# Rhaglen Gyflawn

**Gwasanaeth Democratiaeth**
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

**PWYLLGOR CYNLLUNIO**

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 8FED MEDI, 2025**

***NODER***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

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

Lleoliad

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

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679 878**

**lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru**

# PWYLLGOR CYNLLUNIO

## Aelodaeth (15)

## Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

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

## Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

| | |
|---|---|
| Louise Hughes | Anne Lloyd-Jones |
| John Pughe Roberts | Gruffydd Williams |

## Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn datganiadau o fuddiant personol ac i nodi unrhyw faterion protocol.

## 3. MATERION BRYS

I nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

## 4. COFNODION — 6 - 26

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod hwn a gynhaliwyd ar 14 Gorffennaf 2025, fe lrhai cywir.

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amglychedd.

### 5.1 CAIS RHIF C25/0361/30/LL AEL Y BRYN, RHIW, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8AG — 27 - 47

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

Aelod Lleol: Y Cynghorydd Gareth Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

### 5.2 CAIS RHIF C24/1124/34/AC CEFN GRAIANOG, LLANLLYFNI, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 6SY — 48 - 71

Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C20/1063/22/AC (Estyniad dwyreiniol arfaethedig ar gyfer echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol) er mwyn rhoi 4 mlynedd ychwanegol i gwblhau'r gwaith mwynau ac adfer

Aelod Lleol: Y Cynghorydd Dafydd Davies

Dolen i ddogfennau cefndir perthnasol

### 5.3 CAIS RHIF C24/0960/46/LL TIR I'R GORLLEWIN O YSGOL GYNRADD TUDWEILIOG, TUDWEILIOG, PWLLHELI, LL53 8ND — 72 - 88

Cais llawn i newid defnydd tir er mwyn creu mynwent newydd i bentref Tudweiliog a'r cylch ynghyd a gwaith i greu mynediad a safle parcio a thirlunio

Aelod Lleol: Y Cynghorydd Gareth Tudor Jones

Dolen i ddogfennau cefndir perthnasol

**5.4. CAIS RHIF C25/0370/11/DT TREETOPS, 3 BRYN EITHINOG, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2LA** 89 - 106

Codi estyniad ochr deulawr ynghyd a newidiadau

Aelod Lleol: Y Cynghorydd Elin Walker Jones

Dolen i ddogfennau cefndir perthnasol

**PWYLLGOR CYNLLUNIO 14 Gorffennaf 2025**

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

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

**Swyddogion:**
Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Cynllunio), Iwan ap Trefor (Rheolwr Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau), Rhys Gwyn Roberts (Swyddog Prosiect Llwybr Arfordir), Swyn Melangell Hughes (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio), Siân Dafydd (Hyfforddai Cynllunio) a Rhodri Jones (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

**Eraill a wahoddwyd:**
Y Cynghorwyr Rhys Tudur, Geraint Parry a Gareth Williams (Aelodau Lleol)

**1. YMDDIHEURIADAU**

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyng. John Pughe

**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 Rhys Tudur yn eitemau 5 a 6.8 (C25/0204/41/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elin Hywel, yn eitemau 6.1 (C23/0673/45/AM) a 6.2 (C23/0671/45/AM) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Geraint Parry yn eitem 6.5 (C24/0804/03/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams, yn eitem 6.7 (C25/0361/30/LL) ar y rhaglen

**3. MATERION BRYS**

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 16 Mehefin 2025 fel rhai cywir.

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

Cyflwynwyd cynnig gan Swyddog Prosiect Llwybr Arfordir i greu llwybr cyhoeddus newydd yng Nghymuned Llanystumdwy dros ddarn o dir sydd yn rhan o eiddo preifat Fferm Afonwen, Glanllynnau a Tŷ'n Morfa fyddai'n hwyluso Prosiect Llwybr Arfordir Cymru a buddiannau trigolion yr ardal.

Nodwyd, pe byddai'r Pwyllgor yn cymeradwyo'r gorchymyn, bydd angen dilyn trefn statudol fyddai'n dechrau gyda chyhoeddi rhybudd bod gorchymyn wedi ei wneud a chynnal ymgynghoriad eang. Eglurwyd, os na ddaw gwrthwynebiadau i law, bydd y gorchymyn yn parhau, ond petai gwrthwynebiadau yn cael eu derbyn bydd y Cyngor yn cyflwyno'r holl dystiolaeth at Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PCAC) i benderfynu arno. Pwysleisiwyd nad y Cyngor fydd yn gwneud y penderfyniad - bydd archwilydd annibynnol yn cael ei apwyntio gan PCAC.

Eglurwyd bod y cynnig yn amlygu bwriad i greu darn newydd o Lwybr Arfordir Cymru fydd yn rhoi mynediad ar droed rhwng ardal Afonwen a rhwydwaith llwybrau presennol yng nghyffiniau Ty'n Morfa.

Er yr ymdrech i sicrhau cytundeb gwirfoddol, amlygwyd nad oedd y tirfeddianwyr yn gweld angen am y llwybr ac felly rhaid oedd ystyried opsiynau posib a dilyn trefn creu drwy orfodaeth. Bydd y llwybr arfaethedig yn rhedeg oddeutu 2.63km ar ochr fewndirol y rheilffordd. Ystyriwyd bod y cynnig yn welliant i'r Llwybr Arfordir, yn welliant sylweddol i'r llwybr presennol (sydd wedi ei leoli ar hyn o bryd ar ffordd brysur iawn) ac yn cyfarch gofynion Llywodraeth Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru - yr opsiwn yn un rhesymol gyda chefnogaeth yn lleol, gan yr Aelod Lleol, a'r Cyngor Cymuned. Os caiff y cynnig ei gymeradwyo, bydd y drws yn agored i'r tirfeddianwyr drafod opsiynau posib.

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

- Ei fod, mewn egwyddor yn croesawu'r cynllun
- Bod diffyg llwybr cyhoeddus ar hyd yr arfordir rhwng Afonwen ac Afon Dwyfor
- Braf fyddai gweld llwybr yn dilyn yr arfordir
- Bod y dargyfeiriad (detour) yn sylweddol ar hyn o bryd - byddai dilyn yr arfordir yn fwy delfrydol
- Braf fydd cael barn y tirfeddiannwyr os am lwybr amgen gwell
- Bod hwn yn gam sylweddol - y bwriad yn un i'w ganmol
- A oes ystyriaeth wedi ei roi i osod y llwybr ochr fewnol i'r rheilffordd neu ydy hyn i wneud efo erydiad tir ger y môr?

c) Cynigiwyd ac eiliwyd cymeradwyo'r cais

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

- Yn gobeithio bydd y tirfeddianwyr yn barod i drafod opsiynau amgen
- Gwych gweld datblygiad o'r llwybr a gweld pobl yn gwneud defnydd ohono
- Bod y ffordd, y mae'r llwybr yn rhan ohono ar hyn o bryd, yn eithriadol o brysur
- Yn cefnogi'r cais ar gyfer cerddwyr yn unig

d) Mewn ymateb i gwestiwn a fyddai modd gwneud y llwybr yn un ar gyfer ceffylau hefyd, nodwyd bod y llwybr yma yn ymuno â llwybr troed 54 ac oherwydd bod bwriad i'r llwybr redeg gyfochrog â rheilffordd swnllyd, ystyriwyd na fyddai'n rhesymol i ddefnydd ceffylau.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â therfyn y cynllun yn Tŷ'n y Morfa ac oes oedd cynlluniau i uwchraddio'r ardal a chysylltu ymlaen gyda'r llwybr arfordir, nodwyd byddai rhaid adeiladu

pont oddeutu 36m dros yr afon i barhau â'r llwybr. Er costau sylweddol, nodwyd mai dyma'r dyhead i'r dyfodol, ond nid oedd yn rhan o'r cynllun yma.

Mewn ymateb i gwestiwn pam bod rhaid i'r llwybr fod ar ochr fewndirol y rheilffordd ac felly ni fydd modd cael golygfeydd o'r môr, ac a oedd modd ystyried 'automatic roll back' fel sydd yn cael ei wneud yn Lloegr, nodwyd mai Network Rail yw perchennog y tir ar ochr y môr ac nid oeddynt yn fodlon gosod llwybr yma. Ategwyd nad oedd pwerau roll back yng Nghymru

**PENDERFYNWYD: Cymeradwyo cais ar gyfer:**

a) **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 gymeradwyo.**
c) **Os derbynnir gwrthwynebiad sydd ddim yn cael ei dynnu'n ôl bod y Cyngor yn cyflwyno'r gorchymyn creu i PCAC am ddyfarniad.**

## 6. 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

### 6.1 CAIS RHIF C23/0673/45/AM
**Tir ger Caernarfon Road, Eastern Plot, Pwllheli, LL53 5LF**

Cais ar gyfer adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais amlinellol oedd dan sylw ar gyfer datblygiad preswyl 24 tŷ ym Mhwllheli ar ddarn o dir i'r dwyrain o safle archfarchnad Aldi. Atgoffwyd yr Aelodau mai penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ddiwedd Mawrth 2025 oedd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion oherwydd diffyg tai fforddiadwy, diffyg gwybodaeth am y cymysgedd / cydbwysedd tai ac effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg. Yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd, gan fod risg sylweddol i'r Cyngor o ran y bwriad i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad, cafodd y cais ei roi mewn cyfnod cnoi cil.

Adroddwyd, bod y cais erbyn hyn, wedi ei ddiwygio i gynnwys 30% o dai fforddiadwy, ac felly'n cael ei ail gyflwyno i'r Pwyllgor am ystyriaeth bellach ar sail y newidiadau.

Nodwyd, er nad oedd cynlluniau manwl na thirlunio yn rhan o'r cais, bod angen ystyried egwyddor y bwriad ynghyd a manylion y fynedfa - pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, byddai angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais arall i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, mynegwyd bod datblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan ei fod yn dir sydd oddi fewn i ffin datblygu Pwllheli ac wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y CDLl. Ystyriwyd bod y dwysedd datblygu a gynigiwyd yn dderbyniol o ystyried lefelau'r safle ond bod angen gwarchod bioamrywiaeth a darparu sustem draenio gynaliadwy a llecyn chwarae agored.

Eglurwyd, o safbwynt ffigyrau tai Pwllheli bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai ble disgwylid 150 o dai newydd, er yn derbyn na fydd 150 yn bosib oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a phresenoldeb archfarchnad Aldi. Tynnwyd sylw at Polisi TAI 15 sydd yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 uned neu fwy. Ar gyfer Pwllheli, gofynnwyd am gyfraniad o 30% ac mae'r ddarpariaeth yn cael ei gynnig erbyn hyn - 30% ar gyfer y datblygiad yma yn gyfystyr a 7.2 uned ac yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy byddai hyn yn golygu darparu 7 uned fforddiadwy a swm cymunedol ar gyfer y 0.2 sy'n weddill, neu ddarparu 8 uned fforddiadwy.

Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi nodi mai'r gobaith yw y bydd landlord cymdeithasol cofrestredig (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; gyda'r bwriad bellach yn cynnig darparu 30% o dai fforddiadwy ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLl.

Amlygwyd bod bwriad gosod amod i sicrhau fod yr unedau i gyd yn dai annedd i'w defnyddio fel unig neu brif breswylfa sef defnydd C3. Ategwyd, wrth sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd sy'n medru a'r Gymraeg, ystyriwyd bod y ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n eu meddiannu yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg. Cydnabuwyd bod capasiti digonol o fewn ysgolion lleol i ymdopi gyda phlant ychwanegol fyddai'n byw yn y tai.

Cyfeiriwyd at y Datganiad Iaith Gymraeg oedd yn nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bod bwriad gwneud defnydd o arwyddion a hysbysebu dwyieithog (byddai modd amodi hyn)

Yng nghyd-destun effaith gweledol nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant ac felly ystyriwyd mai lleol yn unig fyddai'r effaith gweledol ac annhebygol o gael effaith ar y dirwedd ehangach. Yn ychwanegol byddai'r tai wedi eu lleoli gerllaw archfarchnad Aldi, a thai yn y cyffiniau agos ac felly'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, oherwydd lleoliad y safle mewn perthynas â thai eraill yn yr ardal ynghyd a'r lefelau tir, mae'n annhebygol y byddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau preswyl, ond cyfeiriwyd at effaith datblygiadau eraill, ynghyd ag effaith y lon ar feddianwyr y tai newydd o safbwynt sŵn ac aflonyddwch. Ategwyd bod asesiad sŵn wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon bod modd gosod amodau i warchod mwynderau preswylwyr y tai.

Tynnwyd sylw at fanylion y fynedfa oedd yn unol â'r manylion a ganiatawyd fel rhan o gais Aldi a bod yr Uned Trafnidiaeth yn awyddus i osod amodau i sicrhau fod y gwaith yn cael ei gwblhau. Ategwyd y byddai'n ofynnol i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor i gynnwys materion megis adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, gosod aros fannau bysiau a mannau croesi. Nodwyd hefyd bod modd gosod amodau i sicrhau ymchwiliadau archeolegol, mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth a chynllun draenio tir.

Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu y cais gydag amodau.

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

- Bod y cais yn dychwelyd i bwyllgor yn dilyn cyfnod cnoi cil yn sgil pryder diffyg tai fforddiadwy yn y bwriad gwreiddiol
- Bod trafodaethau dilynol wedi eu cynnal gyda'r swyddogion cynllunio a'r Aelod Lleol
- Mai cais amlinellol sy'n cael ei gyflwyno i gytuno i addasu cais gwreiddiol i gynnwys tai fforddiadwy. Syniad yn unig sydd o'r niferoedd unedau o fewn y safle, ond bydd cytundeb i gyflwyno mwy o wybodaeth i'r dyfodol
- Nodwyd y posibilrwydd mai Cymdeithas Tai fydd yn gyfrifol am y datblygiad i'r dyfodol gan eu bod yn gallu cynnig opsiynau ehangach a denu grantiau i gyfarch y costau
- Bydd mwy o wybodaeth pan fydd Cymdeithas Tai a datblygwr yn rhan o'r bwriad
- Bod y cais, i addasu cynllun i ddarparu tai fforddiadwy yn cydymffurfio gyda Pholisi Tai 15

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol
- Ei bod yn gwerthfawrogi trafodaethau gyda'r asiant yn ystod y cyfnod cnoi cil
- Er bod 30% yn lleiafrif o dai fforddiadwy yma, bod y cais, er yn un amlinellol yn agor trafodaethau am fwy o dai fydd yn ymateb i'r angen yn y gymuned leol
- Bod tir yn brin ym Mhwllheli ac er bod nifer o dai ar werth yn y dref, mae angen gwirioneddol am y tai cywir i ymateb i'r angen
- Gwasanaethau, gwaith ac economi dda yn y dref ac felly rhaid cael tai addas i'r gymuned
- Yn annog y Pwyllgor i dderbyn y cais amlinellol yma gan gadw llygad allan am gais llawn i'r dyfodol – rhaid i'r cais ymateb i anghenion y gymuned a rhoi ystyriaeth i effaith ar yr iaith, poblogaeth a'r farchnad tai

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Bod nifer o dai ar werth yn y dref a'r ardal ehangach - byddi adeiladu mwy ddim yn helpu'r sefyllfa. Awgrym i oedi codi tai a chynorthwyo'r rhai hynny sydd yn ceisio gwerthu

- Yn croesawu'r datblygiad
- Yn croesawu'r amod tai fforddiadwy

Mewn ymateb i gwestiwn petai'r cais amlinellol yn cael ei gymeradwyo pwy wedyn fydd yn penderfynu ar y manylion llawn, nodwyd y bydd cais llawn neu gais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor benderfynu arno. Bydd hyn yn cynnwys maint a math y tai a sut y byddent yn cyfarch yr angen.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pham nad oedd amod 106 wedi cael ei gynnwys yn y rhestr amodau, nodwyd bod hynny angen ei gytuno: pe byddai Cymdeithas Tai yn gyfrifol am y datblygiad byddent yn gallu rhyddhau amod, ond petai datblygwr preifat yn gyfrifol, byddai rhaid gweithredu 106 cyn rhyddhau'r amod.

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

1. **Amser o ran cychwyn y datblygiad**
2. **Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl**

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

Nodiadau-
1. Datblygiad mawr
2. SuDS
3. Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru
4. Gwaith stryd
5. Nodyn sylwadau Gwasanaeth Tân

## 6.2 CAIS RHIF C23/0671/45/AM
**Tir ger Caernarfon Road, Western Plot, Pwllheli, LL53 5LF**

Cais ar gyfer adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn un amlinellol ar gyfer codi 12 tŷ preswyl ym Mhwllheli ar ddarn o dir rhwng garej Glan y Don ac archfarchnad Aldi.

Fel y cais blaenorol, (6.1 Cais Rhif C23/0673/45/AM) penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ddiwedd mis Mawrth 2025 oedd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion oherwydd diffyg tai fforddiadwy, diffyg gwybodaeth am y cymysgedd/cydbwysedd tai ac effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg. Yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd, gan fod risg  sylweddol i'r Cyngor o ran y bwriad i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad, cafodd y cais ei roi mewn cyfnod cnoi cil. Erbyn hyn, mae'r cais wedi ei ddiwygio  i gynnwys 30% o dai fforddiadwy o fewn y datblygiad ac felly'r cais yn cael ei gyflwyno yn ôl i'r Pwyllgor am ystyriaeth bellach ar sail y newidiadau hyn.

Amlygwyd, er nad yw cynlluniau manwl na thirlunio yn rhan o'r cais bod angen ystyried egwyddor y bwriad ynghyd a manylion y fynedfa. Nodwyd, pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, byddai angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais arall i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, mynegwyd bod datblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan ei fod yn dir sydd oddi fewn i ffin datblygu Pwllheli ac wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y CDLl. Ystyriwyd bod y dwysedd datblygu a gynigiwyd yn dderbyniol o ystyried lefelau'r safle ond bod angen gwarchod bioamrywiaeth a darparu sustem draenio gynaliadwy a llecyn chwarae agored.

Fel sydd wedi ei nodi uchod, o safbwynt ffigyrau tai Pwllheli bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai ble disgwylid 150 o dai newydd, er yn derbyn na fydd 150 yn bosib oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a phresenoldeb archfarchnad Aldi. Tynnwyd sylw at Polisi TAI 15 sydd yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 uned neu fwy. Ar gyfer Pwllheli, gofynnwyd am gyfraniad o 30% ac mae'r ddarpariaeth yn cael ei gynnig erbyn hyn - 30% ar gyfer y datblygiad yma yn gyfystyr a 3.6 uned ac yn unol a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy byddai hyn yn golygu darparu 4 uned 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.

Amlygwyd bod bwriad gosod amod i sicrhau fod yr unedau i gyd yn dai annedd i'w defnyddio fel unig neu brif breswylfa sef defnydd C3. Ategwyd, wrth sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd sy'n medru a'r Gymraeg, ystyriwyd bod y ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n eu meddiannu yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg. Cydnabuwyd bod capasiti digonol o fewn ysgolion lleol i ymdopi gyda phlant ychwanegol fyddai'n byw yn y tai.

Cyfeiriwyd at y Datganiad Iaith Gymraeg oedd yn nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bod bwriad gwneud defnydd o arwyddion a hysbysebu dwyieithog (byddai modd amodi hyn)

Yng nghyd-destun effaith gweledol nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant ac felly ystyriwyd mai lleol yn unig fyddai'r effaith gweledol ac na fyddai'n debygol o gael effaith ar y dirwedd yn ehangach. Yn ychwanegol, byddai'r bwriad yn mewn lenwi darn o dir rhwng busnesau presennol oddi fewn ardal ble ceir amrywiol ddefnyddiau, gyda thai hefyd yn y cyffiniau agos. Ni ystyriwyd felly y byddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o'i le.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, oherwydd lleoliad y safle mewn perthynas â thai eraill yn yr ardal ynghyd a'r lefelau tir, mae'n annhebygol byddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau preswyl, ond cyfeiriwyd at effaith datblygiadau eraill, ynghyd ac effaith y lon ar feddianwyr y tai newydd o safbwynt sŵn ac aflonyddwch. Ategwyd bod asesiad sŵn wedi ei gyflwyno rhan o'r cais ac roedd Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon bod modd gosod amodau i warchod mwynderau preswylwyr y tai.

Ategwyd y bydd modd gosod amodau i sicrhau mynedfa ddiogel, ymchwiliadau archeolegol, mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth a chynllun draenio tir.

Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu y cais gydag amodau.

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

- Bod y cais amlinellol yma yn agor y drws i ddatblygiad o dai yn lleol
- Rhaid sicrahu bod y datblgyiad yn ymateb i'r angen lleol
- Rhaid sicrahu bod y gofod bach sydd ar gael ar gyfer adeiladu yn darparu y tai o'r math cywir
- Yn annog y Pwyllgor i gefnogi'r cais amlinellol yma, ac eto, cadw llygad allan am y cais llawn i sicrhau y bydd yn ymateb i'r angen - y pris cywir, rhent fforddiadwy, tai cymdeithasol, maint, nifer llofftydd a bod y data lleol / cymunedol yn gywir.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau.**

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

1. **Amser o ran cychwyn y datblygiad**
2. **Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl**
3. **Cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl ar gyfer llunwedd, graddfa, golwg a thirweddu**
4. **Unol a'r cynlluniau**
5. **Llechi ar y to**
6. **Deunyddiau**
7. **Defnydd C3 i'r holl dai**
8. **Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.**
9. **Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog**
10. **Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu**
11. **Oriau gwaith adeiladu**
12. **Lefelau sŵn mewnol**
13. **Lefelau sŵn allanol**
14. **Unol gyda'r Adroddiad Effaith Sŵn**
15. **Manylion pympiau gwres ffynhonnell aer gan gynnwys lefelau sŵn ac unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd**

16. **Cwblhau gwelliannau ffyrdd a gytunwyd ar gais C22/0969/45/LL**
17. **Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd**
18. **Parcio**
19. **Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd**
20. **Unol gyda Adroddiad Arolwg Ecolegol**
21. **Cynllun goleuadau allanol**
22. **Cyflwyno a chytuno manylion ar gyfer y ddôl / dôl gwlyb**
23. **Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir sy'n ffurfio rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol.**
24. **Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.**
25. **Unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth**
26. **Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrolig cyn i'r datblygiad gychwyn**
27. **Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.**
28. **Amodau archeolegol**
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:
Nodyn Datblygiad Mawr
Nodyn SuDS
Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru a'r Gwasanaeth Tân
Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin

**6.3 CAIS RHIF C25/0186/11/LL**
**Halifax, 243-245 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1PA**

Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd eiddo presennol i ffurfio 13 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).

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd i newid defnydd adeilad presennol yn 13 fflat preswyl gyda chynllun i gadw elfen o arwynebedd llawr ar gyfer defnydd manwerthu ar y llawr gwaelod. Bydd y fflatiau wedi eu gosod dros y 5 llawr gyda mynediad i'r fflatiau drwy risiau yng nghefn yr adeilad a mynediad i'r ardal manwerthu o'r stryd fawr. Bydd y datblygiad yn cynnwys storfa biniau a storfa beiciau ar y llawr gwaelod. Defnydd C3 fydd i'r fflatiau hunangynhwysol a defnydd A1 fydd i'r ardal manwerthu gyda blaen y siop yn aros yr un fath. Ni fydd y gwaith yn cynnwys unrhyw waith allanol.

Saif yr adeilad yng nghanol Stryd Fawr Bangor, o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol fel y'i diffinnir gan y CDLl. Saif o fewn Ardal Gadwraeth ac o fewn y Canol Tref Diffiniedig a'r Brif Ardal Siopa.

Cyfeiriwyd at lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Bangor dros gyfnod y CDLl gan nodi bod 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. Ystyriwyd, drwy ychwanegu 13 uned anheddol at y

stoc dai, byddai'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn gymorth i gyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLl mewn ffordd sy'n ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai lleol. Ategwyd bod maint a math yr anheddau a gynigiwyd yn gymysgedd priodol o ddarpariaeth tai ac yn cydymffurfio gyda Polisi TAI 8.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad o bum annedd neu fwy.

Ystyriwyd bod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisïau. Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu y cais gydag amodau.

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

- Bod y cais yn ymwneud a throi adeilad gwag ar Stryd Fawr Bangor i ffurfio 13 fflat ac ardal manwerthu
- Bod yr adeilad, oedd yn gyn fanc, yn wag ers Ebrill 2023 a dim defnydd ohono ers hynny
- Bod y bwriad yn cynnig defnydd addas o'r adeilad fyddai yn cwrdd â gofynion tai yn lleol a hyfywedd y Stryd Fawr
- Bod ymchwil marchnata gan arwerthwyr tai wedi amlygu bod galw pendant am fflatiau rhent gyda 1,2 a 3 stafell wely
- Er bod tai llety myfyrwyr ar gael ym Mangor, bod diffyg anheddau ar gyfer unigolion proffesiynol, cyplau a theuluoedd bach, gyda rhai yn symud allan o'r ddinas i rentu yn Ynys Môn, Bethesda a Chaernarfon
- Bydd maint y fflatiau yn fforddiadwy - ni fyddant allan o gyrraedd pobl leol
- Bod yr uned manwerthu, er yn llai, ar gael am rent fforddiadwy. Hyn yn annog busnesau lleol i symud i'r Stryd Fawr a chael effaith gadarnhaol economaidd ar yr ardal
- Byddai'r bwriad yn cynnig effaith meintiol ar yr iaith Gymraeg - bod gan Uned Iaith Cyngor Gwynedd dystiolaeth ddigonol i gefnogi hyn
- Bod y safle yng nghanol Dinas Bangor, gyda mynediad da at drafnidiaeth gyhoeddus - y lleoliad yn un cynaliadwy ac yn un fyddai'n hyrwyddo defnydd o deithio heb gar
- Bod y bwriad yn diwallu gofynion tai yn lleol ac yn arwain at fuddiannau economaidd o ran cyflogaeth a defnydd manwerthu ar y Stryd Fawr
- Bod y bwriad yn dod ag adeilad sydd wedi bod yn wag am ddwy flynedd yn ôl i ddefnydd pwrpasol.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Yn croesawu'r cais
- Er nifer ceisiadau am fflatiau ym Mangor yn cael eu cyflwyno heb yr elfen fforddiadwy (gan gynnig yr esgus y byddant yn fforddiadwy beth bynnag), da gweld bod rhai o'r anheddau yma wedi eu hamodi i fod yn fforddiadwy
- Bod galw am anheddau newydd o safon ym Mangor - e.e., nyrsys eisiau byw mewn llefydd sydd yn hwylus i'r gwaith
- Bod niferoedd sydd yn mynychu Prif Ysgol Bangor yn gostwng, bod llai o dramor yn dod i'r ddinas ers y cyfnod clo a llai o alw am dai amlfeddiannaeth. Dywed bod poblogaeth Bangor yn gostwng 4% erbyn 2043, - i bwy felly fydd y tai yma? Y ddinas yn llenwi gyda thai amlfeddiannaeth - angen tai i deuluoedd

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â darpariaeth parcio ac egwyddorion mwynderol y tenantiaid, nodwyd yng nghyd-destun materion mwynderau megis darpariaeth parcio, bod hyn yn cael ei gyfarch tu allan i'r safle gan feysydd parcio cyhoeddus cyfredol a thiroedd gwyrdd, sydd yn safonol i ddatblygiad mewn canol dinas. Ategwyd bod y

bwriad yn cyfarch yr angen am dai ac yn dod ag adeilad gwag yn ôl i ddefnydd sydd yn cyfrannu at adfywiad y Stryd Fawr. Nodwyd hefyd nad oedd y cais yn un ar gyfer tai amlfeddiannaeth - cais am fflatiau hunangynhaliol oedd yma gyda'r Uned Strategol Tai ac ymchwil gan arwerthwyr tai wedi cydnabod yr angen.

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i 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 adeiladu**
5. **Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau ynysu sŵn**
6. **Rhaid gweithredu amcanion y Datganiad Seilwaith Gwyrdd**
7. **Amod tai fforddiadwy**

Nodiadau:
Nodyn Dŵr Cymru

**6.4 CAIS RHIF C22/0579/03/LL**
**Gwylfa Garage, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4AR**

Adeiladu 8 annedd (dosbarth defnydd C3)

a) Amlygodd Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio mai cais llawn ydoedd i adeiladu 8 tŷ annedd gyda bwriad o ddarparu 1 tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad, ynghyd ag 18 o lefydd parcio o fewn y safle (2 ar gyfer pob eiddo a 2 ychwanegol ar gyfer ymwelwyr). Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog, ac oddi fewn i Safle Treftadaeth y Byd a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Eglurwyd bod y safle yn bresennol yn wag gydag adeiladau'r cyn fodurdy wedi eu dymchwel. I'r gogledd o'r safle mae cae chwarae, i'r dwyrain mae cae pêl droed, i'r gorllewin ceir cefnffordd yr A470 ac i'r de mae'r safle yn ffinio gyda thŷ annedd.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.

Adroddwyd bod y datblygiad yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog. Ystyriwyd fod y bwriad yn un derbyniol o ran dwysedd ac yn cwrdd gyda gofynion maen prawf (3) Polisi PCYFF 2 CDLl. Ategwyd y byddai'n briodol gosod amod i'r tai gael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd i'w defnyddio fel unig neu brif breswylfa.

Ystyriwyd bod y cymysgedd a'r math o dai a fwriedir yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda'r galw yn lleol - y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 8 a'r CCA - Cymysgedd Tai. Yn unol â Pholisi TAI 15 disgwylir cyfraniad o 10% o dai fforddiadwy - 8 tŷ ac felly bydd disgwyl cyfraniad o 0.8 uned fforddiadwy. Eglurwyd, pan fydd y 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. Ategwyd bod y datblygwr wedi cadarnhau y bydd llain 1 o'r cynllun yn cael ei gynnig fel safle tŷ fforddiadwy. O ganlyniad, byddai darparu'r un uned yma ar y safle yn cwrdd gyda'r gofynion o ran y nifer unedau fforddiadwy.

Yng nghyd-destun effaith ar yr iaith Gymraeg, ystyriwyd mai effaith niwtral fydd gan y bwriad arfaethedig ar yr Iaith. Amlygywd bod enwau Cymraeg wedi cael eu hargymell ar

gyfer y stad yn y Datganiad Iaith a Chymunedol ac ystyriwyd y byddai'n briodol cynnwys amod i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad yn unol gyda maen prawf 5 o Bolisi PS 1.

Er bod nifer o ddatblygiadau llinellog gerllaw'r safle mae enghreifftiau o ystadau tai o'r math yma i'w gweld yn yr ardal ac ni ystyriwyd fod ystâd o'r dyluniad dan sylw allan o gymeriad yr ardal. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth ym math a maint y tai ac ystyriwyd fod gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas y tai arfaethedig yn addas i'r safle.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol roedd y swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

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

- Bod y cais cynllunio yn un ar gyfer adeiladu 8 tŷ anedd ar safle cyn-fordudy ym Manod gydag elfen fforddiadwy
- Bod y cynllun yn un addas ac yn ymateb i anghenion lleol – yn dod a manteision cymdeithasol, economaidd ac ieithyddol i'r ardal
- Y safle, sydd eisoes yn wag, yn gorwedd o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog
- Bod bwriad darparu 8 tŷ modern gyda threfniant mewnol ymarferol sy'n parchu cymeriad yr ardal, gyda tai Stad yr Ysgol
- Bydd un uned fforddiadwy a phob eiddo yn cynnwys 2 le parcio, gyda llefydd ychwanegol i ymwelwyr
- Un o gryfderau'r cynllun yw'r ymrwymiad i ddefnyddio enwau Cynmraeg ar yr eiddo ac i hyrwyddo'r Gymaeg fel rhan naturiol o fywyd cymdeithasol
- Bod Datganiad Iaith a Chymunedol wedi ei gyflwyno a bod bwriad ymrwymo i barchu ac atgyfnerthu hunaniaeth Gymraeg yr ardal
- Y datblygiad yn rhoi cyfle i gontractwyr lleol a gweithwyr adeiladu gael gwaith yn ystod cyfnod adeiladu'r prosiect fydd yn golygu incwm lleol, swyddi lleol a buddsoddiad sy'n aros yn y gymuned - yn hanfodol mewn ardal ddifreintiedig fel Blaenau Ffestiniog
- Y cynllun yn mynd i'r afael ar angen lleol am dai – yn galluogi pobl ifanc a theuluoedd i aros neu ddychwelyd i'r ardal – hyn i helpu cadw'r boblogaeth leol yn fyw a gweithgar.
- Y cynllun yn cefnogi Ysgol Gynradd Manod sy'n croesawu'r cynllun. Trwy ddenu teuluoedd gyda phlant ifanc, gall y cynllun gyfrannu'n uniongyrchol at gynaliadwyedd yr ysgol – yn cynnig budd uniongyrchol i addysg Cymraeg yn y gymuned
- Bod gwybodaeth gan yr Uned Strategol Tai yn profi'r angen am dai lleol - mae diffyg tai pâr ar hyn o bryd yn yr ardal
- Y safle wedi ei leoli drws nesaf i'r parc chwarae sydd yn ddelfrydol i deuluoedd
- Daw'r cynllun a sawl budd i Manod – tai i bobl lleol, gwaith i gontractwyr lleol, cefnogaeth i'r Gymraeg, darpariaeth barcio priodol ac effaith gadarnhaol ar yr ysgol ar gymuned.
- Y cynllun yn un cytbwys, cyfrifol a chymdeithasol fuddiol - yn cydymffurfio gyda pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol

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

- Mai safle Capel Gwylfa ydoedd cyn y modurdy
- Nad oedd gwrthwynebiadau cryf yn lleol i'r cais
- Bod angen cadw at yr enwau Cymraeg
- Bod lle digonol i blant o'r tai yn yr ysgol
- Yn gefnogol i'r cais, ond yn dymuno gweld amod i hwyluso materion traffig ger mynedfa y datblygiad

Mewn ymateb i gais am amod, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, nad oedd yr Asiantaeth Cefnffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais a gan mai cefnffordd sydd yma, yr Asiantaeth fyddai'n adolygu'r sefyllfa o ran materion diogelwch. Awgrymwyd i'r Swyddogion Cynllunio gysylltu yn uniongyrchol gyda'r Asiantaeth a Swyddogion Trafnidiaeth y Cyngor i drafod y mater a cheisio sgopio gwelliannau posib. Eglurwyd na ellid amodi hyn ond yn sicr bydd modd cynnal trafodaethau.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Datblygiad fydd yn llenwi darn o dir yn Manod sydd yma
- Na fydd goredrcyh gan mai caeau chwarae sydd yn ffinio'r datblygiad

**PENDERFYNWYD: 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:
Nodyn SuDS
Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru ac Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru – cyflwyno.

**6.5 CAIS RHIF C24/0804/03/DT**
**Glan Dwyryd Pencefn, Tanygrisiau, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4BW**

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer gosod siale ar ffurf uned ddeuol (twin lodge) i'w defnyddio fel anecs cysylltiol i'r prif eiddo, ynghyd a gosod llwyfan a ramp fydd yn mesur oddeutu 0.5m o uchder ar ei bwynt uchaf ac yn amgylchynu'r siale

arfaethedig.  Ategwyd, nad yw'r siale, oherwydd ei wneuthuriad fel uned ddeuol, ei leoliad o fewn cwrtil yr eiddo a'i ddefnydd ( fyddai'n atodol i ddefnydd y prif eiddo), angen caniatâd cynllunio, ac felly amlinellwyd mai asesiad ar gyfer gosod y llwyfan a'r ramp yn unig oedd ei angen.

Adroddwyd bod safle'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu, a thu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac o fewn 500m o Heneb gofrestredig.

Eglurwyd bod y llwyfan a'r ramp bwriedig ar gyfer darparu mynediad hygyrch i'r siale ac ystyriwyd bod lleoliad y llwyfan yn dderbyniol gyda llystyfiant presennol yn lliniaru unrhyw effaith i'r de-orllewin. Ni ystyriwyd y byddai'r llwyfan yn cael effaith sylweddol andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos, gan y byddai wedi ei leoli ar ochr y siale sy'n wynebu cwrtil yr eiddo sy'n destun y cais. Ategwyd bod yr annedd agosaf oddeutu 15m i ffwrdd o'r llwyfan arfaethedig, ac fe gyfeiriwyd at wrthwynebiad oedd wedi ei dderbyn ar sail gosod golau ychwanegol ar y safle. Cydnabuwyd y gall golau arwain at niwsans i drigolion cyfagos ac i'r perwyl hyn ystyriwyd mai priodol fyddai gosod amod ar gyfer cytuno unrhyw olau allanol ar y llwyfan.

Cydnabuwyd bod gwrthwynebiadau hefyd wedi eu derbyn gan drigolion cyfagos, a bod y sylwadau yn cynnwys cyfeiriad at y siale a'r effaith ar y system ymdrin gyda charthion presennol ar y safle, ond gan nad oedd angen caniatâd cynllunio ar y siale, roedd y materion hyn tu hwnt i'r hyn y gellid ei reoli drwy'r cais dan sylw.

Daethpwyd i'r casgliad bod modd gosod amod i gwblhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu y cais

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Mai'r unig reswm dros gyflwyno'r cais oedd anabledd ei dad a'r safle mae'n byw ynddo ar hyn o bryd yn anaddas - yn byw mewn un ystafell, yn methu cael cawod ac yn disgyn yn aml.
- Y sefyllfa yn dorcalonnus ac felly cyflwyno cais i wneud bywyd ei rieni yn haws, ei fywyd ef yn haws o fedru bod gerllaw a theulu i gefnogi'r teulu
- Bydd gosodiad y siale yn golygu mynediad at ystafell ymolchi a mwy o le i symud – ar hyn o bryd gall ond fynd o'r gwely i'r gader
- Nid yw'r grisiau i'r tŷ presennol yn addas ac mae anodd gorfod defnyddio offer gwahanol i'w gael i mewn ac allan hefo'r grisiau.
- Nid yw'n benderfyniad ysgafn oherwydd bod y tŷ yn dŷ teulu sydd yn mynd yn ôl canrifoedd, sydd erioed wedi cael ei werthu, ond oherwydd iechyd ei rieni, bydd rhaid cymryd y camau hyn
- Yn deulu lleol, Cymraeg - ei rieni wedi gweithio trwy ei bywydau hyd cafodd ei dad strôc, ac o ganlynaid popeth yn gorfod newid yn gyfan gwbl.

c) Roed yr Aelod Lleol wedi datgan buddiant oedd yn rhagfarnu ac felly nid oedd yn siarad ar y cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylw canlynol gan yr Aelod:
- O ystried amgylchiadau'r cais, syndod bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a'r ffaith nad oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer llety dwbl (twin lodge), nodwyd bod llety dwbl yn cael ei ddiffinio fel carafán ac os yw carafán yn cael ei gosod o fewn cwrtil eiddo fel defnydd atodol i'r eiddo hwnnw, nid oes angen caniatâd cynllunio.

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

**1. 5 mlynedd**
**2. Unol a chynlluniau**
**3. Cytuno unrhyw olau allanol**
**4. Amod Datganiad Seilwaith Gwyrdd.**

**6.6 CAIS RHIF C25/0008/39/LL**
**Berth Ddu Caravan Park, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7BY**

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Hyfforddai Cynllunio mai cais llawn ydoedd yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol i gae amaethyddol cyfochrog ynghyd â chodi bloc toiledau a chawodydd newydd, thirlunio a gwaith cysylltiedig. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu, ac felly ystyriwyd bod y safle mewn cefn gwlad agored.

Tynnwyd sylw bod yr eiddo o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol cofrestredig Llŷn ac Enlli gyda'r safle wedi ei wasanaethu gan ffordd ddi-ddosbarth wledig sengl. Ategwyd bod y tir dan sylw wedi ei raddio fel tiroedd dosbarth 2, sef tir amaethyddol o ansawdd da. Cyfeiriwyd at baragraff 3.58 o Bolisi Cynllunio Cymru (PC) sy'n 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".

Wedi ymchwilio i hanes cynllunio'r safle, ymddengys nad oedd unrhyw ganiatâd Cynllunio yn bodoli ar gyfer carafanau ar y safle ac er bod arwydd lleoliad ardystiedig 'Caravan and Motorhome Club' yn cael ei arddangos yno, yn dilyn ymholiadau gyda'r Clwb eithriedig, derbyniwyd cadarnhad nad oedd tystysgrif ar gyfer y safle bellach. O ganlyniad, nid cais i ymestyn safle presennol oedd dan sylw, ond cais am safle carafanau teithiol (15 carafán) o'r newydd.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad ar safle sydd yn 0.5 hectar neu fwy o ran maint.

Rhoddwyd ystyriaethau i bolisi TWR 5, AMG1 a PS6 o'r CDLl

Adroddwyd, er bod y cais yn datgan bod coed a gwrychoedd helaeth yn cuddio'r safle o bob gwelfan o archwilio'r safle, gwan oedd ansawdd tirlunio cloddiau terfyn y safle ar y cyfan. Ategwyd mai lled cae oedd yn gwahanu'r safle o'r ffordd sirol, gyda chloddiau cymharol foel ar y terfynau dwyreiniol, fyddai'n gwneud y safle yn amlwg o'r lon gyhoeddus sy'n rhedeg heibio'r eiddo ac o lwybr cyhoeddus sydd led cae i'r gorllewin o'r safle. Er bod natur wastad

i'r safle, cyfyngedig fydd y golygfeydd, ond bydd yn amlwg o'r ffordd gyfochrog ac o diroedd uwch Bwlchtocyn a rhai mannau ar lwybrau cyhoeddus yr ardal. Cydnabuwyd bod bwriad i atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy wella ac ychwanegu tirlunio ar y cloddiau presennol, ond o ystyried lleoliad uchel ac agored y safle, nid oedd sicrwydd y byddai'r tirlunio yn sefydlu a phwysleisiwyd y byddai'n cymryd nifer o flynyddoedd i sgrinio'r safle yn ddigonol, os o gwbl. Nodwyd bod dibyniaeth ar dirlunio i ffurfio sgrin ddigonol yn cynnwys elfen o risg gydag amheuaeth y byddai modd sicrhau sgrinio digonol yn y tymor byr.

Cyfeiriwyd at polisi AMG 1 sy'n 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. Tynnwyd sylw at sylwadau'r uned AHNE oedd yn nodi, bod "... nifer sylweddol o garafanau teithiol yn ardal Sarn Bach/ Bwlchtocyn sydd yn rhoi pwysau ar amgylchedd yr AHNE a gwasanaethau lleol." Ni ystyriwyd felly y byddai'r unedau carafanau teithiol yn cydweddu'n hawdd i'r dirwedd ac ni ystyriwyd 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 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Nodwyd pryder 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. Ystyriwyd bod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisïau TWR 5 ac AMG 1 y CDLl Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i amlygu bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r effaith o golli tir amaethyddol gorau ac aml bwrpas. Ystyriwyd bod y cais yn groes i ofynion maen prawf 6 Polisi PS 6 CDLl ynghyd a'r cyngor a roddir ym mharagraffau 3.58 a 3.59 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Roedd y swyddogion yn argymell gwrthod y cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelod;

- Bod y safle yn gweithredu drwy drwydded clwb ar gyfer 5 llain, ond sydd bellach gyda 7 llain – 2 uned yno heb gytundeb
- Bod y cais yn bwriadu cynyddu o 7 llain i gyfanswn o 15 llain – nid oes caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer y carafanu, byddai hwn yn gais am safle carafanau teithiol o'r newydd

**PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais yn unol a'r argymhelliad.**

**Rhesymau:**

- **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 Polisïau 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.**

- **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.**

**6.7 CAIS RHIF C25/0361/30/LL**
**Ael y Bryn, Rhiw, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8AG**

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd i ddymchwel tŷ deulawr presennol ac adeiladu tŷ newydd deulawr 3 ystafell wely yn ei le. Yn ogystal, bydd bwriad cynnal newidiadau allanol gan gynnwys gwaredu modurdy unllawr presennol a chreu mannau parcio. Byddai'r tŷ newydd, or un ôl troed yn cynnig lolfa, ystafell fwyta/cegin, ystafell gawod a chyntedd ar y llawr daear a tair ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr eiddo yn dŷ cymdeithasol gyda Tim Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd yn arwain ar y broses o glustnodi'r eiddo ar y cyd gyda Cynefin i ddefnyddwyr ar restr aros. Ategwyd bod bwriad ei osod fel eiddo rhent canolraddol, ar flaenroaeth fyddai edrych ar y ddeiliadaeth yma i gychwyn, ac os hynny ei hysbysebu drwy Tai Teg.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored o fewn dynodiadau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Yn gyfochrog i'r safle ceir dau dŷ ar wahân a ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Nodwyd bod yr adeilad presenol mewn cyflwr bresgus a ffens ddiogelwch yn gwarchod y safle.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad yn dilyn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol a gadarnhaodd ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda chanllawiau a pholisïau cynllunio ac felly roedd y swyddogion yn argymell caniatáu y cais gydag amodau oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad ynghyd ag amodau ychwanegol yn ymwneud a chytuno gorffeniadau, drysau, ffenestri a manylion triniaethau ffin.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Asiant y sylwadau canlynol
- Y bwriad yw dymchwel yr eiddo presennol ac adeiladu tŷ newydd, 3 llofft fydd yn diwallu'r anghenion tai lleol
- Bod Ael Y Bryn wedi bod ym mherchnogaeth Cynefin ers iddo gael ei adael iddynt mewn ewyllys
- Yn cydnabod bod yr eiddo wedi bod yn wag ers tro, ond heriol oedd cael cynllun ar ei gyfer oedd yn hyfyw a chynaliadwy

- Nid yw’r eiddo yn addas yn ei ffurf bresennol ar gyfer teulu
- Nid yw’n cwrdd gyda safonau ansawdd tai Llywodraeth Cymru ac ni fuasai gwaith atgyweirio yn ei ffurf strwythurol bresennol yn bodloni’r safonau chwaith, e.e., yr adroddiad strwythurol yn amlygu bod y grisiau presennol yn creu risg i unrhyw breswylydd ac y byddai eu hail wneud yn golygu colli un stafell wely
- Opsiwn gorau fyddai dymchwel a chreu eiddo newydd fydd yn cydymffurfio gyda gofynion Llywodraeth Cymru ar gyfer tai newydd
- Byddai Cynefin yn arwain ar y gwaith gyda chefnogaeth grant gan Lywodraeth Cymru fydd yn cael ei reoli drwy raglen datblygu Cyngor Gwynedd - bydd yn cyfarch Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd
- Bod Cynefin wedi ymgynghori a chydweithio gydag ymgynghorwyr perthnasol i sicrhau bod y cynlluniau yn dderbyniol ac hefyd wedi cyfarfod gyda Chyngor Cymuned Aberdaron a swyddogion Cyngor Gwynedd i drafod y cynlluniau - diolchwyd iddynt am eu sylwadau.
- Er yn cydnabod pryderon gan rai am y dyluniad ac nad oedd yn gweddu i’r ardal, nodwyd bod bwriad ail ddefnyddio cerrig o’r hen dŷ ar y tŷ newydd
- Bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio
- Bod bwriad gosod y tŷ newydd ar sail rent gan flaenoriaethu rhent canolraddol drwy bolisïau Tai Teg sydd yn blaenoriaethu cysylltiad lleol fel rhan o’u gofynion
- Bod y rhestr aros yn dangos bod angen eiddo yn Rhiw
- Bod Tai Teg yn darparu tai i bobl leol, gan gynnwys rhai sydd yn siarad Cymraeg
- Yn gofyn i’r Pwyllgor gymeradwyo’r cais am dŷ fforddiadwy yn Rhiw

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

- Bod Ael y Bryn yn fwthyn traddodiadol sydd yn rhan ehangach o glwstwr o fythynnod traddodiadol Mynydd y Rhiw sydd yn gorwedd ynghanol AHNE LlŷN
- Yn 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 hyn
- Y cais arfaethedig yn groes i'r polisïau 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.
- Y datblygiad newydd yn groes i Awyr Dywyll AHNE Llŷn
- Bod Ael y Bryn wedi ei adael i Dai Eryri / Cynefin mewn ewyllys gan y cyn-berchennog gydag amod bod teulu ifanc lleol yn ymgartrefu ynddo - hyn wedi digwydd ddeuddeg mlynedd yn ôl
- Y teimlad yn lleol yw bod Cynefin wedi amddifadu teulu lleol o gael cartref a gyda’r eiddo wedi bod yn wag dros ddegawd, y gwaith strwythurol wedi dirywio
- Yn dilyn cyflwyniad gan Cynefin yn egluro’r opsiwn i ddymchwel, amlygwyd y rhesymeg dros hynny gan nodi bod gofyn i’r eiddo ennill sgôr gradd A effeithlonrwydd ynni - i gyrraedd hynny, dymchwel ac ail adeiladu fyddai’r unig opsiwn i sicrhau grant
- Er derbyn y rhesymeg, rhaid i’r tŷ newydd fod yn debyg i’r eiddo gwreiddiol a gweddu i’r ardal a chadw cymeriad - nid oed ymdrech ddigonol wedi ei wneud gyda’r cais arfaethedig i sicrhau hyn
- Yn ôl sylwadau’r Swyddog AHNE, nodwyd bod yr adeilad traddodiadol yn cyfrannu at gymeriad yr AHNE a’i fod yn awgrymu amod yn sicrhau y byddai angen ffenestri traddodiadol eu maint i weddu a chyfyngu llif-goleuadau. Serch hynny, nid yw’r amodau hyn wedi eu cynnwys yn yr adroddiad - pam felly holi am sylwadau?

Ystyriwyd bod dyletswydd ar y pwyllgor i ystyried sylwadau ac amodau'r Swyddog AHNE

- Bod gormod o glading plastig ar gynllun y tŷ newydd – nid yw hyn yn gweddu - angen mwy o ddefnydd carreg naturiol
- Dim yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais gan y byddai hyn yn amddifadu grant i adnewyddu'r bwthyn fydd o ganlyniad yn sefyll yn wag, ond rhaid gwneud gwelliannau i'r cais i weddu'r ardal a chadw cymeriad Ael y Bryn.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle

Rheswm: Bod clystyrau o fythynnod traddodiadol yn cael eu colli - angen rhoi cyfle i'r Pwyllgor ymgyfarwyddo a'r lleoliad naturiol yma i asesu effaith weledol y safle

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

- Nad oes angen tŷ modern, fel tŷ o Hollywood ynghanol bythynnod traddodiadol
- Bod angen cynllun a dyluniad sydd yn gweddu i'r ardal

- Bod ymweliad safle yn dileu y grant – adeiladu tŷ i bobl leol yw'r flaenoriaeth

**PENDERFYNWYD: Gohirio penderfyniad a chynnal ymweliad safle**

**6.8 CAIS RHIF C25/0204/41/LL**
**Tir gerllaw Maes Llwyd, Llanystumdwy, LL52 0SQ**

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio bod Polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond bod rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi. Adroddwyd bod y bwriad ar gyfer 100% o dai fforddiadwy canolradd ar ffurf rhan - berchnogaeth. Cyflwynwyd aolwg anghenion tai gyda'r cais oedd yn datgan bod 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. Yn ogystal roedd yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen ar gyfer unedau fforddiadwy canolradd yn lleol a bod 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. O ganlyniad, ystyriwyd bod yr angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy, a byddai unrhyw ganiatâd yn destun amod cynllunio ar gyfer sicrhau'r ddarpariaeth fforddiadwy.

Yng nghyd-destun lleoliad y cais, ystyriwyd bod y safle yn addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r fath gan ei fod yn cynnig estyniad i stad o dai presennol ac y byddai'n cyd-fynd gyda defnydd presennol y tir wrth ei ymyl, ac oherwydd natur fechan y datblygiad ar gyfer 5 tŷ. Nodwyd bod y datganiad cynllunio yn egluro bod yr unedau am gael eu datblygu gan Dŷ Gwynedd ac yna eu gwerthu ar sail model ecwiti sydd am alluogi i'r prynwr brynu'r eiddo am bris fforddiadwy. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Strategol Tai 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. Nododd yr Uned Strategol fod y cynllun arfaethedig yn cyfarch

yr angen yn yr ardal ac yn nodi bod y cynlluniau yn cyfrannu'n 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.

Saif y safle o fewn 25m i ddau adeilad rhestredig gradd II, ac Ardal Cadwraeth Llanystumdwy. Adroddwyd mai 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 gysylltiad gyda stad Maes Llwyd, ystyriwyd nad yw'n debygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr adeiladau rhestredig nac Ardal Cadwraeth Llanystumdwy. Ystyriwyd felly bod y datblygiad yn cydymffurfio a pholisi AT1 a PS 20 y CDLl.

Tynnwyd sylw at yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg oedd wedi ei gyflwyno i gefnogi'r bwriad a'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.

Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

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

- Ei fod yn gefnogol i'r cais am 5 tŷ
- Bod y raddfa yn dderbyniol ar gyfer yr angen yn lleol
- Bod bwriad cyflwyno cynlluniau rhan berchnogi sydd yn gynllun gwerth ei annog – yn croesawu'r treial yma
- Pryder wedi amlygu yn y sylwadau am y data sydd yn dangos y galw am dai - er yn ddryslyd, o ran y model yma ystyriwyd bod 5 ar gofrestr prynu Tai Teg a 10 ar gofrestr rhentu Tai Teg ac felly hyn i'w groesawu. Be byddai'r cais am 15-20 tŷ, yna byddai angen gwell data i gyfiawnhau'r angen
- Yn gefnogol ac yn falch o'r cynlluniau rhan berchnogi ar gyfer y safle

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais gan nodi ei fod yn gynllun am 5 tŷ o dan gynllun Tai Gwynedd. Braf fyddai gweld cynlluniau tebyg ar draws Gwynedd.

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

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**
11. **Materion Priffyrdd:**
    - **Rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu (CTMP), Cynllun Rheoli Traffig (TMP) ac arolwg cyn-gyflwr o gyrbau ac arwyneb Maes Llwyd i'r Awdurdod Cynllunio a'u cytuno gydag ef cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.**
    - **Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbwl unol fel y dangoswyd cyn preswylio yn yr uned(au) preswylio.**

- **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 f lynedd 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 i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r brifffordd.**

Nodiadau:
Nodyn SuDS
Nodyn Dŵr Cymru
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

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 15:25

**CADEIRYDD**

| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 08/09/2025 |
|---|---|
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

**Rhif: 1**

| | |
|---|---|
| **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** |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Atgoffir aelodau fod y cais yma wedi ei drafod yn flaenorol gyda argymhelliad i'w ganiatau gan swyddogion ar y pryd. Gohiriwyd penderfyniad yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 14.07.2025 er mwyn cynnal ymweliad safle. 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 mewnol 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:

- 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 polisïau 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. Polisïau Perthnasol:**

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

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

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

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

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 **Polisïau 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: | Cyfeiriaf 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. 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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: |

- 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 preswylio 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.

*4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib 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 gweledol 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 bresennol. 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 fyw 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.

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 polisïau 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 CDLl.

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 polisïau 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.

**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 argymell 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

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

5.22 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.

**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 caniatawyd 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 cynsail 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.

**6. Casgliadau:**

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau 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 polisïau 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

Cynllunio
Derbyn - 13/05/2025

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PRINTED: | | 17/02/2023 12:30:39 | | |
| REV: | DESCRIPTION: | DATE: | BY: | CHK: |
| P1 | INITIAL ISSUE | 17/02/2023 | CO | GJ |

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

N

0 12.5 25 37.5 50 m

1:1250 @ A4

saer architects

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

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

PROJECT:
AEL Y BRYN, RHIW

CLIENT:
GRWP CYNEFIN

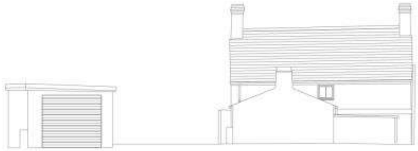
DRAWING TITLE:
LOCATION PLAN

| PURPOSE OF ISSUE: | STATUS: |
|---|---|
| PLANNING | S3 |
| DRAWING No: | PROJECT No: |
| AYB-SAL-01-ZZ-DR-A-0001 | P1195 |
| SCALE: | REVISION: |
| 1 : 1250@A4 | P1 |

Cynllunio
Derbyn - 13/05/2025

| REV. | DESCRIPTION | DATE | BY | CHK |
|---|---|---|---|---|
| P1 | INITIAL ISSUE | 17/02/2023 | CO | GJ |

**EXISTING NORTH ELEVATION**
SCALE: 1 : 100

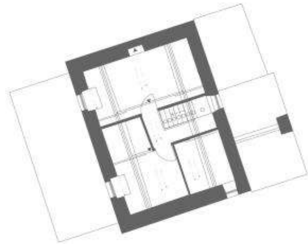


**EXISTING EAST ELEVATION**
SCALE: 1 : 100

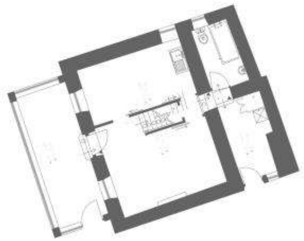
**EXISTING SOUTH ELEVATION**
SCALE: 1 : 100

**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

N

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

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

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

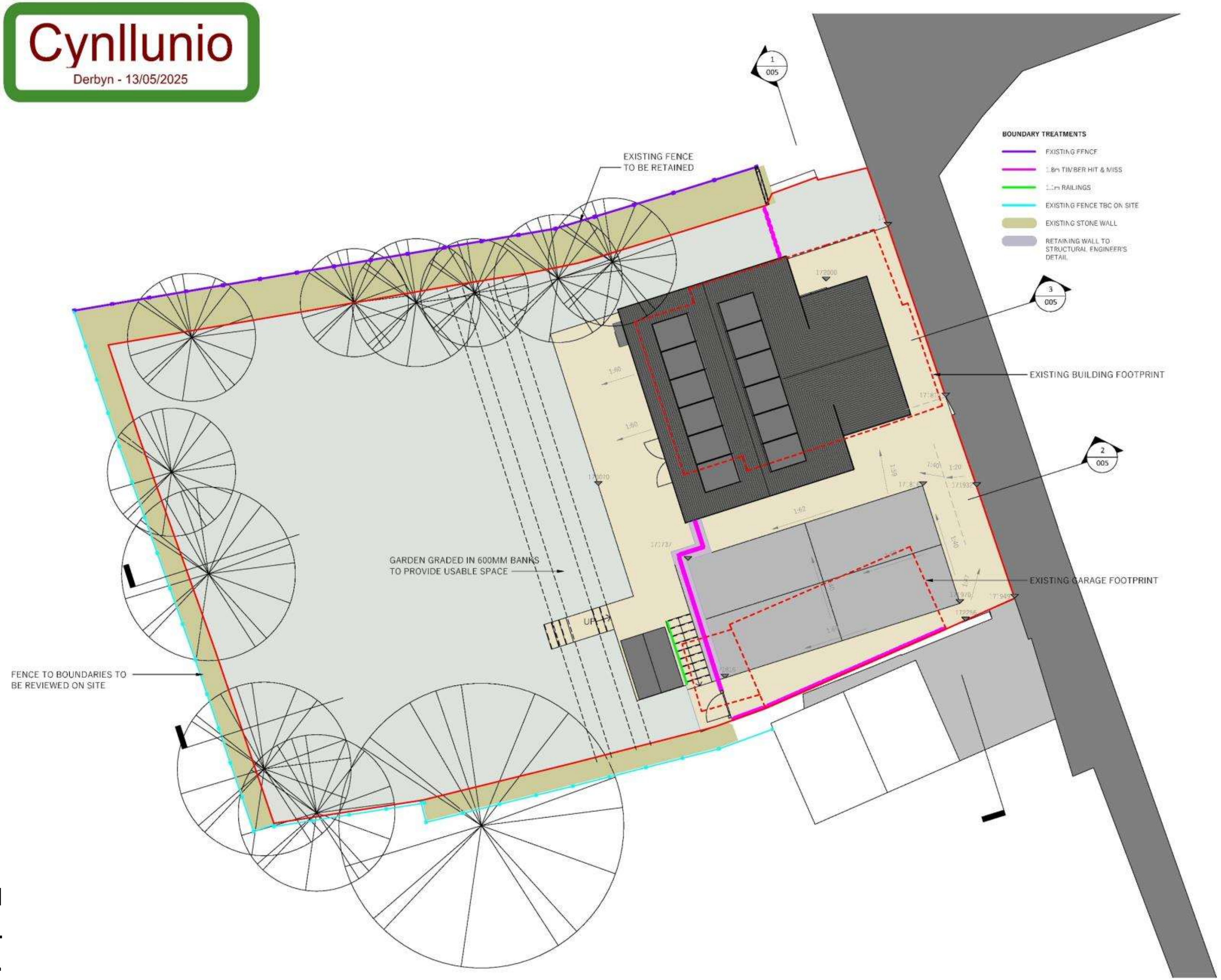
PROJECT
AEL Y BRYN, RHIW

CLIENT
GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
EXISTING SITE PLAN AND ELEVATIONS

| DRAWING STATUS | STATUS |
|---|---|
| PLANNING | S3 |
| **DRAWING No.** | **PROJECT No.** |
| AYB-SAL-01-ZZ-DR-A-0002 | P1195 |
| **SCALE** | **REVISION** |
| 1 : 100@A1 | P1 |

**Cynllunio**
Derbyn - 13/05/2025




| REV. | DESCRIPTION | DATE | BY | CHK |
|---|---|---|---|---|
| P1 | INITIAL ISSUE | 17/02/2025 | CO | GI |
| P2 | CHANGES TO PROPOSED BUILDING AND CAR PARK SPACES | 01/03/2025 | CO | GI |
| P3 | SITE LEVELS AND AMENDMENTS | 29/02/2024 | | |

PRINTED: 29/02/2024 16:52:45

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

PROJECT:
AEL Y BRYN, RHIW

CLIENT:
GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE:
PROPOSED SITE PLAN

| DRAWING STATUS: | STATUS: |
|---|---|
| PLANNING | S3 |
| DRAWING No: AYB-SAL-01-ZZ-DR-A-0003 | PROJECT No: P1195 |
| SCALE: 1 : 100@A2 | REVISION: P3 |

| REV | DESCRIPTION | DATE | BY | CHK |
|---|---|---|---|---|
| P1 | INITIAL ISSUE | 17/02/2024 | CO | GI |
| P2 | CHANGES TO PROPOSED BUILDING AND CAR PARK SPACES | 01/03/2023 | CO | GI |
| P3 | SITE LEVELS AND AMENDMENTS | 28/02/2024 | | |

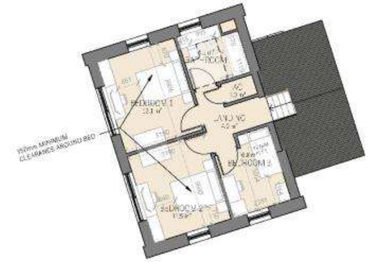
Cynllunio
Derbyn - 13/05/2025

**PROPOSED - NORTH ELEVATION**
SCALE: 1 : 100

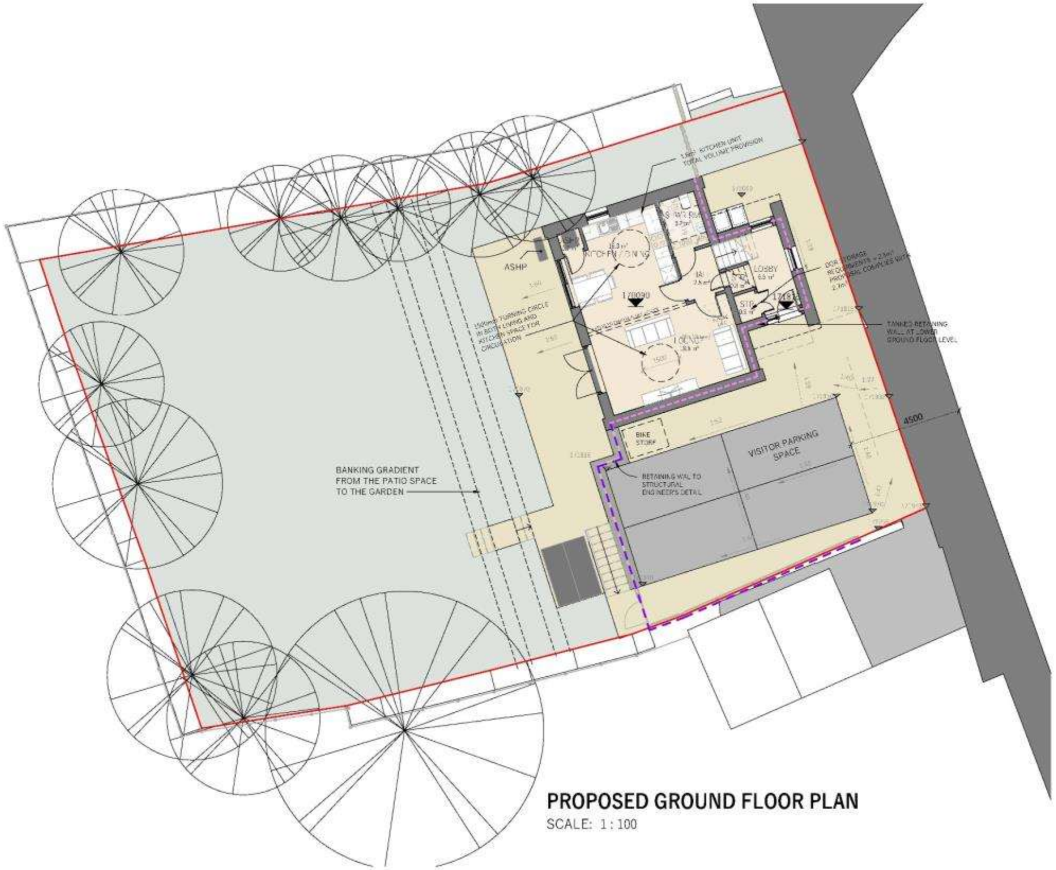
**PROPOSED - SOUTH ELEVATION**
SCALE: 1 : 100

**PROPOSED - WEST ELEVATION**
SCALE: 1 : 100

**PROPOSED - EAST ELEVATION**
SCALE: 1 : 100



**PROPOSED FIRST FLOOR PLAN**
SCALE: 1 : 100




**PROPOSED GROUND FLOOR PLAN**
SCALE: 1 : 100

| GIFA SCHEDULE | |
|---|---|
| FLOOR | AREA |
| GROUND FLOOR | 51.5 m² |
| FIRST FLOOR | 43.3 m² |
| | 95.3 m² |

| STORAGE | | |
|---|---|---|
| Name | Area | Comments |
| 00 - GROUND FLOOR | | |
| STR | 0.8 m² | STORE |
| 01 - FIRST FLOOR | | |
| AC | 1.0 m² | STORE |
| HALF LANDING | | |
| STR | 0.9 m² | STORE |
| | 2.8 m² | |

MATERIAL SCHEDULE

- STONE TO BE REUSED
- CLADDING
- SLATE

N

saer architects

PROJECT
AEL Y BRYN, RHIW

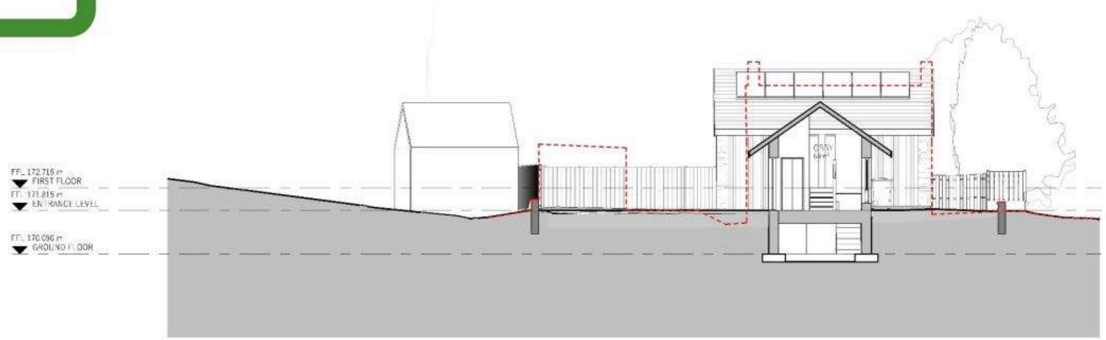
CLIENT
GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PROPOSED BUILDING PLANS AND ELEVATIONS

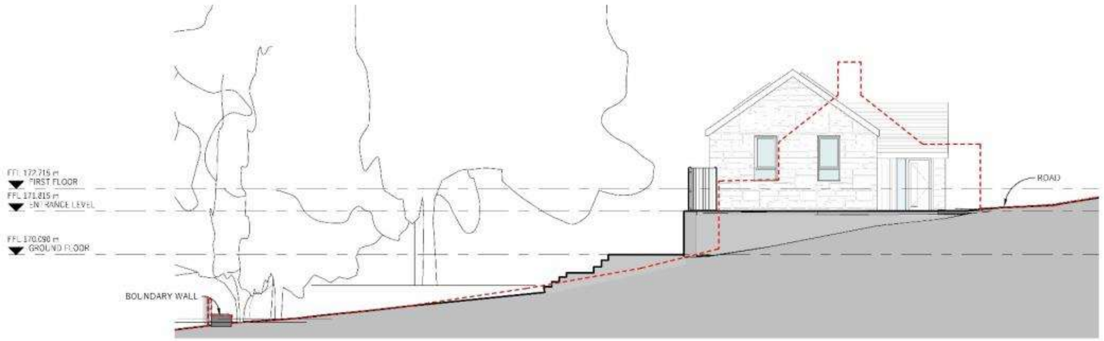
| DRAWING STATUS | STATUS |
|---|---|
| PLANNING | S3 |
| DRAWING No. | PROJECT No. |
| AYB SAL 01 ZZ DR A 0004 | P1195 |
| SCALE | REVISION |
| As indicated@A1 | P3 |

Cynllunio
Derbyn - 13/05/2025

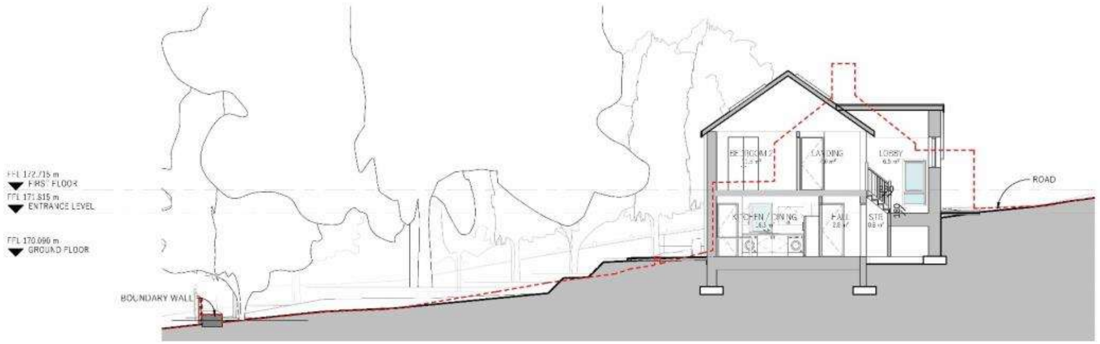
| REV | DESCRIPTION | DATE | BY | CHK |
|---|---|---|---|---|
| P1 | INITIAL ISSUE | 17/02/2024 | CO | GJ |
| P2 | CHANGES TO PROPOSED BUILDING AND CAR PARK SPACES | 01/03/2023 | CO | GJ |
| P3 | SITE LEVELS AND AMENDMENTS | 28/02/2024 | | |




SECTION 1
SCALE: 1 : 100




SECTION 2
SCALE: 1 : 100




SECTION 3
SCALE: 1 : 100

1:100 @ A1

saer architects

PROJECT
AEL Y BRYN, RHIW

CLIENT
GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
SITE SECTIONS

| DRAWING STATUS | STATUS |
|---|---|
| PLANNING | S3 |
| **DRAWING No.** | **PROJECT No.** |
| AYB SAL 01 ZZ DR A 0005 | P1195 |
| **SCALE** | **REVISION** |
| 1 : 100@A1 | P3 |

Perygl
Danger
Cadwer allan
Keep out

Perygl
Danger
Cadwer allan
Keep out

Perygl
Danger
Cadwch allan
Keep out

**Rhif: 2**

| | |
|---|---|
| **Rhif y Cais:** | **C24/1124/34/AC** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **20/12/24** |
| **Math y Cais:** | **Tynnu/Newid Amod(au)** |
| **Cymuned:** | **Clynnog** |
| **Ward:** | **Clynnog** |

**Bwriad:** **Cais dan Adran 73 i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C20/1063/22/AC (estyniad dwyreiniol arfaethedig i echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol), i ganiatáu estyniad amser o bedair blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau a gwaith adfer.**

**Lleoliad:** **Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon, Gwynedd, LL54 6SY**

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

**1. Disgrifiad:**

1.1 Dyma gais dan Adran 73, Deddf Cynllunio 1990, i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C20/1063/22/AC (estyniad dwyreiniol arfaethedig i echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol), i ganiatáu estyniad amser o bedair blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau a gwaith adfer yng Nghefn Graianog.

1.2 Mae safle'r cais yn ardal sydd wedi'i hymestyn ar ystlys ddwyreiniol y prif ardal echdynnu, tua 530m o AHNE Llŷn i'r gorllewin gyda Pharc Cenedlaethol Eryri oddeutu 1,500m i'r de-ddwyrain. Mae'n cynnwys tir a gafodd ei adfer yn flaenorol ond ail-ymwelwyd â’r tir i ail-weithio mwynau a ystyriwyd yn aneconomaidd yn flaenorol, ond hefyd i alluogi'r un cynllun echdynnu i gael mynediad at ddyddodion pellach, yn ymestyn tua'r dwyrain. Yn ffinio'r ardal mae'r ardal waith bresennol i'r gorllewin, llwybr beicio Lôn Eifion i'r dwyrain ac ardal o laswelltir corsiog, garw i'r gogledd.

1.3 Yn wreiddiol, cafodd yr ardal estyniad gwreiddiol yma ei ganiatáu dan C16/0816/34/MW ac mae'n cynnwys dwy wedd o echdynnu i ryddhau 380,000 tunnell ychwanegol o dywod a graean.

1.4 Byddai'r dulliau gweithio yr un fath â'r rhai sy'n cael eu defnyddio yn y chwarel ar hyn o bryd a byddant yn defnyddio yr un echdynwyr, cludyddion a'r peiriannau symudol eraill fel y rhai presennol. Bydd dilyniant y gwaith yn amodol i'r un amodau ag sydd eisoes yn bodoli gan ddelio gyda gofynion fel oriau gweithredu, sŵn, ecoleg, llwch, hwsmonaeth amaethyddol a chofnodi/dulliau lliniaru archeolegol cyn mynd ati i echdynnu. Mae'r cynllun adfer ac ôl-ofal arfaethedig i ddefnydd amaethyddol yn parhau fel ag y mae yn awr yn bennaf, fel bo dilyniant y gweithrediadau yn mynd rhagddo tua'r dwyrain i ardal yr estyniad. Yn ychwanegol, mae'r bwriad yn cydnabod bod cyfle i wella cadwraeth natur a buddiannau bioamrywiaeth ac mae cynllun adfer wedi ei lunio yn unol â hyn.

1.5 Felly, nid yw’r datblygiad arfaethedig yn unol â’r disgrifiad a’r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 2017. Fodd bynnag, mae'r datblygiad yn syrthio o fewn y disgrifiad o ddatblygiad sydd wedi'i nodi ym Mharagraff 2 o Atodlen 2 y Rheoliadau (chwareli, mwyngloddio brig agored ac echdynnu mawn) a pharagraff 13 (unrhyw newid i neu estyniad datblygiad...ble fo'r datblygiad hwnnw sydd eisoes wedi ei awdurdodi, ei weithredu neu yn y broseso o gael ei weithredu, a gall y newid neu'r estyniad gael effeithiau andwyol ar yr amgylchedd). Wedi sgrinio ac asesu’r bwriad yn unol â’r meini prawf datblygu dan Atodlen 3, ystyrir nad yw effaith debygol y datblygiad ar yr amgylchedd yn ddigon i gyfiawnhau cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol gyda’r cais cynllunio.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

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

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

- Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
- Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
- Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus
- Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle fo'n berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol.
- Polisi Strategol PS 22: Mwynau
- AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
- AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
- AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
- AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
- PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
- PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
- MWYN 3: Datblygiadau Mwynau
- MWYN 5: Cylchfeydd Rhagod Safleoedd Mwynau
- MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal
- Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy 2019

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 12, 2024)
- Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040.
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth natur a chynllunio
- Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchymyn cadw coed
- Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn
- Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
- Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd (2004)
- Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant
- Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad economaidd
- Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol
- Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 (NCTM 1) Agregau

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- Nid yw'r ceisiadau Adran 73 cysylltiedig, cyfeirnod C24/1125/34/AC a C24/1126/34/AC wedi cael eu penderfynu ar hyn o bryd.
- C20/1065/22/AC 'Cais o dan Adran 73 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C10D/0487/34/MW i ymestyn oes y gweithrediadau chwarelydda a phrosesu cysylltiedig i ganiatáu estyniad pedair blynedd i gwblhau gwaith mwynau a blwyddyn ychwanegol i gwblhau'r gwaith adfer' - Caniatawyd ar 15/04/2021.
- C20/1064/22/AC 'Cais o dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C15/0299/34/MW (adeiladu 3 lagŵn siltio ategol a gwaith cysylltiedig i ddarparu'r capasiti angenrheidiol i alluogi gwaith mwynau sy'n parhau a darparu system gaeedig ar gyfer rheoli dŵr o'r chwarel ar y safle) i ganiatáu estyniad pedair blynedd mewn cysylltiad â'r gwaith mwynau a blwyddyn ychwanegol i gwblhau'r gwaith adfer.' - Caniatawyd ar 15/04/2021.
- C20/1063/22/AC 'Cais dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C16/0816/34/MW (estyniad arfaethedig dwyreiniol i echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol) i ganiatáu estyniad pedair blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau a blwyddyn ychwanegol i gwblhau'r gwaith adfer' - Caniatawyd ar 15/04/2021.

- C16/0816/34/MW ' Estyniad dwyreiniol arfaethedig er mwyn echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol' - Caniatawyd gydag amodau ar 18 Tachwedd 2016.
- C15/0299/34/MW Caniatawyd gydag amodau ar 22 Mehefin 2015 – Adeiladu 3 lagŵn siltio ategol a gwaith cysylltiedig i ddarparu'r capasiti angenrheidiol i alluogi gwaith mwynau sy'n parhau a darparu system gaeedig i reoli dŵr chwarel ar y safle.
- C10/0487/34/MW - Cyflwynwyd y cais gydag Asesiad Effaith Amgylcheddol. Caniatâd cynllunio wedi'i roi gydag amodau ar 23 Awst 2011 i amrywio amodau ar ganiatâd cynllunio presennol i ymestyn oes y gwaith mwyngloddio tan 31 Rhagfyr 2020 ac amrywio cynllun gwaith dan amodau 1 a 2 o ganiatâd cynllunio 2/14/12G a C00D/0487/34/MW.
- Mae hanes hir o gloddio tywod a graean i’r safle hwn, hanes sy’n dyddio’n ôl i’r caniatâd cynllunio cynharaf a roddwyd ym mis Mai 1958, a cheir tystiolaeth bod y gwaith wedi cyflenwi deunyddiau ar gyfer nifer o gontractau peirianneg sifil ar raddfa fawr yn yr ardal, gan gynnwys Gorsaf Bŵer Dinorwig, Argae Stwlan a nifer o gontractau gwella ffyrdd lleol. Mae'r caniatadau isod yn benodol i ardal y cais. Yn y blynyddoedd diweddar, mae’r safle wedi bod yn weithredol dan ganiatâd cynllunio 2/14/16G a roddwyd ar 1 Mawrth 1996, oedd yn cynnwys ardal brosesu Cefn Graianog a’r gwaith mwyngloddio yn Fferm Graianog. Rhoddwyd caniatâd pellach, C00D/0005/34/MW, ym mis Mai 2000 i newid amodau 1 a 2 o'r caniatâd hwn i altro trefn y gweithrediadau cloddiol. Roedd y newid yma'n galluogi i'r gweithrediad gyfuno amryfal fathau o fwynau ar wyneb y gwaith i gwrdd â gofynion cynhyrchu/gwerthiant ac i resymoli y drefn o adfer graddol.

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned:

Sylwadau a dderbyniwyd ar 22/02/2025:

Yn dilyn cyfarfod Cyngor Cymuned Clynnog Fawr a gynhaliwyd nos Fawrth 18/02/2025 a ble trafodwyd y cais cynllunio hwn nid oedd dim gwrthwynebiad.

Yr Uned Drafnidiaeth:

Dim sylwadau wedi'u cyflwyno.

Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus

Dim sylwadau wedi'u cyflwyno.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Sylw wedi'i dderbyn ar 01/08/2025:

“Gan ystyried y mesurau lliniaru, byddem yn cytuno efo casgliad eich “HRA”

Sylwadau a dderbyniwyd ar 16/01/2025:

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd a darparwn y cyngor a ganlyn.

**Safleoedd Gwarchodedig**

O'r wybodaeth a ddarparwyd, mae CNC yn ystyried y gall y cynigion effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Eifionydd (ACA), Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SODdGA) a Gwarchodfa Natur Genedlaethol Cors Gyfelog (NNR). Rhoddir ein

cyngor ar y sail nad oes unrhyw waith yn cael ei gynnig yn yr SoDdGA/ACA. Fodd bynnag, rydym wedi adnabod llwybrau effaith llygredd posib ar nodweddion y safle hwn. Efallai na fydd y llwybr hwn yn arwain at effaith andwyol os yw'r datblygwr yn glynu at ganllawiau atal llygredd. Nid oes unrhyw asesiad o effaith sylweddol tebygol dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, wedi'i gynnal gan eich awdurdod neu nid yw wedi ei anfon ymlaen i CNC i'w ystyried. Petaech yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen i chi ail-ymgynghori gyda ni.  Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC roi sicrwydd na fydd y cynigion yn arwain at effaith andwyol ar yr ACA.

**Rhywogaethau a Warchodir**

Nododd yr Asesiad Bioamrywiaeth (Kedd Limited, Report Ref - KD.CFN.ER.001, Rhagfyr 2024), na fyddai'r cyfnod gweithredol estynedig yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar Rywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd. Argymhellwn eich bod yn ymgynghori gyda'ch ecolegydd ar unrhyw gyfleoedd gwella posib a'r cynnig tirweddu.

**Tirwedd Cenedlaethol**

Mae'r datblygiad wedi'i leoli gyferbyn ag AHNE Llŷn. Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth ynghylch asesiadau tirwedd gyda'r cais ac felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi casglu bod unrhyw effeithiau ar y dirwedd yn annhebygol, a bod y cynnig yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (PCC 12), Polisi Cynllunio Cymru GOV.WALES. Os ydych chi angen rhagor o gyngor yna ail-ymgynghorwch â ni.

**Materion Eraill**

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Ymgynghorol Datblygu Cynllunio: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), sydd wedi'i chyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym yn diystyru'r effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r potensial ar gyfer y datblygiad arfaethedig i ddylanwadu ar fuddion eraill. Rydym yn cynghori'r ymgeisydd, yn ogystal â chael caniatâd cynllunio, eu bod yn gyfrifol am sicrhau eu bod yn cael yr holl hawlenni/caniatadau/trwyddedau sy'n berthnasol i'w datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach.

**Cyngor i'r Datblygwr**

Rheoli Amgylcheddol: Rhaid i'r ymgeiswyr leihau afliwio'r cwrs dŵr o'r gwaith adeiladu a gweithredol. Dylid trin dŵr siltiog, naill ai drwy ddefnyddio lagŵns setlo neu danciau, neu arllwys ar draws

llecyn o laswellt. Ar gyfer gwaith mewn sianeli afon, argymhellir defnyddio argaeau coffr i gadw dŵr yr afon allan o'r man gwaith. Rhaid cadw croesfannau afonydd yn rhydd rhag dyddodion llaid neu lwch. Rhaid cadw storfeydd olew a chemegau i ffwrdd o'r cwrs dŵr, ar sylfaen anathraidd, o fewn bwnd ac wedi'u gwneud yn ddiogel. Rhaid cadw defnyddiau amsugno neu becyn gollyngiadau addas ar y safle i'w defnyddio mewn argyfwng. Dylid hysbysu CNC ar unwaith am ddigwyddiad o'r fath. Rhaid rheoli'r gwaith o ddefnyddio a golchi peiriannau cymysgu sment a chaeadu concrid a sment gwlyb yn ofalus er mwyn lleihau'r risg o unrhyw ddefnydd yn mynd i mewn i'r cwrs dŵr. Cynghorir yr ymgeisydd i ddilyn y canllawiau yn *Guidance for Pollution Prevention 5 "Works and maintenance in or near water*": http://www.netregs.org.uk/media/1415/gpp-5-works-and-maintenance-in-or-near-water.pdf. Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynghylch yr uchod, cysylltwch â ni yn ddi-oed.

Uned Draenio Tir: Sylwadau a dderbyniwyd ar 14/01/2025:

Diolch am yr ymgynghoriad isod. Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir, risg llifogydd lleol nag erydiad arfordirol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim sylwadau wedi'u cyflwyno.

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau wedi'u derbyn ar 13/03/2025:

Nid oes gennyf wrthwynebiad i ymestyn yr amser ar gyfer gweithio'r chwarel a'i hadfer. Fodd bynnag, hoffwn godi dau fater ecolegol pwysig ynghylch y safle hwn:

1. Rhaid i'r gwaith o adfer y safle ddarparu cynefinoedd o werth bioamrywiaeth megis pyllau a darnau a nodweddion bas, megis hibernaculum i ymlusgiaid. Gellir rheoli ardaloedd o laswelltir fel dolydd blodau gwyllt, ac fe ellir eu pori dros fisoedd y gaeaf. Rwy'n argymell bod y cynllun adfer ar gyfer y safle yn cynnwys cynllun rheoli hirdymor sy'n ymdrin â monitro, rheoli pori, torri gwair, ac ati.

2. Es i ymweld â Graianog ym mis Mai 2024, gwelais bâr o gwtiad torchog (*ringed plover*) yn ardal y chwarel oedd wrthi'n cael ei hadfer. Hoffwn sicrhau bod y gwaith o reoli'r safle yn cael ei wneud mewn ffordd sy'n sensitif i adar sy'n nythu, yn enwedig cwtiad torchog.

AHNE: Sylwadau a dderbyniwyd ar 21/07/2025:

Mae gwaith tywod a graean Cefn Graianog yn ddiwydiant eithaf sylweddol yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae Cors Gyfelog gerllaw sydd wedi ei dynodi yn SoDdGA ac yn Ardal Cadwraeth Arbennig.

| | |
|---|---|
| | Mae’r gwaith yn rhedeg ers blynyddoedd bellach a gosodwyd cyfyngiadau amser ar y hawliau cynllunio yn 2020 er rheoli cyfnod ac adferiad y safle.<br><br>Nodir nad oes bwriad i ymestyn y safle ei hun ac felly ni fyddai’r datblygiad yn amharu ymhellach ar y tirlun. Bydd dod a’r gwaith i ben ac adfer y safle ar ddiwedd y cyfnod dan sylw yn fodd i wella cyflwr amgylcheddol y safle. |
| Heneb: | Dim sylwadau wedi'u cyflwyno. |
| Asiant Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru: | Sylwadau a dderbyniwyd ar 10/01/2025:<br><br>Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad ar 24/12/2024 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487, wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn. |
| Uned Iaith yr Awdurdod Lleol: | Sylwadau wedi'u derbyn ar:<br><br>Nid oes gennym unrhyw sylwadau ar y cais hwn ar wahân i’r isod:<br><br>Gan fod y cais hwn yn ymwneud â pharhad busnes sydd eisoes yn weithredol ac nad yw’n cynrychioli unrhyw newid i’r busnes, mae digon o dystiolaeth wedi dod i law i gefnogi’r casgliad sydd yn yr Asesiad Iaith. |
| Ymgynghoriadau Cyhoeddus: | Rhoddwyd hysbysiad yn y wasg ac mewn sawl lleoliad yn agos at y safle gan roi gwybod i'r trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd sylwadau gan y cyhoedd. |

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru - Argraffiad 12 (PCC 12) yn ymgorffori polisïau cynllunio Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiadau mwynau a amlinellwyd yn flaenorol ym Mholisi Cynllunio Mwynau Cymru (2001). Yn unol â gofyniad PCC 12, mae gan Gyngor Gwynedd fel yr Awdurdod Cynllunio Mwynau ddyletswydd i sicrhau bod adnoddau mwynau yn cael eu defnyddio mewn modd cynaliadwy, fel y gallant gyfrannu'n briodol at ofynion deunyddiau adeiladu'r ardal. Dyma'r prif egwyddorion a nodir yn adran 5.14 (Mwynau) PCC;

- Darparu’n gadarnhaol ar gyfer diogelwch a gwaith adnoddau mwynau i ddiwallu anghenion cymdeithas heddiw ac yfory, gan annog defnydd effeithlon a phriodol o ddeunyddiau o safon uchel;

- Gwarchod nodweddion amgylcheddol a diwylliannol lleoedd, gan gynnwys y rhai â phriodoleddau cynhenid megis bywyd gwyllt, tirweddau, coetiroedd hynafol a nodweddion hanesyddol, ac amddiffyn iechyd a diogelwch a llesiant cyffredinol pobl;
- Lleihau effaith cloddio am fwynau a gweithrediadau cysylltiedig yn ystod y cyfnod gweithio trwy sicrhau bod unrhyw effaith ar nodweddion amgylcheddol perthnasol a achosir gan gloddio am fwynau a chludo mwynau, er enghraifft, ansawdd yr aer a seinwedd, o fewn y terfynau derbyniol; ac
- Adfer y tir i safon uchel fel nad yw'n dirywio i gyflwr diffaith a dod â manteision gwirioneddol i gymunedau a/neu fywyd gwyllt, gan gynnwys ôl-ddefnyddiau buddiol neu gyfleoedd i wella bioamrywiaeth a'r amgylchedd hanesyddol.
- Ymysg amcanion eraill, mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod gweithio mwynau yn wahanol i ffurfiau eraill o ddatblygiad gan mai dim ond lle mae'r mwyn i'w gael y gellir ei gloddio ac mae'r datblygiad yn un trosiannol ac ni ellir ei ystyried fel defnydd tir parhaol er y gall y gwaith ddigwydd dros gyfnod hir o amser.

5.2 Mae Cyngor Gwynedd, ar y cyd â holl Awdurdodau Cymru wedi ardystio'r Datganiad Technegol Rhanbarthol (RTS) a gynhyrchwyd gan Weithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru (NWRAWP). Paratowyd y datganiad yn unol â darpariaethau Polisi Cynllunio Mwynau (Cymru) a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Agregau (NCTM1), i osod amcan cyffredinol i sicrhau cyflenwad o agregau y mae modd ei reoli'n gynaliadwy;

*"... fel ein bod yn taro'r balans gorau rhwng ystyriaethau amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol, gan hefyd sicrhau bod effeithiau unrhyw waith cloddio angenrheidiol ar yr amgylchedd a mwynderau yn cael eu cadw i lefel sy'n osgoi peri niwed amlwg i fuddiannau cydnabyddedig o bwys".*

5.3 Prif ddiben y Datganiad Technegol Rhanbarthol yw amlinellu'r strategaeth ar gyfer darparu'r agregau yn rhanbarth gogledd Cymru. Roedd RTS 2021 wedi adnabod cronfa wrth gefn bresennol a ganiateir o dywod a graean yng Ngwynedd o 1.175 miliwn tunnell (cyfystyr â banc tir 6.7 mlynedd), gyda diffyg o ran y dyraniad isaf sydd ei angen i gwrdd â'r ddarpariaeth ofynnol o 2.659 miliwn tunnell.

5.4 Bydd parhau i gloddio am dywod a graean yng Nghefn Graianog yn sicrhau bod y Cyngor yn diwallu ei oblygiadau dyraniad yn yr RTS, i gyflenwi mwynau ar gyfer is-ranbarth Gogledd Cymru a chadw banc tir saith mlynedd o dywod a graean. Ychydig o gronfeydd tywod a graean a ganiateir sydd ar gael yng Ngogledd Orllewin Cymru a bydd y cynnig hwn yn sicrhau cyflenwad hanfodol o dywod a graean i'r economi adeiladu leol, ac felly mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

**Mwynderau gweledol a'r dirwedd**

5.5 Mae polisïau PCYFF 3, PCYFF 4, MWYN 3 a MWYN 9 y CDLl i gyd yn bolisïau perthnasol i'w hystyried o ran yr effaith weledol ac ar y dirwedd. Mae arwyddocâd posib unrhyw effeithiau tirwedd a gweledol yn cael eu pennu gan gyfuniad o faint unrhyw newidiadau a sensitifrwydd lleoliad y dirwedd i newid.

5.6 Mae'r cais hwn yn benodol ar gyfer ymestyn y datblygiad ac nid yw'n cynnwys unrhyw estyniad neu addasiadau ffisegol i'r ardal weithio sydd eisoes wedi'i chymeradwyo. Yn ddi-os, byddai natur y cynnig i ymestyn oes y gweithrediadau yn ymestyn yr effeithiau gweledol yn y tymor canolig, ond o ystyried ei gyd-destun cyffredinol mewn gwaith mwynau sydd wedi'i sefydlu, ni ystyrir y byddai'n arwain at unrhyw lefelau mawr o effeithiau gweledol.

5.7 Mae gweithio tywod a graean yn gymharol ddeinamig o'i gymharu â chloddio am graig galed gan fod cronfeydd wrth gefn yn gyffredinol ar gael dan dir amaethyddol ac mae modd eu gweithio yn gymharol sydyn gyda pheiriant turio. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Mwynau angen gwaith adfer cynyddol i fantoli yn erbyn colli mwynderau a thir cynhyrchiol i liniaru effeithiau gwaith o'r fath. Hyd yma, mae safleoedd sydd wedi eu gweithio wedi cael eu hadfer yn effeithiol i'w defnydd gwreiddiol, yn bennaf amaethyddiaeth, ac maent yn awr yn cyd-fynd â'r ardal oddi amgylch. Mae cynllun presennol o weithio blaengar ac adfer wedi'i gymeradwyo yn flaenorol ac yn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â gofyniad polisi MWYN 9 y CDLl ar y Cyd.

5.8 Mae’r asesiad tirwedd ac effaith gweledol a gyflwynwyd fel rhan o'r cynigion datblygu i'r rhiant-ganiatâd, C16/0816/34/MW (a adolygwyd yn ddiweddarach gan C20/1063/22/AC), yn cynnwys gwerthusiad o'r datblygiad a detholiad o olygfannau a 'photomontages' a dynnwyd o lecynnau manteisiol yn ardaloedd cymeriad y dirwedd yn ac o amgylch y safle. Mae’r asesiad yn cynnwys gwerthusiad o’r dirwedd o amgylch yn nhermau’r AHNE, Parc Cenedlaethol Eryri, ynghyd â’r effaith leol. Lleolir y dirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol 'Nantlle' tua 1000m i'r gogledd ddwyrain o'r chwarel bresennol, ac ni ystyrir bydd y bwriad yn effeithio ar natur a ffabrig hanesyddol y dynodiad tirlun yma na phwysigrwydd diwylliannol yr ardaloedd chwareli llechi.

5.9 Cadarnhaodd yr Uned AHNE bod gwaith adfer effeithiol wedi digwydd ar y safle mewn blynyddoedd diweddar, sy'n lleihau'r effaith ar y dirwedd. O ystyried mai dim ond estyniad amser cyfyngedig sy'n gysylltiedig â'r lagwnau setlo, nid oes unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar yr AHNE.

5.10 O fewn cyd-destun cyffredinol safle presennol y Chwarel, mae'r dirwedd a'r newidiadau gweledol sydd wedi'u hadnabod â lefel gyfyngedig o effaith ac ni fyddai ymestyn yr amserlen ar gyfer gweithredu'r system rheoli dŵr yn golygu unrhyw lefelau mawr o effaith weledol. Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn ystyried fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 3, PCYFF 4 a MWYN 9 y CDLl ar y Cyd.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.11 Mae Polisi MWYN 3 y CDLl ar y Cyd yn datgan y bydd estyniadau i safleoedd mwynau presennol yn dderbyniol cyn belled nad oes unrhyw niwed annerbyniol i fwynderau nac iechyd trigolion lleol o ran yr effaith weledol, lefelau llwch, sŵn, dirgrynu a golau o ganlyniad i’r gwaith ei hun neu’r symudiadau traffig sy'n deillio o hynny.

5.12 Mae NCTM 1 Cymru; Agregau a pholisi MWYN 5 y CDLl ar y Cyd yn cydnabod y ceir gwrthdaro’n aml rhwng gweithfeydd mwynau a defnyddiau tir eraill, ac felly mae wedi sefydlu’r egwyddor o barthau clustogi o amgylch gweithfeydd mwynau sydd â chaniatâd a gweithfeydd arfaethedig. Diben y parth clustogi yw gwarchod defnyddiau tir sy'n fwyaf sensitif i effaith gweithfeydd mwynau, drwy sefydlu pellter gwahanu. Mae NCTM1 yn argymell pellter o, o leiaf 100 metr ar gyfer gweithfeydd tywod a graean ac eraill lle na chaniateir ffrwydro.

5.13 Nid oes unrhyw eiddo sensitif wedi'i leoli o fewn parth clustogi 100m o'r datblygiad hwn a bydd yn ddarostyngedig i'r un amodau gwaith â'r presennol, gan gynnwys rheoli sŵn, llwch ac oriau gweithio. Y dasg o lwytho'r hopran a'r cludwr yw'r ffynhonnell sŵn mwyaf ymwthiol ar wyneb y gwaith gan bod peiriannau'r gwaith yn gweithredu mewn safle ymgodol mewn perthynas â lefel y tir o amgylch. Dylid gosod larymau sŵn gwyn i gerbydau a pheiriannau'r chwarel i leihau ar unrhyw darfu.

5.14 O ystyried y pellter gwahanu, a'r dystiolaeth i ddangos bod y safle eisoes yn gweithredu heb niwed i amwynder, o dan delerau amodau cynllunio a/neu hawlenni amgylcheddol, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2, MWYN 3 a MWYN 5 y CDLl ar y Cyd.

5.15 Ystyrir felly, yn ddarostyngedig i amodau priodol i reoli effeithiau sŵn a llwch ac oriau gweithio, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2, MWYN 3 a MWYN 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**Materion Traffig, Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Thir Comin**

5.16 Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newid i symudiadau cludo i'r safle ac oddi yno.

5.17 Felly, ystyrir bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o ansawdd digonol i ymdrin â llif y traffig a ddisgwylir o ddatblygiad y safle, ac felly, mae'n cydymffurfio â Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

**Materion ecolegol**

5.18 Mae'r asesiad ecolegol a'r cynigion lliniaru i'r rhiant-ganiatâd, C16/0816/34/MW yn cynnwys Adroddiad Cynefinoedd Cam 1 estynedig oedd yn nodi amrywiaeth o fflora a ffawna ar y safle ac yn yr ardal oddi amgylch. Ar y cyfan, mae safle'r cais yn cynnwys glaswelltir niwtral sydd wedi'i wella ai wella'n rhannol gydag ardaloedd gwlyb wedi eu dominyddu gan frwyn ond hefyd, nodweddion hanesyddol sy'n gallu cynnig cynefin megis, terfynau caeau ac ardaloedd clirio cerrig.

5.19 Wrth benderfynu ar y cais, gosodwyd amod cyn cychwyn yn gofyn am gynllun mesurau osgoi rhesymol i sicrhau bod ymlusgiaid a moch daear yn cael eu gwarchod yn ystod y gwaith a cafodd hwn ei ryddhau yn ffurfiol dan gyfeirnod C19/1171/34/AC ar 7 Ionawr 2020.

5.20 Mae asesiad bioamrywiaeth wedi'i ddiweddaru wedi'i gwblhau i gefnogi’r cais i ymestyn yr amser. Mae'r adroddiad yn ystyried yr holl gynefinoedd presennol sydd yn y safle ac yn asesu p'un a fu unrhyw newid i'r cynefinoedd hyn ers y cynhaliwyd yr arolygon ecolegol blaenorol ac yn argymell bod y gofynion i weithredu'r mesurau osgoi rhesymol i warchod moch daear ac ymlusgiaid yn ystod unrhyw waith clirio terfynau caeau neu stripio pridd yn cael ei gynnal.

5.21 Mae mesurau lliniaru ar gyfer ymlusgiaid yn gofyn cael ecolegydd cymwys yn bresennol wrth waredu waliau cerrig cyn mynd ati i wneud unrhyw waith stripio pridd a/neu echdynnu mwynau. Bydd unrhyw ymlusgiaid y daw'r ecolegydd o hyd iddynt yn cael eu dal a'u hadleoli ar unwaith i safleoedd derbyn addas y tu allan i'r ardal echdynnu a gynlluniwyd, ond yn yr ardal o dir sydd dan reolaeth yr ymgeisydd.

5.22 Ar 7 Chwefror 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin ag isadeiledd gwyrdd, gwerth net i fioamrywiaeth, y gwarchodaeth a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Mae'r ymgeisydd wedi darparu Datganiad Isadeiledd Gwyrdd (GIS) sydd wedi dilyn y dull fesul cam ym mhennod 4. Mae'r dull fesul cam yn hierarchaeth o gamau gweithredu sy'n cael eu defnyddio i gyfyngu ar effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth.

5.23 Gellir atodi amodau i ganiatâd i sicrhau bod yr argymhellion a'r mesurau gwella bioamrywiaeth sydd wedi'u cynnwys yn cael eu cyflawni.

5.24 Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio gyda gofynion Polisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 3, AMG 5, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

**Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA)**

5.25 Fel yr awdurdod cymwys dan reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), mae'n rhaid i Gyngor Gwynedd gynnal asesiad cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar ddynodiadau.

5.26 Mae'r datblygiad wedi'i leoli agosaf at safle dynodedig ACA Corsydd Eifionydd ac mae'n cynnwys 4 SoDdGA sy'n cynnwys Cors Llanllyfni (1.5km i'r gogledd), Cors Gyfelog (1km i'r de), Cors y Wlad (2.5km i'r de-orllewin) a Chors Graianog (5km i'r de-ddwyrain).

5.27 Mae nodweddion cymhwyso ACA Corsydd Eifionydd yn cynnwys rhywogaeth o fwsogl pluog main gwyrdd, glöyn byw brith y gors a chynefin o wern a chorsydd trosglwyddo gwlyb iawn wedi'i hadnabod gan arwyneb 'crynu' ansefydlog.

5.28 Amcanion cadwraeth yr ACA yw;

- Cefnogi tair nodwedd o bwys rhyngwladol sef gwern drosglwyddo a chors grynu, brith y gors a mwsogl pluog main gwyrdd.
- Dylai Cors Gyfelog a Chors Graianog gefnogi cynefin ffen llawn maetholion o ansawdd gwael i gymedrol, sydd yn aml yn amlygu ei hun fel rafftiau crynu, yn enwedig dros fannau ble bu torri mawn yn flaenorol.
- Dylai'r ACA gefnogi poblogaethau iach o blanhigion mwy prin megis y chwysigenddail canolig, hesgen lydanddail, lloer-redynen, gwlithys hirgrynddail a phoblogaethau pryfetach prin.
- Dylai Cors Gyfelog a Chors Graianog gefnogi ardaloedd o goetir gwlyb aeddfed (*willow carr*).
- Ni ddylai coetir gwlyb lunio mwy na 30% o Gors Gyfelog a 10% o Gors Graianog. Ni ddylai rhododendron fod yn bresennol ar naill ochr yr ACA yn ei gyfanrwydd.
- Dylai'r safleoedd gefnogi poblogaeth hyfyw yn rheolaidd gloÿnnod byw brith y gors, sy'n cyfrannu at boblogaeth fwy y glöyn byw hwn yn yr ardal gyffredinol. I sicrhau hyn, dylai o leiaf 80% o Gors y Wlad gael ei gorchuddio gan lystyfiant brwynog (porfa rhos). Dylai'r cynefin fod o ansawdd da (glaswelltir twmpathog, 10-20cm o uchder) gyda thoreth o damaid y cythraul, planhigyn sy’n fwyd larfa'r glöyn byw.
- Dylai Cors Llanllyfni a Chors Gyfelog gefnogi poblogaeth iach o'r mwsogl pluog main gwyrdd. Bydd y mesurau rheoli yn sicrhau bod y boblogaeth yn parhau yn sefydlog ac yn rhoi'r cyfle iddo ymestyn.

5.29 Mae'r cais hwn yn ceisio ymestyn hyd y gwaith mwynau a chwblhau'r gwaith adfer o 4 mlynedd ychwanegol. Er nad yw'r cais hwn ond yn gymwys i gyfran o gyfanswm yr ardal echdynnu mwynau, dylid ei ystyried ar y cyd â dau gais arall sy'n ceisio ymestyn hyd y gwaith mwynau a'r gweithgareddau cysylltiedig ar gyfer gweddill y chwarel (safle cyfan Cefn Graianog). Felly, er dibenion yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, mae'r cais/ceisiadau yn ffurfio cynnig prosiect sydd ddim yn gysylltiedig yn uniongyrchol â rhedeg y safle dynodedig.

5.30 Er nad oes addasiad i ardal y datblygiad a'r dull gweithio (ymhob cais cynllunio), mae llwybrau hydrolegol posib ac yn yr aer i lygredd pe bai damwain, gollyngiad neu lwch yn dianc wrth echdynnu a phrosesu mwynau a'r gweithgareddau cysylltiedig wedi'u hadnabod yn ystod y broses sgrinio.

5.31 Bydd gwaith echdynnu a phrosesu mwynau a gweithgareddau cysylltiedig yn parhau yn unol â'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol ac eithrio am gyfnod estynedig o amser. Nid yw'r chwarel a'r

gwaith cysylltiedig o fewn yr ACA neu gynefin tebyg sy'n cydgyffwrdd ag unrhyw un o'r 4 safle cydrannol. Felly, ni fydd y datblygiad yn arwain yn uniongyrchol at golli cynefin yn yr ACA. Mae system lagŵn dolen gaeedig wedi cael ei hadeiladu yn y chwarel a bydd yn cael ei chadw am weddill y datblygiad i sicrhau nad oes unrhyw lygredd yn mynd i mewn i'r ACA ac nad yw hydroleg y gors yn cael ei addasu. Yn ogystal, bydd amodau ar y datblygiad i lynu at arferion gorau atal llygredd sydd wedi'u cynnwys yn y Canllawiau Atal Llygredd 5 "Gwaith neu gynnal a chadw mewn neu ger dŵr". Bydd y mesurau hyn yn cynnwys:

- Trin dŵr siltiog, naill ai drwy ddefnyddio lagŵns setlo neu danciau, neu arllwys ar draws llecyn o laswellt.
- Rhaid cadw croesfannau afonydd yn rhydd rhag dyddodion llaid neu lwch.
- Rhaid cadw storfeydd olew a chemegau i ffwrdd o'r cwrs dŵr, ar sylfaen anathraidd, o fewn bwnd ac wedi'u gwneud yn ddiogel.
- Rhaid cadw defnyddiau amsugno neu becyn gollyngiadau addas ar y safle i'w defnyddio mewn argyfwng.
- Rhaid rheoli'r gwaith o ddefnyddio a golchi peiriannau cymysgu sment a chaeadu concrid a sment gwlyb yn ofalus er mwyn lleihau'r risg o unrhyw ddefnydd yn mynd i mewn i'r cwrs dŵr.

5.32 Cafodd y caniatadau blaenorol eu hasesu eisoes am effeithiau arwyddocaol tebygol dan ofynion Rheoliad 63, Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, pan wnaed penderfyniad arnynt yn wreiddiol. Ystyriwyd nad oedd yn debygol y byddai'r datblygiad yn cael effaith arwyddocaol ar nodweddion cadwraeth ACA Corsydd Eifionydd.

5.33 Mae CNC wedi cadarnhau, yn amodol ar y mesurau lliniaru, bod yr asesiad a wnaed yn foddhaol.

5.34 Felly, yn amodol ar y mesurau lliniaru cadw drwy dechnegau atal llygredd a'r system hydrolegol lŵp caeedig gallwn ddiystyru pob amheuaeth wyddonol rhesymol o ran na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar gyflawnrwydd ACA Corsydd Eifionydd.

**Hydroleg a Hydroddaeareg**

5.35 Mae mesurau lliniaru ar gyfer gwarchod cyrsiau dŵr, nentydd a gwlypdiroedd eisoes wedi'u cyflwyno a'u hasesu yn ôl yr angen dan amod 36 y rhiant-ganiatâd (C16/0816/34/MW).

5.36 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi diwygiad i NCT 15 ers 31 Mawrth 2025. Teitl y NCT 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae'n cynnwys Cylchlythyr 002/2025 'Canllaw ar Gyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Risg Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 2025' a llythyr o eglurhad gan Brif Gynllunydd Cyfarwyddiaeth Cynllunio Llywodraeth Cymru. Mae adran 1 y NCT 15 newydd yn nodi "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."

5.37 Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhaol yn nodi *"...gall gyhoeddi canllaw newydd effeithio ar brosesu ceisiadau cynllunio, felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r NCT. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol..."*

Felly, yr arweiniad swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 yw i asesu'r perygl llifogydd yn seiliedig ar gynnwys polisi rhifyn cyntaf NCT 15 a gyhoeddwyd yn 2004.

5.38 Mae NCT 15 (2004) yn cael ei gefnogi gan Fapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u disodli gan Fap Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP) a ryddhawyd wrth aros am fabwysiadu'r NCT 15 diwygiedig. Roedd oedi i fabwysiadu'r NCT 15 diwygiedig wedi golygu bod angen i ACLl ystyried y Mapiau Cyngor Datblygu a'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio o ystyried bod y Map Llifogydd yn cynnwys y data mwyaf diweddar a chywir.

5.39 Mae ardal fechan o ran ddwyreiniol safle'r cais wedi'i leoli mewn 'Parth Llifogydd 2 Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach' ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Ni fu unrhyw wrthwynebiad na phryderon ynghylch draenio na'r risg llifogydd mewn ymateb i'r ymgynghoriad â Chyfoeth Naturiol Cymru na'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol ac fe ystyrir felly na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y risg llifogydd a'i fod yn cydymffurfio â PCYFF 6 a gofynion NCT 15 (2004).

5.40 Ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar nodweddion hydrolegol a pherygl llifogydd ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 3, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 6 a MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

**Archaeoleg a threftadaeth ddiwylliannol**

5.41 Cyflwynwyd arolwg archeolegol ac asesiad fel rhan o'r cais gwreiddiol gan fod y dirwedd yn un y gwyddys sy'n gyfoethog o ran olion archeolegol, gyda nifer o safleoedd sydd wedi eu cloddio yn agos at yr ardal echdynnu. Mae'r rhaglen waith archeolegol yng Ngraianog yn mynd rhagddi ac fe gafwyd rhai canlyniadau diddorol.

5.42 Mae ardal y cais yn cynnwys sawl safle archeolegol a gofnodwyd ar y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol ac wedi ei adnabod fel cloddwaith a nodweddion adeiladwyd o gerrig, efallai o ganlyniad i glirio clogfeini a gweddillion cytiau neu ddulliau cau caeau. Er hynny, dengys y gwaith ffosydd prawf, wnaed fel rhan o'r asesiad archeolegol, bod tystiolaeth o weithgareddau dynol ar ffurf clirio caeau, ni ddaethpwyd o hyd i ddim oedd yn awgrymu meddiannu neu weithgaredd diwydiannol ar y safle.

5.43 Mae manyleb am waith archeolegol oedd ei angen dan y rhiant-ganiatâd wedi cael ei ryddhau yn ffurfiol ac felly erys gofyniad i gydymffurfio â'r manylion hyn ar gyfer gweddill y datblygiad.

5.44 Ystyrir bod yr asesiad archeolegol yn darparu'r sgôp ar gyfer gwaith archeolegol pellach a chamau lliniaru ar gyfer effeithiau archeolegol a threftadaeth ddiwylliannol posib y datblygiad ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AT 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026, (diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad).

**Yr Iaith Gymraeg**

5.45 Mae Maen Prawf 1 (a) polisi strategol PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' yn nodi y bydd angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg gyda chynnig am 'Ddatblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000m² neu fwy;

5.46 Mewn ymateb i'r angen hwn, mae'r ymgeisydd wedi darparu Datganiad Iaith Gymraeg. Mae Pennod 6 y datganiad yn asesu unrhyw effeithiau posib y datblygiad ar yr iaith a'r gymuned yn seiliedig ar yr iaith a symudiad y boblogaeth; elfennau gweledol; ansawdd bywyd a seilwaith cymunedol; cyflogaeth.

5.47 Bydd y cais hwn yn sicrhau parhad gwaith presennol lle mae'r gweithlu presennol eisoes yn dod o'r ardal leol. Gall y gweithlu cyfan siarad Cymraeg ac felly mae'r datblygiad yn debygol o gynnal siaradwyr Cymraeg yn y gymuned leol, fydd yn defnyddio'r iaith yn y gweithle.

5.48 Nid oes gan Uned Iaith y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cais am estyniad amser o safbwynt ieithyddol.

5.49 Yn seiliedig ar natur y cais a'r dystiolaeth ddaeth i law, ni ystyrir ei bod yn debygol y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PS 1 a'r arweiniad a gynhwysir yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy.

**Yr economi**

5.50 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1–B8 ond yn cyfrif am ran o’r gweithgaredd yn yr economi. Mae’n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agwedd economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy’n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n nodi ymhellach; Dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i dywys datblygiad economaidd i’r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.

5.51 Mae'r cynnig yn hanfodol i gyflenwi mwynau ac mae'r safle yn gwneud cyfraniad uniongyrchol a sylweddol i'r economi leol a chyflogaeth uniongyrchol/anuniongyrchol o ganlyniad i weithrediadau'r chwarel. Yn ogystal, mae cadw gweithlu lleol yn cael effeithiau positif ar ddiwylliant, ac yn fwy penodol, ar statws yr iaith Gymraeg yn y rhanbarth.

5.52 Felly, ystyrir y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif i economi’r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a NCT 23.

**6. Casgliad:**

6.1 Mae angen asesu'r cynnig am 4 blynedd ychwanegol i gwblhau'r gwaith echdynnu ac adfer estyniad y chwarel yn raddol yn erbyn meini prawf polisi cynllunio ac mae'r awdurdod wedi ymgynghori ar y cais hwn i ganfod effeithiau posib y datblygiad. Mae'r cyflwyniad yn ymdrin â'r ystyriaethau cynllunio materol wrth asesu effaith y datblygiad arfaethedig.

6.2 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle na newid i effaith weledol y gwaith ac ni fydd y datblygiad yn tynnu oddi wrth nodweddion cadarnhaol y dirwedd.

6.3 Bydd parhau â'r cynllun echdynnu ac adfer graddol yn lliniaru yn erbyn effaith y gweithfeydd mwynau ar osodiad y Parc Cenedlaethol, AHNE Llŷn, ynghyd ag Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd lleol yn unol â pholisi PS 19, AMG 3, AT 1, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6.4 Nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy’n ddigon arwyddocaol i gyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio, ac mae’r materion sy’n ymwneud â rheolaethau sŵn, llwch ac amgylcheddol bellach yn hen faterion ar y safle hwn. Ystyrir felly, yn ddarostyngedig i amodau priodol i reoli effeithiau sŵn a llwch ac oriau gweithio, ni fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r

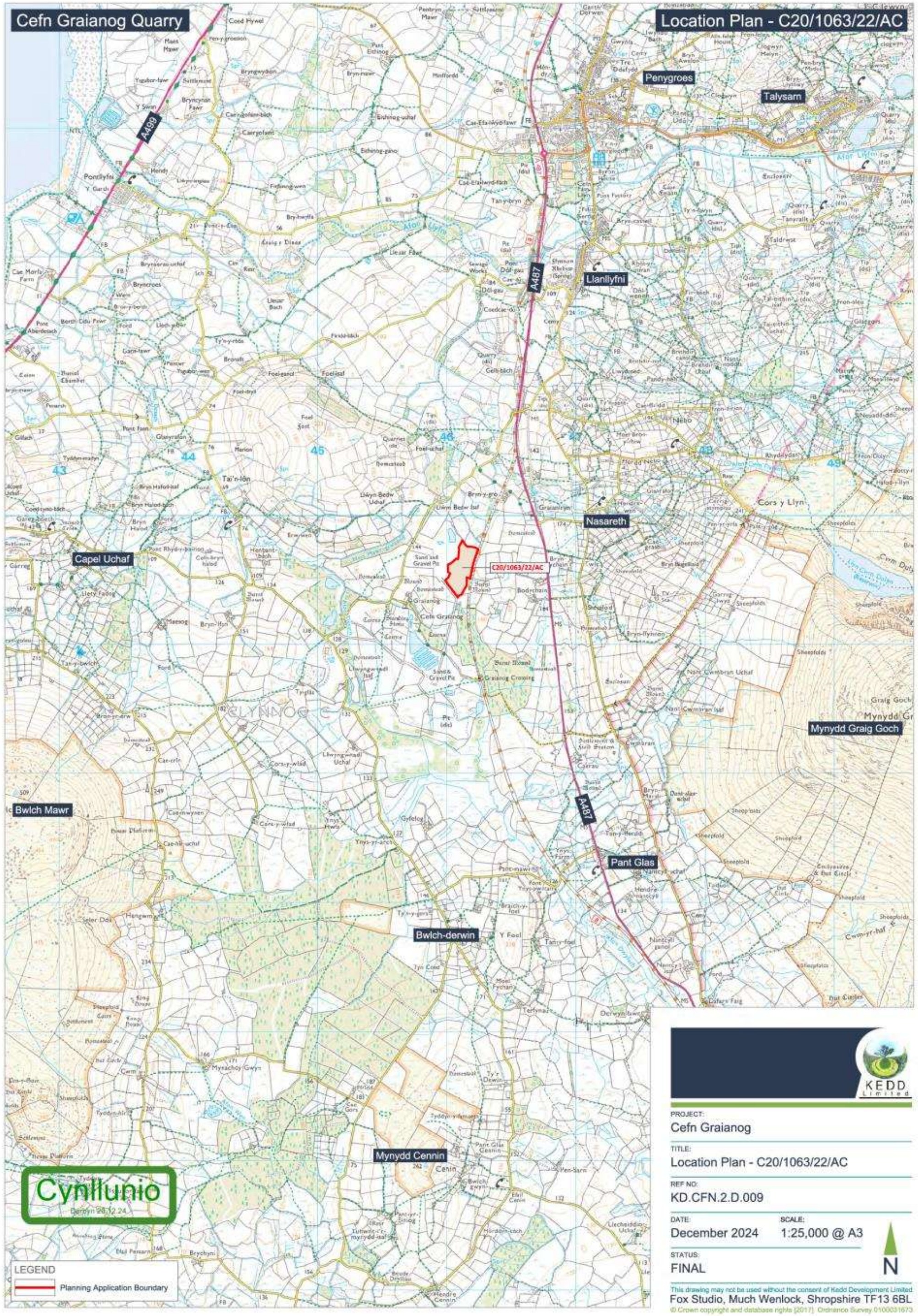
ardal ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2, MWYN 3 a MWYN 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6.5 Mae’r datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor a byddai’n cyfrannu at seilwaith y prif gronfeydd tywod a graean yng Ngwynedd ac mae’n cydymffurfio â gofynion polisi cynllunio mwynau rhanbarthol a lleol. Mae'n cydymffurfio â gofynion polisi cynllunio mwynau rhanbarthol a lleol ac yn cydymffurfio â meini prawf cynaliadwyedd Polisi PS 22 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026, o ystyried polisi cenedlaethol cyfredol ar gyfer cynnal banc tir o gronfeydd wrth gefn o fwynau yn unol â'r canllawiau yn NCTM1 (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol. Yn ogystal, mae’n debygol y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif i economi’r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

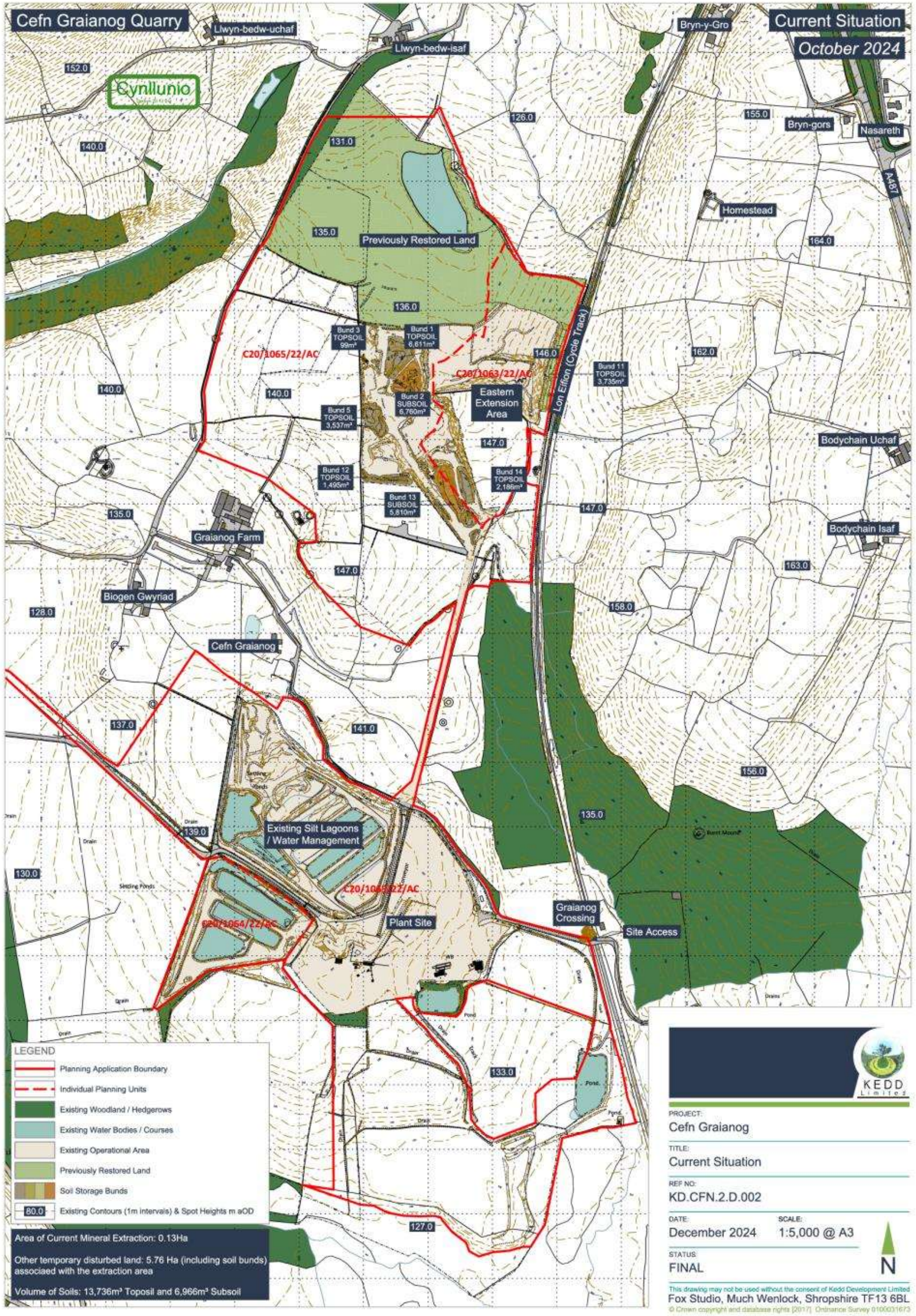
**7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:

- Daw'r gwaith o echdynnu mwynau i ben erbyn 31 Rhagfyr 2028 ac erbyn hynny bydd yr holl weithfeydd a pheiriannau wedi'u gwaredu o'r safle; bydd y gwaith adfer wedi'i gwblhau erbyn 31 Rhagfyr 2039
- Cyfyngu ar yr Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, rhai a godir, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys
- Mesurau lliniaru ar gyfer effeithiau posib ar ffynhonnau i'r gogledd o'r ardal echdynnu
- Mesurau lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear, adar sy'n bridio ac ymlusgiaid
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â’r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd
- Oriau Gweithio
- Diogelu hawliau tramwy cyhoeddus
- Ymdrin â phridd a hwsmonaeth
- Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol
- Adfer i ddefnydd amaethyddol cymysg a chadwraeth natur
- Ail-adfer terfynau caeau
- Micro-addasu lefelau adfer i sicrhau llif dŵr wyneb i'r gwlypdir tua'r gogledd o ardal y cais
- Lliniaru a chofnodi archeolegol
- Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnyddiau amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth
- Rheolaethau llwch a chyfyngu ar sŵn yn yr un modd ag y gwneir eisoes, ond hefyd, gosod lar-ymau sŵn gwyn ar beiriannau'r gwaith yn yr wyneb gweithio.

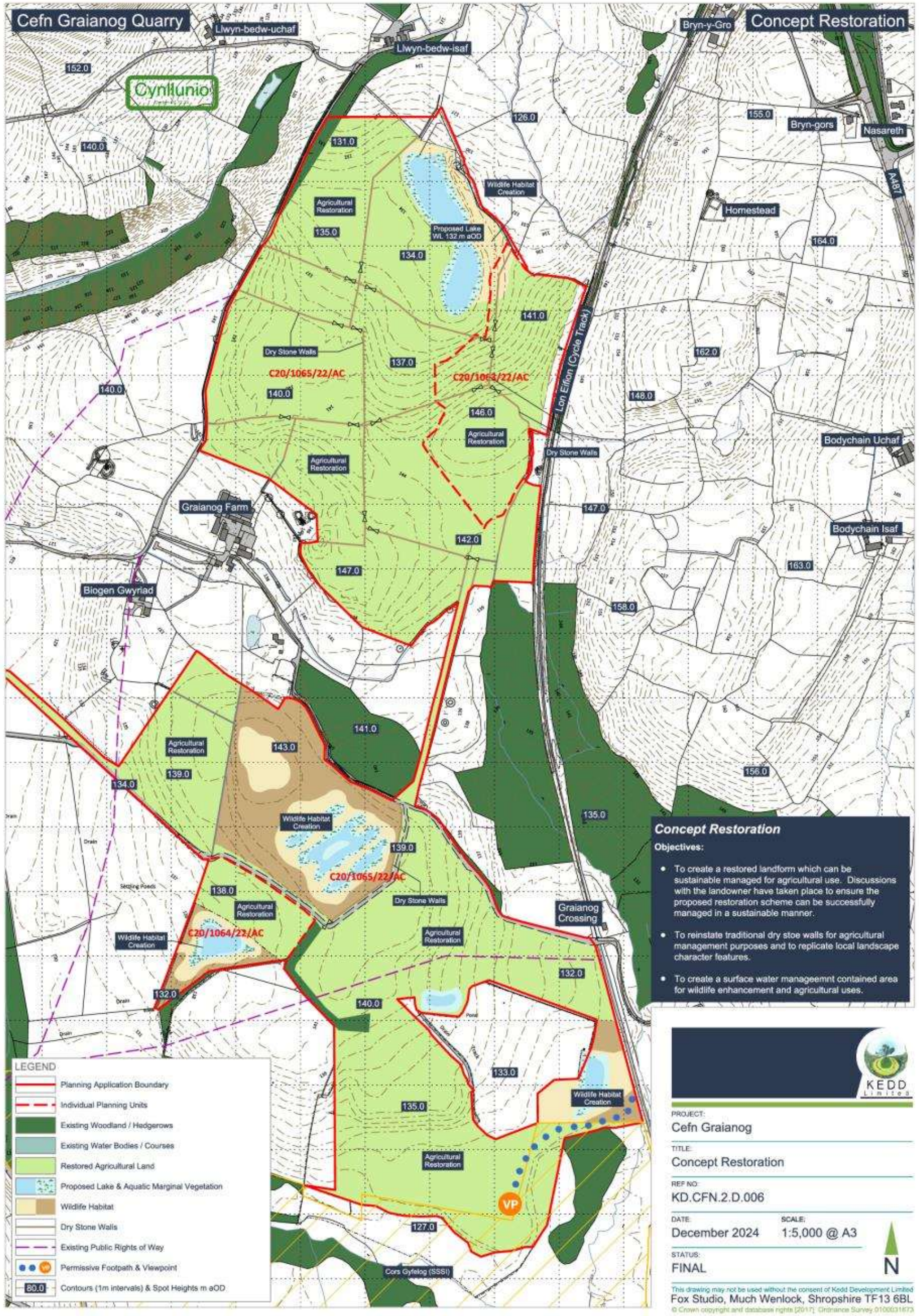

Cefn Graianog Quarry
Location Plan - C20/1063/22/AC
Penygroes
Talysarn
Llanllyfni
Nasareth
Capel Uchaf
C20/1063/22/AC
Mynydd Graig Goch
Bwlch Mawr
Pant Glas
Bwlch-derwin
Mynydd Cennin
A499
A487
Cynllunio
Derbyn 20.12.24
LEGEND
Planning Application Boundary
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Location Plan - C20/1063/22/AC
REF NO:
KD.CFN.2.D.009
DATE:
December 2024
SCALE:
1:25,000 @ A3
STATUS:
FINAL
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Development Limited
Fox Studio, Much Wenlock, Shropshire TF13 6BL
© Crown copyright and database rights [2017]. Ordnance Survey 0100031673

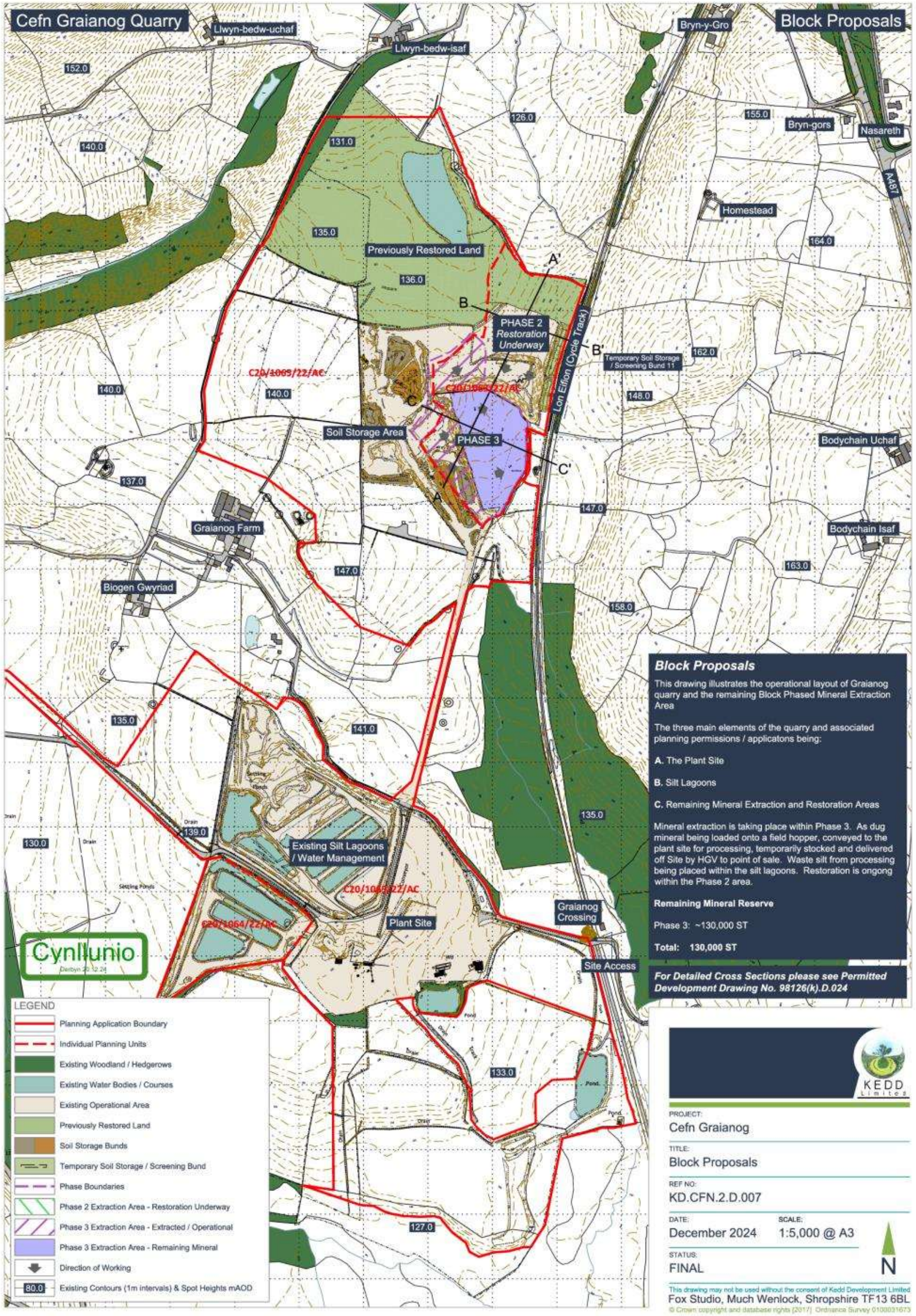
C20/1063/22/AC
Nasareth
Foel-ganol
Foel-isaf
Gelli-bâch
Llwydcoed-fawr
Pandy-hen
Foel Fort
Quarries (dis)
Foel-uchaf
Tips (dis)
Homestead
Cae-ffridd
Nebo
Fron-dirion
Moel Bron-y-rhiw
Ffordd Nebo
Rhyd-lydan
Llwyn Bedw Uchaf
Llwyn Bedw Isaf
Bryn-y-gro
Graianfryn
Hendre-wen
Glanrafon
Cerrig-stympiau
Cors y Llyn
Pen-yr-yrfa
Pant-y-gog
Erw-wen
Nant Mawr-graianog
Sand and Gravel Pit
Mound
Burnt Mound
Bodychain
Bryn-ychain
Twlc
Cae-grasbil
Sheepfold
Bryn Bugeiliaid
TV Sta
Garreg-lwyd
Sheepfolds
Graianog
Cefn Graianog
Cairns
Standing Stone
Afon Desach
Bryn-ffynnon
Llwyngwnadl Isaf
Sand & Gravel Pit
Graianog Crossing
Nant Cwmbran Uchaf
Enclosure
Nant Cwmbran Isaf
Ty-glâs
Pit (dis)
Settlement & Field System
Cwmbran
Caerau
Llwyngwnadl Uchaf
Cors-y-wlad
Bryn-Marsli
Pant-glas-uchaf
45
46
47
48


Cefn Graianog Quarry
Current Situation
October 2024
Cynllunio
Llwyn-bedw-uchaf
Llwyn-bedw-isaf
Bryn-y-Gro
Bryn-gors
Nasareth
A487
Homestead
Previously Restored Land
C20/1065/22/AC
C20/1063/22/AC
Eastern Extension Area
Lon Eifion (Cycle Track)
Bund 1 TOPSOIL 6,611m³
Bund 2 SUBSOIL 6,760m³
Bund 3 TOPSOIL 99m³
Bund 5 TOPSOIL 3,537m³
Bund 11 TOPSOIL 3,735m³
Bund 12 TOPSOIL 1,495m³
Bund 13 SUBSOIL 5,810m³
Bund 14 TOPSOIL 2,186m³
Bodychain Uchaf
Bodychain Isaf
Graianog Farm
Biogen Gwyriad
Cefn Graianog
Existing Silt Lagoons / Water Management
C20/1064/22/AC
Plant Site
Graianog Crossing
Site Access
152.0
140.0
131.0
126.0
155.0
135.0
136.0
164.0
146.0
162.0
147.0
163.0
158.0
128.0
141.0
137.0
156.0
139.0
130.0
133.0
127.0
LEGEND
Planning Application Boundary
Individual Planning Units
Existing Woodland / Hedgerows
Existing Water Bodies / Courses
Existing Operational Area
Previously Restored Land
Soil Storage Bunds
80.0 Existing Contours (1m intervals) & Spot Heights m aOD
Area of Current Mineral Extraction: 0.13Ha
Other temporary disturbed land: 5.76 Ha (including soil bunds) associaed with the extraction area
Volume of Soils: 13,736m³ Toposil and 6,966m³ Subsoil
KEDD Limited
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Current Situation
REF NO:
KD.CFN.2.D.002
DATE:
December 2024
SCALE:
1:5,000 @ A3
STATUS:
FINAL
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Development Limited
Fox Studio, Much Wenlock, Shropshire TF13 6BL
© Crown copyright and database rights [2017]. Ordnance Survey 0100031673

Cefn Graianog Quarry
Phase 3
Working & Restoration
Cynllunio
Llwyn-bedw-uchaf
Llwyn-bedw-isaf
Bryn-y-Gro
Bryn-gors
Nasareth
A487
Homestead
Previously Restored Land
Restoration Area D
Lon Eifion (Cycle Track)
C20/1065/22/AC
C20/1063/22/AC
C20/1064/22/AC
Bund 3 TOPSOIL 99m³
Bund 1 TOPSOIL 6,611m³
Bund 2 SUBSOIL 6,954m³
Bund 5 TOPSOIL 3,828m³
Bund 11 TOPSOIL 3,735m³
Bund 12 TOPSOIL 1,495m³
Bund 13 SUBSOIL 5,810m³
PHASE 3
Graianog Farm
Biogen Gwyriad
Existing Silt Lagoons / Water Management
Plant Site
Graianog Crossing
Site Access
152.0
131.0
126.0
155.0
140.0
135.0
134.0
164.0
141.0
162.0
140.0
140.0
148.0
147.0
135.0
147.0
158.0
128.0
137.0
141.0
139.0
135.0
130.0
133.0
127.0
Phase 3 - Working & Restoration
Operations:
• Remaining soils will be stripped from the Phase 3 Area and directly placed to restore land in Restoration Area D
• Mineral will be progressively extracted in an easterly and southerly direction. All mineral will be placed within the existing field hopper and transported to the plant site via conveyor for processing, temporary stocking and sale
• All land within the site will be subject to aftercare and management
Area of mineral extraction within this phase: 3.06 Ha
Other temporary disturbed land: 2.65 Ha
Area of land to be restored within this phase: 3.08 Ha
Materials Audit:
Mineral extraction within this phase: 158,000 ST
Note. partially extracted: ~130,000 ST remaining
Soil Stripping:
Area of Phase 3: 30,580m²
Topsoil at 0.30m x 24,240m²: 9,174m³
Subsoil at 0.20m x 24,240m²: 6,116m³
Restoration Requirements:
Restoration Area D: 29,612m²
Topsoil at 0.3m x 29,612m²: 8,883m³
to be obtained from Phase 3 strip.
Subsoil at 0.20m x 29,612m²: 5,922m³
to be obtained from Phase 3 strip and
Bund 2: 646m³
Bund 13: 931m³
Surplus soils:
Phase 3 stripped Topsoil placed in Bund 5: 291m³
Phase 3 stripped Subsoil placed in Bund 2: 194m³
This drawing illustrates a position of the quarry once Phases 1 & 2 have been fully extracted and active mineral extraction is taking place within Phase 3
LEGEND
Planning Application Boundary
Individual Planning Units
Existing Woodland / Hedgerows
Existing Water Bodies / Courses
Existing Operational Area
Previously Restored Land
Soil Storage Bunds
Temporary Soil Storage / Screening Bund
Land Restored within Phase 3
Phase 3 Extraction Area - Extracted / Operational
Phase 3 Extraction Area - Remaining Mineral
Direction of Working
80.0 Existing Contours (1m intervals) & Spot Heights m aOD
KEDD Limited
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Phase 3 Working & Restoration
REF NO:
KD.CFN.2.D.004
DATE:
December 2024
SCALE:
1:5,000 @ A3
STATUS:
FINAL
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Development Limited
Fox Studio, Much Wenlock, Shropshire TF13 6BL
© Crown copyright and database rights [2017] Ordnance Survey 0100031673

Cefn Graianog Quarry
Phase 4
Working & Restoration
Llwyn-bedw-uchaf
Llwyn-bedw-isaf
Bryn-y-Gro
Bryn-gors
Nasareth
A487
Homestead
Cynllunio
Previously Restored Land
C20/1065/22/AC
C20/1063/22/AC
C20/1064/22/AC
Restoration Area F
Restoration Area E
Lon Eifion (Cycle Track)
Graianog Farm
Biogen Gwyriad
Existing Silt Lagoons / Water Management
Plant Site
Graianog Crossing
Site Access
Phase 4 - Working & Restoration
Operations:
On the cessation of mineral extraction all remaining disturbed land within Graianog Quarry will be restored
Rgrading and cut and fill operations will take place to achieve restoration formation levels
Stored Topsoils and Subsoils will be placed to create the final restoration profiles
Dry stone walls will be reinstated / erected
All land within the site will be subject to aftercare and management
Area of mineral extraction within this phase: 0.00 Ha
Other temporary disturbed land: 0.00 Ha
Area of land to be restored within this phase: 5.50 Ha
Restoration Requirements:
Restoration Area E: 30,580m²
Topsoil at 0.3m x 30,580m²: 9,174m³
to be obtained from:
Bund 1: 2,082m³
Bund 5: 3,557m³
Bund 11: 3,735m³
Subsoil at 0.20m x 29,612m²: 6,114m³
to be obtained from:
Bund 2: 6,114m³
Restoration Area F: 24,398m²
Topsoil at 0.3m x 24,398m²: 7,319m³
to be obtained from:
Bund 1: 4,529m³
Bund 3: 99m³
Bund 5: 180m³
Bund 12: 325m³
Bund 11: 2,186m³
Subsoil at 0.20m x 24,398m²: 4,879m³
to be obtained from:
Bund 13: 4,879m³
This drawing illustrates a position of the quarry once Phases 1,2 & 3 have been fully extracted and final restoration works are taking place
LEGEND
Planning Application Boundary
Individual Planning Units
Existing Woodland / Hedgerows
Existing Water Bodies / Courses
Existing Operational Area
Previously Restored Land
Land Restored within Phase 4
80.0 Existing Contours (1m intervals) & Spot Heights m aOD
KEDD Limited
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Phase 4 Working & Restoration
REF NO:
KD.CFN.2.D.005
DATE:
December 2024
SCALE:
1:5,000 @ A3
STATUS:
FINAL
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Development Limited
Fox Studio, Much Wenlock, Shropshire TF13 6BL
© Crown copyright and database rights [2017]. Ordnance Survey 0100031673


Cefn Graianog Quarry
Concept Restoration
Cynllunio
Llwyn-bedw-uchaf
Llwyn-bedw-isaf
Bryn-y-Gro
Bryn-gors
Nasareth
A487
Homestead
Bodychain Uchaf
Bodychain Isaf
Graianog Farm
Biogen Gwyriad
Graianog Crossing
Lon Eifion (Cycle Track)
Cors Gyfelog (SSSI)
Agricultural Restoration
Proposed Lake WL 132 m aOD
Wildlife Habitat Creation
Dry Stone Walls
C20/1065/22/AC
C20/1063/22/AC
C20/1064/22/AC
VP
Concept Restoration
Objectives:
To create a restored landform which can be sustainable managed for agricultural use. Discussions with the landowner have taken place to ensure the proposed restoration scheme can be successfully managed in a sustainable manner.
To reinstate traditional dry stoe walls for agricultural management purposes and to replicate local landscape character features.
To create a surface water manageemnt contained area for wildlife enhancement and agricultural uses.
LEGEND
Planning Application Boundary
Individual Planning Units
Existing Woodland / Hedgerows
Existing Water Bodies / Courses
Restored Agricultural Land
Proposed Lake & Aquatic Marginal Vegetation
Wildlife Habitat
Dry Stone Walls
Existing Public Rights of Way
Permissive Footpath & Viewpoint
Contours (1m intervals) & Spot Heights m aOD
KEDD Limited
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Concept Restoration
REF NO:
KD.CFN.2.D.006
DATE:
December 2024
SCALE:
1:5,000 @ A3
STATUS:
FINAL
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Development Limited
Fox Studio, Much Wenlock, Shropshire TF13 6BL



Cefn Graianog Quarry
Block Proposals
Llwyn-bedw-uchaf
Llwyn-bedw-isaf
Bryn-y-Gro
Bryn-gors
Nasareth
A487
Homestead
Previously Restored Land
PHASE 2 Restoration Underway
Temporary Soil Storage / Screening Bund 11
Lon Eifion (Cycle Track)
C20/1065/22/AC
Soil Storage Area
PHASE 3
Bodychain Uchaf
Bodychain Isaf
Graianog Farm
Blogen Gwyriad
Existing Silt Lagoons / Water Management
C20/1063/22/AC
C20/1064/22/AC
Plant Site
Graianog Crossing
Site Access
Cynllunio
152.0
140.0
131.0
126.0
155.0
135.0
136.0
164.0
162.0
148.0
140.0
140.0
137.0
147.0
147.0
163.0
158.0
135.0
141.0
135.0
130.0
139.0
133.0
127.0
A
A'
B
B'
C
C'
Block Proposals
This drawing illustrates the operational layout of Graianog quarry and the remaining Block Phased Mineral Extraction Area
The three main elements of the quarry and associated planning permissions / applicatons being:
A. The Plant Site
B. Silt Lagoons
C. Remaining Mineral Extraction and Restoration Areas
Mineral extraction is taking place within Phase 3. As dug mineral being loaded onto a field hopper, conveyed to the plant site for processing, temporarily stocked and delivered off Site by HGV to point of sale. Waste silt from processing being placed within the silt lagoons. Restoration is ongong within the Phase 2 area.
Remaining Mineral Reserve
Phase 3: ~130,000 ST
Total: 130,000 ST
For Detailed Cross Sections please see Permitted Development Drawing No. 98126(k).D.024
LEGEND
Planning Application Boundary
Individual Planning Units
Existing Woodland / Hedgerows
Existing Water Bodies / Courses
Existing Operational Area
Previously Restored Land
Soil Storage Bunds
Temporary Soil Storage / Screening Bund
Phase Boundaries
Phase 2 Extraction Area - Restoration Underway
Phase 3 Extraction Area - Extracted / Operational
Phase 3 Extraction Area - Remaining Mineral
Direction of Working
80.0
Existing Contours (1m intervals) & Spot Heights mAOD
KEDD Limited
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Block Proposals
REF NO:
KD.CFN.2.D.007
DATE:
December 2024
SCALE:
1:5,000 @ A3
STATUS:
FINAL
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Development Limited
Fox Studio, Much Wenlock, Shropshire TF13 6BL
© Crown copyright and database rights [2017] Ordnance Survey 0100031673

TG
PRIVATE RO
CCTV IN

**Rhif: 3**

| | |
| --- | --- |
| **Cais Rhif:** | **C24/0960/46/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **16/04/25** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Tudweiliog** |
| **Ward:** | **Morfa Nefyn a Thudweiliog** |
| **Bwriad:** | **Cais llawn i newid defnydd tir er mwyn creu mynwent newydd i bentref Tudweiliog a'r cylch ynghyd a gwaith i greu mynediad a safle parcio a thirlunio** |
| **Lleoliad:** | **Tir i'r Gorllewin o Ysgol Gynradd Tudweiliog, Tudweiliog, Pwllheli, LL53 8ND** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATÁU GYDAG AMODAU** |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn gan Gyngor Cymuned Tudweiliog i newid defnydd tir amaethyddol presennol er mwyn creu mynwent gyhoeddus newydd fyddai'n cynnwys 393 o feddau ar gyfer pentref Tudweiliog a'r cylch. Mi fyddai'r datblygiad arfaethedig hefyd yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd, creu rhodfa fynediad, maes parcio a chynnal gwaith tirlunio a chodi clawdd pridd.

1.2 Mae'r safle, fel sydd wedi ei nodi, yn dir amaethyddol presennol ac yn codi mewn uchder o ran ddeheuol y safle i gyfeiriad y gogledd. Mae gwrychoedd sefydledig ar rhai terfynau presennol yn arbennig felly ar yr ymylon deheuol. Mae mynediad tuag at y safle oddiar cyffordd bresennol yng nghanol pentref Tudweiliog o ffordd Dosbarth 2 y B4417, ar hyd ffordd di ddosbarth ac yna ffordd fynediad sy'n wasanaethau tŷ preswyl ymhellach draw i'r gorllewin. Mae'r ffordd yma hefyd wedi ei dynodi yn llwybr cyhoeddus. O'r ffordd ddi-ddosbarth oddiar y gyffordd gyda'r B4417, mae mynediad i dai preswyl cyfagos, tŷ tafarn ac Ysgol Gynradd Tudweiliog. Mae gan yr ysgol hefyd faes parcio ar wahân gyda mynedfeydd penodol i mewn ac allan oddiar y ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r safle a'r ardal gyfagos o fewn dynodiadau Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.3 O ran manylion y cais, gwelir y byddai mynediad newydd i'w creu gyda rhodfa wedyn yn arwain tuag at lecyn parcio ar gyfer 24 o gerbydau gan gynnwys llecynnau ar gyfer defnyddwyr anabl gyda llecyn parcio a throi ar wahân ar gyfer cerbydau ymgymerwyr. Mi fydd mynediad i gerddwyr yn cael ei greu o'r maes parcio i mewn i'r safle ac yna llwybrau parhaol yn cael eu creu trwy ganol y safle ac ar hyd y ffin orllewinol ble fyddai'n ymylu gyda wal garreg newydd. Mae ffiniau eraill y safle, ble'n briodol, yn cael ei ffurfioli trwy osod ffens safonol postyn a weiren tra bod clawdd pridd i'w godi rhwng y maes parcio a'r fynwent ei hun fydd yn cynnwys gwrych o blanhigion cynhenid wedi eu plannu ar ei ben.

1.4 Fe roddwyd cyngor cyn cyflwyno cais ynglŷn â'r bwriad hwn ac fe'i cyflwynir i'r Pwyllgor oherwydd cysylltiad teuluol yr ymgeisydd gydag aelod o staff y gwasanaeth Cynllunio.

1.5 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan gynnwys datganiad draenio fel rhan o'r cais yn dilyn sylwadau ynglŷn â materion draenio cynaliadwy, ynghyd a manylion y fynedfa yn dilyn sylwadau'r Uned Drafnidiaeth.

## 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 2: Cyfleusterau cymunedol

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

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

3.2 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y24/0264 pryd y cadarnhawyd fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol ond fod pryderon am leoliad y datblygiad arfaethedig.

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
| --- | --- |
| Cyngor Cymuned/Tref: | Heb eu derbyn |
| Uned Drafnidiaeth: | Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu cynllun manwl ar gyfer y pwynt mynediad arfaethedig. Dylai'r cynllun gynnwys gwybodaeth ynglŷn â: Y lleiniau welededd o'r fynedfa. Graddiant y fynedfa. Deunydd arwyneb y fynedfa. Dimensiynau'r mynediad. Manylion llinell cwrb rhwng y mynediad a'r ffordd. A fydd giât yn y fynedfa ai peidio? |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | 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 roddwyd: Amod 1: Diogelu Dŵr Daear |
| Dŵr Cymru: | Ymateb a chyngor safonol |
| Uned Gwarchod y Cyhoedd: | Mae'r canllawiau presennol yng Nghymru yn mynnu y dylai mynwentydd fod:<br><br>1. wedi'i leoli o leiaf 250 metr i ffwrdd o unrhyw ffynnon, 'borehole', neu ffynnon sy'n cyflenwi dŵr yfed neu sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer cynhyrchu bwyd;<br><br>2. dylent hefyd fod o leiaf 30 metr o unrhyw ffynnon neu gwrs dŵr na ddefnyddir ar gyfer cyflenwad dwr yfed neu gynhyrchu bwyd;<br><br>3. a bydd o leiaf 10m o bellter o draeniau caeau;<br><br>4. ni fydd claddedigaethau mewn dŵr sy'n sefyll a rhaid i waelod y bedd fod uwchben y bwrdd dŵr lleol.<br><br>Mae'r asesiad risg ar gyfer dŵr daear wedi cyfeirio at dyniadau hysbys ond nid yw'n cyfeirio at gyflenwadau dwr preifat yn yr ardal. Mae ein cofnodion wedi cael eu craffu a gallaf gadarnhau nad oes unrhyw gofnodion o unrhyw ffynnon, borehole, neu ffynnon sy'n cyflenwi dŵr yfed neu sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer cynhyrchu bwyd o fewn 250 m i'r safle arfaethedig.<br><br>Sŵn Mae potensial am sŵn o Adeiladu'r fynwent a byddem yn ceisio amod ar oriau Adeiladu. |
| Uned Draenio Tir: | 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.

Os gwneir cais am ganiatâd cynllunio cyn cael cymeradwyaeth gan y Corff Cymeradwy, bydd disgwyl i’r ymgeisydd gyflwyno Datganiad Draenio fel rhan o’r broses gwneud cais.

Nid oes Datganiad Draenio fel y disgrifir uchod wedi ei gyflwyno a’r cais.

Ail ymgynghori

Wedi ystyried yr hyn y mae'r ymgeisydd wedi'i ddweud wrthym yn ei e-bost, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiadau ar y sail, os bydd y broses ymdreiddio yn methu, y bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng yn y cwrs dŵr, heb orfod gwneud unrhyw gytundebau trydydd parti.

Fodd bynnag, wrth gyflwyno cais SDC rydym yn disgwyl profion treiddio pellach ar leoliad y datblygiad. Rydym yn argymell gwneud y profion hyn ar ddyfnder llai bas, i gyd-fynd â dyfnder adeiladu'r ffordd fynediad a'r parcio. Gall treiddio weithio ar ddyfnderoedd bas, a fyddai'n caniatáu dilyn y pwynt gollwng uchaf yn yr hierarchaeth. Byddai hyn hefyd yn dileu'r angen am gludiant hir a drud i'r corff dŵr.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae’r bwriad i greu mynwent o fewn cae amaethyddol. Mae’r lluniau awyr o 2022 ac 2006 yn dangos fod y cae wedi cael ei aredig, felly ni fydd y glaswelltir o werth uchel i fioamrywiaeth. Mae lluniau awyr yn dangos fod yna wrychoedd da o gwmpas y cae, sydd yn gynefin pwysig i fioamrywiaeth. Bydd tua 5m - 8m o wrych yn cael ei golli er mwyn creu mynedfa newydd i’r cae. Mae’r cynlluniau arfaethedig yn dangos bydd y gwrychoedd presennol yn cael eu cadw, a bydd clawdd gyda gwrych yn cael ei greu. Nid oes gennyf wrthwynebiad i’r cynllun yma.

Unedau Hawliau Tramwy:

Cyfeiriaf at y cais uchod. Mae hawl tramwy cyhoeddus (Llwybr Troed) rhif 27 yng nghymuned Tudweiliog yn cael ei heffeithio gan y bwriad yma. Mae’r hawl tramwy yn rhedeg ar y trac wrth ymyl y datblygiad arfaethedig. Nid ydym yn rhagweld bod y llwybr yn mynd i gael ei heffeithio’n ofnadwy ond bydd angen i’r ymgeisydd sicrhau bod y llwybr cyhoeddus yn aros ar agor ac ar gael i ddefnyddwyr cyn ac ar ôl y datblygiad hwn. Yn ogystal, bydd rhaid i’r ymgeisydd dderbyn, os bydd unrhyw ddifrod yn cael ei wneud i’r llwybr troed unai yn ystod y datblygiad neu yn y dyfodol o ganlyniad i ddefnydd cerbydau, ni fydd y Tîm Hawliau Tramwy yn gyfrifol o’i gynnal.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac mewn lleoliad amlwg ar y gyffordd gyda'r briffordd gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth gan bennaeth yr ysgol gynradd a chadeirydd y llywodraethwyr yn ymateb i'r cais ar sail:

Mae'r Ysgol yn cefnogi egwyddor y datblygiad ac yn gwerthfawrogi ei angen ar y pentref.

Mae'r mynediad i'r fynwent arfaethedig wedi ei leoli i'r gorllewin o'r ysgol, a byddai pob ymwelydd i'r fynwent yn defnyddio'r ffordd gul sydd yn ffinio â'r ysgol i gyrraedd y safle. Ni welir fod yna unrhyw drefniant o ran rheoli a lliniaru effaith traffig wedi ei roi ymlaen fel rhan o'r cais. Felly, mae'n rhaid mynegi pryder y byddai cynnydd sylweddol yn nifer y cerbydau sydd yn defnyddio'r ffordd gul ar adegau ble mae plant a'u rhieni yn cyrraedd a gadael yr ysgol yn codi materion diogelwch.

Mae maes parcio wedi ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad. Ar adegau ble byddai'r maes parcio yn llawn, mae'n debygol y byddai maes parcio'r ysgol yn cael ei ddefnyddio gan nad oes llefydd parcio addas gerllaw. Ni fyddai hyn yn peri pryder ar benwythnosau, neu pan fo'r ysgol ar gau. Ond byddai yn codi pryderon diogelwch pe bai'r maes parcio yn cael ei ddefnyddio yn ystod tymor yr ysgol gan ei fod yn cael ei ddefnyddio gan staff yr ysgol, ymwelwyr, rhieni a'r bws ysgol.

Fel rhan o benderfynu'r cais, gofynnwn fod trefn rheoli a lliniaru effaith traffig a threfn parcio yn cael ei gytuno drwy'r adran priffyrdd, yr ysgol a'r cyngor cymuned.

Derbyniwyd gohebiaeth gan yr aelod lleol yn rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Gair i gadarnhau fy mod fel aelod lleol o blaid cais C24/0960/46/ll i newid defnydd tir i greu mynwent newydd i bentref Tudweiliog a'r cylch ger Ysgol Tudweiliog. Mae cael hyd i lecyn addas ar gyfer mynwent newydd wedi golygu llawer o waith i Gyngor Cymuned Tudweiliog ac eraill. Gwir angen mynwent newydd ar frys. Dwi'n cymryd fod y tir yn addas a bod lle i fannau parcio a bod modd addasu'r lôn gul at fynediad y fynwent.

**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 y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Tudweiliog ac felly mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored. 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 ISA 2 yn gefnogol i ddatblygiadau am gyfleusterau cyhoeddus cyn belled a bod y bwriad yn cyfarfod meini prawf penodol ac ystyrir bod meini prawf 1.i, 1.iii, 1.iv a 1.v yn berthnasol i'r cais penodol yma sef:

- 1.i - eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;
- 1.iii – os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;
- 1.iv – bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint , cymeriad a swyddogaeth yr anheddle;
- i.v – bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.

5.4 Gwelir mai un o brif ystyriaethau'r polisi yma yw anelu at warchod cyfleusterau cymunedol presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle bo hynny yn briodol. Mae cyfleusterau hamdden a chymunedol lleol yn bwysig i anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol ardal y Cynllun yn ogystal â'i les economaidd.

5.5 Noder eglurhad y polisi, pan fydd cyfleuster newydd yn cael eu cynnig y tu allan i ffin datblygu, rhaid dangos mai'r lleolid bwriedig yw'r lleoliad gorau ar gael a'i fod yn hygyrch i'r gymuned. Lleolir rhan agosaf y safle oddeutu 13m oddi wrth ran o'r ffin ddatblygu bresennol gyda gweddill y safle yn ymestyn cryn bellter i dir o fewn cefn gwlad agored. Derbyniwyd cadarnhad gan y Cyngor Cymuned ynglŷn â sefyllfa bresennol mynwent y pentref sef mai dim ond dau fedd posib newydd y gellir ei darparu yno ac mai dyma'r unig safle sydd ar gael i ddiwallu angen. Er yr amlygwyd pryder am leoliad y cynnig trwy'r ymholiad cyn cyflwyno cais, gwelir fod sefyllfa bresennol y pentref o fethu darparu cyfleuster hanfodol fel yma i'r dyfodol yn fater dyrys gyda datrysiad amlwg ei angen. Mae'n bur debyg nad oedd tiroedd addas eraill ar gael yn nes unai oddi mewn neu'r ymylu'n uniongyrchol a'r ffin datblygu ac felly rhaid oedd ystyried safle fel yma. Credir felly ar ôl ystyried yr holl wybodaeth a thystiolaeth berthnasol, fod cyfiawnhad ar gyfer mynwent newydd yn y lleoliad yma a'i fod o ganlyniad yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 2.

**Mwynderau gweledol**

5.6 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio gyda chyfres 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.

5.7 Mae'r bwriad yn golygu cynnal gwaith fyddai'n newid edrychiad y tir o'i gyflwr presennol i edrychiad fyddai'n cynnwys defnydd a nodweddion parhaol. Er hynny, credir mai dim ond o leoliadau cyfochrog y byddai'r effaith weladwy ac na fyddai yn creu nodwedd amlwg iawn o'r ffordd sirol agosaf. Ystyrir fod y gosodiad a'r elfennau cysylltiol yn briodol ar gyfer datblygiad o'r math yma a bod cynnwys nodweddion megis wal garreg a chloddiau pridd yn cyfleu nodweddion presennol a geir yn gyffredinol o fewn yr ardal leol ac y byddai'r tirlunio a fwriedir, mewn amser, yn gymorth pellach i greu sgrin naturiol i rannau o'r safle. Ystyrir bod y bwriad yn unol â a gofynion perthnasol polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4.

5.8 Mae'r safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Effaith lleol fydd yn debygol o ran edrychiad ac ni chredir y byddai'n cael effaith ehangach ar y dynodiadau tirlun. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisïau AMG 2 a AT 1.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.9 Nid oes tai preswyl yn union gyfochrog a'r safle er hynny, mi fyddai mynediad at y fynwent ar hyd ffordd a rennir gan dai preswyl eraill. Mae symudiadau presennol ar hyd y ffordd yma ynghlwm a'r dafarn leol a siop ynghyd a'r ysgol gynradd ac felly mae elfen o brysurdeb eisoes yn bodoli. Ni chredir y byddai symudiadau parhaus ynghlwm a'r fynwent newydd, yn enwedig yn dilyn y cyfnod adeiladu cychwynol ( a fydd ond yn darparu mynedfa, llecynnau parcio a'r llwybrau troed) ac er y byddai cyfnod o ddefnydd dwysach ar adegau penodol wedi hynny ni chredir y byddai niwed gormodol o ganlyniad i'r datblygiad ar fwynderau preswyl unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r bwriad felly yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

5.10 Hysbysebwyd y cais ar y safle a ymgynghorwyd gyda thrigolion cyfagos trwy lythyr. Ni dderbyniwyd ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol. Er na ellir cymryd yn ganiataol oherwydd diffyg gwrthwynebiadau ffurfiol, fod cefnogaeth i'r bwriad gan drigolion cyfagos, mae'n annhebygol y byddai'r defnydd bwriededig yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos ac felly yn annhebygol o godi pryderon. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 am y rheswm yma yn ogystal.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.11 Fe welir o ymateb yr Uned Drafnidiaeth fod gwybodaeth ychwanegol ei angen er mwyn cynnal asesiad llawn o'r cynnig. Mae cynllun diwygiedig yn cynnwys manylion y fynedfa a threfniadau bwriedig wedi ei gyflwyno, ail-ymgynghorwyd gyda'r Uned Trafnidiaeth ond ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma. Credir mai elfennau technegol ynglŷn â threfniadau a ffurf y mynediad a godwyd yn hytrach na gwrthwynebiad i'r bwriad oedd sylwadau gwreiddiol yr Uned Drafnidiaeth ac felly o dderbyn y wybodaeth ychwanegol credir fod modd sicrhau datblygiad trefnus ac addas o'r fynedfa drwy gynnwys amodau i gynnal y gwaith a'r manylion cymeradwy.

5.12 Rhoddir hefyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd ar ran Ysgol Gynradd Tudweiliog. Credir fod yr hyn a nodir yn faterion ddigon rhesymol i geisio eu datrys er mwyn gwarchod trefniadau a chyfleusterau presennol yr ysgol ac i'r perwyl hyn, credir ei bod yn rhesymol i ategu amod i sicrhau fod rhaglen neu drefniant addas yn cael ei gytuno arno rhwng rhai a diddordeb yn y mater.

5.13 Cydnabyddir fod y ffordd fynediad yn gymharol gul mewn mannau, ond nodir hefyd fod y rhan pellach ble bwriedir darparu mynedfa yn ffordd di-ddosbarthiedig. Er hynny, nid yw'n debygol y bydd symudiadau parhaus a dwys yn debygol o ddigwydd yn rheolaidd. O ystyried y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd ystyrir fod y bwriad yn unol â pholisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLl.

**Materion bioamrywiaeth**

5.14 Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais. Derbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad gan yr Uned Bioamrywiaeth i'r cais yn nodi felly nad yw'r safle o werth uchel i fioamrywiaeth. Er bod rhan o wrych presennol i'w cholli, mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos bydd gweddill y gwrychoedd presennol yn cael eu cadw, a bydd clawdd gyda gwrych yn cael ei chreu ac nad oes gwrthwynebiad i'r cynllun. Credir y byddai'n rhesymol ategu amod priodol i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol ag argymhellion y datganiad. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisi AMG 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.

**Materion Ieithyddol**

5.15 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.

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

5.17 Derbyniwyd cadarnhad ar ran y Cyngor Cymuned y bydd unrhyw arwyddion cyhoeddus yn ddwyieithog, gyda blaenoriaeth i'r iaith Gymraeg a bod mynwent newydd i'r pentref yn hanfodol i'r iaith Gymraeg. Nodir y byddai diffyg mynwent mewn pentref Cymraeg fel Tudweiliog yn cael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg gan, yn aml iawn, mae gwasanaethau fel angladdau mewn pentrefi cefn gwlad yn dod a llawer o Gymry Cymraeg at ei gilydd a'i bod o ganlyniad yn hanfodol i'r iaith a'r gymuned. Wedi ystyried y bwriad felly yn nhermau ystyriaethau ieithyddol, credir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS 1.

**Materion Draenio**

5.18 Mae adroddiad manwl ar ffurf asesiad dwr daear wedi ei gyflwyno gyda'r cais sydd wedi ei gynnal er mwyn asesu'r risg o ganlyniad i ddefnydd y tir fel mynwent ar faterion llygredd ac ati. Ni wrthwynebir y bwriad ar sail y materion hyn gan y cyrff perthnasol. Yn unol â gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, rhaid cyflwyno Strategaeth Draenio fel rhan o gais i amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dwr wyneb o'r

safle, oni bai fod cais ar wahan wedi ei wneud i’r corff cymeradwyo sef Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd. Gwelir fod gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn ynglŷn â’r elfen yma a bod yr Uned Draenio yn fodlon gyda’r manylion a’r trefniadau bwriedig ac yn cynnig cyngor pellach ar gyfer cyflwyno cais a chaniatâd system draenio gynaliadwy yn unol â pharagraffau 7.9-10 o NCT 15.

**Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.19 Cydnabyddir fod pryderon wedi ei amlygu ynglŷn â rhai elfennau neu effeithiau yn deillio o’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.

## 6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â’r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad fel y dangosir yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod ac felly yn dderbyniol i’w ganiatáu.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau

Caniatáu - amodau

1. Amser

2. Cydymffurfio gyda chynlluniau

3. Materion priffyrdd/cytuno Cynllun Rheoli Trafnidiaeth/parcio

4. Materion Bioamrywiaeth

5. Tirlunio

6. Materion draenio

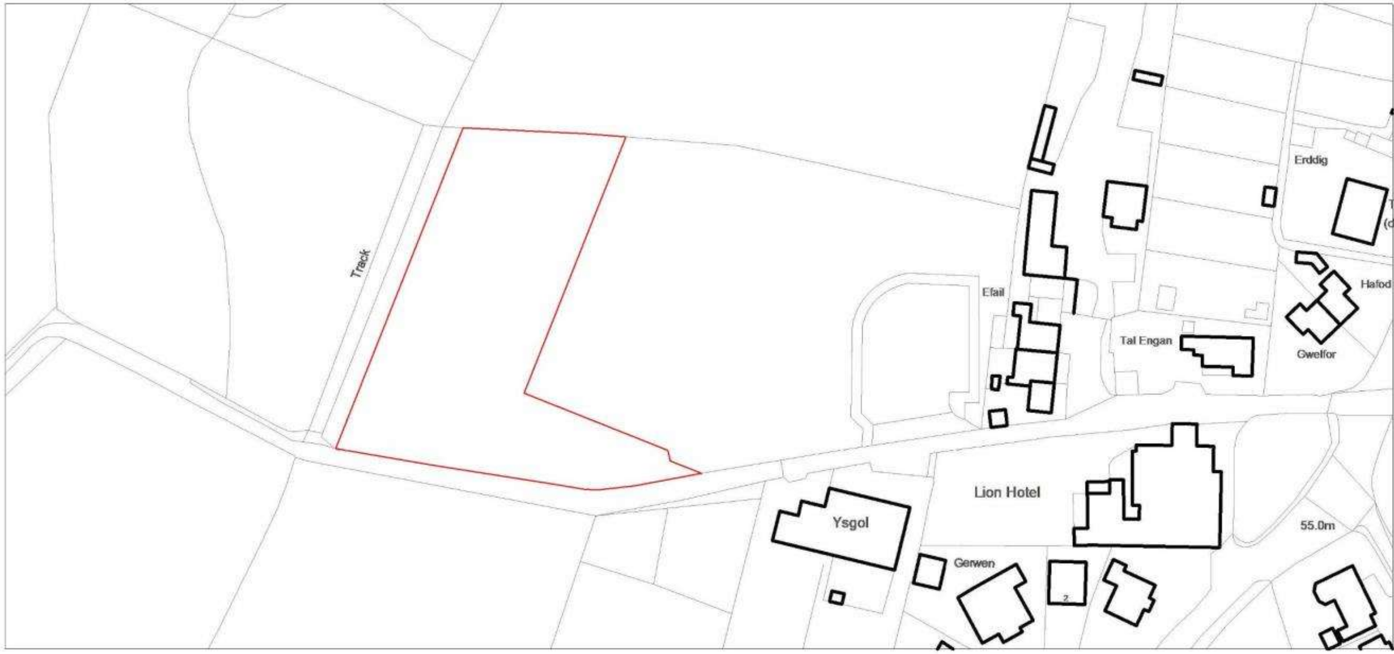
7. Gwarchod llwybr cyhoeddus

8. Cynllun rheoli adeiladu

9. Amod Cyfoeth Naturiol Cymru

10. Cwblhau triniaethau ffin

16/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD




1 **Lleoliad / Location**
1 : 1250

Gogledd

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

| No. | Description | Date |
|---|---|---|
| | | |

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS

Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, Ll53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com


TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE: Mynwent Tudweiliog
TEITL - TITLE: Lleoliad / Location

CLEIENT - CLIENT: Cyngor Cymuned Tudweiliog

| DYDDIAD - DATE | RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER | GRADDFA - SCALE (@ A3) |
|---|---|---|
| | 0880 | 1 : 1250 |

| DARLUNWYD GAN DRAWN BY | RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER | REV |
|---|---|---|
| GEW | 0880-L101 | |
| GWIRWYD GAN CHECKED BY: HEW | | |

## 1 Safle Presennol / Existing Site

1 : 1000

16/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYGNOR GWYNEDD

Gogledd

| No. | Description | Date |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LI53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

| | |
|---|---|
| TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE | Mynwent Tudweiliog |
| TEITL - TITLE | Safle Presennol / Existing Site |
| CLEIENT - CLIENT | Cyngor Cymuned Tudweiliog |
| DYDDIAD - DATE | 05/03/25 09:50:25 |
| RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER | 0880 |
| GRADDFA - SCALE (@ A3) | 1 : 1000 |
| DARLYNWYD GAN DRAWN BY | GEW |
| GWIRWYD GAN CHECKED BY | HEW |
| RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER | 0880-S101 |
| REV | |

**KEY:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| - - - - | Stockproof Fence | ● | Tree & shrub planting |
| | Existing field boundaries | | Coarse granite gravel |
| | Existing grassland | | Fine granite gravel |
| | Existing woodland/scrub | — | Stone wall 1.5m high |
| | Proposed earth bank & native hedge | | 1.5m x 2.5m grave (393 total) |

Proposed native hedge planting

Native Hedge planting onto areas indicated on plan.
Comprising; Western Gorse "Eithin Man" (Ulex gallii), Gorse "Eithin Ffrengig" (Ulex europeaeus), Holly "Celyn" (Ilex aqufolium), Hawthorn "Draenen Wen" (Corylus avellana), Blackthorn "Draenen Ddu (Prunus spinosa) and Broom "Ysgubell" (Cytisus scoparius) planted into prepared areas.

Proposed native tree and shrub planting

Native tree and shrub planting onto areas indicated on plan. Trees sourced from nurseries that cultivates indigenous trees and plant species of local provenance.
Comprising: Western Gorse "Eithin Man" (Ulex gallii), Gorse "Eithin Ffrengig" (Ulex europeaeus) Hazel "Cyll" (Corylus avellana), Hawthorn "Draenen Wen" (Crataegus monogyna), Rowan "Criafolen" (Sorbus aucuparia), Blackberry "Mwyar Duon" (Rubus frticosus), Sessile Oak "Derwen Ddigoes" (Quercus petraea), Blackthorn "Draenen Ddu" (Prunus spinosa) and Broom "Ysgubell" (Cytisus scoparius) planted into prepared pits

## 1 Safle Arfaethedig / Proposed Site

1 : 500


Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LI53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com
RICS


NODIADAU - NOTES

16/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Gogledd

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

| No. | Description | Date |
|---|---|---|

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Mynwent Tudweiliog

TEITL - TITLE

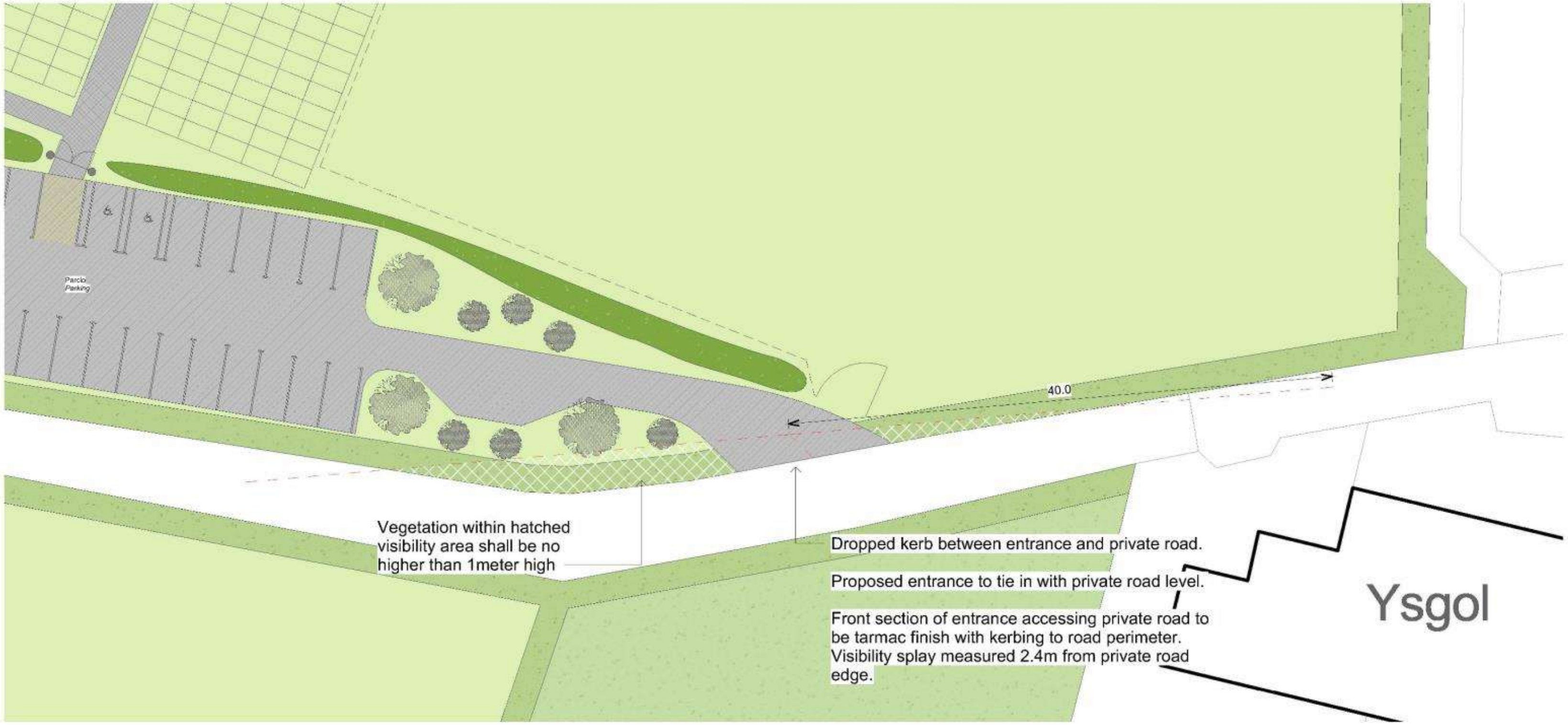
Safle Arfaethedig / Proposed Site

CLEIENT - CLIENT Cyngor Cymuned Tudweiliog

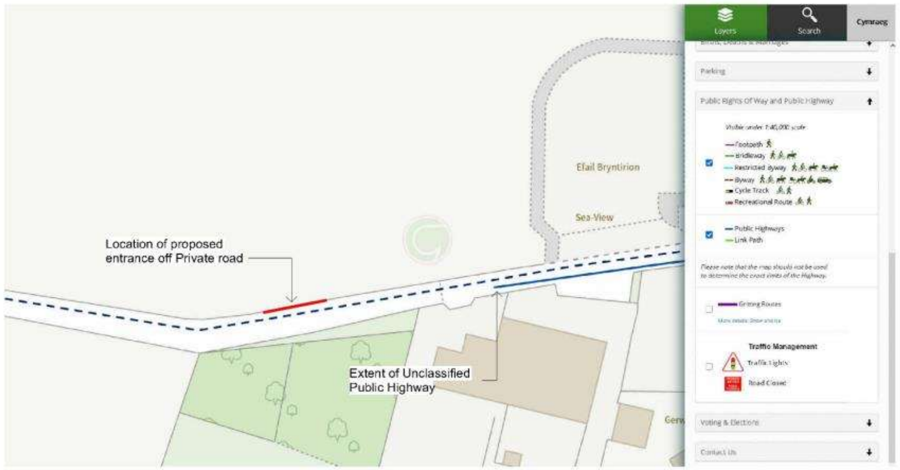
DARLUNWYD GAN DRAWN BY GEW | GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW | DYDDIAD DATE 05/03/2025 09:58:30

GRADDFA - SCALE ( @A2 ) 1 : 500 | RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0880

RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0880-S102 | REV




1 **Safle Arfaethedig / Proposed Site**
1 : 250




2 **Map showing location of public highway with respect to proposed access.(Gwynedd Council Maps)**
N T S

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LI53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com
RICS

NODIADAU - NOTES

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Cynllunio
Derbyn - 02/07/2025

Gogledd

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

| No. | Description | Date |
|---|---|---|
| | | |

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Mynwent Tudweiliog

TEITL - TITLE
Entrance Details

CLEIENT - CLIENT
Cyngor Cymuned Tudweiliog

| DARLUNWYD GAN DRAWN BY GEW | GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW | DYDDIAD DATE 30/06/2025 13:16:49 |
|---|---|---|
| GRADDFA - SCALE ( @A2 ) As indicated | RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0880 | |
| RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0880-S103 | REV | |

| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 08/09/2025 |
|---|---|
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

**Rhif: 4**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C25/0370/11/DT** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **30/06/25** |
| **Math y Cais:** | **Deiliad Ty** |
| **Cymuned:** | **Bangor** |
| **Ward:** | **Glyder** |
| **Bwriad:** | **Codi estyniad ochr deulawr ynghyd a newidiadau** |
| **Lleoliad:** | **Treetops, 3 Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATÁU GYDAG AMODAU** |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais deiliad tŷ ar gyfer dymchwel estyniad unllawr to fflat ar ochr a blaen yr eiddo ynghyd a chodi estyniad deulawr to pits ar ochr yr eiddo ac estyniad unllawr ar ffurf 'lean-to' ar y blaen. Mae'r estyniad yn mesur oddeutu 6.5m wrth 8.5m ar ei fwyaf. Byddai crib to a bondo'r rhan ddeulawr yn cyd-fynd gydag uchder crib to a bondo'r eiddo presennol. Byddai'r bwriad yn darparu dwy ystafell wely ychwanegol gyda 'en-suite', ynghyd ac iwtiliti ac ystafell wisgo newydd. Mae'r bwriad hefyd yn darparu tri llecyn parcio o flaen yr eiddo.

1.2 Lleolir yr eiddo o fewn stad o dai deulawr amrywiol ger Ysgol Tryfan o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor. Mae'r eiddo presennol yn dy ddeulawr gyda rhan unllawr to fflat yn amlapio ochr a blaen yr eiddo.

1.3 Mae'r cais ger bron y Pwyllgor Cynllunio ar alw'r Aelod Lleol.

## 2. Polisïau

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**

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu Polisi

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol – 12 Dylunio.

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ddim yn berthnasol

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Heb eu derbyn |
| Uned Drafnidiaeth: | Mae'r cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely yn golygu y byddai angen parcio oddi ar y ffordd ar gyfer tri cherbyd ar gyfer yr annedd. A allai'r ymgeisydd gadarnhau'r trefniadau parcio arfaethedig? |
| Dŵr Cymru: | GWARCHOD ASEDAU<br><br>Rydym yn hysbysu bod prif bibell ddŵr gyhoeddus yn croesi'r safle datblygu arfaethedig, gyda'r safle'n fras wedi'i farcio ar y cynllun sydd wedi'i atodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei offer bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio.<br><br>Wedi adolygu cynllun arfaethedig y safle, mae'n ymddangos y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael ei leoli y tu allan i barth gwarchod y garthffos gyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol.<br><br>Argymhellir hefyd bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr ased a sefydlu'r perthynas â'r datblygiad arfaethedig.<br><br>Pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leoli o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus yna byddai gofyn ymgeisio am gytundeb i Adeiladu Dros Garthffos (BOS) / gyflwyno Datganiad o'r Gwaith.<br><br>CARTHFFOSIAETH<br><br>Gan droi at faterion carthffosiaeth, byddem yn gofyn os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio, bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori canlynol yn cael eu cynnwys i sicrhau nad oes unrhyw anfantais i breswylwyr presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr |

Cymru:

Amod

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

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd un ohebiaeth gan yr Aelod Lleol yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad

**5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn stad o dai deulawr amrywiol o fewn ardal breswyl ger Ysgol Tryfan o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor. Mae estyniadau i dai preswyl yn cael eu hystyried yn addas mewn egwyddor, yn ddarostyngedig i asesiad llawn o ran maint, dyluniad ac effaith ar fwynderau'r ardal a thrigolion lleol. Ystyrir fod egwyddor o godi estyniad ar yr eiddo yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 1 o'r CDLl.

**Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

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

5.3 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel rhan unllawr to fflat presennol ar ochr a blaen yr eiddo ynghyd a chodi estyniad deulawr a rhannol unllawr to pits yn ei le. Cydnabyddir fod yr estyniad yn un sylweddol, ond ni ystyrir fod ei leoliad ar yr eiddo a'i ddyluniad, yn golygu ei fod yn ymddangos fel nodwedd estron yn y cyffiniau. Nid yw'r estyniad yn ymestyn allan i'r cefn ymhellach na chefn yr eiddo presennol, ac mae'n ymestyn i'r ochr oddeutu 1.7m yn bellach na'r estyniad presennol (4.2m o'i gymharu gyda 2.5m). Mae uchder yr estyniad yn cydweddu gydag uchder yr eiddo presennol, gyda'r rhan unllawr ar y blaen yn cynnwys to ar ffurf 'lean'to' oddeutu 3.3m o uchder.

Nid oes manylion gorffeniad wedi eu cyflwyno fel rhan o’r bwriad, ond ystyrir ei fod yn briodol gosod amod cynllunio er mwyn sicrhau fod y gorffeniad yn cydweddu gyda’r eiddo presennol. Ystyrir fod effaith weledol yr elfennau yma o’r bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gydag egwyddorion polisi PCYFF 3.

5.4 Fel sydd wedi ei nodi, cydnabyddir fod yr estyniad yn ymestyn allan o ochr yr eiddo 1.7m yn fwy na’r estyniad presennol, a golygai hyn y byddai’r estyniad ychydig llai na 1m o’r ffin gyda’r eiddo drws nesaf. Er hyn, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau’r trigolion union ddrws nesaf i’r safle. Nid yw’r edrychiad yr eiddo drws nesaf sy’n wynebu’r safle yma yn cynnwys unrhyw agoriadau, ac mae’r agoriadau bwriedig ar yr estyniad yn cynnwys drws iwtiliti, ffenestr toiled ac *en-suite* yn unig ar lawr gwaelod yn unig. Mae ffens bresennol yn bodoli rhwng y ddau eiddo, ac mae hawl gosod ffens hyd at 2 fedr o uchder rhwng tai preswyl er mwyn lleddfu unrhyw effaith posibl o symudiadau ac agoriadau llawr gwaelod.

5.5 Nid yw’r estyniad yn ymestyn allan dim pellach tua ffin cefn y safle na’r eiddo presennol, ond cydnabyddir fod bwriad darparu dwy ffenestr llawr cyntaf ychwanegol yn yr estyniad. Mae’r ffenestri yma ar gyfer ystafell wisgo ac *en-suite* ac ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod cynllunio i sicrhau fod y ffenestri yma yn cynnwys gwydr wedi eu cymylu, gan fod y safle yn cefnu ar eiddo 6 stad Min Menai.

5.6 O ganlyniad i’r asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn debygol o gael effaith andwyol ar yr ardal leol nac unrhyw drigolyn cyfagos. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.7 Mae’r bwriad yn golygu cod estyniad er mwyn darparu dwy ystafell wely ychwanegol, ac mae’r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhad fod angen darparu tri llecyn parcio oddi ar y stryd ar gyfer y bwriad. Derbyniwyd cynllun safle ar y 22.08.2025 sy’n dangos bwriad i ddarparu 3 llecyn parcio o fewn cwrtil y safle ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i amcanion Polisi TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLl.

**Materion bioamrywiaeth**

5.8 Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais, ac mae bwriad ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth sy’n cynnwys gosod blychau adar. Ystyrir ei fod yn briodol gosod amod cynllunio ar gyfer cwblhau’r gwelliannau bioamrywiaeth ynghyd a nodyn gwyliadwriaeth rhag ofn fod rhywogaethau a warchodir yn cael eu canfod yn ystod y gwaith. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS19 o’r CDLl ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a’r dull fesul cam.

**Materion Ieithyddol**

5.9 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.

5.10 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i’r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae’r trothwyon o ran

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

5.11 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer ymestyn tŷ preswyl presennol. Ni ystyrir y byddai'r estyniadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

**6. Casgliadau:**

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd na fyddai yn cael effaith ar y strydlun, mwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth na'r Iaith Gymraeg.

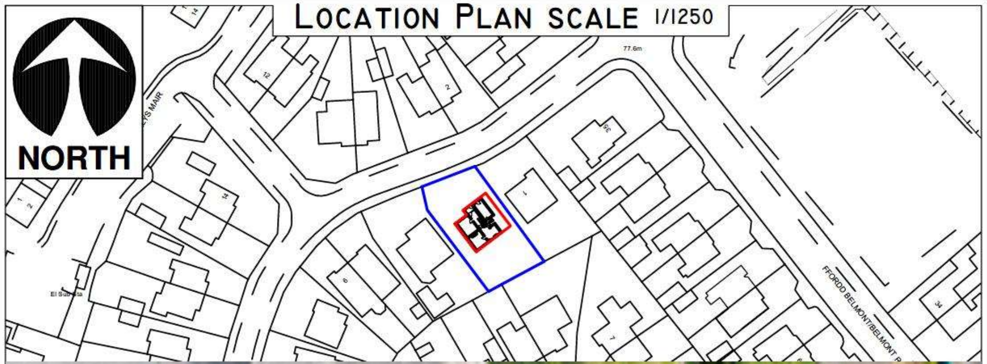
**7. Argymhelliad:**

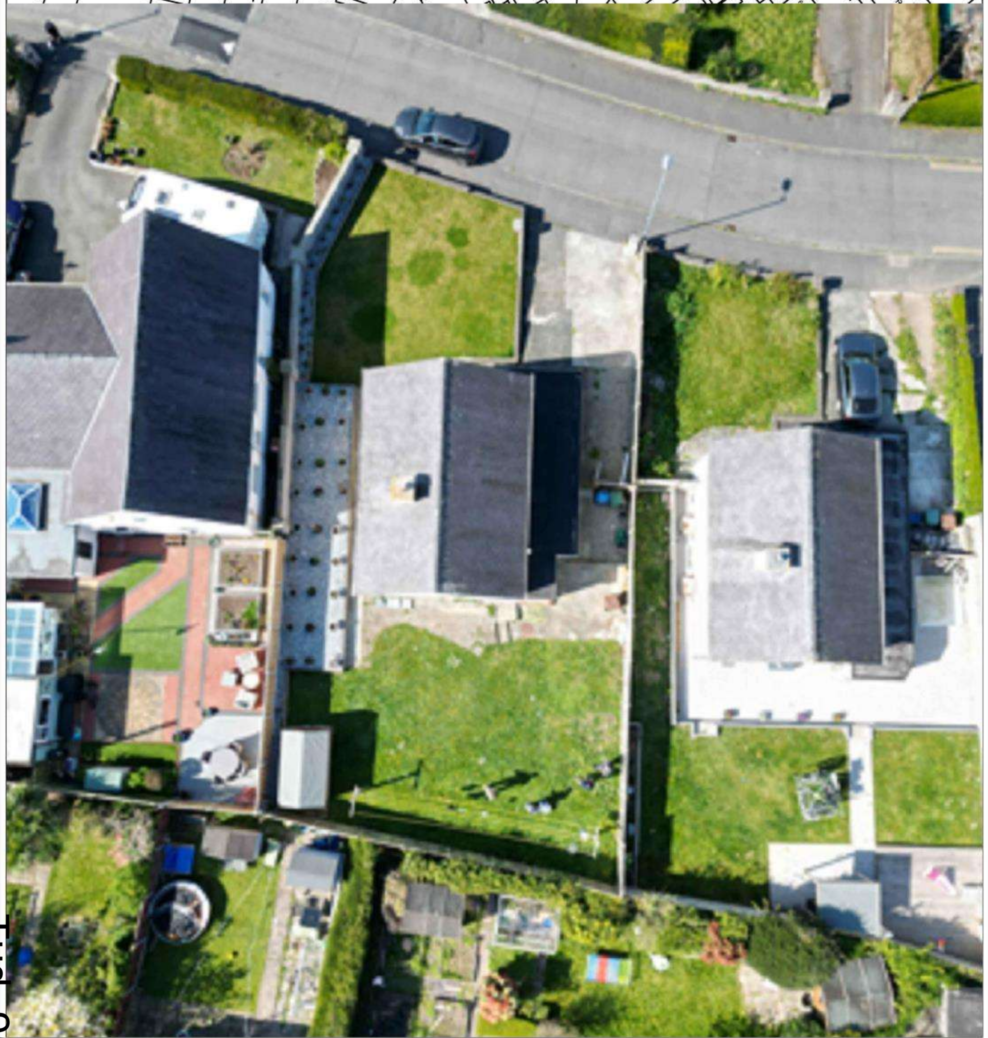
Caniatáu - amodau

1. 5 Mlynedd i ddechrau gwaith.
2. Unol a chynlluniau.
3. Llechi a gorffeniad i gydweddu
4. Gosod gwydr afloyw ar gyfer y ffenestri cefn llawr cyntaf.
5. Gwelliannau Bioamrywiaeth
6. Amod Dwr Cymru

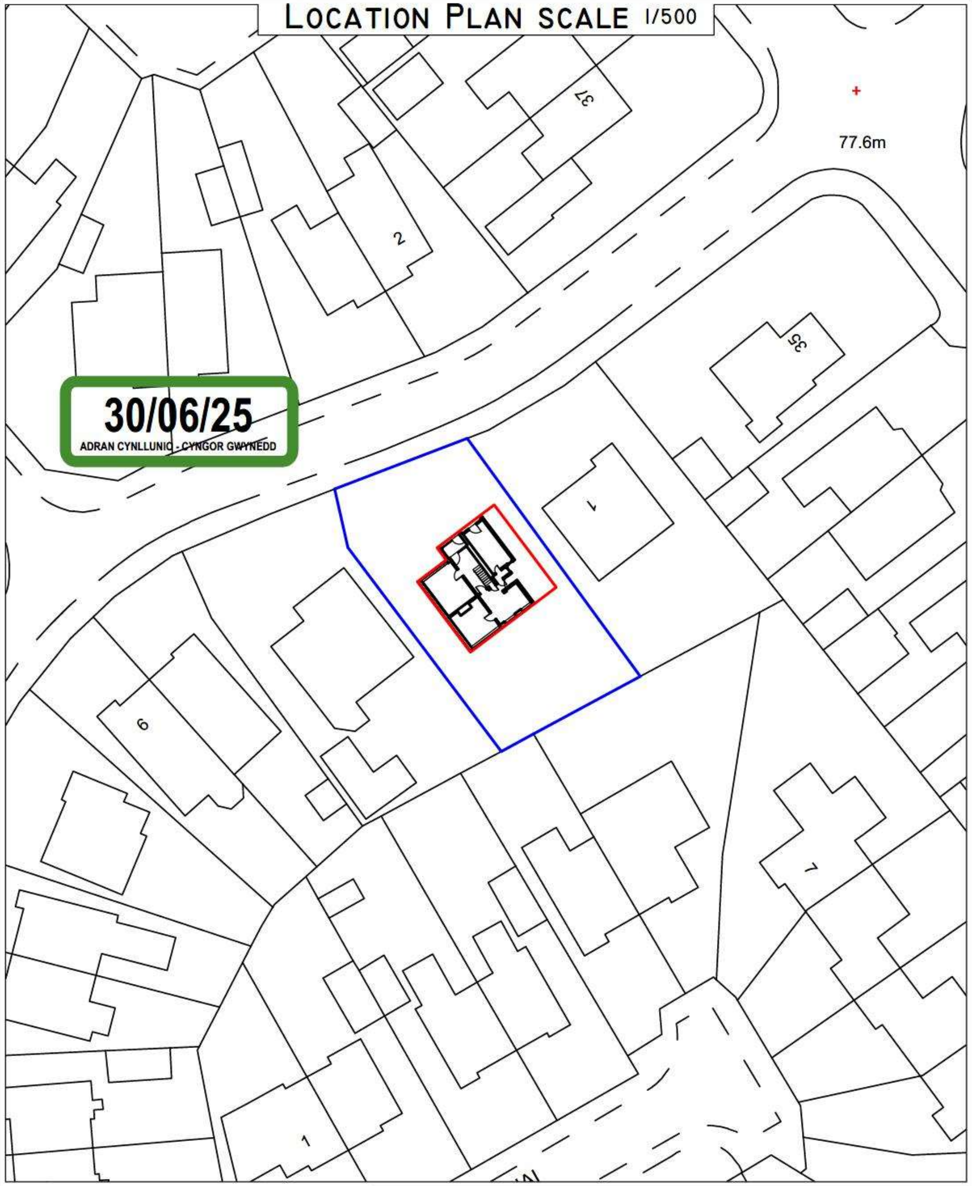
Nodyn Gwybodaeth: Dŵr Cymru, Bioamrywiaeth

## LOCATION PLAN SCALE 1/1250



## LOCATION PLAN SCALE 1/500



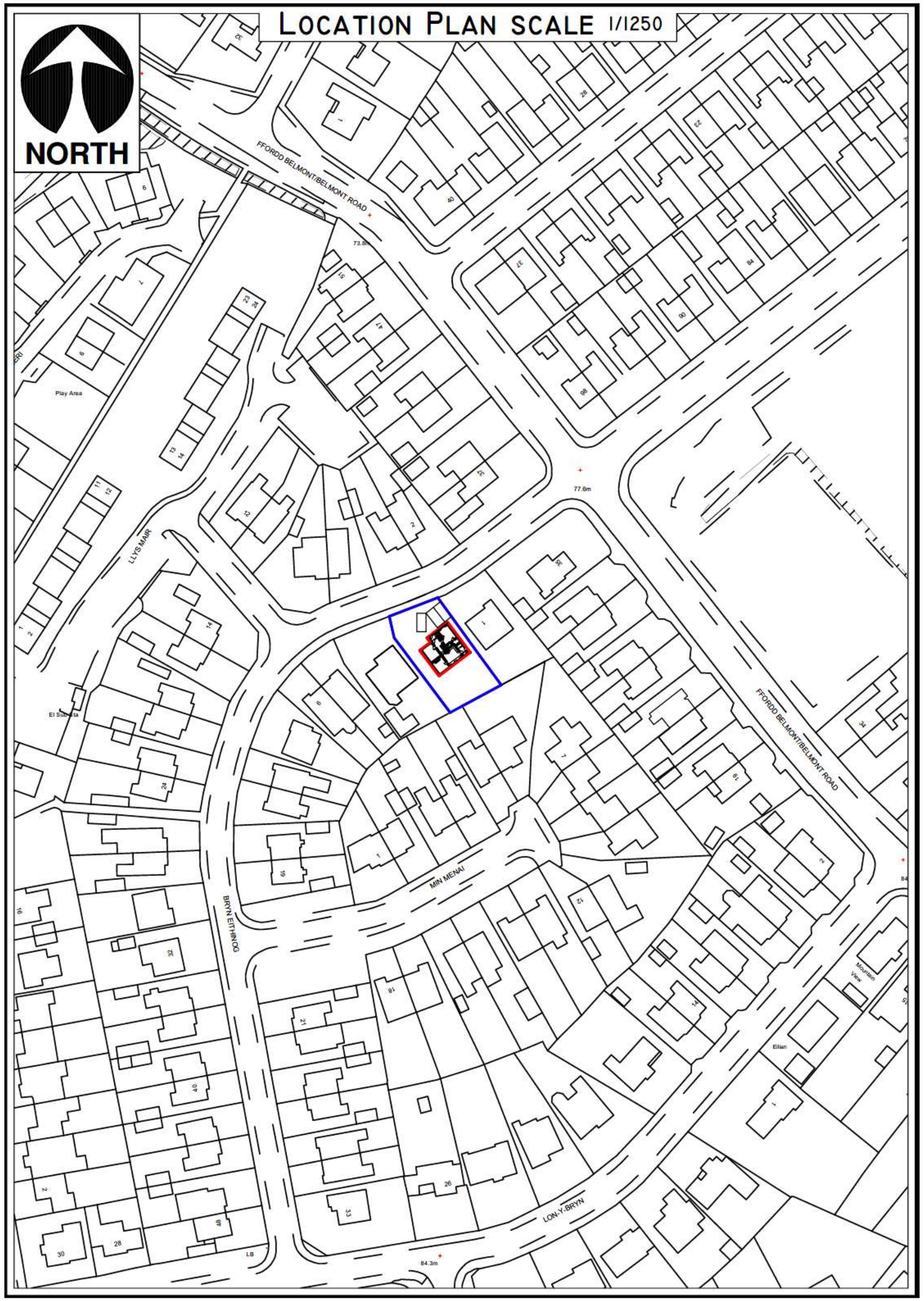

30/06/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services

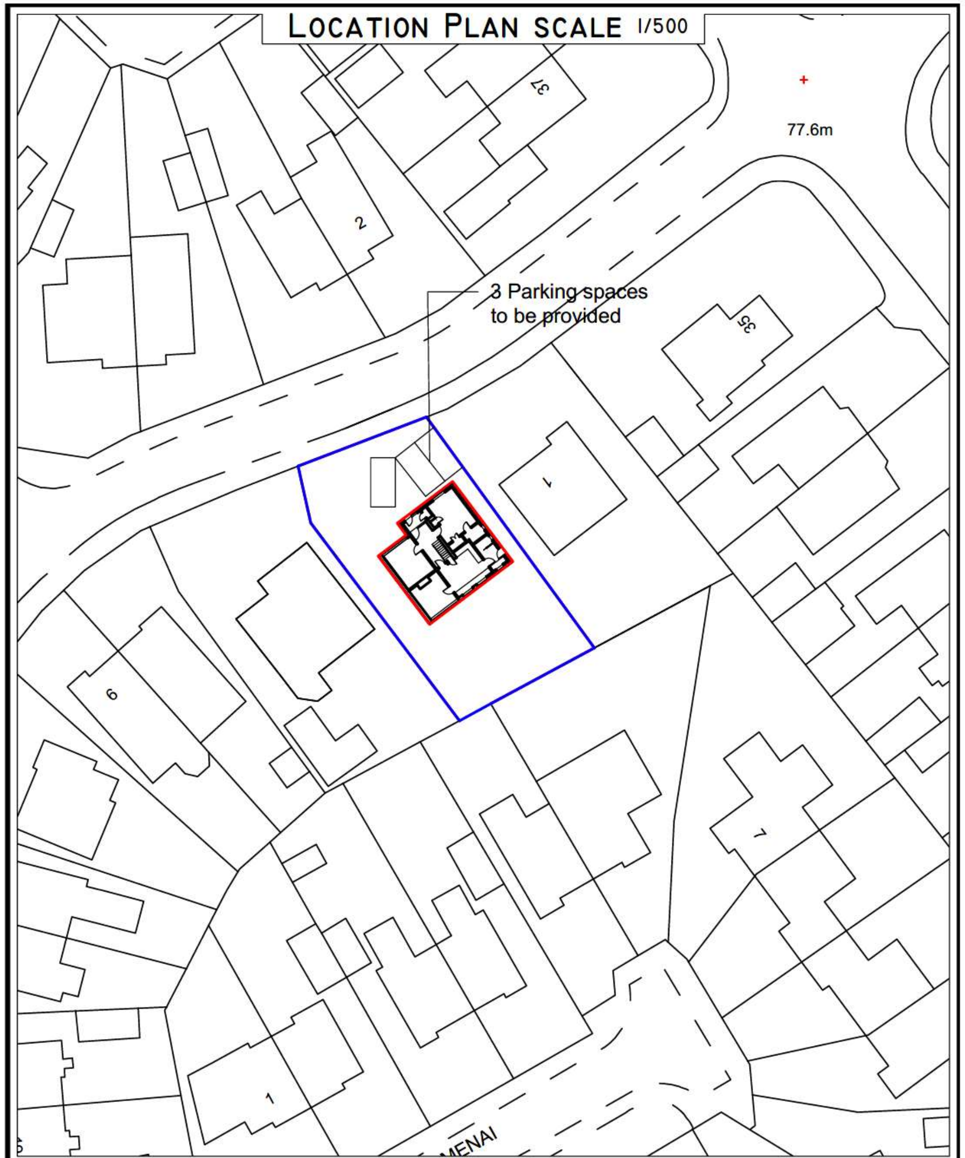
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

| Address | Scale |
|---|---|
| 3 Bryn Eithiniog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA | As shown |
| | Date: May 2025 |
| Drawing: Location & Block Plan Existing | Drawing no: 2647-A3-01 |
| What3Words///campsites.growth.throw | Job Ref: 2647 |

## Location Plan scale 1/1250




## Location Plan scale 1/500

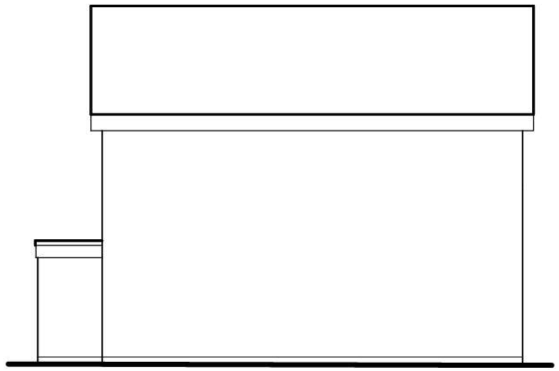



CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

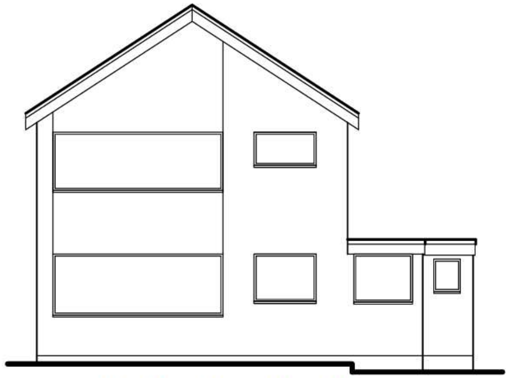
| | |
|---|---|
| Address<br>3 Bryn Eithiniog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA | Scale<br>As shown |
| | Date<br>May 2025 |
| Drawing<br>Location & Block Plan Proposed<br>What3Words///campsites.growth.throw | Drawing no<br>2647-A3-02 |
| | Job Ref<br>2647 |

15/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

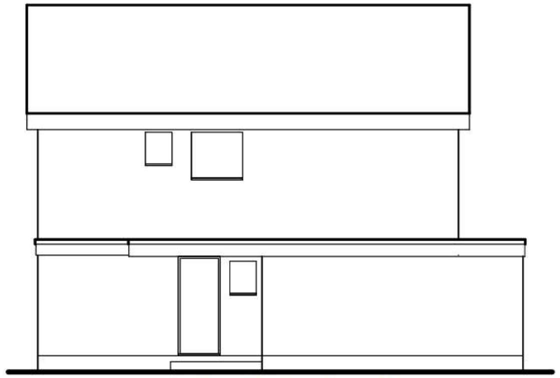
Existing Front Elevation



Existing Side Elevation



Existing Rear Elevation

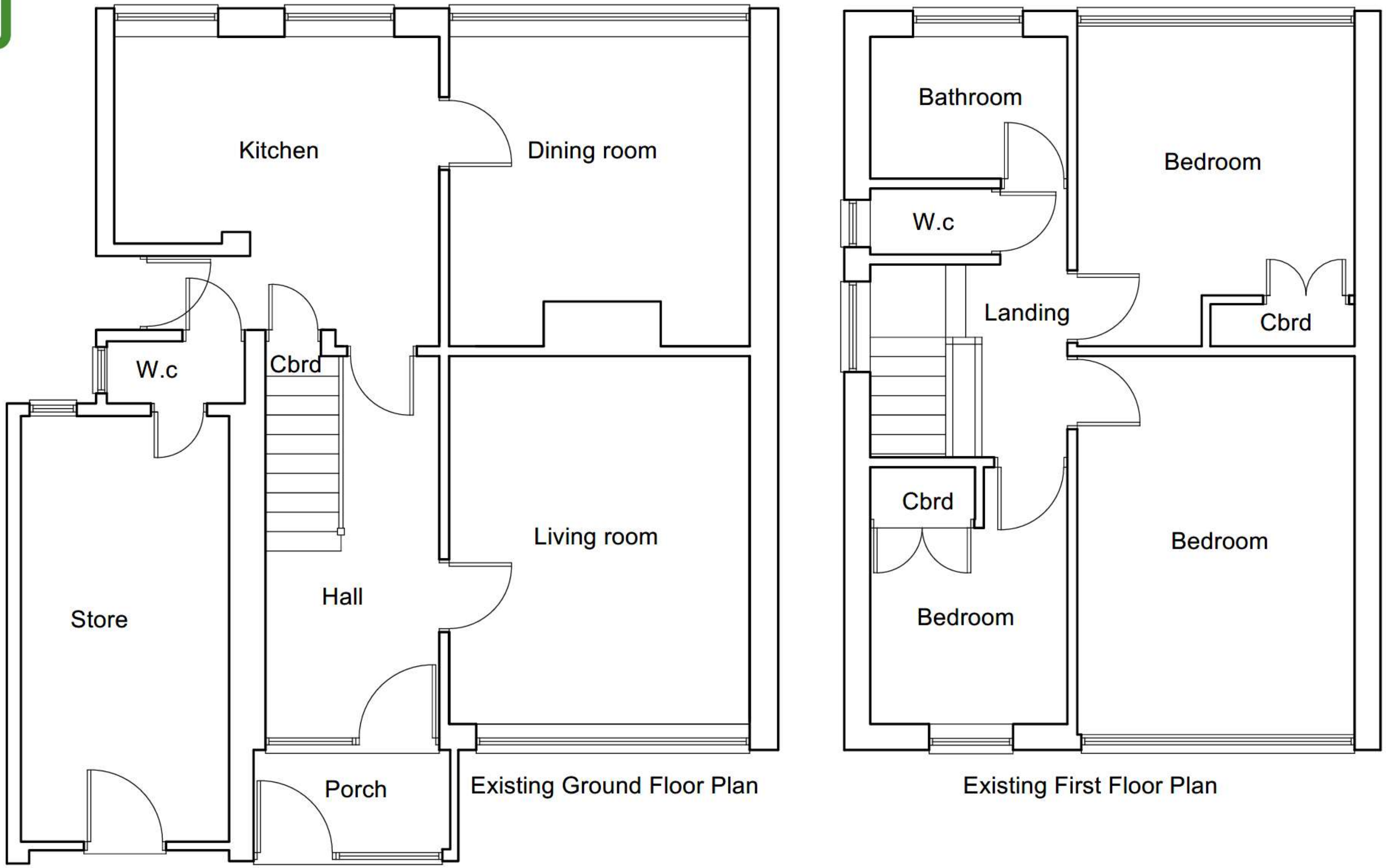


Existing Side Elevation

CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

| | |
|---|---|
| Address<br>3 Bryn Eithiniog, Bangor,<br>Gwynedd, LL57 2LA | Scale<br>1/100 @A3<br>Date<br>May 2025 |
| Drawing<br>Existing Elevations<br>What3Words///campsites.growth.throw | Drawing no<br>2647-A3-03<br>Job Ref<br>2647 |

15/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD




Existing Ground Floor Plan

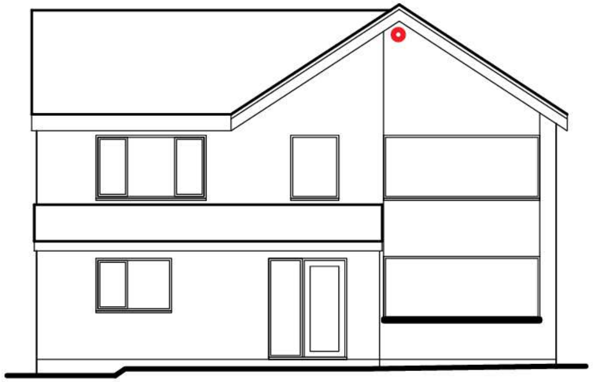
Existing First Floor Plan

CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

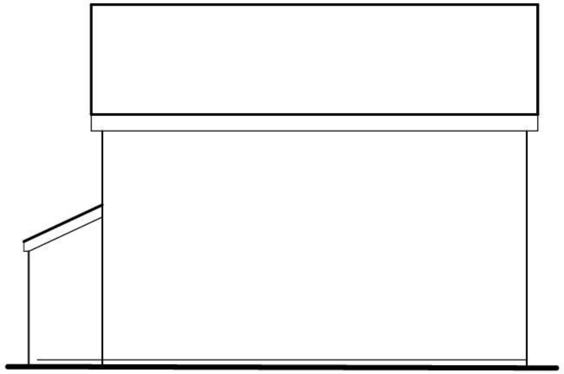
| Address | Scale |
|---|---|
| 3 Bryn Eithiniog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA | 1/50 @A3 |
| | Date<br>May 2025 |
| Drawing<br>Existing Floor Plans<br>What3Words///campsites.growth.throw | Drawing no<br>2647-A3-04 |
| | Job Ref<br>2647 |

All finishes to match existing

- Sparrow terrace bird box
- Swift box

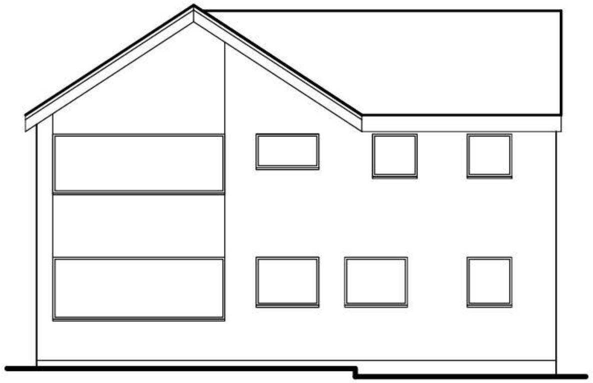


Proposed Front Elevation

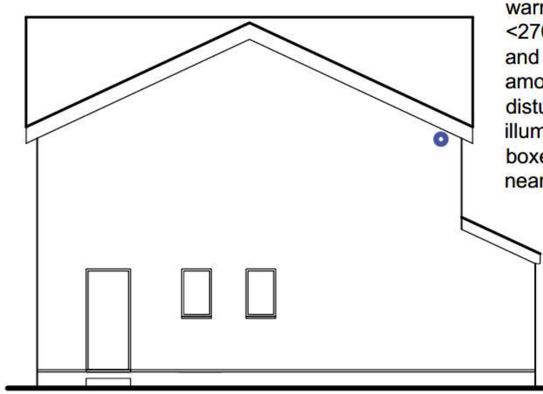


Proposed Side Elevation

External lighting directly facing the ground (with a cowling to prevent any external light upwards),be of low luminance and illumination, be on the warm white spectrum (ideally <2700Kelvin), LED bulbs shall be used, and be on a timer to reduce the amount of light pollution and disturbance. There should be no light illuminating the newly installed nature boxes and their flight paths to the nearby vegetation



Proposed Rear Elevation



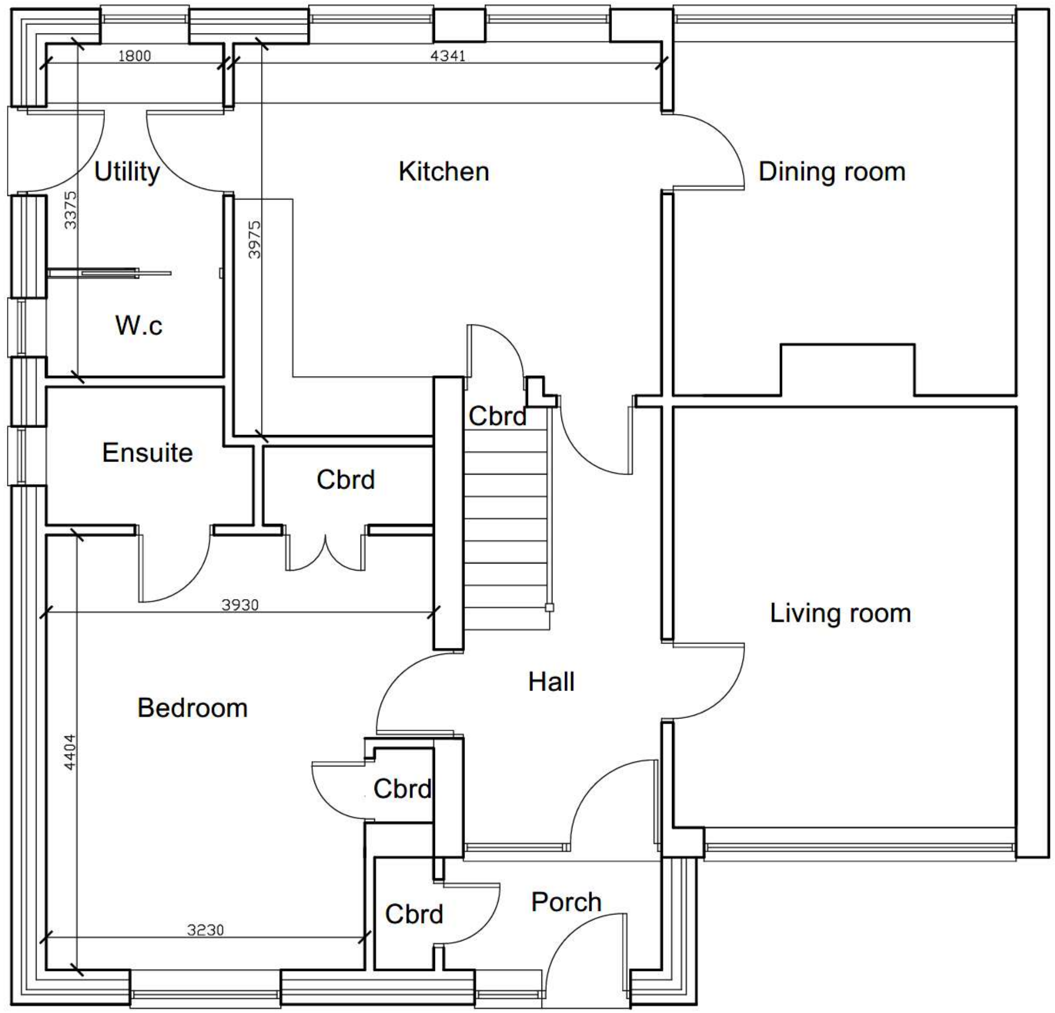
Proposed Side Elevation

**Green Infrastructure Statement**

This extension will be constructed by committed to sustainable practices through the incorporation of environmentally friendly design elements. We prioritise the use of eco-friendly construction materials where possible, aim to maximize energy efficiency through thoughtful architectural choices, and explore opportunities for green space integration. Our goal is to not only enhance the living space but also contribute to a greener and more sustainable built environment, aligning with principles of responsible urban development and ecological consciousness." The proposal specifically will have dedicated nest box and nest cup as part of the proposal together with shrouded pir controlled external lighting which will benefit nature.

CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

| | |
|---|---|
| Address<br>3 Bryn Eithiniog, Bangor,<br>Gwynedd, LL57 2LA | Scale<br>1/100 @A3<br>Date<br>May 2025 |
| Drawing<br>Proposed Elevations<br>What3Words///campsites.growth.throw | Drawing no<br>2647-A3-05<br>Job Ref<br>2647 |

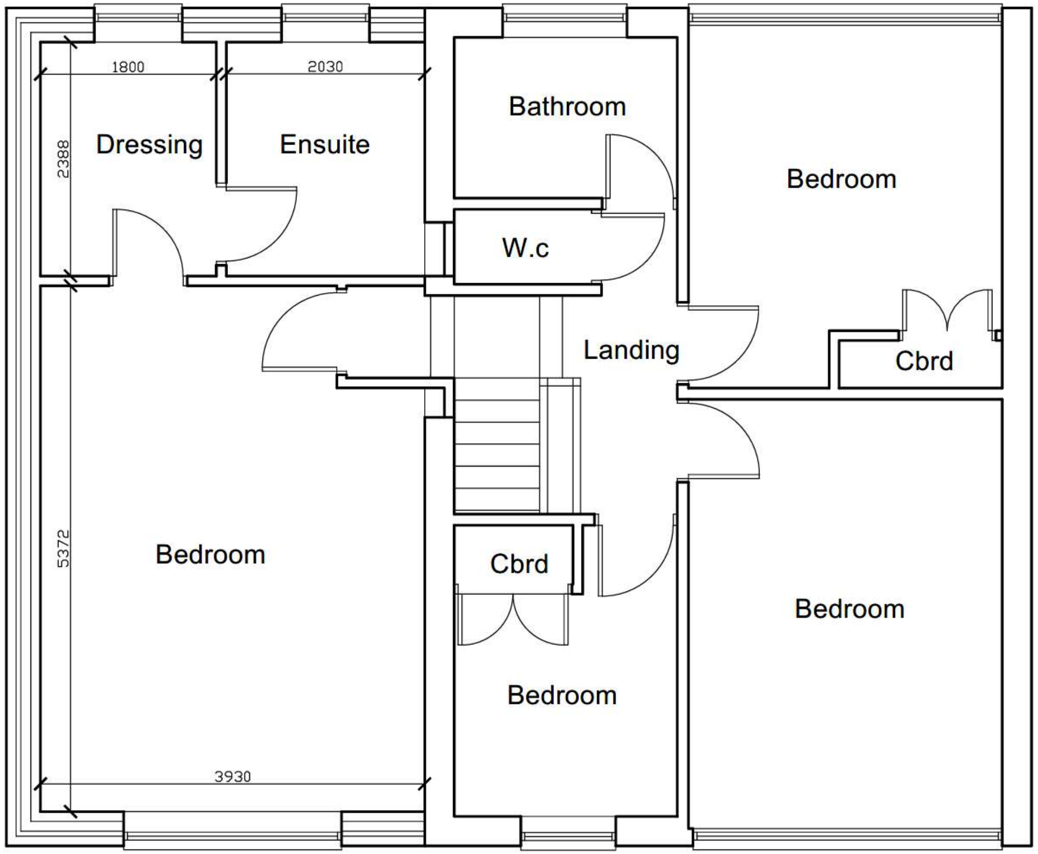



15/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

| | |
|---|---|
| Address<br>3 Bryn Eithiniog, Bangor,<br>Gwynedd, LL57 2LA | Scale<br>1/50 @A3 |
| | Date<br>May 2025 |
| Drawing<br>Proposed Ground Floor Plan<br>What3Words///campsites.growth.throw | Drawing no<br>2647-A3-06 |
| | Job Ref<br>2647 |

15/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD




CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

| Address<br>3 Bryn Eithiniog, Bangor,<br>Gwynedd, LL57 2LA | Scale<br>1/50 @A3<br>Date<br>May 2025 |
|---|---|
| Drawing<br>Proposed First Floor Plan<br>What3Words///campsites.growth.throw | Drawing no<br>2647-A3-07<br>Job Ref<br>2647 |

- Sparrow terrace bird box
- Swift box

**Finishes -**

Roof: to match existing
Render: to match existing or similar approved
Windows & Door: uPVC (colour to match existing)
Fascia boards: uPVC (colour to match existing)
Rainwater goods: uPVC (colour to match existing)

15/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

External lighting directly facing the ground (with a cowling to prevent any external light upwards),be of low luminance and illumination, be on the warm white spectrum (ideally <2700Kelvin), LED bulbs shall be used, and be on a timer to reduce the amount of light pollution and disturbance.
There should be no light illuminating the newly installed nature boxes and their flight paths to the nearby vegetation

**Green Infrastructure Statement**

This extension will be constructed by committed to sustainable practices through the incorporation of environmentally friendly design elements. We prioritise the use of eco-friendly construction materials where possible, aim to maximize energy efficiency through thoughtful architectural choices, and explore opportunities for green space integration. Our goal is to not only enhance the living space but also contribute to a greener and more sustainable built environment, aligning with principles of responsible urban development and ecological consciousness." The proposal specifically will have dedicated nest box and nest cup as part of the proposal together with shrouded pir controlled external lighting which will benefit nature.

CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

| | |
|---|---|
| Address<br>3 Bryn Eithiniog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA | Scale<br>nts |
| | Date<br>May 2025 |
| Drawing<br>Proposed 3d Views<br>What3Words///campsites.growth.throw | Drawing no<br>2647-A3-08 |
| | Job Ref<br>2647 |