Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 29AIN 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

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 19 Medi 2025)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

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 (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Anne Lloyd-Jones
John Pughe Roberts	Gruffydd Williams

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION 5 - 13

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 8fed Medi 2025 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C25/0503/14/DT STRADE, 65 CAE GWYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1LL 14 - 25

Dymchwel ystafell haul bresennol a chodi estyniad newydd ir cefn.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Ioan Thomas

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

5.2. CAIS RHIF C25/0202/40/LL TIR YN Y FFOR, PWLLHELI, LL53 6UT 26 - 51

Cais newid defnydd ar gyfer gosod 12 Caban Gwyliau ar dir yn Y Ffor, Pwllheli.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Richard Glyn Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 8fed o Fedi 2025

Presenoldeb:

Cadeirydd: Cynghorydd Elwyn Edwards,
Is-gadeirydd: Cynghorydd Huw Rowlands

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelod Lleol: Y Cynghorydd Gareth Williams

Swyddogion: Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol - Swyddog Monitro), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Elen Morris (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Arsylwi: Dafydd Jones (Cyfreithiwr) a Berwyn Owen Evans (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes, y Cynghorydd Cai Larsen a'r Cynghorydd Edgar Owen

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Gareth Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C25/0361/30/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Tudor Jones, (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C24/0960/46/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 14 Gorffennaf 2025 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i'w datblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

5.1 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.

Yng nghyfarfod 14 Gorffennaf 2025, penderfyniad y Pwyllgor oedd cynnal ymweliad safle. Bu i rai o Aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle ar Fedi'r 5ed 2025.

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 o'r un ôl troed. Yn ogystal, bydd bwriad cynnal newidiadau allanol gan gynnwys gwaredu modurdy unllawr presennol a chreu mannau parcio.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr eiddo yn dŷ cymdeithasol gyda Thîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd yn arwain ar y broses o glustnodi'r eiddo ar y cyd gyda Grŵp Cynefin i ddefnyddwyr ar restr aros. Ategwyd bod bwriad ei osod fel eiddo rhent canolraddol, ar flaenoriaeth 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 preswyl ar wahân a ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth yn rhedeg heibio'r safle. Nodwyd bod yr adeilad presennol mewn cyflwr bregus a ffens ddiogelwch yn gwarchod y safle.

Tynnwyd sylw bod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno yn cynnig newidiadau dyluniad oedd yn cynnwys ffenestri mwy traddodiadol, newid lliw'r paneli cladin a darparu wal garreg i ben y bae parcio er mwyn gweddu gydag edrychiadau lleol.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda chanllawiau a pholisïau cynllunio. Argymhelliad y swyddogion oedd caniatáu'r cais gydag amodau oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad.

b) 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 deuddeg mlynedd yn ôl a'r sefyllfa wedi achosi rhwystredigaeth yn lleol.

- 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 angenrheidiol
- 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, pe byddai'r eiddo yn cael ei ddymchwel, 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 gladin 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.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod ymdrech wedi ei wneud i gynnwys ffenestri mwy traddodiadol

- Nad oedd addasiadau digonol i'r cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd
- Bod y cynllun yn rhyd fodern – yn ymylu ar ddinistrio'r rhan yma o'r AHNE
- Mai clwstwr o dai traddodiadol oedd yma - angen cynllun a dyluniad fyddai'n gweddu'r ardal
- Bod gormod o gladin yn y dyluniad
- Annog y pwyllgor i wrthod oherwydd effaith negyddol y dyluniad ar yr ardal neu ohirio i geisio dyluniad mwy traddodiadol ei naws yn hytrach na'r hyn sydd gerbron
- Bod y bythynnod yma yn rhan o dreftadaeth Penllyn. Cyfrifoldeb i warchod hanes yr ardal
- Nad yw'r dyluniad yn gweddu - yn hollol wahanol i'r tŷ gwreiddiol. Pryder gall hyn osod cynsail
- Derbyn bod angen moderneiddio a chyrraedd safon, ond y dyluniad yn ddiolwg
- Y lleoliad yn un amlwg gyda golygfeydd ysblennydd – cais i addasu ochr blaen y dyluniad

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd mai addasiadau i'r tŷ oedd prif ystyriaethau'r cais, ond bod rhaid edrych ar yr hyn sydd yn bodoli yn barod - bod mwy o wydr ar yr eiddo presennol nag ar y dyluniad newydd. Ategodd mai 95m² fydd y tŷ newydd sydd yn bell o fod yn blasty ac nid oedd yr AHNE wedi gwrthwynebu'r cais a bod y sylwadau wedi eu hystyried.

PENDERFYNWYD: 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**

5.2 CAIS RHIF Cais Rhif C24/1124/34/AC Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon

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

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd am estyniad amser o bedair blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau a gwaith adfer yng Nghefn Graianog. Eglurwyd bod safle'r cais yn ardal sydd wedi'i hymestyn ar ystlys ddwyreiniol y brif ardal echdynnu, tua 530m o AHNE Llŷn i'r gorllewin gyda Pharc Cenedlaethol Eryri oddeutu 1,500m i'r de-ddwyrain. Ategwyd bod y safle yn cynnwys tir sydd wedi 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.

Nodwyd y byddai'r dulliau gweithio'r un fath â'r rhai sy'n cael eu defnyddio yn y chwarel ar hyn o bryd a byddant yn defnyddio'r un echdynwyr, cludyddion a'r peiriannau symudol eraill fel y rhai presennol.

O ran egwyddor y datblygiad, bydd parhad mewn cloddio tywod a graean ar y safle yn sicrhau bod y Cyngor yn diwallu ei oblygiadau dyraniad yn y Datganiad Technegol Rhanbarthol, i gyflenwi mwynau ar gyfer isranbarth Gogledd Cymru a chadw banc tir saith mlynedd o dywod a graean. Amlygwyd mai 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; egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd a gofynion polisïau MWYN 2, MWYN 3 a Pholisi Strategol PS 22 y CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol a'r dirwedd, adroddwyd nad yw'r cais yn cynnwys unrhyw estyniad neu addasiadau ffisegol i'r ardal weithio sydd eisoes wedi'i chymeradwyo. Ystyriwyd 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 fyddai'n arwain at unrhyw lefelau mawr o effeithiau gweledol. Er bod ffin AHNE Llŷn yn agos i'r safle cadarnhaodd yr Uned AHNE nad oedd unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar yr AHNE o ystyried mae dim ond cais am estyniad amser cyfyngedig oedd yam. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau yn ystyried fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 3, PCYFF 4 a MWYN 9 y CDLl.

Wrth ystyried mwynderau preswyl, nodwyd nad oedd unrhyw eiddo sensitif wedi'i leoli o fewn parth clustogi 100m o'r datblygiad a bydd yn ddarostyngedig i'r un amodau gwaith â'r amodau presennol, gan gynnwys rheoli sŵn, llwch ac oriau gweithio. Ystyriwyd mai'r dasg o lwytho'r hopran a'r cludwr fyddai'r ffynhonnell sŵn mwyaf ymwthiol ar wyneb y gwaith gan

fod peiriannau'r gwaith yn gweithredu mewn safle ymgodol mewn perthynas â lefel y tir o amgylch. Yn ddarostyngedig i amodau priodol i reoli effeithiau sŵn a llwch ac oriau gweithio, ystyriwyd na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2, MWYN 3 a MWYN 5 y CDLl.

Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newid i symudiadau traffig a chludo i'r safle ac oddi yno a tynnwyd sylw at yr asesiad bioamrywiaeth oedd wedi'i ddiweddaru ac yn gefnogol i'r cais i ymestyn yr amser. Ystyriwyd yr holl gynefinoedd presennol sydd yn y safle ac aseswyd p'un a fu unrhyw newid i'r cynefinoedd hyn ers y cynhaliwyd yr arolygon ecolegol blaenorol. Argymhellwyd 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. Roedd 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; y datblygiad yn dderbyniol gyda'r amodau a mesurau lliniaru priodol ac yn cyd-fynd a Pholisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 3, AMG 5, MWYN 3 a MWYN 9 y CDLl.

Yng nghyd-destun Hydroleg eglurwyd bod 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). Ystyriwyd 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 y CDLl.

Roedd y swyddogion yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â'r holl bolisïau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol, ac yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau

1. **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**
2. **Cyfyngu ar yr Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, rhai a godir, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys**
3. **Mesurau lliniaru ar gyfer effeithiau posib ar ffynhonnau i'r gogledd o'r ardal echdynnu**
4. **Mesurau lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear, adar sy'n bridio ac ymlusgiaid**
5. **Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd**
6. **Oriau Gweithio**
7. **Diogelu hawliau tramwy cyhoeddus**
8. **Ymdrin â phridd a hwsmonaeth**
9. **Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol**
10. **Adfer i ddefnydd amaethyddol cymysg a chadwraeth natur**
11. **Ail-adfer terfynau caeau**

12. **Micro-addasu lefelau adfer i sicrhau llif dŵr wyneb i'r gwlypdir tua'r gogledd o ardal y cais**
13. **Lliniaru a chofnodi archeolegol**
14. **Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnyddiau amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth**
15. **Rheolaethau llwch a chyfyngu ar sŵn yn yr un modd ag y gwneir eisoes, ond hefyd, gosod larymau sŵn gwyn ar beiriannau'r gwaith yn yr wyneb gweithio.**

5.3 CAIS RHIF C24/0960/46/LL Tir i'r Gorllewin o Ysgol Gynradd Tudweiliog, Tudweiliog, Pwllheli, Gwynedd

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.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cadarnhau nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais.

a) Eglurodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn gan Gyngor Cymuned Tudweiliog oedd gerbron 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. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd, creu rhodfa fynediad, maes parcio a chynnal gwaith tirlunio a chodi clawdd pridd.

Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Tudweiliog a thu allan i'r ffin datblygu gyfredol a bod y tir yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda chloddiau a gwrychoedd yn ei amgylchynu. Nodwyd bod y safle a'r ardal ehangach o fewn dynodiadau Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn.

Yng nghyd-destun mynediad, nodwyd bod y ffordd fynediad o'r briffordd gyfagos hefyd yn cael ei defnyddio ar gyfer mynediad i dai preswyl cyfagos, tŷ tafarn ac Ysgol Gynradd Tudweiliog. Ategwyd bod gan yr ysgol faes parcio ar wahân gyda mynedfeydd penodol i mewn ac allan oddi ar y ffordd ddi-ddosbarth. Tynnwyd sylw bod y ffordd fynediad hefyd yn cynnwys dynodiad llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg gyfochrog â ffin ddeheuol y safle.

Eglurwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd perthynas yr ymgeisydd i aelod o staff cyfredol y Gwasanaeth Cynllunio.

Ystyriwyd bod y bwriad fel a gyflwynwyd yn dderbyniol ar sail bod

- polisi ISA 2 yn gefnogol i ddatblygiadau am gyfleusterau cyhoeddus cyn belled a bod y bwriad yn cyfarfod meini prawf penodol
- 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.

Cyfeiriwyd ar gadarnhad a dderbyniwyd gan y Cyngor Cymuned oedd yn manylu ar sefyllfa bresennol mynwent y pentref gan nodi mai dim ond dau fedd posib newydd y gellid eu darparu yno ac mai dyma'r unig safle oedd ar gael i ddiwallu'r angen. Er bod pryder am leoliad y cynnig, derbyniwyd bod sefyllfa bresennol y pentref o fethu darparu cyfleuster hanfodol i'r dyfodol yn fater dyrys gyda datrysiad amlwg ei angen. Nid oedd tiroedd addas eraill ar gael oodi mewn neu'n ymylu'n uniongyrchol a'r ffin datblygu ac felly rhaid oedd ystyried safle arall. Wedi ystyried yr holl wybodaeth a'r dystiolaeth berthnasol, ystyriwyd bod cyfiawnhad ar gyfer creu mynwent newydd yn y lleoliad yma ac felly roedd ystyriaethau'r lleolaid yn cwrdd â gofynion perthnasol polisi ISA 2.

Roedd y swyddogion yn ystyried bod y cais yn gyson â'r holl bolisïau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac 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
- Bod y fynwent bresennol bron yn llawn ac nad oedd tir addas gerbron y fynwent bresennol. Rhaid felly oedd chwilio am safle ar gyfer mynwent newydd ar frys
- Bod y Cyngor Cymuned wedi bod yn brysur iawn yn chwilio am dir addas
- Ei fod yn diolch i'r tirfeddiannwr am y tir - y lleoliad yn addas, yn braf, tawel ac agored
- Bod lle digonol i barcio. Y safle yn un hygyrch
- Dim effaith ar y llwybr cyhoeddus a dim risg llifogydd
- Yn cyfarch gofynion ISA 2
- Bod yr ysgol gynradd, sydd wedi ei lleoli gerllaw, yn gefnogol i'r cais
- Ei fod yn awgrymu i'r amod cynllun rheoli trafnidiaeth / parcio, gyfeirio at reoli'r ffordd i'r fynwent a'r ffordd heibio'r ysgol.

Yn ystod ei anerchiad, mynegodd ei fod yn Llywodraethwr Ysgol Gynradd Tudweiliog. Nododd y Swyddog Monitro y dylai'r Aelod fod wedi datgan hyn ar ddechrau'r cyfarfod

Mewn ymateb i'r sylwadau am yr amod Cynllun Rheoli Trafnidiaeth / Parcio, nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd y byddai'r amod yn ei ffurf lawn yn cyfarch trefniadau parcio ehangach.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

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

5.4 Cais Rhif C25/0370/11/DT Treetops, 3, Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd

Codi estyniad ochr deulawr ynghyd a newidiadau

a) Amlygodd yr Hyfforddai Proffesiynol mai cais ydoedd 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. Eglurwyd y byddai'r estyniad yn darparu dwy ystafell wely ychwanegol, iwtiliti ac ystafell wisgo newydd, ynghyd a 3 llecyn parcio i flaen yr eiddo.

Nodwyd bod lleoliad y ty deulawr o fewn stad o dai amrywiol o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor a bod y cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, er yn cydnabod bod yr estyniad yn un sylweddol, ni ystyriwyd 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. Bydd uchder yr estyniad yn cydweddu gydag uchder yr eiddo presennol, gyda'r rhan unllawr ar y blaen yn cynnwys to ar ffurf 'lean to'.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl, er bod yr estyniad yn golygu y byddai oddeutu 1m i ffwrdd o'r ffin gyda'r eiddo drws nesaf, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r cymdogion. Nid yw'r eiddo drws nesaf, sy'n wynebu'r estyniad, yn cynnwys unrhyw agoriadau, ac mae'r agoriadau ar yr estyniad yn cynnwys rhai llawr gwaelod yn unig. Nid yw'r estyniad yn ymestyn allan dim pellach tua ffin cefn y safle na'r eiddo presennol, ond cydnabuwyd bod bwriad darparu dwy ffenestr llawr cyntaf ychwanegol ar gyfer ystafell wisgo ac en-suite. Ystyriwyd ei fod yn rhesymol gosod amod cynllunio i sicrhau fod y ffenestri yma yn cynnwys gwydr wedi eu cymylu. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn golygu gorddatblygu'r safle, ac ni fyddain cael effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos.

Ar sail sylwadau'r Uned Drafnidiaeth, roedd cynllun wedi ei ddarparu yn cadarnhau bwriad i ddarparu tri llecyn parcio o flaen y tŷ.

Roedd y swyddogion yn ystyried bod y cais yn gyson â'r holl bolisïau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Roedd yr Aelod Lleol wedi amlygu mewn e-bost ei bod wedi galw y cais i mewn gan ei fod yn ymddangos fel estyniad anferth, ond nid oedd wedi derbyn unrhyw sylwadau / pryderon gan drigolion lleol. O ganlyniad nid oedd ganddi sylwadau pellach i'w cyflwyno.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais gydag 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

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:50

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C25/0503/14/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**08/07/25**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Menai**
Bwriad:	**Dymchwel ystafell haul bresennol a chodi estyniad newydd ir cefn**
Lleoliad:	**Strade, 65 Cae Gwyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1 Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer dymchwel ystafell haul presennol a chodi estyniad unllawr yn ei le ar gefn yr eiddo. Bydd yr estyniad cefn arfaethedig yn un to fflat ac yn mesur oddeutu 8.4m x 4.8m. Mae bwriad i orffen yr estyniad gyda chladin pren. Bydd ffenestri uchel yn cael eu gosod i edrychiadau ochr yr estyniad a bydd drysau 'bifold' a ffenestri mawr o ran maint yn cael eu gosod ar edrychiad cefn yr eiddo. Mae hefyd bwriad gorffen yr eiddo presennol gyda rendr gwyn.

1.2 Mae'r eiddo yn dy unigol mewn ystâd o dai unigol eraill ac o fewn ffin datblygu Caernarfon fel nodir gan y CDLl. Nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn unrhyw ddynodiadau tir arbennig.

1.3 Mae'r cais ger bron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn Aelod Etholedig o'r Cyngor.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi 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**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
PS19: Gwarchod a Lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019

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:	Cefnogi'r cais.
Dwr Cymru:	Sylwadau a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd yn eu llythyr dyddiedig 06/08/2025

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd gohebiaeth ynglŷn â'r datblygiad

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion, 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 cynigion yn:

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

5.2 Gwelir fod y safle yma tu mewn i’r ffin datblygu mewn ardal breswyl ble mae nifer o ddatblygiadau preswyl, ac yn amrywiol o ran eu maint ac edrychiad. Mae’r bwriad yma yn golygu codi estyniad unllawr to fflat i gefn yr eiddo. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yma yn niweidiol i edrychiad presennol y safle nac yn amharu yn ormodol ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Credir felly bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ag yn unol â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl.

Mwynderau gweledol cyffredinol a phreswyl

5.3 Gorffennir yr estyniad unllawr to fflat gyda chladin pren. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae polisi PCYFF 3 o’r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad safonol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd lleol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a thirweddu’r safle’n addas. Credir bod yr estyniad yma yn bodloni'r gofynion uchod ac nid ydyw yn weledol o fannau cyhoeddus oherwydd ei faint ai leoliad, gyda ffiniau'r eiddo yn ei gysgodi. Yn ogystal â hyn, mae’r estyniad yn debyg o ran maint i’r ystafell haul sydd yn cael ei ddymchwel ac felly ni fydd yn estyniad gwbl newydd i’r eiddo. O ganlyniad, ni chredir y byddai’n sefyll allan fel nodwedd anghydnaws yn yr ardal nac yn groes i’r patrwm datblygu cyffredinol a welir yno.

5.4 Mae'r adeilad yn safonol yr olwg, o ran mwynderau gweledol felly, credir fod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3.

5.5 Wrth asesu'r dyluniad, ystyrir nad oes effaith ar fwynderau cymdogion cyfagos oherwydd mai estyniad unllawr yw’r bwriad gyda ffenestri ochr yn uchel ac yn fychan felly wrth ddefnyddio’r ystafell byddent yn darparu golau i mewn iddo yn unig ac ni fydd modd gweld allan ohonynt heb sefyll yn union o’u blaen. Ni chredir bydd y ffenestri a drysau cefn yn cael effaith gwaeth ar fwynderau preifat i gymharu â’r ystafell haul sydd yno yn bresennol.

5.6 Ni fydd y bwriad yn achosi unrhyw or-edrych ychwanegol yn sgil y datblygiad yma, ac o ganlyniad ni fydd effaith negyddol yn sgil y datblygiad i fwynderau preifat cymdogion cyfagos.

Ar sail gosodiad, uchder a dyluniad felly ystyrir y byddai’r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion Bioamrywiaeth

5.7 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy’n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Derbyniwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel rhan o’r cais. Mae gwelliannau bioamrywiaeth wedi cael eu cynnig yn y datganiad megis gosod blychau adar ac ystlumod. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod y gwelliannau sydd yn cael eu cynnwys yn y datganiad yn cael eu cwblhau cyn i ddefnydd yr estyniad arfaethedig ddechrau. Ystyrir felly, fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS19 o’r CDLl ynghyd a phennod 6 y PCC.

Materion Ieithyddol

5.8 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae’n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg, lle mae’n berthnasol i’r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae’r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.9 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.

5.10 Mae’r bwriad gerbron ar gyfer ymestyn tŷ preswyl presennol. Ni ystyrir y byddai’r estyniad 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 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 yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

Caniatáu Gydag Amodau

1 5 Mlynedd i ddechrau'r gwaith
2 Unol a chynlluniau
3 Unol a'r datganiad seilwaith gwyrdd

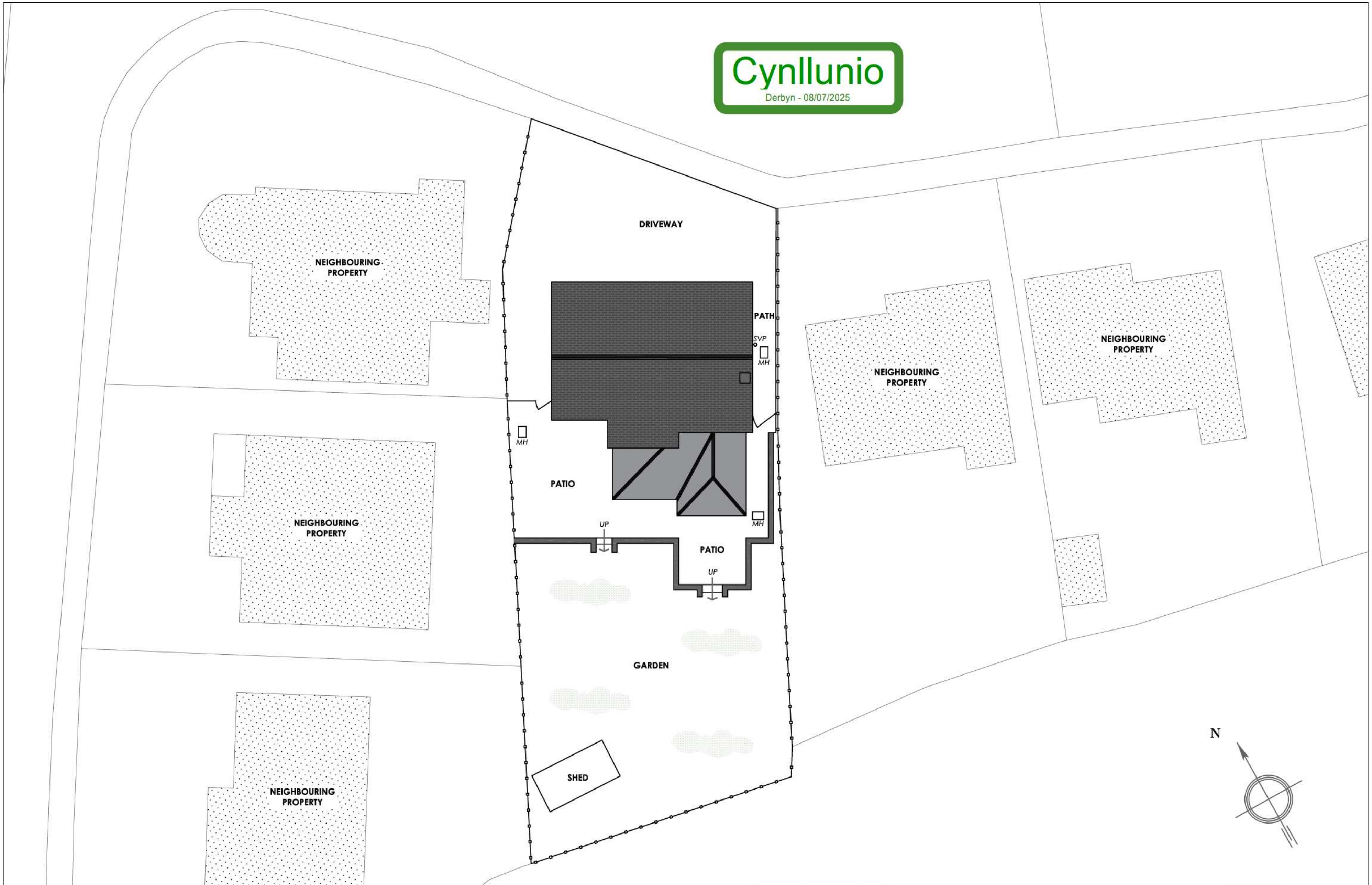
Nodyn Gwybodaeth:
Dwr Cymru

LOCATION PLAN

TŶ ARCHITECTURE

Project	Proposed Extensions and Alterations - **Existing Drawings**
Address	Strade, 65 Cae Gwyn, Caernarfon, LL55 1LL
Client	Mr & Mrs Ioan Thomas
Scale	Scale 1:1250 @A4 — **Drawing:-** Ty/1471/SU03

Cynllunio
Derbyn - 08/07/2025

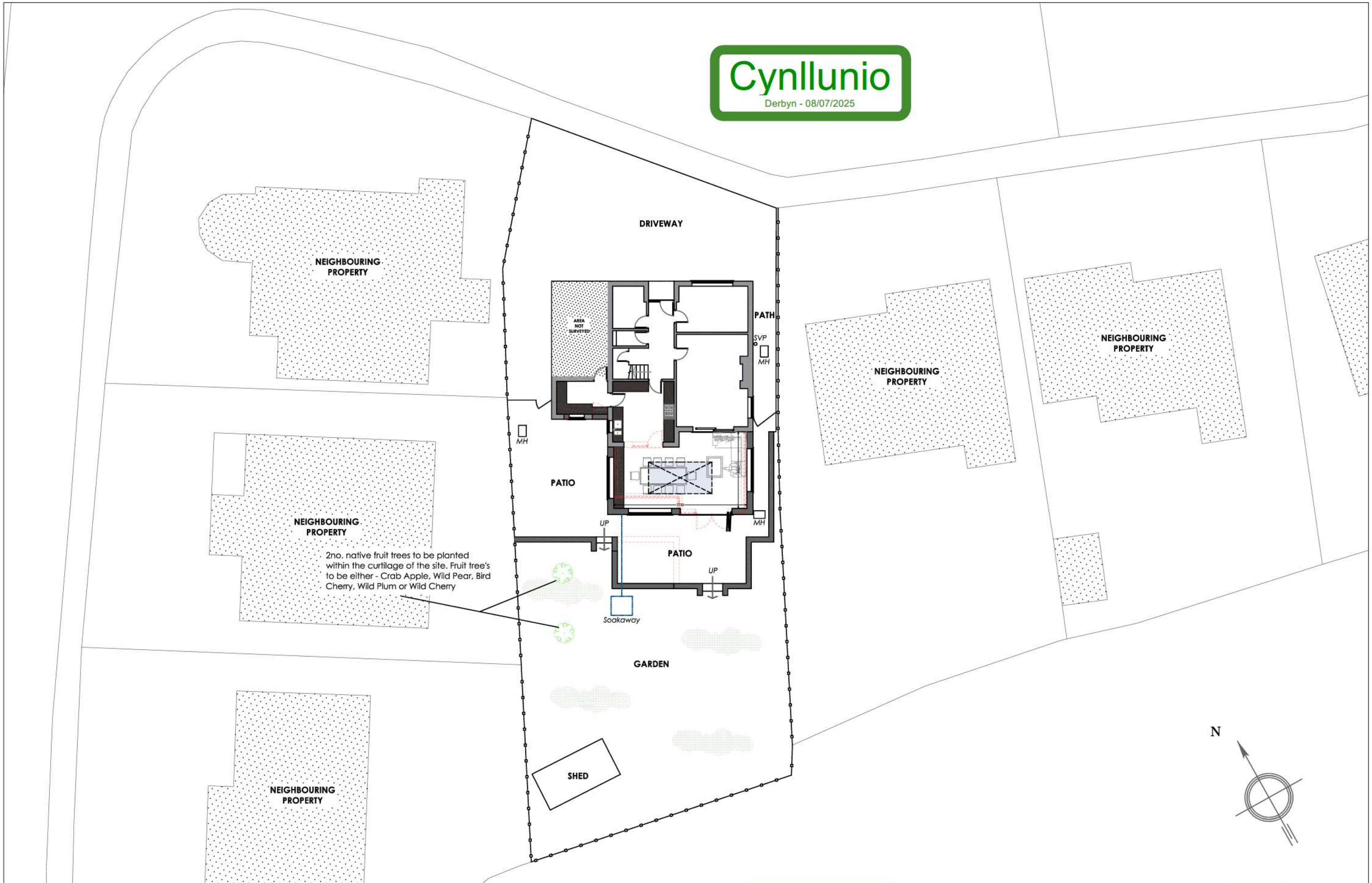


Project	Proposed Extensions and Alterations - **Existing Drawings**
Address	Strade, 65 Cae Gwyn, Caernarfon, LL55 1LL
Client	Mr & Mrs Ioan Thomas
Scale	Scale 1:200 @A3

Drawing:- Ty/1471/SU02

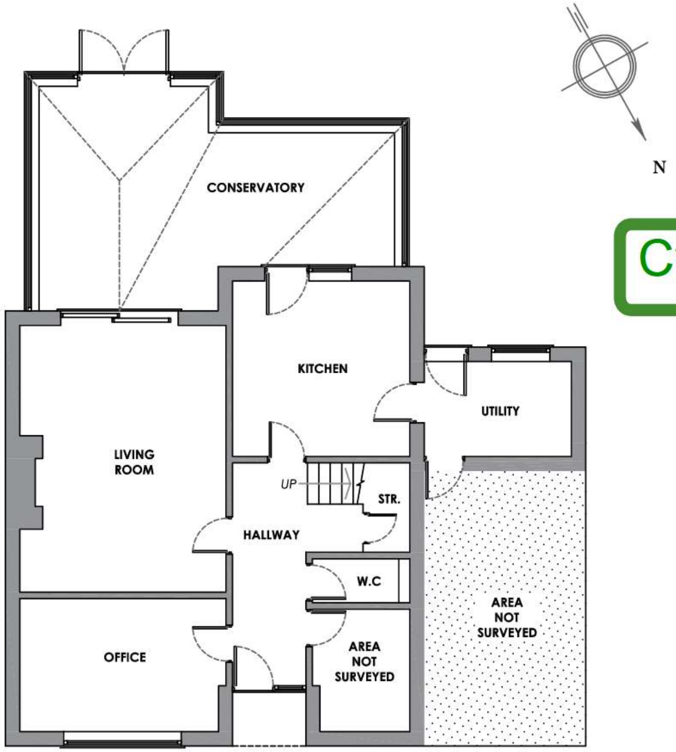
TŶ ARCHITECTURE CYF

Cynllunio
Derbyn - 08/07/2025



Project	Proposed Extensions and Alterations	- **Planning Drawings**	
Address	Strade, 65 Cae Gwyn, Caernarfon, LL55 1LL		
Client	Mr & Mrs Ioan Thomas		
Scale	Scale 1:200 @A3	**Drawing:-**	Ty/1471/PL03

TŶ ARCHITECTURE
Caernarfon



Cynllunio

Derbyn - 08/07/2025

EXISTING GROUND FLOOR PLAN

EXISTING SIDE ELEVATION

EXISTING SIDE ELEVATION

EXISTING SIDE ELEVATION

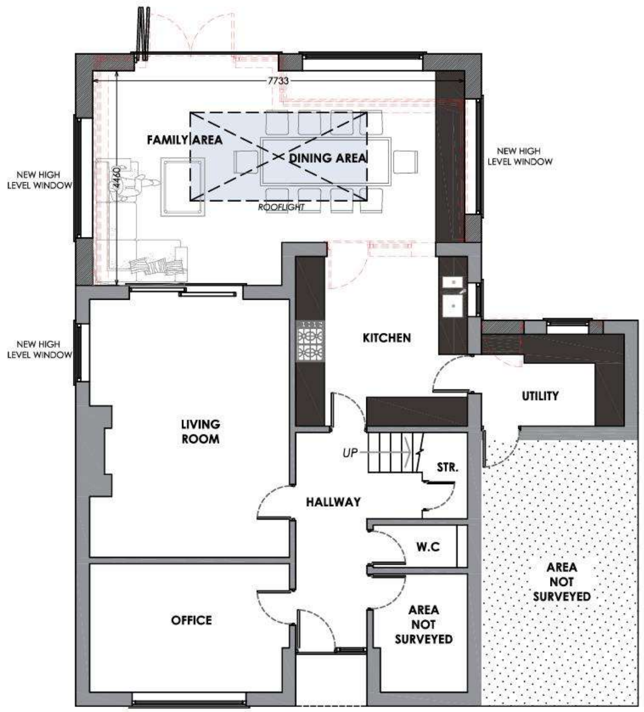
TŶ ARCHITECTURE

Project	Proposed Extensions and Alterations - **Existing Drawings**
Address	Strade, 65 Cae Gwyn, Caernarfon, LL55 1LL
Client	Mr & Mrs Ioan Thomas
Scale	Scale 1:100 @A3

Drawing:- Ty/1471/SU01

Cynllunio
Derbyn - 08/07/2025

Remove existing shown dotted in red



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

Cladding Sample

PROPOSED SIDE ELEVATION

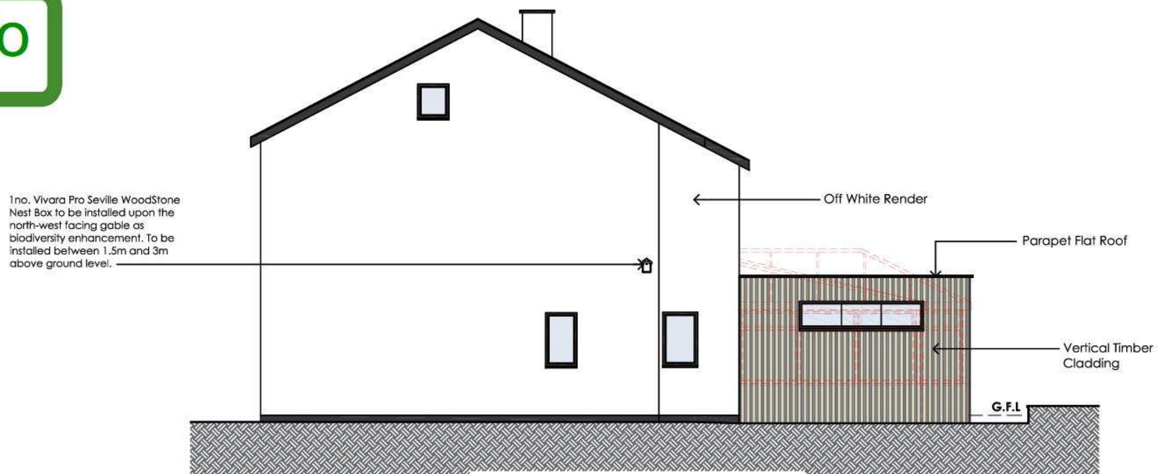
TŶ ARCHITECTURE

Project	Proposed Extensions and Alterations
Address	Strade, 65 Cae Gwyn, Caernarfon, LL55 1LL
Client	Mr & Mrs Ioan Thomas
Scale	Scale 1:100 @A3

- Planning Drawings

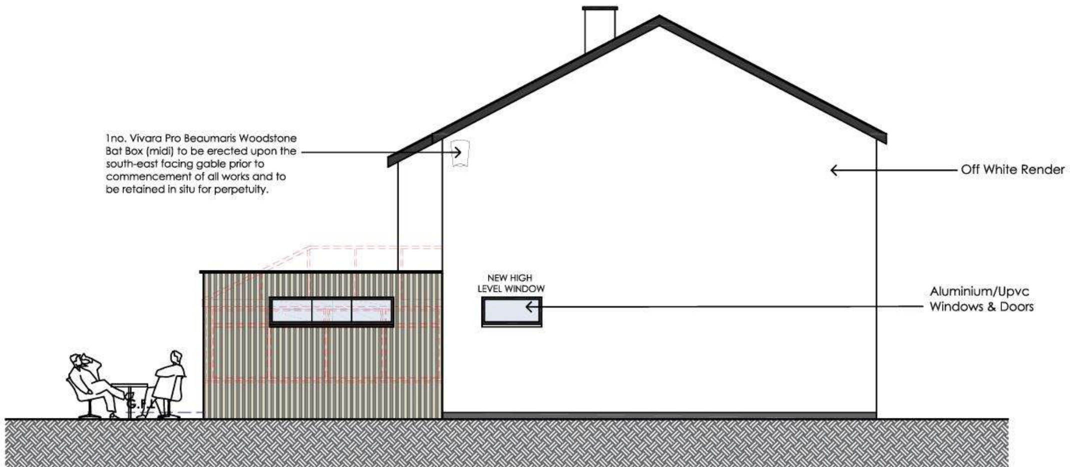
Drawing:- Ty/1471/PL01

Cynllunio
Derbyn - 08/07/2025



PROPOSED SIDE ELEVATION

Cladding Sample



PROPOSED SIDE ELEVATION

Remove existing shown dotted in red

TŶ ARCHITECTURE
Caernarfon

Project	Proposed Extensions and Alterations
Address	Strade, 65 Cae Gwyn, Caernarfon, LL55 1LL
Client	Mr & Mrs Ioan Thomas
Scale	Scale 1:100 @A3

- **Planning Drawings**

Drawing:- Ty/1471/PL02

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C25/0202/40/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12/03/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llannor**
Ward:	**Abererch**
Bwriad:	**Cais newid defnydd ar gyfer gosod 12 Caban Gwyliau ar dir yn Y Ffôr, Pwllheli.**
Lleoliad:	**Tir yn Y Ffôr, Pwllheli, LL53 6UT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1 Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol a datblygu llety gwyliau newydd ar ffurf 12 caban gwyliau parhaol a pharcio cysylltiedig, addasiadau i'r fynedfa, draenio a thirlunio. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno fel prosiect arallgyfeirio ar fferm deuluol leol da byw 280 acer. Nid yw'r ymgeisydd yn datgan ble lleolir yr aceri, ond lleolir cartref yr ymgeisydd ym Mhenrhyndeudraeth. Byddai'r cabanau pren o gladin pren wedi ei staenio mewn lliw cadwraeth. Byddai pob un o'r cabanau yn cynnwys ystafelloedd cysgu, ystafell ymolchi, ystafell fyw a chegin / ystafell fwyta. Bwriedir gosod 12 caban o 3 dyluniad gwahanol ac yn mesur ar gyfartaledd 13 medr o hyd a thua 7 medr o led ar y safle.

1.2 Gosodir yr unedau yng nghornel cae amaethyddol sy'n terfynu ar ffordd sirol dosbarth 3 gul a throellog. Nodir bod y ffordd sirol gyfochrog yn cysylltu ffordd sirol dosbarth 1 o Bwllheli i'r Ffôr a ffordd sirol dosbarth 2 Y Ffôr i Nefyn.

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

- Asesiad Ecolegol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Strategaeth Draenio.
- Datganiad Trafnidiaeth

1.4 Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored. Er nad oes dynodiad tirwedd arbennig i ardal y cais, mae o edrychiad a chymeriad tirwedd wledig heb ei ddatblygu. Mae eiddo preswyl nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd tua 110 medr i'r dwyrain a de orllewin o'r safle. Mae topograffi'r safle yn goleddu lawr o'r tir tuag at y ffordd sirol.

1.5 Bwriedir darparu system draenio breifat i ddŵr glân a budr ar gyfer y bwriad.

1.6 Mae'r cynllun tirlunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bwriad i blannu nifer helaeth o goed ar hyd terfyn de gorllewinol a de ddwyreiniol y safle ynghyd â chryfhau gwrych presennol ar hyd y ffordd sirol ond ni dderbyniwyd manylion o'r cynllun hwnnw gyda'r cais.

1.7 Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i'r ffordd sirol gyfochrog.

1.8 Nid yw'r datblygwr wedi cyflwyno unrhyw ganlyniadau profion mandylledd / trylifiad mewn perthynas â'r system garthffosiaeth breifat.

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

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

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

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

AMG3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021)

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol: 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol: 12 Dylunio : Mehefin (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol: 18 Trafnidiaeth : Mawrth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C23/0280/40/LL - Mynedfa amaethyddol newydd – Caniatáu – 24.05.2023.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Sylwadau Cyngor Cymuned Llannor: Gwrthod, newid defnydd o dir amaethyddol mewn ardal cefn gwlad agored, dim tystiolaeth o arallgyfeirio gyda neb yn byw ar y safle yn barhaol. Pryder am faterion traffig i yrwyr a cherddwyr ar ffordd is-safonol. Pryder am gerddwyr yn cerdded adref ar ffordd gul heb oleuadau yn hwyr y nos o dŷ tafarn cyfagos. Gor-ddatblygu mewn ardal ble mae nifer o lety gwyliau yn yr ardal yn methu cyrraedd y trothwy gosod ac yn gorfod talu premiwm treth y Cyngor.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad. Gofynnaf i'r amodau/nodiadau canlynol gael eu cynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir: Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd. Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle rhag arllwys i'r briffordd. Sylwadau pellach: Mae pryderon wedi'u codi ynghylch addasrwydd y ffordd i ddarparu ar gyfer y traffig sy'n debygol o gael ei achosi gan y cynnig hwn, yn ogystal â dilysrwydd y data a gafwyd o'r arolwg cyflymder traffig. Rwyf yn cynnig y sylwadau canlynol: Mae'r safle wedi'i leoli tua 0.5km o'r A499, sy'n golygu y byddai cerbyd sy'n teithio ar gyflymder cyson o 20mya yn cyrraedd y safle mewn llai na munud. O ystyried maint y cabanau arfaethedig, disgwylir y byddai'r rhan fwyaf o'r defnyddwyr yn grwpiau teuluol yn cyrraedd mewn un cerbyd.

Oherwydd hyn, mae'n annhebygol iawn y byddai capasiti'r safle o 24 cerbyd yn cael ei gyrraedd ar unrhyw un adeg. Oherwydd agosrwydd y safle at yr A499, rhagwelir y bydd y rhan fwyaf o deithiau cerbydau yn tarddu o'r cyfeiriad hwnnw. Mae sawl pwynt wedi eu lledu ar hyd y ffordd i fynedfa'r safle.

Mae pryderon hefyd wedi'u codi ynghylch cywirdeb cyflymder cyfartalog cerbydau a adroddwyd o 22.6mya yn teithio i'r de-ddwyrain, yn enwedig oherwydd geometreg y briffordd yn lleoliad yr arolwg traffig. Er y cydnabyddir y gallai cyflymder dynesu o'r gorllewin gwirioneddol fod yn uwch, mae natur a dimensiynau'r briffordd yng nghyffiniau'r safle yn awgrymu na fyddai unrhyw wahaniaeth yn enfawr.

Mae'r llain weledd arfaethedig o 2.4m x 37m yn briodol ar gyfer safleoedd gyda chyflymder dynesu cerbydau hyd at 28mya. Dylid nodi hefyd fod y llain weledd wedi'i blotio o 2.4m llawn o'r lôn gerbydau ac i'r ymyl agosaf. O ystyried lled y lôn gerbydau a'r ffaith y byddai cerbydau sy'n agosáu ar yr ochr bellaf, byddai'n rhesymol plotio'r llain weledd i ganol y ffordd yn hytrach na'r ymyl agosaf. Ar ben hynny, byddai nodweddion y ffordd yn caniatáu lleihau'r mesuriad o'r lôn o 2.4m i 2.0m. Byddai'r ddau addasiad hyn yn ymestyn y gweledd sydd ar gael y tu hwnt i'r 37m a ddangosir ar hyn o bryd yn y cais.

Cadarnhaf, am y rhesymau uchod, nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad. Gofynnaf i'r amodau/nodiadau canlynol gael eu cynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir:

AMODAU: Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd. Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle rhag arllwys i'r briffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. I oresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â draeniad budr. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Rhoddir manylion pellach isod.

Draeniad Budr

Rydym yn ar ddeall nad yw'r datblygiad yn cael ei wasanaethu gan y garthffos gyhoeddus ac mae'r ffurflen gais yn nodi bod draeniad budr i gael ei ryddhau i system trin carthion preifat.

O dan yr amgylchiadau hyn mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn cynghori y dylid rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir o dan baragraff 2.6 o'r Cylchlythyr, er

mwyn cyfiawnhau defnyddio carthffosiaeth breifat. Yn yr achos hwn nid oes digon o wybodaeth wedi'i darparu mewn perthynas â'r system garthffosiaeth breifat a’r lleoliad draenio arfaethedig. Nid yw'r cais, felly, yn rhoi sail ddigonol i asesiad gael ei wneud o'r risgiau o lygredd i'r amgylchedd dŵr yn deillio o'r datblygiad arfaethedig.

Yn benodol, nid yw'r cais a gyflwynwyd yn dangos y byddai cael gwared ar elifiant budr o'r system garthffosiaeth breifat arfaethedig yn effeithiol yn y lleoliad hwn. Nid yw'r datblygwr wedi cyflwyno unrhyw ganlyniadau profion mandylledd / trylifiad mewn perthynas â'r system garthffosiaeth breifat. Nid oes cyfrifiadau ychwaith ar gyfer maint penodol y maes draenio arfaethedig na lleoliad arllwysiad elifiant budr.

Gofynnwn felly i fanylion am leoliad a maint y maes draenio ynghyd â chanlyniadau profion trylifiad gael eu cyflwyno cyn penderfynu ar y cais.

Dylai'r datblygwr sicrhau bod digon o le i osod y cae draenio fel y nodir yn BS 6297:2007+A1:2008.

Ar ôl derbyn y wybodaeth uchod byddwn yn adolygu ein sefyllfa ac yn hysbysu eich Awdurdod yn unol â hynny.

Bydd angen i ymgeiswyr sy'n dymuno gweithredu system garthffosiaeth breifat *naill ai* wneud cais i ni am drwydded amgylcheddol *neu* gofrestru gyda ni i gael eich eithrio rhag gofyniad y drwydded. Gall tanciau septig a gwaith trin carthion bach sy'n bodloni meini prawf penodol gael eu cofrestru fel rhai eithriedig.

Mae canllaw cam wrth gam i gofrestru eithriad ar gael ar ein gwefan.

Os nad yw’r tanc carthion neu’r system trin carthion preifat yn gymwys ar gyfer eithriad, bydd angen i’r Ymgeisydd wneud cais am drwydded amgylcheddol, mae rhagor o fanylion ar gael yma. Os bydd angen trwydded efallai y bydd angen rhagor o wybodaeth fel rhan o'r broses ymgeisio honno. Felly cynghorir yr Ymgeisydd i gysylltu â ni am gyngor cyn gwneud cais cyn gynted â phosibl i geisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded. Mae rhagor o fanylion am sut i gael mynediad at ein gwasanaeth i gael cyngor cyn ymgeisio ar gael yma.

Mae’n bwysig nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn gwarantu y bydd trwydded yn cael ei rhoi. Efallai y bydd cynnig yn cael ei ystyried yn annerbyniol naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu oherwydd, ar ôl ymchwilio ymhellach, bod cysylltiad â phrif garthffos yn ymarferol. Anogir ymgeiswyr i sicrhau bod ganddynt bob caniatâd, trwydded, hawlenni ac unrhyw gymeradwyaethau eraill yn eu lle cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.

	Lle defnyddir cyfleusterau trin/gwaredu carthion preifat, rhaid eu gosod a'u cynnal yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd at Ganllawiau ar gyfer Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n rhoi rhagor o wybodaeth **Rhywogaethau a Warchodir** Nodwn fod yr wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Ecological Surveys for Proposed Holiday Lodges, Y Ffôr, Pwllheli gan Gritten Ecology dyddiedig 26 Mehefin 2024) wedi nodi bod rhywogaethau a warchodir yn annhebygol o fod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd mewn perthynas ag ystlumod. Rydym yn argymell eich bod yn trafod yr angen i sicrhau rhagor o fesurau neu fesurau osgoi gyda'ch cynghorydd ecolegol mewnol.
Dŵr Cymru:	Gan bod y cynnig yn bwriadu defnyddio darpariaeth amgen i'r prif ddraen, byddem yn rhoi cyngor y dylai'r ymgeisydd geisio cyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac/neu Adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy, gan bod y ddau yn gyfrifol am reoleiddio dulliau draenio amgen. Fodd bynnag, os bydd yr amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus / gwaith trin carthffosiaeth cyhoeddus yn cael ei ffafrio, rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y bwriad hwn.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Os fydd yr ymgeisydd am osod system o'r Newydd, bydd rhaid i danciau carthion a'r system atodol gydymffurfio â Safon Brydeinig 6297:2007 + A1 2008, a Dogfen Gymeradwy H (Draenio a gwaredu gwastraff) o'r Rheoliadau Adeiladu. Ni chaniateir lleoli unrhyw ran o'r system o fewn 10m o ffrwd, traen ddaearol neu ffos. Dylai'r ymgeisydd darparu manylion y profion trylifiad sydd wedi cael eu cynnal ar gyfer y ffos gerrig i sicrhau fod y pridd yn addas. Bydd angen i'r ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru i gofrestru tanc carthion neu uned trin carthion cryno.
Ymddiriedolaeth Archeolegol Cymru	Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Gwarchod y Dirwedd ac oddi mewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Llŷn ac Ynys Enlli. Nid yw'r datblygiad arfaethedig ar raddfa sy'n gofyn am asesiad penodol o'r effaith ar y Dirwedd Gofrestredig (ASIDOHL), ond mae cymeriad y dirwedd, gan ei bod yn cynnwys adnodd archeolegol amrywiol, yn berthnasol. Yng nghyffiniau'r safle, mae cofnodion HER yn nodi siambr gladdu o'r cyfnod Neolithig Hwyr/Oes Efydd Gynnar (heneb gofrestredig CN095), sy'n anheddiad lluest amgaeedig y tybir iddi hanu o'r Oes Haearn hwyr/cyfnod y Rhufeiniaid (PRN 435), ffynnon sanctaidd

	ganoloesol (LB 21323) a nifer o ffermydd ôl-ganoloesol. Nid oes yr un o'r rhain yn cael eu heffeithio'n uniongyrchol gan y cynigion, ond maent yn ddefnyddiol i ddarlunio'r amrediad o archeoleg a allai fodoli'n lleol. Mae gwaith mapio hanesyddol a ffotograffau o'r awyr yn nodi hanes maith o amaethyddiaeth yn y safle. Yn gyffredin â llawer o iseldiroedd Llŷn, mae degawdau o waith aredig a gwella tir wedi cael gwared ar unrhyw olion ar yr wyneb o unrhyw nodweddion archeolegol a allai fod yn bresennol, er y gallai dyddodion sydd wedi'u claddu oroesi. Mae hyn wedi creu tuedd data yn yr HER lle mae safleoedd wedi goroesi'n well, ac o ganlyniad yn cael eu cofnodi'n well, mewn tir mwy ymylol; fodd bynnag, mae gwaith maes yn arddangos yn gyson bod tir amaethyddol mwy cynhyrchiol wastad wedi cael ei ddefnyddio'n helaeth ac wedi sefydlu. Felly, ystyrir bod potensial cyffredinol i dystiolaeth archeolegol fod yn bresennol mewn tir heb ei ddatblygu ar y penrhyn, yn enwedig o gyfnod canoloesol cynnar a chyn hynny. I hysbysu am bresenoldeb neu absenoldeb archeoleg sydd wedi'i gladdu, ac unrhyw effaith bosib ar hyn o'r gwaith datblygu ac ategol, fe argymhellir bod arolwg geoffisegol o safle'r cais yn cael ei gynnal. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 12 paragraff 6.1.26 a Pholisi AT4 y CDLl ar y Cyd gyda pharagraff 6.5.46, rhaid gwneud hyn cyn penderfynu ar y cais, er mwyn galluogi'r awdurdod cynllunio i wneud penderfyniad gwybodus a chaniatáu i unrhyw ddiwygiad i'r dyluniad neu gamau pellach gael eu cwblhau. Rhaid i'r arolwg gael ei gynnal gan gwmni proffesiynol priodol, a bydd yn rhaid iddynt gytuno ar fanyleb ar gyfer y gwaith gyda ni, ymlaen llaw. Rhaid cyflwyno'r adroddiad dilynol i'r awdurdod cynllunio lleol, er mwyn ei gymeradwyo.
Yr Uned Bioamrywiaeth	Mae'n debygol y bydd hyn yn osgoi unrhyw effaith arwyddocaol ar fioamrywiaeth. Mae mesurau lliniaru ar gyfer unrhyw effaith weithredol bosib o'r datblygiad a gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu hawgrymu yn y darluniadau, ond dylid darparu cynllun tirlunio meddal mwy manwl cyn y gwneir penderfyniad ar y cais cynllunio. Dylai hyn gynnwys: Rhywogaethau coed i'w plannu Nifer a dwysedd y coed / llwyni a blannwyd Dull plannu Unrhyw ofynion cynnal a chadw parhaus

Manyleb y blychau bywyd gwyllt sydd i'w gosod

Lleoliadau'r blychau bywyd gwyllt

Trwyddedu:

Unedau - Strwythurau

Mae'n ymddangos bod yr 'unedau' arfaethedig o ddiffiniad o 'strwythur' ac efallai nad ydynt yn ddiffiniad o garafán ar olwynion ac felly ni fydd angen trwydded safle. Fodd bynnag, byddai gofynion Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1974, Rheoliadau Tân a Rheoliadau eraill yn berthnasol.

Pe byddai'r unedau yn cael ei diffinio fel 'carafán ar olwynion', bydd angen trwydded safle a bydd angen cydymffurfio'n llawn â gofynion amodau'r drwydded (Safonau Model 1989) o dan Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Safonau Model 1989 www.gwynedd.llyw.cymru/trwyddedcarafanau

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd y trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ffordd yn brysur.
- Ceir yn teithio yn gyflymach na 20 m.y.a fel y nodir yn y cais.
- Offer mesur cyflymder Trafnidiaeth ar y ffordd wedi ei osod ar gornel dywyll ble byddai Trafnidiaeth yn arafu yn naturiol.
- Ceir yn cyfarfod ei gilydd ar y ffordd ac yn creu trafferthion i'r trigolion lleol.
- Safleoedd presennol yn methu cyrraedd eu niferoedd ac felly byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa.
- Creu cynsail i fwy o ddatblygiadau cyffelyb.
- Ymgeisydd ddim yn lleol a dim mewn sefyllfa i edrych ar ôl y safle.
- Byddai'r bwriad yn cynyddu sŵn, trafnidiaeth a gweithgareddau ar y safle, ffordd sirol a'r ardal leol.
- Amharu ar y dirwedd.
- Cyffordd A499 (Pwllheli i'r Ffôr) yn beryglus.
- Trafnidiaeth ychwanegol yn amharu ar fwynderau a mwynhad defnyddwyr y ffordd gyfochrog ar droed.
- Problem cyflenwad dŵr.
- Codi amheuon ynglŷn â gwerth y bwriad i'r economi leol.
- Nid yw'r wybodaeth parthed cyflymder Trafnidiaeth ar y ffordd yn yr Adroddiad Trafnidiaeth yn gywir.
- Strategaeth Dŵr wedi ei baratoi yn ystod Awst 2024, adeg sych o'r flwyddyn. Mae dŵr wyneb sylweddol ar y ffordd a'r caeau yn y gaeaf.
- Dim mannau pasio cyfleus ar y ffordd sirol gyfochrog.
- Ymgeisydd yn byw y tu allan i Ddwyfor a dim tŷ yn lleol, byddai hynny yn creu trafferthion goruchwylio a chadw trefn ar y safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Lleolir safle'r cais mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored ac oddi mewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig.

5.3 Bwriedir newid defnydd cae amaethyddol ar gyfer gosod 12 caban gwyliau. Mae paragraff 5.1.1 CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn rhoi arweiniad ar gyfer pa fath o 'gabannau' sydd dan ddisgrifiad 'siale' ar gyfer pwrpas polisi TWR 3. Os ystyrir bod y 'cabannau' yn disgyn o dan ddisgrifiad 'siale' yna mae polisi TWR 3 yn berthnasol. Mae maen prawf 1 o Bolisi TWR3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol yn nodi:

1. Gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafanau sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac yn yr

Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:

i. Ble gellir profi nad yw’n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda’r cais i ddangos na fyddai yn creu gorddarpariaeth yn yr ardal o gofio bod yna sawl safle carafanau yn lleol.

ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a’i fod wedi’i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi’i guddio’n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu’r unedau yn hawdd yn y dirwedd yn yr un modd nad yw’n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; mae’r safle yn darparu 12 caban wedi eu lleoli yn agos at ei gilydd ac nid yw’r safle yn cynnwys unrhyw wasanaethau neu gyfleusterau ychwanegol gan gynnwys derbynfa, llecyn chwarae neu fan agored. Mae’r bwriad yn gorwedd mewn cae agored sy’n weladwy ac amlwg i ddefnyddwyr y ffordd sirol, byddai gosod 12 caban fel y bwriedir yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun gwledig hwn.

iii. Bod y safle’n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu’n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd; nodir o hanes cynllunio'r safle y rhoddwyd caniatâd cynllunio i greu mynedfa amaethyddol newydd i’r cae yn 2023, ac mae’r bwriad yn defnyddio'r fynedfa honno ac felly nid yw’r cynllun yn dangos gwaith pellach.

5.4 Mae 1i) yn cyfeirio’n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio ‘gormodedd’ yn y cyd-destun hwn fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 polisi TWR 3 (ynghyd ac Atodiad 3 - Mapiau Sensitifrwydd a Chapasiti (paragraff 5.3.3) CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid) sy’n cyfeirio at ‘Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri’ (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau sialetau neu garafanau gwyliau.

5.5 Mae’r datblygiad penodol hwn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G10 (Canol Llŷn). Mae’r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â’r ACD sydd yn berthnasol i’r cais hyn fe nodir, “Y tu allan i’r AHNEau a’r ATAau fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach i fach iawn wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio’n dda, a ddylai berthnasu’n dda gyda’r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol.” Mae’r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa’r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw. Sylweddolir bod y bwriad yn disgyn o fewn diffiniad datblygiad bach, er hynny, tynnir sylw bod yr Astudiaeth yn cyfeirio at amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol ac nid felly o fewn ardal cefn gwlad. Nodir hefyd fod yr Astudiaeth yn cynrychioli astudiaeth strategol ac nid yw’n rhagnodol ar lefel safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i’r maen prawf yma ar sail y lleoliad yma.

5.6 Mae 1ii) yn cyfeirio at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig, a'i fod o ansawdd uchel. Mae’r polisi yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwthiol. O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio’n dda gan nodweddion o’r dirwedd sydd yn bodoli’n barod neu ble gellir cydweddu’r unedau’n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

5.7 Mae Polisi AMG3: 'Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol' yn nodi y bydd rhaid i ddatblygiadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol.

5.8 Ymhellach mae Polisi PCYFF 4: 'Dylunio a Thirweddu' yn datgan y dylai pob datblygiad integreiddio gyda hyn sydd o'i gwmpas. Dylid gwrthod unrhyw gynlluniau sydd heb roddi ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

5.9 Gosodir yr unedau mewn cae amaethyddol a leolir yng nghefn gwlad agored. Mae'r cae ar ychydig o lethr yn rhedeg lawr tua'r ffordd sirol a'r fynedfa. Lleolir yr unedau yng nghornel y cae ger y fynedfa, safle sy'n weladwy ac amlwg i'r cyhoedd. Mae'r unedau wedi eu lleoli yn agos at ei gilydd a chan mai cae agored yw'r safle ar hyn o bryd, mae bwriad tirweddu o gwmpas yr unedau a'r safle. Sylweddolir bod gwrych yn rhedeg ar ben clawdd terfyn gogledd dwyreiniol ond nid rhan isaf ger y fynedfa yn drwchus iawn ac o'r herwydd yn creu sgrin effeithiol. Sylweddolir hefyd bod yr ymgeisydd yn cynnig gwaith tirlunio sylweddol ochr y cae sialetau er creu sgrin newydd. Mae'r Polisi yn gofyn i safleoedd gael eu sgrinio yn effeithiol gan nodweddion presennol ac nid bwriededig; mae'r cais felly yn methu yma.

Mwynderau gweledol

5.10 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â 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 màs a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.11 Saif y safle mewn cae amaethyddol yng nghefn gwlad agored, gydag edrychiad a chymeriad y safle yn nodweddiadol o diroedd amaethyddol agored yr ardal. Mae'r gwrych ar ben terfyn gogledd dwyreiniol y safle yn creu sgrin lai nag effeithiol ar gyfer y bwriad sy'n creu safle gweladwy o'r ffordd sirol gyfochrog.

5.12 Mae'r bwriad yn golygu gosod 12 caban pren o faint sylweddol ar y safle gyda gwaith cysylltiol yn cynnwys cynllun tirlunio. Byddai'r unedau gwyliau yn meddiannu tir ar hyd terfyn y ffordd sirol.

5.13 Mae Maen Prawf 1 ii, ym Mholisi TWR 3 yn nodi dylai'r bwriad fod o ansawdd uchel ac wedi ei leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi ei guddio yn dda gan nodweddion presennol y tirlun, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae Polisi PCYFF 3 yn y CDLl yn gofyn i ddatblygiadau o'r fath barchu, gwella ac ychwanegu at gymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cyflawni'r gofynion hynny. Sylweddolir bod y cynllun yn dangos gwaith tirlunio o amgylch y safle, ond byddai gwaith o'r fath yn cymryd blynyddoedd i sefydlu ac nid yw'r nodwedd barhaol p'run bynnag, ac nid ydyw ychwaith yn nodwedd naturiol o'r ardal yma. Ystyrir byddai sefydlu maes cabanau pren ar y safle yn cael effaith negyddol sylweddol ar yr ardal yn groes i amcanion Polisi TWR 3 a PCYFF 3 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Hysbysebwyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a nodir dan bennod Ymgynghoriad Cyhoeddus uchod. Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored, safle ac ardal sy'n rhydd o weithgareddau masnachol ac eithrio peiriannau amaethyddol achlysurol ar y caeau ynghyd a thrafnidiaeth ysgafn ar y ffyrdd. Sylweddolir bod maes carafanau sefydlog hanesyddol dros 500 medr i'r de orllewin. Mae tai preswyl wedi eu gosod yma ac acw gyda 2 ohonynt o fewn tua 150 medr i'r de ddwyrain a'r de. Saif tŷ o'r enw Bodlas (tŷ agosaf) ger y ffordd gyda mynedfa i'r ffordd.

5.15 Ystyrir y byddai gweithgareddau'r safle ynghyd â chynnydd mewn trafnidiaeth a achosir gan y bwriad ar hyd y ffordd dawel yn amharu ar dawelwch yr ardal a chymeriad ac edrychiad deniadol yr ardal wledig leol. Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw dderbynfa na chyfleusterau hamddena er enghraifft llecyn agored neu faes chwarae ar gyfer plant, ac felly ni fydd unrhyw oruchwyliaeth o'r safle ac mae'n debygol i'r rhai sy'n aros ar y safle ddefnyddio'r ardal cae agored tu cefn neu o gwmpas y safle ar gyfer ar gyfer gweithgareddau hamddena neu gerdded eu cŵn. Mae gweithgareddau sy'n nodweddiadol o bobl ar eu gwyliau yn wahanol i weithgareddau eiddo preswyl, ac fe all gynnwys cyfnodau o sŵn uchel ar adegau gyda'r nos, ynghyd â symudiadau cerbydau cyson. Ystyrir y gallai hyn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi PCYFF 2 yn y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Bwriedir datblygu maes cabanau sefydlog ar gyfer 12 uned. Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored gyda mynediad ar hyd ffordd Sirol Dosbarth 3 gul a throellog. Mae mynedfa bresennol i'r safle, mynedfa a ddatblygwyd o ganlyniad i dderbyn caniatâd cynllunio fel mynedfa amaethyddol yn 2023.

5.17 Nodir bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi derbyn gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a rhoddwyd i'r mater. Nodir bod pryderon wedi'u codi ynghylch addasrwydd y ffordd ar gyfer y traffig sy'n debygol o gael ei achosi gan y cynnig hwn, yn ogystal â dilysrwydd y data a gafwyd o'r arolwg cyflymder traffig. Derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned Drafnidiaeth ar y gwrthwynebiadau yma, sydd wedi eu cynnwys yn y tabl ymgynghoriadau uchod.

5.18 Cydnabyddir pryderon y trigolion lleol, fodd bynnag, mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan Uned Trafnidiaeth yn rhoi asesiad llawn o amgylchiadau'r ffordd a paham na fyddai'r bwriad yn creu trafferthion ffyrdd. Yn yr amgylchiadau uchod ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i Bolisi TRA 4 o fewn CDLl.

5.19 Nodir bod darpariaeth parcio ar gyfer pob uned o fewn y safle ac nid yw Uned Trafnidiaeth wedi codi pryderon ynglŷn â hynny. Ni fyddai'r bwriad yn groes i Bolisi TRA 2 o fewn CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.20 Mae'r bwriad yn golygu datblygu rhan o gae amaethyddol i greu maes cabanau gwyliau. Byddai'r gwaith yn cynnwys gosod y cabanau ar y tir, creu ffordd fynediad drwy'r safle ynghyd â gwaith cysylltiol arall. Derbyniwyd adroddiad ecolegol gyda'r cais a sylwadau Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan fod y bwriad yn debygol o osgoi unrhyw effaith ar fioamrywiaeth a bod bwriad i ddarparu gwelliannau bioamrywiaeth. Petai'r bwriad yn dderbyniol byddai modd gosod amod cynllunio i dderbyn gwybodaeth bellach ar gyfer y gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cael eu cynnig.

I’r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS19 o’r CDLl ynghyd â phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy’n ymwneud a’r dull fesul cam.

Materion Archeolegol

5.21 Derbyniwyd sylwadau Heneb ar y cais oedd yn datgan y dylid cynnal archwiliad archeolegol cyn dod i benderfyniad ar y cais. Bu i’r Adran anfon y wybodaeth yma at yr ymgeisydd ond ni dderbyniwyd ei ymateb. Er hynny, ni fyddai'r asesiad wedi newid barn y swyddog na ellir cefnogi y cais oherwydd effaith y bwriad ar y tirlun. Er gwaethaf hyn, ni ystyrir fod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais er mwyn cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT4 o’r CDLl.

Materion Draenio

5.22 Mae’r bwriad yn cynnwys darparu System Trin Carthffosiaeth newydd ar gyfer delio gyda gwastraff dŵr budr o’r datblygiad. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o’r cais. Mae eu sylwadau yn cadarnhau nad yw'r cais a gyflwynwyd yn dangos y byddai cael gwared ar elifiant budr o'r system garthffosiaeth breifat arfaethedig yn effeithiol yn y lleoliad hwn. Nid yw'r datblygwr wedi cyflwyno unrhyw ganlyniadau profion mandylledd / trylifiad mewn perthynas â'r system garthffosiaeth breifat. Nid oes cyfrifiadau ychwaith ar gyfer maint penodol y maes draenio arfaethedig na lleoliad arllwysiad elifiant budr. Mae angen felly cyflwyno manylion am leoliad a maint y maes draenio ynghyd â chanlyniadau profion trylifiad cyn penderfynu ar y cais. Mae sylwadau Gwarchod y Cyhoedd yn ategu hyn. Ystyrir felly nad oes gwybodaeth ddigonol i gadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol ac felly mae’n groes i ofynion polisi ISA 1 sy’n sicrhau darpariaeth isadeiledd digonol.

Materion Ieithyddol

5.23 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae’n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg, lle mae’n berthnasol i’r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara. 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.24 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.

5.25 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 ar y 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. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.

5.26 Ac eithrio’r datblygiadau sy’n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith y Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i’r Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o’r CCA (rhan Ch i Dd). Mae’r arweiniad a gynhwysir yn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i’r iaith. Ni ymddengys fod yna unrhyw wybodaeth wedi ei chyflwyno gyda’r cais sydd yn nodi sut fo ystyriaeth i’r Gymraeg wedi cael ei rhoi wrth lunio’r bwriad. Gan hynny nid oes posib dod i gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda Pholisi PS1 ar sail diffyg gwybodaeth, ac oherwydd y gwrthwynebiad i egwyddor y bwriad fel sydd wedi ei nodi yn barod, ni aethpwyd ar ôl y wybodaeth yma.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol, ni ystyrir y gellir cefnogi y cais oherwydd effaith y bwriad ar y tirlun a thrigolion cyfagos.

Argymhelliad: Gwrthod.

Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r safle cabanau a'r gwaith cysylltiedig, oherwydd eu nifer, lleoliad, dyluniad, gosodiad agwedd yn y dirwedd, cynnydd yn yr arwynebedd lleiniau caled, yn arwain at nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal wledig ynghyd ac arwain tuag at ormodedd o safleoedd parhaol yn yr ardal leol. Mae'r bwriad felly yn groes i feini prawf 1.i a ii. o bolisi TWR 3 a pholisi PCYFF 3, o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau.

2. Byddai graddfa'r bwriad yn creu symudiadau gormodol ar hyd y ffordd sirol gyfochrog a chynnydd mewn gweithgareddau gan greu sŵn ac aflonyddwch er niwed i amwynder preswylwyr lleol. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

3. Nid oes gwybodaeth ddigonol ar ffurf manylion am leoliad a maint y maes draenio ynghyd â chanlyniadau profion trylifiad mewn cyswllt â'r System Trin Carthffosiaeth bwriedig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) sy'n sicrhau darpariaeth isadeiledd digonol.

4. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno gyda'r cais sydd yn nodi sut fo ystyriaeth wedi ei rhoi i'r Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Gan hynny nid oes posib dod i gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda Pholisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) ynghyd â Chanllaw Cynllunio Atodol 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) sy'n ymwneud â'r Iaith Gymraeg.

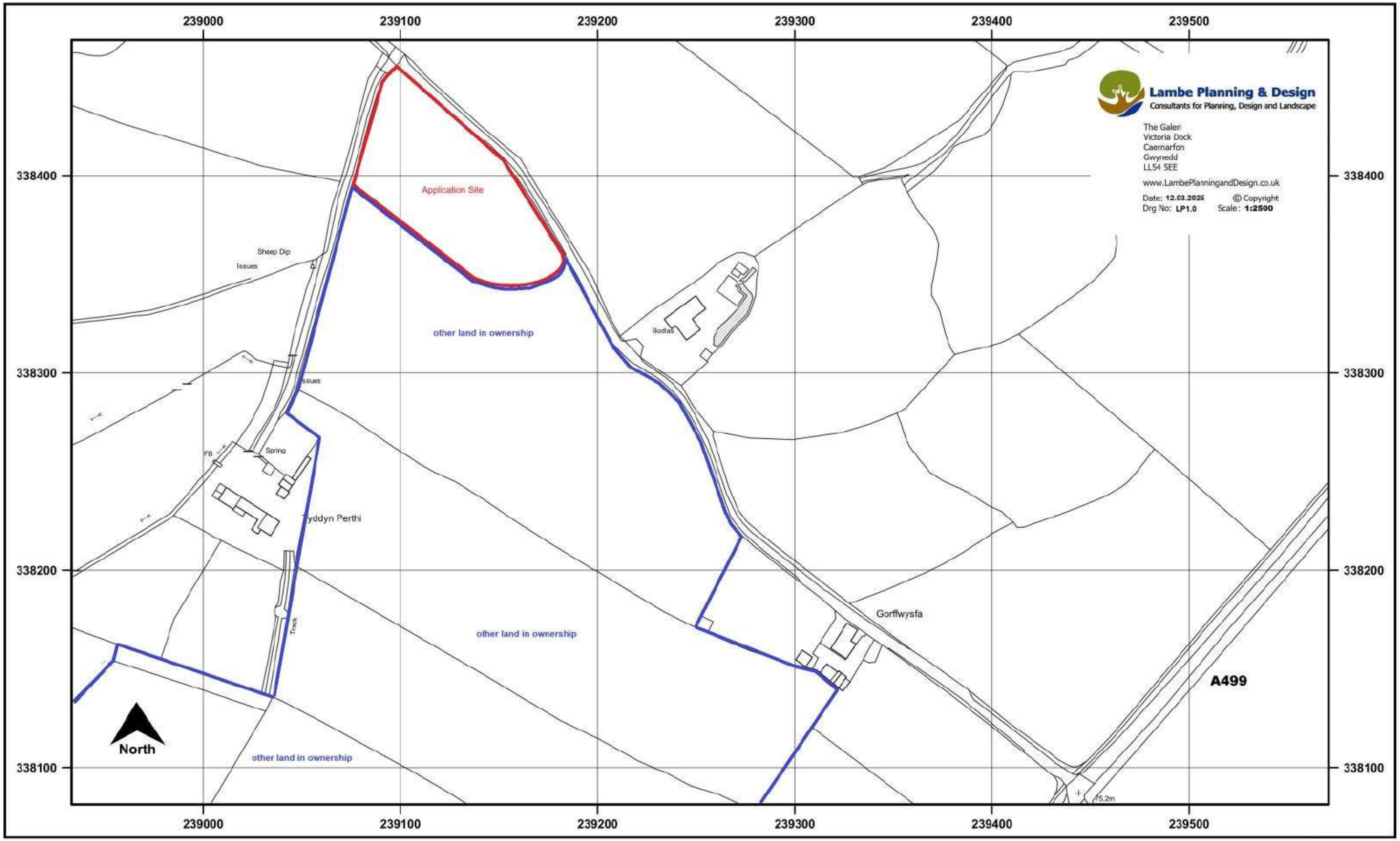
5. Nid oes gwybodaeth ddigonol sy'n cynnwys arolwg geoffisegol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais, ac felly ni ellir dod i gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda pholisi AT4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) sy'n diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad.

Proposed Holiday Lodges on land at Y Ffor, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6UT.

Client :- Mr D P Jones, Glan Y Wern Farm, Llanfrothen, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6SG.

0 25 50 75 100 m

Scale 1:2500 - 1cm = 25m - A4 Size



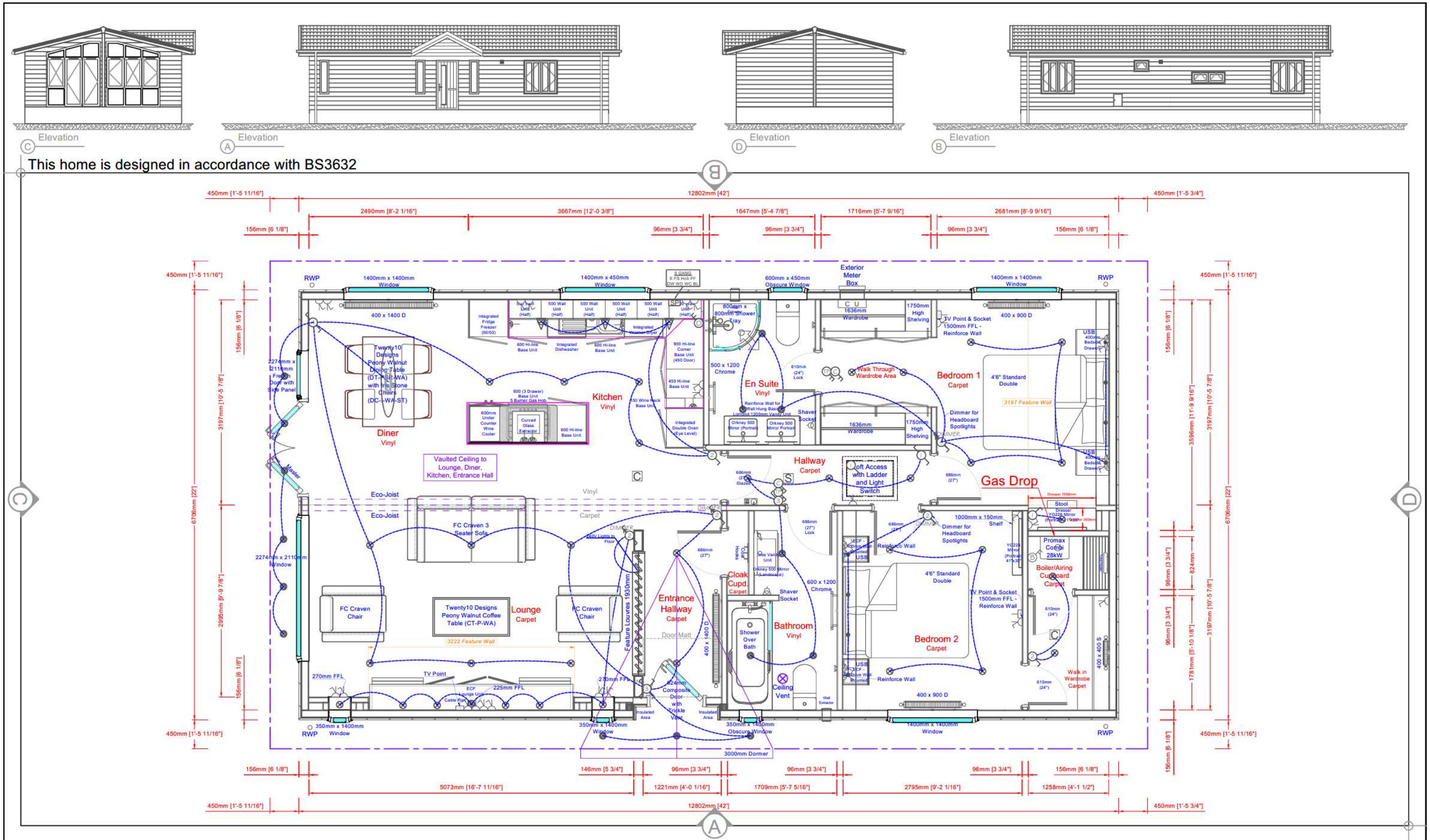
© Crown copyright and database rights 2025 OS AC0000848283. Public rights of way shown on this map have been taken from Local Authority definitive maps. The representation on this map of any other road, track or path is no evidence of the existence of a right of way.

Serial No: 305625
Centre Coordinates: 239252,338275
Production Date: 12/03/2025

Ordnance Survey
Licensed Data

DERBYN
Adran Cynllunio 12-03-2025

Proposed Holiday Lodges on land at Y Ffor, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6UT.
Client :- Mr Dafydd P Jones, Glan Y Wern Farm, Llanfrothen, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6SG.
DERBYN
Adran Cynllunio 12-03-2025
12 no. Holiday Lodges
existing major trees
N
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
new tree planting & landscaping belts in native species
existing major trees
existing entrance
Sheep Dip
Spring
PROJECT
TOPOGRAPHIC SURVEY
AGRICULTURAL FIELD
RHOSFAWR, LLANNOR
CLIENT
Surveys Ltd
Lambe Planning & Design
Consultants for Planning, Design and Landscape
The Galeri
Victoria Dock
Caernarfon
Gwynedd
LL54 5EE
www.LambePlanningandDesign.co.uk
Date: 15th May 2024 © Copyright
Drg No: GWF/1.1 Scale: 1:250



Tud. 42

LEGEND			
	Single Socket		Smoke Alarm
	Double Socket		Carbon Monoxide Alarm
	Unswitched Socket		Switchplate
	Thermostat		Consumer Unit
	Communication Point		Batten Holder
	Isolator		Ceiling Rose & Pendant
	1 Way Light Switch		Downlight
	2 Way Light Switch		Under Locker Light
	Ceiling Extractor		Exterior Tap

Prestige Homeseeker
Park & Leisure Homes

Shipton Way, Express Business Park, Rushden, Northants NN10 6GL
Tel: 0845 0702345 / 01933 354000 Fax: 01933 354047 / 01933 354049
Email: sales@prestigeparkandleisurehomes.com
Visit our website: www.prestigeparkandleisurehomes.com

Please note that plan and elevations are a guide and should be used for illustrative purposes only. The external dimensions of the unit are subject to variation, dependant upon the exterior finish specified.

NOTES:

N/A

SALES ISSUE

A further drawing will be sent to the customer when adapted for Production Issue

Rev.	Date	By	Description
0	17/10/18	AF	Updated elevations

DERBYN
Adran Cynllunio 12-03-2025

Date:	DD/MM/YY
Scale:	Relative
Drawn:	??
Quote:	QN ?????
Dwg No:	????
Serial No:	18 ?? 00????

Bella Vista 2 Bed (2DB) ES WI

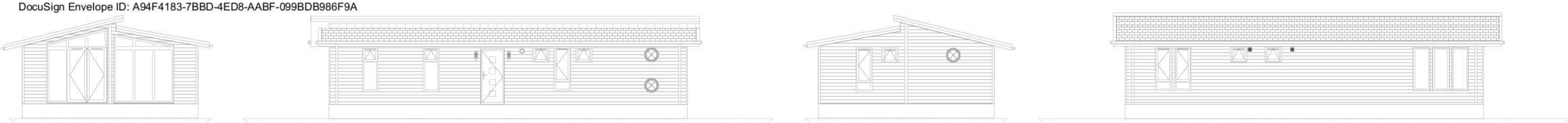
42' x 22' (12.80m x 6.70m) Nominal

Customer - Park

Customers Signature:

Date:

DocuSign Envelope ID: A94F4183-7BBD-4ED8-AABF-099BDB986F9A

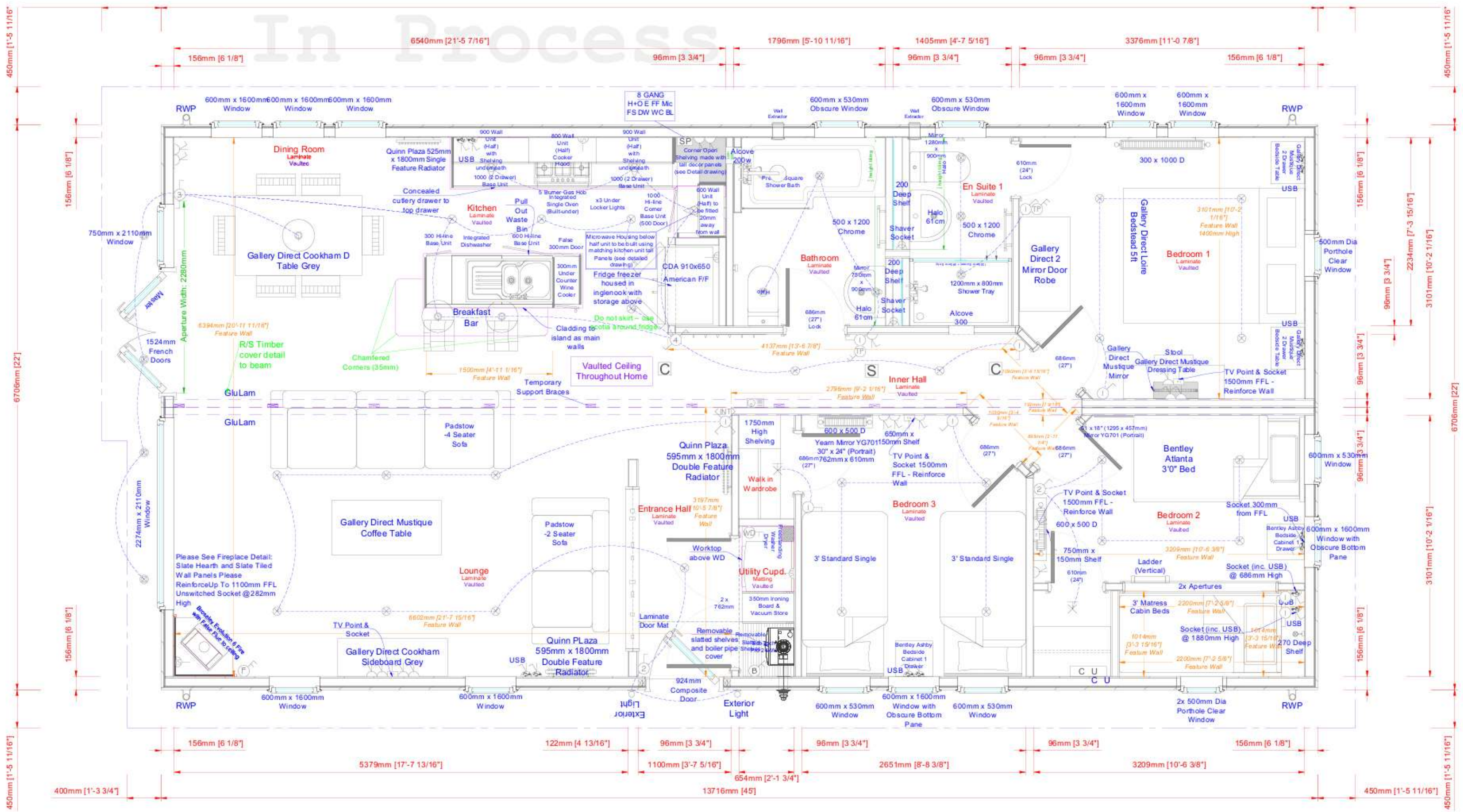


Elevation C | Elevation A | Elevation D | Elevation B

SALES ISSUE This copy is to review and/or amend before a technical review.

ELEVATION B

Please note that the elevations are for illustration purposes.



ELEVATION A

All measurements in mm unless stated otherwise.

Prestige Homeseeker

Tud. 43

Shipton Way, Express Business Park,
Rushden, Northamptonshire, NN10 6GL.
(01933) 354000
sales@phplh.com
prestigehomeseeker.com

Copyright © Prestige Homeseeker

LEGEND

- Sockets
- Thermostat
- Switches/Isolators
- S Smoke Alarm
- C CO Alarm
- C U Consumer Unit
- Under Locker Light
- Downlight
- Batten Holder
- Ceiling Rose

NOTES

REVISION HISTORY

Or.	28/02/20	DL	Original

DERBYN
Adran Cynllunio 12-03-2025

DRAWING

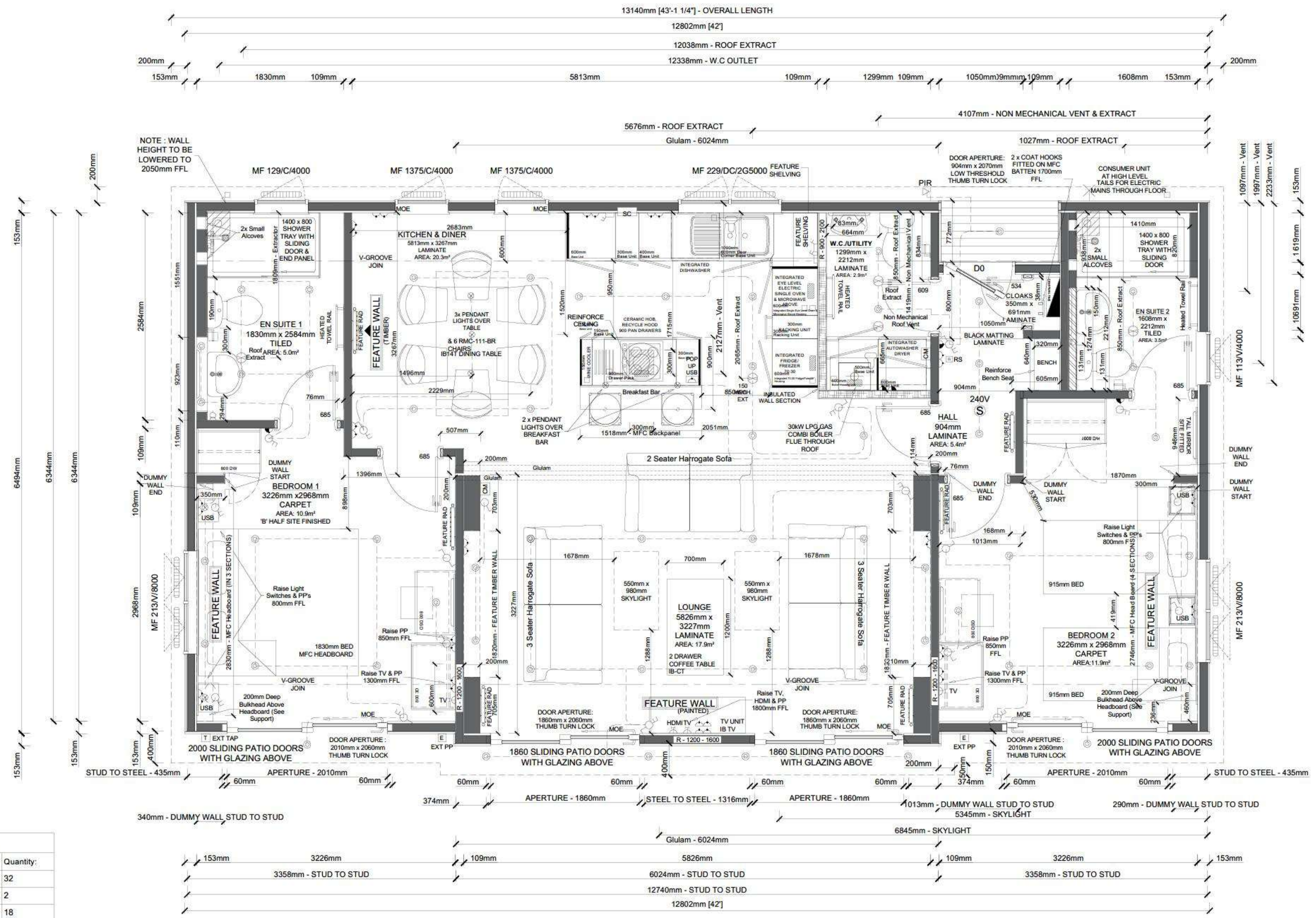
Scale:	Relative
Quote:	QN 37583
Drawing:	S6587
Int. Serial:	J????
Ext. Serial:	19 ?? 00???
Class:	SP1

DETAILS

X

Signature: X

Date: / /



DERBYN
Adran Cynllunio 12-03-2025

Support Drawings

Description	DWG No.
W. Setting Out	210177_S
Roof Plan	210177_RP
Electric Plan	210177_EP
Plumbin Plan	210177_PS
Vaulted Walls	210177_VW
Vault Lights	20220_VL
Roof Extract	210177_RE
L. Alcove	210177_LA
Hall Bench	210177_HB
Trusses	210177_T
Alcoves	210177_A
Bed Bulkhead	210177_BB
Bedside Cabs	210177_BC
Window App.	210177_WA
Dormer Roof	210177_DR

Transport Dimensions:

Note: Weights are for Guidance ONLY

Height (m):	4.265
Width N/S (m):	3.769
Weight N/S (kg):	9565
Width O/S (m):	3.694
Weight O/S (kg):	9034
Band: F	Axles: 3

Roof Trusses

Code:	Quantity:
D00714	32
D00714 Mill	2
D00715	18
D00715 Mill	2
D00716	17

DOUBLE SWITCHED SOCKET	ELECTRIC TAILS ONLY	SMOKE DETECTOR	MOE	MEANS OF ESCAPE	
SINGLE SWITCHED SOCKET	PENDANT LIGHT FITTING	ELECTRICAL CONSUMER UNIT		WINDOW VENT	
LIGHT SWITCH	BATTEN LIGHT FITTING	EXTERNAL POWER POINT			
LIGHT SWITCH PULL CORD	TELEPHONE POINT	EXTERNAL LIGHT FITTING			
FUSED SPUR	TELEVISION OR SATELITE POINT	SWITCHING CENTER			
COOKER SWITCH	CARBON MONOXIDE DETECTOR	WASHING MACHINE PLUMBING			
DOWNLIGHT	HEATING THERMOSTAT	RADIATOR			
WALL LIGHT	EXTRACTOR FAN	EXTERNAL TAP			

Radiator Schedule

Lounge	2 x ASP1843VSA
Diner	ASP1855VSA
Hall	ASP1843VSA
W.C / Utility	TCG100215
Bedroom 1	ASP1855VSA
Ensuite 1	TCG100215
Bedroom 2	ASP1855VSA
Ensuite 2	TCG100215

TRVS To All Rads Except Hall

10° MONO PITCH ROOF
VAULTED CEILING THROUGHOUT
2 x GLULAM REQUIRED
V-GROOVE INTERNAL WALLS
CANEXEL CLAD EXTERIOR
REAR WALL HEIGHT TO BE 2050mm FFL
15mm SCALE REDUCER REQUIRED

Copyright Notice:
This drawing and the information contained in it, is the property of Tingdene Homes Ltd. It may not be used, transmitted or reproduced, in whole or in part, without prior written consent from Tingdene Homes Ltd. Copyright ©.

Model:

Size: Metric: Imperial:

Park:

Customer:

Date Drawn: By:

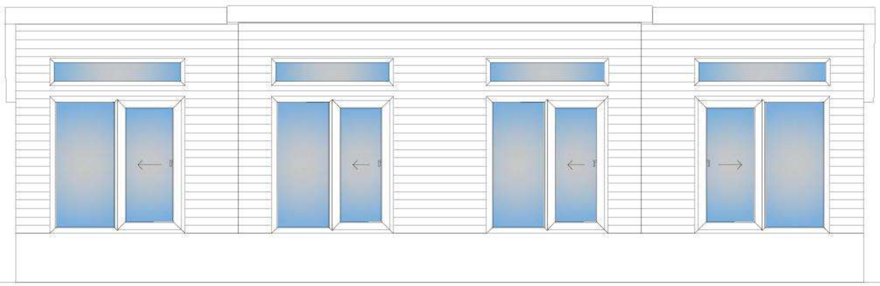
A
B
C
D
E
F

TINGDENE
Discover the difference

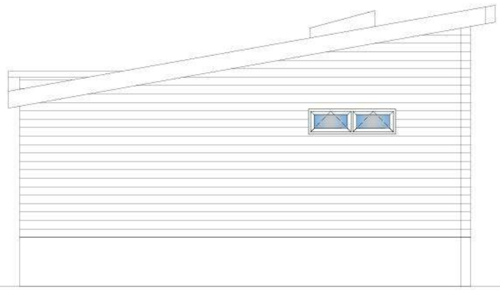
Tingdene Homes Limited.
Bradfield Road, Finedon Road Ind. Est., Wellingborough, Northants, NN8 4HB
Tel: +44(0)1933 230100
www.tingdene.co.uk

Scale: Sales No: S.O. No:

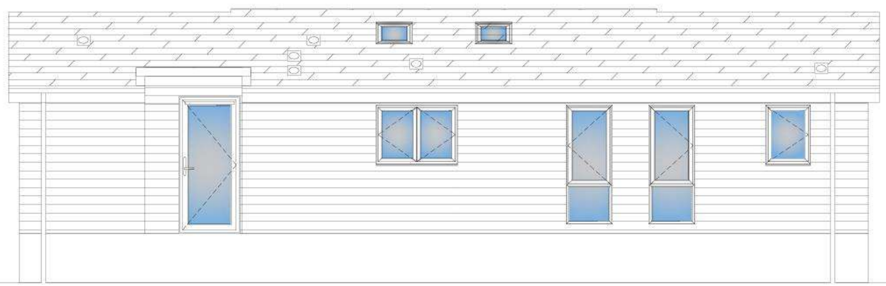
Elevations Are For Illustrative Purposes Only



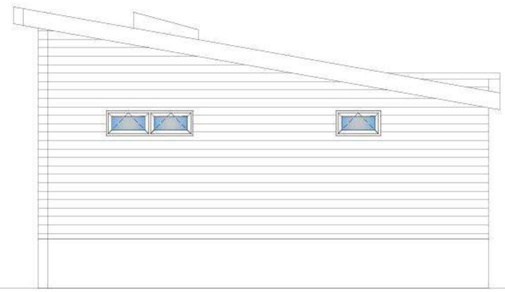
REAR ELEVATION



BEDROOM 2 END ELEVATION



FRONT ELEVATION



BEDROOM 1 END ELEVATION

DERBYN
Adran Cynllunio 12-03-2025

	DOUBLE SWITCHED SOCKET		ELECTRIC TAILS ONLY	240v	SMOKE DETECTOR	MOE	MEANS OF ESCAPE
	SINGLE SWITCHED SOCKET		PENDANT LIGHT FITTING		ELECTRICAL CONSUMER UNIT		WINDOW VENT
	LIGHT SWITCH		BATTEN LIGHT FITTING	E	EXTERNAL POWER POINT		
	LIGHT SWITCH PULL CORD		TELEPHONE POINT	L	EXTERNAL LIGHT FITTING		
	FUSED SPUR		TELEVISION OR SATELITE POINT	SC	SWITCHING CENTER		
	COOKER SWITCH	CM	CARBON MONOXIDE DETECTOR		WASHING MACHINE PLUMBING		
	DOWNLIGHT	RS	HEATING THERMOSTAT		RADIATOR		
	WALL LIGHT		EXTRACTOR FAN	T	EXTERNAL TAP		

Radiator Schedule

10° MONO PITCH ROOF
VAULTED CEILING THROUGHOUT
2 x GLULAM REQUIRED
V-GROOVE INTERNAL WALLS
CANEXEL CLAD EXTERIOR
REAR WALL HEIGHT TO BE 2050mm FFL
15mm SCALE REDUCER REQUIRED

Copyright Notice:
This drawing and the information contained in it, is the property of Tingdene Homes Ltd. It may not be used, transmitted or reproduced, in whole or in part, without prior written consent from Tingdene Homes Ltd. Copyright ©.

Model:			
Size:	Metric:	Imperial:	
Park:			
Customer:			

Date Drawn:	By:	
A		
B		
C		
D		
E		
F		

TINGDENE
Discover the difference

Tingdene Homes Limited.
Bradfield Road, Finedon Road Ind. Est., Wellingborough, Northants, NN8 4HB
Tel: +44(0)1933 230100
www.tingdene.co.uk

Scale:	Sales No:	S.O. No:
1:75		