defnydd B8 a pharhau â'r prosesu presennol (didoli, dethol, llifio a phacio) o ddeunyddiau mwynol (felly, yn ôl-weithredol).

2. Polisiâu Perthnasol::

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

- 2.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r saith nod llesiant sydd yn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i nodi 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 ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017.**

- PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
- PS 4 Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
- TRA 2 Safonau parcio
- TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant
- PS 5 Datblygiad cynaliadwy
- PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
- PCYFF 1 Ffiniau datblygu
- PCYFF 3 Meini prawf datblygu
- PCYFF 3 Dylunio a siapiau lle
- PS 13 Darparu cyfleoedd ar gyfer economi ffyniannus
- CYF 4 Mentrau diwydiannol neu fusnes newydd ar gyfer un defnyddiwr mawr oddi ar safleoedd wedi eu gwarchod neu eu dynodi ar gyfer cyflogaeth
- PS19 Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
- AMG 5 Cadwraeth bioamrywiaeth leol
- AMG 6 Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol
- PS 20 Gwarchod a ble bo'n briodol gwella asedau treftadaeth
- AT 1 Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
- PS 21 Rheoli gwastraff
- GWA 1 Darparu Isadeiledd Rheoli Gwastraff ac Ailgylchu
- GWA 2 Rheoli gwastraff a safleoedd a ddyrannwyd
- PS 22 Mwynau
- MWYN 1 Diogelu adnoddau mwynau
- MWYN 5 Cylchfeydd Rhagod o amgylch safleoedd mwynau
- MWYN 9 Adfer ac ôl-ofal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12 – Chwefror 2024).

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth natur a chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchymyn cadw coed

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (2025)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 21: Gwastraff

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad economaidd

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- Datblygiad o Arwyddocâd Cenedlaethol, cyfeirnod – CAS-02628-Y1D2Z7, 'Adeiladu *STORFA 20Mwe* (cronfa weithredol tymor byr, y cyfeirir ati fel 'peaking plant'). Mae'r datblygiad yn cynnwys 10 injan nwy naturiol a'r Seilwaith cysylltiedig. Bydd y setiau cynhyrchu, yr ystafell switsh, adeilad gweithredwr rhwydwaith dosbarthu i gyd o fewn compownd wedi'i ffensio o oddeutu 3300 metr sgwâr. Bydd ceblau dwbl yn cael eu gosod mewn un ffos ochr yn ochr â ffordd gludo bresennol i gysylltu i gysylltiad grid 33KV presennol sydd gyferbyn â ffin ogleddol y chwarel'. Heb ei benderfynu ar hyn o bryd.
- C20/0190/19/AC 'Cais o dan Adran 73 i amrywio Amod 3 ar ganiatâd cynllunio C17/0011/19/MW i gyrraedd y lefelau daear y cytunwyd arnynt yng nghynllun adfer rhif 3030/16, bydd deunyddiau cloddio dros ben ers prosiect ffordd osgoi Caernarfon i'r Bontnewydd yn ogystal â deunyddiau cloddio o ffynonellau eraill, yn cael eu gollwng ar y safle yn unol â chaniatâd CNC'. Gwrthodwyd caniatâd cynllunio 20/10/2020.
- C19/0837/19/DA 'Diwygio amod 28 caniatâd cynllunio C17/0011/19/MW, manylion y cyfleuster *dŵr aflan a osodwyd ar y safle*'. Caniatâd cynllunio wedi'i roi ar 11/10/2019.
- C18/0742/19/AC 'Rhyddhau amodau 28, 30, 33 a 36 ar gais cynllunio C17/0011/19/MW, Amod 28 (Manylion tanc storio symudol uwchben y ddaeear), Amod 30 (Cynllun ar gyfer rheoli a monitro allyriadau llwch), Amod 33 (Cynllun rheoli amgylcheddol adeiladu), Amod 36 (Cynllun goleuo)'. Caniatâd cynllunio wedi'i roi ar 26/09/2018.
- C18/0564/19/AC 'Mesurau lliniaru sy'n ymwneud â nodweddion gellid eu defnyddio gan ystlumod ac osgoi tymor nythu adar yn ystod y tymor nythu mis Mawrth i fis Medi (Amod 35) ac arolwg rhywogaethau ymwithiol anfrodorol a rhaglen waith ar gyfer eu gwaredu (Amod 39) – Caniatâd Cynllunio C17/0011/19/MW'. Caniatâd cynllunio wedi'i roi ar 21/08/2018.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- C17/0011/19/MW 'Cais am waith yn gysylltiedig ag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 o Gaernarfon i'r Bontnewydd, gan gynnwys;
Defnyddio tir fel estyniad i ardal safle'r compownd cyfredol a darparu sied gynnal a chadw, gofod swyddfa, lles a chyfleusterau parcio ceir, storfa danwydd, tanc storio carthion, offer symudol ar gyfer paratoi concrid parod, offer swp-gynhyrchu asffalt symudol a darparu llwybr cludo (defnydd dros dro). Adeiladu ffordd gludo newydd ar ffin ogleddol y chwarel bresennol gyda chysylltiad dros dro â llwybr ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd yn ystod y cyfnod adeiladu. Parhau i echdynnu mwynau, tynnu deunyddiau o ddyddodion gwaith mwynau a stoc bresennol o ddeunyddiau. Adeiladu llain galed a gosod peiriannau ar gyfer prosesu a sgrinio deunyddiau. Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianeg / adfer chwarel hirdymor.' Caniatâd cynllunio wedi'i roi ar 04/07/2017.
- C17/0107/19/LL 'Cais am ganiatâd cynllunio dros dro am waith sy'n gysylltiedig ag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd, gan gynnwys; *Compownd safle a darparu sied gynnal a chadw, gofod swyddfa, cyfleusterau lles a pharcio ceir, storfa danwydd, tanc storio carthion, offer symudol ar gyfer creu concrid parod, offer swp-gynhyrchu asffalt symudol a darparu llwybr cludo.* ' Caniatâd cynllunio wedi'i roi ar 04/07/2017.
- C15/0977/19/LL – caniatawyd gydag amodau ar 28 Hydref 2015 ar gyfer newid defnydd tir i osod 3 adeilad dros dro, mannau parcio, 2 gynhwysydd storio ynghyd â ffensys diogelwch mewn perthynas ag adeiladu ffordd osgoi Caernarfon.
- C01A/0750/14/TC 'Cais am dystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer defnydd cyfredol y safle fel ardal pentyrru brics.' Caniatawyd defnydd cyfreithlon ar 06/02/2002.
- C00A/0442/14/MW 'Parhau i ddefnyddio tir ar gyfer ailddefnyddio/gwasgaru gwastraff mwynol'. Caniatawyd defnydd cyfreithlon ar 09/05/2007.
- C00A/0441/14/MW 'Adolygiad o ganiatâd cynllunio 390 dyddiedig 22 Tachwedd 1951'. Cytunwyd ar ROMP ar 10/05/2007.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Waunfawr: Derbyniwyd yr ymateb ar 19/07/2024:

Penderfyniad Cyngor Cymuned Waunfawr yw gwrthod y cais isod oherwydd.

1. Lefel traffig a maint y lorïau i'r safle a'r ffordd ddim yn addas ar ei gyfer.
2. Llygredd aer a llwch
3. Llygredd sŵn
4. Difrod i'r ecosystem a bioamrywiaeth
5. Cyfrannu at newid hinsawdd
6. Risg i les y genhedlaeth nesaf

Rhaid cofio bod y safle yma'n agos iawn i Ysbyty Eryri sy'n rhoi gofal i gleifion ac hefyd i dai cyfagos a byddai'r gwaith yma'n amharu arnynt yn fawr iawn.

Cyngor Cymuned

Derbyniwyd yr ymateb ar 19/07/2024:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Bontnewydd:

Ysgrifennaf ar ran Cyngor Cymuned Y Bontnewydd.
Gwrthwynebw'n y cais cynllunio am y rhesymau canlynol:

Bydd y gwaith concriid yn creu llygredd sŵn, a hefyd llwch i'r amgylchedd, fydd yn niweidiol i bobl. Mae nifer o drigolion yn byw gerllaw, gan gynnwys cymunedau yng Nghaernarfon, Ysbyty Eryri, Caeathro, ac eraill yng nghymuned Bontnewydd. Bydd y gwaith concriid yn arwain at gynnydd sylweddol iawn mewn lorïau mawr fydd angen mynediad i'r safle. Bydd traffig newydd arall hefyd angen mynediad i'r safle. Deallwn y gall niferoedd y lorïau fod cymaint ag 1 lori bob 5 munud, am 10 awr y dydd, 5.5 diwrnod yr wythnos. Bydd traffig diddiwedd felly bob dydd drwy Gaeathro a Ffordd Seiont. Mae Ffordd Seiont yn gul, ac mae'r ffordd drwy Gaeathro yn un heb balmant ac yn gul. Mae damweiniau wedi bod ar y ffordd yma, ac rydym o'r farn y byddai'r defnydd cynyddol gan lorïau yn cynyddu'r risg. Heb balmant, ar hyd y ffordd o Gaeathro am Gaernarfon, nid ydym yn credu y byddai'r ffordd yn ddiogel o gwbl efo'r cynnydd sylweddol mewn traffig trwm. Bydd y traffig ychwanegol hefyd yn achosi llygredd sŵn a llygredd N02. Gwerthfawrogwn pe byddech yn ystyried ein sylwadau a'n pryder am yr effaith y bydd y datblygiad yma yn ei gael ar drigolion lleol.

Cyngor Tref Caernarfon:

Derbyniwyd yr ymateb ar 17/07/2024:

Creda'r pwyllgor nad yw'r datblygiad yn gydnaws â chymuned gyfoes Caernarfon a'i statws rhyngwladol fel Safle Treftadaeth y Byd. Mae'n debygol na fydd yr isadeiledd ffyrdd drwy'r rhannau preswyl yn gallu ymdopi â'r traffig trwm, ychwanegol a chyson. Bydd effaith y datblygiad o bosib yn effeithio'n andwyol ar fwynhad trigolion yn eu hanheddau, i safle Oes y Rhufeiniaid, Segontium, i lonyddwch mynwent Peblig, ysbyty, ysgol, clwb rygbi a Pharc y Dref. Mae pryder cyffredinol y bydd twrw a llwch o'r safle yn achosi llygredd sŵn ac aer. Teimlir fod yr arolygon traffig a gomisiynwyd yn annidwyll: cymharwyd traffig adeg adeiladu'r ffordd osgoi gyda'r traffig arfaethedig o sefydlu'r gwaith newydd. Roedd y cynnydd mewn traffig yn ystod gwaith adeiladu'r ffordd osgoi, yn effaith dros dro, ac yn dod i ben gyda chwblhau'r ffordd osgoi. Byddai'r traffig ychwanegol o'r gwaith hwn yn barhaol. Yn ogystal, roedd trigolion yn dioddef traffig ychwanegol am gyfnod. Yn y pendraw, byddai cwblhau'r ffordd osgoi yn lliniaru'r broblem o holl draffig Porthmadog a Phwllheli yn gyrru drwy'r dref. Mae'r pwyllgor hefyd yn ystyriol o bryder a theimladau cryfion yn erbyn y datblygiad gan breswylwyr Seiont Mill Rd a Stad yr Hendre sef preswylwyr Caernarfon. Mae'r pwyllgor hefyd yn nodi nad oes prinder darpariaeth ail-brosesu concriid yn yr ardal leol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Drafnidiaeth:

Derbyniwyd yr ail ymateb ar 12/11/2024:

Cyfeiriat at y datblygiad uchod a dymunaf ddatgan fy mod yn gwrthwynebu ar y sail nad yw'r ymgeisydd wedi dangos na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd.

Ymlediad Gwelededd

Mae paragraff 3.2.3 o'r Asesiad Trafnidiaeth yn diffinio'r llain welededd o'r fynedfa arfaethedig fel 45m x 70m i'r ddau gyfeiriad. Mae'r cynllun o'r enw "trefniant cyffredinol cyffordd mynediad ffordd Waunfawr" yn dangos bod y lleiniau gwelededd yn 4.5m x 110m/2.4m x 112m a 4.5mx 90m/2.4m x 101m. Mae'r ymlediadau hyn yn is na'r safon ar gyfer ffordd 40mya, ac ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth na rhesymeg i ddangos y byddai'r lleiniau gwelededd yn ddigonol. Gofynnaf i'r ymgeisydd egluro beth yw'r llain welededd arfaethedig a dangos y byddai hyn yn ddigonol ar gyfer natur y ffordd.

Traffig a Gynhyrchir

Mae gennyf bryderon ynghylch dilysrwydd y data a ddefnyddiwyd i asesu'r effeithiau ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Wrth amcangyfrif y nifer o symudiadau traffig ychwanegol, mae'r sefyllfa bresennol wedi ei ddiffinio trwy ddefnyddio data traffig a gafwyd yn ystod adeiladu ffordd osgoi Caernarfon. Derbyniwyd bod y cynnydd mewn symudiadau HGV sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi yn amhariad angenrheidiol, ond dros dro, i'r rhwydwaith priffyrdd. Mae cyfuno lefel y symudiadau HGV yn ystod adeiladu'r ffordd osgoi a'r lefelau traffig presennol yn gamliwio difrifol o'r niferoedd gwirioneddol. Gofynnaf i'r ymgeisydd gynnal arolygon traffig newydd, a bod yr asesiad yn cael ei adolygu gan ddefnyddio'r data newydd.

Dosbarthiad traffig

Mae gennyf bryderon mawr ynghylch yr effaith ar Ffordd Felin Seiont. Mae'r cais yn nodi byddai HGVs sy'n defnyddio'r A487 yn defnyddio Ffordd Felin Seiont, fodd bynnag nid oes amcangyfrif wedi'i ddarparu, ac nid ydynt ychwaith yn nodi i ba gyfeiriad teithio ar yr A487. Dywedwyd yn flaenorol y byddai pob HGV yn defnyddio'r pwynt mynediad newydd. Gofynnaf i'r ymgeisydd gadarnhau pa fesurau rheoli fydd yn cael eu rhoi mewn lle i sicrhau na fydd unrhyw gerbydau nwyddau trwm yn defnyddio Ffordd Felin Seiont.

Mae'r asesiad capasiti traffig hefyd wedi'i lywio gan yr arolygon traffig amrywiol a ddefnyddiwyd ar gyfer ffordd osgoi Caernarfon. Ni chynhigir unrhyw wybodaeth ynghylch pryd a ble y cynhaliwyd yr arolygon hyn. Gofynnaf i arolygon newydd gael

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

eu cynnal, a bod lleoliad yr arolygon wedi’u diffinio’n glir.

Ni ddarparwyd digon o wybodaeth i bennu'r effaith debygol ar y rhwydwaith lleol ehangach. Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu cynlluniau yn dangos llwybrau traffig a ragwelir o'r ddau gyfeiriad ar yr A487, yn ogystal ag o'r A55. Dylid hefyd gynnwys amcangyfrif o nifer y symudiadau sy'n gysylltiedig â phob llwybr.

Derbyniwyd yr ymateb cyntaf ar 26/09/2024:

Cyfeiriau at y datblygiad uchod a dymunaf ddatgan fy mod yn gwrthwynebu ar y sail nad yw'r ymgeisydd wedi dangos y byddai'r llain welededd o'r pwynt mynediad arfaethedig yn ddigonol.

Mae paragraff 3.2.3 o'r Asesiad Trafnidiaeth yn disgrifio'r gwelededd o'r mynediad arfaethedig fel bod yn 4.5m x 70m i'r ddau gyfeiriad. Mae'r cynllun enwir yn "Waunfawr road access junction general arrangement" yn dangos y bydd y gwelededd yn 4.5m x 110m/2.4m x 112m a 4.5m x 90m/2.4m x 101m. Mae'r ymlediadau hyn yn is na'r safon ar gyfer ffordd 40mya, ac ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth na rhesymeg i ddangos y byddai'r lleiniau gwelededd yn ddigonol. Gofynnaf i'r ymgeisydd gadarnhau beth yw'r llain welededd arfaethedig a dangos y byddai hyn yn ddigonol ar gyfer natur y ffordd.

Uned Hawliau Tramwy
Cyhoeddus:

Derbyniwyd yr ymateb ar 03/07/2024:

Cyfeiriau at y cais uchod. Mae Hawliau Tramwy Cyhoeddus (Llwybrau Troed) rhif 31, 32 a 62 yng nghymuned Waunfawr yn cael ei effeithio gan y datblygiad arfaethedig. Gan gyfeirio at y cynllun sydd ynghlwm, mae'r tri llwybr troed yn croesi'r ffordd fynediad newydd arfaethedig i'r safle datblygiad. Roedd cynllun arfaethedig y safle yn nodi y bydd gwrych 3 metr o led yn cael ei blannu ar draws llwybr HTC Waunfawr rhif 31 a ffens newydd ar hyd ochor y ffordd gludo gan achosi rhwystrau i ddefnyddwyr y llwybrau troed. Cyn dechrau ar unrhyw waith plannu neu ffensio, rhaid i'r ymgeisydd gysylltu efo Tîm Llwybrau Troed Cyngor Gwynedd - Llwybrau@gwynedd.llyw.cymru i drafod unrhyw ddodreft llwybr troed ac unrhyw welliannau i'r llwybr a nodir fel posibilrwydd yn y Datganiad Trafnidiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Derbyniwyd yr ail ymateb ar 17/09/2024:

Diolch am ymgynghori â CNC ar y wybodaeth ddiwygiedig (Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod. Gallwn gadarnhau bod ein hymateb dyddiedig 2 Awst

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2024 yn dal i fod yn ddilys. Byddem yn argymhell eich bod yn ymgynghori â'ch ecolegydd ar y wybodaeth ddiwygiedig.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, mae croeso i chi gysylltu â mi.

Derbyniwyd yr ymateb cyntaf ar 02/08/2024 :

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) am yr uchod, a gawsom ar 27 Mehefin 2024. Mae gennym bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi ei darparu i gefnogi'r bwriad. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch perygl llifogydd. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir rhagor o fanylion isod. Rydym hefyd yn cynghori ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylid cynnwys amodau ynghylch rhywogaethau gwarchodedig, halogiad tir a safleoedd gwarchodedig ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Heb gynnwys yr amodau hyn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

Perygl Llifogydd

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad llai agored i niwed. Mae ein Map Perygl Llifogydd yn cadarnhau bod y safle yn rhannol o fewn Parth C2 y Map Cyngor Datblygu (DAM) a gynhwysir yn NCT15 ac amlinelliadau llifogydd afonol blynyddol 1% (1 mewn 100 mlynedd) a 0.1% (1 mewn 1000 blwyddyn) afon Seiont. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd 2/3 Afonydd y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP). Mae adran 6 o NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes modd cyfiawnhau'r datblygiad yn y lleoliad hwn. Felly, byddem yn cyfeirio eich Awdurdod at y profion a nodir yn adran 6.2 NCT 15. Os yw'ch Awdurdod o'r farn bod y cynnig yn bodloni'r profion a nodir ym meini prawf (i) i (iii), yna y prawf terfynol (iv) yw i'r ymgeisydd ddangos trwy gyflwyno FCA y gellir rheoli canlyniadau posibl llifogydd i lefel dderbyniol.

Rydym wedi adolygu'r FCA (Waterco, Chwarel Seiont, Caernarfon, dyddiedig Chwefror 2024), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Mae gennym y sylwadau a ganlyn:

Rydym yn croesawu'r cynigion i godi'r unedau swyddfa ac unrhyw offer bregus yn y cyfleuster ailgylchu uwchlaw lefelau llifogydd a amlinellir yn adran Argymhellion yr FCA.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nodwn yr adran o fewn yr FCA – Impact on Flood Risk Elsewhere (t. 17) sy'n nodi *'No significant ground raising is proposed as part of the development and any modifications to site levels will be made through cut and fill techniques (no import of material). The development will therefore not remove flood storage space from the floodplain and will not increase flood risk elsewhere.'*

Mae hanes o lifogydd i lawr yr afon o'r safle. Er nad oes unrhyw fwriad i godi tir yn sylweddol, rydym yn cynghori y dylid darparu asesiad o beth fydd effaith y datblygiad yn ei gyfanrwydd (21,550m² – gweler Tabl 1 yr FCA) ac yn benodol ehangder gogleddol y safle sydd i'w ddefnyddio fel ardal storio (t.6 yr FCA) a'r unedau swyddfa modiwlaidd wedi'u codi. Bydd deunyddiau sy'n cael eu storio yn yr ardal storio (nid oes unrhyw fanylion am feintiau/cyfeintiau wedi'u darparu) a'r unedau swyddfa modiwlaidd wedi'u codi yn defnyddio gwagle yn y gorlifdir (lle byddai dŵr fel arfer) yn ystod digwyddiadau llifogydd eithafol.

Mae blocio'r bont wedi'i fodelu fel y gofynnwyd amdano yn ein hymateb blaenorol i'r ymgynghoriad statudol cyn gwneud cais (llythyr dyddiedig 12/1/2024, ein cyfeirnod CAS-244456- Q9R4). Nodwn fod y model wedi mynd yn ansefydlog ac felly dim ond bloc o 25% sydd wedi'i fodelu yn hytrach na'r bloc 80% a gynghorwyd gennym. Serch hynny, nodwn fod y gwerth uwch o 75% (yn ogystal â 30%) hefyd wedi'i fodelu i gyfrif am newid hinsawdd. Gellid ystyried bod hyn yn mynd rhywfaint tuag at fynd i'r afael â'r gwerth blocio llai ac felly nid ydym yn cynghori blocio'r bont i 80% fel y gofynnwyd amdano'n flaenorol.

Os na chyflwynir unrhyw asesiad o'r effaith y gallai'r datblygiad yn ei gyfanrwydd ei gael ar drydydd partïon, neu os nad yw FCA diwygiedig yn dangos y gellir rheoli canlyniadau llifogydd yn dderbyniol dros oes y datblygiad, yna rydym yn gwrthwynebu'r cais hwn.

Rhowch wybod i ni, yn unol â pharagraff 11.7 NCT 15, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd ar gyfer y cais yn groes i'n cyngor. Cyfrifoldeb eich Awdurdod yw penderfynu p'un a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â NCT15, rydym yn argymhell eich bod yn ystyried ymgynghori ag ymgynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion megis cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i ymdrin â niwed strwythurol a allai godi oherwydd llifogydd. Noder nad ydym fel arfer yn gwneud sylw ar ddigonoldeb cynlluniau a gweithdrefnau ymateb mewn argyfwng sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn ymgymryd â'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein rhan ni yn ystod argyfwng llifogydd wedi'i gyfyngu i gyflwyno rhybuddion llifogydd i breswylwyr/defnyddwyr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (dyddiedig 27 Tachwedd 2023, gan Eco-scope Ecological solutions) wedi nodi bod ystlumod a dyfrgwn yn bresennol ar safle'r cais. Daeth arolygon a gynhaliwyd yn y chwarel (cyn y gwaith ar ffordd osgoi Caernarfon) rhwng 2009 a 2016 i'r casgliad fod yr ystlum pedol lleiaf, ystlum hirglust, ystlum lleiaf, ystlum lleiaf uchelsain, ystlum clustlydan a'r ystlym mawr yn bresennol yng nghyffiniau safle'r chwarel. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg uwch i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllawiau 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio (2015)'.

Yn flaenorol, roedd gennym bryderon yn ein hymgyngghoriad cyn gwneud cais, ynghylch a fyddai'r datblygiad yn effeithio'n uniongyrchol ar y terfyn o lystyfiant i'r de o'r safle. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yn Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais Cadnant Planning, 2021.058_07, Ebrill 2024, bod y cynefin coetir i'r de o safle'r cais, a ddefnyddir gan ystlumod, y tu allan i ffin y cais ac na fydd yn cael ei effeithio'n uniongyrchol. Rydym yn cynghori y dylid cytuno ar fesurau diogelu i sicrhau nad yw'r cynefin coetir yn cael ei effeithio'n uniongyrchol hyd foddhad yr ACLL (gweler amod 4 isod). Cynghorwn hefyd y dylid cytuno ar fanylion tirlunio, a darparu gwelliannau ecolegol ar y safle hyd foddhad yr ACLL.

Rydym hefyd yn cynghori bod amod i reoli'r goleuo ar y safle yn cael ei gynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cynllun. Dylai'r cynllun goleuo sicrhau bod llinellau hedfan tywyll ar gyfer ystlumod a choridorau cymudo ar gyfer dyfrgwn yn cael eu darparu a sicrhau na fydd nodweddion sensitif y safle yn cael eu goleuo (coetir ar y cyrion).

Felly, rydym yn eich cynghori i gynnwys yr amod a ganlyn gydag unrhyw ganiatâd:

Amod 1 – Bydd manylion llawn y goleuadau'n cael eu cyflwyno a'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu gosod. Dylai'r Cynllun Goleuadau gynnwys:

- Manylion y lleoliad a'r math o oleuadau allanol i'w defnyddio
- Darluniau sy'n nodi gollyngiad golau mewn ardaloedd sensitif allweddol
- Darluniau sy'n dangos yn glir pob ardal o 'Barth Tywyll' o fewn y safle.
- Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

a/neu wrth weithredu.

Bydd y goleuadau'n cael eu gosod a'u cadw fel y cymeradwywyd yn ystod y gwaith adeiladu a/neu pan yn weithredol.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun goleuo i sicrhau bod y manylion goleuo wedi'u cytuno cyn eu gosod ac i leihau effaith y goleuadau er budd y rhywogaethau a warchodir, cynefinoedd a warchodir a choridoriau cymudo.

Rydym hefyd yn croesawu bod gwaith gwella yn cael ei gynnig i glwydfan gaeafgyssgu'r ystlum pedol lleiaf o fewn yr adeilad i'r de o'r ffin ddatblygu, a byddem yn cynghori i'r mesurau hyn, lle bo hynny'n bosibl, gael eu sicrhau trwy gytundeb priodol gyda'r ACLL. Byddai gwaith o'r fath yn destun trwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd ar wahân gan CNC.

Halogiad Tir

O ystyried defnydd hanesyddol y safle, mae gennym reswm i amau'n gryf bod halogiad yn bresennol, ac mae asesiad risg rhagarweiniol bellach wedi'i gyflwyno. Mae'r cyflwyniad yn cynnwys Adroddiad Cyflwr y Safle ac Ymchwiliad ac Asesiad Risg Halogiad y Ddaear, e-geo solutions, cyfeirnod yr Adroddiad E0756. SCRGCR. R1, Ionawr 2016. Yn seiliedig ar yr adroddiad, byddem yn eich cynghori i gynnwys yr amodau a ganlyn ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

Amod 2 – Os, yn ystod y gwaith datblygu, y canfyddir bod llygredd na chafodd ei adnabod yn flaenorol yn y safle, yna ni wneir unrhyw waith datblygu pellach (oni bai y cytunir ar hynny yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol), hyd nes i strategaeth unioni, sy'n manylu sut yr ymdrinnir â'r llygredd heb ei amau, gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y strategaeth unioni yn cael ei chyflawni fel y cymeradwyir.

Cyfiawnhad: I sicrhau yr ymdrinnir â risgiau cysylltiedig â llygredd nad oedd yn cael ei amau yn flaenorol ar y safle drwy strategaeth unioni, i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir gerllaw yn y dyfodol, ac i sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol. Efallai na fydd ymchwiliad safle yn datgelu pob achos o halogiad ac mae'r amod hwn yn sicrhau bod unrhyw halogiad a geir yn ystod y cyfnod datblygu yn cael ei drin yn briodol.

Amod 3 – Ni chaniateir unrhyw ymdreiddiad o ddraenio dŵr wyneb i'r ddaear heblaw gyda chaniatâd ysgrifenedig penodol yr awdurdod cynllunio lleol, y gellir ei roi ar gyfer y rhannau hynny o'r safle lle dangoswyd nad oes unrhyw risg annerbyniol i ddyfroedd a reolir. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

â'r manylion cymeradwy.

Cyfiawnhad: Atal datblygiadau newydd a phresennol rhag cyfrannu at lefelau annerbyniol o lygredd dŵr neu gael eu heffeithio'n andwyol gan lefelau annerbyniol o lygredd dŵr.

Safleoedd Gwarchodedig

Mae gennym bryderon na ellir diystyru effaith sylweddol y datblygiad arfaethedig ar Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) Y Fenai a Bae Conwy. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn 2 gilomedr i'r ACA hwn.

Mae CNC wedi nodi llwybrau llygredd posibl ar nodweddion y safle hwn. Efallai na fydd y llwybrau hyn yn arwain at effaith andwyol os cytunir ar Gynllun Rheoli Amgylcheddol (EMP), sy'n cwmpasu'r camau adeiladu a gweithredol, fel amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Amod 4 – Safleoedd Gwarchodedig - Ni fydd unrhyw ddatblygiad, gan gynnwys clirio safleoedd, yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol (EMP) ar draws y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r EMP gynnwys:

- *Dulliau adeiladu:* manylion deunyddiau, sut y bydd gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli.
- *Rheolaeth Safle Cyffredinol:* manylion y rhaglen adeiladu yn cynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, ardaloedd cyfyngu, parthau clustogi o faint priodol rhwng ardaloedd storio (rwbwl, olew, tanwydd, cymysgu concrid ac ardaloedd golchi) ac unrhyw gyrsiau dŵr neu ddraen wyneb.
- *Rheoli Bioamrywiaeth:* manylion gwarchod coed a gwrychoedd; mesurau diogelu, osgoi a lliniaru rhywogaethau a chynefinoedd, yn ogystal â manylion y plannu tirweddol / darpariaeth cynefinoedd ecolegol arfaethedig; Asesiad Risg Boddigolwch ar draws y safle i gynnwys mesurau i reoli a gwaredu rhywogaethau ymledol neu eu rheoli yn yr hirdymor yn ystod y gwaith adeiladu a'r cyfnod gweithredol.
- *Prif Gynllun EMP:* manylion graddau a chyfnodau datblygu; lleoliad adnoddau tirwedd ac amgylcheddol; cynigion dylunio ac amcanion ar gyfer mesurau integreiddio a lliniaru.
- *Rheoli Niwsansau:* manylion y cyfyngiadau a ddefnyddir yn ystod y gwaith adeiladu yn cynnwys amseriad, cyfnod ac amllder y gwaith; manylion mesurau i leihau sŵn a dirgryniad o weithgareddau pentyrru, er enghraifft codi rhwystrau acwstig; manylion mesurau rheoli llwch; mesurau i reoli goleuadau a chadwraeth awyr dywyll.
- *Rheoli Adnoddau:* manylion storio a chyfyngu tanwydd a chemegau; manylion cynhyrchu a rheoli gwastraff; manylion y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAU CYNORTHWYOL	

defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a'r defnydd o ynni

- *Rheoli Traffig: manylion danfoniadau ar y safle, peiriannau ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion*
- *Atal Llygredd: dangos sut y bydd canllawiau perthnasol ar gyfer atal llygredd a'r arfer orau yn cael eu gweithredu, gan gynnwys manylion gweithdrefnau gollyngiadau brys a chynllun ymateb i ddigwyddiadau.*
- *Manylion y personau a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt mewn argyfwng.*
- *Clerc gwaith ecolegol i sicrhau cydymffurfiaeth y gwaith adeiladu â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau amgylcheddol.*

Bydd yr EMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd yn ystod cyfnodau adeiladu a gweithredu'r datblygiad.

Cyfiawnhad: *Dylid cyflwyno EMP i sicrhau bod y mesurau rheoli angenrheidiol yn cael eu cytuno cyn dechrau ar y datblygiad a'i weithredu i warchod yr amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu.*

Pe bai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen i chi ymgynghori â ni ar eich asesiad priodol dan Reoliad 63, Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Cynllunio Gwastraff

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau uchafswm o 75,000 o fewnbwn y flwyddyn yn yr Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais, Cadnant Planning, 2021.058_07, Ebrill 2024. Byddwch yn ymwybodol fel Awdurdod fod NCT 21 Gwastraff (Chwefror 2014) yn gofyn bod unrhyw gais am gyfleusterau gwastraff a ddosbarthwyd fel gwaredu, adfer neu ailgylchu yn cael ei gefnogi gan Asesiad Cynllunio Gwastraff. Nodwn fod asesiad o'r fath wedi'i ddarparu yn adran 3.6 y Datganiad Amgylcheddol sy'n cydfynd â'r cais.

Draeniad Aflau

Croesawn fod y draeniad budr yn cael ei gysylltu i'r brif garthffos. Nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach yn hyn o beth.

Gwastraff:

Mae gan y safle Drwydded Amgylcheddol bwrpasol Haen 3 bresennol i adneuo gwastraff anadweithiol yn barhaol. Defnyddiwyd hwn i adneuo deunydd wedi' gloddio wrth adeiladu ffordd osgoi Caernarfon. Mae'r caniatâd cynllunio presennol ar gyfer y safle yn atal gwastraff a gynhyrchir o unrhyw ffrydiau eraill, ac eithrio gwastraff y ffordd osgoi, rhag cael eu hadneuo o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

dan y drwydded.

Ar gyfer y broses trosglwyddo a thrin newydd arfaethedig, bydd angen i weithredwr y safle wneud cais am Drwydded Amgylcheddol newydd o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr) 2016. Rhaid i drwydded neu eithriad amgylcheddol fod ar waith cyn i unrhyw weithgaredd gwastraff ddigwydd ar y safle. Gellir dod o hyd i gyngor ynglŷn â thrwyddedau ac eithriadau yn y ddolen a ganlyn:
<http://naturalresources.wales/permits-and-permissions/check-for-a-permit-licence-or-exemption/?lang=en>

Dylai'r ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor ynglŷn â chais am Drwydded Amgylcheddol ar 0300 065 3000.

Mae ymgymryd â'r gweithgaredd arfaethedig hwn heb Drwydded Amgylcheddol neu eithriad yn drosedd yn erbyn Deddfwriaeth Amgylcheddol a gall arwain at gamau gorfodi yn erbyn y gweithredwr.

Nid yw cael caniatâd cynllunio o reidrwydd yn sicrhau y byddwch yn cael trwydded amgylcheddol.

Mae'r gwaith o drin a gwaredu priddoedd sydd wedi'u llygru a dŵr daear wedi'i reoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae'n rhaid cael trwydded amgylcheddol.

Gellir ailddefnyddio'r deunyddiau a gloddir sy'n cael eu hadennill drwy waith trin ar y safle dan y CL:AIRE *Definition of Waste: Development Industry Code of Practice*. Mae'r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer pennu p'un a fydd deunydd a gloddir sy'n codi o'r safle yn ystod y gwaith adfer ac/neu waith datblygu tir yn wastraff. Dylai datblygwyr sicrhau bod yr holl ddeunyddiau llygredig yn cael eu nodweddu'n ddigonol yn gemegol ac yn ffisegol, a bod statws caniatâd unrhyw weithrediadau arfaethedig ar y safle yn glir.

Os oes unrhyw amheuaeth, dylid cysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor yn gynnar er mwyn osgoi unrhyw oedi. Cwmni cyfyngedig Jones Bros. Ruthin (Civil Engineering) sy'n dal y drwydded bresennol. Cyfeirir at gwmni ar wahân – Seiont Limited ar gyfer yr ymgynghoriad hwn. Nid yw'n glir pwy fydd 'gweithredwr' arfaethedig y gweithrediad newydd.

Dŵr Cymru:

Derbyniwyd ymateb ar 17/07/2024:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

â'r datblygiad arfaethedig.

DIOGELU ASEDAU Byddem yn cynghori bod prif gyflenwadau dŵr a phibellau dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle a dangosir eu safleoedd yn fras ar y cynlluniau atodol. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio. Ar ôl ystyried y cynlluniau safle arfaethedig, ymddengys y byddai'r ffordd fynediad arfaethedig yn croesi'r brif bibell ddŵr a'r prif gyflenwad dŵr cyhoeddus ac yn cael ei lleoli o fewn eu hawddfaint sydd 6 metr o boptu'r llinell ganol. Byddem yn cynghori bod angen ymchwiliadau pellach, a rhoi mesurau ar waith i sicrhau bod ein hasedau yn cael eu diogelu'n briodol a bod ein mynediad atynt yn cael ei gynnal. Felly, gofynnwn i hyn gael ei reoli gyda'r amod a amlinellir isod. Gan droi at faterion draenio, nodwn fod bwriad cysylltu llif aflan trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gollwng dŵr ffo wyneb i gwrs dŵr presennol. Nodwn fod yna fwriad defnyddio'r cysylltiad aflan presennol.

Yn sgil yr uchod, gofynnwn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori isod yn cael eu cynnwys ar y caniatâd i sicrhau na cheir effaith andwyol ar drigolion presennol na'r amgylchedd nac ar asedau Dŵr Cymru.

Amodau

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes bydd manylion cynllun i amddiffyn cyflwr strwythurol y prif bibellau cyflenwad dŵr sy'n croesi'r safle wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg sy'n amlinellu'r mesurau a gymerwyd i ddiogelu ac amddiffyn cyflwr strwythurol a mynediad parhaus i'r brif bibell a'r cyflenwad dŵr. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei ymgymryd hyd nes fo'r mesurau gwarchod a gymeradwywyd wedi eu gweithredu a'u cwblhau. Cedwir at y cynllun a gymeradwyir trwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau gwarchod yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Er amddiffyn cyfanrwydd y prif gyflenwad(au) dŵr cyhoeddus gan osgoi difrod iddynt.

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 presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd i na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

niwed i'r amgylchedd.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Uned Dŵr a'r Amgylchedd
(YGC):

Derbyniwyd ymateb ar 15/07/2024:

Mae'r datblygiad wedi'i leoli'n rhannol o fewn parth llifogydd C2. Felly, byddwn yn caniatáu i CNC wneud sylwadau ar faterion perygl llifogydd.

O Ionawr 7fed, 2019, bydd angen draeniad cynaliadwy ar bob datblygiad newydd o fwy nag 1 eiddo neu lle mae'r ardal adeiladu sydd â goblygiadau draenio yn 100m² neu fwy, i reoli dŵr wyneb ar y safle. 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. Bydd dyletswydd gan y Corff Cymeradwyo SDC i fabwysiadu systemau sy'n cydymffurfio sy'n gwasanaethu mwy nag un eiddo cyn belled â'u bod wedi'u hadeiladu ac yn gweithredu yn unol â'r cynigion cymeradwyo, gan gynnwys unrhyw amodau cymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo SDC.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen cyflwyno cais i'r SDC am gymeradwyaeth cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd nes y gwneir cais i'r Corff Cymeradwyo SDC, nid oes sicrwydd y byddai cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r Corff Cymeradwyo SDC.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Residents/Planning-and-building-control/Planning/Sustainable-Drainage-Systems.aspx>

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Derbyniwyd ymateb ar 27/06/2024:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu'r wybodaeth a gyflwynwyd yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol (HER) a'r ffeiliau cynllunio perthnasol, gallaf gynghori fel a ganlyn.

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y byddai'r fynedfa newydd i'r A4085/Ffordd Waunfawr yn torri ar draws ochr ddwyreiniol yr eiddo a adwaenir fel Plas Treflan. Mae Plas Treflan yn dyddio o ganol diwedd y 19eg ganrif, a cheir y cofnod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cyntaf ohono ym map Arolwg Ordnans 1889 wedi iddo ddisodli eiddo Tre Llanbeblig, a ddarlunnir ar fap degwm dyddiedig 1841. Mae map 1889 a'r argraffiadau dilynol yn dangos Plas Treflan fel tŷ cynllun L gydag adeiladau allanol, wedi'i leoli mewn gerddi wedi'u tirlunio a choed ar y terfynau, yn union fel y mae heddiw.

Er nad yw'r eiddo'n rhestredig, mae'n nodweddiadol o'r eiddo cyfoethog a ddatblygodd o amgylch cyrion Caernarfon yn ystod y cyfnod hwn a gellir ystyried ei fod yn cyfrannu at gymeriad tirwedd hanesyddol yr ardal.

Mae'r adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais yn crynhoi ein sylwadau ar 7 Chwefror, 2024. Nododd y rhain y byddai'n ddymunol lleihau'r effaith ar eiddo hanesyddol heb ei ddynodi ym Mhlas Treflan, drwy ailddefnyddio pileri a gatau presennol ac integreiddio'r waliau newydd â'r wal ffin bresennol. Mae hyn yn dal i fod yn briodol ac mae hefyd wedi'i amlygu yn yr Asesiad Effaith Tirwedd a Gweledol (5.1.4) a gyflwynwyd. Os yw'r awdurdod cynllunio lleol yn meddwl caniatáu'r cais, efallai y byddai'n ystyried a fyddai'n briodol ei gwneud yn amod bod rhaid cymeradwyo manylion dyluniad y waliau newydd ac ati.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn bennaf yn meddiannu tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu ac felly cyfyngedig yw'r potensial iddo effeithio ar archaeoleg gladdedig. Mae hyn wedi'i gyfyngu i weithgarwch adeiladu newydd o fewn tir amaethyddol lle mae'r trac mynediad newydd yn gwyro oddi wrth y ffordd gludo bresennol, ynghyd ag unrhyw wasanaethau a gwaith ategol arall. Yn y camau sgopio a PAC, fe wnaethom gynghori nad oedd y potensial archeolegol yn yr ardaloedd hyn yn ddigonol i ofyn am ymateb archeolegol, gan mai ychydig o nodweddion oedd wedi'u cofnodi yma yn ystod gwaith maes ar gyfer ffordd osgoi Caernarfon-Bontnewydd ac ymddengys bod y rhain o bwysigrwydd archeolegol isel.

Ers y PAC, rydym wedi derbyn yr Adroddiad Asesu Ôl-gloddio ar y ffordd osgoi (Oxford Archaeology report 2277, Tachwedd 2023, Mai 2024). Dyma gam adrodd manwl cyntaf y prosiect helaeth hwn ac mae'n cynnwys gwaith arbenigol rhagarweiniol, gan gynnwys asesu darganfyddiadau a rhai dyddiadau radiocarbon. Yn ogystal ag amaethyddiaeth ôl-ganoloesol, gwyddys bellach bod y nodweddion archeolegol a ddarganfuwyd ar hyd y rhan sydd agosaf at y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli gweithgarwch cynhanesyddol gwasgaredig, yn seiliedig ar grochenwaith a dyddiad radiocarbon o'r Oes Efydd Gynnar. Mae potensial i weddillion cysylltiedig gael eu gweld yn ystod y datblygiad arfaethedig.

Yn sgil y sylwadau uchod, byddem yn diweddarau ein cyngor cyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwneud cais. Yn unol â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol, pe bai'r cynllun yn derbyn caniatâd cynllunio, byddem yn cynghori y dylai'r awdurdod cynllunio lleol ei gwneud yn ofynnol gweithredu rhaglen gyfyngedig o liniaru archeolegol, fel ymateb cymesur i'r effaith bosibl ar archaeoleg gynhanesyddol a'r effaith uniongyrchol ar Plas Treflan.

Dylai'r camau lliniaru archeolegol gynnwys rhaglen cam wrth gam, a fyddai'n digwydd cyn, yn ystod ac ar ôl y cyfnod adeiladu. Dylai hyn gynnwys (1) cofnod Lefel 11 o'r rhan o eiddo Plas Treflan fydd yn cael ei effeithio cyn y gwaith adeiladu; a (2) rhaglen ffurfiol o arsylwi a chofnodi ar sail ddwys – hynny yw, yn ystod gwaith sensitif penodol, yn yr achos hwn gwaith daear mewn tir sydd heb ei aflonyddu o'r blaen i'r gogledd o'r ardal weithredol bresennol – ynghyd â gwaith ôl-faes, gan adrodd ac archifo fel sy'n briodol i'r darganfyddiadau a wneir. Rhaid i gwmni archaeolegol proffesiynol ymgymryd â phob agwedd o'r rhaglen, a dylent gytuno ar sgôp y gwaith gyda ni ymlaen llaw.

Awgrymir bod y geiriad a ganlyn yn addas ar gyfer amod i sicrhau rhaglen waith o'r fath:

(i) Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys dymchwel, clirio'r safle, stripio uwchbridd neu waith arall ar y ddaear) ddigwydd hyd nes bod yr ymgeisydd (neu eu hasiant neu olynwyr mewn teitl) wedi cyflwyno manyleb o waith archeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bod yr Awdurdod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn unol â'r cynllun ymchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd.

(ii) Bydd adroddiad dadansoddol manwl ar y gwaith archeolegol sy'n ofynnol gan amod (i) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol. Rhaid i'r adroddiad gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rhesymau: 1) I sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2024 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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

Peidiwch â phetruso i gysylltu â mi os oes gennych unrhyw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADran CYNORTHWYOL	

ymholiadau am yr uchod.

Asiant Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru: Derbyniwyd ymateb ar 10/07/2024:
 Cyfeiriai at eich ymgynghoriad ar 26/02/2024 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487, wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn. Os oes gennych unrhyw ymholiadau pellach, anfonwch nhw i Flwch Post Llywodraeth Cymru
 NorthandMidWalesDevelopmentControlMailbox@gov.wales

CADW: Ni chafwyd ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Derbyniwyd ymateb ar 22/03/2025
 Mae'r sylwadau a ganlyn yn ychwanegol i fy sylwadau blaenorol.
 Mae'r ymgeisydd wedi newid ei gynnig cynllunio fel ei fod yn cynnwys rhan sy'n ôl-weithredol, gan fod gwaith yn digwydd ar hyn o bryd i brosesu a storio deunydd (cerrig, pridd ac ati).
 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau ychwanegol ar gyfer dwy ardal storio digolledu llifogydd fel dau fasn bas wedi'u cysylltu i'r sianel ddraenio wyneb bresennol. Mae Basn 1 yn ardal o 1,090 m² sydd ar hyn o bryd yn uwch na'r lefel llifogydd a byddai'n cael ei ostwng oddeutu 0.65m i lefel o 13.95m. Mae Basn 2 yn ardal o 1,534 m² sydd ar hyn o bryd yn uwch na'r lefel llifogydd a byddai'n cael ei ostwng oddeutu 1.0m i lefel o 14.4m.
 Mae'r ymgeisydd wedi darparu: Atodiad i'r Datganiad Amgylcheddol (Tachwedd 2024). Mae'r atodiad hwn yn cynnwys tabl sy'n asesu effeithiau amgylcheddol. Mae gen i bryderon nad yw hyn wedi ystyried yn llawn yr effaith ychwanegol y byddai hyn yn ei gyfrannu megis llwch ychwanegol (cyfnod adeiladu) a mwy o botensial ar gyfer llygredd afonydd, sŵn ychwanegol (cyfnod adeiladu) ac ar gyfer ecoleg, nid yw'n glir pa gynefinoedd fyddai o fewn ôl troed y basnau, mae'n debygol mai dim ond concriid craidd caled ydyw, ond mae angen cadarnhad o hyn, ac mae angen gwella bioamrywiaeth ymhellach.

Derbyniwyd ymateb ar 24/09/2024:
 Ymwelais â'r safle ar 17 Gorffennaf 2024 gyda Pete Evans, CNC a chynrychiolydd yr ymgeiswyr Stephen Blunt. Mae'r safle yn cael ei ddefnyddio'n weithredol i storio deunyddiau: clogfeini, graean a phridd. Fe wnaethom drafod y ddau gais cyfredol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cynigion Datblygu

Mae dau gais cynllunio ar gyfer y safle:

1. C24/0297/19/LL Ailgylchu concriid a deunyddiau – i'w bennu gan Gyngor Gwynedd
2. CAS-02628-Y1D2Z7 Adeiladu gorsaf bŵer nwy (galw brig) 20 MWe 'Peaking Plant' a cheblau – Gorchymyn Datblygiadau o Arwyddocâd Cenedlaethol (Gweithdrefn) (Cymru) 2016 – i'w benderfynu gan Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW)

Mae'r sylwadau isod yn canolbwyntio ar y bwriad ailgylchu concriid a deunyddiau i Gyngor Gwynedd.

Bydd y bwriad ar gyfer y datblygiad concriid a deunyddiau gwastraff ar y llain galed concriid presennol sy'n parhau yno ers i'r safle fod yn Waith Brics.

Bydd y ffordd fynediad ar gyfer yr ailgylchu a'r concriid o Ffordd Waunfawr ger Ystâd Ddiwydiannol Peblig.

Adroddiadau Ecoleg

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r dogfennau a ganlyn:

Asesiad Effaith Ecolegol (EcIA) ar gyfer datblygiad arfaethedig Gorsaf Nwy Galw Brig (Gas Peaking Plant), mynedfa gerbydol newydd ac addasiadau i Ffordd Waunfawr, mynediad mewnol a defnyddio tir storio, cadw offer paratoi concriid parod ac ailgylchu ac allforio deunyddiau/cynhyrchion gorffenedig – Chwarel Seiont, Caernarfon ar gyfer Jones Bros Ruthin (Civil Engineering) Co Ltd. Cynhyrchwyd gan Ecoscope Tachwedd 2023.

Rheoliadau Cynefinoedd: Adroddiad Prawf Effeithiau Sylweddol Tebygol ar gyfer gweithrediadau yn Hen Waith Brics Seiont, Caernarfon CHWAREL SEIONT, CAERNARFON Seiont Cyf. Tachwedd 2023 (diwygiwyd ar 6 Medi 2024)

Parhad defnyddiau tir diwydiannol yn hen Waith Brics Seiont, Caernarfon, Datganiad Isadeiledd Gwyrdd Seiont Cyf. Chwefror 2024

Sylwadau ar Adroddiad Ecolegol

Mae'r adroddiad yn coladu data arolygon o arolygon blaenorol a gynhaliwyd cyn adeiladu Ffordd Osgoi'r Bontnewydd-Caernarfon. Mae'r adroddiad yn cynnwys map o gynefinoedd a wnaed o arolwg safle gan Ecoscope yn 2023. Mae'r adroddiad wedi'i gynhyrchu i safon dda, fodd bynnag, nid yw'n ymestyn ar hyd y llwybr ffordd i Ffordd Waunfawr. Gweler isod am fap

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

cynefinoedd (Ecoscope 2023).

Rhywogaethau a Warchodir – Ystlumod

Mae clwydfan ystlumod hysbys o fewn safle segur y Chwarel Gwaith Brics, mewn tŷ adfeiliedig. Yn ystod yr ymweliad safle, fe wnaethom nodi bod yr adeilad bellach wedi colli'r to llechi ac mae'r clo ar ddrws y gril i'r seler wedi torri. Mae Ystlumod Pedol Lleiaf yn clwydo yn y seler ac yn ei ddefnyddio ar gyfer gaeafgyssu. Mae adroddiad Ecoscope yn crynhoi'r data o arolygon, "rhwng 2001 a 2012 casglwyd bod rhwng 7 a 23 o ystlumod pedol lleiaf yn defnyddio'r adeilad fel clwydfan gaeafgyssu. Erbyn 2012, roedd hyn wedi gostwng i un ystlum yn unig" ac mae'n nodi bod hyd at 28 o ystlumod pedol lleiaf yn 2021.

Mae afon Seiont yn gynefin bwydo a llwybr cymudo pwysig i'r ystlumod pedol lleiaf, gyda sawl safle clwydo ystlumod ar hyd cwrs yr afon, gan gynnwys clwydfannau ystlumod yn Ystâd Ddiwydiannol Peblig.

Mae cwlfer newydd o dan y ffordd osgoi newydd sy'n llwybr hedfan pwysig ar gyfer ystlumod pedol lleiaf.

Mae arolygon Ecoscope yn cofnodi'r ystlum brown hirglust, yr ystlum lleiaf, ystlum mawr a rhywogaethau ystlumod clustlydan yn ogystal ag ystlumod serotin posibl yng nghyffiniau'r chwarel.

Mae'n debygol y bydd goleuadau a sŵn yn effeithio ar rywogaethau ystlumod.

Rhywogaethau Gwarchodedig – Dyfrgwn

Ecoscope: Cofnodwyd baw dyfrgwn mewn pedwar lleoliad ar hyd y Seiont lle mae'r afon yn amgylchynu'r chwarel, sy'n dangos defnydd rheolaidd. Ni ddarganfuwyd unrhyw wâl o fewn ffin y chwarel. Mae'n debygol y bydd gwaith a gweithgareddau yn effeithio ar y rhywogaeth hon.

Rhywogaethau a Warchodir – Tylluan Wen

Mae cofnodion niferus diweddar o'r dylluan wen ar hyd y ffordd osgoi newydd sy'n ffinio â safle segur y Gwaith Brics. Mae'n annhebygol y bydd y datblygiad hwn yn effeithio ar y rhywogaeth hon.

Rhywogaethau a Warchodir – Ymlusgiaid

Mae ymlusgiaid yn cael eu gwarchod o dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) sy'n ei gwneud yn drosedd i niweidio ymlusgiaid yn fwriadol. Mae Ecoscope yn dweud ei bod yn debygol bod neidr lwyd, neidr ddefaid a'r fadfall

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn debygol o fod yn bresennol, fodd bynnag, ni chynhaliwyd unrhyw arolygon ar gyfer ymlusgiaid ar gyfer y datblygiad blaenorol.

- Rwy'n argymhell bod arolygon ymlusgiaid ac amffibiaid yn cael eu cynnal cyn adeiladu. Rhaid i hwn hefyd ddarparu camau i greu cynefin ymlusgiaid.

Rhywogaethau o bwysigrwydd bioamrywiaeth

Dan adran 7 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 mae Llywodraeth Cymru wedi rhestru rhywogaethau sy'n bwysig i fioamrywiaeth Cymru.

Cofnodwyd y llyffant, madfall ddŵr balfog, broga a'r fadfall ddŵr gyffredin yn nyfroedd y chwarel, fodd bynnag, mae Ecoscope yn cwestiynu'r cofnod o'r fadfall ddŵr gyffredin yn yr arolygon a gynhaliwyd ar gyfer y ffordd osgoi ac rwy'n cytuno, mae'r fadfall ddŵr gyffredin yn brin iawn yng Ngwynedd. Nododd arolygon Ecoscope ym mis Mai-Mehefin 2018 fod penbyliaid y llyffant dafadennog yn helaeth. Mae llyffantod wedi'u rhestru o dan adran 7.

Nid yw'r adroddiad Ecoscope wedi ystyried y gwibiwr llwyd (adran 7) a gofnodwyd yn y safle yn 2016; Mae pysen y ceirw yn blanhigyn bwyd i lindys y rhywogaeth gloynnod byw hon.

Yn ystod yr ymweliad safle, nodais fod yna nifer fawr o weision y neidr a rhawn yr ebol ym mhyllau a ffosydd y chwarel segur.

Mae'n annhebygol y bydd y cynnig yn effeithio ar y rhywogaethau hyn, fodd bynnag, os bydd unrhyw waith yn cael ei wneud y tu allan i ffin y bwriad cynllunio (llinell goch), bydd angen arolygon.

Rhywogaethau a Warchodir – Moch Daear

Ni ddaeth yr arolygon o hyd i foch daear ar y safle, ond mae'n debyg bod y rhywogaeth hon yn chwilota am fwyd ar draws y safle o frochfa gerllaw.

Rhywogaethau Planhigion Ymledol Anfroddol

Mae ffromlys chwarennog yn tyfu ar hyd ymylon y datblygiad arfaethedig a'r coedwigoedd a glan yr afon. Roeddwn yn siomedig i weld nad oedd unrhyw gamau wedi'u cymryd i reoli'r planhigyn hwn. Rwyf wedi gofyn i'r ymgeisydd weithredu i reoli'r ffromlys chwarennog cyn gynted â phosib cyn iddo fwrw ei hadau.

Sylwais hefyd ar ysnoden Fair yn tyfu yn y pyllau a'r ffosydd a choeden fêl ledled y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADran CYNORTHWYOL	

- Rwy'n argymhell bod y goeden fêl yn cael ei gwaredu.

Deuthum o hyd i'r efwr enfawr yn tyfu yn y coed ger y bont i'r storfa frics (gweler y map isod).

Yn dilyn fy ymweliad safle, gofynnais i'r ymgeisydd gael gwared ar y ffromlys chwarennog ac nid wyf wedi derbyn cadarnhad bod hyn wedi'i gyflawni.

- Rwy'n argymhell cynllun gwaredu a rheoli rhywogaethau planhigion ymledol anfrodorol i gwmpasu'r cyfnod adeiladu a thra bod y safle yn weithredol. Rhaid darparu adroddiad monitro a gwaredu bob blwyddyn i'r ACLL.

Cynefinoedd

Mae'r rhan fwyaf o'r safle yn llain galed/concrid ac ni fydd y bwriad yn arwain at golli cynefinoedd yn uniongyrchol.

Afon – Ansawdd Dŵr/Llygredd

Mae afon Seiont 20 metr o'r datblygiad arfaethedig. Mae gen i bryderon am lwch concrid / calch yn mynd i mewn i'r afon gan achosi llygredd a newid cemeg yr afon.

- Rwy'n argymhell bod yr ymgeisydd yn darparu mwy o wybodaeth am reoli a thrin dŵr a llwch halogedig.

Asesiad Effaith Ecolol

Mae adran 4.2.1 y ddogfen hon (Ecoscope 2023) yn rhestru'r effeithiau uniongyrchol posibl a ganlyn fel canlyniad i'r bwriad:

- Aflonyddwch sy'n gysylltiedig â Phlanhigion, goleuadau ac adeiladu;
- Llygredd: Effaith bosibl silt yn mynd i mewn i afon Seiont yn ystod y gwaith adeiladu;
- Llwyth o falu, sgrinio a defnyddio sment;
- Llygredd sŵn peiriannau, gydag effeithiau posibl ar weithgaredd ystlumod;
- Llygredd golau ac effeithiau posibl ar ystlumod a dyfrgwn.

Rwy'n cytuno â'r rhestr hon, ond hoffwn ychwanegu bygythiad ychwanegol o fewnforio gwastraff a allai gynnwys rhywogaethau planhigion ymledol anfrodorol (e.e. llysiau'r dial) ac y dylai fod proses ar gyfer gwirio am yr halogion hyn a'u gwaredu i sicrhau nad ydynt yn sefydlu o fewn y safle nac ar hyd yr afon.

Mae adran 4.2.3 yr EcIA o'r farn, heb liniaru, bod y cynigion datblygu cyfun yn cael eu hasesu fel rhai sy'n cael effaith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADran CYNORTHWYOL	

negyddol ar Ystlumod (pob rhywogaeth), Dyfrgwn, ansawdd cynefinoedd a nodweddion ecolegol afon Seiont, sy'n cael ei hasesu fel Effaith Fawr ar Lefel Ranbarthol.

Lliniaru

Rwy'n cytuno â'r argymhellion yn adroddiad Ecoscope yn enwedig yr hyn a ganlyn:

- Ecolegydd yn ystod y gwaith adeiladu
- Goleuadau - Yn ystod y gwaith adeiladu, ni ddylid gwneud unrhyw waith yn ystod y nos. Mae'n rhaid cadw 'coridor tywyll' diogel ar hyd afon Seiont yn gyfan gwbl, fel y gall pysgod, Dyfrgwn ac Ystlumod ymfudol symud.
- Rhaid gosod rhwyll neu drapiau silt drwy gydol y gwaith adeiladu er mwyn atal dŵr ffo silt rhag llifo i afon Seiont. Mae rhwyll artiffisial yn cael ei ddefnyddio'n aml o amgylch ymyl isaf yr ardaloedd gwaith a/neu wrth geg draen sy'n llifo o'r safle i'r llednant i drapio silt. Ateb creadigol yw plannu Reedmace Typha latifolia yn y draen sy'n digwydd yn naturiol ar y safle. Mae'n torri ar draws silt ac yn puro dŵr, wrth gefnogi lefel o fioamrywiaeth yn y cyfamser
- Atal llwch sment gan ddefnyddio seilos sment wedi'u selio gyda hidlwyr a sicrhau bod y gwaith paratoi concriid parod yn bodloni Rheoliad 13, Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr) 2016, a reolir gan yr Awdurdod Lleol. Bydd llwch yn yr aer yn cael ei ostegu a'i reoli gan ddefnyddio chwistrellwyr dŵr wedi eu gosod ar y peiriannau malu a sgrinio.

Yn ogystal â'r rhain, rwy'n argymhell bod y caeau ar hyd y trac mynediad yn cael eu rheoli fel dŵl wair draddodiadol.

Gwelliannau

Mae'r hen Waith Brics yn safle mawr ac yn darparu cynefinoedd amrywiol ar gyfer bywyd gwyllt a natur.

Mae'r adroddiad Ecoscope yn cynnwys gwelliannau a argymhellir yn adran 5.5 ac rwy'n cytuno â'r argymhellion a ganlyn:

- Ardaloedd gwlyptir lluosog o wahanol feintiau a dyfnderoedd ar gyfer amffibiaid ac infertebratau
- Topograffeg anwastad – twmpathau, llethrau, cribau a draeniau i ddarparu microgynefinoedd lluosog;
- Plannu coed a chreu coetiroedd.
- Defnyddio'r gribell felen i adfer glaswelltir, a hefyd fel safle derbyn posibl ar gyfer trawsleoli'r tair rhywogaeth ymlusgiaid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cyffredin.

Y rhywogaethau coed a argymhellir i'w plannu yw bedw arian, derwen mes di-goes, draenen wen, gwernen, collen, ysgawen, ffawydden a'r bisgwydden dail bach, hoffwn hefyd weld coed eirin a choed afalau surion yn cael eu plannu yno oherwydd bod y coed hyn yn dda ar gyfer peillwyr, moch daear a draenogod.

Mae Ecoscope hefyd yn awgrymu plannu coed anfredorol sef y dderwen fythwyrdd, cypreswydden Lawson a'r binwydden ddu i amsugno Nitrogen a'r sain a gynhyrchir gan yr orsaf bŵer nwy, lliniaru yw hyn, nid gwella.

Pryderaf fod Ecoscope yn dweud dan yr adran ar Welliannau yn 5.5, "*Subsequent proposals will include redevelopment of the former Lesser Horseshoe Bat roost in the brick yard.*" Ydy hyn yn golygu adfer clwydfan yr ystumod? Ac nid yw'n hen glwydfan gan ei bod yn cael ei defnyddio fel clwydfan ystumod ar hyn o bryd. Rwy'n argymhell bod y glwydfan hon yn cael ei gwella neu fod nodweddion clwydo eraill sy'n addas ar gyfer Ystumod Pedol Lleiaf yn cael eu darparu.

Fodd bynnag, nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd wedi cynnwys y rhain, rwy'n argymhell bod cynlluniau yn cael eu darparu sy'n dangos gwella bioamrywiaeth.

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA)

Mae'n ofynnol i Gyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Cynefinoedd 2017 ystyried yr holl gynlluniau a chynigion am eu heffeithiau posibl ar ACA a AGA. Mae'r ymgeisydd wedi darparu dogfen i lywio'r broses HRA. Mae'r ddogfen hon wedi ystyried sawl ACA perthnasol gan gynnwys ACA Glynllifon a ddynodwyd oherwydd ei phoblogaeth o ystumod pedol lleiaf. Gwyddwn fod y rhywogaeth hon o ystumod yn defnyddio coridor yr afon ac mae ganddynt glwydfan yn safle'r chwarel. Rwy'n anghytuno â'r casgliad (Seiont Ltd 2024) o'r wybodaeth a ddarparwyd a'r awgrym y gellid defnyddio amod i reoli a chyfyngu goleuadau er mwyn sicrhau nad yw'n effeithio ar rywogaethau ystumod. Gofynnaf am ragor o wybodaeth ynglŷn â'r goleuadau arfaethedig a map goleuo'r safle.

Cynllun Adfer fel rhan o amodau ar gyfer caniatâd presennol

Mae'r chwarel bellach yn segur ac rwy'n argymhell bod yr ymgeisydd yn darparu cynllun adfer chwarel sy'n gwella'r safle ar gyfer bywyd gwyllt a bioamrywiaeth.

Datganiad Isadeiledd Gwyrdd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae'r ymgeisydd wedi darparu'r ddogfen hon yn dderbyniol.

Argymhellion a Gofynion

- Arolwg ymlusgiaid a darpariaeth cynefinoedd.
- Arolwg infertebratau (yn enwedig ar gyfer y gwibiwr llwyd, gwas y neidr a'r fursen las)
- Cynlluniau sy'n dangos gwelliannau bioamrywiaeth
- Cynllun adfer sy'n dangos gwelliannau bioamrywiaeth
- Cynllun Goleuo a map goleuo a Strategaeth oleuo
- Gwella'r glwydfan ystlomod bresennol a darparu nodweddion clwydo ystlomod ychwanegol ar gyfer ystlomod pedol lleiaf.
- Rheoli/dileu rhywogaethau ymledol
- Mwy o fanylion am ddraenio a rheoli llwch congrid, er mwyn osgoi iddo fynd i mewn i afon Seiont.

Gwrthwynebam y bwriad nes bod rhagor o wybodaeth yn cael ei darparu megis cynlluniau sy'n dangos gwelliannau bioamrywiaeth a map goleuo a rheoli a thrin dŵr halogedig. Heb y wybodaeth hon, ni ellir canfod na fydd y bwriad hwn yn cael effaith andwyol ar ACA Glynllifon.

Dosbarthiad Tir Amaethyddol
a Phridd (Llywodraeth
Cymru):

Derbyniwyd ymateb ar 18/07/2024:

Diolch am y cais ymgynghori ffurfiol ynglŷn ag ansawdd tir amaethyddol a defnyddio polisi BMV (PPW 12, paragraffau 3.58 a 3.59). Mae'r cyngor hwn yn ymwneud â gwybodaeth dechnegol yn unig, nid rhinweddau neu fel arall y bwriad y mae'n gyfrifoldeb i'r awdurdod penderfynu roi barn arno (NCT6; Atodiad B6).

1. Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC) – Gwybodaeth a chynghor.

Nid yw'r Adran yn dal unrhyw wybodaeth fanwl am arolwg maes ALC ar gyfer y safle. Mae'r Map ALC Rhagfynegol (2019) yn nodi fod compownd y safle arfaethedig yn un 'anamaethyddol', fodd bynnag, mae'r ffordd fynediad arfaethedig i'r safle (o'r A4085, Ffordd Waunfawr) yn croesi ardaloedd o dir amaethyddol Gradd 2 ac Is-radd 3a (o bosibl y Gorau a'r Mwyaf Amlbwrpas/BMV) yn unol â'r map rhagweld dosbarthiad tir.

Fodd bynnag, wrth archwilio'r wybodaeth gefndirol ac awyrluniau diweddar ar gyfer y safle, ymddengys bod y rhan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fwyaf o'r llwybr mynediad arfaethedig wedi cael ei haflonyddu/datblygu o'r blaen fel rhan o adeiladu ffordd osgoi Caernarfon / Bontnewydd, neu ei fod yn rhan o hen safle'r chwarel. Felly, mae arwynebedd y tir amaethyddol BMV posibl yr effeithir arno gan y cais presennol yn debygol o fod yn llai na 0.5ha. Ni fyddai arolwg maes manwl ALC yn ymarferol ac ni argymhellir hynny.

Yn eithriadol, nid yw'r Adran yn argymhell defnyddio polisi BMV (PCC 12, paragraffau 3.58 a 3.59) yn yr achos hwn.

Nid yw'r ymateb a'r cyngor hwn a fynegir yn rhwymo unrhyw ran arall o Lywodraeth Cymru sy'n gwneud sylwadau ar y cynnig. Rwy'n ymddiried bod y cyngor uchod a'r sylwadau cysylltiedig yn glir ac yn ddiamwys.

Peidiwch ag oedi cyn cysylltu os oes angen.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriadau Cyhoeddus: Rhoddwyd hysbysiad yn y wasg ac mewn sawl lleoliad yn agos at y safle gan roi gwybod i'r trigolion cyfagos. Derbyniwyd 130 gohebiaeth gan aelodau o'r cyhoedd a nodir crynodeb o'r materion a godwyd isod;• Allyriadau NOx (Ocsidau Nitrogen) o weithrediadau a symudiadau traffig.

- Mwy o risg i iechyd pobl oherwydd allyriadau llwch a gronynnau ffo (PM10 a PM12).
- Bydd prosesu gwastraff anadweithiol yn creu llwch ffo.
- Ni fydd lleoli gweithgareddau malu mewn sied ffrâm ddur yn effeithiol wrth reoli llwch o weithgareddau malu, dympio a llwytho.
- Mae llwch a gronynnau ffo yn fwyfwy niweidiol wrth gael eu hanadlu i mewn yn ystod ymarfer corff trwm (agosrwydd at gyfleusterau cyfagos y Clwb Rygbi a chae 5 bob ochr).
- O weithrediadau a symudiadau traffig.
- Bydd gweithrediadau malu yn cael effaith niweidiol ar y boblogaeth gyfagos oherwydd llygredd sŵn.
- Mae llygredd sŵn yn niweidiol o ran effeithiau cardiofasgwlaidd a metabolig.
- Bydd effaith powlen y chwarel yn gwaethygu llygredd sŵn.
- Ni fydd lleoli gweithrediadau malu yn ddull effeithiol o reoli llygredd sŵn.
- Nid yw'r asesiad effaith sŵn yn ystyried y ffordd osgoi na ffynonellau sŵn eraill yn yr ardal.
- Nid yw'r asesiad effaith sŵn yn ystyried y newidiadau sylweddol mewn symudiadau traffig ar hyd Ffordd Waunfawr.
- Bydd dirgryniad o symudiadau HGV yn niweidio strwythurau.
- Bydd dirgryniad o falu concrit (malu gwastraff anadweithiol) yn niweidio strwythurau cyfagos.
- Bydd y llifoleuadau yn achosi llygredd golau.
- Bydd traffig yn sgil adeiladu'r datblygiad yn cynyddu llygredd aer a sŵn.
- Cafodd Ffordd Felin Seiont ei rhwystro ar sawl achlysur gan gerbydau yn ystod cyfnod adeiladu'r ffordd osgoi – ni fyddai caniatâd ar gyfer mynediad newydd yn atal cerbydau rhag parhau i ddefnyddio mynediad Ffordd Felin Seiont.
- Cynnydd sylweddol mewn symudiadau HGV trwy Gaeathro.
- Allyriadau o symudiadau HGV. • Palmant cul neu ddim palmant o gwbl i gerddwyr ar gyfer y rhan fwyaf o ffordd Caeathro i Gaernarfon.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Parhau;

- Bydd sŵn o weithrediadau yn effeithio ar fywyd gwyllt ar y safle ac oddi ar y safle.
- Effaith ar Barc y Dre.
- Difrod i goetir(oedd) cyfagos. • Mae'r trac mynediad/cludo arfaethedig yn rhedeg yn uniongyrchol ar hyd mynedfa i danffordd goncridd a adeiladwyd fel coridor/cysylltiad bywyd gwyllt o dan y ffordd osgoi. Mae CNC wedi gwrthod cytuno i unrhyw blannu ar hyd ei fynediad gan y byddai hyn yn effeithio ar lwybrau hedfan ystlumod. Byddai traffig HGV ar hyd yr un ardal yn sicr yn cael effaith waeth.
- Bydd dŵr llygredig yn llifo i afon Seiont.
- Gweledol amlwg o'r ffordd osgoi.
- Ychydig iawn o fudd economaidd gan na fydd unrhyw swyddi newydd yn cael eu creu.
- Bydd mwy o weithgarwch diwydiannol yn atal twristiaeth.
- Agosrwydd y safle i Ysbyty Eryri, Ffordd Melin Seiont, y Clwb Rygbi, cartref gofal dementia Bryn Seion, Ysgol Hendre a Lôn Eifion.
- Mae Ysbyty Eryri yn gofalu am gleifion hŷn a bregus.
- Bydd sŵn yn tarfu ar heddwch yr ardal.
- Ni fyddai nofio yn yr afon bellach yn ddiogel.
- Ni fyddai cerdded ar hyd afon Seiont yn ddiogel mwyach.
- Problemau anadlol i ddefnyddwyr y caeau rygbi.
- Nid yw'n cydymffurfio â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.
- Ddim yn cydymffurfio â Chynllun Gweithredu Hinsawdd Cyngor Gwynedd 2030
- Daw'r galw am goncridd wedi'i ailgylchu o gontract y cwmni i gyflawni gwaith amddiffyn arfordirol.
- Nid yw concridd wedi'i ailgylchu o'r un ansawdd â choncridd newydd.
- Cwestiynu a yw'r safle hwn wir yn dir llwyd o ystyried fod yna ofynion adfer o dan ganiatâd 2017.
- A oes angen lleoli gwaith ailgylchu gwastraff anadweithiol ar raddfa fawr yn benodol yn y lleoliad hwn?
- Mae gan Ysbyty Gwynedd rai o'r amseroedd aros gwaethaf yn y DU. Byddai caniatáu'r gweithrediad hwn yn gwaethgu hyn trwy effeithio ar iechyd corfforol a meddyliol preswylwyr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Mae Ffordd Felin Seiont yn adeilad rhestredig Gradd II ac mae cerbydau sy'n cyrraedd Seiont wedi taro'r bont / mynd yn sownd o'r blaen.
- Mae'r ES yn honni na fydd unrhyw effaith ar dawelwch adeiladau rhestredig cyfagos Bryn Eden a Glan Gwna Lodge er bod yr holl symudiadau traffig arfaethedig yn cael eu cyfeirio tuag at Ffordd Waunfawr.
- Angen penderfynu ar y DNS a'r cais hwn gyda'i gilydd.
- Bydd sŵn a llygredd aer o'r DNS a'r cais presennol yn sylweddol.
- Honnir bod y trac cludo wedi'i osod ar ffordd gludo bresennol ar beth a arferai fod yn dir amaethyddol. Mae'r ffordd gludo bresennol yn ddarostyngedig i ofynion adfer y dylid bod wedi cael eu gweithredu, felly tir glas ddylai hwn fod.
- Gostyngiad mewn gwerth eiddo.
- Effaith andwyol ar fuddsoddiad preswylwyr yn eu cartrefi.
- Dylid cynnig iawndal ariannol i breswylwyr i dalu am y gostyngiad yng ngwerth eu heiddo.
- Dylid ystyried uniondeb y cwmni wrth asesu'r cais.
- Mae safle'r hen waith brics yn fwy addas ar gyfer datblygiadau tai.

Gwrthwynebiadau a godwyd nad ydynt yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio materol;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol

Statws a hanes cynllunio

- 5.1 Mae statws cynllunio cyfredol y safle yn gymhleth o ystyried ei fod, ar hyn o bryd, yn destun dau gais cynllunio oedd yn cael sylw dan wahanol gynlluniau (wedi'u penderfynu gan gyrff rheoleiddio gwahanol), caniatâd mwynau hanesyddol ac oedd yn destun tri chaniatâd cynllunio dros dro yn ymwneud ag adeiladu ffordd osgoi Caernarfon a Bontnewydd a'r ymrwymadau adfer sydd eto i'w gwneud.
- 5.2 Mae prif ddadleuon yr ymgeisydd i gefnogi'r cais yn cael eu crynhoi isod;
- Nid yw'r amodau ar y ddau ganiatâd cynllunio dros dro (ffordd osgoi) a gymeradwywyd yn 2017 yn ymwneud ag adfer y safle yn nodi'r angen i gwblhau gwaith adfer yn unol â'r cynllun cysyniadol.
 - Fel y manylir yn y cynllun adfer, nid yw wedi cael ei gyflwyno ar gyfer cymeradwyo/rhyddhau, dywedir bod y cynnig a gyflwynwyd dan y cais hwn (C24/0297/19/LL) a'r '*gas peaking plant*' (Cyfeirnod DNS CAS-02628-Y1D2Z7) i ffurfio rhan o adferiad y safle.
 - Mae'r caniatâd ROMP hanesyddol yn parhau i fod yn ddilys, ac mae'r cynllun adfer cysyniadol yn cynnwys yr hen waith brics (h.y. yr ardal llain galed). Felly ni fyddai'r safle yn destun amod adfer ac yn bodloni'r diffiniad o PDL fel sydd wedi'i nodi yn PCC 12 (2024).
 - Nid oedd adroddiad y pwyllgor cynllunio ar gyfer caniatadau dros dro 2017 yn nodi bod cymeradwyo'r ceisiadau hyn yn cael effaith ddilynol ar weithrediad y ROMP.
 - Gofynnodd yr MPA am adolygiad o'r ROMP (yn unol â'r rheoliadau perthnasol) yn 2021 a derbyniwyd cais gan yr ymgeiswyr i oedi hyn hyd 2027. Fel y cyfryw, mae'r caniatâd ROMP yn parhau i fod yn ddilys ac yn weithredol, waeth beth fo'r caniatâd dilynol a'r gofynion adfer (h.y. caniatâd 2017).
 - Mae Chwarel Seiont yn parhau i fod yn safle mwynau 'gweithredol' ac mae gweithrediadau mwynau yn medru cael eu hail-gychwyn dan delerau'r ROMP heb unrhyw rybudd ymlaen llaw. Nid yw polisi GWA 1 yn gwahaniaethu rhwng chwareli gweithredol ac anweithgar ac o ystyried bod tystiolaeth o ROMP dilys yn profi y gallai'r safle fod yn chwarel weithredol o bosib.
 - Mae mapiau cynigion y CDLl ar y Cyd a fabwysiadwyd yn 2017 yn dangos parthau clustogi mwynau o amgylch y safle. Os nad oedd y safle yn safle mwynau gweithredol, yna cwestiynir pam fod angen clustogfa mwynau fel rhan o'r CDLl ar y Cyd.
 - Mae'r safle cais yn gyson â'r mathau o safleoedd a nodwyd yn TAN 21 a fyddai'n cefnogi cyfleusterau rheoli gwastraff newydd.
 - Nid oes gan ystadau diwydiannol Cibyn a Peblig y gallu i ddarparu ar gyfer datblygiad o'r raddfa hon a byddent wedi'u lleoli'n agosach at eiddo preswyl.
- 5.3 Mae'r chwarel a'r hen waith brics yn ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio ar gyfer ennill a gweithio mwynau sydd, hyd at gau'r gwaith yn 2008, yn cloddio a phrosesu clai ar gyfer gweithgynhyrchu brics. Mae cais ar gyfer pennu amodau dan Ddeddf Amgylchedd ROMP 1995 a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gymeradwywyd yn 2007 (cyf. C00A/0442/14/MW), wedi sicrhau cynllun gweithio ar gyfer y caniatâd hwn hyd at 2042.

- 5.4 O ran dadl yr ymgeisydd bod y caniatâd hwn yn parhau i fod yn ddilys, mae'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn cydnabod nad yw 'dyddiad gorffen' y caniatâd yn 2042 wedi cael ei gyrraedd ac oediad yn 2021 o'r adolygiad nesaf hyd 2027. Fodd bynnag, mae ennill a gweithio mwynau (h.y. y defnydd cymeradwy o'r tir), dan delerau cynlluniau gwaith ac amodau ROMP 2007 yn amhosibl yn ffisegol o dan y cynlluniau gwaith a ganiateir o ystyried bod y chwarel yn destun dyddodi cyfeintiau sylweddol o wastraff anadweithiol yn benodol at ddibenion adfer y chwarel ac fe'i rhoddwyd yn 2017 ar sail o'r fath (gweler y drafodaeth isod).
- 5.5 Am y rhesymau a amlinellir isod, ystyrir y gellir adfer hen safle'r ffatri (gwaith brics) a'r llain galed congrid cyfagos i statws maes glas yn rhinwedd amodau cynllunio sy'n gysylltiedig â phenderfyniad ROMP, caniatâd dros dro 2015 a 2017 (sy'n uniongyrchol gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi).

Caniatâd Mwynau (ROMP) – C00M/0441/19/MW

- 5.6 Dywedir yn natganiad ategol yr ymgeisydd ar gyfer y cais nad oedd rhan o'r llain galed yn rhan o'r cynllun adfer fel y'i cyflwynwyd gyda'r cais ROMP. Mae amod '2' o'r penderfyniad ROMP yn nodi cydymffurfiaeth â chynlluniau'r cais, gan gynnwys Ffigur 08 (adfer cysyniadol).
- 5.7 Fodd bynnag, rhagflaenir cyfeiriad at y cynlluniau cais o dan amod '2'; ***“... oni bai ei fod yn ofynnol fel arall gan amod cynllunio ...”***. Yn hyn o beth ac i egluro gofynion adfer y ROMP, cyfeiriaf at yr amodau canlynol ynghlwm wrth y penderfyniad;

"Amod 10 – Er gwaethaf y cynllun 'Adfer Cysyniadol' [Ffigur 08] a gymeradwywyd o dan amod 2 y caniatâd hwn, ddim llai na 3 blynedd cyn i unrhyw ran o wyneb y chwarel derfynol gael ei ddatblygu, bydd cynlluniau manwl yn cael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau sy'n nodi dyluniad a'r driniaeth ohono. Bydd y tirffurf derfynol yn cael ei ddylunio a'i adeiladu i adlewyrchu tirffurfiau naturiol yr ardal gyfagos a bydd yn ystyried uniondeb daearegol a geomorffolegol y safle RIGS dynodedig."

- 5.8 Er nad yw'r amod yn cyfeirio'n benodol at safle'r ffatri a'r llain galed, mae'n nodi'r gofyniad am ragor o wybodaeth i ategu'r adfer 'cysyniadol' a nodir ar Ffigur 08. Felly, nid yw'r cynigion a nodir ar gynlluniau'r cais (Ffigur 08), yn rhoi datrysiad absoliwt mewn perthynas â gofynion adfer y safle. Ar ben hynny, byddai'r sefyllfa bresennol yn nodi y byddai darpariaethau amod '10' ac amod '15' isod yn cymryd blaenoriaeth, o ystyried bod rhoi'r gorau i ennill a gweithio mwynau yn gynnar, tirlenwi'r gwagle a llwybr y ffordd osgoi, wedi peryglu'r cysyniad adfer a ddangosir ar gynllun y cais (Ffigur 08).

"Amod 15 - Ar neu cyn y terfyn amser a bennir yn amod 1, neu ar ôl cwblhau terfynol neu roi'r gorau i weithrediadau yn gynamserol, bydd wyneb y tir yn cael ei glirio o'r holl blanhigion, peiriannau, deunyddiau ac offer chwarel. Ar ôl hynny bydd yn cael ei adfer i foddhad yr awdurdod cynllunio mwynau cyhyd ag y bo'n bosibl yn unol â'r cynlluniau cymeradwy a'r cynllun adolygu presennol a gymeradwywyd o dan delerau amodau 7 – 10 ac yn unol â'r gofynion canlynol; (i) y safle i'w adael mewn cyflwr glân a thaclus hyd foddhad yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

awdurdod cynllunio mwynau (ii) meinciau chwarel i'w paratoi, eu trin a'u plannu (iii) ffyrdd / arwynebau cludo i'w tynnu / eu hadfer."

- 5.9 Mae'r amod hwn yn berthnasol yn benodol i'r holl ardaloedd a weithiwyd ohonynt ar ôl cwblhau neu roi'r gorau i weithrediadau yn gynamserol. Roedd perchennog/gweithredwr blaenorol y safle wedi cymryd mesurau penodol er mwyn cydymffurfio â'r gofynion a nodir yn rhan gyntaf yr amod, lle mae wyneb y tir wedi'i glirio o'r holl offer, peiriannau, deunyddiau ac offer chwarel.
- 5.10 Fodd bynnag, mewn perthynas â'r hen safle ffatri a'r iard goncrïd, mae'r darnau wedi'u tanlinellu o'r amod sy'n nodi, y bydd y tir yn cael ei adfer i foddhad yr awdurdod cynllunio mwynau gyhyd ag y bo'n bosibl, yn unol â'r cynlluniau cymeradwy ond hefyd yn unol â rhestr benodol o ofynion. Felly, mae rhwymedigaeth weddilliol i gydymffurfio â rhan 'iii' o'r amod hwnnw o'r ROMP lle dylid tynnu ac adfer ffyrdd cludo ac arwynebau, yn parhau i fod yn berthnasol mewn ardaloedd nad ydynt yn ddarostyngedig i unrhyw un o'r caniatadau cynllunio dilynol (sy'n dod o fewn y ffin).

Compownd dros dro 2015 – C15/0977/19/LL

- 5.11 Rhoddodd caniatâd cynllunio C15/0977/19/LL ganiatâd dros dro ar gyfer compownd bach a leolir ar ardal llain galed yr hen waith brics, yn gysylltiedig â'r gwaith o adeiladu ffordd osgoi Caernarfon. Mae amod 1 y caniatâd hwn yn nodi y dylid tynnu'r holl strwythurau a dychwelyd y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 23/10/2020.

Estyniad i gompownd dros dro, echdynnu mwynau a gweithio dyddodion gwaith mwynau, gwaredu anadweithiol at ddibenion adfer, sypiau concrid, sied cynnal a chadw, swyddfeydd, maes parcio, sypiau asffalt, llwybrau cludo – C17/0011/19/MW a C17/0107/19/LL

- 5.12 Rhoddwyd caniatâd cynllunio i gais cyfeirnod C17/0011/19/MW yn 2018 ar gyfer datblygiad aildechrau echdynnu mwynau yn y chwarel o dan y caniatâd cynllunio presennol ond hefyd i fewnforio a gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol o'r cynllun ffordd osgoi mewn gwaith adfer/peirianeg. Er eglurder, ystyrir bod defnyddio deunydd 'gwastraff' mewn gwaith adfer / peirianeg yn adferiad, yn hytrach na gwarediad llwyr. Roedd y cynllun hefyd yn cynnwys gwaith peirianeg i ehangu'r ffordd gludo chwarel bresennol ar y wyneb gwaith de-ddwyreiniol ynghyd â ffordd gludo newydd, gan ymestyn y gweithfeydd ar yr ochr ogledd-ddwyreiniol i'w defnyddio yn y ffordd osgoi. Ar lain galed yr hen waith brics, sefydlwyd compownd contractwr diogel gyda swyddfeydd, cyfleusterau lles, gofod parcio, sied cynnal a chadw peiriannau, peiriannau sypio asffalt a choncrïd, cyfleuster prosesu deunyddiau a storfa danwydd wedi'i bwndio am gyfnod y contract ffordd osgoi, yn ogystal â chompownd llai a ganiatwyd o dan ganiatâd C15/0977/19/LL. Mae llinell goch (ffin y cais) C17/0011/19/MW yn osgoi'r ardal llain galed sydd wedi'i chynnwys dan C15/0977/19/LL. Yn ogystal, mae'r rhan fwyaf gogleddol o'r ardal llain galed, wedi'i hepgor o'r ffin llinell goch a chynlluniau safle (yn cael ei anodi'n benodol ar gynlluniau safle'r cais fel 'Ardal sy'n dueddol o orlifo').
- 5.13 Mae'r cyfeirnod caniatâd cynllunio C17/0011/19/MW hefyd yn cynnwys yr holl elfennau a oedd yn rhan o'r chwaer gais C17/0107/19/LL, ar gyfer defnyddio hen safle gwaith brics fel compownd contractwr a gwaith peirianeg i ehangu'r ffordd gludo chwarel bresennol. Nid yw'n glir a oedd caniatâd cynllunio C17/0107/19/LL erioed wedi'i weithredu'n gyfreithlon gan nad yw'r hysbysiad Atodlen 5A yng Nghorchymyn TCPA (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) ar ffeil.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.14 Derbyniodd yr MPA hysbysiad o dan Atodlen 5A i Orchymyn TCPA (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) yn cadarnhau dyddiad cychwyn caniatâd C17/0011/19/MW fel 15/10/2018. Mae amod 2 o C17/0011/19/MW yn nodi y bydd y datblygiad yn dod i ben o fewn 5 mlynedd ar ôl cychwyn. Felly, dyddiad dod i ben y caniatâd oedd 15/10/2023 fan bellaf.

5.15 Mae amodau 7 ac 8 o'r caniatâd hwn yn ymwneud â gweithrediadau mewnfario deunyddiau a chynllun adfer manwl.

"Amod 7 – Bydd gweithrediadau cludo sy'n cynnwys mewnfario deunyddiau ar gyfer adfer safle yn cael eu cwblhau o fewn 3 blynedd i'w hysbysu o dan amod '4c', neu gyfnod arall o'r fath y cytunir arnynt ymlaen llaw yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Ar ôl hynny, bydd lefelau arwyneb y safle yn cael eu canfod drwy arolwg topograffig a bydd unrhyw anghysondeb rhwng lefelau gwirioneddol a'r rhai a gymeradwywyd yn cael eu dwyn i sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 14 diwrnod ar ôl cais ysgrifenedig, ynghyd ag archwiliad llawn o'r deunyddiau sydd ar gael ar gyfer adfer y safle."

"Amod 8 – Bydd cynllun manwl o adfer ac ôl-ofal ar gyfer y safle yn cael ei gyflwyno i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn tair blynedd o ddyddiad dechrau'r datblygiad. Bydd ei strategaeth yn cynnwys manylion y gwaith adfer, modelu tirffurfiau a mesurau i greu ac adfer cynefin bywyd gwyllt. Yn fwy penodol, bydd y cynllun adfer a chreu cynefinoedd yn cael ei weithredu o fewn y tymor plannu cyntaf sydd ar gael ac yn cynnwys..."

5.16 Er bod y cynllun cysyniad adfer ynghlwm wrth y caniatâd yn seiliedig ar fewnfario 400,000m³ o ddeunydd yn y senario gwaethaf bosib a gynhyrchir gan ddeunyddiau gormodol sy'n deillio o gynllun ffordd osgoi ffyrdd a ariennir gan y Llywodraeth, nid yw rhagdybiaeth o'r fath yn darparu datrysiad adfer absoliwt o ystyried sefyllfa ddiofyn y penderfyniad ROMP a'r hyn y gellid ei gyflawni'n realistig gyda chyfaint sylweddol llai o ddeunyddiau. Mae'r gofyniad i fynd i'r afael ag unrhyw ddiffyg mewn deunyddiau adfer o'r fath yn unol ag amod 7 fel na ddylai oedi gweithrediad cynllun adfer amgen yn unol ag amod 8.

5.17 Felly, mae'r holl dir a gynhwysir yn y cais hwn ar gyfer yr ardal ailgylchu deunyddiau ar gyfer priddoedd, gwastraff adeiladu a dymchwel, codi adeilad gwaith ailgylchu, gwaith sypio concriid, newid defnydd tir ar gyfer storio cyffredinol (Dosbarth Defnydd B8), cadw adeilad gweithdy, portacabins, gofod parcio cysylltiedig a rhannau o'r llwybr cludo arfaethedig yn ddarostyngedig i ofynion adfer sy'n weddill ar gyfer amodau naill ai'r ROMP neu C17/0011/19/MW.

5.18 Mae paragraff 5.65 yr adroddiad pwyllgor cynllunio C17/0011/19/MW (05/06/2017) yn nodi *"Er nad yw'n destun ystyriaeth gyda'r cynnig cynllunio hwn, dylid nodi bod 'Gorchymyn Cefnffordd Abergwaun i Fangor (yr A487) (Ffordd Osgoi Caernarfon a'r Bontnewydd) (Ffyrdd Ymyl) 201-'*; yn gwneud darpariaeth ar gyfer trefniadau mynediad preifat o'r A4085 i dir amaethyddol i'r gogledd o'r chwarel fel rhan o gynigion y ffordd osgoi. Bydd unrhyw gynigion ar gyfer trefniadau mynediad hirdymor o'r A4085 i'r chwarel yn gofyn am gais pellach am ganiatâd cynllunio". Mae hyn yn cyfeirio at y ffordd gludo dros dro sy'n arwain o'r pwynt pellaf o'r ffordd gludo ogleddol a ganiatawyd o dan ganiatâd 2017. Ni chaniatawyd y ffordd gludo (oddeutu 250m o hyd) fel mynedfa barhaol i'r chwarel fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd gan yr ACM neu'r ACLl er y ffaith ei bod yn mynd trwy ddarn o dir sydd wedi'i gynnwys o fewn y ffin caniatâd mwynau gwreiddiol (cyf. 390, dyddiedig 1951), ond nid yw'n ddarostyngedig i unrhyw gynlluniau gwaith yn y ROMP.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.19 O ystyried y gofynion presennol a'r rhai sydd i'w cwblhau ar gyfer adfer o dan y ROMP a chaniatâd dros dro lle mae darpariaeth ar gyfer adfer trwy amodau, nid yw'r safle cais yn dod o fewn y disgrifiad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Ceir diffiniad o Dir a Ddatblygwyd yn flaenorol yn PCC (tud. 37) sy'n nodi ei fod yn cynnwys **"tir a ddefnyddiwyd i gloddio mwynau a gwaredu gwastraff lle na wnaethpwyd darpariaeth ar gyfer ei adfer drwy weithdrefnau rheoli datblygu."** Yn yr achos hwn, mae darpariaethau ar gyfer adfer wedi'u gwneud ar gyfer adfer trwy amodau ar y caniatâd cynllunio cysylltiedig, fel y nodir uchod.

Yr egwyddor o ddatblygu cyfleuster rheoli gwastraff newydd

- 5.20 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o elfennau ac mae angen eu hasesu yn erbyn polisiâu lluosog yn y CDLl ar y Cyd. Ar gyfer y cynnig ailgylchu gwastraff anadweithiol, Polisi Strategol 'PS 21: Rheoli Gwastraff', a pholisi 'GWA 1: Darparu seilwaith rheoli ac ailgylchu gwastraff' a pholisi 'GWA 2: Rheoli gwastraff a safleoedd dynodedig', sy'n berthnasol. Mae Polisi GWA 1 yn nodi nifer o safleoedd yn ardal y cynllun sydd wedi'u dyrannu fel seilwaith rheoli gwastraff; nid yw Chwarel Seiont wedi'i chynnwys yn hyn. Ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff arfaethedig nad ydynt wedi'u dyrannu'n benodol, mae'r polisi yn nodi; **"Yn ogystal â'r safleoedd a ddyrannwyd uchod, gall seilwaith rheoli gwastraff ac ailgylchu, ac eithrio compostio tirlenwi a 'windrow' agored, fod yn dderbyniol ar ystadau diwydiannol presennol, chwareli a safleoedd tir llwyd presennol. Bydd cynigion am isadeiledd rheoli gwastraff ac ailgylchu (na chânt eu cynnig ar y safleoedd dynodedig uchod) yn cael eu hasesu ar eu rhinweddau eu hunain, cyn belled â bod angen cyfiawn am y datblygiad. Dylai'r angen cyfiawn gyfeirio at yr angen lleol fel y nodir yn y Cynllun Sector Bwrdeistrefol a'r Cynllun Sector Casgliadau, Isadeiledd a Marchnadoedd (y CIMSP). Rhaid i unrhyw ddatblygiad newydd fod yn addas o ran maint a graddfa ac ni ddylai gael effaith andwyol ar y dirwedd, yr amgylchedd naturiol neu amwynder ac iechyd y boblogaeth leol. Dylai pob cynnig newydd ar gyfer cyfleusterau Rheoli Gwastraff gael ei ategu gydag Asesiad Cynllunio Gwastraff2 (fel y'i diffinnir gan Atodiad B o TAN21, Gwastraff)."**
- 5.21 Mae paragraff 6.5.53 y CDLl ar y Cyd yn ymhelaethu ymhellach ar y polisi hwn; **"Mae'r safleoedd wedi'u dyrannu i gyfeirio datblygwyr i leoliadau sy'n cael eu hystyried yn addas ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff ac ailgylchu. Mae'r polisi yn cydnabod y gallai fod yna safleoedd eraill addas ar stadau diwydiannol presennol, chwareli a safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer defnyddiau cyflogaeth lle mae defnyddiau B2 a B8 yn dderbyniol mewn egwyddor. Bydd addasrwydd safle yn dibynnu ar amrywiaeth o wahanol ffactorau, gan gynnwys natur a graddfa y cyfleuster gwastraff ac unrhyw gyfyngiadau ar y safle megis perygl llifogydd, tirwedd sensitif a sensitifrwydd ecolegol. Mae Atodiad C o TAN 21 yn nodi'r materion cynllunio manwl sy'n angenrheidiol i ymgeiswyr ac awdurdodau cynllunio roi sylw iddynt wrth baratoi a phenderfynu ar geisiadau am gynigion rheoli gwastraff. Bydd angen i unrhyw gynnig sydd angen caniatâd cynllunio, gydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol eraill yn y Cynllun."**
- 5.22 Ar wahân i'r safleoedd a ddyrannwyd, mae'r polisi yn cyfeirio at ystadau diwydiannol, chwareli a safleoedd tir llwyd fel enghreifftiau o safleoedd a allai fod yn dderbyniol ar gyfer rheoli gwastraff. Waeth beth fo'u lleoliad, bydd gofyn i gynigion gael angen y gellir ei gyfiawnhau er mwyn cael eu hasesu ar eu rhinwedd unigol eu hunain.
- 5.23 Mae Asesiad Cynllunio Gwastraff TAN 21 yn ei gwneud yn ofynnol i bob cais am gynigion cyfleusterau gwastraff ddarparu Asesiad Cynllunio Gwastraff. Mae Atodlen B o TAN 21 yn nodi bod yr asesiadau hyn yn gofyn am;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Ddisgrifiad o sut y bydd y cynigion yn cyfrannu at ddarpariaethau perthnasol 'Tuag at Ddyfodol Diwastraff' a Chynllun y Sector Casgliadau, Seilwaith a Marchnadoedd.
- Datganiad o gydymffurfiaeth â'r polisi sy'n ymwneud â gofynion angen a lleoliad.
- Cyfrifiad o'r galw presennol a'r galw a ragwelir yn y dyfodol.
- Nodi'r marchnadoedd fydd yn cael eu gwasanaethu gan y datblygiad arfaethedig.
- Cyfrifiad i nodi'r diffyg presennol mewn capasiti triniaeth.
- Disgrifiad o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gan yr ymgeisydd.
- Datganiad wedi'i lofnodi bod yr ymgeisydd wedi talu sylw dyledus i'r hierarchaeth wastraff.

Amserlen;

- Hyd y gweithrediadau, yn cynnwys unrhyw fesurau arfaethedig ar gyfer ei ddiogelu i'r dyfodol.
- Dyddiau ac oriau gweithredu.

Mathau a meintiau o wastraff i'w reoli;

- Amcangyfrif o faint blynyddol pob math o wastraff i'w dderbyn a chyfanswm capasiti amcangyfrifedig lle bo hynny'n berthnasol.
- Dylid cyflwyno lleoliad unrhyw gynnyrch terfynol (gweddillion ac unrhyw ddeunyddiau peryglus) o'r safle.
- Yr isafswm a'r uchafswm meintiau y gallai'r cyfleuster eu prosesu ac aros yn weithredol.
- Faint o wastraff (mewn tunelli) y mae'r cyfleuster wedi'i gynllunio i'w drin.
- Dyluniad, gosodiad, adeiladau a pheiriannau – disgrifiad llawn o'r datblygiad arfaethedig, gan gynnwys:
- Y prosesau dan sylw, yn cynnwys cludo i'r safle ac oddi yno.
- Gosodiad a dyluniad yr adeiladau, peiriannau, ardaloedd gweithredol, ffyrdd cludo a goleuadau allanol.
- Os yw'n berthnasol - Dylid nodi manylion am reoli nwyon tirlenwi a'r seilwaith rheoli trwytholch hefyd.
- Adfer ac ôl-ofal arfaethedig
- Mwynderau a Niwsans;
- Cydnawsedd y datblygiad arfaethedig â defnyddiau tir presennol neu gyfagos.
- Mesurau i atal a rheoli halogiad tir, llygredd golau, sŵn, arogl, llwch, adar a fermin, sbwriel,
- Unrhyw allyriadau sy'n gysylltiedig â'r gweithrediadau arfaethedig.
- Llygredd aer;
- Effaith allyriadau unrhyw nwyon cynnyrch i'r atmosffer sy'n deillio o brosesau trin/adfer arbenigol.

5.24 Darperir Asesiad Cynllunio Gwastraff byr yn adran 3.6 o'r ES sy'n nodi;

- *"Mae Cwestiynau Data Ffurflenni Trwyddedau Gwastraff CNC 2021 yn dangos bod llai na 50% o'r holl 'ddeunyddiau caled' anadweithiol (h.y. ac eithrio priddoedd) a*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dderbynnir ar safleoedd gwastraff a ganiateir yng Ngwynedd, Conwy ac Ynys Môn wedi'u hailgylchu.

- *"Bydd ymestyn ailgylchu deunyddiau yn Chwarel Seiont i gynnwys ffynonellau deunydd heblaw'r gwaith ffordd osgoi yn darparu ar gyfer y farchnad hon yn ogystal ag ar gyfer deunyddiau a gynhyrchir ac sydd eu hangen gan Jones Bros Ltd."*
- *"Bydd cyd-leoli gweithrediad ailgylchu deunydd gyda pheiriannau sypio concriid yn caniatáu i ddeunyddiau wedi'u hailgylchu o ansawdd uwch gael eu dyrannu i'r defnydd gwerth uchaf, heb waith cludo ychwanegol ar y ffyrdd rhwng safleoedd. Mae hyn yn cyflawni un amcan o'r Hierarchaeth Gwastraff a bydd yn cadw agregau gradd uchel o safleoedd chwarel."*

- 5.25 Nid yw'r Asesiad Cynllunio Gwastraff yn darparu'r holl wybodaeth sy'n ofynnol yn TAN 21, fodd bynnag, darperir rhywfaint o wybodaeth berthnasol mewn gwahanol rannau o'r ES a dogfennau ategol.
- 5.26 Mae adran 2.2.5 o'r ES yn nodi: *"Bydd mewnforio ac ailgylchu deunyddiau anadweithiol yn cael ei reoli gan Hawlen Amgylcheddol (Rheolau Safonol SR2010 Rhif 12 'Trin gwastraff i gynhyrchu pridd, amnewidyddion pridd ac agregau') sydd i'w cael gan CNC. Mae'r mathau o wastraff a fyddai'n cael eu derbyn i'w hailgylchu yn bodloni'r Dosbarthiadau Cod Gwastraff Ewropeaidd a nodir yn Nhabl 5."*
- 5.27 Mae Tabl 5 yn rhestru'r codau gwastraff canlynol i'w derbyn i'r safle;
- 17 01 01, 17 01 02, 17 01 03 a 17 01 07 – Concriid, brics, teils a serameg ac eithrio'r rhai sy'n cynnwys sylweddau peryglus.
 - 17 03 02 – Cymysgeddau bitwminaidd ac eithrio'r rhai sy'n cynnwys tar glo.
 - 17 05 04 – Pridd a cherrig ac eithrio'r rhai sy'n cynnwys sylweddau peryglus.
 - 19 12 09 – Mwynau (er enghraifft tywod, cerrig).
- 5.28 Dywedir y byddai'r peiriannau ar gyfer ailgylchu priddoedd, gwastraff adeiladu a dymchwel yn cynnwys gwasgwr gyda thrac gyda gollyngiadau sgrinio a chlodwr integredig a chloddwr trac symudol 360° gyda rhaw lwytho. Mae'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn tybio y byddai'r gwasgwr a'r sgriniwr yn cael eu defnyddio i brosesu'r deunydd gwastraff anadweithiol trwy raddio'r deunydd yn gynnyrch y gellir ei werthu, fodd bynnag, nid oes unrhyw wybodaeth i egluro beth fydd yn cael ei gynhyrchu, i ba safon benodol mewn perthynas â'r Protocol Diwedd Ansawdd Gwastraff a meintiau bras.
- 5.29 Mae Tabl 1 a gynhwysir yn y Crynodeb Annhechnegol o'r ES yn nodi y byddai'r mewnbwn 75,000 tonnall yn cynnwys *"concriid, brics, teils a serameg, pridd, cerrig a chymysgedd o'r rhain"*. Mae'r tabl hwn hefyd yn cyfeirio at: *"Cynnyrch wedi'i werthu i'w ddefnyddio oddi ar y safle. Unrhyw wastraff gweddilliol sy'n cael ei waredu oddi ar y safle"*, ond nid oes unrhyw ymhelaethiad ar y gymhareb o symiau disgwylidig o ddeunydd i'w ailgylchu'n llwyddiannus a'r hyn fyddai'n wastraff gweddilliol.
- 5.30 Mae rhagor o wybodaeth ynglŷn â dylunio, allyriadau, llygredd, oriau gweithredu, llwybrau traffig wedi'i chyflwyno fel rhan o'r ddogfennaeth ategol ES a bydd yn cael ei thrafod yn fanylach yn adrannau perthnasol o'r adroddiad hwn. Nid yw oes y gwaith wedi'i nodi fel sy'n ofynnol yn TAN 21; felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn tybio bod y cynnig ar gyfer cyfleuster parhaol gydag oes amhenodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.31 Mae'r Asesiad Cynllunio Gwastraff yn nodi'n anghywir y bydd y cynnig yn estyniad o ailgylchu deunydd yn Chwarel Seiont, i gynnwys ffynonellau gwastraff heblaw am y rhai o'r gwaith o adeiladu'r ffordd osgoi. Fel y nodwyd o'r blaen, nid oes caniatâd presennol ar gyfer ailgylchu neu reoli gwastraff ar y safle. Mae'r caniatâd dros dro blaenorol wedi dod i ben ac roedd mewn perthynas â gwaredu gwastraff anadweithiol o'r gwaith o adeiladu'r ffordd osgoi, ar y sail bod y deunydd gwastraff yn cael ei ddefnyddio wrth adfer y chwarel.
- 5.32 Nid oes unrhyw wybodaeth i egluro meintiau disgwylidig pob math o wastraff ac eithrio cyfeiriad cyffredinol at gyfanswm mewnforio blynyddol o 75,000 tonnall o ddeunydd gwastraff anadweithiol. Mae paragraff 3.6.1 o'r ES yn sôn bod Data Ffurflenni Hawlenni Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod llai na 50% o'r gwastraff anadweithiol a dderbynnir ar safleoedd gwastraff yn Awdurdodau Cynllunio Gwastraff Gwynedd, Conwy ac Ynys Môn wedi'i ailgylchu.
- 5.33 Mae'r ACLI wedi adolygu'r data diweddaraf sydd ar gael ar Ddadsoddw'r Data Hawlenni Gwastraff CNC o 2023 sy'n dangos; bod oddeutu 36,700 tonnall o wastraff anadweithiol wedi'i drin yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwastraff Gwynedd (mae hyn yn cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri) a bod 55,883 tonnall wedi'u trosglwyddo. Dywedir bod 72,647 tonnall o wastraff anadweithiol / adeiladu a dymchwel (C&D) wedi tarddu o fewn WPA Gwynedd (nid o reidrwydd yn cael ei gynhyrchu o fewn yr awdurdod gan y gellid ei drosglwyddo o safle arall yn y sir). Roedd 23,514 tonnall arall o wastraff anadweithiol a dderbyniwyd mewn safleoedd a ganiateir yng Ngwynedd wedi tarddu o WPAs eraill.
- 5.34 Ymddengys nad yw'r tunelledd blynyddol hwn a fewnforiwyd o 75,000 wedi'i gysylltu na'i dystiolaethu gydag unrhyw ddiffyg penodol a nodwyd mewn capasiti trin, galw rhagamcanedig yn y dyfodol neu lif gwastraff ond yn hytrach ei ddefnyddio i gyd-fynd â therfyn uchaf Trwydded Amgylcheddol y Rheolau Safonol SR2010 Rhif 12 *'Trin gwastraff i gynhyrchu pridd, amnewidyddion pridd ac agregau'*.
- 5.35 Nid yw'r cynnig yn ymhelaethu ar sut fydd y priddoedd gwastraff a fewnforiwyd yn cael eu prosesu/trin i'w hadfer i gynnwys defnyddiol neu unrhyw safon benodol. O ystyried nad yw priddoedd a chlái yn ddarostyngedig i BroTOCOL Ansawdd 'Diwedd gwastraff', byddai'n ymddangos yn debygol y byddai unrhyw briddoedd yn y pen draw yn parhau i fod yn ddeunydd gwastraff wrth adael y safle. Nid yw'n glir o'r wybodaeth a gyflwynwyd faint o wastraff gweddilliol (pridd) fyddai'n cael ei adael o'r broses ailgylchu/trin.
- 5.36 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn brin ac nid yw'n cadarnhau;
- Sut y byddai'r deunyddiau gwastraff a ddaeth i'r safle yn cael eu trin a'u hailgylchu'n effeithiol i gydymffurfio gydag unrhyw BroTOCOLau Ansawdd Diwedd Gwastraff (ac eithrio eu bwydo i mewn i falwr a sgrinwr).
 - Pa symiau o bob math o wastraff y rhagwelir/disgwylir iddynt gael eu mewnforio.
 - Nid oes unrhyw wybodaeth i ymhelaethu ar sut y byddai'r cyfleuster ailgylchu yn cadw agregau gradd uchel o safleoedd chwarel sy'n cael eu defnyddio yng ngweithrediad y sypiau concriid gan fod yr holl ddeunydd gwastraff i'w allforio oddi ar y safle fel deunydd wedi'i ailgylchu a byddai'r holl ddeunydd ar gyfer cynhyrchu concriid yn cael ei fewnforio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Nid yw'r Asesiad Cynllunio Gwastraff yn ymhelaethu ar faint, os o gwbl, o unrhyw un o'r deunydd wedi'i ailgylchu fyddai'n bodloni'r fanyleb i'w ddefnyddio mewn proses gynhyrchu concrid sy'n cael ei gynnig ar y safle fel rhan o'r cais.

5.37 Yn ogystal â GWA1, rhaid i gynigion rheoli gwastraff gydymffurfio â'r meini prawf yn GWA2: Rheoli Gwastraff a Safleoedd Dyrannedig, ac mae'n ofynnol i gynigion gydymffurfio â'r holl feini prawf canlynol:

- 1. Nid oes safleoedd dynodedig ar gael, neu maent yn anaddas ar gyfer y gweithgaredd arfaethedig;**
- 2. Nid oes safleoedd addas oddi mewn i'r ffin ddatblygu;**
- 3. Bydd y bwriad yn ymgorffori mesurau i liniaru'r effaith ar yr amgylchedd ac iechyd a mwynderau'r boblogaeth leol;**
- 4. Mae graddfa a natur y bwriad yn briodol o ran y safle a'r ardal o'i amgylch;**
- 5. Ni fyddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar amgylchedd naturiol a gwerth treftadaeth yr ardal;**
- 6. Nid yw'r datblygiad nac unrhyw draffig cysylltiedig yn arwain at aflonyddwch annerbyniol i gymunedau lleol, trwy sŵn, arogl, dirgryniad, mwg neu lygredd aer.**

5.38 Nid oes unrhyw wybodaeth wedi'i chyflwyno i ddangos nad yw safleoedd a ddyrannwyd ar gael/yn anaddas ac nad oes safleoedd addas eraill o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer y cynnig. Fel y trafodwyd yn flaenorol, ar hyn o bryd mae gofynion heb eu talu ar gyfer adfer o dan y ROMP a chaniatâd dros dro lle mae darpariaeth ar gyfer adfer trwy amodau. Fel y cyfryw, nid yw'n dod o fewn y disgrifiad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac mae'r tir hefyd yn cael ei ystyried yn gefn gwlad agored. Pe bai'r caniatâd cynllunio yn cael ei roi, byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cyfleuster gwastraff parhaol wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored heb unrhyw reswm penodol yn cael ei roi gan yr ymgeisydd am ei raddfa yn y lleoliad hwn. O ystyried nad oes gan y safle unrhyw ganiatâd cynllunio mwyach (heblaw am gydymffurfio gyda'r amodau adfer), byddai'r datblygiad yn ddi-os yn arwain at aflonyddwch sylweddol posibl i eiddo a derbynyddion cyfagos.

5.39 Er bod PCC 12, TAN 21 a pholisïau cynllunio lleol yn gyffredinol yn gefnogol i'r cynnig ar gyfer ailgylchu gwastraff anadweithiol i agregau wedi'u hailgylchu ar safleoedd mwynau gweithredol, mae'n amlwg y dylid trin y cynnig fel cynnig datblygu rheoli gwastraff newydd yng nghefn gwlad agored. Fel y trafodwyd uchod, nid oes unrhyw dystiolaeth o angen, tystiolaeth neu ymhelaethiad wedi'i gynnwys ynghylch sut y byddai'r cynnig yn diwallu'r angen hwnnw a sut mae'r datblygiad yn cael ei gyfiawnhau yn y lleoliad penodol hwn.

5.40 Yn ogystal â pholisïau gwastraff, mae angen i unrhyw ddatblygiad arfaethedig gydymffurfio â pholisi PCYFF 1 y CDLI ar y Cyd, sy'n darparu ffiniau datblygu ar gyfer aneddiadau o fewn ardal y cynllun. Mae'r cynllun yn nodi: **"Y tu allan i ffiniau'r datblygiad, bydd datblygiad yn cael ei wrthod oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol."**

5.41 Mae ardal y cais yn gorwedd yn gyfan gwbl y tu allan i ffin ddatblygu agosaf Caernarfon ac nid yw wedi'i chysylltu â hi. Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio ag unrhyw bolisïau lleol neu genedlaethol penodol ac nid oes unrhyw dystiolaeth wedi'i chyflwyno i ddangos ei fod yn ofynnol yn y lleoliad penodol hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 5.42 Ystyrir nad yw'r cais wedi dangos bod y datblygiadau arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau GWA 1, GWA 2, PCYFF 1 y CDLI ar y Cyd a TAN 21 o ran yr egwyddor o ddatblygu, a'i angen i fod wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, mewn chwarel anweithredol gyda gofynion sydd eto i'w cwblhau, i adfer y tir.

Egwyddor datblygu cyfleuster peiriannau sypio concriid a newid defnydd ôl-weithredol i Ddosbarth Defnydd B8

- 5.43 Mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio'r safle fel cyfleuster sypio concriid parhaol. Dywedir yn nhabl 3 o'r ES y byddai allbwn blyneddol o 10,000m³ o goncriid yn gofyn am fewnforio 3,000 tonnall o sment a 18,000 tonnall o agregau bob blwyddyn.

- 5.44 Mae adran 3.7.2 a 3.7.3 o'r ES yn nodi;

"Er y byddai'r rhan fwyaf o'r deunydd crai a ddefnyddir mewn cynhyrchu concriid yn Chwarel Seiont yn cael ei ddod i'r safle cyn ei gymysgu, mae'r egwyddor agosrwydd yn dal i fod yn berthnasol oherwydd;

Mae deunyddiau crai ar gyfer cynhyrchu concriid (agregau, tywod, sment) yn cael eu cludo gan HGV gyda llwyth tâl o tua 30t y cerbyd. Mae concriid parod yn cael ei gludo gan lori cymysgydd gyda llwyth tâl o tua 10-12t y cerbyd. Mae concriid cymysg parod yn cynnwys dŵr ychwanegol y mae'n rhaid ei gludo ar y ffordd o'r gweithfeydd i'r defnyddiwr. Felly, mae un HGV yn cludo cymaint o ddeunydd â thair lori gymysgu. Cyflawnir yr effeithlonrwydd mwyaf posibl a'r lleiaf o HGVs ar y rhwydwaith ffyrdd pan fo'r gwaith cymysgu mor agos at safle y defnyddiwr â phosibl, a gellir defnyddio HGVs mwy ar gyfer cymaint o'r daith gyffredinol â phosibl. Mae hyn yn golygu cael gweithfeydd cymysgu mewn llawer o leoliadau wedi'u dosbarthu'n dda yn hytrach nag ychydig o blanhigion canolog."

- 5.45 Mae'r datganiad hefyd yn honni y byddai lleoli'r datblygiad rheoli gwastraff arfaethedig ar yr un safle â ffatri sypio concriid yn *"caniatáu i ddeunyddiau wedi'u hailgylchu o ansawdd uwch gael eu dyrannu i'r defnydd gwerth uchaf, heb gludo ychwanegol ar y ffyrdd"* ac y byddai hyn yn cyflawni un amcan o'r hierarchaeth gwastraff o ran cadw agregau gradd uchel o safleoedd chwarel. Fel y trafodwyd yn helaeth uchod, mae'r safle wedi gweld deunydd gwastraff yn cael ei ddyddodi yno i adfer y safle, ac ni fydd mwynau pellach yn cael eu tynnu o'r safle hwn (p'un a oedd y mwynau a chwarelwyd yn Seiont yn ddigonol neu beidio) gan wneud ei gyfiawnhad dros leoli mewn 'chwarel' yn amherthnasol.

- 5.46 Nid oes unrhyw wybodaeth wedi'i chyflwyno i egluro maint (os o gwbl) y deunydd gwastraff anadweithiol a fyddai'n cael ei ailgylchu i agregau wedi'i ailgylchu a fyddai'n bodloni'r fanyleb i'w ddefnyddio mewn cynhyrchu concriid ac yn ategu neu'n cadw agregau cynradd o ansawdd uwch. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais sy'n ymwneud â faint o ddeunydd a fewnforiwyd i'r safle yn nodi y byddai 18,000 tonnall o agregau a 3,000 tonnall o sment yn cael eu fewnforio ar gyfer y cyfleuster sypio concriid. Nodir hefyd y byddai'r holl ddeunydd gwastraff sy'n cael ei fewnforio yn cael ei allforio fel deunydd wedi'i ailgylchu. Byddai'r wybodaeth hon yn dangos na fyddai unrhyw un o'r agregau wedi'u hailgylchu (os caiff ei gynhyrchu i'r fanyleb briodol), a gynhyrchir ar y safle datblygu yn bwydo i'r broses sypio concriid a fyddai'n helpu i leihau'r angen am agregau cynradd a'i gyfiawnhad i gael ei leoli ar y safle penodol hwn. Felly, ystyrir bod dadl yr ymgeisydd yn ddiffygiol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.47 Mae'r cais hefyd yn cynnwys newid ôl-weithredol o ddefnydd tir ar gyfer storio cyffredinol (Dosbarth Defnydd B8) sy'n cynnwys prosesu, llifio a phacio deunyddiau mwynol sydd wedi'u lleoli yn rhan ogleddol y llain galed. Fel y trafodwyd yn gynharach, mae'r cynllun safle yn nodi bod dwy 'Ardal Storio' ar wahân, un sy'n cwmpasu'r rhan fwyaf o ran ogleddol yr ardal llain galed (y cyfeirir ati yn yr adroddiad hwn fel Ardal Storio 1) ac ardal ar wahân i'r de o'r bont fynediad ar hyd ffin orllewinol y safle (y cyfeirir ati yn yr adroddiad hwn fel Ardal Storio 2).
- 5.48 Fel y trafodwyd yn flaenorol, roedd y cais hwn yn wreiddiol wedi cynnig newid defnydd i storio cyffredinol Dosbarth Defnydd B8, fodd bynnag, daeth yn amlwg yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, bod rhan o'r safle eisoes yn weithredol ac yn destun datblygiad anawdurdodedig, nad oedd ganddo'r budd o ganiatâd cynllunio. Mewn ymateb i'r ymchwiliad, mae'r ymgeisydd wedi diwygio geiriad y cais gwreiddiol fel ei fod bellach yn cyfeirio at newid defnydd rhan o'r safle i Ddosbarth Defnydd B8 a pharhau â'r prosesu presennol (didoli, dethol, llifio a phacio) o ddeunyddiau mwynau (sydd felly'n datblygiad ôl-weithredol).
- 5.49 Mae Ardal Storio 1 wedi'i anodi ar y lluniadau Compownd Safle Arfaethedig fel "**ardal storio (Dosbarth Defnydd B8) gyda phrosesu, llifio a phacio deunyddiau mwynol**" gyda "**strwythur pren ar gyfer gwaith llifio cerrig oddeutu 8m x 6m x 4m.**" wedi'i leoli ar ei ffin ddwyreiniol. Mae Ardal Storio 2 wedi'i anodi fel "**Ardal storio (Dosbarth Defnydd B8)**". Ar wahân i leoliad y sied lifio, nid oes unrhyw fanylion am faint na sut y byddai'r deunydd yn cael ei storio yn yr ardaloedd hyn ac a fyddent yn cael eu gwahanu'n ffisegol oddi wrth weddill y safle.
- 5.50 Mae natur y gweithgaredd wedi'i nodi'n fras yn Nhabl 3 o'r ES, sy'n nodi "**Dosbarth Defnydd 8 Storio Cyffredinol yn cynnwys sortio a phacio cobls a chlogfeini ar werth**". Mae paragraff 11.1.5 yn rhoi crynodeb byr o'r cyd-destun pellach, gan nodi, "**Byddai storio agored yn gyfyngedig i ddeunyddiau anadweithiol fel cobls a chlogfeini, deunydd adeiladu a pheiriannau, a phriddoedd anadweithiol**".
- 5.51 Nid yw'r disgrifiad o'r cynnig yn y ffurflenni cais, y dogfennau ategol a'r lluniadau yn gyson ac nid yw'n darparu unrhyw wybodaeth i nodi p'un a fydd y ddwy ardal o dir yn destun newid defnydd i Ddosbarth Defnydd B8 fel ardaloedd storio ar gyfer yr un swyddogaethau. Mae'r amrywiaeth o ddisgrifiadau a gynigir ar gyfer yr ardaloedd storio a ddarperir yn y cais a'r dogfennau ategol yn cynnwys;
- Didoli a chobls a chlogfeini ar werth.
 - Storio deunyddiau anadweithiol fel cobls a chlogfeini, deunydd adeiladu a pheiriannau, a phriddoedd anadweithiol.
 - Ardal storio gyda phrosesu, llifio a phacio deunyddiau mwynol.
 - Dosbarth Defnydd B8 a pharhad prosesu presennol (didoli, dethol, llifio a phacio) deunyddiau mwynol.
- 5.52 Nid yw'r cais yn darparu unrhyw ymghelaethiad ynghylch meintiau unrhyw un o'r deunyddiau i'w storio yn yr ardaloedd hyn. O ystyried nad oes gwahaniaethu rhwng swyddogaeth y ddwy ardal o dir sy'n destun newid defnydd i Ddosbarth Defnydd B8 fel ardaloedd storio, rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau dybio mai'r cynnig yw i'r ddwy ardal gael eu defnyddio ar gyfer pob un o'r disgrifiadau a nodwyd uchod.
- 5.53 Mae'r diffyg eglurder o ran symiau o ddeunydd o'r natur hon i'w storio yn darparu ansicrwydd o ran asesu'r effeithiau gweledol posibl, y risg o lwch ffo sy'n cael ei chwythu, y risg o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ddigwyddiadau llygredd a dŵr ffo a fydd yn cael eu trafod mewn adrannau eraill o'r adroddiad hwn. Nid oes unrhyw gyfeiriad at yr effeithiau posibl sy'n deillio o ddidoli, llifio, pacio mwynau yn yr ES neu ddogfennau ategol.

- 5.54 Nid yw union natur y datblygiad yn gwbl glir ond o'r wybodaeth sydd ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ymddengys ei fod yn cynnwys (ond heb fod yn gyfyngedig i) mewnfario, storio, trin, prosesu, pecynnu a gwerthu/allforio mwynau, pridd, tywod ac agregau cynradd neu wedi'u hailgylchu/eilaidd. Mae'r ardal hon yn cyfateb yn fras i'r ardal sydd wedi'i anodi ar gyfer newid defnydd i'r Ardal Storio 1 ar gyfer Dosbarth Defnydd B8 ar luniadau'r cais.
- 5.55 Er na all yr Awdurdod Cynllunio Lleol ddadlau pa gynnig y mae'r ymgeisydd wedi gwneud cais amdano, mae'n bwysig nodi bod iard ar gyfer storio neu ddosbarthu mwynau wedi'i heithrio'n benodol yn rhinwedd Erthygl 3(6)(g) Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 o unrhyw Ddosbarth Defnydd. Felly, ni all unrhyw dir a ddefnyddir ar gyfer storio mwynau weithredu o dan B8 ac mae defnydd o'r fath yn *sui generis*.
- 5.56 Ar ben hynny, mae'r disgrifiad o swyddogaethau sy'n ymwneud â didoli, llifio, pecynnu mwynau yn dangos na fyddai'r ardaloedd o reidrwydd yn cael eu cyfyngu i iard ar gyfer storio mwynau ond byddai'n cynnwys elfen o driniaeth neu broses. Mae'n bwysig nodi hefyd nad yw'r sôn am storio deunydd adeiladu a pheiriannau yn glir ynghylch a ydynt i'w storio mewn perthynas â swyddogaethau eraill y safle, eu storio a'u defnyddio oddi ar y safle (h.y. defnyddio'r peiriannau wrth adeiladu neu logi) ac felly, gellid eu dehongli fel storio eitemau sy'n debyg i iard contractwyr a gellir eu dosbarthu hefyd fel *sui generis*.
- 5.57 I egluro, ar hyn o bryd mae datblygiad anawdurdodedig ar y safle (sy'n cyfateb yn fras i'r ardal a ddynodwyd fel Dosbarth Defnydd B8 yn y cais hwn) ac yn gyffredinol yn ymddangos yn debyg i'r hyn a ddisgrifir yn y cais a'r dystiolaeth ategol. Fodd bynnag, ni fyddai'n bosibl i'r defnyddiau a ddisgrifir weithredu'n gyfreithlon o dan y Dosbarth Defnydd B8. Fel y cyfryw, ni ellir defnyddio'r newid defnydd o'r tir i Ddosbarth Defnydd B8 (boed hynny'n ôl-weithredol neu beidio) y ceisiwyd amdano yn y cais hwn ar gyfer y defnyddiau a ddisgrifir yn y cynnig. Nid oes unrhyw hawliau datblygu a ganiateir i newid defnyddiau storio agored B8 i ddefnydd arall, gan fod y darpariaethau ar gyfer newid defnydd B8 yn y GPDO yn berthnasol i adeiladau yn unig.
- 5.58 Er bod y cais yn cynnwys cynnig sy'n dechnegol anghydnaws â'r Dosbarth Defnydd B8, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu ei bod yn bosibl asesu egwyddor y datblygiad yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd.
- 5.59 Nid oes polisi penodol yn y CDLI ar y Cyd ar gyfer asesu cynigion penodol ar gyfer sypiau concrid ac iard storio, prosesu a dosbarthu mwynau.
- 5.60 Mae'n bwysig nodi nad yw cyfleusterau rheoli gwastraff yn dod o dan unrhyw ddosbarth defnydd penodol gan y gallant gynnwys amrywiol brosesau gwahanol. Byddai'r rhan fwyaf o brosesau yn dod o dan y Dosbarth Defnydd B2 (Diwydiannol Cyffredinol) ond mae eithriadau i hyn yn cynnwys llosgi, trin gwastraff cemegol, tirlenwi neu wastraff peryglus sy'n cael eu hystyried yn *sui generis*. O ystyried bod gan y CDLI ar y Cyd bolisiau penodol i asesu datblygiadau gwastraff, mae egwyddor yr elfen wastraff o'r cais hwn wedi'i hasesu'n briodol o dan y bolisiau perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.61 Polisi Strategol 'PS 13: Darparu cyfle am economi ffyniannus' yn darparu dull strategol tuag at gyfleoedd cyflogaeth a busnes Dosbarth Defnydd B1, B2 a B8 a rhai defnyddiau sui generis. Gan fod y cais yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau sy'n cynnwys prosesau diwydiannol (sypio concrid), prosesu a dosbarthu, dylid ystyried y polisi yn yr achos hwn o ran asesu ei egwyddor.
- 5.62 Mae'r polisi yn nodi; ***"Wrth geisio gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, bydd y Cynghorau yn hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun trwy:***
1. Ddiogelu 638.7 ha o dir presennol ac unedau at ddibenion cyflogaeth a busnes (B1, B2, B8 a rhai defnyddiau sui generis). Dibenion (yn unol â Pholisi CYF 1);
2. Dyrannu 55.1ha o dir er dibenion cyflogaeth a busnes fyddai'n gofyn neu'n elwa o leoliadau o fath parciau busnes neu ddiwydiannol mewn perthynas â B1, B2, B8 a rhai defnyddiau sui generis yn ystod cyfnod y Cynllun mewn safleoedd sydd wedi'u cynnwys yn yr hierarchaeth tir cyflogaeth ac wedi'u dyrannu ar y map cynigion (yn unol â Pholisi CYF 1);"
- 5.63 Mae'r holl dir yn yr ardaloedd dynodedig wedi'i dyrannu at ddefnydd cyflogaeth yng Nghynllun Lleol yr Awdurdod Cynllunio Lleol priodol. ***"3. Hwyluso safleoedd priodol sy'n dod ar gael ar safleoedd ar hap a allai fodloni unrhyw anghenion ychwanegol i'r rhai a nodir ym maen prawf 1 ac yn unol â'r egwyddorion a roddir ym Mholisi Strategol PS 5 a Pholisi Strategol PS 6 a Strategaeth Ofodol y Cynllun, er mwyn sicrhau bod y mwyaf yn cael ei wneud o gyfleoedd economaidd"***
- 5.64 Nid oes unrhyw dystiolaeth benodol wedi'i darparu ynghylch yr angen am y datblygiadau arfaethedig yn y lleoliad penodol hwn a sut byddai hyn yn bodloni anghenion ychwanegol i'r rhai ym maen prawf 1 ac yn methu â chyflawni â Pholisi PS 6.
- 5.65 Yn ogystal â PS 13, mae polisi 'CYF 4: Mentrau diwydiannol neu fusnes newydd ar gyfer un defnyddiwr mawr oddi ar safleoedd wedi eu gwarchod neu eu dynodi ar gyfer cyflogaeth', yn darparu cyd-destun polisi pellach ar gyfer datblygiad o'r natur hwn sydd heb ei leoli ar safleoedd wedi'u diogelu/dynodedig.
- 5.66 Mae'r polisi'n nodi y bydd cynigion yn cael eu cymeradwyo os ydynt yn cydymffurfio â'r holl feini prawf a ganlyn;
1. Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli yn neu'n gyfagos i ffin ddatblygu'r Ganolfan Is-ranbarthol, y Ganolfan Drefol neu'r Ganolfan Leol;
2. Bod tystiolaeth gymhellgar yn cael ei chyflwyno i gyfiawnhau'r angen am y datblygiad, gan ystyried y profion cenedlaethol sydd wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23;
3. Lle bo'n briodol, defnyddir adeilad presennol neu safle a ddatblygwyd eisoes er mwyn bodloni'r angen;
4. Bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn briodol ar gyfer y safle a'i gyffiniau neu'n cyd-fynd â'r defnyddiau presennol ar y safle.
- 5.67 Nid yw'r safle wedi'i leoli ger ffin ddatblygu Caernarfon, nid yw ar dir a ddatblygwyd o'r blaen gan bod gan y caniatadau mwynau oblygiadau i adfer y tir sy'n fuddiol i fywyd gwyllt neu amaeth. Mae'r safle wedi'i leoli yn agos iawn i ysbyty a thai preswyl gydag asesiad annigonol o effeithiau posib y cynnig (trafodir hyn mewn mwy o fanylder mewn rhannau ar wahân o'r adroddiad). Nid yw'n dangos bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau PS 13 a CYF 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.68 Mae Polisi PCYFF 1 y CDLI ar y Cyd yn darparu ffiniau datblygu i aneddiadau yn ardal y cynllun. Mae'r cynllun yn nodi: ***"Y tu allan i ffiniau'r datblygiad, bydd datblygiad yn cael ei wrthod oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol."***
- 5.69 Mae ardal y cais yn gorwedd yn gyfan gwbl y tu allan i ffin ddatblygu agosaf Caernarfon ac nid yw wedi'i chysylltu â hi. O ystyried bod pob elfen o'r datblygiad arfaethedig, naill ai ar y cyd, neu'n annibynnol, wedi methu â dangos bod yn rhaid iddynt gael eu lleoli mewn cefn gwlad agored, ystyrir nad yw'r cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 1.

Ystyried dewisiadau amgen

- 5.70 Mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effaith Amgylcheddol) 2017, Rhan 5 17 (d) yn nodi bod yn rhaid i ES gynnwys: ***"disgrifiad o ddewisiadau amgen rhesymol a astudiwyd gan yr ymgeisydd neu'r apelydd, sy'n berthnasol i'r datblygiad arfaethedig a'i nodweddion penodol, ac yn arwydd o'r prif resymau dros yr opsiwn a ddewisiwyd, gan ystyried effeithiau arwyddocaol y datblygiad ar yr amgylchedd."***
- 5.71 Mae Pennod 4 yr ES yn cynnwys ystyried dewisiadau amgen, sy'n cynnwys yr opsiynau o 'wneud y lleiaf bosib' a defnyddio safleoedd eraill a defnyddiau eraill ar gyfer chwarel Seiont. Mae'r ymgeisydd yn honni ei fod wedi diystyru dull 'gwneud y lleiaf bosib' fel hyn ***"byddai'n rhaid i'r gweithgaredd busnes presennol ddod i ben, gan roi diwedd ar gyflogaeth y staff a'r defnydd o offer cyfalaf"*** a ***"Nid oes modd adfer safle'r chwarel gyda'r deunyddiau adfer sy'n bresennol ar hyn o bryd."*** Mae paragraff 4.1.1 yn nodi y byddai angen gwaredu'r gwaith sypio (concridd) presennol, y gwaith ailgylchu, y gweithdy a'r swyddfeydd. Mae safleoedd eraill wedi cael eu diystyru oherwydd y costau ynghlwm â chael caniatâd cynllunio, nid yw'n bosib adfer y chwarel gyda'r deunyddiau presennol sydd ar gael, safleoedd amgen gyda gwasanaethau tebyg, draenio, mynediad i'r ffordd ac nid oes modd gwahanu rhag defnyddiau tir sensitif cyfagos ac nid oes unrhyw ddefnyddiau tir amgen yn y lleoliad hwn (Seiont) yn cyd-fynd â busnes yr ymgeisydd.
- 5.72 Mae'r MPA yn anghytuno â rhesymeg ystyriaeth yr ymgeisydd a hyfywedd pob dewis arall. Fel yr eglurwyd yn gynharach, nid oes gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer yr hyn a gynigir yn y cais hwn (felly yr angen am gais cynllunio yn y lle cyntaf). Sefyllfa ddiofyn y safle hwn yw, o dan amod 7 caniatâd cynllunio C17/0011/19/MW, y gellir gweithredu cynllun adfer amgen i gyflawni cadwraeth natur/tir pori garw fel ôl-ddefnydd yn seiliedig ar gyfaint llai o ddeunyddiau (o'r gwaith adeiladu'r ffordd osgoi). Fel y soniwyd eisoes, gosodwyd yr amod gyda chytundeb yr ymgeisydd gan fod cyfyngiad amser ar y caniatâd i gyd-fynd â gofynion y cynllun ffordd osgoi. Roedd faint o ddeunydd a oedd ar gael ar gyfer cysyniad adfer y chwarel yn seiliedig ar fewnforio 400,000m³ o ddeunydd yn y senario gwaethaf bosib a gynhyrchwyd gan ddeunyddiau gormodol sy'n deillio o gynllun ffordd osgoi a ariennir gan y Llywodraeth. Nid oedd hyn yn darparu ateb adfer absoliwt a roddwyd gan sefyllfa ddiofyn y penderfyniad ROMP a'r hyn y gellid ei gyflawni'n realistig gyda chyfaint sylweddol llai o ddeunydd. Mae'r gofyniad i fynd i'r afael ag unrhyw ddiffyg mewn deunyddiau adfer yn unol ag amod 7 o'r fath fel na ddylai oedi gweithrediad cynllun adfer amgen yn unol ag amod 8.
- 5.73 Mae geiriad pennod 4 o'r ES yn dod i'r casgliad nad yw'r adfer yn gyraeddadwy ac felly, mae'r dull 'gwneud dim' o beidio ag adfer y safle o dan y gofyniad o ganiatâd cynllunio presennol yn dderbyniol. Fel yr eglurwyd uchod, mae modd adfer y safle ac mae'n ofynnol o dan y caniatâd/caniatadau blaenorol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau gweledol a'r dirwedd

- 5.1 Mae chwarel Seiont yn cwmpasu ardal fawr i'r de o Gaernarfon sy'n ymestyn o'r coetir ar lan afon Seiont i'r gorllewin a phorfa donnog sy'n cysylltu â phentref Caeathro i'r dwyrain. Mae rhan o'r safle yn cynnwys llinell yr hen reilffordd sy'n cysylltu Caernarfon a Llanberis lle mae gwastraff mwynol wedi bod yn cael ei ddyddodi dros nifer o flynyddoedd, ac sy'n sgrinio'r rhan fwyaf o'r pwll chwarel o ystâd breswyl Hendre gerllaw.
- 5.2 Byddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi effeithiau uniongyrchol ar dirwedd safle'r cais a fyddai'n ymestyn o'r hen waith brics a'r llwybr cludo arfaethedig drwedd i Ffordd Waunfawr. Bydd yr effeithiau gweledol a thirwedd posib yn cynnwys strwythurau parhaol, pentyrrau stoc, offer a pheiriannau, llawr caled eang, symudiadau cerbyd ar hyd y ffordd gludo barhaol arfaethedig ac ati.
- 5.3 Ar hyn o bryd, nid yw hen ardal y gwaith brics wedi'i chlirio o waith y ffordd osgoi/y compownd peirianeg sifil dros dro. Mae'r sied gynnal a chadw, swyddfeydd a symiau enfawr o ddeunyddiau yn parhau ar y safle yn ogystal â'r datblygiad anawdurdodedig (a drafodwyd yn flaenorol). Mae'r llwybr cludo arfaethedig o'r iard i Ffordd Waunfawr fwy neu lai'n dilyn llwybr y lonydd cludo dros dro sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi.
- 5.4 Nid yw edrychiad presennol y safle yn dileu'r ffaith fod yr holl dir o fewn ffin y cais (ac eithrio rhan fach iawn o'r ffordd gludo sydd y tu allan i unrhyw ganiatâd blaenorol) yn destun gofynion adfer sydd heb eu bodloni oherwydd amodau sydd naill ai ar y ROMP neu gais C17/0011/19/MW.
- 5.5 Fel y nodwyd yn flaenorol, oherwydd bod deunyddiau o'r cynllun ffordd osgoi ar gael, cyflwynwyd cynllun adfer ar gyfer y safle a oedd yn cynnwys llenwi gwagle'r chwarel a'r corff dŵr. Roedd hyn yn sail i gynllun adfer cysyniadol a oedd yn cynnwys plannu coetiroedd, coed a llwyni gwasgaredig, glaswelltir a thir glas ffrwythlondeb isel. Roedd amodau caniatâd 2017 yn cynnwys lwfans ar gyfer cynllun adfer diwygiedig rhag ofn na fyddai digon o ddeunydd gwastraff yn cael ei gynhyrchu wrth adeiladu'r ffordd osgoi i gyrraedd y lefelau tir a thopograffeg derfynol a gynigwyd yn wreiddiol. Roedd y newidiadau topograffig yn ymwneud yn bennaf â llenwi'r ardaloedd cloddio, fodd bynnag, mae'r gofyn i adfer y tir yn berthnasol i'r holl dir sy'n dod o fewn caniatâd dros dro 2017. Mae rhai rhannau o'r cais hwn y tu allan i ffin y caniatâd a roddwyd yn 2017 ac felly, mae'n ofynnol eu hadfer i'r amodau yn y ROMP (Cyf. C00A/0441/14/MW).
- 5.6 Mae rhan ogledd-ddwyreiniol y llwybr cludo arfaethedig yn rhedeg y tu hwnt i ffin y caniatâd dros dro yn 2017 trwy dir amaethyddol a mynediad cerbydol i eiddo preswyl Plas Treflan. Er bod y rhan fwyaf o'r rhan hon o'r llwybr cludo o fewn ffiniau'r caniatâd mwynau gwreiddiol (cyf. 390, a roddwyd ym 1951), nid oedd unrhyw ran o'r tir hwn yn destun unrhyw gynlluniau gwaith ROMP (Cyf. C00A.0441/14/MW).
- 5.7 Fel y nodwyd yn flaenorol, wrth adeiladu'r ffordd osgoi fe ddefnyddiwyd llwybr cludo dros dro sy'n arwain o bwynt pellaf y ffordd gludo ogleddol a ganiatawyd o dan ganiatâd 2017 i Ffordd Waunfawr. Ni chafodd y ffordd gludo tua 250m o hyd ei chaniatáu fel mynedfa barhaol i'r chwarel fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd gan yr MPA neu'r ACLI er gwaethaf y ffaith ei bod yn pasio drwy ddarn o dir a gynhwysir o fewn ffin y ROMP (ond nid yn destun unrhyw gynlluniau gwaith penodol).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.8 Felly, er gwaethaf ei edrychiad presennol, mae yna dal reidrwydd i adfer y tir sy'n destun y cais hwn i dir gwella ecolegol / bioamrywiaeth neu mae'n dir amaethyddol presennol. Byddai'r cynnig yn golygu y byddai'r hen waith brics a'r ardaloedd caled yn cael eu llenwi gan wahanol strwythurau, offer a pheiriannau ar sail barhaol.
- 5.9 Byddai'r llwybr cludo arfaethedig felly'n ymestyn am dros 700m o'r hen safle gwaith brics i Ffordd Waunfawr. O ystyried ei hyd a'i leoliad agored byddai'n nodwedd amlwg yn y dirwedd heb unrhyw gyfiawnhad. Bydd yr ardal ailgylchu gwastraff anadweithiol, yr offer paratoi concriid parod, yr ardal storio deunyddiau, a'r siediau cynnal a chadw i'w gweld o'r tai agosaf o amgylch a byddant yn weladwy o rai hawliau tramwy cyhoeddus ger afon Seiont gyda phellter hirach o ffordd osgoi Caernarfon.
- 5.10 Er bod yr Asesiad Effaith Tirwedd a Gweledol (LVIA) a ddarparwyd gyda'r cais yn honni y gellir gwrthdroi'r effeithiau gweledol trwy weithredu camau adfer yn unol ag amodau ar ganiatadau cynllunio presennol, ac wedi asesu pob ardal dirwedd bosibl a gaiff ei heffeithio yn erbyn cyfnodau adeiladu, gweithredu ac adfer. Nid yw'n hollol glir, beth mae'r cam 'adfer' yn ei olygu gan fod y cais ei hun yn cynnig datblygiad parhaol heb unrhyw 'ddyddiad gorffen' neu waith adfer ymddangosiadol. Yn ôl pob tebyg, mae'n cyfeirio at adfer pwll y chwarel sydd ei angen waeth beth fo'r datblygiad hwn sy'n rhan o ofyniad adfer ehangach ar gyfer y safle cyfan.
- 5.11 Fel y trafodwyd yn flaenorol, nid oes unrhyw gyfiawnhad i'r datblygiad gael ei leoli ar y safle hwn a byddai'n anochel yn peryglu'r gallu i adfer y tir yn llwyddiannus yn unol â chaniatadau cynllunio presennol. Yn hynny o beth, mae'n anochel y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau gweledol a'r dirwedd gan y bydd yn cyflwyno datblygiad parhaol i'r safle a ddylai fod wedi cael ei ddychwelyd i edrychiad eithaf naturiol wrth blannu coetir, coed a llwyni gwasgareddig, glaswelltir a thir glas ffrwythlondeb isel.
- 5.12 Byddai'r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol barhaol gyda'i beiriannau, isadeiledd a symudiadau cysylltiedig, ar safle sy'n hwyr yn cael ei adfer i gynefin naturiol ac mae felly'n groes i bolisi PCYFF 3 y CDLl ar y Cyd.

Sŵn, ansawdd aer, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae'r safle wedi'i leoli ger derbynyddion sensitif sydd wedi'u lleoli ar Ffordd Melin Seiont, Ysbyty Eryri, parc cyhoeddus Pont Seiont, Comin Morfa, stâd breswyl Parc Hendre yn ogystal â nifer o dai gwasgareddig i'r dwyrain o'r chwarel ac i'r gogledd o'r llwybr cludo arfaethedig.
- 5.14 Dylid tynnu sylw at y ffaith nad yw'r cynnig yn barhad o weithrediadau blaenorol a ganiatawyd dros dro. Aseswyd y caniatâd dros dro ar y sail ei fod yn waith dros dro a daeth i ben ar 15/10/2023, ac nid oedd yn cynnwys ardal ailgylchu gwastraff na newid defnydd y tir i brosesu, llifio a phacio deunyddiau mwynol. Cafodd y cynnig ei sgrinio a'i sgopio yn erbyn y Rheoliadau AEA ar y sail bod y cynnig yn barhad o'r gweithrediadau dros dro, ond mewn gwirionedd mae'r cynnig yn wahanol i'r gweithgarwch a reolwyd yn flaenorol.
- 5.15 Mae'r safle'n destun gofynion adfer sydd heb eu cyflawni, ac nid oes unrhyw weithgareddau wedi'u caniatáu. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais i asesu effeithiau posib ar fwynderau'r ardal yn cynnwys asesiad effaith sŵn. Nid yw'r ymgeisydd wedi gwneud unrhyw asesiad neu adolygiad o lenyddiaeth bresennol (a gyflwynwyd yn flaenorol ar gyfer ceisiadau ar y safle) o ansawdd aer a llwch ffo a allai godi o'r prosesu sy'n gysylltiedig ag ailgylchu deunyddiau, paratoi concriid parod neu'r iard fwynau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.16 Mae'r Asesiad Effaith Sŵn wedi asesu effeithiau'r gwaith paratoi concrid ac ailgylchu deunyddiau (malu a sgrinio) ond nid yw'n sôn o gwbl am yr iard fwynau a fydd yn cynnwys llifio, pacio a symudiad cyffredinol y deunyddiau a pheiriannau trwm. Mae'r asesiad yn sôn bod y modelu yn seiliedig ar ymgorffori wal 3m o uchder o amgylch yr ardal ailgylchu deunyddiau ar yr ochr ogleddol a dwyreiniol ar gyfer gwanhau sŵn. Mae'r wal hon wedi'i anodi ar Ddarlun 1, 2 a 3 yr asesiad ond mae wedi'i hepgor o unrhyw un o'r darluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
- 5.17 O ystyried nad oes gan y safle unrhyw weithgareddau awdurdodedig ar hyn o bryd, byddai'r datblygiad arfaethedig yn amlwg yn arwain at gynydd sylweddol mewn gweithgareddau sydd â'r potensial i gael effaith sylweddol ar fwynder yr ardal.
- 5.18 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn annigonol i'r ACLI asesu'n llawn effeithiau posib y datblygiad ar fwynderau lleol drwy sŵn a llwch ffo, a p'un a allai unrhyw fesurau lliniaru reoli'r effeithiau hyn yn ddigonol. Felly, mae'r cynnig yn methu â chydymffurfio â pholisi PCYFF 2 y CDLIC.

Materion Traffig, Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Thir Comin

- 5.19 Byddai'r fynedfa bresennol i gerbydau ar gyfer Plas Treflan yn cael ei chau a'i hailgyfeirio i'r llwybr cludo a'r fynedfa arfaethedig newydd. Byddai cynllun y gyffordd newydd fwy neu lai wedi'i lleoli yn yr un lleoliad â mynedfa bresennol Plas Treflan, gyda'r llwybr cludo'n cael ei orchuddio â wyneb caled i fyny at 50m o'r fynedfa.
- 5.20 Mae'r DAPS yn honni y byddai'r mynediad newydd yn torri 3 pwynt mynediad presennol. Nid yw'r un o'r rhain yn bwyntiau mynediad cerbyd awdurdodedig i Chwarel Seiont. Ar ôl archwilio'r safle, mae'r mynedfeydd cerbyd presennol hyn yn cynnwys eiddo preswyl Plas Treflan, mynedfa giât i gae gerllaw (y ffordd gludo yn ystod adeiladu'r ffordd osgoi) a mynediad giât gyfagos i lethrau'r ffordd osgoi. Nid yw'r cynllun cyffordd arfaethedig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos graddfa lawn y newidiadau, ac mae rhannau pellaf y cynllun i'r gorllewin a'r dwyrain wedi'u hepgor. Mae'r ymgeisydd yn datgan ym mharagraff 10.1.4 y DA y byddent yn cefnogi gostwng y terfyn cyflymder i 30mya yn yr ardal hon i fodloni safonau pellter safle stopio.
- 5.21 Mae Gwasanaeth Traffig, Prosiectau a Llwybrau Troed yr Awdurdod Lleol wedi gwrthwynebu'r mynediad arfaethedig ar y sail nad oes digon o welededd. Mae'r cynllun cyffordd arfaethedig yn dangos llain gwelededd ar 4.5m x 110m /2.4m x 112m a 4.5m x 90m /2.4m x 101m sy'n is-safonol ar gyfer 40mya. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos mynediad arfaethedig is-safonol ar gyfer cerbydau, a byddai'n achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.
- 5.22 Mae polisi TRA 4 y CDLI yn nodi y dylid gwrthod cynigion sy'n achosi niwed annerbyniol i ddiogelwch y rhwydwaith priffyrdd.
- 5.23 Mae'r Asesiad Traffig wedi'i wneud yn erbyn gwaelodlin o'r symudiadau sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi. Cafodd caniatadau dros dro sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi eu rhoi ar y sail bod mynediad uniongyrchol i'r ardal waith a oedd yn lleihau'r angen i gludo deunyddiau ar y rhwydwaith priffyrdd cyhoeddus. Roedd hwn yn drefniant dros dro oedd yn cynnwys symudiadau deunydd sylweddol dros gyfnod byr o amser. Roedd y caniatâd cynllunio dros dro (C17/0011/19/MW) yn cynnwys mynediad uniongyrchol i'r ffordd osgoi ac nid oedd yn cynnwys y mynediad i Ffordd Waunfawr nac unrhyw drefniant croesi dros dro (gyda system goleuadau traffig dros dro ar waith).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.24 Mae'r gwaith cymharu a chyfrifo'r symudiadau presennol ac arfaethedig a grëir yn awgrymu bod y trefniadau mynediad arfaethedig eisoes mewn lle a bod gwaith adeiladu'r ffordd osgoi dal yn mynd ymlaen. Mae tabl 5.2 yr Asesiad Trafnidiaeth yn datgan y tybir bod symudiadau cerbyd presennol yn 56,450 (dwy ffordd), tra disgwylir i'r datblygiad arfaethedig gynhyrchu 30,293 o symudiadau (dwy ffordd), felly fe honnir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at leihad blynyddol o 26,157 o symudiadau traffig. Nodir y bu anghywirdeb wrth gyfrifo'r ffigyrau, ac mai lleihad o 25,956 ddylai hwn fod.
- 5.25 Mae'r gymhariaeth o ffigyrau traffig presennol ac arfaethedig yn y ddogfen yn sylfaenol anghywir, gan ei bod wedi methu â chymryd i ystyriaeth bod y gwaith o adeiladu'r ffordd osgoi wedi'i gwblhau. Felly, mae'r ffigwr cyfreithlon presennol ar gyfer faint o draffig a gynhyrchir yn ddim, a byddai'r holl draffig a gynhyrchir o'r cynnig yn gynnydd. Yn ogystal, nid oedd y caniatâd cynllunio dros dro C17/0011/19/MW yn darparu trefniadau mynediad/gadael i gerbydau i Ffordd Waunfawr ac mae unrhyw honiad y byddai'r cynnig yn lleihau'r traffig a gynhyrchir, yn anghywir.
- 5.26 Mae adran 10 y DA a'r Asesiad Traffig yn egluro y byddai'r ddau fynediad cerbyd yn gweithredu ar yr un pryd, gyda cherbydau ysgafn yn cael eu cyfeirio i gyrraedd ar hyd Ffordd Melin Seiont a cherbydau HGV o Ffordd Waunfawr. Nid oes unrhyw esboniad ynghylch sut y byddai'r trefniant hwn yn gweithio yn ymarferol o ystyried y ffaith y gellid rheoli mynediad uniongyrchol i'r safle o'r naill ochr a'r llall. Mae'r Asesiad Traffig yn nodi: ***“All vehicles would utilise Seiont Mill Road access. It is expected that there would be between 10 to 15 personnel on site any one time, in comparison with around 300 on site during the construction of the bypass” and “HGV’s travelling to the site from the A487 would also utilise Seiont Mill Road. However, the majority of the HGV’s are expected to utilise the proposed new access from Waunfawr Road”.***
- 5.27 Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y byddai'r fynedfa newydd yn darparu llwybr mwy uniongyrchol i'r traffig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad fynd i mewn ac allan o'r safle gan sicrhau na fyddai HGVs yn defnyddio Ffordd Melin Seiont. Ni fyddai traffig a gynhyrchir o'r datblygiad yn cael ei gyfyngu i unrhyw lwybr penodol, ac mewn theori fe allai arwain at yr holl draffig yn defnyddio un fynedfa mewn senario 'achos gwaethaf'.
- 5.28 Nid oes lleiniau gwelededd digonol i'r trefniadau mynediad newydd arfaethedig, a byddent yn groes i bolisi TRA 4 y CDLIC.

Hydroleg a Hydroddaeareg

- 5.29 Mae safle'r cais wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parth C2 y Map Cyngor Datblygu (DAMs) a Pharth Llifogydd 2 a 3 Afonydd a Môr ac yn rhannol Parth 2 a 3 Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP).
- 5.30 Byddai cyfran helaeth o'r ardal llawr caled (yr hen waith brics) a fyddai'n cynnwys ardal ailgylchu deunyddiau ar gyfer priddoedd, gwastraff adeiladu a dymchwel, codi adeilad peiriannau ailgylchu, offer paratoi concrid parod, newid defnydd tir ar gyfer storio (Dosbarth Defnydd B8), cadw adeilad gweithdy, cabanau a pharcio cysylltiedig yn disgyn naill ai'n gyfan gwbl neu'n rhannol o fewn un o'r parthau llifogydd a ddisgrifir uchod. Mae'r llwybr cludo arfaethedig o'r ardal galed i Ffordd Waunfawr wedi'i leoli y tu hwnt i'r parthau llifogydd hyn ac eithrio wrth groesi ffos ddraenio sy'n cysylltu gwagle'r chwarel (sydd bellach wedi'i lenwi)/y pyllau setlo gydag afon Seiont. Mae'r fynedfa bresennol ar draws afon Seiont o Ffordd Melin Seiont hefyd yn dod o fewn y parthau llifogydd a ddisgrifir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 5.31 Y polisi cenedlaethol perthnasol ar gyfer asesu datblygiad a pherygl llifogydd yw TAN 15. Mae adran 6 y bwriad yn gofyn am gyfiawnhad ar gyfer datblygiadau ym mharth(au) C; ***"Dylai datblygiad newydd gael ei gyfeirio i ffwrdd o barth C a thuag at dir addas ym mharth A, fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonydd neu arfordirol yn llai o broblem. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn cael eu cymhwyso, gan gydnabod, fodd bynnag, na ddylid caniatáu datblygiadau hynod fregus a gwasanaethau brys ym mharth C2. Dylai pob datblygiad newydd arall ond gael ei ganiatáu ym mharthau C1 a C2 os yw'r awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w lleoli yno."***
- 5.32 Mae paragraff 6.2 TAN 15 yn darparu'r profion cyfiawnhad: ***"Bydd datblygiad, yn cynnwys isadeiledd trafnidiaeth, ond yn cael ei gyfiawnhau os gellir dangos: i. Bod ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol er cynorthwyo, neu fod yn rhan o, fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth awdurdod lleol sydd ei hangen er mwyn cynnal anheddle sydd eisoes yn bodoli; neu, ii. Fod ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol i gyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill, er mwyn cynnal anheddle neu ranbarth sydd eisoes yn bodoli; a iii. Ei fod yn cyd-fynd ag amcanion PCC ac yn bodloni'r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes (PCC ffig 2.1); a, iv. Bod canlyniadau posib digwyddiad o lifogydd ar gyfer y math o ddatblygiad penodol wedi cael eu hystyried ac, o safbwynt y meini prawf a geir yn adran 5 a 7 ac atodiad 1, eu bod yn dderbyniol."***
- 5.33 O safbwynt y profion hyn, nid yw'r cais yn ffurfio rhan o unrhyw fenter neu strategaeth adfywio gan yr awdurdod lleol i gynnal yr anheddle, neu amcanion cyflogaeth penodol i gydymffurfio â meini prawf ***i.*** neu ***ii.*** Fel y trafodwyd ynghynt yn yr adroddiad hwn, nid yw'n cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen (yn PCC) fel sy'n ofynnol ym maen prawf ***iii.*** Felly, nid yw lleoliad y datblygiad wedi'i gyfiawnhau fel sy'n ofynnol ym mhennod 6 o TAN 15.
- 5.34 Er gwaetha'r methiant i gyfiawnhau'r lleoliad mewn perthynas â meini prawf ***i*** i ***iii***, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) mewn perthynas â maen prawf ***iv.*** Mae CNC wedi edrych ar yr FCA ac wedi codi problem gyda chasgliad yr asesiad o effaith perygl llifogydd oddi ar y safle. Mae'r FCA yn datgan ***"No significant ground raising is proposed as part of the development and any modifications to site levels will be made through cut and fill techniques (no import of material). The development will therefore not remove flood storage space from the floodplain and will not increase flood risk elsewhere."***
- 5.35 Mae Polisi 'PS 5: Datblygu Cynaliadwy' Maen Prawf 8 yn datgan y dylai pob datblygiad reoli perygl llifogydd ac mae Maen Prawf 4, Polisi 'PS 6: Lliniaru ac addasu i risgiau newid yn yr hinsawdd' yn datgan y dylid caniatáu datblygiadau dim ond pan maent ***"wedi eu lleoli draw o ardaloedd lle mae perygl llifogydd, gyda'r nod o leihau'r risg llifogydd cyffredinol o fewn ardal y Cynllun ac ardaloedd y tu allan iddi, gan ystyried risg llifogydd 100 mlynedd datblygiadau preswyl, a risg llifogydd 75 mlynedd datblygiadau amhreswyl, oni bai y gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg eu y gellir rheoli'r risg;"***
- 5.36 Fel y trafodwyd uchod, mae'r cynnig yn methu â bodloni'r profion cyfiawnhau yn adran 6.2 , TAN 15 ac o ganlyniad, yn methu â chydymffurfio â pholisïau PS 5 a PS 6 y CDLIC.
- 5.37 Mae Tabl 7 a phennod 4.7 y Datganiad Amgylcheddol yn sôn y byddai pyllau setlo yn cael eu defnyddio i ddal llwch a silt o'r ardal becynnu mwynau a dŵr golchi cymysgydd concrid; ***"Ni fydd parhad arfaethedig y gweithrediadau ar y safle yn newid y patrwm presennol o ddraenio nac ansawdd y dŵr sy'n llifo oddi ar yr wyneb. Bydd y rheolaethau silt, y pyllau setlo a'r hidlo drwy lystyfiant a nodir uchod yn amddiffyn Afon Seiont rhag llygredd mewn dŵr ffo"***

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 5.38 Nid oes unrhyw fanylion am leoliad, graddfa na faint o byllau setlo fyddai'n cael eu creu. Ni ddarparwyd unrhyw fanylion pellach ar gyfer rheoli dŵr ar y safle na sut y byddai deunydd sy'n llifo o brosesau ar y safle yn cael ei ddal rhag llygru'r rhwydwaith afonydd.
- 5.39 Mae'r ffurflen gais yn nodi y byddai carthion budr yn cael eu gwaredu drwy'r brif garthffos ond y byddai'n cael ei gysylltu i'r system ddraenio bresennol. Dywedir bod manylion y cysylltiad i'r system bresennol "fel y cysylltiad blaenorol", fodd bynnag, mae'r DA yn nodi ym Mharagraff 12.2.4 ***"Mae'r system hon ar hyn o bryd yn gweithredu â threfniant tanc carthbwll ond byddai'n cael ei gysylltu i'r brif system ddraenio (yn amodol ar DCWW yn cadarnhau eu cytundeb blaenorol i'r cysylltiad hwn) a gwasanaethau, a fydd yn aros am gyfnod y defnydd parhaus arfaethedig. Nid oes unrhyw risg o arllwysiadau i Afon Seiont."***
- 5.40 Ar hyn o bryd, nid oes system garthion budr awdurdodedig ar y safle. Yn ystod adeiladu'r ffordd osgoi, roedd Cais cynllunio am newid anfaterol (o dan gyfeirnod C19/0837/19/DA) i ganiatâd cynllunio C17/0011/19/MW yn caniatáu gosod cyfarpar trin carthion ar y safle. Gosodwyd amod ar y caniatâd hwn fel bod rhaid iddo gydymffurfio â gweddill yr amodau yn C17/0011/19/MW ac fe ddylai fod wedi cael ei ddigomisiynu a'i symud o'r safle ar ôl i'r caniatâd dros dro ddod i ben. Dylid nodi mai rhoi caniatâd i ddefnyddio pecyn cyfarpar trin carthion oedd y newid anfaterol, ac nid tanc carthbwll fel caiff ei grybwyll yn y DA.
- 5.41 Mae'r wybodaeth yn y ffurflen gais ac yn y DA yn gwrth-ddweud ei hun, ac nid oes unrhyw fanylion am fath neu leoliad y tanc carthbwll presennol a'r cysylltiad arfaethedig i'r brif garthffos wedi eu cyflwyno gyda'r cais.
- 5.42 Deallir fod y cyfiawnhad dros ganiatáu'r defnydd o gynllun draenio nad oedd yn rhan o'r brif system mewn ardal lle mae prif garthffos, ar y sail mai datblygiad dros dro oedd y datblygiad (tra oedd y ffordd osgoi yn cael ei hadeiladu). O ystyried natur anghyson y ffurflen gais, y ffaith fod tanc carthbwll anawdurdodedig yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd yn ôl y datblygwr, a'r diffyg manylder ynghylch cysylltu i'r brif garthffos, mae'r cynnig yn groes i baragraff 6.6.21 PCC sy'n dweud ***"Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â'r brif garthffos os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dim ond pan nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos y caiff datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn cysylltu â'r brif system ei ystyried. Nid yw gosod cyfleusterau trin carthion preifat mewn ardaloedd â charthffosydd cyhoeddus yn dderbyniol gan fod mwy o berygl i ddiffygion sy'n arwain at lygredd ddigwydd yn y rheini o'u cymharu â charthffosydd cyhoeddus. Pan geir cynigion carthion nad ydynt yn cysylltu â'r brif garthffos, fel tanciau septig a/neu systemau trin carthion annibynnol, yn cael eu cynnwys mewn ceisiadau datblygu, dylent fod yn destun asesiad o'u heffeithiau ar yr amgylchedd, ar amwynderau ac ar iechyd y cyhoedd yn yr ardal leol, yn unol â'r meini prawf a nodir yng Nghylchlythyr 10/99, cyn penderfynu ar y cais cynllunio."***
- 5.43 Mae'r diffyg eglurder ar waredu carthion budr a dŵr ffo aflan yn groes i ofynion maen prawf 7 polisi PCYFF 2 y CDLIC lle dylid gwrthod cynigion pe bai effaith annerbyniol yn deillio o weithgareddau a allai arwain at lygredd.
- 5.44 Felly, mae'r datblygiad arfaethedig yn methu â chydymffurfio â TAN 15 a pholisïau PS 5, PS 6 a PCYFF 2 y CDLIC.

Materion ecolegol a bioamrywiaeth

- 5.45 Mae materion ynghylch bioamrywiaeth yn codi gyda'r cais hwn, y gellir eu hystyried ar sawl lefel. Nid yw'r safle ei hun yn destun unrhyw gyfyngiadau amgylcheddol megis ACA Ewropeaidd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

neu ddynodiad ADdGA Cenedlaethol, ac ar y cyfan, nid yw'n cynnwys unrhyw gyfyngiadau bioamrywiaeth lleol, ac eithrio'r coetir llydanddail aeddfed ar hyd glan yr afon i'r de o'r bont fynediad, sydd wedi'i ddynodi'n safle bywyd gwyllt lleol.

5.46 Fodd bynnag, mae llwybrau sefydledig yn bodoli sy'n cysylltu'r safle â dynodiadau ACA statudol yn y dirwedd ehangach. Y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) a'r Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) agosaf yw:

- SoDdGA 'Afon Seiont' wedi'i leoli 450m i'r gorllewin.
- ACA 'Y Fenai a Bae Conwy' wedi'i leoli 1500m i lawr yr afon.
- ACA a SoDdGA 'Afon Gwyrfa i Llyn Cwellyn' wedi eu lleoli 1700m i'r de.
- SoDdGA 'Pant Cae Haid' wedi'i leoli 2.6km i'r gorllewin.
- SoDdGA 'Y Foryd' wedi'i leoli 3.5km i'r gorllewin.
- SoDdGA 'Morfa Dinlle' wedi'i leoli 4km i'r gorllewin.
- ACA 'Y Twyni o Abermenai i Aberffraw' wedi'i leoli 4.5km i'r gorllewin.
- ACA 'Glannau Môn: Cors Heli' wedi'i leoli 5km i'r gorllewin.
- SoDdGA 'Glynllifon' wedi'i leoli 5.1km i'r de.

5.47 Mae'r ymgeisydd wedi darparu Asesiad Effaith Ecolegol (EcIA) ac adroddiad Rheoliadau Cynefinoedd: Prawf o Effeithiau Sylweddol Tebygol i gefnogi'r cais.

5.48 Mae afon Seiont yn llwybr fforio a chymudo pwysig i'r Ystlum Pedol Lleiaf, gyda sawl safle clwydo ystlumod (fel yr adeilad gwag ar yr hen storfa brics) ar hyd cwrs yr afon, gan gynnwys clwydfannau ystlumod yn Ystâd Ddiwydiannol Peblig. Mae cwlwert newydd wedi'i adeiladu o dan y ffordd osgoi fel llwybr hedfan ar gyfer ystlumod pedol lleiaf. Mae'r arolwg ecolegol a gyflwynwyd yn dangos cofnodion o ystlumod hirglust brown, yr ystlum lleiaf, ystlumod *mawr* a rhywogaethau ystlumod clustlydan yn ogystal ag ystlumod *serotin* posibl yng nghyffiniau'r chwarel. O ystyried pwysigrwydd coridor yr afon fel llwybrau fforio a chymudo, mae'n debygol y bydd goleuadau a sŵn o'r bwriad yn effeithio ar rywogaethau ystlumod.

5.49 Mae rhywogaethau gwarchodedig eraill sydd wedi'u cofnodi yn y cyffiniau cyfagos, ac sy'n debygol o gael eu heffeithio gan y bwriad, yn cynnwys dyfrgwn ac ymlusgiaid. Mae'r EcIA a gyflwynwyd yn nodi bod y neidr lwyd, y neidr ddefaid a'r fadfall yn debygol o fod yn bresennol, fodd bynnag, ni chynhaliwyd unrhyw arolygon. O'r herwydd, mae angen arolwg Ymlusgiaid ac Amffibiaid a chreu cynefin cyn dechrau ar y datblygiad.

5.50 Mae amryw o rywogaethau planhigion ymledol nad ydynt yn frodorol, gan gynnwys y Ffromlys Chwarennog *ysnoden Fair*, y goeden fêl a'r efwr enfawr yn tyfu mewn gwahanol rannau ar y safle. Byddai'r cyfleuster trin gwastraff anadweithiol hefyd yn cynyddu'r risg o fewnforio rhagor o rywogaethau ymledol i'r safle. Felly, argymhellir y dylid darparu cynllun rheoli a gwaredu rhywogaethau planhigion ymledol anffodorol ar gyfer cyfnod adeiladu a gweithredu'r datblygiad, gyda'r gofyn i gyflwyno adroddiad monitro a gwaredu yn flynyddol.

5.51 Mae'r EcIA a ddarparwyd yn cynnig mesur lliniaru sy'n cynnwys;

- Ecolegydd yn ystod y gwaith adeiladu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Goleuo – Yn ystod yr adeiladu, rhaid peidio â gweithio gyda'r nos. Mae'n rhaid cadw 'coridor tywyll' diogel ar hyd afon Seiont ar ei hyd, fel y gall pysgod, Dyfrgwn ac Ystlumod symud.
- Mae'n rhaid gosod rhwyll neu drap rhwystro silt drwy gydol y cyfnod adeiladu i atal silt rhag llifo o'r wyneb i afon Seiont.
- Mae rhwyll artiffisial yn cael ei ddefnyddio'n aml o amgylch ymyl isaf yr ardaloedd gwaith a/neu wrth geg draen sy'n llifo o'r safle i'r llednant i drapio silt. Ateb creadigol yw plannu *Reedmace Typha latifolia* yn y draen sy'n digwydd yn naturiol ar y safle. Mae'n rhwystro'r silt ac yn puro dŵr, gan hefyd gefnogi lefel o fioamrywiaeth yn y cyfamser.
- Atal llwch sment drwy ddefnyddio seilos sment dan sêl gyda hidlwyr, a sicrhau bod gweithrediadau'r offer paratoi concriid parod yn cwrdd â Rheoliad 13, Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr) 2016, a hynny'n cael ei reoleiddio gan yr Awdurdod Lleol.
- Bydd llwch yn yr aer yn cael ei ostegu a'i reoli gan ddefnyddio chwistrellwyr dŵr wedi eu gosod ar y peiriannau malu a sgrinio.

5.52 O ran gwella ecolegol, mae'r EcIA yn argymhell:

- Nifer o ardaloedd gwlypdir o feintiau a dyfnderoedd amrywiol ar gyfer amffibiaid ac anifeiliaid di-asgwrn-cefn.
- Topograffi anwastad – ponciau, glannau, cribynnau a draenau i ddarparu nifer o ficro-gynefinoedd.
- Plannu coed a chreu coetir.
- Defnyddio'r gribell felen (*Rhinanthus minor*) fel blodyn i adfywio'r glaswelltir, a hefyd fel safle derbyn posib ar gyfer trawsleoli'r tair rhywogaeth ymlusgiaid cyffredin.
- Plannu coed bedw arian, derw mes di-goes, y ddraenen wen, gwern, cyll, ysgawen, ffawydd a choed leim dail bach.

5.53 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi gwneud y sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r argymhellion;

- Dylai'r caeau ar hyd y trac mynediad arfaethedig gael eu rheoli fel dôl wair draddodiadol.
- Dylai'r gwaith plannu coed hefyd gynnwys coed bwlas a choed afalau surion bach i gefnogi peillwyr, moch daear a draenogod.
- Nid yw plannu coed anfrodorol i amsugno nitrogen a sain a gynhyrchir o'r cyfarpar 'Peaking' STOR arfaethedig yn welliant ecolegol mewn perthynas â'r cynnig hwn.
- Mae adran 5.5 o'r EcIA yn nodi cynigion i ailddatblygu'r hen glwydfan ystlumod yn yr iard frics.
- Dylid gwella/cynnal y glwydfan ystlumod hon gan ei bod ar hyn o bryd yn gwasanaethu fel clwydfan ystlumod sefydledig.
- Nid yw'r atodiad i'r DA ar ôl diwygio'r cais yn ystyried yn llawn yr effeithiau llwch a sŵn ychwanegol yn sgil adeiladu pyllau gwanhau llifogydd ac nid yw'r cais yn rhoi eglurder ynghylch pa gynefinoedd fyddai o fewn ôl troed y basnau.

5.54 Er gwaethaf argymhellion yr EcIA, mae Uned Bioamrywiaeth yr awdurdod wedi adolygu bwriad y cais ac wedi datgan ei bod yn gwrthwynebu'r cynnig heb ragor o wybodaeth am;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Arolwg infertebratau (yn enwedig ar gyfer y gwibiwr llwyd, gwas y neidr a'r fursen las). Cynlluniau'n dangos gwelliannau bioamrywiaeth.
- Cynllun Goleuadau a map goleuo a Strategaeth goleuadau.
- Gwella'r glwydfan ystlumod bresennol a darparu nodweddion clwydo ystlumod ychwanegol ar gyfer Ystlumod Pedol Lleiaf.
- Rheoli/gwaredu rhywogaethau ymledol.
- Mwy o fanylion ar ddraenio a rheoli llwch conchrid, i osgoi iddo fynd i mewn i afon Seiont.

5.55 Nid yw'r wybodaeth sydd ei hangen gan yr Uned Bioamrywiaeth wedi'i chyflwyno ar gyfer y bwriad ac felly, ni ellir sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth leol. Mae'r bwriad felly'n groes i ofynion polisi PS 19 ac AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n ymwneud â gwarchod a gwella bioamrywiaeth ac mae'n groes i'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a chadwraeth natur.

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

- 5.56 Fel yr awdurdod cymwys dan reoliad 63, Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), mae'n rhaid i Gyngor Gwynedd gynnal asesiad cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar ddynodiadau.
- 5.57 Mae dogfen a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi ystyried sawl ACA perthnasol gan gynnwys ACA Glynllifon sydd wedi'i ddynodi am ei boblogaeth o ystlumod pedol lleiaf. Mae'n hysbys bod y rhywogaeth hon o ystlumod yn defnyddio coridor yr afon fel llwybr hedfan a fforio ac mae clwydfan wedi'i lleoli o fewn safle'r chwarel (y tu hwnt i ffin y cais). Mae'r ymgeisydd wedi darparu dogfen i gyfrannu at y broses HRA gydag awgrym bod amod yn ddull derbyniol i reoli effaith goleuadau ar y llwybrau hedfan ystlumod sy'n cysylltu ag ACA Glynllifon.
- 5.58 Mae angen asesiad priodol a phrawf uniondeb os bydd cynnig yn cael effaith sylweddol debygol ar safle ACA. O ystyried nad oes unrhyw wybodaeth wedi'i chyflwyno mewn perthynas â goleuadau allanol a'r golau fyddai'n tarddu ohonynt, ni ellir diystyru y byddai'r cynnig yn niweidio cysylltedd ecolegol y safle â'r dirwedd ehangach. Yn yr achos hwn, y cysylltiad hwnnw yw'r coridor coetir ac afon sy'n cynnal y rhywogaethau dynodedig o ACA Glynllifon. Heb y wybodaeth hon, ni all yr ACLl ddiystyru amheuaeth resymol na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar uniondeb y safle ac nid oes sicrwydd y byddai darparu mesurau lliniaru ar ffurf amod yn gweithio'n llwyddiannus i osgoi neu leihau'r effaith ar y safle.
- 5.59 Mae'r ACLl yn ystyried bod y cynnig yn methu'r prawf uniondeb am nad oes modd diystyru'r posibilrwydd o effaith andwyol ar uniondeb y safle. Dylai'r cais felly gael ei wrthod yn unol â Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd).

Archaeoleg a threftadaeth ddiwylliannol

- 5.60 Mae Caernarfon yn gyfoeth o asedau treftadaeth ddiwylliannol ac mae'r safle wedi'i leoli o fewn 1.5km o Safle Treftadaeth y Byd Castell Caernarfon a Waliau'r Dref, Caer Rufeinig Segontium ac Eglwys Llanbeblig. Yn ogystal, mae adeiladau rhestredig Gradd II, Bryn Eglwys a Bryn Eden yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

agos i'r chwarel ynghyd â Pharc Rhestredig Gradd II yn dyddio'n ôl i'r 19eg Ganrif wedi'i ddylunio o amgylch llyn artiffisial ger Ffordd Melin Seiont, oddeutu 250 metr o'r rhan agosaf o safle'r cais.

- 5.61 Mae'r safle ei hun wedi'i ffurfio o gronfeydd dwfn o glai Ordofigaidd, gyda dyddodion rhewlifol Cwaternaid drostynt. Mae ymchwiliadau blaenorol ar y safle wedi datgelu gwaddodion sydd o bwys mawr i'r ddealltwriaeth o ddigwyddiadau Cwaternaid yng ngorllewin Prydain, gan gynnwys darnau o bren, conau, paill a gweddillion chwilen. Mae'r safle wedi ei ddynodi'n Safle Daeregol o Bwysigrwydd Rhanbarthol (RIGS), ond mae'r gwaith brics wedi cael ei ehangu'n helaeth ers ei sefydlu yng nghanol y 19eg ganrif.
- 5.62 Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan CADW i'r ymgynghoriad. Nid yw'r ACLI yn ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar dreftadaeth ddiwylliannol. Efallai y bydd yna olygfeydd rhannol o lorïau'n defnyddio'r llwybr cludo o Gastell Caernarfon a Waliau'r Dref. Fodd bynnag, o'r safle hwn, ni ystyrir y byddai hyn yn cael effaith arwyddocaol ar Werth Cyffredinol Eithriadol y Safle Treftadaeth y Byd. Yn ogystal, mae'r adroddiad hwn yn gytun â chasgliadau'r asesiad treftadaeth ddiwylliannol y byddai'r effeithiau anuniongyrchol ar asedau treftadaeth ehangach, adeiladau rhestredig ac ardal gadwraeth o fewn anheddle 19eg Ganrif Caernarfon yn ddibwys.
- 5.63 Mae Heneb wedi cyflwyno sylw eu bod, ers y PAC a wnaed gan yr ymgeisydd, wedi derbyn 'Adroddiad Asesu Ôl-gloddio ar y ffordd osgoi (Oxford Archaeology report 2277, Tachwedd 2023, diwygiad Mai, 2024)'. Hwn yw cam adrodd manwl cyntaf y prosiect ffordd osgoi ac mae'n cynnwys gwaith arbenigol rhagarweiniol, gan gynnwys asesu a dyddio radiocarbon. Yn ogystal ag amaethyddiaeth ôl-ganoloesol, gwyddys bellach fod y nodweddion archeolegol a ddarganfuwyd ar hyd y rhan sydd agosaf at y datblygiad arfaethedig yn arwydd o weithgarwch cyn-hanesyddol ar hyd y cyfnod, yn seiliedig ar grochenwaith a dyddiad radiocarbon o'r Oes Efydd Gynnar. Mae potensial i weddillion cysylltiedig gael eu canfod yn ystod y datblygiad arfaethedig.
- 5.64 Yn sgil y wybodaeth yma, maent wedi argymhell, pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ganiatáu, y dylai fod yn destun rhaglen archeolegol sy'n cynnwys: (1) cofnod Lefel 11 o'r rhan o eiddo Plas Treflan fydd yn cael ei effeithio cyn y gwaith adeiladu; a (2) rhaglen ffurfiol o arsylwi a chofnodi ar sail ddwys - hynny yw, yn ystod gwaith sensitif penodol, yn yr achos hwn gwaith daear mewn tir sydd heb ei gyffwrdd o'r blaen i'r gogledd o'r ardal weithredol bresennol - ynghyd â gwaith ôl-faes, gan adrodd ac archifo fel sy'n briodol i'r darganfyddiadau a wneir. Mae'n rhaid i gwmni archeolegol proffesiynol ymgymryd â phob agwedd o'r rhaglen, a dylent gytuno ar sgôp y gwaith gyda ni ymlaen llaw.
- 5.65 Yn ddibynnol ar yr amodau priodol a'r mesurau lliniaru, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar asedau treftadaeth sydd wedi'u dynodi a heb eu dynodi ac felly, mae'n cydymffurfio â pholisïau PS20, AT 1 ac AT 4 y CDLI ar y Cyd.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.66 Mae Adran 1 (a) polisi strategol PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' yn nodi y bydd angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg gyda chynnig am "datblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/neu sydd ag arwynebedd o 1,000 m. sg. neu fwy".
- 5.67 Mewn ymateb i'r angen hwn, mae'r ymgeisydd wedi darparu Datganiad Iaith Gymraeg sydd wedi ymdrin ag unrhyw effeithiau posibl y datblygiad ar yr iaith a'r gymuned leol drwy ystyried;
- Symudiad iaith a phoblogaeth posib.
 - Gwelededd (arwyddion).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Cyflogaeth.

- 5.68 Mae'r datganiad yn nodi y byddai'r datblygiad angen 15 aelod o staff parhaol, fodd bynnag, bydd y rhain yn staff presennol o weithlu'r ymgeisydd (cymerir y cânt eu trosglwyddo o brosiectau neu safleoedd eraill).
- 5.69 Ar adeg llunio'r adroddiad hwn, nid oedd Uned Iaith y Cyngor wedi ymateb i'r ymgynghoriad ond disgwylir derbyn sylwadau cyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio. Fodd bynnag, ar sail natur y cais a'r dystiolaeth sydd i law, ni ystyrir ei bod yn debygol y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PS 1 a'r arweiniad a gynhwysir yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy.

Newidiadau i bolisi cynllunio cenedlaethol

- 5.70 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi TAN 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y TAN 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae'n cynnwys Cylchlythyr 002/2025 'Canllaw ar Gyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Risg Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 2025' a llythyr o eglurhad gan Brif Gynllunydd Cyfarwyddiaeth Cynllunio Llywodraeth Cymru.
- 5.71 Mae adran 1 y TAN 15 newydd yn nodi "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."
- 5.72 Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "... gall cyhoeddi arweiniad newydd gael effaith ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod pontio ar gyfer gweithredu'r TAN. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol..."
- 5.73 Felly, yr arweiniad swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 yw i asesu'r perygl llifogydd yn seiliedig ar gynnwys polisi rhifyn cyntaf TAN 15 a gyhoeddwyd yn 2004. Er bod yr arweiniad swyddogol yn nodi nad yw'r TAN 15 newydd yn berthnasol i asesu'r cais hwn, mae'r ACLI o'r farn y byddai'r cynnig yn debygol o fod yn groes i ganllawiau'r TAN 15 sydd newydd ei gyhoeddi (2025).

6. Casgliad:

- 6.1 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys ardal ailgylchu deunyddiau ar gyfer priddoedd, gwastraff adeiladu a dymchwel, codi adeilad peiriannau ailgylchu, offer paratoi concriid parod, creu mynediad newydd i gerbydau a llwybrau cludo mewnol, newid ôl-weithredol o ddefnydd tir ar gyfer storio cyffredinol (Dosbarth Defnydd B8) sy'n cynnwys prosesu, llifo, pacio deunyddiau mwynol, cadw adeilad gweithdy, cabanau a pharcio cysylltiedig.
- 6.2 Nid yw wedi'i ddangos bod y datblygiad gwastraff arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau GWA 1 a GWA 2 y CDLI ar y Cyd a TAN 21.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 6.3 Nid yw'r safle wedi'i leoli'n gyfagos i ffin ddatblygu Caernarfon. Ar ben hynny, nid yw'r safle yn cael ei ystyried yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol trwy ddiffiniad fel y nodir yn PCC12, gan fod gan y caniatâd mwynau sy'n bodoli rwymedigaethau i adfer y tir er budd bywyd gwyllt neu amaethyddiaeth. Mae'r safle wedi'i leoli'n agos iawn at ysbyty ac anheddau preswyl, gydag asesiad annigonol o effeithiau posibl y cynnig. Nid yw'r ymgeisydd wedi dangos bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau PS 13 a CYF 4.
- 6.4 Mae ardal y cais yn gorwedd yn gyfan gwbl y tu allan i, a heb ei gysylltu â'r ffin ddatblygu agosaf, sef Caernarfon. O ystyried bod pob elfen o'r datblygiad arfaethedig, naill ai ar y cyd neu'n annibynnol, wedi methu â dangos bod yn rhaid iddynt gael eu lleoli yng nghefn gwlad agored, ystyrir nad yw'r cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 1.
- 6.5 Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y byddai'r fynedfa newydd yn darparu llwybr mwy uniongyrchol i'r traffig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad i fynd i mewn ac allan o'r safle gan sicrhau na fyddai cerbydau trwm yn defnyddio Ffordd Melin Seiont. Ni fyddai traffig a gynhyrchir o'r datblygiad yn cael ei gyfyngu i unrhyw lwybr penodol, ac mewn theori fe allai arwain at yr holl draffig yn defnyddio un fynedfa mewn senario 'achos gwaethaf'. Nid oes lleiniau gwelededd digonol i'r trefniadau mynediad newydd arfaethedig, a byddent yn groes i bolisi TRA 4 y CDLIC.
- 6.6 Mae'r cynnig yn methu â bodloni'r profion cyfiawnhau yn adran 6.2 TAN 15 ar gyfer lleoli datblygiadau mewn ardaloedd perygl llifogydd ac o ganlyniad, mae'n methu â chydymffurfio â pholisïau PS 5 a PS 6 y CDLIC. Mae gwybodaeth anghyson ar waredu carthion budr, a diffyg eglurder ynghylch dŵr ffo aflan yn groes i ofynion maen prawf 7 polisi PCYFF 2 y CDLIC lle dylid gwrthod cynigion pe bai effaith annerbyniol yn deillio o weithgareddau a allai arwain at lygredd.
- 6.7 Nid yw gwybodaeth sydd ei hangen gan yr Uned Bioamrywiaeth wedi'i chyflwyno ar gyfer y bwriad, ac felly ni ellir sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth leol. Mae'r cynnig felly'n groes i ofynion polisi PS 19 ac AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n ymwneud â gwarchod a gwella bioamrywiaeth ac mae'n groes i'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a chadwraeth natur.

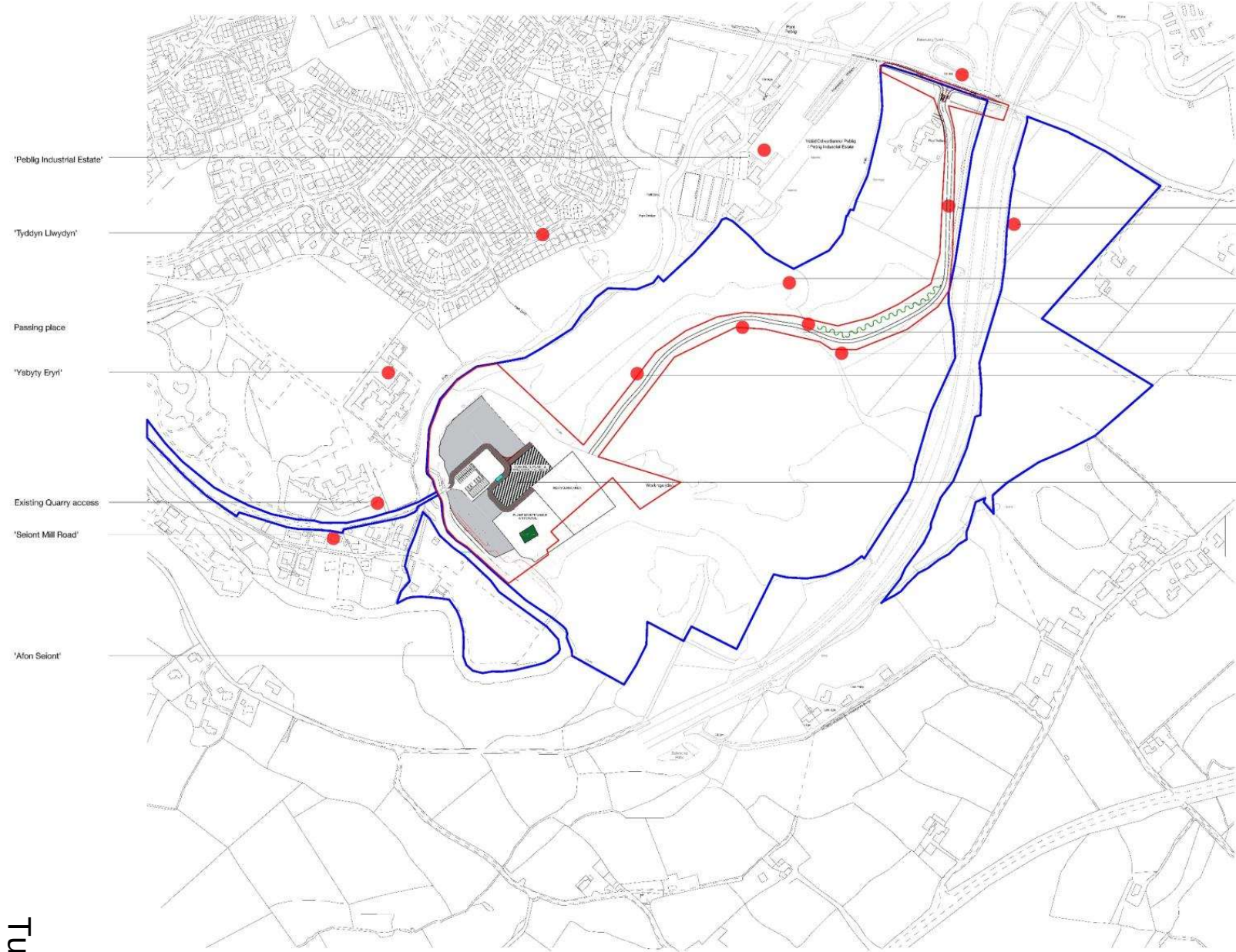
7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd wrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:
1. Nid yw'r cais yn dangos angen nodedig am gyfleuster rheoli gwastraff newydd, ac ni ddarparwyd gwybodaeth ddigonol yn yr Asesiad Cynllunio Gwastraff, ac mae'n methu â chydymffurfio â'r holl feini prawf ym mholisi GWA 2 ac mae felly'n groes i ofynion polisi GWA 1 a GWA 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a TAN 21.
 2. Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn neu gerllaw ffin ddatblygu, nid yw ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac mae asesiad annigonol o effeithiau posibl y cynnig ar yr ardal leol, ac mae'n methu â

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

chydymffurfio â'r holl feini prawf ym mholisiau PS 13 a CYF 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.

3. Mae ardal y cais yn gorwedd yn gyfan gwbl y tu allan i, a heb ei gysylltu ag unrhyw ffin ddatblygu ac yn methu â dangos pam fod rhaid i'r datblygiad gael ei leoli yng nghefn gwlad agored, ac mae felly'n groes i bolisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
4. Nid oes unrhyw gyfiawnhad dros leoliad y datblygiad a fyddai'n arwain at effaith weledol negyddol barhaol gyda'i beiriannau, isadeiledd a symudiadau cysylltiedig ar safle sydd wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac sy'n hwyr yn cael ei adfer i gynefin naturiol o dan amod caniatâd cynllunio presennol, felly mae'n groes i bolisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
5. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol allu asesu'n llawn effeithiau posibl y datblygiad ar fwynderau lleol drwy lwch ffo a p'un a allai unrhyw fesurau lliniaru reoli'r effeithiau hyn yn ddigonol.
6. Mae'r fynedfa gerbydol a lleiniau gwelededd y cynllun cyffordd newydd arfaethedig yn is-safonol ac yn peri niwed annerbyniol i ddiogelwch y rhwydwaith priffyrdd ac yn groes i ofynion polisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
7. Nid yw lleoliad y cais o fewn Parth C2 ar y Map Cyngor Datblygu (DAMs) a Pharth Llifogydd 2/3 Afonydd y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP) wedi'i gyfiawnhau gan ei fod yn methu â chydymffurfio â meini prawf i, ii, a iii o Bennod 6 TAN 15 (2004) ac mae felly'n groes i faen prawf 8 polisi PS5 a maen prawf 4 polisi PS6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
8. Mae'r diffyg eglurder ar waredu carthion budr a dŵr ffo aflan yn groes i ofynion maen prawf 7 polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 lle dylid gwrthod cynigion pe bai effaith annerbyniol yn deillio o weithgareddau a allai arwain at lygredd.
9. Nid oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), i wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon ac i sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth leol, felly, mae'r datblygiad yn groes i bolisiau PS 19 ac AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a chadwraeth natur.



- Key

 - Red line = application boundary
 - Blue line = land owned by applicant
- Key

Hedgerow species:

 - Crataegus monogyna*
 - Prunus spinosa*
 - Corylus avellana*
 - Acer campestre*
 - Viburnum opulus*

planted at 1m centres
- 4m wide haul route

'A487'

'Existing quarry woodland'

'Proposed 3m wide hedgerow alongside haul route.'

Edge protection in quarry from this point

Passing place

Passing place

Please refer to drawing ref A.01.01 Proposed Site Compound



0 1:2500 scale with client record 35 10/24



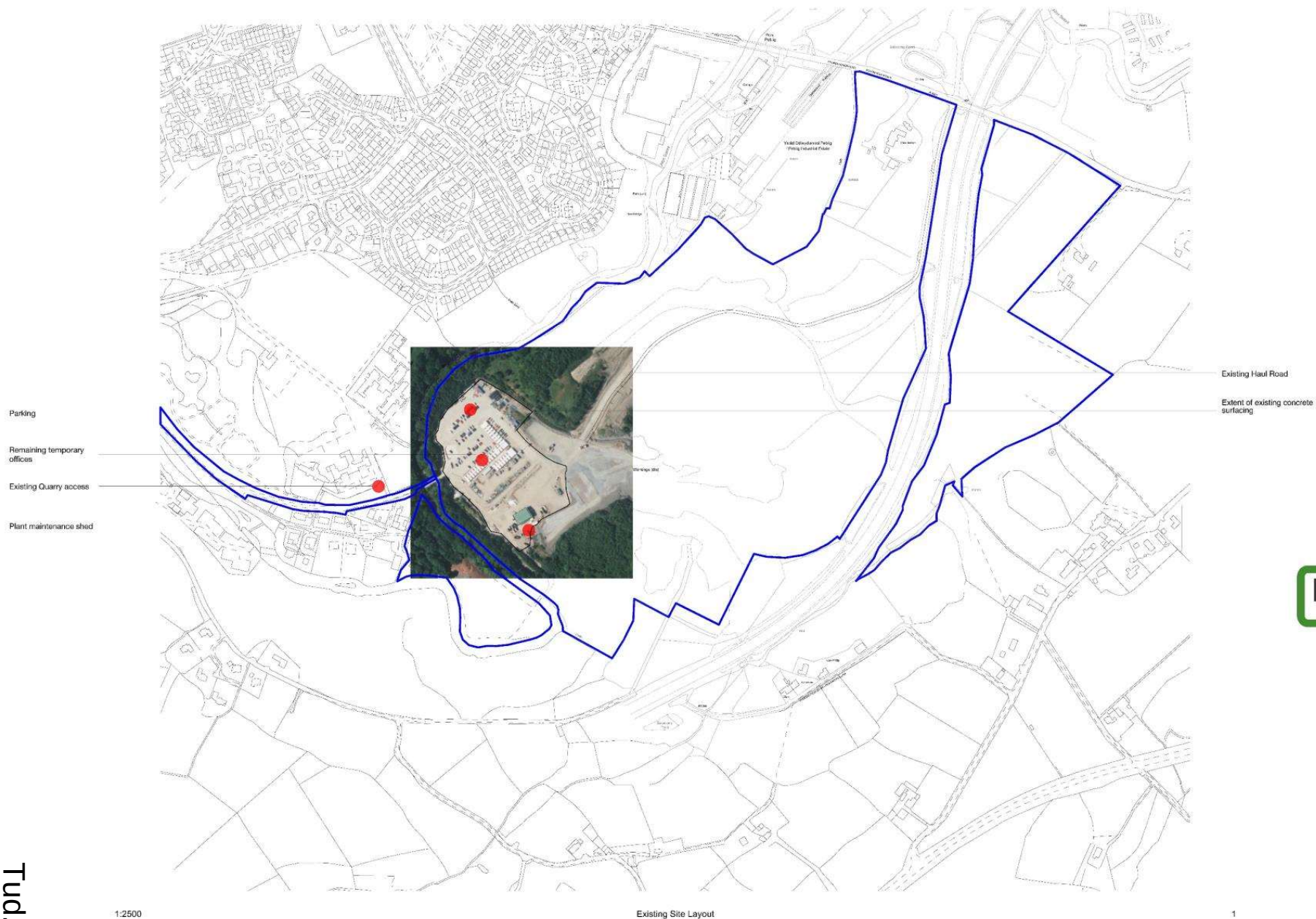
BRIO design + architecture

Site: Selont Quarry, Gwynedd. Design: BRIO design + architecture. Project: Selont Quarry, Gwynedd. Date: 02/12/2024. Author: BRIO design + architecture. Scale: 1:2500. Drawing: A.01.01. Rev: 0.

Proposed concrete batching and recycling plant
Selont Quarry
Caernarfon, Gwynedd

Proposed Site Layout			
Project	Project	Scale	Scale
PN224	Preliminary	22/10/2024	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:2500	A.01.01	0

Tud. 190



DERBYN
Adran Cynllunio 02-12-2024

B D A

BRIO design + architecture

The Studio • Ty Larch • Llangolfe • Beacons • Anglesey
 ☎ 07467375096 ✉ piljones21@hotmail.com ✉ www.bro-design.co.uk

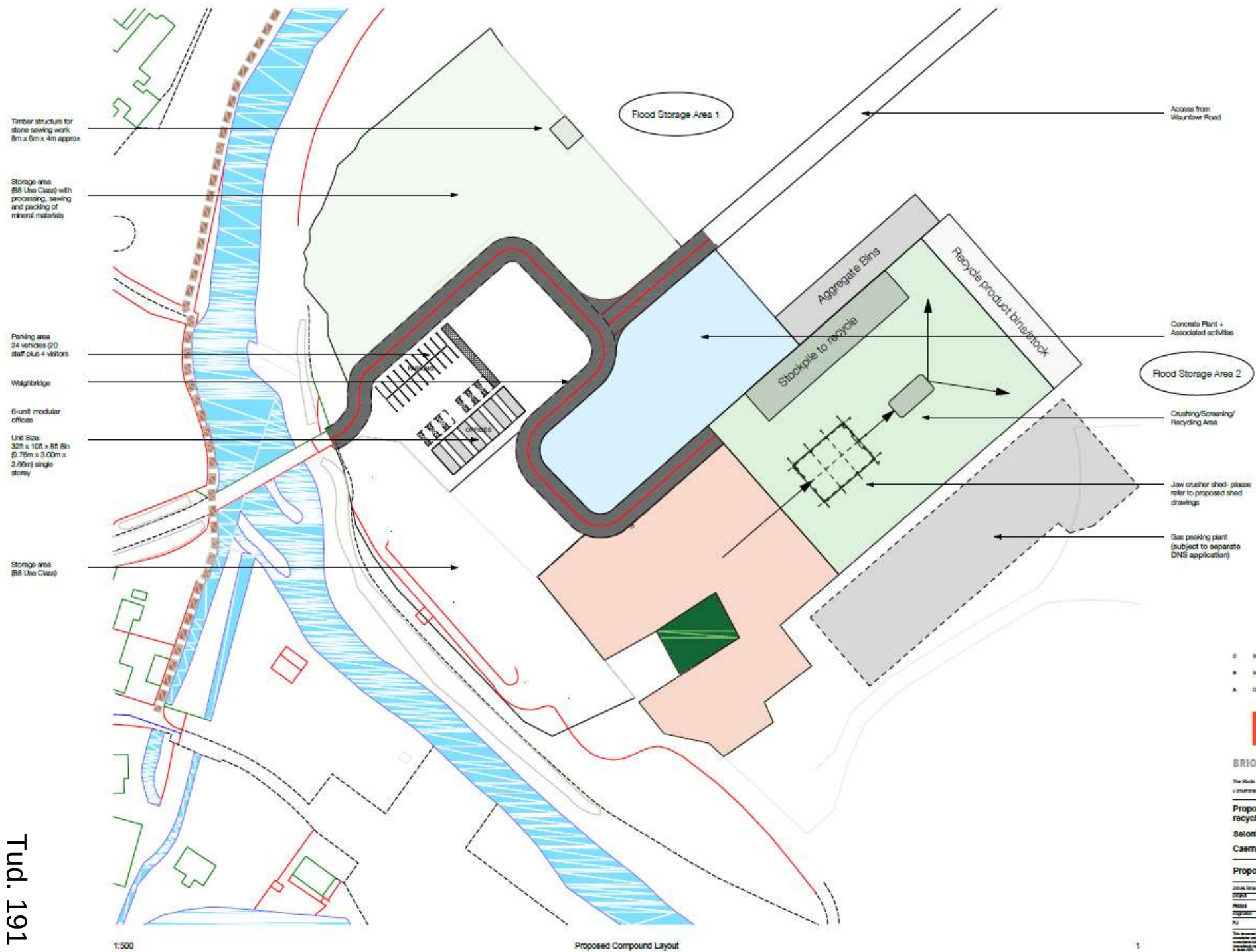
Proposed concrete batching and recycling plant

Selont Quarry
Caernarfon, Gwynedd

Existing Site Layout

Jones Bros			
project	drawing status	date	
PN324	Preliminary	04/08/2024	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:2500	A.612	

[illegible]



C	Stone sawing structure added	25.11.24
B	Storage area labels amended	21.11.24
A	Changes filled with details legend	20.10.24

BDA

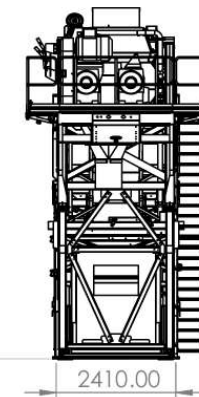
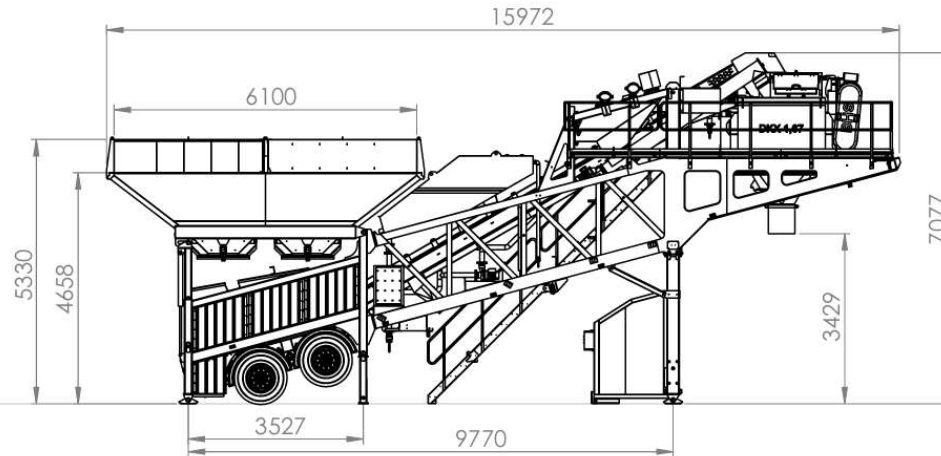
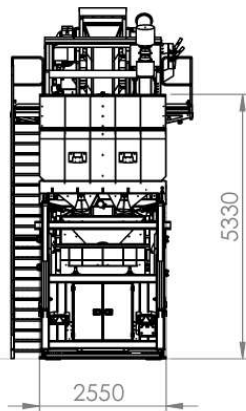
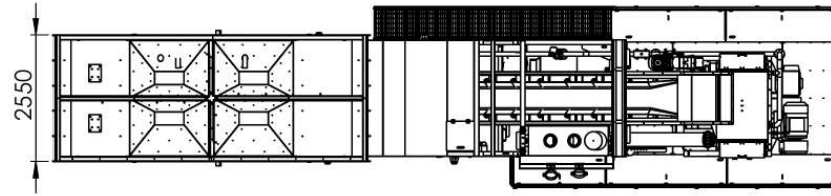
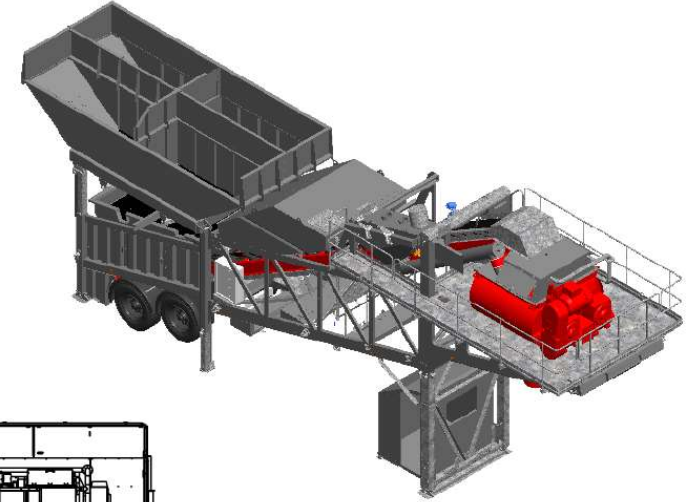
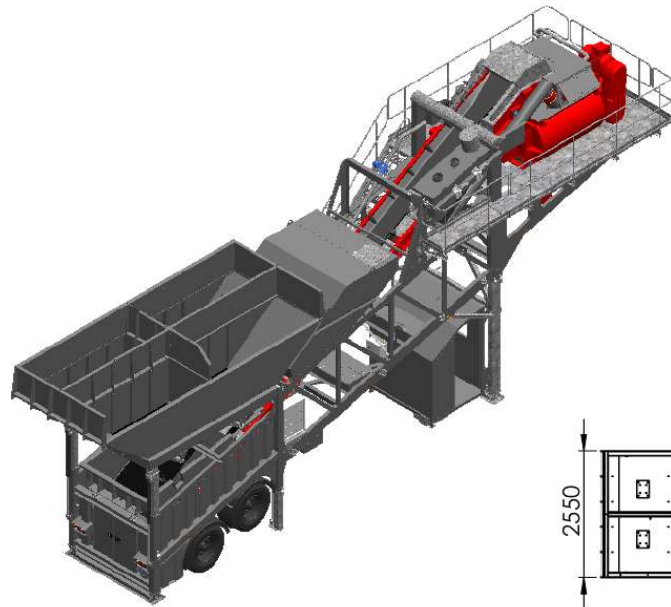
BRIO design + architecture

The Studio - Ty Llan - Llangynidr - Breconshire - Powys
 01873 210000 • info@briondesign.co.uk • www.briondesign.co.uk

Proposed concrete batching and recycling plant
Selont Quarry
Caernarfon, Gwynedd

Proposed Site Compound			
Project	BRIO 000000	0000	
Phase	Preliminary	20/11/2024	
Author	BRIO 000000	20/11/2024	10
Rev	1.000	20/11/2024	0

The document is for design purposes only and is not to be used for construction. All other information contained herein is for information only. The design is subject to change without notice. The design is subject to change without notice. The design is subject to change without notice.



DERBYN

Adran Cynllunio 02-12-2024



49b Amaloughey Rd
Aughnacloy
Co. Tyrone
BT696DN

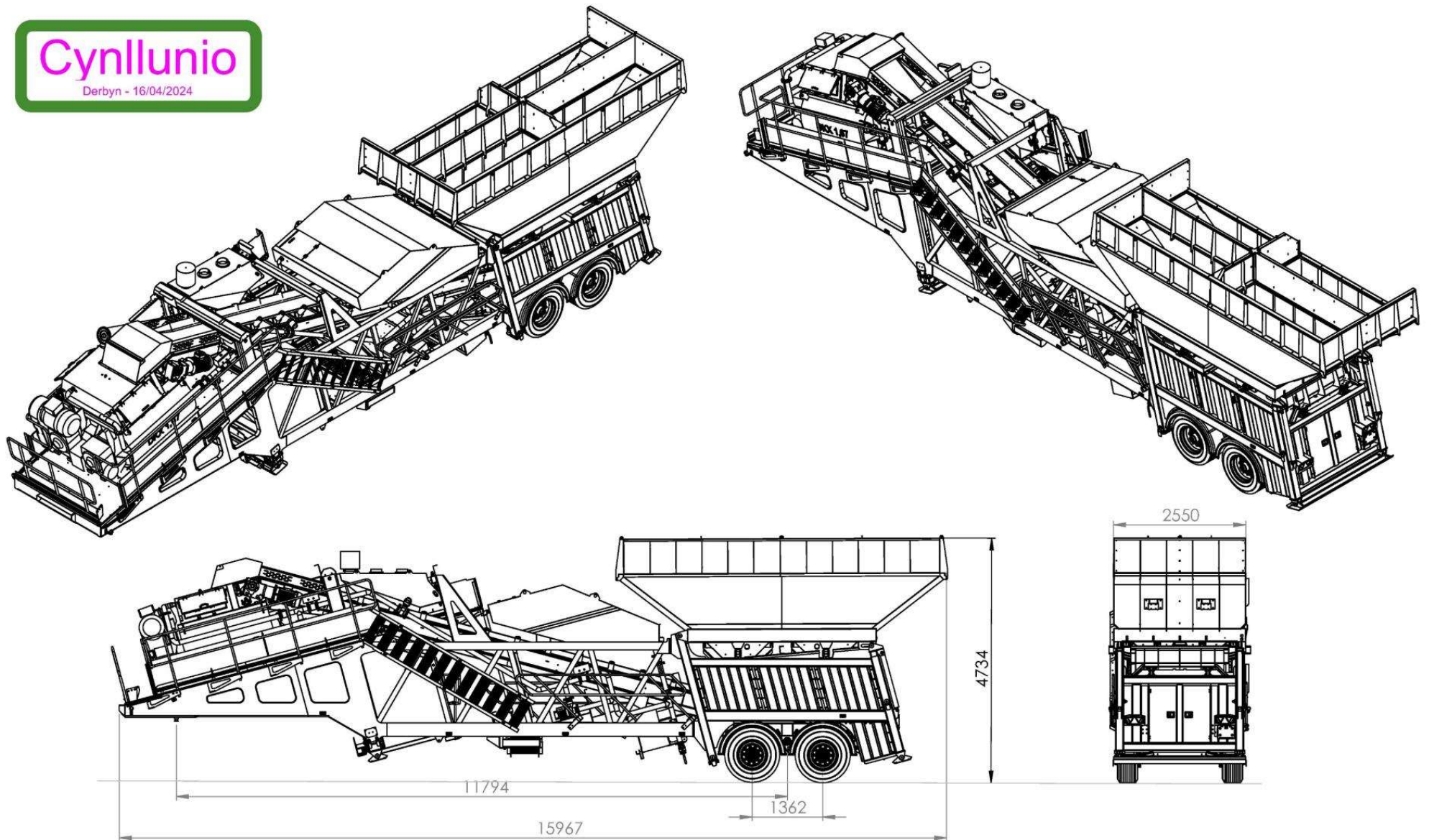
	NAME	DATE
DRAWN:	MC	21/10/2019
MASS (kg):		
QTY:		
MATERIAL:		
EXECUTION CLASS:	EXECUTION CLASS 2	
SERVICE CATEGORY:	SERVICE CATEGORY 1	

DISCLAIMER This drawing and all the enclosures belong to McCrory Engineering LTD. They must not be copied or duplicated - neither in original or modified form - shown or given to a third party or used for manufacturing purposes without our permission. As to infringements hereof legal action will be taken with the support of the existing law.		
TOLERANCE FOR LINEAR AND ANGULAR DIMENSIONS UNLESS OTHERWISE STATED		
	TOLERANCE CLASS	
	<100mm	100-1000
	>1000mm	
	±1.0mm	±2.0mm
	±3.0mm	
	±0.25mm	±0.5mm
	±1.0mm	
	FABRICATION	
	MACHINED	

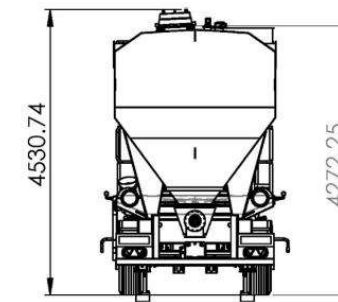
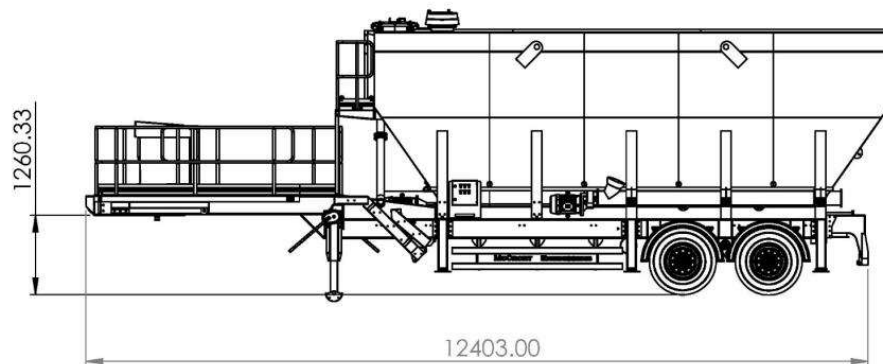
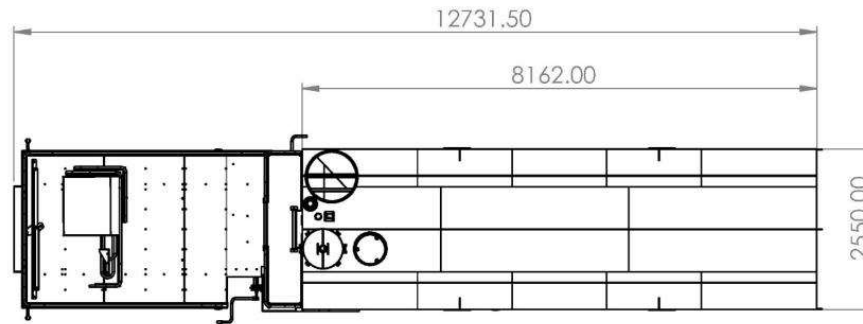
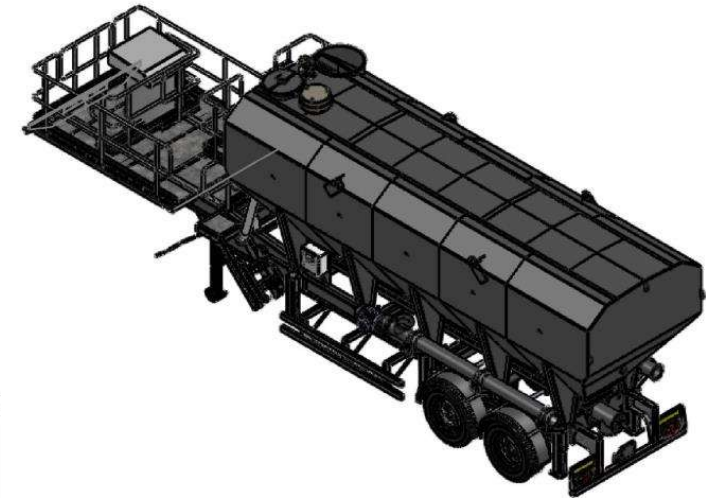
DWN NO. MCM60 - Operating Position		SHEET
ASSEMBLY.		SIZE: A3
DRAWING TO EN ISO 2553 : 2014 (B) WELD PROCESSES TO BE IN COMPLIANCE WITH: BS EN 1011 - 2 - 2001		REV.
BREAK SHARP EDGES - ISO 8501-3 (P2) REMOVE WELD SPATTER - ISO 8501-3 (P3) MACHINED SURFACES TO BE UOS		SHEET: 1 of 1
IF IN DOUBT ASK		

Cynllunio

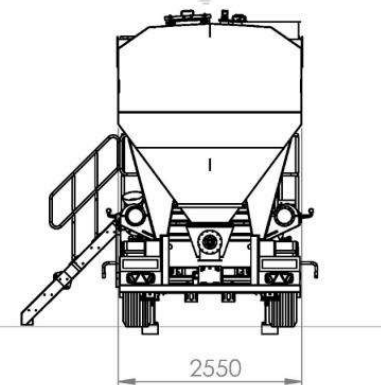
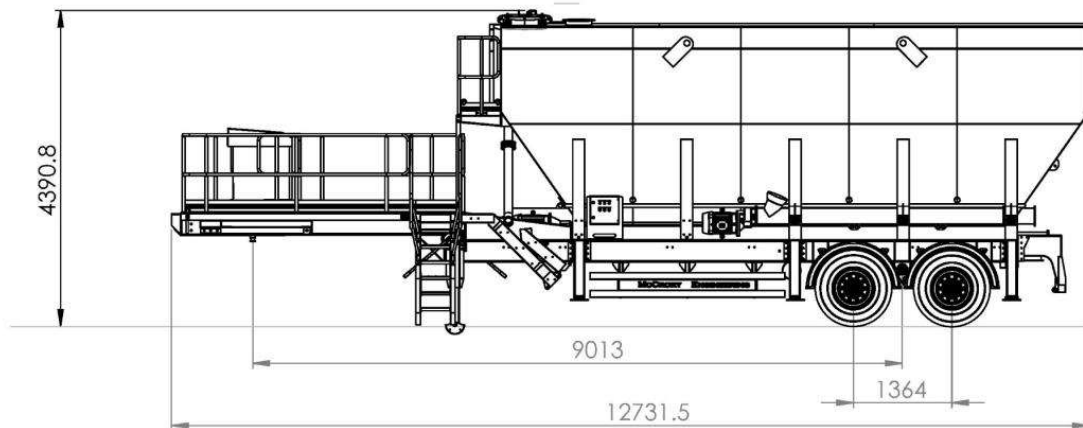
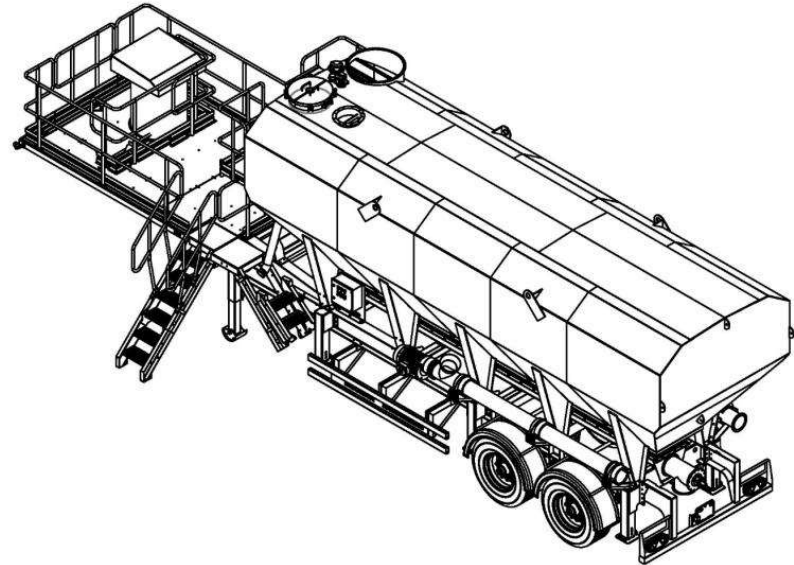
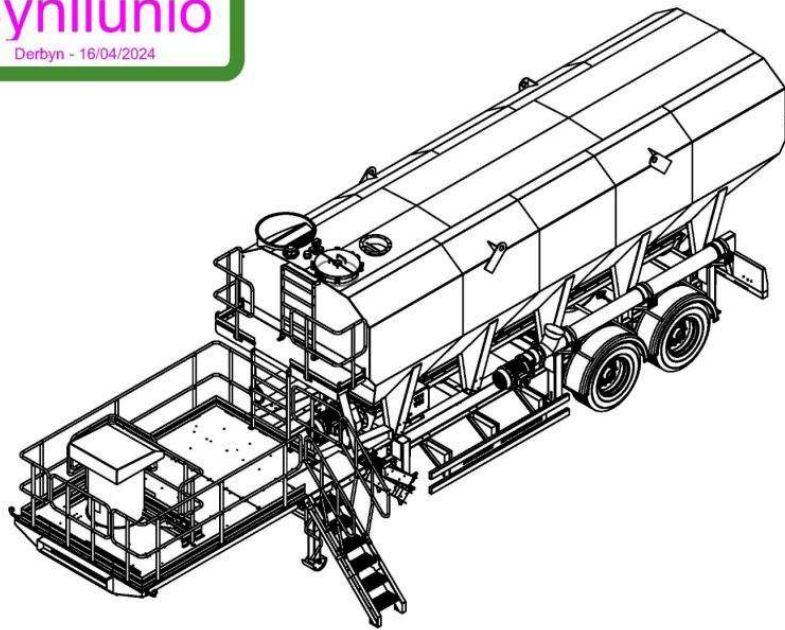
Derbyn - 16/04/2024



 49b Armaloughey Rd Aughnacloy Co. Tyrone BT696DN			NAME	DATE	DISCLAIMER This drawing and all the enclosures belong to McCrory Engineering LTD. They must not be copied or duplicated - neither in original or modified form - shown or given to a third party or used for manufacturing purposes without our permission. As to infringements hereof legal action will be taken with the support of the existing law. TOLERANCE FOR LINEAR AND ANGULAR DIMENSIONS UNLESS OTHERWISE STATED			DWN NO.			MCM60 - Transport Position											
	DRAWN:	MC	11/02/2020																			
	MASS (kg):	26,000 KG			TOLERANCE CLASS <table><tr><td><100mm</td><td>100-1000</td><td>>1000mm</td></tr><tr><td>±1.0mm</td><td>±2.0mm</td><td>±3.0mm</td></tr><tr><td>±0.25mm</td><td>±0.5mm</td><td>±1.0mm</td></tr></table>			<100mm	100-1000	>1000mm	±1.0mm	±2.0mm	±3.0mm	±0.25mm	±0.5mm	±1.0mm	ASSEMBLY.			SHEET SIZE: A3		
	<100mm	100-1000	>1000mm																			
	±1.0mm	±2.0mm	±3.0mm																			
	±0.25mm	±0.5mm	±1.0mm																			
	QTY:				BREAK SHARP EDGES - ISO 8501-3 (P2) REMOVE WELD SPATTER - ISO 8501-3 (P3) MACHINED SURFACES TO BE $\sqrt{V}$ UOS			DRAWING TO EN ISO 2553 : 2014 (B) WELD PROCESSES TO BE IN COMPLIANCE WITH: BS EN10111 - 2 - 2001			REV.			SHEET: 1 of 1								
MATERIAL:				FABRICATION MACHINED				IF IN DOUBT ASK														
EXECUTION CLASS :	EXECUTION CLASS 2																					
SERVICE CATEGORY :	SERVICE CATEGORY 1																					



 49b Armaloughey Rd Aughnacloy Co.Tyrone BT696DN			NAME	DATE	DISCLAIMER This drawing and all the enclosures belong to McCrory Engineering LTD. They must not be copied or duplicated - neither in original or modified form - shown or given to a third party or used for manufacturing purposes without our permission. As to infringements hereof legal action will be taken with the support of the existing law.			DWN NO.		SHEET SIZE: A3
	DRAWN:		06/07/2020					MCS50-transport		
	MASS (kg):				TOLERANCE FOR LINEAR AND ANGULAR DIMENSIONS UNLESS OTHERWISE STATED			ASSEMBLY.		REV.
	QTY:							DRAWING TO EN ISO 2553 : 2014 (B) WELD PROCESSES TO BE IN COMPLIANCE WITH: BS EN1011 - 2 - 2001		
	MATERIAL:				TOLERANCE CLASS			BREAK SHARP EDGES - ISO 8501-3 (P2) REMOVE WELD SPATTER - ISO 8501-3 (P3) MACHINED SURFACES TO BE UOS		IF IN DOUBT ASK
	EXECUTION CLASS:		EXECUTION CLASS 2		FABRICATION					
SERVICE CATEGORY:		SERVICE CATEGORY 1		MACHINED						



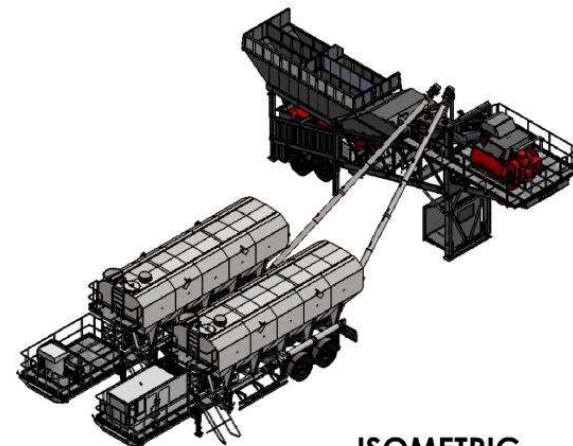
 49b Armaloughey Rd Aughnacloy Co.Tyrone BT696DN					DISCLAIMER This drawing and all the enclosures belong to McCrory Engineering LTD. They must not be copied or duplicated - neither in original or modified form - shown or given to a third party or used for manufacturing purposes without our permission. As to infringements hereof legal action will be taken with the support of the existing law.		DWN NO. MCS50-01				
	DRAWN:	MC	18/02/2020				ASSEMBLY.		SHEET SIZE: A3		
	MASS (kg):	10,000 KG									
	QTY:					TOLERANCE CLASS		DRAWING TO EN ISO 2553 : 2014 (B) WELD PROCESSES TO BE IN COMPLIANCE WITH: BS EN10111 - 2 - 2001		REV. SHEET: 1 of 1	
	MATERIAL:			TOLERANCE FOR LINEAR AND ANGULAR DIMENSIONS UNLESS OTHERWISE STATED							
	EXECUTION CLASS :	EXECUTION CLASS 2		FABRICATION		<100mm 100-1000 >1000mm					
SERVICE CATEGORY :	SERVICE CATEGORY 1		MACHINED		±1.0mm ±2.0mm ±3.0mm						
					±0.25mm ±0.5mm ±1.0mm		BREAK SHARP EDGES - ISO 8501-3 (P2) REMOVE WELD SPATTER - ISO 8501-3 (P3) MACHINED SURFACES TO BE UOS		IF IN DOUBT ASK		

Cynllunio

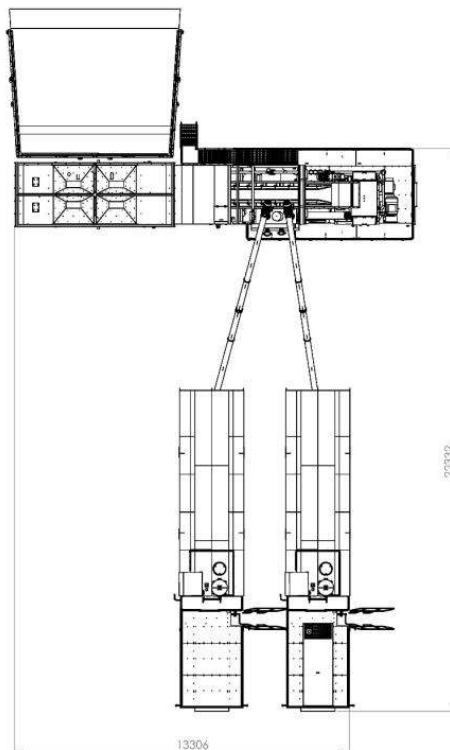
Derbyn - 16/04/2024



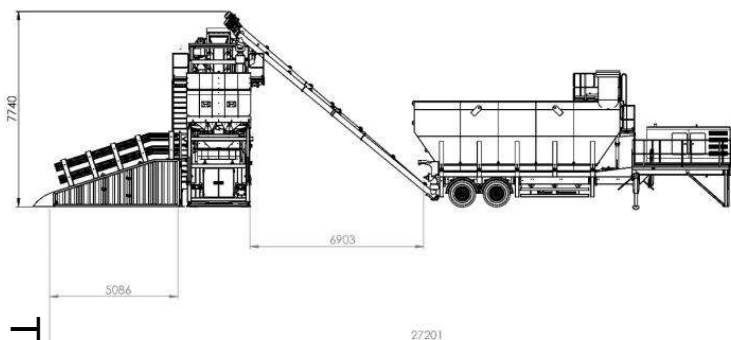
REVERSE ISOMETRIC



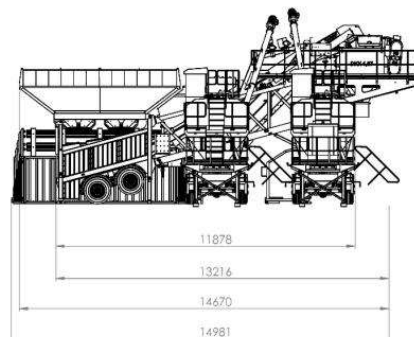
ISOMETRIC



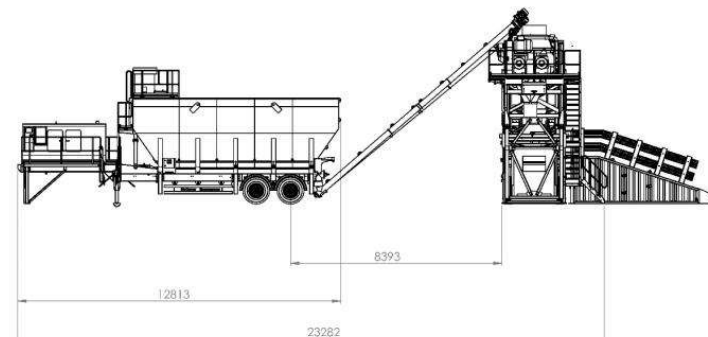
TOP ELEVATION



LEFT ELEVATION



FRONT ELEVATION



RIGHT ELEVATION

DRAWN: NAME		DATE	DISCLAIMER	DWN NO.	MCM60 + 2MCS50 (Perp)
MASS (kg):		30/06/2020	THE DRAWING IS THE PROPERTY OF CYNLLUNIO. IT IS NOT TO BE REPRODUCED OR COPIED IN ANY FORM WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF CYNLLUNIO. THE USER OF THIS DRAWING IS RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED AND FOR THE RESULTS OF ANY WORK DONE IN ACCORDANCE WITH IT.	ASSEMBLY.	SHEET SIZE: A1
QTY:					REV. SHEET: 1 of 1
MATERIAL:					
EXECUTION CLASS 2			FABRICATION		
SERVICE CATEGORY 1			MACHINED		
49b Armaloughhey Rd Aughnacloy Co. Tyrone BT696DN					

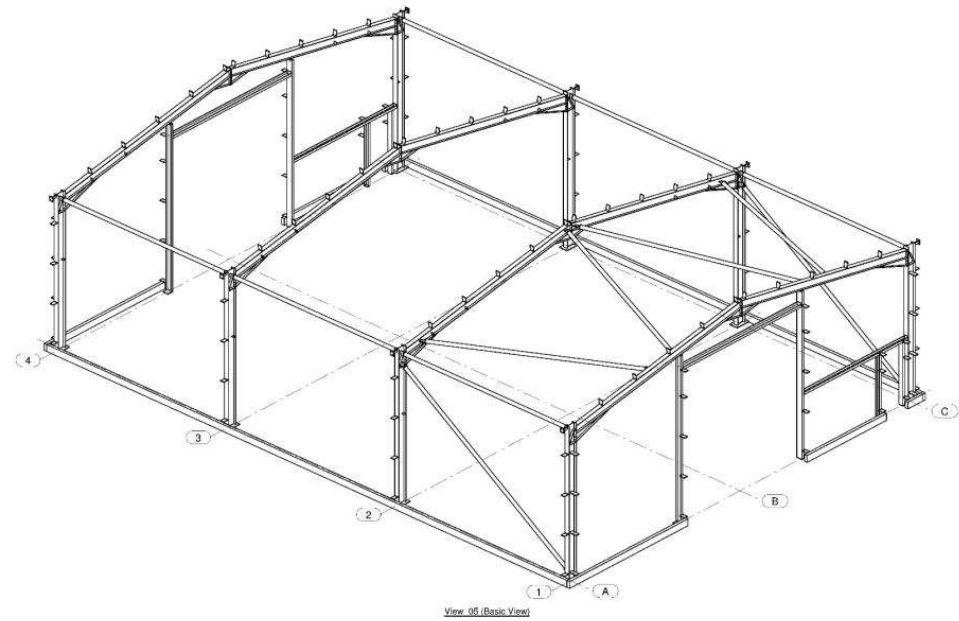
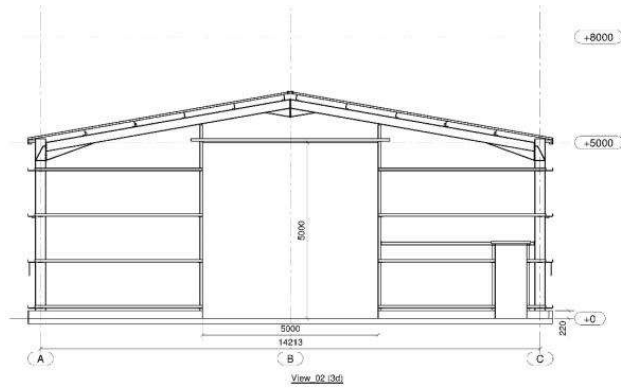
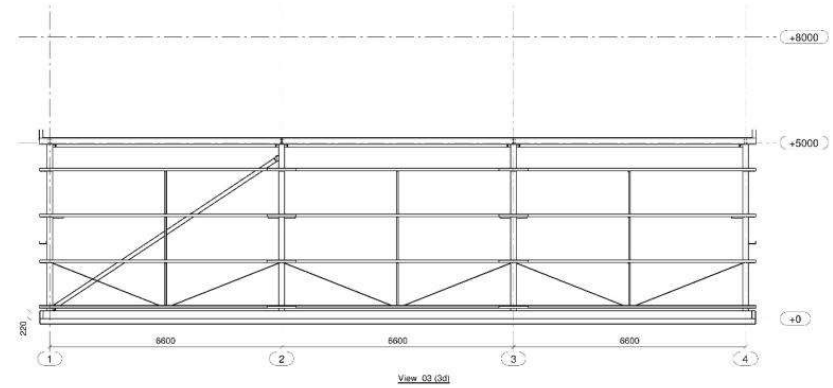
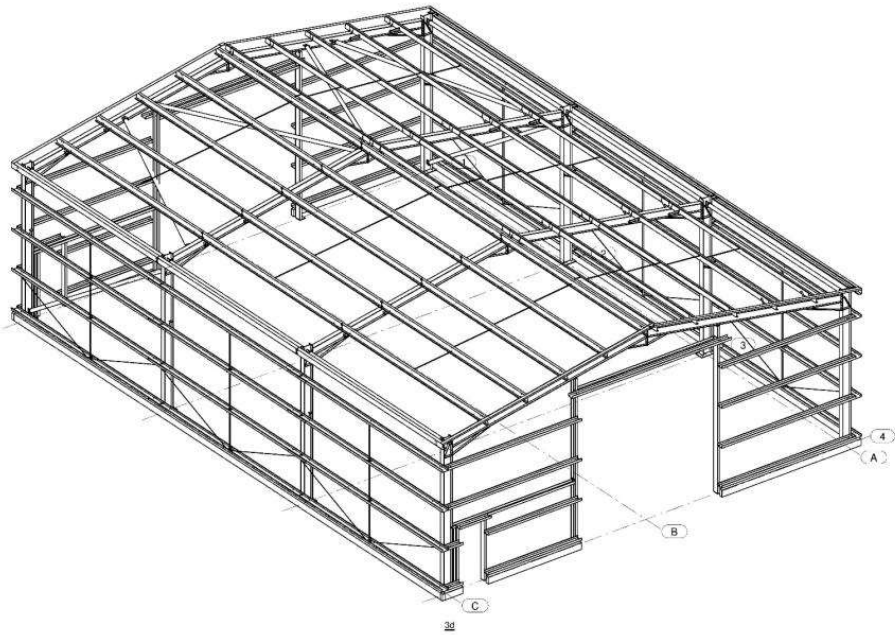
Illustration: Jaw crusher with integrated screen, working in quarry



(Source: Lokotrack brochure)

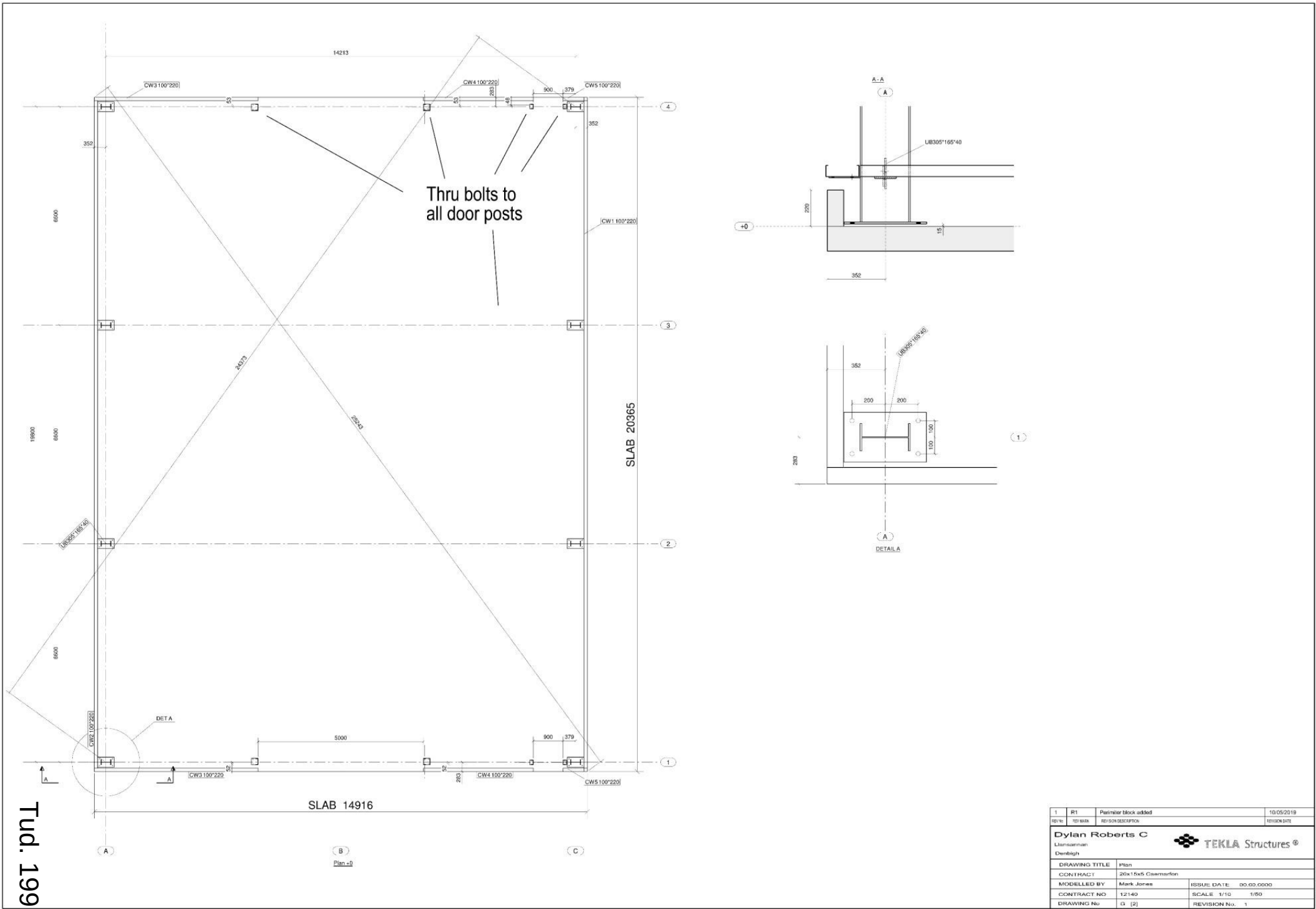
Cynllunio

Derbyn - 16/04/2024



1	R1	Single perimeter block wall added. Rail	10/05/2019
REV	NO	DESCRIPTION	REVISION DATE
Dylan Roberts C Llansamron Denbigh			
DRAWING TITLE		3 D View & ELS for Approval	
CONTRACT		20x15x6 Cosmopolitan	
MODELLED BY		Mark Jones	ISSUE DATE: 00.00.0000
CONTRACT NO		12140	SCALE: 1/75
DRAWING No		G [1]	REVISION No: 1



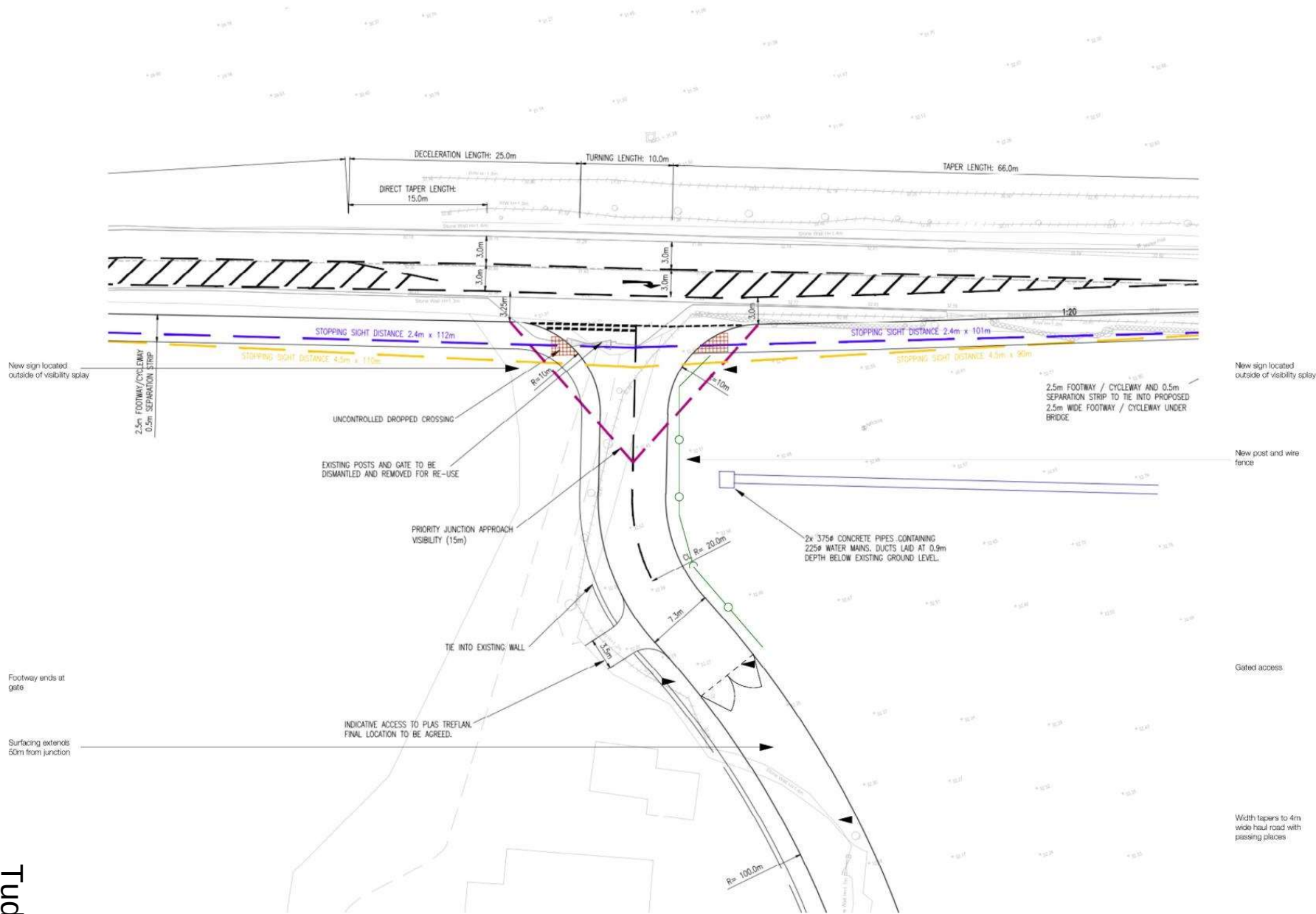


1	R1	Perimeter block added	10/05/2019
REV	NO	DESCRIPTION	REVISION DATE
Dylan Roberts C			
Liamson			
Dentigh			
DRAWING TITLE	Plan		
CONTRACT	20x15x5 Casemarker		
MODELLED BY	Mark Jones	ISSUE DATE	00.00.0000
CONTRACT NO	12140	SCALE	1/10 1/50
DRAWING No	G [2]	REVISION No.	1

1:200

WSP Junction Layout

1



BDA

BRIO design + architecture

Site: Tud. 200
Project: WSP Junction Layout
Scale: 1:200
Date: 04/06/2024
Author: J. Jones
Check: A. Jones
Rev: 1

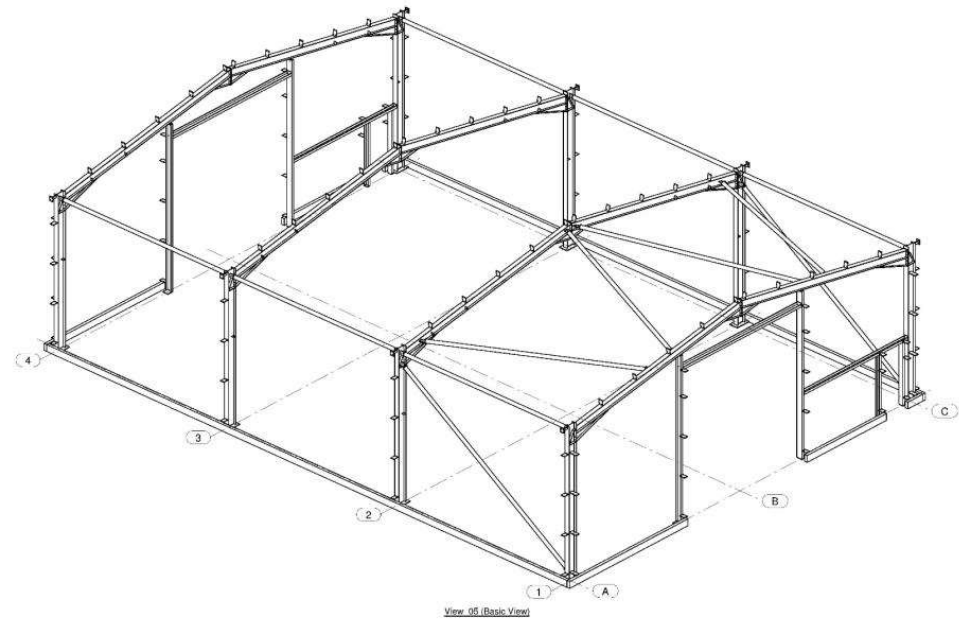
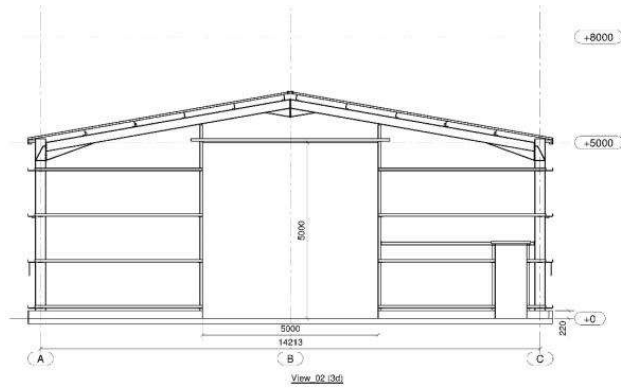
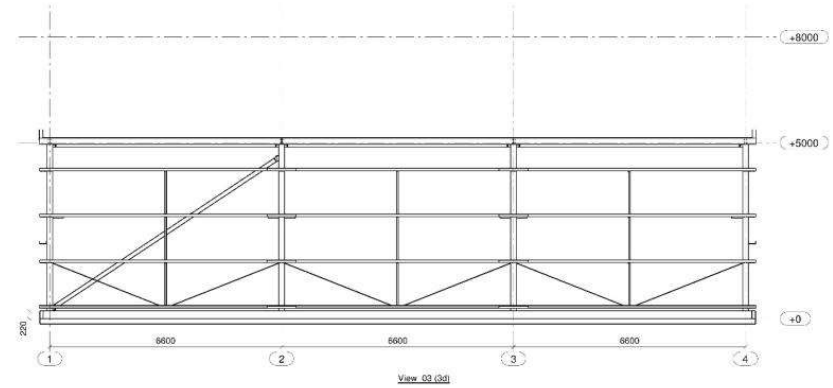
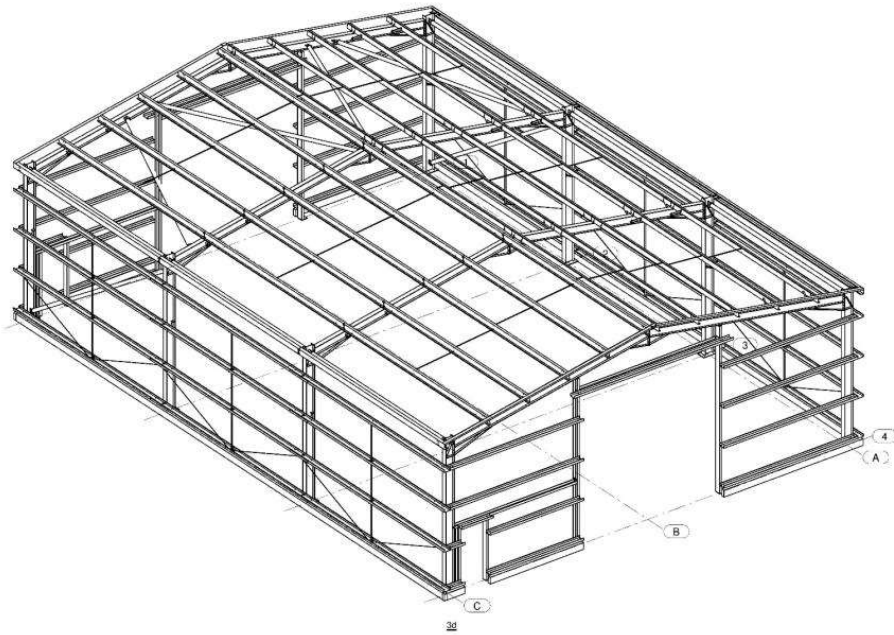
Proposed concrete batching and recycling plant

Selont Quarry
Caernarfon, Gwynedd

Junction Layout

Project	WSP Junction Layout	Scale	1:200
Author	J. Jones	Check	A. Jones
Date	04/06/2024	Rev	1

This drawing is not to be used for construction purposes without the written consent of Brio Design + Architecture. All dimensions are to be taken from the centre line of the road unless otherwise stated. The client is responsible for ensuring that the proposed works do not conflict with any existing or proposed infrastructure.

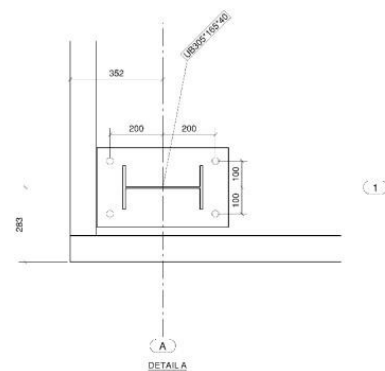
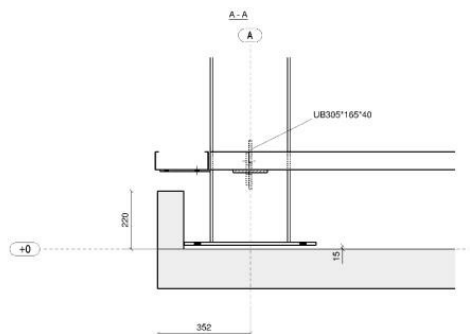
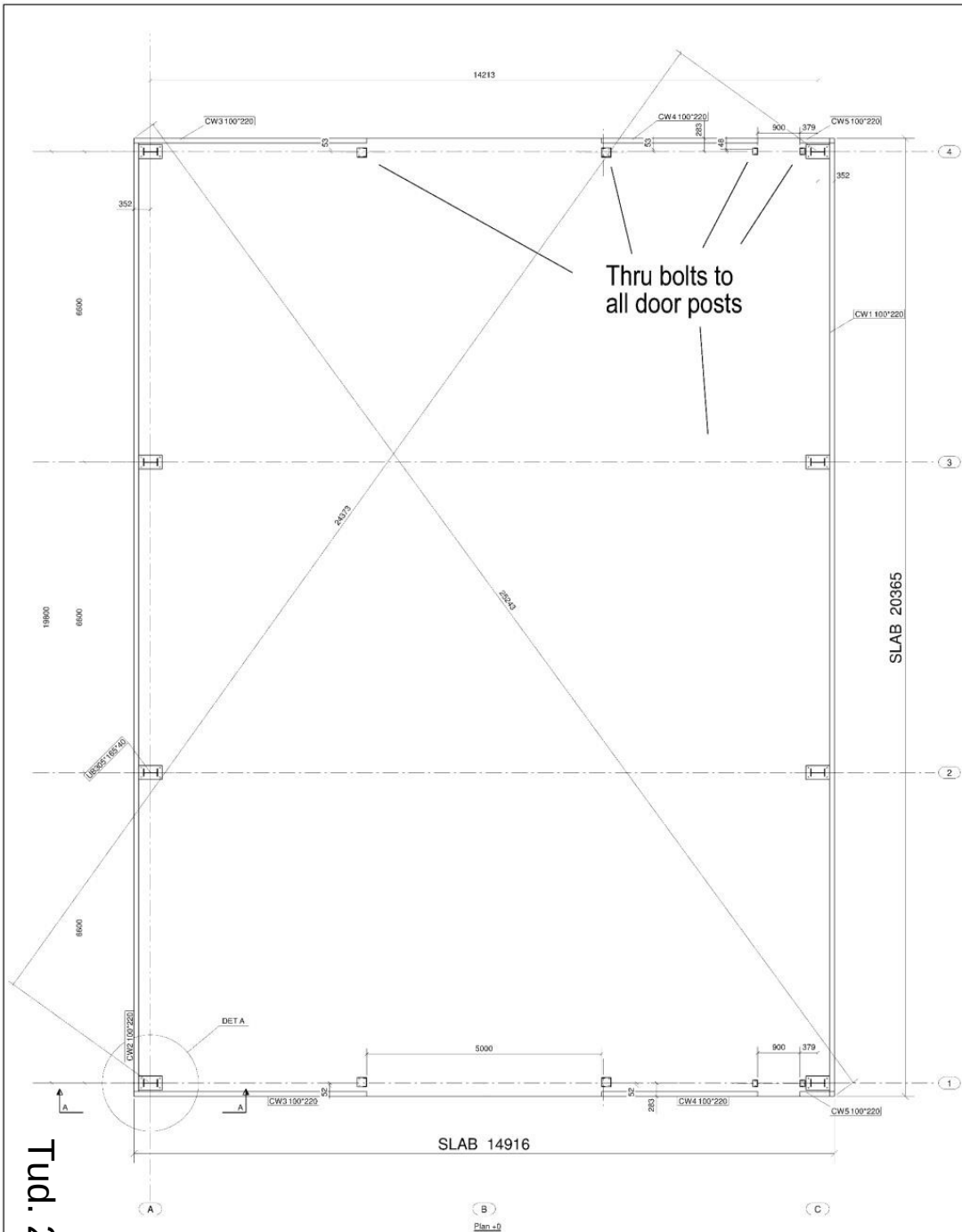


Tud. 201



1	R1	Single perimeter block wall added. Rail	10/05/2019
REV	NO	REVISION DESCRIPTION	REVISION DATE
Dylan Roberts C Llansearvon Denbigh			
DRAWING TITLE		3 D View & ELEV for Approval	
CONTRACT		20x15x6 Cosmopolitan	
MODELLED BY		Mark Jones	ISSUE DATE: 00.00.0000
CONTRACT NO		12140	SCALE: 1/75
DRAWING No		G. [1]	REVISION No. 1



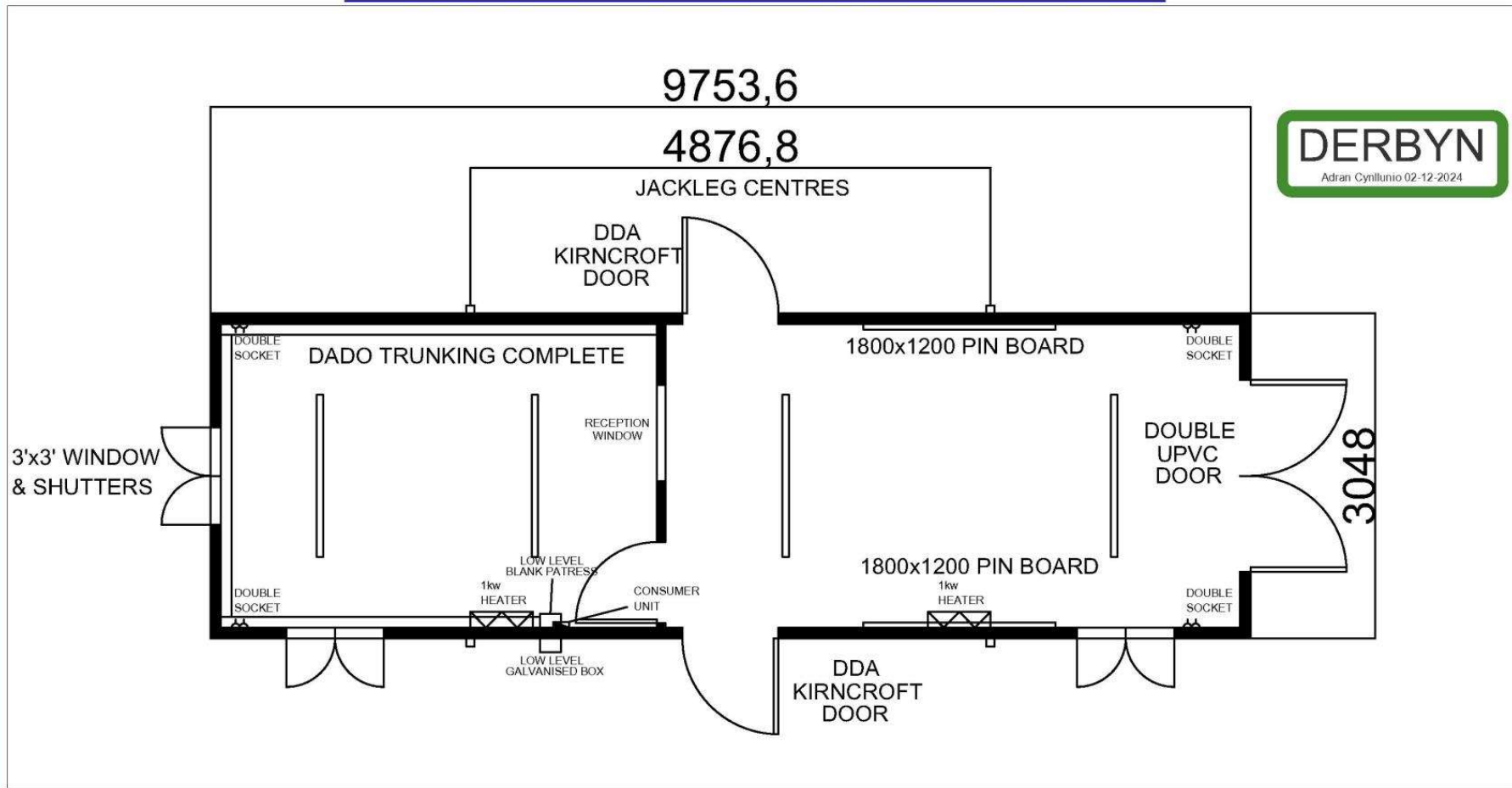


Tud. 202

1	R1	Perimeter block added	10/05/2019
REV	NO	DESCRIPTION	REVISION DATE
Dylan Roberts C Lismacrum Denbigh			
DRAWING TITLE		Plan	
CONTRACT		20x16x5 Casemarker	
MODELLED BY		Mark Jones	ISSUE DATE: 00.00.0000
CONTRACT NO		12140	SCALE: 1/10 1/50
DRAWING No		Q [2]	REVISION No: 1



ANTI VANDAL CABIN & MODULAR UNITS



DRAWING APPROVED FOR
MANUFACTURE

Title: 32'x10' Main Entrance & Reception

SIGNED BY CLIENT: DATE:

Date Issued: 27-09-2018

Job No:

SIGNED BY CUSTOMER: DATE:

Drawing No: mcs1469

Revision Status: 1.0

Scale:

Drawn By: JN

Tolerance: + or - 10mm

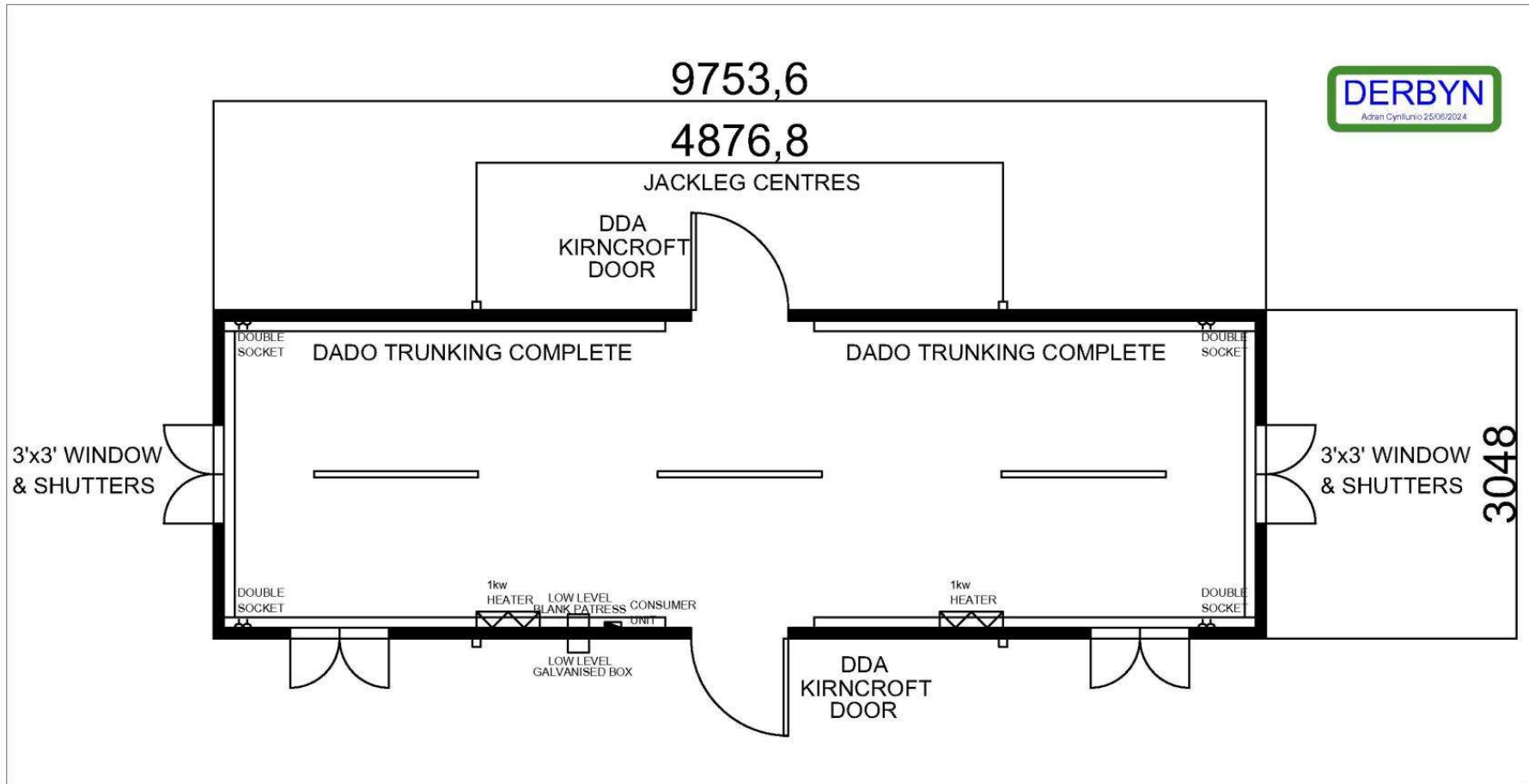
Checked By: PF

Client: Jones Bros

IF IN DOUBT PLEASE ASK



ANTI VANDAL CABIN & MODULAR UNITS



DRAWING APPROVED FOR
MANUFACTURE

SIGNED BY CLIENT:

DATE:

SIGNED BY CUSTOMER:

DATE:

IF IN DOUBT PLEASE ASK

Title:

32'x10' Open Plan Office

Date Issued: 27-09-2018

Job No:

Drawing No: mcs1470

Revision Status: 1.1

Scale:

Drawn By: JN

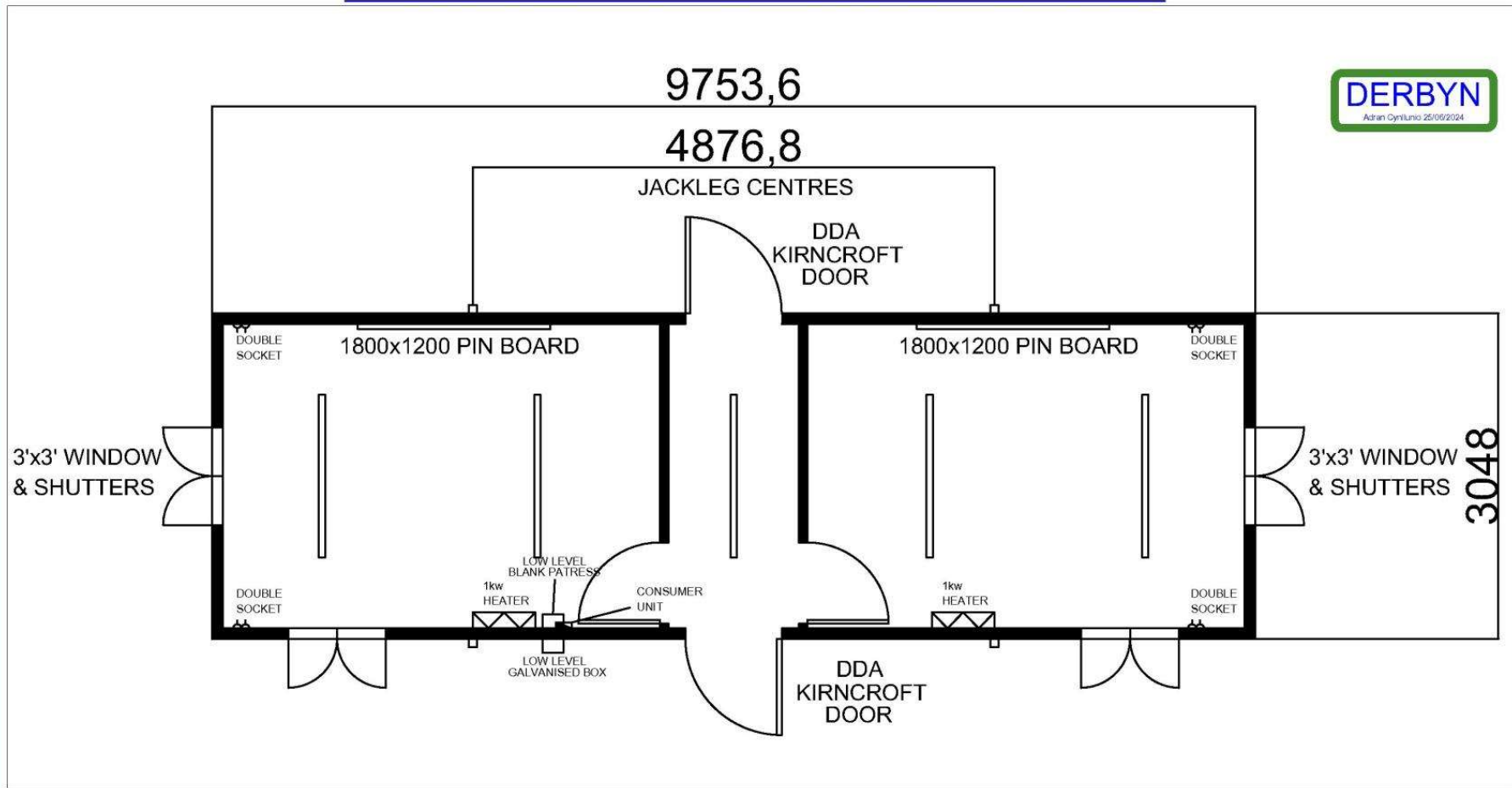
Tolerance: + or - 10mm

Checked By: PF

Client: Jones Bros



ANTI VANDAL CABIN & MODULAR UNITS



DRAWING APPROVED FOR
MANUFACTURE

SIGNED BY CLIENT:

DATE:

SIGNED BY CUSTOMER:

DATE:

IF IN DOUBT PLEASE ASK

Title:

32'x10' Two Office & Corridor

Date Issued: 09-12-13

Job No:

Drawing No: mcs568

Revision Status: 1.0

Scale:

Drawn By: JN

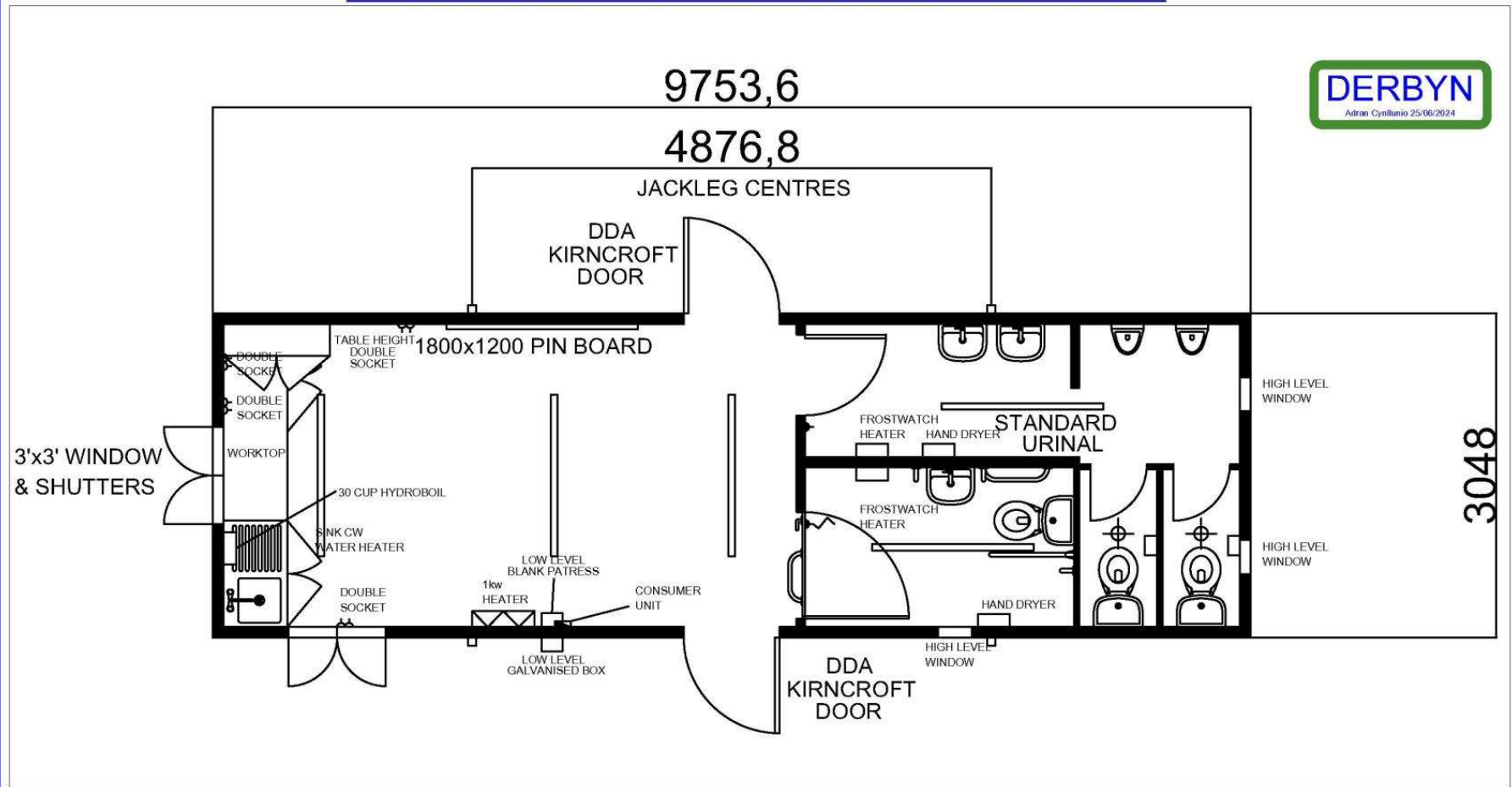
Tolerance: + or - 10mm

Checked By: PF

Client: Jones Bros

JONES BROS
CIVIL ENGINEERING UK

ANTI VANDAL CABIN & MODULAR UNITS



DRAWING APPROVED FOR
MANUFACTURE

SIGNED BY CLIENT:

DATE:

SIGNED BY CUSTOMER:

DATE:

IF IN DOUBT PLEASE ASK

Title:

32'x10' Kitchen & 2+1

Date Issued: 27-09-2018

Job No:

Drawing No: mcs1473

Revision Status: 1.2

Scale:

Drawn By: JN

Tolerance: + or - 10mm

Checked By: PF

Client: Jones Bros



















Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 5

Cais Rhif: C22/0637/32/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 05/07/2022

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Botwnnog

Ward: Botwnnog

Bwriad: Cais llawn ar gyfer datblygiad yn cynnwys 8 tŷ fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol ar safle eithrio gwledig (cam 1 o 2)

Lleoliad: Tir Ger Stad Congl Meinciau, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod y cais yma wedi ei gyflwyno yn flaenorol ond fod penderfyniad wedi ei wneud i'w ohirio ar y pryd fel bod yr ymgeisydd yn cael cyfle i ymateb i'r rhesymau gwrthod a nodwyd ar y pryd a chyflwyno rhagor o wybodaeth. Dyma gais cynllunio llawn i godi 8 tŷ fforddiadwy unllawr ynghyd a gwaith cysylltiol ar safle eithrio gwledig, hynny yw safle sydd y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Botwnnog. Mae cyfeiriad yn y wybodaeth a gyflwynwyd mai cam 1 o 2 fyddai er does dim manylion pellach o ran cam 2 ar hyn o bryd.
- 1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa trwy ymestyn y ffordd bresennol trwy stad Congl Meinciau ac yna trwy sribyn o dir gwag at leoliad y tai newydd. Mi fyddai llecyn parcio i'w ddarparu i flaen y tai unigol. Er eglurder, mae gwybodaeth diweddar a gyflwynwyd yn nodi cymysgedd o ran y math a maint tai i'w darparu, nid yw hyn yn cael eu cyfleu yn y cynlluniau a gyflwynwyd ac nid yw'r cynlluniau wedi eu newid o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Yn benodol, mae'r cynnig yn darparu un math o dŷ gyda'r gosodiad mewnol fel a ganlyn:
 - cyntedd
 - 2 ystafell wely (1 en-suite)
 - ystafell ymolchi
 - ystafell fyw/cegin
- 1.3 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen trwy ddefnyddio cymysgedd o rendr a charreg/llechen naturiol ar y waliau a tho o lechen naturiol
- 1.4 Nid yw'r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys unrhyw wybodaeth o ran trefn a gosodiad gerddi neu ofod unigol y tai nac unrhyw gyfeiriad at dirlunio ffurfiol.
- 1.5 Mae safle'r cais yn bresennol yn dir gwag sydd wedi gôr dyfu gyda olion gwaith clirio o'r gorffennol. Mae'r tir a'r ardal gyfagos o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Fe welir fod tai preswyl stad Congl Meinciau i'r de o safle'r cais gyda thiroedd amaethyddol agored yn ymestyn i'r gogledd o'r safle. Mae darn o dir sydd yn mesur oddeutu 30 troedfedd o lêd rhwng ffin stad bresennol Congl Meinciau a cychwyn ffin y stad newydd. Mae'r tir yma ym mherchnogaeth rhywun arall ac felly yn fater sifil i'w ddatrys, mi fyddai angen caniatâd y perchennog tir yma i greu mynediad ar ei draws tuag at y tai newydd ynghyd a'r angen am ganiatâd cynllunio ffurfiol ar wahân ar gyfer creu ffordd stad newydd.
- 1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais yn ei ffurf gwreiddiol:
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad mynediad
 - Datganiad ychwanegol yn cynnwys gwybodaeth am y Gymraeg ynghyd a chyfeiriad at gynnig diwygiedig i'r cais fel a gyflwynwyd yn wreiddiol
- 1.7 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol fel rhan o'r cais ac fe ail ymgynghorwyd ar sail y wybodaeth ychwanegol yma gyda'r Cyngor Cymuned, Uned Strategol Tai a'r Uned Iaith. Roedd awgrym yn y wybodaeth yma y byddai'r cynnig yn cael ei addasu i gynnwys cymysgedd gwahanol o dai o ran maint i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Ni dderbyniwyd cynlluniau diwygiedig i ddilyn ac felly fe ystyrir y cais fel a gyflwynwyd yn wreiddiol gan mai dyma'r unig gynlluniau ffurfiol sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer ystyriaeth.
- 1.8 Yn dilyn penderfyniad y pwyllgor i ohirio, derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol o ganlyniad sef:
 - Adroddiad Ecolegol Cychwynnol
 - Gwybodaeth ynglyn a pherchnogaeth tir
 - Asesiad Effaith Cymunedol a Ieithyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Asesiad Tai Fforddiadwy ar ffurf llythyr gan werthwr tai lleol

1.9 Ail ymgynghorwyd yn llawn gyda chymdogion ac ymgynghorwyr statudol ar sail y wybodaeth ddiweddaraf yma, unwaith eto, nid yw'r cynlluniau wedi eu newid o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol er yr honiad yn llythyr y gwerthwr tai fod amrywiaeth yn y math o dai a ddarperir.

2. **Polisiâu 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 siapiau lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddau

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd eithrio

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

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

2.4 **Polisiâu 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes Cynllunio ffurfiol yn ymwneud a'r tir yma.
- 3.2 Cyflwynwyd ymholiad ffurfiol yn 2019 o dan gyfeirnod rhif Y19/0700 ar gyfer datblygiad o 12 byngalo. Rhoddwyd cyngor ffurfiol ynglŷn â'r bwriad gyda'r casgliadau yn nodi:

"I grynhoi, mae'r safle yma yng nghefn gwlad agored. Ni gefnogir unrhyw gynnig ar gyfer tai marchnad agored. Fe allai'r safle gael ei ystyried o dan polisi TAI 16 fel safle eithrio. Mae'r safle wedi ei ddangos yn ymylu'n uniongyrchol gyda'r ffin datblygu ond mae'r cynllun yn dangos gofod rhwng tai presennol stad Congl Meinciau a'r tai yn y datblygiad bwriedig. Oherwydd hynny, credir y byddai'r datblygiad yn creu datblygiad ynysig a thameidiog sydd wedi ei wahanu oddiwrth ffurf adeiledig presennol y pentref. Yn ychwanegol, mi fyddai datblygu'r tir yma yn ymledu ymhellach i gefn gwlad mewn ffurf na fyddai'n gweddu gyda ffurf adeiledig y pentref. O ganlyniad, ni chredir byddai datblygiad y safle yma ar gyfer defnydd preswyl yn creu estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Hyd yn oed pe byddai newidiadau i'r cynllun, fe gredir y byddai datblygu'r tir hwn yn groes i ofynion polisi TAI 16 ac ni fyddai'n cael ei gefnogi gan swyddogion".

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mewn cyfarfod o'r Cyngor a gynhaliwyd neithiwr penderfynwyd cefnogi'r cais uchod ar yr amod eu bod yn dai fforddiadwy ac ar gael i bobl leol.

Ail ymgynghori (1af)

Cyflwynwyd y cais uchod i gyfarfod o'r Cyngor a gynhaliwyd Nos Lun pryd y penderfynwyd ei gefnogi mewn egwyddor. Mae'r Cyngor o'r farn ei bod yn holl bwysig fod y tai hyn yn dai fforddiadwy i ofynion lleol ac y dylai hyn fod yn rhan o'r amodau cynllunio. A oes posibl cael rhyw amcangyfrif beth fydd pris y tai yma ar y farchnad fel tai fforddiadwy. Hefyd sylwir o'r wefan mai cynlluniau tai sydd ar yr ystâd sydd yn cael eu dangos - tybed a fyddai modd cael gweld y planiau diwygiedig.

Ail ymgynghori (2ail)

Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth:

Heb eu derbyn

Ail ymgynghori

Mae amwysedd yn bodoli o ran yr hyn a gynigir. Mae'r Datganiad Cynllunio yn disgrifio'r bwriad fel wyth tŷ 2 lofft. Disgrifir y datblygiad mewn dogfennau eraill fel un 1 ystafell wely, tri 2 wely, dau 3 gwely a dau 4 gwely. Os yw'r olaf yn gywir, bydd angen 3 lle parcio oddi ar y ffordd ar gyfer yr anheddau 4 ystafell wely. Mae'r parcio ar hyd ochr ddwyreiniol yr ochr yn tresmasu ar y droedffordd. Ni ddarperir llwybr troed ar ochr orllewinol y safle. Mae gofod o 6m wedi ei adnabod rhwng y briffordd a rhan 2 - ni fyddai hyn yn darparu digon o le ar gyfer llwybr troed a pharcio o flaen yr anheddau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn

Ail ymgynghori (1af)

Gwybodaeth am angen:

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

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

23 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)

1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	0%
3 gwely / bed	100%
4+ gwely / bed	0%

Nifer o stafell wely

(Tim Opsiynau Tai)

1 gwely / bed

2 gwely / bed

3 gwely / bed

4 gwely / bed

5 gwely / bed

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn **Rhannol Cyfarch** angen yn yr ardal.

Noder y cais bod 8 ty i'w datblygu fel tai fforddiadwy.

Ni welir unrhyw gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

Nid yw'n bosib cyflwyno sylwadau am fforddiadwyedd unedau fforddiadwy gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno.

Ail ymgynghori (2ail)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwybodaeth am angen:

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

8 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

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

Awgrymir bod yr ymgeisydd yn cysylltu â Hwyluswyr Tai Gwledig er mwyn sicrhau bod yr angen yn bodoli yn lleol am yr unedau dan sylw.

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)

1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	0%
3 gwely / bed	63%
4+ gwely / bed	38%

Nifer o stafell wely

(Tim Opsiynau Tai)

1 gwely / bed	20%
2 gwely / bed	33%
3 gwely / bed	33%
4 gwely / bed	10%
5 gwely / bed	5%

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn **Rhannol Cyfarch** yr angen yn yr ardal.

Nodir y cais bod pob un o'r unedau yn rhai fforddiadwy.

Ni welir unrhyw gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nid yw'n bosib cyflwyno sylwadau am fforddiadwyedd unedau fforddiadwy gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ail ymgynghori
Heb eu derbyn

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

Ail ymgynghori

Mae gennym bryderon am y cais fel a gyflwynwyd, er hynny, byddwn yn fodlon y gellir bodloni'r pryderon yma trwy gynnwys amod i sicrhau fod argymhellion yr arolwg ecolegol yn cael eu gweithredu a bod cynllun torri coed yn cael ei gyflwyno a'i gytuno cyn cychwyn unrhyw waith adeiladu.

Nodir nad yw gwybodaeth draenio carthffosiaeth wedi cael ei gadarnhau ar y cais, mae'r ffurflen gais yn nodi trefniadau fel "unknown" ond mae'r datganiad cynllunio yn nodi fod archwiliadau gwasanaethau wedi eu cynnal a bod y gwasanaethau hyn ar gael. Ar sail hyn, rhagdybir mai cysylltiad i'r system garthffos gyhoeddus a fwriedir ond os ddim, fydd rhaid ail ymgynghori.

Dŵr Cymru: Wedi asesu'r cynnig, fe gynghorir ei bod yn annhebyg fod capasiti digonol yn bodoli o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer y datblygiad heb achosi effaith niweidiol i wasanaethau presennol a ddarperir i'n cwsmeriaid neu er mwyn gwarchod yr amgylchedd. Oherwydd hynny, fe gynghorir yr ymgeisydd i sicrhau fod asesiad gorsaf bwmpio carthffosiaeth yn cael ei gynnal ar gost y datblygwr. Mi fyddai'r asesiad yn archwilio'r safle carthffosiaeth bresennol ac ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar berfformiad y safle.

Argymhellir fod amod yn cael ei gynnwys er mwyn sicrhau fod asesiad priodol yn cael ei gynnal a bod cynllun draenio addas yn cael ei gytuno.

Ail ymgynghori

Wedi asesu'r cynnig, fe gynghorir ei bod yn annhebyg fod capasiti digonol yn bodoli o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer y datblygiad heb achosi effaith niweidiol i wasanaethau presennol a ddarperir i'n cwsmeriaid neu er mwyn gwarchod yr amgylchedd. Oherwydd hynny, fe gynghorir yr ymgeisydd y bydd angen cynnal 'dadansoddiad galluogi datblygiad' ar gost y datblygwr er mwyn adnabod datrysiad i liniaru effaith y datblygiad arfaethedig.

Argymhellir fod amod yn cael ei gynnwys er mwyn sicrhau fod asesiad priodol yn cael ei gynnal a bod cynllun draenio addas yn cael ei gytuno.

Uned Bioamrywiaeth: Gwrthwynebir y bwriad hyd nes y cyflwynir y wybodaeth ganlynol a bod mesuriadau priodol yn cael eu gosod er mwyn lleihau'r effaith ar fywyd gwyllt:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Asesiad ecolegol cychwynnol
- Cynllun gwella a lliniaru Bioamrywiaeth
- Arolwg coed a gwrychoedd
- Cynlluniau diwygiedig er mwyn sicrhau gwarchodaeth o goed a gwrychoedd.

Ail ymgynghori

The applicant has provided a PEA by Etive Ecology dated February 2025. This is acceptable.

The survey only identified one tree with bat roosting potential, an ash tree at TN7 and assessed it as Low Bat Roost Potential (BRP) based on the presence of ivy cover on the main stem and occasional small rot holes from failed limbs. No evidence of bat usage was seen from the ground. There are no other trees present with any PRFs and there are no structures present on site.

The site is likely to be of high foraging value for bats because of the continuous scrub with pockets of grassland habitats, areas of wet ground and surrounding hedgerow and trees.

There is a high potential for nesting birds. Suitable mitigation for nesting birds will be required.

The site is suitable for reptiles. **I recommend a full reptile survey.**

The survey found no INNS, but the survey was undertaken in the winter before Himalayan balsam grows up. I recommend another survey.

This scheme will result in the loss of 0.36ha of mixed scrub in moderate condition. This habitat is not listed as a Priority Habitat but is of high biodiversity value locally.

The proposed development design should ensure that there is sufficient buffer between the construction and the hedgerow. I am concerned about the designs showing phase two because this looks like it will impact on the hedge.

I object to this proposal until further information is provided together with amended plans.

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 ar 21/07/2022.

Uned Iaith:

Gan nad oes datganiad iaith wedi ei gyflwyno gyda'r cais nid oes gennym sylwadau ar hyn o bryd. Awgrymwn fod y datblygwr yn cyflwyno datganiad iaith yn unol â pholisi strategol PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ail ymgynghori (1af):

Hoffem nodi bod gwendid yn y datganiad o ran y data a gyflwynir i gefnogi'r farn o effaith ieithyddol positif. Nid yw'r datganiad yn cynnwys y data diweddaraf o gyfrifiad 2021. Mae'r data sydd yn cael ei gyflwyno o ran y boblogaeth a nifer siaradwyr yn gymysgld iawn – mae data o'r cyfrifiad a'r arolwg defnydd cenedlaethol yn cael ei ddyfynnu a chyfuniad o ddata 2021 a 2011. O ganlyniad i'r diffyg data nid oes tystiolaeth i dangos y newid posib y byddai'r datblygiad yn ei gynrychioli.

Ail ymgynghori (2ail)

Hoffem nodi bod gwendidau o hyd yng nghorff yr Asesiad Iaith ers i'r Uned cyflwyno ein sylwadau gwreiddiol yn 2022. Er enghraifft, nid yw'r asesiad yn cynnwys y data diweddaraf o gyfrifiad 2021, na chwaith dadansoddiad grwpiau oedran. O ganlyniad i'r diffyg data cyfoes, a'r diffyg dadansoddiad o'r data, nid oes tystiolaeth i dangos y newid posib y byddai'r datblygiad yn ei gynrychioli.

Gwasanaeth Archeoleg:

Mae potensial i olion archeolegol fod ar y tir ac felly awgrymir cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad priodol o'r safle.

Ail ymgynghori

Nid yw'r wybodaeth ychwanegol yn newid yr hyn a nodwyd yn ein argymhelliad gwreiddiol sef fod angen amod lliniaru archeoleg oherwydd cofnodion o ddarganfyddiadau yn yr ardal leol.

Gwasanaeth Tân:

Mynedfa ar gyfer cerbydau tân: Dim sylwadau

Cyflenwad dŵr: Mae lleoliad cyflenwad dŵr agosaf yn rhy bell o'r safle i fod o fewn 100 metr i'r holl anheddau. Felly er mwyn cyrraedd y safonau presennol ar gyfer y pwrpas o ymladd tân dylai hydrant gael ei leoli ar y safle o fewn 100 metr o'r holl anheddau.

Ail ymgynghori

Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Scottish Power:

Yn gyffredinol, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i fesurau angenrheidiol i warchod asedau'r cwmni a sicrhau safle diogel i weithio heb effeithio'r rhwydwaith.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

Uned Coed:

Ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn â'r gwaith bwriedig i goed neu ystyried effaith y datblygiad ar goed i'w cadw. Rhaid darparu asesiad effaith llawn gan arbenigwr cymwys fyddai'n cynnwys manylion gwarchod a lliniaru effaith ar goed gan gynnwys manylion unrhyw newid mewn lefelau tir fyddai'n effeithio ar goed y safle.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwrthwynebu ar sail:

- Mae nifer o dai gwag eisoes yn y pentref a dim angen am 8 tŷ ychwanegol
- Dim ond un ffordd fyddai i mewn i'r safle trwy'r stad bresennol, mi fyddai hyn yn amharu ar drigolion ac yn berygl gyda thrafnidiaeth trwm ychwanegol trwy'r stryd.
- Mi fyddai cynnydd mewn sŵn a llwch o ganlyniad i'r gwaith adeiladau yn amharu ar iechyd a lles trigolion.
- Yn y Datganiad Cynllunio, disgrifir y tir "The site covers some 0.388 Hectares, [3884m²] is currently unused and has been used as a tipping ground for spoil from the earlier development". Mae hyn yn gamarweiniol gan ei fod yn dir sydd wedi ei orchuddio gan dyfiant o blanhigion amrywiol sydd yn sicrhau cynefinoedd i adar, mamaliaid a phryfed. Mae'n boenus i feddwl y byddai tir fel yma yn cael ei golli i godi tai lle gallant gael eu codi mewn rhannau eraill o'r pentref o fewn isadeiledd presennol.

Ail ymgynghori

Llythyrwyd cymdogion cyfagos ynglŷn a'r wybodaeth ychwanegol ddiweddaraf, ni dderbyniwyd sylw pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

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 polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddeledd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisïau perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *"tu allan i'r ffiniau Datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol"*.
- 5.3 Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.4 Er eglurder, yn fuan yn ystod cyfnod y cais, derbyniwyd sylw gan gwmni Grŵp Cynefin yn nodi fod cynllun a gyflwynwyd yn dangos tir yn eu perchnogaeth nhw o fewn llinell goch y cais, hynny yw, fe awgrymir ei fod yn rhan o safle'r datblygiad arfaethedig. Fe gadarnhawyd fod y tir yma sef sribyn 15.00m o dir wedi ei roddi i Grŵp Cynefin ac felly nad oedd hawl i'w gynnwys neu ei ddefnyddio. Amlygwyd hyn wrth yr asiant a newidiwyd y cynllun i ddangos llinell goch diwygiedig. Canlyniad hyn yw fod safle'r datblygiad arfaethedig fel a ddiffinnir gan y llinell goch yn dangos gofod amlwg rhwng lleoliad ffin y datblygiad a'r ffin datblygu ac felly ni chredir o ganlyniad ei fod yn ymylu yn uniongyrchol gyda'r ffin. Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio felly fel lleoliad yng nghefn gwlad agored a ddim yn berthnasol i'w ystyried yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

nhermau Polisi TAI 16, ‘Safleoedd Eithrio’ ac sy’n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol ‘Tai Fforddiadwy’.

- 5.5 Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o’r CDLI ar y Cyd yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dai menter gwledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o’r math hwn wedi ei gyflwyno gyda’r cais hwn. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 1 a paragraff 6.4.36 o’r CDLI ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 6.

Agwedd arall o bolisi TAI 16 yw fod angen dangos sut na ellir darparu tai fforddiadwy o fewn amser rhesymol ar safleoedd o fewn y ffiniau datblygu presennol gan gynnwys tai ar werth a ellir eu ystyried yn ‘fforddiadwy’. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu i gyfiawnhau’r bwriad o safbwynt yr agwedd yma. Noder hefyd fod bwriad clir gan ddatblygwr i ddatblygu safle dynodedig o fewn y ffin, ac er na gymeradwywyd cais diweddar i ddatblygu un o’r safleoedd dynodedig yma o fewn y pentref, mae apêl wedi ei gyflwyno yn erbyn y penderfyniad a wnaed i wrthod tra fod hefyd posibilrwydd o ail gyflwyno gyda newidiadau fyddai wedi ymateb i bryderon a amlygwyd.

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

- 5.7 Mae polisi TAI 3 yn ymwneud a phentref gwasanaeth fel Botwnnog ac yn berthnasol i leoliadau o fewn y ffin ddatblygu. Y lefel cyflenwad dangosol i Fotwnnog dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy’n cynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 5 uned wedi eu cwblhau ym Motwnnog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2023 yn 0 (dim) uned. Mae hyn yn golygu fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Botwnnog. Er hynny, nid yw hyn yn ei hun yn ddigonol i gyfiawnhau’r bwriad yma i godi tai newydd yng nghefn gwlad agored.

- 5.8 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. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol i nodi’r rhesymeg y tu ôl i’r cynnig. Pe byddai’r bwriad yn darparu tai cymdeithasol ar gael ar rent, fe allai fod cyfiawnhad am yr angen yma yn unol â gwybodaeth gyfredol. Er hynny, nid oes unrhyw gyfeiriad at bartneriaeth gyda chymdeithas tai. Os mai datblygiad i werthu tai fforddiadwy fyddai’r cynnig, yna mae ffigyrau cyfredol yn nodi nad oes angen lleol wedi ei brofi ar hyn o bryd. Mae’r angen am dystiolaeth i gadarnhau’r galw presennol am y math a nifer o dai felly yn gwbl hanfodol.

- 5.9 Rhaid nodi unwaith eto nad yw’r safle yn safle eithrio gwledig yn ôl diffiniad ac ystyr y term yma oherwydd ei ddatgysylltiad gyda’r ffin ddatblygu gyfredol, felly hyd yn oed pe byddai modd cyflwyno gwybodaeth ychwanegol i brofi rhai agweddau, mae’r cynnig yn methu oherwydd ei ddiffyg cydymffurfiaeth gyda’r diffiniad o safle eithrio gwledig.

- 5.10 Er ei bod yn gwbl wybyddus fod angen dybryd am dai fforddiadwy o fewn y sir, ni ystyrir fod y gofynion perthnasol i brofi angen sydd wedi ei adnabod ar gyfer y tai penodol yma wedi ei gyflawni fel sydd yn ofynnol ar gyfer ceisiadau am dai fforddiadwy yn enwedig rheini tu allan i ffiniau datblygu. Er fod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno yn dilyn gohirio penderfyniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ar y cais yn flaenorol, ni chredir fod yr hyn a gyflwynwyd yn darbwyllo a'i fod yn arwynebol heb dystiolaeth clir a phendant ynglŷn a'r ystyriaethau cwbl hanfodol sydd ei angen er mwyn ystyried cais ar gyfer codi tai tu allan i ffin datblygu. Nodir yn ogystal fod gwybodaeth ddiweddar a gyflwynwyd yn nodi cymysgedd o ran y math a maint o dai i'w darparu ar y safle. Nid yw hyn yn cael eu cyfleu yn y cynlluniau ffurfiol a gyflwynwyd ac felly nid yw'r cynlluniau gwreiddiol wedi eu newid o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol sydd yn dangos un math o dai heb gyfleu'r gymysgedd yn unol a'r galw. Fe welir o sylwadau'r Uned Strategol Tai fod galw presennol am dai canolraddol ac eiddo cymdeithasol. Maent yn nodi fod pob un o'r tai a gynigir fel rhan o'r cais yn fforddiadwy ac felly dim ond rhannol gyfarch y galw presennol fyddai'r cynnig gan nad ydynt yn cyfarch y gymysgedd sydd wedi ei adnabod. Ni ystyrir fod dealltwriaeth o'r sefyllfa dai leol a'r galw cydnabyddedig wedi ei arddangos o fewn y cais ac felly nad oes cyfiawnhad nac angen wedi ei brofi ar gyfer y datblygiad arfaethedig a'i fod o ganlyniad yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau PCYFF 1, TAI 16, TAI 8 a TAI 15.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Yn gyffredinol, mae polisiau 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
- 5.12 Er nad oes rhinweddau unigryw neu arbennig i ffurf ac edrychiad y tai, maent wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda nawws cyffredinol y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig yr ardal yn gyffredinol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion penodol hyn.
- 5.13 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn, fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad ar gyrion 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 polisiau AMG 2 a AT1 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Wrth dderbyn fod mynediad at y safle yn mynd trwy ffordd stad bresennol Congl Meinciau ac y byddai amharu tebygol yn ystod cyfnod datblygiad y tir, credir byddai pellter digonol rhwng y tai newydd a'r tai presennol ac ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol ar unrhyw eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.
- 5.15 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.16 Nodwyd yn wreiddiol gan yr Uned Iaith nad oedd datganiad iaith wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Yn ddiweddarach wedi cyflwyno gwybodaeth pellach ar ffurf datganiad, cadarnhaodd yr Uned Iaith bod gwendid yn y datganiad o ran y data a gyflwynwyd i gefnogi'r farn a roddwyd o effaith ieithyddol positif. O ganlyniad i'r diffyg yma ni chredir fod tystiolaeth ddigonol i ddangos y newid posib y byddai'r datblygiad yn ei gynrychioli.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.17 Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i sefydlu a phrofi yr angen a'r gymysgedd priodol o ran y math o dai a gynigir. Heb dystiolaeth o'r fath, ni ellir bod yn sicr fod y math o dai a ddarperir yn ymateb i angen cydnabyddedig lleol. Heb wybodaeth ddigonol i asesu'r bwriad yn llawn ac ystyried yr effaith ar yr iaith, ni ellir ystyried y bwriad yn dderbyniol. Er gwaethaf gwybodaeth ychwanegol pellach a gyflwynwyd o dan yr enw 'Asesiad effaith Cymunedol a Ieithyddol' ni chredir fod ynddo dystiolaeth drylwyr wedi ei selio ar sefyllfa'r gymuned leol, mae'n wybodaeth arwynebol a gwallus, er enghraifft, diffyg cyfeiriad at y data diweddaraf megis cyfrifiad 2021. Mae'r Uned Iaith yn cadarnhau hyn ac er gwaethaf y cyfle a gafwyd ers gohirio'r penderfyniad yn flaenorol, ni chredir fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn darbwylo fod asesiad cyflawn a chywir wedi ei wneud i sefyllfa ieithyddol y gymuned leol. Yn ogystal, mae'r asesiad ieithyddol a gyflwynwyd yn seiliedig ar y fethodoleg o fewn CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009) yn hytrach na'r fethodoleg o fewn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019). Oherwydd natur y bwriad fel a amlygwyd mewn sylwadau blaenorol a dderbyniwyd gan yr Uned Bolisi, bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn unol a'r fethodoleg yn Atodiad 8 o'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019) i gefnogi'r cais. Ac felly ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn groes i ofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ogystal a CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.18 Fel mae sylw'r Uned Drafnidiaeth yn nodi, mae amwysedd ac anghysondeb o ran yr hyn a gynigir mewn perthynas a maint y tai i'w datblygu. Mae angen asesiad trylwyr os yw'r ddarpariaeth parcio a ddangosir yn ddigonol tra fod amheuaeth yn cael ei godi ynglŷn a ffurf a chywirdeb yr hyn a ddangosir, ni chredir fod hynny yn bosib ar sail y cynlluniau a'r wybodaeth a gyflwynwyd ac felly mae'r cais fel a gyflwynwyd yn cael ei ystyried yn groes i ofynion perthnasol polisiâu TRA 4 a PCYFF 3.
- 5.19 Yn ychwanegol, oherwydd lleoliad ynysig y safle sydd i bob pwrpas yn ei wneud yn dir caeedig, mi fyddai angen mynediad a ffordd gyswllt newydd. Mi fyddai angen hawl cynllunio ffurfiol i greu mynediad a ffordd stad ond nid yw'r tir ble fyddai'n rhesymol i gynnwys y fynedfa a'r ffordd gyswllt o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Nid yw manylion y trefniadau hyn wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais presennol. Mi fyddai modd cyflwyno gwybodaeth i ddatgan fod hawl i greu'r fynedfa a'r ffordd trwy dir perchennog arall ond nid yw hyn wedi ei wneud yn yr achos yma. Ni chredir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda meini prawf perthnasol polisiâu TRA 4 a PCYFF 3 sydd yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn darparu mynedfa dderbyniol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.20 Amlygwyd pryder am y bwriad gan Uned Bioamrywiaeth ac Uned Coed y Cyngor o ran diffyg gwybodaeth a thystiolaeth i allu asesu effaith y cynnig yn llawn. O ganlyniad, gwrthwynebir y bwriad hyd nes byddai gwybodaeth ychwanegol yn cael ei gyflwyno.
- 5.21 Cyflwynwyd gwybodaeth bellach ar ffurf Asesiad Ecolegol Cychwynnol (sydd hefyd yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd) ac fe welir fod yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau fod yr adroddiad yma yn dderbyniol. Er hynny, nid yw'r Uned Bioamrywiaeth wedi ei argyhoeddi na fyddai effaith niweidiol ar fioamrywiaeth leol o ganlyniad i'r bwriad ac yn benodol diffyg asesiad trylwyr o'r holl ystyriaethau perthnasol. Mae'r Uned yn nodi fod y safle yn debygol o fod a gwerth chwilota (foraging) uchel ar gyfer ystlumod oherwydd prysg parhaus ynghyd a phocedi o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gynefinoedd gwair, ardaloedd o dir gwlyb a gwrychoedd a choed cyfagos. Mae'r safle hefyd yn debygol o gynnwys potensial uchel i adar yn nythu yno ac fe argymhellir fod arolwg ymlusgiaid llawn yn cael ei gynnal. Er na welwyd tyfiant o rywogaethau ymledol, cynhaliwyd yr arolwg yn ystod misoedd y gaeaf ac felly mi fyddai angen arolwg pellach. Mae pryder ynglŷn a'r hyn a nodir fel dau gam datblygu gan y byddai hyn yn effeithio ar wrychoedd a hyd nes y cyflwynir gwybodaeth ychwanegol ynghyd a chynlluniau diwygiedig, gwrthwynebir y cais gan yr Uned Bioamrywiaeth. O ganlyniad ni ellir ystyried y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda pholisïau a chanllawiau perthnasol. Credir felly y byddai'r cynnig fel a gyflwynwyd yn annerbyniol o dan gofynion perthnasol polisïau PS 19 a AMG 5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

- 5.22 Mae Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd yn cadarnhau fod potensial y byddai nodweddion archeolegol ar y tir ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad pellach o'r safle. Credir fod cynnwys amodau safonol i sicrhau y cynhelir yr archwiliad priodol yn gwbl rhesymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 a AT 4 yn cael ei fodloni.

Llecynnau agored

- 5.23 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Yn yr achos yma oherwydd fod nifer y tai yn llai na 10, ni fyddai gofynion perthnasol polisi ISA 5 cyn berthnasol.

Materion addysgol

- 5.24 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol
- 5.25 Mae'n wybyddus fod capasiti presennol ar gael yn Ysgol Gynradd Pont y Gof ac Ysgol Uwchradd Botwnnog. Yn benodol:
- Ysgol Pont y Gof: Capasiti 106 – Cyfanswm presennol – 83 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024 – 84; Medi 2025 – 82; Medi 2026 - 80.
 - Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol - 487 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024- 473; Medi 2025- 464; Medi 2026- 451.
- 5.26 Oherwydd fod capasiti digonol o fewn y ddwy ysgol leol ac o ystyried maint y datblygiad o 8 tŷ newydd, ni fyddai'r trothwy yn cael ei gyrraedd. Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, ac na fyddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion isadeiledd

- 5.27 Fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod angen i'r datblygwr gynnal arolwg o allu'r gwaith trin lleol i ymdopi gyda 8 tŷ newydd fyddai'n defnyddio'r gwasanaethau hyn.
- 5.28 Nid oes manylion strategaeth draenio'r safle wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ond yn unol ag argymhelliad Dwr Cymru, a phe byddai'r cais yn dderbyniol ym mhob agwedd arall, credir y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

byddai'n rhesymol gosod amod i gynnal arolwg priodol ac i gytuno manylion system ddraenio'r safle. Oherwydd hynny, credir fod modd sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau 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.

Materion ychwanegol

- 5.29 Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol fel rhan o'r cais ar ffurf datganiad ffurfiol gan nodi cynnig i amrywio'r datblygiad o ran maint a chymysgedd y tai. Nodwyd nad oedd cynlluniau wedi eu diwygio hyd nes y byddai cadarnhad fod y newidiadau hyn yn dderbyniol yn cael ei roi gan yr Awdurdod Cynllunio. Wedi trafodaeth rhwng swyddogion, gofynnwyd am wybodaeth pellach i gadarnhau materion a godwyd. Ni dderbyniwyd ymateb i'r materion hyn nac ychwaith unrhyw gynllun diwygiedig i gyfleu'r hyn a nodwyd yn y datganiad. Mae'n wybyddus fod asiant arall wedi ei benodi ar un adeg i ymdrin a'r cais ond fe gadarnhawyd maes o law fod newid pellach a bod dymuniad i fwrw ymlaen i benderfynu'r cais fel a gyflwynwyd.
- 5.30 Ers gohirio penderfynu'r cais yma, cynhaliwyd gohebiaeth e-bost rhwng yr asiant a'r gwasanaeth gyda thrafodaeth ynglŷn a'r angen i ddiwygio'r cais. Er hynny ac er gwaethaf eglurder y pryderon fel a amlygwyd yn yr adroddiad blaenorol, ni dderbyniwyd gwybodaeth ddigonol mewn ymateb i'r pryderon hyn. Credir fod y pryderon a amlygwyd yn yr adroddiad pwyllgor blaenorol yn gwbl glir o ran diffygion y cais ond ni chredir fod y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd wedi ymateb yn llawn i'r pryderon hyn trwy gyflwyno tystiolaeth gwirioneddol gywir a manwl.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy ar safle sydd y tu allan ffin ddatblygu'r pentref. Oherwydd ei leoliad ymhell y tu hwnt i ffin ddatblygu'r pentref, ni ellir ei ystyried fel safle eithrio ac felly ni chredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor nac yn cydymffurfio â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i wrthod:

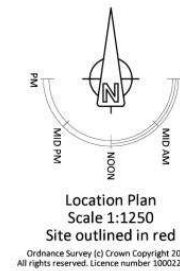
1. Mi fyddai'r datblygiad hwn yn creu ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored ac nid yw'n yn union gerllaw y ffin datblygu. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac felly nid yw'n estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'r cais felly'n groes i ofynion Polisïau PCYFF 1, PCYFF 3, PS 5 a TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyddestun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.
2. Nid oes gwybodaeth a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu'r holl ystyriaethau cynllunio materol angenrheidiol yn llawn. Yn ogystal, mae gwybodaeth anghyson a charmarweiniol yn y dogfennau a gyflwynwyd ynglŷn a'r math a maint o unedau a ddatblygir o'r hyn a ddangosir ar y cynlluniau manwl. Er mwyn galluogi asesiad cyflawn o'r cynnig dan bolisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, byddai angen cyflwyno rhagor o wybodaeth ynghylch y materion isod:
 - i. Tystiolaeth ar ffurf asesiad marchnad tai ffurfiol i brofi'r angen am dŷ fforddiadwy (Polisi TAI 16)
 - ii. Tystiolaeth am addasrwydd y gymysgedd o dai a phrisiad o werth yr unedau (Polisiau TAI 8 a TAI 15).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn groes i ofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ogystal a gofynion perthnasol CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.
4. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu'r effaith y bwriad ar fioamrywiaeth lleol yn llawn. O ganlyniad credir fod y bwriad yn annerbyniol ac yn methu bodloni gofynion perthnasol polisiâu PS 19 ac AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.
5. Nid oes manylion trefniadau mynediad digonol wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais ac felly ni chredir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda meini prawf perthnasol polisiâu TRA 4 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn darparu mynedfa dderbyniol.

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

Cynllunio
Deddf 2007



Specification

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF SITE, ANY ANOMALIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

DANGER

Prior to ANY works commencing the site and surrounding area MUST be checked for ALL overhead and underground services.

Contractor to obtain service plans from Utility providers and the site of works area checked over using a CAT scanner or other suitable locating device, where located, service routes to be identified and clearly marked on site and on site copies of plans.

If markings are lost during the working operation then the exercise will be repeated to ensure service routes remain clearly marked as required for the duration of the works, which must accord with HSE Guidance Document, 'HSG64 Avoiding danger from underground services'.

All works on existing underground services or any new works proposed must comply with the National Joint Utilities Group (NJUG) Guidelines Volumes 1 - 6.

ELECTRICITY service to and from existing buildings, care must be taken when excavation is taking place near these positions.

If the position of Electricity service cable(s) is not apparent then Contractor MUST confirm position with Electricity Supplier, BEFORE ANY works commence on site.

WATER supply to be located & isolated prior to removal of any pipework, water supply pipe to be adequately protected from accidental / willful damage at all times, contact Water Authority for advice etc.,

Site to be used only for the demolition / construction of the proposed works, which is to be protected at all times along with adjacent properties, not forming part of the works.

Care must be taken at all times to ensure that any works on the supply of all services into / from property (i.e. electricity, water, gas, communications (BT, etc.), foul & surface water drainage) does not, at any time interfere with the supply of services into / out from the adjacent properties, where this proves not to be the case, then the Contractor is to fully advise properties affected, as soon as problem is known and (where necessary) is to negotiate with adjacent properties regarding any appropriate action that may be required.

Prevent smoke, dust, fumes, spillage, & other harmful activities. No fires to be allowed on site, at any time, noise levels to be kept to a reasonable level, complying with BS 5228, 'Noise control on construction sites' remember that the adjacent properties are occupied and comply with all reasonable requests from the general public / neighbours regarding the use of power tools etc.,

AMENDED PROPOSALS

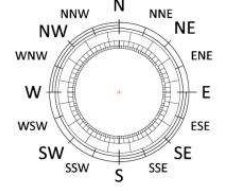
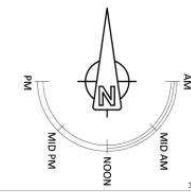
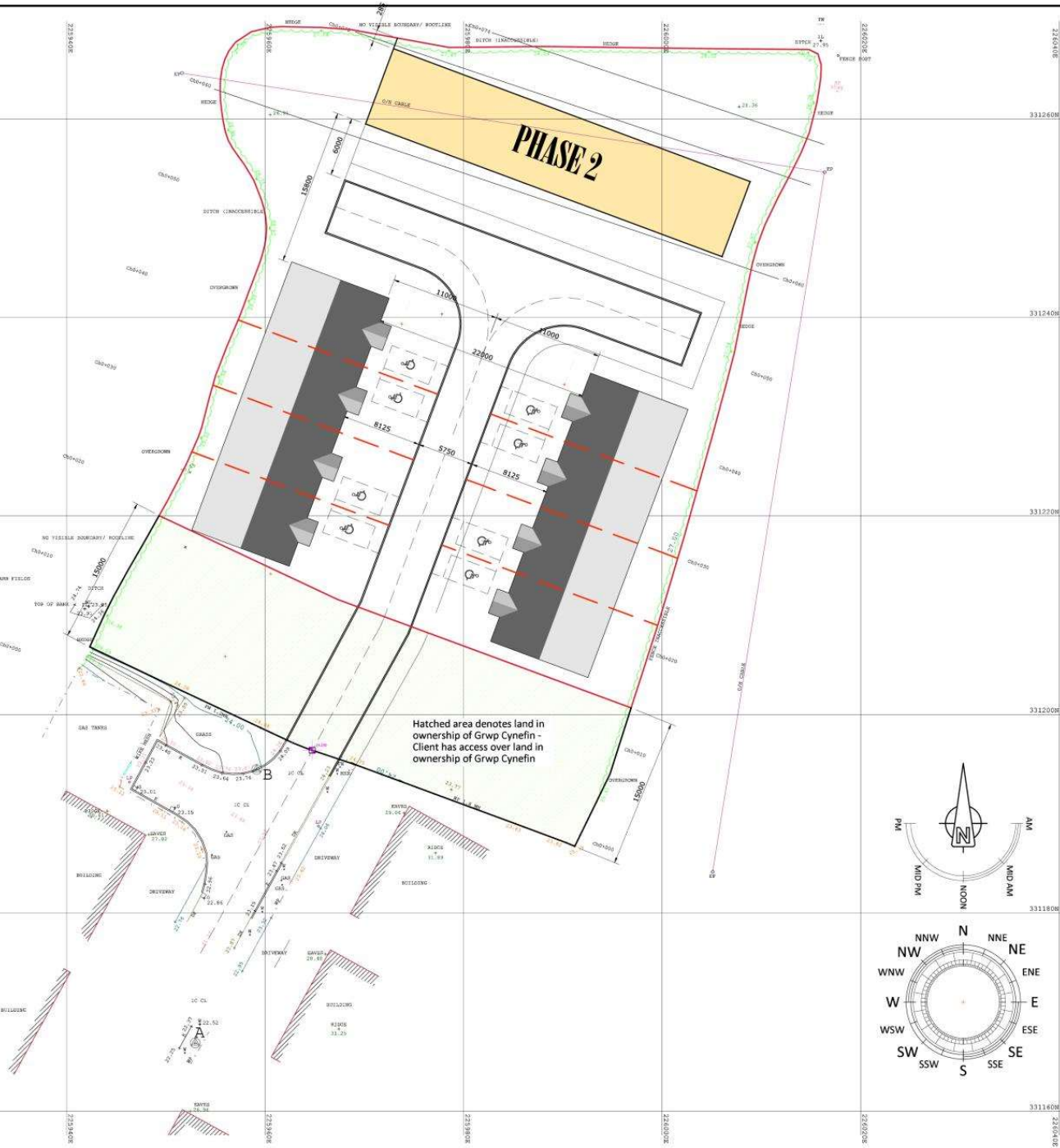
Native CAD Format - AlynCAD2013
Printer Driver - Acrobat Distiller
Paper Size - A1 - 594x841mm
Resolution - 600
Colour Format - 256 colours
Plotting Software - Adobe Acrobat
Printed & Verified - Yes
Satisfied with Accuracy - Yes

DATE: 14th of June 2022
JOB: Development of 8 Affordable Homes [Phase 1 of 2]
FOR: Serda Properties Limited
AT: Land At Congl Menela, Botwinog, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8BA
DRAWING: 001-Topographical Survey & Location Plan
PROJECT No: Serda01
SCALE: 1:200 @ paper size - A1 (other scales as noted)
EXISTINGS: 11 PLANNING C1 BUILDING REG'S C1

Office - 62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7KE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com



Cynllun Diwygiedig Amended Plan



Specification

© The Kenefick Jones Partnership Ltd
THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK. ANY AMBIGUITIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

DANGER
Prior to ANY works commencing the site and surrounding area MUST be checked for ALL overhead and underground services.

Contractor to obtain service plans from Utility providers and the site of works area checked over using a CAT scanner or other suitable locating device, where located, service routes to be identified and clearly marked on site and on site copies of plans.

If markings are lost during the working operation then the exercise will be repeated to ensure service routes remain clearly marked as required for the duration of the works, which must accord with HSE Guidance Document, 'H5647 Avoiding danger from underground services'.

All works on existing underground services or any new works proposed must comply with the National Joint Utilities Group (NJUG) Guidelines Volumes 1 - 6.

ELECTRICITY service to and from existing buildings, care must be taken when excavation is taking place near these positions.

If the position of Electricity service cable(s) is not apparent then Contractor MUST confirm position with Electricity Supplier, BEFORE ANY works commence on site.

WATER supply to be located & isolated prior to removal of any pipework, water supply pipe to be adequately protected from accidental / wilful damage at all times, contact Water Authority for advice etc.,

Site to be used only for the demolition / construction of the proposed works, which is to be protected at all times along with adjacent properties, not forming part of the works.

Care must be taken at all times to ensure that any works on the supply of all services into / from property (i.e. electricity, water, gas, communications [BT, etc.], foul & surface water drainage) does not, at any time interfere with the supply of services into / out from the adjacent properties, where this proves not to be the case, then the Contractor is to fully advise properties affected, as soon as problem is known and (where necessary) is to negotiate with adjacent properties regarding any appropriate action that may be required.

Prevent smoke, dust, fumes, spillage, & other harmful activities. No fires to be allowed on site, at any time, noise levels to be kept to a reasonable level, complying with BS 5228, 'Noise control on construction sites' remember that the adjacent properties are occupied and comply with all reasonable requests from the general public / neighbours regarding the use of power tools etc.,

27-07-22 Southern site boundary amended

AMENDED PROPOSALS

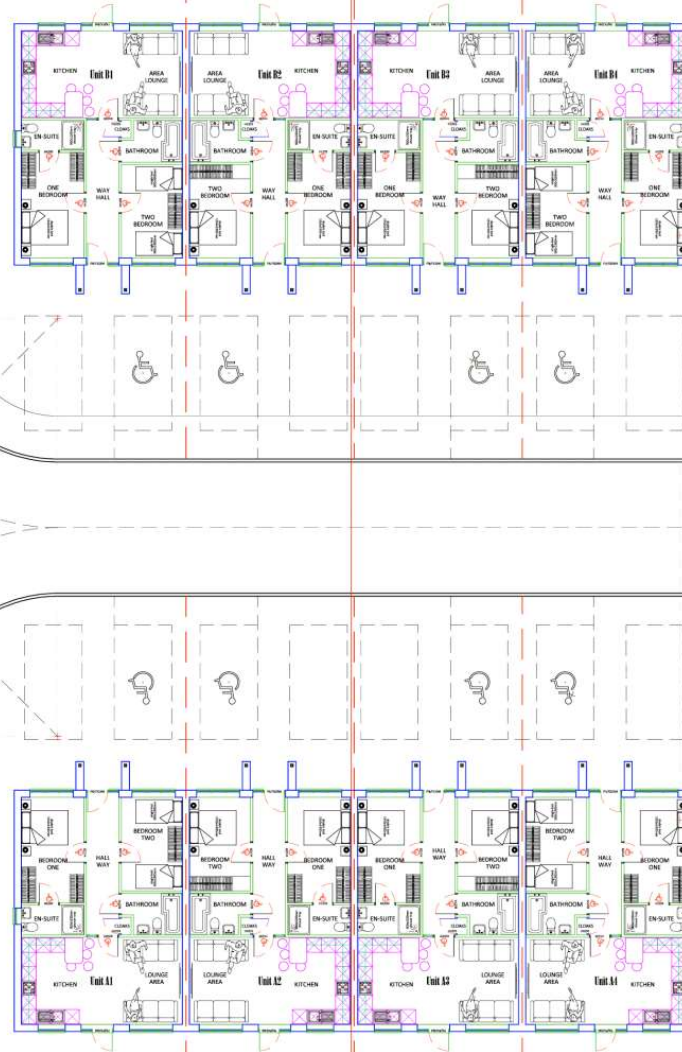
Native CAD Format	- AllyCAD2013
Printer Driver	- Acrobat Distiller
Paper Size	- A1 - 594x841mm
Resolution	- 600
Colour Format	- 256 colours
Plotting Software	- Adobe Acrobat
Printed & Verified	- Yes
Satisfied with Accuracy	- Yes

DATE: 14th of June 2022
JOB: Development of 8 Affordable Homes [Phase 1 of 2]
FOR: Serda Properties Limited
AT: Land At Congl. Mercuriau, Botwinning, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8BA
DRAWING: 003 Proposed Site Topographical Plan
PROJECT No: Serda03
SCALE: 1:200 @ paper size - A1 (other scales as noted)
EXISTINGS: 11 PLANNING-C1 BUILDING RECS-C1

Office:
62a Penzby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

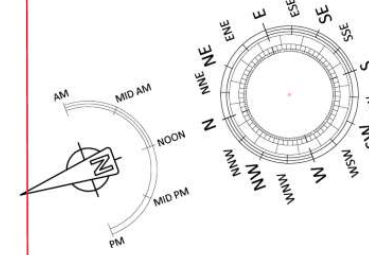


PHASE 2



Specification
© The Kenefick Jones Partnership Ltd
THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE. ANY ANOMALIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

**FOR PLANNING
PURPOSES ONLY**



27-07-22 Southern site boundary amended
AMENDED PROPOSALS

Native CAD Format	- AutoCAD 2013
Printer Driver	- Acrobat Distiller
Paper Size	- A1 - 594x841mm
Resolution	- 600
Colour Format	- 256 colours
Plotting Software	- Adobe Acrobat
Printed & Verified	- Yes
Satisfied with Accuracy	- Yes

DATE: 14th of June 2022
JOB: Development of 8 Affordable Homes [Phase 1 of 2]
FOR: Serda Properties Limited
AT: Land At Congl Meiricau, Botwnnog, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8RA
DRAWING: 004-Proposed Plot Layouts A1-A4 and B1-B4
PROJECT No: Serda01
SCALE: 1:100 @ paper size - A1 [other scales as noted]
EXISTINGS - J. PLANNING: C. BUILDING REG'S: C.

Office -
62a Penrhy Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

KJP
ARCHITECTURE

Chainage 30.0m (225973.7E 331225.0N)



Chainage 30.0m (225973.7E 331225.0N)

Specification

Specification © The Kenefick Jones Partnership Ltd

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMALIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

**FOR PLANNING
PURPOSES ONLY**

DANGER

Prior to ANY works commencing the site and surrounding area MUST be checked for ALL overhead and underground services.

Contractor to obtain service plans from Utility providers and the site of works area checked over using a CAT scanner or other suitable locating device, where located, service routes to be identified and clearly marked on site and on site copies of plans.

If markings are lost during the working operation then the exercise will be repeated to ensure service routes remain clearly marked as required for the duration of the works, which must accord with HSE Guidance Document, 'HSG47 Avoiding danger from underground services'.

All works on existing underground services or any new works proposed must comply with the National Joint Utilities Group (NJUG) Guidelines Volumes 1 - 6.

ELECTRICITY service to and from existing buildings, care must be taken when excavation is taking place near these positions.

If the position of Electricity service cable(s) is not apparent then Contractor MUST confirm position with Electricity Supplier. BEFORE ANY works commence on site.

WATER supply to be located & isolated prior to removal of any pipework, water supply pipe to be adequately protected from accidental / wilful damage at all times, contact Water Authority for advice etc...

Site to be used only for the demolition / construction of the proposed works, which is to be protected at all times along with adjacent properties, not forming part of the works.

Care must be taken at all times to ensure that any works on the supply of all services into / from property (i.e. electricity, water, gas, communications [BT, etc.], foul & surface water drainage) does not, at any time interfere with the supply of services into / out from the adjacent properties, where this proves not to be the case, then the Contractor is to fully advise properties affected, as soon as problem is known and (where necessary) is to negotiate with adjacent properties regarding any appropriate action that may be required.

Prevent smoke, dust, fumes, spillage, & other harmful activities. No fires to be allowed on site, at any time, noise levels to be kept to a reasonable level, complying with BS 5228, 'Noise control on construction sites' remember that the adjacent properties are occupied and comply with all reasonable requests from the general public / neighbours regarding the use of power tools etc.

Native CAD Format	- AllyCAD2013
Printer Driver	- Acrobat Distiller
Business Class	11, 500, 000

- Resolution – 600
- Colour Format – 256 colours
- Plotting Software – Adobe Acrobat

Printed & Verified	- Yes
Satisfied with Accuracy	- Yes
DATE: 14th of June 2023	

AT: Land At Congel Meirchaw, Botwnnog, Gwynedd

POSTCODE: LL53 8RA
DRAWING: 005-Existing and Proposed Site Section
PROJECT No: Serda01

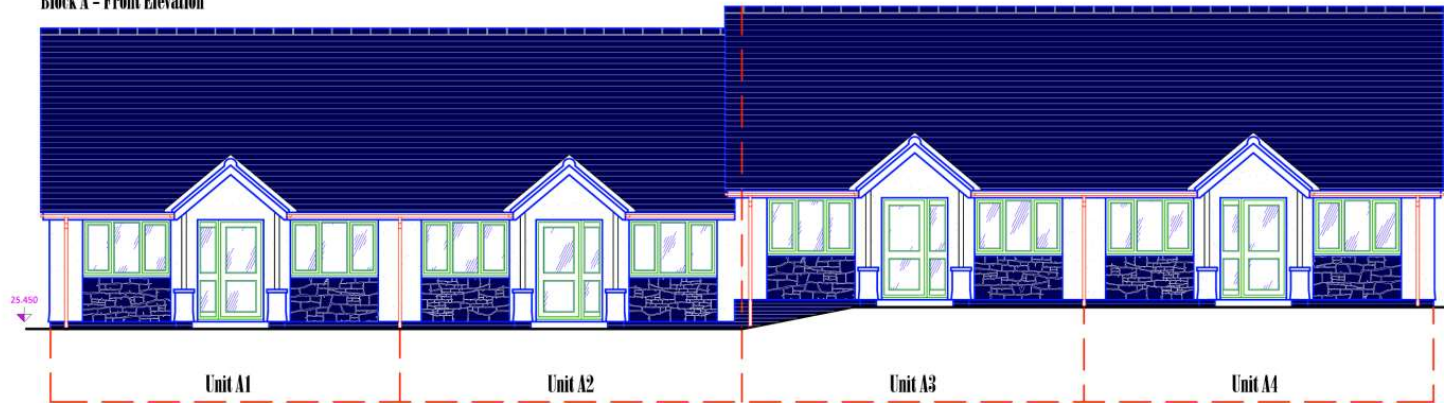
Office - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

62a Pensby Road
Heswall
WA14 9JL

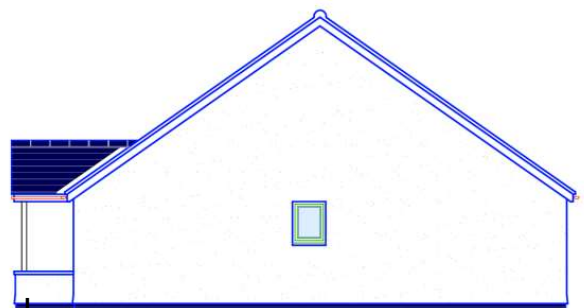
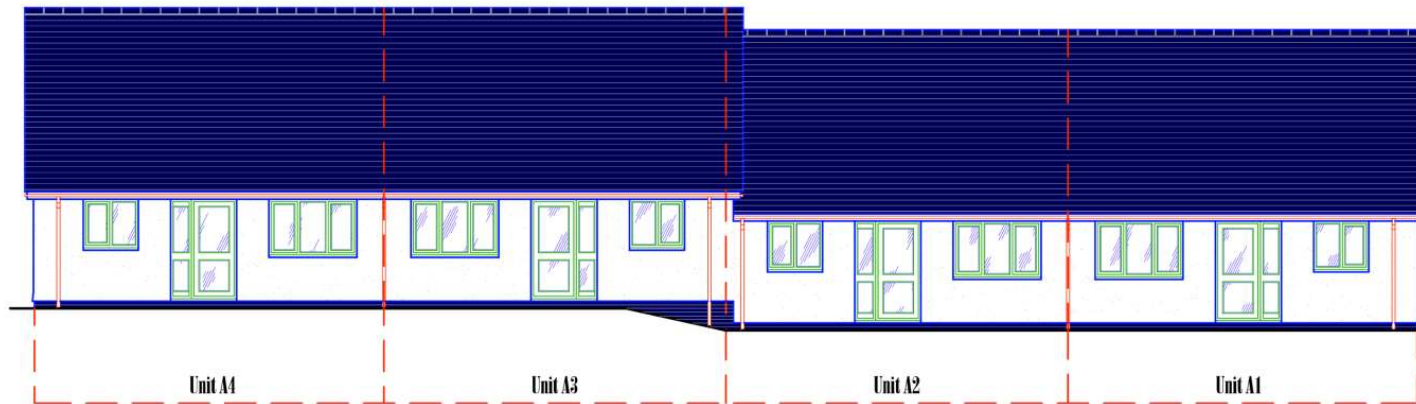
CH60 7RE
T: 0151 342 2779

E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

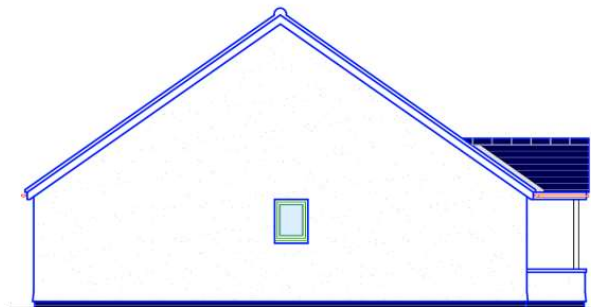
Block A - Front Elevation



Block A - Rear Elevation



Block A - Side Elevation



Block A - Side Elevation

Roof cover to be Welsh Blue Penhryn by Welsh Slate Ltd in strict accordance with the manufacturers specific recommendations

Fascias, barge boards, guttering & downpipes to be of white uPVC

Windows / doors to be of high standard white uPVC

Main elevations to be of a textured through coloured render (K-Rend, 'Polar White') or similar

Plinth brickwork to be 'Staffordshire Blue' facing bricks by Ibstock Ltd

Feature details to underside of front elevation windows to be of Welsh Blue Penhryn stonework or cladding.

Specification

© The Kenefick Jones Partnership Ltd

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE. ANY ANOMALIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Drawings prepared for Planning purposes only, NOT for construction.

Materials noted on plans to be as stated, alterations in materials MUST be referred back to the relevant Planning Officer for confirmation that changes are NOT considered to be a 'material change' that would affect the Planning Permission or Permitted Development Rights of the proposal(s).

Any alterations to the approved plans MUST be notified to the Planning Officer or Planning Department for formal approval PRIOR to altering any part of the approved plans.

Client to ensure that any conditions attached to the Planning Permission are formally approved in writing by the Planning Officer or Planning Department PRIOR to ordering.

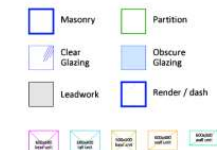
Client to ensure that the proposal is commenced within the time period stated in the Planning Approval (generally three years from the date of Approval).

Domestic clients have responsibility for Health & Safety matters, the Construction (Design and Management) Regulations 2015 (CDM 2015) now apply to Domestic clients. CDM 2015 states that a domestic client is any individual who has construction work carried out on their home, or the home of a family member, that is not done as part of any business.

While CDM 2015 places client duties on commercial clients in full, such duties for domestic clients normally pass to either:

The contractor, if it is a single contractor project, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as contractor. In practice, this should involve little more than what they normally do in managing health and safety risks.

The principal contractor, for projects with more than one contractor, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as principal contractor. If the domestic client has not appointed a principal contractor, the client duties must be carried out by the contractor in control of the construction work.



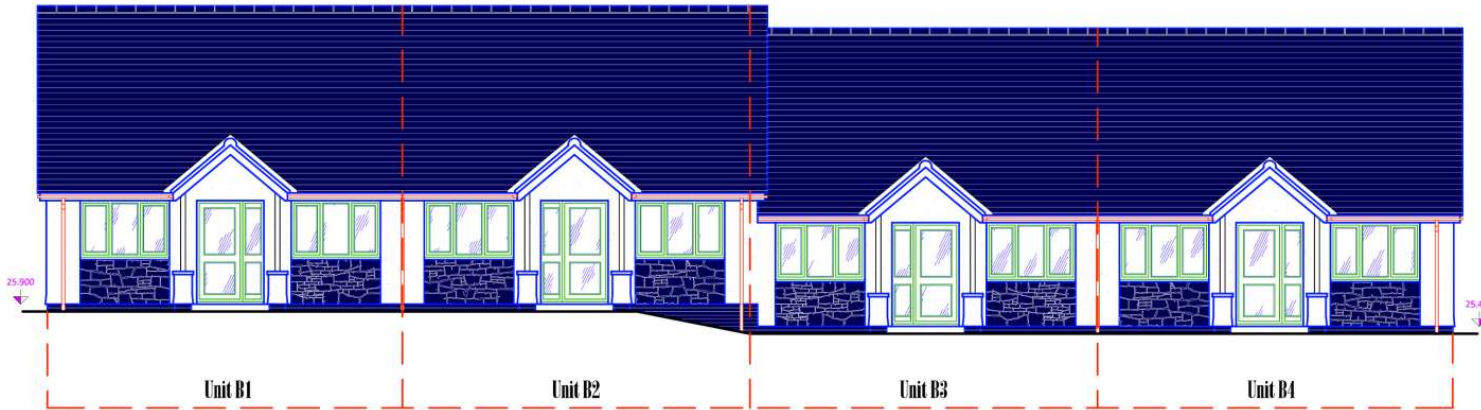
Native CAD Format - AllyCAD2013
Printer Driver - Acrobat Distiller
Paper Size - A1 - 594x841mm
Resolution - 600
Colour Format - 256 colours
Plotting Software - Adobe Acrobat
Printed & Verified - Yes
Satisfied with Accuracy - Yes

DATE: 14th of June 2022
JOB: Development of 8 Affordable Homes (Phase 1 of 2)
FOR: Senda Properties Limited
AT: Land At Congl Meinciau, Botwnnog, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8RA
DRAWING: 008-Proposed Elevations - Units A1/A4
PROJECT No: Senda01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 (other scales as noted)
EXISTINGS: J PLANNING: C BUILDING REG'S: C

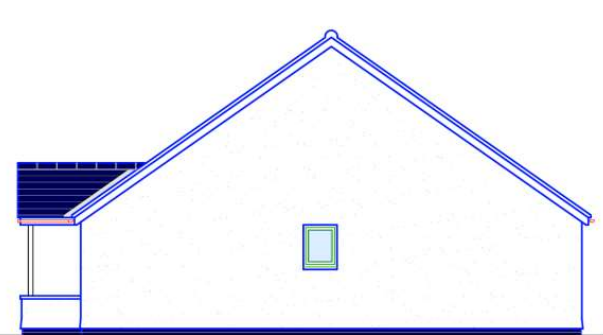
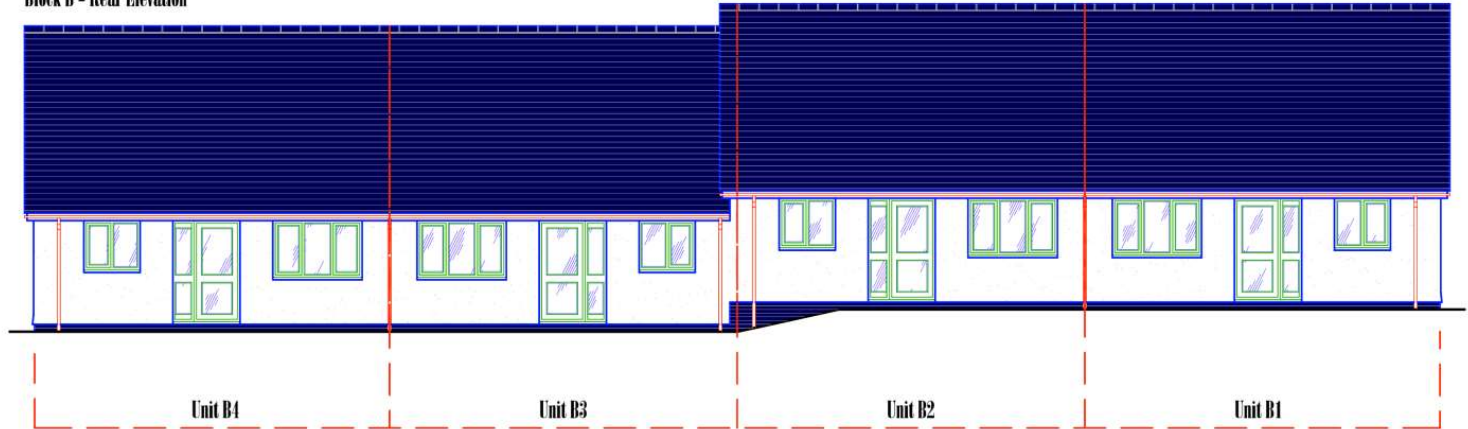
Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com



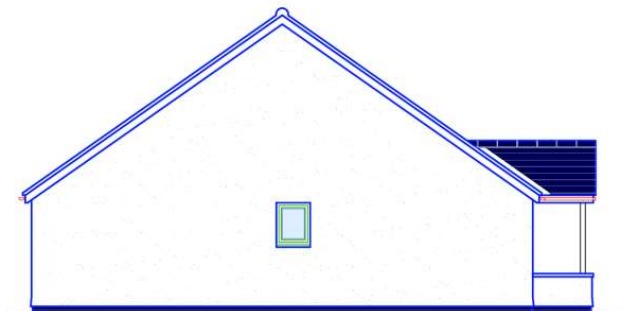
Block B - Front Elevation



Block B - Rear Elevation



Block B - Side Elevation



Block B - Side Elevation

Roof cover to be Welsh Blue Penrhyn by Welsh Slate Ltd in strict accordance with the manufacturers specific recommendations

Fascias, barge boards, guttering & downpipes to be of white uPVC

Windows / doors to be of high standard white uPVC

Main elevations to be of a textured through coloured render [K-Rend, 'Polar White'] or similar

Plinth brickwork to be 'Staffordshire Blue' facing bricks by Istock Ltd

Feature details to underside of front elevation windows to be of Welsh Blue Penrhyn stonework or cladding.

Specification

© The Kenefick Jones Partnership Ltd
THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMALIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Drawings prepared for Planning purposes only, NOT for construction.

Materials noted on plans to be as stated, alterations in materials MUST be referred back to the relevant Planning Officer for confirmation that changes are NOT considered to be a 'material change' that would affect the Planning Permission or Permitted Development Rights of the proposal[s].

Any alterations to the approved plans MUST be notified to the Planning Officer or Planning Department for formal approval PRIOR to altering any part of the approved plans.

Client to ensure that any conditions attached to the Planning Permission are formally approved in writing by the Planning Officer or Planning Department PRIOR to ordering.

Client to ensure that the proposal is commenced within the time period stated in the Planning Approval [generally three years from the date of Approval].

Domestic clients have responsibility for Health & Safety matters, the Construction (Design and Management) Regulations 2015 (CDM 2015) now apply to Domestic clients. CDM 2015 states that a domestic client is any individual who has construction work carried out on their home, or the home of a family member, that is not done as part of any business.

While CDM 2015 places client duties on commercial clients in full, such duties for domestic clients normally pass to either:

The contractor, if it is a single contractor project, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as contractor. In practice, this should involve little more than what they normally do in managing health and safety risks.

The principal contractor, for projects with more than one contractor, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as principal contractor. If the domestic client has not appointed a principal contractor, the client duties must be carried out by the contractor in control of the construction work.

Cynllunio
Derbyn - 05/07/2022



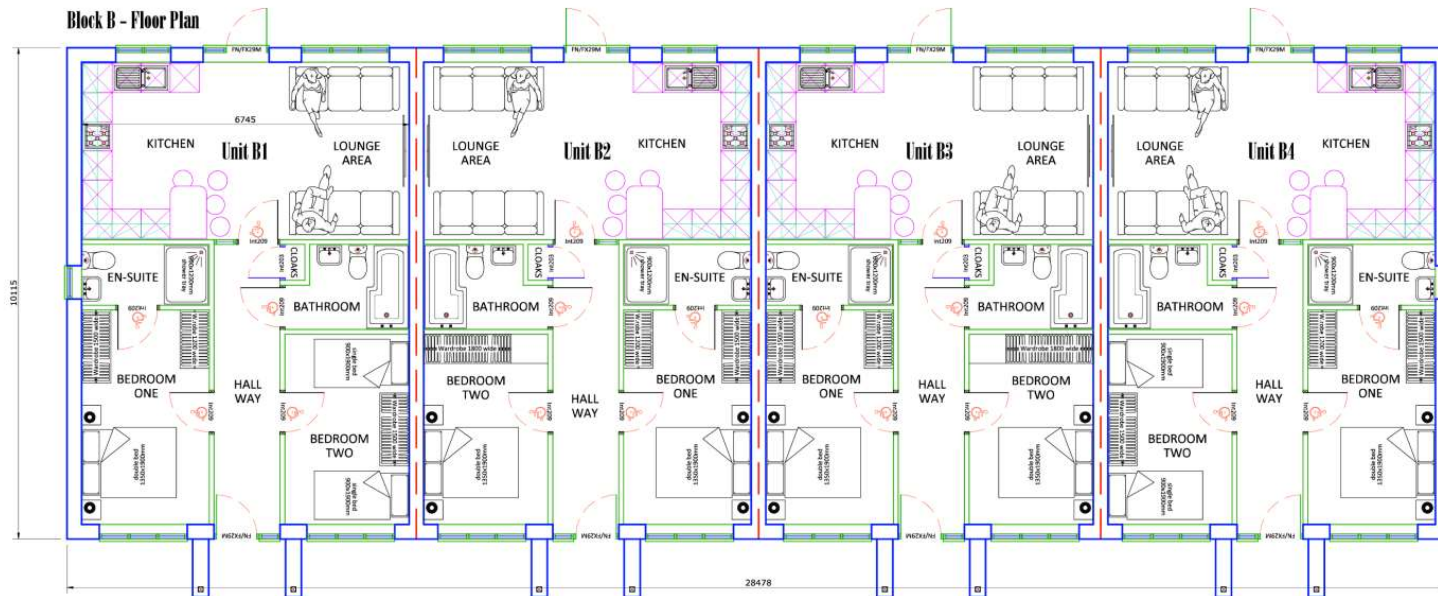
Native CAD Format: AllyCAD2013
Printer Driver: Acrobat Distiller
Paper Size: A1 - 594x841mm
Resolution: 500
Colour Format: 256 colours
Plotting Software: Adobe Acrobat
Printed & Verified: Yes
Satisfied with Accuracy: Yes

DATE: 14th of June 2022
JOB: Development of 8 Affordable Homes (Phase 1 of 2)
FOR: Serda Properties Limited
AT: Land At Congl Meinciau, Botwinog, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8BA
DRAWING: 009-Proposed Elevations R1-B4
PROJECT No: Serda01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 [other scales as noted]
EASTINGS: JF PLANNING: CJ BUILDING REGS: CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com



Block B - Floor Plan



Cynllunio
Derbyn - 05/07/2022

Specification

© The Kenefick Jones Partnership Ltd
THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2019 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF SITE, ANY ANOMALIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Drawings prepared for Planning purposes only, NOT for construction.

Materials noted on plans to be as stated, alterations in materials MUST be referred back to the relevant Planning Officer for confirmation that changes are NOT considered to be a 'material change' that would affect the Planning Permission or Permitted Development Rights of the proposal[s].

Any alterations to the approved plans MUST be notified to the Planning Officer or Planning Department for formal approval PRIOR to altering any part of the approved plans.

Client to ensure that any conditions attached to the Planning Permission are formally approved in writing by the Planning Officer or Planning Department PRIOR to ordering.

Client to ensure that the proposal is commenced within the time period stated in the Planning Approval (generally three years from the date of approval).

Domestic clients have responsibility for Health & Safety matters, the Construction (Design and Management) Regulations 2015 (CDM 2015) now apply to Domestic clients. CDM 2015 states that a domestic client is any individual who has construction work carried out on their home, or the home of a family member, that is not done as part of any business.

While CDM 2015 places client duties on commercial clients in full, such duties for domestic clients normally pass to either:

The contractor, if it is a single contractor project, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as contractor. In practice, this should involve little more than what they normally do in managing health and safety risks.

The principal contractor, for projects with more than one contractor, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as principal contractor. If the domestic client has not appointed a principal contractor, the client duties must be carried out by the contractor in control of the construction work.

- Masonry
- Partition
- Clear Glazing
- Obscure Glazing
- Leadwork
- Render / dash

- Change of Use
- Change of Use
- Change of Use
- Change of Use
- Change of Use

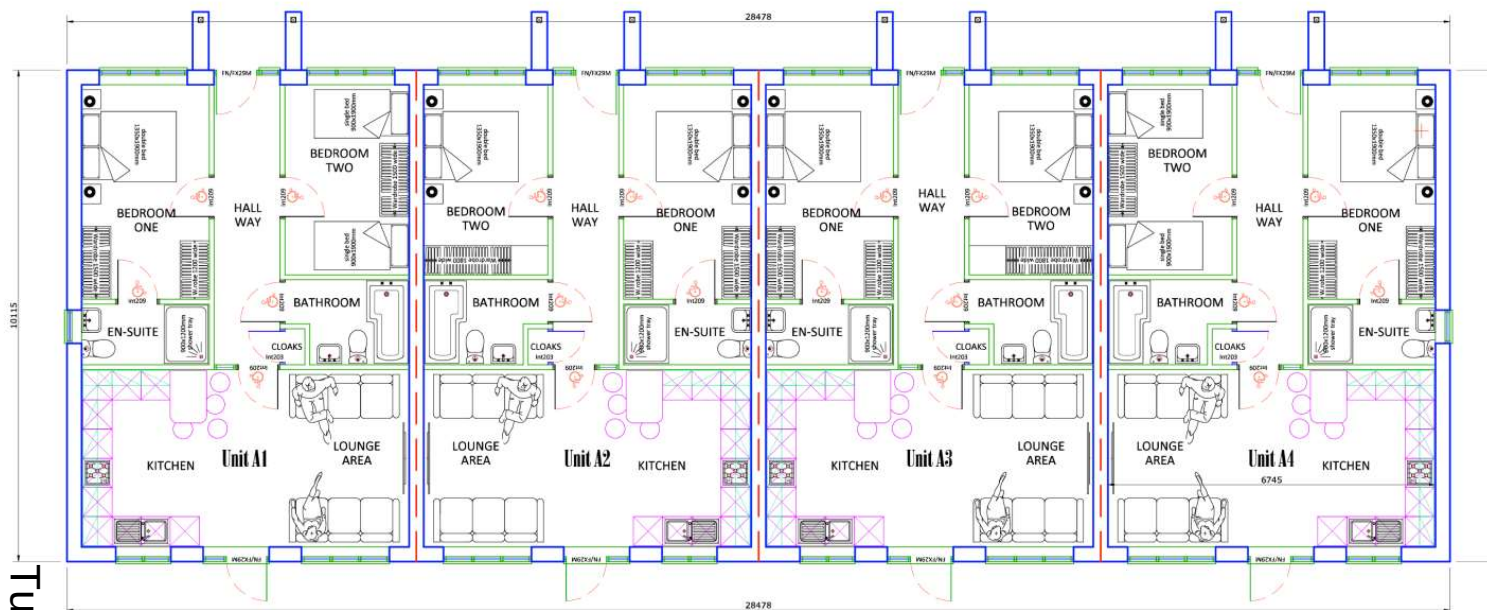
Native CAD Format: AllyCAD2013
Printer Driver: Acrobat Distiller
Paper Size: A1 - 594x841mm
Resolution: 600
Colour Format: 256 colours
Plotting Software: Adobe Acrobat
Printed & Verified: Yes
Satisfied with Accuracy: Yes

DATE: 14th of June 2022
JOB: Development of 8 Affordable Homes (Phase 1 of 2)
FOR: Serda Properties Limited
AT: Land At Cong Meinciau, Botwnnog, Gwynedd
POSTCODE: LL53 5BA
DRAWING: 006-Proposed Floor Plans A1-A4 and B1-B4
PROJECT No: Serda01
SCALE: 1:50 @ paper size: A1 (other scales as noted)
EXISTINGS: J: PLANNING: CJ BUILDING REG'S: CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com



Block A - Floor Plan











Tud. 241



Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 6

Cais Rhif: C24/1100/15/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 19/02/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

**Bwriad: Newid defnydd 5 fflat preswyl (C3) i 5 uned llety gwyliau
tymor byr (C6)**

**Lleoliad: Compton House Stryd Fawr, Llanberis, Caernarfon,
Gwynedd, LL55 4EU**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â newid defnydd 5 fflat preswyl (C3) yn eiddo Compton House, Llanberis i 5 uned llety gwyliau tymor byr (C6). Adeilad tri llawr ydyw ar ben rhes, gydag un fflat i bob llawr a dau fflat arall dros lawr cyntaf ac ail yr adeilad cysylltiol uwchben y cyn fferyllfa sydd bellach yn wag. Nid yw'n fwriad ymgymryd â newidiadau allanol ac nid yw'r siop wag yn rhan o'r cais.
- 1.2 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg ar Stryd Fawr, Llanberis o fewn dynodiad Canol Tref ac o fewn Ffin Datblygu'r Ganolfan Wasanaeth Lleol. Ceir cymysgedd o ddefnyddiau masnachol a phreswyl yn y cyffiniau. Nodir fod y safle o fewn parth Llifogydd C2 ym Mapiau Perygl Llifogydd, Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd ac ym mharth amddiffynnol Parth 3/2 Afonydd ym Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC). Mae'r safle hefyd o fewn dynodiad Tirlun Hanesyddol Cofrestredig Dinorwig. Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddosbarth 3, Stryd Fawr Llanberis.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd ffurflen gais, cynllun lleoliad, cynlluniau presennol/arfaethedig, Datganiad Cynllunio, Datganiad Mynediad, Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Cyflwynwyd Cynllun Busnes a Datganiad Iaith Gymraeg hefyd fel gwybodaeth ychwanegol.
- 1.4 Cyflwynir gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan fod y datblygiad yn ymwneud â 5 uned neu fwy.

2. Cyfarwyddyd Erthygl 4 – Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd

- 2.1 Yn weithredol ers 1 Medi 2024 ac yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir (*permitted development*) penodol, gan gynnwys yr angen i dderbyn hawl cynllunio er newid defnydd eiddo prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i Ail Gartrefi (dosbarth defnydd C5) neu Lety Gwyliau tymor byr (C6) neu ddefnydd cymysg o'r ddau ddosbarth defnydd.

3. Polisiâu Perthnasol:

- 3.1 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.
- 3.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau 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.

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

3.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a pherygl llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (31 Mawrth 2025)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg

4. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

4.1 C96A/0129/15/CL Estyniad i Compton House: Caniatau 31 Gorffennaf 1996

Ni fu unrhyw ymholiadau cyn cais yn ymwneud a'r bwriad.

5. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned Llanberis a Nant Peris:

GWORTHWYNEBIAD Roedd y Cyngor yn unfrydol i wrthwynebu'r cais. Mae sawl gwrthwynebiad llafar wedi ei dderbyn oddi wrth drigolion y pentref. Mae'r adeilad ar hyn o bryd yn adeilad ar gyfer rhentu cyfnod hir sydd yn helpu gyda rhoi cartrefi i bobl leol. Mae newid y safle i adeilad sydd yn cynnig fflatiau lletygarwch yn sicrhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

effaith andwyol i'r Gymuned yn sgil yr iaith Gymraeg, cartrefi i bobl leoli ac i niferoedd disgyblion o fewn yr ysgol Gynradd. Mae Llanberis a Nant Peris gyda chyfran uchel o dai a fflatiau air B & Bs a thai Haf. Er bod nifer yn cael ei rhoi o fewn y dogfennau nid y nifer yma yw'r niferoedd cywir oherwydd mae cynifer mawr o'r tai heb eu cofrestru fel tai haf ac yn y blaen. Nid yw bobl leol yn gallu aros o fewn eu cymunedau i godi teuluoedd oherwydd nid oes tai fforddiadwy ar gael. Mae'r Cyngor yn cydnabod bod ymwelwyr yn cyfrannu i'r economi leol ond mae hefyd yn gallu effeithio ar yr ardal leol. Mae gorddarpariaeth o dai haf o fewn y pentref. Bydd y datblygiad yma yn cael effaith ar drafnidiaeth a pharcio o fewn y pentref hefyd. Mae'r Cyngor yn cefnogi safiad y Cynghorydd Sir Gwilym Evans a hefyd Cylch yr Iaith.

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau 13 Ionawr 2025

Nid oes gan y safle unrhyw le parcio amlwg oddi ar y stryd ac rwy'n pryderu bod unedau gwyliau yn fwy tebygol o greu galw am barcio na'u swyddogaeth bresennol fel unedau preswyl. Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu datganiad yn amlinellu'r trefniadau parcio a ragwelir sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

Sylwadau 18 Mawrth 2025

Nid oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i benderfynu a fyddai'r maes parcio yn ddigonol. Gofynnaf fod cynllun yn cael ei ddarparu yn dangos y trefniadau parcio o fewn y safle i ddangos faint o gerbydau y gellid darparu ar eu cyfer. Dylai'r cynllun ddangos maint y safle a chadarnhau maint y mannau parcio arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd ac yn cynnig cyngor pellach.

Risg Llifogydd

O ran perygl llifogydd, byddem yn cynghori bod y ffurflen gais wedi'i chwblhau yn anghywir gan fod y safle o fewn ardal mewn perygl o lifogydd ac wedi profi llifogydd yn ystod Tachwedd 2012. Adlewyrchir hyn yn y mapiau o fewn parth C2 a pharthau 3/2 yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio.

Mae eich Awdurdod wedi cynnal mesurau lliniaru llifogydd ar Afon Goch, Llanberis fydd yn lleihau'r risg o lifogydd, ond nid yn dileu'r risg.

Gan nad yw'r cynnig yn dwysáu nifer yr unedau ar safle'r cais ac yn absenoldeb Asesiad Canlyniadau Llifogydd rydym yn ystyried y gallai'r cynnig fod yn dderbyniol, yn amodol fod y datblygwr yn cael ei wneud yn ymwybodol o'r risgiau llifogydd posibl a'u

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cynghori i osod mesurau gwrth-lifogydd fel rhan o'r datblygiad ar gyfer yr uned llawr gwaelod.

Mewn ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd, rydym yn argymhell bod ystyriaeth yn cael ei roi i ymgorffori mesurau gwrthsefyll llifogydd / mesurau gwynnwch i mewn i ddyluniad ac adeiladwaith y datblygiad. Gallai'r rhain gynnwys rhwystrau llifogydd ar ddrysau llawr gwaelod, ffenestri a phwyntiau mynediad, gweithredu mesurau gwrthsefyll llifogydd addas i wead mewnol y llawr daear a lleoli socedi / cydrannau trydanol ar lefel uwch uwchlaw lefelau llifogydd posibl. Rydym yn cyfeirio'r ymgeisydd at ein gwefan i gael rhagor o gyngor ac arweiniad "Paratowch eich Eiddo ar gyfer llifogydd" .

Safleoedd Gwarchodedig

Mae'r safle o fewn 100 metr i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Padarn (SoDdGA). Rydym o'r farn na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nodweddion o ddiddordeb arbennig SoDdGA Llyn Padarn.

Rhywogaethau Gwarchodedig

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau gwarchodedig gyda'r cais, a felly cymerir yn ganiataol bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth gan y Cynghorydd Lleol, Cylch yr Iaith ac unigolyn yn rhoi sylwadau/gwrthwynebu'r cais ar sail:

- Gormodedd o lety gwyliau/Airbnb yn y pentref yn barod - crebachu'r stoc dai.
- Angen tai/fflatiau i bobl leol – i gadw gwasanaethau lleol, siopau ac ysgol yn yr ardal.
- Croes i bolisi TWR 2 y CDLl.
- Gor-dwristiaeth - Canllaw Cynllunio Atodol yn nodi na ddylid caniatáu rhagor mewn cymunedau sydd â chrynodiad uchel o ail gartrefi /llety gwyliau. Ffinio dwy ardal Cyngor Cymuned gyda dros 15% o lety gwyliau/ail gartrefi, felly yn ardal fregus.
- Erthygl 4 – nod hirdymor o greu cymunedau cynaliadwy.
- Effaith niweidiol ar gymunedau.
- Effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg -Ffigyrau Cyfrifiad yn dangos gostyngiad yn nifer siaradwyr Cymraeg yn Llanberis felly pryder am sefyllfa'r iaith yn yr ardal.
- Asesiad Iaith Gymraeg yn annigonol a ddim yn rhoddi ystyriaeth deg i'r iaith.
- Llety gwyliau yn dylanwadu ar brisiau eiddo sy'n mynd tu hwnt i gyrraedd pobl leol.
- Parcio- ble fydd yr ymwelwyr yn parcio eu car.
- Angen pentref sy'n ffynnu – nid pentref yn marw ac yn gwasanaethu twristiaid yn unig.
- Effaith negyddol ar fusnesau Gwely a Brecwast.

6. Cefndir

6.1 Cyflwynwyd diwygiadau i'r ddeddfwriaeth Cynllunio ar yr 20 Hydref 2022 ble diweddarwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 mewn perthynas â dosbarth tai annedd C3. Mae'r diwygiad yn cyflwyno dau ddosbarth defnydd newydd i ddosbarth C, er mwyn gwahaniaethu defnyddiau prif gartref, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Yn flaenorol byddai rhain i gyd yn disgyn i ddosbarth defnydd C3 tai annedd. Mae'r diwygiad yn cynnwys y diffiniadau isod:

Dosbarth C3 Tŷ Annedd: Prif Gartrefi a gaiff ei ddefnyddio fel prif breswylfa.

Dosbarth C5 Tŷ Annedd: Cartrefi Eilradd (Ail gartref) a gaiff ei ddefnyddio fel tŷ annedd ond nid fel prif breswylfa a'i feddiannu am lai na 183 diwrnod mewn blwyddyn.

Dosbarth C6: Llety gosod tymor byr sy'n defnyddio tŷ fel llety gosod tymor byr masnachol am gyfnodau heb fod yn fwy na 31 o ddiwrnodau ar gyfer pob cyfnod meddiannu.

6.2 I gyd-fynd gyda diwygiadau i'r Gorchymyn uchod, ar yr un dyddiad diwygiwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022 er mwyn caniatáu newid rhwng y dosbarthiadau defnydd C3, C5 ac C6 yn ddigryfyngiad, oni bai fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi ei weithredu gan Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n cyfyngu ar y gallu i newid rhwng y dosbarthiadau defnyddiau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6.3 Mae Cabinet Cyngor Gwynedd (16/7/24) wedi cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 dros Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd, sydd yn weithredol ers y 1 Medi 2024. Mae'n diddymu hawliau datblygu, gan ei gwneud yn ofynnol i dderbyn caniatâd Cynllunio i newid defnydd eiddo i dŷ na ddefnyddir fel prif breswylfa / ail gartref (C5) neu lety gwyliau tymor byr (C6) neu rhwng y ddau ac eithrio newid eiddo yn ôl i brif annedd (C3).

7. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

7.1 Saif yr eiddo mewn lleoliad canolog ar y Stryd Fawr yng Nghanolfan Wasanaeth Lleol Llanberis o fewn y ffin datblygu fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Mae'r bwriad yn ymwneud â newid defnydd 5 o unedau preswyl (dosbarth defnydd C3) i 5 llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) hunangynhaliol. Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newidiadau strwythurol allanol/ mewnol, dim ond newid defnydd yr unedau. Y brif ystyriaeth felly yw Polisi TWR 2: Llety Gwyliau o'r CDLI a'r meini prawf perthnasol;

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

7.2 Nid yw maen prawf 'i' yn berthnasol i elfen newid defnydd, gan eu bod yn unedau preswyl presennol. Ni fyddai unrhyw newid i raddfa'r adeilad o'i droi yn uned wyliau, felly ni ystyrir yn groes i faen prawf ii.

7.3 Mae maen prawf iii yn nodi'r angen i sicrhau na fyddai'r bwriad yn arwain at golled o'r stoc dai parhaol. Gan mai defnydd sefydledig y 5 uned yw defnydd preswyl parhaol/prif gartref (C3), byddai'r newid defnydd i 5 uned wyliau yn arwain at golled yn y stoc dai parhaol ac o ganlyniad yn groes i ofynion maen prawf iii o bolisi TWR 2. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth i esbonio cefndir y bwriad. Nid yw'n glir os gwnaethpwyd unrhyw ymdrech i farchnata'r eiddo i'w gwerthu fel unedau preswyl neu geisio eu gosod ar rent i drigolion fel unedau C3. Yn absenoldeb tystiolaeth dros yr angen i newid defnydd, ni ystyrir bod cyfiawnhad i fynd yn groes i bolisi yn yr achos yma.

7.4 Pwysleisir fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn grym yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd, ers y 1 Medi 2024, a dyma'r rheswm dros yr angen i gyflwyno cais am y newid defnydd. Mae'r Cyfarwyddyd yn rheoli'r trosglwyddiad mewn defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau) er mwyn cael gwell rheolaeth o'r stoc dai yn ein cymunedau. Cyflwynwyd y Cyfarwyddyd yn sgil cynnal gwaith ymchwil gan Gyngor Gwynedd yn 2020 'Rheoli'r Defnydd o dai fel cartrefi gwyliau', sy'n amlygu mai yng Ngwynedd mae'r canran uchaf o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yng Nghymru. Pryderir y byddai caniatáu'r newid defnydd ddim yn unig yn groes i bolisi TWR 2 ond na fydd yn lleihau'r pwysau sydd wedi'i adnabod o drosi cartrefi presennol yn unedau gwyliau ac ail gartrefi.

7.5 Oherwydd lleoliad yr eiddo ar y Stryd Fawr, ceir cymysgedd o fusnesau ac unedau preswyl yng nghyffiniau'r cais. Rhaid cydnabod fod gan ddefnydd llety gwyliau y potensial i greu swm ac aflonyddwch, gan fod natur gweithgarwch defnydd gwyliau yn aml yn wahanol i ddefnydd preswyl, gyda phatrwm mynd a dod anghyson gan grwpiau gwahanol o bobl allai beri

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

aflonyddwch. O ystyried lleoliad yr adeilad ar y Stryd Fawr, lle ceir prysurdeb cyson ac amrywiaeth defnydd yn bresennol, ni chredir y byddai'r defnydd gwyliau yn achosi niwed i gymeriad yr ardal na'r defnydd yn debygol o achosi aflonyddwch sylweddol gwahanol i'r defnydd presennol yn yr achos yma.

- 7.6 Wrth drafod mwynderau felly, ni ragwelir niwed arwyddocaol i feddianwyr lleol yn nhermau gweithgarwch, aflonyddwch a sŵn i'r hyn a brofir yn bresennol mewn lleoliad Stryd Fawr. Ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 y CDLL hefyd, sy'n ymwneud â gwarchod mwynderau preswylwyr lleol.
- 7.7 O ran maen prawf 'v' polisi TWR 2, nodir na ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Ymhelaethir ymhellach ar faen prawf 'v' ym mharagraff 6.3.67 o'r polisi sy'n gofyn bod Cynllun Busnes yn cael ei gyflwyno ar geisiadau am lety gwyliau. Darparir arweiniad pellach ac esiampl templed o Gynllun Busnes yng Nghanllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Ni ddisgwylir i'r Cynllun Busnes fod yn ddogfen faith a chymhleth, ond fe ddylid profi nad oes gorddarpariaeth o'r math hwn o lety yn yr ardal, gan ddangos cadernid y cynllun arfaethedig. Cyflwynwyd Cynllun Busnes (Cyfrinachol) fel gwybodaeth ychwanegol ar y cais. Fe ddatgan y Cynllun Busnes fod y cwmni, yn amodol i dderbyn caniatâd Cynllunio, yn bwriadu cymryd prydles hirdymor i ddefnyddio'r adeilad fel llety gwyliau tymor byr. Mae'r datblygwr a busnes presennol wedi ei leoli yng Ngogledd Cymru ac yn gweithredu gyda Airbnb, Booking.com, Expedia, Travelstayton a llawer o asiantaethau eraill. Fe nodir y byddai'r bwriad yn ddatblygiad ansawdd uchel fyddai'n dod a'r adeilad yn ôl i ddefnydd felly'n fuddiol i'r economi ac fe ddadleuir na fyddai'r ddarpariaeth yn difrio nac effeithio'r farchnad dai lleol.
- 7.8 Wedi asesu'r Cynllun Busnes, ni ystyrir fod y wybodaeth hanfodol wedi ei gynnwys o fewn y Cynllun Busnes. Un elfen hanfodol a ddisgwylir mewn Cynllun Busnes, yw'r angen i gynnwys dadansoddiad o'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol, a sut byddai'r unedau ychwanegol yn cyfrannu at ac yn ychwanegu mewn modd positif. Ni ystyrir bod digon o wybodaeth yn y Cynllun Busnes i asesu cadernid y cynllun ac i sefydlu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, ac nad yw'r cynnig yn un 'hapfasnachol'. Oherwydd y diffyg gwybodaeth, nid oes posib dod i gasgliad os oes gwir gyfiawnhad dros ganiatáu newid defnydd yr unedau i 5 llety gwyliau ac felly nid yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 'v' o Bolisi TWR 2. Ni aethpwyd ati i ofyn i'r asiant/ ymgeisydd fynd i gostau o ddarparu gwybodaeth bellach, gan na fyddai'r wybodaeth yn debygol o ddylanwadu ar ein hargymhelliad.
- 7.9 Ymhellach, mae'r CCA yn nodi na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail gartrefi ynghyd â llety gwyliau pwrpasol). Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Rhagfyr 2024) mae ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned Llanberis yn 9.16%, gan hynny nid yw rhiniog y trothwy wedi ei gyrraedd.
- 7.10 Rhaid nodi bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad sy'n codi pryder am sefyllfa gyfredol y pentref, gan awgrymu bod gormodedd o lety gwyliau megis Airbnb yn y pentref, sy'n cael effaith pellgyrhaeddol ar sefyllfa'r stoc dai. Fe ddadleuir fod y pentref yn profi gor-dwristiaeth ac mewn sefyllfa fregus oherwydd iddo ffinio gydag ardaloedd Cynghorau Cymuned Beddgelert a Betws Garmon (o fewn Parc Cenedlaethol Eryri) sydd â niferoedd uchel o lety gwyliau/ail gartrefi. Maent hefyd yn datgan pryder am effaith niweidiol unedau gwyliau ar y gymuned gan bwysleisio bod angen pobl leol i aros a chynnal gwasanaethau gydol y flwyddyn ac nid gorddibyniaeth ar dwristiaeth. Ystyrir bod seiliau teg i bryderon y gwrthwynebwyr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 7.11 Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r bwriad yn erbyn gofynion polisi TWR 2 y CDLL, cesglir fod y cynnig yn groes i feini prawf iii a v o'r polisi sy'n rhagdybio yn erbyn colli stoc dai parhaol. Pryderir y byddai colli cymaint a 5 o unedau preswyl o faint penodol yn cael effaith niweidiol ar y stoc dai. Nid oes ychwaith wybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno yn y Cynllun Busnes i fodloni maen prawf v, i brofi bod gwir angen am lety gwyliau o'r fath.

Mwynderau gweledol

- 7.12 Ni fyddai'r bwriad yn golygu unrhyw newid strwythurol allanol i'r prif eiddo, dim ond newid defnydd y 5 fflat preswyl/prif gartrefi (C3) i 5 unedau i ddefnydd llety gwyliau tymor byr (C6). Ni fyddai unrhyw effaith gweledol felly a fyddai'n amharu ar fwynderau gweledol yr ardal na Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Cofrestredig Dinorwig ehangach. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol yn nhermau polisi PCYFF 3 ac AT 1 y CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 7.13 Saif yr eiddo mewn lleoliad canolog ar Stryd Fawr, Llanberis ac fe'i wasanaethir gan ffordd sirol Dosbarth 3. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn bryderus y byddai unedau gwyliau yn fwy tebygol o greu galw am ddarpariaeth parcio o gymharu â'i swyddogaeth sefydledig fel unedau preswyl. Mewn ymateb i'r sylwadau derbyniwyd Cynllun lleoliad diwygiedig yn dangos gofod allanol yng nghefn yr eiddo a lluniau cysylltiedig o'r ardal llawr caled yn y cefn. Yn eu sylwadau ychwanegol gofynna'r Uned Drafnidiaeth am gynllun safle yn dangos maint a nifer o gerbydau y gellir darparu ar ei gyfer. Mae amheuaeth os yw'r gofod a ddangosir yn ddigon llydan i greu darpariaeth barcio hwylus, gyda lle pasio, troi a pharcio digonol i gerbydau. Rhaid cydnabod bod problemau parcio yn cael ei brofi yn Llanberis ac mae'r gwrthwynebwyr wedi codi'r cwestiwn ble fyddai'r ymwelwyr yn parcio.
- 7.14 Rhaid nodi bod lleoliad y safle yn hygyrch ar y Stryd Fawr ac yn gyfleus i gerddwyr, beicwyr, ceir ac i ddefnyddwyr bysiau cyhoeddus. Gellir ei ystyried yn leoliad cynaliadwy yn hynny o beth a fyddai'n bodloni gofynion polisi PS5. Efallai na fyddai gwahaniaeth sylweddol yn lefelau trafnidiaeth defnydd gwyliau i'r hyn a fyddai wedi ei brofi gyda'r defnydd sefydledig fel unedau byw ac ni ystyrir y byddai effaith ar ddiogelwch ffyrdd. Byddai modd gosod amodau i sicrhau bod darpariaeth parcio benodol yn cael ei glustnodi petai'r cais yn dderbyniol i fodloni gofynion TRA 2 y CDLL. Fodd bynnag, ni aethpwyd yn ôl at yr asiant/ymgeisydd i ofyn iddynt fynd i gostau o ddarparu gwybodaeth ychwanegol gan na fyddai datrys y materion parcio a nodir gan yr Uned Drafnidiaeth yn newid yr argymhelliad.

Materion Llifogydd

- 7.15 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi TAN 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y TAN 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae Cylchlythyr 002/2025 'Canllawiau ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 Cyfarwyddyd ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 a Chyfarwyddiad y Prif Gynllun' (Cymru) 25 wedi'i gyhoeddi. Cyfarwyddiaeth Gynllunio'r Llywodraeth.
- 7.16 Dywed Adran 1 o'r TAN 15 newydd "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."

Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "...gallai cyhoeddi canllawiau newydd gael effaith ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r TAN. Bydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol...”

- 7.17 Felly, mae canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 ar gyfer asesu perygl llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi argraffiad 1af TAN 15 a gyhoeddwyd yn 2004. Yn achos y cais o dan ystyriaeth fe'i gyflwynwyd yn Rhagfyr 2024 ac felly fe'i asesir o dan ofynion TAN 15 (2004).
- 7.18 Dangosir Compton House o fewn parth llifogydd C2 ym Mapiau Perygl Llifogydd a pharthau llifogydd 3/2 (afonydd) ym Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio, Llywodraeth Cymru, Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15. Byddai natur y datblygiad dan sylw, sef newid defnydd yr unedau i 5 llety gwyliau (C6) yn disgyn o dan yr un diffiniad a'r defnydd sefydledig yr unedau fel prif gartrefi/preswyl (C3), sef 'Datblygiad yn agored iawn i niwed'. Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais ac fe welir o'u sylwadau uchod fod y safle wedi profi llifogydd yn 2012, ond fe nodir bod camau i liniaru llifogydd ar Afon Goch wedi eu cymryd gan Gyngor Gwynedd ers hynny, fyddai'n golygu lleihad yn y risg llifogydd ond nid atal y risg yn llwyr. Ymhelaethir yn eu sylwadau gan nad yw'r nifer o unedau (5) yn cynyddu ac yn absenoldeb Asesiad Canlyniadau Llifogydd, maent yn ystyried fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol yn amodol i dynnu sylw'r datblygwr at y posibilïad llifogydd ac iddynt gynnwys mesurau gwrth-lifogydd yn yr uned llawr daear, gan gynnwys esiamplau o fesurau y gellir eu cynnwys. Ar sail sylwadau ffafriol gan Gyfoeth Naturiol Cymru, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd cydymffurfiaeth a NCT 15 (2004) a pholisi PS 6 y CDLI.

Datganiad Seilwaith Gwyrdd

- 7.19 Mae paragraff 6.2.12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) yn nodi:
- “Dylai datganiad seilwaith gwyrdd gael ei gyflwyno gyda phob cais cynllunio. Bydd y datganiad hwn yn gymesur â maint a natur y datblygiad arfaethedig a bydd yn disgrifio sut mae seilwaith gwyrdd wedi cael ei ymgorffori yn y cynnig.”*
- 7.20 Pwysleisir y dylai'r datganiad fod yn gymesur a faint y bwriad arfaethedig a ni ddylai fod yn ofyniad rhy feichus. Pwrpas y Datganiad Seilwaith Gwyrdd fydd dangos canlyniadau amlswyddogaethol cadarnhaol y bwriad. Wrth ymgymryd â'r Datganiad fe ddylid sicrhau fod y dull fesul cam (paragraff 6.4.15, Polisi Cynllunio Cymru, (Rhifyn 12, Chwefror 2024) wedi ei ddilyn.
- 7.21 Derbyniwyd Datganiad Isadeiledd Gwyrdd fel rhan o'r cynnig. Mae'n nodi nad oes gan yr adeilad/safle unrhyw werth bioamrywiaeth ac felly ni ragwelir effaith ar fioamrywiaeth ac mae dull fesul cam wedi ei ddangos. O archwilio'r safle gellir cydnabod fod cyfleoedd i ymgymryd â gwelliannau yn brin, gan fod cefn y safle wedi ei orchuddio â llawr caled. O ystyried natur y datblygiad sy'n ymwneud a newid defnydd, heb unrhyw newidiadau strwythurol allanol yn cael eu cynnig, nid oes pryder sylweddol yn codi am fioamrywiaeth yn yr achos yma. Byddai modd cynnig rhyw fath o welliant, megis gosod blychau adar/ystlumod i wella bioamrywiaeth ar y safle a byddai modd gosod amod i'r perwyl hynny i'w wneud yn dderbyniol yn nhermau cydymffurfiaeth a pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) .

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Iaith Gymraeg

- 7.22 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais Cynllunio, ac fe ategir hyn gan baragraff 3.28 o PCC (Argraffiad 12,2024) a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 7.23 Yng Ngwynedd mae'r CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ystyriaethau iaith gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad gyda pholisi PS1 yn gosod allan trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad iaith. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cwrdd â'r trothwyon yn y polisi. Mae'r polisi yn datgan fodd bynnag, y dylai rhai mathau o ddatblygiadau rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg. Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg bychan yn ddiweddarach ar y cais, sy'n nodi y bwriedir rhoi enwau Cymraeg i'r llety. O fewn yr unedau bwriedir darparu gwybodaeth ddwyieithog ynglŷn ag atyniadau a chyfleusterau lleol ac fe nodir y byddai'r hysbysebu a diweddariadau ar gyfryngau cymdeithasol yn ddwyieithog. Fe nodir y byddant yn ystyried lefel sgiliau iaith Gymraeg petai'n fwriad penodi staff. Mae'r wybodaeth ddaeth i law yn gymharol gyffredinol ond yn bodloni gofynion PS1 y CDLI.
- 7.24 Fe nodir fod gwrthwynebydd wedi datgan pryder am safon y Datganiad Iaith ac wedi mynegi pryder y byddai defnydd yr unedau fel llety gwyliau yn debygol o achosi niwed i'r iaith Gymraeg. Ystyrir bod sail i'r pryderon gan y gallai colli 5 uned breswyl, fyddai wedi bod yn gartref i bobl leol, o'r stoc dai i ddefnydd gwyliau wneud gwahaniaeth ac arwain at ddirywiad i'r gymuned a'r iaith Gymraeg.

8. Casgliadau:

- 8.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion a dderbyniwyd a'r gwrthwynebiadau, cesglir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TWR 2 y CDLI sy'n rhagdybio yn erbyn colli stoc dai. Byddai colli 5 uned breswyl o'r stoc yn niweidiol i'r ardal a chymuned a thanseilio egwyddorion y Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd wedi dod i rym yn Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd yn ddiweddar. Ystyrir fod y Cynllun Busnes yn annigonol i brofi bod angen am y cynnig ac ni ellir bod yn sicr y byddai'n ddatblygiad hyfyw. Mae amheuaeth os yw sefyllfa parcio'r safle yn ddigonol i'w bwrpas hefyd. Ni aethpwyd yn ôl at yr asiant am fwy o wybodaeth gan na fyddai'n dylanwadu ar ein hargymhelliad. Wedi rhoddi ystyriaeth ofalus i'r cais asesir nad oes dewis ond argymell gwrthod yn yr achos yma.

9. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

- Byddai caniatáu newid defnydd o 5 uned breswyl sefydledig (C3) i 5 llety gwyliau tymor byr (C6) yn arwain at golled o stoc dai parhaol yn groes i ofynion maen prawf iii polisi TWR 2: Llety Gwyliau, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Chanllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).
- Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno yn y Cynllun Busnes i brofi bod angen am yr unedau gwyliau (5) a gynigir yma, gyda diffyg manylion/tystiolaeth parthed y ddarpariaeth gyfredol o lety gwyliau yn y farchnad leol nac eglurhad ar sut byddai'r busnes yn cystadlu gyda mentrau sefydledig eraill. Yn absenoldeb Cynllun Busnes digonol, ni ellir asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw ac nad yw'n hapfasnachol ei natur. Mae'r cynnig felly, yn groes i ofynion maen prawf v polisi TWR 2: Llety Gwyliau o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

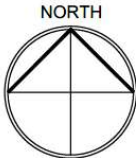
Gwynedd a Môn a hefyd gofynion perthnasol Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).



NOTES	
1.	Do not scale this drawing.
2.	All dimensions to be checked on Site.
3.	Final positions of all equipment to be agreed on Site.
4.	This drawing is subject to Copyright and is not to be reproduced in part or whole without approval.

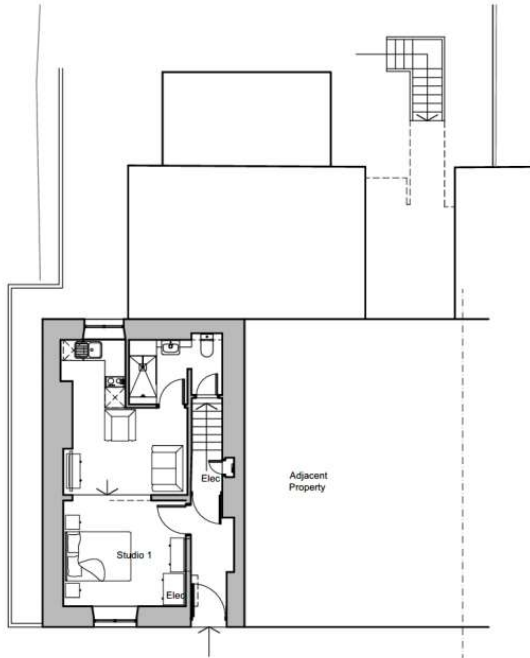


Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

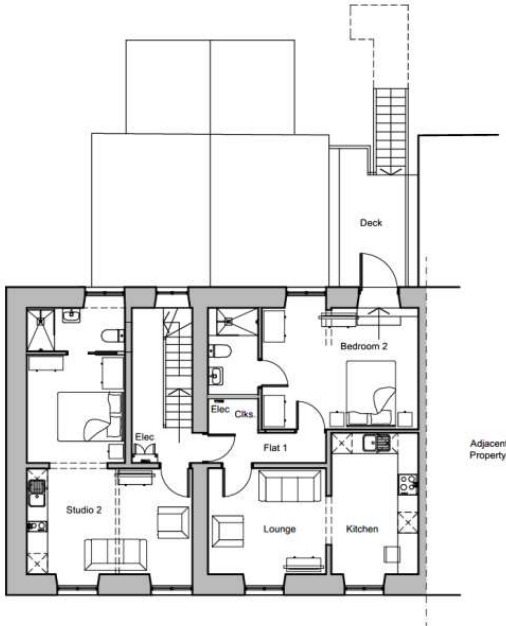


A	TS	18.02.2025	Red line amended
0	TS	11.11.2024	First issue.
Rev.	By	Date	Description

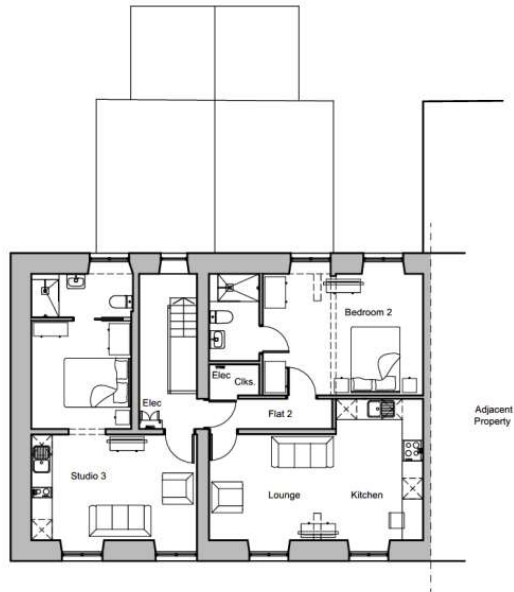
Client PLP Estates Ltd.			
Project Compton House High Street Llanberis LL55 4EU			
Drawing Title Location Plan			
Drawn By	TS	Date	November 2024
Job No.	P503	Status	PLANNING
Dwg No.	L03	Rev.	A
Scale	A3		1:1250
 ARCHITECTURE WORKS RESIDENTIAL COMMERCIAL INDUSTRIAL The Coach House Warrington Road Mickle Trafford Chester CH2 4EA Tel: 01244 300199 Mobile: 07574 674674 Email: toby@architecture.works			



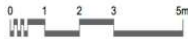
1. Ground Floor Plan



2. First Floor Plan



3. Second Floor Plan

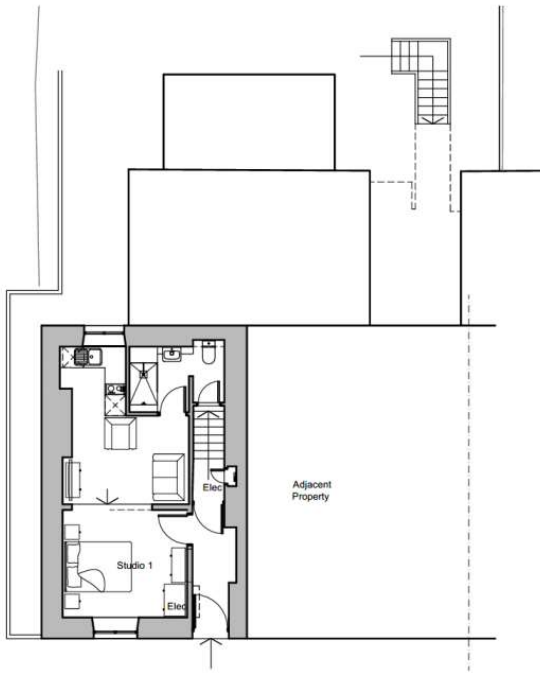


NOTES	
1.	Do not scale this drawing.
2.	All dimensions to be checked on site.
3.	Final positions of all equipment to be agreed on site.
4.	This drawing is subject to Copyright and is not to be reproduced in part or whole without approval.

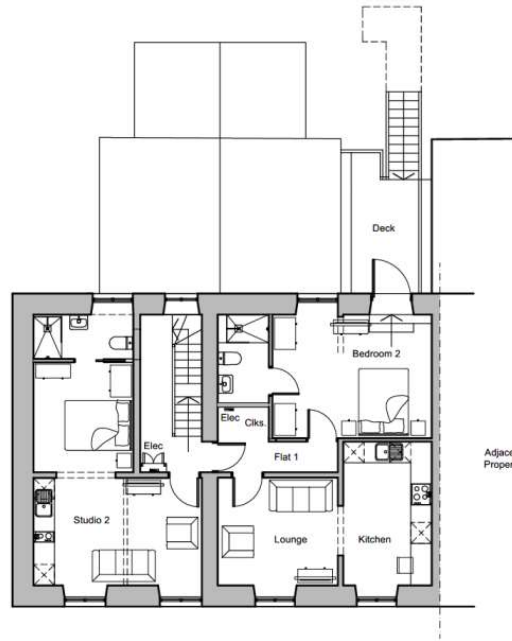
0	TS	11.11.2024	Final Issue
Rev.	By	Date	Description

Client PLP Estates Ltd.	
Project Compton House High Street Llanberis LL55 4EU	
Drawing Title Proposed Floor Plans	
Drawn By TS	Date November 2024
Job No. P503	Status PLANNING
Dwg No. L02	Rev. 0 Scale@ A2 1:100
 RESIDENTIAL COMMERCIAL INDUSTRIAL	
The Coach House Warrington Road Muckle Trafford Cheshire CH2 4EA Tel: 01244 200199 Mobile: 07574 674674 Email: toby@architecture-works.co.uk	

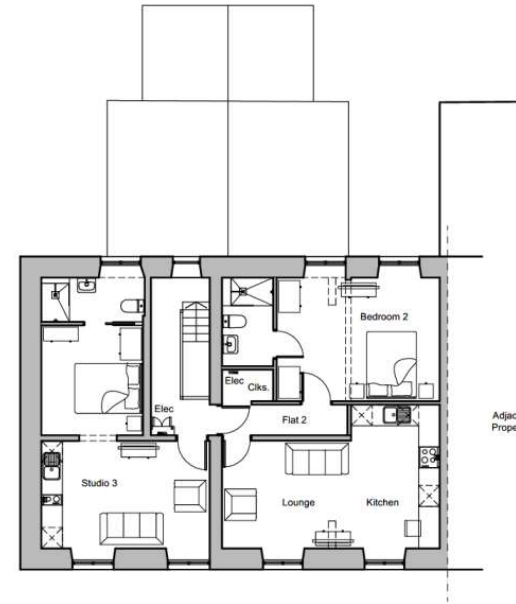
NOTES	
1.	Do not scale this drawing.
2.	All dimensions to be checked on site.
3.	Final positions of all equipment to be agreed on site.
4.	This drawing is subject to Copyright and is not to be reproduced in part or whole without approval.



1. Ground Floor Plan



2. First Floor Plan



3. Second Floor Plan



0	TS	11.11.2024	First issue:
Rev.	By	Date	Description

Client PLP Estates Ltd.	
Project Compton House High Street Llanberis LL55 4EU	
Drawing Title Proposed Floor Plans	
Drawn By TS	Date November 2024
Job No. P503	Status PLANNING
Dwg No. L02	Rev. 0 Scale@ A2 1:100
ARCHITECTURE WORKS RESIDENTIAL COMMERCIAL INDUSTRIAL The Coach House Warrington Road Mickle Trafford Chester CH2 4EA Tel: 01244 380199 Mobile: 07974 874874 Email: teddy@architecture-works	















Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 7

Cais Rhif: C24/1026/08/LL

Dyddiad 20/12/2024
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Penrhyndeudraeth

Ward: Penrhyndeudraeth

Bwriad: Cais ar gyfer lleoli tryc bwyd gyda chyfleusterau toiledau cyhoeddus a llecynnau picnic. Cadw llain caled ar gyfer parcio ceir a llwybr mynediad. Adeiladu 20 o siediau rhandir.

Lleoliad: Hen Gaeau Chwarae Cookes, Ffordd Yr Orsaf ,
Penrhyndeudraeth, LL48 6LT

Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu 20 sied ar gyfer rhandiroedd (sydd ddim angen hawl cynllunio), lleoli tryc bwyd gyda chyfleusterau toiledau cyhoeddus a llecynnau picnic, cadw llain galed ar gyfer parcio ceir a mynediad cerbydol. Bydd pob sied bren yn mesur 1.7m x 1.1m gyda uchder o ddeutu 2m ar ben y rhandiroedd unigol. Mae gweddill y tir i'w adael heb ddatblygiad ar gyfer bioamrywiaeth.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored oddi allan i ffin datblygu Penrhyndeudraeth ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Nodir hefyd bod y safle yn gorwedd o fewn parth llifogydd C2 ynghyd a pharth 2 a pharth 3 Nodyn Cyngor Technegol 15 2021.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd maint y safle.

2. Polisiâu 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 chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd
ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
PS 5: Datblygu cynaliadwy
AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
PS15: Datblygiadau canol trefi a manwerthu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C03M/0004/08/LL – cais llawn i ddymchwel adeilad a'i glirio – caniatwyd 19.05.03

3.2 Cais C17/0126/08/AC - Cais i ryddhau amodau 3, 7 a 9 ar ganiatad cynllunio C16/0036/08/LL/ Application to discharge conditions 3, 7 and 9 on planning approval C16/0036/08/LL. -Tynnwyd yn ôl 22.05.2017

3.3 Cais C16/0036/08/LL - Cais rhannol ol-weithredol ar gyfer newid defnydd tir i greu rhandiroedd a codi siediau arnynt a cadw'r maes parcio, llain caled a thrac mynediad/ Partly retrospective application for the change of use of land to form allotments and the provision of sheds on them, together with the retention of car park, hardstanding and access track. - Caniatawyd gyda Amodau 24-02-2016

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn. (Cyngor tref ydi'r ymgeisydd)

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dyddiad/Date: 24 February 2025

Annwyl Syr/Madam/Dear Sir/Madam,

BWRIAD/PROPOSAL: Cais ar gyfer lleoli tryc bwyd gyda chyfleusterau toiledau cyhoeddus a llecynnau picnic. Cadw llain galed ar gyfer parcio ceir a llwybr mynediad. Adeiladu 20 o siediau rhandir.

LLEOLIAD/LOCATION: Hen Gaeau Chwarae Cookes, Ffordd Yr Orsaf, Penrhyndeudraeth, LL48 6LT

Diolch i chi am ymgynghori Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC)/Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) am yr uchod, a dderbyniasom ar 24 Ionawr 2025

Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn trwy atodi'r amod canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Halogiad tir

Halogiad tir

Rydym wedi adolygu'r adroddiadau a gyflwynwyd i gefnogi'r cais:

1. Penrhyndeudraeth Town Council – Allotment Development – Phase I Desk Study Report. Caulmert Limited, Doc ref: 2674-CAU-XX-XX-RP-V-0300-S0.P0, Gorffennaf 2016.
2. Penrhyndeudraeth Allotment Development – Penrhyndeudraeth Town Council – Site Investigation Report. Caulmert Limited, Document Reference: 2764-CAU-XX-XX RP-V-0302, EWbrill 2017.
3. Llythyr adroddiad dyddiedig 18 Tachwedd 2024. Re: Penrhyndeudraeth Allotment Development (ref: 6507-CAU-XX-XXRP-V-0300.AD.C1).

Nodwn y gallai halogiad metel fod yn gyffredin ar draws y safle. Fodd bynnag, canolbwyntiodd yr ymchwiliad safle a gwblhawyd ym mis Ebrill 2017 ar gynllun arfaethedig y safle yn 2017 sy'n ymddangos fel pe bai wedi newid ar gyfer y cais hwn. Fe wnaeth hefyd gwblhau pyllau prawf wedi eu cloddio â llaw hyd at uchafswm o 0.5m ac roedd yn canolbwyntio ar faterion iechyd dynol. Nodwn, ni chafwyd asesiad o'r risg ar gyfer dyfroedd rheoledig sydd angen ei ystyried. Felly, rydym yn cynghori bod y gyfres ganlynol o amodau halogi tir a bod gwybodaeth yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Amod 1: Tir sy'n cael ei effeithio gan halogiad Ni fydd unrhyw ddatblygiad, na cham datblygu, yn dechrau nes bod y cydrannau canlynol o gynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi ar y safle, wedi cael eu cyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

- Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi:
 - pob defnydd blaenorol.
 - halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny.
 - model cysyniadol o'r safle sy'n dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion.
 - Risgiau a allai fod yn annerbyniol sy'n deillio o halogiad ar y safle.

2. Cynllun ymchwilio i'r safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i bob derbynydd y gellir ei effeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.

3. Canlyniadau ymchwiliad y safle a'r asesiad risg manwl y cyfeirir atynt yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, strategaeth arfarnu ac adfer opsiynau sy'n rhoi manylion llawn am y mesurau adfer sy'n ofynnol a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

sut y maent i'w cyflawni.

4. Cynllun dilysu sy'n darparu manylion y data a gesglir i ddangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer yn (3) wedi'u cwblhau ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn yn y tymor hwy. Bydd y strategaeth adfer a'i chydannau perthnasol yn cael eu cynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Cyfiawnhad: Sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle wedi cael eu hystyried yn llawn cyn dechrau'r datblygiad gan fod dyfroedd a reolir o sensitifrwydd amgylcheddol uchel; a lle bo angen gweithredu mesurau adfer a monitro hirdymor i atal risgiau annerbyniol rhag halogi.

Amod 2: Adroddiad dilysu halogiad Cyn meddiannu/gweithredu'r datblygiad, bydd adroddiad dilysu sy'n dangos cwblhau'r gwaith a nodir yn y strategaeth adfer a gymeradwywyd ac effeithiolrwydd yr adferiad yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau samplu a monitro a gyflawnir yn unol â'r cynllun gwirio cymeradwy i ddangos bod meini prawf adfer y safle wedi'u bodloni. Bydd hefyd yn cynnwys cynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn yn y tymor hwy, fel y nodwyd yn y cynllun dilysu. Bydd y cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwy.

Cyfiawnhad: Er mwyn sicrhau bod y dulliau a nodwyd yn y cynllun gwirio wedi cael eu gweithredu a'u cwblhau ac mae'r risg sy'n gysylltiedig â'r halogiad ar y safle wedi'i adfer cyn ei feddiannu neu ei weithredu, er mwyn atal defnyddwyr y tir a thir cyfagos yn y dyfodol yn cael eu lleihau, ynghyd â'r rhai i ddyfroedd rheoledig, eiddo a systemau ecolegol, ac i sicrhau y gellir cyflawni'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol i weithwyr, cymdogion a derbynyddion eraill oddi ar y safle.

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

- Manylion y dulliau a'r sbardunau ar gyfer gweithredu i'w cymryd.
- Amserlenni ar gyfer y mecanweithiau monitro a chwtogi tymor hir e.e. cynllun monitro am 3 blynedd oni bai bod yr adroddiadau monitro'n dangos bod monitro dilynol yn ofynnol neu nad oes angen (am x mlynedd).
- Amserlenni ar gyfer cyflwyno adroddiadau monitro i'r ACLI e.e.,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn flynyddol.

- Manylion unrhyw gamau gweithredu ac amserlenni wrth gefn ac adferol angenrheidiol ar gyfer camau gweithredu.
- Manylion sy'n cadarnhau bod y camau wrth gefn ac adfer wedi cael eu cyflawni. Bydd y cynllun monitro yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwy, o fewn yr amserlenni y cytunwyd arnynt.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor o ansawdd dŵr a llygredd tir cyn ei feddiannu neu ei weithredu, er mwyn sicrhau bod mesurau monitro angenrheidiol yn cael eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau niweidiol posibl oherwydd datblygiad ar ansawdd dŵr a safleoedd dynodedig.

Amod 4: halogiad annisgwyl Os, yn ystod y datblygiad, y canfyddir bod halogiad na nodwyd o'r blaen yn bresennol ar y safle, yna ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach (oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) yn cael ei gynnal nes bod strategaeth adfer sy'n manylu ar sut yr ymdrinnir â'r halogiad annisgwyl hwn wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y strategaeth adfer yn cael ei chyflawni fel y cymeradwyir.

Cyfiawnhad: Sicrhau yr ymdrinnir â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad a oedd gynt yn Annisgwyl ar y safle drwy strategaeth adfer, i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a'r tir cyfagos yn y dyfodol, ac i sicrhau y gellir cyflawni'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Amod 5: draenio dŵr wyneb Ni chaniateir unrhyw ymdreiddiad draenio dŵr wyneb i'r ddaear ar y safle ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig penodol yr awdurdod cynllunio lleol, y gellir ei roi ar gyfer y rhannau hynny o'r safle lle dangoswyd nad oes risg annerbyniol o ganlyniad i ddyfroedd rheoledig. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â manylion y gymeradwyaeth.

Cyfiawnhad: Atal datblygiadau newydd a phresennol rhag cyfrannu at neu gael eu rhoi mewn perygl annerbyniol o lygredd dŵr neu gael eu heffeithio'n andwyol ganddo.

Gwybodaeth/cyngor i ymgeiswyr

Mae trin a gwaredu priddoedd halogedig a dŵr daear yn cael eu rheoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae angen trwydded amgylcheddol.

Gellir aildefnyddio deunyddiau cloddio sy'n cael eu hadfer trwy lawdriniaeth ar y safle o dan y . CL:AIRE Definition of Waste: Development Industry Code of Practice. Mae'r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer penderfynu a yw deunydd cloddio sy'n codi o'r safle yn ystod gwaith adfer a/neu waith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygu tir yn wastraff.

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

Draenio budr

Nodwn mai'r bwriad yw cysylltu'r draeniad budr â'r system garthffosiaeth breifat bresennol. Nid oes gennym gofnod o'r system hon yn cael ei chofrestru gyda ni.

Mae canllawiau'r Llywodraeth ar ddraenio preifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system o ddraenio budr yn gollwng i garthffos gyhoeddus. Yn ôl ein cofnodion, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn ardal sydd â charthffos gyhoeddus. Byddai'n well felly cysylltu'r bloc toiledau â'r prif gyflenwad. Rydym yn cynghori y dylai'r Ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posiblrwydd o gysylltu â'r brif garthffos trwy gymryd y camau canlynol:

- Ewch at yr ymgymwrwr carthffosiaeth i ddod i gytundeb am gysylltiad â'r garthffos fudr.
- Os yw'r ymgymwrwr carthffosiaeth yn gwrthod cysylltiad â'r garthffos gyhoeddus, gofynnwch iddynt fabwysiadu'r system driniaeth arfaethedig.
- Os yw'r ymgymwrwr carthffosiaeth yn gwrthod y ddau uchod, rhaid i chi apelio yn erbyn y gwrthodiad gydag Ofwat.

Am ragor o fanylion, gweler Cyfoeth Naturiol Cymru / Trin carthion yn breifat mewn ardal sydd â charthffos gyhoeddus

Bydd parhau i ollwng elifion i ddŵr daear neu ddŵr wyneb yn gofyn am drwydded amgylcheddol neu gofrestru eithriad gyda CNC. Gellir cofrestru tanciau septig a gweithfeydd trin carthion bach fel rhai sydd wedi'u heithrio o'r gofyniad i gael trwydded amgylcheddol os bodlonir meini prawf penodol.

Fel rhan o'r cais, byddwn yn asesu a yw'r system bresennol yn dal i fod yn addas i'r diben. Sylwch, os bernir bod angen system newydd, mae'n annhebygol y byddai CNC yn rhoi trwydded / eithriad oherwydd bod y garthffos gyhoeddus yn agos. Yn y sefyllfa hon, er mwyn parhau â'r cais gyda CNC, bydd yn rhaid i'r ymgeisydd ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffosydd budr cyhoeddus a dangos eu bod wedi ystyried gofyn i'r ymgymwrwr carthffosiaeth fabwysiadu eu system arfaethedig. Mae'n bwysig nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn gwarantu y bydd trwydded yn cael ei rhoi, pe bai cynnig yn cael ei ystyried yn annerbyniol (naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu oherwydd bod cysylltiad â phrif garthffos yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ymarferol). Dylai'r Ymgeisydd sicrhau bod ganddynt yr holl ganiatadau, cydsyniadau, trwyddedau ac unrhyw gymeradwyaethau eraill angenrheidiol cyn dechrau gwaith ar y safle.

Felly, cynghorir yr ymgeisydd i gynnal trafodaethau cyn ymgeisio gyda'n Tîm Trwyddedu ar 0300 065 3000, cyn gynted â phosibl, i geisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded. Mae rhagor o wybodaeth, gan gynnwys canllaw cam wrth gam i gofrestru a'r ffurflenni cais perthnasol ar gael ar ein gwefan.

Pan fydd cyfleusterau trin carthion preifat / gwaredu yn cael eu defnyddio, rhaid eu gosod a'u cynnal yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H o'r Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd at Ganllaw ar gyfer Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu rhagor o wybodaeth.

Perygl Llifogydd

Mae ein Map Perygl Llifogydd yn cadarnhau bod safle'r cais o fewn Parth C2 o'r Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u cynnwys yn TAN15 ac mae'r FMfP yn nodi bod safle'r cais mewn perygl o lifogydd ac yn disgyn i Afonydd Parth Llifogydd 3.

O ystyried maint a natur y datblygiad arfaethedig (ac yn absenoldeb asesiad canlyniadau llifogydd), rydym o'r farn y gallai'r cynigion fod yn dderbyniol, yn amodol ar i'r datblygwr gael gwybod am y risgiau llifogydd posibl a'i gynghori i osod mesurau atal llifogydd fel rhan o'r datblygiad.

Mewn ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd, argymhellwn y dylid ystyried ymgorffori mesurau gwrthsefyll llifogydd/gwynwch i ddylunio ac adeiladu'r datblygiad. Gallai'r rhain gynnwys rhwystrau llifogydd ar ddrysau llawr gwaelod, ffenestri a phwyntiau mynediad, gweithredu mesurau addas i atal llifogydd i ffabrig mewnol y llawr gwaelod a lleoli socedi/cydrannau trydanol ar lefel uwch na lefelau llifogydd posibl.

Rydym yn cyfeirio'r ymgeisydd i'n gwefan am gyngor pellach ac mae arweiniad ar gael. Gellir dod o hyd i ganllawiau ychwanegol gan gynnwys y daflen "Paratoi eich Eiddo ar gyfer llifogydd" yma.

Gall y datblygwr hefyd gael cyngor a gwybodaeth am ddiogelwch rhag llifogydd o gyhoeddiad ODPM 'Paratoi ar gyfer Llifogydd: Arweiniad Dros Dro ar gyfer Gwella Ymwrthedd Llifogydd Eiddo Domestig a Busnesau Bach', yma.

Safleoedd Gwarchodedig

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn 37m i Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau (ACA).

O'r wybodaeth a ddarperir, rydym o'r farn nad yw'r cynnig yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

debygol o gael effaith sylweddol ar ACA Pen Llyn a'r Sarnau, gan nad oes llwybrau posibl i'r safle gwarchodedig.

Gall ein cyngor newid os gwneir addasiadau i'r datblygiad arfaethedig cyn penderfynu'r cais. Os oes unrhyw newidiadau i'r datblygiad arfaethedig a allai effeithio ar ystyried effeithiau amgylcheddol posibl, ymgynghorwch â ni eto cyn i chi benderfynu ar y cais.

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), mater i'ch Awdurdod chi yw cynnal prawf Effeithiau Arwyddocaol Tebygol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar safle ACA/AGA/Ramsar, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, rhaid gwneud asesiad priodol ar oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth. Rhaid i chi ymgynghori â CNC at ddibenion yr asesiad a rhoi sylw i unrhyw sylwadau a wnawn o fewn yr amser rhesymol a nodir.

Rhywogaethau a Warchodir

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

Materion Eraill

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018), sydd i'w gweld ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill.

Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau uchod, peidiwch ag oedi cyn cysylltu â ni.

Dyddiad/Date: 20 February 2025

Annwyl Syr/Madam/Dear Sir/Madam,

BWRIAD/PROPOSAL: Cais ar gyfer lleoli tryc bwyd gyda chyfleusterau toiledau cyhoeddus a llecynnau picnic. Cadw llain caled ar gyfer parcio ceir a llwybr mynediad. Adeiladu 20 o siediau rhandir. / Application for siting of a food truck with public toilet facilities and picnic benches. Retention of hardstanding for car

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

parking and access track. The erection of 20 allotment sheds.

LLEOLIAD/LOCATION: Hen Gaeau Chwarae Cookes, Ffordd Yr Orsaf, Penrhyndeudraeth, LL48 6LT (Minor)

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 24 Ionawr 2025.

Mae gennym bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellid goresgyn y problemau hyn wrth gynnwys yr amod a ganlyn ar unrhyw ganiatâd a roddir: • Halogiad Tir

Halogiad Tir

Mae'r adroddiadau a gyflwynwyd i gefnogi'r cais bellach wedi dyddio ac efallai na fyddent yn adlewyrchu'r sefyllfa gyfredol.

1. *Penrhyndeudraeth Town Council – Allotment Development – Phase I Desk Study Report. Caulmert Limited, Cyf.* dogfen: 2674-CAU-XX-XX-RP-V-0300-S0.P0, Gorffennaf 2016.

2. *Penrhyndeudraeth Allotment Development – Penrhyndeudraeth Town Council – Site Investigation Report. Caulmert Limited, Cyfeirnod Dogfen: 2764-CAU-XX-XX RP-V-0302, Ebrill 2017.*

3. Llythyr adroddiad dyddiedig 18 Tachwedd 2024. Ynglŷn â: Datblygiad Rhandiroedd Penrhyndeudraeth (cyf: 6507-CAU-XX-XXRP-V-0300.AD.C1).

Nodwn ei bod yn bosib bod halogiad metel yn rhywbeth eang ar draws y safle. Fodd bynnag, roedd yr archwiliad a gwblhawyd ym mis Ebrill 2017 yn canolbwyntio ar osodiad arfaethedig y safle yn 2017, ac mae'n ymddangos fel ei fod wedi'i newid ar gyfer y cais hwn. Hefyd, roedd wedi cwblhau pyllau profi wedi'u tyllu â llaw hyd uchafswm o 0.5m, ac roedd yn canolbwyntio ar faterion iechyd dynol. Nodwn na fu unrhyw asesiad o'r risg i ddyfroedd wedi'u rheoli, sydd angen ei ystyried. Felly, rydym yn cynghori bod y gyfres isod o amodau a gwybodaeth halogiad tir yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Amod 1: Tir wedi'i effeithio â halogiad: Ni fydd unrhyw ddatblygiad neu wedd o ddatblygu, yn dechrau hyd nes y bydd y cydrannau isod o gynllun i ymdrin â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

- Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi adnabod:
 - pob defnydd blaenorol.
 - difwynwyr posib oedd yn gysylltiedig â'r defnyddiau hynny.
 - model cysyniadol o'r safle yn dangos ffynonellau, llwybrau a derbynnyddion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- risgiau annerbyniol posib a gyfyd o halogiad yn y safle.

2. Cynllun ymchwilio safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion allai gael eu heffeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeiriwyd ato yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, gwerthusiad o'r opsiynau a'r strategaeth unioni yn darparu manylion llawn o'r mesurau unioni sydd eu hangen a sut fyddant yn cael eu cyflawni.

4. Cynllun gwirio yn darparu manylion y data a gesglir er mwyn dangos fod y gwaith a amlinellir yn y strategaeth unioni yn (3) wedi'i gwblhau ac adnabod unrhyw ofynion i fonitro cysyllteddau halogol, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn dros gyfnod hwy.

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

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

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

Bydd y cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

y safle.

Amod 3: Cynllun monitro hirdymor.

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

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

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor ansawdd dŵr a halogiad tir cyn meddiannu neu weithredu, i sicrhau bod y mesurau monitro angenrheidiol wedi eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau andwyol posib o ganlyniad i'r datblygiad ar ansawdd dŵr a safleoedd dynodedig.

Amod 4: Llygredd heb ei amau

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

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

Amod 5: Draenio dŵr wyneb: Ni chaniateir unrhyw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ymdreiddiad o ddraenio dŵr wyneb i'r ddaear heblaw gyda chaniatâd ysgrifenedig penodol yr awdurdod cynllunio lleol, y gellir ei roi ar gyfer y rhannau hynny o'r safle lle dangoswyd nad oes unrhyw risg annerbyniol i ddyfroedd a reolir. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â manylion y caniatâd.

Cyfiawnhad: Atal datblygiadau newydd a phresennol rhag cyfrannu at lefelau annerbyniol o lygredd dŵr neu gael eu heffeithio'n andwyol gan lefelau annerbyniol o lygredd dŵr.

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

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

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

Draeniad Aflan

Nodwn bod y cynnig am gysylltu'r draenio aflan i'r system garthffosiaeth breifat bresennol. Nid oes gennym gofnod bod y system hon wedi cofrestru â ni.

Mae canllawiau'r Llywodraeth ar ddraenio preifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system sy'n draenio dŵr aflan i garthffos gyhoeddus. Yn ôl ein cofnodion, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn ardal sydd â charthffos gyhoeddus. Felly, byddai'n well cysylltu'r bloc toiledau i'r brif garthffos. Rydym yn cyngori'r Ymgeisydd i ymchwilio'r posibilrwydd o gysylltu â'r garthffos fudr yn drylwyr, drwy gymryd y camau isod:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

chi apelio'r gwrthodiad gydag Ofwat.

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

Os am barhau i ryddhau elifiant i'r dŵr daear neu wyneb, bydd angen hawlen amgylcheddol neu gofrestru eithriad gyda CNC. Gellir cofrestru tanciau septig a gweithfeydd trin carthion bychan fel eithriad i'r gofyniad i gael hawlen amgylcheddol, os y bodlonir meini prawf penodol.

Fel rhan o'r cais, byddwn yn asesu p'un a yw'r system bresennol yn parhau i fod yn addas i'r pwrpas. Dalier sylw, os pennir bod angen system newydd, mae'n annhebygol y byddai CNC yn cyflwyno hawlen / eithriad, yn sgil agosrwydd y garthffos gyhoeddus. Yn y sefyllfa hon, i barhau gyda'r cais â CNC, bydd yn rhaid i'r ymgeisydd ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos aflan gyhoeddus a'i fod wedi ystyried gofyn bod yr ymgwymerwr carthffosiaeth yn mabwysiadu eu system arfaethedig. Mae'n bwysig nodi nad yw cael caniatâd cynllunio yn rhoi sicrwydd y bydd hawlen hefyd yn cael ei chymeradwyo, os pennir bod cynnig yn annerbyniol (naill ai oherwydd y risg amgylcheddol neu, wrth ymchwilio ymhellach, y canfuwyd bod cysylltu â'r brif garthffos yn opsiwn hyfyw). Dylai'r Ymgeisydd sicrhau bod ganddo bob caniatâd, cymeradwyaeth, hawlen ac unrhyw gymeradwyaeth arall yn ei le, cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Felly, cynghorir yr Ymgeisydd i gynnal trafodaethau cyn-gwneud-cais gyda'n Tîm Cymeradwyo ar 0300 065 3000 cyn gynted â phosib, er mwyn ceisio sicrhau nad oes unrhyw wrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd a gofynion yr hawlen.

Mae rhagor o wybodaeth, yn cynnwys canllaw cam-wrth-gam i gofrestru a'r ffurflenni cais perthnasol, ar gael ar ein gwefan. Pan ddefnyddir cyfleusterau trin/gwaredu carthffosiaeth breifat, rhaid iddynt gael eu gosod a'u cynnal a'u cadw yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd i'r Canllaw ar Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu gwybodaeth bellach.

Perygl Llifogydd

Mae ein Map Risg Llifogydd yn cadarnhau'r safle i fod yn bennaf o fewn Parth C1 o'r Map Cyngor Datblygu (DAM) a gynhwysir yn TAN 15 ac mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP) yn nodi'r safle cais i fod mewn perygl o lifogydd ac o fewn i Barth Llifogydd 3 Afonydd.

O ystyried graddfa a natur datblygiad arfaethedig (ac heb asesiad canlyniadau llifogydd), rydym yn ystyried y gallai'r cynigion fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn dderbyniol, yn amodol ar dynnu sylw'r datblygwr at y risgiau llifogydd posib ac fe'u cynghorwn i osod mesurau gwrth-lifogydd fel rhan o'r datblygiad.

Mewn ardaloedd sydd mewn perygl o orlifo, argymhellwn bod ystyriaeth yn cael ei rhoi i ymgorffori mesurau ymatal/gwytnwch llifogydd yn nyluniad ac adeiladwaith y datblygiad. Gallai hyn gynnwys rhwystrau llifogydd ar ddrysau'r llawr daear, ffenestri a phwyntiau mynediad, gweithredu mesurau gwrth-lifogydd addas yn ffabrig mewnol y llawr daear, a lleoli socedi/cydrannau trydanol ar lefel uwch, uwchben lefelau llifogydd posib.

Cyfeiriwn yr ymgeisydd at ein gwefan am ragor o gyngor, ac mae arweiniad ar gael hefyd. Gellir canfod canllawiau ychwanegol, yn cynnwys y daflen "Paratoi eich Eiddo am Lifogydd" yma hefyd.

Hefyd, gall y datblygwr gael mynediad at gyngor a gwybodaeth ar amddiffyn rhag llifogydd yng nghyhoeddiad yr ODPM, *'Preparing for Floods: Interim Guidance for Improving the Flood Resistance of Domestic and Small Business Properties'*, gweler yma.

Safleoedd Gwarchodedig

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn 37m o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau.

O'r wybodaeth a ddarparwyd, rydym yn ystyried nad yw'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar ACA Pen Llŷn a'r Sarnau, gan nad oes llwybrau posib i'r safle gwarchodedig.

Gall ein cyngor newid pe bai addasiadau yn cael eu gwneud i'r datblygiad arfaethedig cyn y gwneir penderfyniad ar y cais. Os oes unrhyw newidiadau i'r datblygiad arfaethedig a allai effeithio ar ystyried yr effeithiau amgylcheddol posib, yna cysylltwch â ni eto cyn i chi wneud penderfyniad ar y cais.

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), eich Awdurdod chi sydd i gynnal y prawf Effeithiau Arwyddocaol Tebygol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pe baech yn dod i'r casgliad bod y bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA/AGA/safle Ramsar, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, rhaid gwneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw gan ystyried ei amcanion cadwraeth. Er dibenion yr asesiad, rhaid i chi ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn yn ystod cyfnod rhesymol o amser fel y nodir gennych chi.

Rhywogaethau a Warchodir

Rydym yn nodi nad oes unrhyw wybodaeth ynghylch

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

rhywogaethau gwarchodedig gyda'r cais, ac felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi casglu nad oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol.

Materion Eraill

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Ymgynghorol Datblygu Cynllunio: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), sydd wedi'i chyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar faterion eraill.

Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r uchod, mae croeso i chi gysylltu â ni.

06/03/25

Dyma ymateb harbenigwr mewnol i'r sylwadau gan y datblygwr: Mae'r holl wybodaeth a gyflwynwyd yn canolbwyntio ar iechyd dynol (ac mae'n gywir gwneud hynny gan bydd y safle yn cael ei ddefnyddio fel rhandir i dyfu llysiau i'w bwyta), ac ni chynhaliwyd unrhyw asesiad risg dyfroedd wedi'u rheoli. Hyd yma, mae'r SI wedi tynnu sylw at halogiad metel a chroniad o hydrocarbon. Os gall y datblygwr asesu risg yr halogiad hwn i ddyfroedd wedi'u rheoli, a'i fod yn isel, yna gallwn dynnu ein cais am amodau yn ei ôl. Dylai'r asesiad hwn gynnwys cynnal profion trwytholch ar y samplau pridd a gymerir neu gymryd rhagor o samplau pridd yn yr ardal lle mae halogiad wedi'i weld, er mwyn cadarnhau bod y risg yn isel. Byddai modd lliniaru'r cronid hydrocarbon drwy ei waredu, os yw mewn un ardal leol (gan ei fod yn swinio fel pe bai gollyngiad mewn un ardal ydyw hwn), felly mae'n peri llai o bryder.

Dŵr Cymru: Cynnig cyngor swyddogol. Hysbysir yr ymgeisydd o lythyr Dwr Cymru.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Mae yna coed a cynefinoedd ar y safle ac nid ydy'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ecolegol. Dylid yr ymgeisydd darparu adroddiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ecolegol ac arolwg coed.

Dyma fy sylwadau ar y cais tebyg yn ol yn 2016 C16/0036/08/LL:

Mae'r safle yma yn cynnwys tir caled (tir oedd rhan o'r safle datblygu/adeiladau ar gyfer Pont Briwet) a thir gwlyb a thrac. Mae'r tir gwlyb wedi ei dominyddu gan brwin (soft rush Juncus effuses). Mae yna ychydig o blanhigion sydd yn ddangosyddion o borfa rhos/brwyn (rush pasture S42) sef Galium palustre, Cardamine pratensis a Lotus pedunculatus ond nid ydynt yn ddigon cyson trwy'r llystyfiant; felly nid ydy'r cynefin yn ddigon da i'w cael ei dosbarthu fel porfa rhos/brwin (rush pasture habitat S42). Mae'r cynefin o werth cymedrol i fioamrywiaeth. Mae yna nifer o gofnodion o rywogaethau sydd yn bwysig i fioamrywiaeth (dyfrgwn, madfall, ffwlbar, gloynnod byw: grayling, small heath) ar/agos i'r safle. Mae yna lwybrau mamaliaid (e.e. dyfrgwn, moch ddaear) ar y safle. Nid ydy'r safle yn addas i lygod y dŵr (water voles) oherwydd nid oes yna ffosydd ar y safle. Mae'r datblygiad yn annhebyg i effeithio'r rhywogaethau yma.

Mae yna sawl planhigyn ymledol ar y safle (Japanese knotweed, Monbretia, Buddleia). Mae yna goed ar ffiniau'r llain galled ac mae parcio. Ddylai'r coed cael ei gwarchod a chadw. Dylai map/cynllun coed cael ei darparu.

Mae'r safle yn agos i'r môr ac i yn yr ardal llifogydd (mapiau NRW).

Mae'r tir yn wlyb gyda llystyfiant gawr (brwyn). Yn fy marn i nid ydy'r safle yn dda ar gyfer gardio, ganfod mae'r tir mor wlyb ac mae brwyn yn anodd tyllu gan fod y gwreiddiau yn drwchus. Os yna bwriad i ddod a phridd i mewn?

Hoffwn awgrymu'r i'r ymgeisydd fod cynllun er mwyn wella'r fioamrywiaeth safle yn cael ei gynhyrchu.

Nid oes gennyf bryderon bioamrywiaeth os ydy'r yr amodau cynllunio isod yn cael ei gynnwys yn y caniatâd cynllunio:

1. Cyn gwaith yn dechrau bydd rhaid darparu cynllun ar gyfer rheoli planhigion ymledol (non-native invasive plants: Japanese knotweed, Monbretia, Buddleia) i fodlondeb y Cyngor. Bydd rhaid i'r cynllun cynnwys map sy'n dangos lleoliad y planhigion a mesuriadau i ddileu'r planhigion ymledol. Bydd rhaid adolygu'r cynllun pob tair blwyddyn.
2. Ni ddylai coed cael ei dorri ar y safle.
3. Rhaid darparu cynllun coed.
4. Ni ddylai'r safle cael ei clirio yn ystod y tymor nythu adar (h.y. rhwng 1af Ebrill tan 31ain Gorffennaf) oni bai gall profi ni fuasai'r gwaith yn aflonydd ar adar sy'n nythu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 18/02/25 a derbyniwyd ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mynediad peryglus
- Cynnydd mewn traffig
- Bydd rhaid i trafndiaeth croesi palmant
- fan fwyd a meinciau yn tarfu ar preifatrwydd
- creu llygredd amgylcheddol, sbwriel a sŵn
- Llygredd o'r toiledau
- Siediau yn amharu yn weledol ar y tirwedd Creu lleoliad delfrydol ar gyfer gwaredu anghyfreithlon a throseddau
- Creu teimlad o beidio bod yn saff

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

- Creu cystadleuaeth
- Problemau cŵn gyda praid o ddefaid

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle yn ymylu gyda ffin datblygu Penrhyndeudraeth ag mewn lleoliad gweddol amlwg gan ei fod yn gyfochrog a ffordd Pont Briwat a'r rheilffordd.
- 5.2 Wrth ystyried egwyddor yr elfennau yma o'r defnydd arfaethedig fe ddylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a Pholisi ISA 2 (Cyfleusterau Cymunedol) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r polisi yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:

1. Ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:
 - i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;
 - ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol;
 - iii. os yw'r cynnig yn gofyn am ail leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;
 - iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle;
 - v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.

Ystyrir, oherwydd safle'r datblygiad arfaethedig yn ffinio gyda ffin datblygu Penrhyndeudraeth a bod y datblygiad yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus bod y cais yn ddilynol a pholisi ISA 2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.3 Mae sawl polisi arall yn berthnasol i'r tryc bwyd gan ei fod yn ddefnydd busnes. Mae Polisi Strategol PS15 (Datblygiadau canol trefi a manwerthu) y CDLl ar y Cyd yn darparu'r arweiniad strategol ar gyfer manwerthu o fewn ardal y Cynllun ac yn adlewyrchu nod y Cynllun o ddatblygu fframwaith cynllunio sy'n diogelu ac yn gwella sefyllfa ganol trefi fel lleoliadau ar gyfer datblygiadau manwerthu a masnachol.
- 5.4 Mae Polisi MAN 6 yn cefnogi datblygiad manwerthu ar raddfa fach yng nghefn gwlad ac mae yn cydnabod gall siopau bach greu cyfleoedd cyflogaeth ychwanegol a chynorthwyo i arallgyfeirio o fewn yr economi wledig yn ogystal â darparu gwasanaeth i gymunedau lleol. Mae polisi MAN 7 hefyd yn berthnasol i ddefnyddiau bwyd poeth i gario allan. Ystyrir fod egwyddor y bwriad yn gallu fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig gyda meini prawf y polisi sydd yn bennaf yn gysylltiedig gyda'r materion a trafodir isod.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Bwriedir codi sied bren unigol o fewn pob rhandir. Nid yw siediau yn annisgwyl i weld ar randiroedd ac oherwydd ei maint a'i lleoliad ynghlwm a'r ffens, ynghyd a llystyfiant naturiol o amgylch y safle, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae dyluniad y toiled yn cyd-fynd gyda'r siediau ac yn caniatáu mynediad hygrych. Byddai modd sicrhau ansawdd i'r edrychiad trwy osod amodau er mwyn sicrhau fod lliw y siediau a'r toiled yn cydweddu a'i gilydd.
- 5.6 Byddai'r maes parcio arfaethedig yn cael defnydd gan ddefnyddwyr y rhandiroedd a'r tryc bwyd, derbynnir bydd rhywfaint o effaith gweledol yn sgil hynny. Er lleolir y safle mewn lleoliad cynaliadwy a fod palmant yn gwasanaethu'r safle, derbynnir bydd defnyddwyr y rhandiroedd angen defnyddio cerbyd ar adegau i gludo nwyddau ac offer garddio ond wrth bwyso mesur unrhyw effeithiau gweledol, a'r faith bod defnydd tir fel rhandir yn ddatblygiad a ganiateir, ystyrir fod rhywfaint o effaith gweledol bychan yn well na cherbydau yn parcio ar y palmant ac yn creu problemau diogelwch y ffordd. Yn yr un modd, gan fod bwriad i osod tryc bwyd, mae yn gerbyd yn hytrach nac adeilad ac felly fydd yn cael ei weld yn gyd-destun cerbydau eraill sydd wedi parcio ar y safle. I gyfyngu'r effaith gweledol, ystyrir yn briodol i osod amod i sicrhau fod y tryc ond the cael ei gosod ar y safle pan mae mewn defnydd a fod angen symud oddi ar y safle pob noson.
- 5.7 Gyda defnydd o amodau, ni chredir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion polisi AMG 2, PCYFF 3, MAN 6 a MAN 7 o safbwynt yr agwedd yma.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal ar gyrion y dref, mae tai preswyl gerllaw, gyda'r tŷ agosaf o ddeutu 20m i ffwrdd o'r rhandiroedd. Gan ystyried natur defnydd rhandir, mae'n annhebygol y byddai'r bwriad o osod siediau yn amharu ar unrhyw fwynderau preswyl. Mae hefyd defnyddiau amrywiol eraill gerllaw megis stesion rheilffordd ag unedau diwydiannol/masnachol ac felly nid yw'n ardal anheddol un unig. Ni ystyrir ychwaith bydd y datblygiad yn denu ymddygiad anghymdeithasol i'r safle gan ei fod yn safle eithaf agored a gyda gwyliadwriaeth naturiol oherwydd ei leoliad ger y ffordd gyhoeddus gerllaw.
- 5.9 Er hynny, fe all effeithiau sy'n gysylltiedig gyda'r tryc bwyd cael effaith ar fwynderau preswyl yn sgil sŵn ac arogleuon. Bwriedir gosod y tryc ger y maes parcio sydd oddeutu 150m i ffwrdd o'r tŷ preswyl agosaf a gan ystyried y pellter, ystyrir byddai hynny yn lliniaru rhan fwyaf o'r effeithiau yn enwedig yn ystod y dydd pam mae sŵn o gerbydau a gweithgareddau diwydiannol eraill yn y cefndir. Er hynny mae'r ardal yn debygol fod llawer fwy distaw yn ystod yn nos ac felly ystyrir yn briodol i osod amod i gyfyngu'r oriau agor. Byddai hefyd angen amod i gytuno ar gynllun rheoli gwastraff i sicrhau difa pla effeithiol, gwarchod yr amgylchedd ac edrychiad yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 5.10 Trwy osod amodau, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau tai cyfagos. Credir felly fod y cais yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi PCYFF 2, PCYFF 3, MAN 6 a MAN 7.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.11 Mae mynediad i'r safle trwy giât bresennol oddi ar y ffordd dosbarth 3 gerllaw. Mae lleoliad y maes parcio cysylltiedig yn gyfleus ag yn sicrhau na fyddai parcio ar y ffordd. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ond ni ragwelir y bydd y datblygiad yn creu sefyllfa annerbyniol o ran diogelwch ffyrdd a'i fod trwy hynny yn unol â Pholisi MAN 6, MAN 7, TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais ac maent yn nodi fod y cae yn un o werth bywyd gwyllt cymharol isel a gan ystyried hynny, nid yw'n rhesymol gofyn am adroddiad ecolegol. Er hynny, mae amodau yn cael eu hawgrymu er mwyn sicrhau fod tirlunio addas yn cael ei gynnal, bod trefniant addas yn ei le i waredu planhigion ymledol, dim torri coed a pheidio cynnal gwaith clirio yn ystod cyfnod nythu adar. Er nad yw'r rhandiroedd angen hawl cynllunio, mae agweddau eraill o'r cynllun angen hawl cynllunio ac felly, ystyrir ei fod yn rhesymol ac angenrheidiol i osod amodau. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma a'i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu AMG 5 a PS 19.
- 5.13 Ar 07 Chwefror 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Er ni dderbyniwyd datganiad seilwaith gwyrdd fel rhan o'r cais, mae'r datganiad dyluniad a mynediad yn dangos ymrwymiad i warchod bioamrywiaeth a'r bwriad i wella'r safle ar gyfer bioamrywiaeth trwy greu pwll bywyd gwyllt a phlannu bwnd gyda blodau gwyllt. Trwy osod amod i sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda egwyddorion PCC.

Materion llifogydd

- 5.14 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi TAN 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y TAN 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae Cylchlythyr 002/2025 'Canllawiau ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 Cyfarwyddyd ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 a Chyfarwyddiad y Prif Gynllun' (Cymru) 25 wedi'i gyhoeddi. Cyfarwyddiaeth Gynllunio'r Llywodraeth.
- 5.15 Dywed Aduan 1 o'r TAN 15 newydd "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."
- 5.16 Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "...gallai cyhoeddi canllawiau newydd gael effaith ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r TAN. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol..."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.17 Felly, mae canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 ar gyfer asesu perygl llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi argraffiad 1af TAN 15 a gyhoeddwyd yn 2004.
- 5.18 Noder fod y safle o fewn parth llifogydd C2 ynghyd a pharth 3 ac yn rhannol o fewn parth 2 Nodyn Cyngor Technegol 15. Er hynny nodai CNC o gofio graddfa'r datblygiad ag yn absenoldeb Asesiad Canlyniadau Llifogydd mae graddfa'r perygl yn dderbyniol yn amodol ar i'r datblygwr gael gwybod am y risgiau llifogydd posibl a'i gynghori i osod mesurau atal llifogydd fel rhan o'r datblygiad. Oherwydd hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PS 5.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.19 Mae sylwadau wedi eu derbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas a phryder fod y tir wedi ei halogi o gofio defnydd hanesyddol gwaith Cookes gerllaw. Awgrymir cynnwys amodau i sicrhau y bydd archwilio manwl yn cael ei gynnal a bod canlyniadau'r archwilio yma yn cael ei gymeradwyo yn ffurfiol. Trwy osod amodau, chredir y byddai'r bwriad yn unol gyda gofynion polisi PCYFF 2 sydd yn gofyn sicrhau gwarchod iechyd a diogelwch.

Materion Iaith Gymraeg

- 5.20 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais Cynllunio, ac fe ategir hyn gan baragraff 3.28 o PCC (Argraffiad 12,2024) a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.21 Yng Ngwynedd mae'r CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ystyriaethau iaith gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad gyda pholisi PS1 yn gosod allan trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad iaith. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cwrdd â'r trothwyon yn y polisi. Mae'r polisi yn datgan fodd bynnag, y dylai rhai mathau o ddatblygiadau rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg. Er ni dderbyniwyd datganiad iaith, ni ystyrir byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar y iaith oherwydd natur a raddfa'r datblygiad. Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn ddilynol a pholisi PS 1, mae modd gosod amod i sicrhau fod unrhyw arwyddion mewnol ar y safle yn dwyieithog ac yn rhoi blaenoriaeth i'r Gymraeg.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb a'i fod felly yn dderbyniol .

7. Argymhelliad:

I ganiatáu yn unol gyda'r amodau canlynol:

- 1 - Amser
- 2 - Yn unol gyda'r cynlluniau
- 3 - Amodau tir halogedig
- 4 – Amodau bioamrywiaeth gan gynnwys sicrhau gwelliannau
- 5 – Tryc bwyd ond i osod ar y safle pan mae o mewn defnydd.
- 6 - Cyfyngu oriau agor y tryc bwyd i 8-7 pob diwrnod.
- 7 - Cytuno ar fanylion rheoli gwastraff i'r tryc bwyd.
- 8 - Arwyddion Cymraeg

DERBYN

Adran Cynllunio 25-11-2024



REV / DATE REV DESCRIPTION

DWG TITLE Site Plan
Allotment shed

SCALE 1:1250 @ A3
STATUS PLANNING
CLIENT Cyngor Penrhyndeudraeth
PROJECT Cae Cookes Allotment
DATE Novemeber 2024

DWG NR 025-VHA-700-003

Key

- 1 Timber storage shed within allotment
- 2 Timber Raised allotment beds, imported soil, lined as per recommendations of contamination report, layout and size shown indicatively
- 3 500mm high natural bund to frontage of allotments A01-A10 as an enhance flood defence
- 4 Area left for natural flora and fauna, and community local fruit trees and shrub, with scope for the creation of walkways/boardwalk and benches for community use
- 5 Existing track upgraded to provide access to allotments
- 6 Existing area planted with flora and fauna left undisturbed
- 7 Car park with tarmac finish
- 8 Location of food truck with associated WC. Any further details pertaining to these to be secured by condition of approval
- 9 Potential area for picnic tables
- 10 Existing vehicle access

DERBYN

Adran Cynllunio 13-12-2024

A / DEC 24 CHANGE TO SIZE OF WC TO REFLECT
UPDATED PLAN

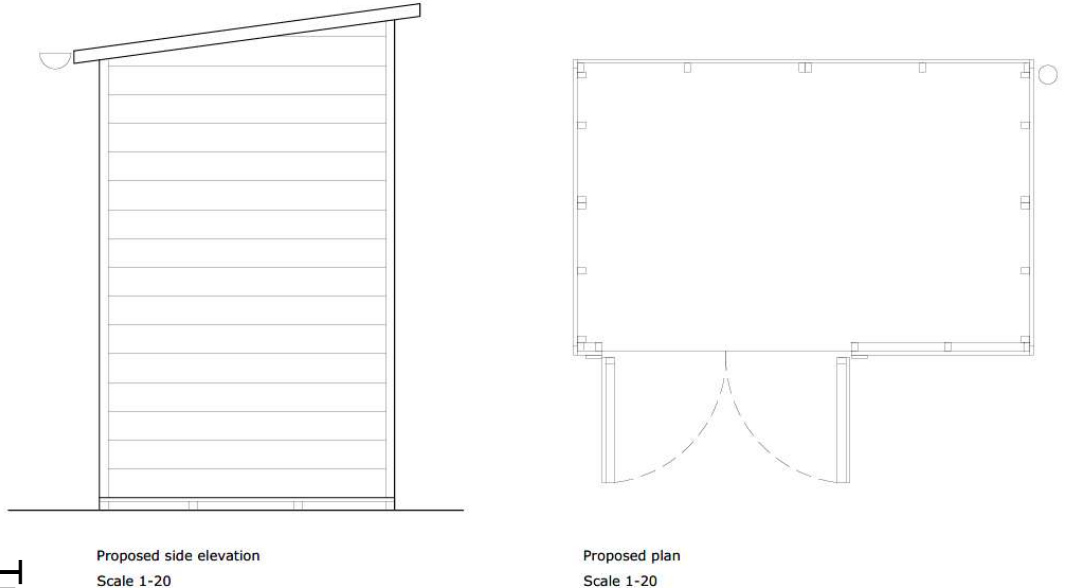
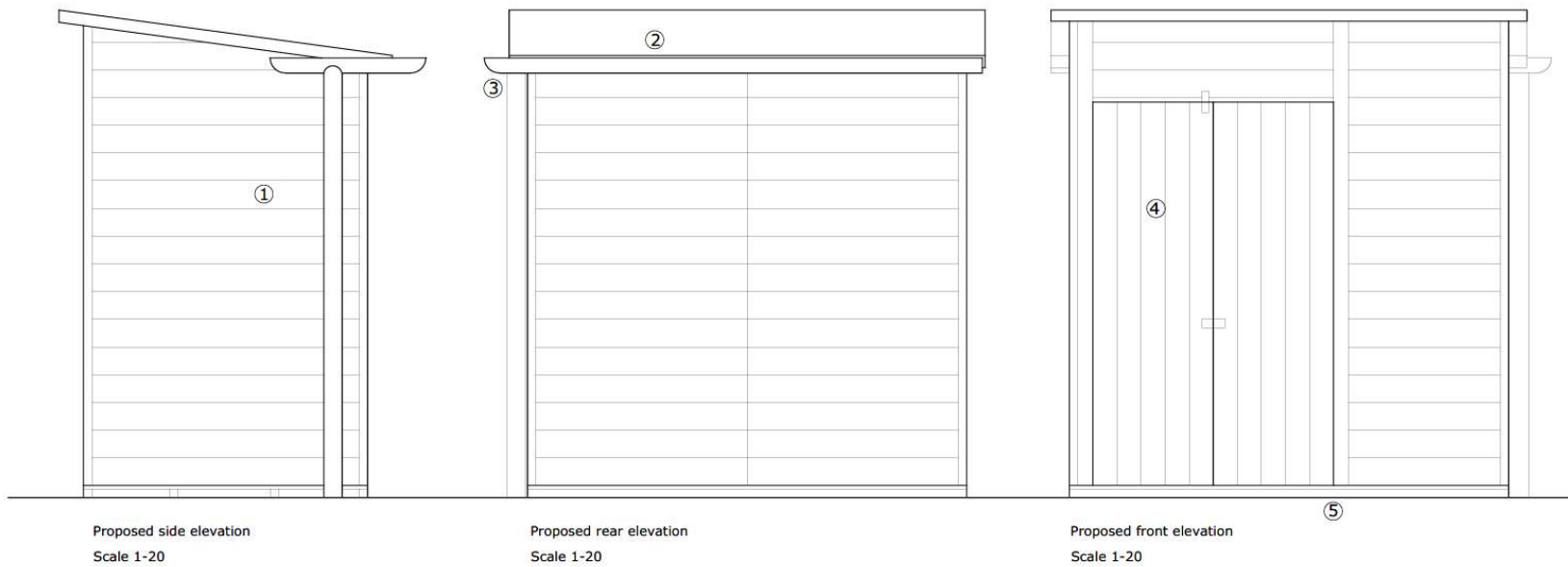
REV / DATE	REV DESCRIPTION
------------	-----------------

DWG TITLE	Proposed Site Plan
-----------	--------------------

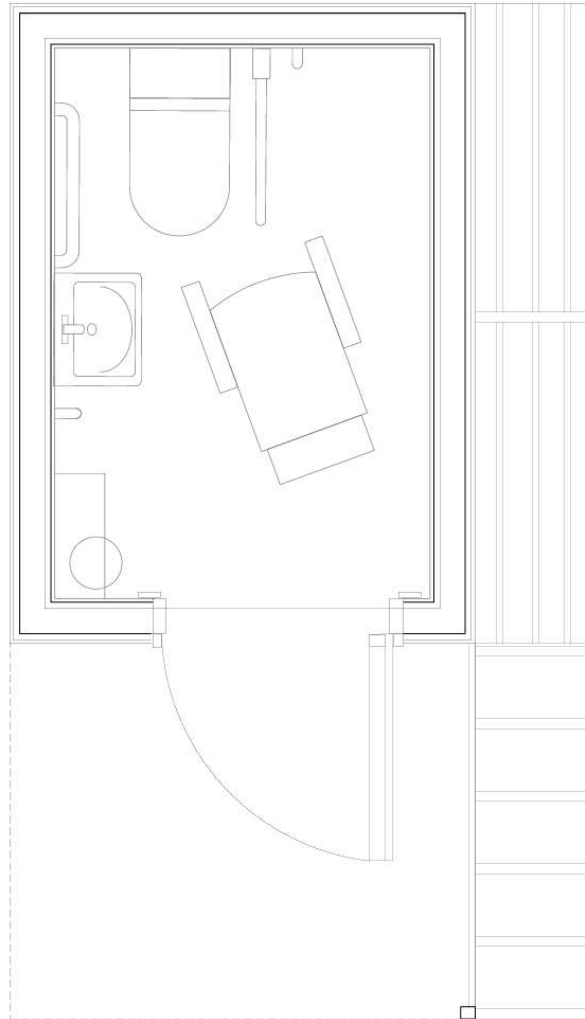
SCALE	1:750 @ A3
STATUS	PLANNING
CLIENT	Cyngor Penrhyndeudraeth
PROJECT	Cae Cookes Allotment
DATE	NOVEMBER 2024

DWG NR 025-VHA-700-001 REV A

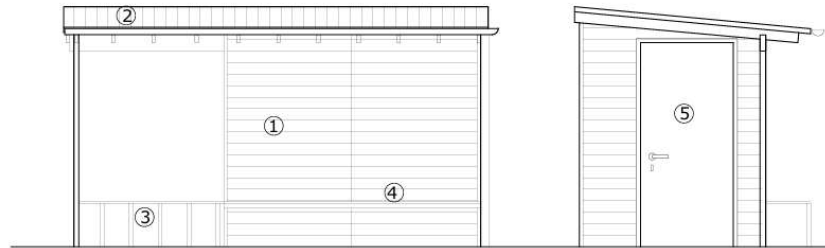
- Key
- 1 Overlap pressure treated timber cladding
 - 2 Green mineral felt roof covering
 - 3 Black UPVC gutter and rainwater pipe ready to be connected to a rain water butt
 - 4 Timber double doors
 - 5 Blockwork base to raise up timber shed and alleviate impact from potential flooding on site



1	REV / DATE	REV DESCRIPTION
0	DWG TITLE	Proposed Elevation and Plan Allotment shed
0.4	SCALE	1:20 @ A3
	STATUS	PLANNING
	CLIENT	Cyngor Penrhyndeudraeth
	PROJECT	Cae Cookes Allotment
	DATE	Novemeber 2024
	DWG NR	025-VHA-700-003

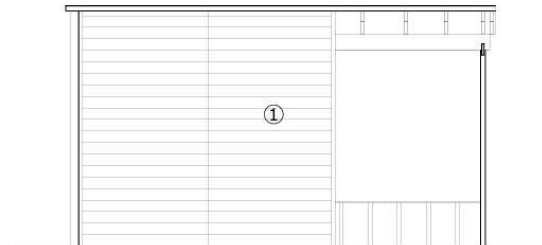


Proposed plan
Scale 1-20

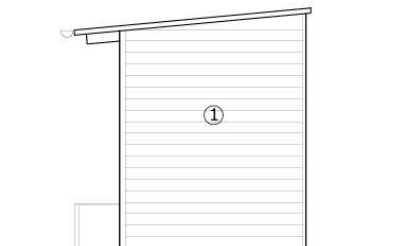


Proposed Side Elevation
Scale 1-50

Proposed Front Elevation
Scale 1-50



Proposed Side Elevation
Scale 1-50



Proposed Rear Elevation
Scale 1-50

Key

- 1 Overlap pressure treated timber cladding
- 2 Clear, double skin polycarbonate
- 3 Timber bike park
- 4 Timber bench
- 5 Metal door
- 6 UPVC black gutter and downpipe

DERBYN

Adran Cynllunio 13-12-2024

1/4

REV / DATE REV DESCRIPTION

DWG TITLE Proposed Elevation and Plan
Public Accessible WC

SCALE 1:20, 1:50 @ A3
STATUS PLANNING
CLIENT Cyngor Penrhyndeudraeth
PROJECT Cae Cookes Allotment
DATE December 2024

DWG NR 025-VHA-700-004

0.4/1



Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 8

Cais Rhif: C24/0922/14/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 06/11/2024**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Peblig

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu 'depot' yn cynnwys swyddfeydd, gweithdy, adeiladau ar gyfer storio ynghyd a gwaith cysylltiol.

Lleoliad: Plot C6, Stad Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2BD

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1. Cais llawn ar gyfer creu 'depot' yn cynnwys swyddfeydd, gweithdy, adeiladau ar gyfer storio ynghyd a gwaith cysylltiol. Mae'r bwriad yn cynnwys:
 - A) Gweithdy - Byddai'r gweithdy (sied gynnal) yn mesur 30 medr o hyd, 22 medr o led a 9 medr i'r crib. Bwriedir gosod y sied ym mhen gorllewinol yr ystâd ddiwydiannol ac sy'n rhannu terfyn gydag ystâd o dai preswyl. Lleolir y sied tua 17 medr oddi wrth y terfyn gorllewinol.
 - B) Storfeydd - Dau adeilad gydag un yn mesur tua 13 medr o hyd, tua 12 medr o led a tua 7 medr i'r crib, ar ail adeilad yn mesur tua 18 medr o hyd, tua 8 medr o led a tua 5 medr mewn uchder. Bwriedir eu lleoli yng nghanol y safle gyda drychiad cefn yn wynebu terfyn gogleddol a gweddill o'r ystâd ddiwydiannol ar sydd ar dir uwch. Noder hefyd y bwriedir lleoli 6 cynhwysydd dur a darparu gofod o flaen y storfeydd ar gyfer cadw pyst.
 - C) Swyddfeydd - Byddai'r adeilad yn mesur tua 36 medr o hyd, tua 12 medr o led a tua 4.5 medr i'r crib. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i osod paneli haul ar hyd rhediad deheuol to'r adeilad. Lleolir y swyddfeydd bwriadedig ym mhen dwyreiniol y safle gyda drychiad cefn yn wynebu terfyn gogleddol.
- 1.2. Caiff y siediau eu gorchuddio gyda sitiau lliw llwyd ac ymylon lliw glas.
- 1.3. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddosbarth sy'n arwain drwy'r ystâd. Mae'r bwriad yn cynnwys darpariaeth ar gyfer 44 o lefydd parcio (yn cynnwys 3 ar gyfer yr anabl) gofod cadw beiciau. Bwriedir hefyd dynodi 10 safle parcio i lorïau a 8 i gadw peiriannau eraill. Cyflwynwyd tystiolaeth ychwanegol yn egluro'r drafnidiaeth a gynhyrchir gan y bwriad ar gais Llywodraeth Cymru (Cefnffyrdd) ar 03.03.2025.
- 1.4. Derbyniwyd cynlluniau safle diwygiedig yn dangos gwaith draenio a thirlunio ynghyd a bwriad i ddefnyddio ardal o fewn y safle a ddangosir mewn glas ar y cynllun ar gyfer cadw nwyddau, offer a pheiriannau.
- 1.5. Datgan yr ymgeisydd y byddai nifer gweithwyr yn cynyddu o 35 i 45 pe caniateir y cais.
- 1.6. Lleolir y safle o fewn ffin datblygu Caernarfon fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac ar cyfan o fewn '*safle sydd wedi ei warchod fel prif safle cyflogaeth*' ar gyfer defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8) yn unol â Pholisi Strategol 13 (Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus) a Pholisi CYF 1 (Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
- 1.7. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd caiff ei raddfa.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1.8 Cyflwynwyd y dogfennau canlynol fel rhan o'r cais:

- Datganiad Ieithyddol.
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd.
- Adroddiad Ecolegol.
- Datganiad Cynllunio
- Cynllun Llif Trafnidiaeth.
- Archwiliad Ymlusgiaid.
- Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu
- Canlyniadau Asesiad Coed.

2. **Polisiau 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 champau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
 PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
 TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
 CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth
 PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (2024), Argraffiad 12
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 23: Datblygu Economaidd (2014)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C07A/0778/14/LL - ADEILADU 2 UNED AT BWRPAS DIWYDIANT YSGAFN / SWYDDFEYDD YNGHYD AC ADEILADU 2 UNED AR GYFER STORIO A DOSBARTHU NWY C02 A 100 TUNELL O NWY LPG - Caniatawyd gyda Amodau - 03-01-2008
- C98A/0055/14/LL - AIL-SIAPIO'R TIR AR GYFER UNEDAU DIWYDIANNOL - Caniatawyd gyda Amodau - 14-03-1998

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi'r cais ac yn cefnogi eu defnydd parod o'r Gymraeg ond yn nodi bod hi'n siomedig bod eu gwefan yn uniaith Saesneg (Unfrydol)

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.

Gofynnaf fod yr amodau a nodyn canlynol yn cael ei atodi i unrhyw caniatâd â roddir.

Amodau

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

Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwblw unol fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma

Cyfoeth Naturiol Cymru: Derbyniwyd sylwadau dyddiedig 05.12.2024 yn gofyn am wybodaeth ychwanegol yn cynnwys 1: Amod Cynllun Draenio 2: Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu. Sylwadau pellach yn dilyn derbyn y wybodaeth uchod.

Rydym yn parhau i fod â phryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodwyd isod wedi'i chynnwys yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yr amod cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad penderfynu:

Dogfen:
Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP), Owen Planning Services UK Ltd, Tachwedd 2024
Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Ansawdd Dŵr
Mae'r cynnig yn cynnwys gweithdy newydd a iard storio ar gyfer cwmni Peirianeg Sifil. Mae cynllun y safle arfaethedig yn dangos ardal olchi agored a storfeydd tanwydd. Mae Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol, YGC yn datgan "*Mae un cwrs dŵr cyffredin di-enw yn bresennol ar y safle ac mae'n rhedeg i'r afon Seiont tua 75m i lawr yr afon*". Lleolir y safle ar lethr serth uwchben dyffryn afon Seiont. Felly, mae gan unrhyw lygredd neu ddŵr ffo o'r safle botensial uchel o lygru'r cwrs dŵr ar y safle, ac felly afon Seiont.

Adeiladu
Mae gan waith adeiladu'r cynnig y potensial hefyd, os nad yw'n cael ei reoli'n ddigonol, i lygru a newid lliw dyfroedd a reolir. Mae'r Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol wedi argymhell

bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) yn cael ei ddarparu sy'n cynnwys mesurau lliniaru i unrhyw risg adeiladu i'r amgylchedd.

Rydym yn cyfeirio at y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) a gafodd ei gyflwyno'n ddiweddar gan Owen Planning Services UK Ltd, Tachwedd 2024. Rydym yn cynghori bod y cynllun yn cynnwys mesurau lliniaru digonol yn erbyn llygredd ac felly, rydym yn cynghori bod y cynllun yn cael ei gynnwys yn yr amod cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad penderfyniad.

Gweithredu
Rydym yn cyfeirio at y cynllun draenio a gyflwynwyd yn ddiweddar (Cynllun Draenio Arfaethedig, Datrys Consulting, Ionawr 2025). Dengys y cynllun draenio fod y draeniad budr yn cael ei gysylltu i'r brif garthffos, a'r dŵr wyneb yn defnyddio elfennau o ddraeniad y Systemau Draenio Cynaliadwy i'r brif ddraen dŵr wyneb. Mae'r cynllun draenio arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor. Fodd bynnag, argymhellwn y pwyntiau isod i'r ymgeisydd:

Nodwn fod siambr archwilio carthffos fudr wedi'i lleoli gyferbyn â'r ardal olchi agored. Cynghorwn fod yr ardal olchi agored yn draenio i'r garthffos fudr yn hytrach na gadael i'r dŵr ffo ddraenio i'r pwell cadw dŵr cyfagos.

Dylai tyllau archwilio ar y safle fod â chod lliw (coch ar gyfer budr neu las ar gyfer dŵr wyneb).

Argymhellwn fod y storfa bolion yn cael ei gorchuddio. Mae gan greosot ar y polion telathrebu'r potensial i lifo a llygru dŵr wyneb. Bydd gorchuddio'r polion yn lleihau'r effaith bosib hon.

Nodwn y bydd angen i Gorff Cymeradwyo SDC gytuno ar y cynllun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

draenio. Bydd angen i'r ymgeisydd ystyried y pwyntiau uchod fel rhan o unrhyw gais SDC.

Rhywogaethau a Warchodir

Cyflwynwyd yr adroddiad ecolegol isod er dibenion hysbysu'r broses gwneud penderfyniadau:

- Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol, YGC, CPF12544, 07/05/2024, Cyf. Adroddiad: 0.02, F2 Terfynol

Ystlumod a Dyfrgwn

Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd wedi nodi "*Ni chanfuwyd clwydfannau ystlumod ar y safle arfaethedig yng Nghibyn ond mae ystlumod yn debygol o ddefnyddio'r coed a choridor yr afon a'r cynefin gyferbyn i gymudo a fforio*".

Ar gyfer dyfrgwn, datgan yr adroddiad bod dyfrgwn "*yn debygol o ddefnyddio glannau'r afon Seiont i gymudo a fforio*".

Mae'r adroddiad yn casglu na fydd unrhyw safle bridio na gorffwys ystlumod/dyfrgwn yn cael ei effeithio gan y datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, bydd y cynnig hefyd yn arwain at golli gwrychoedd, a allai gael eu defnyddio gan ystlumod/dyfrgwn sy'n fforio. Mae gan oleuadau amhriodol hefyd y potensial i effeithio ar ystlumod/dyfrgwn sy'n fforio/cymudo. Cyngorwn eich bod yn cysylltu â'ch ymgynghorydd ecolegol am gyngor pellach.

Dylai unrhyw oleuadau arfaethedig gyd-fynd â darpariaethau'r *Institution of Lighting Professionals* a'r *Bat Conservation Trust: Guidance Note 08/18: Bats and Artificial Lighting in the UK*.

Nodwn fod y cynllun (cyfeirnod 2528-A3-02a) yn nodi ardal bentyrru stoc, man dadlwytho ac ardal storio peiriannau tu allan i derfyn y llinell goch ond tu mewn i derfyn y llinell las. Mae'r llain hwn yn cynnwys ardaloedd o goetir prysgwydd. Noder bod ein cyngor yn seiliedig ar y datblygiad o fewn terfyn y llinell goch. Ail-ymgyngorwch â ni os bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gynnig o fewn yr ardal hon fel rhan o'r datblygiad hwn. Cyngorwn eich bod yn cysylltu â'ch ecolegol am gyngor pellach.

Dŵr Cymru: Sylwadau dyddiedig 04.12.2024 yn gofyn am wybodaeth pellach.

GWARCHOD ASED AU

Mae'r safle yn cael ei groesi gan garthffos dŵr wyneb cyhoeddus 225mm gyda'r safle bras wedi'i nodi ar y Cofnod Statudol Carthffos Cyhoeddus atodedig.

Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

chadw a gwaith atgyweirio. O ystyried y cynllun safle arfaethedig, mae'n ymddangos bod bwriad lleoli sgipiau o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol.

Byddem yn cynghori nad oes caniatâd i leoli unrhyw sgipiau, adeiladau, strwythurau, coed, mesurau lliniaru ecolegol na nodweddion SDC o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus. Byddwn hefyd yn gofyn am eglurhad p'un a gynigir unrhyw danc/storio neu bympiau tanddaearol fel rhan o'r ardal danwydd. Byddem yn cynghori y bydd angen gosod unrhyw storfa neu bympiau tanddaearol y tu allan i'r parth gwarchod gofynnol. Rydym hefyd yn nodi bod gwaith plannu newydd yn cael ei gynnig o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus. Byddem yn cynghori na ddylid plannu coeden yn uniongyrchol dros ein hasedau neu o fewn y parth gwarchod. Gellir plannu'r llwyni gwreiddiau bas isod o fewn parthau gwarchod a hawddfreintiau ein hasedau. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth yn Sewers For Adoption (7fed Argraffiad).

- *Berberis candidula*; (pren melyn paleleaf)
- *Berberis julianae*; (pren melyn Tsieina)
- *Ceanothus burkwoodii*; (Californian lilac 'Burkwoodii')
- *Cotoneaster dammeri*; (Bearberry cotoneaster)
- *Cotoneaster skogholm*; (*Cotoneaster x suecicus*, 'Skogholm') • Amrywiaethau o *Cytisus* neu *Sarothamnus*; ((Common neu Scotch Broom)
- *Euonymus japonica*; (Japanese spindle)
- *Euonymus radicans*; Amrywiaethau o'r Biswydden (Fortune's spindle neu wintercreeper)
- Amrywiaethau o *Mahonia*; gellir ei gynnwys mewn pren melyn genus, yr enw mwyaf cyffredin yw *Mahonia* dail celynnog (Llwyn Oregon)
- Amrywiaethau o *Bummalen*; mae'r rhan fwyaf o amrywiaethau yn fathau o bumbys. Hefyd yn cynnwys tresgl y moch, y llwydwen fach a'r llwyn coeg-fefus
- *Skimmia japonica*; (*Skimmia*)
- *Spiraea japonica*; (Japanese spirea neu Japanese meadowsweet)
- Amrywiaethau o *Veronica*; (Speedwell)
- *Viburnum davidii*; (David viburnum)
- *Viburnum tinus*; (*Lauristinus*)

Ein hargymhelliad cryf yw bod eich gosodiad safle yn cael ei ddiwygio er mwyn ystyried lleoliad y garthffos gyhoeddus sy'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

croesi'r safle a'i barth gwarchod gofynnol sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol. Fel arall, gall fod yn bosib gwyro'r garthffos os yw'r datblygwr yn gwneud cais dan Adran 185 y Ddeddf Diwydiant Dŵr, a gofynnwn iddo gysylltu â ni i drafod ac ystyried datrysiadau posib.

Yn y lle cyntaf, argymhellir i'r datblygwr gynnal arolwg i ganfod lleoliad y garthffos hon a sefydlu ei pherthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Yn sgil yr uchod, rydym yn dal gwrthwynebiad hyd nes bod y cynlluniau wedi'u diwygio i ystyried lleoliad y garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle.

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

Sylwadau diweddarach.

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

CARTHFFOSIAETH

Fel y byddwch yn ymwybodol o'n hymateb blaenorol i'r ymgynghoriad dyddiedig 23/12/2024 (cyf. PLA0084478), mae'r safle yn cael ei groesi gan garthffos dŵr wyneb cyhoeddus 225mm gyda'r safle bras wedi'i nodi ar y Cofnod Statudol Carthffos Cyhoeddus atodedig. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio. O ystyried y cynllun safle arfaethedig diwygiedig, mae'n ymddangos bod y sgipiau a'r ardal danwydd wedi'u hail-leoli tu allan i barth gwarchod y garthffos gyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol. Er hyn, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r ased 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 ased. Pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leoli o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus yna byddai angen gwyro'r garthffos gyhoeddus dan

Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Noder bod y pellter a nodir ar gyfer y parth gwarchod hwn yn ddangosol ac yn seiliedig ar ganllawiau safonol y diwydiant. Fodd bynnag, bydd angen gwirio dyfnder yr ased ar y safle a allai gasglu bod angen parth gwarchod mwy. Er mwyn cyflawnrwydd, rydym yn argymhell i'r datblygwr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyfeirio at eu gweithredoedd eiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r ased(au) sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig.

Nodwn fod gwaith plannu newydd yn cael ei gynnig o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle.

Byddem yn cynghori na ddylid plannu coeden yn uniongyrchol dros ein hasedau neu o fewn y parth gwarchod. Gellir plannu'r llwyni gwreiddiau bas isod o fewn parthau gwarchod a hawddfreintiau ein hasedau. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth yn Sewers For Adoption (7fed Argraffiad).

- *Berberis candidula*; (pren melyn paleleaf)
- *Berberis julianae*; (pren melyn Tsieina)
- *Ceanothus burkwoodii*; (Californian lilac 'Burkwoodii')
- *Cotoneaster dammeri*; (Bearberry cotoneaster)
- *Cotoneaster skogholm*; (*Cotoneaster x suecicus*, 'Skogholm')
- Amrywiaethau o *Cytisus* neu *Sarothamnus*; ((Common neu Scotch) Broom
- *Euonymus japonica*; (Japanese spindle)
- *Euonymus radicans*; Amrywiaethau o'r Biswydden (Fortune's spindle neu wintercreeper)
- Amrywiaethau o *Mahonia*; gellir ei gynnwys mewn pren melyn genus, yr enw mwyaf cyffredin yw *Mahonia* dail celynnog (Llwyn Oregon)
- Amrywiaethau o *Bummalen*; mae'r rhan fwyaf o amrywiaethau yn fathau o bumby. Hefyd yn cynnwys tresgl y moch, y llwydwen fach a'r llwyn coeg-fefus
- *Skimmia japonica*; (*Skimmia*)
- *Spiraea japonica*; (Japanese spirea neu Japanese meadowsweet)
- Amrywiaethau o *Veronica*; (Speedwell)
- *Viburnum davidii*; (David viburnum)
- *Viburnum tinus*; (*Lauristinus*)

Byddem hefyd yn cynghori nad oes caniatâd i leoli mesurau lliniaru ecolegol na nodweddion SDC o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

O ran materion draenio, gallwn gadarnhau bod capasiti yn bodoli o fewn y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus er mwyn derbyn y llif aflan yn unig o'r safle datblygu arfaethedig. Cynghorwn y dylid cysylltu'r llif i'r garthffos aflan yn neu i lawr yr afon yn nhwll archwilio SH49625501 sydd wedi'i leoli yn y ffordd i'r gogledd o'r safle. Os bydd y datblygiad yn arwain at arllwysiau carthfrwd fasnachol newydd (neu'n addasu arllwysiad presennol) yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, mae angen Caniatâd Arllwysiad dan Adran 118 Deddf Diwydiant Dŵr 1991 gan Ddŵr Cymru. Dalier sylw fod cyflwyno Caniatâd Arllwysiad yn annibynnol i'r broses gynllunio a gellid gwrthod Caniatâd, er bod caniatâd cynllunio wedi ei roi.

Gofynnwn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod bod y **Nodiadau Cyngori** isod yn cael eu cynnwys gyda'r caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water.

Nodiadau Cyngori

O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn amodol i Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir

bod y datblygwr yn ymgysylltu â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder bod Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gellir cael rhagor o wybodaeth ar dudalennau'r Gwasanaethau Datblygu www.dwrcymru.com.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

Os bydd y datblygiad yn arwain at arllwysiadau carthfrwd fasnachol newydd (neu'n addasu arllwysiad presennol) yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, mae angen Caniatâd Arllwysiad dan Adran 118 Deddf Diwydiant Dŵr 1991 gan Ddŵr Cymru. Dalier sylw fod cyflwyno Caniatâd Arllwysiad yn annibynnol i'r broses gynllunio a gellid gwrthod Caniatâd, er bod caniatâd cynllunio wedi'i roi.

Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio), fe gynghorir yr ymgeisydd i arfer dull cynaliadwy o ystyried y cyflenwad dŵr mewn cynigion datblygu newydd, gan gynnwys defnyddio dulliau sy'n gwella effeithiolrwydd dŵr a gostwng y defnydd a wneir o ddŵr.

Rydym yn argymhell bod yr ymgeisydd yn cysylltu ag adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol perthnasol i drafod eu gofynion effeithiolrwydd dŵr.

Rydym yn rhagweld bydd y datblygiad hwn angen gosod cysylltiad dŵr sengl newydd i wasanaethu'r eiddo newydd. Mae capasiti ar gael yn y system cyflenwad dŵr i hwyluso'r datblygiad. Bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru i gysylltu â'r system cyflenwad dŵr yfaddy dan Adran 45 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. Caiff sylw'r ymgeisydd ei dynnu at nodiadau ein canllaw cais am gysylltiad dŵr newydd sydd ar gael ar ein gwefan.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Amodau Tir Llygredig

1. Oherwydd agosrwydd safle tirlenwi hanesyddol (gweler map ynghlwm – safle tirlenwi wedi'i liwio'n wyrdd) i'r datblygiad fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgwymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
2. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwithiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad.
4. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

Ni dderbyniwyd sylwadau ynglŷn ac effaith y bwriad ar fwynderau trigolion yr ystâd dai gerllaw.

Llywodraeth Cymru

Cyfeirir at eich ymgynghoriad ar 15/11/2024 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487, wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

Uned Bioamrywiaeth

Sylwadau dyddiedig 12.02.2025

Mae'r cynnig datblygu hwn yn ffinio â Safle Bywyd Gwyllt ac uwchben llethr 100 metr o'r afon Seiont. Bydd y bwriad hefyd yn golygu colli ardal goed o 900 metr sgwâr. Byddai'r coed a'r llwyni yn darparu byffer da rhwng y gwaith adeiladu arfaethedig a'r safle bywyd gwyllt a'r afon ac, os ydynt yn cael eu cadw, byddai'n gymorth i leihau unrhyw lygredd o'r gwaith adeiladu a defnydd o'r safle. Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynlluniau diwygiedig yn dangos yr ardal yr wyf wedi'i chylchu mewn gwyrdd fel coed sy'n cael eu cadw.

Mae'r adroddiadau ecolegol (PEA ac arolwg ymlusgiaid) a ddarparwyd wedi'u gwneud i safon dda. Nodwyd gweithgaredd moch daear ar y safle.

Sylwadau pellach o ganlyniad i gwybodaeth ychwanegol.

Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol.

Nid oes gen i unrhyw wrthwynebiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg fel datblygiad mawr a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi PCYFF 1 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) yn berthnasol i'r cais. Mae'r safle sydd yn destun y cais wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Caernarfon fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac yn gyfan o fewn *'safle sydd wedi ei warchod fel prif safle cyflogaeth'* ar gyfer defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8) yn unol â Pholisi PCYFF 1, Strategol 13 (Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus) a Pholisi CYF 1 (Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O'r herwydd ystyrir bod egwyddor y defnydd dan sylw yn dderbyniol o safbwynt egwyddorion polisiau uchod.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu codi unedau diwydiannol o ddyluniad a maint amrywiol ynghyd a gwaith cysylltiol ar dir o fewn ystâd ddiwydiannol sydd wedi ei baratoi ar gyfer codi unedau beth amser yn ôl. Mae'r tir yn weddol wastad ac yn cefnu ar weddill yr ystâd sydd ar lefel sylweddol uwch i'r gogledd. Sylweddolir byddai'r unedau unllawr a deulawr yn weladwy o'r ffordd osgoi Caernarfon, ac yn ychwanegu at strwythurau ac ardaloedd storio offer yn y tirlun. Byddai'r ystâd bresennol yn ffurfio cefndir i'r safle ac, o'r herwydd yn lleihau effaith y bwriad ar y tirlun. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 o fewn CDLI.
- 5.4 Mae'r cynllun safle a chynllun trawstoriad yn dangos bwriad i weithredu cynllun tirlunio ar gyfer terfyn deheuol, gorllewinol a gogleddol a fyddai yn cynnwys cadw coed ar hyd y terfyn deheuol. Bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd i orfodi gweithredu plannu ar hyd y terfynau. Byddai hynny yn cyfarfod amcanion Polisi PCYFF4 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Mae'r safle yn meddiannu tir o fewn ystâd ddiwydiannol ble y mae ochr gorllewinol y safle rhannu terfyn gydag ystâd breswyl. Ni ystyrir byddai rhan helaeth o'r safle, na'r defnydd arfaethedig yn debygol o amharu ar fwynderau preswyl ond lleolir y sied fwyaf (gweithdy) ym mhen gorllewinol y safle tua 17 metr o'r terfyn a tua 28 metr o ddrychiad cefn tai cymdogion agosaf. Cynghorwyd swyddogion, mewn ymateb i ymholiad Cyngor Cyn Cais rhif Y24/0467 y dylid ystyried ail leoli'r gweithdy ymhellach i mewn i'r safle er cynyddu pellter rhwng y sied a thai cymdogion.
- 5.6 Sylweddolir nad oes newid wedi bod i'r cynlluniau ond nodir ar gynllun drychiadau'r rhif A3-09 sy'n dangos y gweithdy y bwriedir gosod deunydd ynysu ychwanegol ar wal gefn yr adeilad er mwyn lleihau unrhyw sŵn a fyddai yn deillio ohono. Mae'r datganiad cynllunio yn nodi mai sied

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gynnal a fwriedir yma ac ni ddisgwylir sŵn yn tarddu ohoni. Mae yn amlygu nad oes ffenestri na drysau ar yr edrychiad cefn a byddai'r adeilad hefyd yn lliniaru sŵn sy'n deillio o lefydd arall ar y safle. Cadarnhawyd fod bwriad i gadw gymaint o goed a llystyfiant presennol er mwyn lleihau effaith gweledol ac i ychwanegu at fesurau lleihau sŵn. Mae'r datganiad hefyd yn cyfeirio at oriau gwaith rhwng 7yb tan 5yh ar wahân i unrhyw waith argyfwng.

- 5.7 Wrth ystyried lleoliad y sied a'r faith na fydd unrhyw weithgareddau tu ôl i'r sied, ystyrir y byddai modd integreiddio mesurau lliniaru mewn i'r datblygiad i warchod mwynderau preswyl. Gallai hyn cynnwys mesurau fel codi ffens atal sŵn (*acoustic fence*), cyfyngu oriau gwaith yn yr gweithdy, gosod insiwleiddio sŵn i'r to a gweddill y waliau a peidio gosod unrhyw systemau echdynnu ar cefn yr adeilad. Gan ni dderbyniwyd manylion o'r defnydd ynysu sŵn na gweithgareddau na pheiriannau ar gyfer y sied, ystyrir ei fod yn briodol gosod amod i gytuno ar gynllun rheoli sŵn a fod unrhyw fesurau sydd yn rhan o'r cynllun cael ei weithredu cyn cychwyn defnydd o'r gweithdy.
- 5.8 Trwy osod amodau, ystyrir byddai'r mesurau a argymhellir yma yn lleihau pryderon mwynderol cyffredinol ac yn cyfarfod amcanion Polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r bwriad yn golygu datblygu tir o fewn ystâd ddiwydiannol sylweddol bresennol. Gwasanaethir y safle gan ffyrdd sirol di ddosbarth sy'n arwain drwy'r ystâd ac yna i ffordd A 4086 Ffordd Llanberis i'r gogledd. Ni fyddai'r bwriad yn amharu ar y fynedfa i'r ffordd A4086 a derbyniwyd sylwadau gan Uned Trafnidiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad. Er gwaethaf hynny, bu i Adran Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru ofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â lefel trafndiaeth a gynhyrchir gan y bwriad, derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd ar 03.03.2025 yn nodi rhagolygon trafndiaeth a gynhyrchir gan y bwriad ac ar sail hynny, bu i Gefnffyrdd ddatgan nad oeddynt yn bwriadu cyflwyno cyfarwyddyd mewn cysylltiad ar gais. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cyfarfod amcanion Polisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Bwriedir datblygu safle o fewn ystâd ddiwydiannol. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth yn cyfleu pryderon ynglŷn a lleoliad y safle o fewn 100 metr i safle Bywyd Gwyllt ynghyd a cholli hyd at 900 metr sgwâr o goed. Mae'r coed presennol yn ffurfio a sgrin effeithiol rhwng y datblygiad a safle bywyd gwyllt a petaent yn cael eu cadw yn fodd o leihau unrhyw lygredd yn codi o'r datblygiad.
- 5.11 Yn dilyn hysbysu'r ymgeisydd o'r pryderon hyn derbyniwyd dogfen yn cynnwys Asesiad Coed a Strategaeth Adfer yn Gibyn. 'Roedd y wybodaeth yn dderbyniol ac yn cyfarfod pryderon Uned Bioamrywiaeth y Cyngor. Byddai amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cadw at fanylion y ddogfen. Ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion Polisi AMG 5 o fewn CDLI.

Ystyriaethau Iaith.

- 5.12 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.
- 5.13 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 CDLI

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Ymddengys bod y trothwyon er mwyn cynnal Datganiad Iaith Gymraeg (arwynebedd a nifer o weithwyr) wedi ei gyrraedd gyda'r cais hyn a chan hynny bydd yn ofynnol cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg.

- 5.14 Derbyniwyd Datganiad Iaith gyda'r cais sy'n datgan bod nifer helaeth o'r gweithlu presennol yn siarad Cymraeg gyda'r gweithwyr di-Gymraeg y gweithio o fewn awyrgylch Cymreig. Deallir hefyd y byddai unrhyw arwydd neu ganllaw yn ddwyieithog a gellir sicrhau hyn trwy osod amod. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi PS 1.

Materion Isadeiledd Gwyrdd -

- 5.15 Mae Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod dyletswydd ar awdurdodau cyhoeddus i *“geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer swyddogaethau mewn perthynas â Chymru, ac wrth wneud hynny hyrwyddo cydnetheredd ecosystemau, i'r graddau y bo hynny'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny'n briodol”*.
- 5.16 Er mwyn cyfarch y gofyn hyn, fe nodir para 6.4.5 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) fel a chanlyn:-
“Rhaid i awdurdodau cynllunio geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer eu swyddogaethau. Mae hynny'n golygu na ddylai datblygu arwain at golled fawr i gynefinoedd na phoblogaethau o rywogaethau, yn lleol nac yn genedlaethol, a rhaid iddo esgor ar fanteision net i fioamrywiaeth.”
- 5.17 Mae sicrhau'r ddarpariaeth a gwarchodaeth o isadeiledd gwyrdd mewn datblygiadau newydd yn fodd o sicrhau manteision bioamrywiaeth a gwasanaethu ecosystemau. Mae paragraff 6.2.12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) yn nodi:-
“Dylai datganiad seilwaith gwyrdd gael ei gyflwyno gyda phob cais cynllunio. Bydd y datganiad hwn yn gymesur â maint a natur y datblygiad arfaethedig a bydd yn disgrifio sut mae seilwaith gwyrdd wedi cael ei ymgorffori yn y cynnig.”
- 5.18 Nodir bod yna Ddatganiad Isadeiledd Gwyrdd wedi ei gyflwyno er cefnogi'r bwriad. Datgan y ddogfen y byddai gwelliannau bioamrywiaeth bwriadedig yn goresgyn unrhyw effaith negyddol y bwriad ar fywyd gwyllt yr ardal leol ac fe dderbyniwyd sylwadau Bioamrywiaeth y Cyngor sy'n cefnogi'r farn honno ac felly fe ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda PCC.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r bwriad yn golygu codi unedau diwydiannol ar safle o fewn Ystâd Ddiwydiannol Cibyn ac o'r herwydd nid oes gwrthwynebiad i egwyddor y cais. Byddai'r adeiladau yn gosod eu hunain fel strwythurau amlwg yn y tirlun ar bwys adeiladau eraill yr ystâd ar dir uwch. Y mae pryder ynglŷn ac effaith y gweithdy (sied fwyaf) ar drigolion cyfagos o fewn ystâd tai cyfagos ac argymhellir gosod amodau i oresgyn y pryderon hynny. Mae Uned Trafnidiaeth a Llywodraeth Cymru (Cefnffyrdd) wedi datgan dim gwrthwynebiad i'r cais. Bu i'r Adran dderbyn cynlluniau a gwybodaeth ychwanegol ar gyfer diwallu gofynion Uned Bioamrywiaeth y Cyngor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. Argymhelliad:

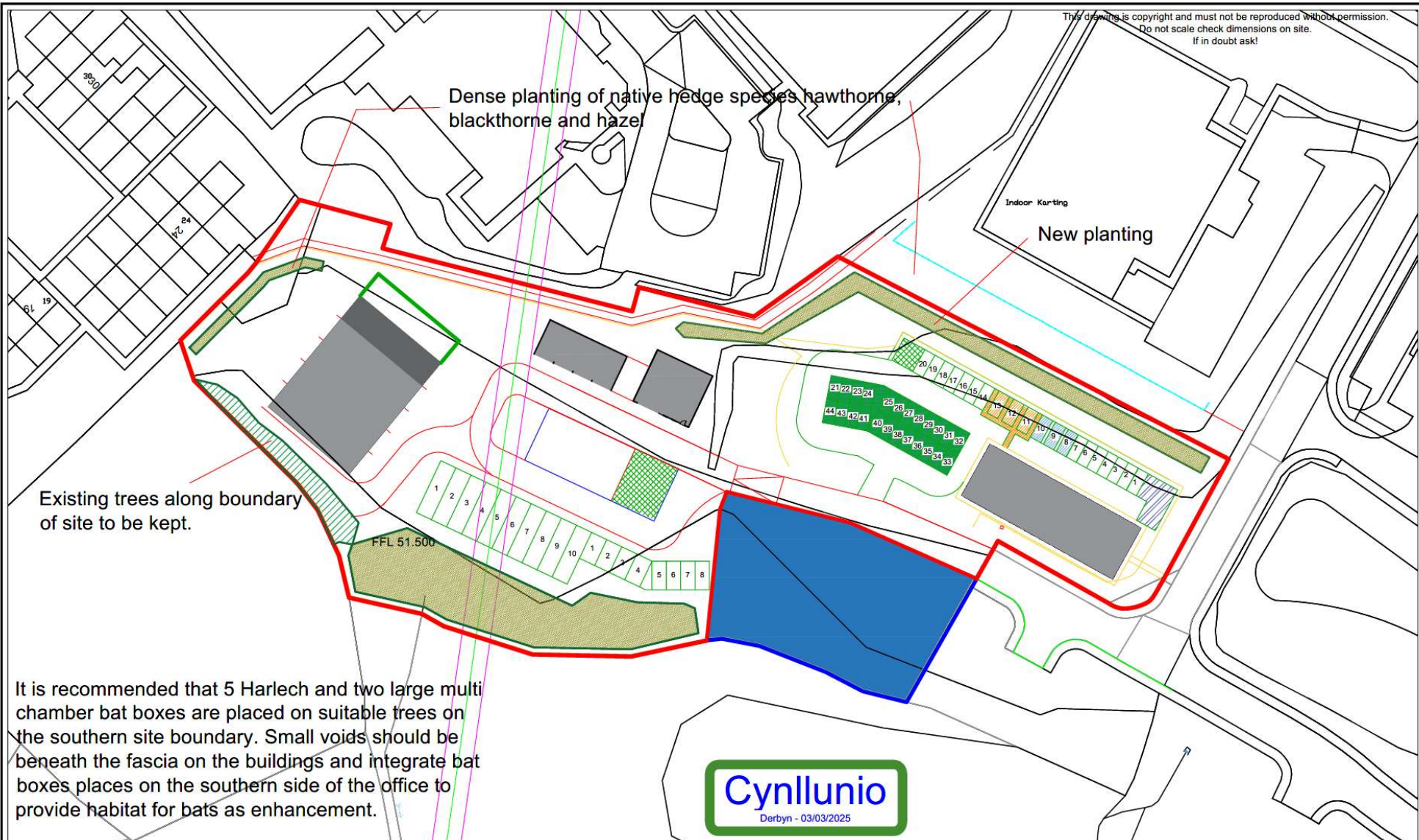
I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig gyda'r amodau canlynol:

Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd.
2. Unol a chynlluniau a dogfennau.
3. Cytuno cynllun a mesurau atal sŵn y gweithdy ym mhen gorllewinol y safle. Gallai hyn gynnwys mesurau fel insiwleiddio, cytuno ar leoliad unrhyw systemau echdynnu, oriau defnydd a ffens acwstig.
4. Sicrhau defnydd o arwyddion dwyieithog sy'n rhoi blaenoriaeth i'r Gymraeg.
5. Tirlunio.
6. Cynnal tirlunio.
7. Angen cytuno ar unrhyw systemau echdynnu ar y gweithdy cyn gosod ar yr adeilad.

.

This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



Existing trees along boundary of site to be kept.

Dense planting of native hedge species hawthorn, blackthorn and hazel

New planting

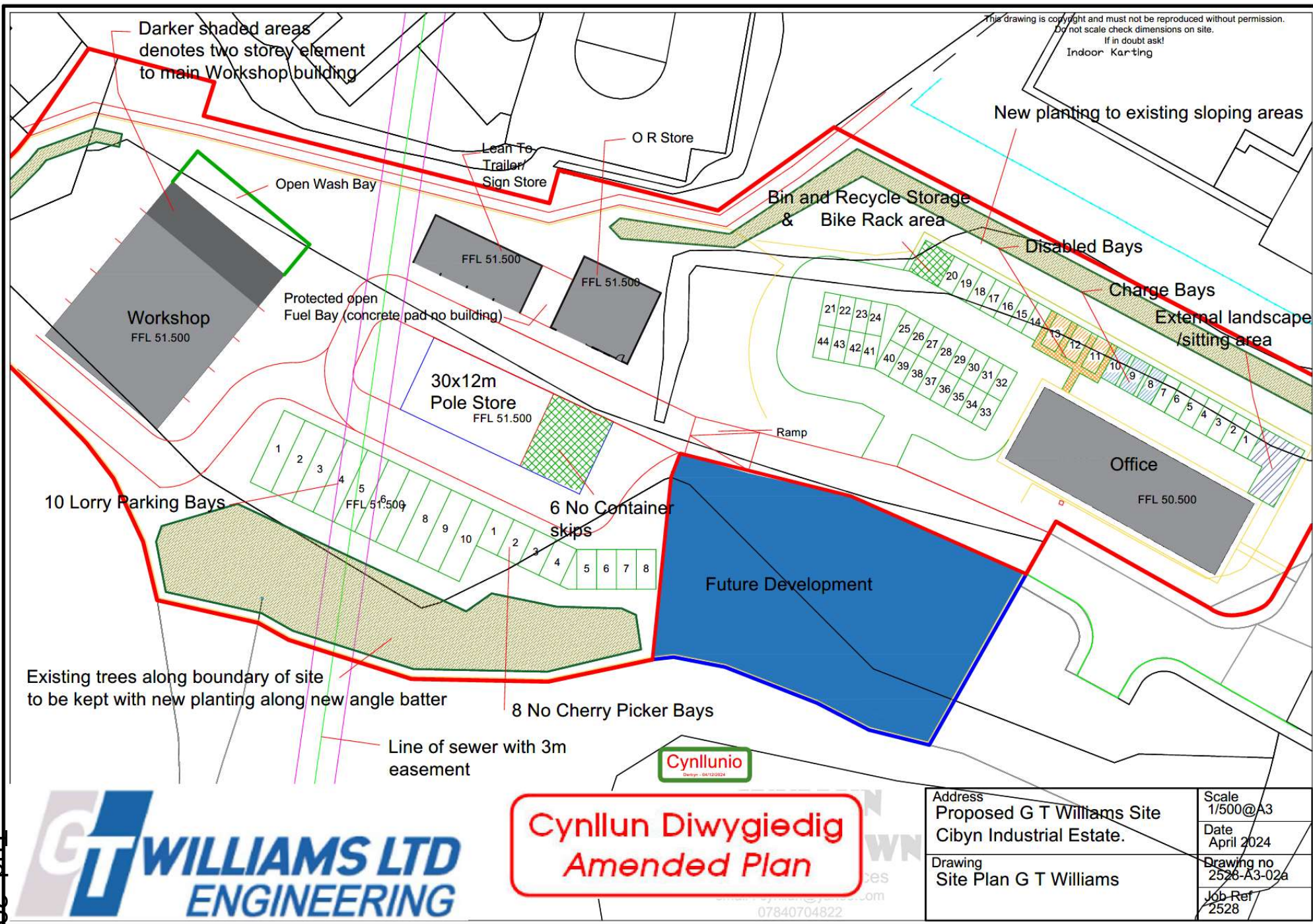
It is recommended that 5 Harlech and two large multi chamber bat boxes are placed on suitable trees on the southern site boundary. Small voids should be beneath the fascia on the buildings and integrate bat boxes places on the southern side of the office to provide habitat for bats as enhancement.



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

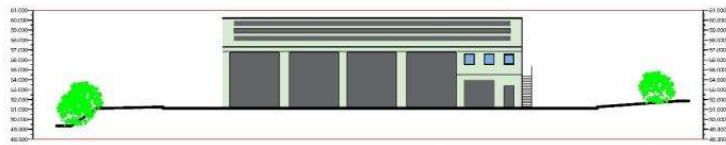


Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale 1/500@A3
	Date April 2024
Drawing Site Plan G T Williams Tree Planting & Ecology	Drawing no 2528-A3-12b
	Job Ref 2528

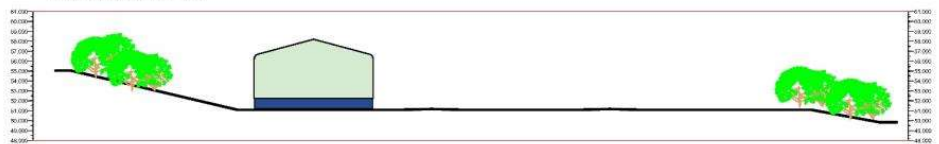


Cynllun Diwygiedig Amended Plan

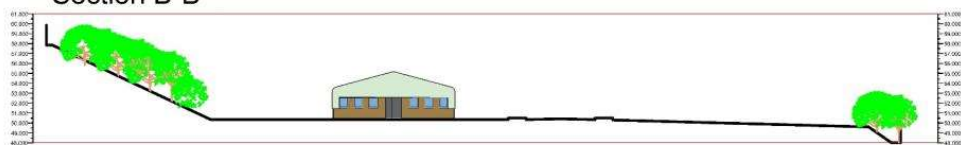
Cynllunio
Deddfyn - 04/12/2024



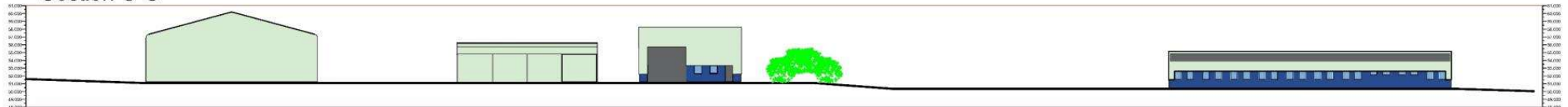
Section A-A



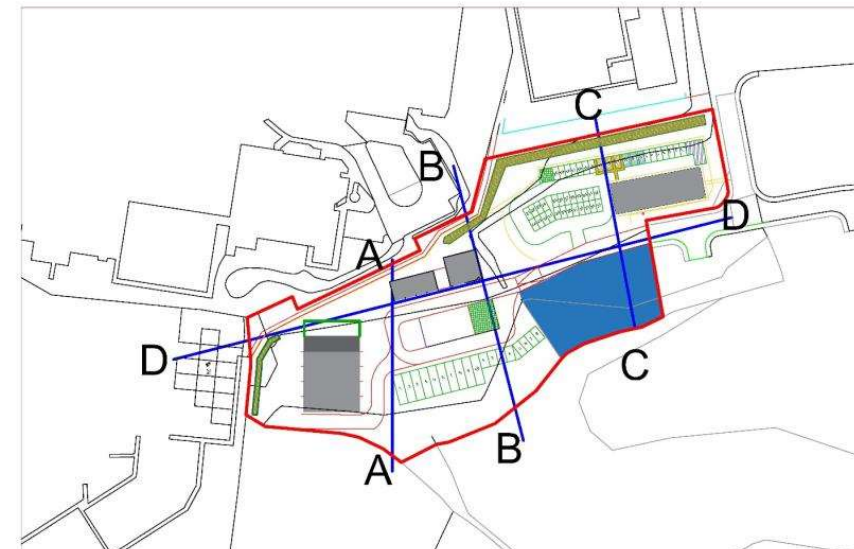
Section B-B



Section C-C



Section D-D



Tud. 308

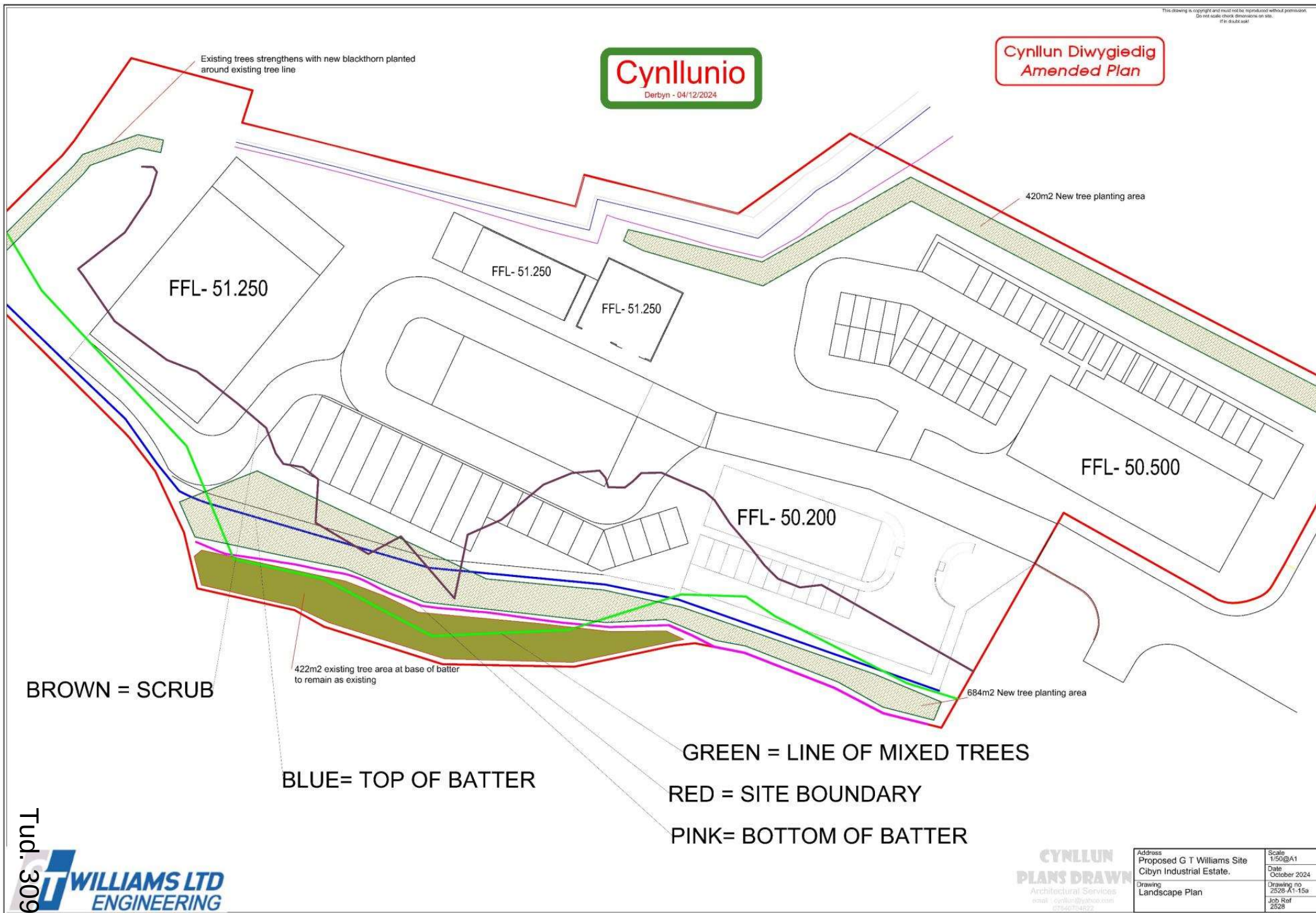
WILLIAMS LTD
ENGINEERING

CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email: cynllun@williams.com
07540704822

Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale 1:250 @ A1
Date October 2024	Drawing no 2528-A1-14
Drawing Sections	Job Ref 2528

Cynllunio
Derbyn - 04/12/2024

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



BROWN = SCRUB

BLUE= TOP OF BATTER

GREEN = LINE OF MIXED TREES

RED = SITE BOUNDARY

PINK= BOTTOM OF BATTER

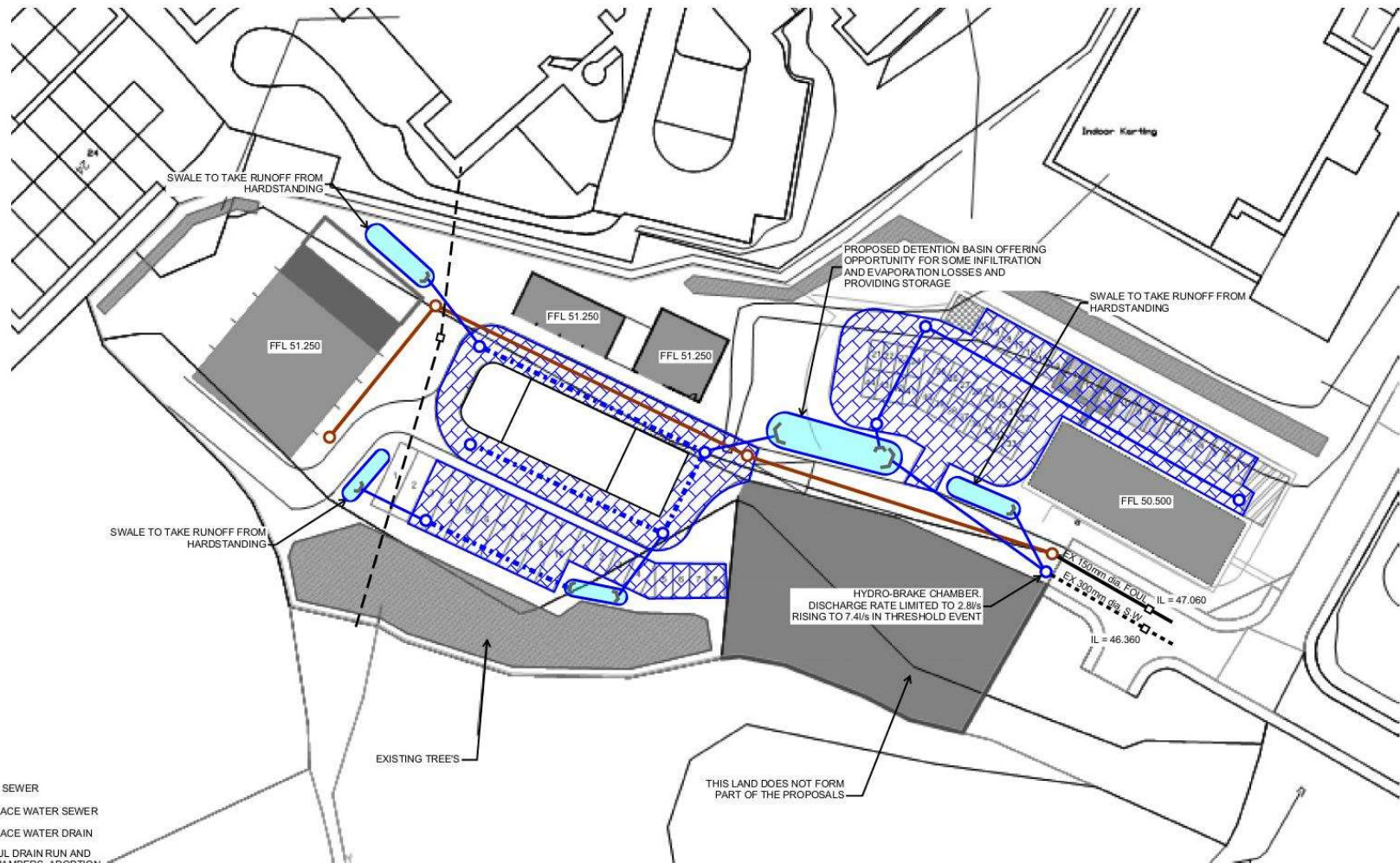
Tud. 309

WILLIAMS LTD
ENGINEERING

**CYNLLUN
PLANS DRAWN**
Architectural Services
email: cynllun@williams.com
07540704892

Address
Proposed G T Williams Site
Cibyn Industrial Estate.
Drawing
Landscape Plan

Scale
1:50@A1
Date
October 2024
Drawing no
2526-A1-15a
Job Ref
2526



- KEY**
- EXISTING FOUL SEWER
 - - - EXISTING SURFACE WATER SEWER
 - EXISTING SURFACE WATER DRAIN
 - PROPOSED FOUL DRAIN RUN AND INSPECTION CHAMBERS, ADOPTION EXTENTS TO BE ASCERTAINED
 - PROPOSED SURFACE WATER DRAIN AND INSPECTION CHAMBER
 - ▨ PROPOSED PERMEABLE ASPHALT
 - PROPOSED SUDS FEATURE (DETENTION BASIN / SWALE)

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

**PRELIMINARY - NOT
FOR CONSTRUCTION**

Tud. 310

TITLE	PROJECT	Job No.	DATE	SCALE
Proposed Drainage Layout	Plot C6, Cibyn Ind. Estate, Caernarfon	24323	January 2025	1:750 At A3
		ACAD Ref.	CHECKED	PASSED
		AV	AC	AC
		DRAWN	DRG No.	REV
			24323-DAT-XX-XX-DR-C-SK501	P01

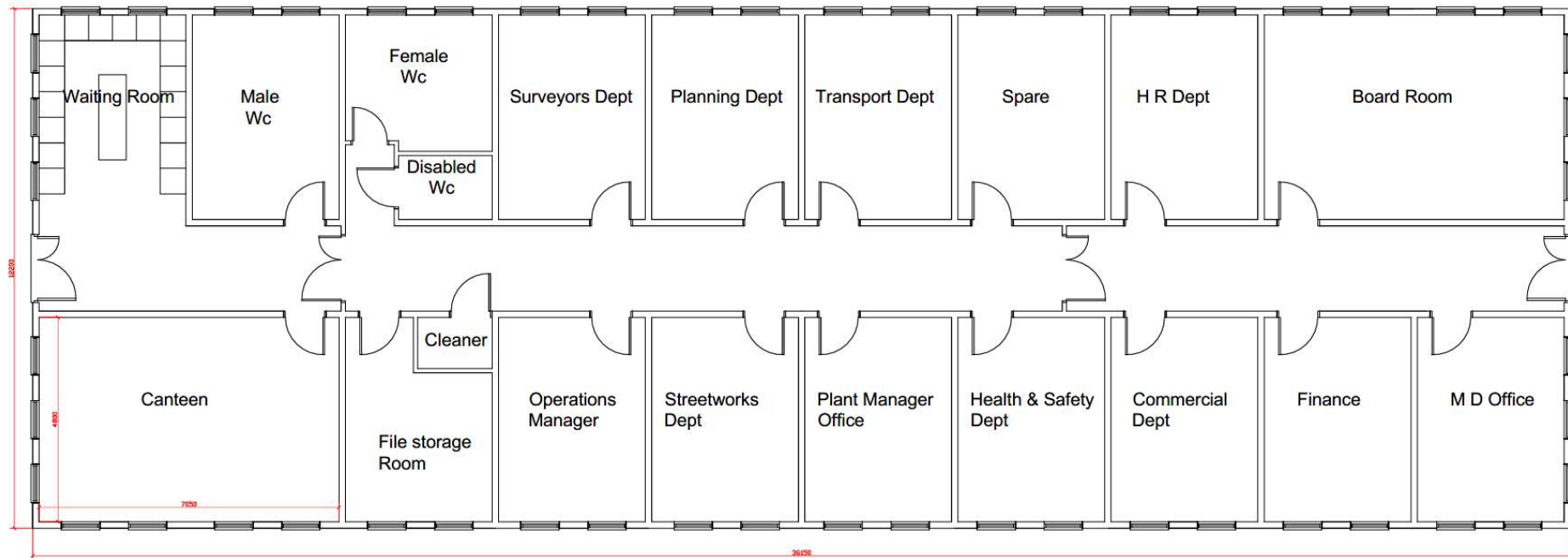


Caernarfon
Unit 1 Block C, Dref Ffôrfa
Caernarfon, LL55 1TH
Tel: 01283 611027
Mobile:
Suite 4A, Brongoch House
Wrexham Road, Mold, CH7 1NP
Tel: 01352 706200
info@datrys.coop | www.datrys.net

This drawing is Copyright ©

Cynllunio

Derbyn - 01/11/2024

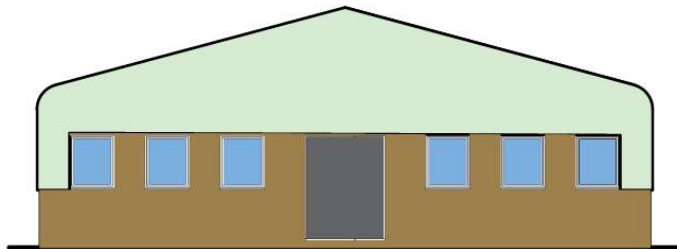
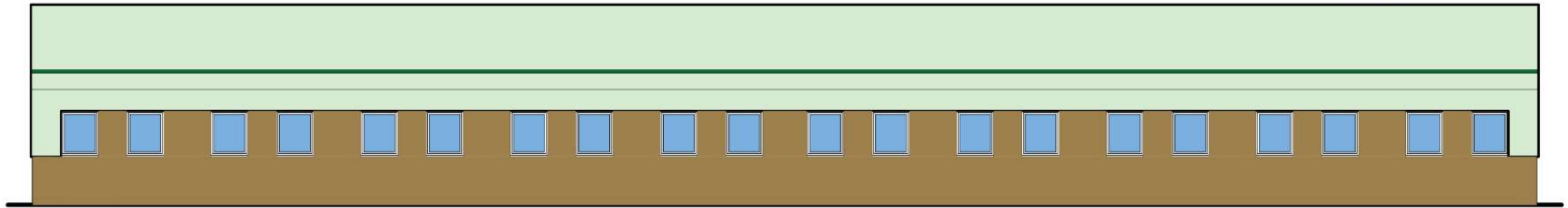


Total Area of Office Building 441.03m²

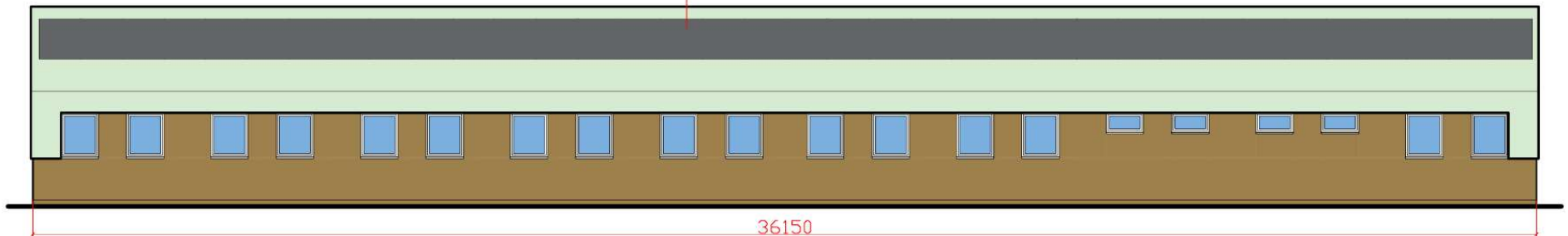


CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale 1/100 @A3
	Date April 2024
Drawing Office Building G T Williams	Drawing no 2528-A3-03
	Job Ref 2528

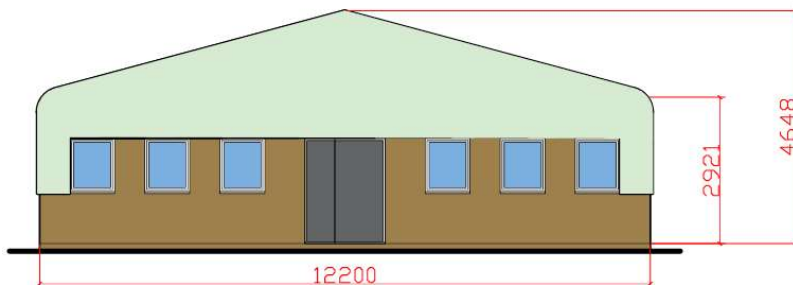


Solar Panels



36150

Refer to 3d images for finish details



12200

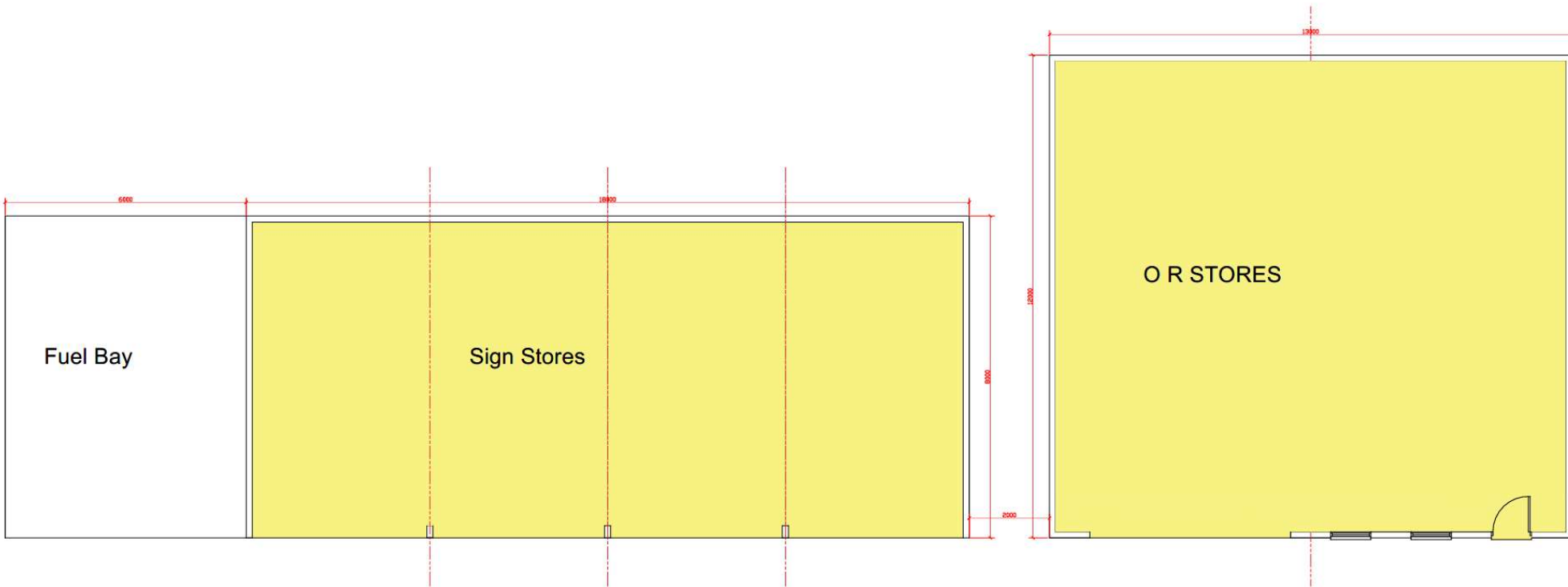
2921

4648



CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

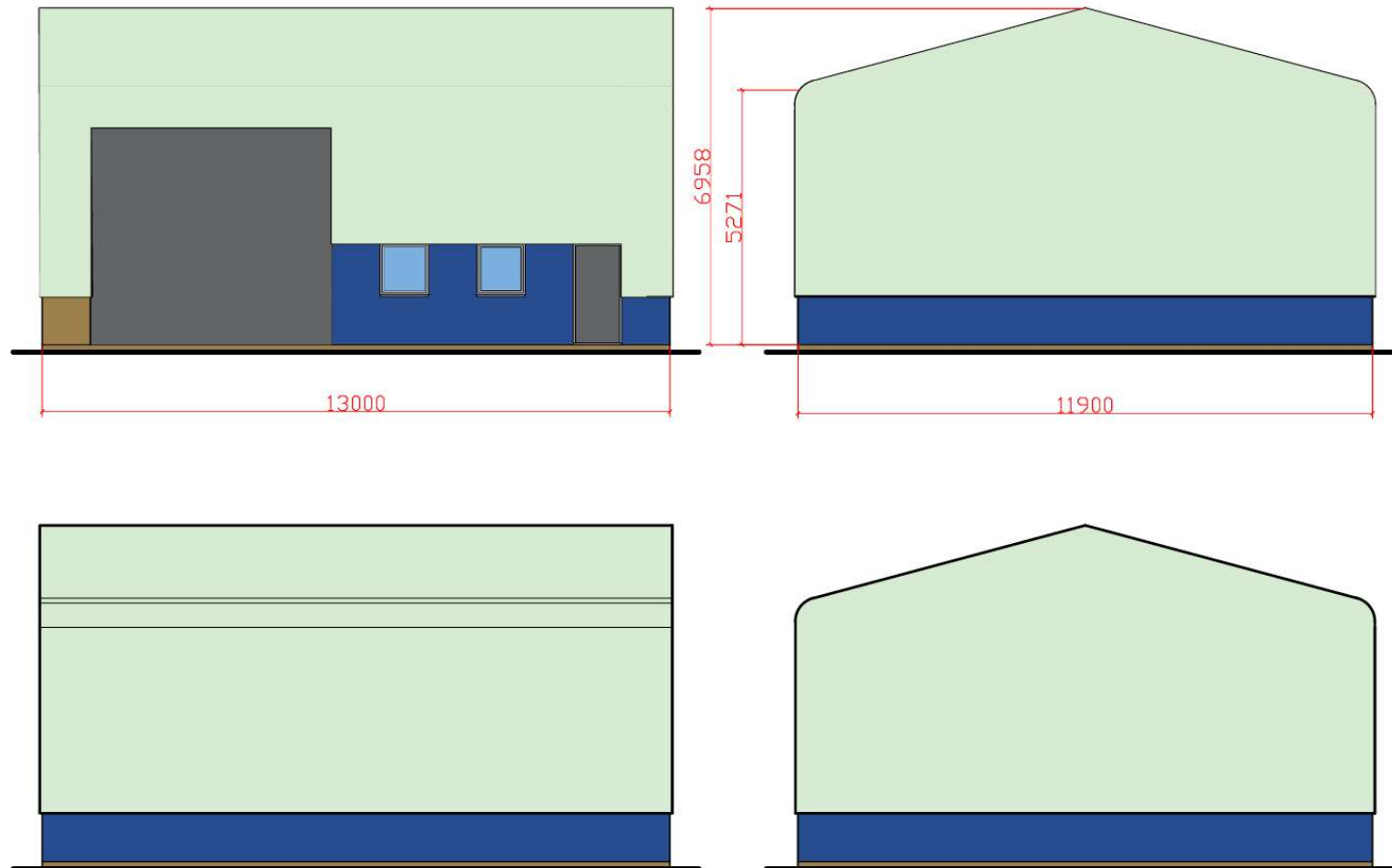
Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale 1/100 @A3
	Date April 2024
Drawing Office Building G T Williams	Drawing no 2528-A3-04
	Job Ref 2528



Sign Stores Area 138.8m²

O R Stores Area 149.9m²

Tud. 313



Refer to 3d images for finish details

Tud. 314

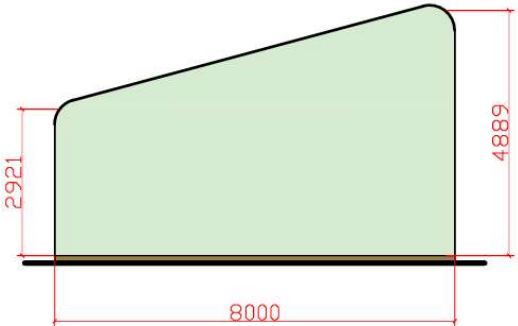
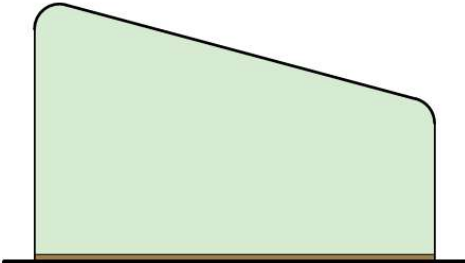


CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address	Scale
Proposed G T Williams Site	1/100 @A3
Cibyn Industrial Estate.	Date
	April 2024
Drawing	Drawing no
O R Stores Building	2528-A3-06
	Job Ref
	2528



Open fronted Sign Stores Building



Refer to 3d images for finish details

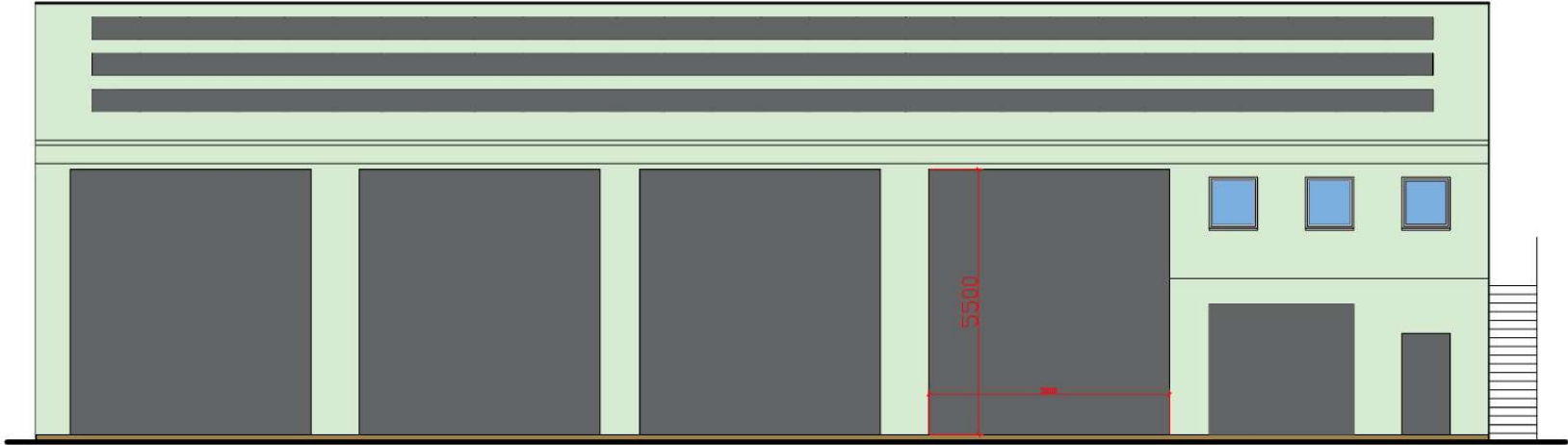
Tud. 315



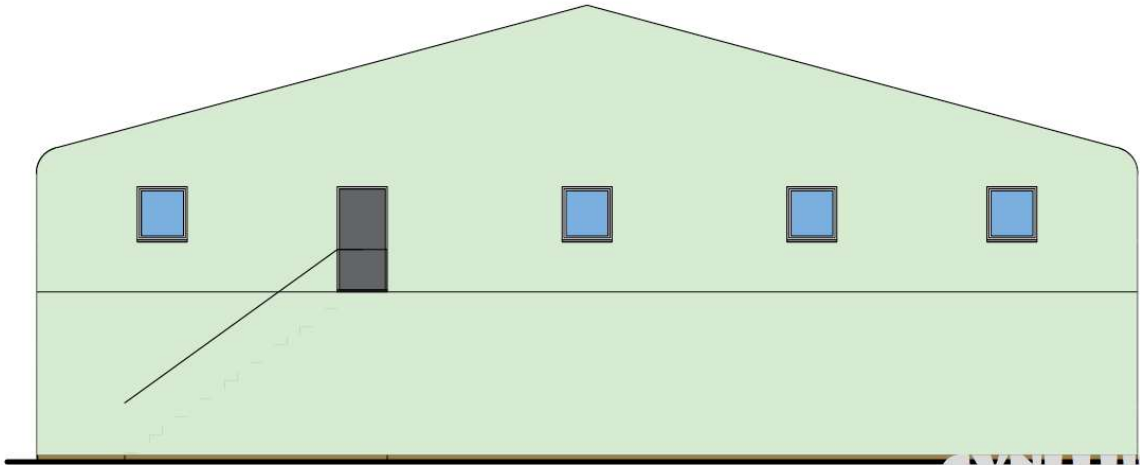
CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale 1/100 @A3
Drawing Sign Stores Building	Date April 2024
	Drawing no 2528-A3-07
	Job Ref 2528

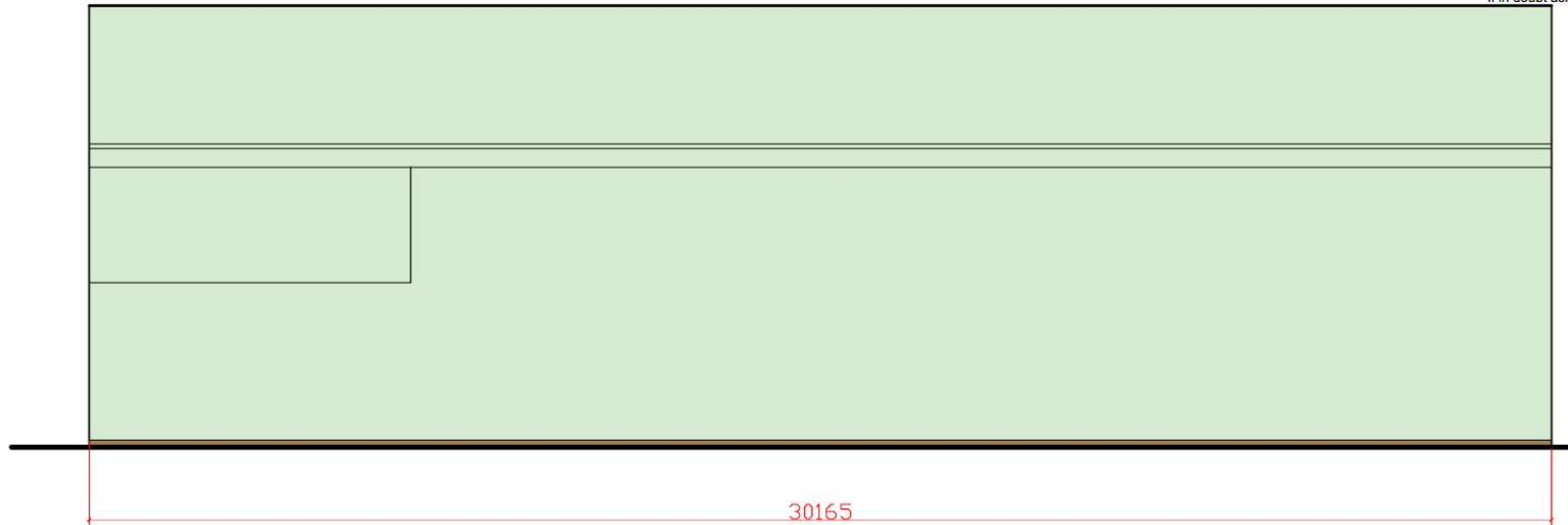
This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



Refer to 3d images for finish details

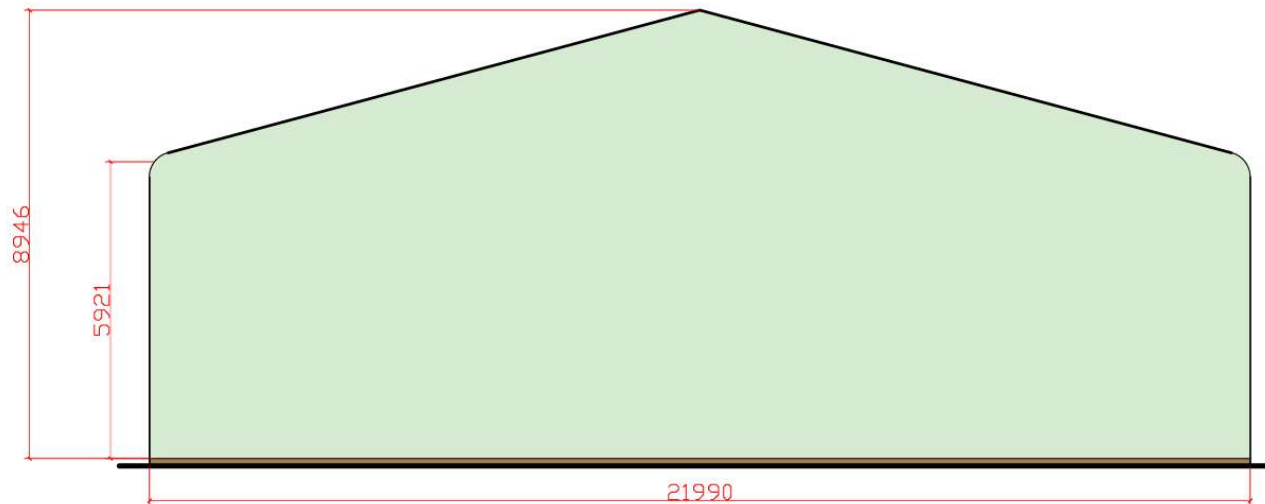


Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale 1/100 @A3
	Date April 2024
Drawing Workshop Building Elevations 1 of 2	Drawing no 2528-A3-08
	Job Ref 2528



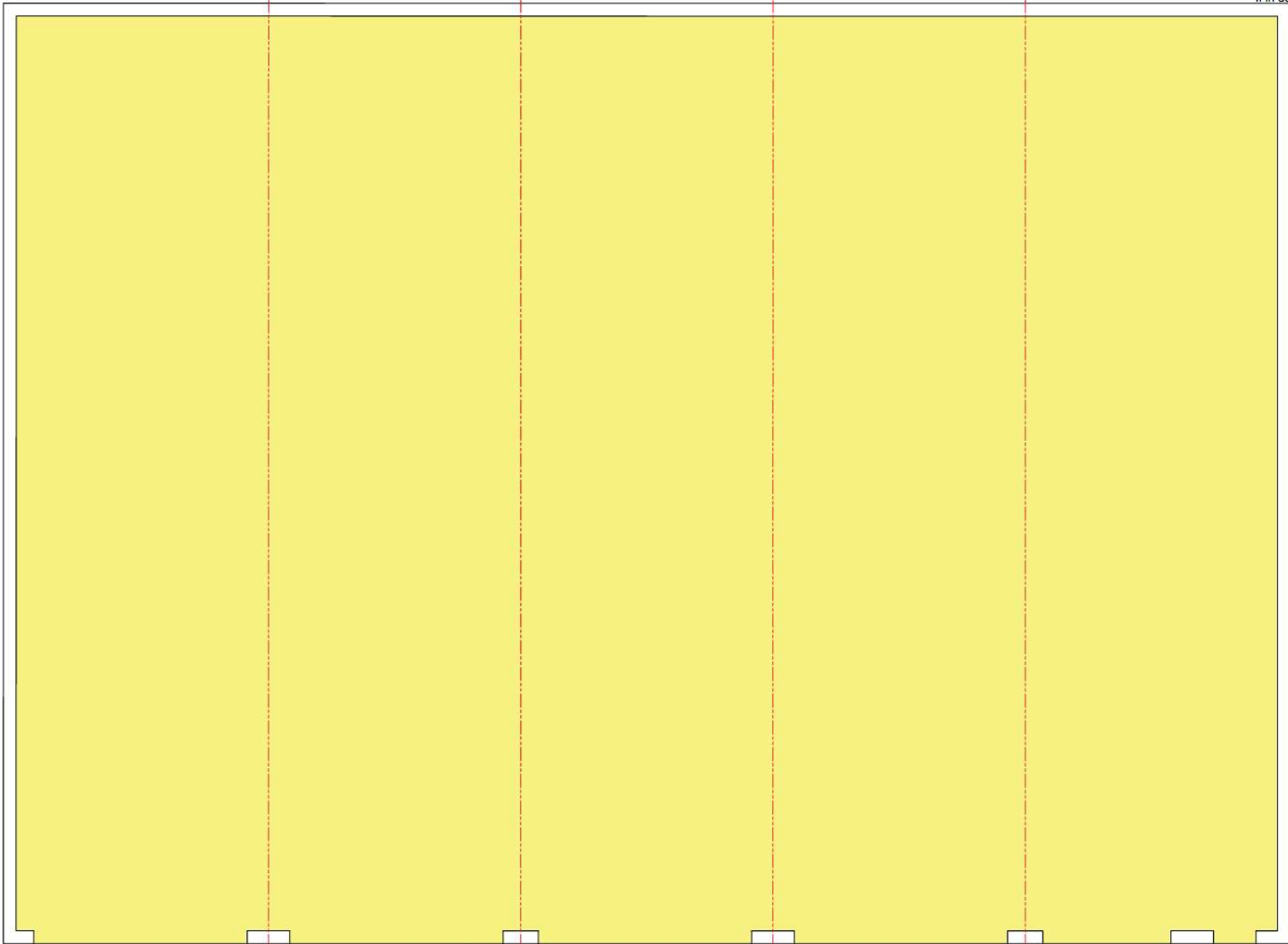
Refer to 3d images for finish details

Note that rear wall of building will have additional soundproofing board on the inner face of the building to reduce any sound to adjoining properties. It is noted that this is a maintenance shed and no loud noises is expected.



Address	Scale
Proposed G T Williams Site	1/100 @A3
Cibyn Industrial Estate.	Date
	April 2024
Drawing	Drawing no
Workshop Building Elevations	2528-A3-09
2 of 2	Job Ref
	2528

This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



639.5m² Ground Floor Area



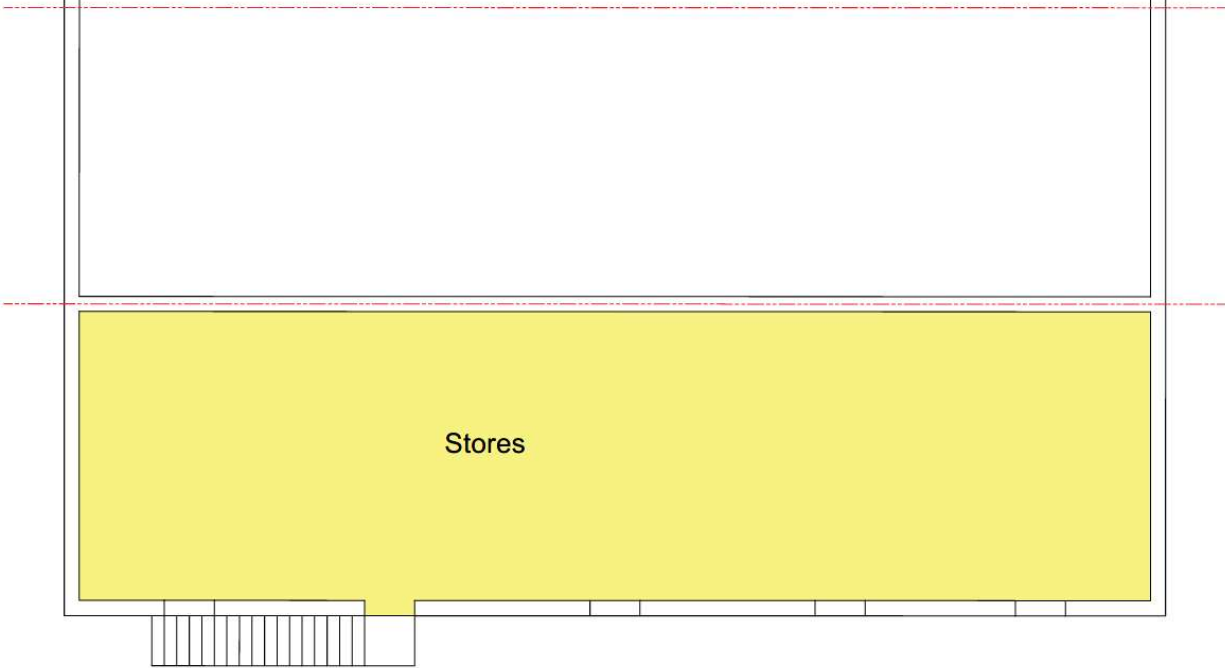
CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale 1/100 @A3
	Date April 2024
Drawing Workshop Ground Floor Plan	Drawing no 2528-A3-10
	Job Ref 2528

Cynllunio

Derbyn - 01/11/2024

This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



123.5m² First Floor Area



WILLIAMS LTD

ENGINEERING

CYNLLUN

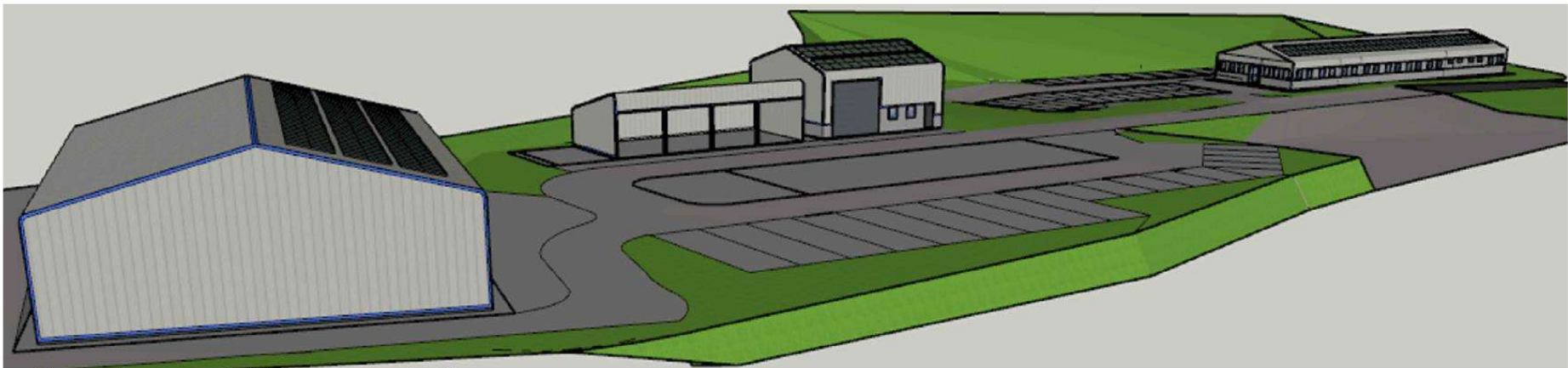
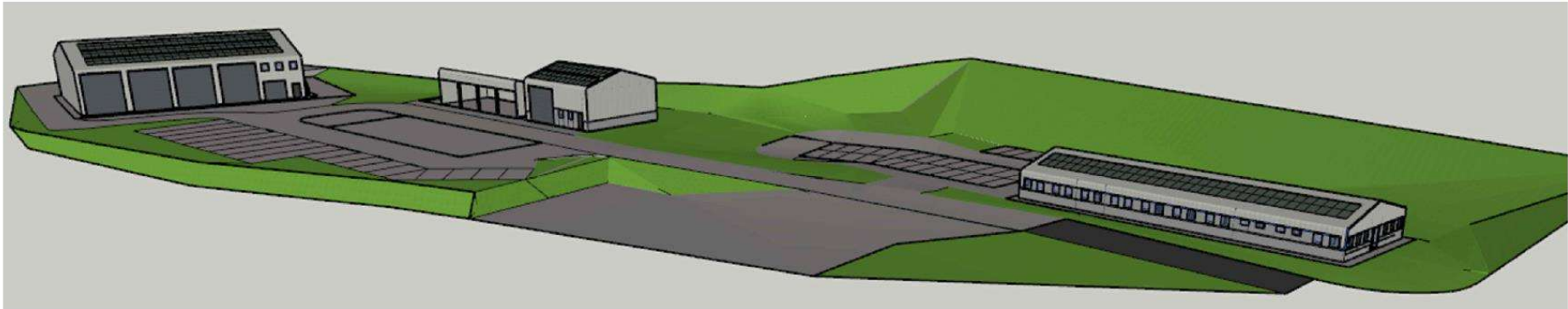
PLANS DRAWN

Architectural Services

email : cynllun@yahoo.com

07840704822

Address	Scale
Proposed G T Williams Site	1/100 @A3
Cibyn Industrial Estate.	Date
	April 2024
Drawing	Drawing no
Workshop First Floor Plan	2528-A3-11
	Job Ref
	2528



Goosewing grey cladding in general with
cornflower blue trims and bands.

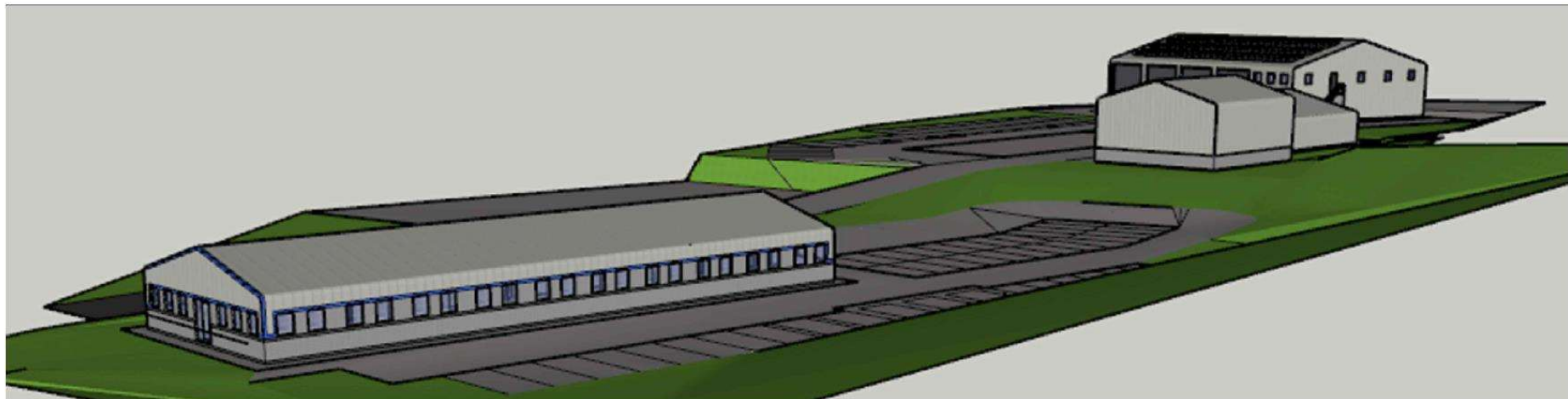
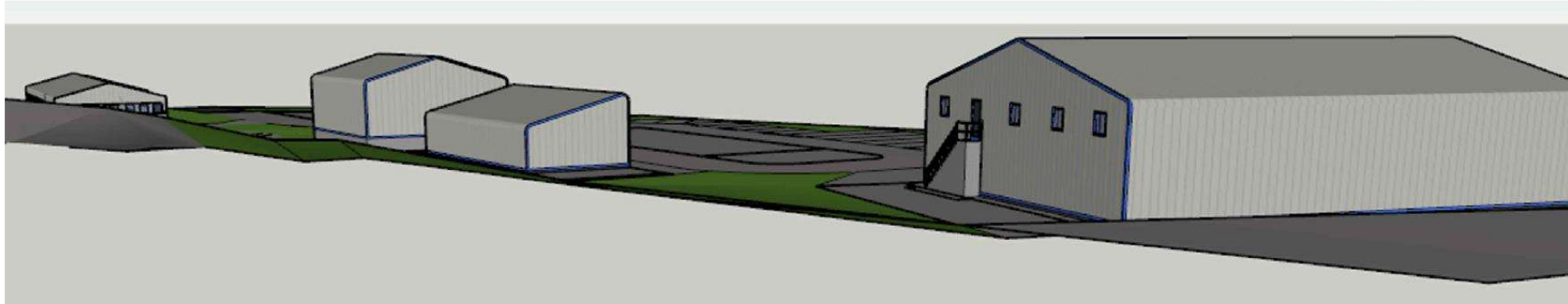
Brickworks to be blue engineering brick.
Doors and windows to be Anthracite grey
Roller doors to be insulated powder coated
steel colour to match windows and doors.



CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale nts
	Date October 2024
Drawing 3d views of site 1 of 2	Drawing no 2528-A3-16
	Job Ref 2528

This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



Goosewing grey cladding in general with
cornflower blue trims and bands.

Brickworks to be blue engineering brick.
Doors and windows to be Anthracite grey
Roller doors to be insulated powder coated
steel colour to match windows and doors.



CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address Proposed G T Williams Site Cibyn Industrial Estate.	Scale nts
	Date October 2024
Drawing 3d views of site 2 of 2	Drawing no 2528-A3-17
	Job Ref 2528





