



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 14EG GORFFENNAF, 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 Dydd Gwener, 4 Gorffennaf 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 - 11

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 16 Mehefin 2025 fel rhai cywir

5. CYNNIG I GREU LLWYBR TROED CYHOEDDUS YNG NGHYMUNED LLANYSTUMDWY O DAN ADRAN 26 DEDDF PRIFFYRDD 1980

12 - 18

Cynnig i greu Llwybr Troed cyhoeddus yng Nghymuned Llanystumdwy o dan Adran 26 Deddf Priffyrdd 1980, dros ddarn o dir sydd yn rhan o eiddo preifat a elwir yn Fferm Afonwen, Glanllynau a Tŷ'n Morfa i hwyluso Prosiect Llwybr Arfordir Cymru a buddiannau trigolion yr ardal.

6. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

6.1 CAIS RHIF C23/0673/45/AM TIR GER CAERNARFON ROAD, EASTERN PLOT, PWLLHELI, LL53 5LF

19 - 50

Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Hywel

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

6.2 CAIS RHIF C23/0671/45/AM TIR GERLLAW CAERNARFON ROAD, WESTERN PLOT, PWLLHELI, LL53 5LF

51 - 91

Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Hywel

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

6.3 CAIS RHIF C25/0186/11/LL HALIFAX, 243 - 245 STRYD FAWR, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1PA 92 - 108

Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd eiddo presennol i ffurfio 13no. fflat preswyl hunangynhaliol (defnydd C3) ar hyd y llawr gwaelod isaf, llawr gwaelod, llawr cyntaf, ail a thrydydd llawr. Mae'r cynnig hefyd yn ceisio cadw elfen o arwynebedd llawr masnachol ar y llawr gwaelod i'w gyflwyno at ddibenion manwerthu (A1).

AELODAU LLEOL: Cynghorywr Dylan Fernley a Nigel Pickavance

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

6.4 CAIS RHIF C22/0579/03/LL GWYLFY GARAGE Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4AR 109 - 148

Adeiladu 8 annedd (dosbarth defnydd C3)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Geraint Parry

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

6.5 CAIS RHIF C24/0804/03/DT GLAN DWYRYD PENCEFN, TANYGRISIAU, BLAENAU Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4BW 149 - 163

Gosod llety efaill (twin lodge) arfaethedig fel anecs gyda decin.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elfed Wyn ap Elwyn

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

6.6 CAIS RHIF C25/0008/39/LL BERTH DDU CARAVAN PARK, BWLCHTOCYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7BY 164 - 188

Cynyddu nifer carafanau i gyfanswm o 15 uned symudol, adeiladu bloc toiledau/ cawod, tirlunio a gwaith cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

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

6.7 CAIS RHIF C25/0361/30/LL AEL Y BRYN, RHIW, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8AG 189 - 209

Cais llawn i ddymchwel tŷ (C3) a modurdy presennol a chodi tŷ newydd (C3) 3 ystafell wely yn eu lle

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

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

**6.8 CAIS RHIF C25/0204/41/LL TIR GERLLAW MAES LLWYD, 210 - 231
LLANYSTUMDWY, LL52 0SQ**

Cynnig i godi 5 tŷ fforddiadwy, gan gynnwys gwaith i ffurfio ffordd fynediad fewnol, gwaith tirweddu caled a meddal a darpariaethau draenio cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rhys Tudur

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 16 Mehefin 2025

Presenoldeb

Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards

Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

Cynghorwyr:

Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, a Gruffydd Williams.

Swyddogion:

Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol - Swyddog Monitro), Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweeney (Rheolwr Cynllunio), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eraill a wahoddwyd:

Cynghorydd Elfed Wyn ap Elwyn (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyng. Cai Larsen a'r Cyng. Gareth A Roberts

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Elfed Wyn ap Elwyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C19/0154/03/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Monitro fyddai'n cyhoeddi canlyniad pleidleisiau'r ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 19 Mai 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 C22/0585/22/LL

Tir gerllaw i Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY

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

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy 2 ystafell wely gyda mynedfa a llecyn parcio ar safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion Penygroes.

Eglurwyd bod penderfyniad ar y cais, ym mhwyllgor Ionawr 2024, wedi ei ohirio er mwyn derbyn tystiolaeth ysgrifenedig o sefyllfa'r ymgeisydd gyda Tai Teg, ynghyd a derbyn cadarnhad fod yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy hunan-adeiladu. Ategwyd bod y gohiriad wedi bod yn gyfle teg i'r ymgeisydd hefyd ystyried lleihau arwynebedd maint y tŷ a maint y llain.

Adroddwyd bod sawl ymdrech wedi ei wneud gan swyddogion i geisio gwybodaeth, ond nid oedd unrhyw gynnydd wedi bod gyda'r cais. Gyda bron i flwyddyn a hanner wedi mynd heibio, penderfynwyd dod a'r cais nol i bwyllgor am benderfyniad.

Tynnwyd sylw at y rhesymau gwrthod gan egluro bod un rheswm yn ymwneud a lleoliad y safle - safle sydd ei wedi ei leoli ar gyrion a thu allan i ffin ddatblygu pentref Penygroes. Nodwyd, gyda'r ffin ddatblygu wedi ei leoli ar ffin eiddo Glaslyn gyda llwybr cyhoeddus wedi ei leoli rhwng eiddo Glaslyn a safle'r cais, golyga hyn nad yw'r safle yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ac felly yn methu cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 16 fel safle eithrio ar gyfer uned fforddiadwy. Yn ogystal, golygai hyn fod y safle mewn cefn gwlad agored, heb unrhyw gyfiawnhad nac angen wedi ei brofi.

Cyfeiriwyd at y rheswm gwrthod oedd yn ymwneud â maint yr eiddo a'r cwrtil sydd yn rhy fawr i alluogi'r eiddo i fod yn fforddiadwy yn y dyfodol ac i gydymffurfio gyda graddfa dwysedd datblygu. Ategwyd eto, nad oedd yr angen lleol ar gyfer tŷ fforddiadwy hunan-adeiladu wedi ei brofi.

Ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi cael amser digonol i addasu'r cais ac er ymdrechion swyddogion am wybodaeth, adroddwyd nad oedd unrhyw gynnydd wedi bod.

Roedd y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Bod y cais gerbron y Pwyllgor ar ofyn yr Aelod Lleol, ond nid oedd yr Aelod Lleol yn bresennol
 - Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu
 - Bod Tai Teg wedi gwrthod y cais
 - Dyma'r trydydd tro i'r cais gael ei drafod yn y pwyllgor
 - Bod cais wedi ei wneud am wybodaeth, ond dim newid yn y sefyllfa
 - Bod angen sicrhau cysondeb
 - Bod diffyg cysylltiad gan yr ymgeisydd
 - Yng nghyd-destun maint - a ydyw mewn gwirionedd yn fwy na thŷ fforddiadwy? Nid yw pobl leol eisiau byw mewn bocsys!
 - Y safle i weld yn 'ymylu' ar y ffin ac yn agos i dai eraill
 - Dim tystiolaeth ddigonol i beidio caniatáu

Mewn ymateb i gwestiwn am reswm penodol dros yr oediad, nododd y Rheolwr Cynllunio bod cyfarfodydd cychwynnol wedi eu cynnal gyda'r asiant ond nid oedd gwybodaeth wedi ei dderbyn er yr addewidion. Ategwyd bod Tai Teg hefyd wedi cysylltu yn uniongyrchol â'r ymgeisydd i drafod cyfiawnhad am yr angen, ond eto dim ymateb wedi ei dderbyn.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y pwyllgor, ddeunaw mis yn ôl wedi gofyn i'r ymgeisydd am fwy o wybodaeth ond gan nad oedd gwybodaeth wedi ei dderbyn, yr argymhelliad oedd gwrthod. Ategodd, wrth ystyried maint, rhaid ystyried a yw'n 'fforddiadwy am byth' ac o safbwynt maint y plot, bod lle digonol ar gyfer tri annedd. Nododd gan nad oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno, bod y cais yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol.

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais

Rhesymau:

- 1. Nid yw'r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'r ffiniau presennol sy'n gwahanu'r anheddle oddi ar gefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.**
- 2. Nid yw angen lleol ar gyfer tŷ fforddiadwy hunan-adeiladu wedi ei brofi. Mae maint yr eiddo a'r cwrtil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn y dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisiau TAI 15, TAI 16 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai'n fforddiadwy i'r dyfodol.**
- 3. Mae'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.**

5.2 CAIS RHIF C19/0154/03/LL

Neuadd y Farchnad, Stryd yr Eglwys, Blaenau Ffestiniog, LL41 3HP

Addasu adeilad yn 14 fflat

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd ac addasu adeilad yn 14 fflat fyddai'n cynnwys 8 fflat 1 ystafell wely a 6 fflat 2 ystafell wely gan greu 3 ffenestr newydd i'r ochr sy'n wynebu'r rheilffordd, cau 1 agoriad sy'n wynebu'r stryd fawr a chreu 6 agoriad newydd i wynebu'r eglwys gyfagos.**

Eglurwyd bod penderfyniad ar y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio Gorffennaf 2019 yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Iaith oedd yn nodi diffyg gwybodaeth, ac er mwyn cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd i geisio deall y sefyllfa ieithyddol yng nghyd-destun y cais. Nodwyd bod Asesiad Effaith Ieithyddol, Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad Hyfywedd diwygiedig wedi eu cyflwyno yn 2020, ond yn dilyn hynny rhestrwyd yr adeilad

fel Adeilad Gradd II gan CADW ym Mehefin 2021. Ategwyd bod swyddogion wedi ceisio diweddariad a gwybodaeth gyfredol ar gyfer y cais, ond nad oedd ymateb wedi ei dderbyn.

Yng nghanhyd-destun ffigyrau tai cyfredol, nodwyd y gellid cefnogi'r cais ar sail y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog ynghyd a'r cymysgedd derbyniol o unedau sydd yn cwrdd a'r angen yn lleol. Eglurwyd, gan na fyddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle, nid oedd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol. Fodd bynnag, cyflwynwyd datganiad gyda'r cais ac Asesiad Effaith Ieithyddol yn ddiweddarach. Dywed y Polisi bod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Ar y pryd amlygydd pryder am y math o unedau, y cymysgedd a'r effaith ieithyddol ond oherwydd y cyfnod amser sydd bellach wedi mynd heibio, nid oedd gwybodaeth gyfredol ar gyfer asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi PS1, ac felly ni ellid cadarnhau os byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisi na'r CCA.

Yng nghyd-destun Polisi TAI 15 sy'n amlinellu gofynion darpariaeth tai fforddiadwy i fod o leiaf 10% o'r bwriad, bydd gofyn i o leiaf 1 uned fod yn fforddiadwy. Derbyniwyd Asesiad Hyfywedd Ariannol gyda'r cais yn wreiddiol, ynghyd a fersiwn diwygiedig yn ddiweddarach oedd yn cyfiawnhau diffyg darpariaeth uned fforddiadwy. Fodd bynnag, oherwydd y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio ers yr asesiadau blaenorol ni ellid asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi TAI 15 yn gywir gan nad yw'r wybodaeth bellach yn gyfredol nac wedi cymryd statws rhestredig yr adeilad mewn ystyriaeth.

Tynnwyd sylw at ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd a budd net i fioamrywiaeth ac sy'n gwneud hi'n ofynnol i bob cais cynllunio gyflwyno Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Nodwyd nad oedd Datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac oherwydd diffyg ymateb gan asiant y cais, nid oedd y swyddogion wedi gwneud cais am y wybodaeth; heb y wybodaeth ni ellid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion PCC na pholisi PS19. Yn ategol, o ystyried statws rhestredig yr adeilad, a'r ffaith nad oedd llawer o dir o amgylch y safle, ystyriwyd bod cyfleoedd darparu gwelliannau i fioamrywiaeth yn gyfyngedig iawn. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'n briodol gosod amod gan na fyddai o bosib modd cynnig gwelliannau.

Ystyriwyd bod yr ymgeiswyr wedi cael amser teg i addasu'r cais ac er ymdrechion y swyddogion ni welwyd unrhyw gynnydd. Roedd y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais ar sail diffyg gwybodaeth gyfredol i asesu'r bwriad.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn cytuno gydag argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais
 - Ei fod yn cytuno gyda phryderon Cyngor Tref Blaenau Ffestiniog
 - Nad oedd ystyriaeth ddigonol i'r Iaith Gymraeg yn y cais
 - Nad oedd llefydd parcio digonol ar gyfer y bwriad – parcio eisoes yn broblem yn yr ardal
 - Bod hanes i'r adeilad – teimladau cryf yn lleol bod angen ei warchod, ond nid y datblygiad yma yw'r ateb
- c) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Nad oedd digon o wybodaeth i asesu'r bwriad
 - Trueni am gyflwr yr adeilad - angen gwneud rhywbeth i'w warchod

- Y dyluniad yn dderbyniol
- Yn hen adeilad hanesyddol arall sy'n adfeiliad

PENDERFYNWYD: Gwrthod yn unol â'r argymhelliad

Rheswm:

Nid oes gwybodaeth ddigonol na chyfredol wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisiâu PS1, TAI 15 a PS19 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud ac effaith ar yr Iaith Gymraeg, darparu tai fforddiadwy, seilwaith gwyrdd a budd net i fioamrywiaeth.

Yn dilyn penodiad diweddar Keira Sweenie yn Gyfarwyddwr Cynllunio a Phartneriaethau, Parc Cenedlaethol Eryri, cymerodd y Cadeirydd y cyfle i ddiolch i Keira am ei gwasanaeth, ei chynghor a'i chefnogaeth di dor i'r Pwyllgor Cynllunio. Dymunwyd y gorau iddi yn ei swydd newydd.

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:25

CADEIRYDD

Eitem 5.

DYDDIAD	14 o Orffennaf 2025
TEITL	Cynnig i greu Llwybr Troed cyhoeddus yng Nghymuned Llanystumdwy o dan Adran 26 Deddf Priffyrdd 1980, dros ddarn o dir sydd yn rhan o eiddo preifat a elwir yn Fferm Afonwen, Glanllynau a Tŷ'n Morfa i hwyluso Prosiect Llwybr Arfordir Cymru a buddiannau trigolion yr ardal.
PWRPAS	Cysidro os dylid y Cyngor wneud Gorchymyn creu llwybr o dan adran 26 o ddeddf priffyrdd 1980
ARGYMHELLIAD	Bod y cyngor yn cymeradwyo'r cynnig i baratoi Gorchymyn Creu Adran 26, ai fod yn cael ei gyflwyno i'r "Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru"(PCAC) i benderfynu arno os bydd y Cyngor yn derbyn gwrthwynebiad i'r gorchymyn na ellir ei ddatrys.

1.0 Cefndir

- 1.1 Mae gan awdurdodau lleol ddisgresiwn o dan Adran 26 o Ddeddf Priffyrdd 1980 i lunio Gorchymyn Creu os ydynt yn ystyried bod angen llwybr troed neu lwybr ceffyl yn eu hardal.
- 1.2 Unwaith y mae angen wedi'i sefydlu, rhaid i'r awdurdod ystyried:
 - y graddau y byddai'r llwybr troed neu'r llwybr ceffyl yn ychwanegu at gyfleustra neu fwynhad cyfran sylweddol o'r cyhoedd, neu'n ychwanegu at gyfleustra trigolion yn yr ardal.
 - yr effaith y byddai ei greu yn ei gael ar hawliau'r bobl sydd â diddordeb yn y tir.
- 1.3 Bydd angen dilyn y drefn statudol ac bydd angen i'r Cyngor wneud a selio'r gorchymyn, gwneud a chyhoeddi'r rhybudd fydd yn dweud bod y gorchymyn wedi ei wneud, ac yn gwâdd gwrthwynebiadau o'r bwriad i gadarnhau'r gorchymyn. Pe dderbynnir gwrthwynebiadau, gyrrir rhain at PCAC er mwyn iddynt ddelio gyda'r cyfryw, ac byddant yn gwneud penderfyniad i gadarnhau neu i beidio cadarnhau.
- 1.4 Os cadarnheir y gorchymyn wedyn bydd rhaid i'r awdurdod yrru a chyhoeddi ail rhybudd yn sôn bod gorchymyn wedi ei gwblhau, ac yn nodi hawl unrhyw berson gwyno phe na fyddai'r drefn wedi ei dilyn neu bod y gorchymyn yn anghyfreithiol.
Yn dilyn hyn gall y Cyngor weithredu ar y Gorchymyn.
- 1.5 **Os derbynnir gwrthwynebiad i'r gorchymyn sydd ddim yn cael ei dynnu'n ôl yna bydd y Cyngor yn cyfeirio'r mater i'r PCAC am ddyfarniad.**
Nid y cyngor sydd yn penderfynu os caiff y gorchymyn ei ganiatáu neu beidio.

- 1.6 Pwrpas yr adroddiad yma yw derbyn cymeradwyaeth dirprwyedig canlynol :
- I baratoi a chyflwyno gorchymyn creu Adran 26 ,Deddf Priffyrdd 1980
 - Os derbynnir gwrthwynebiad i'r Gorchymyn na ellir ei ddatrys i roi'r mater i sylw'r PCAC am ddyfarniad.

2.0 Y Cynnig

- 2.1 Bwriedir creu Llwybr Cyhoeddus a fydd yn croesi oddeutu **2.63km** o dir sy'n rhan o eiddo Fferm Afonwen, Glan llynnau a Thy'n Morfa ger Pentref Chwillog yng nghymuned Llanystumdwy. Byddai creu'r llwybr yma yn cysylltu â llwybr cyhoeddus presennol rhif 54 Llanystumdwy ynghyd ar ffordd ddi-ddosbarth enwir yn Ffordd o A4987 Cylchfan Afonwen i'r De i gyfeiriad y Rheilffordd
- 2.2 Byddai'r llwybr yn sicrhau hawliau cyfreithiol i'r cyhoedd gael mynediad ar droed rhwng ardal Afonwen ar rhwydwaith llwybrau presennol yng nghyffiniau eiddo Tŷ'n Morfa . Yn ogystal, byddai'r llwybr newydd yn cynnig gwelliant mawr i'r llwybr Arfordir yn yr ardal ehangach .
Gellir gweld cynllun* o'r bwriad fel **Atodiad 1**.
*(*noder nad yw'r swyddogion wedi mynd ar y tir ar gyfer cynhyrchu map union ond gellir nodi y bydd y llwybr arfaethedig yn rhedeg ochor mewndirol or rheilffordd yng nghyffiniau'r arfordir ar dir fferm Afonwen a Glanllynnau cyn croesi o dan y rheilffordd i dir Tyn Morfa . Bydd cynllun manwl yn cael ei baratoi ar gyfer y gorchymyn.)*

3.0 Yr angen am y llwybr

- 3.1 Yn yr ardal yma mae llwybr Arfordir Cymru yn dilyn palmant ar ochor y Ffordd brysur o Afonwen hyd at yr Arfordir ger fferm Aberkin gyda phellter o **5.3km** .
- 3.2 Ymdrechwyd i sicrhau cytundeb gwirfoddol ond yn anffodus rhaid adrodd nad yw'n ymddangos bod modd sicrhau cytundeb ac os am wireddu'r cynllun rhaid dilyn trefn Gorchymyn A26 sef creu drwy orfodaeth. Wrth i'r cyngor ystyried effaith y llwybr ar y tîrfeddianwyr , maent wedi gwrthod y cynnig i drafod ac yn nodi yn bendant or cychwyn na ydynt am gyuno i'r bwriad.
- 3.3 Mae angen y llwybr am y rhesymau a ganlyn:
- Dyma'r unig ran sydd ar ochor ffordd brysur a ddim yn dilyn yr Arfordir ,mewn rhan di-dor arfaethedig o lwybr Rhwng Llanbedr ger Harlech a Phorth Neigwl ger Abersoch sydd oddeutu 50 Km neu 32 milltir.
**Noder bod y llwybr arfordir yn Rhanbarth Gwynedd yn 180 Milltir o hyd ac yn ran allweddol o lwybr arfordir Cymru sydd yn 870km.*

- Bydd y llwybr yn adnodd i gymunedau o fewn yr ardal gan gynnwys Pwllheli, Abererch, Chwilog, Llanystumdwy, Criccieth ynghyd ac ardal ehangch Llŷn ac Eifionydd a led led Gwynedd
- Byddai creu llwybr di-dor sy'n dilyn yr Arfordir yn ychwanegu'n sylweddol at safon y Llwybr Arfordir yng Ngwynedd ac yn welliant mawr ar y llinell gyfredol sy'n rhedeg cyfochrog â ffordd brysur yr A4987, ac sydd yn ddargyfeirid byr ond sylweddol oddi wrth yr arfordir, dangosir hyn yn **Atodiad 2**.

4.0 Opsiynau Amgen

- Mae'r Cyngor o'r farn mai hon yw'r opsiwn orau.
- Nid oes Llwybrau cyhoeddus yn agos at y safle arwahanu i'r ochor Ddwyreiniol ger Ty'n Morfa, felly ni ellir manteisio ar y rhwydwaith Llwybrau presennol i ddiwallu anghenion "arfordirol" y Llwybr Arfordir.
- Nid yw'r tirlfeddianwyr wedi trafod unrhyw opsiynau amgen gyda swyddogion y cyngor.

5.0 Casgliadau

- 5.1 Cyfeiriwyd yn rhan 3.2 o'r adroddiad at yr ymdrech sydd wedi ei roi i geisio sicrhau mynediad cyhoeddus, ond mae'r perchnogion dan sylw yn bendant nad ydynt am gytuno.

Ym mhob achos tebyg y dymuniad yw ceisio sicrhau hawliau mynediad cyhoeddus drwy gytundeb, yn anffodus credaf nad oes dewis bellach ond i ddilyn trefn gorchymyn A26.

- 5.2 Cefnogir y bwriad gan Gyfoeth Naturiol Cymru gan nodi:
"Rydym yn gwblhau gefnogol i'r bwriad i ail linio y Llwybr Arfordir yn yr ardal dan sylw oherwydd ei fod yn cydfynd ar amcanion gwreiddiol o gael Llwybr arfordirol di-dor gyda hawl cyhoeddus parhaol, mor agos i'r arfordir a phosibl arfordirol di-dor"
- 5.3.i Cefnogir y bwriad gan yr aelod Lleol ar Gyngor Gwynedd, y Cynghorydd Mr Rhys Tudur ac ar y 16fed o Fehefin 2025 nodwyd ganddo .. *"Gallaf gadarnhau fy mod yn gefnogol i'r cais o gael llwybr o Afonwen i Tyn Morfa. Byddai hyn yn gam*

ymlaen ac yn fodd o gyfeirio'r llwybr arfordir swyddogol oddi ar y ffordd fawr nes ei fod wrth yr arfordir. ”

- 5.3.ii Cefnogir y bwriad hefyd gan gyngor cymuned Llanystumdwy. , ac ar y 12fed o Fehefin 2025 nodwyd gan y clerc : *“Roedd y Cynghorwyr i gyd yn unfrydol i gefnogi y syniad o greu llwybr troed cyhoeddus newydd yn y lleoliad yma.”*
- 5.4 Mae’r Cyngor yn bwriadu dilyn y drefn statudol wrth greu’r Gorchymyn creu o dan Adran 26 Deddf Priffyrdd 1980 a gellir cadarnhau bod gofynion y ddeddf wedi eu bodloni.
- 5.5 Ni fydd cost i’r Cyngor oherwydd mai elfen Grant Cynllun Llywbr Arfordir Cymru sydd yn ariannu yr holl waith.
- 5.6 Pwysleisir ni fydd y Pwyllgor yma yn penderfynnu ar y gorchymun i greu y Llwybr yn ei gyfarwydd neu beidio, ond yn hytrach rhoi yr hawl i’r swyddogion wneud gorchymun gan ddilyn rhan 26 o ddedf Priffyrdd 1980, fydd yn ei dro yn dilyn proses ymgynghori statudol , ac os derbynnir gwrthwynebiad , fod y wybodaeth i gyd yn cael ei drosglwyddo i’r PCAC benderfynnu arno.

Yn ystod y brose syma bydd cyfle i’r Cyngor ar sawl sydd yn gwrthwynebu gyflwyno tytiolaeth i’r arolygwr benderfynnu ar y mater.

6.0 Argymhelliad

6.1 Gofynnir i’r Cyngor gymeradwyo:

- a. Gwneud Gorchymyn Creu Adran 26 er mwyn sicrhau mynediad cyhoeddus dros ran sylweddol 2.63km o dir mewn perchnogaeth breifat.
- b. Os na dderbynnir gwrthwynebiad i’r gorchymyn, neu os derbynnir gwrthwynebiad sydd cael ei dynnu nôl ar ddyddiad hwyrach fod y Gorchymyn yn cael ei gymerdawyo.
- c. Os derbynnir gwrthwynebiad sydd ddim yn cael ei dynnu’n ôl bod y Cyngor yn cyflwyno’r gorchymyn creu i PCAC am ddyfarniad.

Papurau Cefndir:

Map 1: Cynllun y Llwybr sy’n destun adran 26.

Map 2: Cynllun sy’n dangos y Llwybr cyfredol (Llwybr Arfordir Cymru).

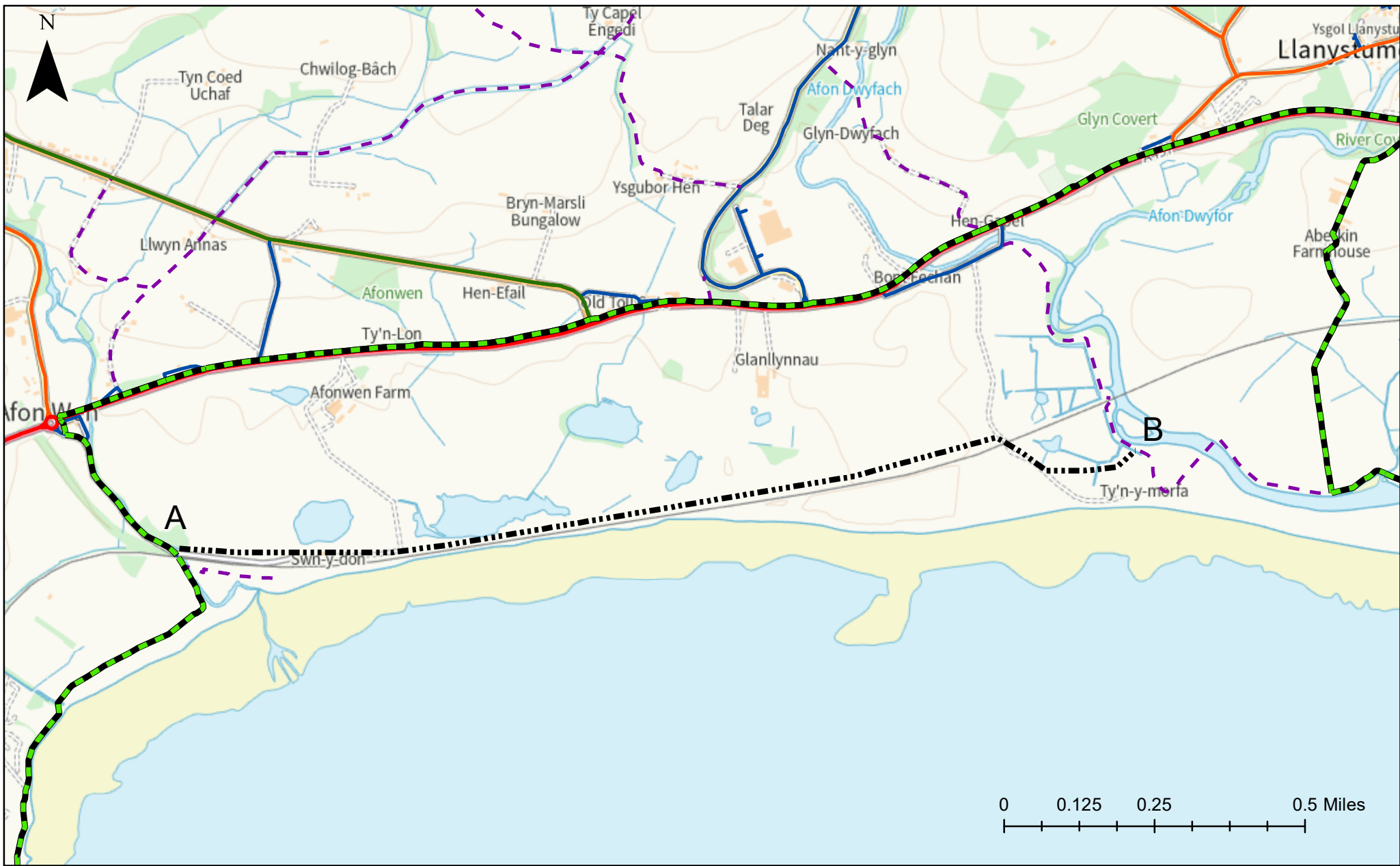
Penderfyniad Swyddog Awdurdodedig

Cytuno gyda’r argymhelliad



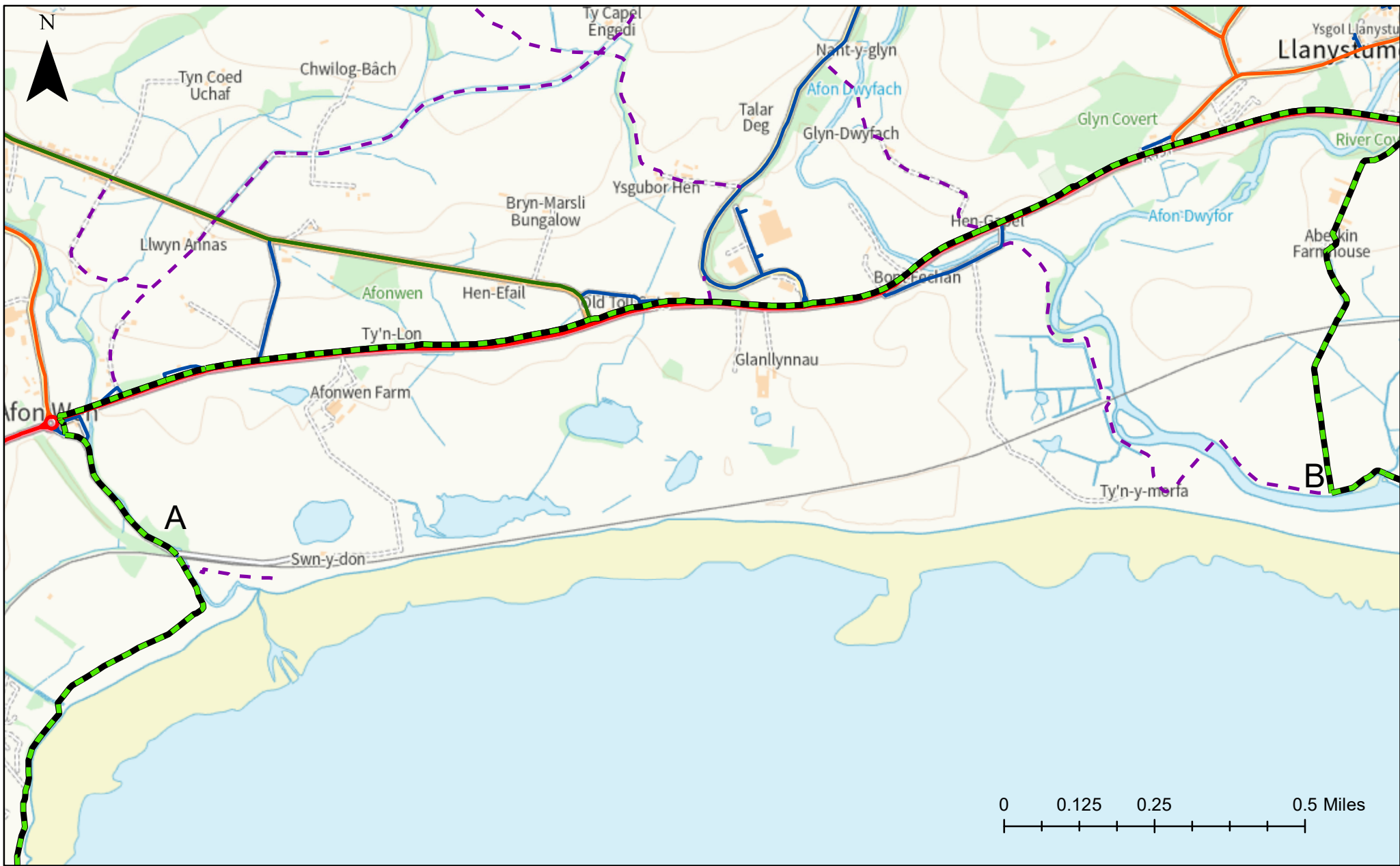
Anghtuno gyda`r argymhelliad ☐

Arwyddwyd **Dyddiad**



Atodiad 1: Cynllun yn dangos lleoliad cyffuniau y llwybr arfaethedig rhwng pwyntiau A a B.

Appendix 1: Plan showing the area for the proposed new Path. Between points A and B



Atodiad 2: Cynllun yn dangos lleoliad y Llwybr arfordir presennol rhwng A B

Appendix 2: Plan showing the existing Coastal Path between pints A-B

Llwybrau Cyhoeddus Eraill / Other Public footpath



Eitem 6.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C23/0673/45/AM

**Dyddiad
Cofrestru: 11/09/2023**

Math y Cais: Amlinellol

Cymuned: Pwllheli

Ward: Pwllheli (Gogledd)

Bwriad: Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

**Lleoliad: Tir oddi ar Ffordd Caernarfon, Plot Dwyreiniol, Pwllheli
LL53 5LF**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1. Penderfynwyd yn y Pwyllgor Cynllunio 24/03/2025 i wrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Roedd y rhesymau'r pwyllgor dros wrthod y cais yn ymwneud gyda:

- Diffyg tai fforddiadwy
- Diffyg gwybodaeth am y cymysgedd / cydbwysedd tai
- Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg

Yn unol a chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd gan fod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i wrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion, cafodd y cais felly ei roi mewn cyfnod cnoi cil. Fodd bynnag, erbyn hyn mae'r cais wedi cael ei ddiwygio i gynnwys 30% o dai fforddiadwy o fewn y datblygiad. Derbyniwyd Datganiad Cynllunio a Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei ddiweddarau ar gyfer y cais. Am y rheswm yma cyflwynir y cais yn ôl i'r Pwyllgor am ystyriaeth bellach ar sail y newidiadau yma yn hytrach na cyflwyno adroddiad cnoi cil.

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

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

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

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

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

1.5. Mae'r safle yn bresennol yn gaeau. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon (A499), sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Bwllheli. Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gorwedd hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Ceir rhai tai annedd yn y cyffiniau. Mae siop Aldi wedi agor yn ddiweddar ar dir i'r de orllewin o'r safle. Mae topograffi'r safle yn golygu fod y safle yn goleddu (*slopes*) tuag at Ffordd Caernarfon i'r dwyrain o'r safle ac mae llystyfiant trwchus i'w gael ar ochr gorllewinol y safle.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â 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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddau

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddeleoedd

TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymeriad y tirwedd

CCA: Ymrwymadau cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

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

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C24/0631/45/AC - Diwygio amod 2 o Ganiatâd Cynllunio C22/0969/45/LL, er mwyn caniatáu newidiadau i ddyluniad y wal gynnal, y ramp mynediad i gerddwyr, ad-drefnu'r lle parcio ceir a chael gwared ar yr is-orsaf ar y safle - Caniatáu 3 Hydref 2024.
- 3.2 C22/0969/45/LL - Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a thirlunio - Caniatáu 30 Tachwedd 2023.
- 3.3 Roedd y ceisiadau uchod wedi ei leoli ar ran o ddynodiad tai T28 yn y CDLL.
- 3.4 C23/0671/45/AM - Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Heb ei benderfynu ar hyn o bryd. Mae hwn yn gais am ddatblygiad preswyl ar ran arall o dir dynodiad tai T28 y CDLL.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

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

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

Gofynnaf i'r Amodau/Nodiadau canlynol hefyd gael eu cynnwys

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gydag unrhyw Ganiatâd Cynllunio a roddir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cyfoeth Naturiol Cymru:

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Amod 1: Cynllun Goleuo

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

Rhywogaethau wedi'u Gwarchod

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

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

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

- Manylion yr eistedd a'r math o oleuadau allanol i'w defnyddio
- Darluniau'n nodi gollyngiadau golau mewn meysydd sensitif allweddol
- Delweddau modelu golau i gyflwyno effeithiau nos goleuadau ar adeiladu drychiadau ac arwynebau daear o safbwyntiau allweddol
- Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu
- Mesurau i fonitro gollyngiadau golau unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol

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

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

Dŵr Cymru:

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

CARTHFFOSIAETH

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

Oherwydd yr uchod, ein hargymhelliad yw bod y datblygwr yn ein cyfarwyddo i ymgymryd ag Asesiad Modelu Hydrolig (HMA) ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADran CYNORTHWYOL	

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

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

Amodau Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes caiff pwynt cyswllt ar y system garthffosiaeth gyhoeddus wedi ei adnabod drwy asesiad modelu hydrolig, a gyflwynir yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ar ôl hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei wneud yn unol â'r opsiwn cysylltiad a argymhellir ar ôl gweithredu unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel y gellir ei nodi gan yr asesiad modelu hydrolig.

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

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

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

TRIN CARTHION

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

CYFLENWAD DŴR YFED

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

Hefyd yn cynnig cyngor i'r datblygwr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

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

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

Sŵn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lleoliad	Laeq (16 hr) 0700-23.00	Laeq (8 hr) 23.00-07.00	Lamax 23.00 07.00
----------	----------------------------	----------------------------	----------------------

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ystafelloedd byw	35dB	-	-
Ystafell/ ardal fwyt	40dB	-	-
Ystafell wely	35dB	30dB	45dB
Gardd	55dB	-	-

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

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

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

Sŵn Adeiladu

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

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

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

Draenio

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

Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC:

Risg Llifogydd a Draenio Tir

Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) wedi'i gyflwyno sy'n mynd i'r afael â pherygl llifogydd i'r safle datblygu o bob ffynhonnell (Weetwood, v3.2, Hydref 2023). Rydym yn fodlon bod digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos y gellir rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb (fel y nodir yn y Map Llifogydd ar gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cynllunio diweddaraf yn ddigonol, ac nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r perygl o lifogydd islaw trwy gael gwared ar y storfa dŵr wyneb a ddarperir gan y safle ar hyn o bryd.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

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

Gwasanaeth Tân: Heb eu derbyn.

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

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

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

- Rhaid i'r cynllun tirlunio / GIS a'r cynllun dylunio ddangos y bydd y gwrych ar y terfyn gogleddol yn cael ei wella a bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwrych newydd yn cael ei blannu ar hyd y terfyn deheuol, gan gwrdd â'r manylebau a ddarperir yn adran 9.1.2 o'r adroddiad. Rhaid iddo hefyd ddangos y bydd y gwrych presennol ar hyd ochr y ffordd yn cael ei ail-linio a bod y goeden Dderw mes di-goes (neu goed derw /masarn addurniadol) yn cael eu plannu bob ochr i'r fynedfa newydd. (Rwyf yn cynghori yn erbyn plannu coed ffawydd neu sycamorwydd gan y gallant ymateb yn wael i waith rheoli a ddisgwylir mewn ardaloedd trefol neu gallant gyflwyno materion problemus yn y dyfodol fel melwlith).

- Rhaid i gynllun y safle ddangos bod yr ymyl laswelltog y tu fewn i'r gwrych ar ymyl y ffordd yn cael ei chadw. Mae angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer rheoli hyn. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon. Gellir ei chynnwys mewn cynllun rheoli amgylcheddol ledled y safle i gynnwys eitemau eraill a godwyd.
- Rhaid i ddyluniadau'r ardd ddangos mynedfa y gall draenog fynd drwyddi. Gallai hyn fod drwy derfynau gwrych yn unig neu drwy osod giatiau draenogod mewn gwaith ffensio yn unol ag adran 9.2.3
- Rhaid cyflwyno cynllun goleuo a'i ddylunio ar y cyd ag ecolegydd y safle a bod yn gyson â'r holl fesurau a gynigir yn adran 9.2.2 y PEA (neu'r canllawiau diweddaraf a gynhyrchwyd gan yr Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod). Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon.

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Iaith:

Sylwadau 23 Mehefin 2025

Mae'r datganiad diwygiedig yn nodi erbyn hyn bod bwriad i 30% o'r datblygiad fod yn dai fforddiadwy. Byddai hyn yn debygol o ddenu mwy o Gymry Cymraeg lleol i'r datblygiad. Serch hynny nid oes tystiolaeth o'r gwir angen lleol wedi ei gynnwys megis data o'r Cofrestr Tai Teg a gwybodaeth gan arwerthwyr tai lleol.

Sylwadau 10 Rhagfyr 2024

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

Mae'r ymgeisydd yn crybwyll y byddai'r datblygiad yn cyfarch angen am dai yn ardal Pwllheli. Ond gydag amcan bris o £230,000 yr uned, nid yw'r ymgeisydd wedi ystyried yn llawn natur cyflogaeth a chyflogau'r ardal hon. Er bod y Datganiad Iaith yn nodi bwriad i hysbysebu gyda gwerthwyr tai lleol mewn ymgais i sicrhau prynwyr lleol, mae yna ddiffyg cydnabyddiaeth bod gwerthwyr tai hefo gwefannau eu hunain ac yn hysbysebu ar wefannau megis Rightmove a Zoopla. O ganlyniad, mae'r anodd cytuno gyda'r awgrym y bydd y datblygiadau dan sylw yn sicrhau prynwyr lleol. Yn ogystal, mae'r swyddog sydd yn gyfrifol am y ceisiadau yma wedi cadarnhau mewn e-bost nid oes llythyr gan arwerthwr tai lleol yn amlinellu'r galw ar gyfer y tai yn lleol wedi ei gyflwyno ar y naill gais na'r llall.

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

pecyn cais.

Gwasanaeth Archeolegol
Gwynedd:

Diolch yn fawr am gysylltu eto. Nid oes gennyf bryderon archeolegol sylweddol am y datblygiad arfaethedig ar y cam amlinellol hwn ond byddwn yn argymhell rhaglen gyfyngedig iawn o waith ffosydd prawf fel amod caniatâd amlinellol (petai'n cael ei ganiatáu) i osgoi'r risg o wneud darganfyddiad archeolegol sylweddol yn ystod y datblygiad.

Mae safle'r cais mewn lleoliad dyffryn cyfyngedig, ac er y byddai'r tir uwch ar yr ochr wedi bod yn fwy tebygol o gael ei feddiannu gan safleoedd amddiffynedig neu safleoedd tirnod, mae yna beth potensial am feddiannaeth Rhufeinig-Brydeinig a meddiannaeth gynharach ar y tir isel. Gallai hyn amrywio o ambell grochan daear i anheddiad ffurfiol. Dyma yw'r achos er gwaethaf canlyniadau negyddol gwaith ffosydd prawf ar safle Aldi i'r gorllewin, gan fod archeoleg yn digwydd ar wasgar ac, er bod crynodiad o weithgarwch yn ddynodiad cryf o olion pellach gerllaw, nid yw'r gwrthwyneb yn berthnasol. Awgrymir rhaglen o 6 neu 7 o ffosydd prawf fel dull mwy pragmataidd yn hytrach na chymryd camau lliniarol ar unwaith, a allai fod yn afresymol o feichus os darganfyddir nad oes archeoleg ar y safle o gwbl.

Mae'n resyn bod bwriad i dynnu hen nodwedd ganolog y ffin, ond nodaf y bydd ei llwybr yn cael ei gadw fel rhan o gynllun ffordd y stâd. Ymddengys bod y nodwedd hon yn ffordd leol sy'n dyddio o 1840 o leiaf. Mae'n glawdd sylweddol ac roedd yn diffinio ffin fwrdeistrefol ar fapiau diweddarach. Ar hyn o bryd, nid yw hyn yn ddigonol iddo fod yn gymwys fel 'gwrych pwysig' dan Reoliadau Gwrychoedd 1997, ond mae gan raniad tir yn Llŷn hanes hir ac efallai bod gan y nodwedd hon darddiad cynharach sydd heb ei ddogfennu. Byddwn yn argymhell fod cofnod o'r nodwedd hon yn cael ei wneud ochr yn ochr â'r gwaith ffosydd prawf i leihau'r angen am amodau yn y dyfodol cyn cychwyn y datblygiad.

Awgrymir y geiriad arferol isod ar gyfer yr amod i sicrhau'r gwaith hwn, ond cysylltwch â mi os nad yw hwn yn addas – yn ddelfrydol, byddwn eisiau i'r gwaith ffosydd prawf gael ei gwblhau cyn i faterion a gedwir yn ôl gael eu cyflwyno; rhag ofn i rywbeth godi a bod angen i ni gynnwys amodau lliniarol ar yr adeg honno:

a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys clirio'r safle neu waith tir) yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad a'r holl waith archeolegol yn cael ei wneud yn hollol unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:

1) I sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2024 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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

Uned Strategol Tai:

1.Gwybodaeth am angen:

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

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

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

2. Gwybodaeth am y math o angen:

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

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

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4 gwely	6%
5 gwely	2%

3. Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod, gall y Cynllun:-

Rhannol Cyfarch angen yn yr ardal

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

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

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

5. Lefel disgownt:

Nid yw'r cais yn cynnwys gwybodaeth ariannol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Coed:

Sylwadau 5 Mawrth 2025

Nid wyf yn rhy bryderus am ddim byd o ran y cais yma.

Rwyf yn gwerthfawrogi ymateb yr asiant cynllunio i fy sylwadau.

Sylwadau 29 Tachwedd 2023

Mae'r coetir sydd ar y safle yn cynnwys mathau sy'n dangos ei bod yn goetir hynafol (fel a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ecolegol). Ni ddylai'r datblygiad hwn olygu colli y math yma o goetir o gwbl - Cyfoeth Naturiol Cymru / Cyngor i awdurdodau cynllunio sy'n ystyried cynigion sy'n effeithio ar goetir hynafol. Rhaid i'r cais ddangos sut mae'r datblygiad am gymhwyso'r dull fesul cam i ostwng y niwed i'r flaenoriaeth hon a'r dosbarth cynefin anadferadwy (PCC 6.4.21). Yn ddelfrydol gosodir byffer rhwng ymyl y coetir a'r datblygiad.

Nodaf fod gosodiad y safle wedi ei ddiwygio gan ostwng yr ymlediad i'r coetir. Rwyf yn gwerthfawrogi'r diwygiad yma, ond bydd angen manylebau pellach o'r gwaith i'r coed a dylid darparu'r rhain er mwyn deall yn union beth fydd yn cael ei wneud. Bydd angen hyn hefyd i roi gwybod am y gwaith lliniaru a gwella.

Nid yw'r adroddiad coedyddiaeth yn ymdrin â'r mesurau gwarchod gwreiddiau a fydd eu hangen efallai, yn enwedig o ran y ffordd fynediad. Cyngoraf y tyfwr coed i ymgynghori ar y mater yma i sicrhau hirhoedledd coed y coetir i'r dyfodol.

Rhaid gweithredu'r holl fesurau diogelu coed. Dylid cynnwys amodau cynllunio yn hollol yn unol â'r manylebau diogelu coed a'r datganiad dull a ddarparwyd.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

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

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

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

- 5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun yw 323 uned (181 ar safleoedd wedi ei dynodi am dai a 142 ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2024, cwblhawyd 127 uned ym Mhwllheli (117 ar safleoedd ar hap a 10 ar safle wedi ei ddynodi). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2024, yn 27 uned (20 ar safle wedi ei ddynodi a 7 ar safleoedd ar hap). Disgwylir 150 o unedau ar ddynodiad tai T28 sydd ar hyn o bryd heb ganiatâd cynllunio arno. Mae safle'r cais presennol yn ffurfio rhan o ddynodiad tai T28 a dylid nodi felly fod y safle dan sylw yn rhan o'r ffigwr o 150 uned ar gyfer dynodiad T28. Dylid hefyd nodi fod archfarchnad Aldi wedi ei adeiladu ar ran o'r dynodiad yma. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai bod yna gapasiti o fewn lefel cyflenwad dangosol ym Mhwllheli ar gyfer y datblygiad yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TAI 1 CDLL.
- 5.3 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Pwllheli gofynnir am gyfraniad o 30% o fewn Aneddleuoedd Arfordirol Mwy fel Pwllheli.
- 5.4 Efallai y cofia Aelodau fod materion hyfywedd o ddatblygu'r safle ar gyfer tai wedi dod yn amlwg wrth ymdrin gyda chais C22/0969/45/LL ar gyfer archfarchnad Aldi a oedd wedi ei lleoli ar ran o safle dynodiad tai T28. Cafodd y cais ar gyfer Aldi ei ganiatáu ym Mhwylgor Cynllunio 20 Tachwedd 2023, ar ôl i'r ymgeisydd brofi y byddai darparu tai ar y dynodiad tai yn gwbl anhyfyw heb gyflenwi siop Aldi. Felly, canfu'r Cyngor, fod y cynnig i ddatblygu'r rhan hynny o'r dyraniad ar gyfer manwerthu yn dderbyniol er hwyluso o ddod â gweddill y dyraniad tai ymlaen. Fodd bynnag, er bod Aldi yn ymgymryd â'r gwaith priffyrdd, sydd wedi lleihau rhai o gostau cysylltiedig y bwriad ac felly yn gwella'r hyfywedd ychydig, mae materion hyfywedd yn parhau ar safle'r cais presennol.
- 5.5 Mae'r ffigyrau dderbyniwyd o fewn yr Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt yn dangos na fyddai'r bwriad sy'n destun y cais hwn yn hyfyw hyd yn oed pan nad oes unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei gynnig. Felly, o ddadansoddi'r wybodaeth o fewn yr Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt mae'r Cyngor yn derbyn ar sail y farchnad dai bresennol nad yw darparu tai fforddiadwy ar y safle hwn yn hyfyw. Mae'r Asesiad Hyfywedd wedi defnyddio unedau o faint 1,000 troedfedd sgwâr ar gyfer yr holl unedau, sydd yn adlewyrchu maint cyfartalog cymysgedd o unedau a fyddai yn debygol o gael eu datblygu. Mae maint yr unedau yn adlewyrchu maint sy'n debyg i faint unedau a fyddai yn cydymffurfio gyda safonau DQR, a fyddai yn adlewyrchu unedau o faint fforddiadwy. Gwelir fod yr asesiad hyfywedd wedi ei wneud gan ddefnyddio un maint o dŷ annedd arfaethedig ac fod y Datganiad Dyluniad a Mynediad yn cyfeirio at dai allai fod yn fwy neu lai na'r hyn a nodir yn yr Asesiad Hyfywedd. Gan mai cais amlinellol sydd dan sylw yna tydi maint penodol yr unedau ddim yn cael eu penderfynu ond mae gofyn cyflwyno ystod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

lleiafswm ac uchafswm maint ar gyfer y tai arfaethedig. Bydd union faint a math y tai yn cael ei benderfynu mewn cais materion a gadwyd yn ôl.

- 5.6 Felly, yn seiliedig ar fanylion dangosol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol, mae hyfywedd darparu tai fforddiadwy yn parhau i fod yn anodd iawn. Fodd bynnag, mae'r cais bellach wedi ei ddiwygio i gynnwys 30% o dai fforddiadwy, sydd yn 7.2 uned. Mae paragraff 7.2.2 o'r Canllaw Cynllunio Atodol yn cadarnhau pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn cael ei gyfrifo, bydd cyfran o gyfanswm y tai sydd angen bod yn dai fforddiadwy yn cael ei thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf (a bydd hanner yn talgrynnu am i fyny). Os yw ffracsiwn tŷ fforddiadwy yn llai na 0.5, yna bydd angen gwneud cyfraniad drwy swm cymudol sy'n seiliedig ar y ffracsiwn hwnnw. Yn achos y cais yma felly byddai disgwyl darpariaeth o 7 tŷ fforddiadwy a swm cymudol sy'n werth 0.2 o dŷ fforddiadwy neu fel arall gellir darparu un tŷ fforddiadwy ychwanegol i wneud cyfanswm o 8 ar y safle. Byddai modd cynnwys amod ar y caniatâd cynllunio i gyflwyno a chytuno ar fanylion y tai fforddiadwy. Gellir nodi yn yr amod fod angen cyfraniad o 30% a byddai'r union fodd o gyflawni'r 30% yma o ran nifer o dai fforddiadwy / swm cymudol yn cael ei gytuno fel rhan o'r amod. Mae'r ymgeisydd wedi nodi mai'r gobaith yw y bydd RSL a / neu ddatblygwr/adeiladwr tai yn rhan o'r datblygiad erbyn i gais materion a gadwyd yn ôl gael ei gyflwyno ac y gallai hynny gynnig ffordd ymlaen o ran darparu tai fforddiadwy trwy gymorth grant datblygu o bosib gan Lywodraeth Cymru. Byddai'r math yna o grantiau yn rhoi gwell cyfle i faterion hyfywedd o ran datblygu'r safle gael cefnogaeth, o'u cymharu gyda'r gefnogaeth a fyddai ar gael i ddatblygwr yn y sector breifat. Rhaid cofio hefyd fod caniatâd cynllunio yn parhau am 5 mlynedd ac fe all y sefyllfa newid yn sylweddol o fewn y cyfnod hynny. Gyda'r bwriad erbyn hyn yn cynnig darparu 30% o dai fforddiadwy ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLL.
- 5.7 Yn ogystal, ers yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant.
- 5.8 Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai tai dosbarth defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a fwriedir ar gyfer yr holl dai sydd yn destun y cais. Byddai'r bwriad felly yn darparu tai parhaol (defnydd fel unig neu brif breswylfa) ar y safle, gyda 30% o'r tai hynny yn dai fforddiadwy. Ni fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal. Gan mai yn erbyn polisïau tai yn y CDLL mae'r bwriad wedi cael ei ystyried ystyrir y byddai'n briodol i roddi amod fod y tai yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.
- 5.9 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Gan mai cais amlinellol sydd gerbron nid yw union fanylion y tai wedi eu cyflwyno. Er nad yw maint penodol yr unedau yn cael ei benderfynu fel rhan o'r cais amlinellol mae lleiafswm ac uchafswm maint ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei nodi yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad. Bydd union faint, math a chymysgedd y tai yn cael ei benderfynu mewn cais materion a gadwyd yn ôl. Bydd gofyn felly rhoddi ystyriaeth o ran sut mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 8 fel rhan o'r cais materion gadwyd yn ôl.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.10 O safbwynt effaith ar yr iaith Gymraeg nodir yn sylwadau'r Uned Polisi nad oes angen Datganiad Ieithyddol o dan maen prawf 1b o Polisi PS 1. Fodd bynnag mae maen prawf 1c o Polisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer "datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

tystiolaeth leol berthnasol eraill”. Gan nad oedd tai fforddiadwy yn wreiddiol am gael eu darparu fel rhan o'r cais yn sgil materion hyfywedd gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg o dan gymal 1c o Bolisi PS 1. Yn sgil hyn derbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y datblygiad ac mae'r Datganiad Iaith Gymraeg yma wedi ei ddiwygio yn sgil y bwriad i ddarparu 30% o dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

- 5.11 Mae sylwadau diweddaraf yr Uned Iaith yn nodi fod y datganiad diwygiedig yn nodi erbyn hyn bod bwriad i 30% o'r datblygiad fod yn dai fforddiadwy. Byddai hyn yn debygol o ddenu mwy o Gymry Cymraeg lleol i'r datblygiad. Serch hynny nid oes dystiolaeth o'r gwir angen lleol wedi ei gynnwys megis data o'r Cofrestr Tai Teg a gwybodaeth gan arwerthwyr tai lleol.
- 5.12 Gan fod safle'r cais presennol ynghyd a safle cais C23/0671/45/AM yn ffurfio rhan o'r un dynodiad tai yn y CDLL ystyrir ei bod wedi bod yn rhesymol i gynnwys un Datganiad Iaith ar gyfer y ddau safle. Roedd dynodiad tai T28 gyda nifer amcangyfrif o dai yn 150 a ble byddai fod wedi disgwyl 30% yn dai fforddiadwy. Er fod y wybodaeth ar y cais yn parhau i ddangos fod materion o ran hyfywdra datblygu'r safle mae bwriad erbyn hyn i ddarparu 30% o dai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun. Rhaid hefyd sylweddoli fod y cyfanswm o dai a fwriedir ar gyfer dynodiad T28 trwy y cais presennol a chais C23/0671/45/AM yn dod i gyfanswm o 36 sydd yn sylweddol is na'r rhif amcangyfrif o 150 yn y CDLL. Gan ei fod yn safle wedi ei ddynodi rhoddwyd ystyriaeth i'r angen am dai ar y safle fel rhan o'r CDLL ac oblygiadau hynny o safbwynt yr Iaith Gymraeg. Nid oedd yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a ddarparwyd ar gyfer y CDLL yn disgwyl i ddarpariaeth o 150 o unedau ar gyfer dynodiad T28 i gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.
- 5.13 Erbyn hyn hefyd drwy'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 mae'n bosibl clymu'r tai drwy amod fel tai dosbarth defnydd C3 sydd yn dai annedd ar gyfer unig neu brif breswylfa. Byddai hyn yn sicrhau mai tai annedd parhaol fyddai'r tai dan sylw ac na fyddent yn gallu cael eu defnyddio fel ail gartrefi, cartrefi gwyliau neu unedau gwyliau. Gydag amod a'r ffaith fod Erthygl 4 hefyd mewn lle golyga hyn petai rhywun eisiau defnyddio un o'r tai ar gyfer defnydd neilllog i ddefnydd C3 byddai gofyn cyflwyno cais cynllunio cyn gallu eu defnyddio i unrhyw bwrpas arall. Tra'n sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg mae'r ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n meddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg.
- 5.14 Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg hefyd wedi nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bwriedir gwneud defnydd o arwyddion / hysbysebu dwyieithog. Byddai modd amodi enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a defnydd o arwyddion dwyieithog.
- 5.15 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.16 Cais amlinellol a geir yma ac felly nid oes manylion llawn o ddyluniad y bwriad i law. Mae gosodiad, edrychiad, graddfa a thirwedd yn faterion sydd wedi eu cadw'n ôl am ystyriaeth Fodd bynnag, cyflwynwyd cynllun yn rhoddi bras syniad o sut y byddai'n bosibl gosod allan y safle. Gwelir o'r cynllun bod modd lleoli'r tai o fewn y safle a chael llefydd parcio a throi derbyniol.
- 5.17 Mae'r safle'n bresennol yn gaeau heb eu datblygu ac felly mae'n wir dweud y byddai adeiladu unrhyw beth ar y caeau yn newid edrychiad y safle. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer eu datblygu ar gyfer tai ac felly roedd disgwyl yng nghyswllt y CDLL gweld rhyw fath o ddatblygiad ar y tir yma. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli mewn rhyw fath o bant sy'n golygu mai yn lleol y byddai effaith gweledol y bwriad ac na fyddai'n debygol o gael effaith ar y tirwedd yn ehangach. Yn ychwanegol byddai'r bwriad yma

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

erbyn hyn wedi ei leoli gerllaw siop Aldi ac mae rhai tai hefyd i'w cael yn y cyffiniau. Ni ystyrir felly y byddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o le. Felly, o sicrhau dyluniad a defnydd o ddeunyddiau addas ar gyfer y tai fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir bod modd sicrhau datblygiad o safon a fyddai'n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3.

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.19 Byddai'r bwriad wedi ei leoli gerllaw archfarchnad a cheir rhai tai annedd yn y cyffiniau. Er bod tai annedd i'w cael yn y cyffiniau ystyrir y byddai lleoliad y tai arfaethedig mewn perthynas gyda'r tai a geir yn y cyffiniau gyda digon o bellter ac ati rhyngddynt fel bod yn bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos o safbwynt materion fel gor-edrych, colli preifatrwydd ac ati. Wrth gwrs byddai gofyn rhoddi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos wrth ymdrin gyda'r cais materion gadwyd yn ôl pan fyddai dyluniad terfynol y datblygiad arfaethedig i law. Fodd bynnag, ystyrir fod modd dylunio'r bwriad mewn modd a fyddai'n gwarchod mwynderau preswyl tai cymdogion.
- 5.20 Gall gwaith dymchwel, adeiladu a thirlunio achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Mae tai annedd i'w cael yn y cyffiniau. Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion am beth fydd hyd y datblygiad, nac unrhyw fesurau i leihau a rheoli niwsans yn ystod y datblygiad. Tra'n sylweddoli y gall cyfnod adeiladu datblygiad o'r math achosi problemau fel sŵn a llwch i drigolion tai cyfagos dylid hefyd sylweddoli mai cais amlinellol sydd gerbron ac felly nad yw union faterion o ran y gwaith adeiladu ei hun wedi ei ffurfio ar hyn o bryd. Mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi argymhell amodau yn ymwneud gyda chyfyngu oriau gwaith dymchwel ac adeiladu i rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sul, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc a hefyd fod y datblygwyr yn defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniad o'r datblygiad ac ystyried yr argymhellion cod ymarfer 'BS5228-1:2009+A1:2014: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'. Ystyrir y byddai'n rhesymol cynnig amodau i reoli'r oriau gwaith adeiladu ac o ran cadw'r lefelau sŵn a dirgryniad i lawr a fyddai o fudd o ran lleihau effaith cyfnod adeiladu'r bwriad ar deiliaid tai yn y cyffiniau. Ystyrir hefyd y byddai'n briodol i gyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.
- 5.21 Rhaid hefyd ystyried mwynderau deiliaid y tai arfaethedig. Lleolir y tai o fewn y datblygiad gerllaw siop fasnachol ac felly mae posiblirwydd y byddant yn destun aflonyddwch sŵn. Dylid nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall megis Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 (Niwsans Statudol). Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Effaith Sŵn. Mae'r adroddiad sŵn yn nodi na fydd sŵn derbyn nwyddau nac o beiriannau mecanyddol yn cael effaith negyddol ar y tai arfaethedig. Nid yw'r adroddiad wedi cyfeirio at sŵn o'r maes parcio a chwsmeriaid a all hefyd gael effaith ar dai preswyl newydd. Mae'r Gwarchod y Cyhoedd yn cynghori fod ffens acwstig yn cael ei gosod ar y terfyn rhwng y ddau safle. Mae sylwadau Gwarchod y Cyhoedd hefyd yn nodi bod bwriad i leoli is-orsaf drydan ar y ffin rhwng safle Aldi a safle'r cais. Ers derbyn y sylwadau yma mae cais C24/0631/45/AC wedi ei ganiatáu ar safle Aldi sydd ymhlith materion eraill yn cael gwared o'r is-orsaf drydan yma o'r datblygiad Aldi gan nad oedd ei hangen. Pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell amodau o ran sicrhau lefelau sŵn derbyniol yn y tai arfaethedig, cyflwyno a chytuno cynllun inswleiddio sŵn, cyflwyno a chytuno manylion ffens acwstig addas ar gyfer y gerddi, datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r asesiad sŵn.
- 5.22 O osod amodau priodol fel yr amlinellir isod a derbyn cynlluniau manwl derbyniol ar gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir y gellir cael datblygiad a fyddai'n dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl presennol yn y cyffiniau ac a fyddai hefyd yn diogelu mwynderau deiliaid y tai arfaethedig yn unol gyda Pholisi PCYFF 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.23 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd i'r A499 Ffordd Caernarfon. Bwriedir hefyd osod llwybr beicio / cerdded ar hyd ffyrntiad y safle gyda'r A499. Hefyd bwriedir symud y pwynt terfyn ar gyfer y dynodiad cyflymder 30 / 40 milltir yr awr a'r gwaith cysylltiedig gyda hynny a hefyd osod goleuadau stryd.
- 5.24 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac maent wedi datgan fod y gwelliannau arfaethedig i'r briffordd bresennol yn unol â'r rhai a gynigir yn y cais cynllunio ar gyfer Aldi sef cais cynllunio C22/0969/45/LL. Byddai angen cwblhau'r gwaith yma i gyflawni amodau cynllunio ar y cais hwnnw. I warchod rhag y posibilrwydd na fydd y gwelliannau hyn yn cael eu cwblhau, mae'r Uned Drafnidiaeth yn gofyn am gynnwys amod fod yr addasiadau arfaethedig i'r briffordd yn cael eu gwneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd er sicrhau fod y gwaith yma yn cael ei wneud. Mae'r cynlluniau ar gwaith arfaethedig i'r briffordd wedi ei gynnwys yn yr Asesiad Trafnidiaeth ac ystyrir felly y byddai'n briodol i gynnwys amod fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y diwygiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i: adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, arosfannau bysiau a mannau croesi. Yr ymgeisydd fyddai'n talu'r gost o ddiwygio'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig i weithredu newid i'r Terfyn Cyflymder.
- 5.25 Mae'r Uned Drafnidiaeth hefyd yn awyddus fod amodau yn ymwneud gyda chwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynllun gyflwynwyd, ffordd a phalmant yr ystâd, goleuadau o fewn yr ystâd, cwblhau'r llefydd parcio cyn preswyllo yn yr unedau a hefyd atal dŵr wyneb o'r safle rhag arllwys i'r briffordd, cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu. Ystyrir fod yr amodau a gynigir yn rhai rhesymol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.26 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ecolegol. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan fod yr arolwg wedi ei wneud i safon dda a bod yr asesiad effaith yn cadarnhau pa effaith y bydd y datblygiad hwn yn ei gael ar fioamrywiaeth gan gyfiawnhau mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol y mae'n rhaid eu cymryd. Mae'r materion allweddol o'r Adroddiad Arolwg Ecolegol fel a ganlyn:-
- Cynlluniwyd y cynllun i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar y cynefin coetir llydanddail sydd yn gynefin 'blaenoriaeth'
 - Oherwydd statws gwrychoedd fel cynefin 'blaenoriaeth', argymhellir bod dyluniad y cynllun yn sicrhau na fydd unrhyw golled net o'r cynefin hwn. Mae'n rhaid i'r dyluniad hefyd ystyried cysylltedd cynefinoedd.
 - Bydd y rhan fwyaf o'r cynefinoedd a gollir yn laswelltir wedi'i wella'n sylweddol o werth ecolegol dibwys. Fodd bynnag, mae argymhellion wedi'u gwneud i gadw un ardal o laswelltir sy'n cynnwys amrywiol rywogaethau ar hyd y clawdd terfyn.
 - Mae argymhellion wedi'u gwneud i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar ystlumod trwy oleuadau newydd ar y safle.
 - Bydd angen mesurau rhagofalus yn ystod y cyfnod adeiladu oherwydd presenoldeb posibl moch daear, draenogod, adar yn nythu ac ymlusgiaid.
 - Bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cyflawni trwy sefydlu trefn reoli newydd i wella ansawdd y coetir llydanddail. Argymhellir hefyd bod 'briciau gwenyn' a 'thiwbiau ystlumod' yn cael eu hymgorffori i mewn i ffabrig yr adeiladau newydd a, bod cymysgedd priodol o hadau blodau gwyllt yn cael ei ddefnyddio yn ardal cyfleuster SuDS.
- 5.27 Mae'r Adroddiad Arolwg Ecolegol yn gosod allan y mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth ac felly ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod ar unrhyw ganiatâd fod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

- 5.28 Derbyniwyd hefyd fel rhan o'r cais Adroddiad Coedyddiaeth. Mewn ymateb i sylwadau cychwynnol yr Uned Coed derbyniwyd Adroddiad Coedyddiaeth wedi ei ddiweddarau. Mae'r Adroddiad Coedyddiaeth ar cynlluniau cysylltiedig gyda'r adroddiad yn dangos bwriad i ddiogelu'r ardal fwyaf gorllewinol o'r safle gyda llinell ardal diogelu gwreiddiau coed wedi ei ddangos. Mae'r gosodiad dangosol ar gyfer y safle yn dangos y tai wedi eu lleoli ar ochr ddwyreiniol y safle. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Coed ac nid oedd ganddynt bryderon am y bwriad dan sylw. Ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod i wneud y gwaith yn unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth.
- 5.29 Er nad oes Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno ar gyfer y cais mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i faterion ecolegol ac yn cynnwys camau priodol o ran lliniaru a chynnig cyfleoedd ar gyfer gwella bioamrywiaeth. Fel y nodir uchod mae modd gosod amodau i sicrhau y mesurau lliniaru / gwelliannau bioamrywiaeth ac yn sgil hynny ystyrir fod y manylion sydd wedi eu cyflwyno yn ateb gofynion Polisi Cynllunio Cymru ynghyd a sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol a Threftadaeth

- 5.30 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Archeolegol sydd yn gwneud asesiad archeolegol o'r safle wedi ei selio ar ddull desg. Mae'r asesiad yn gwneud arfarniad o'r posibilrwydd i weddillion archeolegol fod yn bresennol yn seiliedig ar asedau treftadaeth ddiwylliannol hysbys yn yr ardal, natur presennol a defnydd tir hanesyddol, a gwybodaeth sydd ar gael am natur a chyflwr dyddodion is-wyneb. Mae'r asesiad felly yn asesu potensial y safle i gynnwys olion archeolegol ar sail tystiolaeth sydd ar gael:
- Cynhanes: mae'r tebygolrwydd o ddod ar draws olion o ddyddiad cynhanes wedi ei werthuso fel isel i gymedrol, gan adlewyrchu'r nodweddion archeolegol neu ddyddodion o ddyddiad cynhanes sy'n hysbys o fewn yr ardal. Nodwyd hefyd fod arwyddocâd treftadaeth unrhyw asedau o'r cyfnod yma a allai fod yn bresennol ar y safle yn isel / cymedrol. Ystyrir bod potensial archeolegol ar gyfer y cyfnod cynhanes felly yn isel / cymedrol.
 - Rhufeinig a Canoloesol Cynnar: nid oes unrhyw dystiolaeth o anheddiad Rhufeinig/Rhufeinig Prydeinig o fewn yr ardal astudiaeth. Ystyrir felly fod y potensial archeolegol ar gyfer y cyfnod yma yn isel. Mae hyn hefyd yn wir am asedau treftadaeth o'r cyfnod. Nid oes yna unrhyw dystiolaeth amlwg o weithgarwch canoloesol cynnar yn yr ardal astudio ddiffiniedig ac felly, ystyrir fod potensial archeolegol y cyfnod canoloesol cynnar yn isel.
 - Canoloesoedd: Mae'n debygol bod y safle wedi cael ei amgáu yn ystod cyfnod ôl-ganoloesol. Mi all olion ffiniau amaethyddol modern barhau o dan y ddaear o'r cyfnod ôl-ganoloesol ond ni fyddai'r rhain o werth treftadaeth.
- 5.31 Gwelir o'r Asesiad Archeolegol gyflwynwyd felly mae potensial isel i gymedrol sydd i weddillion archeolegol fod yn bresennol ar safle'r cais. Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y bwriad. Mae'r sylwadau yn nodi nad oes ganddynt bryderon archeolegol sylweddol am y datblygiad arfaethedig ar y cam amlinellol hwn ond yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

argymell rhaglen gyfyngedig o ffosydd treial fel amod o ganiatâd amlinellol i ddiystyru'r risg o ddarganfyddiadau archeolegol sylweddol yn ystod y datblygiad. Mae'r safle cais mewn lleoliad dyffryn eithaf cyfyngedig, ac er y byddai'r tir uwch ochr yn fwy tebygol o gael ei feddiannu gan safleoedd amddiffynedig neu dirnod, mae rhywfaint o botensial ar gyfer meddiannaeth Rhufeinig-Brydeinig a chynharach ar y tir isaf. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn argymell gosod amodau yn ymwneud gyda gwneud rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y safle. Ystyrir o roddi amodau priodol i wneud gwaith archeolegol fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion archeolegol.

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

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

Draenio a Llifogydd

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

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

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

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

5.38 Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Dŵr Cymru. Mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod wedi ystyried effaith llofoedd budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol bod digon o gapasiti yn bodoli i ddarparu ar gyfer y datblygiad heb niweidio'r gwasanaethau presennol maent yn darparu i'r cwsmeriaid, neu o ran diogelu'r amgylchedd. Nid oes unrhyw waith atgyfnerthu wedi'i gynnwys o fewn Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

felly, ar hyn o bryd, nid yw Dŵr Cymru yn gallu darparu pwynt digonolrwydd ar y rhwydwaith. Yng ngoleuni'r uchod, mae Dŵr Cymru yn argymhell bod y datblygwr yn eu cyfarwyddo i gynnal Asesiad Modelu Hydrolig sydd ar draul y datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llif o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith presennol. Er yn nodi nad oes capasiti yn bodoli nid yw Dŵr Cymru wedi argymhell gwrthod y cais ac nid yw ychwaith wedi nodi eu bod yn gwrthwynebu'r cais ond yn hytrach wedi nodi y byddai modd cynnwys amod fod y datblygwr i gynnal asesiad modelu hydrolig cyn bod unrhyw ddatblygiad yn cychwyn a bod y cysylltiad yn cael ei weithredu yn dilyn unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel sy'n cael ei adnabod drwy'r asesiad modelu hydrolig. Mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod am symud ymlaen gyda'r cais yn unol gyda'r amod mae Dŵr Cymru wedi ei argymhell.

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

Materion isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

- 5.40 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.
- 5.41 Mae ISA 5 yn ymwneud gyda darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd os yw'r bwriad ar gyfer 10 neu fwy o dai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio sydd yn adnabod bod yna ddiffyg yn y ddarpariaeth o lecynnau chwarae i blant (anffurfiol a gyda chyfarpar) yn ardal y cais. Fodd bynnag, oherwydd mai cais amlinellol sydd gerbron a ble nad yw nifer yr ystafelloedd gwely yn y tai ddim wedi ei nodi nid yw'r Uned Polisi Cynllunio yn gallu rhoi amcan o'r cyfraniad fyddai ei angen petai'r bwriad ei hun ddim yn cynnwys llecyn chwarae pwrpasol ar safle'r datblygiad. Yn y Datganiad Cynllunio gyflwynwyd gyda'r cais nodir y bydd manylion manwl o ddarpariaeth mannau agored arfaethedig yn cael ei drin yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl. Fodd bynnag mae cynllun dangosol wedi ei gyflwyno sydd yn dangos y gellir darparu llecyn agored o fewn y safle ond nid yw'r union fath a maint wedi ei nodi fel rhan o'r cais presennol. Hefo'r cynllun presennol sydd gerbron felly nid oes sicrwydd am y math a maint o lecyn agored a fwriedir fel rhan o'r cais ond mae'r gallu o fewn y safle i ddarparu llecyn agored yn unol gyda Pholisi ISA 5.
- 5.42 Rhaid yw sicrhau gyda cais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol Ymrwymadau Cynllunio cynhwysir yn atodiad 2 ddull o gyfrifo nifer y disgyblion ychwanegol a gyfyd yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r bwriad ar gyfer codi 24 tŷ ond nid yw nifer yr ystafelloedd gwely wedi eu cadarnhau. Fodd bynnag, mae'r fethodoleg a gynhwysir yn atodiad 2 o'r CCA Ymrwymadau Cynllunio wedi ei selio ar y nifer o ddisgyblion a gyfyd o bob tŷ 2 lofft neu fwy. Cymerir y byddai'r holl dai o fewn y datblygiad gydag o leiaf 2 ystafell wely ac felly wedi ei selio ar y fethodoleg yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio byddai'r nifer o ddisgyblion a amcangyfrifir i ddeillio o'r datblygiad fel a ganlyn:-
- Ysgol Gynradd – 9.6
 - Ysgol Uwchradd – Blynnyddoedd 7-11 – 6.96
 - Ysgol Uwchradd – Blynnyddoedd 12 a 13 – 0.48
- 5.43 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Cymerau ac Ysgol Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:
- Ysgol Cymerau: Capasiti 348 – Cyfanswm presennol – 225 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 207; Medi 2026 – 204; Medi 2027 - 204.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

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

5.45 Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi PS2 a ISA 1 CDLL.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

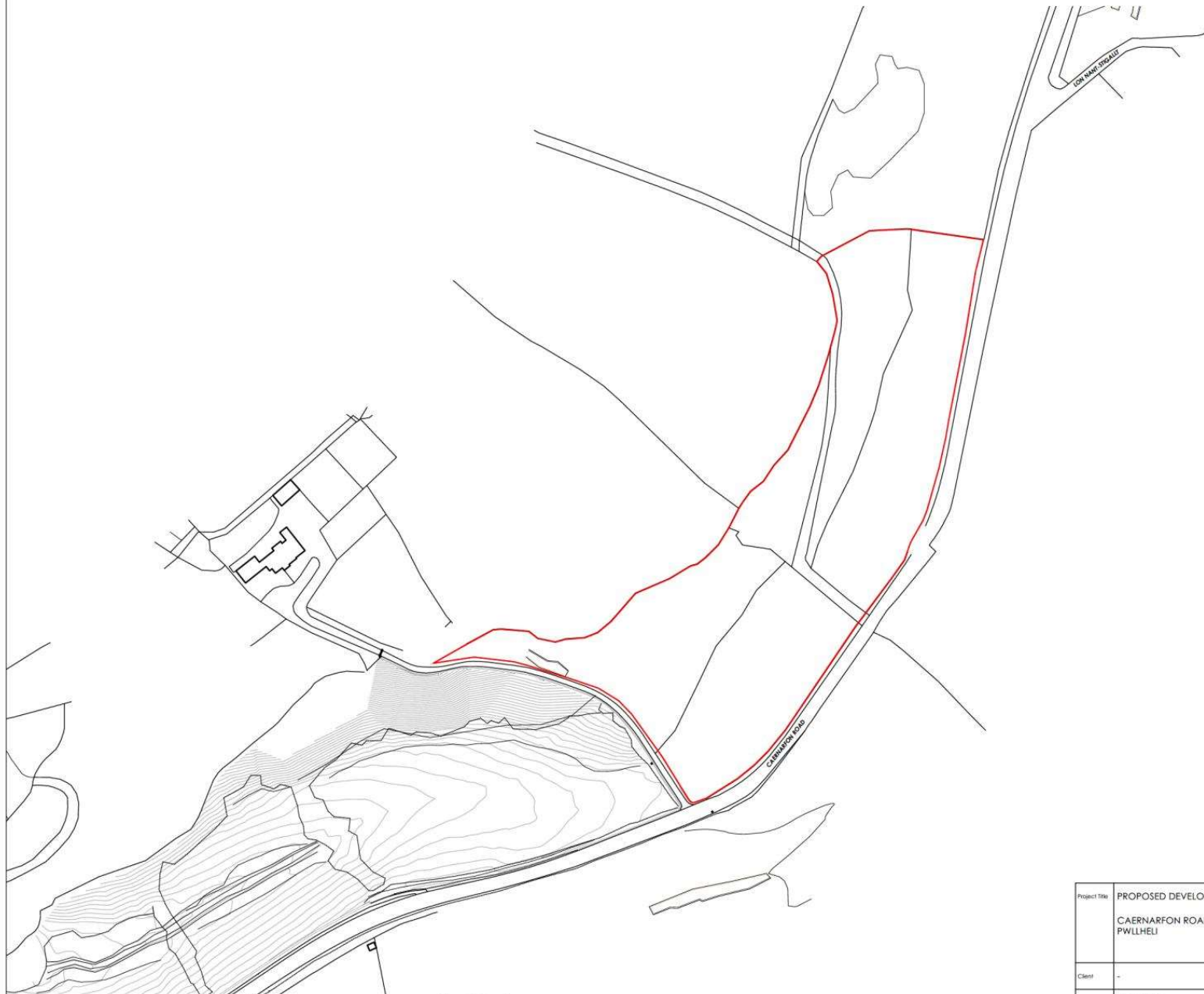
7.1. Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac i amodau:

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl
3. Cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl ar gyfer llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd
4. Unol a'r cynlluniau
5. Llechi ar y to
6. Deunyddiau
7. Defnydd C3 i'r holl dai
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
10. Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu / Datganiad Dull Adeiladu
11. Oriau gwaith adeiladu
12. Lefelau sŵn a lleihau sŵn a dirgryniad cyfnod adeiladu
13. Unol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth
14. Mynedfa i'w chwblhau yn unol gyda'r cynlluniau.
15. Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
16. Parcio
17. Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd
18. Unol gyda Adroddiad Arolwg Ecolol
19. Cynllun goleuadau allanol
20. Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir
21. Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.
22. Unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth
23. Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrolig cyn i'r datblygiad gychwyn
24. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
25. Sicrhau lefelau sŵn derbyniol yn y tai arfaethedig
26. Cyflwyno a chytuno cynllun inswleiddio sŵn
27. Cyflwyno a chytuno manylion ffens acwstig addas ar gyfer y gerddi
28. Datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r asesiad sŵn.
29. Amodau archeolegol
30. Amod i gyflwyno a chytuno manylion ar gyfer darparu 30% o dai fforddiadwy.
31. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y tai fforddiadwy o ran estyniadau, adeiladau allanol ac ati.
32. Cytuno a chyflwyno manylion o sut y bwriedir darparu llecyn agored yn rhan o'r datblygiad.

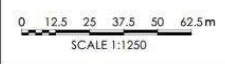
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nodiadau-

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



Location Plan
Scale 1:1250 @ A2



CAD FILE REFERENCE



Total Site Area
21,976m² / 5.43 Acres

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT			
	CAERNARFON ROAD PWLLELI			
Client	-			
Status	PLANNING			
Scale	1:1250	Drawing Size	A2	
Date	MAR 23	Drawn By	JA	Checked MS

Rev	Date	Description	Rev	CHK'd By
Drawing Title LOCATION PLAN				
Job/Dwg No 2669NES/2-100			Rev	-
☐ 2 St. Johns North, Walskells, WPI 3GA t: 01924 291800 ☒ Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t: 0161 2388555 ☐ The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t: 01908 211577 ☐ 101 London Road, Reading, RG1 5BT t: 0118 9567100 ☐ 10 Great Court, 31 Christophers Place, London, W1U 1JJ t: 0207 4091215				

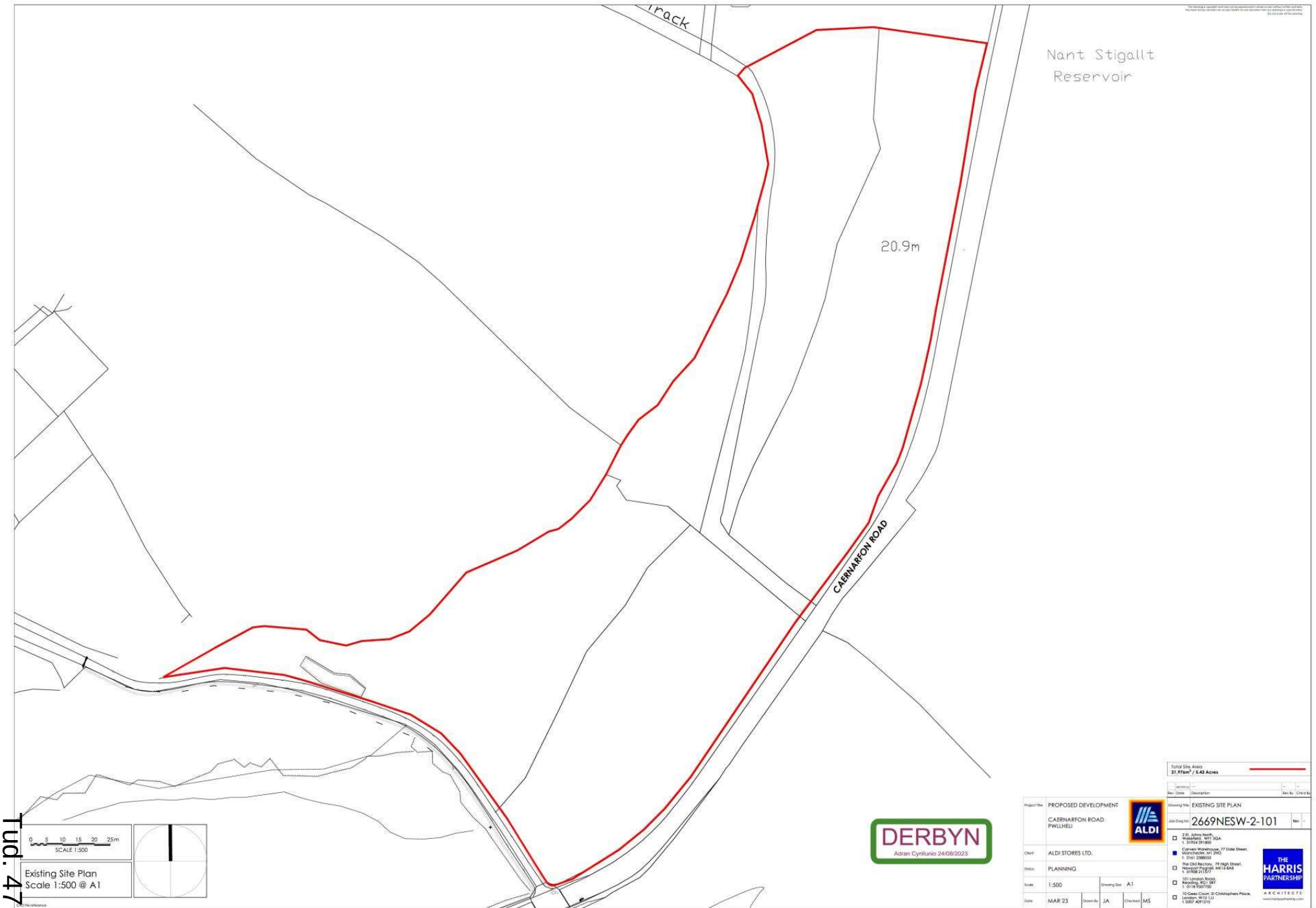


**THE
HARRIS
PARTNERSHIP**

ARCHITECTS

www.harrispartnership.com





Tud. 47



Tud. 48

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

DERBYN
Adran Cynllunio 01-11-2023



DRAWING KEY

- Site Boundary 21.549m² / 5.32 Acres
- Existing Levels 19.68
- Proposed Levels +20.750
- Existing Trees Retained
- Trees To Be Removed

0 5 10 15 20 25m
SCALE 1:500

THE HARRIS PARTNERSHIP

WARRINGTON, CHESHIRE, ENGLAND

01925 831111

www.harrispartnership.co.uk

Project File					
PROPOSED DEVELOPMENT					
CAERNARFON ROAD PWLLHELI					
Drawing Title					
PROPOSED SITE PLAN					
Drawn	Checked	Issue No.	Rev	Date	
JA	MS	1.000	00	09/23	
Drawing Scale					
PLANING					
Reference					
2669 THPM XX XX DR A 0120					





Eitem 6.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C23/0671/45/AM

**Dyddiad
Cofrestru:** 11/09/2023

Math y Cais: Amlinellol

Cymuned: Pwllheli

Ward: Pwllheli (Gogledd)

Bwriad: Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

Lleoliad: Tir oddi ar Ffordd Caernarfon, Plot Gorllewinol, Pwllheli,
LL53 5LF

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1 Penderfynwyd yn y Pwyllgor Cynllunio 24/03/2025 i wrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Roedd y rhesymau'r pwyllgor dros wrthod y cais yn ymwneud gyda:

- Diffyg tai fforddiadwy
- Diffyg gwybodaeth am y cymysgedd / cydbwysedd tai
- Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg

Yn unol a chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd gan fod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i wrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion, cafodd y cais felly ei roi mewn cyfnod cnoi cil. Fodd bynnag, erbyn hyn mae'r cais wedi cael ei ddiwygio i gynnwys 30% o dai fforddiadwy o fewn y datblygiad. Derbyniwyd Datganiad Cynllunio a Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei ddiweddarau ar gyfer y cais. Am y rheswm yma cyflwynir y cais yn ôl i'r Pwyllgor am ystyriaeth bellach ar sail y newidiadau yma yn hytrach na cyflwyno adroddiad cnoi cil.

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

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

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

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

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

1.5 Mae'r safle yn bresennol yn gaeau. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon (A499), sef un o'r prif ffordd i mewn ac allan o Bwllheli. Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gorwedd hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae rhan o'r safle yn ffurfio safle bywyd gwyllt ymgeisiol Penlon Caernarfon. Ceir tai annedd yn y cyffiniau ac mae rhai busnesau i'w cael gerllaw. Mae siop Aldi wedi agor yn ddiweddar ar dir i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Mae topograffi'r safle yn golygu fod y safle yn goleddu (*slopes*) tua'r canol ac yna gydag ochrau serth tua'r ochr gogleddol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddau

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddeleoedd

TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymeriad y tirwedd

CCA: Ymrwymadau cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C24/0631/45/AC - Diwygio amod 2 o Ganiatâd Cynllunio C22/0969/45/LL, er mwyn caniatáu newidiadau i ddyluniad y wal gynnal, y ramp mynediad i gerddwyr, ad-drefnu'r lle parcio ceir a chael gwared ar yr is-orsaf ar y safle - Caniatáu 3 Hydref 2024.
- 3.2 C22/0969/45/LL - Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a thirlunio - Caniatáu 30 Tachwedd 2023.
- 3.3 Roedd y ceisiadau uchod wedi ei leoli ar ran o ddynodiad tai T28 yn y CDLL.
- 3.4 C23/0673/45/AM - Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Heb ei benderfynu ar hyn o bryd. Mae hwn yn gais am ddatblygiad preswyl ar ran arall o dir dynodiad tai T28 y CDLL.

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.
- Uned Drafnidiaeth: Cyfeirïaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor ond cynigïaf y sylwadau a ganlyn.
- Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu grisïau yn ychwanegol i'r ramp i greu cyswllt mwy uniongyrchol i'r safle.
- Bydd mynediad i'r safle drwy'r pwynt mynediad arfaethedig o fewn cais cynllunio C22/0969/45/LL. Fel y cyfryw, mae hyfywedd y safle yn dibynnu ar gyflawni amodau sy'n ymwneud â gwelliannau priffyrdd a gynigir yn y cais. I warchod rhag y posibilrwydd na fydd y gwelliannau hyn yn cael eu gwneud, a allwn gynnwys amod na fydd neb yn byw yn yr anheddau hyd nes y bydd y gwelliannau priffyrdd sy'n gysylltiedig â chais C22/0969/45/LL wedi'u cwblhau?
- Gofynnaf hefyd i'r amodau a ganlyn gael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a roddir:
- Rhaid cwblhau'r ffordd a'r palmentydd i'r cwrs sylfaen a hefyd y goleuadau'n gweithio cyn i unrhyw un o'r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.
- Rhaid gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

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

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

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

Cyfoeth Naturiol Cymru:

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

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

Amod 1: Cynllun Goleuo

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

Rhywogaethau wedi'u Gwarchod

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

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

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

- Manylion yr eistedd a'r math o oleuadau allanol i'w defnyddio
- Darluniau'n nodi gollyngiadau golau mewn meysydd sensitif allweddol
- Delweddau modelu golau i gyflwyno effeithiau nos goleuadau ar adeiladu drychiadau ac arwynebau daear o safbwyntiau allweddol
- Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu
- Mesurau i fonitro gollyngiadau golau unwaith y bydd y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn weithredol

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

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

Dŵr Cymru:

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

CARTHFFOSIAETH

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

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

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

Yn absenoldeb datrysiadau hysbys i wneud lle i'r datblygiad arfaethedig, gofynnwn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru.

Amodau

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

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

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

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

CYFLENWAD DŴR

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Hefyd yn cynnig cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Sylwadau 3 Mawrth 2025

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

Daw'r NIA i'r casgliad y byddai effaith isel ar y datblygiad o'r sŵn mecanyddol a chyflenwi o'r datblygiad Aldi gerllaw (fel y cynigwyd) ac mae'r safle'n cyfeirio at Tan 11, gyda chategoriâu'n cael eu pennu fel NEC B yn ystod y dydd ac NEC C yn ystod y cyfnodau nos.

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

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

6.1.2 Sŵn o ddanfoniadau i'r Siop Aldi

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

6.3/6.4 - TAN11, BS 8233:2014 a Sefydliad Iechyd y Byd

Mae'r NIA wedi penderfynu y gellir bodloni'r lefelau sŵn mewnol/allanol yn seiliedig ar ganllawiau a roddir yn BS 8233:2014v a dylid rhoi amod ar unrhyw gymeradwyaeth:

Lefelau sŵn mewnol

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

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

Lefelau Sŵn Allanol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

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

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

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

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

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

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

Pympiau Gwres Ffynhonnell Awyr (ASHPs)

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

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

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

Sylwadau 20 Hydref 2023

Diolch am ymgynghori â gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ynglŷn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

â'r uchod.

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

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

RHEOLI NIWSANS O SAFLEOEDD ADEILADU

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

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

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

manwl ar fesurau i leihau sŵn a dirgryniad, a rheoli llwch

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

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

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

ADRODDIAD EFFAITH SŴN

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

2. Disgrifiad safle a chynigion

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

55. Arolwg mesur safle

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

gwasanaeth hwn felly yn gofyn am asesiad sŵn pellach i gyfrif am y garej.

6. Asesiad o sŵn

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

Nodir yn 6.2 "yn ystod y dydd, rhagwelir y bydd lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,16 awr 49-59dB. Yn ystod y nos, byddai lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,8awr 42-49dB". Fodd bynnag, mae'r lefelau hyn yn gwrth-ddweud y lefelau yn adran 6.3.1, lle mae'n nodi "yn ystod y dydd, rhagwelir y bydd lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,16 awr 49-61dB. Yn ystod y nos, byddai lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,8awr 42-51dB"; mae'r ffigurau olaf hyn yn unol â'r canlyniadau yn Atodiad C. Fodd bynnag, rhaid i mi nodi bod y canlyniadau'n nodi lefelau uchaf yn ystod y nos yn yr ystod LAFmax 59-69dB. Ar gyfer pob rhan o'r safle sydd yn NEC B, cytunaf â'r datganiad y 'Dylid ystyried sŵn wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a, lle bo'n briodol, gosod amodau i sicrhau lefel ddigonol o amddiffyniad.'

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

Mae Adran 6.3.1 hefyd yn cyfeirio at "gynllun inswleiddio sŵn", er nad yw'n glir beth yn union y mae'r cynllun hwn yn ei olygu. Mae Tabl 12 yn cyfeirio at Dŷ 7 fel yr eiddo yr effeithir arno fwyaf, ond o edrych ar y canlyniadau yn Atodiad C, dim ond desibel sydd rhwng Tŷ 7 (61 dB) a Thai 4, 5, a 6 (60 dB) yn ystod y dydd. Mae lefelau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

amser y nos ar gyfer Tai 4, 5, 6 a 7 yr un peth (51 dB). Rhaid insiwleiddio pob tŷ i'r lefelau targed dan do a nodir yn Nhabl 12. Os yw'r cais i'w ganiatáu, rhaid darparu cynllun insiwleiddio sŵn gyda'r fanyleb ar gyfer y ffenestri, y waliau a'r awyryddion, sef tair prif elfen y ffasadau. Mae manylion ar gyfer y ffenestri a'r peiriannau anadlu diferu wedi'u cynnwys ar dudalen 17, a dylai'r rhain gael eu cyflyru. Mae Adran 6.3.2 wedi nodi, "dylai rhwystrau ffensys pren ag estyllod clos sydd ag uchder o 2.25m o leiaf amgáu pob gardd yn y datblygiad arfaethedig" Dylid amodi hyn os caniateir y cais.

Amodau:

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

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

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

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

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

Nodiadau Ychwanegol:

Lleolir y tai o fewn y datblygiad hwn rhwng modurdy prysur a siop fasnachol ac felly mae posiblwydd y byddant yn destun aflonyddwch sŵn. Dylid nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall megis Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 (Niwsans Statudol). Nid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yw'r asesiad sŵn wedi cymryd lefelau sŵn o'r garej i ystyriaeth, a gofynnwn am asesiad pellach i gynnwys lefelau sŵn o'r garej. Dylai'r cynllun insiwleiddio sŵn fod yn ei le cyn dechrau'r datblygiad, a rhaid cyrraedd y targedau a osodwyd yn yr NIA. Nid yw cau ffenestri yn ateb i leihau sŵn mewnol, gan fod yn well gan ddeiliaid yn gyffredinol y gallu i gael rheolaeth dros yr amgylchedd mewnol hyd yn oed pe bai'r amodau acwstig yn cael eu hystyried yn anfoddhaol pan fyddant ar agor. Nid yw dibynnu'n llwyr ar insiwleiddiad sain amlen yr adeilad i gyflawni amodau acwstig derbyniol mewn datblygiad preswyl newydd, pan allai dulliau eraill leihau'r angen am y dull hwn, yn cael ei ystyried yn ddyluniad acwstig da. Dylid cyfiawnhau unrhyw ddibyniaeth ar insiwleiddio amlen adeilad gyda ffenestri caeedig mewn dogfennau ategol.

Uned Dŵr ac Amgylchedd
YGC:

Risg Llifogydd a Draeniad Tir

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

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

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

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

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

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

Capasiti cludo ffyrdd: Isafswm o 12.5 tunnell

CYFLEUSTERAU TROI

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

CYFLENWADAU DŴR

Dylai cyflenwad digonol o ddŵr fod ar gael bob amser a gellid cyflawni hyn trwy:

Cyflenwad hydrant yn cael ei osod ac yn ddelfrydol o fewn 90 metr i'r gosodiad. Dylai'r hydrant gael ei nodi'n glir gan blât, wedi'i osod gerllaw mewn man amlwg fel y manylir yn BS 3251:1976

Neu

Atebion amgen:

- Tanc sefydlog wedi'i wefru â chapasiti o 45,000 litr o leiaf
- Defnyddio ffynnon neu afon sy'n gallu darparu / storio o leiaf 45,000 litr o ddŵr bob amser o'r flwyddyn y mae mynediad, gofod a llawr caled ar gael iddynt ar gyfer peiriant pwmpio.
- Unrhyw ddull arall o ddarparu cyflenwad dŵr ar gyfer gweithrediadau diffodd tân a ystyrir yn briodol gan yr Awdurdod Tân.

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

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

Rhaid i'r cynnig tirlunio neu'r datganiad seilwaith gwyrdd (GIS) a'r cynllun dylunio ymgorffori'r holl fesurau lliniaru a ddarperir (Adran 9). Mae'r rhain yn addas ac yn rhesymol i liniaru effaith y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad a chynnal gwerth bioamrywiaeth presennol y safle/statws rhywogaethau gwarchodedig sy'n bresennol.

- Rhaid i'r cynllun tirlunio / GIS a'r cynllun dylunio ddangos dwy goeden Wern / Llwyfen Lydanddail / Derw yn cael eu plannu bob ochr i'r ffordd fynediad i liniaru am golli cysylltedd.
- Rhaid cynllunio cynllun SuDS ar y cyd ag ecolegydd / botanegydd y safle a gwblhaodd yr arolwg glaswelltir corsiog ac sy'n cynnwys yr holl fesurau lliniaru fel y'u cynigiwyd yn adran 9.1.3 y PEA. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno.
- Gan fod angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer y ddôl / ddôl wlyb, dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon. Gellir ei chynnwys mewn cynllun rheoli amgylcheddol ledled y safle i gynnwys pwyntiau a godwyd isod mewn perthynas â'r coetir.
- Rhaid cyflwyno cynllun goleuo a'i ddylunio ar y cyd ag ecolegydd y safle a bod yn gyson â'r holl fesurau a gynigir yn adran 9.1.4 y PEA (neu'r canllawiau diweddaraf a gynhyrchwyd gan yr Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod). Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon.

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

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

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

Uned Iaith:

Sylwadau 23/06/2025

Mae'r datganiad diwygiedig yn nodi erbyn hyn bod bwriad i 30% o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad fod yn dai fforddiadwy. Byddai hyn yn debygol o ddenu mwy o Gymry Cymraeg lleol i'r datblygiad. Serch hynny nid oes tystiolaeth o'r gwir angen lleol wedi ei gynnwys megis data o'r Cofrestr Tai Teg a gwybodaeth gan arwerthwyr tai lleol.

Sylwadau 10/12/2024

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

Mae'r ymgeisydd yn crybwyll y byddai'r datblygiad yn cyfarch angen am dai yn ardal Pwllheli. Ond gydag amcan bris o £230,000 yr uned, nid yw'r ymgeisydd wedi ystyried yn llawn natur cyflogaeth a chyflogau'r ardal hon. Er bod y Datganiad Iaith yn nodi bwriad i hysbysebu gyda gwerthwyr tai lleol mewn ymgais i sicrhau prynwyr lleol, mae yna ddiffyg cydnabyddiaeth bod gwerthwyr tai hefo gwefannau eu hunain ac yn hysbysebu ar wefannau megis Rightmove a Zoopla. O ganlyniad, mae'r anodd cytuno gyda'r awgrym y bydd y datblygiadau dan sylw yn sicrhau prynwyr lleol. Yn ogystal, mae'r swyddog sydd yn gyfrifol am y ceisiadau yma wedi cadarnhau mewn e-bost nid oes llythyr gan arwerthwr tai lleol yn amlinellu'r galw ar gyfer y tai yn lleol wedi ei gyflwyno ar y naill gais na'r llall.

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwynedd:

wedi adolygu'r manylion yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol a chanfod y gallai'r datblygiad arfaethedig fod â goblygiadau archeolegol.

Yn ddiweddar, cwblhawyd rhaglen raddol o waith maes (yn cynnwys asesiad desg a gwaith ffosydd prawf) mewn cysylltiad â chynigion ar gyfer archfarchnad newydd ar y llain gyfagos (adroddiad Bear Archaeology rhif 0407, Mehefin 2023). Sefydlodd y gwaith hwn ei bod yn ymddangos bod y caeau hyn o botensial isel ar gyfer archaeoleg claddedig anhysbys ar hyn o bryd, er gwaethaf potensial cyffredinol uwch tir gyferbyn â chyrsiau dŵr. Fodd bynnag, mae'r 'llain orllewinol' yn cynnwys dwy ardal leol o botensial hysbys. Yng nghornel dde-orllewinol y safle, cofnodir ystod fach o adeiladau ar fapiau'r Arolwg Ordnans ar ddiwedd y 19eg ganrif a chanol yr 20fed ganrif. Nid yw swyddogaeth, adeiladwaith a graddfa'r gwaith o glirio'r adeiladau hyn yn hysbys, ond mae'n debygol y bydd unrhyw olion strwythurol sydd wedi goroesi o arwyddocâd archeolegol lleol. Gall unrhyw dystiolaeth sydd wedi goroesi gael ei datgelu neu ei haflonyddu gan y fynedfa arfaethedig i gerddwyr a thirlunio cysylltiedig yn y rhan hon o'r safle.

Yng ngogledd y safle, cofnodir y ffynnon (a anodwyd ar fap modern a chyfeirir ati mewn dogfennau cais) ar Gofnod yr Amgylchedd Hanesyddol fel Ffynnon Fednant (PRN 32050), ffynnon sanctaidd neu iacháu bosib. Nodwyd hyn yn wreiddiol gan werthwr hen lyfrau yn ymchwilio i ffynhonnau sanctaidd yn y sir a chofnodwyd bod ganddi lefel dŵr amrywiol yn ôl y llanw. Ni wyddys bod unrhyw draddodiadau neu strwythurau penodol sy'n gysylltiedig â'r ffynnon, ond gellir ystyried ei bod o werth cymunedol lleol serch hynny. Byddai cynllun y safle dangosol yn osgoi'r ffynnon, ond mae'n bosibl y gallai cynigion draenio neu reoli llifogydd effeithio arni.

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

Yng ngoleuni'r sylwadau uchod ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 11 (Chwefror 2021) a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017), argymhellir bod yr awdurdod lleol, os rhoddir caniatâd cynllunio, yn ei gwneud yn ofynnol bod mesurau lliniaru priodol yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cael eu rhoi yn eu lle i gofnodi unrhyw dystiolaeth archeolegol allai gael ei heffeithio gan y cynllun. Awgrymir y geiriad isod ar gyfer amod i sicrhau gwaith o'r fath:

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

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

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

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

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

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

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

Uned Strategol Tai:

1.Gwybodaeth am angen:

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

2. Gwybodaeth am y math o angen:

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

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

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

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

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

3. Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod, gall y Cynllun:-

Rhannol Cyfarch angen yn yr ardal

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

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

Ni welaf gyfeiriad at unedau fforddiadwy yn y cais, na chwaith gyfeiriad at gymdeithas dai, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

5. Lefel disgownt:

Nid yw'r cais yn cynnwys gwybodaeth ariannol.

Uned Coed:

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

- 5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun yw 323 uned (181 ar safleoedd wedi ei dynodi am dai a 142 ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2024, cwblhawyd 127 uned ym Mhwllheli (117 ar safleoedd ar hap a 10 ar safle wedi ei ddynodi). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2024, yn 27 uned (20 ar safle wedi ei ddynodi a 7 ar safleoedd ar hap). Disgwylir 150 o unedau ar ddynodiad tai T28 sydd ar hyn o bryd heb ganiatâd cynllunio arno. Mae safle'r cais presennol yn ffurfio rhan o ddynodiad tai T28 a dylid nodi felly fod y safle dan sylw yn rhan o'r ffigwr o 150 uned ar gyfer dynodiad T28. Dylid hefyd nodi fod archfarchnad Aldi wedi ei adeiladu ar ran o'r dynodiad yma. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai bod yna gapasiti o fewn lefel cyflenwad dangosol ym Mhwllheli ar gyfer y datblygiad yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TAI 1 CDLL.
- 5.3 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Pwllheli gofynnir am gyfraniad o 30% o fewn Aneddleoedd Arfordirol Mwy fel Pwllheli.
- 5.4 Efallai y cofia Aelodau fod materion hyfywedd o ddatblygu'r safle ar gyfer tai wedi dod yn amlwg wrth ymdrin gyda chais C22/0969/45/LL ar gyfer archfarchnad Aldi a oedd wedi ei lleoli ar ran o safle dynodiad tai T28. Cafodd y cais ar gyfer Aldi ei ganiatáu yn Pwyllgor Cynllunio 20 Tachwedd 2023, ar ôl i'r ymgeisydd brofi y byddai darparu tai ar y dynodiad tai yn gwbl anhyfyw heb gyflenwi siop Aldi. Felly, canfu'r Cyngor, fod y cynnig i ddatblygu'r rhan hynny o'r dyraniad ar gyfer manwerthu yn dderbyniol er hwyluso o ddod â gweddill y dyraniad tai ymlaen. Fodd bynnag, er bod Aldi yn ymgymryd â'r gwaith priffyrdd, sydd wedi lleihau rhai o gostau cysylltiedig y bwriad ac felly yn gwella'r hyfywedd ychydig, mae materion hyfywedd yn parhau ar safle'r cais presennol.
- 5.5 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt sydd yn dangos gwerth gweddilliol o £43,480 ar sail dim unedau fforddiadwy i'r safle. O asesu'r wybodaeth sydd wedi ei baratoi ar gyfer y safle gellir gweld felly y gallai fod yn hyfyw i ddarparu 12 tŷ ar y safle ond mae hynny ar y sail nad oes unrhyw ddarpariaeth fforddiadwy. Petai darpariaeth fforddiadwy yn cael ei ddarparu ar y safle yna ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ni fyddai'r bwriad yn hyfyw. Mae'r Asesiad Hyfywedd wedi defnyddio unedau o faint 1,000 troedfedd sgwar ar gyfer yr holl unedau, sydd yn adlewyrchu maint cyfartalog cymysgedd o unedau a fyddai yn debygol o gael eu datblygu. Mae maint yr unedau yn adlewyrchu maint sy'n debyg i faint unedau a fyddai yn cydymffurfio gyda safonau DQR, a fyddai yn adlewyrchu unedau o faint fforddiadwy. Gwelir fod yr asesiad hyfywedd wedi ei wneud gan ddefnyddio un maint o dŷ annedd arfaethedig ac fod y Datganiad Dyluniad a Mynediad yn cyfeirio at dai allai fod yn fwy neu lai na'r hyn a nodir yn yr Asesiad Hyfywedd. Gan mai cais amlinellol sydd dan sylw yna tydi maint penodol yr unedau ddim yn cael eu penderfynu ond mae gofyn cyflwyno ystod lleiafswm ac uchafswm maint ar gyfer y tai arfaethedig. Bydd union faint a math y tai yn cael ei benderfynu mewn cais materion a gadwyd yn ôl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.6 Felly, yn seiliedig ar fanylion dangosol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol, mae hyfywedd darparu tai fforddiadwy yn parhau i fod yn anodd iawn. Fodd bynnag, mae'r cais bellach wedi ei ddiwygio i gynnwys 30% o dai fforddiadwy, sydd yn 3.6 uned. Mae paragraff 7.2.2 o'r Canllaw Cynllunio Atodol yn cadarnhau pan fo'r gofyniad yn cael ei gyfrifo, bydd cyfran o gyfanswm y tai sydd angen bod yn dai fforddiadwy yn cael ei thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf a bydd hanner yn talgrynnu am i fyny. I'r perwyl hyn byddai'r 30% yn gyfystyr a 4 uned. Byddai modd cynnwys amod ar y caniatâd cynllunio i gyflwyno a chytuno ar fanylion y tai fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi nodi mai'r gobaith yw y bydd RSL a / neu ddatblygwr/adeiladwr tai yn rhan o'r datblygiad erbyn i gais materion a gadwyd yn ôl gael ei gyflwyno ac y gallai hynny gynnig ffordd ymlaen o ran darparu tai fforddiadwy trwy gymorth grant datblygu o bosib gan Lywodraeth Cymru. Byddai'r math yna o grantiau yn rhoi gwell cyfle i faterion hyfywedd o ran datblygu'r safle gael cefnogaeth, o'u cymharu gyda'r gefnogaeth a fyddai ar gael i ddatblygwr yn y sector breifat. Rhaid cofio hefyd fod caniatâd cynllunio yn parhau am 5 mlynedd ac fe all y sefyllfa newid yn sylweddol o fewn y cyfnod hynny. Gyda'r bwriad erbyn hyn yn cynnig darparu 30% o dai fforddiadwy ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLL.
- 5.7 Yn ogystal, ers yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant.
- 5.8 Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai tai dosbarth defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a fwriedir ar gyfer yr holl dai sydd yn destun y cais. Byddai'r bwriad felly yn darparu tai parhaol (defnydd fel unig neu brif breswylfa) ar y safle, gyda 30% o'r tai hynny yn dai fforddiadwy. Ni fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal. Gan mai yn erbyn polisïau tai yn y CDLL mae'r bwriad wedi cael ei ystyried ystyrir y byddai'n briodol i roddi amod fod y tai yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.
- 5.9 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Gan mai cais amlinellol sydd gerbron nid yw union fanylion y tai wedi eu cyflwyno. Er nad yw maint penodol yr unedau yn cael ei benderfynu fel rhan o'r cais amlinellol mae lleiafswm ac uchafswm maint ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei nodi yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad. Bydd union faint, math a chymysgedd y tai yn cael ei benderfynu mewn cais materion a gadwyd yn ôl. Bydd gofyn felly rhoddi ystyriaeth o ran sut mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 8 fel rhan o'r cais materion gadwyd yn ôl.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.10 O safbwynt effaith ar yr iaith Gymraeg nodir yn sylwadau'r Uned Polisi nad oes angen Datganiad Ieithyddol o dan maen prawf 1b o Polisi PS 1. Fodd bynnag mae maen prawf 1c o Polisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer "datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill". Gan nad oedd tai fforddiadwy yn wreiddiol am gael eu darparu fel rhan o'r cais yn sgil materion hyfywedd gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg o dan gymal 1c o Bolisi PS 1. Yn sgil hyn derbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y datblygiad ac mae'r Datganiad Iaith Gymraeg yma wedi ei ddiwygio yn sgil y bwriad i ddarparu 30% o dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.
- 5.11 Mae sylwadau diweddaraf yr Uned Iaith yn nodi fod y datganiad diwygiedig yn nodi erbyn hyn bod bwriad i 30% o'r datblygiad fod yn dai fforddiadwy. Byddai hyn yn debygol o ddenu mwy o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gymry Cymraeg lleol i'r datblygiad. Serch hynny nid oes tystiolaeth o'r gwir angen lleol wedi ei gynnwys megis data o'r Cofrestr Tai Teg a gybodaeth gan arwerthwyr tai lleol.

- 5.12 Gan fod safle'r cais presennol ynghyd a safle cais C23/0673/45/AM yn ffurfio rhan o'r un dynodiad tai yn y CDLL ystyrir ei bod wedi bod yn rhesymol i gynnwys un Datganiad Iaith ar gyfer y ddau safle. Roedd dynodiad tai T28 gyda nifer amcangyfrif o dai yn 150 a ble byddai fod wedi disgwyl 30% yn dai fforddiadwy. Er fod y wybodaeth ar y cais yn parhau i ddangos fod materion o ran hyfywdra datblygu'r safle mae bwriad erbyn hyn i ddarparu 30% o dai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun. Rhaid hefyd sylweddoli fod y cyfanswm o dai a fwriedir ar gyfer dynodiad T28 trwy y cais presennol a chais C23/0673/45/AM yn dod i gyfanswm o 36 sydd yn sylweddol is na'r rhif amcangyfrif o 150 yn y CDLL. Gan ei fod yn safle wedi ei ddynodi rhoddwyd ystyriaeth i'r angen am dai ar y safle fel rhan o'r CDLL ac oblygiadau hynny o safbwynt yr Iaith Gymraeg. Nid oedd yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a ddarparwyd ar gyfer y CDLL yn disgwyl i ddarpariaeth o 150 o unedau ar gyfer dynodiad T28 i gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.
- 5.13 Erbyn hyn hefyd drwy'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 mae'n bosibl clymu'r tai drwy amod fel tai dosbarth defnydd C3 sydd yn dai annedd ar gyfer unig neu brif breswylfa. Byddai hyn yn sicrhau mai tai annedd parhaol fyddai'r tai dan sylw ac na fyddent yn gallu cael eu defnyddio fel ail gartrefi, cartrefi gwyliau neu unedau gwyliau. Gydag amod a'r ffaith fod Erthygl 4 hefyd mewn lle golyga hyn petai rhywun eisiau defnyddio un o'r tai ar gyfer defnydd neillog i ddefnydd C3 byddai gofyn cyflwyno cais cynllunio cyn gallu eu defnyddio i unrhyw bwrpas arall. Tra'n sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg mae'r ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n meddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg.
- 5.14 Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg hefyd wedi nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bwriedir gwneud defnydd o arwyddion / hysbysebu dwyieithog. Byddai modd amodi enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a defnydd o arwyddion dwyieithog.
- 5.15 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.16 Cais amlinellol a geir yma ac felly nid oes manylion llawn o ddyluniad y bwriad i law. Mae gosodiad, edrychiad, graddfa a thirwedd yn faterion sydd wedi eu cadw'n ôl am ystyriaeth Fodd bynnag, cyflwynwyd cynllun yn rhoddi bras syniad o sut y byddai'n bosibl gosod allan y safle. Gwelir o'r cynllun bod modd lleoli'r tai o fewn y safle a chael llefydd parcio a throï derbyniol.
- 5.17 Mae'r safle'n bresennol yn gaeau heb eu datblygu ac felly mae'n wir dweud y byddai adeiladu unrhyw beth ar y caeau yn newid edrychiad y safle. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer eu datblygu ar gyfer tai ac felly roedd disgwyl yng nghyswllt y CDLL gweld rhyw fath o ddatblygiad ar y tir yma. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli mewn rhyw fath o bant sy'n golygu mai yn lleol y byddai effaith gweledol y bwriad ac na fyddai'n debygol o gael effaith ar y tirwedd yn ehangach. Yn ychwanegol byddai'r bwriad yma erbyn hyn yn mewnlennu darn o dir rhwng busnesau presennol oddi mewn ardal ble ceir amrywiol ddefnyddiau gyda tai hefyd i'w cael yn y cyffiniau agos. Ni ystyrir felly y byddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o le. Felly, o sicrhau dyluniad a defnydd o ddeunyddiau addas ar gyfer y tai fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir bod modd sicrhau datblygiad o safon a fyddai'n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3.
- 5.18 Byddai manylion tirwedd terfynol hefyd yn rhan o'r materion a gadwyd yn ôl o ran asesu yn llawn yn erbyn gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.19 Byddai'r bwriad wedi ei leoli rhwng modurdy masnachol ac archfarchnad. Er bod tai annedd i'w cael yn y cyffiniau ystyrir y byddai lleoliad y tai arfaethedig mewn perthynas gyda'r tai a geir yn y cyffiniau gyda digon o bellter ac ati rhyngddynt fel bod yn bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos o safbwynt materion fel gor-edrych, colli preifatrwydd ac ati. Wrth gwrs byddai gofyn rhoddi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos wrth ymdrin gyda'r cais materion gadwyd yn ôl pan fyddai dyluniad terfynol y datblygiad arfaethedig i law. Fodd bynnag, ystyrir fod modd dylunio'r bwriad mewn modd a fyddai'n gwarchod mwynderau preswyl tai cymdogion.
- 5.20 Gall gwaith dymchwel, adeiladu a thirlunio achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Mae tai annedd i'w cael yn y cyffiniau. Fel mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi ei nodi ni chyflwynwyd unrhyw fanylion am beth fydd hyd y datblygiad, nac unrhyw fesurau i leihau a rheoli niwsans yn ystod y datblygiad. Tra'n sylweddoli y gall cyfnod adeiladu datblygiad o'r math achosi problemau fel sŵn a llwch i drigolion tai cyfagos dylid hefyd sylweddoli mai cais amlinellol sydd gerbron ac felly nad yw union faterion o ran y gwaith adeiladu ei hun wedi ei ffurfio ar hyn o bryd. Mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi argymhell amodau yn ymwneud gyda chyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a chyfyngu oriau gwaith dymchwel ac adeiladu i rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc . Ystyrir fod yr amodau hyn sydd wedi eu cynnig gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd yn rhai rhesymol ac a fyddai o fudd o ran lleihau effaith cyfnod adeiladu'r bwriad ar ddeiliaid tai yn y cyffiniau.
- 5.21 Rhaid hefyd ystyried mwynderau deiliaid y tai arfaethedig. Lleolir y tai o fewn y datblygiad hwn rhwng modurdy prysur a siop fasnachol ac felly mae posibilrwydd y byddant yn destun aflonyddwch sŵn. Dylid nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall megis Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 (Niwsans Statudol). Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Effaith Sŵn. Yn dilyn derbyn sylwadau gwreiddiol yr Uned Gwarchod y Cyhoedd mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cael ei ddiweddarau. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cymryd i ystyriaeth sŵn mecanyddol a sŵn danfoniadau Aldi, sŵn o'r orsaf betrol ynghyd a sŵn traffig o Ffordd Caernarfon. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn yn dod i'r casgliad mai effeithiau sŵn isel fyddai i'r tai arfaethedig o sŵn mecanyddol a danfoniadau i Aldi a hefyd o'r orsaf betrol gerllaw. Yng nghyd destun Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn daw'r Adroddiad Effaith Sŵn i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn dod o fewn categori datguddiad sŵn NEC B yn ystod y dydd ac NEC C yn ystod y cyfnodau nos. Golyga hyn bod modd rhoddi caniatâd ond gydag amodau addas i reoli'r effaith sŵn ar y tai arfaethedig. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cynnig nifer o fesurau lliniaru sydd yn cynnwys defnydd o wydriad lefel uchel yn y ffenestri / drysau, defnydd o ddulliau awyru 'trickle' a defnydd o ffensys acwstig ar gyfer y gerddi. Yn unol gyda sylwadau'r Uned Gwarchod y Cyhoedd gellir cynnwys amodau priodol yn ymwneud gyda lefelau sŵn mewnol a lefelau sŵn allanol. Gellir hefyd roddi amod i wneud y gwaith yn unol gyda gofynion yr Adroddiad Effaith Sŵn. Nid yw'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi gwneud unrhyw asesiad o unrhyw bympiau gwres ffynhonnell aer. Os oes bwriad fel rhan o'r datblygiad i gynnwys pypiau gwres ffynhonnell aer yna ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod fod manylion llawn, gan gynnwys lefelau sŵn ac unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol, o'r pypiau gwres ffynhonnell aer yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.22 O osod amodau priodol fel yr amlinellir uchod a derbyn cynlluniau manwl derbyniol ar gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir y gellir cael datblygiad a fyddai'n dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl presennol yn y cyffiniau ac a fyddai hefyd yn diogelu mwynderau deiliaid y tai arfaethedig yn unol gyda Pholisi PCYFF 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.23 Bwriedir sicrhau mynediad gerbydol o gornel gogledd dwyreiniol y safle a fydd yn cysylltu i'r ffordd fynediad i Aldi sydd â mynediad i Ffordd Caernarfon. Byddai mynediad gerdded i'r safle yn cael ei chreu yng nghornel de gorllewinol y safle. Byddai'r fynedfa gerdded yma yn dod allan i Ffordd Caernarfon. Mae'r gwaith o adeiladu Aldi wedi ei gwblhau a'r siop ar agor. Mae'r ffordd fynediad hyd at safle'r cais wedi ei gwblhau a'r palmant wedi cael ei osod ar ochr Ffordd Caerdydd rhwng y modurdy masnachol a mynedfa siop Aldi.
- 5.24 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth ac fe welir nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad. Gwelir o'r sylwadau eu bod yn awyddus fod y gwelliannau priffyrdd oedd wedi ei gynnig fel rhan o gais C22/0969/45/LL yn cael eu gweithredu cyn bod y tai arfaethedig yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf. Hefyd maent yn cynnig amodau yn ymwneud gyda chwblhau'r ffordd a phalmant yr ystâd, goleuadau o fewn yr ystâd, cwblhau'r llefydd parcio cyn preswyllo yn yr unedau ac hefyd atal dŵr wyneb o'r safle rhag arllwys i'r briffordd. Ystyrir fod yr amodau a gynnigir yn rhai rhesymol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.25 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ecolegol. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan fod yr arolwg wedi ei wneud i safon dda a bod yr asesiad effaith yn cadarnhau pa effaith y bydd y datblygiad hwn yn ei gael ar fioamrywiaeth gan gyfiawnhau mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol y mae'n rhaid eu cymryd. Mae'r materion allweddol o'r Adroddiad Arolwg Ecolegol fel a ganlyn:-
- Bydd y rhan fwyaf o golli cynefinoedd yn laswelltir wedi'i wella sydd o werth ecolegol dibwys.
 - Byddai rhan fach iawn o wrychoedd yn cael ei golli ble byddai'r ffordd fynediad yn mynd mewn i'r safle. Bydd angen sicrhau fod cysylltedd cynefinoedd yn parhau ble byddai'r gwrych yn cael ei golli drwy blannu newydd naill ochr i'r ffordd fynediad. Byddai'r tyfiant yma dros amser yn ymledu uwchben y ffordd i'r safle gan sicrhau cysylltedd cynefinoedd.
 - Bydd ardal fechan o laswelltir corsiog yn cael ei cholli o ganlyniad i'r cynigion. Nid oes gan y cynefin hwn amrywiaeth fotanegol, fodd bynnag, a bydd cynefin mwy amrywiol yn cael ei greu i wneud iawn fel rhan o gynllun SuDS.
 - Mae'r gwaith monitro gweithgarwch ystlumod o bell wedi sefydlu bod ystlumod, gan gynnwys ystlumod pedol leiaf, yn defnyddio cynefinoedd ar y safle ar gyfer cymudo a fforio. Mae potensial ar gyfer darnio cynefinoedd oherwydd goleuadau amhriodol. Gwnaed argymhellion, felly, sy'n cydymffurfio â'r canllawiau presennol (BCT 2018) i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar ystlumod.
 - Bydd angen rhagofalon yn ystod y cyfnod adeiladu oherwydd presenoldeb posib moch daear, draenogod, adar sy'n nythu, a phresenoldeb ymlusgiaid.
 - Rhaid i welliannau fod yn fwy na'r gofyniad ar gyfer lliniaru. O ganlyniad, argymhellir sefydlu trefn reoli newydd i wella ansawdd y Safle Bywyd Gwyllt (Ymgeisiol) cyfagos.
 - Bydd gwelliannau hefyd yn cael eu cyflawni drwy diwbiau ystlumod a brics gwenyn sy'n cael eu gosod yn yr adeiladau newydd.
- 5.26 Gellir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Yn ychwanegol o dderbyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru ystyrir y byddai hefyd yn briodol i gynnwys amodau o safbwynt cytuno manylion goleuadau allanol, cyflwyno a chytuno manylion ar gyfer y ddôl / dôl gwlyb, cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir sy'n ffurfio rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol. Yn ychwanegol i hyn bydd y materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys cytuno manylion tirweddu ar gyfer y safle a byddai unrhyw welliannau bioamrywiaeth e.e. briciau gwenyn, tiwbiau ystlumod yn cael eu dangos ar y cynlluniau manwl ac felly ni ystyrir fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

angen amod ychwanegol o ran y rhain fel sydd wedi ei awgrymu gan yr Uned Bioamrywiaeth. Ni ystyrir ychwaith ei bod yn rhesymol i roddi amod cynllunio fod angen penodi ecolegydd prosiect i oruchwylio'r gwaith adeiladu.

- 5.27 Derbyniwyd hefyd fel rhan o'r cais Adroddiad Coedyddiaeth. Mae sylwadau'r Uned Coed yn datgan mai ychydig iawn o effaith fyddai'r bwriad yn gael ar goed ar yr amod fod yr holl fesurau diogelu coed yn cael eu gweithredu. Ystyrir felly y byddai'n briodol i roddi amod fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth.
- 5.28 Er nad oes Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno ar gyfer y cais mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i faterion ecolegol ac yn cynnwys camau priodol o ran lliniaru a chynnig cyfleoedd ar gyfer gwella bioamrywiaeth. Fel y nodir uchod mae modd gosod amodau i sicrhau y mesurau lliniaru / gwelliannau bioamrywiaeth ac yn sgil hynny ystyrir fod y manylion sydd wedi eu cyflwyno yn ateb gofynion Polisi Cynllunio Cymru ynghyd a sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol a Threftadaeth

- 5.29 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y bwriad. Mae'r sylwadau yn cyfeirio fod gan y safle botensial ar gyfer nodweddion archeolegol yn ymwneud gyda lleoliad cyfres o adeiladau bychan oedd wedi eu lleoli yn y gornel dde-orllewin o'r safle a hefyd gyda'r ffynnon sydd wedi ei lleoli yn rhan ogleddol y safle. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn argymhell gosod amodau yn ymwneud gyda gwneud rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y safle. Ystyrir o roddi amodau priodol i wneud gwaith archeolegol fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion archeolegol.
- 5.30 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu ystâd o dai a fyddai wedi ei lleoli rhwng modurdy masnachol ac archfarchnad. Er mai cais amlinellol sydd gerbron mae'n debygol y byddai effaith y bwriad yn lleol ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.
- 5.31 Ystyrir yn sgil yr uchod fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 20, AT 1 ac AT 4 CDLL.

Draenio a Llifogydd

- 5.32 Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion am fwy na 10 uned breswyl fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Athroniaeth Draenio ac mae Pennod 5 o'r Datganiad Cynllunio yn cynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr.
- 5.33 Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais. Mae'r safle yn disgyn o fewn parth llifogydd A sydd yn cael ei ystyried gan Nodyn Cyngor Technegol 15 i fod yn ardal ble mai ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol neu lanwol / arfordirol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoraiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn rhoi sylw i'r ffaith fod cwrs dŵr bychan ar y safle ac y risg llifogydd o'r cwrs dŵr hwnnw ac o ddŵr wyneb.
- 5.34 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan fod Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o ffynonellau afonol yn dderbyniol, ac y gellid rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb trwy gynllun draenio safle priodol. Yn ychwanegol nodwyd fod cwrs dŵr bach yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig. Ar hyn o bryd mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dŵr trwy system gylfat. Byddai'n well gan Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC fod y cwrs dŵr yma yn cael ei ddargyfeirio mewn sianel agored o amgylch perimedr y safle yn hytrach na thrwy system gylfat. Gofynnwyd am yr un math o'r datblygiad ar safle'r archfarchnad drws nesaf i safle'r cais. Byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr yma, boed hyn yn barhaol neu dros dro.

- 5.35 Byddai'r bwriad yn cynnwys systemau draenio cynaliadwy gyda lleoliad tybiedig y gwaith SuDS wedi ei ddangos ar y cynllun safle gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Mae bwriad felly fel rhan o'r datblygiad i ymgorffori mesurau systemau draenio cynaliadwy i ymdrin gyda dŵr wyneb. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) yn cadarnhau bod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle ac y byddai angen cyflwyno cais i'r CCS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.36 Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Dŵr Cymru. Mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod wedi ystyried effaith llifoedd budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol bod digon o gapasiti yn bodoli i ddarparu ar gyfer y datblygiad heb niweidio'r gwasanaethau presennol maent yn ddarparu i'r cwsmeriaid, neu o ran diogelu'r amgylchedd. Nid oes unrhyw waith atgyfnerthu wedi'i gynllunio o fewn Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru ac felly, ar hyn o bryd, nid yw Dŵr Cymru yn gallu darparu pwynt digonolrwydd ar y rhwydwaith. Yng ngoleuni'r uchod, mae Dŵr Cymru yn argymhell bod y datblygwr yn eu cyfarwyddo i gynnal Asesiad Modelu Hydrolig sydd ar draul y datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llif o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith presennol. Er yn nodi nad oes capasiti yn bodoli nid yw Dŵr Cymru wedi argymhell gwrthod y cais ac nid yw ychwaith wedi nodi eu bod yn gwrthwynebu'r cais ond yn hytrach wedi nodi y byddai modd cynnwys amod fod y datblygwr i gynnal asesiad modelu hydrolig cyn bod unrhyw ddatblygiad yn cychwyn a bod y cysylltiad yn cael ei weithredu yn dilyn unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel sy'n cael ei adnabod drwy'r asesiad modelu hydrolig. Mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod yn symud ymlaen gyda'r cais yn unol gyda'r amod mae Dŵr Cymru wedi ei argymhell.
- 5.37 Ystyrir felly o'r weithredu yn unol gyda'r cyngor a dderbyniwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 6 a PCYFF 6 CDLL.

Materion isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

- 5.38 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.
- 5.39 Mae ISA 5 yn ymwneud gyda darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd os yw'r bwriad ar gyfer 10 neu fwy o dai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio sydd yn adnabod bod yna ddiffyg yn y ddarpariaeth o lecynnau chwarae i blant (anffurfiol a gyda chyfarpar) yn ardal y cais. Fodd bynnag, oherwydd mai cais amlinellol sydd gerbron a ble nad yw nifer yr ystafelloedd gwely yn y tai ddim wedi ei nodi nid yw'r Uned Polisi Cynllunio yn gallu rhoi amcan o'r cyfraniad fyddai ei angen petai'r bwriad ei hun ddim yn cynnwys llecyn chwarae pwrpasol ar safle'r datblygiad. Yn y Datganiad Cynllunio gyflwynwyd gyda'r cais nodir y bydd manylion manwl o ddarpariaeth mannau agored arfaethedig yn cael ei drin yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl. Fodd bynnag mae cynllun dangosol wedi ei gyflwyno sydd yn dangos y gellir darparu llecyn agored o fewn y safle ond nid yw'r union fath a maint wedi ei nodi fel rhan o'r cais presennol. Hefo'r cynllun presennol sydd gerbron felly nid oes sicrwydd am y math a maint o lecyn agored a fwriedir fel rhan o'r cais ond mae'r gallu o fewn y safle i ddarparu llecyn agored yn unol gyda Pholisi ISA 5.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.40 Rhaid yw sicrhau gyda chais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol Ymrwymadau Cynllunio cynhwysir yn atodiad 2 ddull o gyfrifo nifer y disgyblion ychwanegol a gyfyd yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r bwriad ar gyfer codi 12 tŷ ond nid yw nifer yr ystafelloedd gwely wedi eu cadarnhau. Fodd bynnag, mae'r fethodoleg a gynhwysir yn atodiad 2 o'r CCA Ymrwymadau Cynllunio wedi ei selio ar y nifer o ddisgyblion a gyfyd o bob tŷ 2 lofft neu fwy. Cymerir y byddai'r holl dai o fewn y datblygiad gydag o leiaf 2 ystafell wely ac felly wedi ei selio ar y fethodoleg yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio byddai'r nifer o ddisgyblion a amcangyfrifir i ddeillio o'r datblygiad fel a ganlyn:-

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

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

- Ysgol Cymerau: Capasiti 348 – Cyfanswm presennol – 225 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 207; Medi 2026 – 204; Medi 2027 - 204.
- Ysgol Glan y Môr, Pwllheli: Capasiti 732 - Cyfanswm presennol - 482 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 469; Medi 2026- 446; Medi 2027- 418.

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

5.43 Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi PS2 a ISA 1 CDLL.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

7.1. Caniatáu – amodau

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl
3. Cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl ar gyfer llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd
4. Unol a'r cynlluniau
5. Llechi ar y to
6. Deunyddiau
7. Defnydd C3 i'r holl dai
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
10. Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
11. Oriau gwaith adeiladu
12. Lefelau sŵn mewnol
13. Lefelau sŵn allanol
14. Unol gyda'r Adroddiad Effaith Sŵn
15. Manylion pypiau gwres ffynhonnell aer gan gynnwys lefelau sŵn ac unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol
16. Cwblhau gwelliannau ffyrdd a gytunwyd ar gais C22/0969/45/LL

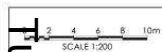
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

17. Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
18. Parcio
19. Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd
20. Unol gyda Adroddiad Arolwg Ecolegol
21. Cynllun goleuadau allanol
22. Cyflwyno a chytuno manylion ar gyfer y ddôl / dôl gwlyb
23. Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir sy'n ffurfio rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol.
24. Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.
25. Unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth
26. Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrolig cyn i'r datblygiad gychwyn
27. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
28. Amodau archeolegol
29. Amod i gyflwyno a chytuno manylion ar gyfer darparu 4 o dai fforddiadwy.
30. Tynnu hawliau a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy o ran estyniadau, adeiladau allanol ac ati.
31. Cytuno a chyflwyno manylion o sut y bwriedir darparu llecyn agored yn rhan o'r datblygiad.

Nodiadau-

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

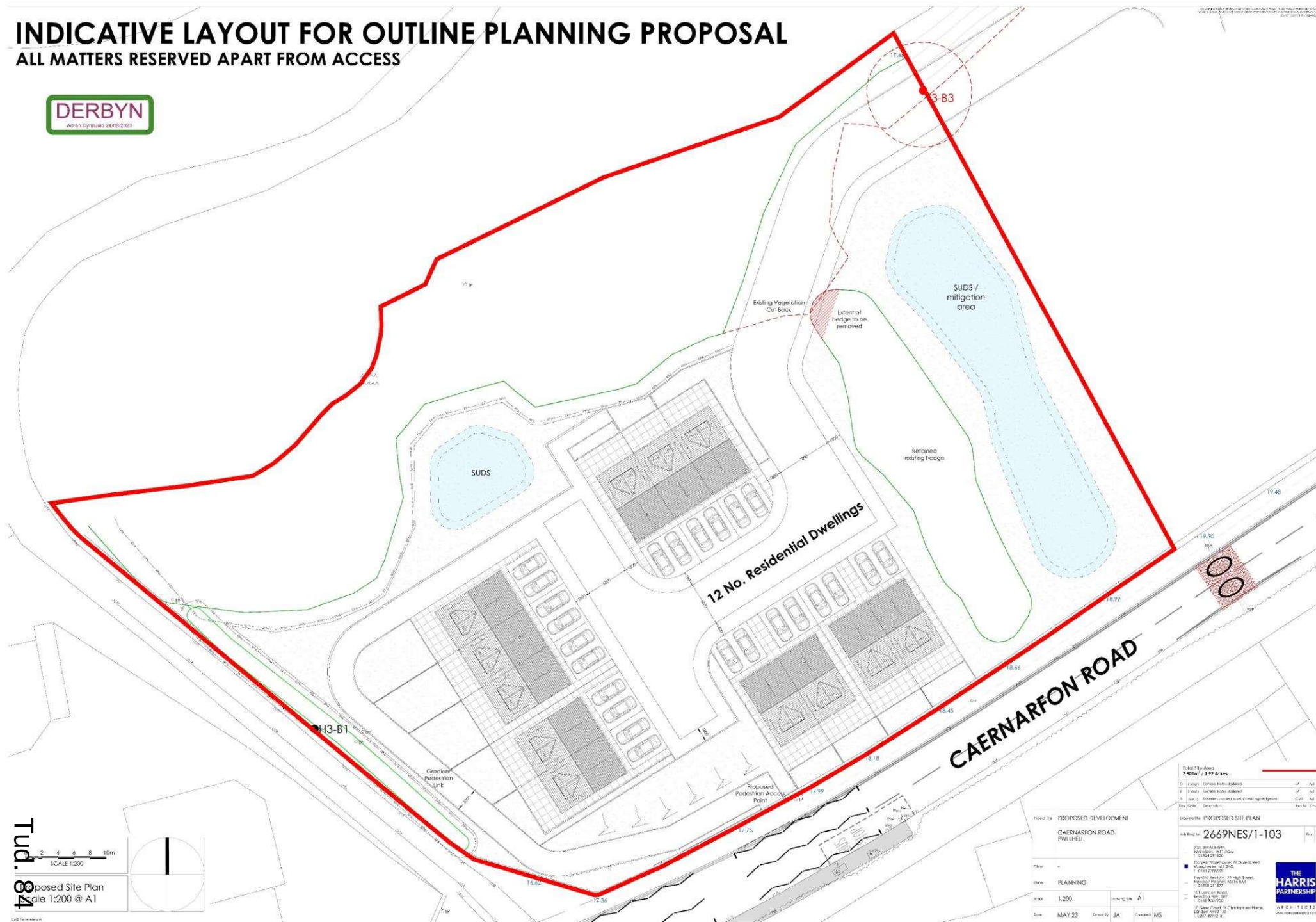
Spring



Existing Site Plan
Scale 1:200 @ A1

Total Site Area 7,801 sq. / 1.92 Acres			
Revised	Approved		
Date	Description	Revised	Checked
Drawing No. EXISTING SITE PLAN			
Add/Display 2669NES/1-101		Revised	
30 S. Jones Road, Indianapolis, IN 46204 I. 0724 29 800 10000 N. Meridian Road, Indianapolis, IN 46220 I. 014 288555 The New Orleans, 77 High Street, New Orleans, LA 70112 I. 010 221 1577 10000 N. Meridian Road, Indianapolis, IN 46220 I. 014 288555 10000 N. Meridian Road, Indianapolis, IN 46220 I. 014 288555 10000 N. Meridian Road, Indianapolis, IN 46220 I. 014 288555			

Tud. 84





INDICATIVE LAYOUT FOR OUTLINE PLANNING PROPOSAL

ALL MATTERS RESERVED APART FROM ACCESS















PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C25/0186/11/LL

Dyddiad 21/03/25
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dwyrain Bangor

Bwriad: Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd eiddo presennol i ffurfio 13no. fflat preswyl hunangynhaliol (defnydd C3) ar hyd y llawr gwaelod isaf, llawr gwaelod, llawr cyntaf, ail a thrydydd llawr. Mae'r cynnig hefyd yn ceisio cadw elfen o arwynebedd llawr masnachol ar y llawr gwaelod i'w gyflwyno at ddibenion manwerthu (A1).

Lleoliad: Halifax, 243 - 245 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1PA

Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd eiddo canol teras 5 llawr presennol yn 13 o fflatiau preswyl hunangynhwysol (defnydd C3) gan gadw elfen o arwynebedd llawr masnachol ar y llawr gwaelod. Nid yw'r cynnig yn cynnwys unrhyw waith allanol. Bydd yr holl fflatiau preswyl yn unedau un ystafell wely ac fe fyddent wedi eu rhannu dros bob llawr. Mae pob fflat wedi'i gynllunio i ffitio o fewn y cynllun llawr presennol cymaint â phosibl a bydd yr holl unedau wedi'u ffitio â'r cyfleusterau angenrheidiol, ystafell ymolchi, ardal ystafell wely a chegin a man byw cyfun.
- 1.2 Bydd modd cyrraedd yr holl fflatiau trwy risiau a fydd yn cysylltu â phwynt mynediad o gefn yr adeilad (ar y llawr gwaelod isaf). Bydd y datblygiad hefyd yn cynnwys storfa finiau a storfa feiciau ar y llawr gwaelod isaf.
- 1.3 Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys cynllun diwygiedig ar gyfer y llawr gwaelod, sy'n cynnwys defnydd manwerthu (A1). Bydd y gofod manwerthu yn wynebu'r stryd fawr tra bydd y ddau fflat yn cael eu darparu tuag at gefn yr adeilad ar y llawr hwn. Bydd yr eiddo yn cadw ei flaen siop ond byddai'n darparu uned fanwerthu lai na'r gofod masnachol gwreiddiol (gostyngiad o 137m² i 43m²).
- 1.4 Saif yr adeilad yng nghanol Stryd Fawr Bangor, o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd o fewn Ardal Gadwraeth ac o fewn y Canol Tref Diffiniedig a'r Brif Ardal Siopa.
- 1.5 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o'r cais yn cynnwys :
 - Datganiad Cynllunio
 - Asesiad Effaith Iaith Gymraeg
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

AT 1 : Ardaloedd Cadwraeth

MAN 1 : Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi

MAN 2 : Prif ardaloedd manwerthu (Y Craidd Manwerthu)

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu cynaliadwy

PS 15 : Datblygu Canol Trefi a Manwerthu

PS 17 : Strategaeth Aneddleoedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 1 : Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 9: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd 2009)

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror, 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C21/0207/11/TC - Cais am dystysgrif cyfreithloni datblygiad arfaethedig ar gyfer tynnu ac ail adeiladau ffasâd edrychiadau blaen a chefn yr adeilad. : Caniatawyd 27/05/21

C12/0981/11/HY - Cais i osod arwyddion wedi eu goleuo'n fewnol- Caniatawyd 30/08/12

C02A/0659/11/LL - Codi ramp: Gwrthodwyd 16/01/03 (Gwrthodwyd ar apêl 22/10/03 – Cyf. Q6810/A/03/1121652)

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Heb dderbyn ymateb

Uned Trafnidiaeth: Heb dderbyn ymateb

Uned Strategol Tai : Mae 32% o'r rheiny ar Gofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd yn chwilio am eiddo un llofft ac 8% o'r rheiny sydd ar gofrestr Tai Teg yn chwilio am eiddo o'r fath.

Bydd y cynnig yn cyfarch angen cydnabyddedig a disgwylir cyfraniad o 20% tuag at dai fforddiadwy.

Dŵr Cymru: Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus
Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Iaith Gymraeg Ar y cyfan, cyflwynwyd digon o dystiolaeth i gefnogi casgliad "niwtral" y Datganiad Iaith ond yn datgan pryder ynghylch y nifer o fflatiau sydd wedi derbyn caniatâd yn ddiweddar ym Mangor.

Gwarchod y Cyhoedd : Gofyn am amodau er sicrhau ynysiad sŵn digonol rhwng y siop a'r fflatiau ac ar gyfer rheoli oriau gwaith adeiladu

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r eiddo wedi ei leoli oddi fewn ffin ddatblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL a chan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin y Ganolfan Isranbarthol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi TAI 1 y CDLL.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yw 969 uned - 393 ar safleoedd wedi ei dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 737 o unedau wedi eu cwblhau yn y ddinas ac roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2024 yn 286 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLL ar y Cyd. Fe nodir fod y Cynllun yn cynnwys ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio.
- 5.3 Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod, fe noder fod y ddarpariaeth eisoes yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir. Mewn amgylchiadau o'r fath fe fydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth yn yr haen Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol yn Ebrill 2024 yn datgelu ar sail yr 2155 o unedau a'u rhagwelir yn y cyflenwad dangosol, fod 1,189 o unedau wedi eu cwblhau a bod 425 uned ychwanegol yn y banc tir (gyda disgwyl iddynt gael eu cwblhau) a 446 uned ar ddynodiadau tai ond heb dderbyn caniatâd cynllunio. Golygai hyn felly fod diffyg o 95 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap o fewn yr haen hon.
- 5.4 Fe nodir hefyd sylwadau Arolygydd Cynllunio ynghylch diffyg presennol yn y ddarpariaeth tai ym Mangor gan benderfyniad apêl a fu am 4 fflat ar lorïau uwch mewn adeilad arall ar Stryd Fawr Bangor (cyf apêl CAS-02351-T1Y3R70) pryd nododd yr Arolygydd:
- "5: Mae Polisi Strategol PS 17 y CDLL ar y Cyd yn nodi'r ymagwedd fras at leoliad a dosbarthiad datblygiadau o fewn ardal y Cynllun, gan gynnwys ei gwneud yn ofynnol i gyfran uwch o ddatblygiadau newydd (53%) ddigwydd o fewn haen anheddiad y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaethau Trefol. Mae Polisi TAI 1 y CDLL ar y Cyd yn nodi Bangor fel Canolfan Isranbarthol yr ardal lle bydd tai i fodloni strategaeth y Cynllun yn cael eu darparu trwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol.*
- 7..... mae'r ddarpariaeth tai a ragwelir yn y CDLL ar y Cyd yn ddangosol yn hytrach na sefydlog. Ar ben hynny, rwy'n cydnabod nad oes sicrwydd llwyr y bydd yr holl safleoedd a ddynodwyd a safleoedd ar hap yn dod ar gael."*
- A daw'r Arolygydd i'r casgliad :
- "10. O'r dystiolaeth sydd ger fy mron, deuaif i'r casgliad y byddai'r 4 uned ychwanegol a nodir yng nghynnig yr apêl yn gwneud cyfraniad priodol i'r cyflenwad tai lleol yn unol â Pholisïau PS 17 a TAI 1 y CDLL ar y Cyd."*
- 5.5 Wrth ystyried yr uchod fe gredir, drwy ychwanegu 13 uned anheddol at y stoc dai, y byddai'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn gymorth i gyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLL mewn ffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

sy'n ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai lleol ac felly fe gredir y gellid derbyn y cynnig dan TAI 1 a PS 17 y CDLL.

5.6 Mae Polisi TAI 9 o'r CDLL yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd a'u bod yn cydymffurfio a nifer o feini prawf fel y ganlyn: -

- *Mae'r eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol - mae'r bwriad yn golygu defnyddio'r adeiladwaith presennol heb yr angen am estyniadau ac felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio a'r maen prawf cyntaf.*
- *Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn y cyswllt hwn, rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a storio sbwriel - gan ystyried lleoliad canolig y safle yn y ddinas sy'n ei wneud yn hygyrch i amrywiaeth o ddulliau teithio ar wahân i'r car preifat, mae gofynion parcio yn gallu cael eu hymlacio yn unol â chynghor cenedlaethol perthnasol (gweler yr asesiad isod) ac o'r herwydd ni chredir byddai angen llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ei hun. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys cyfleuster cadw beics a gofod storio gwastraff yn islawr yr adeilad.*
- *Os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried y lleoliad canolig yr eiddo o fewn y ddinas ble mae yna nifer o feysydd parcio cyhoeddus ar gael, ni chredir bydd y bwriad yn mynd i waethygu sefyllfa parcio'r rhan yma o'r ddinas nac yn mynd i gael ad-drawiad sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ar y rhydwaiith ffyrdd lleol.*

5.7 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI 9 o'r CDLL.

Cymysgedd Tai Priodol

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn annog gwella cydbwysedd tai mewn cymunedau lleol. Fe nodai'r asesiad Cymysgedd Tai, sy'n rhan o'r Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a gyflwynwyd, bod rhagamcanion Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd 2018-2023 yn dangos twf parhaus yn nifer yr aelwydydd 1a 2 berson yn erbyn diffyg parhaus o eiddo addas. Yn ogystal, fe gyflwynwyd tystiolaeth gan asiantau gwerthu / gosod eiddo lleol ynghylch cyflwr presennol y farchnad ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely ac mae'r rheiny'n adrodd bod galw cyson uchel heb ei ddiwallu gan drosiant neu gyflenwad newydd. Mae'r asesiad yn nodi, er bod darpariaeth dda ar gyfer y farchnad llety myfyrwyr ym Mangor, mae yna brinder sylweddol yn y farchnad broffesiynol ifanc ar gyfer unedau sydd o ansawdd uchel, gydag un neu ddwy ystafell wely ac sy'n "fforddiadwy"; megis rhywbeth i bontio'r bwlch rhwng symud allan o gartref/llety myfyrwyr ac arbed digon o arian i brynu cartref cyntaf.

5.9 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei chyflwyno bod galw lleol am unedau o'r maint a math a gynhigir yma ac felly bod y gymysgedd dai yn briodol ac yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 8.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Lleolir cymysgedd o ddefnyddiau tir o amgylch safle'r cais gan gynnwys defnyddiau masnachol/busnes ynghyd a defnyddiau preswyl. Gan ystyried na fydd ychwanegiadau i'r agoriadau ffenestri presennol na newidiadau i'r strwythur ei hun yn deillio o'r datblygiad, ni chredir bod y bwriad yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd. Ni fydd ychwaith yn niweidiol i ansawdd adeiledig yr Ardal Gadwraeth ac felly mae'n dderbyniol dan bolisi AT 1

5.11 Fe godwyd pryder gan wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y gall effaith sŵn fod yn niweidiol i drigolion y fflatiau eu hunain mewn sefyllfa o'r fath hon ac roeddynt yn argymhell y bydd yn hanfodol bod ynysiad sŵn digonol yn cael ei ddarparu fel nad yw sŵn o'r siop yn amharu ar y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fflatiau o amgylch a hefyd nad yw unrhyw sŵn o'r fflatiau yn achosi aflonyddwch i'w gilydd. Argymhellwyd gosod amod cynllunio er sicrhau ynysiad priodol rhwng y gwahanol unedau.

- 5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, fe gredir, o osod amod priodol i osgoi niwed sŵn, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 9 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Nid oes tir o fewn y safle ar gyfer darparu unrhyw fath o barcio ceir a dim ond mynediad ar droed sydd i'r eiddo. Wedi dweud hynny, o ystyried ei leoliad canolog o fewn y ddinas (sy'n cynnwys nifer o feysydd parcio cyhoeddus a phreifat gerllaw) ynghyd a'i hygyrchedd i ddulliau amgen o drafndiaeth, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail anghenion parcio a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL ynghyd a chynghor cenedlaethol perthnasol.

Materion cynladwyedd

- 5.14 Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL yn datgan caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddwyr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig i gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus.
- 5.15 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghanol Dinas Bangor ac o fewn safle gellir ei ddisgrifio'n gynaliadwy. Un o amcanion pwysicaf Llywodraeth Cymru yw sicrhau fod datblygiadau fel datblygiadau/defnydd masnachol a chyflogaeth yn cael eu tywys i'r canol trefi yn y man cyntaf, sef, y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch ar gyfer y fath ddefnyddiau. Yn ogystal â'r fantais o gael cysylltiadau cynaliadwy a hygyrch, mae tywys datblygiadau i drefi a dinasod yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol. Ymhellach, fe nodir y pwysigrwydd o sicrhau datblygiadau sy'n gwasanaethu tref, dinas neu ddalgylch rhanbarth cyfan yn cael budd o seilwaith teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir yn 'Cymru'r Dyfodol' gan y ddogfen 'Adeiladu Lleuedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020). Nodir y ddogfen hynny fel a ganlyn:-

"Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda. Mae'n rhaid defnyddio sgiliau dylunio trefol ac mae'n rhaid adeiladu gwell mannau a darpariaeth ar lwybrau sy'n bodoli eisoes yn ogystal â rhai newydd."

- 5.16 O fewn y cyd-destun uchod, credir bod safle'r bwriad sy'n destun y cais yma yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ble na fydd dibyniaeth helaeth ar ddefnyddio'r car preifat. Mae'r cynghor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r Ddeddf Teithio Lesol (Cymru), 2013 yn datgan y pwysigrwydd o gerdded a beicio fel dull o deithio gyda phwyslais ar adeiladu strwythurau isadeiledd cynladwyedd a hygyrchedd yng Nghymru. Mae gorsaf fws Bangor o fewn pellter 5 munud o gerdded o'r safle gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus aml, mae siopau o fewn pellter cerdded cyfforddus o'r safle ac mae'r orsaf drên oddeutu 10 - 15 munud o bellter cerdded sydd hefyd yn cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus a thacsis. Wrth ystyried yr uchod fe gredir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Tai Fforddiadwy

- 5.17 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau tai newydd. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor er mwyn asesu os ydyw darpariaeth fforddiadwy yn hyfyw. Mae'r cynnig hwn ar gyfer cynnydd o 13 uned anheddol ac felly mae'n rhaid asesu os ydyw cyfraniad tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned am dai fforddiadwy yn bosibl. Gan fod Bangor y tu mewn i ardal pris tai 'Arfordir Gogledd a De Arfon' yn y Cynllun, nodir bod darparu 20% o dai yn fforddiadwy yn hyfyw. O gofio fod 13 uned yn cael eu cynnig yma, mae hyn yn gyfystyr â 3 uned.
- 5.18 Mae'r ymgeisydd yn yr achos hwn wedi cynnig tair o'r unedau fel unedau preswyl fforddiadwy ar gyfer pobl leol, fodd bynnag fe nodir i bob un o'r fflatiau fod rhwng 39m² a 41m² o arwynebedd llawr. Ar sail yr wybodaeth sydd yn y CCA Tai Fforddiadwy (sy'n awgrymu gofod llawr tybiedig o 46m² ar gyfer fflat fforddiadwy un llofft gyda mynedfa gyffredin) ynghyd â chymhariaeth gyda gwerthiant diweddar a rhenti am fflatiau cyffelyb yn yr ardal, fe gredir y gellir ystyried gwerth farchnad yr unedau hyn oll yn fforddiadwy heb ddisgownt wedi ei drefnu trwy gytundeb 106. Yn yr un modd, wrth ystyried maint a lleoliad y fflatiau hyn, ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol a bydd y fflatiau hyn oll yn "fforddiadwy trwy ddyluniad". Cydnabyddir y byddai'r caniatâd cynllunio yn parhau am gyfnod o 5 mlynedd ac fe allai gwerth eiddo newid dros y cyfnod hynny ac felly yn yr achos yma ystyrir ei fod yn briodol gosod amod ar gyfer sicrhau 3 uned fforddiadwy, a byddai modd cadarnhau gwerth yr unedau ar adeg cychwyn eu hadeiladu a sicrhau'r trefniant fforddiadwy drwy gytundeb 106 pe bai angen adeg hynny. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 15.

Materion ieithyddol

- 5.19 Gan fod hwn yn ddatblygiad ar gyfer mwy na 10 uned byw cyflwynwyd Asesiad Effaith Ieithyddol i gefnogi'r cais. Mae hwnnw'n nodi :
- Bwriad y cynnig yw helpu diwallu'r galw am fath o lety sy'n brin ym Mangor.
 - Byddai'r datblygiad yn galluogi gweithwyr proffesiynol ifanc aros yn y gymuned dra hefyd yn agos at eu lle gwaith.
 - Mae Bangor yn ganolfan isranbarthol sy'n darparu ystod o gyfleusterau, gwasanaethau a chyfleoedd cyflogaeth gyda hygyrchedd da trwy drafnidiaeth gyhoeddus i ganolfannau trefol eraill.
 - Byddai'r datblygiad yn galluogi pobl leol i aros yn yr ardal, wrth gael mynediad at y gwasanaethau a'r cyfleusterau hyn.
 - Byddai'r datblygiad yn cadw elfen o arwynebedd y llawr gwaelod at ddibenion manwerthu a fyddai'n cyfrannu at y cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal.
 - Mae'r eiddo'n wag ar hyn o bryd ac mae'n debygol y bydd yr arwynebedd llawr masnachol llai yn fwy deniadol i fusnes lleol gan fod prisiau rhent yn debygol o fod yn is wrth gadw lleoliad ar y stryd fawr.
- 5.20 Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ac fe nododd hwythau ar y cyfan, cyflwynwyd digon o dystiolaeth i gefnogi casgliad "niwtral" y Datganiad Iaith. Serch hynny, pwysleisiwyd bod rhaid cadw mewn cof y nifer o fflatiau sydd wedi eu datblygu ym Mangor eisoes. Rhwng 2011 a 2024, cafodd 327 o fflatiau eu datblygu yn y ddinas, sef 44.7% o'r cartrefi adeiladwyd yn ystod y cyfnod dan sylw. Wrth gydnabod pryder yr Uned Iaith, fel y nodir uchod, mae galw o fewn dinas Bangor am fflatiau o'r math hwn ac fe fyddai'r unedau hyn ar gael i gwrdd ag anghenion cydnabyddedig o fewn y gymuned leol. Fe gredir felly bod y cais hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 1 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Canol Tref

- 5.21 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin Ganol Dref Bangor a'r Brif Ardal Siopa ac mae polisi cenedlaethol a pholisïau lleol yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Yn yr achos hwn, fe fyddai defnydd masnachol yn parhau ar y llawr gwaelod gan gadw ffenestr siop blaen weithredol. Ni chredir felly y byddai'r datblygiad yn tanseilio rôl y Canol Tref gan y byddai'n cynnal gweithgarwch busnes a fyddai'n cyfrannu tuag at hyfywedd y stryd fawr. Fe gredir felly fod y cais yn dderbyniol dan ofynion polisi PS 15, MAN 1 a MAN 2 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn rôl manwerthu canol trefi.

Llecynnau Agored a Materion Addysgol

- 5.22 Mae Polisi ISA5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai roi darpariaeth addas o fannau agored. Fodd bynnag mae paragraff 3.4.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd yn datgan ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely felly ni fydd angen ddarpariaeth ychwanegol na chyfraniad ariannol yn sgil y datblygiad arfaethedig yma.
- 5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), ni fyddai cyfraniad addysgol yn berthnasol o safbwynt y bwriad hwn. Mae'r CCA yn nodi na ddylid ystyried unedau gydag 1 ystafell wely yn hyn o beth ac felly ni fydd angen ystyriaeth cyfraniad ariannol yn sgil y datblygiad arfaethedig yma.

Materion eraill

- 5.24 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais ac mae'r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried. Yn yr achos hwn, prin iawn fyddai effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth ond mae'r Datganiad yn cynnig rhai gwelliannau ar ffurf blychau adar a rheolaeth dros oleuadau allanol ac fe gredir, o ystyried natur drefol y safle, bod y rhain yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLL ac yn cwrdd gydag amcanion PCC.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ystyriod fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig
4. Cyfyngu'r oriau adeiladau
5. Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau ynysu sŵn
6. Rhaid gweithredu amcanion y Datganiad Seilwaith Gwyrdd
7. Amod tai fforddiadwy

Nodyn : Dŵr Cymru



Legend

-  Development Site
-  Extent of Ownership

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2024
Ordnance Survey 0100031673

A: Unit 4
Galeri
Doc Fictoria
Caernarfon
Gwynedd

E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 295 093



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

Address: **Change of Use**
243 - 245 High Street, Bangor, Gwynedd

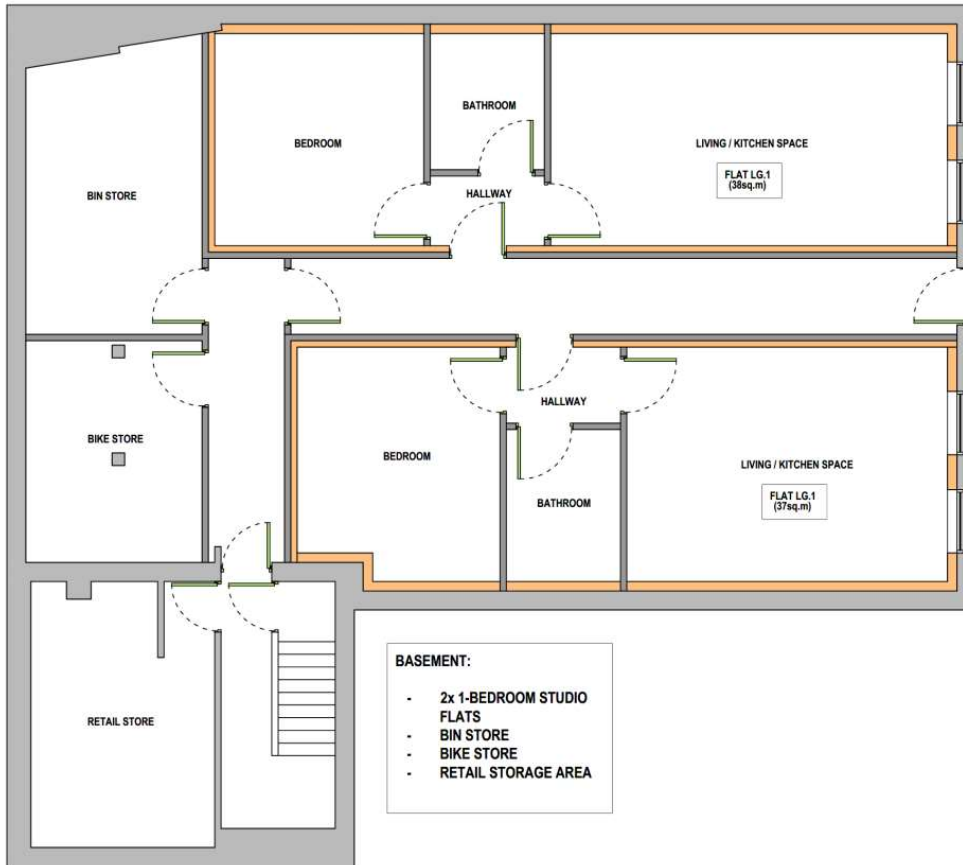
Title: **Location Plan**

Drawn: HGJ	Checked: -	Date: 10.01.24	Rev: -
Scale: 1:1250@A4	Job: 12687	Drawing No: AL.00.01	

FOR PLANNING ONLY

07/03/25

ADRIAN CYLLINDRO - CYNGOR GWYNEDD



Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Legend

Site Boundary

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2024
Ordnance Survey 0100031673

Scale 1:50



A: Unit 4
Galen
Daf Iwan
Cwmartyn
Gwynedd
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 295 093



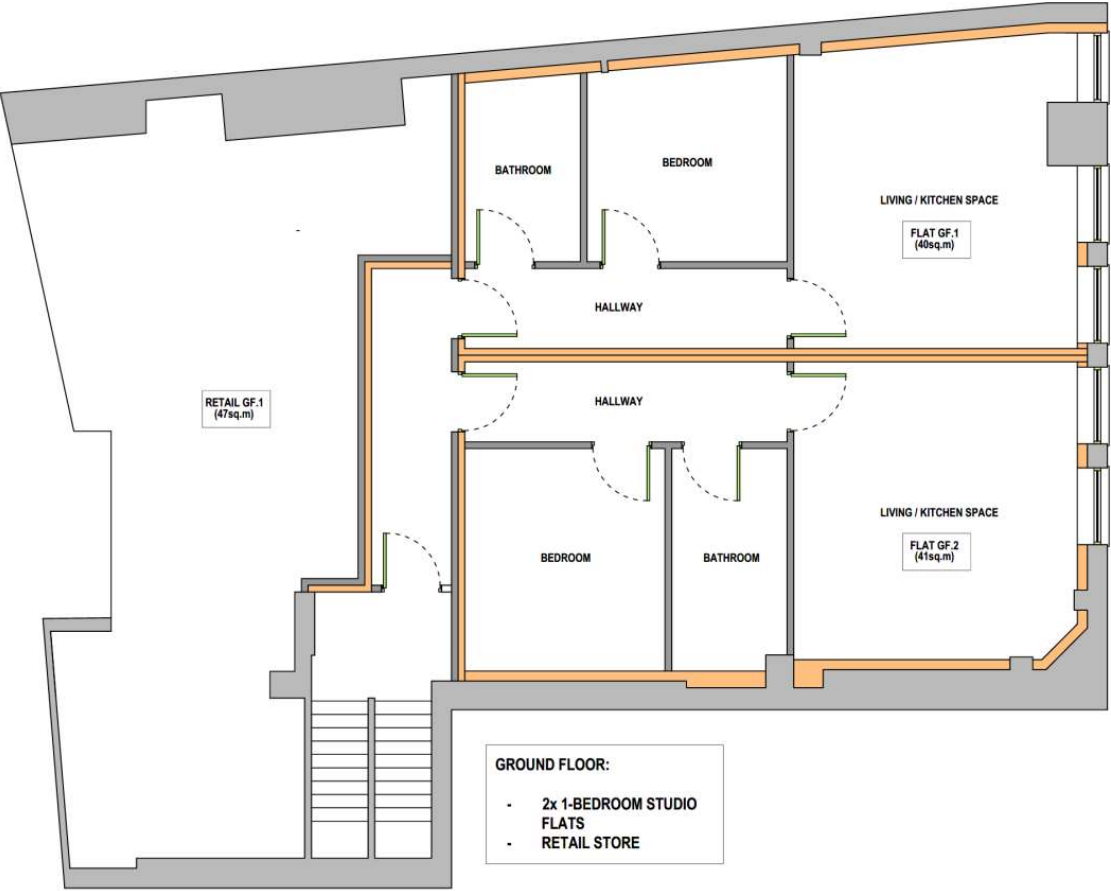
This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied or altered in any part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to written permission. This drawing must not be altered.

Address: **Change of Use**
243 - 245 High Street, Bangor, Gwynedd
Title: **Proposed LGF Layout**

Drawn: HGJ Checked: - Date: 10.02.24
Scale: 1:50@A2 Job: 12687 Drawing No: AL.01.06 Rev: -

FOR PLANNING ONLY

07/03/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Legend

Site Boundary

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2024
Ordnance Survey 0100031673



Tud. 104

A: Unit 4
Gallt
Doc Ffistolia
Cwmartfon
Gwynedd
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 295 093



© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied or used in any way without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd and to the relevant authority. This drawing must be used for the intended purpose only.

Address: **Change of Use**
243 - 245 High Street, Bangor, Gwynedd

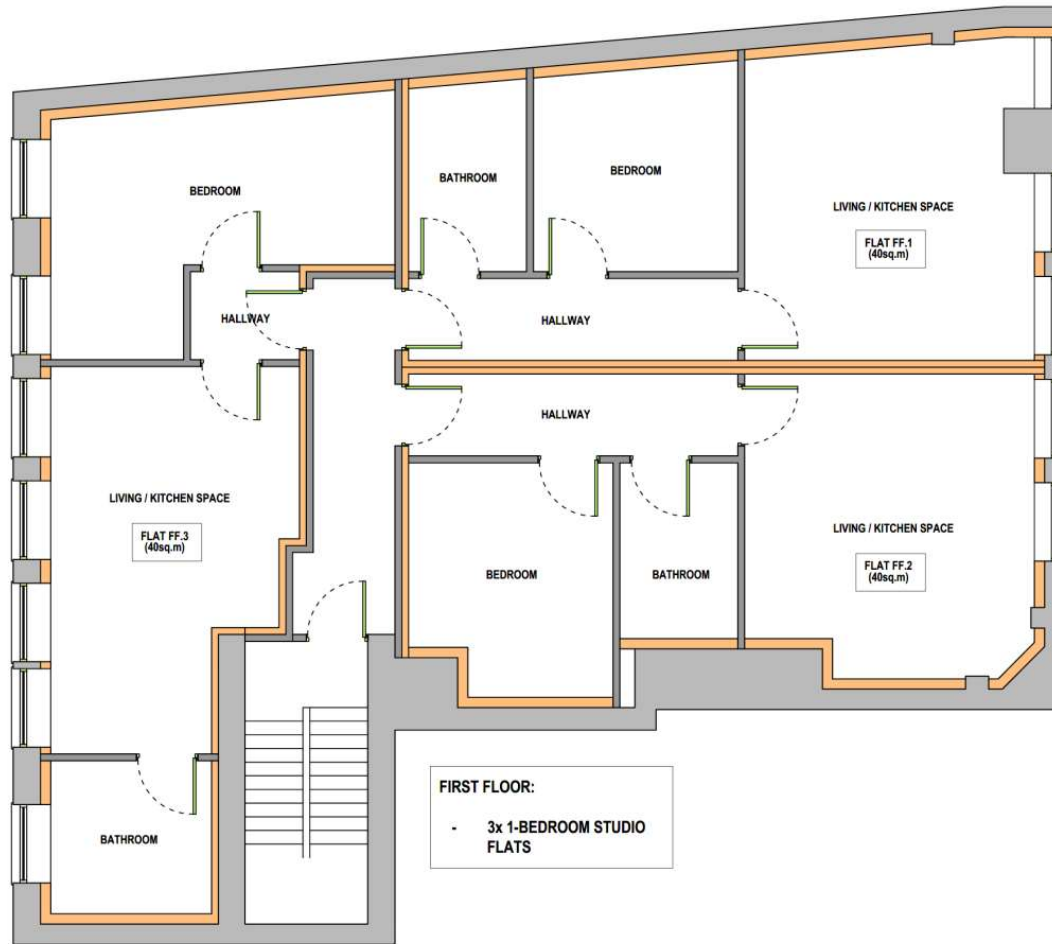
Title: **Proposed GF Layout**

Drawn: HGU Checked: - Date: 10.02.24
Scale: 1:50@A2 Job: 12687 Drawing No: AL.01.07 Rev: -

FOR PLANNING ONLY

07/03/25

ADRAN CYLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



FIRST FLOOR:
3x 1-BEDROOM STUDIO
FLATS



Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Legend

Site Boundary

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2024
Ordnance Survey 0100031673

Scale 1:50
0 1 2 3 4 5

A: Unit 4
Galeri
Doc Ffistrol
Caernarfon
Gwynedd
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 295 093



© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied or altered in any way without their written permission. All descriptions and
words or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to work commencing. This drawing must not be used.

Address: **Change of Use**
243 - 245 High Street, Bangor, Gwynedd

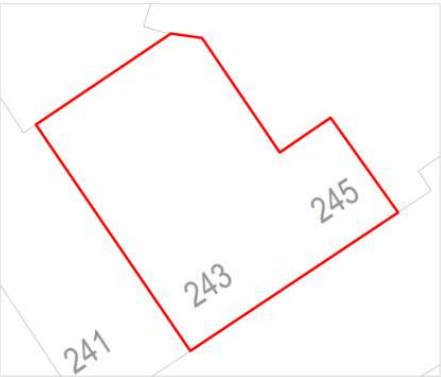
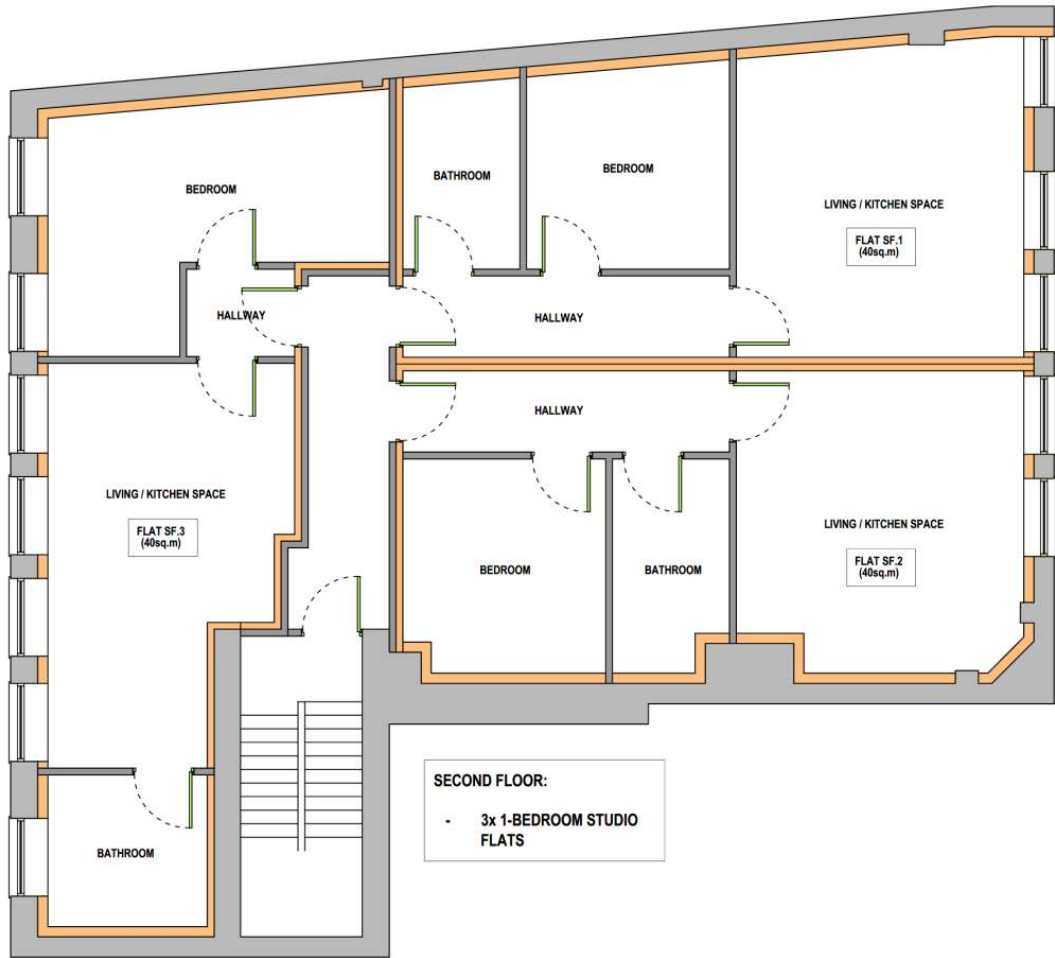
Title: **Proposed FF Layout**

Drawn: HGJ
Scale: 1:50@A2
Checked: -
Job: 12687
Date: 10.02.24
Drawing No: AL.01.08
Rev: -

FOR PLANNING ONLY

07/03/25

ADRAN CYLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Legend

Site Boundary

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2024
Ordnance Survey 0100031673

Scale 1:50

0 1 2 3 4 5

A: Unit 4
Galeri
Dio Futura
Caernarfon
Gwynedd
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 266 083



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

Address: **Change of Use**
243 - 245 High Street, Bangor, Gwynedd

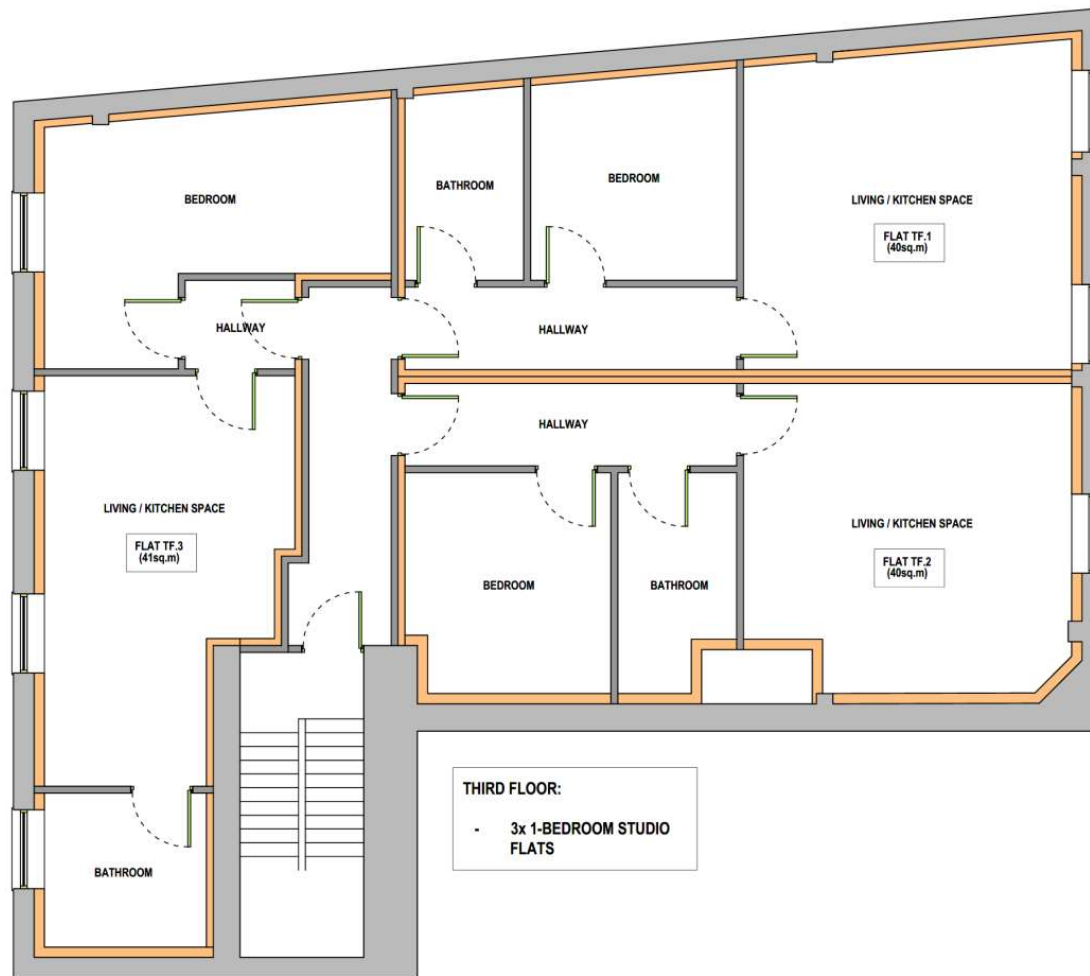
Title: **Proposed SF Layout**

Drawn: HGU
Scale: 1:50@A2
Checked: -
Job: 12687
Date: 10.02.24
Drawing No: AL.01.09
Rev: -

FOR PLANNING ONLY

07/03/25

ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



THIRD FLOOR:
- 3x 1-BEDROOM STUDIO FLATS



Elevation Key Plan
Scale 1:200 @ A2

Legend

Site Boundary

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2024
Ordnance Survey 0100031673

Scale 1:50



A: Unit 4
Gallt
Doc Ffôn
Caernarfon
Gwynedd
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 295 003



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

Address: **Change of Use**
243 - 245 High Street, Bangor, Gwynedd

Title: **Proposed TF Layout**

Drawn: HGJ
Scale: 1:50@A2
Checked: -
Job: 12687
Date: 10.02.24
Drawing No: AL.01.10
Rev: -



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif: C22/0579/03/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 18/11/22

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Teigl

Bwriad: Adeiladu 8 annedd (dosbarth defnydd C3)

Lleoliad: Gwylfa Garage Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog,
Gwynedd, LL41 4AR

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i ganiatáu'r
cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer tŷ
fforddiadwy ynghyd ac amodau perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn sydd gerbron i adeiladu 8 tŷ annedd. Bwriedir darparu 1 tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Byddai'r tai ar leiniau 1 a 2 yn mesur yn allanol oddeutu 5.5 medr wrth 9.0 medr ac yn cynnwys cegin / lle bwyta, lolfa a thoiled ar y llawr daear ac yna 3 ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddai'r tai ar leiniau 3-8 yn mesur oddeutu 6.7 medr wrth 9.2 medr ac yn cynnwys cegin / lle bwyta, lolfa a thoiled ar y llawr daear ac yna 3 ystafell wely (1 ohonynt yn 'en-suite') ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddai to llechi i'r tai ac mae'r waliau allanol yn bennaf o rendr ond hefyd yn cynnwys carreg ar ran isaf yr edrychiad blaen. Bwriedir darparu 18 o lefydd parcio o fewn y safle, 2 ar gyfer pob eiddo ynghyd a 2 ychwanegol ar gyfer ymwelwyr.
- 1.2 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y dogfennau canlynol:
 - Datganiad Iaith a Chymunedol
 - Adroddiad Archwiliad Halogi Tir
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd
 - Adroddiad Prisiad
 - Datganiad Tai
 - Asesiad Risg Trafnidiaeth
- 1.3 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog. Mae oddi fewn i Safle Treftadaeth y Byd a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r safle yn bresennol yn wag gydag adeiladau'r cyn modurdy wedi eu dymchwel. Ceir waliau cerrig o amgylch y safle. Ceir ychydig o goed / gwrychoedd ar ffin ddeheuol y safle. I'r gogledd o'r safle mae cae chwarae, i'r dwyrain mae cae pêl droed. Mae cefnffordd yr A470 yn ffinio gyda'r safle i'r gorllewin. I'r de mae'r safle yn ffinio gyda thŷ annedd.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.

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
 ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
 PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
 TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PS 5: Datblygu cynaliadwy
 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf Datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddau
 PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 16: Darpariaeth Tai
 PS 17: Strategaeth aneddleodd
 TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol
 TAI 8: Cymysgedd briodol o dai
 PS 18: Tai fforddiadwy
 TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol
 PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
 AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
 NCT 12: Dylunio
 NCT 18: Trafnidiaeth
 NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C19/0797/03/AM - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 6 tŷ (yn cynnwys 2 dy fforddiadwy) - Tynnwyd yn ôl
- 3.2 C17/0512/03/AM - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr ar wahân i'r henoed gyda datblygiadau cysylltiol - Gwrthod 3 Ebrill 2019
- 3.3 C05M/0025/03/AM - Dymchwel modurdy presennol ac adeiladu 7 tŷ annedd - 19 Medi 2006
- 3.4 C04M/0227/03/LL - Dymchwel swyddfa/ystafell arddangos presennol a gosod 'portacabin' yn ei le - Caniatáu 7 Ionawr 2005

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Nodaf fod y datblygiad yn cynnwys mynediad oddi ar Gefnffordd yr A470, ac felly nid wyf yn bwriadu rhoi argymhelliad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau 8 Rhagfyr 2022

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 21/11/2022.

Mae gennym bryderon ynghylch y datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

pryderon hyn drwy atodi'r amod canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd:

Amod: Llygriad nas amheuwyd

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

Diogelu Dŵr Daeor

Mae yr ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad i gefnogi'r cais uchod. (Adroddiad Rhif E1199. S1. P2. TAG. A1) Mae'r adroddiad yn cadarnhau bod yr holl danciau a seilwaith tanwydd wedi'u gwaredu. Mae ymchwiliad safle sy'n cyrraedd dyfnder o 3 metr wedi'i gynnal gyda tyllau turio wedi'u drilio o amgylch perimedr y safle. Ni ddarganfyddwyd til, creigiau gwely na dŵr daear. Mae'n debygol felly y byddai unrhyw danciau tanddaearol wedi bod yn ddyfnach na 3m. Nodwn nad oes felly yr angen ar gyfer amodau 1-3 i'r llythyr ymateb diwethaf.

O gofio maint / cymhlethdod y safle, ystyrir y gallai fod ardaloedd halogiad anhysbys ar y safle a allai beri risg i ddyfroedd rheoledig os na chaiff eu hadfer. Byddwn felly yn cynghori fod yr amod ynglŷn â llygredd nas amheuwyd yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio.

Amod: Os, yn ystod y gwaith datblygu, y canfyddir bod llygriad na chafodd ei ganfod yn flaenorol yn bresennol ar y safle, yna ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei gynnal (oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) nes bydd y datblygwr wedi cyflwyno diwygiad i'r strategaeth adfer yn dangos manylion sut bydd y llygriad nas amheuwyd hwn yn cael sylw a nes y bydd y strategaeth ddiwygiedig wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cyfiawnhad; I sicrhau yr ymdrinnir â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad heb ei ystyried o'r blaen ar y safle drwy strategaeth adfer, er mwyn lleihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a'r tir cyfagos yn y dyfodol, a sicrhau y gellir cyflawni'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Rhywogaethau a warchodir

Rydym yn sylwi nad oes yna wybodaeth am rywogaeth a warchodir gyda'r cais. Felly rydym yn cymryd yn ganiataol eich bod wedi edrych yn fanwl ar y cais ac wedi penderfynu nad oes yna debygolrwydd rhesymol fod yna rhywogaeth a warchodir yn bresennol yr effeithir arnynt gan y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dŵr Cymru:

Sylwadau 9 Ionawr 2025

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

GWARCHOD ASED AU

O safbwynt ein hymateb blaenorol (Cyf: PLA0083750), rydym am eich atgoffa bod y safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus gyfun 225mm, gyda'i safle arfaethedig wedi ei farcio ar y Cofnod Carthffos Cyhoeddus Statudol. Dan Adran 159 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w offer bob amser, a byddai angen parth gwarchod o 3m ar naill ochr llinell ganol y bibell. Ar ôl adolygu'r cynllun safle arfaethedig mae'n ymddangos y bwriedir i'r gwaith plannu newydd fod ar ben ac 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 Tsiena)
- *Ceanothus burkwoodii*; (Lila California 'Burkwoodii')
- *Cotoneaster dammeri*; (Cotoneaster Dammer)
- *Cotoneaster skogholm*; (Cotoneaster Sweden, 'Skogholm')
- Amrywiaethau o *Cytisus* neu *Sarothamnus*; (Banadl (Cyffredin neu Albanaidd))
- *Euonymus japonica*; (piswydden Japaneaidd)
- *Euonymus radicans*; Amrywiaethau o'r Biswydden ('Fortune's spindle' neu lwynog y gaeaf)
- Amrywiaethau o *Mahonia*; gellir ei gynnwys yn y genus *Berberis*, yr enw mwyaf cyffredin yw *Mahonia* dail celynnog (Llwyn Oregon)
- Amrywiaethau o *Bummalen*; mae'r rhan fwyaf o amrywiaethau yn fathau o bummalen. Hefyd yn cynnwys tresgl y moch, y llwydwen fach a'r llwyn coeg-fefus
- *Skimmia japonica*; (Skimmia)
- *Spiraea japonica*; (spirea Japaneaidd neu erwain Japaneaidd)
- Amrywiaethau o *Veronica*; (Rhwyddlwyni)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- *Viburnum davidii*; (David viburnum)
- *Viburnum tinus*; (Lauristinus)

Pe byddai unrhyw goed neu lwyni sydd heb eu rhestru uchod yn cael eu lleoli o fewn parth gwarchod croesfan y garthffos, byddai gofyniad i un ai eu hail osod y tu allan i barth gwarchod croesfan y garthffos neu fel arall wyro'r garthffos gyhoeddus, y gellir wneud cais dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Amod Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd cynllun draenio i'r safle wedi ei gyflwyno ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i ragor o ddŵr aflan gael ei gysylltu yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol gyda'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.

Hefyd yn rhoi cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 19 Rhagfyr 2023 (tir wedi halogi)

Rydym yn cytuno â'r argymhellion yn adran 5 o'r adroddiad sydd ynghlwm ac felly nid oes angen unrhyw waith adfer, ar wahân i'r hyn a nodir isod ynglŷn â phibellau dŵr.

Daethpwyd o hyd i grynodiadau o hydrocarbon ond nid oedd unrhyw risg sylweddol i gyflenwadau dŵr yfed mewn pibellau plastig, er hynny i atal pob perygl y bydd y cyflenwadau dŵr yn cael eu llygru argymhellir bod yr holl wasanaethau dŵr yn cael eu gosod mewn coridorau glân a bod pibell rwystr yn cael eu defnyddio, yn amodol i gadarnhad gan y cwmni cyflenwi dŵr.

Sylwadau 9 Rhagfyr 2022

RHEOLI SŴN, DIRGRYNIAD, LLWCH

Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos, felly dylid defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniadau o'r gwaith. Dylid rhoi ystyriaeth i argymhellion BS 5228 1:2009+A1:2014: Cod ymarfer ar gyfer rheoli sŵn a dirgryniad ar safleoedd adeiladu ac agored. Gall hyn gynnwys mesurau lliniaru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

megis codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Nodaf o'r cais fod y datblygiad arfaethedig yn agos iawn at dai trigolion. Cyn dechrau ar y gwaith, dylid cyflwyno cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniadau o ganlyniad i'r gwaith adeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynghorir i osod rhwystr sŵn gyferbyn â thai cyfagos er mwyn lleihau sŵn.

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dylai'r gwaith adeiladu ddigwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun-Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc. Cynghoraf fod yr ymgeisydd yn hysbysu'r cymdogion/busnesau cyfagos o'r oriau gwaith arfaethedig ar gyfer y datblygiad, a'r mesuriadau i'w cymryd er mwyn gwarchod mwynderau (sŵn, dirgrynu a llwch), a rhif cyswllt.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

Sylwadau 24 Tachwedd 2022 (halogi tir)

Rydym yn cyd-fynd â chanfyddiadau'r adroddiad ac felly ni fydd angen unrhyw amodau pellach ynglŷn â halogiad tir,

Uned Dŵr ac Amgylchedd
YGC:

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

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

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

Uned Trafnidiaeth
(Llywodraeth Cymru):

Sylwadau 17 Mehefin 2025

Cyfeiriai at eich ymgynghoriad o'r 08/11/2024 am y cais cynllunio uchod a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd i gefnffordd yr A470, yn rhoi cyfarwyddyd y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan eich awdurdod gynnwys yr amodau isod:

1) Yr isafswm pellter gwelededd sydd ar gael i gerbydau a ddaw o'r fynedfa arfaethedig fydd 90m i bob cyfeiriad ar uchder o 1.05 metr, wedi'i fesur i bwynt 0.26 metr uwchben ymyl agosaf cerbydlon y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gefnffordd.

Bydd y pellteroedd gweledd yma ar gael i bwynt 2.4m o ymyl agosaf y gefn ffordd, wedi'u mesur ar hyd llinell ganolog y ffordd fynediad. Bydd y llain gweledd a ffurfir yn rhydd o unrhyw dyfiant neu rwystr, fyddai yn amharu ar y lleiafswm gofynion gweledd.

2) Bydd y mynediad yn cael ei osod allan a'i adeiladu yn hollol unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd (Drwg rhif. DC0154/02/005 Rev B a DC0154/02/03 Rev A).

3) Ni fydd draeniad o'r safle datblygu yn cael ei gysylltu gyda neu y caniateir ei ryddhau i system ddraenio'r gefnffordd, a bydd y gyffordd arfaethedig yn cael ei hadeiladu fel bo'r ffordd fynediad ddim yn draenio i'r gefnffordd.

4) Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) fydd hyd foddhad Llywodraeth Cymru, fel Sefydliad Goruchwyllo yr A470.

Mae'r amodau uchod wedi'u cynnwys i gynnal diogelwch a llif rhydd traffig cefnffyrdd.

Dylid dod a'r pwyntiau isod hefyd i sylw'r ymgeisydd:

1) Dylid hysbysu'r ymgeisydd y bydd angen iddynt ddod i Gytundeb gyda Gweinidogion Cymru dan Adran 278 Deddf Priffyrdd 1980 / Adran 23 Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 i alluogi'r Ymgeisydd i ymgymryd â'r gwaith gwella a gytunwyd ar y gefnffordd.

Bydd y Cytundeb hwn yn cynnwys manylion o'r gwaith gwella, amodau adeiladu a'r trefniadau ariannol y bydd y mesurau a gytunwyd yn cael eu rhoi yn eu lle, yn cynnwys indemnio Gweinidogion Cymru yn erbyn hawliadau trydydd parti. Heb fod cytundeb o'r fath yn ei le, ni fydd modd gweithredu unrhyw ganiatâd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio.

2) Bydd angen i'r Ymgeisydd gomisiynu a thalu am Awdit Diogelwch Ffyrdd i'r cynllun, (Camau 1-4) yn unol â'r Llawlyfr Dylunio ar gyfer Ffyrdd a Phontydd (DMRB) GG 119.

Bydd yr Ymgeisydd yn cytuno ar y sgôp gofynnol o Ddiogelwch Ffordd gyda Llywodraeth Cymru cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle a bydd yn gyfrifol am gwrdd â'r holl gostau sy'n gysylltiedig gyda'r gwaith yma.

Mae cymeradwyo Awdit Diogelwch Ffordd Cam 1/2 gan Lywodraeth Cymru yn ragofyniad i Gymeradwyaeth Dechnegol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gael ei chaniatáu o safbwynt y Cytundeb A278 gofynnol.

Sylwadau 29 Ebrill 2025

Cyfeirïaf at eich ymgynghoriad ar 6 Mawrth 2025 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn rhoi cyfarwyddyd na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Fel y cynghorwyd yn flaenorol, mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd yn darparu'r gwerthoedd traffig gaiff eu cynhyrchu sy'n gysylltiedig gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag unrhyw gynnydd mewn traffig sy'n cael mynediad i'r A470 o'r safle yn cael eu nodi fel canran.

2) Er y cydnabyddir bod y Matrics Asesiad risg wedi ei dderbyn, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd i gynnal a chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesiad risg yn unol â W/2 o Anecs Cais Cenedlaethol Cymru (WNAA) o CD 377 (Gofynion Systemau Atal ar Ffyrdd) o'r DMRB.

Darperir dogfen templed asesiad risg yn Atodiad 1 o Ganllaw Gweithdrefn a Chyngor Llywodraeth Cymru (PAG 119/23) - Gofynion ar gyfer Systemau Atal ar Ffyrdd. Canllaw Gweithredu – Cymru

Sylwadau 3 Ionawr 2025

Cyfeirïaf at eich ymgynghoriad ar 23 Rhagfyr 2024 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn cyfarwyddo na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Gofynnir i'r ymgeisydd i ddarparu lluniad o'r llain gweledd yn unol â gofynion CD 123 o'r Llawlyfr Dylunio i Ffyrdd a Phontydd (DMRB). Hysbysir yr ymgeisydd mai'r isafswm llain gweledd derbyniol ar y rhwydwaith gefnffyrdd yw 2.4m x 90m, hyd yn oed os yw'r cyfyngiad cyflymder a ddangosir yn llai h.y. 20mya. Yn unol â hynny, dylai'r croestoriad a ddarparwyd gael ei ddiweddarau fel ei fod yn cynnwys uchafswm y gwerth 'Y' h.y. 90m. Ymhellach, bydd amlen y llain gweledd yn y plân fertigol yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

unol â'r meini prawf a nodir yn CD 109 o'r DMRB.

2) Mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd yn darparu gwerthoedd traffig a ragdybir sydd yn gysylltiedig gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag unrhyw gynnydd mewn traffig sy'n cael mynediad i'r A470 o'r safle yn cael ei nodi fel canran.

3) Fel y cynghorwyd yn flaenorol, mae gan Lywodraeth Cymru bryderon bod y baeau parcio sy'n gysylltiedig gyda anheddau 1 a 2, yn ogystal â'r baeau parcio ar ffurf esielon wedi eu nodi fel 'lle parcio ychwanegol'. Nodir bod y lle parcio i Annedd Rhif 2 bellach wedi ei ymgorffori yn y baeau parcio ar ffurf esielon, er hynny, o ystyried y bydd y baeau sydd wedi eu nodi yn debygol o gael mwy o ddefnydd cyson, dylid rhoi ystyriaeth i osod y rhain ymhellach i ffwrdd o fynedfa'r safle.

4) Fel y cynghorwyd yn flaenorol, bydd yr uned pwll draenio, fel a ddangosir ar luniad rhif B.4/21 Rev B, y nodir ei fod wedi ei ad-leoli ymhellach i fewn i'r safle. Er hynny, nid oes unrhyw ddimensiwn clir wedi'i anodi ar gyfer y pwll draenio 1.2m mewn diamedr fydd yn dal yr holl ddŵr ffo wyneb o'r datblygiad. Gofynnir i'r ymgeisydd ddarparu dimensiwn clir i gadarnhau bod yr uned yn ddim llai na 5m o derfyn y gefn ffordd.

5) Fel y gofynnwyd eisoes, mae gofyn i'r ymgeisydd gynnal a chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesiad risg yn unol â W/2 o Anecs Cais Cenedlaethol Cymru (WNAA) o CD 377 (Gofynion ar gyfer Systemau Atal ar Ffyrdd) o'r DMRB.

Sylwadau 28 Tachwedd 2024

Cyfeiriau at eich ymgynghoriad ar 8 Tachwedd 2024 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn cyfarwyddo na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Gofynnir i'r ymgeisydd i ddarparu lluniad o'r llain gwelededd yn unol â gofynion CD 123 o'r Llawlyfr Dylunio i Ffyrdd a Phontydd (DMRB). Er bod y llain gwelededd wedi ei ddarparu yn y plân llorweddol, bydd y lluniad hefyd yn nodi uchafswm y llain gwelededd sy'n bosibl yn y plân fertigol (croestoriad) fel y gofynnwyd yn flaenorol.

2) Mae'n ymddangos nad yw'r fynedfa arfaethedig i'r safle yn gyflawn, gan ei bod yn dod i ben ar derfyn y safle gyda therfyn y gefn ffordd. Gofynnir i'r ymgeisydd i newid y lluniad a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyflwynwyd i gynnwys gosodiad cyffordd flaenoriaeth sy'n cydymffurfio â gofynion CD 123.

3) Er y nodir bod cyfeiriadedd y baeau parcio arfaethedig ar ffurf esielon wedi ei wrthdroi, mae gan Lywodraeth Cymru bryderon o hyd bod agosrwydd y baeau parcio sy'n gysylltiedig ag annedd 2, yn ogystal â'r baeau parcio ar ffurf esielon a nodwyd fel 'lle parcio ychwanegol' wedi eu lleoli yn agos iawn at fynedfa'r safle ac yn golygu y bydd risg uwch o wrthdaro gydag unrhyw gerbydau sy'n troi i'r safle o'r gefnffordd.

4) Mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd yn darparu gwerthoedd traffig a ragdybir sydd yn gysylltiedig gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag unrhyw gynnydd mewn traffig sy'n cael mynediad i'r A470 o'r safle yn cael ei nodi fel canran.

5) Fel y cyngorwyd yn flaenorol, bydd yr uned pwll draenio, fel a ddangosir ar luniad rhif B.4/21 Rev B, yn ymddangos i fod wedi ei leoli yn agos iawn at derfyn y gefn ffordd (h.y. o fewn 5m). Atgoffir yr ymgeisydd y dylai unedau pwll draenio gael eu gosod ar bellter sydd o leiaf 5m o derfyn y gefn ffordd a dylid diweddaru eu datrysiad draenio yn unol â hynny, gan ddarparu dimensiwn wedi'i anodi i gadarnhau y pellter sydd wedi ei ddiweddaru oddi wrth derfyn y gefn ffordd.

6) Bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynnig draenio manwl fydd er bodlondeb yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Llywodraeth Cymru.

7) Mae'n ofynnol i'r ymgeisydd i gynnal a chyflwyno asesiad risg i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol â W/2 o Anecs Cais Cenedlaethol Cymru (WNAA) o CD 377 (Gofynion Systemau Atal Ffyrdd) o'r DMRB.

8 Ionawr 2024

Cyfeiriau at eich ymgynghoriad ar 12 Rhagfyr 2023 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn rhoi cyfarwyddyd na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Gofynnir i'r ymgeisydd ddarparu lluniad o'r llain gwelededd yn unol â gofynion CD 123 o'r Llawlyfr Dylunio i Ffyrdd a Phontydd (DMRB). Bydd y lluniad yn nodi uchafswm y llain gwelededd sy'n bosibl ar y cynllun ei hun ac fel croestoriad o bellter o 2.4m.

2) Mae'n ymddangos nad yw'r fynedfa arfaethedig i'r safle yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyflawn, gan ei bod yn dod i ben ar derfyn y safle gyda'r gefn ffordd. Gofynnir i'r ymgeisydd i newid y lluniad a gyflwynwyd i gynnwys gosodiad cyffordd flaenoriaeth sy'n cydymffurfio â gofynion DMRB.

3) Mae gan Lywodraeth Cymru bryderon bod y baeau parcio sy'n gysylltiedig gyda anheddau 1 a 2, yn ogystal â'r baeau parcio ar ffurf esielon a nodwyd fel 'lle parcio ychwanegol' wedi eu lleoli yn agosiawn at fynedfa'r safle ac yn peri risg ychwanegol o wrthdaro gydag unrhyw gerbydau sy'n troi i'r safle o'r gefn ffordd.

Mae hyn yn peri risg i lif traffig ar y gefn ffordd. Felly, gofynnir i'r ymgeisydd gyflwyno lluniad 'swept-path' i ymdrin â'r pryderon hyn.

4) Mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd yn darparu gwerthoedd traffig a ragdybir sydd yn gysylltiedig gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag unrhyw gynnydd mewn traffig sy'n cael mynediad i'r A470 o'r safle yn cael ei nodi fel canran.

5) Mae'r uned pwll draenio, fel a ddangosir ar luniad rhif B.4/21 Rev B, yn ymddangos i fod wedi ei leoli yn agos iawn at derfyn y gefn ffordd. Hysbysir yr ymgeisydd y dylai unedau pyllau draenio gael eu gosod o leiaf 5m oddi wrth terfyn y gefn ffordd a dylid diweddaru eu datrysiad draenio yn unol â hynny.

6) Bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynnig draenio manwl fydd er bodlondeb yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Llywodraeth Cymru.

Sylwadau 30 Rhagfyr 2022

Cyfeiriai at eich ymgynghoriad ar 21 Tachwedd 2022 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn rhoi cyfarwyddyd na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Rhaid i'r ymgeisydd anfon lluniad graddfa addas yn rhoi manylion y mynediad oddi ar cefn ffordd yr A470, a mae'n rhaid iddo ymgorffori'r agweddau isod:-

a) Lleiniau Gwelededd yn unrhyw gyfeiriad a 'set-back' addas.

b) Graddiant y ffordd fynediad a cherbydlon cefnffordd yr A470

c) Lled y fynedfa a dimensiwn radiws

d) Math o arwyneb i'r ffordd fynediad ynghyd â'r dyfnder a'r lled

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

e) Mannau parcio

f) Manylion sy'n clymu gyda cherbydlon y gefnffordd a'r droedffordd

Rhaid i'r agweddau uchod gydymffurfio gyda'r Llawlyfr Dylunio i Ffyrdd a Phontydd (DMRB).

Dylid dwyn y pwyntiau isod i sylw'r ymgeisydd:

a) Ni fydd draeniad o'r safle datblygu yn cael ei gysylltu gyda neu y caniateir i ryddhau i system ddraenio'r gefnffordd, a bydd y fynedfa arfaethedig yn cael ei hadeiladu fel bo'r ffordd fynediad ddim yn draenio i'r gefnffordd.

Cadw:

Sylwadau 18 Rhagfyr 2023

Dim gwrthwynebiad ond mae angen gwirio'r wybodaeth.

Gwybodaeth ychwanegol gan gynnwys llythyr oddi wrth Geraint Lewis Associates yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn fodlon ail-leoli'r garreg ddyddiad o Gapel Methodistiaidd Gwylfa i leoliad addas - wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais hwn. Croesewir y cadarnhad y bydd y garreg ddyddiad yn cael ei had-leoli.

Mae'n ymddangos bod peth dryswch yn y cynlluniau sy'n dangos manylion y garthffos gyhoeddus a manylion mynediad i'r briffordd. Mae'r rhain yn dangos y bloc sy'n cynnwys tai 1 a 2 sy'n wynebu'r ffordd fynediad yn hytrach na'r A470 fel a ddangosir ar luniad y gosodiad safle diwygiedig, a uwchlwythwyd i'r wefan ar 20-06-2023. Mae safle'r bloc yma sy'n wynebu'r A470 yn rhan o ddyluniad y datblygiad arfaethedig sy'n sicrhau na fyddai ganddo effaith ar werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Mae angen cadarnhau bod gosodiad y datblygiad yn parhau i fod fel y dangosir ar y cynllun gosodiad diwygiedig.

Sylwadau 7 Rhagfyr 2022

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

Cyngor

Mae gennym bryderon am yr effaith ar safle treftadaeth y byd. Er hynny, rydym yn ystyried pe byddai mesurau lliniaru yn cael eu cymryd, byddai ein pryderon am yr effaith yn lleihau.

Mae'r polisi cenedlaethol a rôl Cadw wrth gynllunio wedi'u nodi yn Atodiad A.

Asesiad

Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru - Ffestiniog: ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwyngloddiau a'i Chwareli Llechi, 'dinas llechi' a'r Rheilffordd i Borthmadog

Cyflwynir y cyngor hwn mewn ymateb i gais cynllunio ar gyfer adeiladu wyth annedd yn Garej Gwylfa Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog.

Lleolir safle'r cais yn anheddle Manod, sydd yn rhan o Ffestiniog, ei phyllau a'i chwareli llechi, 'dinas llechi' a rhan o'r reilffordd i Borthmadog o Dirwedd Llechi Safle Treftadaeth y Byd Gogledd-orllewin Cymru.

Safle cyn Gapel Methodistaidd Gwylfa yw ardal y cais. Adeiladwyd y capel yn 1906 yn ôl dyluniad y pensaer Rowland Jones o Gaernarfon. Yn ddiweddarach cafodd ei drosi yn garej, ond bellach mae wedi ei ddymchwel. Ymgorfforwyd carreg ddyddiad mewn wal newydd ar ochr orllewinol y safle. Mae wedi ei lleoli gyda'r ffrynt ar Ffordd Manod. Mae adroddiad Cadw Blaenau Ffestiniog: Deall Nodweddion Trefol (2011), yn nodi *“ Mae'r rhan fwyaf o'r tai ar hyd y briffordd yn cynnwys rhesi o dai teras un ffrynt, gyda mân amrywiadau yng nghynllun y lleiniau a maint a graddfa'r tai, a'r defnydd manwl o ddeunyddiau.”*

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gweld 4 pâr o dai pâr yn cael eu hadeiladu gydag un bloc yn parhau gyda llinell yr adeiladau sy'n wynebu Ffordd Manod gyda'r blociau eraill y tu ôl ar ffordd fer agos. Er nad ydyw yn cydymffurfio yn llwyr gyda chymeriad y rhan yma o Fanod, ni fydd gan y gosodiad yma effaith sylweddol ar werthoedd cyffredinol unigryw Safle Treftadaeth y Byd.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gweld y wal sy'n wynebu Ffordd Manod yn cael ei dymchwel. Y wal yma sydd yn ymgorffori'r garreg ddyddiad o Gapel Methodistaidd Gwylfa a bydd colli'r ddolen hon i ddefnydd blaenorol y safle ag effaith andwyol ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. O'r herwydd, bydd angen cadw'r garreg hon fel rhan o'r datblygiad hwn. Felly, argymhellir yn gryf bod amod yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd i'r datblygiad hwn gan sicrhau y bydd y garreg ddyddiad yn cael ei thynnu yn ofalus o'r wal bresennol gan ei hail-godi mewn safle addas yn y datblygiad, ynghyd â phlac neu arwydd yn egluro ei arwyddocâd.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau 18 Rhagfyr 2023

Dim sylwadau pellach yn dilyn y wybodaeth ychwanegol - yn fodlon gyda'r ymrwymadau a wnaed wedi eu cynnwys yn yr e-bost (22/11/23 Geraint Lewis) - yn ddelfrydol bydd y rhain hefyd yn cael eu hamlygu ar luniadau'r dyluniad.

Sylwadau 20 Rhagfyr 2022

Bydd y datblygiad ar ardal sydd ar hyn o bryd yn llawn prysgwydd olynol. Ni ddisgwylir i nodweddion o ddiddordeb sylweddol o ran bioamrywiaeth /rhywogaeth a warchodir i gael eu haflonyddu, o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystyried y wybodaeth a ddarparwyd yn y cais a'r chwiliad LERC.

Ni ddylid defnyddio pilenni toi modern gan y gallant gael effaith andwyol ar ystlumod sy'n clwydo a all gael mynediad drwy geudod y to (gan achosi iddynt fynd yn sownd ac efallai marwolaeth). Os yn bosibl dylid defnyddio pilenni bitwmen o'r hen fath. Mae modd gwella bioamrywiaeth drwy greu cyfleoedd ar gyfer bywyd gwyllt, yn yr achos yma byddai plannu coed newydd yn cael ei ystyried yn welliant, rwyf yn cynghori'r ymgeisydd i ddarparu mwy o fanylion am rywogaethau, maint ac ati. Yn ddelfrydol bydd y rhan fwyaf o goed yn cael eu plannu fel coed ifanc mewn cell gan mai'r rhain sydd fwyaf llwyddiannus. Gellid hefyd gosod blychau ystlumod/adar Woodcreate' o dan fondo'r to mewn rhai tai.

Uned Iaith:

Sylwadau 28 Mai 2025

Gwerthfawrogwn fod yr holl dystiolaeth wedi'i gynnwys mewn un ddogfen. Cadarnhaol hefyd yw'r awgrymiadau am enw posib ar gyfer y datblygiad (tud. 3).

Mae'r awdur yn cyfeirio at dystiolaeth o alw lleol ond nid yw'n glir pa ddata sy'n cyfeirio at y gofrestr Tai Teg a'r gofrestr tai cymdeithasol. O ystyried hynny a'r ardal credir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niwtral.

Sylwadau 13 Mai 2025

Fel man cychwyn, tra ein bod yn falch o'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, hoffai'r Uned annog awdur y Datganiad Iaith i sicrhau bod yr holl wybodaeth perthnasol yn cael ei gynnwys o fewn un dogfen, er mwyn hwyluso'r broses o asesu'r wybodaeth, pan yn drafftio unrhyw Datganiadau Iaith yn y dyfodol.

Mae yna anghysondeb yng nghorff y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol. Ar yr un llaw, ar ail dudalen y Datganiad mae'r awdur yn nodi "The Dwellings have been valued in the order of £160,000 which is considered to be within the reach of Local Townspeople of Blaenau Ffestiniog based on the independently determined median Salary levels in the Meirioneth area of circa £27,000."

Ond ar y llaw arall, ar dudalen 3 y Datganiad, mae'r awdur yn nodi "The Applicants intentions are to primarily have the Dwellings Let to local people." Nid yw'n glir a yw rhain yn gartrefi i'w rhentu neu prynu a beth fyddai'r pris rhent arfaethedig.

Mae tystiolaeth yn awgrymu'r angen ar lefel sirol, ond anffodus nid ar lefel ward/ardal dan sylw.

Awgrymwn bod enw Cymraeg yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad.

Yn sgil yr anghysondebau uchod, nid yw'r dystiolaeth a gyflwynir yn gefnogi'r risg/effaith ieithyddol a adnabyddir.

Sylwadau 16 Ebrill 2025

Mae'r Uned yn gwerthfawrogi bod gwybodaeth bellach wedi dod i law, a hynny mor brydlon ers anfon ein sylwadau gwreiddiol.

Byddai o fudd i'r ymgeisydd gynnwys dadansoddiad pellach o ardal y cais. e.e. nifer siaradwyr Cymraeg yn ôl grwpiau oedran, proffil cyflogaeth yr ardal, pris arfaethedig yr uned fforddiadwy a nifer o blant arfaethedig a faint o le sydd yno yn ysgolion y cylch

Sylwadau 2 Ebrill 2025

Hoffem nodi bod gwendid yn y datganiad o ran diffyg data a gyflwynir.

Nid yw'r datganiad yn cyflwyno digon o dystiolaeth/data am yr angen am dai'n lleol, prisiau tai lleol na nifer siaradwyr Cymraeg ym Mlaenau Ffestiniog.

Nid yw chwaith yn dod i unrhyw gasgliad am yr effaith gaiff y datblygiad ar y Gymraeg (negyddol/niwtral/positif).

O ganlyniad i'r diffyg data a chasglwyd, nid oes dystiolaeth i ddangos y newid posib y byddai'r datblygiad yn ei gynrychioli i'r ardal. Hoffem awgrymu i'r ymgeisydd cyflwyno dadansoddiad ieithyddol llawn cyn i'r cais mynd i Bwyllgor.

Uned Strategol Tai:

1.Gwybodaeth am angen:

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

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

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

2. Gwybodaeth am y math o angen:

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

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

Nifer stafell gwely	Angen fel %	Rhent	Prynu
1 gwely	5%	5%	0%

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2 gwely	33%	19%	14%
3 gwely	29%	10%	19%
4 gwely	33%	19%	14%

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

Nifer stafell gwely	Angen fel %
1 gwely	33%
2 gwely	41%
3 gwely	19%
4 gwely	5%
5 gwely	2%

3. Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy.

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

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

5. Lefel disgownt:

Mae'r datblygwr wedi rhoi prisiad o £160,000 am dy.

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 25% ar eiddo yn ward Teigl os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

- Gorffeniad rhannol carreg a rhannol rendr allan o gymeriad gyda'r tai teras gerllaw.
- Y tai yn glos (cramped) a dim lle tu allan o unrhyw werth.
- Datblygiad ar ffurf 'courtyard' allan o gymeriad o fewn Safle Treftadaeth y Byd.
- Angen ystyried fod y safle bellach o fewn Safle Treftadaeth y Byd.
- Dim llawer o ardd ar gyfer tai teulu.
- Gosodiad unedau 3-6 yn amharu ar breifatrwydd eiddo cymdogol.
- Materion parcio a diogelwch ffyrdd.
- Beth fydd pris y tai ac a fyddent yn fforddiadwy i bobl leol.
- Cwestiynu os yw'r seilwaith a gwasanaethau lleol yn ei le ar gyfer y bwriad e.e. sefydliadau iechyd, ysgolion, trafnidiaeth, systemau draenio.
- Sŵn o'r tai yn debygol o fod yn sylweddol i'r eiddo cymdogol
- Gwell rhoi arian i ddod ac eiddo gwag yn yr ardal i fyny i safonau modern ac yn ôl ar y farchnad.
- Holi os yw'r cais blaenorol wedi ei ganiatáu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog. Yn y CDLL mae Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol i Blaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 26 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2024 yn 20 o unedau. Yn ogystal mae yna ddau ddynodiad ar gyfer tai am oddeutu 155 o unedau yn y Cynllun sydd heb gael caniatâd cynllunio hyd yma. Wrth ystyried y wybodaeth hon, ystyrir y gellir cefnogi'r datblygiad dan sylw yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 1 CDLL.
- 5.3 Mae maen prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn datgan y dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn pennu dwysedd is. Mae'r ffurflen gais yn nodi fod maint y safle yn 0.18 hectar. Gyda'r bwriad ar gyfer 8 tŷ byddai hynny yn rhoi dwysedd o ryw 44.4 uned i'r hectar. Mae'r bwriad felly yn cwrdd gyda chael o leiaf 30 uned i'r hectar fel sydd wedi ei nodi yn Polisi PCYFF 2. Er bod y dwysedd yn yr achos yma yn uwch mae'r cynlluniau yn dangos fod modd datblygu'r safle ar gyfer 8 uned gan ganiatáu tir mwynderol a llefydd parcio ar gyfer gwasanaethu'r tai. Ystyrir fod y bwriad yn un derbyniol o ran dwysedd ac yn cwrdd gyda gofynion maen prawf (3) o bolisi PCYFF 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Ers yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai tai dosbarth defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a fwriedir ar gyfer yr holl dai sydd yn destun y cais. Gan mai yn erbyn polisïau tai yn y CDLL mae'r bwriad wedi cael ei ystyried ystyrir y byddai'n briodol i roddi amod fod y tai yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

Cymysgedd Tai

- 5.5 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas.
- 5.6 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Datganiad Tai. Mae'r Datganiad Tai yn nodi:-
- Y byddai'r bwriad yn mynd i'r afael â'r galw am dai. Nodi fod ardaloedd Manod / Blaenau Ffestiniog, Tanygrisiau, Llan Ffestiniog yn wynebu prinder o dai teuluol fforddiadwy, fel y gwelir yn y rhestr aros sylweddol ar gyfer tai. Bydd cyflwyno 8 tŷ tair ystafell wely newydd yn helpu i leihau'r pwysau hwn trwy ddarparu llety sydd ei angen yn fawr ar gyfer teuluoedd a phobl sydd ar hyn o bryd yn methu â sicrhau tai addas. Bydd y tai hyn yn cyfrannu at y cydbwysedd rhwng cyflenwad a galw yn y farchnad dai lleol.
 - Y byddai'r bwriad yn cefnogi teuluoedd lleol gyda'r tai yn cynnig amgylchedd byw sefydlog a chysurus i deuluoedd lleol, gyda ffocws arbennig ar y rheini sydd ar y rhestr aros. Mae darparu tai tair ystafell wely yn sicrhau y bydd teuluoedd o wahanol feintiau yn cael mynediad at le a chyfleusterau sy'n cefnogi bywyd teuluol, gan wella ansawdd eu bywyd.
 - Y byddai manteision economaidd i'r gymuned gyda'r gwaith adeiladu yn creu swyddi'n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol. Bydd contractwyr lleol, cyflenwyr, a busnesau eraill yn cael eu cymryd yn y prosiect, gan roi hwb economaidd i'r ardal. Yn ogystal, bydd y teuluoedd sy'n symud i'r tai newydd yn cyfrannu at yr economi leol trwy wario ar nwyddau, gwasanaethau, a chyfleusterau, gan gefnogi tyfiant pellach i'r gymuned.
 - Byddai'n rhoi hwb i stabilrwydd cymdeithasol. Mae argaeledd tai sefydlog yn cyfrannu at les cyffredinol a sefydlogrwydd cymdeithasol y gymuned. Trwy gynyddu stoc tai mewn ardal gyda rhestr aros, mae'r datblygiad hwn yn helpu i atal gorlwytho, ansicrwydd tai, a'r heriau cymdeithasol sy'n gysylltiedig â phryderon am dai.
 - Byddai'n gwella'r farchnad dai gyda'r datblygiad hwn yn cael effaith bositif ar y farchnad dai lleol trwy gynyddu argaeledd tai wedi'u dylunio'n dda ac yn effeithlon o ran ynni, gan wella apêl y cyfan o'r ardal. Gall hyn arwain at gynnydd mewn gwerth eiddo yn y tymor hir, gan fanteisio ar y newidiadau i'r preswylwyr newydd a'r perchnogion presennol.
- 5.7 Mae'r tabl a ganlyn yn dangos y mathau tai a adeiladwyd ym Mlaenau Ffestiniog rhwng 2011 a 2023 a gwelir fod y ganran o dai pâr a adeiladwyd yn yr ardal yn isel o gymharu gyda thai ar wahân a theras.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

	Math o Dŷ			Math o Annedd			Nifer yr Ystafelloedd Gwely			
	Ar wahân	Teras	Tai pêr	Tŷ	Byngalo	Fflat	1	2	3	4+
Nifer	11	11*	2	15	3	6	6	4	7	7
%	45.8	45.8	8.3	62.5	12.5	25.0	25.0	16.7	29.2	29.2

* Mae'r ffigwr hefyd yn cynnwys nifer y fflatiau a ddatblygwyd yn yr anheddiad.

- 5.8 Mae'r tabl isod o Gyfrifiad 2021 yn dangos y math o dai a geir yn y gymuned o'i gymharu gyda Gwynedd gyfan. Gwelir o'r tabl yma fod y canran o dai pêr ym Mlaenau Ffestiniog yn is na chyfartaledd cyfatebol Gwynedd gyfan, tra nodir bod y canran o dai teras yn y Ganolfan yn sylweddol uwch na chyfartaledd Gwynedd.

Math o Annedd	Blaenau Ffestiniog		Gwynedd	
	Nifer	%	Nifer	%
Cyfanswm	2,651	-	63,221	100
Ar wahân	417	15.7	22,522	35.6
Tai pêr	461	17.4	14,882	23.5
Teras	1,587	59.9	18,397	29.1
Fflat, maisonette neu rhandy	178	6.7	6,666	10.5
Carafán neu strwythur symudol / dros dro arall	8	0.3	754	1.2

Byddai'r bwriad dan sylw felly yn ychwanegu tai pêr i'r stoc dai lleol a ble gellir dadlau ar hyn o bryd fod diffyg o ran y ddarpariaeth o'r math yma o dai.

- 5.9 Mae'r tabl isod o Gyfrifiad 2021 yn rhoi gwybodaeth am y nifer o ystafelloedd gwely:

Ystafell Wely	Blaenau Ffestiniog		Gwynedd	
	Nifer	%	Nifer	%
Pob aelwyd	2,158	-	51,105	100

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1 ystafell wely	124	5.7	3,173	6.2
2 ystafell wely	618	28.6	12,765	25.0
3 ystafell wely	1,035	48.0	23,823	46.6
4 ystafell wely neu fwy	381	17.7	11,344	22.2

O ran y gymhariaeth nifer o lofftydd, noder ar y cyfan mae'r canrannau a'u nodir o ran pob math o eiddo yn eithaf tebyg ym Mlaenau Ffestiniog o'i gymharu â'r canran ar gyfer Gwynedd gyfan. Mae'r nifer o unedau gyda 2 a 3 llofft ychydig yn uwch na chyfartaledd Gwynedd, gyda'r cyfartaledd ym Mlaenau Ffestiniog o ran unedau 1 a 4+ llofft ychydig yn is.

- 5.10 Byddai'r bwriad yn darparu 8 tŷ pâr 3 ystafell wely. Er bod yr oll o'r tai yn 3 ystafell wely gwelir fod amrywiaeth ym meintiau'r tai ac y byddai hefyd 1 tŷ fforddiadwy yn cael ei ddarparu. Nodwyd hefyd yn y Datganiad Iaith a Chymunedol fod bwriad i werthu rhai o'r unedau tra byddai eraill yn cael eu gosod. Mae felly peth amrywiaeth i'w gael o ran math o dai fyddai'r bwriad yn ei ddarparu a hefyd y math o denantiaeth fyddai'n cael ei gynnig. Mae'r Uned Strategol Tai yn eu sylwadau yn nodi y byddai'r bwriad yn cyfarch y galw yn lleol.
- 5.11 Ystyrir drwyddi draw fod y gymysgedd a'r math o dai a fwriedir yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda'r galw yn lleol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 8 a'r CCA – Cymysgedd Tai.

Materion tai fforddiadwy

- 5.12 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLL yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Y trothwy ar gyfer Blaenau Ffestiniog yw dau neu fwy o unedau tai. Yn Blaenau Ffestiniog yn unol gyda Pholisi TAI 15 disgwylir cyfraniad o 10% o dai fforddiadwy. Mae'r bwriad ar gyfer 8 tŷ ac felly byddai disgwyl i'r bwriad gyfrannu 0.8 uned fforddiadwy. Pan fo'r gofyniad am dai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth ble'n bosibl. Mae'r datblygwr wedi cadarnhau y byddai'r tŷ ar lain 1 yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Byddai darparu'r un uned yma ar y safle yn cwrdd gyda'r gofynion o ran y nifer o unedau fforddiadwy disgwyliedig o'r bwriad.
- 5.13 Rhaid sicrhau bod maint yr uned fforddiadwy yn addas er mwyn sicrhau ei fod yn wirioneddol fforddiadwy i'r preswylwyr cyntaf ynghyd ag i breswylwyr olynol. Mae arwynebedd llawr mewnol y tŷ fforddiadwy yma yn rhyw 82 medr sgwâr. Nodai paragraff 4.2.30 o Rifyn 12 o Polisi Cynllunio Cymru fod "*Rhaid i'r holl dai fforddiadwy, yn cynnwys y rheini a gyflenwir drwy rywmedigaethau cynllunio ac amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru...*". Yn hyn o beth dylid cyd-fynd â'r gofynion a nodir yn nogfen Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (Gorffennaf 2021) gan Lywodraeth Cymru: Gwelir yn y ddogfen honno fod tŷ tair ystafell wely ar gyfer 4 person y disgwylir arwynebedd llawr o 88 medr sgwâr. Mae maint y tŷ arfaethedig rhyw 6 medr sgwâr yn is na'r hyn a nodir yn y ddogfen. Er hynny, ystyrir fod maint y tŷ arfaethedig yn un derbyniol ac yn cynnig y cyfleusterau angenrheidiol fyddai ei angen mewn tŷ annedd. Derbyniwyd pris marchnad agored ar gyfer y tŷ fforddiadwy oedd yn £160,000 ac mae'r Uned Strategol Tai wedi nodi y byddai angen disgownt o 25% i sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy. Mae'r datblygwr wedi cadarnhau eu bod yn fodlon clymu llain 1 fel tŷ fforddiadwy gyda disgownt o 25%. Bydd angen arwyddo cytundeb 106 i sicrhau fod yr eiddo yn cael ei glymu fel tŷ fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.14 Yn sgil yr uchod felly ac yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu uned 1 fel tŷ fforddiadwy ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion Polisi TAI 15 a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.15 O safbwynt effaith ar yr iaith Gymraeg nodir yn sylwadau'r Uned Polisi nad oes angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ar gyfer y bwriad gan nad ydyw yn cael ei ystyried yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr (sydd yn cael ei ddiffinio fel 10 neu fwy o unedau tai yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'). Ni chredir ychwaith fod y safle yn un annisgwyl o gofio fod ceisiadau cynllunio blaenorol wedi bod ar y safle a bod y safle wedi bod yn ddynodiad tai yng Nghynllun Datblygu Unedol blaenorol Gwynedd. Hefyd, gan nad yw'r datblygiad yn mynd tu hwnt i'r galw am dai yn y Ganolfan o ystyried yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatblygu ers dyddiad sail y CDLL ar y Cyd a'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio cyfredol, nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg yn unol â maen prawf 1b Polisi PS1. Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 1c Polisi PS1, gan fod y cynnig yn un ar gyfer 5 tŷ neu fwy o fewn ffin datblygu, byddai angen cyflwyno Datganiad Ieithyddol os na chredir ei fod yn mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Gan nad oedd Datganiad Tai gyda manylion o'r angen wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn wreiddiol gofynnwyd am gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Dylid nodi fod Datganiad Tai wedi ei gyflwyno yn y cyfamser a bod hwn yn dangos galw am dai o'r math sy'n destun y cais yn lleol.
- 5.16 Cyflwynwyd Datganiad Iaith a Chymunedol ar gyfer y cais ac mae wedi cael ei ddiwygio mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Iaith. Mae sylwadau'r Uned Iaith yn nodi eu bod yn gwerthfawrogi fod yr holl dystiolaeth wedi'i gynnwys mewn un ddogfen a'i bod yn gadarnhaol hefyd gweld yr awgrymiadau am enw posib ar gyfer y datblygiad. Nodir fod yr awdur yn cyfeirio at dystiolaeth o alw lleol ond nad yw'n glir pa ddata sy'n cyfeirio at y gofrestr Tai Teg a'r gofrestr tai cymdeithasol. Er hynny ystyrir mai effaith niwtral mae'r bwriad arfaethedig yn debygol o'i gael.
- 5.17 Mae enwau Cymraeg wedi cael eu hargymell ar gyfer y stad yn y Datganiad Iaith a Chymunedol ac ystyrir y byddai'n briodol cynnwys amod i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad yn unol gyda maen prawf 5 o Bolisi PS 1. Bwriedir hefyd roddi amod fod unrhyw arwyddion yn ddwyieithog yn unol gyda maen prawf 4 Polisi PS1. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy ac nad yw'n debygol o achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith yn y gymuned.

Mwynderau gweledol

- 5.18 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion 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.
- 5.19 Mae'r cynllun yn fras ar ffurf cul-de-sac gyda darpariaeth parcio o fewn y safle. Byddai'r ddau dŷ pâr a leolir agosaf at y gefnffordd wedi eu gosod fel bod eu blaen yn wynebu'r ffordd a hyn yn dilyn patrwm y tai teras gerllaw. Byddai gweddill y tai wedi eu lleoli i'r cefn o'r ddau dŷ yma ar ffurf ystâd fechan. Er bod nifer o ddatblygiadau llinelllog gerllaw'r safle mae enghreifftiau o ystadau tai o'r math yma i'w gweld yn yr ardal ac ni ystyrir fod ystâd o'r dyluniad dan sylw allan o gymeriad i'r ardal. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth ym math a maint y tai ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystyriir fod gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas y tai arfaethedig yn addas i'r safle ac yn cyd-fynd gyda'r hyn a geir yn yr ardal gerllaw. Y prif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw llechi i'r to a rendr, chwipiad a charreg i'r waliau allanol. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau yma gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, ac yna cyfuniad o rendr a charreg i'r waliau allanol. Fe ystyriir felly fod dyluniad ac edrychiad datblygiad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal ac felly yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a PCYFF 4.

Materion Treftadaeth

- 5.20 Gorwedd y safle o fewn Safle Treftadaeth y Byd ac oddi mewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau gan Cadw o safbwynt effaith ar Safle Treftadaeth y Byd. Mae sylwadau Cadw yn datgan fod y bwriad yn golygu adeiladu 4 pâr o dai, a ble byddai un pâr wedi eu gosod ar y safle mewn modd a fyddai'n parhau â'r llinell o adeiladau sy'n wynebu Ffordd Manod gyda'r blociau eraill y tu ôl i ffordd fer gaeedig. Nododd Cadw o safbwynt hyn er nad yw'n cydymffurfio'n llawn â chymeriad y rhan hon o Manod, na fydd y cynllun hwn yn cael effaith sylweddol ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Yn ychwanegol mae sylwadau Cadw yn cyfeirio at y ffaith fod y datblygiad wedi ei leoli ar hen safle Capel Methodistiaidd Gwylfa a gafodd ei ddymchwel a ble y lleolwyd modurdy yn ddiweddarach. Mae carreg ddyddiad yn gysylltiedig gyda'r Capel wedi ei leoli yn y wal ffin orllewinol a fydd yn cael ei dymchwel ac mae Cadw yn awyddus fod y carreg ddyddiad yma yn cael ei chadw a'i ail-leoli i fan addas neilllog o fewn y safle. Derbyniwyd cynllun safle diwygiedig gan y datblygwr sydd yn dangos lleoliad ar gyfer ail-leoli'r carreg ddyddiad iddo. Ystyriir y dylid cynnwys amod fod y carreg ddyddiad yn cael ei ail leoli yn unol gyda'r cynllun hwnnw a bod hynny yn cael ei wneud cyn bod y tai yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf. O wneud hyn ni ystyriir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.
- 5.22 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai a byddai wedi ei leoli ymhlith ffurf adeileddig yr anheddle. Ystyriir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.
- 5.23 Ystyriir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 20 ac AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.24 Mae'r safle yn wag ar hyn o bryd. I'r gogledd a'r dwyrain ceir cae chwarae a chae pêl droed ac felly nid oes pryderon am or-edrych i'r cyfeiriadau hynny. I'r gorllewin mae'r safle yn ffinio gyda chefnffordd yr A470 ac felly mae'r tai i'r cyfeiriad hynny wedi eu lleoli ar ochr arall y ffordd ac ni ystyriir felly y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych i'r cyfeiriad hynny. Mae'r safle yn ffinio gyda thŷ annedd ar ei ffin ddeheuol. Byddai cefn y tai ar leiniau 3-6 yn edrych i gyfeiriad y de tuag at eiddo 166 Ffordd Manod. Nid oes pryderon o ran gor-edrych o lawr daear y tai gan y byddai modd tirweddu / gosod ffens neu gyffelyb i osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol. Mae'n debygol y byddai peth gor-edrych o ffenestri'r ystafelloedd gwely ar lefel llawr cyntaf tuag at yr eiddo cymdogol. Fodd bynnag, mae elfen o or-edrych o ffenestri cefn tai yn Ffordd Manod tuag at y gerddi cefn fel y mae'r sefyllfa ar hyn o bryd ac mae hynny yn rhywbeth i'w ddisgwyl mewn ardal ble mae'r tai wedi eu hadeiladu'n glos i'w gilydd. Ni ystyriir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol o ran gor-edrych. Rhaid hefyd ystyried defnydd blaenorol a hanesyddol y safle fel modurdy a chyn hynny fel addoldy ble fyddai'r elfen o amharu oherwydd y raddfa a'r gweithgareddau cysylltiedig yn llawer mwy na'r hyn fyddai'n ddisgwyliedig o ddefnydd preswyl fel a geir yma.
- 5.25 Gan y bwriedir adeiladu ystâd o dai ar y safle yna mae'n anrffod y bydd peth anghyfleustra ac aflonyddwch i drigolion lleol tra mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo. Byddai fodd bynnag

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn bosibl rhoddi amod ar y caniatâd i gyfyngu'r oriau gwaith adeiladu i rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwylliau banc fel sydd wedi ei argymhell gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd.

- 5.26 Yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.27 Byddai mynediad i'r safle oddi ar gefnffordd yr A470 a byddai'r wal garreg sydd yn rhedeg gydag ochr y gefnffordd yn cael ei dymchwel. Byddai'r bwriad yn daprau 18 o lefydd parcio. Byddai 2 lecyn parcio i bob eiddo a 2 lecyn ychwanegol ar gyfer ymwelwyr. Ymgynghorwyd gydag Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru) ac yn dilyn derbyn yr holl wybodaeth angenrheidiol maent hwy yn fodlon gyda'r bwriad ond angen cynnwys amodau ar y caniatâd cynllunio yn ymwneud gyda lleiniau gweledd, cwblhau'r fynedfa yn unol gyda'r cynlluniau, dim draenio o'r datblygiad i arllwys i system ddraenio'r gefnffordd a chyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli traffig adeiladu. Felly o osod amodau priodol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed i ddiogelwch ffyrdd ac yn dderbyniol yn nhermau polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.28 Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi y bydd y datblygiad ar ardal sydd ar hyn o bryd wedi'i feddiannu gan brysgwydd olynol cynnar ac nid oes disgwyl i unrhyw nodweddion o ddi-ddordeb sylweddol mewn perthynas â bioamrywiaeth / rhywogaethau gwarchodedig gael eu tarfu. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd a hefyd fanylion am welliannau bioamrywiaeth a fwriedir fel rhan o'r cais. Mae'r gwelliannau yma yn cynnwys gosod nifer o focsys ystlumod ac adar ar y tai arfaethedig ynghyd a phlannu coed / gwrychoedd. Ystyrir fod y gwelliannau yma yn rhai derbyniol ac yn addas ar gyfer y datblygiad dan sylw. Ystyrir y dylid cynnwys amod fod y gwelliannau bioamrywiaeth o osod y bocsys adar / ystlumod i fod yn eu lle cyn i'r tai gael eu meddiannu. Hefyd amod fod y gwaith plannu yn cael ei wneud yn unol gyda'r manylion a gyflwynwyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad. Ystyrir fod y manylion sydd wedi eu cyflwyno yn ateb gofynion Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a'r dull fesul cam, ynghyd a sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL.

Draenio

- 5.29 Byddai'r dŵr budr yn cael ei waredu i'r system garthffos gyhoeddus a bwriedir gwaredu dŵr wyneb trwy gynllun draenio cynaliadwy.
- 5.30 Nid oes manylion llawn o'r trefniant gwaredu dŵr budr wedi ei gyflwyno ac mae Dŵr Cymru yn awyddus i gynnwys amod i gytuno ar y manylion yma. Ystyrir fod amod o'r fath yn un rhesymol i'w chynnwys ar y caniatâd cynllunio.
- 5.31 Cyfeirir yn y cais y byddai dŵr wyneb yn cael ei waredu trwy system draenio cynaliadwy. Mae'r wybodaeth gyflwynwyd yn cyfeirio at y ffaith y byddai dŵr glaw sy'n rhedeg oddi ar y toeau yn cael ei gyfeirio at gasgen dŵr glaw gyda'r gorlifiad wedi'i gysylltu â'r system ddraenio ar gyfer yr anheddau sy'n rhedeg i mewn i bwl gwanhau i gynorthwyo i gyfyngu ar lif i'r suddfan dŵr a fyddai'n rhan o'r cynllun draenio cynaliadwy ar gyfer y datblygiad. Mae bwriad felly fel rhan o'r datblygiad i ymgorffori mesurau systemau draenio cynaliadwy i ymdrin gyda dŵr wyneb. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) yn cadarnhau y byddai angen cyflwyno cais i'r CCS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.32 Ystyrir felly o'r weithredu yn unol gyda'r cyngor a dderbyniwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 6 a PCYFF 6 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

- 5.33 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.
- 5.34 Rhaid yw sicrhau gyda chais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol Ymrwymadau Cynllunio cynhwysir yn atodiad 2 ddull o gyfrifo nifer y disgyblion ychwanegol a gyfyd yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r bwriad ar gyfer codi 8 tŷ 3 ystafell wely. Mae'r fethodoleg a gynhwysir yn atodiad 2 o'r CCA Ymrwymadau Cynllunio wedi ei selio ar y nifer o ddisgyblion a gyfyd o bob tŷ 2 lofft neu fwy, ac wedi ei selio ar y fethodoleg yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio byddai'r nifer o ddisgyblion a amcangyfrifir i ddeillio o'r datblygiad fel a ganlyn:-
- Ysgol Gynradd – 3.2
 - Ysgol Uwchradd – Blynnyddoedd 7-11 – 2.32
 - Ysgol Uwchradd – Blynnyddoedd 12 a 13 – 0.16
- 5.35 Cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth iaith a chymunedol oedd yn cynnwys e-bost gan yr Adran Addysg yn nodi capasiti Ysgol Gynradd Manod ac Ysgol y Moelwyn. Yn benodol:
- Ysgol Gynradd Manod: Capasiti 108 (+15M) – Cyfanswm presennol – 85 (+4M) – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 70 (+10M); Medi 2026 – 67 (+10M); Medi 2027 – 66 (+10M).
 - Ysgol y Moelwyn: Capasiti 599 - Cyfanswm presennol - 357 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 350; Medi 2026- 348; Medi 2027- 332.
- 5.36 Mae'r ffigyrau yma yn cadarnhau fod yna capasiti o fewn yr ysgolion ar gyfer y disgyblion a fyddai'r deillio o'r datblygiad. Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol. Nid oes felly gyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi PS2 a ISA 1 CDLL.

Halogi tir

- 5.37 Mae'r safle wedi gweithredu fel modurdy masnachol yn y gorffennol. Fel rhan o'r cais derbynwyd Adroddiad Archwiliad Halogiad Tir ac ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- 5.38 Mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan fod yr adroddiad yn cadarnhau bod yr holl danciau a seilwaith tanwydd wedi'u gwaredu. Mae ymchwiliad safle sy'n cyrraedd dyfnder o 3 metr wedi'i gynnal gyda thyllau turio wedi'u drilio o amgylch perimedr y safle. Ni ddarganfyddwyd til, creigiau gwely na dŵr daear. Mae'n debygol felly y byddai unrhyw danciau tanddaearol wedi bod yn ddyfnach na 3m. O gofio maint / cymhlethdod y safle, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried y gallai fod ardaloedd halogiad anhysbys ar y safle a allai beri risg i ddyfroedd rheoledig os na chaiff eu hadfer ac yn argymhell fod amod ynglŷn â llygredd na gafodd ei ganfod yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio. Ystyrir y byddai'r amod yn un rhesymol i'w gynnwys ar y caniatâd cynllunio.
- 5.39 Mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon gyda'r adroddiad ond bydd angen cynnwys amod i'r datblygiad gael ei wneud yn unol gyda'r adroddiad archwiliad halogiad tir.
- 5.40 Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir ceisiadau os byddant yn cael effaith niweidiol sylweddol ar faterion yn ymwneud â llygredd. Ystyrir o osod yr amodau fel sydd wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

ei argymhell gan Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y byddai'r bwriad yn dderbyniol yn nghyd destun y Polisi yma.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai sydd yn cynnwys elfen fforddiadwy sydd wedi ei leoli ar safle o fewn ffin datblygu'r Ganolfan. O'r herwydd, credir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiâu a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisiâu perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

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

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Deunyddiau
5. Defnydd C3 i'r holl dai
6. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
7. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
8. Oriau gwaith adeiladu
9. Carreg ddyddiad Capel Gwylfa i'w gosod yn ei lle yn unol gyda'r cynllun cymeradwy cyn meddiannu'r tai.
10. Unol gydag Adroddiad Archwiliad Halogiad Tir.
11. Amod CNC yn ymwneud gyda llygredd na chafodd ei ganfod.
12. Cyflwyno a chytuno manylion draeniad dŵr budr.
13. Amodau Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru) yn ymwneud gyda'r fynedfa a diogelwch ffyrdd.
14. Gwaith tirlunio yn unol gyda'r manylion gyflwynwyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu / cwblhau'r datblygiad ac ail blannu os oes unrhyw goeden / gwrych yn methu o fewn 5 mlynedd.
15. Blychau adar ac ystlumod i'w gosod yn unol gyda'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd cyn i'r tai cael eu meddiannu am y tro cyntaf.

Nodiadau-

1. SuDS
2. Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru ac Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru) – cyflwyno

Cynllunio

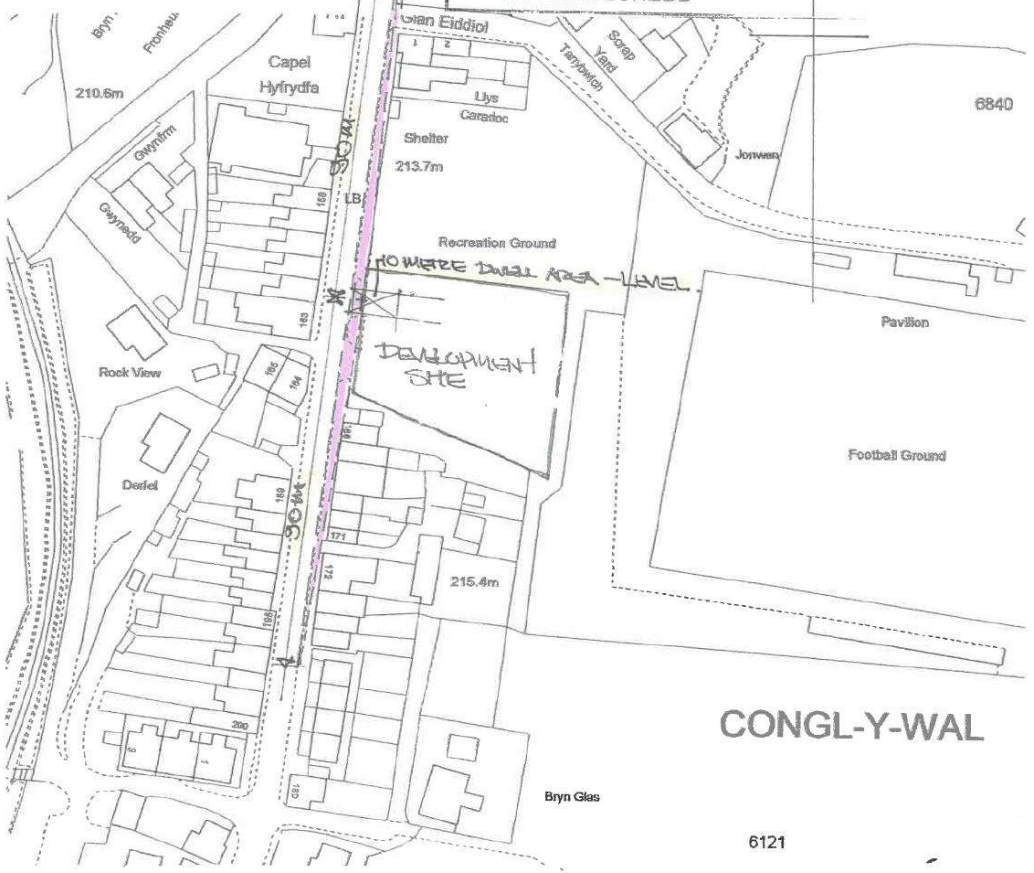
Derbyn 20.06.22

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD

19 AUG 2019

GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD

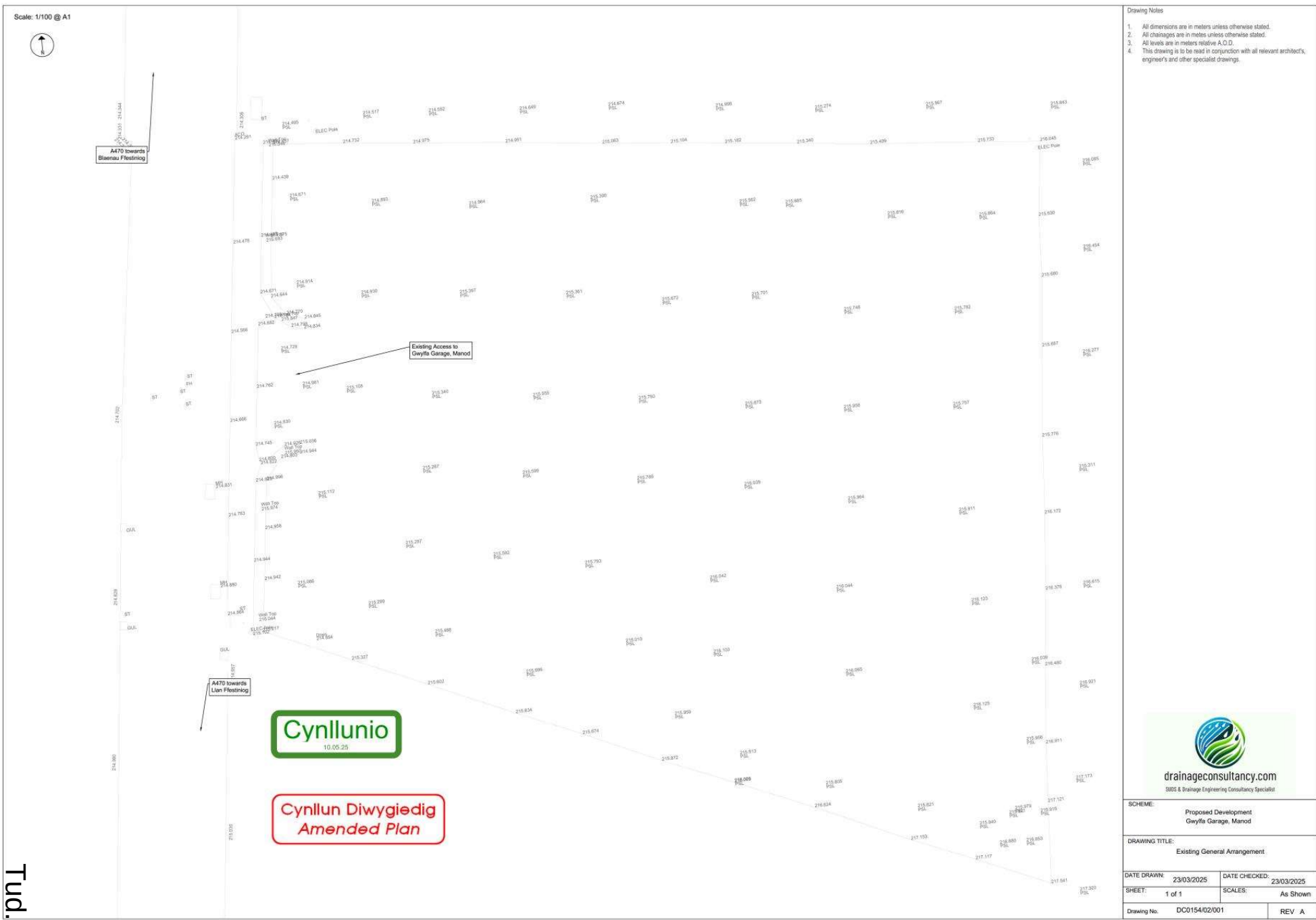
N



CONGL-Y-WAL

PLAY AREA

LOCATION PLAN SCALE 1:1250

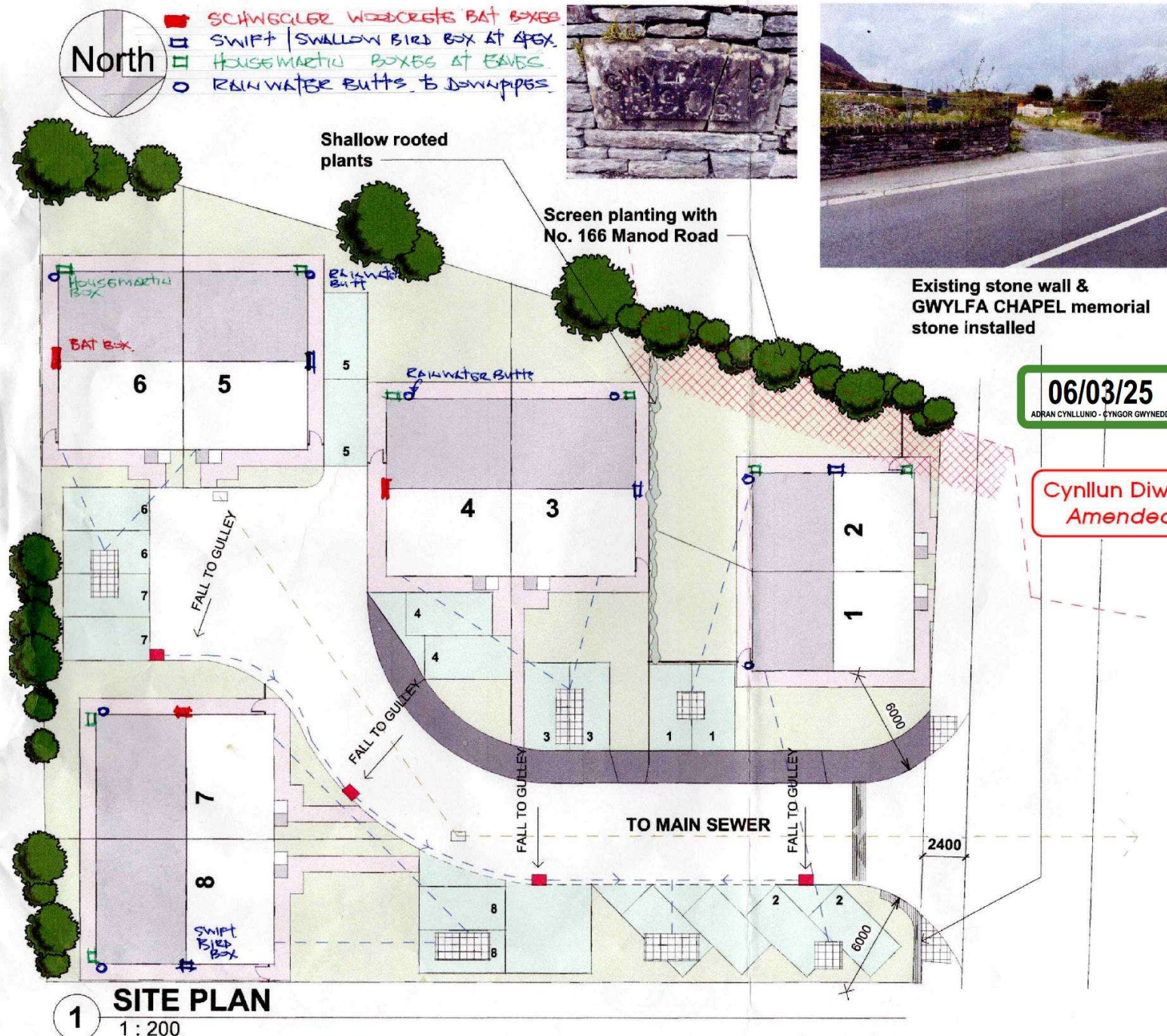


- Drawing Notes
1. All dimensions are in meters unless otherwise stated.
 2. All chainages are in metres unless otherwise stated.
 3. All levels are in meters relative A.O.D.
 4. This drawing is to be read in conjunction with all relevant architect's, engineer's and other specialist drawings.



drainageconsultancy.com
SUDS & Drainage Engineering Consultancy Specialist

SCHEME:		Proposed Development: Gwylla Garage, Manod	
DRAWING TITLE:		Existing General Arrangement	
DATE DRAWN:	23/03/2025	DATE CHECKED:	23/03/2025
SHEET:	1 of 1	SCALE:	As Shown
Drawing No.	DC0154/02/001	REV	A



Scale: 1/100 @ A1



Cynllunio

10.05.25

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Drawing Notes

1. All dimensions are in meters unless otherwise stated.
2. All changes are in meters unless otherwise stated.
3. All levels are in meters relative A.O.D.
4. This drawing is to be read in conjunction with all relevant architect's, engineer's and other specialist drawings.

- Indicates new Road Construction
- Indicates new footpath construction
- Indicates new Parking Bays
- Indicates new pedestrian access
- Indicates new Grass Verges
- Indicates new Half Barrier kerb
- Indicates new Special taper kerb
- Indicates new Side Edgings
- Indicates new Bull nose kerb
- Indicates new Aco Channel
- Indicates Existing Diked Channel



drainageconsultancy.com

SUBS & Drainage Engineering Consultancy Specialist

SCHEME:		Proposed Development: Gwyifa Garage, Manod	
DRAWING TITLE:		Proposed General Arrangement	
DATE DRAWN:	23/03/2025	DATE CHECKED:	23/03/2025
SHEET:	1 of 1	SCALE:	As Shown
Drawing No.	DC0154/02/002	REV	C

HOUSE



FRONT ELEVATION

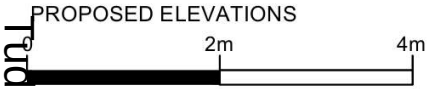


REAR ELEVATION

All measurements to be confirmed on Site with any discrepancies reported to Architect for verification.

NOTE: Please refer to engineers drawings and calcs. for details of floor arrangements, steel locations, sizes post locations sizes of new floor joists etc..

AMENDMENTS		
NO	Date	By
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright		
JOB HOUSING DEVELOPMENT		
Title FORMER SITE OF GWYLFA GARAGE BLAENAU FFEISTINIOG		
REF. B.4/21	DRAWING 06 PROPOSED ELEVATIONS	BR
SCALE 1:50		
DRAWN GLA	DATE DEC 21	
GERAINT LEWIS ASSOCIATES		
ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS		
BRYN RHEDYN . LLANELLYD DOLGELLAU . GWYNEDD . LL40 2SU TELEPHONE : 01341 422370		



HOUSE

Cynllunio

Derbyn 20.06.22



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION

All measurements to be confirmed on Site with any discrepancies reported to Architect for verification.

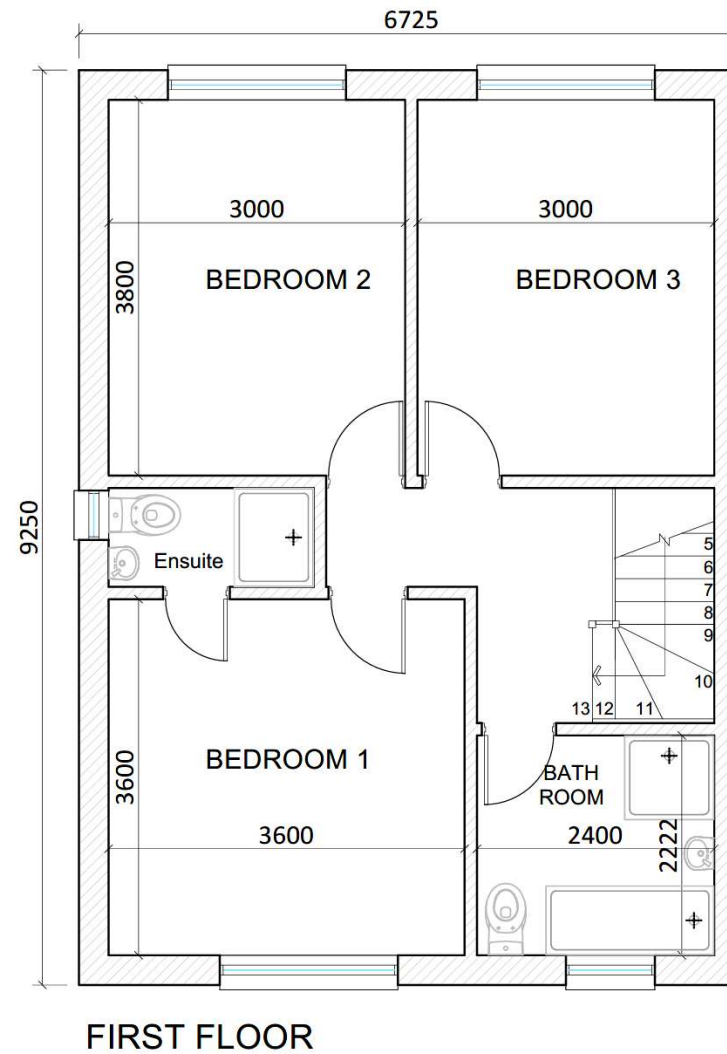
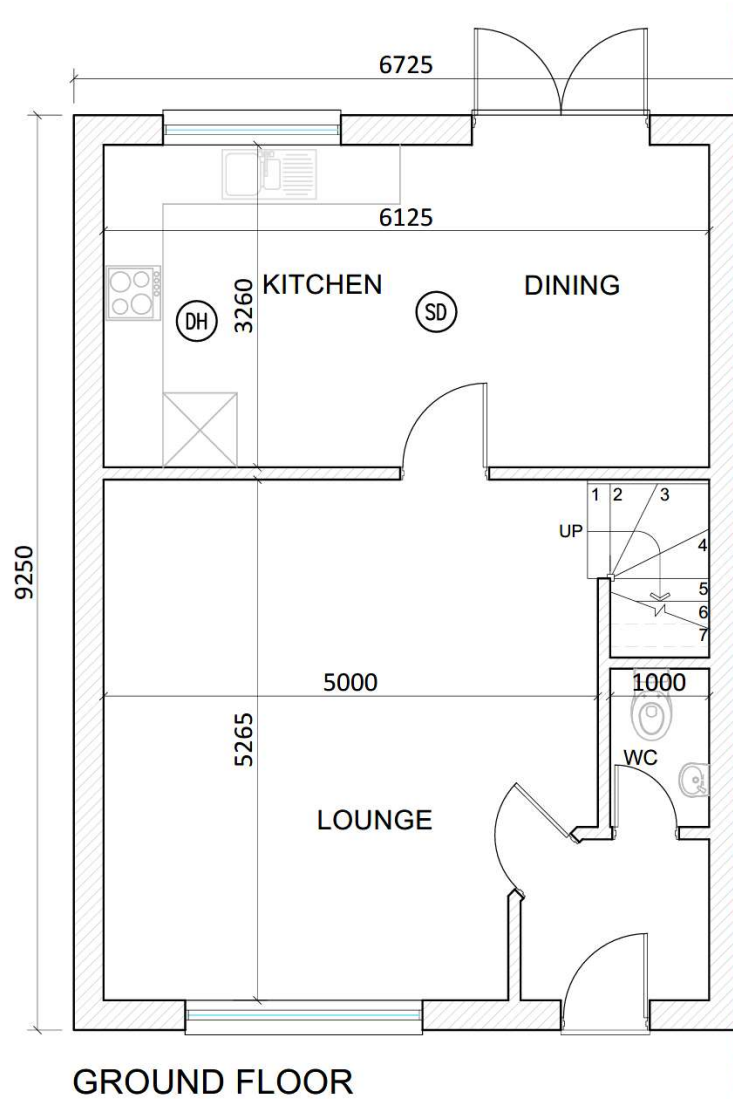
NOTE: Please refer to engineers drawings and calcs. for details of floor arrangements, steel locations, sizes post locations sizes of new floor joists etc..

AMENDMENTS		
NO	Date	By
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright		
JOB HOUSING DEVELOPMENT		
Title FORMER SITE OF GWYLFA GARAGE BLAENAU FFESTINIOG		
REF. B.4/21	DRAWING 06 PROPOSED ELEVATIONS	BR
SCALE 1:50		
DRAWN GLA	DATE DEC 21	
GERAINT LEWIS ASSOCIATES		
ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS		
BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2SU TELEPHONE : 01341 422370		

PROPOSED ELEVATIONS



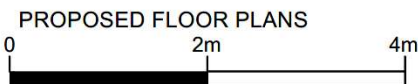
HOUSE



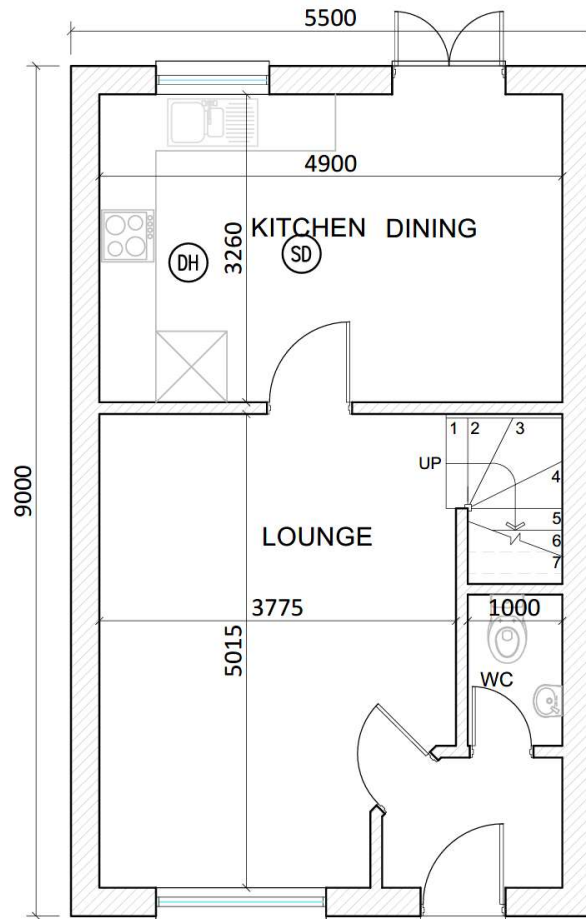
All measurements to be confirmed on Site with any discrepancies reported to Architect for verification.

NOTE: Please refer to engineers drawings and calcs. for details of floor arrangements, steel locations, sizes post locations sizes of new floor joists etc..

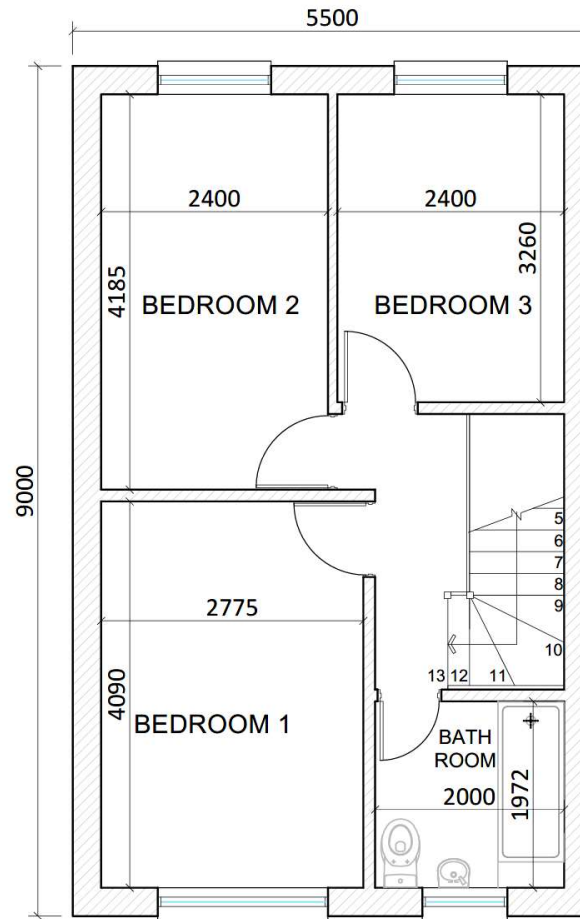
AMENDMENTS		
NO	Date	By
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright		
JOB HOUSING DEVELOPMENT		
Title FORMER SITE OF GWYLFA GARAGE BLAENAU FFESTINIOG		
REF. B.4/21	DRAWING 02 PROPOSED PLANS	BR
SCALE 1:50		
DRAWN GLA		
DATE DEC 21		
GERAINT LEWIS ASSOCIATES		
ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS		
BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2SU TELEPHONE : 01341 422370		



HOUSE



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

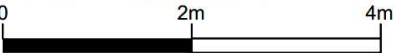


All measurements to be confirmed on Site with any discrepancies reported to Architect for verification.

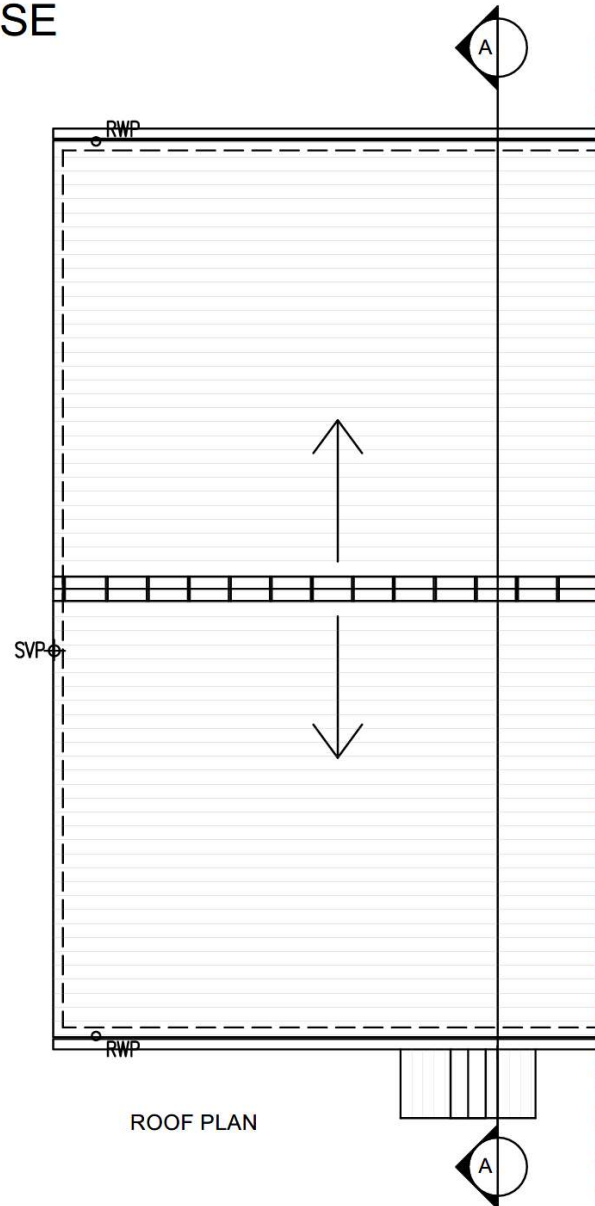
NOTE: Please refer to engineers drawings and calcs. for details of floor arrangements, steel locations, sizes post locations sizes of new floor joists etc..

AMENDMENTS		
NO	Date	By
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright		
JOB HOUSING DEVELOPMENT		
Title FORMER SITE OF GWYLFA GARAGE BLAENAU FFESTINIOG		
REF. B.4/21	DRAWING 02 PROPOSED PLANS	BR
SCALE 1:50		
DRAWN GLA DATE DEC 21		
GERAINT LEWIS ASSOCIATES		
ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS		
BRYN RHEDYN . LLANELLYD DOLGELLAU . GWYNEDD . LL40 2SU TELEPHONE : 01341 422370		

PROPOSED FLOOR PLANS



HOUSE



ROOF PLAN

PROPOSED FLOOR PLANS



KEY:

3 STOREY

GROUND FLOOR : 40m²
FIRST FLOOR : 40m²
ATTIC : 5.40m²
TOTAL INTERNAL AREA: 85,40m²

Cynllunio

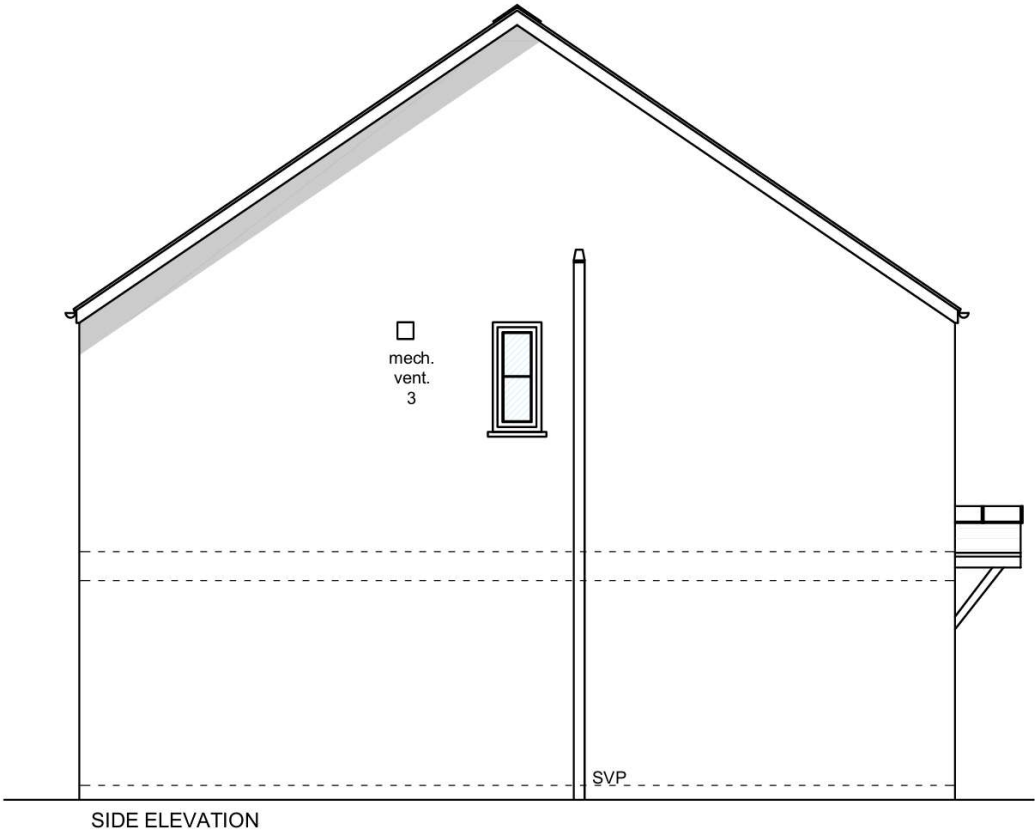
Derbyn 20.06.22

All measurements to be confirmed on Site with any discrepancies reported to Architect for verification.

NOTE: Please refer to engineers drawings and calcs. for details of floor arrangements, steel locations, sizes post locations sizes of new floor joists etc..

AMENDMENTS		
NO	Date	By
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright		
JOB HOUSING DEVELOPMENT		
Title FORMER SITE OF GWYLFA GARAGE		
REF. B.4/21	DRAWING 03 PROPOSED PLANS	BR
SCALE 1:50		
DRAWN GLA DATE DEC 21		
GERAINT LEWIS ASSOCIATES ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2SU TELEPHONE : 01341 422370		

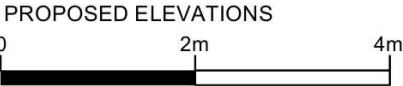
HOUSE



All measurements to be confirmed on Site with any discrepancies reported to Architect for verification.

NOTE: Please refer to engineers drawings and calcs. for details of floor arrangements, steel locations, sizes post locations sizes of new floor joists etc..

AMENDMENTS			
NO	Date	By	
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright			
JOB HOUSING DEVELOPMENT			
Title FORMER SITE OF GWYLFA GARAGE BLAENAU FFESTINIOG			
REF. B.4/21	DRAWING 07 PROPOSED ELEVATIONS	BR	
SCALE 1:50			
DRAWN GLA			
DATE DEC 21			
GERAINT LEWIS ASSOCIATES			
ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS			
BRYN RHEDYN . LLANELLYD DOLGELLAU . GWYNEDD . LL40 2SU TELEPHONE : 01341 422370			





Tud. 145









Eitem 6.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 5

Cais Rhif: C24/0804/03/DT

**Dyddiad
Cofrestru: 29/10/24**

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Bowydd a Rhiw

Bwriad: Gosod llety efaill (twin lodge) arfaethedig fel anecs gyda decin.

Lleoliad: Glan Dwyryd Pencefn, Tanygrisiau, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4BW

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais sydd yma ar gyfer gosod siale ar ffurf uned ddeuol (twin lodge) arfaethedig ar gyfer ei defnyddio fel anecs cysylltiol i'r prif eiddo, ynghyd a gosod llwyfan a ramp sydd yn mesur oddeutu 0.5m o uchder ar ei bwynt uchaf ac yn amgylchynu edrychiad deheuol a gorllewinol siale arfaethedig. Bydd y llwyfan a'r ramp yn cael ei hadeiladu o bren wedi ei drin.
- 1.2 Nodir fod y ffurflen gais yn cadarnhau mai siale ar ffurf uned ddeuol (twin lodge) a fwriedir ei osod ar y safle, ac mae'r asiant wedi cadarnhau nad yw'r union siale wedi ei ddewis eto. Mae'r math yma o lety yn disgyn o dan ddiffiniad o garafân o fewn Rhan III o'r Ddeddf Safleoedd Carafanau 1968 (diwygiwyd 15/11/2019), yn ddarostyngedig i feintiau priodol. Mae bwriad gosod y siale o fewn cwrtill yr eiddo ac mae bwriad ei ddefnyddio ar gyfer defnydd sy'n atodol i ddefnydd o'r prif eiddo, felly nid yw'r elfen yma o'r cais angen caniatâd cynllunio. I'r perwyl hyn, mae asesiad o'r cais yma ar gyfer gosod y llwyfan a'r ramp yn unig.
- 1.3 Safai'r datblygiad arfaethedig y tu allan i unrhyw ffin datblygu, a thu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac o fewn 500m o Heneb gofrestredig. Caiff ei wasanaethu gan ffordd dosbarth I yr A496.
- 1.4 Mae'r cais yma yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod aelod o staff yr Adran Cynllunio wedi cynnig sylwadau ar y cais.

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**
PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapiaio lle
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0635/03/LL - Codi estyniad deulawr - Caniatwyd gydag Amodau 28-10-2015

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Mae'r Cyngor Tref wedi trafod y cais uchod, ac wedi penderfynu gwrthwynebu. Mae'r Cyngor wedi derbyn llythyrau yn gwrthwynebu gan gymdogion y safle, ac mae hefyd yn credu fod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffiniau datblygu. Nid yw'r cynllun 'chwaith yn gweddu i'r ardal, ac mae'r Cyngor yn ofni y gallai caniatáu agor y drws i geisiadau eraill yn yr ardal.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeirir at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

CADW:

Heb eu derbyn.

Dŵr Cymru:

Rydym yn cynghori bod safle arfaethedig y datblygiad wedi'i leoli'n agos at brif bibell ddŵr 1.5 modfedd, gydag amcangyfrif o'i safle wedi'i farcio ar y Cofnod Statudol Carthffos Cyhoeddus 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 adolygu'r cais, mae'n ymddangos na fyddai unrhyw ddatblygiad gweithredol newydd yn cael ei leoli o fewn parth gwarchod y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus, sef mesuriad o 3 metr y 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. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle. Petai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn parth gwarchod prif gyflenwad dŵr, byddai'n rhaid dargyfeirio'r brif bibell ddŵr cyhoeddus o dan Adran 185 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991.

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.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 17/04/25

Wedi asesu'r wybodaeth ychwanegol sydd ynghlwm ynglŷn â'r tanc septig a ddarparwyd gan Don Westeley, mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd o'r farn bod y tanc septig yn annigonol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Fel y dengys cyfrifiadau Mr Westley nid yw'n ymddangos bod capasiti'r tanc carthion presennol yn ddigon ar gyfer ychwanegu porthdy 2 ystafell wely.

Rydym yn awgrymu eich bod yn ymgynghori â'r Gwasanaeth Rheoleiddio Adeiladu ynghylch y mater hwn.

Sylwadau 22/01/25

Mae sicrhau fod faint tanc septig yn ddigonol yn hanfodol er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladu ac yn darparu perfformiad hirdymor.

Yn ôl cod ymarfer Llifoedd a Llwythi gan Dŵr Prydain, defnyddir y ffigurau canlynol: "Ar gyfer tŷ sengl gyda hyd at, ac yn cynnwys, tair ystafell wely, dylid cyfrifo Isafswm Poblogaeth (P) o 5 o bobl. Ar gyfer pob ystafell wely ychwanegol mewn eiddo wedi hynny, dylech gyfrifo ar gyfer 1 person ychwanegol". Fel enghraifft, mae tŷ sydd efo 4 ystafell gwely angen system ar gyfer 6 person. Mae tai lluosog yn cael eu maint yn unigol ac yna'n cael eu hychwanegu at ei gilydd.

Does yna ddim digon o fanylion yn y cais i allu asesu os mae'r tanc yn ddigonol. Rhaid i'r ymgeisydd sicrhau fod y system bresennol mewn cyflwr da ac yn ddigonol i ddelio ag unrhyw gynnydd posibl mewn llif a llwythiadau a allai ddigwydd o ganlyniad i'r datblygiad. Gofynnaf fod yr ymgeisydd yn darparu adroddiad sydd yn dangos fod y cyfrifiadau wedi cael ei gwneud i sicrhau fod y tanc presennol yn ddigonol i gymryd unrhyw gynyddiad. Fydd rhaid i'r adroddiad cael ei chynnal i dangos fod unrhyw ffos cerrig yn addas ar gyfer y cynnydd mewn defnydd a bod y trylifiad yn ddigonol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dyle'r ymgeisydd darparu manylion fod yr uned yn cydymffurfio efo gofynion Rheolaeth Adeiladu a rheolau Cyfoeth Naturiol Cymru.

Mae canllawiau ar gael yn:

- Llifoedd a Llwythi Dŵr Prydain 4: Mae'r ddogfen hanfodol hon yn darparu rheoliadau a safonau maint manwl
<https://www.septictank.co.uk/british-water-flows-and-loads.pdf> •
- Rheolau Rhwymo Cyffredinol: Mae'r rheoliadau hyn sy'n benodol i'r DU yn sicrhau bod eich tanc septig o'r maint cywir ac yn amgylcheddol ddiogel. Fe'ch cynghorir i gael arweiniad gan Reoli Adeiladu a Chyfoeth Naturiol Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 29/11/24 a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gwrthwynebu yr anecs ar sail tŷ newydd yng nghefn gwlad, ei ddyluniad, ei faint, effaith sŵn, gôr edrych tir cymdogion, cesspit a thanc septig annigonol gyda manylion anghywir, lleihau golau, allan o'i le yn yr ardal, llygredd golau
- Nid yw newid y siale o siale 2 ystafell wely i un ystafell wely ddim am wneud gwahaniaeth i'r cesspit a'r effaith ar fwynderau
- Lefelau tir yn anwastad arwain at uchder ychwanegol
- Anwiredd yn y dogfennau atodol a'r cynlluniau
- Effaith ar breifatrwydd cymdogion
- Mae'r ymgeisydd wedi gosod llif oleuadau, gwrthwynebu i fwy o oleuadau gael ei hychwanegu
- Creu cynsail i ddatblygiadau o'r fath
- Nad yw'r ymgeisydd yn debygol ddilyn y cynlluniau lliniaru ar y datganiad seilwaith gwyrdd
- Bydd lleoli'r teulu oedrannus yn arwain at ei unigedd
- Nid yw'r estyniad ar annedd Glandwryd heb gael ei wneud yn unol â'r cynlluniau

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

- Cartref presennol yr aelod o'r teulu ddim yn briodol iddynt, byddai'r siale yn galluogi i'w teulu gofalu amdanynt.
- Diffyg pecynnau gofal ar gael i'r aelod o'r teulu ar hyn o bryd a byddai'r siale yn gadael i'r ymgeisydd rhoi'r gofal yna.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel sydd wedi ei nodi uchod mae'r bwriad yn cynnwys gosod siale ar ffurf uned ddeuol ar gyfer defnydd sy'n atodol i ddefnydd o'r prif eiddo ac felly nid yw'r elfen yma angen caniatâd cynllunio. Derbyniwyd llythyr cyfiawnhad ar gyfer y siale gan therapydd galwedigaethol ar gyfer defnydd y siale yn is wasanaethol er mwyn cael ei ddefnyddio'n atodol i Glan Dwyrdd ar gyfer darparu gofal i aelod o'r teulu, mae'r ACLI yn fodlon gyda'r dystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno. Petai amgylchiadau yn golygu fod siale/llety arfaethedig yn disgyn y tu allan i'r diffiniad a nodir o fewn Rhan III o'r Ddeddf Safleoedd Carafanau 1968 (diwygiwyd 15/11/2019) neu yn cael defnydd ar wahân i ddefnydd atodol i'r prif eiddo (e.e. ar gyfer llety gwyliau neu annedd ar ben ei hun) yna bydd angen caniatâd cynllunio a bydd angen delio gyda'r sefyllfa yna ar y pryd.
- 5.2 Er hynny, ni fyddai'r llwyfan sydd am amgylchynu'r siale arfaethedig yn destun cais oni bai am y siale yma, ac i'r perwyl hyn mae cynlluniau ar gyfer y siale wedi ei gynnwys y cais yma a gan fod y llwyfan yn uwch na 30cm, mae angen caniatâd cynllunio, ac mae'r bwriad yma yn cael ei asesu isod.

Mwynderau gwledol

- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu llwyfan a ramp ar gyfer darparu mynediad hygyrch i'r siale arfaethedig. O ran ei raddfa a'i faint mae'r datblygiad yn gymesur gyda'r siale mae'n ei hamgylchynu. Bydd dau set o ddrysau Ffrengig yn arwain allan at ran o'r llwyfan, ble mae modd sefyll arno yn wynebu i gyfeiriad y de, ble does dim annedd yn union o'i flaen. Er hynny mae annedd Tyn-y-cefn Bach i dde-orllewin y safle ond mae rhes o goed presennol yn lliniaru'r effaith gwledol o'r plattform i annedd Tyn-y-cefn Bach. Mae'r datblygiad hefyd yn defnyddio pren sydd yn ddeunydd priodol i'r hyn sydd o'i amgylch. Mae'r datblygiad hefyd yn unol â maen prawf 7 polisi PCYFF 3 gan fod y datblygiad yn cyflawni dyluniad cynhwysol drwy sicrhau amgylcheddau sydd yn galluogi mynediad i bawb ac yn cynnig darpariaeth lawn i bobl ag anableddau. Ystyrir fod y bwriad dan sylw yn dderbyniol yng nghyd-destun Polisi PCYFF3 o'r CDLL.
- 5.4 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Ymgynghorwyd gyda CADW oherwydd lleoliad y safle o fewn parth 500m o Heneb gofrestredig, ond ni dderbyniwyd ymateb. Oherwydd y pellter o'r Heneb gyfagos ynghyd a natur a maint y datblygiad ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 20 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau gan gymdogion y safle ar sail gosod y siale arfaethedig ar y safle, er hynny dim ond y llwyfan sydd angen caniatâd cynllunio, fel sydd wedi ei nodi yn barod mae posib lleoli siale o'r fath ar y safle yn atodol i'r brif annedd o fewn y cwrtil heb ganiatâd ac felly dim ond effaith y llwyfan ar fwynderau cymdogion y gellir ei asesu yma.
- 5.6 Ni ystyrir y byddai'r llwyfan yn cael effaith sylweddol andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Byddai wedi ei leoli ar ochr y siale sy'n wynebu cwrtil yr eiddo sy'n destun y cais. Mae'r annedd agosaf o ddeutu 15m i ffwrdd o'r llwyfan arfaethedig, a nodir fod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar sail gosod golau ychwanegol ar y safle. Cydnabyddir y gallu golau arwain at niwsans i drigolion cyfagos ac i'r perwyl hyn ystyrir ei fod yn briodol gosod amod ar gyfer cytuno unrhyw olau allanol ar y llwyfan. I'r perwyl hyn ni ystyrir y byddai'n yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl y trigolion yma, oherwydd hyn ystyrir fod y cais yn unol â gofynion polisi PCYFF 2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.7 Nodir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail addasrwydd y system delio gyda charthion presennol yn yr eiddo. Ymgynghorwyd gydag uned Gwarchod y Cyhoedd a datganwyd “Wedi asesu'r wybodaeth ychwanegol sydd ynghlwm ynglŷn â'r tanc septig a ddarparwyd gan Don Westley, mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd o'r farn bod y tanc septig yn annigonol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Fel y dengys cyfrifiadau Mr Westley nid yw'n ymddangos bod capasiti'r tanc carthion presennol yn ddigon ar gyfer ychwanegu llety 2 ystafell wely.”
- 5.8 Anfonwyd yr ymateb yma ymlaen i asiant y cais a chyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar gyfer siale un ystafell wely. Nodir nad oes gan yr ACLI unrhyw reolaeth dros y nifer o ystafelloedd yn y siale, nac unrhyw broblem all ddeillio o'r system delio gyda charthion, ond ystyrir fod asiant y cais wedi ystyried y sylwadau a wneir gan y cyhoedd a Gwarchod y Cyhoedd, ac y byddai siale un llofft yn ddigonol ar gyfer eu gofynion fel llety atodol i'r prif eiddo.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Ymgynghorwyd gyda'r uned trafnidiaeth a datganwyd nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais. Oherwydd hyn ystyrir fod y cais yn unol â pholisi TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 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. Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais ac 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. Mae'r datganiad seilwaith gwyrdd yn nodi y byddai'n plannu gwrych i'r dwyrain o'r safle a blodau gwyllt i de'r safle, oherwydd hynny ystyrir ei fod yn briodol amodi'r gwelliannau bioamrywiaeth yna a'i fod yn cydymffurfio a pholisi AMG 5 o'r CDLI ac egwyddorion y PCC.

Materion Iaith

- 5.11 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.12 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.13 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi llwyfan a ramp ar gyfer gosod siale arfaethedig ar y safle. Ni ystyrir y byddai'r datblygiadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad gan mai adnodd ychwanegol ond cymharol fychan a fwriedir o fewn cwrtil eiddo presennol a fydd yn darparu llety atodol i aelod o deulu'r prif eiddo ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

Ymgynghoriad cyhoeddus

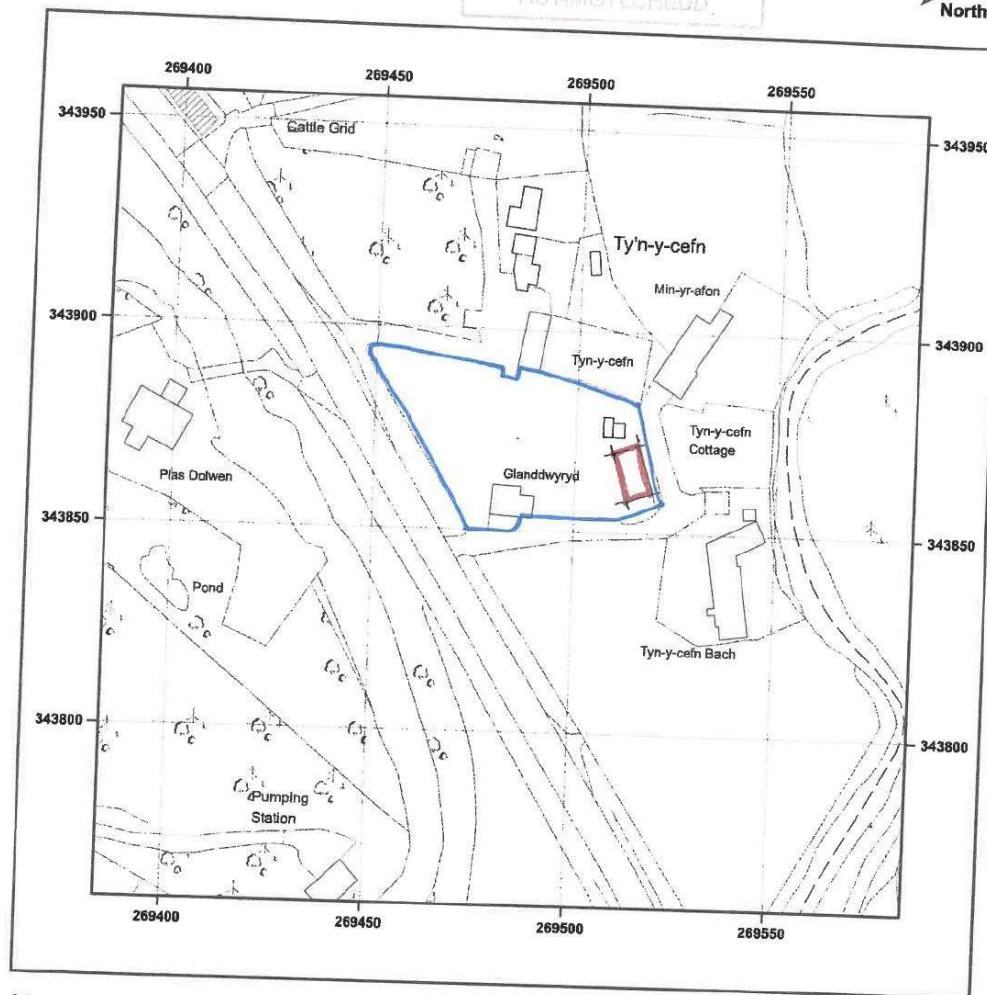
- 5.14 Derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu'r cais sydd wedi eu crynhoi ar ddiwedd y tabl ymgynghoriadau yn rhan 4 o'r adroddiad. Ystyrir fod y materion cynllunio sydd wedi eu codi wedi derbyn y sylw priodol yn yr adroddiad.
- 5.15 Nodir nad oes posib i'r dref cynllunio reoli materion ble nad oes angen caniatâd cynllunio, a bod unrhyw anghysondeb neu ddiffyg cydymffurfiaeth gyda chaniatâd cynllunio presennol ar y safle hefyd y tu hwnt i'r cais cynllunio gerbron, ac yn fater i'r Uned Gorfodaeth Cynllunio ymchwilio iddo.

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:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol
1. 5 mlynedd
 2. Unol a chynlluniau
 3. Cytuno unrhyw olau allanol
 4. Amod Datganiad Seilwaith Gwyrdd

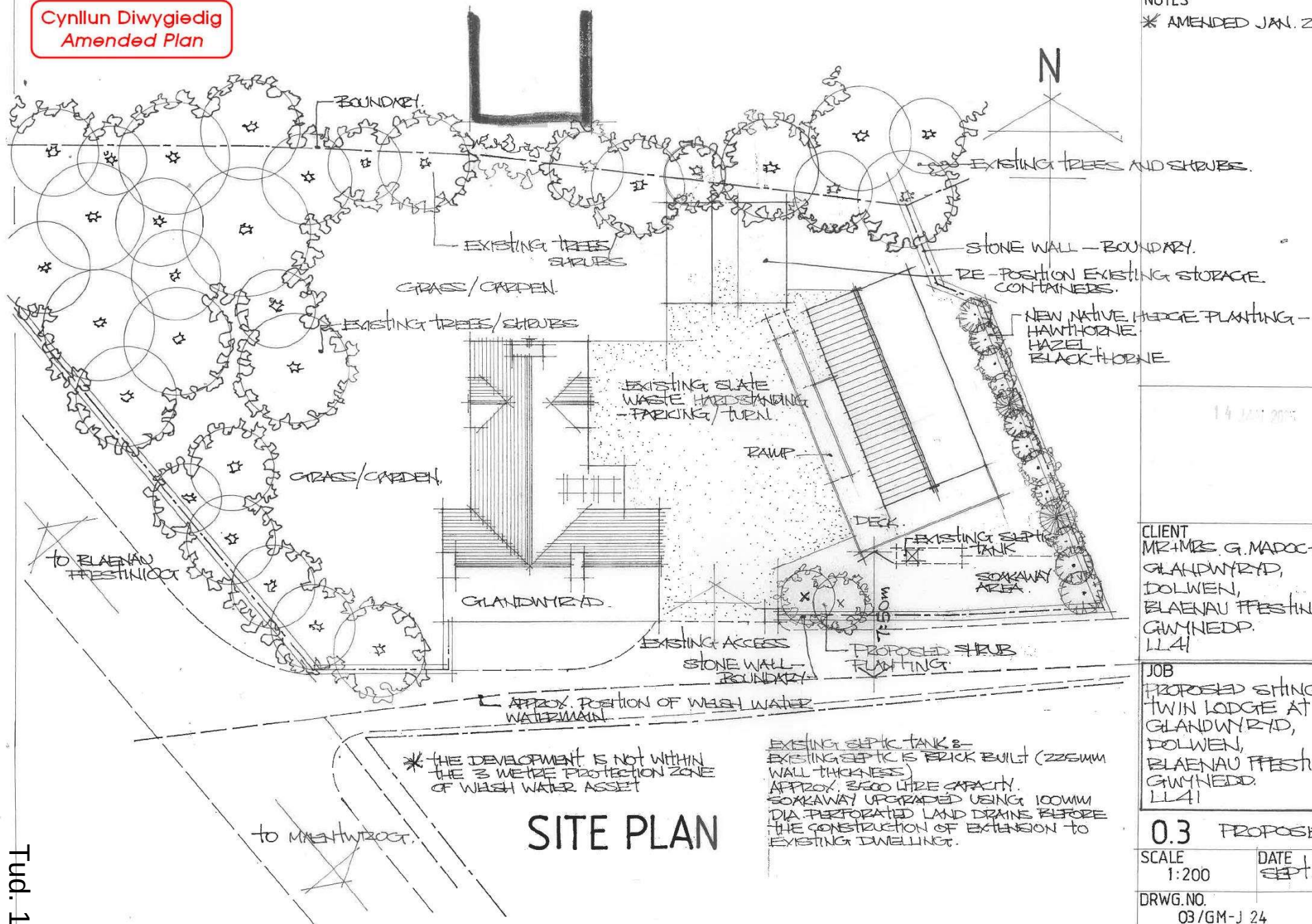


© Crown copyright and database rights 2024 OS AC0000848283. Public rights of way shown on this map have been taken from Local Authority definitive maps. The representation on this map of any other road, track or path is no evidence of the existence of a right of way.

0 12.5 25 37.5 50 m
Scale 1:1250 - 1cm = 12.5m - A4 Size

GLANDDWYRD, BLAENAU FFESTINIOG, LL41 4BW
supplied by: www.ukmapcentre.com
product info: www.ukmapcentre.com/location-plans-1250-scale
serial No: 294507
centre Coordinates: 269484, 343857
production Date: 18/09/2024

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



NOTES
* AMENDED JAN. 2025.

14 JAN 2025

CLIENT
MR & MRS. G. MADOC-JONES,
GLANDWYRD,
DOLWEN,
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD.
LL41

JOB
PROPOSED SHED OF
TWIN LODGE AT
GLANDWYRD,
DOLWEN,
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD.
LL41

0.3 PROPOSED

SCALE
1:200

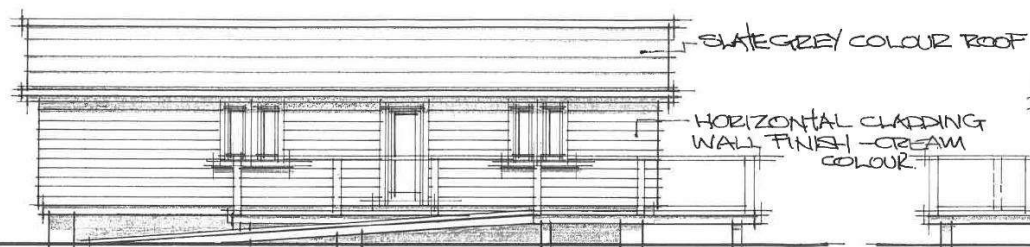
DATE
SEPT 2024

DRWG. NO.
03/GM-J 24

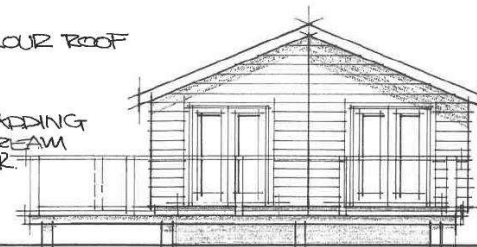
NOTES

* AMENDED MAY 2025.
ENLARGE DISABLED
BATHROOM.
ADD STUDY

LODGE NOW ONE
BEDROOM.

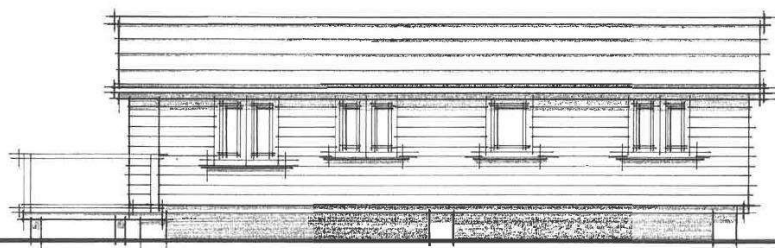


WEST

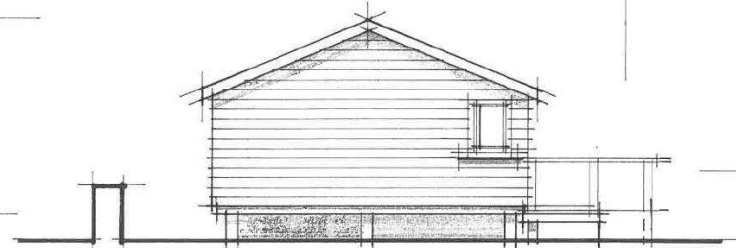


SOUTH

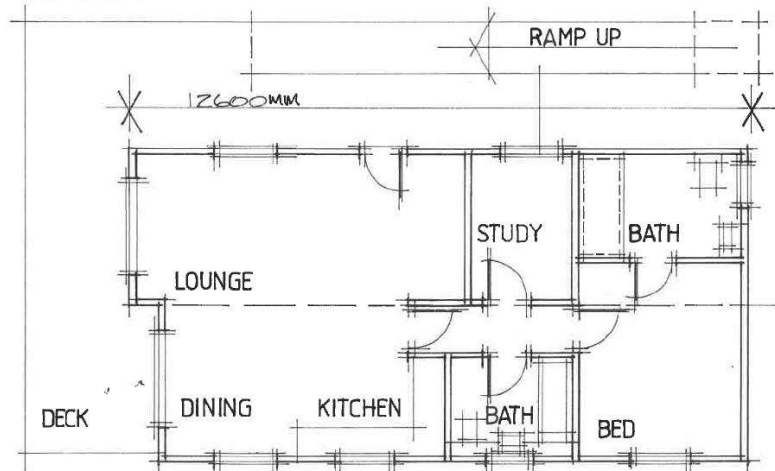
DARK GREY PLASTIC WINDOWS
AND DOORS.



EAST

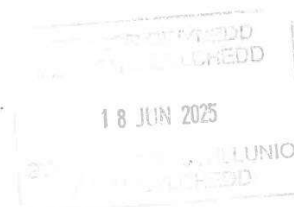


NORTH



PLAN

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



CLIENT
MR+MRS G. MADOC-JONES
GLANDWYRD,
DOLWEN,
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD.
LL41

JOB
PROPOSED SITING OF
TWIN LODGE AT
GLANDWYRD,
DOLWEN,
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD
LL41

0.2 PROPOSED

SCALE
1:100

DATE
SEP. 2024

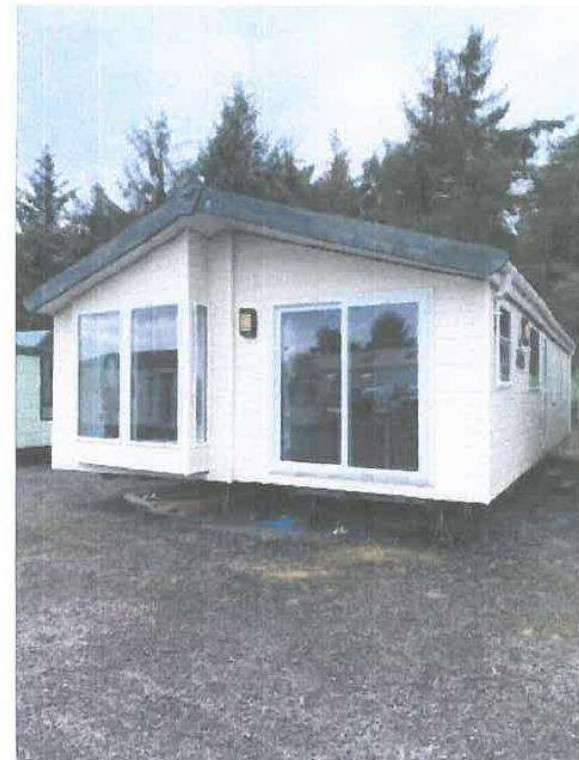
DRWG. NO

02/GM-J 24

GLANDWYRYD, DOLWEN, BLAENAU FFESTINIOG.



GYNODDWR
ADRAMADG
24 SEP 2024
GWASGARTH
AC AMGYLCHAF



TYPE AND COLOUR OF UNIT - EXAMPLE.







Eitem 6.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 6

Cais Rhif: C25/0008/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 09/01/25

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch gyda Llanengan

Bwriad: Cynyddu nifer carafanau i gyfanswm o 15 uned symudol, adeiladu bloc toiledau/ cawod, tirlunio a gwaith cysylltiedig.

Lleoliad: Maes Carafanau Berth Ddu, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7BY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais llawn yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol i gae amaethyddol cyfochrog ynghyd â chodi bloc toiledau a chawodydd newydd, thirlunio a gwaith cysylltiedig. Bwriedir cynyddu maint y safle presennol o 7 llain i gyfanswm o 15 o leiniau carafanau teithiol ac ymgymryd â gwelliannau tirlunio meddal trwy atgyfnerthu a llenwi bylchau yn y cloddiau.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y dangosir ym Mapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) felly, ystyrir fel safle cefn gwlad agored. Saif eiddo Berth Ddu ei hun i'r de o safle'r cais a cheir tai preswyl gwasgaredig o fewn yr ardal leol. Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol cofrestredig Llŷn ac Enlli. Fe wasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth wledig sengl. Mae'r tir dan sylw wedi eu graddio fel tiroedd dosbarth 2, sef tir amaethyddol o ansawdd da.
- 1.3 Wedi ymchwilio hanes cynllunio'r safle, nid yw'n ymddangos bod unrhyw ganiatâd Cynllunio yn bodoli ar gyfer y carafanau. Nodwyd yn ystod yr ymweliad safle bod arwydd lleoliad ardystiedig 'Caravan and Motorhome Club' yn cael ei arddangos yno, fodd bynnag, wedi gwneud ymholiadau gyda'r Clwb eithriedig, derbyniwyd cadarnhad 23/01/25 nad yw'r safle bellach yn aelodau o'r Clwb oherwydd newid mewn perchnogaeth. Mewn gwirionedd felly, nid cais i ymestyn safle presennol yw hwn, ond cais am safle carafanau teithiol (15 carafán) o'r newydd. Cysylltwyd eto gyda'r 'Caravan and Motorhome Club' i wirio os oedd unrhyw newid wedi bod i'r sefyllfa a derbyniwyd cadarnhad 09/06/25 nad oedd unrhyw newid ers Ionawr ac nad oes tystysgrif eithriedig ar gyfer y safle bellach.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y cais am ddatblygiadau ar safle sydd yn 0.5 hectar neu fwy o ran maint.

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

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro

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

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

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 (NCT) 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol diweddar.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Ail ymgynghori:

Diolch am yr isod ond, diddorol yw darllen bod angen sylwadau ar y cais o fewn pedwar diwrnod ar ddeg yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, yn arbennig gan na dderbyniwyd y cais 'cyntaf' –

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

pryd anfonwyd hwnnw...?

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.

Gwasanaeth Gwarchod y
Cyhoedd:

Sylwadau 22.1.25

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 1983 - Carafanau Teithiol / Pebyll Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gydag amodau trwydded www.gwynedd.llyw.cymru/trwyddedcarafanau
<<http://www.gwynedd.llyw.cymru/trwyddedcarafanau>>
4. Cais i ddiwygio Trwydded Safle yn dilyn caniatáu cais cynllunio Dymunwn fod y wybodaeth yma yn ei adrodd ar y caniatâd cynllunio petai'r cais yn ei ganiatáu: '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 i ddiwygio trwydded 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>>'
5. Ffin - Gwrychoedd Mae lleoliad y garafán arfaethedig yn dangos y bydd wedi ei lleoli yn agos i wrych. Mae gosodiad hyn yn groes i amod trwydded ag yn creu risg o dan ledaenu. Mae amodau trwydded yn argymhell bod 3 medr o led oddi wrth unrhyw ffin / gwrych.
6. Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru - Hyderwn y bydd ymgynghoriad gyda Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru ar faterion tŷ allan i amodau trwydded (Safonau Model 1983).

Ymateb Ail ymgynghoriad 10/02/25

Yn dilyn y cynllun diwygiedig ar y 03-02-2025 nid oes gan yr adran Drwyddedu rhagor o sylwadau.

Cais i ddiwygio Trwydded 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 i ddiwygio trwydded safle a chyflwyno cynllun manwl graddfa 1:500 o'r safle i'r Gwasanaeth Trwyddedu. I drafod ymhellach, gellir cysylltu gyda Swyddog Gorfodaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Trwyddedu, Gwasanaeth Rheoli Llygredd a Thrwyddedu, Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 neu trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru

Uned AHNE:

Mae maes carafanau Berth Ddu wedi ei leoli yn ardal Sarn Bach ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (ANNE). Mae'r tir yn weladwy o rai mannau cyhoeddus cyfagos ond nid yw yn amlwg iawn ar y tirlun. Nodir fod cynllun safle diwygiedig wedi ei dderbyn.

Ar hyn o bryd mae'r safle yn gweithredu trwy drwydded gan glwb carafanio ar gyfer 5 uned. Mae'r cais ar gyfer creu safle i 15 uned a bloc toiledau/cawodydd ar ddau gae amaethyddol. Nodir y bwriad i blannu mwy o goed a chreu gwrych newydd ar y terfyn dwyreiniol fyddai, ymhen amser, yn cyfrannu at fioamrywiaeth a sgrinio'r safle.

Rhoddir safbwynt ar garafanau teithiol yn yr ANNE ym mholisi TP9 o'r Cynllun Rheoli sy'n nodi: Gwrthsefyll datblygiadau carafanau newydd ac estyniadau i safleoedd presennol mewn lleoliadau amlwg ar dirlun neu arfordir yr ANNE a hyrwyddo tirlunio safleoedd presennol.

Mae nifer sylweddol o garafanau teithiol yn ardal Sarn Bach/Bwlchtocyn sydd yn rhoi pwysau ar amgylchedd yr AHNE a gwasanaethau lleol. Byddai yn ddefnyddiol i gynnal arolwg i gael gwybodaeth fanwl am y nifer o garafanau ac ystyried gallu'r ardal i ymdopi â mwy o unedau.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau 27/02/25

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos plannu gwrych newydd, ond mae'r delweddau o'r awyr yn dangos bod gwrych yn bodoli yno'n barod. Rwyf yn argymhell caeau sy'n cael eu rheoli fel dolydd gwair traddodiadol, sy'n ymddangos i fod felly yn y ddelwedd o'r awyr, rwyf yn argymhell bod hadau Cribell Felen yn cael eu hau, ynghyd â chymysgedd o flodau gwyllt ar dir sydd wedi'i darfu wrth i'r bloc toiledau a'r tanc septig gael eu codi a'u gosod.

Ymateb ail ymgynghoriad 04/06/25

Mae ffotograffau o'r safle yn dangos bod hyd ohono a chlawdd wedi'u tynnu yn y fynedfa a bod bwnd o bridd yno yn ei le erbyn hyn. Yn y cynllun gwreiddiol, mae'n dangos y bwnd pridd gyda'r plannu coed a phrysglwyni arno. Yn y cynllun diwygiedig (a dderbyniwyd ar 6 Mai 2025), mae'r plannu coed wedi'i ddileu. Rwy'n argymhell bod coed yn cael eu plannu ar y bwnd.

Hefyd, mae ffotograffau o'r safle yn dangos bod trac cerrig mân newydd yn y fynedfa yno eisoes.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gallaf weld o'r ffotograffau o'r awyr bod y caeau yn cael eu rheoli fel dôl blodau gwyllt, ac mae hyn yn fy mhlesio ac er mwyn sicrhau bod hyn yn parhau, hoffwn gynllun sy'n dangos bod y caeau hyn yn cael eu rheoli fel dolydd blodau gwyllt (gweler y map isod lle'r ydw i wedi rhoi cylch o amgylch y caeau dolydd blodau gwyllt). Ni ddylid aredig y caeau hyn na'u chwistrellu â chwynladdwr. Dylai'r caeau gael eu torri am wair ar ddiwedd yr haf.

Nid oes gen i unrhyw wrthwynebiad unwaith y bydd yr argymhellion wedi'u gweithredu.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 04/06/2025.

Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.

Tirlun

Mae'r datblygiad wedi'i leoli o fewn Tirwedd Genedlaethol / Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Rydym yn nodi nad oes unrhyw wybodaeth am asesiadau tirwedd gyda'r cais ac felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad bod unrhyw effeithiau ar dirwedd yn annhebygol ac mae'r cynnig yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru. Os oes angen cyngor pellach arnoch, yna ail-ymgynghorwch â ni.

Rhywogaethau Gwarchodedig

Nid oes unrhyw wybodaeth ecolegol wedi'i chyflwyno i gefnogi'r cais hwn. Rydym yn argymhell eich bod yn gofyn am gyngor ecolegydd eich Awdurdod ynglŷn â'r gofyniad am gyflwyno rhagor o wybodaeth i gefnogi'r cais, ac i amlygu'r angen am arolygon pwrpasol, lle bo angen.

Draenio dŵr aflan

Mae'r ffurflen gais yn nodi y bydd y cynigion yn cael eu cysylltu â'r garthffos prif gyflenwad. Rydym o'r farn y byddai hyn yn briodol ar gyfer y datblygiad hwn. Rhaid trafod y cysylltiad gyda'r ymgymwrwr rhwydwaith carthffosiaeth. Os yw'r cynnig yn newid fel bod dull arall o ddraenio aflan yn cael ei gynnig, ail-ymgynghorwch â Chyfoeth Naturiol Cymru.

Materion eraill

Mae'r cyngor yn y llythyr hwn yn ymwneud â materion sydd ar ein rhestr o bynciau ymgynghori yn unig. Nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau amgylcheddol eraill nad ydynt wedi'u cynnwys ar y rhestr hon.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai eu cyfrifoldeb nhw yw i sicrhau eu bod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w datblygiad, 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.

Dŵr Cymru:

Ymateb Ail Ymgynghoriad 21/05/25

I ddechrau, o ran y ffurflen gais sydd wedi'i chyflwyno a'r cynlluniau atodol, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gwaredu llif dŵr aflan a wyneb i garthffos gyhoeddus a suddfan yn ôl eu trefn.

Dŵr Aflan

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffos gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Aflan Abersoch (WwTW). Rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad y bydd yn annhebygol bod capasiti digonol yn bodoli i ymdopi â'r datblygiad heb achosi unrhyw niwed i'r gwasanaethau presennol a ddarparwn i'n cwsmeriaid, neu o ran gwarchod yr amgylchedd.

Ar ôl adolygu'r Cynllun Safle Arfaethedig diwygiedig, nodwn mai'r cynnig yw ail-gyfeirio draeniau dŵr wyneb o adeiladau presennol o'r garthffos gyhoeddus i system crât suddfan newydd. Fodd bynnag, mae angen gwybodaeth ychwanegol i asesu p'un a fyddai hyn yn gwrthbwysu'r llifau aflan newydd o'r datblygiad. Felly, os ydych am roi'r caniatâd cynllunio, gofynnwn bod yr amod sy'n cael ei amlinellu isod yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

Dŵr Wyneb

Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraid o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyaeth i Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Yn yr achos hwn, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i gynigion i waredu llif dŵr wyneb i suddfan, mewn egwyddor, yn amodol ar ymgynghori a chytundeb â'r corff rheoleiddio neu berchennog torlannol y system hon.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwarchod Asedau

Mae'r safle yn cael ei groesi gan brif bibell gyhoeddus dan bwysedd ac mae ei lleoliad(au) bras wedi'i farcio ar y cofnod prif bibell ddŵr cyhoeddus sydd wedi'i hatodi. 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. Wrth ystyried y Cynllun Safle Arfaethedig diwygiedig, nodwn nad oes unrhyw newidiadau i'r dull amgáu uchod ac o fewn parth gwarchod y brif bibell ddŵr gyhoeddus wrth gynnig mesur 4 metr ar y naill ochr o'r llinell gano. Noder mai dangosol yw'r pellter sydd wedi'i nodi ar gyfer y parth gwarchod hwn a'i fod 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 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.

Er hyn, o ystyried bod y parth gwarchod wedi'i leoli o fewn ffin y safle, argymhellir bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr ased(au) a sefydlu eu perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Casgliad

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Cyflwr

Ni fydd y bloc toiledau/cawodydd a gymeradwyir yma yn cael eu defnyddio hyd nes bod strategaeth gwaredu dŵr wyneb sy'n ddigon o unioniad ar gyfer y llif aflan o'r safle datblygu arfaethedig, yn cael ei gyflwyno i, ac yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mewn ymgynghoriad â Dŵr Cymru Welsh Water. Wedi hynny, bydd y strategaeth gwaredu dŵr wyneb cymeradwy yn cael ei gweithredu yn unol â'r manylion cymeradwy a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dderbyn cadarnhad ysgrifenedig o hyn cyn i'r bloc toiledau/cawodydd gael ei ddefnyddio.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig a rhag llygru'r amgylchedd.

Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb a/neu draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

Mae Nodiadau Cyngori Safonol hefyd wedi'u cynnwys yn yr ymateb.

Gwasanaeth Tân:

Mewn cysylltiad â'ch ymgynghoriad dyddiedig 3ydd o Chwefror 2025 ynglŷn â'r cais C25/0008/39/LL.

Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, a derbyniwyd 1 gohebiaeth gan Gangen Sir Gaernarfon YDCW/CPRW yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r safle wedi ei sgrinio yn dda.
- Ni fydd y gwrychoedd ychwanegol yn gwneud llawer i lei-hau'r niwed i ansawdd gweledol y tirlun.
- Safle mewn man agored o fewn ANNE.
- Pryder ynglŷn â mynediad y safle sydd wedi ei leoli ar lon gul.
- Nifer sylweddol o garafanau o fewn 500m o'r safle – gormod-edd yn barod a ddim mwy o gapasiti.
- Pryder bydd carafanau ar y safle am y tymor i gyd.
- Diffyg manylder yn y cais ynglŷn â'r lloriau caled a dim sôn am y man chwarae ar gynlluniau er ei fod yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad a Mwynderau gweledol

- 5.1 Gan nad oes hanes cynllunio ar gyfer safle carafanau mae'n ymddangos mai gweithredu fel safle gyda thystysgrif eithriedig sydd wedi digwydd yma'n hanesyddol. Byddai gweithredu fel safle o'r fath yn caniatáu i fyny at 5 uned deithiol, felly credir fod y ddwy uned ychwanegol (cyfanswm o 7 uned) yn rhai anawdurdodedig ac nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno i brofi i'r gwrthwyneb.
- 5.2 Gan mai safle yn ymwneud a charafanau teithiol sydd yma rhaid ystyried y cais yn bennaf o dan ofynion polisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.
- 5.3 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.

- 5.4 Fel yr amlygwyd eisoes, gan nad oes caniatâd ar gyfer y 7 uned bresennol, ystyrir hwn fel cais am safle carafannau teithiol o'r newydd (15 uned). Fel y gwelir o'r cynlluniau, bwriedir gosod 7 uned ar y safle eithriedig hanesyddol ac ymestyn i'r cae gwyrdd cyfochrog gyda 8 carafan.
- 5.5 Fe ddatgan yn y cais bod coed a gwrychoedd helaeth yn cuddio'r safle o bob gwelfan. Fodd bynnag, o archwilio'r safle ystyrir mai gwan yw ansawdd tirlunio ar gloddiau terfyn y safle ar y cyfan. Er bod gwrychoedd mwy aeddfed ar y ffin ogleddol, tirlunio ysbeidiol yma thraw yw gweddill y terfynau. Ceir lled cae yn gwahanu'r safle o'r ffordd sirol a chloddiau cymharol foel ar y terfynau dwyreiniol, felly bydd y safle yn amlwg o'r lon gyhoeddus sy'n rhedeg heibio'r eiddo. Nodir bod llwybr cyhoeddus cymharol agos led cae i'r gorllewin o'r safle hefyd ble byddai golygfeydd o'r carafannau yn debygol. Oherwydd natur wastad y safle, mae'n debyg mai cyfyngedig fydd y golygfeydd ond bydd yn amlwg o'r ffordd cyfochrog ac o diroedd uwch ym Mwlchtocyn ac o rai mannau ar hyd llwybrau cyhoeddus yr ardal.
- 5.6 Cydnabyddir fod bwriad i atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy wella ac ychwanegu tirlunio ar y cloddiau presennol, gyda choed cynhenid amrywiol. Datgan sylwadau'r uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) "Nodir y bwriad i blannu mwy o goed a chreu gwrych newydd ar y terfyn dwyreiniol fyddai, ymhen amser, yn cyfrannu at fioamrywiaeth a sgrinio'r safle." Mae ddigon posib y byddai'r cloddiau presennol yn sgrinio rhannau isaf yr unedau ond oherwydd uchder y carafannau teithiol, credir y byddant yn weladwy yn y dirwedd ehangach. Trwy ehangu arwynebedd y safle a chynyddu nifer o unedau o'r 5 eithriedig blaenorol i gyfanswm o 15 uned, yn sicr byddai'r safle yn amlygu yn y tirlun. Byddai'r bloc cyfleusterau a'r creiriau atodol sy'n dod yn sgil defnydd safle carafannau, megis cerbydau'n parcio, offer chwarae ac yn y blaen yn amlygu presenoldeb y safle ac felly yn annhebygol o gyfrannu'n gadarnhaol i dirlun yr AHNE. Mae penrhyn Bwlchtocyn yn ardal uchel ac amlwg ble ceir dwysedd uchel o safleoedd carfan teithiol a sefydlog hanesyddol. Pryderir y byddai caniatáu safle teithiol arall yn yr ardal yn difrio mwynderau gwledol yr ardal sydd wedi ei adnabod am ei harddwch naturiol eithriadol.
- 5.7 O ystyried lleoliad uchel ac agored y safle, nid oes unrhyw sicrwydd y byddai'r tirlunio yn sefydlu a phwysleisr y byddai yn cymryd nifer o flynyddoedd i sgrinio'r safle yn ddigonol, os o gwbl. Mae dibyniaeth ar dirlunio i ffurfio sgrin ddigonol yn cynnwys elfen o risg ac mae amheuaeth y byddai modd sicrhau sgrinio digonol yn y tymor byr. Mae maen prawf 1 yn glir yn y ffaith y gofynnir bod safleoedd mewn lleoliadau anymwithiol wedi eu cuddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd. Yn yr achos yma, nid yw'r safle wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, ac nid oes sicrwydd y byddai'r mesurau lliniaru i wella'r sgrinio yn sefydlu na llwyddo i raddau i guddio a chymhathu'r unedau yn effeithiol yn y dirwedd. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd gyda gofynion maen prawf 1 o bolisi TWR 5 y CDLL.
- 5.8 Mae polisi AMG 1 yn nodi bydd angen i gynigion sydd o fewn neu'n effeithio ar osodiad/golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE ystyried Cynllun Rheolaeth yr AHNE. Mae sylwadau'r uned AHNE yn nodi "Rhoddir safbwynt ar garafannau teithiol yn yr AHNE ym mholisi TP9 o'r Cynllun Rheoli sy'n nodi: Gwrthsefyll datblygiadau carafannau newydd ac estyniadau i safleoedd presennol mewn lleoliadau amlwg ar dirlun neu arfordir yr AHNE a hyrwyddo tirlunio safleoedd presennol..... Mae nifer sylweddol o garafannau teithiol yn ardal Sarn Bach/ Bwlchtocyn sydd yn rhoi pwysau ar amgylchedd yr AHNE a gwasanaethau lleol."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.9 Fe nodir ym mharagraff 6.3.81 o eglurhad polisi TWR 5: *“Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi’u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o’r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd y Cyngor angen tystiolaeth gref na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o’r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, nac yn niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn.”*

Mae gan yr Awdurdod Cynllun Lleol ddyletswydd i warchod buddiannau’r AHNE. Ni chyflwynwyd tystiolaeth gref i brofi na fyddai’r cynnig yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu ac nid ydym wedi ein hargyhoeddi y byddai sefydlu safle carafanau teithiol o’r newydd mewn safle sensitif o’r fath yn cyfrannu’n gadarnhaol i olygfeydd a mwynderau gweledol y tirlun yn yr achos yma.

- 5.10 Mae ail faen prawf Polisi TWR 5 yn nodi y dylid osgoi gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos hwn, ni ddangosir unrhyw leiniau caled i’r carafanau. Bydd llwybr/ ramp concrid ar gyfer mynediad lefel isel i’r cyfleusterau toiled/ cawodydd credir byddai’r elfen yma yn dderbyniol ac yn cwrdd ag ail faen prawf Polisi TWR 5.
- 5.11 Mae’r trydydd maen prawf yn gofyn sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai’n defnyddio’r safle.- fe ellir rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol pe penderfynir caniatáu’r cais. Pryderir y byddai’r safle yn mynd o weithredu fel safle bychan eithriedig disylw i safle mwy ffurfiol gyda thuedd yn y cyffiniau i leoli’r carfanau teithiol yn dymhorol.
- 5.12 Mae’r pedwerydd maen prawf yn gofyn sicrhau bod unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol os yn bosib, neu os ddim, eu bod yn gymesur â graddfa’r datblygiad. Bydd y bloc cyfleusterau bychan presennol yng nghornel yr ail gae yn cael ei dymchwel a’i ddisodli gyda bloc cyfleusterau toiledau/cawodydd newydd modern o raddfa fwy fyddai’n mesur oddeutu 12.73m x 3.75m gyda darpariaeth anabl. Bydd y to yn cael ei orchuddio a sitiau effaith llechi a fydd yn gweddu a thoeau adeiladau eraill a nid yw lliw’r muriau wedi eu manylu. Ni fyddai’r bloc presennol yn ddigonol o ran maint i niferoedd unedau ac felly credir bod maint y bloc yn gymesur a graddfa’r datblygiad ac yn bodloni’r pedwerydd maen prawf TWR 5.
- 5.13 Yn bumed, mae’r polisi’n gofyn bod y safle’n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu’n ormodol ar nodweddion y dirwedd - fe drafodir materion pri-ffyrdd isod.
- 5.14 Mae’r chweched maen prawf yn gofyn sicrhau bod meddiannaeth wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - fe ellid sicrhau hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.15 Mae’r seithfed, a’r olaf o’r meini prawf, yn gofyn sicrhau bod y safle’n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithiol yn unig a bod yr unedau’n cael eu tynnu o’r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio – mae hyn eto yn fater a ellir eu rheoli trwy amodau petai’r cais yn derbyn caniatâd.
- 5.16 Er fod y bwriad yn cwrdd â rhai o’r maeni prawf polisi TWR 5 CDLL, ystyrir fod y cynnig yn methu ar y prif faen prawf sy’n gofyn bod y bwriad yn ddatblygiad mewn lleoliad anymwrthiol wedi ei guddio’n dda eisoes.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.17 Ar wahân i ddy annedd Berth Ddu sy’n rhan o’r safle, mae’r tai agosaf oddeutu cae neu ddau i ffwrdd o safle’r cais. Er bod y cynnig yn ymestyn i gae cyfochrog, tu hwnt i safle sefydledig presennol, ni ystyrir y byddai safle o 8 carafán ychwanegol yn cael effaith sylweddol wahanol ar y tai agosaf i’r hyn a brofir yn bresennol. Ni ystyrir felly y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol amlwg i fwynderau’r gymdogaeth leol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o gwedd Polisi PCYFF 2 y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Bwriedir defnyddio mynedfa bresennol i'r cae carafanau i wasanaethu'r datblygiad. Nodir bod trac mynediad i'r cae carafannau eisoes wedi ei ail wynebu gyda gwastraff llechi man a gwaith lledu'r mynediad wedi ei gwblhau. Mae lledu'r fynedfa wedi gwella gwelededd i'r ffordd a ystyrir yn foddhaol. Dengys y cynllun safle lecynnau parcio gyfochrog a'r carafanau gyda digon o le i fwy o gerbydau petai angen. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth sy'n asesu'r bwriad yn nhermau diogelwch y fynedfa a pharcio gan nodi dim gwrthwynebiad. Ar sail hynny, derbyniwr bod y bwriad yn bodloni gofynion polisi TRA 2 a TRA 4 y CDLI.
- 5.19 Fe nodir fodd bynnag fod maen prawf 5 o bolisi TWR 5 yn gofyn bod safleoedd teithiol yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynedfa ddigonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd, gyda Chanllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn nodi yn para 6.3.1

“Mae'n bwysig bod safleoedd newydd wedi'u lleoli mor agos â phosib at y prif rwydwaith ffyrdd (h.y. ffyrdd dosbarth 'A' a 'B'). Yn gyffredinol, mae ffyrdd gwledig di-ddosbarth yn lonydd trac sengl ac maent yn cael eu hystyried yn anaddas ar gyfer llif traffig trwm. Ni chefnogir unrhyw gynnig pan fo'r Awdurdod o'r farn nad ydyw wedi'i leoli yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd.”

Mae'r ffordd ddosbarth agosaf (dosbarth 3) yn terfynu ym mhentref Sarn Bach oddeutu 1.37km o safle'r cais. Ffordd wledig ddi-ddosbarth gul gyda chorneli cudd a throellog sy'n gwasanaethu ardal Bwlchtocyn a phryderir am ganiatáu rhagor o safleoedd teithiol ble ceir dwysedd uchel o safleoedd carfanau fel ac y mae ar ffordd wledig ble mae llecynnau pasio yn brin. Yn sicr, mewn lleoliad o'r fath, byddai ymwelwyr yn defnyddio eu trafndiaeth eu hunain i gludo carafán i'r safle ac ar y cyfan yn ddibynol ar drafnidiaeth breifat i deithio o ddydd i ddydd, gan na ellir dibynnu ar drafnidiaeth gyhoeddus cyson yma. Gellir dadlau fod ardal Bwlchtocyn yn arbennig yn y tymor gwyliau wedi cyrraedd pwynt dirlawnder ble na ddylid annog mwy o drafnidiaeth cerbydau llysg ar y lon sy'n bennaf sengl. Fe nodwyd yn ystod yr ymweliad safle bod gwaith addasu sylweddol wedi digwydd i'r fynedfa, gwaith na fyddai angen caniatâd, ac nid oedd y gwaith wedi ei gwblhau ar y pryd. Pryderir bod yr addasiadau i'r fynedfa yn newid nodweddion cymeriad y cyffiniau ac ni ddangosir tirlunio'r clawdd mynedfa ar y cynllun diwygiedig sy'n bryder. Dylid osgoi cyflwyno unrhyw strwythurau ar y fynedfa ai gadw yn wledig ei naws i gyd fynd a'r ardal leol. Oherwydd natur y ffordd a'i bellter o ffordd ddosbarth a'r addasiadau i'r fynedfa, ni chredir fod y bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 5 polisi TWR 5 y CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.20 Datgan paragraff 6.2.12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) y “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.”
- 5.21 Ni chyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel rhan o'r cais ond fe gynhigir gwelliannau bioamrywiaeth trwy dirlunio, sy'n cynnwys plannu gwrych a choed, yn ogystal â gosod blwch ystlumod a blwch nythu adar ar dalcenni'r bloc cyfleusterau. Yn dilyn sylwadau gan yr adran Bioamrywiaeth, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn cynnig creu ardal o ddol blodau gwyllt.
- 5.22 Dangoswyd bwriad i blannu coed ar y clawdd ger y fynedfa yn y cynlluniau gwreiddiol ond nid yw'r cynllun safle diwygiedig diweddaraf yn cynnwys plannu. Fe nodir bod y Swyddog Bioamrywiaeth yn ystyried y dylid plannu'r clawdd gyda choed, a chytunir gyda'r sylwadau gan y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

byddai'n gwella bioamrywiaeth a chynnig sgrin i guddio'r bwriad. Pe penderfynir caniatáu'r cais byddai modd rheoli hyn trwy amodau tirlunio perthnasol. Ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi PS19, AMG 5 a Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024).

Materion ieithyddol

- 5.23 Nodir fod 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 pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn cwrdd gyda throthwyon ym Mholisi PS 1 CDLI.
- 5.24 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). 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.
- 5.25 Yn yr achos yma, darparwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r bwriad. Fe nodai'r ymgeisydd mai defnydd gwyliau yn unig fydd y safle yn gyffredinol yn ystod cyfnod 6 mis yr haf, bydd y bwriad yn cyfrannu yn uniongyrchol ac anuniongyrchol tuag at yr economi wledig trwy ymwelwyr yn gwario mewn tafarndai lleol, bwytai a siopau. Bydd y datblygiad yn golygu buddsoddiad cychwynnol o rhwng £60,000 i £70,000 a dylai contractwyr a darparwyr elwa o hyn. Rhagwelir y byddai'r datblygiad angen un gweithiwr llawn amser i redeg y safle carafanau. Bydd gan y safle ei enw gwreiddiol Cymraeg Berth Ddu a bwriedir i arwyddion y safle i gyd fod yn ddwyieithog. Mae peth ystyriaeth wedi ei roddi i'r Gymraeg yn unol felly gydag egwyddorion polisi PS1 y CDLI.

Materion Draeniau

- 5.26 Derbyniwyd sylwadau gan Dŵr Cymru fod pryder ynglŷn â'r datblygiad. Mae'r datblygiad arfaethedig yn bwriadu rhyddhau dŵr budr a dŵr wyneb i garthffos gyhoeddus a suddfan dŵr crat blastig newydd. Mae'r datblygiad wedi ei leoli o fewn dalgylch system garthffosiaeth sy'n draenio i Waith Trin Gwastraff Dŵr Abersoch. Dywed Dŵr Cymru ei fod yn annhebygol y bydd digon o gynhwysedd presennol i gynnwys y datblygiad o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus uniongyrchol heb achosi niwed i wasanaethau darparwyd i'w cwsmeriaid ac yn ymwneud a diogelu'r amgylchedd. Bwriedir hefyd ailgyfeirio dŵr wyneb o adeiladau presennol o'r garthffos gyhoeddus i system suddfan dŵr crat newydd, nodir Dŵr Cymru bod angen gwybodaeth ychwanegol er mwyn asesu os byddai hyn yn gwrthbwysu yn ddigonol y dŵr budr newydd gynhyrchir gan y datblygiad, felly gofynnai Dŵr Cymru bod amod fel y nodir yn y sylwadau uchod yn cael ei gynnwys gydag unrhyw hawl cynllunio.

Materion eraill

- 5.27 Yn ôl mapiau cyfredol Llywodraeth Cymru, mae'r tir yn cael ei adnabod fel tir cofrestredig 2 sef tir amaethyddol o ansawdd da. Mae paragraff 3.58 o Bolisi Cynllunio Cymru (PC) yn nodi mai "*tir amaethyddol gradd 3a yn ogystal â dosbarthiadau 1 a 2 yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 sydd yn cael ei ystyried fel y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol*".

Nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i gyfiawnhau'r golled o dir o ansawdd 2 fel rhan o'r cais ac felly ystyrir yn groes i faen prawf 6 polisi PCYFF 6 sy'n gofyn bod tir amaethyddol gorau yn cael ei ddiogelu a rhan 3.58 o Bolisi Cynllunio Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

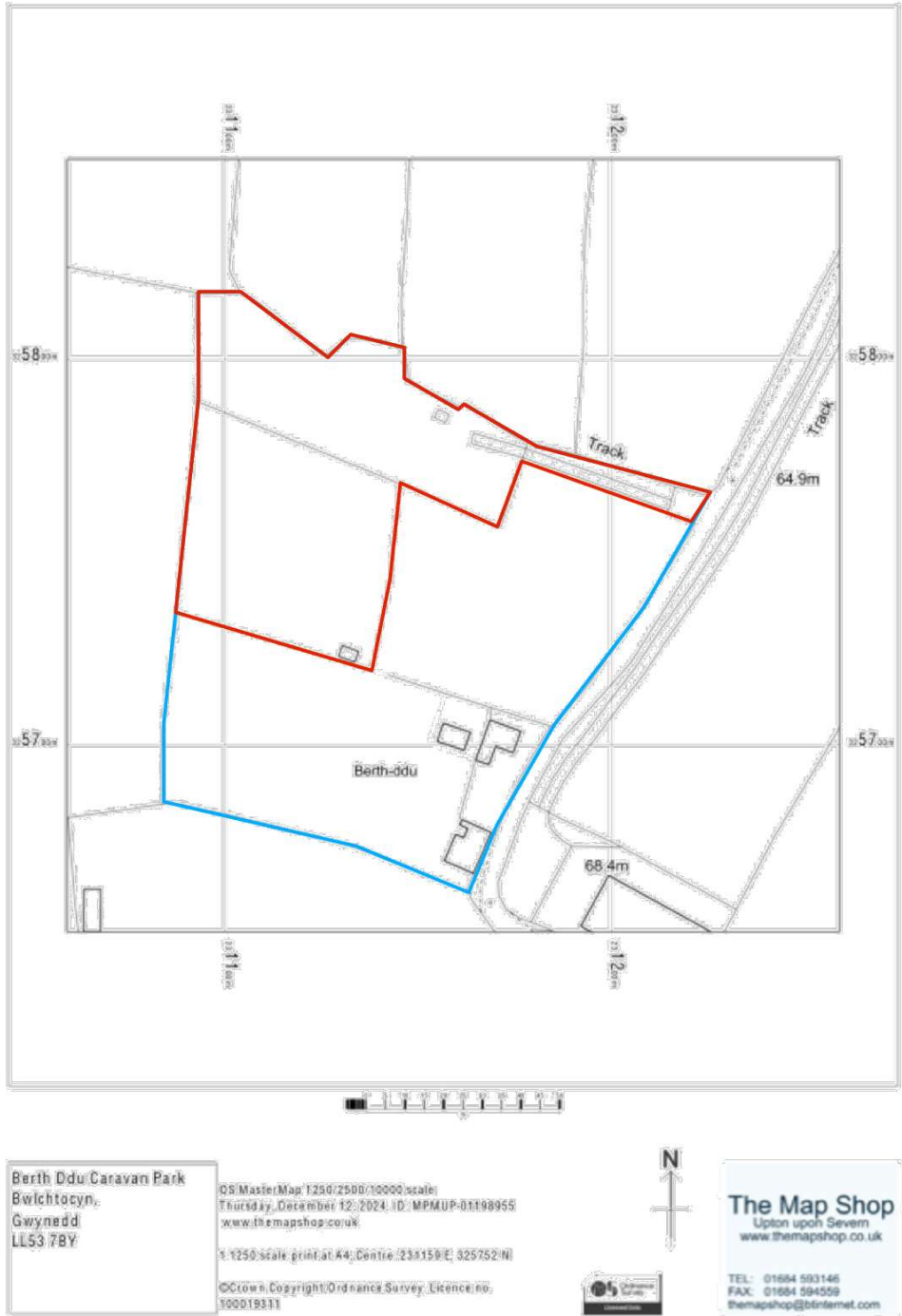
6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisiau uchod, deawn i'r casgliad fod y bwriad yn groes i egwyddor elfennol Polisi TWR 5, sy'n gofyn bod unrhyw ddatblygiad safleoedd carafanau teithiol yn cael eu lleoli mewn lleoliadau anymwthiol wedi eu cuddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a ble na fyddant yn peri niwed i'w hansawdd gweledol y dirwedd, sydd o fewn dynodiad yr AHNE. Pryderir hefyd nad yw'r safle'n agos i'r prif rwydwaith ffyrdd ac am ddwysau trafndiaeth ar ffyrdd gwledig anaddas sydd eisoes o dan bwysau. Er fod rhai elfennau o'r bwriad yn dderbyniol, nid yw'n gorbwyso'r ffaith fod y bwriad yn methu ar brif egwyddor polisi TWR 5. Nid oes dewis felly ond argymhell gwrthod y cais am y rhesymau a nodir isod.

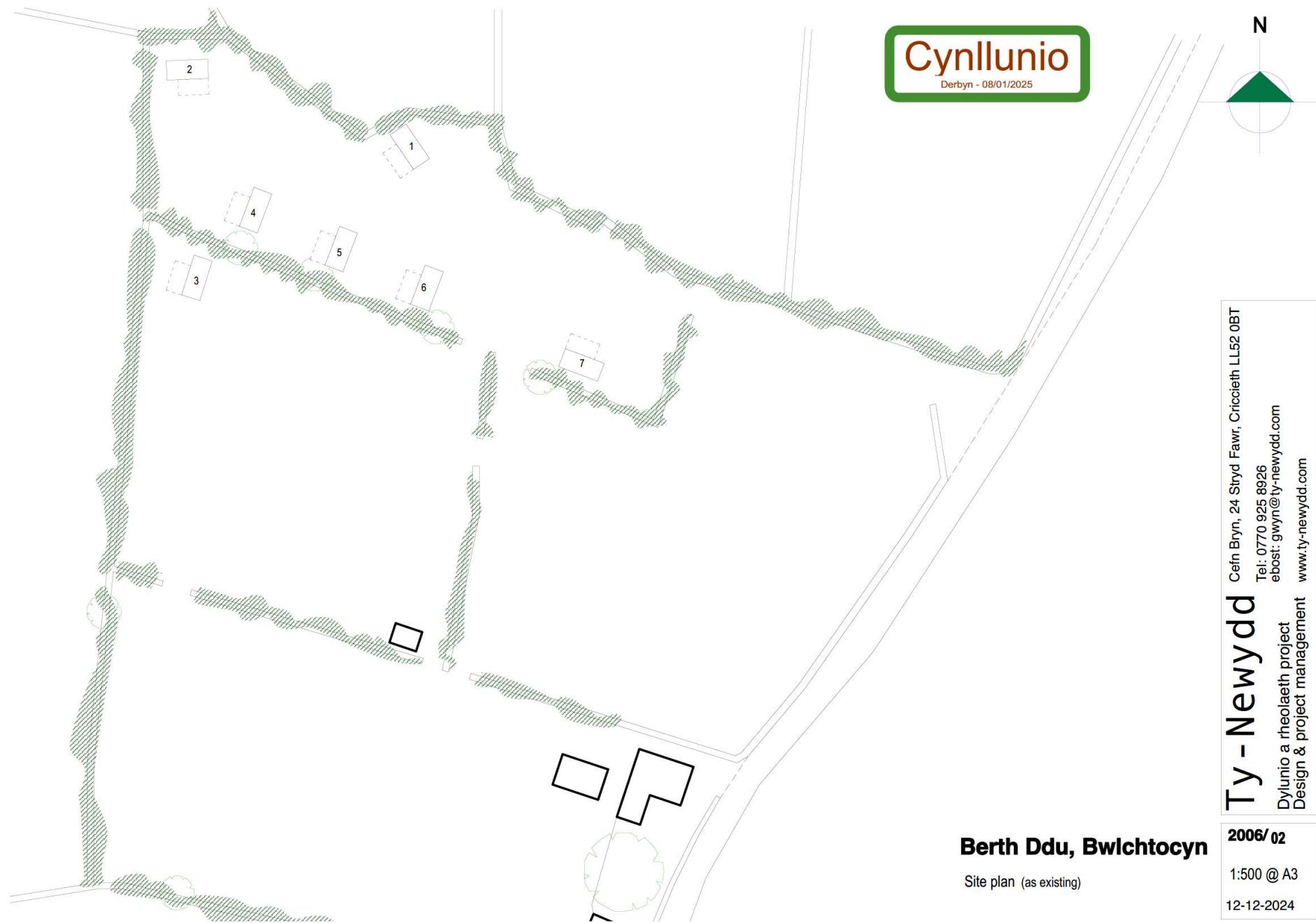
7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod y cais -- rhesymau:

1. Ni ystyrir y byddai'r unedau arfaethedig yn cydweddu'n hawdd i'r dirwedd ac ni ystyrir fel lleoliad anymwthiol wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, felly byddai'r datblygiad yn niweidiol i ansawdd gweledol y dirwedd. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Pryderir hefyd am greu safle carafanau newydd gryn bellter o'r prif rwydwaith ffyrdd ar lon wledig brysur ble ceir dwysedd uchel o safleoedd gwyliau ac effaith y gwaith datblygu cysylltiedig ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisiau TWR 5 ac AMG 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.
2. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i ddangos fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r effaith o golli tir amaethyddol gorau a mwyaf aml bwrpas. Ystyrir felly fod y cais yn groes i ofynion maen prawf 6 Polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 ynghyd a'r cyngor a roddir ym mharagraffau 3.58 a 3.59 o Bolisi Cynllunio Cymru.



Berth Ddu, Bwlchtocyn
Location plan



Berth Ddu, Bwlchtocyn

Site plan (as existing)

Ty - Newydd

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
eboat: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

2006/02

1:500 @ A3

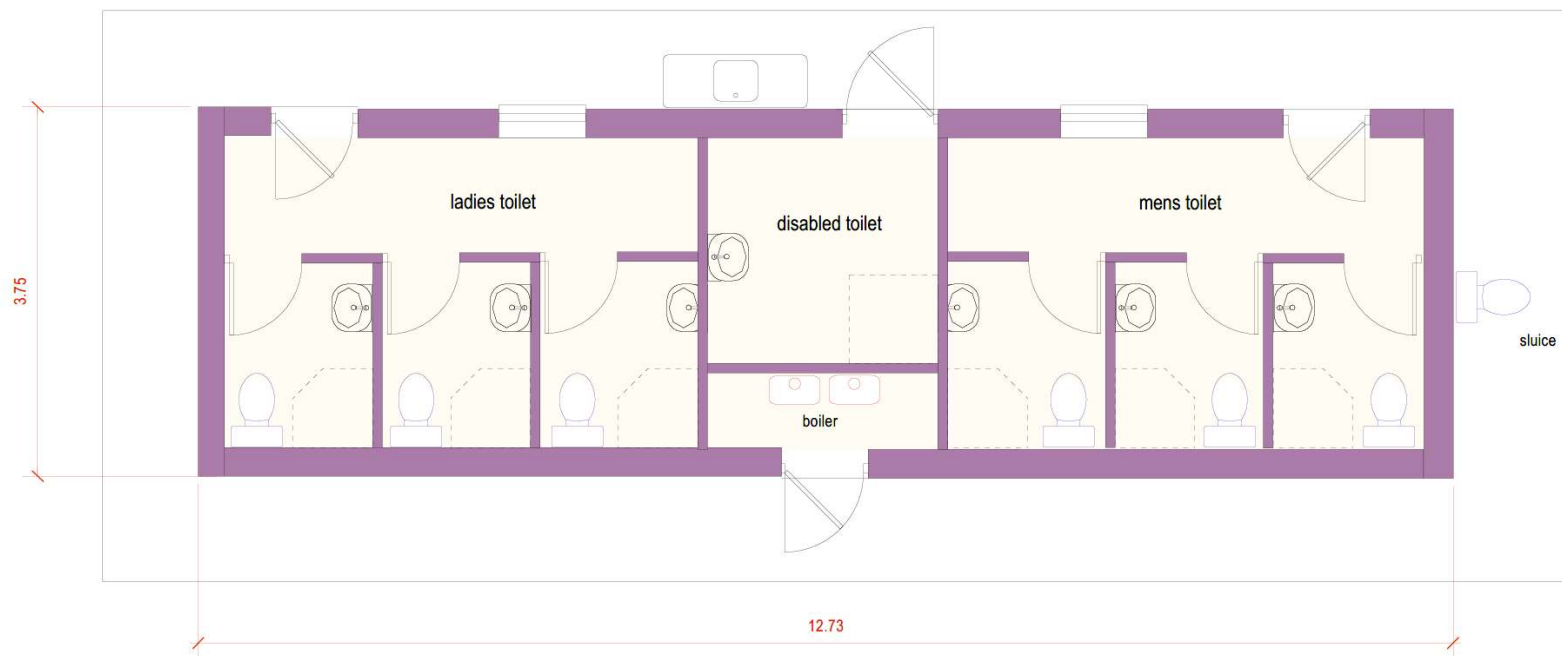
12-12-2024

N



06-06-2025.

Site plan (proposed)



Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

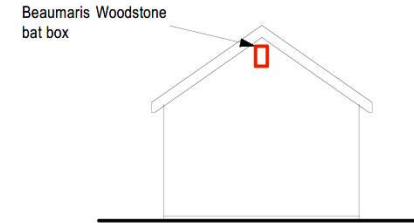
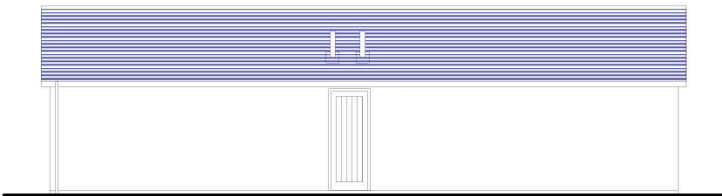
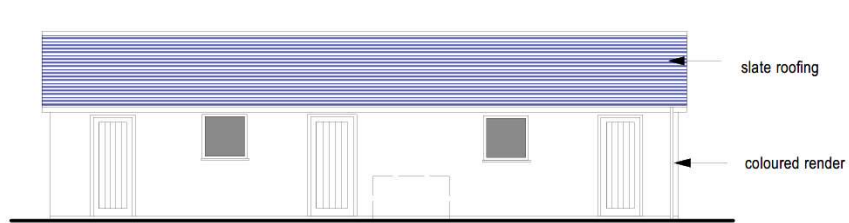
2006/ 04

1:50

12-12-2024

Berth Ddu, Bwlchtocyn

toilet block plan



Berth Ddu, Bwlchtocyn

Toilet block elevations

Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

2006/ 05

1:100

12-12-2024













PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 7

Cais Rhif: C25/0361/30/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 13/05/25

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Aberdaron

Ward: Pen draw Llyn

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel tŷ (C3) a modurdy presennol a chodi tŷ newydd (C3) 3 ystafell wely yn eu lle

Lleoliad: Ael Y Bryn, Rhiw, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8AG

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais llawn i ddymchwel tŷ deulawr presennol ac adeiladu tŷ newydd deulawr 3 ystafell wely yn ei le. Yn ogystal, bwriedir cynnal newidiadau allanol gan gynnwys gwaredu modurdy unllawr presennol a chreu mannau parcio.
- 1.2 Bwriedir codi'r tŷ newydd yn gyfan gwbl dros ôl troed y tŷ presennol ond yn fwy o ran maint gan gynnwys arwynebedd ac uchder ac wedi ei osod yn ôl ymhellach o ymyl y ffordd gyfochrog o'i gymharu gyda lleoliad adeiladwaith presennol. Yn bresennol gwelir tŷ deulawr ar y safle sydd yn cynnwys cyntedd, cegin, ystafell fyw ac ystafell ymolchi ar y llawr daear a thair ystafell wely ar y llawr cyntaf. Mae o faint cymharol fychan (oddeutu 78m²) ac edrychiad syml. Gwelir fod yr adeilad gwreiddiol wedi ei ymestyn yn y gorffennol trwy godi estyniad ar ffurf 'ystafell haul' ar yr edrychiad sy'n wynebu'r ardd tra bod dau estyniad yn ymestyn at y ffordd gyfagos, un o bosib yn wreiddiol gyda tho crib a'r llall yn fwy diweddar gyda tho gwastad. Mae to'r prif adeilad yn cynnwys gorffeniad o lechen naturiol tra bod y waliau yn gymysgedd o garreg naturiol a rendr a'r agoriadau gwreiddiol yn syml ond yn gyfatebol i'w gilydd. Mi fyddai'r tŷ newydd yn ddeulawr gyda gosodiad mewnl fel a ganlyn:
 - Llawr daear – lolfa, ystafell fwyta/cegin, ystafell gawod, cyntedd
 - Llawr cyntaf -tair ystafell wely, ystafell ymolchi.
- 1.3 Byddai gorffeniad allanol yr adeilad yn cynnwys to crib o lechen naturiol gyda phaneli solar integredig tra byddai'r waliau yn gymysgedd o garreg naturiol a chladin. Gwelir y byddai amrywiol agoriadau i'w cynnwys gyda gorffeniad llwyd golau. Nodir mai maint cyfunol yr adeilad newydd fyddai 95m².
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae lleoliad tai'r ardal leol yn wasgaredig gydag amrywiaeth o ran maint, ffurf a gorffeniadau gan gynnwys tai unllawr a deulawr. Mae dau dy ar wahân yn gyfochrog a'r safle. Mae ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth yn rhedeg yn gyfochrog a ffin ddwyreiniol y safle. Mae mynedfa bresennol i mewn i'r safle sydd ar hyn o bryd wedi ei gyfyngu oherwydd ffens ddiogelwch yn gwarchod y safle ond gwelir fod llecyn parcio a modurdy unllawr to gwastad ar ran ar wahân o'r safle. Fe welir fod lefel y tir yn disgyn o'r ffordd tuag at ffin bellaf yr ardd gyda thir amaethyddol yn ymestyn tu draw i ffiniau'r ardd i gyfeiriad y gorllewin a'r gogledd.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn dynodiadau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae dynodiadau Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llŷn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SDdGA) Mynydd Penarfynydd oddeutu 50m i ffwrdd yn ei ran agosaf, o'r safle i gyfeiriad de ddwyreiniol tra bod tir a ddynodir fel Safle Bywyd Gwyllt Bryn Tirion yn ffinio gyda'r ffordd gyhoeddus gyfochrog i'r dwyrain.
- 1.6 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:
 - Datganiad Cynllunio
 - Arolwg ystlumod ac adroddiad ecolegol cychwynnol (sydd yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd)
 - Arolwg Rhywogaethau wedi gwarchod
 - Strategaeth Draenio
 - Adroddiad cyflwr strwythurol eiddo
- 1.7 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad yn dilyn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol a gadarnhaodd ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad am y rhesymau canlynol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Mae Ael y Bryn yn fwthyn traddodiadol sydd yn rhan ehangach o glwstwr o fythynnod traddodiadol Mynydd y Rhiw sydd yn gorwedd ynghanol AHNE LLYN
- Mae o'n rhan o Arfordir Treftadaeth Llyn ac yn ymylu ar SAC Ardal Cadwraeth Penllyn a'r Sarnau. Bythynnod a ddylasai cael eu gwarchod rhag datblygiadau fel yma .
- Mae'r cais arfaethedig yn groes i'r polisiau canlynol: AMG1 Gwrthodir ceisiadau a fydd yn amharu'n negyddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE; AMG3; AMG4; PS19 Bydd y cynghorau 'n rheoli datblygiadau er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol cefn gwlad ac arfordir ardal y cynllun a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt.
- Mae'r datblygiad newydd hefyd yn groes i Awyr dywyll AHNE Llyn.

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

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 13: Ail-adeiladu tai

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Ail Adeiladu Tai a throsi yng nghefn gwlad.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 34/70/62 – Codi ystafell haul, ystafell wely a thoiled – Caniatawyd 27/04/70

3.2 34/70/62A – Codi modurdy – Caniatawyd 20/01/71

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a cadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad. Dylai'r ymgeisydd ymgynghori â'r Rheolwr Gwaith Stryd ynghylch unrhyw waith gerllaw'r briffordd.

Dŵr Cymru: Mae'r cynnig am gysylltu systemau dwr wyneb a charffosiaeth y safle i'r system garffosiaeth gyhoeddus a system draenio gynaliadwy. Mae cysylltiad yn dderbyniol i'r system garffosiaeth gyhoeddus. Rhoddir Cyngor safonol ynglŷn â materion suds a draenio cyffredinol.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r adroddiadau ecolegol wedi eu creu i safon dda. Mi fydd y datblygiad yma yn osgoi effaith arwyddocaol ar fioamrywiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhaid cynnwys gwelliannau Bioamrywiaeth a'u dangos ar y cynlluniau.

Gwarchod y Cyhoedd:

Mae pwynt 3.1 of Ael y Bryn, Rhiw Planning Statement by Caulmert Limited Document Reference: 5289-CAU-XX XX-RP-T-0300.A0.C1 April 25 yn nodi fod - Air Source Heat Pump and solar panels have also been included in the design to increase the properties sustainability credentials. Ni chafodd asesiad sŵn ei gynnwys yn y cais ac rwyf wedi atodi'r nodyn cynghori ar ofynion yr Adran wrth gyflwyno gwybodaeth o'r fath, heb y wybodaeth yma, ni allwn wneud sylwadau na chyflwyno argymhellion.

Uned AHNE:

Lleolir Ael y Bryn mewn ardal o gefn gwlad yn Y Rhiw ac yn yr AHNE. Mae lôn gyhoeddus yn rhedeg heibio cefn y tŷ, mae coed a llwyni o'i flaen.

Mae'n dŷ carreg hanesyddol gyda tho llechi a rhai ychwanegiadau mwy diweddar. Nodir o'r adroddiad fod ei gyflwr yn wael ond ei fod yn strwythurol gadarn. Mae adeiladau traddodiadol fel Ael y Bryn yn cyfrannu at gymeriad yr AHNE. Mae Polisi HP2 yng Nghynllun Rheoli'r AHNE yn nodi: Gwarchod a chynnal nodweddion hanesyddol yn cynnwys olion archeolegol a strwythurau ac adeiladau hanesyddol a'u gosodiad.

Os penderfynir dymchwel a chodi'r tŷ newydd dan sylw awgrymir ffenestri o faint ac edrychiad mwy traddodiadol yn yr edrychiad blaen er gweddu i'r ardal a chyfyngu ar all-lif goleuadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu cyngor safonol ynglŷn â materion megis Safleoedd Gwarchodedig; Rhywogaethau Gwarchodedig; a Thirwedd Ddynodedig.

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 cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, 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.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- dyluniad modern y datblygiad newydd a fyddai'n gweddu'n iawn i stad newydd o dai trefol efallai ond yn hollol anaddas ar gyrion pentref gwledig fel Y Rhiw.
- Mae Ael y Bryn yn un o'r ychydig dai traddodiadol sydd â thipyn o gymeriad yn dal i berthyn iddo a chredaf gyda thipyn o addasiadau y byddai'n gwneud cartref cysurus heb amharu dim ar yr ardal o'i gwmpas.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad cymharol ddiarffordd yn ardal Rhiw gyda thai preswyl eraill yn wasgaredig o fewn yr ardal leol. Mae Polisi PCYFF1 o'r CDLL yn datgan tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion 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 tra bod maen prawf 1 o bolisi PCYFF 2 yn nodi fod rhaid i gynnig dangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol yn y cynllun.
- 5.3 Mae Polisi TAI 13 yn caniatáu cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;

Er y tybir na ddefnyddiwyd yr adeilad presennol i bwrpas preswyl ers cryn amser, mae ffenestri a drysau yn eu lle i warchod yr eiddo a'r safle ei hun wedi ei warchod gyda ffens ddiogelwch sydd o ganlyniad wedi diogelu'r adeilad a'r safle. O ganlyniad nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reswm digonol i ddod i'r casgliad fod yr hawl defnydd fel tŷ annedd wedi dod i ben.

2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;

Nid yw'r tŷ yn rhestredig.

3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;

Adeilad o'i gyfnod a geir yma sydd yn cyfleu adeilad syml fel a fu'n nodwedd leol yn ystod y ganrif olaf. Er na ystyrir fod gwerth pensaernïol unigryw neu gwbl arbennig i'r annedd, mae'n eistedd yn ddi sylw o fewn y safle. Er hynny, ni chredir ei fod o werth digonol i ystyried ei gadw fel y mae.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posibil cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;

Derbyniwyd gwybodaeth/tystiolaeth fel rhan o'r cais i gyfiawnhau'r dymchwel. Fe welir nad yw'n cyrraedd safonau cyfredol o ran effeithlonrwydd ynni ac ati ac y byddai atgyweirio'r adeilad presennol yn broblemus, costus ac anymarferol er mwyn bodloni gofynion o'r fath

5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;

Ddim yn berthnasol

6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gwledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;

Mi fyddai'r tŷ newydd yn llwyr dros ôl troed y tŷ presennol.

7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;

Mi fyddai'r tŷ bwriedig yn fwy na'r un presennol, ond nodir fod y tŷ presennol yn gymharol fychan a chyfyngedig o ran ei ffurf a threfniant mewnol. Mae'r tŷ bwriedig wedi ei ddylunio gyda tho crib sydd yn uwch na chrib yr adeilad presennol ond a fyddai yn is na rhan uchaf y corn simdde presennol. Credir mai effaith weledol leiafrifol fydd o ganlyniad i'r bwriad boed hynny o fewn y safle ac ardal gyfagos ac o ardaloedd ymhellach draw. Cydnabyddir fod y bwriad yn fwy na'r eiddo presennol o ran uchder ar arwynebedd llawr (95.1m² o'i gymharu â'r 78m² presennol), ond fel cymhariaeth gyda mesuriadau safonol ar gyfer tai fforddiadwy, gwelir y byddai'n llai na'r 110m² fel yr awgrymir ar gyfer tŷ fforddiadwy deulawr 3 llofft. Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ac wedi cynnal asesiad llawn, ni ystyrir fod y bwriad yn arwain at effaith weledol annerbyniol o'i gymharu gyda'r adeilad presennol ac felly mae'n cydymffurfio gyda'r maen prawf yma.

8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol: i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol; ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd; iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol; iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.

Nid yw'r safle ar dir sydd mewn perygl o risg llifogydd.

9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

Ddim yn berthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Wedi ystyried holl feini prawf polisi TAI 13, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac felly yn unol â gofynion meini prawf polisi TAI 13.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. 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.
 - Bod y deunyddiau'n briodol
- 5.6 Mae polisi PCYFF 3 yn datgan yn glir y disgwylir i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoddi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.
- 5.7 Tŷ deulawr sy'n sefyll yn ddisylw a di nod yn y tirlun yw'r eiddo presennol. Mae ei gyflwr yn wael ac nid yw'n cyfrannu'n bositif ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos. Byddai'r eiddo arfaethedig, oherwydd ei osodiad, graddfa, uchder a mas yn ymddangos yn fwy o fewn y safle. Er y byddai'n fwy, byddai'r datblygiad a gynigir yn well o ran pensaernïaeth ac felly'n well yn weledol na'r eiddo presennol. Mae dyluniad y datblygiad wedi ymateb i ffurf a chyfyngiadau presennol y safle, gan wneud i'r adeilad eistedd yn gyfforddus o fewn y dirwedd, ac ni fyddai'n cynyddu gwelededd yr eiddo yn sylweddol yn erbyn y gorwel o'i gymharu â'r adeilad presennol.
- 5.8 Rhaid ystyried bob cais ar ei haeddiant ei hun a phob un safle yn unigol ac yn yr achos yma, credir fod y bwriad wedi llwyddo i wella cymeriad ac ymddangosiad y safle.
- 5.9 Mae'r Swyddog AHNE wedi datgan fod y tŷ presennol mewn ardal o gefn gwlad yn Y Rhiw ac yn yr AHNE a bod adeiladau traddodiadol fel Ael y Bryn yn cyfrannu at gymeriad yr AHNE. Ond eir ymlaen i nodi os penderfynir dymchwel a chodi'r tŷ newydd dan sylw awgrymir ffenestri o faint ac edrychiad mwy traddodiadol yn yr edrychiad blaen er gweddu i'r ardal a chyfyngu ar all-lif goleuadau. Er y pryderon, nid oes gwrthwynebiad llwyr i'r bwriad o ran ei effaith ar ddynodiad yr AHNE. Yn sicr mi fyddai newid ar y safle rhwng y presennol a'r bwriedig ond ni chredir y byddai'r newid yma yn niweidiol yn ehangach ac yn sicr nid yn gwbl ddiarth o ran ffurf a dyluniad yr adeilad o fewn cyd-destun yr ardal leol. Er y pryderon felly, ni chredir eu bod mor sylweddol fel ei fod yn golygu effaith cwbl niweidiol a'i fod felly yn unol â gofynion perthnasol polisi AMG 1.
- 5.10 Yn ogystal â'r AHNE, mae'r safle hefyd o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Er hynny, ni chredir y byddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.
- 5.11 Yn yr achos yma felly, fe ystyrir fod dyluniad y bwriad yn nhermau ffurf, gosodiad, graddfa a'r mas yn dderbyniol o ran ei gyd-destun safle ac yn integreiddio oddi mewn i gyd-destun yr ardal gyfagos. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3, maen prawf 7 polisi TAI 13 ac maen prawf 13 o bolisi PS 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Mae'r eiddo wedi ei leoli yn agos i dai preswyl eraill. Caeau amaethyddol agored sy'n ymestyn tu hwnt i ffin gefn y safle ac felly ystyriaeth i'r effaith ar y tai cyfochrog yn unig a roddir. Er y cynnydd ym maint yr adeilad arfaethedig o'i gymharu â'r adeilad presennol, ni chredir y byddai effaith amlwg ar fwynderau preswyl y tai agosaf o ganlyniad i'r pellteroedd rhyngddynt a phresenoldeb ffordd gyhoeddus. Gweler fod sylw'r Uned Gwarchod y Cyhoedd yn cyfeirio at faterion yn ymwneud a'r pwmp gwres bwriedig ac fel sydd yn arferol gyda nodweddion o'r fath, gosodir amodau i sicrhau nad yw lefelau sŵn yr uned yn effeithio ar fwynderau preswyl i raddau annerbyniol a'i fod yn gweithredu yn unol â safonau cyfredol. Ni chredir felly y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.
- 5.13 O safbwynt yr elfen yma felly, ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos i raddau sylweddol annerbyniol. Felly wedi ystyried yr effaith yn ei gyfanrwydd ac wedi asesu'r ystyriaethau perthnasol yn llawn, ar y cyfan, ni chredir y byddai'r bwriad yn gwbl annerbyniol nac felly yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.14 Ni amlygwyd pryder ynglyn ag effaith y datblygiad newydd ar faterion yn ymwneud a mynediad a symudiadau ar y briffordd gyfagos ac ni wrthwynebir y cais gan yr uned briffyrdd. Fel byddai'n arferol awgrymir cynnwys nodiadau safonol i sicrhau fod cais am drwydded briodol i gynnal y gwaith ynghyd a nodiadau i warchod buddiannau'r briffordd ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol Polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Gweler fod asesiadau ecolegol wedi eu cynnal ar y safle ac adroddiadau wedi eu llunio gyda chanlyniadau'r canfyddiadau. Nodwyd nad oedd defnydd o'r adeilad gan ystlumod. Derbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad gan yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi fod yr asesiadau wedi eu cynnal i safon dda. Gwelir fod gwelliannau ecolegol pellach yn cael eu cynnig o ganlyniad i sylw gan yr Uned Bioamrywiaeth a chredir y byddai'n rhesymol ategu amod priodol i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol ag argymhellion yr adroddiad a gyflwynwyd yn ogystal â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd sydd hefyd yn argymhell gwelliannau bioamrywiaeth ac felly credir fod modd sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol Polisi AMG 5 a chyngor o fewn NCT 5 ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd yn ymwneud a diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru mewn perthynas â seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.
- 5.16 Mae CNC yn eu hymateb i'r ymgynghoriad yn nodi "*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 cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, 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*".
- 5.17 Yn yr achos yma, cyfnewid tŷ presennol am dy newydd ar safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu a fwriedir. Mae lleoliad y safle y tu allan i ddynodiad yr ACA ac nid yw'n debygol oherwydd pellteroedd, natur y bwriad a ffurf a gosodiad safleoedd datblygedig cyfagos o arwain at effaith uniongyrchol ar y dynodiad yma yn ddarostyngedig i ddilyn cyngor a chanllawiau atal llygredd a nodir gan CNC. Mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas â'r ACA ac wedi dod i'r casgliad, na fyddai'r datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn debygol o gael effaith ar yr ACA ei hun. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisiau AMG 5 a P19 ynghyd a deddfwriaeth berthnasol.

Materion Tai

- 5.18 Derbyniwyd gwybodaeth i gadarnhau mai defnydd preswyl wedi ei sefydlu o fewn dosbarth defnydd C3 (Tŷ annedd a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) yw statws yr eiddo presennol a dyma hefyd fyddai'r defnydd bwriedig. O ganlyniad, ni chredir fod newid yn nefnydd yr eiddo a dim effaith ar y stoc tai yn lleol.

Materion Draenio

- 5.19 Mae Strategaeth Draenio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dwr wyneb o'r safle, ac i'r perwyl hyn mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol.

Materion Ieithyddol

- 5.20 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.21 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 CDL1 ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.22 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ newydd yn lle tŷ presennol o fewn safle preswyl sefydledig. Ni ystyrir y byddai'r datblygiadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad gan mai cyfnewid un tŷ am dy newydd a fwriedir ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Hanes Cynllunio Perthnasol

- 5.24 Credir ei bod yn rhesymol yma i gyfeirio at hanes cynllunio blaenorol yr eiddo yma yn ogystal â phenderfyniad a wnaed i apêl yn yr ardal yn erbyn penderfyniad y Cyngor i wrthod cais i ail ddatblygu eiddo preswyl.
- 5.25 Gwelir o fanylion cais hanesyddol 34/70/62 y caniatwyd codi ystafell haul ar flaen yr eiddo hwn ac fel sydd yn amlwg o'r lluniau, gwelir ei fod wedi cael ei weithredu. Mae ffurf a lleoliad yr ychwanegiad yma wedi tanseilio cymeriad gwreiddiol yr adeilad ac er nad yw hyn yn ei hun yn cyfiawnhau datblygiadau annerbyniol, ni chredir fod cymeriad cynhenid neu wreiddiol yr adeilad wedi ei warchod yn llwyr. Nodir hefyd o fanylion y cais hanesyddol yma roedd bwriad i godi estyniad deulawr to gwastad ar gefn yr eiddo sef wrth ochr y ffordd gyhoeddus. Pe byddai hyn wedi ei weithredu (ac mi fyddai hawl i wneud hynny oherwydd gweithrediad y cais trwy godi'r ystafell haul), mi fyddai newid sylweddol arall i'r adeilad wedi ei gynnal, fyddai yn sicr wedi effeithio yn sylweddol ar ei gymeriad.
- 5.26 Yr hyn sydd hefyd yn berthnasol yw penderfyniad apêl a wnaed gan yr Arolygaeth Cynllunio i ganiatáu ail ddatblygu eiddo preswyl yn ardal Rhiw yn groes i benderfyniad y Cyngor i'w wrthod. Dyma ddatblygiad a oedd yn cynnwys elfennau modern mewn lleoliad amlwg, yn sicr yn amlycach na lleoliad y cais presennol. Dyma rannau o'r hyn a ddywedodd yr Arolygydd ar y pryd: "*Ansawdd pensaernïol cyfyngedig iawn, os hynny, sydd i'r adeilad presennol, ac fel y cyfryw, ni ellir ystyried ei fod yn gwneud unrhyw gyfraniad cadarnhaol i gymeriad yr ardal o ran tirwedd a diddordeb hanesyddol.....mae'n creu niwed sylweddol i'r dirwedd y mae wedi'i leoli ynddi. Felly, ni welaf unrhyw werth tra phwysig mewn ceisio cadw'r annedd bresennol yn ei ffurf bresennol, neu hyd yn oed mewn ceisio atgynhyrchu arddull yr eiddo ag estyniadau o ddyluniad tebyg. Ar y sail hon, ni fyddai'r datblygiad a gynigir yn niweidio cymeriad a golwg yr ardal yn sylweddol, a byddai'n achub ar y cyfle i wella golwg gweledol yr adeilad lletyol a safle'r apêl yn sylweddol.....ni fyddai'r cynnig yn rhy ormodol mewn golygfeydd cyhoeddus, nac yn arwain at golli golygfeydd sylweddol. Byddai'r cynnig yn cynrychioli gwelliant yng ngolwg cyffredinol safle'r apêl, sydd ar hyn o bryd wedi'i ddiraddio'n sylweddol gan yr annedd bresennol.....Er gwaethaf ei ddyluniad unigryw yn lleol, ac y byddai'r estyniadau a gynigir yn ymddangos yn sylweddol ac yn cyflwyno swmp ychwanegol y gwaith adeiladu newydd, mae'r pwyntiau uchod yn fy arwain at y casgliad na fyddai'r cynllun yn niweidio'r dirwedd. Felly, rwyf o'r farn na fyddai'r datblygiad yn niweidio cymeriad a golwg yr annedd letyol neu'r ardal gyfagos, nac yn cael effaith niweidiol ar olygfeydd i mewn i, allan o, ac ar draws, AHNE Llŷn. Fel y cyfryw, ni fyddai'n gwrthdaro â Pholisïau PCYFF3, PCYFF4, PS19 ac AMG 1 y CDLl neu PCC".*
- 5.27 Credir fod y penderfyniad yma i raddau yn gosod cysail ar yr hyn sydd yn dderbyniol o ran datblygiadau newydd o fewn ardal megis Rhiw. Er y lleoliad o fewn yr AHNE, nid yw hynny yn ei hun yn rheswm dros wrthod datblygiadau fyddai'n cyflwyno elfennau newydd neu fodern i dai'r ardal. Ni chredir fod yr hyn a fwriedir trwy'r cais presennol yn cyflwyno dyluniad cwbl fodern a diarth i'r ardal gan iddo gynnwys nifer o nodweddion tebyg i'r hyn a geir yn bresennol ar y safle ac yn gyffredinol yn yr ardal. Mae'r hanes cynllunio yma yn berthnasol gan iddo ddangos yr hyn a dderbyniwyd yn y gorffennol fel datblygiad derbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

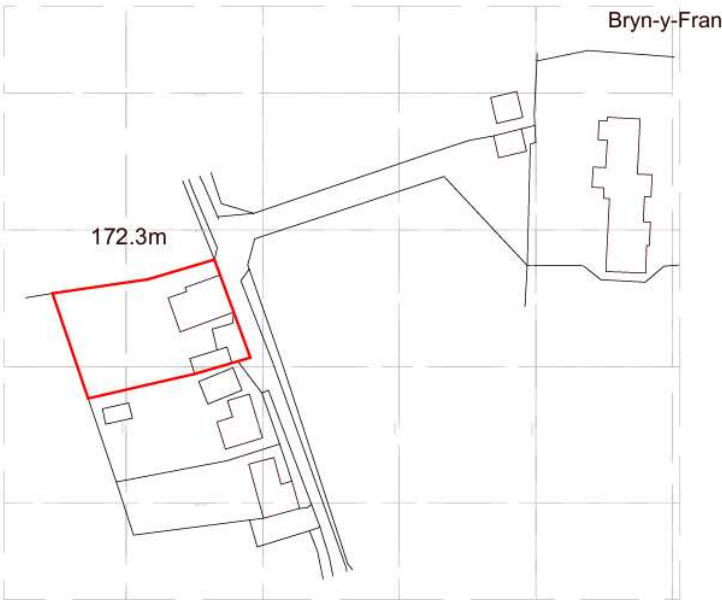
6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

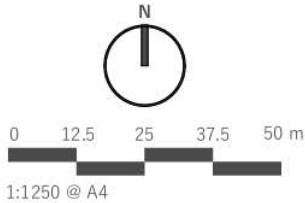
- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno deunyddiau gan gynnwys llechi to
4. Materion Ecolegol gan gynnwys cynnal y datblygiad yn unol â'r gwelliannau fel y nodir yn y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd.
5. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu
6. Tirlunio
7. Materion Priffyrdd
8. Materion draenio
9. Amod rheoli sŵn ynghlwm a'r pwmp gwres



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

PRINTED:	17/02/2023 12:30:39		
REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY: CHK:
P1	INITIAL ISSUE	17/02/2023	CO GJ



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

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

PROJECT:
AEL Y BRYN, RHIW

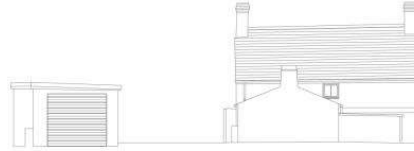
CLIENT:
GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE:
LOCATION PLAN

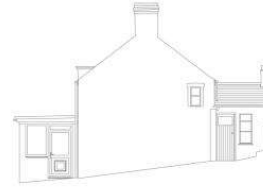
PURPOSE OF ISSUE:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
AYB-SAL-01-ZZ-DR-A-0001	P1195
SCALE:	REVISION:
1 : 1250@A4	P1



EXISTING NORTH ELEVATION
SCALE: 1:100



EXISTING EAST ELEVATION
SCALE: 1:100



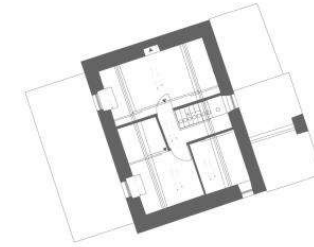
EXISTING SOUTH ELEVATION
SCALE: 1:100



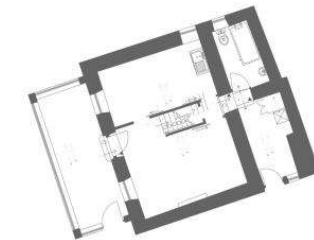
EXISTING WEST ELEVATION
SCALE: 1:100



EXISTING SITE SURVEY
SCALE: 1:100

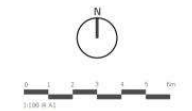


EXISTING FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1:100



EXISTING GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1:100

PROJECT	31/01/2025 12:18:18		
REV	DESCRIPTION	DATE	BY CHK
P1	INITIAL ISSUE	12/02/2025	CO GI



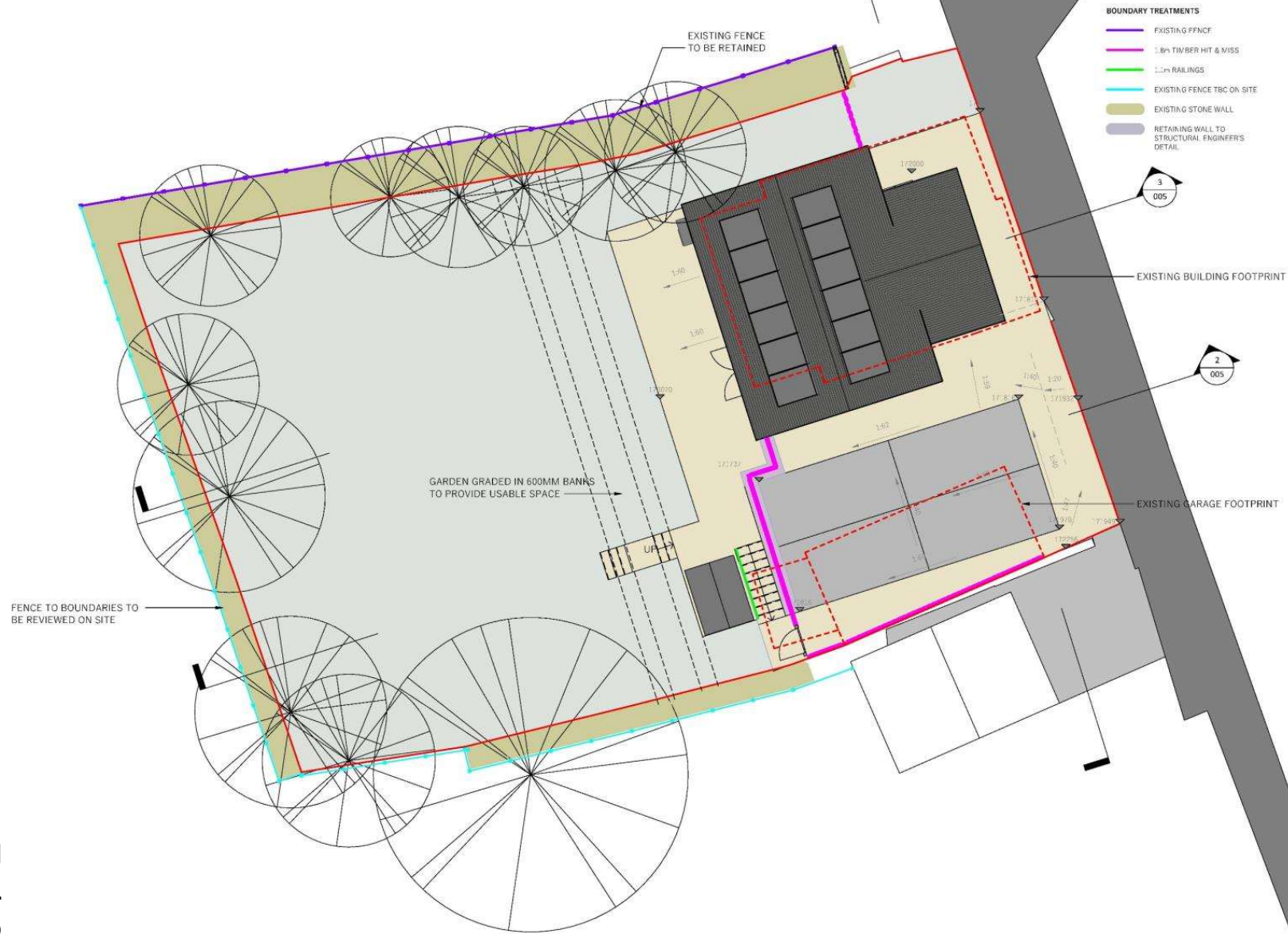
Sa saer architects
www.saer-architects.co.uk | 01492 475279 | studio@saer-architects.co.uk

PROJECT
AEL Y BRYN, RHIW

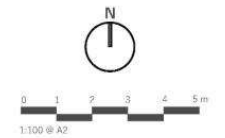
CLIENT
GRWP CYNEFIN

DRAWING FILE
EXISTING SITE PLAN AND ELEVATIONS

DRAWING SCALE	DATE
PLANNING	S3
DRAWING NO.	PROJECT NO.
AYB-SAL-01-ZZ-DR-A-0002	P1195
SCALE	REVISION
1:100(BA1)	P1



REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHEK
P1	INITIAL ISSUE	20/05/2025	GD	GD
P2	CHANGES TO PROPOSED BUILDING AND GARAGE FOOTPRINTS	20/05/2025	GD	GD
P3	SITE LEVELS AND BOUNDARIES	20/05/2025	GD	GD



sa saer architects

www.saer.wales | 01492 472476 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS SUPPLEMENT OF A MAIN AGREEMENTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. IT IS THE CLIENT'S RESPONSIBILITY TO ADAPT THE DRAWING TO THE ACTUAL SITE CONDITIONS AND TO OBTAIN ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE LOCAL AUTHORITY AND OTHER RELEVANT AGENCIES.

PROJECT:
AEL Y BRYN, RHIW

CLIENT:
GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE:
PROPOSED SITE PLAN

DRAWING STATUS PLANNING	STATUS S3
DRAWING No: AYB-SAL-01-ZZ-DR-A-0003	PROJECT No: P1195
SCALE 1:100@A2	REVISION P3



SCALE: 1:100



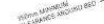
SCALE: 1:100



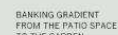
SCALE: 1:100



SCALE: 1:100

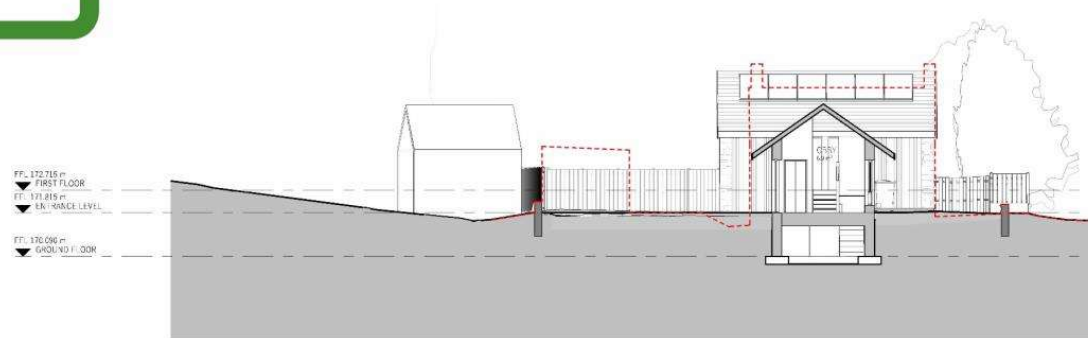


SCALE: 1 : 100

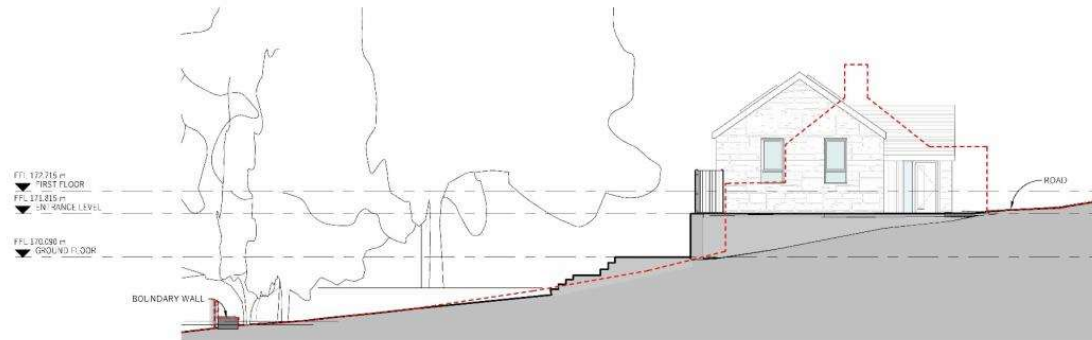


SCALE: 1:100

DRAWING STATUS: PLANNING	STATUS: P
DRAWING NO: AYB SAL 01 ZZ DR A 0004	PROJECT: P11
SCALE: As indicated@A1	REVISION:



SECTION 1
SCALE: 1:100



SECTION 2
SCALE: 1:100



SECTION 3
SCALE: 1:100

REVISION	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
01	ISSUED FOR PERMIT	13/05/2025	SA	SA
02	CHANGED TO PROPOSED BUILDING	13/05/2025	SA	SA
03	ADDED CAR PARK SPACES	13/05/2025	SA	SA
04	ADDED LANDSCAPE ELEMENTS	13/05/2025	SA	SA



www.saer-architects.co.uk | 01447 404070 | info@saer-architects.co.uk

PROJECT
AEL Y BRYN, RHIW

CLIENT
GRWP CYNEFIN

Drawings Title
SITE SECTIONS

Drawings Title	Drawings No.	Drawings Date	Drawings By	Drawings Check
PLANNING	01	13/05/2025	SA	SA
AYB SAL 01 Z2 DR A 0005				
SCALE	1:100			
REVISION	PS			





Tud. 207







Tud. 209



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 8

Cais Rhif: C25/0204/41/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 19/03/25

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Cynnig i godi 5 tŷ fforddiadwy, gan gynnwys gwaith i ffurfio ffordd fynediad fewnol, gwaith tirweddu caled a meddal a darpariaethau draenio cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy.

Lleoliad: Tir Ger Maes Llwyd, Llanystumdwy, LL52 0SQ

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAH CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu 5 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy. Bydd y tai arfaethedig yn dai ar wahân, un tŷ gromen 2 ystafell wely, tri tŷ gromen 3 ystafell wely ac un tŷ gromen 3 ystafell wely gyda modurdy gyda'r gallu i'w haddasu i annedd 4 ystafell wely. Byddai'r tai gyda thoeau llechi a chymysgedd o orffeniadau rendr golau, cladin carreg a phren. Bwriedir ymestyn lon wasanaethol stad Maes Llwyd er mwyn cael mynediad i'r safle gyda'r ffordd stad yn rhedeg o flaen yr anheddau arfaethedig.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de o randiroedd presennol, a fyddai yn cael eu cadw, a byddai'r gerddi yn cefnu gyda'r A497 ffordd osgoi Llanystumdwy dosbarth 1. Mae safle'r cais y tu allan i ond yn ffinio gyda'r ffin ddatblygu Llanystumdwy, ac yn gyfagos â'r stad o dai preswyl unllawr a elwir yn Maes Llwyd, sydd i'r dwyrain o'r safle. Ceir annedd 'Cyrion' i ogledd-orllewin y safle. Mae'r annedd arfaethedig agosaf o ddeutu 20m i'r de o adeilad rhestredig gradd II Tafarn y Plu, oddeutu 25m i'r de o adeilad rhestredig gradd II Tabernacl ac o ddeutu 15m o Ardal Gadwraeth Llanystumdwy. Nid oes unrhyw ddynodiad tirwedd i'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cefnogi Cynllunio, Arolwg Anghenion Tai, Datganiad Effaith Ieithyddol, Adroddiad Ecolegol Cychwynnol, Adroddiad Coed, Arolwg Ymlusgiaid, Adroddiad Ymchwiliad Athraidd a Halogiad Daear Geotechnegol, Strategaeth Draenio, Cynlluniau Tirlunio, Cynlluniau o'r fynedfa a ffordd fynediad gyda'r cais, ynghyd a Phrisiad Llyfr Coch.

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
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
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 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddau
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 17: Strategaeth aneddeledd
 TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
 TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 TAI 16: Safleoedd eithrio
 PS 18: Tai fforddiadwy
 PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol
 PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
 Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)
 Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd 2009)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)
 Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)
 Nodyn Cyngor technegol (NCT) 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/0824/41/LL - Cais ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i randiroedd a gardd gymunedol -
 Caniatwyd gydag Amodau 24-12-2020

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned Cefnogi.
 Llanystumdwy

Uned Priffyrdd: Heb ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Strategol
Tai:

1.	Gwybodaeth am angen: Gwelir isod am ddata angen diwygiedig yr ardal: Nifer o ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Cyffredin am eiddo cymdeithasol: 68 <table><tr><th>Nifer stafell wely</th><th>Angen fel %</th></tr><tr><td>1 gwely / bed</td><td>26%</td></tr><tr><td>2 gwely / bed</td><td>41%</td></tr><tr><td>3 gwely / bed</td><td>22%</td></tr><tr><td>4 gwely / bed</td><td>9%</td></tr><tr><td>5 gwely / bed</td><td>2%</td></tr></table> Nifer o ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol: 19 <table><tr><th>Nifer stafell gwely</th><th>Angen fel %</th><th>rhent</th><th>prynu</th></tr><tr><td>1 gwely / bed</td><td>0%</td><td>0%</td><td>0%</td></tr><tr><td>2 gwely / bed</td><td>53%</td><td>16%</td><td>37%</td></tr><tr><td>3 gwely / bed</td><td>37%</td><td>0%</td><td>37%</td></tr><tr><td>4+ gwely / bed</td><td>11%</td><td>5%</td><td>5%</td></tr></table>	Nifer stafell wely	Angen fel %	1 gwely / bed	26%	2 gwely / bed	41%	3 gwely / bed	22%	4 gwely / bed	9%	5 gwely / bed	2%	Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu	1 gwely / bed	0%	0%	0%	2 gwely / bed	53%	16%	37%	3 gwely / bed	37%	0%	37%	4+ gwely / bed	11%	5%	5%	Ffynhonnell y data: Tai Teg Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd
Nifer stafell wely	Angen fel %																																	
1 gwely / bed	26%																																	
2 gwely / bed	41%																																	
3 gwely / bed	22%																																	
4 gwely / bed	9%																																	
5 gwely / bed	2%																																	
Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu																															
1 gwely / bed	0%	0%	0%																															
2 gwely / bed	53%	16%	37%																															
3 gwely / bed	37%	0%	37%																															
4+ gwely / bed	11%	5%	5%																															
2.	Addasrwydd y Cynllun: Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :- Cyfarch angen yn yr ardal																																	
3.	Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.																																	

Uned Bioamrywiaeth:

Rwyf yn falch o weld fod y nodiadau ar y cynlluniau arfaethedig yn nodi y bydd y ffiniau rhwng y gerddi yn athraidd i ddraenogod. Mae'r cynlluniau hefyd yn cynnwys nodiadau addas ynghylch goleuo ac ystumod. Mae rhandiroedd yn gynefinoedd da ar gyfer bioamrywiaeth yn enwedig chwyn â'r, ymlusgiaid ac anifeiliaid di-asgwrn-cefn.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu'r adroddiadau ac arolygon ecolegol a ganlyn:

- Adroddiad Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol 'Land at Maes Lwyd, Llanystumdwy Proposed Housing Development Preliminary Ecological Assessment Report' 23 Tachwedd 2023 (Cambrian Ecology)
- Adroddiad Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg Ymlusgiaid 'Land at Maes Lwyd, Llanystumdwy Proposed Housing Development Preliminary Ecological Assessment and Reptile Survey Report' 21 Hydref 2023 (Cambrian Ecology)
- BS: 5837/2012. 'Tree Impact Assessment for Housing estate, land at Maes Llwyd, Llanystumdwy.' L O'Connor 23/09/2024

Gallaf gadarnhau bod yr adroddiadau ecoleg a choed wedi cael eu cynhyrchu i safon dda ac mae'r arolygon wedi'u cwblhau'n briodol. Rwy'n falch o weld y cynhaliwyd arolwg ymlusgiaid ac na chafodd unrhyw ymlusgiaid eu cofnodi a daw'r adroddiad i'r casgliad nad yw'r safle'n cynnwys poblogaeth sylweddol o ymlusgiaid, fodd bynnag, mae'n argymhell Darganfyddodd yr arolwg yr INNS - Montbretia (Crococima x crocosmiiflora). Argymhellaf yr amodau a ganlyn ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Gwaredu Montbretia (Crocsmia x crocosmiiflora) cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.
2. Cyn clirio unrhyw lystyfiant yn cynnwys llwyni a mieri bod ecologydd yn mynd ar y safle i gael trosolwg o'r gwaith a darparu adroddiad o hyn i'r ACLL.
3. Rhaid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecoleg (Cambrian Ecology).

Uned Dwr ac
Amgylchedd (Draenio):

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond 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.

Dŵr Cymru:

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

I ddechrau, o ran y ffurflen gais sydd wedi'i chyflwyno a'r Strategaeth a Gosodiad Draeniau Arfaethedig atodol, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gwaredu llif dŵr aflan a wyneb i garthffos gyhoeddus a suddfan yn ôl eu trefn.

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffos gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Aflan Llanystumdwy (WwTW). Rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi penderfynu y byddai'n bosib i'r llif fynd drwy'r system garthffos gyhoeddus. Noder nad yw'r ymgeisydd wedi ceisio caniatâd dan Adran 104 y Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 ar gyfer mabwysiadu'r draenio'n ffurfiol. Bydd y cynnig draenio yn destun safonau dylunio a Charthffosydd i'w Mabwysiadu (7fed Argraffiad) Gweinidogion Cymru. Mae'n ofyn mandadol i'r ymgeisydd gael caniatâd Adran 104 ar gyfer gosod draenio mabwysiedig.

Pe byddai'r cynnig yn newid o ganlyniad i'r broses Adran 104, bydd yr ymgeisydd yn gyfrifol am hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, ers 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'.

Yn yr achos hwn, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i gynigion i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAU CYNORTHWYOL	

waredu llif dŵr wyneb i suddfan, mewn egwyddor, yn amodol ar ymgynghori a chytundeb â'r corff rheoleiddio neu berchennog torlannol y system hon.

GWARCHOD ASEDAR

Yn ogystal, mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle hwn ac mae ei safle bras wedi'i nodi ar y cofnod statudol carthffos cyhoeddus 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 y ddealltwriaeth gaeth fod yna adeiladau, strwythurau, coed neu nodweddion SuDS arfaethedig ym mharth gwarchod y garthffos gyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor. 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 gyfeirio at gweithredoedd eu heiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r ased(au) sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig.

Mae prif bibell ddŵr hefyd yn croesi'r datblygiad, dengys ei safle bras ar y cynllun atodol. Fel Ymgymwrwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. Amgawn ein Amodau 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.

Argymhellir hefyd bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr ased(au) a sefydlu eu perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Uned Iaith: Mae digon o dystiolaeth wedi dod i law i gefnogi'r casgliad. Effaith fuddiol gyffredinol.

Gwasanaeth Tan: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Adran
Addysg:

		Niferoedd (Medi 2024)									Rhagamcanion Niferoedd <u>D-BL.6</u> (Cyfrifiad Medi 2024)		
Enw Ysgol	Capasiti D-BL.6	M	D	1	2	3	4	5	6	Cyfanswm D-BL.6	Medi 2025	Medi 2026	Medi 2027
Llanystumdwy	47 (6 M)	2	1	4	5	4	5	1	3	23	23 (+1M)	23 (+3M)	21 (+2M)

		Niferoedd (Medi 2024)								Rhagamcanion Niferoedd (Cyfrifiad Medi 2024)		
Enw Ysgol	Capasiti	7	8	9	10	11	12	13	Cyfanswm	Medi 2025	Medi 2026	Medi 2027
Eifionydd	704	74	89	62	82	69	0	0	376	375	357	367

Gwasanaeth
Gwarchod y
Cyhoedd:

Oherwydd agosrwydd at eiddo preswyl, er budd trigolion cyfagos, byddem yn argymhell yr amodau/gwybodaeth a ganlyn :

Sŵn Adeiladu

Yn ystod y gwaith clirio/dymchwel/adeiladu ni chaniateir gwneud unrhyw waith (gan gynnwys symudiadau cerbydau a pheiriannau, danfoniadau, llwytho a dadlwytho) y tu allan i'r oriau 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar y Sul a Gwyliau Banc Bydd Cynllun Rheoli Adeiladu yn cael ei gyflwyno i ddarparu gwybodaeth i liniaru effeithiau'r gwaith adeiladu, gan gynnwys mesurau lliniaru/llethu sŵn, dirgryniad a llwch, storio offer a deunyddiau, a lleoliad compownd y safle.

Rhaid adeiladu ffens acwstig o amgylch y safle sy'n wynebu tai preswyl.

Asesiad sŵn/Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer (ASHP)

Bydd asesiad sŵn a chynllun lliniaru sŵn yn cael eu cyflwyno yn rhoi gwybodaeth ar warchod y tai / gerddi / ardaloedd mwynder allanol arfaethedig rhag sŵn o ffynonellau sŵn allanol. Disgwylir i ddatblygiadau gyrraedd y meini prawf sŵn “da” fel y disgrifir yn BS8233:2014 oni bai bod amgylchiadau eithriadol pam na ellir cyrraedd y safon hon.

Er mwyn diogelu amwynder ac amodau byw preswylwyr cyfagos rhag llygredd sŵn a all ddeillio o'r datblygiad rhaid dylunio lefel gradd sain (a sefydlwyd yn unol â BS 4142:2014+A1:2019) unrhyw beiriannau, peiriannau ac offer a osodir neu a weithredir mewn cysylltiad â'r datblygiad fel ei fod yn cyrraedd lefel gradd sydd o leiaf 5dB yn is na'r lefelau cefndir presennol, pan gaiff ei fesur yn unol â BS 4142:2014+A1:2019. Fydd rhaid i unrhyw bympiau Gwres ffynhonnell aer cael ei chynnwys fel rhan o asesiad sŵn.

Bydd angen manylion Pymptau Gwres Ffynhonnell Aer sy'n cadarnhau'r union leoliadau a bydd manylion cynnyrch y gwneuthurwr, gan gynnwys y lefelau sŵn a ragwelir ar gyfer yr offer arfaethedig, yn cael eu cyflwyno. Bydd lefel graddio unrhyw sŵn a gynhyrchir gan yr offer hwn o leiaf 5 dB yn is na'r lefel gefndir a bennir gan BS 4142:2014+A1:2019 . Os na chyflawnir hyn, rhaid darparu hefyd fanylion mesurau lliniaru sŵn i gyrraedd y safon hon.

Os yw'r datblygwr yn ansicr o'r math i'w nodi, mae'n bosibl pennu cyfyngiadau ar faint y ASHPs unigol a/neu isafswm pellter gwahanu oddi wrth anheddau eraill o fewn y datblygiad. Byddai hyn yn cael ei arwain gan yr asesiad sŵn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Coed: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ger y safle a hysbyswyd y tai agosaf. Derbyniwyd 2 ohebiaeth yn datgan gwrthwynebiad i'r cais ar sail:

- Gwaith adeiladu yn cael effaith ar y trigolion oedrannus yn Maes Llwyd
- Amau os ydy ffordd y stad yn ddigonol ar gyfer y cerbydau adeiladu
- Poeni beth fyddai'n digwydd os na fydd pobl leol eisiau'r tai newydd ac os byddai'n mynd i farchnad agored wedyn a ba effaith byddai'n cael ar yr iaith. Credu bod isio cymal 106 ar yr eiddo
- Cwestiynu os ydy'r angen am dai fforddiadwy i bobl leol wedi ei brofi
- Pryderu y bydd cynlluniau tai fforddiadwy yn methu ac yn codi'r angen i newid i dai rhent cymdeithasol
- Dim angen am y datblygiad yma nes bod y tai i ddwyrain Maes Llwyd yn cael ei feddiannu
- Teimlo i'r cyhoedd fod y prosiect yma ond fel gweithred wleidyddol i gyflawni addewid manifesto etholiad i adeiladu tai.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Llanystumdwy wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4 yn y CDLI ar y Cyd. O'r cynlluniau a'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ymddengys fod y safle hwn wedi ei leoli y tu allan ond union gerllaw â ffin ddatblygu Llanystumdwy fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y bydd cynigion yn cael eu gwrthod y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.2 Mae Polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi. Mae'r bwriad ar gyfer 100% o dai fforddiadwy canolradd ar ffurf rhan - berchnogaeth. Mae arolwg anghenion tai wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n datgan fod angen am y math yma o dai yn ardal Llanystumdwy ar sail fod y rhai sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu prisio allan o'r farchnad. Mae datblygiad ar gyfer tai newydd yr ochr arall i stad Maes Llwyd yn darparu 4 uned marchnad agored a 2 uned fforddiadwy gymdeithasol, sy'n ddarpariaeth wahanol i'r hyn a gynigir yma. Yn ogystal mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yma yn cyfarch yr angen ar gyfer unedau fforddiadwy canolradd yn lleol. Nodir fod diffiniad lleol yn yr achos yma yn golygu pobl sydd mewn angen am dai fforddiadwy ac sydd â chysylltiad 5 mlynedd gyda Phentref Lleol Llanystumdwy neu ei gefnwlad wledig. Mae paragraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos'/cefnwlad wledig sef:

“ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli.”

Ystyrir felly fod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy, a byddai unrhyw ganiatâd yn destun amod cynllunio ar gyfer sicrhau'r ddarpariaeth fforddiadwy.

5.3 Yn unol â gweddill gofynion y polisi hwn bydd angen sefydlu yn y lle cyntaf os yw'r safle'n un addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r math a'r raddfa hon. Mae'n bwysig sefydlu yn hyn o beth fod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Nodir hefyd bod yn rhaid i gynigion ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

safle o'r fath fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach sy'n gymesur â maint yr anheddle oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy. Yn achos safle'r cais yma, ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r fath gan ei fod yn cynnig estyniad i stad o dai presennol a byddai'n cyd-fynd gyda defnydd presennol y tir wrth ei ymyl, ac oherwydd natur fechan y datblygiad ar gyfer 5 tŷ. Oherwydd hyn, ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion pholisi TAI 16 safleoedd eithrio ynghyd a pholisi TAI 15 a'r CCA ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

- 5.4 Mae maen prawf (3) o bolisi PCYFF 2 yn datgan dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar. Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig (oddeutu 20 uned yr hectar) yn sylweddol is na'r disgwyliad. O safbwynt hyn, noder fod yr ymgeisydd yn rhan 5.29 o'r Datganiad Cynllunio gyda'r cais, wedi nodi'r "ystyrir bod cymeriad a dwysedd y datblygiad yn gyffredinol gyson gyda nodweddion uniongyrchol o fewn anheddiad Llanystumdwy. Gan gofio hynny, mae'r math o dai arfaethedig yn pwyntio tuag at ddwysedd sy'n gyson â beth yw dwysedd derbynol fel y nodir gan bolisiau lleol a chenedlaethol tra hefyd yn gwneud y defnydd gorau o dir tai ar gael fel yr eiriolwyd gan Bolisi Cynllunio Cymru". Cydnabyddir hyn ac ystyrir ei fod yn gyfiawnhad digonol ar gyfer y dwysedd sy'n cael ei gynnig ac felly yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi.
- 5.5 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio wedi cadarnhau fod Cyflenwad Dangosol Tai Llanystumdwy dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 10 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 1 uned wedi ei gwblhau yn Llanystumdwy. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2024 yn 7 o unedau.
- 5.6 Golyga hyn nad oes capasiti o fewn cyflenwad dangosol Llanystumdwy ar gyfer datblygiad o'r raddfa yma. Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Fonitro yn ceisio asesu os yw Strategaeth Aneddeleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni yn unol â Dangosydd D25. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Pentrefi Clystyrau a Chefn Gwlad. Gan fod y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i ben ym Mawrth 2023 bellach dim ond ffigyrau arolwg tai 2024 ar gyfer Ardal Cynllunio Leol Gwynedd sydd gennym. Yng ngoleuni hyn mae'r ffigyrau canlynol yn ffocysu ar gyfer y sefyllfa yn Ardal Cynllunio Leol Gwynedd ar gyfer yr haen Pentrefi Clystyrau a Chefn Gwlad yn Ebrill 2024 (ffigyrau diweddaraf sydd ar gael): 719 uned o'r cyfanswm o 984 uned wedi eu cwblhau a bod 269 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Gan y byddai'r anheddle yn gweld ei lefel twf disgwyliedig ar sail y bwriad hwn ynghyd ac unedau sydd eisoes wedi eu cwblhau yn ystod oes y Cynllun a'r hyn sydd yn y banc tir, mae angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Mae'r bwriad ar gyfer darparu tai fforddiadwy canolradd er mwyn llenwi bwlch sydd wedi ei adnabod am y math hwn o ddarpariaeth o fewn ardal y cynllun. Derbyniwyd arolwg anghenion tai gyda'r cais sy'n datgan fod angen am y math yma o dai yn ardal Llanystumdwy ar sail fod y rhai sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu prisio allan o'r farchnad. Mae datblygiad ar gyfer tai newydd yr ochr arall i stad Maes Llwyd yn darparu 4 uned marchnad agored a 2 uned fforddiadwy gymdeithasol. Yn ogystal mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yma yn cyfarch yr angen ar gyfer unedau fforddiadwy canolradd yn lleol. Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ar gyfer y bwriad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.7 Mae Polisi TAI 8 yn ceisio annog cymysgedd briodol o dai mewn datblygiadau preswyl newydd. Oherwydd maint y llain a'r nifer o dai a gynhigir mae'r amrywiaeth y gellir eu darparu wedi eu cyfyngu i raddau. Yn Natganiad Cynllunio'r cais fe nodir fod cymysgedd o;

1x annedd dwy lofft;
3x annedd tair llofft, ac;
1x annedd tair llofft (gyda modurdy)

- 5.8 Eglurai'r datganiad cynllunio fod yr unedau am gael ei ddatblygu gan Dŷ Gwynedd ac yna'n cael eu gwerthu ar sail model ecwiti sydd am alluogi i'r prynwr prynu'r eiddo am bris fforddiadwy. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Strategol Tai a oedd yn nodi bod 68 o bobl ar gofrestr tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yn yr ardal, a bod 19 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolradd. Gyda'r gofyn uchaf am dai dwy ystafell wely a thŷ tair ystafell wely'r ail fwyaf poblogaidd. Datganwyd yr uned fod y cynllun arfaethedig yn ymddangos ei fod yn cyfarch yr angen yn yr ardal ac yn nodi fod y cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir. Ystyrir bod rhesymeg a thystiolaeth deg wedi ei gyflwyno dros y gymysgedd gerbron a bod y dwysedd yn gynhwysol ac yn cyfateb i gymeriad preswyl yr ardal. Noder fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrffewr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS. Rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol. Rhoddir prisiad marchnad agored o £285,000 ar gyfer y ty 2 ystafell wely, £320,000 ar y tai 3 ystafell wely ac £330,000 ar y ty 3 ystafell wely gyda modurdy.
- 5.9 O'r 20fed o Hydref, 2022 mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (yr UCO) wedi cael ei ddiwygio i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C3), Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C5) a 'Llety tymor byr' (Dosbarth C6). Mae newidiadau cysylltiedig hefyd wedi ei wneud i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y GPDO) sydd yn caniatáu'r newid digyfngiad rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd (C3, C5 a C6).
- 5.10 Ar 1 Medi 2024 daeth Cyfarwyddyd Erthygl 4 i rym ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd. Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi diddymu rhai o'r hawliau datblygu a'u caniateir rhwng y dosbarthiadau defnydd uchod. Serch y ffaith fod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau rheolaeth dros y defnydd arfaethedig, dylid rhoi ystyriaeth i briodoldeb gosod amod cynllunio, er diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir yn ogystal. Nodir fod gosod amod o'r fath yn briodol gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Llanystumdwy i baratoi unedau preswyl C3 ar gyfer cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol efo Polisi TAI 8.
- 5.11 Mae'r bwriad fel y cyflwynwyd felly yn ymddangos i fod yn ateb galw lleol am y math o dai sydd angen. O wneud hyn, ystyrir fod y cymysgedd tai yn briodol ac unol â gofynion Polisi TAI 8. Mae datblygu tai ar y safle yn dderbyniol mewn egwyddor felly, ond mae gofyn fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol hefyd.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle cyfochrog ac ystâd o dai unllawr. Byddai'r tai arfaethedig o orffeniad rendr gwyn, cladin cerrig a phren gyda tho llechi. Gan ystyried gosodiad, dyluniad, graddfa, deunyddiau ac edrychiadau'r tai arfaethedig, ni fyddent yn creu strwythurau anghydnaws yn y strydlun nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3 y CDLL.
- 5.13 Mae'r safle o fewn 25m i ddau adeilad rhestredig gradd II, ac Ardal Gadwraeth Llanystumdwy. Tai cerrig sydd yn amgylchynu'r adeiladau hyn ar hyn o bryd, ac oherwydd bod elfennau o gerrig am fod yn bresennol yn edrychiadau'r tai arfaethedig a'i chysylltiad pennaf gyda stad Maes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Llwyd sydd yn dai chwip gro, ystyrir nad ydyw'n debygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr adeiladau rhestredig nac Ardal Gadwraeth Llanystumdwy, ac felly credir fod y datblygiad yn ddilynol a pholisi AT1 a PS 20 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu codi 5 tŷ ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir agored. Yn anorffod felly, bydd ychydig o effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl y cyffiniau o gael ychwaneg o dai yn yr ardal. Oherwydd gosodiad y safle o fewn cae gwag, rhwng ffordd A497, tafarndy a thai anheddol amrywiol, byddai effaith y bwriad ar drigolion wedi ei gyfyngu i raddau helaeth oherwydd natur y datblygiad arfaethedig yn sgil ymestyn ardal anheddol Maes Llwyd. Mae'n debygol y bydd y datblygiad yn cael rhywfaint o effaith ar feddianwyr stad Maes Llwyd oherwydd y cynnydd mewn traffig, er hynny ni ystyrir y byddai 5 annedd newydd yn cael effaith andwyol i raddau sylweddol ar fwynderau'r trigolion hynny. Mae anheddau Cyrion, Hen Erddi, Gerddi Singrig a Chapel Bach i'r gogledd a'r gorllewin o'r safle ond ni ystyrir fod ei mwynderau am gael ei effeithio i raddau sylweddol oherwydd y pellter sydd rhyngddynt hwy a'r datblygiad arfaethedig. Gan mai tai cromen fydd y rhain, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn ymwithiol ar y byngalos i'r dwyrain ychwaith gan na fyddai gwahaniaeth sylweddol yn eu huchder. Yn sgil yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.15 Y bwriad yw ymestyn ffordd ddi-ddosbarth Maes Llwyd i'r gorllewin er mwyn darparu mynedfa o'r stad bresennol a ffordd stad heibio'r tai sy'n destun y cais yma. Mae mynediad i ffordd o ffordd dosbarth 3 drwy Lanystumdwy yn bresennol yn barod. Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan y cyhoedd ar addasrwydd y ffordd drwy stad Maes Llwyd ar gyfer traffig yn ystod y gwaith adeiladu. Mae bwriad gosod amod ar gyfer cyfyngu oriau gwaith adeiladu ynghyd a chytuno cynllun rheoli adeiladu ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddai'n debygol o leihau'r effeithiau ar drigolion Maes Llwyd.
- 5.16 Byddai 2 lecyn parcio i'w gael o fewn cwrtel pob tŷ gyda modurdy wedi ei ddarparu ar gyfer un tŷ. Mae'r nifer o lecynnau parcio yn addas i faint y tai.
- 5.17 Ni dderbyniwyd ymateb gan yr uned priffyrdd ar y cais yma hyd yma ond oherwydd bod y bwriad yn darparu llecynnau parcio ac yn cael mynediad drwy stad bresennol a bod posib sicrhau mesurau ar gyfer rheoli traffic yn ystod gwaith adeiladu ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.18 Cyflwynwyd cynllun tirlunio gyda'r cais oedd yn nodi gwelliannau bioamrywiaeth. Cyflwynwyd adroddiad ymlusgiaid a oedd yn nodi nad oedd tystiolaeth o ymlusgiaid yn bresennol ar y safle ac Adroddiad Ecologol Cychwynnol. Credir fod yr adroddiad coed ac ecologol cychwynnol wedi ei gynhyrchu i safon dda. Nodant hefyd ei fod yn falch o weld bod y ffiniau rhwng yr eiddo am fod yn athraidd i ddraenogod a bod y cynlluniau yn dangos elfennau addas ynghylch goleuo ac ystlumod. Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth o'r farn na ddylai osod ffens drwy'r gwrych ar ffin ddeheuol gerddi'r anheddau, ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn na fydd ffens yn cael ei osod yn y lleoliad yma. Awgrymwyd yr Uned Bioamrywiaeth y dylai gosod ffens o fewn gerddi'r tai rhwng yr anheddau a'r gwrych er mwyn ei warchod, ond ystyrir nad ydy hynny'n rhesymol gan y byddai'n lleihau gerddi'r anheddau arfaethedig. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd digonol a oedd yn cynnig gwelliant o ddau diwb ystlumod a dau flwch nythu adar ar bob annedd newydd ynghyd a phlannu planhigion cynhenid. Oherwydd yr uchod ynghyd ac amodau priodol ystyrir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi AMG 5 y CDLl ynghyd a phennod 6 y PCC sy'n ymwneud a dull fesul cam.

Materion ieithyddol

- 5.19 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Ceir diffiniad o ddatblygiad tai mawr o fewn Diagram 7 yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' sef 5 neu fwy o unedau mewn Pentref Lleol fel Llanystumdwy. Noder bod Asesiad Effaith Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Iaith wedi cadarnhau bod digon o dystiolaeth wedi dod i law i gefnogi'r casgliad y bydd y datblygiad yn debygol o gael effaith fuddiol gyffredinol ar yr ardal, ac felly ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 1 y CDLl ynghyd a'r CCA.

Materion Addysgol

- 5.20 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), byddai 2 ddisgybl oedran cynradd yn deillio o'r bwriad yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei ddarparu gan yr Adran Addysg yn cadarnhau fod lle digonol yn Ysgol Gynradd Llanystumdwy ac Ysgol Eifionydd ar gyfer y bwriad yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1 a'r CCA.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn cwrdd â chydymffurfio gyda gofynion y polisiâu a drafodwyd uchod. Nid oes unrhyw fater Cynllunio perthnasol arall sy'n gor-bwyso'r ystyriaethau polisi hyn.

7. Argymhelliad:

7.1

Amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi
4. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.
5. Materion Fforddiadwy
6. Defnydd C3 yn unig
7. Cytuno Cynllun Rheoli Datblygu a'r Amgylchedd
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Materion bioamrywiaeth
10. Materion Gwarchod y Cyhoedd

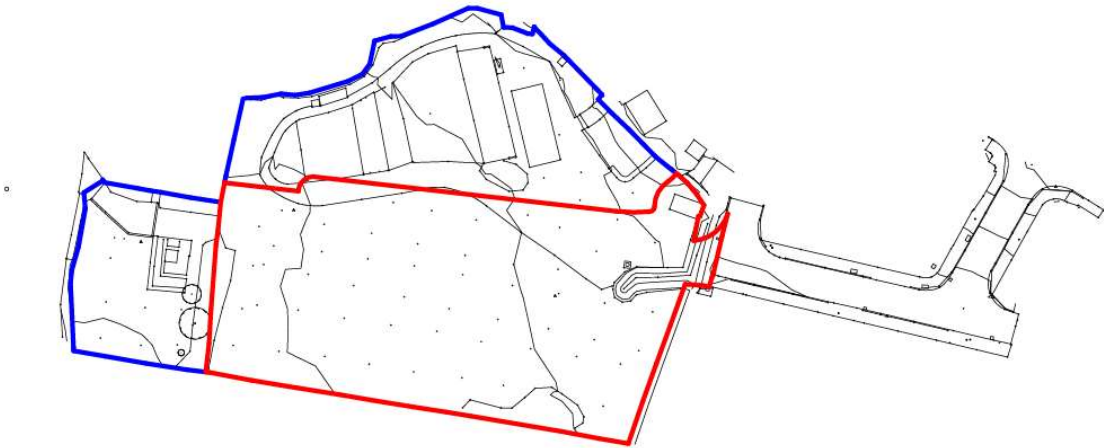
Nodiadau

Suds

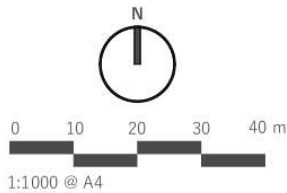
Dwr Cymru

LOCATION PLAN

SCALE: 1 : 1000



PRINTED:	07/01/2025 12:38:01
REV. DESCRIPTION:	DATE BY CHK.
P1 PLANNING SET	07/01/2025 ME SD



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

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

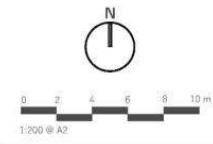
PROJECT:
MAES LLWYD,
LLANYSTUMDWY
CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
LOCATION PLAN

PURPOSE OF ISSUE: PLANNING	STATUS: S3
DRAWING No: MLL-SAL-01-ZZ-DR-A-0001	PROJECT No: P1280
SCALE: 1 : 1000@A4	REVISION: P1



REVISION		DATE		
NO	DESCRIPTION	DATE	BY	CAR
P1	ISSUED FOR CLIENT COMMENTS	21/03/2025	MR	MR
P2	PLANNING SET	20/03/2025	MR	MR



sa saer architects
www.saer-architects.co.uk | 01492 472476 | studio@saer-architects.co.uk

THIS DRAWING IS SUPPLIED ON THE UNDERSTANDING THAT THE CLIENT WILL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY CONSENTS AND PERMISSIONS FROM ALL RELEVANT AUTHORITIES AND FOR OBTAINING ALL NECESSARY INFORMATION FROM ALL RELEVANT SOURCES. THE CLIENT'S RESPONSIBILITY FOR OBTAINING ALL NECESSARY CONSENTS AND PERMISSIONS AND FOR OBTAINING ALL NECESSARY INFORMATION FROM ALL RELEVANT SOURCES IS NOT TRANSFERRED TO THE ARCHITECT.

PROJECT
**MAES LLWYD,
LLANYSTUMDWY**
CLIENT
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE
EXISTING SITE PLAN

DRAWING STATUS FOR COMMENTS	STATUS
MLL-SAL-01-ZZ-DR-A-0002	S3
DRAWING No: MLL-SAL-01-ZZ-DR-A-0002	PROJECT No: P1280
SCALE 1 : 200 @ A2	REVISION P2

Tud. 223

BATS

1. There will be no exterior lighting on the south elevations of the building facing towards the neighbouring tree-lined hedge/grow.
2. In the case of any exterior lighting the illumination used will be LED.
3. The illumination will all be directional and downward facing which is easily achieved when using LED. There must be no upward illumination.
4. All luminaires will lack any UV component.
5. Luminaires with a 'warm white' spectrum should be used, ideally <2700 Kelvin) to reduce blue light component.
6. Luminaires should feature peak wavelengths higher than 550nm to avoid the light component cast disturbing to bats.
7. The primary aim of any lighting scheme should be to ensure no light levels higher than 0.5 Lux exist 1 metre of any boundary features.



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

PROJECT:
MAES LLWYD,
LLANYSTUMDWY

CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

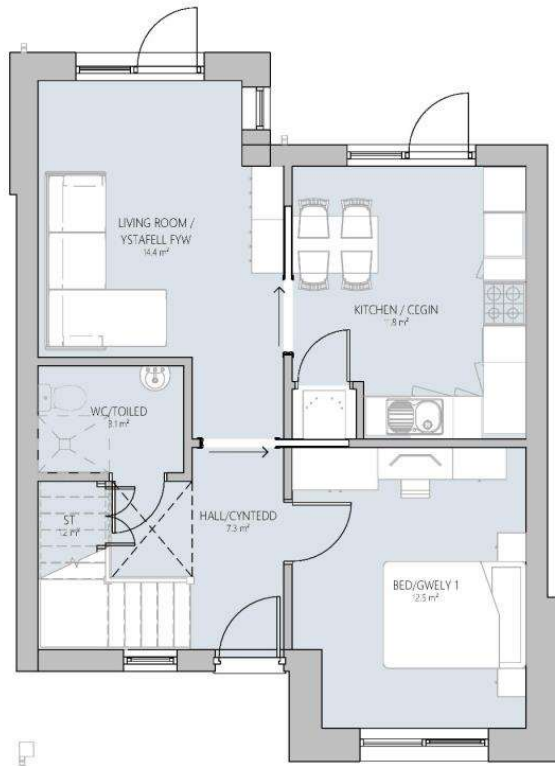
DRAWING TITLE:
PROPOSED SITE PLAN /
CYNLLUN SAFLE
ARFAETHEDIG

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3

DRAWING No. PROJECT No.
MLL-SAL-01-ZZ-DR-A-0003 P1280

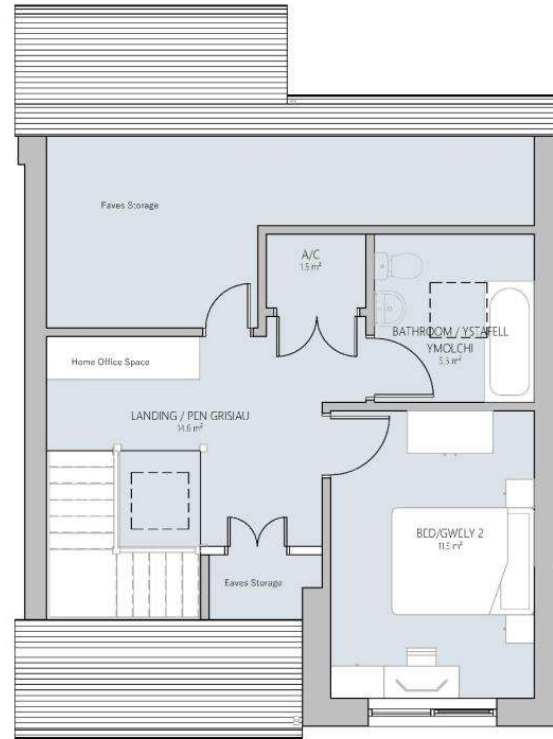
SCALE: 1:200@A2 REVISION: P14

[illegible][illegible]



4P2B GROUND FLOOR

SCALE: 1:50



4P2B FIRST FLOOR

SCALE: 1:50

4P2B REQ AREA: 83m²		
FF	32.2m²	
GF	53m²	
TOTAL	85m²	

REVISION		REVISED 13.10.2024	
NO	DESCRIPTION	DATE	BY / CHK
P1	UPDATED SET	10/10/2024	MR / SD
P2	UPDATES TO INTERNAL LAYOUT	10/10/2024	MR / SD
P3	PLANNING SET	20/10/2024	MR / SD
P4	PLANNING SET	20/10/2024	MR / SD

PROPOSED MATERIALS	
	OFF WHITE RENDER
	NATURAL STONE CLADDING OR PANELISED SYSTEM SUCH AS TIFR
	TIMBER CLADDING
	DORMER DARK GREY CLADDING METAL/CEMENT BOARD
	TIL F OR SLAT ROOF



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

THIS DRAWING IS SUPPLEMENT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. IT IS SUBMITTED TO BE NOTIFIED TO ADAPT TO. ALL RIGHTS RESERVED. NO PART OF THIS DRAWING MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS WITHOUT PERMISSION IN WRITING FROM SAER ARCHITECTS LIMITED.

PROJECT:
MAES LLWYD,
LLANYSTUMDWY
CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
4P2B DORMER BUNGALOW
PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS: PLANNING	STATUS: S3
DRAWING No: MLL-SAL-02-ZZ-DR-A-0100	PROJECT No: P1280
SCALE: As indicated @ A2	REVISION: P4



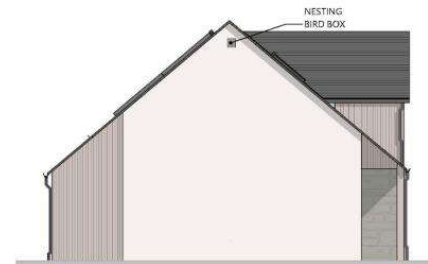
4P2B FRONT ELEVATION

SCALE: 1:100



4P2B REAR ELEVATION

SCALE: 1:100



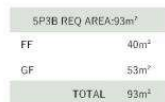
4P2B SIDE ELEVATION

SCALE: 1:100



4P2B SIDE ELEVATION

SCALE: 1:100



A 3D architectural rendering of a modern, two-story house. The house features a dark grey, gabled roof with a small square window in the upper gable. The main body of the house has light grey walls. On the left side, there is a large, dark-framed window or glass door. On the right side, there is a grey door and a large window with a white frame. The house is set on a light grey base, and the background is a plain white wall.

2x10
BAY BOX

A simple line drawing of a two-story house. The house has a dark grey roof with a chimney on the left side. The main body of the house is light grey. There are several windows: two on the first floor (one on the left, one on the right) and two on the second floor (one on the left, one on the right). The front door is located on the first floor, slightly to the right of the center. The house is set against a plain white background.

A diagram of a roof with a dormer. A small box is attached to the underside of the dormer's roof, labeled "NESTING BOX".

This floor plan shows a 1,500 sq. ft. house with a large garage (800 sq. ft.) on the left. The main living area includes a living room/den (1,200 sq. ft.) with a fireplace, a kitchen/den (100 sq. ft.) with a sink and stove, and a bedroom (100 sq. ft.). A central hallway (70 sq. ft.) connects the rooms and includes a bathroom (50 sq. ft.) and a closet. The house also features a front porch and a back porch.

2F

TOTAL 1,000 sq. ft.

BED ROOM 1 10' x 12' 6"

BATH 5' x 7' 6"

HALL 10' x 12' 6"

LIVING ROOM / TV AREA 10' x 12' 6"

KITCHEN / DIN 10' x 12' 6"

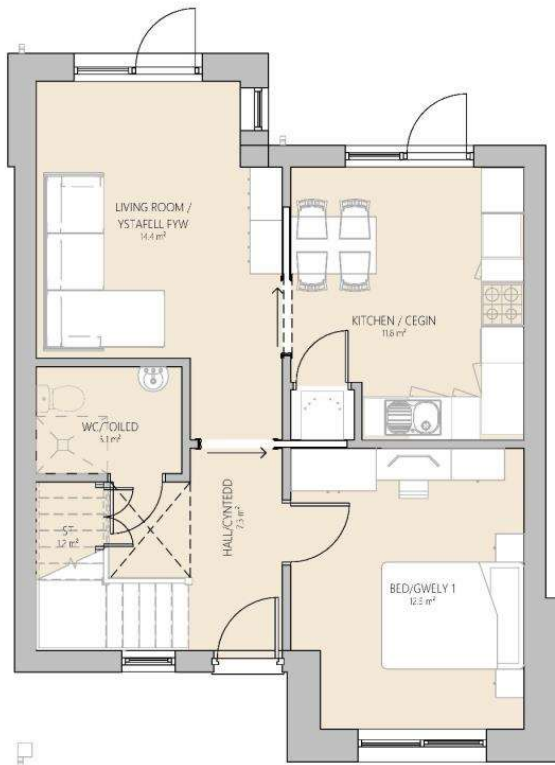
BED ROOM 2 10' x 12' 6"

BALCONY 10' x 12' 6"

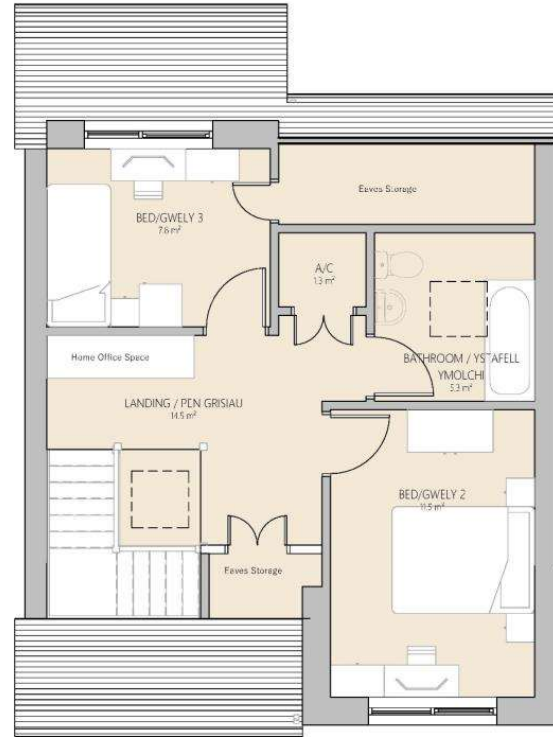
TERRACE 10' x 12' 6"

7P4B REQ AREA: 114m ²	
FF	40m ²
GF	73m ²
TOTAL	113m ²





5P3B GROUND FLOOR
SCALE: 1:50

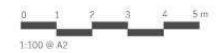


5P3B FIRST FLOOR
SCALE: 1:50

5P3B REQ AREA:93m²	
FF	40m²
GF	53m²
TOTAL	93m²

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHEK
P1	UPDATER SET	20/06/2024	MR	SD
P2	UPDATER TO INTERIOR LAYOUT	20/06/2024	MR	SD
P3	PLANNING SET	20/06/2024	MR	SD
P4	PLANNING SET	20/06/2024	MR	SD

PROPOSED MATERIALS	
	OFF WHITE RENDER
	NATURAL STONE CLADDING OR PANALISED SYSTEM SUCH AS TIER
	TIMBER CLADDING
	DORMER DARK GREY CLADDING METAL/CEMENT BOARD
	TILE OR SLATE ROOF



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

THIS DRAWING IS SUPPLEMENT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. IT IS ADVISED TO BE KEPT TO ADJUST. ALL RIGHTS IN THIS DRAWING ARE RESERVED AND NO PART OF THIS DRAWING SHALL BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF SAER ARCHITECTS LIMITED.

PROJECT:
**MAES LLWYD,
LLANYSTUMDWY**
CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
**5P3B DORMER BUNGALOW
PLANS AND ELEVATIONS**

DRAWING STATUS	STATUS
PLANNING	S3
DRAWING No: MLL-SAL-02-ZZ-DR-A-0101	PROJECT No: P1280
SCALE: As indicated@A2	REVISION: P4

Tud. 228



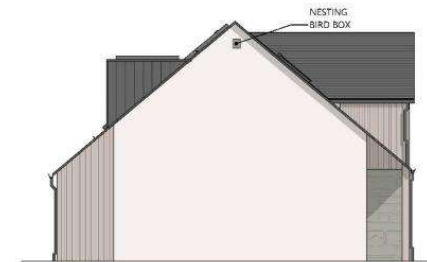
5P3B FRONT ELEVATION
SCALE: 1:100



5P3B REAR ELEVATION
SCALE: 1:100



5P3B SIDE ELEVATION
SCALE: 1:100



5P3B SIDE ELEVATION
SCALE: 1:100

PRINTED:		01/05/2025 12:45:08	
REV.	DESCRIPTION	DATE	BY / CHK
P1	ISSUED FOR CLIENT COMMENTS	21/05/2024	ME / GJ
P2	UPDATED FOLLOWING CLIENT COMMENTS	26/05/2024	ME / SD
P3	UPDATES FOLLOWING TREE SURVEY 03/10/2024	04/10/2024	ME / SD
P4	PLANNING SET	21/10/2024	ME / SD
P5	FEES REMOVED TO SUIT DRAWING	22/11/2024	ME / SD
P6	PLANNING SET	05/01/2025	ME / SD



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

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS. A LIMITED LIABILITY COMPANY. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED IN THE TITLE. IT IS NOT TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF SAER ARCHITECTS.

PROJECT:
MAES LLWYD,
LLANYSTUMDWY
CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
PROPOSED SITE 3D / 3D
ARFAETHEDIG

DRAWING STATUS: PLANNING	STATUS: S3
DRAWING NO: MLL-SAL-01-ZZ-DR-A-0007	PROJECT NO: P1280
SCALE: @A2	REVISION: P6



