Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 8FED RHAGFYR, 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, 28 Tachwedd 2025)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Anne Lloyd-Jones
John Pughe Roberts	Gruffydd Williams

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION 6 - 15

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 17 Tachwedd 2025 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

5.1 CAIS RHIF C25/0418/30/LL TIR GYFERBYN DEUNANT, ABERDARON, PWLLHELI, LL53 8BP 16 - 53

Cais llawn i godi 8 tŷ fforddiadwy (safle eithrio) gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol, ffordd stâd, tirlunio ac ardal draenio dwr wyneb cynaliadwy.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C25/0625/39/LL PARC CARAFANU BERTH DDU, BWLCHTOCYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7BY 54 - 70

Ail gyflwyniad gyda gwelliannau o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol o gais llawn ar gyfer cae carafanau i gynnwys bloc toiled a gwelliannau amgylcheddol

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3. CAIS RHIF C25/0755/14/LL VEHICLE INSPECTORATE LÔN CAE FFYNNON, YSTÂD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2BD 71 - 85

Newid defnydd gorsaf brofi VOSA i ffurfio Masnachwyr Coed ac Adeiladwyr

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C25/0647/11/LL DENIS FERRANTI METERS LTD, DENIS FERRANTI METERS FFORDD CAERNARFON, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4SP 86 - 101

Newid defnydd uned ddiwydiannol bresennol (Dosbarth Defnydd B2) i ganolfan chwaraeon padel dan do (Dosbarth Defnydd D2) a gwaith cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.5. CAIS RHIF C25/0428/14/LL MONA, 4 STRYD FAWR, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1RN 102 - 120

Newid defnydd swyddfeydd i 5 fflat preswyl, yn cynnwys estyniad ar y cefn. Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer a gosod drws i storfa gwastraff.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Cai Larsen

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.6. CAIS RHIF C25/0462/02/LLTIR GER PANDY, CORRIS, SY20 9RJ 121 - 149

Cynllun arallgyfeirio fferm ar gyfer gosod 4 uned llety gwyliau symudol ar y tir ynghyd ag 1 uned symudol ar gyfer cyfleuster cawod a toiledau

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Pughe Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 17eg o Dachwedd 2025

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

Y Cynghorwyr:
Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, 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 Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Rhys Cadwaladr (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Dafydd Jones (Cyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Berwyn Parry Jones a'r Cynghorydd Gareth A Roberts.

Cydymdeimlwyd gyda'r Cyng. Anne Lloyd Jones oedd wedi colli ei chwaer yn ddiweddar.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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 5.4 (C25/0418/30/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 20fed o Hydref 2025 fel rhai cywir yn ddarostyngedig i nodi 'She' ac nid 'He' yn y cofnod Saesneg ar gyfer sylwadau aelod lleol cais 5.2 (c) C24/0937/16/LL Zip World, Bethesda.

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 C24/1125/34/AC Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon, Gwynedd

Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C20/1064/22/AC er mwyn rhoi 4 mlynedd ychwanegol i gwblhau'r gwaith mwynau ac adfer.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y cais yn gofyn am ymestyn cyfnod amser gweithredu lagwnau siltio sy'n gysylltiol i'r gwaith prosesu tywod a graen sydd wedi eu cloddio o'r chwarel. Byddai'r dulliau gweithio a phrosesau'r un fath â'r rhai sy'n cael eu defnyddio yn y chwarel ar hyn o bryd.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd y byddai parhau i gloddio am dywod a graean yng Nghefn Graianog 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. Nodwyd mai ychydig o gronfeydd tywod a graean a ganiateir sydd ar gael yng Ngogledd Orllewin Cymru ac y byddai'r cynnig hwn yn golygu parhad mewn darparu cyflenwad o dywod a graean i'r economi adeiladu leol. Mynegwyd bod cadw'r lagwnau siltio yn hanfodol ar gyfer y gwaith o brosesu, golchi a didoli'r deunydd; yn dderbyniol ac yn cyd-fynd a gofyniad polisïau MWYN 2, MWYN 3 a Pholisi Strategol PS 22 y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl).

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol a'r dirwedd, eglurwyd bod y cais hwn yn benodol ar gyfer ymestyn cyfnod y datblygiad ac nid yn cynnwys unrhyw estyniad neu addasiadau ffisegol i'r ardal weithio sydd eisoes wedi'i chymeradwyo. Heb 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 ystyriwyd y byddai'n arwain at unrhyw lefelau mawr o effeithiau gweledol. Amlygwyd bod ffin AHNE Llŷn yn agos i'r safle, ond derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned AHNE nad oedd unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar yr AHNE o ystyried mai dim ond estyniad amser cyfyngedig oedd yma; yr Awdurdod Cynllunio Mwynau yn ystyried bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 3, PCYFF 4 a MWYN 9 y CDLl.

Wrth ystyried mwynderau preswyl, nodwyd bod un eiddo unigol wedi'i leoli o fewn y parth byffer 100m fel y rhagnodir o dan bolisi MWYN 5 CDLl. Bydd y datblygiad yn destun yr un amodau gwaith a'r hyn sydd yn bodoli eisoes, gan gynnwys rheoli sŵn, llwch ac oriau gwaith; 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'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.

Eglurwyd bod asesiad bioamrywiaeth wedi'i ddiweddaru wedi'i gwblhau i gefnogi'r ceisiadau cysylltiol sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer ymestyn amser gwahanol ganiatadau'r chwarel. Eglurwyd hefyd bod angen asesu p'un a fu unrhyw newid i'r cynefinoedd hyn ers y cynhaliwyd yr arolygon ecolegol blaenorol ac 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; y datblygiad yn dderbyniol gydag 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 CDLl.

Yng nghyd-destun materion hydroleg, prif bwrpas y system gaeedig o lagwnau yw ategu'r isadeiledd rheoli dŵr presennol er mwyn sicrhau capasiti digonol i reoli'r holl ddŵr chwarel ar y safle, h.y. fel system hunangynhaliol. 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 CDLl.

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

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD:
Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais.

Amodau:

- **Dylid rhoi hysbysiad ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o leiaf 14 diwrnod cyn : i. Dechrau gwaith adfer ar unrhyw ddarn o'r tir o fewn yr ardal a ganiateir pan ddaw'r defnydd i ben fel cyfleuster siltio ategol ar gyfer unrhyw un o'r tri lagŵn a ddangoswyd ar y cynlluniau cais**
- **Daw'r defnydd a ganiateir o'r safle fel lagŵn siltio ategol i ben erbyn 31 Rhagfyr 2028; cwblheir y gwaith adfer wedyn erbyn 31 Rhagfyr 2029 neu pan fydd y gwaith yn dod i ben, pa bynnag un ddaw gyntaf.**
- **Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd.**
- **Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir, adeiladau, strwythurau, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys.**
- **Oriau gweithredu.**
- **Ymdrin â phridd a hwsmonaeth.**
- **Diogelu hawliau tramwy cyhoeddus.**
- **Cyfyngiadau sŵn fel y gwneir eisoes, gosod larymau sŵn gwyn ar beiriannau'r gwaith.**
- **Adfer i ddefnydd cymysg amaethyddol a chadwraeth natur.**
- **Ni ddylid storio olew, tanwydd a chemegau o fewn safle'r cais.**
- **Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol.**
- **Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnyddiau amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth.**
- **Cynllun adfer diwygiedig pe byddai gwaith echdynnu mwynau cynamserol.**
- **Rhwygo deunydd craidd y ddaear i osgoi cywasgu arwynebol a chyflawni draenio digonol.**
- **Lleiafswm o ddyfnderoedd isbridd ac uwchbridd**

5.2 CAIS RHIF C24/1126/34/AC Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon, Gwynedd

Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C20/1065/22/AC er mwyn rhoi 4 mlynedd ychwanegol i gwblhau'r gwaith mwynau ac adfer

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y cynnig yn gofyn am ymestyn y cyfnod amser hyd at 31 Rhagfyr 2028 i barhau gyda'r gweithrediadau mwynau yn Fferm Graianog. Bydd hyn yn sicrhau nad yw'r gronfa fwynau yn cael ei sterileiddio, ac y bydd modd cwblhau'r gwaith o adfer y safle yn unol â'r cynllun gwaith a gymeradwywyd a darparu seilwaith ategol i gefnogi'r cynigion i gaffael a gweithio mwynau o'r chwarel. Nid yw'r cynnig yn cynnwys ymestyn ôl-troed y gwaith mwynau ei hun, dim ond ymestyn y cyfnod amser am 4 blynedd arall. Bydd gweithgareddau peiriannau ar y safle, prosesu, cludiant a'r gwaith o gloddio'r mwyn yn cael ei gadw'n llwyr oddi mewn i ffiniau'r safle presennol ac yn unol â thelerau ac amodau'r caniatâd cynllunio cyfredol.

Eglurwyd y byddai'r dulliau gweithio a phrosesau'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.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad nodwyd y bydd gwaith cloddio am dywod a graean yn parhau yng Nghefn Graianog yn sicrhau bod y Cyngor yn diwallu ei oblygiadau dyraniad yn y Datganiad Technegol Rhanbarthol, i gyflenwi mwynau ar gyfer is-ranbarth Gogledd Cymru a chadw banc tir saith mlynedd o dywod a graean. Eglurwyd mai ychydig o gronfeydd tywod a graean a ganiateir sydd ar gael yng Ngogledd Orllewin Cymru ac y byddai'r cynnig hwn yn golygu parhad i ddarparu cyflenwad o dywod a graean i'r economi adeiladu lleol; egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd a gofyniad ym mholisïau MWYN 2, MWYN 3 a Pholisi Strategol PS 22 y CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol a'r dirwedd, nodwyd bod y cais yn benodol ar gyfer ymestyn cyfnod y datblygiad ac nid yw felly'n cynnwys unrhyw estyniad neu addasiadau ffisegol i'r ardal weithio sydd eisoes wedi ei gymeradwyo. Byddai natur y cynnig i ymestyn oes y gweithrediadau yn ymestyn yr effeithiau gweledol yn y tymor canolig, ond o ystyried bod cyd-destun cyffredinol mewn gwaith mwynau wedi'i sefydlu, ni ystyriwyd y byddai'n arwain at unrhyw lefelau mawr o effeithiau gweledol. Amlygwyd bod ffin AHNE Llŷn yn agos i'r safle, ond derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned AHNE nad oedd unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar yr AHNE o ystyried mae dim ond estyniad amser cyfyngedig oedd yma; yr Awdurdod Cynllunio Mwynau yn ystyried bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 3, PCYFF 4 a MWYN 9 y CDLl.

Wrth ystyried mwynderau preswyl, nodwyd bod un eiddo unigol wedi'i leoli o fewn y parth byffer 100m fel y rhagnodir o dan bolisi MWYN 5 CDLl. Bydd y datblygiad yn destun yr un amodau gwaith a'r hyn sydd yn bodoli eisoes, gan gynnwys rheoli sŵn, llwch ac oriau gwaith; 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'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.

Eglurwyd bod asesiad bioamrywiaeth wedi'i ddiweddaru wedi'i gwblhau i gefnogi'r ceisiadau cysylltiol sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer ymestyn amser. Eglurwyd hefyd bod angen asesu p'un a fu unrhyw newid i'r cynefinoedd hyn ers y cynhaliwyd yr arolygon ecolegol blaenorol ac argymellhwyd 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; y datblygiad yn dderbyniol gydag 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 materion hydroleg, nodwyd bod mesurau lliniaru ar gyfer diogelu cyrsiau dŵr, nentydd a gwlypdiroedd wedi'u cyflwyno a'u hasesu eisoes fel oedd yn ofynnol dan amod 36 y rhiant-ganiatâd (C16/0816/34/MW). Bydd y safle gweithio, yr ardal bentyrru a'r lagŵns yn parhau i weithredu yn unol â Thrwydded Amgylcheddol ac yn defnyddio'r system rheoli dŵr 'closed loop' fel y cymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio C15/0299/34/MW oedd yn destun cais 5.1. 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 fod y datblygiad arfaethedig yn gyson â’r holl bolisïau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac yn argymell caniatáu y cais gydag amodau priodol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelod:

- Bod cyfeiriad at gynnal banc tir 7 mlynedd o dywod a graean hefyd yn berthnasol i Fferm Llecheiddior gerllaw

PENDERFYNWYD:
Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais.

Amodau

- **Bydd echdynnu a phrosesu mwynau yn dod i ben erbyn 31 Rhagfyr 2028 ac erbyn hynny bydd yr holl offer a pheiriannau wedi cael eu symud o'r safle; rhaid cwblhau'r gwaith adfer erbyn 30 Mehefin 2029.**
- **Gweithgareddau a Ganiateir a Chydymffurfiaeth â’r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;**
- **Cyfyngu ar Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, pethau gaiff eu codi, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys.**
- **Oriau Gweithio.**
- **Trin Pridd a Hwsmonaeth.**
- **Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol.**
- **Adolygiad blynyddol o weithrediadau.**
- **Diogelu hawliau tramwy cyhoeddus.**
- **Adfer i ddefnydd cymysg amaethyddol a chadwraeth natur.**
- **Ail-osod terfynau caeau.**
- **Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnyddiau amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth.**
- **Rheolaethau llwch a chyfyngiadau sŵn i fod yr un fath ag y gwneir eisoes, a gosod larymau sŵn gwyn ar y peiriannau ar y wyneb gweithio.**
- **Lliniaru a chofnodi archeolegol.**
- **Gosod gorchudd ar loriau sy'n gadael y safle gyda cherrig llai na 500mm.**
- **Cyfyngu mynediad cerbydau i'r trefniadau mynediad presennol.**
- **Ni chaniateir cludo deunyddiau sbwriel neu wastraff i'r safle.**
- **Y prif ddull o gludo deunydd crai o wyneb y gwaith i'r ffatri brosesu fydd ar gludwr (conveyor) oni chytunir fel arall.**

5.3 CAIS RHIF C25/0418/30/LL National Grid Co Plc, Llanddeiniolen, Caernarfon

Gosod cebl trydan tanddaearol mewn perthynas â chynllun cyfleuster storio ynni BESS Pentir (cyfeirnod yr ACLl: C24/0532/25/LL)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais cynllunio llawn ydoedd ar gyfer gosod cebl tanddaearol 830m rhwng is-orsaf drydan Pentir a'r cyfleuster System Storio Ynni Batri gerllaw a gymeradwywyd trwy ganiatâd cynllunio yn 2024. Disgwylid i'r cyfnod gosod gymryd uchafswm o 10 wythnos, gyda'r cebl yn cael ei osod o dan y ddaear naill ai drwy ffosydd wedi'u cloddio ar yr wyneb ac wedi'u llenwi'n ôl, neu drwy Ddrilio Cyfeiriadol Llorweddol.

Eglurwyd bod y safle mewn safle Cefn Gwlad Agored ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gyda rhan fechan o fewn Parth Llifogi 3 (dŵr wyneb a chyrsiau dŵr). I'r gogledd o'r safle mae'r coetir cyfagos yn "Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol" cydnabyddedig ac wedi ei restru ar Restr Coetiroedd Hynafol fel "Planhigfa ar Safle Coetir Hynafol". Nodwyd hefyd bod y tir wedi'i ddosbarthu'n 3a, 3b a 5 ar y Map Dosbarthiadau Tir Amaethyddol rhagfynegol ar gyfer Cymru.

Gyda'r bwriad wedi ei leoli ar gyfer cysylltu dau safle sydd eisoes â chaniatâd, amlygwyd bod y lleoliad gwledig yn anorfod. Tynnwyd sylw at bolisi ISA 1 sy'n gefnogol i gynigion am wasanaethau dŵr, trydan, nwy ac ati i wella'r ddarpariaeth, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl; y polisi yn nodi pwysigrwydd bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei leoli a'i ddylunio mewn modd sy'n lleihau'r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig. Bydd y datblygiad yma yn cael ei osod yn gyfan gwbl dan y ddaear, ac felly ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion ISA 1.

Bydd y dull o osod y cebl yn gymysgedd o ddarparu ffosydd wedi'u cloddio ar yr wyneb ac wedi'u llenwi'n ôl, neu drwy Ddrilio Cyfeiriadol Llorweddol o fewn ardaloedd ble mae angen gwarchod gwreiddiau coed a rhywogaethau sy'n byw yn y coed. Mae'r ardaloedd a fydd yn destun y dull drilio wedi eu hamlygu, hynny'n rhannol o ganlyniad i sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r cadarnhad o ddefnyddio'r dull drilio yn yr ardaloedd penodol yma ynghyd a gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno pwyntiau lansio'r dull drilio yn sicrhau bod y coed a'r rhywogaethau yn cael eu gwarchod. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol. Ategwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi darparu ymateb ar y 14eg o Dachwedd yn nodi eu bod bellach yn fodlon gyda'r cynnig; Ni fydd effaith uwchddaear yn dilyn gosod y cebl ac felly ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith hirdymor ar unrhyw gynefin na'r tir amaethyddol.

Cydnabuwyd y bydd anghyfleustod o ran sŵn a symudiad yn ystod y cyfnod adeiladu, ond ystyriwyd bod y cyfnod yma yn fyr, ac yn ddarostyngedig i amodau sy'n ymdrin â materion sŵn, llwch a dirgryniad, ynghyd a chytuno Cynllun Rheoli Adeiladu ymlaen llaw, ystyriwyd y gallai leddfu unrhyw effeithiau ac felly'r bwriad yn dderbyniol yn y cyd-destun yma.

Cyfeiriwyd at faterion trafnidiaeth, iaith, a llifogydd oedd wedi sylw llaw a'r bwriad yn dderbyniol o ran y materion hyn. Nodwyd fod Heneb yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amod cynllunio ar gyfer cytuno rhaglen waith archeolegol.

Roedd y swyddogion yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau cenedlaethol a lleol ac yn argymell caniatáu y cais gydag amodau priodol.

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

- Bod adroddiad y swyddog yn gyflawn
- Byddai'r gwaith osod cebl yn danddaearol ac yn parahu am oddeutu 10 wythnos.
- Bod y gwaith yn cwrdd â thargedau Llywodraeth Cymru ar gyfer storio ynni
- Bod gwaith cysylltu'r ddau safle sydd eisoes â chaniatâd cynllunio yn hanfodol
- Bod gwaith ymgynghori wedi ei gwblhau
- Coedwig Hynafol gerllaw - arolwg coed wedi ei gwblhau a mesurau lliniaru wedi eu cytuno
- Bod amod wedi ei gytuno ar gyfer y gwaith drilio
- Bod coed aeddfed ar lwybr y cebl – bydd drilio arbenigol i osgoi effaith
- Heneb – bydd gwaith monitro a chofnodi yn cael ei gwblhau yn ystod y gwaith
- Bydd unrhyw waith croesi a gwaith llygredd yn cael ei fonitro
- Nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn yn ystod y cyfnod ymgynghori

Nododd y Cadeirydd nad oedd yr Aelodau Lleol yn gwrthwynebu'r cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu yn unol â'r amodau isod:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd.**
4. **Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol er rholi effeithiau ar yr amgylchedd naturiol.**
5. **Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu er rheoli materion mwynderol.**
6. **Cytuno rhaglen waith Archeolegol**
7. **Cyflwyno Cynllun Adfer y Safle adfer y safle i gyflwr a gytunir gyda'r Awdurdod Cynllunio wedi i'r cyfnod gweithredol y datblygiad ddod i ben**
8. **Cyflwyno cynllun gwaredu Jac y Neidiwr o'r safle**
9. **Cyflwyno manylion dull drilio tanddaearol gyda lleoliadau pwyntiau lansio wedi eu lleoli y tu allan i ardaloedd gwarchod gwreiddiau'r coed**.

Nodiadau:

Cyfoeth Naturiol Cymru
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

5.4 CAIS RHIF C25/0418/30/LL Tir Gyferbyn Deunant, Aberdaron, Pwllheli

Cais llawn i godi 8 tŷ par fforddiadwy (safle eithrio) gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol, ffordd stad, tirlunio ac ardal draenio dŵr wyneb cynaliadwy

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y bwriad yn cynnwys codi 3 byngalo 2 ystafell wely, 4 tŷ deulawr 3 ystafell wely ac1 tŷ deulawr 4 ystafell wely i gyd i'w orffen gyda chymysgedd o rendr, cladin carreg a choed ar y waliau a tho llechen naturiol. Ategwyd bod clawdd

naturiol presennol i flaen y safle i'w drawsleoli i ffin ogleddol y safle gyda gwrychoedd newydd i'w codi ar weddill ffiniau'r safle.

Adroddwyd bod safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda ffiniau o'i amgylch yn bennaf yn wrychoedd naturiol gyda thai preswyl yn gyfochrog a'r safle i gyfeiriad y gogledd, gorllewin a'r de gydag edrychiadau o ran dyluniad, ffurf a gorffeniadau amrywiol. Saif y cyfan tu allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Aberdaron ac felly yng nghefn gwlad agored gyda ffin orllewinol a deheuol y safle arfaethedig yn cyffwrdd a'r ffin datblygu bresennol. Ategwyd bod ffordd gyhoeddus dosbarth 3 wedi ei leoli yn gyfochrog gyda'r ffin orllewinol a'r hyn fyddai blaen y safle, gyda mynediad a hawl tramwy i mewn i diroedd amaethyddol yn rhedeg ar hyd ffin ogleddol y tir. Y safle oddi mewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn parth 500m i heneb gofrestredig.

Eglurwyd bod pentref Aberdaron wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLl gydag oddeutu 95 o dai ac ychydig o gyfleusterau o fewn y ffin datblygu gyfredol. Ar sail maint yr anheddle nodwyd bod y datblygiad yn golygu twf o 7.6% i'r anheddle, ond gyda chaniatâd diweddar wedi ei gymeradwyo ar gyfer safle eithrio arall am 5 uned i'r anheddle, bydd twf o 12.35% yn ei gyfanrwydd sy'n gyfystyr a'r lefel twf disgwyliedig i'r anheddle yma.

Gyda'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu disgwylid i'r holl unedau fod ar gyfer angen fforddiadwy lleol. Ar gyfer Aberdaron diffinnir hyn fel pobl sydd mewn angen tŷ fforddiadwy ac sydd wedi byw o fewn y Pentref, neu yn yr ardal wledig o gwmpas am bum mlynedd neu fwy yn olynol, unai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol. Diffiniwyd 'ardal wledig' yn yr achos yma fel pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin datblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli.

Cyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy sy'n cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg yn Aberdaron a phentref Rhiw, gan nodi fod Rhiw wedi ei leoli o fewn 6km i'r dwyrain o Aberdaron ac nad yw wedi ei gynnwys fel anheddiad dynodedig, gan gynnwys clwstwr, ac felly nid oes posib darparu unrhyw ddatblygiad tai newydd o fewn yr anheddiad. Cadarnhawyd y data cyfunol o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg ar gyfer Aberdaron a Rhiw, a bod ystyriaeth wedi ei roi i'r cyfraniad y byddai cais a ganiatawyd ar gyfer 5 uned hunanadeiladu yn ddiweddar yn ei gynnig i'r ardal.

Byddai'r bwriad yn darparu cynllun niwtral o ran daliadaeth; yn cynnig cymysgedd o dai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd a rhanberchenogaeth er mwyn gallu diwallu ystod eang o angen a galluogi i aelwydydd symud o rentu i ranberchenogaeth wrth i'w hamgylchiadau newid. Bydd hyn yn cynnig darpariaeth fforddiadwy leol gwbl wahanol i'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar safle arall ar gyrion y pentref fel cynllun 5 uned hunanadeiladu yn ddiweddar. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ystyriwyd bod yr angen wedi ei gadarnhau ar gyfer y datblygiad, a'r bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref.

Lleolir y safle o fewn yr AHNE, ac er cydnabuwyd ei fod yn safle eithrio ac yn ymestyn allan i dir agored amaethyddol, ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith andwyol yn weledol ac y byddai yn gweddu cyd-destun adeiledig yr ardal bresennol a gweddill y pentref. Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, yn dilyn asesiad llawn, ystyriwyd bod y bwriad wedi ei ddylunio er mwyn lleihau unrhyw effaith ar eiddo cyfagos, ac felly'n dderbyniol.

Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, a'r effaith posib o lygredd yn cyrraedd yr Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau. Nodwyd bod y mater wedi derbyn sylw perthnasol, ac o ganlyniad i osod mesurau rheoli llygredd yn ystod y gwaith adeiladau ac o'r ardal draenio gynaliadwy, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar nodweddion yr Ardal Cadwraeth Arbennig.

Ategwyd bod materion draenio, trafnidiaeth, ac iaith wedi derbyn sylw ac yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol. Ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau lleol a chenedlaethol ac felly argymhellwyd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i osod amodau perthnasol.

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

- Bod y cais yn un i ddarparu wyth cartref fforddiadwy yn cael ei arwain gan Grŵp Cynefin gyda chefnogaeth Cyngor Gwynedd i gyfarch Strategaeth Tai Gwynedd
- Bod ymgynghori wedi cymryd lle
- Bod y cynllun yn dderbyniol
- Cyfarfodydd wedi eu cynnal gyda'r Cyngor Cymuned a'r Cyngor Sir
- Y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- Nad oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan yr Uned Priffyrdd
- Sylw wedi ei roi i'r llwybr cyhoeddus
- Bod yr Uned Strategol Tai yn amlygu bod y cynllun yn cyfarch yr angen
- Byddai'r bwriad yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith - yn debygol o apelio at Gymry Cymraeg sydd wedi ymateb i'r galw yn lleol

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

- Bod y pentref yn un gwledig
- Bod llawer o wrthwynebiad i'r cais yn lleol
- Bod y bwriad yn orddatblygiad – pum tŷ oedd y cynnig gwreiddiol – hyn yn gweddu yn well i'r safle
- Byddai'r bwriad yn cael effaith ar gymdogion Y Ddol - dyma'r eiddo agosaf at y safle. O edrych ar y cynllun, byddai'r tŷ mwyaf o fewn y datblygiad yn gôr edrych dros Y Ddol. Rhwystredigaeth bod diffyg ymgynghoriad am y dyluniad a gosodiad y datblygiad
- Er trafodaeth gyda'r ymgeisydd a chynnig addasiad i'r cynllun i osod y ddau fyngalo i gefn Y Ddol, siom na chafwyd newid i'r cynllun
- Er y nifer coed yn y cynlluniau, pethau prin yw coed - ardal Deunant yn agored i dywydd garw a go brin caiff coed lonydd i dyfu
- Yn awgrymu i'r Pwyllgor ymweld â'r safle cyn penderfynu - byddai hyn yn rhoi cyd-destun gwell na llun mewn adroddiad
- Gyda'r tai yn rhai cymdeithasol ac wedi eu hariannu gan grant Llywodraeth Cymru, anodd felly yw i'r Cyngor wrthwynebu
- Bod cais gan berson lleol i adeiladau chwe thŷ tu allan i'r ffin datblygu wedi ei wrthod - diffyg cysondeb
- Oes wir angen tai yma? Yn ôl yr adroddiad mae 14 o deuluoedd ar y rhestr - hwn yn ffigwr uchel ac yn cael ei gwestiynu yn lleol
- Bod angen addasu rheolau fel bod Aelodau Lleol yn cael gweld y gofrestr aros
- Bod angen i'r Pwyllgor ystyried sywldau'r Cyngor Cymuend a thrigolion y pentref

d) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle ar sail asesu'r effaith ar fwynderau preswyl

Mewn ymateb i gwestiwn os oedd arolwg arbenigol unigol wedi ei gwblhau gan hwylusydd tai gwledig ar gyfer y datblygiad, nodwyd mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd fyddai gofyn am arolwg o'r fath. Ategwyd nad oedd arolwg unigol yn angenrheidiol, a bod gwybodaeth a thystiolaeth yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod yr angen yn bodoli. Mewn ymateb, nodwyd bod angen darparu data a thystiolaeth mewn adroddiadau ac nid barn yn unig. Rhaid cynnwys gwybodaeth addas a phriodol ar gyfer amlygu'r angen yn lleol.

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

- Bod priodoldeb data cyflawn yn berthnasol
- Bod angen ystyried gwir angen yn llawn
- Bod anghysondeb mewn geiriad 'maint' y datblygiad – angen sicrwydd clir
- Gostyngiad mewn niferodd Ysgol Botwnnog yn amlygu bod pobl ifanc yn gadael yr ardal

PENDERFYNIAD:

Gohirio penderfyniad a chynnal ymweliad safle
Rheswm: I asesu effaith y bwriad ar fwynderau'r trigolion cyfagos

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

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C25/0418/30/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**06/06/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Aberdaron**
Ward:	**Pen draw Llyn**
Bwriad:	**Cais llawn i godi 8 tŷ fforddiadwy (safle eithrio) gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol, ffordd stâd, tirlunio ac ardal draenio dwr wyneb cynaliadwy**
Lleoliad:	**Tir Gyferbyn / Land Opposite Deunant, Aberdaron, Pwllheli, LL53 8BP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1 Disgrifiad:

1.1 Dyma gais llawn ar gyfer codi 8 tŷ fforddiadwy ar safle eithrio ym mhentref Aberdaron gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol, ffordd stad, tirlunio ac ardal draenio dwr wyneb cynaliadwy. Fe ohirwyd y cais yn y Pwyllgor blaenorol ar y 17.11.2025 er mwyn cynnal ymweliad safle ar sail effaith y bwriad ar fwynderau'r ardal.

1.2 Er eglurder, dyma fanylion pellach ynglŷn â'r cais fel y cyflwynwyd:

- Creu mynedfa gerbydol gyda ffordd fynediad i mewn i'r safle gyda safleoedd parcio o fewn y safle i flaen a chefn y tai.
- Codi 8 tŷ pâr gyda gerddi neu safle parcio i'r blaen a gerddi cefn a rhai gerddi ochr

1.3 O ran manylion y tai sydd i gyd yn dai fforddiadwy, nodir y canlynol:

- 3 byngalo 2 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 58m²
- 4 tŷ deulawr 3 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 93m²
- 1 tŷ deulawr 4 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 114m²
- Maent i'w gorffen yn allanol gyda chymysgedd o rendr, cladin carreg a choed ar y waliau a tho llechen naturiol. Mae clawdd naturiol presennol i flaen y safle i'w trawsleoli i ffin ogleddol y safle gyda gwrychoedd newydd i'w codi ar weddill ffiniau'r safle

1.4 Yn ôl gwybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais, mae'r cynllun yn bwriadu darparu daliadaeth niwtral sy'n golygu y byddai'r ymgeisydd yn darparu 100% unedau fforddiadwy ond gyda'r ddaliadaeth heb ei nodi yn benodol. Bwriad Grŵp Cynefin fel perchennog fyddai darparu cymysgedd o dai yn unol â'r galw fel caiff ei amlygu byddai wedyn yn caniatáu hyblygrwydd yn ôl amgylchiadau'r anghenion os byddai hynny yn newid megis deiliad yn symud o dy rent i dy ran berchnogaeth er enghraifft. Honnir y byddai hyn yn rhesymol ac addas trwy sicrhau fod gan Grŵp Cynefin hyblygrwydd ar gyfer yr union gymysgedd o ddaliadaeth o fewn y cynllun wrth allu ymateb i anghenion penodol y gymuned fel y byddai'n newid er mwyn sicrhau fforddiadwyedd hir dymor y tai.

1.5 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda ffiniau oddi amgylch yn bennaf yn wrychoedd naturiol. Mae tai preswyl yn gyfochrog a'r safle i gyfeiriad y gogledd, gorllewin a'r de gydag edrychiadau o ran dyluniad, ffurf a gorffeniadau yn amrywio.

1.6 Mae'r safle gyfan du allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Aberdaron ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae ffin orllewinol a deheuol y safle arfaethedig yn cyffwrdd a'r ffin datblygu bresennol fel y amlygir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 wedi ei leoli yn gyfochrog gyda'r ffin orllewinol a'r hyn fyddai blaen y safle gyda mynediad a hawl tramwy i mewn i diroedd amaethyddol yn rhedeg ar hyd ffin ogleddol y tir. Mae'r safle oddi mewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn parth 500m i heneb gofrestredig.

1.7 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
- Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol
- Strategaeth Draenio Gychwynnol
- Adroddiad mandylledd (paraist)

- Asesiad Ecolegol cychwynnol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu
- Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy
- Gwerthusiad Gweledol y Tirlun
- Adroddiad Goleuo
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Lliniaru'r effaith ar Ymlusgiaid
- Datganiad Trafnidiaeth
- Asesiad Coed

1.8 Ers y Pwyllgor Cynllunio blaenorol, mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno er mwyn cyfnewid lleoliadau'r ddau fyngalo pâr gyda'r pâr dai 3 a 4 llofft. Mae cynlluniau safle diwygiedig ynghyd a chynlluniau trawstoriad ac edrychiadau stryd diwygiedig wedi eu cyflwyno. Nodir fod edrychiad y tŷ 4 llofft yn ei leoliad newydd yn groes ('handed') o'i gymharu a'i leoliad blaenorol ac mae'r cynllun stryd yn cadarnhau hyn.

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 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 5: Tai marchnad leol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 16: Safleoedd eithrio

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

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymeriad y dirwedd

CCA: Ymrwymiadau cynllunio

CCA: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a’r Gymraeg

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais cynllunio C16/1373/30/LL - Datblygiad preswyl o 5 tŷ fforddiadwy ynghyd a mynediad cerbydol newydd a lon stad - Yr argymhelliad oedd caniatáu yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106. Gwelir o’r hanes fod y Pwyllgor Cynllunio ar y pryd wedi cymeradwyo’r cais a gyrrwyd cyfarwyddyd at yr adran gyfreithiol i baratoi Cytundeb 106. Wedi hyn, er gofyn i’r asiant/ymgeisydd ar nifer o achlysuron, ni chwblhawyd y cytundeb trwy ei arwyddo ac felly nid oes caniatâd cynllunio wedi ei rhyddhau.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail gôr ddatblygiad, mae’r cyngor yn teimlo fod 8 tŷ yn ormod ar y safle ac y byddai 5 yn well.

Uned Drafnidiaeth:

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd

Mae’r ffordd sy’n cysylltu’r safle â’r pentref yn gul, ond mae mannau pasio ar hyd y ffordd ac mae’r ardal gyfan o fewn parth cyflymder 20mya. Mae’r data a gyflwynwyd yn dangos bod 85% o yrwyr yn gyrru ar gyflymder o 21.1mya neu’n arafach. Yn ogystal, nid oes cofnod o unrhyw ddamweiniau ar y darn hwn o ffordd yn ystod y 5 mlynedd diwethaf. O ganlyniad, nid oes gennym bryderon sylweddol ynglŷn â diogelwch ar y rhwydwaith presennol.

Yn ôl dadansoddiad TRICS a gyflwynwyd gan y datblygwr, disgwylir y bydd effaith y datblygiad ar lif traffig yn isel iawn, ac felly nid yw’n debygol o greu baich ychwanegol ar y rhwydwaith lleol.

Mynediad i’r Safle

Mae’r llain welededd arfaethedig o 2.4m x 28m yn ymddangos yn gyson â chanllawiau TAN18 a’r fethodoleg a ddefnyddiwyd gan SCP. Cyn belled â bod y llain yn ymarferol ar y safle ac yn cael ei chadw’n glir o unrhyw rwystrau , gan gynnwys llystyfiant, rydym yn fodlon bod y dull a gymerwyd yn briodol.

Parcio

Mae’r nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob uned yn cydymffurfio â’r canllawiau perthnasol. Er bod gosodiad y llefydd parcio ar gyfer tai

1, 2 a 3 yn medru arwain at heriau ymarferol o fewn y stad, nid yw'r trefniadau hyn yn mynd yn groes i'r safonau cyfredol.

Cysylltiadau Cerdded â Chanol y Pentref

Ar hyn o bryd, nid oes darpariaeth ffurfiol i gerddwyr ar hyd y ffordd sy'n cysylltu'r safle â'r dref. Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi cynnig marcio llwybr cerdded 1.2m o led dros 280m, a fyddai'n gwella mynediad i gerddwyr presennol ac yn darparu cysylltiad gwell i drigolion y datblygiad newydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ni wrthwynebir y datblygiad arfaethedig a rhoddir Cyngor safonol parthed materion yn ymwneud a rhywogaethau wedi eu gwarchod a thirlun dynodedig yr AHNE.

Dŵr Cymru: Mae pibellau cyhoeddus yn croesi'r safle ac ni chaniateir codi unrhyw adeilad, strwythur, adnoddau suds neu goed o fewn parth diogelu'r pibellau hyn.

Mae capasiti presennol i gysylltu system garthffos i'r system gyhoeddus ac awgrymir cynnwys amod i gytuno manylion cynllun draenio ar gyfer y safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Oherwydd agosrwydd at eiddo preswyl, er budd trigolion cyfagos, byddem yn argymell amodau ar sail Sŵn Adeiladu, Asesiad sŵn/Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer.

Uned Draenio Tir: Dim gwrthwynebiad.

Cais SAB wedi ei gymeradwyo ar y 14/10/2025

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau pellach 05.11.2025

Mae'r safle dan sylw 400 medr i'r gogledd o'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau. Mae'r ACA wedi cael ei ddynodi ar gyfer cynefinoedd ac rhywogaethau morol, mae'r safle i ddatblygu tai ar y tir, ni fydd y datblygiad ar gyfer tai yn achosi colled o cynefinoedd morol. Ni fydd y datblygiad yn achosi sŵn yn y mor gall aflonyddu mamaliaid morol (dolphins, morfil, morloi). Ni fydd y datblygiad yn achosi newid i'r prosesau arfordirol. Mae'r tir fwy neu lai, yn disgyn tuag at y môr ac mae'r cwrs dŵr agosaf 0 medr i ffwrdd o'r safle datblygu ac yn rhedeg i'r môr o fewn 400m. Bydd rhaid sicrhau fod cynllun i atal llygredd rhag cyrraedd y nant. Hefyd mi fydd angen

osgoi llygredd rhag cyrraedd y môr ac argymhellir fod y bwriad i greu ffoes o'r datblygiad i'r nant yn cael ei ddileu. Heblaw hyn mae yna ansicrwydd, am warchod y ACA Pen Llyn a'r Sarnau.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad ecolegol sydd wedi ei gwblhau i safon dda a chytunir gyda'r argymhellion.

Er na wrthwynebir datblygiad y safle, argymhellir diwygio elfen yn ymwneud a ffos draenio a gofynnir am wybodaeth yn ymwneud a thrawsleoli'r clawdd.

Gweler trafodaeth bellach am faterion Bioamrywiaeth yn yr adroddiad.

Uned Iaith:

Fel cafodd ei nodi yn sylwadau blaenorol yr Uned, gan mai datblygiad o dai fforddiadwy yn unig sydd yma, mae'n debyg y byddai'n apelio at Gymry Cymraeg yr ardal. Mae'r Uned yn gwerthfawrogi'r ffaith bod tystiolaeth am yr angen yn lleol wedi'i gynnwys (gyda chyfeiriad at ble mae o ar gael, sef y Datganiad Anghenion Tai a Thai fforddiadwy). Ar dudalen 25 o'r Datganiad, mae ystadegau cofrestr aros tai cymdeithasol, Tîm Opsiynau Tai, yn amlygu bod yna un ymgeisydd ar gyfer eiddo 1 ystafell wely, un ymgeisydd ar gyfer eiddo 2 ystafell wely ac un ymgeisydd ar gyfer eiddo 3 ystafell wely.

Mae'r ystadegau Tai Teg yn amlygu nid oes ymgeiswyr ar gyfer eiddo 1 ystafell wely, un ymgeisydd ar gyfer eiddo 2 ystafell wely, pum ymgeisydd ar gyfer eiddo 3 ystafell wely a phedwar ymgeisydd ar gyfer eiddo 4 ystafell wely.

O ganlyniad felly, mae'n debyg bod maint y datblygiad yn cyfarch y galw yn lleol am gartrefi.

O ran yr effaith ar y Gymraeg, mae awdur y Datganiad wedi nodi (tud. 38) bod datblygiadau tebyg wedi cael effaith niwtral ar y Gymraeg mewn tri achos ac wedi cryfhau'r Gymraeg mewn pum achos arall. Mae'r awdur felly yn awgrymu (tud. 53) "y bydd yn debygol iawn y bydd mwyafrif helaeth ohonynt yn gallu siarad Cymraeg." Serch hynny, maent yn awgrymu (tud. 54) "Argymhellir, fodd bynnag, fod angen i Grŵp Cynefin fonitro galluoedd ieithyddol y meddianwyr a ddewisir er cynorthwyo unrhyw torchiant hwyr os bydd angen hynny."

Yn sgil yr uchod, a'r ffaith bod yna % uchel o siaradwyr Cymraeg yn y gymuned, cytunir bod tystiolaeth ddigonol i gefnogi'r farn o effaith cadarnhaol cymedrol.

Gwasanaeth Tân:	Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.
Scottish Power:	Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol oherwydd effaith posib ar linell drydan cyfagos. Yn dilyn trafodaethau ynglŷn â chais i wyro'r llinell, derbyniwyd cadarnhad fod y gwrthwynebiad gwreiddiol yn cael ei dynnu yn ôl a gofynnir am gynnwys amodau safonol.
CADW:	Heb eu derbyn
Uned AHNE:	Mae'r safle dan sylw ar gyrion Aberdaron ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae AHNE wedi eu dynodi yn statudol ar sail harddwch y tirlun ac yn cael eu gwarchod gan bolisïau cenedlaethol a lleol.

Rhoddir arweiniad ar ddatblygiadau tai fforddiadwy yn yr AHNE ym Mholisi CP6 o'r Cynllun Rheoli sy'n nodi: "Hyrwyddo darpariaeth o dai fforddiadwy lle profir fod gwir angen lleol a sicrhau fod cynlluniau, dyluniadau a deunyddiau yn gweddu i amgylchedd yr AHNE."

Mae'r Gwerthusiad Tirlun a Gweledol sydd wedi ei gyflwyno yn cynnwys gwybodaeth ddefnyddiol ac yn gymorth ar gyfer pwyso a mesur y cais.

Tir amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ac mae clawdd sylweddol yn creu ffin rhwng y cae a'r lôn gyhoeddus. Mae'r safle yn weladwy o rai lleoliadau yn y cyffiniau fel mae'r adroddiad Gwerthuso yn dangos. Fodd bynnag mae'r tir ar lefel is nag ochor uchaf y lôn ac mae tai eraill o amgylch, hefyd mae elfen o dirlunio naturiol. Nodir fod bwriad i blannu coed/ gwrychoedd hefyd fydd yn meddalu effaith y datblygiad a chyfrannu at fioamrywiaeth. Mae manylion goleuo wedi eu darparu ac mae'r cynllun yn cynnwys mesurau i warchod bywyd gwyllt a'r Awyr Dywyll sydd yn bwysig yn yr AHNE. O ystyried y ffactorau hyn nid yw'n ymddangos y byddai datblygiad o dai ar y safle hwn yn ymwthiol ar y tirlun ehangach.

Yn fwy lleol bydd y datblygiad yn eithaf amlwg o'r lôn os bwriedir dymchwel y clawdd a chreu mynedfa eang a gosod palmant. Byddai addasu'r cynllun i ddefnyddio'r fynedfa bresennol a chadw'r clawdd yn well i leihau golygfeydd o'r safle a chynnal cymeriad lôn Deunant.

Mae tai eraill yng nghyffiniau'r safle, nifer wedi eu codi yn lled ddiweddar ac eraill yn rhai hanesyddol. Tai to llechi o garreg neu rendr wedi ei baentio yn wyn yw'r mwyafrif. Mae dyluniad ac

	edrychiad y tai newydd arfaethedig i weld yn addas o ystyried y cyd-destun adeiledig.
Uned Strategol Tai:	Gwybodaeth am angen: Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal (Ffynhonnell y data: Tai Teg Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd). Addasrwydd y Cynllun: Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal. Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC. Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

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

- Dylai unrhyw ddatblygiad o'r fath fod yn gynaliadwy, gymesur ac yn ystyriol o gymeriad cymdeithasol, ieithyddol ac amgylcheddol ein cymuned.
- Niweidiol i fywyd gwyllt/Bioamrywiaeth/ dinistrio tir gwyrdd presennol o werth uchel
- Niweidiol i symudiadau trafnidiaeth a defnyddwyr y ffordd/cynyddu nifer cerbydau ar ffordd gul bresennol/cynyddu cyflymder ar y ffordd trwy waredu clawdd
- Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal yn lleol ac yn ehangach
- Angen lleol heb eu profi
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl/colli preifatrwydd/gor-edrych
- Caniatâd eisoes yn bodoli am dai fforddiadwy newydd yn Aberdaron
- Colled o wrychoedd naturiol
- Goleuo yn effeithio ar fywyd gwyllt
- Gor ddatblygiad/dyluniad anaddas/gosodiad gwael
- Niweidiol i seilwaith lleol gan gynnwys system garthffosiaeth a chyflenwad trydan
- Data traffig yn gamarweiniol gan ei fod wedi ei gasglu ar adegau tawel o'r flwyddyn
- Effaith niweidiol ar y Gymraeg a diwylliant lleol
- Gwybodaeth gamarweiniol/anghywir
- Diffyg ymgynghori gyda'r gymuned leol
- Darparu mwy o dai na'r hyn a ragwelir ar gyfer twf y pentref
- Strategaeth lliniaru ieithyddol gwan
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau mabwysiedig
- Lleoliad ddim yn hygyrch
- Diffyg asesiad llwyr o effaith y datblygiad yn lleol
- Cynnydd mewn sŵn ag amharu yn ystod cyfnod adeiladu
- Nifer o dai ar werth yn y pentref mi fyddai'n well pe bai'r tai hyn yn cael eu prynu
- Effaith niweidiol ar ddynodiadau megis Ardal Cadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig/diffyg asesiad o'r effaith ar y dynodiadau hyn ac ystyriaethau ecolegol perthnasol
- Pwysau ar yr ysgol leol
- Pryder ynglŷn a sut mae bwriadu cadw'r tai yn fforddiadwy i'r dyfodol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddleoedd o fewn y sir ac y

caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisïau perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *"tu allan i'r ffiniau Datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol".*

5.2 Yn yr achos yma, mae'r cais wedi ei gyflwyno fel cais am ddatblygiad ar safle eithrio ac felly rhoddir ystyriaeth yn bennaf i bolisïau PS 17 a TAI 16 mewn achosion o'r fath.

5.3 Gwelir fod pentref Aberdaron wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLl gydag oddeutu 95 o dai ac ychydig o gyfleusterau o fewn y ffin datblygu gyfredol. Yn ôl y wybodaeth ddiweddaraf a dderbyniwyd gan yr Uned Bolisi Cynllunio, lefel cyflenwad dangosol o dai i Aberdaron dros gyfnod y Cynllun, yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Ar sail maint yr anheddle buasai datblygiad o raddfa yma yn golygu twf o 7.6% i'r anheddle fodd bynnag mae'n rhaid cofio fod caniatâd diweddar wedi cael ei roi ar gyfer safle eithrio arall am 5 uned i'r anheddle. Mae'r 2 safle efo'i gilydd yn golygu twf o 12.35% yn ei gyfanrwydd sydd yn gyfystyr a'r lefel twf disgwyliedig i'r anheddle.

5.4 Mae polisi TAI 5 yn berthnasol i leoliadau o fewn y ffin ddatblygu ond yn yr achos yma, dim ond cyffwrdd yn rhannol a'r ffin mae ffiniau'r cynnig ac felly rhaid ei ystyried fel safle eithrio y tu allan i'r ffin ddatblygu a'r polisi perthnasol yn yr achos yma felly fyddai polisi TAI 16 sydd yn nodi:

"Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen".

5.5 Cyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy. Y wybodaeth yma yn ogystal â phennod 5.3 o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am yr 8 tŷ yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg yn Aberdaron a phentref Rhiw, gan nodi fod Rhiw wedi ei leoli o fewn 6km i'r dwyrain o Aberdaron ac nad yw wedi ei gynnwys fel anheddiad dynodedig, gan gynnwys clwstwr, o'r CDLl ac felly nid oes posib darparu unrhyw ddatblygiad tai newydd o fewn yr anheddiad. Mae tabl 16 o fewn y ddogfen yn cadarnhau data cyfunol o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg ar gyfer Aberdaron a Rhiw, ac wedi rhoi ystyriaeth i'r cyfraniad y byddai cais C24/0011/30/AM a ganiatawyd ar gyfer 5 uned hunanadeiladu yn ei gynnig i'r ardal:

Tabl 16 – Data Cyfunol o'r Cofrestrau Tai Cymdeithasol a Thai Teg ar gyfer Aberdaron (net) a'r Rhiw

Maint eiddo	Canran	Nifer
1 ystafell wely	14%	2
2 ystafell wely	21%	3
3 ystafell wely	29%	4
4 ystafell wely	36%	5
	Cyfanswm	14

5.6 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Fel y nodir, mae Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy wedi ei gyflwyno, ac mae'n cadarnhau fod y bwriad yn cymharu'n dda gyda'r angen sydd wedi ei amlygu yn y gofrestr gyfunol (tabl 16 uchod), er yn cydnabod nad oes unedau 1 ystafell wely yn cael eu cynnig o gwbl (oherwydd eu bod yn fwy addas o fewn ardaloedd trefol), a bod y nifer o unedau 4 ystafell wely yn tan-ddarparu (oherwydd bod aelwydydd sydd angen llety o'r fath yn eithaf prin ac felly all arwain at danddefnyddio), a'r rhai 2 a 3 ystafell wely yn orddarpariaeth fechan mewn perthynas a'r cyfraniad o angen wedi ei gadarnhau (oherwydd eu bod yn fath cyffredin o dy ac yn cynnig yr hyblygrwydd mwyaf i aelwydydd yn awr ac yn y dyfodol).

5.7 Mae Rhestr Termau'r Cynllun yn diffinio Tai Fforddiadwy Angen Lleol o fewn neu ar safleoedd eithrio Pentrefi Lleol neu Wledig / Arfordirol fel; "...pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Pentref neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol..."

Mae paragraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos' ar gyfer ceisiadau yn y Pentrefi Lleol, Gwledig / Arfordirol sef:

"'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli."

Mae gwybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod yna angen gyda cysylltiad 5 mlynedd ar gyfer y datblygiad yma. Bydd y bwriad yn darparu cynllun niwtral o ran daliadaeth sy'n golygu y gallai gynnig cymysgedd o ddaliadaeth wahanol (tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd, rhanberchnogaeth) er mwyn gallu diwallu ystod eang o angen ar y pryd a galluogi i aelwydydd symud o rentu i ranberchnogaeth wrth i'w amgylchiadau newid. Mae hyn yn cynnig darpariaeth fforddiadwy lleol gwbl wahanol i'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan ganiatâd C24/0011/30/AM yn ddiweddar. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais felly, mae angen wedi ei gadarnhau ar gyfer y datblygiad.

5.8 Mae paragraff 4.1.7 o CCA Tai Fforddiadwy yn cadarnhau:

"Lle nad yw'r prif ffynonellau (AMTLl, cofrestr Tai Cyffredinol a Thai Teg) neu dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi adnabod angen am Dai Fforddiadwy ar gyfer angen lleol mewn lle gwledig (e.e. oherwydd nad yw'r aelwydydd dan sylw wedi dewis cofrestru eu hangen neu eu blaenoriaeth am aneddiadau penodol) yna arolwg lleol yw'r ffordd orau o ddangos angen am dai fforddiadwy. Unigolyn / cwmni / gwasanaeth cymwys, megis Hwylusydd Tai Gwledig, ddylai gynnal yr arolwg a dylid cytuno ar y fethodoleg gyda'r Cyngor"

Yn yr achos yma felly, gan fod yr angen wedi ei brofi o'r brif ffynonellau a thystiolaeth gan yr ymgeisydd, yn unol gyda gofynion y CCA nid oes pwrpas cynnal arolwg lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig.

5.9 Credir felly fod y cais yn darparu gwybodaeth ddigonol o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ategir at hyn yn yr ymateb a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan yr Uned Strategol Tai trwy ddweud fod y wybodaeth a gyflwynwyd trwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson gyda gwybodaeth o'r angen yn yr ardal ac ar sail y wybodaeth yma, bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

5.10 Mae'r angen am dystiolaeth yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais ac felly i'r perwyl hyn mae'r cynnig ar gyfer tai ble mae angen lleol fforddiadwy wedi ei brofi ar safle sydd wedi ei leoli y tu allan ond yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ar gyfer Aberdaron. Ystyrir fod y bwriad yn ffurfiol estyniad rhesymegol i'r pentref ac felly yn cydymffurfio yn llawn a gofynion polisïau TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o'r Cynllun Lleol yn ogystal â'r cyngor perthnasol a roddir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol a chyfarwyddyd cenedlaethol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol.

Mwynderau gweledol

5.11 Mae tai presennol gerllaw yn gymysgedd o adeiladau deulawr, unllawr, cromen ayyb. Er hynny, mi fyddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol gyda 6 o'r tai i ffwrdd oddi wrth batrwm adeiledig presennol ac felly mi fyddai'n sefyll allan gan newid edrychiad gweledol y safle. Mae maen prawf 1 polisi PCYFF 3 yn nodi y caniateir cynigion dim ond os....*"....Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad 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".*

Yn yr un modd, mae paragraff 7.8.3 o'r CCA: Tai fforddiadwy yn nodi: *"Mae angen i'r safle eithrio fod yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Golyga "union gerllaw" y dylai'r safle eithrio arfaethedig fod mewn cysylltiad â'r ffin ddatblygu yng nghyffiniau'r safle. Mewn perthynas â p'un a fyddai'r cynnig yn cael ei ystyried yn estyniad rhesymol i'r anheddiad neu beidio, rhoddir ystyriaeth i p'un a yw'r cynnig yn rhoi diwedd twt i'r ffurf adeiledig neu p'un a fyddai'n ymyrryd yn annerbyniol ar gefn gwlad agored. Bydd effaith y safle arfaethedig ar y dirwedd yn ystyriaeth bwysig wrth wneud penderfyniad am ei addasrwydd".*

5.12 Mi fyddai'r safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE ac o fannau tu hwnt i'r safle oherwydd natur agored y tir o safle'r cais i gyfeiriad y dwyrain yn bennaf. Er hynny, fe welir o sylwadau'r Uned AHNE, nad ydynt yn ystyried y byddai'r datblygiad yn ymwthiol ar y tirlun. Maent hefyd yn cyfeirio at bolisi perthnasol o fewn Cynllun Rheoli'r AHNE sydd yn hyrwyddo darpariaeth o dai fforddiadwy lle profir fod gwir angen lleol. Cyflwynwyd Gwerthusiad Gweledol y Tirlun

fel rhan o'r cais sydd yn ystyriaeth berthnasol ac ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau perthnasol, credir fod yr effaith weledol yn un y gellir dygymod a fo a'i leihau trwy fesurau tirlunio addas.

5.13 Mae'r dyluniad a gorffeniadau arfaethedig yn cyfleu'r math o edrychiadau a welir yn gyffredinol o fewn yr ardal leol sef y defnydd o rendr, cladin carreg a choed a thoeau llechi. Mae datblygiadau preswyl cymharol ddiweddar i'w gweld yn wasgaredig ger Lôn Deunant ac felly ni chredir y byddai datblygiad preswyl newydd fel yma er yn amlwg yn fwy o ran dwysedd na'r tai unigol a godwyd eisoes gerllaw, allan i gymeriad o fewn cyd-destun adeiledig yr ardal leol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 5, PCYFF 3 a TAI 16.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Mae'n anorfod y byddai effaith cynyddol ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol a thrigolion cyfagos o'r hyn a geir yn bresennol gan fod y safle yn dir amaethyddol agored fel y mae.

5.15 Mae'r ddau dy agosaf i'w codi ger y ffin ddeheuol ac felly'r tai agosaf at dai presennol a enwir ym Mhenllech Bach a'r Ficerdy, ac yn flaenorol roedd y ddau dy yma ar ffurf byngalo ac felly oherwydd eu huchder a thirlunio bwriedig, mi fyddai elfen gor-edrych yn isel iawn o ganlyniad. Erbyn hyn mae'r tai pâr agosaf at Ficerdy wedi newid o dau fyngalo i dai deulawr 3 a 4 llofft. Er hyn, ystyrir fod ddigon o bellter (dros 20m) o rhan deulawr blaen y tŷ 4 llofft i ffin gyda Penllech Bach. Yn yr un modd, mae dyluniad y tŷ 4 llofft wedi ei ddylunio fel fod yr ochr sy'n gwynebu cefn y Ficerdy yn cynnwys modurdy unllawr, ac nid oes ffenestri llawr cyntaf. Mae'r tŷ agosaf i gyfeiriad y gogledd sef Y Ddôl yn parhau i fod oddeutu 23m o'i gongl agosaf at gongl agosaf yr eiddo i'w godi ar lain rhif 8 sydd erbyn hyn yn bar o fyngalos. Mae agosatrwydd y tŷ at ffin agosaf gardd gefn Y Ddôl yn amlwg yn nes ond gwelir fod pellter o oddeutu 10m yn parhau a phresenoldeb hawl tramwy rhwng y ddwy ffin sydd yn creu math o byffer rhwng y ddau safle. Cydnabyddir fod peth amharu yn anorfod o ystyried defnydd amaethyddol presennol y tir a'i ddefnydd preswyl bwriedig, ond fe ystyrir fod ymgais pellach wedi ei wneud erbyn hyn i ddylunio a gosod y tai arfaethedig fel bod yr effaith uniongyrchol yn cael ei leihau ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg

5.16 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Ceir diffiniad o ddatblygiad mawr dai o fewn Diagram 7 yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' sef 5 neu fwy o unedau mewn Pentref Gwledig / Arfordirol megis Aberdaron.

5.17 Gwelir fod Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned Iaith y byddai datblygiad o dai fforddiadwy fel yma yn debygol o apelio at Gymry Cymraeg yr ardal a bod maint y datblygiad yn debygol o gyfarch y galw yn lleol am gartrefi. Nodwyd felly ar y sail fod yr ystyriaethau yma yn ogystal â'r canran uchel o siaradwyr Cymraeg yn y gymuned, cytunir bod tystiolaeth ddigonol i gefnogi'r farn o effaith cadarnhaol cymedrol. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PS 1.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth ac fe welir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddibynnol ar gynnwys amodau safonol. Mae mynediad ynghyd a manylion y ffordd stad a mannau parcio yn rhan o'r cynnig ac felly rhoddir ystyriaeth i ffurf a lleoliad yr elfennau yma o ran gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4. Mae llecynnau parcio yn cael eu cynnig ar y safle ar gyfer y lleiniau unigol. Yn hynny o beth, credir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran gofynion parcio cyfredol ac felly yn unol â pholisi TRA 2. Mae'r fynedfa arfaethedig yn ymddangos yn lled safonol ar gyfer gwasanaethu safle o'r math ac wedi ei leoli ar ran o'r ffordd, er yn gul, o fewn parth 20 m.y.a. gyda gwelededd cymharol glir i'r ddau gyfeiriad. Er mwyn osgoi unrhyw rwystr i effeithio ar y gwelededd bwriedir cynnwys amod i atal plannu neu osod rhwystrau o fewn parth gwelededd y fynedfa. Credir felly y byddai'r fynedfa yn dderbyniol a thrwy hynny yn unol â gofynion perthnasol polisi TRA 4.

5.19 Nodir yn ogystal nad oes darpariaeth ffurfiol i gerddwyr ar hyd y ffordd sy'n cysylltu'r safle â'r pentref ar hyn o bryd. Mae'r datblygwr wedi cynnig marcio llwybr cerdded 1.2m o led dros 280m, a fyddai'n gwella mynediad i gerddwyr presennol ac yn darparu cysylltiad gwell i drigolion y datblygiad newydd. Cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu am effaith y datblygiad ar y ffordd gyhoeddus a symudiadau cerbydol ac ar droed, ond credir fod yr hyn a ddangosir yn dderbyniol ac o dderbyn cefnogaeth yr Uned Drafnidiaeth, yn unol â gofynion cyfredol o ran safon a gofynion technegol datblygiadau o'r fath.

Materion bioamrywiaeth

5.20 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais wedi ei wneud i safon dda. Er hynny, maent yn nodi'r angen i ddiwygio elfen yn ymwneud a ffos draenio a gofynnir am wybodaeth yn ymwneud a thrawsleoli'r clawdd. Mewn ymateb i'r materion hyn derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant fod Cynllun Atal Llygredd ychwanegol wedi ei baratoi sy'n cyfeirio at y camau rheoli a gymerir yn ystod y cyfnod adeiladu er mwyn atal llygredd. Mae'r ddogfen yma yn ychwanegol i'r Cynllun Rheoli Adeiladu amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais sydd yn cynnwys amlinelliad o'r mesurau fyddai'n cael eu gweithredu er mwyn rheoli ac atal llygredd. Nodir hefyd fod ecolegydd yr ymgeisydd wedi ymateb i sylw'r Uned Bioamrywiaeth gan nodi fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dangos na fyddai niwed i fioamrywiaeth ac ecoleg leol o ganlyniad i'r trefniadau draenio bwriedig. O ran trawsleoli'r clawdd, mae'r asiant yn cadarnhau na fyddai gwrthwynebiad i ddarparu datganiad dull yn ymwneud a'r gwaith yma ac felly credir fod modd cynnwys amod i gytuno manylion yr elfen yma.

5.21 Cydnabyddir fod gwrthwynebiad a dderbyniwyd yn cyfeirio at yr angen i gynnal asesiad o ran effaith y bwriad ar ddynodiad Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn eu hymateb i'r ymgynghoriad yn cynghori'r Cyngor i gynnal asesiad o'r fath, fel y byddai'n arferol. Er hynny, ac er mwyn cyflawnrwydd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas â'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau ac wedi dod i'r casgliad na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith ar y ACA ar sail fod y bwriad yn cynnwys mesurau atal llygredd. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisïau PS 19 ac AMG 5.

5.22 Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni'r PCC o safbwynt yr agwedd benodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma.

Cyfraniad Addysgol

5.23 Ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Crud y Werin ac Ysgol Uwchradd Botwnnog. Yn benodol:

- Ysgol Crud y Werin: Capasiti 74 – Cyfanswm presennol – 48 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026 – 45; Medi 2027 - 40.
- Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol – 467 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026- 449; Medi 2027 - 406.

5.24 Gan fod capasiti presennol o fewn yr ysgolion lleol, ni fyddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig.

Materion Draenio

5.25 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 wahân wedi ei wneud i'r corff cymeradwyo sef Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd. Cyflwynwyd cais ar wahan i'r Uned Draenio Tir am gymeradwyaeth i drefniadau draenio cynaliadwy'r safle, cadarnhaodd swyddogion yr Uned fod y cais yma wedi ei gymeradwyo ac nad oes gan yr Uned Draenio gwrthwynebiad o'r herwydd i'r cais Cynllunio.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.26 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir 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.

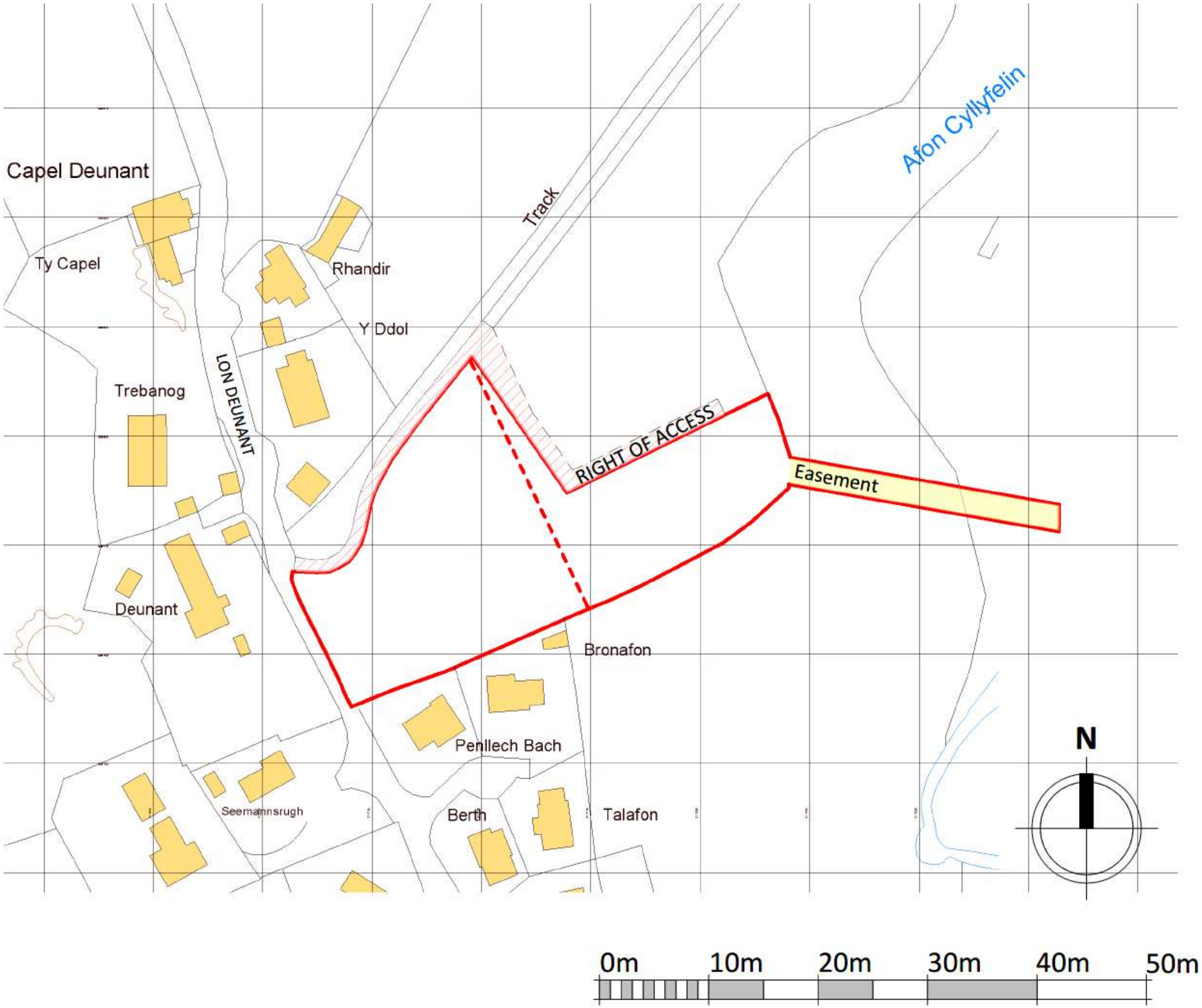
6. Casgliadau:

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, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan ei fod yn bodloni gofynion y polisïau a'r canllawiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod tai fforddiadwy
5. Amodau priffyrdd
6. Amodau bioamrywiaeth/gwarchod clawdd
7. Amod tirlunio
8. Amod Dŵr Cymru
9. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir yn ymwneud ag ymestyn a defnydd
10. Materion draenio
11. Cynllun Rheoli Adeiladu
12. Datganiad dull trawsleoli clawdd



VISUAL SCALE 1:500 @ A3

Cynllunio
Derbyn - 06/06/2025

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	BOUNDARIES COORDINATED WITH DRAINAGE/SUDS DESIGN	25.05.09	AL
A	BOUNDARIES COORDINATED WITH DATRYS DRAWINGS/ SUDS DESIGN etc	25.03.20	AL

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

PROJECT

LON DEUNANT,
ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE

PLANNING - LOCATION PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1250@A4	20/11/15	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	001	B

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

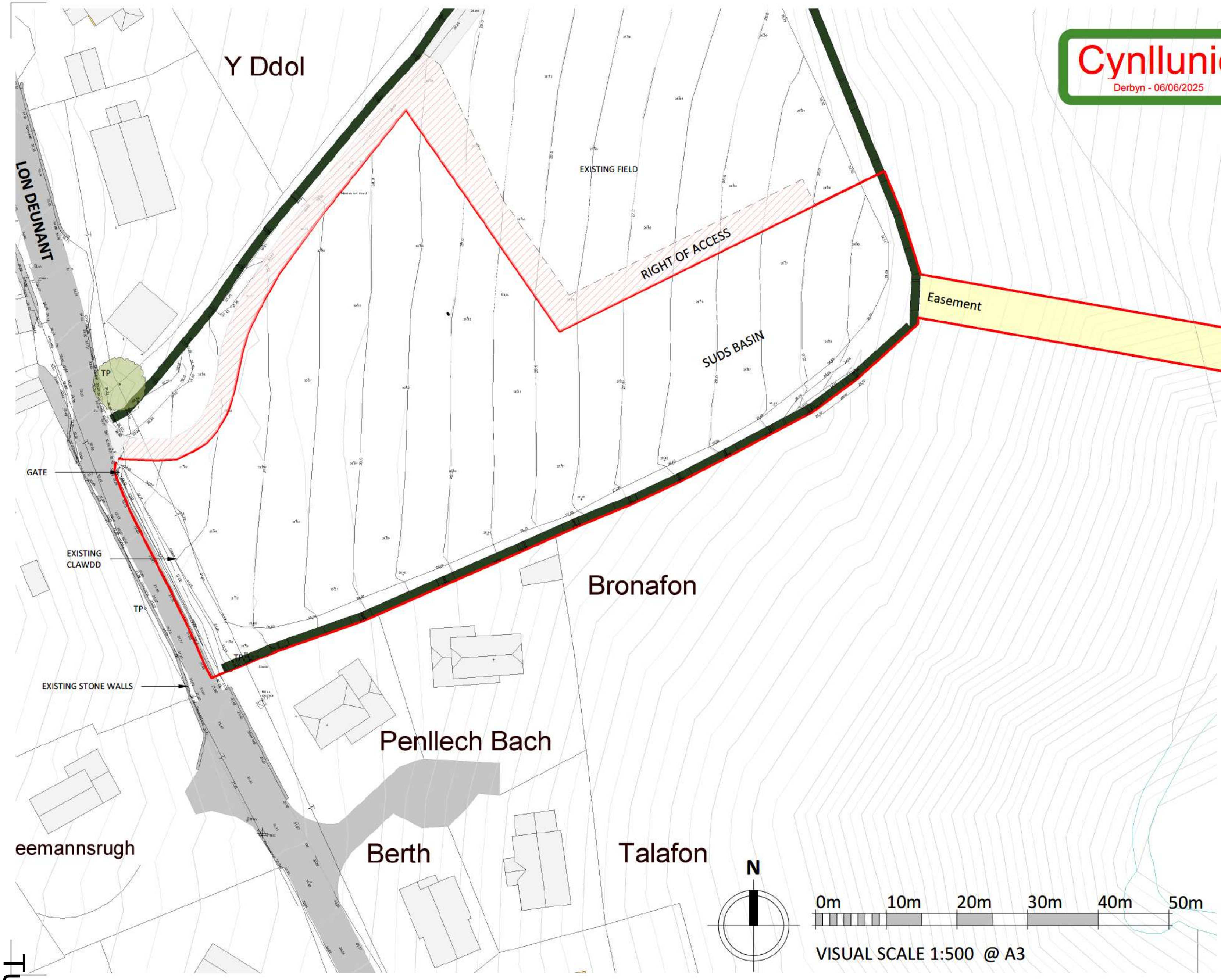
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 09/05/2025 16:16:46

A4

Cynllunio
Derbyn - 06/06/2025



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	BOUNDARIES COORDINATED WITH DRAINAGE/SUDS DESIGN	25.05.09	AL
B	BOUNDARIES COORDINATED WITH DATRYS DRAWINGS/ SUDS DESIGN etc	25.03.20	AL
A	REVISED ANNOTATION ETC	25.02.17	AL

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

PROJECT
LON DEUNANT,
ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PLANNING - EXISTING SITE PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 500 @A3	29/07/22	IO	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	002	C

AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 09/05/2025 12:06:01

A3

HOUSING KEY

		GIFA	PLOT NO.
	3x 3P2B BUNGALOW	58m²	2, 3, 4.
	3x 5P3B HOUSE	93m²	5, 6, 7.
	1x 5P3B HOUSE SIDE ENTRY	93m²	1.
	1x 7P4B HOUSE	114m²	8.

TOTAL: 8 PLOTS

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
F	PLOTS 3-4 & 7-8 REPOSITIONED	25.10.14	AL
E	COORDINATED WITH LATEST LANDSCAPE LAYOUT	25.05.13	AL
D	BOUNDARIES COORDINATED WITH DRAINAGE/SUDS DESIGN	25.05.09	AL

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

PROJECT
LON DEUNANT,
ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PROPOSED SITE LAYOUT

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 500 @A3	29/01/25	IO	SV

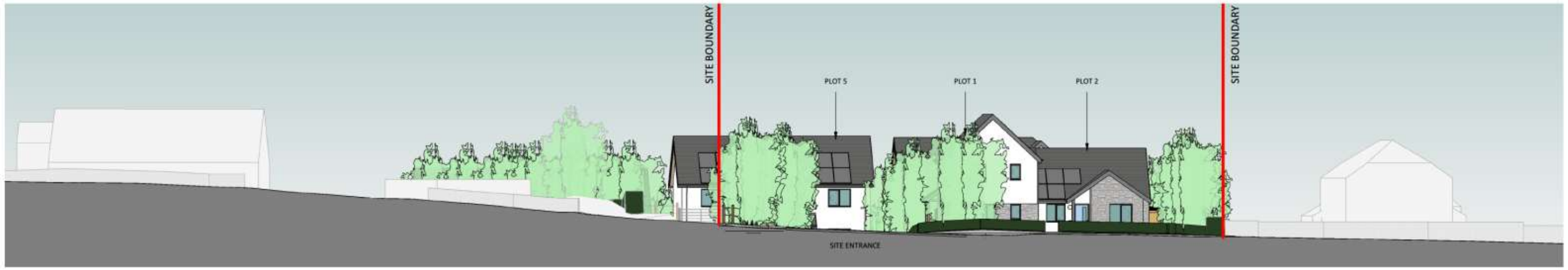
DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	004	F

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 14/10/2025 15:47:55

A3



STREET SECTION

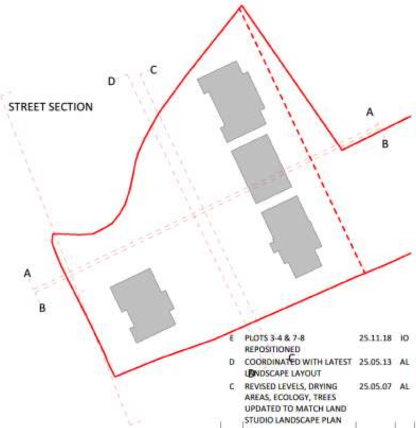
SCALE: 1 : 200

SECTION A

SCALE: 1 : 200

SECTION B

SCALE: 1 : 200



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
E	PLOTS 3-4 & 7-8 REPOSITIONED	25.11.18	IO
D	COORDINATED WITH LATEST LANDSCAPE LAYOUT	25.05.13	AL
C	REVISED LEVELS, DRYING AREAS, ECOLOGY, TREES UPDATED TO MATCH LAND STUDIO LANDSCAPE PLAN etc	25.05.07	AL
B	REVISED FRONTAGE, CLAWDD TRANSLOCATED & PARKING UPDATED FOR PLOTS #3-4	25.02.26	AL
A	REVISED MATERIALS	25.02.17	AL

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

PROJECT
LON DEUNANT, ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
STREET ELEVATION + SITE SECTIONS - SHEET 1/2

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A2	31/01/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	007	E

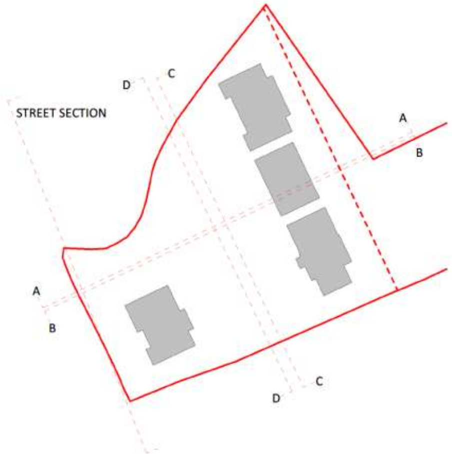
0m 4m 8m 12m 16m 20m

VISUAL SCALE 1:200 @ A2

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 18/11/2025 09:27:37

A2



SECTION C

SCALE: 1 : 200

SECTION D

SCALE: 1 : 200

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
E	PLOTS 3-4 & 7-8 REPOSITIONED	25.11.18	IO
D	COORDINATED WITH LATEST LANDSCAPE LAYOUT	25.05.13	AL
C	REVISED LEVELS, DRYING AREAS, ECOLOGY, TREES UPDATED TO MATCH LAND STUDIO LANDSCAPE PLAN etc	25.05.07	AL
B	REVISED FRONTAGE, CLAWDD TRANSLOCATED & PARKING UPDATED FOR PLOTS #3-4	25.02.26	AL
A	REVISED MATERIALS	25.02.17	AL

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.

CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT.
ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE.
FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT

LON DEUNANT, ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE

STREET ELEVATION + SITE SECTIONS - SHEET 2/2

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A2	31/01/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	008	E

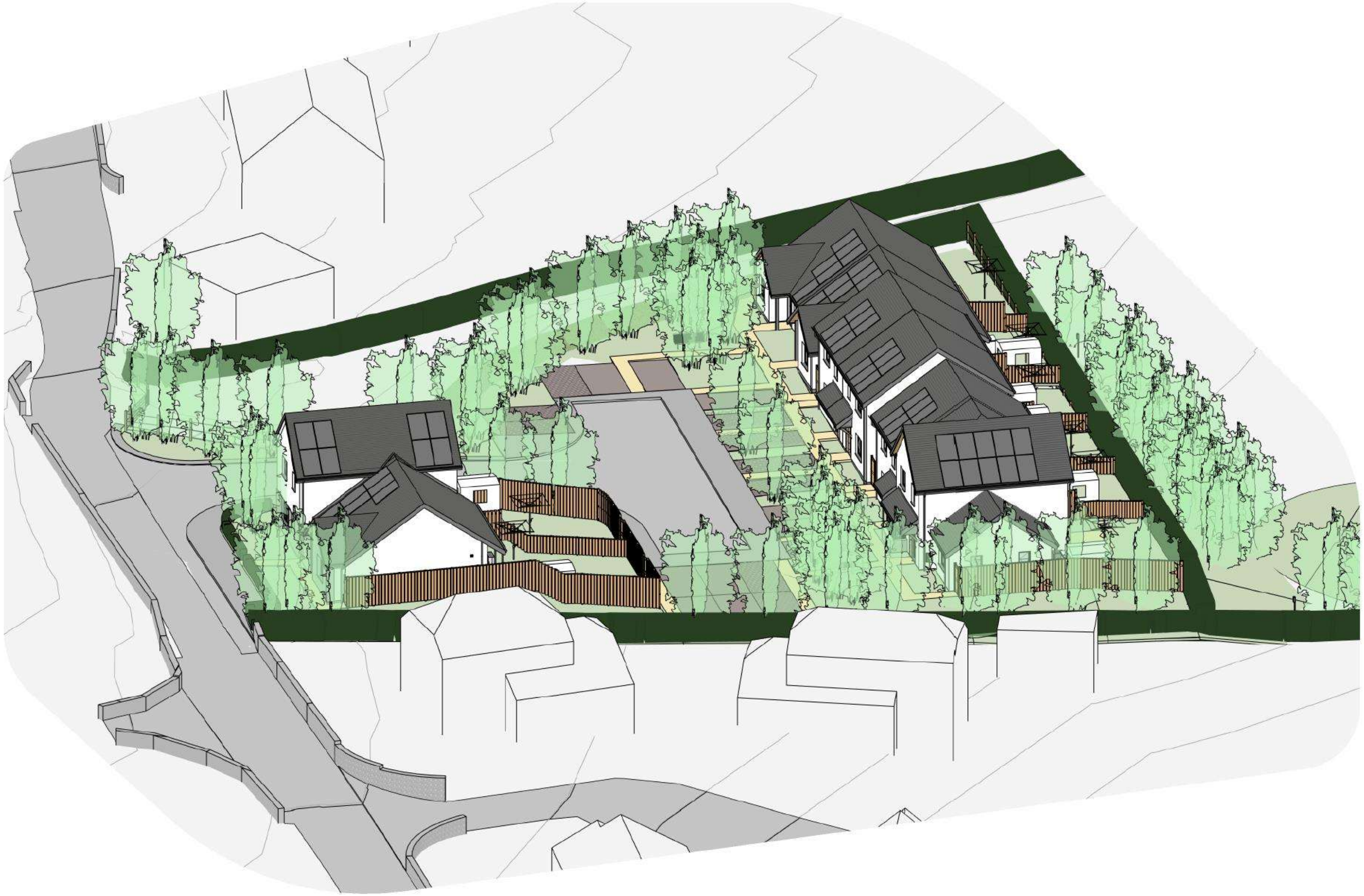
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

0m 4m 8m 12m 16m 20m

VISUAL SCALE 1:200 @ A2

PRINTED: 18/11/2025 09:29:56

A2



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
E	PLOTS 3-4 & 7-8 REPOSITIONED	25.11.18	IO
D	COORDINATED WITH LATEST LANDSCAPE LAYOUT	25.05.13	AL

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

PROJECT
LON DEUNANT,
ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
3D VIEW LOOKING NORTH

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1 @A3	31/01/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	012	E

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 18/11/2025 10:06:45

A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
E	PLOTS 3-4 & 7-8 REPOSITIONED	25.11.18	IO
D	COORDINATED WITH LATEST LANDSCAPE LAYOUT	25.05.13	AL

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

PROJECT
LON DEUNANT,
ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
3D VIEW LOOKING SOUTH

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1 @A3	31/01/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	013	E

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 18/11/2025 10:18:03

A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
E	PLOTS 3-4 & 7-8 REPOSITIONED	25.11.18	IO
D	COORDINATED WITH LATEST LANDSCAPE LAYOUT	25.05.13	AL

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

PROJECT
LON DEUNANT,
ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
3D VIEW LOOKING WEST

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1 @A3	31/01/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	011	E

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 18/11/2025 10:33:20

A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
E	PLOTS 3-4 & 7-8 REPOSITIONED	25.11.18	IO
D	COORDINATED WITH LATEST LANDSCAPE LAYOUT	25.05.13	AL

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

PROJECT
LON DEUNANT,
ABERDARON
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
3D VIEW LOOKING EAST

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1 @A3	31/01/25	OR	SV

DRAWING STATUS PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	010	E

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 18/11/2025 09:45:44

A3

Cynllunio
Derbyn - 06/06/2025

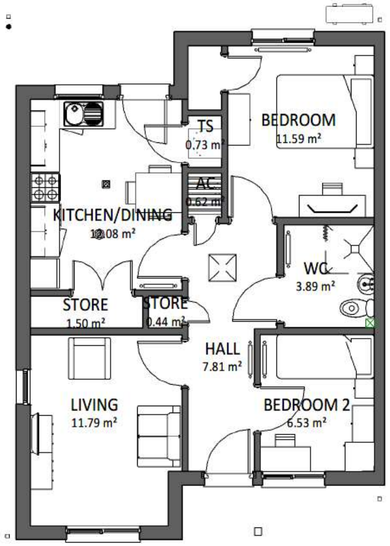
Plot #4

Area Schedule (GIA) 3P2B...	
Level	Area
DQR MIN	58 m²
GROUND FLOOR LEVEL	61.06 m²
Total	61.06 m²

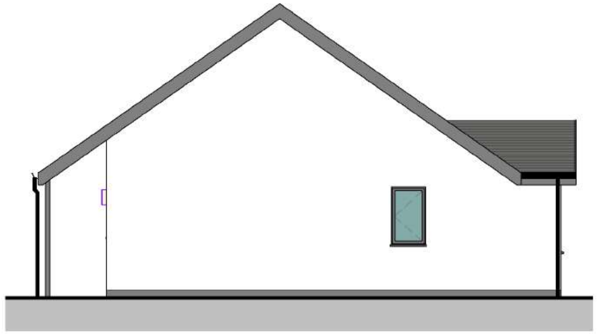
Storage - 3P2B BUNG	
Name	Area
DQR MIN	2.00 m²
STORE	0.44 m²
STORE	1.50 m²
AC	0.62 m²
Total	2.56 m²

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	REVISED WINDOW	25.02.26	AL
A	REVISED MATERIALS	25.02.17	OR

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

PROJECT
ABERDARON
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW
(HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	01/02/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	060(1)	B

AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PRINTED: 26/02/2025 12:19:34

A3

Cynllunio
Derbyn - 06/06/2025

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

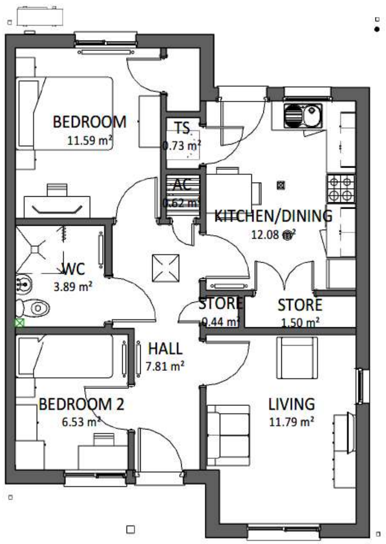
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Plot #3

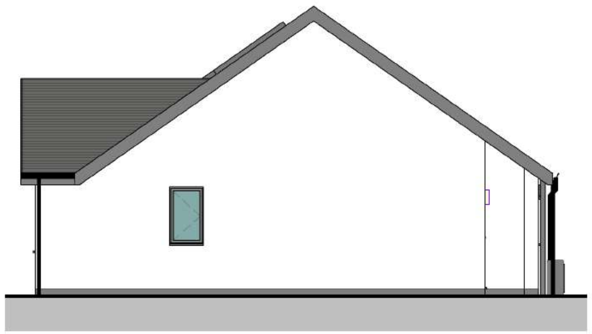
Area Schedule (GIA) 3P2B...	
Level	Area
DQR MIN	58 m²
GROUND FLOOR LEVEL	61.06 m²
Total	61.06 m²

Storage - 3P2B BUNG	
Name	Area
DQR MIN	2.00 m²
STORE	0.44 m²
STORE	1.50 m²
AC	0.62 m²
Total	2.56 m²



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	ECOLOGY NOTES	25.05.07	AL
B	REVISED WINDOW	25.02.26	AL
A	REVISED MATERIALS	25.02.17	OR

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

PROJECT
ABERDARON
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

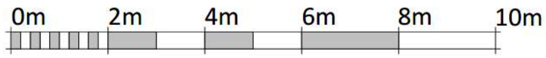
DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	01/02/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	060	C

AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PRINTED: 07/05/2025 16:58:54

A3

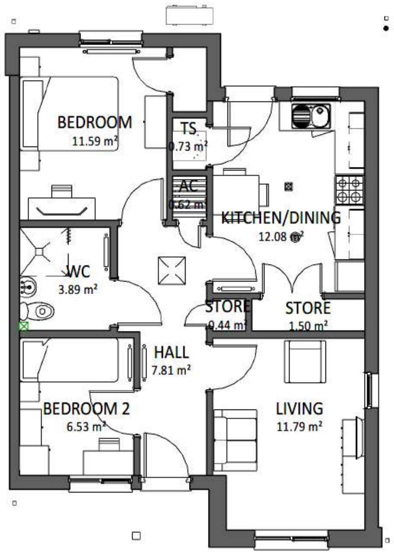
Cynllunio
Derbyn - 06/06/2025

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

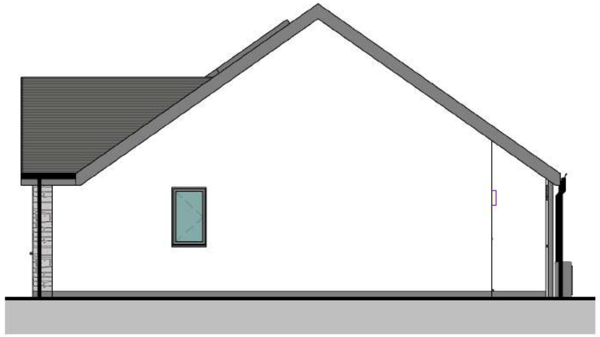
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Plot #2

Area Schedule (GIA) 3P2B...	
Level	Area
DQR MIN	58 m²
GROUND FLOOR LEVEL	61.06 m²
Total	61.06 m²

Storage - 3P2B BUNG	
Name	Area
DQR MIN	2.00 m²
STORE	0.44 m²
STORE	1.50 m²
AC	0.62 m²
Total	2.56 m²

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	ECOLOGY NOTES	25.05.07	AL
B	REVISED WINDOW	25.02.26	AL
A	REVISED MATERIALS	25.02.17	OR

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

PROJECT
ABERDARON
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW STONE + RENDER

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	14/02/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	061	C

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

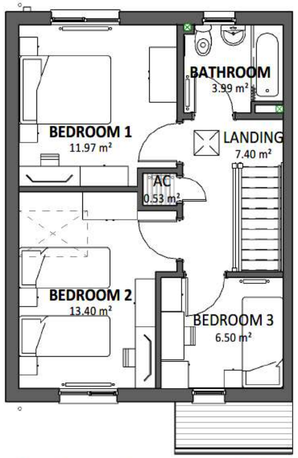
VISUAL SCALE 1:100 @ A3

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 07/05/2025 16:59:17

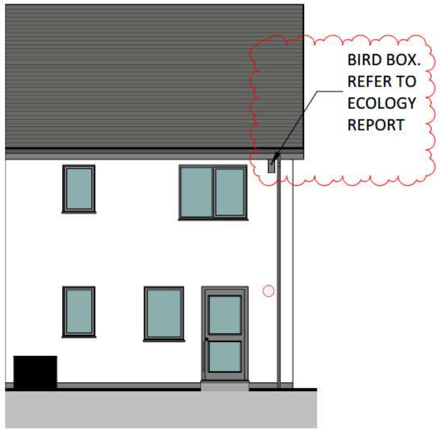
A3

Plot #6



FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

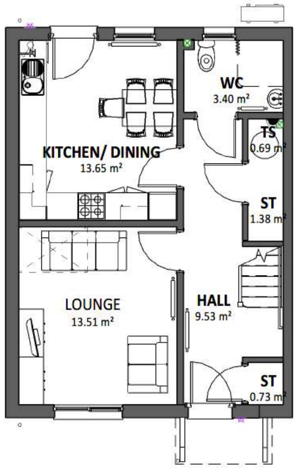
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



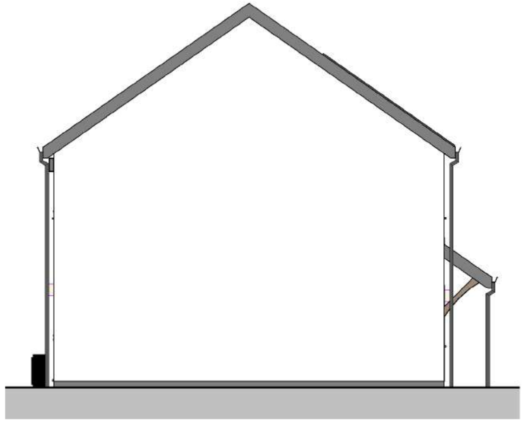
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

Area Schedule (GIA) 5P3B	
Level	Area
DQR MIN	93 m²
00 - GROUND FLOOR	47.13 m²
01 - FIRST FLOOR	47.13 m²
Total	94.26 m²

Storage - 5P3B	
Name	Area
DQR MIN	2.50 m²
AC	0.59 m²
ST	1.38 m²
ST	0.73 m²
Total	2.69 m²

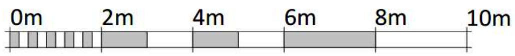


GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

Cynllunio
Derbyn - 06/06/2025



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	ECOLOGY NOTES	25.05.07	AL
A	REVISED MATERIALS	25.02.17	OR

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

PROJECT
ABERDARON
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE (HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	01/02/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

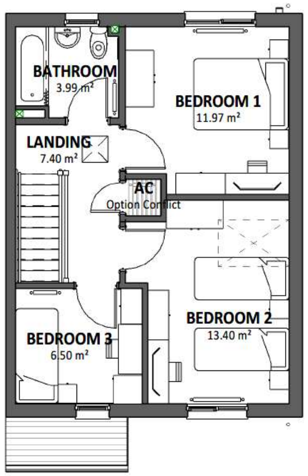
JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	063(1)	B

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 07/05/2025 16:59:36

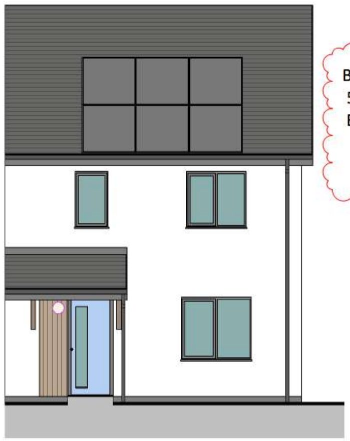
A3

Plots #5 & #7



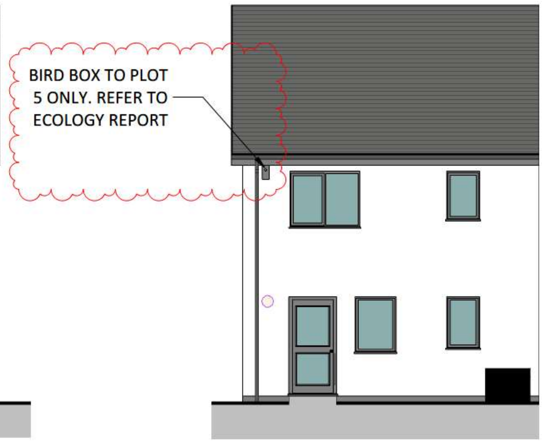
FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

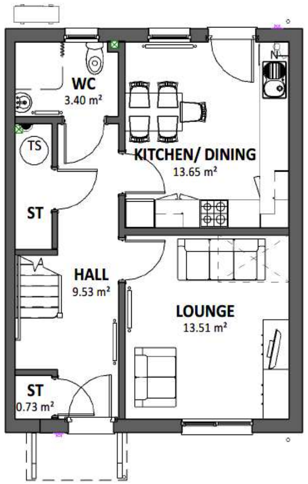


REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

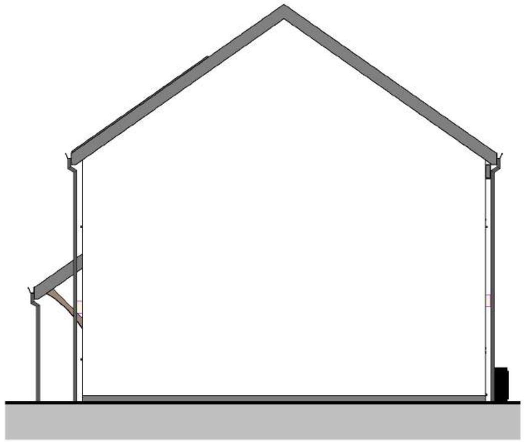
Area Schedule (GIA) 5P3B	
Level	Area
DQR MIN	93 m²
00 - GROUND FLOOR	47.13 m²
01 - FIRST FLOOR	47.13 m²
Total	94.26 m²

Storage - 5P3B	
Name	Area
DQR MIN	2.50 m²
AC	0.59 m²
ST	1.38 m²
ST	0.73 m²
Total	2.69 m²



GROUND FLOOR PLAN

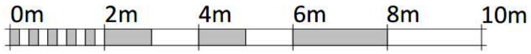
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Cynllunio
Derbyn - 06/06/2025



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	ECOLOGY NOTES	25.05.07	AL
A	REVISED MATERIALS	25.02.17	OR

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

PROJECT
ABERDARON
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	01/02/25	OR	SV

DRAWING STATUS PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	063	B

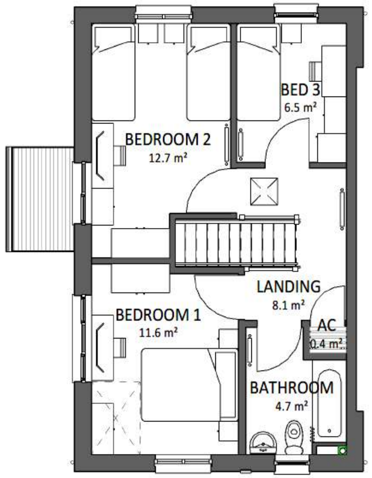
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 07/05/2025 15:35:54

A3

Cynllunio
Derbyn - 06/06/2025

Plot #1



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

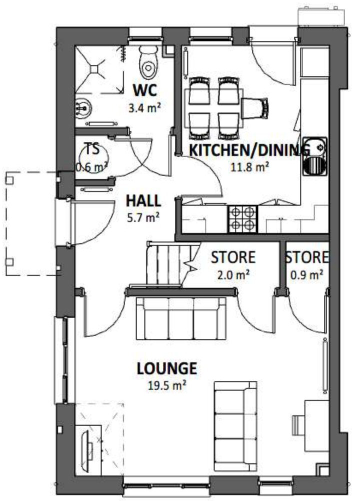
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Area Schedule (GIA) 5P3B SE	
Level	Area
DQR MIN	93 m²
FIRST FLOOR	46.58 m²
GROUND FLOOR	46.58 m²
Total	93.17 m²

Storage - 5P3B SE	
Name	Area
DQR MIN	2.50 m²
STORE	1.95 m²
STORE	0.87 m²
AC	0.41 m²
Total	3.23 m²

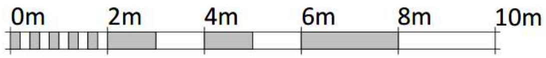


GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	POSTS TO CANOPY	25.02.26	AL

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

PROJECT
ABERDARON
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
5P3B SIDE ENTRY

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	01/02/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	065	A

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 26/02/2025 08:37:31

A3

FIRST FLOOR PLAN

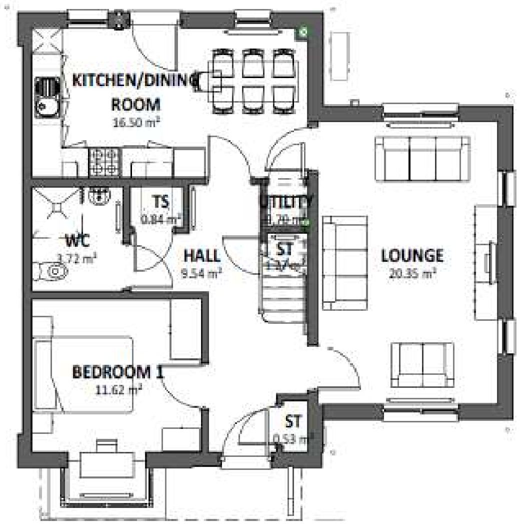
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Area Schedule (GIA) 7P4B 114 m² DQR MIN	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	68.80 m²
01 - FIRST FLOOR	46.23 m²
Total	115.03 m²

Storage - 7P4B 3 m² DQR MIN	
Name	Area
A/C	0.43 m²
ST	0.53 m²
ST	1.27 m²
ST	0.82 m²
Total	3.04 m²



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
ABERDARON
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
7P4B (HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	21/11/25	IO	AL

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1113	067(1)	

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

PRINTED: 25/11/2025 11:42:24

A3

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C25/0625/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**05/09/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch a Llanengan**
Bwriad:	**Ail gyflwyniad gyda gwelliannau o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol o gais llawn ar gyfer cae carafanau i gynnwys bloc toiled a gwelliannau amgylcheddol**
Lleoliad:	**Berth Ddu Caravan Park, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7BY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1 Disgrifiad:

1.1 Dyma ail gyflwyniad o gais llawn a wrthodwyd yn flaenorol ar gyfer cae carafanau teithiol ynghyd â chodi bloc toiledau a gwaith tirlunio. Bwriedir creu 13 llain ar gyfer carafanau teithiol, codi adeilad parhaol i gynnwys toiledau/cawodydd ynghyd ac ymgymryd â gwelliannau tirlunio meddal trwy atgyfnerthu a llenwi bylchau o fewn gwrychoedd a chloddiau presennol ynghyd a phlannu gwrych newydd ar ymylon y safle gyda'r ffordd gyhoeddus gyfagos.

1.2 Y prif newidiadau a wnaed rhwng y cais blaenorol a wrthodwyd (C25/0008/39/LL) a'r cais presennol fyddai:

- Lleihau nifer y lleiniau o 15 i 13
- Plannu gwrych newydd

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y dangosir ym Mapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) felly, ystyrir fel safle cefn gwlad agored. Saif eiddo preswyl Berth Ddu ei hun i'r de o safle'r cais a cheir tai preswyl yn wasgaredig o fewn yr ardal leol. Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Fe wasanaethir y safle gan ffordd gyhoeddus diddosbarth cymharol gul a throellog. Mae'r tir sy'n destun y cais cynllunio yma yn dir sydd wedi ei raddio fel tir dosbarth 2, sef tir amaethyddol o ansawdd da.

1.4 Fe welir o hanes cynllunio'r safle, nad yw'n ymddangos bod unrhyw ganiatâd cynllunio yn bodoli (ar wahân i'r cais cynllunio blaenorol a wrthodwyd) ar gyfer creu safle carafanau yma. Mae'n wybyddus fod y lleoliad wedi gweithredu fel safle ardystiedig y "Caravan and Motorhome Club" yn y gorffennol. Er hynny, nid yw'r safle presennol yn gweithredu trwy'r Clwb eithriedig fel y cadarnhawyd gan gynrychiolwyr y Clwb ar 30/10/25. Credir felly, fod y cais presennol yn gais am safle carafanau teithiol o'r newydd oherwydd diffyg unrhyw ganiatâd cynllunio yn y gorffennol nac unrhyw dystysgrif eithriedig ar gyfer gweithredu safle carafanau trwy'r trefniadau yma.

1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio yn hytrach na'i ystyried trwy'r drefn ddirprwyedig oherwydd bod y cais ar safle sydd yn mesur 0.5 hectar neu fwy o ran maint.

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

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

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 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 13: Twristiaeth

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 12: Dylunio

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 23: Datblygu economaidd

NCT 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C25/0008/39/LL - Cynyddu nifer carafanau i gyfanswm o 15 uned symudol, adeiladu bloc toiledau/ cawod, tirlunio a gwaith cysylltiedig – Gwrthodwyd 14/07/25

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cedwir at yr un sylwadau a gyflwynwyd â’r cais gwreiddiol, sef cefnogir, er yn bryderus am nifer y carafanau ym Mwlchtocyn.
Uned Drafnidiaeth:	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu Cyngor safonol ynglŷn â materion gan gynnwys tirwedd a rhywogaethau gwarchodedig.
Dŵr Cymru:	Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. I ddechrau, o ran y ffurflen gais sydd wedi'i chyflwyno a'r cynlluniau atodol, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gwaredu llif dŵr aflan a dŵr wyneb i garthffos gyhoeddus a suddfan yn ôl eu trefn. DŴR AFLAN Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffos gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Aflan Abersoch (WwTW). Rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad y bydd yn annhebygol bod capasiti digonol yn bodoli i ymdopi â'r datblygiad heb achosi unrhyw niwed i'r gwasanaethau presennol a ddarparwn i'n cwsmeriaid, neu o ran gwarchod yr amgylchedd. Ar ôl adolygu'r Cynllun Safle Arfaethedig diwygiedig, nodwn mai'r cynnig yw ail-gyfeirio draeniau dŵr wyneb o adeiladau presennol o'r garthffos gyhoeddus i system crât suddfan newydd. Fodd bynnag, mae angen gwybodaeth ychwanegol i asesu p'un a fyddai hyn yn gwrthbwyso'r llifau aflan newydd o'r datblygiad.

DŴR WYNEB

Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraidd o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyaeth i Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Yn yr achos hwn, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i gynigion i waredu llif dŵr wyneb i suddfan, mewn egwyddor, yn amodol ar ymgynghori a chytundeb â'r corff rheoleiddio neu berchennog torlannol y system hon.

GWARCHOD ASEDAU

Yn ogystal, mae'r safle yn cael ei groesi gan brif bibell gyhoeddus dan bwysedd ac mae ei lleoliad(au) bras wedi'i farcio ar y cofnod prif bibell ddŵr cyhoeddus sydd wedi'i hatodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei offer bob amser er mwyn cyflawni gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio. O ystyried y Cynllun Safle Arfaethedig diwygiedig, mae'n ymddangos bydd gwrych newydd wedi'i leoli uwchben ac o fewn parth gwarchod yr ased cyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol. Noder bod y pellter a nodir ar gyfer y parth gwarchod hwn yn ddangosol ac yn seiliedig ar ganllawiau safonol y diwydiant. Fodd bynnag, bydd angen gwirio dyfnder yr ased ar y safle a allai gasglu bod angen parth gwarchod mwy. Er mwyn cyflawnrwydd, rydym yn argymell i'r datblygwr gyfeirio at eu gweithredoedd eiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r ased(au) sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig.

Byddem yn cynghori nad oes caniatâd i leoli unrhyw adeilad, strwythur, coed, nodweddion SuDS, lliniaru ecolegol neu godi neu ostwng lefelau'r ddaear uwchben neu o fewn parthau diogelu ein hasedau.

Yn yr achos hwn, mae'n ymddangos bod digon o le a sgôp i ail-leoli'r gwrych y tu allan i barth gwarchod yr ased. Felly, argymhellir yn gryf bod y cynllun safle arfaethedig yn cael ei ddiwygio er mwyn ystyried lleoliad yr ased sy'n croesi'r safle a gofynnwn yn barchus ein bod yn cael ein hail-ymgynghori ar ôl derbyn yr wybodaeth hon. Argymhellir hefyd bod ein datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr ased(au) a sefydlu eu perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Casgliad

	Yn unol â hynny, am y rhesymau a amlinellir uchod, rydym yn cynnig ein bod yn Dal Gwrthwynebiad nes y bydd gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig wedi'i chyflwyno a gofynnwn i chi ail-ymgynghori â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe bai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau o'r newydd.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae’r cynlluniau yn dangos y bydd plannu coed ychwanegol o fewn gwrychoedd presennol ynghyd a chreu gweirglodd o flodau gwyllt. Nid oes pryderon ecolegol.
Uned AHNE:	Mae maes carafanau Berth Ddu wedi ei leoli yn ardal Sarn Bach ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae’r tir yn weladwy o rai mannau cyhoeddus cyfagos ond nid yw yn amlwg iawn ar y tirlun. Mae hwn yn gais diwygiedig ar gyfer creu safle i 13 uned a bloc toiledau/cawodydd ar ddau gae amaethyddol. Nodir y bwriad i blannu coed a chreu gwrych newydd ar y terfyn dwyreiniol fyddai, ymhen amser, yn cyfrannu at fioamrywiaeth a sgrinio’r safle. Rhoddir safbwynt ar garafanau teithiol yn yr AHNE ym mholisi TP9 o’r Cynllun Rheoli sy’n nodi: Gwrthsefyll datblygiadau carafanau newydd ac estyniadau i safleoedd presennol mewn lleoliadau amlwg ar dirlun neu arfordir yr AHNE a hyrwyddo tirlunio safleoedd presennol. Mae nifer sylweddol o garafanau teithiol yn ardal Sarn Bach/ Bwlchtocyn sydd yn rhoi pwysau ar amgylchedd yr AHNE a gwasanaethau lleol. Byddai yn ddefnyddiol i gynnal arolwg i gael gwybodaeth fanwl am y nifer o garafanau ac ystyried gallu’r ardal i ymdopi â mwy o unedau.
Uned Trwyddedu:	Yn dilyn unrhyw gais cynllunio sydd yn ei ganiatáu mewn perthynas â maes carafanau neu bebyll o dan y Deddfau 1960 & 1936, bydd angen i’r ymgeisydd wneud cais am drwydded safle i’r Gwasanaeth Trwyddedu.
Uned Iaith:	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân:	Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i’w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Uned Draenio Tir: Mae'n amlwg y bydd y bloc toiledau yn 47.74m2. Fodd bynnag, nid yw'n glir a oes unrhyw waith adeiladu mewn perthynas â lleiniau'r carafanau teithiol. Am y tro, rydym yn cynnig gwrthwynebiad dros dro nes bod cadarnhad ar y pwynt uchod yn cael ei wneud. Os oes angen gwaith adeiladu a bod arwynebedd adeiladu cyffredinol y datblygiad yn hafal i neu'n fwy na 100m2, yna bydd angen datganiad draenio, gyda thystiolaeth.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Er bod newidiadau o’r cais blaenorol a gwelliannau ar ffurf tirlunio addas a gwelliannau Bioamrywiaeth, maent yn newidiadau cosmetig ac yn gwneud dim i atal effaith gweledol y safle agored yma o fewn yr AHNE;
- pryderon trafnidiaeth a mynedfa wael i’r safle;
- diffyg capasiti o fewn yr ardal i dderbyn cynnydd mewn carafanau;
- pryderon am bresenoldeb parhaol carafanau teithiol ar safleoedd sydd yn groes i bolisi;
- gwaith eisoes wedi ei gynnal heb ganiatâd Cynllunio.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad a mwynderau gweledol

5.1 Cydnabyddir fod y safle wedi gweithredu fel safle gyda thystysgrif eithriedig yn y gorffennol. Golygai hyn y gellir gweithredu safle o’r fath trwy osod i fyny at 5 o unedau teithiol. Os defnyddiwyd y safle gan niferoedd yn fwy na 5 ar unrhyw adeg, yna fe wnaed hyn yn anawdurdodedig. Fel sydd wedi nodi nid oes tystysgrif eithriedig yn bodoli ar y safle erbyn hyn ac ystyrir felly oherwydd diffyg unrhyw ganiatâd cynllunio ffurfiol ar gyfer gweithredu’r tir fel safle carafanau, rhaid ei ystyried fel safle newydd a gan mai safle yn ymwneud a charafanau teithiol sydd yma rhaid ystyried y cais yn bennaf o dan ofynion polisi TWR 5 y CDLl sy’n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o’r fath.

5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi’i guddio’n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu’r unedau teithiol yn hawdd i’r dirwedd mewn modd nad yw’n peri niwed sylweddol i’w hansawdd weledol.

5.3 Bwriedir gosod hyd at 13 carafan teithiol a chodi adeilad parhaol i’w ddefnyddio fel toiledau/cawodydd ar y safle. Cydnabyddir fod rhywfaint o goed a gwrychoedd yn bresennol ar y safle ond ni ystyrir fod ansawdd y tirlunio ar ymylon neu terfynau’r safle yn llwyddo i warchod mwynderau gweledol y safle yn llwyr. O ystyried lleoliad uchel ac agored y safle, nid oes unrhyw sicrwydd y byddai’r tirlunio yn sefydlu a phwysleisir y byddai yn cymryd nifer o flynyddoedd i sgrinio’r safle yn ddigonol, os o gwbl. Mae dibyniaeth ar dirlunio i ffurfio sgrin ddigonol yn cynnwys elfen o risg ac mae amheuaeth y byddai modd sicrhau sgrinio digonol yn y tymor byr. Mae maen prawf 1 yn glir yn y ffaith y gofynnir bod safleoedd mewn lleoliadau anymwthiol wedi

eu cuddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd. Yn yr achos yma, nid yw'r safle wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, ac nid oes sicrwydd y byddai'r mesurau lliniaru i wella'r sgrinio yn sefydlu na llwyddo i raddau i guddio a chymhathu'r unedau yn effeithiol yn y dirwedd. Nodir hefyd fod Dwr Cymru wedi gwrthwynebu ar sail lleoli'r gwrych ar hyd ffin y safle gan y byddai yn debygol o fod o fewn 3m i'r prif bibell dwr sy'n rhedeg ar hyd y ffin. Byddai angen ystyried symud y gwrych yma felly ac nid oes sicrwydd na fyddai ei leoliad newydd yn cydweddu gyda'r tirlun presennol na'n creu sgrinio effeithiol. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd gyda gofynion maen prawf 1 o bolisi TWR 5 y CDLl.

5.4 Credir y byddai presenoldeb carafanau ar y safle yn weladwy o'r lon gyhoeddus gyfagos yn ogystal ag o'r llwybr cyhoeddus cymharol agos i'r gorllewin o'r safle. Oherwydd natur gwastad y tir, gellir dadlau mai cyfyngedig fyddai golygfeydd o lecynnau cyfochrog, er hynny mi fyddai yn weladwy o'r ffordd gyfochrog ac o diroedd uwch o fewn ardal wasgaredig Bwlchtocyn gan gynnwys mannau ar hyd llwybrau cyhoeddus yr ardal. Cydnabyddir fod bwriad i atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy wella ac ychwanegu tirlunio ar y cloddiau presennol, er hynny, er y byddai'r cloddiau presennol yn sgrinio rhannau isaf yr unedau oherwydd uchder y carafanau teithiol, credir y byddant yn weladwy yn y dirwedd ehangach. Oherwydd y gwahaniaeth rhwng ei ddefnydd yn y gorffennol a'r defnydd bwriedig, mi fyddai'r safle yn amlycach o fewn y tirlun. Byddai'r adeilad cyfleusterau a'r creiriau atodol sy'n dod yn sgil defnydd safle carafanau, megis cerbydau'n parcio, offer chwarae ac yn y blaen yn amlygu presenoldeb y safle ac felly yn annhebygol o gyfrannu'n gadarnhaol i dirlun yr AHNE. Mae penrhyn Bwlchtocyn yn gyffredinol yn ardal uchel ac amlwg ble ceir dwysedd uchel o safleoedd carafán deithiol a sefydlog hanesyddol. Pryderir y byddai caniatáu safle teithiol arall yn yr ardal yn difrïo mwynderau gweledol yr ardal sydd wedi ei adnabod am ei harddwch naturiol eithriadol.

5.5 Mae polisi AMG 1 yn nodi bydd angen i gynigion sydd o fewn neu'n effeithio ar osodiad/golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE ystyried Cynllun Rheolaeth yr AHNE. Er nad yn datgan gwrthwynebiad llwyr i'r bwriad, mae sylwadau'r uned AHNE yn nodi *"Rhoddir safbwynt ar garafanau teithiol yn yr AHNE ym mholisi TP9 o'r Cynllun Rheoli sy'n nodi: Gwrthsefyll datblygiadau carafanau newydd ac estyniadau i safleoedd presennol mewn lleoliadau amlwg ar dirlun neu arfordir yr AHNE a hyrwyddo tirlunio safleoedd presennol....... Mae nifer sylweddol o garafanau teithiol yn ardal Sarn Bach/ Bwlchtocyn sydd yn rhoi pwysau ar amgylchedd yr AHNE a gwasanaethau lleol."*

5.6 Mae paragraff 6.3.81 o eglurhad polisi TWR 5 yn datgan: *"Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi'u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd y Cyngor angen tystiolaeth gref na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, nac yn niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn."* Mae gan yr Awdurdod Cynllun Lleol ddyletswydd i warchod buddiannau'r AHNE. Ni chyflwynwyd tystiolaeth i brofi na fyddai'r cynnig yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu ac nid ydym wedi ein hargyhoeddi y byddai sefydlu safle carafanau teithiol o'r newydd mewn safle sensitif o'r fath yn cyfrannu'n gadarnhaol i olygfeydd a mwynderau gweledol y tirlun yn yr achos yma. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi AMG 1 o'r CDLl.

5.7 Mae ail faen prawf Polisi TWR 5 yn nodi y dylid osgoi gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos hwn, ni ddangosir unrhyw leiniau caled i'r carafanau, ac felly ystyrir fod hyn yn dderbyniol. Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle.- fe ellir rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol pe penderfynir caniatáu'r cais. Pryderir y byddai'r

safle yn mynd o weithredu fel safle bychan eithriedig disylw i safle mwy ffurfiol gyda thuedd yn y cyffiniau i leoli'r carfanau teithiol yn dymhorol. Mae'r pedwerydd maen prawf yn gofyn sicrhau bod unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol os yn bosib, neu os ddim, eu bod yn gymesur â graddfa'r datblygiad. Bydd bloc cyfleusterau toiledau/cawodydd newydd modern fyddai'n mesur oddeutu 12.73m x 3.75m gyda darpariaeth fewnol i ddefnyddwyr anabl. Bydd y to yn cael ei orchuddio a llechi a fydd yn gweddu a thoeau adeiladau eraill ac nid yw lliw'r muriau rendr wedi eu manylu. Credir bod maint y bloc yn gymesur a graddfa'r datblygiad ac yn bodloni'r pedwerydd maen prawf TWR 5. O ran y 5ed maen prawf, mae'r polisi'n gofyn bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n ormodol ar nodweddion y dirwedd - fe drafodir materion priffyrdd isod. Mae'r chweched maen prawf yn gofyn sicrhau bod meddiannaeth wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - fe ellid sicrhau hynny drwy amod cynllunio priodol. Mae'r seithfed, a'r olaf o'r meini prawf, yn gofyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithiol yn unig a bod yr unedau'n cael eu tynnu o'r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio - mae hyn eto yn fater a ellir eu rheoli trwy amodau petai'r cais yn derbyn caniatâd. Er bod y bwriad yn cwrdd â rhai o'r meini prawf polisi TWR 5 CDLL, ystyrir fod y cynnig yn methu ar y prif faen prawf sy'n gofyn bod y bwriad yn ddatblygiad mewn lleoliad anymwthiol wedi ei guddio'n dda eisoes.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae annedd Berth Ddu ei hun yn rhan o'r safle ond gwelir fod y tai agosaf lêd cae neu fwy o safle'r cais. Ni ystyrir y byddai'r safle yn debygol o gael effaith sylweddol ar y tai preswyl agosaf. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol amlwg i fwynderau'r gymdogaeth a thrigolion lleol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Bwriedir defnyddio mynedfa bresennol i wasanaethu'r datblygiad. Nodir bod trac mynediad i'r tir eisoes wedi ei ail wynebu gyda gwastraff llechi man a gwaith lledu'r mynediad wedi ei gwblhau. Mae lledu'r fynedfa wedi gwella gweledydd i'r ffordd a ystyrir yn foddhaol. Dengys y cynllun safle lecynnau parcio gyfochrog a'r carafanau gyda digon o le i fwy o gerbydau petai angen. Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma ond mae'n wybyddus o sylwadau a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, nad oedd gwrthwynebiad bryd hynny i'r cynnig hwnnw. Ar sail hynny, derbynnir bod y bwriad yn bodloni gofynion polisi TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

5.10 Fe nodir fodd bynnag fod maen prawf 5 o bolisi TWR 5 yn gofyn bod safleoedd teithiol yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynedfa ddigonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd, gyda Chanllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn nodi ym mharagraff 6.3.1 *"Mae'n bwysig bod safleoedd newydd wedi'u lleoli mor agos â phosib at y prif rwydwaith ffyrdd (h.y. ffyrdd dosbarth 'A' a 'B'). Yn gyffredinol, mae ffyrdd gwledig di-ddosbarth yn lonydd trac sengl ac maent yn cael eu hystyried yn anaddas ar gyfer llif traffig trwm. Ni chefnogir unrhyw gynnig pan fo'r Awdurdod o'r farn nad ydyw wedi'i leoli yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd."* Mae'r ffordd ddosbarth agosaf (dosbarth 3) yn terfynu ym mhentref Sarn Bach oddeutu 1.37km o safle'r cais. Ffordd wledig ddi-ddosbarth gul gyda chorneli cudd a throellog sy'n gwasanaethu ardal Bwlchtocyn a phryderir am ganiatáu rhagor o safleoedd teithiol ble ceir dwysedd uchel o safleoedd carfanau fel ac y mae ar ffordd wledig ble mae llecynnau pasio yn brin. Yn sicr, mewn lleoliad o'r fath, byddai ymwelwyr yn defnyddio eu trafnidiaeth eu hunain i gludo carafán i'r safle ac ar y cyfan yn ddibynnol ar drafnidiaeth breifat i deithio o ddydd i ddydd, gan na ellir dibynnu ar drafnidiaeth gyhoeddus gyson yma. Gellir dadlau fod ardal Bwlchtocyn yn

arbennig yn y tymor gwyliau wedi cyrraedd pwynt dirlawnder ble na ddylid annog mwy o drafnidiaeth cerbydau llysg ar y lon sy’n bennaf yn ffordd sengl. Oherwydd natur y ffordd a’i bellter o ffordd ddosbarth a’r addasiadau i’r fynedfa, ni chredir fod y bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 5 polisi TWR 5 y CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel rhan o’r cais sydd yn amlinellu gwelliannau bioamrywiaeth trwy fesurau tirlunio ychwanegol ar ffurf plannu gwrych a choed, yn ogystal â gosod blwch ystlumod a blwch nythu adar ar dalcenni’r adeilad toiledau a chreu gweirglodd blodau gwyllt. Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth fod y gwelliannau yma yn dderbyniol yn yr achos yma ac nad oes pryder ecolegol am y bwriad. Nodir fod Dwr Cymru wedi gwrthwynebu lleoliad y gwrych ar hyd ffin y safle, ac er bod pryderon dros symud y gwrych o ran ei effeithlonrwydd i sgrinio’r datblygiad a’i effaith weledol (gweler paragraff 5.3 uchod), ystyrir y byddai modd sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth bellach drwy amod cynllunio petai’r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor. Ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi AMG 5 ynghyd a gofynion pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a’r dull fesul cam.

Materion ieithyddol

5.12 Nodir fod rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i’r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae’r trothwyon pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o’r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o’r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw’r datblygiad dan sylw yn cwrdd gyda throthwyon ym Mholisi PS 1 CDLL.

5.13 Gan eithrio’r datblygiadau sy’n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o’r CCA (rhan Ch i Dd). Mae’r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i’r iaith.

5.14 Yn yr achos yma, darparwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi’r bwriad. Mae’r datganiad yn nodi mai defnydd gwyliau yn unig fydd y safle yn gyffredinol yn ystod cyfnod yr haf gyda’r datblygiad yn cyfrannu yn uniongyrchol ac anuniongyrchol tuag at yr economi wledig trwy ymwelwyr yn gwario mewn tafarndai lleol, bwytai a siopau. Mi fyddai’r datblygiad yn golygu buddsoddiad sylweddol gan yr ymgeisydd gyda chontractwyr a darparwyr lleol yn elwa o hynny. Rhagwelir y byddai'r datblygiad angen un gweithiwr rhan amser i redeg y safle carafanau ac y byddai’n cadw’r enw gwreiddiol Cymraeg Berth Ddu gydag arwyddion y safle oll yn ddwyieithog. Credir felly fod peth ystyriaeth wedi ei roddi i’r Iaith Gymraeg yn unol felly gydag egwyddorion polisi PS1 y CDLl.

Materion Draeniau/Isadeiledd

5.15 Derbyniwyd sylwadau gan Dŵr Cymru fod pryder ynglŷn â’r datblygiad a gwrthwynebir y bwriad. Mae’r datblygiad wedi ei leoli o fewn dalgylch system garthffosiaeth sy’n draenio i Waith Trin Gwastraff Dŵr Abersoch. Dywed Dŵr Cymru ei fod yn annhebygol y bydd capasiti digonol o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus heb achosi niwed i wasanaethau cwsmeriaid a diogelu'r amgylchedd. Heb wybodaeth briodol i asesu’r bwriad yn llawn, ni ellir tybio y byddai trefniadau addas yn eu lle i ymdrin â gwastraff o’r safle, ni chredir felly fod y cais fel y cyflwynwyd yn

dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi ISA 1 sydd yn nodi y caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli.

5.16 Nodir hefyd fod Uned Draenio Tir y Cyngor yn cynnig gwrthwynebiad dros dro er mwyn derbyn cadarnhad os oes bwriad darparu lleiniau caled ar gyfer yr unedau teithiol. Nid yw’r cais yn cadarnhau fod bwriad darparu lleiniau caled, ac felly i’r perwyl hyn ni ystyrir fod y bwriad yn darparu llawr caled neu adeilad dros y trothwy o 100m sgwâr sy’n golygu y byddai angen cyflwyno datganiad draenio. Nodir fod lleiniau caled angen caniatâd cynllunio yn eu hunain ac felly petai’r bwriad wedi bod yn dderbyniol byddai modd darparu lleiniau caled drwy gais cynllunio ar wahân. I’r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol (2025).

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.17 Yn ôl mapiau cyfredol Llywodraeth Cymru, mae’r tir sy’n ffurfio safle’r cais yn cael ei adnabod fel tir cofrestredig 2 sef tir amaethyddol o ansawdd da. Mae paragraff 3.58 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi mai *“tir amaethyddol gradd 3a yn ogystal â dosbarthiadau 1 a 2 yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 sydd yn cael ei ystyried fel y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol”.* Fel yn achos y cais blaenorol a wrthodwyd, nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais i gyfiawnhau’r golled o dir o ansawdd 2 ac felly ystyrir y bwriad yn groes i faen prawf 6 o bolisi PCYFF 6 sy’n gofyn bod tir amaethyddol gorau yn cael ei ddiogelu yn ogystal â rhan 3.58 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.18 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i’r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o’r asesiad uchod. Gwneir yr argymhelliad ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried gofynion yr holl bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol yn ogystal â’r holl sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir bod y cynllun fel y cyflwynwyd yn dderbyniol gan nad yw’n cydymffurfio â gofynion y polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel y nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae’r bwriad yn golygu creu safle carafanau teithiol newydd yng nghefn gwlad agored i ffwrdd o’r prif rwydwaith ffyrdd. Ni ystyrir y byddai’r unedau arfaethedig yn cydweddu’n rhwydd i’r dirwedd leol ac ni ystyrir y byddai’n lleoliad anymwthiol wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a chredir felly y 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 ac y byddai creu safle carafanau newydd cryn bellter o’r prif rwydwaith ffyrdd cyhoeddus ar lon wledig brysur ble ceir dwysedd uchel o safleoedd gwyliau yn bresennol yn cael effaith 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 Chanllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

2. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol fel rhan o’r cais cynllunio i ddangos fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i’r effaith o golli tir amaethyddol gorau a mwyaf aml bwrpas. Ystyrir felly fod y cais yn groes i ofynion maen prawf 6 Polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 ynghyd a’r cyngor a roddir ym mharagraffau 3.58 a 3.59 o Bolisi Cynllunio Cymru.

3. Oherwydd diffyg gwybodaeth i asesu yn llwyr, effaith llif carthffosiaeth newydd o’r datblygiad arfaethedig, nid yw’r cynnig yn dderbyniol ar sail gofynion polisi ISA1 sydd yn nodi y caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli, neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol.

Berth Ddu Caravan Park
Bwlchtocyn,
Gwynedd
LL53 7BY

OS MasterMap 1250/2500/10000 scale
Thursday, December 12, 2024, ID: MPMUP-01198955
www.themapshop.co.uk

1:1250 scale print at A4, Centre: 231159 E, 325752 N

©Crown Copyright Ordnance Survey. Licence no. 100019311

The Map Shop
Upton upon Severn
www.themapshop.co.uk
TEL: 01684 593146
FAX: 01684 594559
themapshop@btinternet.com

Ty-Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

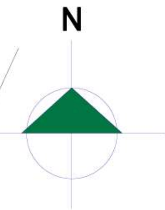
Berth Ddu, Bwlchtocyn

Location plan

2006/ 01

1:1250

05-09-2025



DERBYN
Adran Cynllunio 05-09-2025

Berth Ddu, Bwlchtocyn

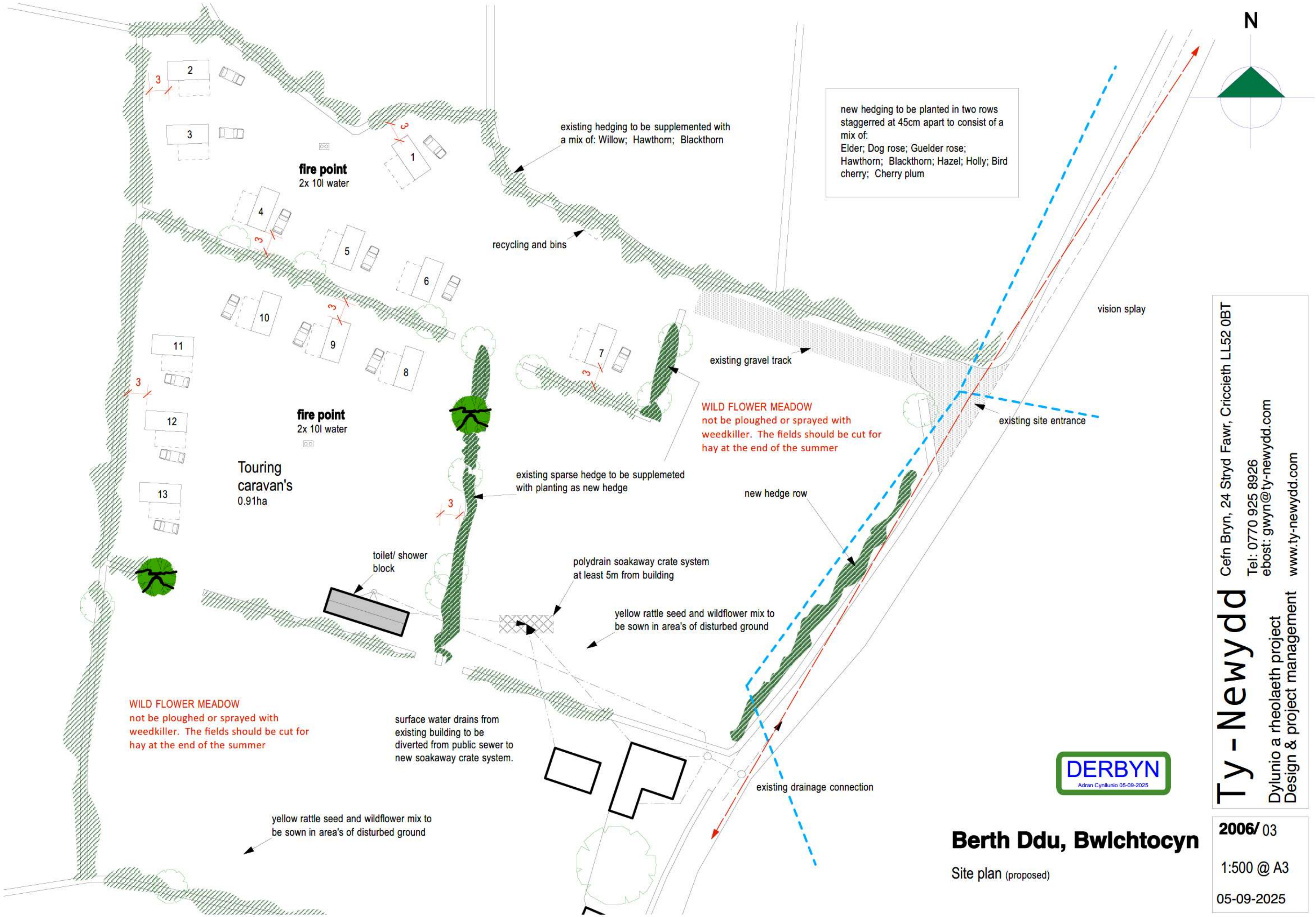
Site plan (as existing)

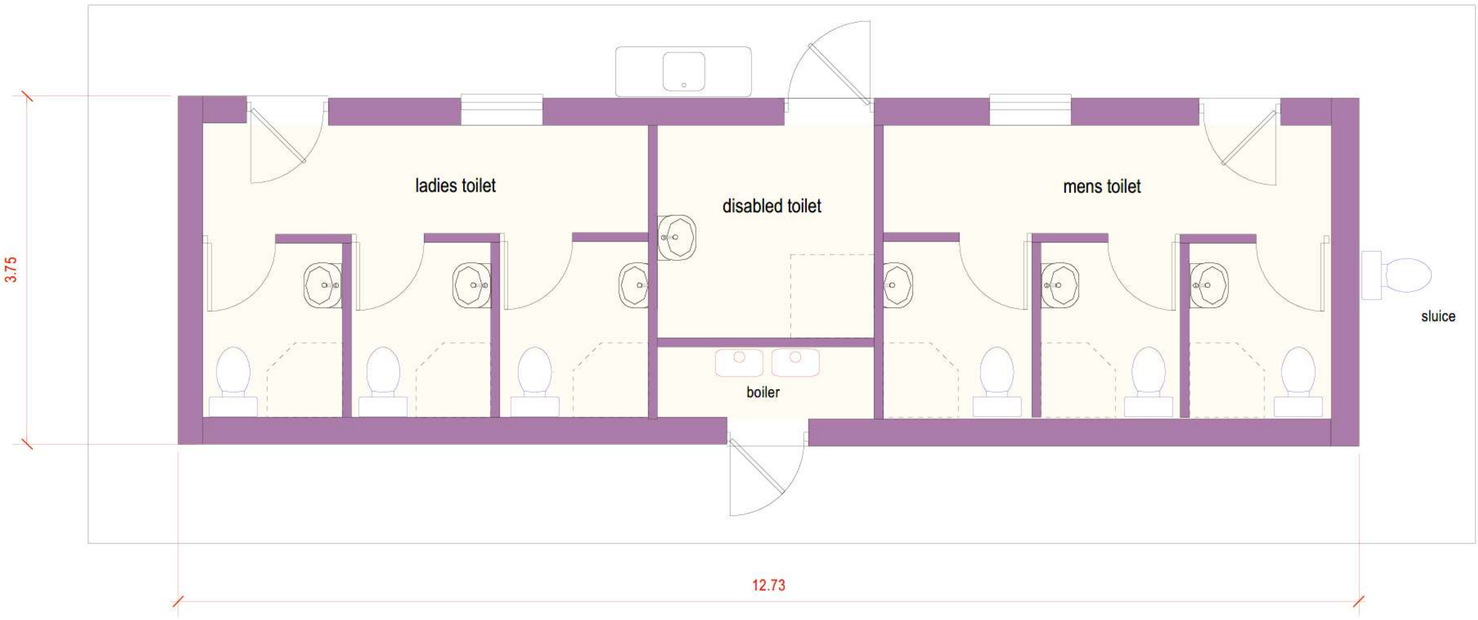
Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

2006/ 02

1:500 @ A3

05-09-2025


N
new hedging to be planted in two rows staggerred at 45cm apart to consist of a mix of:
Elder; Dog rose; Guelder rose;
Hawthorn; Blackthorn; Hazel; Holly; Bird cherry; Cherry plum
existing hedging to be supplemented with a mix of: Willow; Hawthorn; Blackthorn
fire point
2x 10l water
recycling and bins
vision splay
existing gravel track
WILD FLOWER MEADOW
not be ploughed or sprayed with weedkiller. The fields should be cut for hay at the end of the summer
existing site entrance
fire point
2x 10l water
Touring caravan's
0.91ha
existing sparse hedge to be supplemeted with planting as new hedge
new hedge row
toilet/ shower block
polydrain soakaway crate system at least 5m from building
yellow rattle seed and wildflower mix to be sown in area's of disturbed ground
WILD FLOWER MEADOW
not be ploughed or sprayed with weedkiller. The fields should be cut for hay at the end of the summer
surface water drains from existing building to be diverted from public sewer to new soakaway crate system.
existing drainage connection
yellow rattle seed and wildflower mix to be sown in area's of disturbed ground
DERBYN
Adran Cynllunio 05-09-2025
Ty-Newydd
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Berth Ddu, Bwlchtocyn
Site plan (proposed)
2006/ 03
1:500 @ A3
05-09-2025



Ty-Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Berth Ddu, Bwlchtocyn

toilet block plan

2006/ 04

1:50

05-09-2025

DERBYN
Adran Cynllunio 05-09-2025

Evans

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C25/0755/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**15/10/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Peblig**
Bwriad:	**Newid defnydd gorsaf brofi VOSA i ffurfio Masnachwyr Coed ac Adeiladwyr**
Lleoliad:	**Vehicle Inspectorate Lôn Cae Ffynnon, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2BD**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**HAWL I WEITHREDU - CANIATÁU GYDAG AMODAU YN DDAROSTYNGEDIG I DDERBYN CADARNHAD GAN DWR CYMRU YN TYNNU EU GWRTHWYNEBIAD YN ÔL**

1 Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd gorsaf profi MOT VOSA sy'n ddefnydd unigryw i fasnachwyr coed ac adeiladu mewn cyswllt a safle presennol gyda'r un defnydd union du cefn. Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newid i'r adeilad, iard na'r fynedfa. Mae'r adeilad o faint sylweddol ac yn mesur 50 medr o hyd a 17 medr o led.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ystad ddiwydiannol Cibyn ac ardal sydd wedi ei warchod fel prif safle cyflogaeth ar gyfer defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8) ynghyd a ffin datblygu Tref Caernarfon fel y diffinnir yn y CDLl. Gwasanaethir y safle gan ffordd gwasanaeth yr ystâd.

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

- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Datganiad Draenio
- Datganiad Iaith Gymraeg
- Datganiad Cynllunio

1.4 Mae cynllun tirlunio diwygiedig wedi ei gyflwyno er mwyn lleddfu pryderon Dwr Cymru.

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

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

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

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu (2021)

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 23: Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C07A/0767/14/LL - ESTYNIAD I GREU CANOPI Caniatáu ar 23.11.2007

C05A/0761/14/C3 - DYMCHWEL YR ADEILADAU PRESENNOL AC AIL-GODI GORSAF BRAWF NEWYDD YNGHYD A MYNEDFA YCHWANEGOL - Caniatáu ar 29.11.2005

C03A/0122/14/C3 - ADEILAD DROS-DRO I'R ARCHWILIWR CERBYDAU - Caniatáu ar 17.03.2003

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi’r cais gan wneud sylw bod y cyngor yn falch o weld cwmni lleol yn gwneud defnydd o isadeiledd sydd yna’n barod (Unfrydol).
Uned Drafnidiaeth:	Dim ymateb

Dŵr Cymru:	Mae'r safle yn cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus, prif bibell ddŵr cyhoeddus a phrif bibell ddŵr flaenorol, gyda'r safleoedd bras wedi'u nodi ar y cofnod statudol carthffos a phrif bibell ddŵr sydd wedi'u atodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio. Mewn perthynas â'r cynlluniau arfaethedig, bwriedir plannu coeden newydd uwchben ac o fewn parthau gwarchod ein hasedau sy’n mesur 3 metr naill ochr i'r llinellau canol. Byddem yn cynghori nad oes caniatâd i leoli unrhyw adeilad, strwythur, coed, nodweddion SuDS, lliniaru ecolegol neu godi neu ostwng lefelau'r ddaear uwchben neu o fewn parthau diogelu ein hasedau. Noder bod y pellter a nodir ar gyfer y parth gwarchod hwn yn ddangosol ac yn seiliedig ar ganllawiau safonol y diwydiant. Fodd bynnag, bydd angen gwirio dyfnder yr ased ar y safle a allai gasglu bod angen parth gwarchod mwy. Er mwyn cyflawnrwydd, rydym yn argymell i'r datblygwr gyfeirio at eu gweithredoedd eiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r ased(au) sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig. Yn yr achos hwn, mae'n ymddangos bod digon o le a sgôp i ail-leoli'r gwaith plannu y tu allan i barth gwarchod yr ased. Felly, argymhellir yn gryf bod y cynllun safle arfaethedig yn cael ei ddiwygio er mwyn ystyried lleoliad yr asedau sy'n croesi'r safle a gofynnwn yn barchus i gynnal ail-ymgynghoriad â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon. Argymhellir hefyd bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr asedau a sefydlu eu perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Yn unol â hynny, am y rhesymau a amlinellir uchod, rydym yn cynnig ein bod yn Dal Gwrthwynebiad nes y bydd gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig wedi'i chyflwyno a gofynnwn i chi ail-ymgynghori â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon.
Biodiversity Unit:	Bydd y datblygiad yn osgoi unrhyw effaith arwyddocaol ar fioamrywiaeth drwy ddefnyddio tir nad yw’n cael ei ddefnyddio ond sydd wedi’i ddatblygu eisoes. Mae’r mesurau gwella bioamrywiaeth a gynigir yn y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd (GIS) yn addas i gyflawni budd net i fioamrywiaeth.
Uned Iaith:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu Caernarfon fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o fewn 'safle sydd wedi ei warchod fel prif safle cyflogaeth' ar gyfer defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8) yn unol â Pholisi PS13 (Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus) a Pholisi CYF 1 (Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

5.2 Mae'r bwriad yn ymwneud a newid defnydd safle presennol sydd wedi cael ei ddefnyddio fel canolfan profi MOT gan VOSA i fasnachwyr coed ac adeiladu mewn cyswllt gyda safle presennol yr ymgeisydd union du cefn. Byddai'r safle yma yn gweithredu ar wahân, ond gan yr un cwmni. Mae'r defnydd o adeilad neu warws gyda chownter ar gyfer masnachu yn disgyn o fewn Dosbarth defnydd B8 (Storio a Dosbarthu). I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS13 a CYF 1.

Mwynderau gweledol

5.3 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.

5.4 Lleolir y safle o fewn ystâd ddiwydiannol y dref yng Nghibyn. Mae'r adeilad presennol yn sylweddol ac amlwg o fewn yr ystâd ac yn gosod ei hunan fel rhan o'r safle ehangach wrth edrych arno o bell. Mae'r cais yn cynnwys defnyddio'r safle a'r adeilad fel y mae. Datgan yr ymgeisydd na fwriedir unrhyw newid allanol i'r adeilad na'r iard ac o'r herwydd ni fyddai effaith y bwriad ddim mwy na'r sefyllfa bresennol ar y tirlun. I'r perwyl hyn, byddai y cais yn cyfarfod amcanion Polisi PCYFF 3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir y safle o fewn ystâd ddiwydiannol ac yng nghanol defnyddiau masnachol a tua 100 medr i ffwrdd o dai preswyl i'r gogledd. Er y byddai'r bwriad yn debygol o arwain at ddefnydd dwys o'r safle, ni ystyrir y byddai yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion y tai agosaf. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd gwasanaethu'r ystâd. Datgan yr ymgeisydd na fyddai newid i'r fynedfa ac y mae digon o arwynebedd at bwrpas parcio o fewn yr iard. Mae'r safle wedi gweithredu fel canolfan profi MOT gan VOSA yn y gorffennol ac felly mae'r trefniant presennol yn addas ar gyfer cerbydau sylweddol. Ni ystyrir byddai'r bwriad i newid defnydd y safle

yn creu niwed i ddiogelwch ffyrdd ac er na dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth, oherwydd lleoliad a natur y safle a'r bwriad ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a 4.

Materion bioamrywiaeth

5.7 Mae'r cais yn golygu defnyddio iard bresennol heb amharu ar dir gwyrdd ac o'r herwydd yn annhebygol o amharu ar Fioamrywiaeth y safle. Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais a derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad i'r hyn a gynigir. Nodir fod y bwriad o blannu coeden ar flaen y safle wedi ei ddiwygio oherwydd gwrthwynebiad gan Dwr Cymru, ond mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno yn symud lleoliad y goeden bwriedig. Ystyrir fod hyn yn dderbyniol a bod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS 19 ac AMG 5 o'r CDLl ynghyd a Phennod 6 o'r PCC.

Materion Iaith

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. 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. Ymddengys bod y trothwyon er mwyn cynnal Datganiad Iaith Gymraeg (arwynebedd a nifer o weithwyr) wedi ei gyrraedd gyda'r cais hyn a chan hynny bydd yn ofynnol cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg.

5.9 Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n datgan fod yr ymgeisydd yn gwmni lleol gyda safle presennol gerllaw safle'r cais. Mae safleoedd presennol y cwmni yn cynnwys arwyddion dwyieithog ac mae bwriad hysbysebu swyddi yn ddwyieithog ac ar gael i bobl leol oedran gweithio. Nid oes sylwadau'r Uned Iaith wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond ar sail gynnwys y datganiad ynghyd ac amodau cynllunio i sicrhau arwyddion dwyieithog, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac nid yw'n groes i ofynion polisi PS`1 a'r CCA.

Materion Dwr Cymru

5.10 Nodir fod sylwadau Dwr Cymru yn cadarnhau gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail fod bwriad plannu coeden o fewn parth diogelu pibellau sy'n croesi'r safle. Mae cynllun diwygiedig sy'n symud y goeden bwriedig i ffwrdd o barthau diogelu'r pibellau wedi ei gyflwyno mewn ymateb i'r gwrthwynebiad. Nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan Dwr Cymru i'r ail-ymgynghoriad ar sail y cynllun diwygiedig ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau cadarnhaol gan Dwr Cymru yn tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl ar sail symud lleoliad y goeden bwriedig.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'r holl faterion Cynllunio o bwys, ystyrir gellir cefnogi y cais ac argymhellir ei ganiatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod.

7. **Argymhelliad:** Hawl i weithredu - Caniatáu gydag amodau yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad gan Dwr Cymru yn tynnu eu gwrthwynebiad yn ol.

7.1 Amodau:

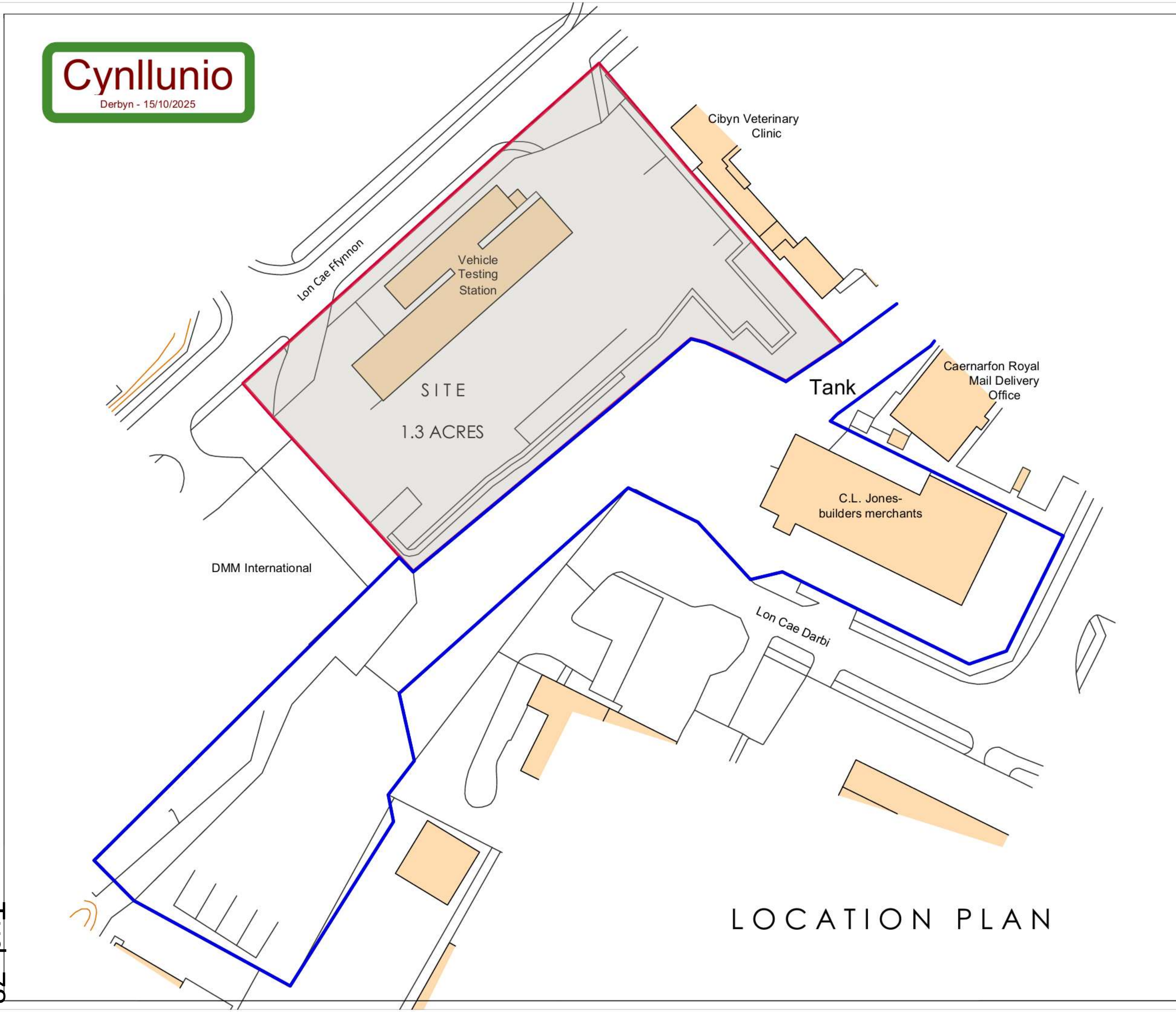
1. 5 mlynedd.

2. Unol a chynlluniau a dogfennau.

3. Cyfyngu defnydd o’r safle i ddosbarth defnydd B1, B2, B8 o fewn Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 a’r bwriad.

4. Gwelliannau bioamrywiaeth

Cynllunio
Derbyn - 15/10/2025



LOCATION PLAN

EDGE ARCHITECTS

RIBA Chartered Practice

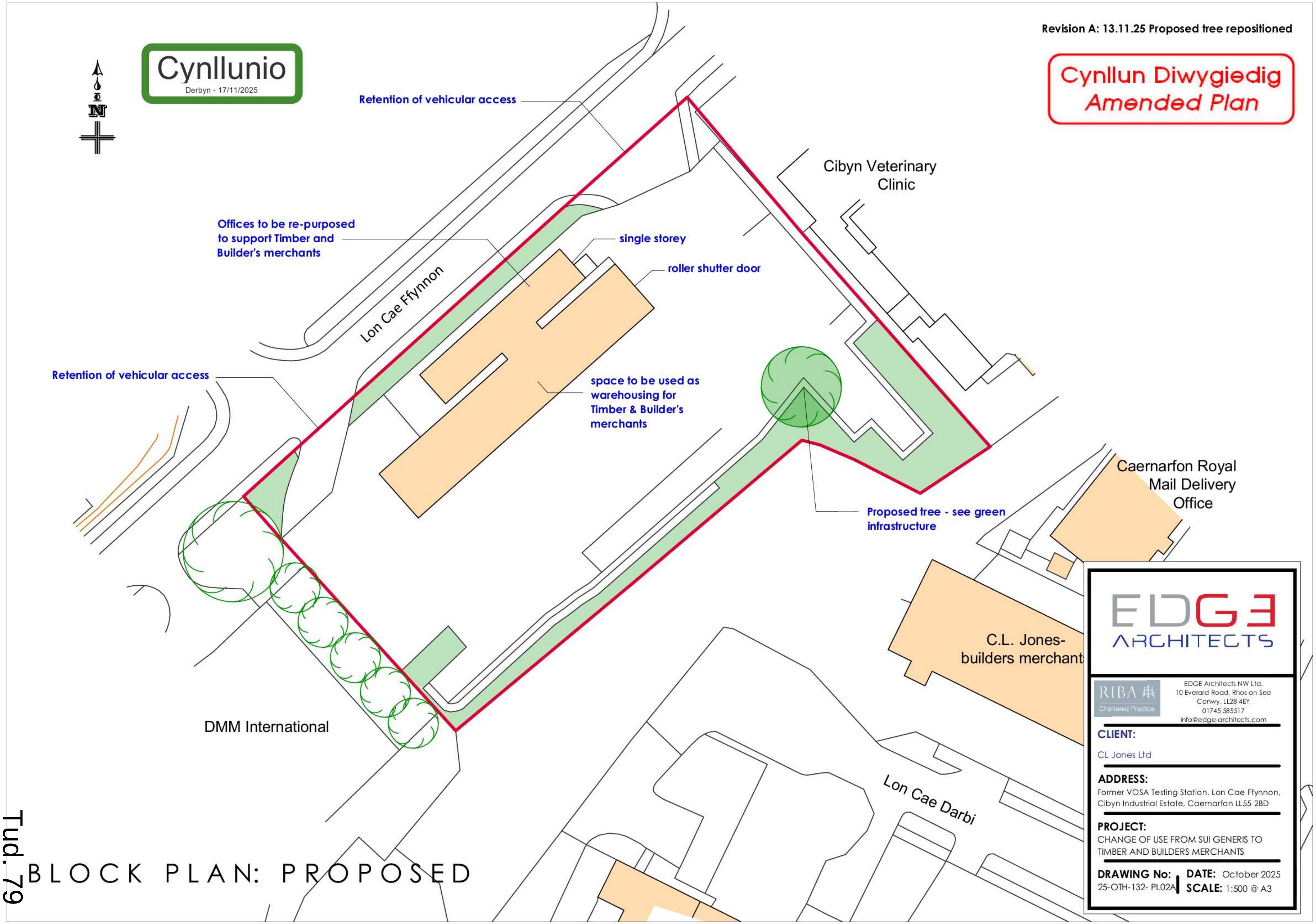
EDGE Architects NW Ltd.
10 Everard Road, Rhos on Sea
Conwy, LL28 4EY
01745 585517
info@edge-architects.com

CLIENT:
CL Jones Ltd

ADDRESS:
Former VOSA Testing Station, Lon Cae Ffynnon, Cibyn Industrial Estate, Caernarfon LL55 2BD

PROJECT:
CHANGE OF USE FROM SUI GENERIS TO TIMBER AND BUILDERS MERCHANTS

DRAWING No: 25-OTH-132- LP01
DATE: JUNE 2025
SCALE: 1:1250 @ A3



BLOCK PLAN: PROPOSED

FLOOR PLAN: EXISTING

EDGE ARCHITECTS

EDGE Architects NW Ltd.
10 Everard Road, Rhos on Sea
Conwy, LL28 4EY
01745 585517
info@edge-architects.com

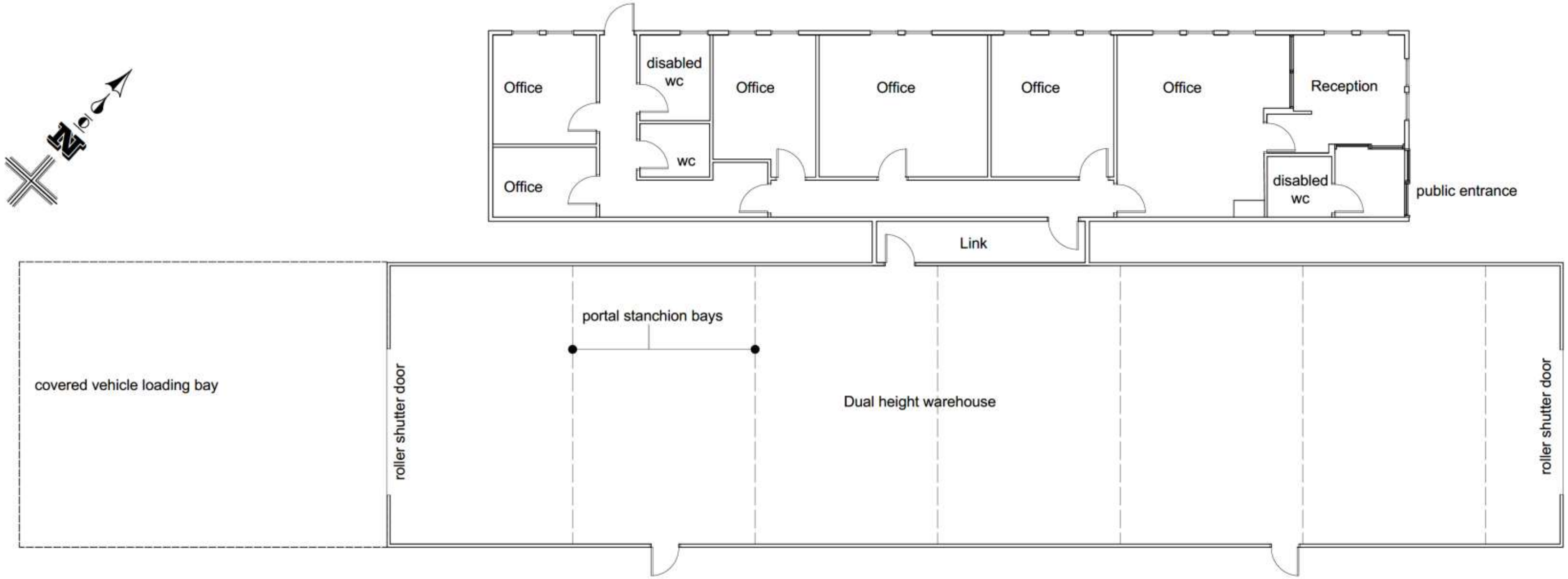
CLIENT:
CL Jones Ltd

ADDRESS:
Former VOSA Testing Station, Lon Cae Ffynnon, Cibyn Industrial Estate, Caernarfon LL55 2BD

PROJECT:
CHANGE OF USE FROM SUI GENERIS TO TIMBER AND BUILDERS MERCHANTS

DRAWING No: 25-OTH-132- PL07
DATE: October 2025
SCALE: 1:100 @ A2

Cynllunio
Derbyn - 15/10/2025



FLOOR PLAN: PROPOSED

EDGE ARCHITECTS

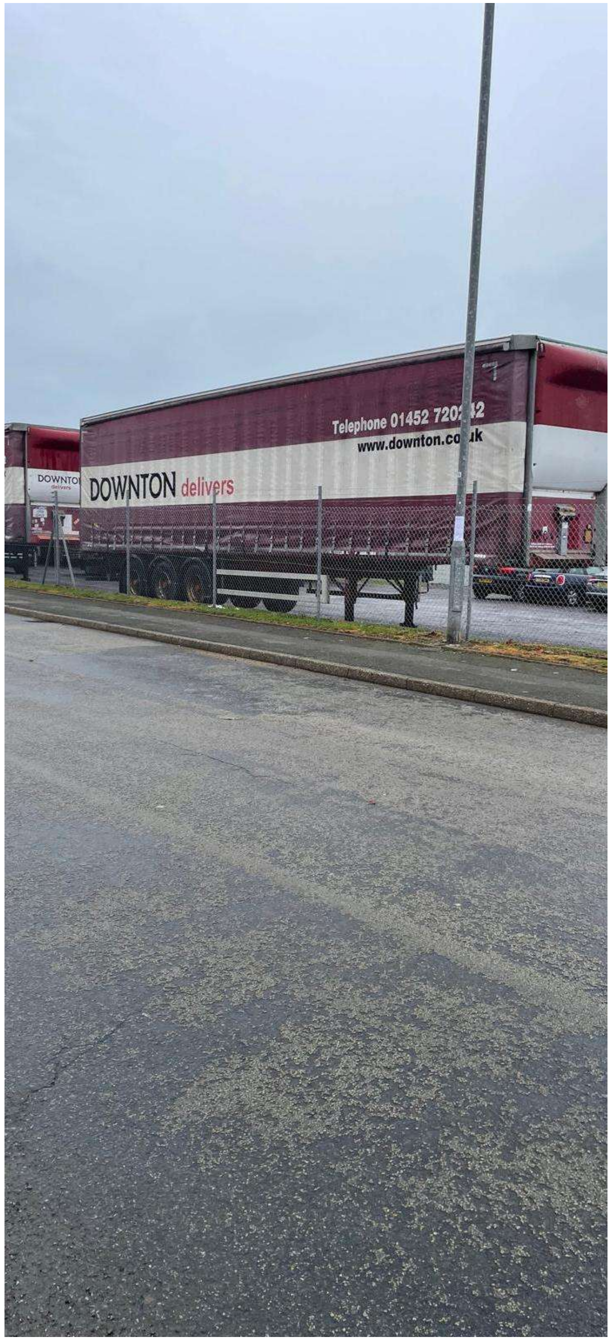
EDGE Architects NW Ltd.
10 Everard Road, Rhos on Sea
Conwy, LL28 4EY
01745 585517
info@edge-architects.com

CLIENT:
CL Jones Ltd

ADDRESS:
Former VOSA Testing Station, Lon Cae Ffynnon, Cibyn Industrial Estate, Caernarfon LL55 2BD

PROJECT:
CHANGE OF USE FROM SUI GENERIS TO TIMBER AND BUILDERS MERCHANTS

DRAWING No: 25-OTH-132- PL08 | **DATE:** October 2025
SCALE: 1:100 @ A2


DOWNTON delivers
www.downton.co.uk

For Sale
or To Let
10
CY67 ECY

C.L. JONES
IN MEWN
10
STOP

welcome
FURNITURE
DOWNTON delivers
TIP

SCANIA

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C25/0647/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**10/09/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Dewi**
Bwriad:	**Newid defnydd uned ddiwydiannol bresennol (Dosbarth Defnydd B2) i ganolfan chwaraeon padel dan do (Dosbarth Defnydd D2) a gwaith cysylltiedig**
Lleoliad:	**Denis Ferranti Meters Ltd, Denis Ferranti Meters Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd, LL57 4SP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1 Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais yma ar gyfer trosi cyn ffatri Denis Feranti ym Mangor yn gyfleuster ar gyfer chwarae gem padel dan do. Mae'r cais yn ymwneud â newid defnydd yr uned, adnabyddir fel Uned F y safle, yn ganolfan chwaraeon padel, gan gynnwys 8 o gyrtiau padel, 2 o gyrtiau “pickleball”, parth cynhesu, derbynfa a thoiledau ynghyd a chyfleuster parcio beiciau. Ar ben hynny, bydd parcio presennol o fewn y safle yn cael ei ddefnyddio a'i ddyrannu'n benodol gan glustnodi 36 llecyn parcio i'r defnydd arfaethedig. Y bwriad yw agor y cyfleuster ar gyfer defnydd o 07:00 y bore hyd 11:00 y nos ar bob diwrnod o’r wythnos.

1.2 Mae safle'r cais yn cynnwys uned warws sydd wedi'i lleoli'n ganolog o fewn y stad. Mae’r stad, a oedd wedi cael ei gweithredu gan y cwmni rhannau awyrofod ers 1951, wedi bod ar y farchnad ers 2022. Mae'r cais hwn yn cynrychioli'r cyflwyniad cyntaf mewn rhaglen ehangach i drawsnewid yr ystâd trwy greu cyfleoedd cyflogaeth newydd. Disgwylir bydd cynlluniau ar gyfer yr ystâd ehangach yn dilyn maes o law.

1.3 Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ffin Datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor ond mae wedi'i leoli y tu allan i’r Canol Tref a'r Brif Ardal Siopa ddiffiniedig. Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod y safle wedi'i leoli ym Mharth Llifogydd 3 (Afonydd a Dŵr Wyneb) sy'n gysylltiedig â’r Afon Adda sy’n rhedeg trwy gwlfert gerllaw.

1.4 Mae'r stad wedi'i hamgylchynu gan gymysgedd o ddefnyddiau masnachol a phreswyl tra bod safle'r cais ei hun wedi'i leoli o fewn uned bresennol, gyda'r ystâd yn parhau'n uniongyrchol i'r gogledd a'r de. I'r gorllewin, mae anheddau preswyl wedi'u lleoli ar hyd Cilcoed, tra i'r dwyrain, mae anheddau pellach wedi'u lleoli ar hyd Bryn Llwyd. Gellir cyrraedd y safle o’r ochr orllewinol trwy Fryn Llwyd, sydd yn ei dro yn arwain o Ffordd Caernarfon, megis yr A4087..

1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :

- Datganiad Cynllunio (yn cynnwys Asesiad Iaith Gymraeg)
- Asesiad Effaith
- Asesiad Effaith Man Werthu
- Asesiad Sŵn (ynghyd â diweddariad yn ymateb i sylwadau’r Gwasanaeth gwarchod y Cyhoedd)
- Datganiad Ynni
- Datganiad Trafnidiaeth
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Datganiad Effaith Cymdeithasol

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

ISA 2 : Cyfleusterau Cymunedol

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi

MAN 2: Prif Ardaloedd Manwerthu (Y Craidd Manwerthu)

PS 6 : Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PS 15: Datblygu Canol Trefi a Manwerthu

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

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru.

Nodyn Cyngor Technegol 4 : Datblygiad Manwerthol a Masnachol

Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C96A/0053/11/CL : ESTYNIAD I GREU WARWS A DEFNYDD DIWYDIANNOL (DATBLYGIAD DIWYGIEDIG I'R HUN A GANIATAWYD O DAN GAIS RHIF 3/11/349L) : Caniatawyd 07/06/96

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Gwarchod y Cyhoedd :	Mae'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais uchod wedi'i hasesu ac mae ein sylwadau fel a ganlyn: Mae'r ymateb yn seiliedig ar wybodaeth ddiwygiedig gan yr Ymgeisydd a'r Ymgynghorydd Acwstig yn y ddogfennaeth ganlynol: • Noise Impact Assessment for a Proposed Padel Tennis and Pickleball Facility S3, Caernarfon Road, Bangor LL57 4SP Report Reference 22236.NIA-RPT.01. Rev A dyddiedig 29ted o Hydref, 2025 cyflwynwyd gan Es acoustics. (NIA) • S3, Caernarfon Road, Bangor LL57 4SP – Technical Note (TN)

Mae'r wybodaeth ychwanegol yn cynnwys yr eiddo a elwir yn Byngalos Bryn Llwyd ac mae'n ymateb i sylwadau'r Adran, ar eiddo cyfagos sydd wedi'u hepgor o'r NIA cychwynnol. Yn ogystal, mae'r NIA a'r nodyn technegol cysylltiedig yn egluro bod y sŵn a aseswyd fel cyfrannol wedi ei disgrifio o ran y cyfanswm fwyaf phosib a rhagwelir o gwrt picl a phadl ar waith.

Mae ein sylw yn dal i sefyll mewn perthynas â phwynt 4 a 5 o'r TN:

Sylw 4: "Noise from traffic arriving and leaving the site has not been assessed and the Service would recommend that this is incorporated into the noise assessment. Vehicle movement to the rear of the properties on Bryn Llwyd will be a new noise source."

Mae'r nodyn technegol yn gwneud y sylw - disgwylir i'r newid yng ngweithrediad y safle arwain at effaith niwtral neu fuddiol o ran sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig. Mae'r casgliad hwn yn seiliedig ar y rhagdybiaeth y byddai defnydd diwydiannol oedd yno gynt a dod a mynd personél i'r safle yn cael yr un effaith neu lai.

Byddai natur y patrymau shifft yn wahanol i beth sydd yn cael ei gynnig, unwaith y byddai shifftiau yn dechrau, doedd y ceir ddim yn mynd a dod trwy'r dydd a'r nos tan 23:00 o'r gloch. Byddai natur y bwriad yma yn golygu y byddai ymwelwyr ar y safle am gyfnod byrrach.

Gall hyn arwain at broblemau rheoli a chynnydd cyffredinol mewn lefelau sŵn gan gerbydau yn mynd a dod, clecio drysau a lleisiau pobl. Byddwn yn awgrymu y dylid cynnwys sŵn gweithgarwch parcio ceir cwsmeriaid yng nghyd-destun sŵn yn unol â chanllawiau a'r sŵn amgylchynol presennol.

Mae angen amcan gyfri'r sŵn hwn dros gyfnod priodol o amser, byddai'n cau ar ôl 23:00 o'r gloch yn dod â'r sŵn hwn o fewn lefelau nos (23:00 - 07:00 o'r gloch), pan ddylid disgwyl lefel uwch o amddiffyniad rhag sŵn. Cynghorir yr ymgeisydd i gynnwys yr asesiad hwn neu ystyried lliniaru hyn trwy leihau oriau gweithredu fel nad yw'r nos yn cael ei gyfaddawdu.

Bydd y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r asesiad effaith sŵn, a baratowyd gan ES Acoustics - Noise Impact Assessment for a Proposed Padel Tennis and Pickleball Facility S3, Caernarfon Road, Bangor LL57 4SP Report Reference 22236.NIA-RPT.01. Rev A dated 29th of October, 2025.

Ni ddylid cael sŵn yn uwch na lefelau a ragwelir yn Nhabl 10 o'r NIA.

Amod ar ôl y ddatblygu

O fewn 3 mis i'r safle ddod yn weithredol, bydd arolwg sŵn yn cael ei gynnal gan ymgynghorydd acwstig cymwys addas, yn unol â'r NIA, a chyflwyno adroddiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Bydd yr adroddiad yn darparu gwybodaeth am y sain fesuredig a allyrrir o'r safle ar 1.0m o ffasâd y derbynnydd preswyl a nodwyd ym Maes Berea, Pen y Wern, Cilcoed a Bryn Llwyd. Pe ganfyddir bod sŵn gweithredol yn fwy na'r lefelau sŵn cefndir lleiaf, neu mae lefelau sŵn o'r offer mecanyddol allanol sydd â sgôr yn uwch na'r amod allanol isod, dylid cyflwyno cynllun lliniaru sŵn manwl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd unrhyw gynllun lliniaru yn cael ei weithredu o fewn 3 mis i ddyddiad

	y gymeradwyaeth ysgrifenedig yn unol â'r manylion cymeradwy, a chaiff ei gadw yn unol â'r manylion hynny ar ôl hynny. Offer Allanol Gellir lliniaru allyriadau sŵn offer allanol ac offer sefydlog yn y cyfnod gweithredol trwy osod terfynau sŵn yn unol â'r meini prawf asesu, yn y derbynyddion agosaf neu'r derbynyddion fwyaf agored i niwed i sŵn. Mae'r ymgynghorydd wedi datgan na fydd unrhyw offer sefydlog / offer allanol yn gysylltiedig â'r datblygiad. Byddai'r Gwasanaeth yn argymell pe bai unrhyw waith mecanyddol, unedau aerdymheru/gwresogi yn cael eu gosod, y dylent gydymffurfio â'r amod isod: Bydd y sŵn cronnus o offer newydd sy'n gysylltiedig â'r cynllun wedi'i gyfyngu i 5dB islaw'r lefel sŵn cefndir (LA90) mewn eiddo sensitif i sŵn cyfagos yn ystod y dydd a'r nos. Ar y sail hon byddai sŵn y cynllun yn cael effaith isel ar drigolion yr eiddo cyfagos. Bydd sŵn offer (biomas, boeler ac ati) yn cael ei asesu yn unol â'r egwyddorion yn BS 4142: 2014 + A1: 20191. Yn ogystal, ni fydd unrhyw sŵn a allyrrir gan beiriannau a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r Datblygiad yn fwy na Radiws Sŵn NR25 rhwng oriau 2300 - 0700 a NR 30 ar bob adeg arall pan gaiff ei fesur o fewn yr annedd sensitif sŵn agosaf (gall ffenestri fod ar agor ar gyfer awyru). Ni ddylai'r sŵn sy'n deillio o unrhyw offer a pheiriannau a ddefnyddir ar y safle gynnwys unrhyw gydran donyddol amlwg. Bydd tonyddiaeth yn cael ei bennu gan gyfeirio at BS 7445-2. Sŵn Adeiladwaith Ni fydd unrhyw waith adeiladu na dymchwel yn digwydd ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus na thu allan i'r oriau o 08:00 tan 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn Cynnig amodau i reoli lefelau sŵn, goleuo allanol a monitro rhag ofn bod tir llygredig ar y safle
Dŵr Cymru	Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus a chanllawiau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad Mae'r cais yn cynnig newid defnydd i ddefnydd llai agored i niwed fel y'i diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: ac, o'r herwydd, ystyrir y gallai'r cynigion fod yn dderbyniol, yn amodol ar wneud y datblygwr yn ymwybodol o'r risgiau a'r canlyniadau llifogydd posibl. Mae'r cynnig yn un o ddefnydd llai agored i niwed, yn cytuno â pharagraffau 6.28 a 6.29 o'r datganiad cynllunio ac yn argymell defnyddio mesurau gwrthsefyll llifogydd a llunio cynllun mesurau rheolaeth llifogydd ar gyfer y safle.
Uned Draenio Tir	Nid oes angen cais gan Gorff Cymeradwyo SDC, ac nid oes angen datganiad draenio ar gyfer cymeradwyaeth cynllunio.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod cyhoeddusrwydd ar y cais cynllunio wedi dod i ben a

derbyniwyd y gwrthwynebiad isod mewn ymateb i'r broses ymgynghori gyhoeddus:

- Pryder ynghylch effaith sŵn ar fwynderau trigolion cyfagos, o'r gweithgareddau, ac o'r drafnidiaeth a'i cynhyrchir, yn enwedig sŵn hwyr yn y nos.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad:

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Lleolir safle'r bwriad o fewn ffin datblygu Bangor fel y adnabyddir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd a Môn) ac felly mae cyd-ymffurfio gyda Pholisi PCYFF 1,

5.2 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda newid defnydd uned ddiwydiannol bresennol (Dosbarth Defnydd B2) i ganolfan chwaraeon padel dan do (Dosbarth Defnydd D2) a gwaith cysylltiedig. Ystyrir mai'r prif bolisi perthnasol yw polisïau ISA 2 (Cyfleusterau Cymunedol) o'r CDLl. Mae pwynt 1 polisi ISA 2 yn nodi:

"Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:

1. Ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u

ii. lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;

iii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol

iv 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

v. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus

Anogir darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd newydd neu well, gan gynnwys cydleoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgolion, llyfrgelloedd a hamdden mewn lleoliadau hygyrch."

5.3 Wrth ystyried y cynnig hwn yng nghyd-destun y meini prawf uchod yn eu tro :

i. Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu

ii. Ddim yn berthnasol

iii. Fe fyddai'r datblygiad yn golygu trosi adeilad presennol.

iv. Ddim yn berthnasol

v. Wrth ystyried statws Bangor fel Canolfan Isranbarthol a hygyrchedd y safle ar gyfer canran uchel o boblogaeth y ddinas, fe gredir bod y cyfleuster hwn yn gwbl briodol ar gyfer natur y lleoliad a statws yr anheddle.

5.4 Wrth ystyried yr uchod fe gredir, trwy ail-ddatblygu adeilad presennol at ddiben cymunedol fydd hefyd yn darparu cyfleoedd gyflogaeth, bod y cynnig hwn yn gyson gydag amcanion Polisi ISA 2 fel y mae'n ceisio gwarchod a gwella cyfleusterau cymunedol

Mwynderau

5.5 Fe ymatebodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r ymgynghoriad ar y cais trwy ddatgan bod pryder ynghylch y sŵn a fyddai'n deillio o'r safle. Yn ogystal, fe dderbyniwyd gohebiaeth gan breswylydd lleol y gall defnydd o'r cyfleuster amharu ar fwynderau cymdogion, yn enwedig os bydd y defnydd yn parhau yn hwyr yn y nos. Ymatebodd arbenigwyr acwstig ar ran yr ymgeiswyr gan ddatgan yr isod mewn ymateb i'r pwyntiau unigol a godwyd gan Warchod y Cyhoedd gan nodi :

- Bod Adroddiad Sŵn Diwygiedig wedi ei lunio i gynnwys model sŵn sy'n ystyried yr effaith ar fyngalos Bryn Llwyd.
- Mae'r safle hwn mewn amgylchedd trefol, sy'n cynnwys amrywiol ffynonellau sŵn amgylcheddol sy'n darparu rhywfaint o lefel o guddio sain effeithiol.
- Mae'r lefelau sŵn uchaf a'u rhagwelir o'r datblygiad hwn yn parhau i fod yn is na'r trothwy ar gyfer dechrau annifyrrwch a nodwyd yng Nghanllawiau CIEH (Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd) ar gyfer Saethu Colomennod Clai (a ddyfynnwyd gan Warchod y Cyhoedd)
- Mae data'r arolwg yn cynnwys cyfnodau gyda'r nos pan nad yw gweithgareddau masnachol cyfagos yn weithredol, ac felly ystyrir ei fod yn darparu cynrychiolaeth gadarn o'r lefelau sain cefndir isaf sy'n debygol o ddigwydd yn yr ardal.
- Rhagwelir bydd symudiadau cyffredinol cerbydau sy'n gysylltiedig â'r ganolfan arfaethedig yn is na'r rhai a gynhyrchwyd gan y defnydd diwydiannol blaenorol.
- Disgwylir i'r defnydd arfaethedig o padel a pickleball gynhyrchu lefelau sŵn sylweddol is na'r rhai sy'n gysylltiedig â chyn-weithrediadau diwydiannol y safle.
- Mae'r model sŵn wedi'i ddatblygu yn seiliedig ar ragdybiaeth geidwadol, waethaf ynghylch adeiladu'r strwythur warws presennol. Yn ymarferol, rhagwelir y bydd amlen yr adeilad yn darparu perfformiad inswleiddio sain gyfartal neu fwy na'r hyn a dybir yn y model.
- Mae'r model wedi'i ffurfweddu i werthuso senario gweithredol gwaethaf, gan dybio bod pob cwrt padel a pickleball yn cael eu defnyddio ar yr un pryd.
- Mae'r gweithredwr yn nodi bwriad i weithredu triniaeth amsugno sŵn ychwanegol pe bai amodau ôl-feddiannaeth yn dangos y gellid gwella atseiniad mewnol neu gysur chwaraewyr.
- Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad oes unrhyw awyru mecanyddol, aerdymheru, neu waith gwresogi yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais cyfredol.

5.6 Ceisiwyd barn Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar yr wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd ac mae'r ymateb wedi ei nodi yn y tabl uchod, a nodir nad fod yr wybodaeth a gyflwynir o ran sŵn yn deillio o'r adeilad ei hun yn dderbyniol. Cydnabyddir fod yna bryder ynglŷn a'r symudiad o gerbydau a sŵn yn deillio o barcio tu cefn i dai Ffordd Bryn Llwyd. Mae llecynnau parcio yn bodoli yma yn barod, ac mae yna lwybr (gan gynnwys llwybr beics) Lon Adda yn rhedeg rhwng ffin y safle a chefnau tai Bryn Llwyd.

5.7 Gan nodi'r pryderon sydd wedi eu codi, wrth ystyried y dystiolaeth arbenigol sydd wedi ei chyflwyno, yn enwedig yng nghyd-destun yr hawl presennol i ddefnyddio'r adeilad at ddibenion diwydiannol o fewn dosbarth defnydd B2 (Diwydiannol Cyffredinol) heb unrhyw reolaeth o ran amser na gweithgaredd o fewn dosbarth defnydd B2, a'i leoliad trefol, ac o osod amodau priodol, ni ystyrir byddai'r defnydd o'r adeilad fel cyfleuster chwaraeon yn debygol o achosi effeithiau mwynderol ychwanegol a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion. Wrth

ystyried yr uchod, ni chredir fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau cyhoeddus a phreifat.

Materion Trafnidiaeth.

5.8 Fe gyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais a nododd y rhagwelir i'r datblygiad fod yn ddiogel, hygyrch ac wedi'i leoli'n dda i wneud y mwyaf o deithio cynaliadwy. Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan nodi nad ydynt yn disgwyl i ddwysedd y traffig sy'n mynychu'r safle gynyddu o'i gymharu â'r defnydd blaenorol. Mae'r nifer o lecynnau parcio sydd wedi nodi yn y cais hefyd yn ddigonol. Mae'r safle yng nghanol y ddinas mewn lleoliad hygyrch ac ni ystyrir byddai'r bwriad yn debygol o achosi problemau traffig a pharcio. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisi TRA 2 a TRA 4.

Materion Llifogydd

5.9 Mae'r cais yn cynnig newid defnydd i ddefnydd sy'n llai agored i niwed gan lifogydd fel y'i diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydiad arfordirol (NCT15). O'r herwydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried y gallai'r cynigion fod yn dderbyniol, yn amodol ar wneud y datblygwr yn ymwybodol o'r risgiau a'r canlyniadau llifogydd posibl. Byddai hefyd yn disgwyl i'r datblygwr fanteisio ar y cyfle i ymgorffori dyluniad sy'n gallu gwrthsefyll llifogydd lle bo'n bosibl. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn awgrymu mabwysiadu'r argymhellion a gynhwysir yn y Datganiad Cynllunio ac yn argymell defnyddio mesurau gwrthsefyll llifogydd a llunio cynllun gweithredu llifogydd ar gyfer y safle. O gynnwys amodau priodol i sicrhau'r uchod fe gredir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 6 a NCT 15 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn safleoedd datblygu, a'r ardaloedd o'u cwmpas, rhag llifogydd.

Seilwaith Gwyrdd

5.10 Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd er cefnogi'r cais ac fe adnabu hwnnw na fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith niweidiol ar fioamrywiaeth ac, oherwydd natur y datblygiad a'i leoliad, yr unig fesurau ymarferol ar gyfer y safle yw gosod blwch adar / ystlumod ar yr adeilad a blychau plannu y tu allan i'r uned er mwyn creu cynefin ychwanegol ar gyfer bywyd gwyllt. Fe gredir bod hyn yn bodloni gofynion Polisi PS 19 a Pholisi Cynllunio Cymru mewn perthynas â sicrhau fod pob datblygiad yn amlygu'r ystyriaeth a roddwyd i gyfrannu tuag at ddarparu seilwaith gwrdd.

Yr Iaith Gymraeg

5.11 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mae'r arweiniad a gynhwysir yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.12 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r Datganiad Cynllunio ac mae hwnnw'n nodi'r ystyriaeth a fu i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan gynnwys :

- Bydd y cwmni'n defnyddio arwyddion dwyieithog ar draws y safle ar gyfer pob hysbyseb,
- Bydd y Gymraeg yn cael ei blaenoriaethu, drwy fod o flaen (neu'n uwch) y Saesneg a gyfieithir.
- Bydd yr holl hysbysebion/arwyddion yn hawdd eu darllen heb unrhyw driniaeth ffafriol i'r Saesneg.
- Sicrheir cywirdeb yr arwyddion trwy ddefnyddio cyfieithydd proffesiynol

- Hysbysebir swyddi newydd yn Gymraeg i ddenu'r gronfa fwyaf o ymgeiswyr addas.
- Bydd yr angen am sgiliau Cymraeg yn cael ei nodi o fewn meini prawf y swydd ddisgrifiadau.
- Cynhigir hyfforddiant yn y Gymraeg i aelodau staff i wella eu sgiliau a chynyddu hyder wrth ddefnyddio’r iaith.

5.13 Tra nad ydyw’n debygol bydd unrhyw newid i nifer cyffredinol y siaradwyr Cymraeg yn deillio o’r datblygiad, bydd y datblygiad yn cynnig cyfle i drigolion lleol cael gwaith ac aros yn eu cymuned. Fe gredir, o osod amod ynghylch y defnydd o’r Gymraeg ar ddogfennau ac arwyddion, y gellid sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu tuag at bresenoldeb gweledol yr iaith yn unol â gofynion polisi PS 1.

Materion Manwerthu

5.14 Mae Polisïau MAN 1 a MAN 3 y CDLl yn datgan bod angen i ddatblygiadau masnachol y tu allan i ganol trefi diffiniedig fodloni’r dull dilyniannol sydd wedi ei nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru ynghyd a’r Nodyn Cyngor Technegol perthnasol (NCT 4). Fe gyflwynwyd Datganiad Effaith Manwerthu gyda’r cais a daw hwnnw i’r casgliad, oherwydd lleoliad a natur y datblygiad, ni fydd gan gynnig unrhyw effaith annerbyniol ar y ddarpariaeth fanwerthu bresennol. Wrth ystyried cynnwys y ddogfen yng nghyd-destun natur y datblygiad a’i ofynion penodol o safbwynt gofod, cytunir ei fod yn dderbyniol dan ofynion polisïau PS 15, MAN 1 a MAN 2 ac na fydd y datblygiad yn niweidiol i rôl manwerthu Stryd Fawr y ddinas.

Casgliadau:

5.15 Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i’r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac y gellid rheoli unrhyw effeithiau niweidiol posibl trwy amodau perthnasol. Yn wir, yn y pendraw fe gredir fod hwn yn cynnig cyfle i sicrhau defnydd hyfyw i adeilad sylweddol, canol dinas, mewn modd a fyddai’n welliant, o safbwynt rheoli effeithiau mwynderol posibl, o’i gymharu â’r hyn a fyddai’n gallu digwydd dan yr hawliau cynllunio presennol. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

Argymhelliad:

7.1 Caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda’r cynlluniau
3. Caniateir defnyddio’r uned fel Canolfan Chwaraeon Padel / pickleball yn unig ac nid at unrhyw ddiben arall
4. Rhaid dilyn y mesurau lliniaru rhag llifogydd a’u hargymhellir rhannau 7.29 – 7.34 y Datganiad Cynllunio
5. Oriau Agor : 07:00 i 23:00 yn ddyddiol
6. Bydd y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r asesiad effaith sŵn, a baratowyd gan ES Acoustics - Noise Impact Assessment for a Proposed Padel Tennis and Pickleball Facility S3, Caernarfon Road, Bangor LL57 4SP Report Reference 22236.NIA-RPT.01. Rev A dated 29th of October, 2025. Ni ddylid cael sŵn yn uwch na lefelau a ragwelir yn Nhabl 10 o'r NIA.
7. O fewn 3 mis i'r safle ddod yn weithredol, bydd arolwg sŵn yn cael ei gynnal gan ymgynghorydd acwstig cymwys addas, yn unol â'r NIA, a chyflwyno adroddiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr adroddiad yn darparu gwybodaeth am y sain fesuredig a allyrrir o'r safle ar 1.0m o ffasâd y derbynnydd preswyl a nodwyd ym Maes Berea, Pen y

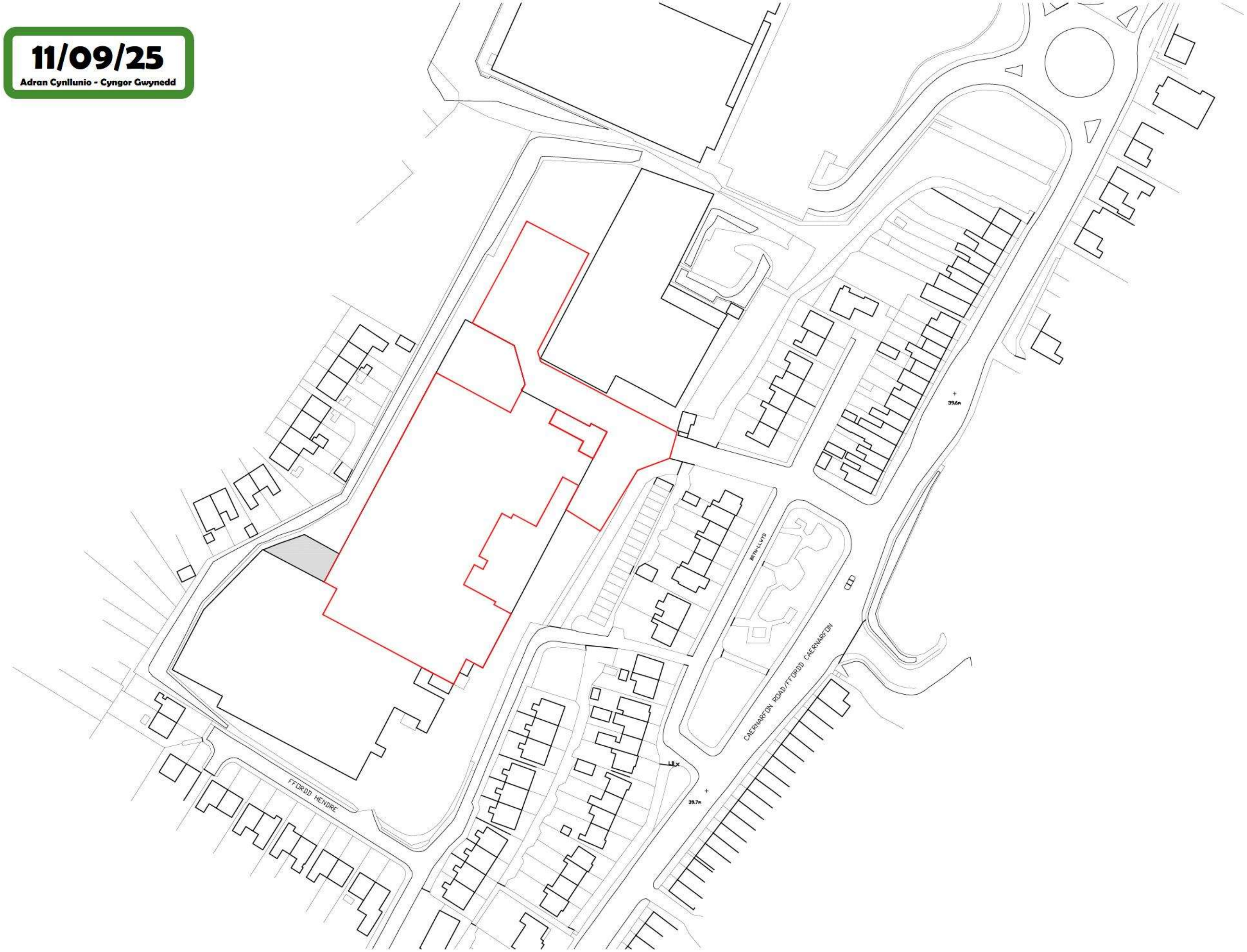
Wern, Cilcoed a Bryn Llwyd. Pe ganfyddir bod sŵn gweithredol yn fwy na'r lefelau sŵn cefndir lleiaf, neu mae lefelau sŵn o'r offer mecanyddol allanol sydd â sgôr yn uwch na'r amod allanol isod, dylid cyflwyno cynllun lliniaru sŵn manwl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd unrhyw gynllun lliniaru yn cael ei weithredu o fewn 3 mis i ddyddiad y gymeradwyaeth ysgrifenedig yn unol â'r manylion cymeradwy, a chaiff ei gadw yn unol â'r manylion hynny ar ôl hynny.

8. Oriau gwaith
9. Rhaid cyflwyno manylion unrhyw offer allanol a osodir ar yr adeilad
10. Rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Rheolaeth Safle gan gynnwys mecanwaith i ddelio gyda chwynion gan aelodau'r cyhoedd.
11. Dylid gweithredu'n unol a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd
12. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

<u>Nodiadau</u>

1. Dŵr Cymru

11/09/25
Adran Cynllunio - Cyngor Gwynedd



01 LOCATION PLAN
1:1250

Scale Bar. 1:1250
0 10m 25m 50m 100m

notes

All dimensions must be checked by the contractor before commencing work on site.
No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
This drawing is to be read with all relevant Morse Webb Ltd, Structural, M&E and Specialist drawings, reports and specifications.
Any discrepancies in dimensions or details on or between these drawings / reports / specifications should be brought to the attention of Morse Webb Ltd in writing for clarification.

N

revision/date	note
../../..	...

morseWEBB architects
The Byre The Street Bramley Hampshire RG26 5DE
T: 01256 587888 W: www.morsewebb.co.uk

project
Proposed Padel Courts, Bangor

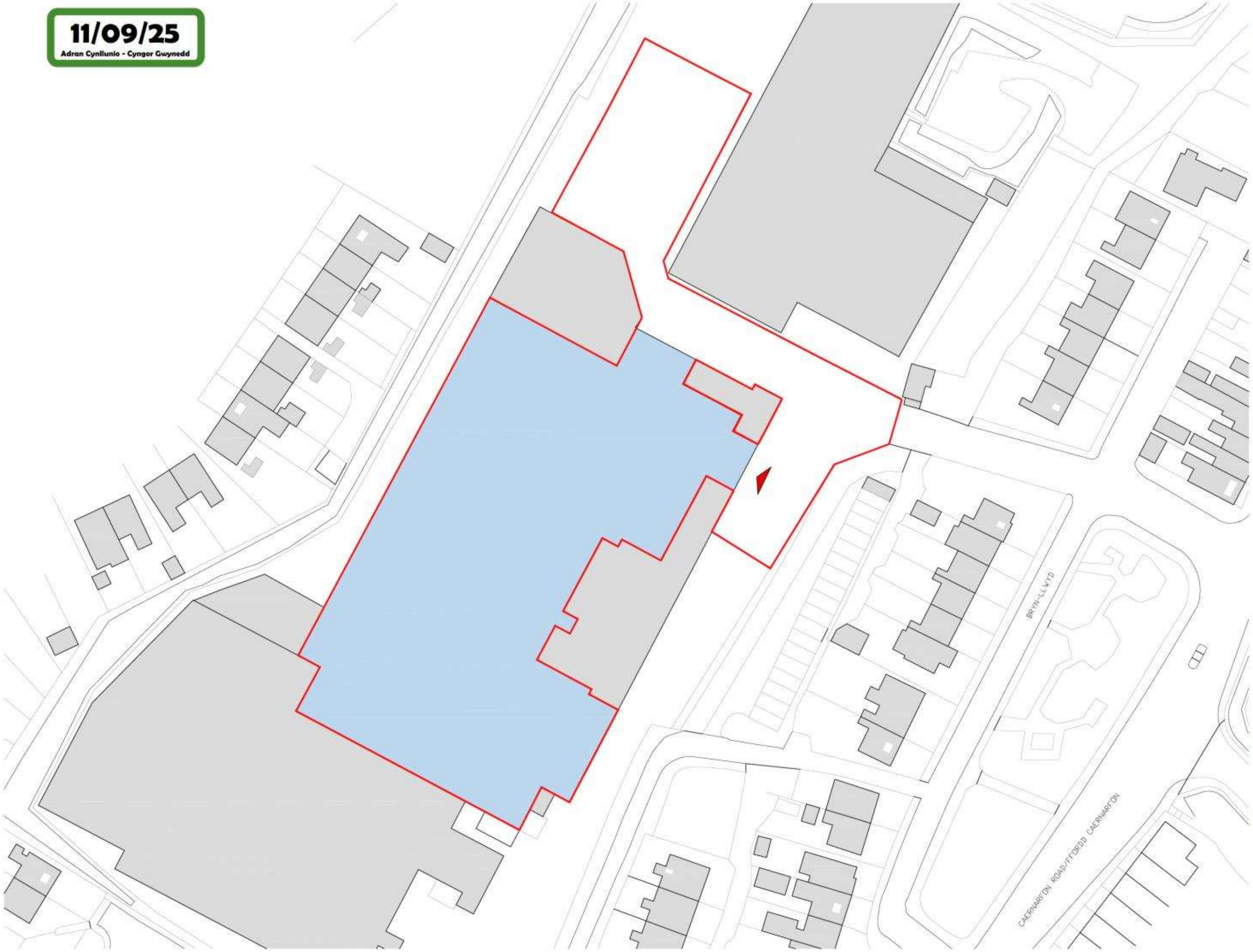
S3 PADEL SOCIAL SPORTS SOCIETY
Social Sports Society Ltd
House of Sport
190 Great Dover Street
London
SE1 4YB

title
Location Plan

scale	status	
1:1250 @A2	PLANNING	
job no.	dwg no.	rev
1057	S3-BNG-00-A-001	PL01

© Morse Webb Ltd

11/09/25
Adran Cynllunio - Cyngor Gwynedd



01 BLOCK PLAN
1:500

Scale Bar 1:500
0 10 25 50

notes

All dimensions must be checked by the contractor before commencing work on site.
No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
This drawing is to be read with all relevant Morse Webb Ltd, Structural, M&E and Specialist drawings, reports and specifications.
Any discrepancies in dimensions or details on or between these drawings / reports / specifications should be brought to the attention of Morse Webb Ltd in writing for clarification.

N

Building Extent
Demise boundary
Entrance

revision/date | note

morseWEBB architects
The Byre The Street Bramley Hampshire RG26 5DE
T: 01256 587888 W: www.morsewebb.co.uk

project
Proposed Padel Courts, Bangor

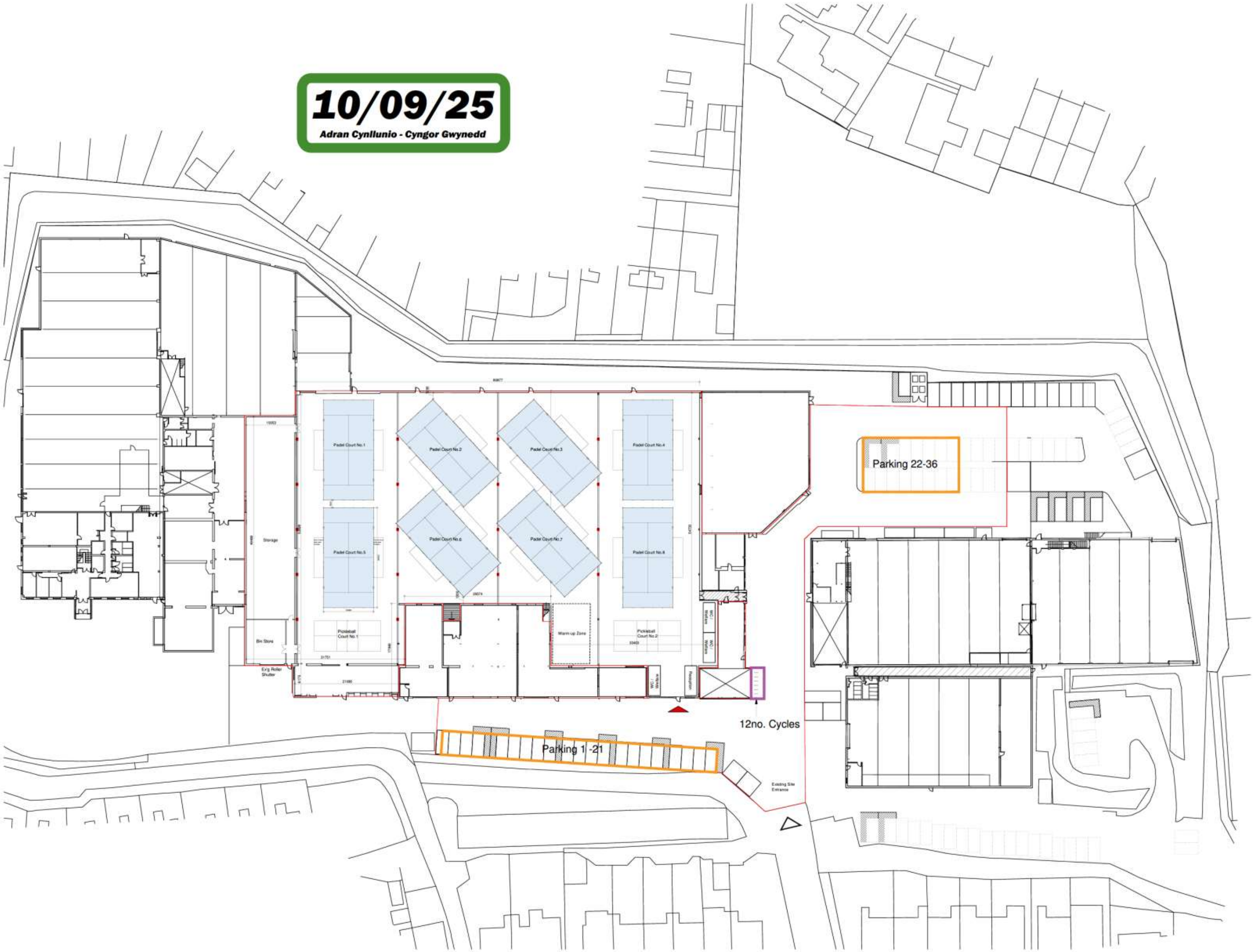
S3 PADEL SOCIAL SPORTS SOCIETY
Social Sports Society Ltd
House of Sport
190 Great Dover Street
London
SE1 4YB

title
Block Plan

scale	status	
1:250 @A2	PLANNING	
job no.	dwg no.	rev
1057	S3-BNG-00-A-002	PL01

© Morse Webb Ltd

10/09/25
Adran Cynllunio - Cyngor Gwynedd



01 PROPOSED SITE / GA FLOOR PLAN
1:250

Scale Bar. 1:250
0 2.5m 10m 25m

notes

All dimensions must be checked by the contractor before commencing work on site.
No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
This drawing is to be read with all relevant Morse Webb Ltd, Structural, M&E and Specialist drawings, reports and specifications.
Any discrepancies in dimensions or details on or between these drawings / reports / specifications should be brought to the attention of Morse Webb Ltd in writing for clarification.

Parking
Cycles

revision/date	note
03/09.09.25	Bin store added
02/09.09.25	Parking amends

morseWEBB architects
The Byre The Street Bramley Hampshire RG26 5DE
T: 01256 587888 W: www.morsewebb.co.uk

project
Proposed Padel Courts, Bangor

S3 PADEL SOCIAL SPORTS SOCIETY
Social Sports Society Ltd

House of Sport
190 Great Dover Street
London
SE1 4YB

title
Car Parking & Cycles

scale	status	
1:250 @A2	PLANNING	
job no.	dwg no.	rev
1057	S3-BNG-00-A-006	PL03

© Morse Webb Ltd

01 PROPOSED SITE / GA FLOOR PLAN
1:250

notes

All dimensions must be checked by the contractor before commencing work on site.
No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
This drawing is to be read with all relevant Morse Webb Ltd. Structural, M&E and Specialist drawings, reports and specifications.
Any discrepancies in dimensions or details on or between these drawings / reports / specifications should be brought to the attention of Morse Webb Ltd in writing for clarification.

Outside demise
Demise boundary
Entrance

11/09/25
Adran Cynllunio - Cyngor Gwynedd

revision/date	note
04/10.09.25	Bin store added
03/09.09.25	Parking amends

morseWEBB architects
The Byre The Street Bramley Hampshire RG26 5DE
T: 01256 587888 W: www.morsewebb.co.uk

project
Proposed Padel Courts, Bangor

Social Sports Society Ltd
House of Sport
190 Great Dover Street
London
SE1 4YB

title
Proposed Site / Space Plan

scale: 1:250 @A2
status: PLANNING
job no.: 1057
dwg no.: S3-BNG-00-A-005
rev: PL04

© Morse Webb Ltd

Reception

Reception

RRANTI METERS

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 5

Cais Rhif:	**C25/0428/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**17/06/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Canol Tref Caernarfon**
Bwriad:	**Newid defnydd swyddfeydd i 5 fflat preswyl, yn cynnwys estyniad ar y cefn. Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer a gosod drws i storfa gwastraff.**
Lleoliad:	**Mona, 4 Stryd Fawr, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1RN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1 Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd swyddfeydd i 5 fflat preswyl defnydd C3 fel prif gartref (3 fflat 1 ystafell wely dwbl a 2 fflat 2 ystafell wely dwbl), yn cynnwys estyniad ar y cefn. Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer a gosod drws i storfa gwastraff.

1.2 Mae'r gwaith addasu yn cynnwys newidiadau mewnol, ac adeiladu estyniad 3 llawr o fewn iard gefn yr eiddo. Byddai'r gwaith yn cynnwys gosod 3 ffenestr llawr daear a 2 ffenestr lawr cyntaf ar gyfer ystafelloedd gwely cefn. Ni fwriedir newid i'r drychiad blaen nac ochr sy'n amlwg o'r stryd fawr.

1.3 Saif yr adeilad sylweddol ar gornel Stryd Fawr y dref o fewn tua 30 medr i Borth yr Aur. Mae dyluniad a maint yr adeilad yn gwneud cyfraniad positif a sylweddol i edrychiad a chymeriad y stryd.

1.4 Lleolir yr adeilad o fewn ffin datblygu Tref Caernarfon ac Ardal Cadwraeth y dref, Safle Treftad-aeth y Byd, 500 medr i heneb ac ymysg adeiladau rhestredig.

1.5 Gwasanaethir yr eiddo gan ffordd sirol dosbarth 2 a ffordd ddi-ddosbarth.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

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

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

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

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

TAI 8: Cymysgedd Briodol o dai

TAI 15: Trothwy Tai fforddiadwy a'u Dosbarthiad

TAI 9:Isrannu Eiddo presennol i Fflatiau Hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth

PS 1:Yr iaith Gymraeg a'r Diwydiant Cymraeg.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C24/0865/14/LL - Prif fynedfa newydd i'r adeilad i wella hygyrchedd, gwaith cynnal a chadw i du allan yr adeilad a chau'r fynedfa bresennol a gosod ffenestr gwydr dwbl tenau yn ei le i gyd-fynd â'r ffenestri presennol. Caniatáu ar 20-02-2025

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu oherwydd nad ydi'r wybodaeth am ddefnydd yn glir ac efallai y byddai'n or-dwysedd o ddatblygiadau o'r fath petai'r defnydd yn gliriach. (Unfrydol).

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.
Safleoedd Gwarchodedig

Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA)

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn tua 55m i Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy.

O'r wybodaeth a ddarparwyd, rydym o'r farn y gallai'r cynnig effeithio ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, ac rydym wedi nodi llygredd fel llwybr effaith posibl o ran nodweddion y safle.

Fodd bynnag, rydym o'r farn na fyddai'r llwybr uchod yn arwain at effaith andwyol pe bai'r datblygwr yn dilyn canllawiau atal llygredd, am arweiniad pellach cyfeiriwch at GPP 5 a GPP 6 yn y ddolen ganlynol: Guidance for Pollution Prevention (GPP) documents | NetRegs | Environmental guidance

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. Rhaid i chi, at ddibenion yr asesiad, ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn o fewn y cyfnod rhesymol a nodir gennych.

Rhywogaethau Gwarchodedig

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau a warchodir gyda'r cais ac, felly, rydym yn cymryd yn ganiataol bod eich awdurdod wedi sgrinio'r cais a dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaethau a warchodir yn bresennol.

Dŵr Cymru: 'Rydym yn gofyn yn barchus 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.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Rydym wedi ystyried y cais cynllunio, ac mae ein sylwadau/cyngor fel a ganlyn:
ASHP
Disgwylir i geisiadau sy'n cynnwys Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer (ASHP) gynyddu'n sylweddol yn unol â'r symudiad i ddatgarboneiddio adeiladau. Mae ASHPs yn cael eu gweld fel un opsiwn i'r broses hon ac nid yw'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn dymuno rhoi beichiau diangen ar ymgeiswyr wrth ddarparu'r datrysiadau hyn. Fodd bynnag, mae ASHP's yn gweithredu'n wahanol i foeleri olew neu nwy presennol ac felly gallant achosi pryderon ynghylch sŵn.

Nodaf fod yna ddim manylion ynglŷn ar sŵn sydd am ddeillio o'r uned. Nid oes unrhyw fanylion ynglŷn â'r mesurau lliniaru sŵn nac a yw'r uned yn cydymffurfio â safon MSC 020.
Mae'r MCS wedi cynhyrchu canllawiau ar gyfer gosodwyr cofrestredig (SAFON GOSOD MICROGENERATION: MCS 020 - Safonau Cynllunio ar gyfer Datblygiadau a Ganiateir ar gyfer Gosod Tyrbinau Gwynt a Phympiau Gwres o'r Awyr ar Safleoedd Domestig). Er bod y canllawiau hyn wedi'u datblygu i alluogi gosodwyr i benderfynu a fyddai ceisiadau ôl-osod yn ddatblygiadau a ganiateir ai peidio, gellir eu cymhwyso yn yr un modd i geisiadau newydd gan y bydd yn darparu lefel sylfaenol ar gyfer pob ASHP.

Manylion gofynnol – pympiau gwres ffynhonnell aer domestig:
Bydd manylion yr asesiad MCSO20 yn cael eu darparu i'r Adran Cynllunio ar gyfer gosod unrhyw bwmp(au) gwres ffynhonnell aer am gymeradwyaeth. Lle nad yw asesiad MCS020 yn bodloni'r meini prawf sŵn a nodir, yna bydd angen manylion llawn yr uned a gynigir a manylion y gosodiadau gwrth-ddirgryniad a mesurau gwanhau sŵn eraill. Mae'n bosibl y dylid cynyddu'r pellter rhwng yr uned a'r eiddo cyfagos. Bydd y Cynllun yn cael ei weithredu fel y'i cymeradwyir ac wedi hynny yn cael ei gynnal.

Dylid cynnwys manylion ynghylch lleoliad yr asesiad i ddangos pa mor bell yw'r uned i'r drws/ffenestr agosaf (eiddo cyfagos), dylid darparu lluniau o leoliad yr uned a'r ardal gyfagos i'r Awdurdod.

Os fydd mwy na un uned yn cael ei osod, fydd rhaid darparu asesiad sŵn llawn. Atodaf daflen gwybodaeth ynglŷn ar asesiadau sŵn.

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

Nodyn Ychwanegol:
Nid yw rhoi caniatâd a/neu unrhyw hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer unrhyw Bwmp Gwres o'r Awyr (ASHP) yn indemnio unrhyw gamau a all fod yn ofynnol dan Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 ar gyfer niwsans sŵn statudol. Pe bai cwynion sŵn wedi'u cadarnhau yn dod i law yn y dyfodol ynghylch gweithredu a rhedeg pwmp gwres ffynhonnell aer ac yr ystyrir ei fod yn niwsans sŵn statudol

	mewn eiddo cyfagos, bydd hysbysiad atal sŵn yn cael ei gyflwyno. Mae'n debygol y byddai angen gosod mesurau inswleiddio/gwanhau sŵn megis clostir ac/neu rwystr acwstig i'r uned er mwyn lleihau allyriadau sŵn i lefel dderbyniol. Er mwyn osgoi cwynion sŵn, argymhellir na ddylai sŵn gweithredu o'r ASHP gynyddu'r lefelau sŵn cefndir presennol ar ffin safle'r datblygiad a dylai fod yn rhydd o nodweddion tonaidd neu acwstig amlwg eraill. Yn ogystal, mae offer fel pympiau gwres ffynhonnell aer sy'n defnyddio gwyntyllau a chywasgwyr yn debygol o allyrru mwy o sŵn gan fod yr unedau'n dioddef o heneiddio naturiol, traul. Mae'n bwysig felly bod yr offer yn cael ei gynnal a'i gadw/gwasanaethu'n foddhaol a bod unrhyw ddiffygion yn cael eu cywiro i sicrhau nad yw'r lefelau sŵn yn cynyddu dros amser. Rhaid i'r datblygiad hefyd gadw at y canllawiau ar ynysiad sain ac awyriad sydd yn Nogfen Gymeradwy E ac F, Rheoliadau Adeiladu. Rhaid i lefelau sŵn rhwng fflatiau gadw at y lefelau sydd wedi'u cynnwys yn y dogfennau hyn.
Uned Bioamrywiaeth	Dim gwrthwynebiad.
CADW	Ar ôl ystyried yn ofalus y wybodaeth a ddarparwyd, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig yng nghyswllt yr henebion cofrestredig na'r parciau a'r gerddi hanesyddol cofrestredig a restrwyd yn ein hasesiad o'r cais isod. Mae'r polisi cenedlaethol a rôl Cadw wrth gynllunio wedi'u nodi yn Atodiad A. Asesiad Henebion Cofrestredig CN034 - Muriau Tref Caernarfon CN079 Castell Caernarfon Safleoedd Treftadaeth y Byd: Cestyll a Muriau Trefi'r Brenin Edward yng Ngwynedd - Castell Caernarfon a Waliau'r Dref Mae ardal y cais o fewn 500m i'r heneb gofrestredig uchod ac o fewn gosodiad hanfodol Castell Caernarfon a Muriau'r Dref o Safle Treftadaeth y Byd Cestyll a Muriau Trefi'r Brenin Edward yng Ngwynedd. Mae prif elfennau'r datblygiad arfaethedig yn rai mewnol yn yr adeilad presennol ac eithrio'r estyniad cefn deulawr arfaethedig efo to fflat. Ni fydd hwn yn weladwy o'r heneb restredig sef CN079 Castell Caernarfon ond bydd modd ei weld mewn golygfeydd o ran fechan iawn o heneb gofrestredig CN034 Muriau Tref Caernarfon, na ellir cael mynediad iddi ar hyn o bryd gan y cyhoedd. Yn y golygfeydd hyn ni fydd yr estyniad yn edrych yn anghydnaws â'r ardal, o gofio bod estyniadau to fflat yng nghefn adeiladau eraill a bydd yn cael ei weld fel rhan o'r adeilad presennol. O'r herwydd, bydd y newid arfaethedig mor fach fel na fydd gan newid gweledol

unrhyw effaith ar y ffordd y deallir, profir na gwerthfawrogir muriau'r dref. Felly, ni fydd gan y datblygiad arfaethedig unrhyw effaith ar osodiadau'r henebion rhestredig nac ar werth rhyngwladol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a rhoddwyd wybod i'r trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Saif yr adeilad o fewn ffin datblygu'r dref ac o'r herwydd mae'n cydymffurfio gydag amcanion Polisi PCYFF 1 o fewn CDLl

5.2 Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caernarfon fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLl). Mae Caernarfon wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

5.3 Y ddarpariaeth tai dangosol i Gaernarfon dros gyfnod y Cynllun yw 415 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2025, cwblhawyd 271 uned yng Nghaernarfon. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2025, yn 51 (i gyd ar safleoedd ar hap). Noder fod ffigwr dangosol o 29 uned ar gyfer dynodiad T26 (Tu cefn i Faes Gwynedd) nad sydd â chaniatâd cynllunio. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Caernarfon ar hyn o bryd.

5.4 Yn unol â Pholisi TAI 8, dylid rhoi ystyriaeth o ran y datblygiad arfaethedig ac os yw'n profi tystiolaeth am angen a galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Sylweddolir y bwriedir addasu'r adeilad i 5 fflat yn cynnwys 3 fflat 1 ystafell wely dwbl a 2 fflat 2 ystafell wely dwbl. O gofio sefyllfa'r adeilad ystyrir bod y bwriad yn rhesymol.

5.5 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yng Nghaernarfon, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy. Gan fod y bwriad yn darparu 5 uned breswyl mae Polisi TAI 15 yn berthnasol ac felly dylid darparu elfen fforddiadwy efo'r bwriad.

5.6 Mae Caernarfon yn disgyn o fewn Ardal Pris Tai Aneddleoedd Arfordirol Mwy ble disgwylir 30% o ddarpariaeth fforddiadwy. Ar sail 5 uned breswyl buasai hyn yn golygu 1.5 uned fforddiadwy. Yn unol efo'r arweiniad o fewn y CCA Tai Fforddiadwy bydd pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn cael ei gyfrifo, bydd cyfran o gyfanswm y tai sydd angen bod yn dai fforddiadwy yn cael ei thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf (a bydd hanner yn talgrynnu am i fyny). Mae hyn yn golygu y bydd disgwyl i ddau o'r unedau arfaethedig fod yn unedau fforddiadwy.

5.7 Yn unol â pharagraff 4.2.30 o Bolisi Cynllunio Cymru rhaid i'r holl unedau fforddiadwy gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru. Yn ogystal dylid rhoi ystyriaeth i ran 3.4 o'r CCA Tai Fforddiadwy sy'n amlygu ystyriaethau sy'n ymwneud a maint yr uned fforddiadwy.

5.8 Mae’r bwriad yn darparu fflatiau 1 a 2 ystafell wely. Yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru ar gyfer unedau fforddiadwy buasai angen i’r uned 1 ystafell wely fod o faint 53m2 a’r un 2 ystafell wely fod o faint 65m2.

5.9 Mae gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais sy’n cadarnhau fod yr eiddo dan berchnogaeth Cyngor Gwynedd ac y bydd y defnydd arfaethedig yn rhan o ymateb statudol y Cyngor i’r ddyletswydd i letya pobl ddigartref (yn unol â Deddf Tai (Cymru) 2014). Pwysleisir mai grŵp targed y cynllun yw unigolion digartref risg isel, nid llety â chefnogaeth gymhleth nac defnydd o’r math a fyddai’n creu lefel uchel o effaith ar y gymuned. Byddai’r unedau yn cydymffurfio gyda safonau Llywodraeth Cymru (WDQR / WHQS) ar gyfer unedau fforddiadwy o ran maint a bydda’r defnydd arfaethedig yn mynd i’r afael â mater cymdeithasol pwysig (digartrefedd) heb achosi gorlwytho ar y ddarpariaeth tai lleol, ac yn darparu unedau fforddiadwy yn unol â gofynion y polisi cynllunio.

5.10 I’r perwyl hyn felly, a chan y byddai’r bwriad yn cael eu darparu fel eiddo cymdeithasol o dan reolaeth y Cyngor o fewn Canolfan Gwasanaeth Trefol i ddiwallu angen drwy Wynedd, mae’r bwriad yn cwrdd â’r gofynion o fewn polisi TAI 15 yn ddarostyngedig i amod unedau fforddiadwy i sicrhau fod y bwriad yn paratoi unedau fforddiadwy am byth.

5.11 Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu adeiladau presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled fod yr adeilad yn addas i’w drosi i’r nifer a’r math o unedau heb angen am estyniadau neu addasiadau allanol sylweddol, na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl gan ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a lle stori sbwriel. Os na ellir paratoi llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai’r bwriad waethygu problemau parcio sy’n bodoli yn yr ardal leol.

5.12 Mae’r bwriad yn cynnwys codi estyniad cefn 3 llawr ar gyfer creu gosodiad derbyniol i’r fflatiau. Byddai’r estyniad yng nghefn yr eiddo ac ni fyddai yn creu nodwedd amlwg i’r cyhoedd. Lleolir gofod ar gyfer cadw ysbwriel ar lawr daear gyda mynediad uniongyrchol i’r stryd ond nid oes darpariaeth parcio. O gofio lleoliad yr adeilad a’r ddarpariaeth parcio gyhoeddus o fewn y Dref, ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i amcanion y Polisi uchod.

Mwynderau gweledol

5.13 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.

5.14 Mae'r gwaith yn golygu addasu ac ymestyn adeilad sylweddol yn 5 fflat. Mae’r cynlluniau yn dangos dim newid i’r drychiad blaen ac ochr sy’n wynebu'r stryd. Lleolir yr estyniad yng nghefn yr adeilad ac ni fyddai yn effeithio ar edrychiad na chymeriad yr adeilad sy’n amlwg i’r cyhoedd.

5.15 Ystyrir bod y bwriad yn cadw cymeriad yr adeilad ac yn cyfarfod amcanion y Polisi.

5.16 Bu i'r Adran ymgynghori gyda CHADW oherwydd lleoliad yr adeilad o fewn Safle Treftadaeth y Byd a derbyniwyd eu sylwadau yn cadarnhau dim gwrthwynebiad. Mae’r bwriad hefyd wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth ac ni ystyrir ei fod yn cael effaith annerbyniol arno. Yn yr amgylch-iadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i Bolisi AT1 na Pholisi PCYFF 3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.17 Hysbysebwyd y cais ar y safle a rhoddwyd wybod i’r trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Mae'r gwaith mwyaf allanol yn golygu codi estyniad 3 llawr i’r drychiad cefn gyda ffenestri newydd (ystafelloedd gwely) yn edrych dros iard gefn a depo. Bwriedir gosod unedau pwmp gwres ffynhonnell aer ar yr adeilad ond ni dderbyniwyd manylion yr unedau gyda’r cais. Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi datgan y byddai angen gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cyflwyno manylion yr uned a’u lleoliad ar yr eiddo i’w cytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn ei gosod y neu le. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos y stryd. Nid yw'r bwriad yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Mae'r cynnig yn golygu addasu ac ymestyn adeilad yn 5 fflat ac er bod llwybr cerbydol heibio ochr yr adeilad i’r cefn, nid oes darpariaeth parcio ar gyfer bwriad. Er gwaethaf hynny, lleolir yr adeilad yng nghanol y dref ble y mae gofodau parcio cerbydau ar y strydoedd ac o fewn meysydd parcio cyhoeddus. Er y byddai darpariaeth parcio yn ddelfrydol ar gyfer datblygiad o’r fath, ni ystyrir y byddai dim lle parcio yn rheswm digonol dros wrthod y cais. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad i'r cais. Ni ystyrir bod y bwriad yn sylweddol groes i Bolisïau TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Mae’r cynlluniau yn dangos bwriad i addasu ystafelloedd o fewn adeilad presennol a derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi AMG5 o fewn CDLl. Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'n cynnwys bwriad i ddarparu gwelliannau bioamrywiaeth drwy osod blychau nythu ar yr adeilad, blwch ystlumod ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad ac un pot gwenyn ar ddrychiad deheuol yr adeilad. Ystyrir felly fod y bwriad hefyd yn cydymffurfio gyda gofynion pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a’r dull fesul cam.

5.20 Mae'r cais wedi'i leoli o fewn tua 55m i Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau o'r wybodaeth a ddarparwyd, mae’n bosib y gallai'r cynnig effeithio ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, a nodi llygredd fel llwybr effaith posibl o ran nodweddion y safle. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai’r llwybr uchod yn arwain at effaith andwyol pe bai’r datblygwr yn dilyn canllawiau atal llygredd. I’r perwyl hyn, fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y’u diwygiwyd), ni ystyrir y byddai’r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr ACA yn ddarostyngedig i amlygu’r ymgeisydd i’r canllawiau atal llygredd. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran hyn.

Materion Ieithyddol

5.21 Yn unol â Diagram 10 o CCA ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ pan nad oes angen datganiad anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i’r iaith Gymraeg wrth lunio’r cais cynllunio. Mae angen i’r dull o gofnodi’r wybodaeth gael ei deilwra i natur y datblygiad arfaethedig a’r materion fydd angen mynd i’r afael â hwy. Gall dulliau gynnwys llythyr

gyda'r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae Adran D o Atodiad 5 o'r CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019) yn amlinellu'r materion iaith Gymraeg y dylid eu hystyried gyda datblygiad o'r raddfa hwn.

5.22 Nodir fod Datganiad Ieithyddol wedi cael ei baratoi i gefnogi'r bwriad, ac mae'n datgan effaith niwtral i bositif ar yr Iaith, ac yn cynnwys cynigion sy'n cynnwys defnydd o enwau lefydd gyda chyswllt i'r ardal, darparu hysbysebion dwyieithog, ynghyd a hybu dysgu'r Iaith. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried yr holl faterion sy'n berthnasol i'r cais, ystyrir gellir cefnogi'r bwriad yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

7. Argymhelliad: Caniatáu

1. 5 mlynedd.
2. Unol a chynlluniau.
3. Cytuno manylion unedau pwmp gwres ffynhonnell
4. Defnydd C3 yn unig
5. Amod Tai Fforddiadwy
6. Gwelliannau Bioamrywiaeth
7. Oriau gwaith

Nodyn Bioamrywiaeth

Nodyn Llythyr Cyfoeth Naturiol Cymru

Cynllunio
Derbyn - 09/06/2025

N

dewis ARCHITECTURE

Penseiri Siartredig
Syrfewyr Siartredig Adeiladau
Technolegwyr Pensaerniol Siartredig
Rheolwyr Prosiect
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Architects
Chartered Building Surveyors
Chartered Architectural Technologists
Project Managers
Historic Building Consultants

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

(01248) 715006

www.dewis.uk.com

info@dewis.uk.com

Job HEN GWESTY MONA, CAERNARFON			
Client CYNGOR GWYNEDD			
Drawing Location Plan			
Drwg.No. 1072-DEW-XX-XX-DR-A-001	Rev. -	Scale 1:1250	Drawn by LW
Plot Date 14/10/24	Size A4	Issue Status PLANNING	Approved by DH

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any disrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

Cynllunio
Derbyn - 09/06/2025

Existing North Elevation
1 : 50

Existing East Elevation
1 : 50

Rev	Description	Date	Issued by

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

01248 715006

info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladu	Chartered Building Surveyors
Penseiri Siartredig	Chartered Architects
Rheolwyr Prosiect	Project Managers
Ymgynghorwyr Pensaerniol	Architectural Consultants
Technolegwyr Pensaerniol Siartredig	Chartered Architectural Technologists
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol	Historic Building Consultants

Client
CYNGOR GWYNEDD

Project
HEN WESTY MONA, CAERNARFON

Drawing
EXISTING ELEVATIONS (2 of 4)

File No. D1072.2 - DEW - XX - XX - DR - A - 003

ORIGIN	DISC.	ZONE	LEVEL	TYPE
DEW	A	XX	XX	DR

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
003		1 : 50	EH
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved by**
15/04/25	A1	Tender	DRH

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Cynllunio
Derbyn - 09/06/2025

Existing West Elevation
1 : 50

Existing South Elevation
1 : 50

Rev	Description	Date	Issued by

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

01248 715006

info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladu	Chartered Building Surveyors
Penseiri Siartredig	Chartered Architects
Rheolwyr Prosiect	Project Managers
Ymgynghorwyr Pensaerniol	Architectural Consultants
Technolegwyr Pensaerniol Siartredig	Chartered Architectural Technologists
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol	Historic Building Consultants

Client
CYNGOR GWYNEDD

Project
HEN WESTY MONA, CAERNARFON

Drawing
EXISTING ELEVATIONS (4 of 4)

File No. D1072.2 - DEW - XX - XX - DR - A - 004

ORIGIN	DISC.	ZONE	LEVEL	TYPE
DEW	A	XX	XX	DR

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
004		1 : 50	EH
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved by**
15/04/25	A1	Tender	DRH

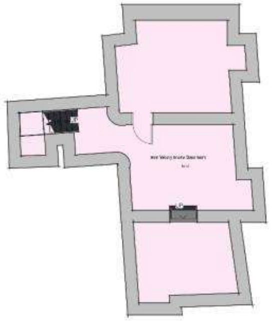
This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Cynllunio
Derbyn - 09/06/2025

Existing Second Floor
1 : 100

Existing First Floor
1 : 100

Existing Ground Floor
1 : 100



Existing Basement
1 : 100

0 2m 4m 6m 8m 10m
VISUAL SCALE 1:100 @ A1

Rev	Description	Date	Issued by

dewis ARCHITECTURE
Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ
01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladu
Penseiri Siartredig
Rheolwyr Prosiect
Ymgynghorwyr Pensaerniol
Technolegwyr Pensaerniol Siartredig
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
CYNGOR GWYNEDD

Project
HEN WESTY MONA, CAERNARFON

Drawing
EXISTING FLOOR PLANS

File No. D1072.2 - DEW - XX - XX - DR - A - 002

ORIGIN	DISC.	ZONE	LEVEL	TYPE
DEW	A	XX	XX	DR

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
002	P01	1 : 100	EH

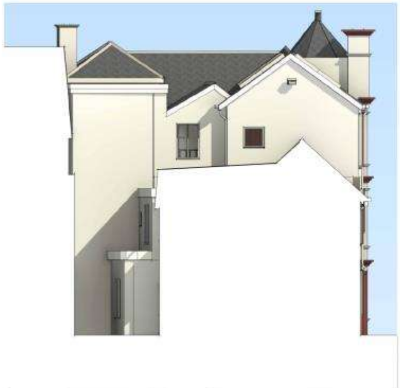
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
15/04/25	A1	Tender	DRH

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Proposed North Elevation 1
1 : 100

Proposed East Elevation 1
1 : 100

Cynllunio
Derbyn - 09/06/2025



Proposed South Elevation 1
1 : 100

Proposed West Elevation 1
1 : 100

Proposed 3D View

0m 2m 4m 6m 8m 10m
VISUAL SCALE 1:100 @ A1

Rev	Description	Date	Issued by
P04	Rear extension added	19/11/24	LW
P03	Client Issue	11/24	DH
P02	Amendments	10/24	DH
P01	Preliminary sketch	10/24	DH

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

01248 715006

info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladu	Chartered Building Surveyors
Penseiri Siartredig	Chartered Architects
Rheolwyr Prosiect	Project Managers
Ymgynghorwyr Pensaerniol	Architectural Consultants
Technolegwyr Pensaerniol Siartredig	Chartered Architectural Technologists
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol	Historic Building Consultants

Client
CYNGOR GWYNEDD

Project
HEN GWESTY MONA, CAERNARFON

Drawing
PROPOSED ELEVATIONS

File No. D1072.2 - DEW - XX - XX - DR - A - 006

ORIGIN	DISC.	ZONE	LEVEL	TYPE
DEW	A	XX	XX	DR

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
006	P04	1 : 100	EH

Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
21/10/24	A1	Tender	DRH

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Cynllunio
Derbyn - 09/06/2025

Proposed Second Floor
1 : 100

Proposed First Floor
1 : 100

Proposed Ground Floor
1 : 100

0m 2m 4m 6m 8m 10m
VISUAL SCALE 1:100 @ A1

KEY

- Flat 1
- Flat 2
- Flat 3
- Flat 4
- Flat 5

Rev	Description	Date	Issued by
P04	Rear extension added	19/11/24	LW
P03	Client Issue	11/24	DH
P02	Amendments	10/24	DH
P01	Preliminary sketch	10/24	DH

dewis
ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladu — Chartered Building Surveyors
Penseiri Siartredig — Chartered Architects
Rheolwyr Prosiect — Project Managers
Ymgynghorwyr Pensaerniol — Architectural Consultants
Technolegwyr Pensaerniol Siartredig — Chartered Architectural Technologists
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol — Historic Building Consultants

Client
CYNGOR GWYNEDD

Project
HEN GWESTY MONA, CAERNARFON

Drawing
PROPOSED FLOOR PLANS

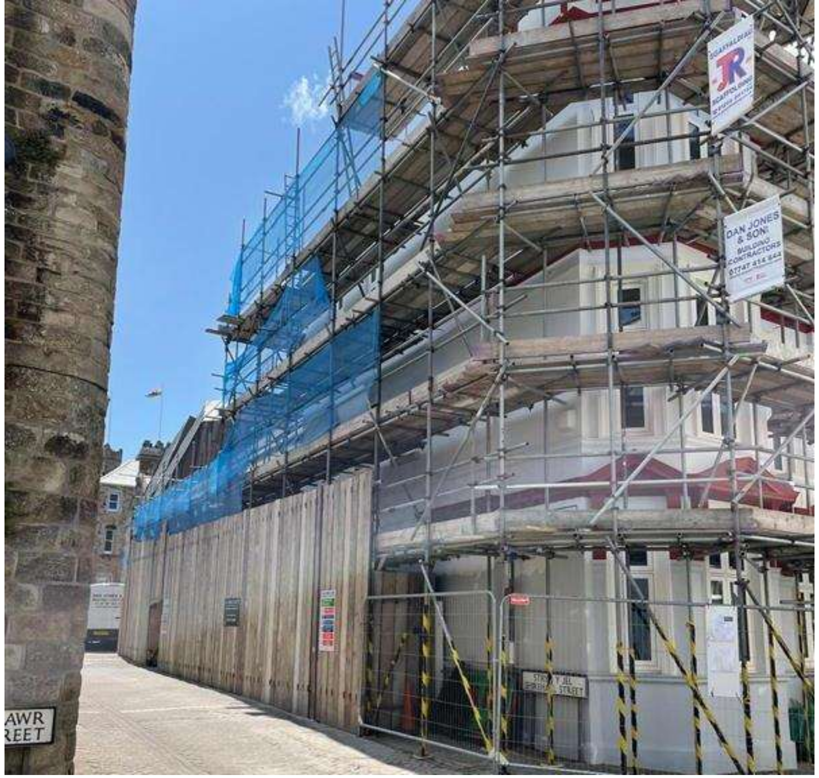
File No. D1072.2 - DEW - XX - XX - DR - A - 005

ORIGIN	DISC.	ZONE	LEVEL	TYPE
DEW	A	XX	XX	DR

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
005	P04	As indicated	EH
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved by**
28/10/24	A1	Tender	DRH

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

SCAFFOLDING
DAN JONES & SON
BUILDING CONTRACTORS
07747 414 644



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 6

Cais Rhif:	**C25/0462/02/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**23/06/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Corris**
Ward:	**Corris / Mawddwy**
Bwriad:	**Cynllun arallgyfeirio fferm ar gyfer gosod 4 uned llety gwyliau symudol ar y tir ynghyd ag 1 uned symudol ar gyfer cyfleuster cawod a toiledau**
Lleoliad:	**Tir Ger Pandy / Land Next to Pandy, Corris, SY20 9RJ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1 Disgrifiad:

1.1 Fel cefndir, gwrthodwyd cais blaenorol gan y Pwyllgor 19/05/2025 ar y safle yma, cyfeirnod cynllunio (C24/0072/02/LL) ar gyfer newid defnydd tir a datblygu llety gwyliau newydd ar ffurf 5 pod glampio parhaol a pharcio cysylltiedig, addasiadau i'r fynedfa, draenio a thirlunio.

1.2 Mae'r cais yma ar gyfer newid defnydd tir a datblygu llety gwyliau newydd ar ffurf 4 uned llety gwyliau symudol ynghyd a 1 uned symudol ar gyfer cyfleuster cawod a thoiledau, parcio cysylltiedig, addasiadau i'r fynedfa, draenio a thirlunio. Mae'r bwriad yma hefyd wedi ei gyflwyno fel prosiect arallgyfeirio ar fferm deuluol da byw 120 hectar.

1.3 Byddai'r unedau yn rhai to gwyrdd (planhigion) gwastad gyda waliau allanol o gladin pren wedi ei staenio a fframiau / drysau'r unedau o alwminiwm. Byddai pob un o'r unedau yn cysgu 2 berson ac yn cynnwys ystafell wely ac ystafell fyw a chegin fechan cynllun agored. Bydd yr uned toiledau o'r 'run dyluniad a'r unedau gwyliau ond yn cynnwys 4 ystafell ymolchi unigol a fydd yn cynnwys toiled a chawod. Bydd yr unedau yn rhai symudol gan eu bod wedi eu gosod ar echel gyda dwy olwyn, fydd hyn yn caniatáu iddynt gael eu symud oddi ar y safle a'u storio allan o dymor.

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

- Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Arolwg Coed
- Arolwg Ymlusgiaid
- Datganiad cynllunio sy'n cynnwys llythyr gan yr ymgeisydd yn egluro cefndir y bwriad
- Datganiad Cynllunio Ail-gyflwynid
- Gwybodaeth i gefnogi'r addasiadau i'r fynedfa
- Arolwg cyflymder
- Cynllun Atal Llygredd
- Manylion tanc trin a phrofion mandylledd
- Datganiad Iaith Gymraeg
- Cynllun Rheoli
- Cynllun Storio
- Llythyr/ Adroddiad George + Tomos Penseiri

1.5 Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. I'r de o'r safle mae Afon Ddulas a tua'r gogledd mae ffordd ddosbarth 3 sydd yn mynd o Gorris i Aberllefenni. Mae eiddo preswyl yn ffinio gyda'r safle tua'r pen de gorllewinol a cheir adeilad allanol nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd i'r dwyrain o'r fynedfa bresennol. Mae topograffi'r safle yn goleddu lawr o'r ffordd tuag at yr afon. Byddai'r unedau gwyliau arfaethedig wedi eu lleoli ar y llethr uwchben yr afon. Mae safle'r cais wedi ei leoli yn ymylu a Pharth Llifogi Afonydd 2.

1.6 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

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 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

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

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

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

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

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

Nodyn Cyngor Technegol: 12 Dylunio : Mehefin (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol

Nodyn Cyngor Technegol: 18 Trafnidiaeth : Mawrth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C24/0072/02/LL - Cynllun arallgyfeirio fferm ar gyfer gosod 5 uned llety gwyliau ar y tir – Gwrthodwyd – 19/05/2025.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Corris: Trafodwyd y cais uchod mewn cyfarfod o'r Cyngor Cymuned ar 3 Gorffennaf.
Cytunodd y Cynghorwyr yn unfrydol i gefnogi'r cais ar sail y pwyntiau isod:

- Yr angen am lety gwyliau llai ar gyfer ymwelwyr i'r ardal, fyddai yn rhyddhau eiddo yn y pentref a fedrai fod ar gael ar gyfer gosod yn yr hirdymor neu i'w prynu.
- Nid yw'r datblygiad yn un parhaol ac felly bydd ei effaith yn arbennig o isel ar yr amgylchedd.
- Mae mynedfa eisoes i'r safle ac felly ychydig iawn o waith tirlunio fyddai ei angen.
- Byddai'r gwesteion yn ddigon agos at y pentref fel y gall-ent ddefnyddio'r cyfleusterau fel y siop a'r dafarn/tŷ bwyta, ac felly byddai'r economi leol yn cael budd. Mae hefyd mynediad i'r pentref ar hyd llwybr troed presennol sydd yn lliniaru'r angen i gerdded ar hyd ochr y briffordd.
- Mae'r datblygiad yn gynllun arallgyfeirio fferm efo effaith isel a fyddai yn galluogi cenhedlaeth iau i aros ar y fferm.

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn.

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

GWARCHOD ASEDAU
Mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr ddosbarthu, gweler y bras leoliad ar y cynllun atodol. Fel Ymgymerwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. Amgaewn ein Amodau ar gyfer Datblygu ger Prif Bibell(au) Dŵr. Efallai bod modd gwyro'r brif bibell ddŵr hon dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, gyda chost hynny yn cael ei ail-godi ar y datblygwr. Rhaid i'r datblygwr ymgynghori â Dŵr Cymru cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

CARTHFFOSIAETH
Gan mai nod y bwriad yw defnyddio dull gwahanol i'r brif garthffos buaswn yn cynghori'r ymgeisydd i ofyn am gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a/neu Adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau yn gyfrifol am reoleiddio mathau gwahanol o ddraenio.

Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y cais hwn.

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

	/Welsh Water.
Uned Bioamrywiaeth:	Cadarnhau fod yr arolygon ecolegol wedi ei wneud i safon dda. Pryderon ynglŷn â'r gwaith tir ac y gallai pridd symud i'r afon ar adegau o law trwm. Pryderu nad yw'r cynllun bwriedig yn gywir - yn cynnwys ffyrdd/traciau ddim yn ymddangos ar fapiau/lluniau awyr. Pryderon ynglŷn â chynnwys y cynllun atal llygredd. Cynnig gwelliannau bioamrywiaeth bellach: • Gwella gwrych • Rheoli tir glaswellt • Plannu coed • Creu cynefinoedd gwastadedd ar gyfer dyfrgwn a gaeaf-gysgu ymlusgiaid Awgrymu tynnu'r gwrych ar hyd y ffordd y tu allan i gyfnod gaeafgysgu y pathew (Tachwedd i ddiwedd Ebrill). Awgrymu fod y gwrych yn cael ei drawsleoli. I gloi, nid oes gwrthwynebiad ond mae gennyf bryderon ynglŷn â phridd yn llithro yn ystod gwaith adeiladu ac awgrymaf yr amodau isod: • Rhaid dilyn y Mesurau Osgoi Rhesymol yn adroddiad yr Arolwg Ymlusgiaid. • Ni ddylid tynnu gwrychoedd yn ystod cyfnod gaeafgysgu pathewod (Tachwedd i ddiwedd Ebrill). • Cyn i unrhyw waith ddechrau rhaid cyflwyno Cynllun Atal Llygredd manwl, sy'n cynnwys mesurau i osgoi rhedeg i ffwrdd o briddoedd yn ystod y gwaith adeiladu. • Cyn i unrhyw waith adeiladu ddechrau rhaid cyflwyno cynllun goleuo allanol ynghyd â manylion. • Rhaid dilyn yr holl argymhellion yn yr Adroddiad Ecol-egol (Wyndrush 2023). • Cyn i unrhyw waith adeiladu ddechrau rhaid darparu cyn-llun a dull trawsleoli gwrychoedd a chrawia (ffens lechi).
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd – Iechyd Yr Amgylchedd	Heb eu derbyn.
Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu	Bydd y datblygiad yn amodol ar y Ddeddfwriaeth isod o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus fel a ganlyn: Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ag Ati 1974 Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 Safonau Model 1989 – Carafanau Statig Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gydag amodau trwydded Cais am Drwydded Safle yn dilyn caniatáu cais cynllunio Dymunwn fod y wybodaeth yma yn ei adrodd ar y caniatâd

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

Ffin – Gwrychoedd

Mae lleoliad y garafán arfaethedig yn dangos y bydd wedi ei lleoli yn agos i wrych. Mae gosodiad hyn yn groes i amod trwydded ag yn creu risg o dan ledaenu. Mae amodau trwydded yn argymell bod 3 medr o led oddi wrth unrhyw ffin / gwrych.

Ffyrdd o fewn y safle

Dylid darparu ffordd o ddefnydd addas fel na fo'r un arhosfan carafán yn fwy na 50 medr o unrhyw ffordd.

Cerbydau argyfwng

Dylid sicrhau fod llwybrau ar gyfer cerbydau argyfwng yn glir bob amser.

Cerbydau Argyfwng

Dylai llwybrau cerbydau argyfwng yn y safle gael eu cadw'n glir bob amser rhag unrhyw rwystr.

Cyrsiau Dŵr – Safonau Model 1989 -Amod 20.5 / Safonau Model 1983 - Amod 13.4

Mae cyrsiau dŵr yn agos at ddatblygiad y maes carafanau arfaethedig.

Ar safleoedd sy'n dueddol i gael llifogydd, dylid arddangos rhybuddion sy'n rhoi cyfarwyddyd am y system rhybudd rhag llifogydd.

Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru

Hyderwn y bydd ymgynghoriad gyda Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru ar faterion tŷ allan i amodau trwydded (Safonau Model 1983).

Uned Draenio Tir

Sylwadau Cychwynnol Corff Cymeradwyo SDC

Rydym yn fodlon bod yr holl fanylion perthnasol ynghylch lleoliad y safle a'r trefniadau draenio presennol wedi'u darparu.

Ar y cyfan, rydym yn gweld bod y Datganiad Draenio a gyflwynwyd yn foddhaol. Fodd bynnag, bydd angen manylion ychwanegol yng nghyfnod y cais SDC llawn i sicrhau cydymffurfiaeth lwyr â'r canllawiau. Ni fydd y manylion ychwanegol hyn yn gofyn am unrhyw welliannau i'r cais cynllunio presennol ac maent yn cynnwys:

• Gofynion Profi Treiddiad

Rhaid cynnal profion treiddiad yn unol â BRE Digest 365. Mae hyn yn cynnwys cloddio pwll prawf i'r dyfnder arfaethedig ar gyfer y ffos socian a'i lenwi â chyfaint o ddŵr sy'n gynrychioliadol o'r dyluniad terfynol. Yn seiliedig ar y llun manwl a ddarparwyd, mae'r ffos socian yn dibynnu ar y llenwad cerrig islaw nodwedd y pant. Byddai hyn yn golygu y dylai'r dyfnder y cynhelir profion ynddo fod yn 1.8m. Dylid cynnal 3 phrawf, yn gyflym yn olynol, ym mhob pwll prawf. Dylid defnyddio'r gyfradd arafaf o'r tri phrawf i gyfrifo storfa'r ffos socian. Dylai'r adroddiad gynnwys stampiau amser ar gyfer pob prawf treiddiad, cynllun lleoliad sy'n

	dangos safle'r holl byllau prawf a thystiolaeth ffotograffig o'r pyllau prawf. • Asesiad Dŵr Daear Darparwch dystiolaeth glir o amodau dŵr daear i gadarnhau y gellir cynnal cliriad digonol rhwng gwaelod y ffos socian a lefel y dŵr daear. • Dyluniad y Ffos Gerrig Cynnwys cyfrifiadau manwl i gyfiawnhau maint y ffos socian arfaethedig, yn seiliedig ar ganlyniadau'r profion treiddiad ac amodau penodol i'r safle. I grynhoi, rydym yn ystyried bod y cynnig draenio yn dderbyniol ar hyn o bryd, yn amodol ar asesiad llawn fel rhan o broses ymgeisio'r CCS.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Diolch am ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC)/Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r uchod, a gawsom ar . 24 Mehefin 2025 Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac yn darparu'r cyngor canlynol. Perygl Llifogydd Mae'r cais hwn yn ailgyflwyniad o gais a wnaethom roi sylwadau arno o'r blaen, lle nad oeddem wedi codi unrhyw wrthwynebiad o safbwynt perygl llifogydd, gan fod cynlluniau diwygiedig wedi'u derbyn. Mae'r cynllun a gyflwynwyd, rhif PL-01, yn dangos ehangder y llifogydd a hefyd lleoliad ffin y llinell goch. O'n mapiau llifogydd byddai'n ymddangos bod ffin y llinell goch yn ffinio â ffin parth llifogydd 2 fel y dangosir o dan y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Mae'r un darlun hefyd yn dangos byffer o 15m i ffwrdd o'r cwrs dŵr, ynghyd â llun PL-03 mae'n amlwg bod y cabanau wedi'u codi uwchben lefelau llifogydd. Nid yw mapiau gwladoledig fel y FRAW a'r FMfP yn addas yn gyffredinol ar gyfer pennu perygl llifogydd safle-benodol a bydd ansicrwydd sylweddol yn gysylltiedig â defnyddio'r dull hwn. Fodd bynnag, yn absenoldeb data mwy priodol sydd ar gael yn rhwydd, nid yw'n cael ei ystyried yn gymesur, ar yr achlysur hwn, i ofyn am Asesiad Canlyniadau Llifogydd llawn ar gyfer y cais hwn. O ystyried natur y datblygiad arfaethedig (ac yn absenoldeb asesiad canlyniadau llifogydd) rydym o'r farn y gallai'r cynigion fod yn dderbyniol, yn amodol ar y datblygwr yn cael ei wneud yn ymwybodol o'r risgiau a'r canlyniadau llifogydd posibl. Byddem hefyd yn disgwyl i'r datblygwr fanteisio ar y cyfle i ymgorffori dyluniad gwrthsefyll llifogydd lle bo hynny'n bosibl. Gellir dod o hyd i ganllawiau ar ddylunio gwydn ym Mhennod 13 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol, dyddiedig 2025, sy'n cyfeirio at gyngor gan Gymdeithas Ymchwil a Gwybodaeth y Diwydiant Adeiladu, gan gynnwys Cod Ymarfer a Chanllawiau ar gyfer Gwytnwch Llifogydd Eiddo. Rydym yn darparu cyngor ar ein gwefan Cyfoeth Naturiol Cymru / Paratoi ar gyfer llifogydd a allai fod yn ddefnyddiol i ddatblygwr

neu feddiannydd y cynnig.

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

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

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

Gwasanaeth Archeolegol

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais isod. Nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol ynglŷn â'r bwriad yma.

Gwasanaeth Tân

Mewn cysylltiad â’ch ymgynghoriad dyddiedig 23/06/2025, mae adroddiad ein harchwiliad wedi ei atodi.
Mae’r adroddiad ynglŷn â mynediad i gerbydau.
Os ydych angen gwybodaeth bellach, cysylltwch â’r Swyddog Cydymffurfiaeth.

MYNEDFA AR GYFER CERBYDAU TÂN
1. Dylai fod lleiafswm lled ffordd rhwng y cyrbiau o 3.7m.
2. Dylai lleiafswm lled adwyon fod yn 3.1m.
3. Dylai lleiafswm capasiti cludo'r ffordd fod yn 12.5 tunnell i bympiau achub arferol.
4. Ni ddylai cerbydau Tân ac Achub orfod trigolion orfod bagio mwy na 20m o ddiwedd y ffordd fynediad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd hysbysiad ar y safle a rhoddwyd wybod i’r trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos

- Cyfaddawdu preifatrwydd ac unigrwydd trigolion cyfagos.
- Gor edrych gan ymwelwyr i mewn i eiddo cyfagos o hen trac rheilffordd.
- Cynnydd mewn traffig a symudiad
- Dyheadau anghywir ynglŷn â llwybrau cyhoeddus presennol h.y. na fydd cerddwyr ychwanegol yn gwneud unrhyw wahaniaeth i'r sefyllfa bresennol.
- Camddealltwriaeth Aelodau Pwyllgor yn y cais wrthodwyd yn flaenorol ynglŷn â lleoliad llwybrau cyhoeddus.
- Diffyg ymgynghoriad gan yr ymgeisydd efo cymdogion.
- Dogfennau cais blaenorol wedi eu cyflwyno efo'r cais presennol ond heb eu diweddaru.
- Cynlluniau'r mynediad newid ddim yn glir
- Ddim yn glir o'r cynllun arfaethedig ble fydd ymwelwyr yn gallu cael mynediad iddo, yn benodol a fyddent yn gallu cerdded i fynnu i'r ffin cymydog agosaf?
- Nid yw'n glir os bydd ymwelwyr yn gallu cael mynediad i'r lan afon.
- Pryderon difrifol ynglŷn â draeniad system garthffosiaeth.
- Pryder y bydd y datblygiad yn gwaethygu sefyllfa bresennol dwr ffo wyneb sy'n creu llifogydd yng ngardd a ffordd mynediad eiddo cyfagos.
- Anghysondeb yn nogfennau y cais ynglŷn â'r pellter rhwng yr unedau a'r tŷ preswyl agosaf nid yw'r dogfennau yn cyd fynd a'r cynlluniau o ran lleoliad yr unedau.
- Pryder na fydd yr ymgeisydd yn gallu rheoli lefelau sŵn ac ymyrraeth ar gymdogion cyfagos yn hwyr yn y nos neu oriau man y bore oherwydd nad ydynt yn byw ar y safle.
- Pryder ynglŷn â sŵn ymwelwyr yn cyrraedd a gadael, sŵn ymwelwyr ar y safle a sŵn cerddoriaeth o'r safle.
- Ymwelwyr ar eu gwyliau yn ymddwyn yn wahanol, ddim yn cadw i oriau arferol gallai hyn darfu ar drigolion cyfagos.
- Pryder ynglŷn â grwpiau mawr o bobl yn archebu'r safle ar gyfer partïon.
- Ymwelwyr ychwanegol yn cysgu mewn faniau ar y safle.
- Effaith ar ddiogelwch o ganlyniad i bobl estron yn cerdded o gwmpas ffiniau preswylwyr cyfagos dydd a nos - byddai hyn yn frawychus ac yn creu pryder i drigolion cyfagos.
- Effaith golau ceir yn cyrraedd a gadael, goleuo ar y safle ar fywyd gwyllt a thrigolion cyfagos.
- Cydnabyddiaeth bod peth cefnogaeth am y cynnig diwygiedig ond nid yw'r cefnogwyr yn cael eu heffeithio yn uniongyrchol gan y datblygiad.
- Y tirlunio presennol sy'n cael ei dangos ar gynllun PL-01 uwchben ffin Pandy yn anghywir - nid oes unrhyw beth yno.
- Nid yw'r datblygiad mewn gwirionedd yn brosiect arallgyfeirio ar fferm deuluol oherwydd nid yw safle'r datblygiad o fewn yr un berchnogaeth - mae hwn yn fenter busnes ar wahân.
- Tirlunio o gwmpas eiddo cyfagos Pandy yn collddail ac felly ychydig iawn o sgrinio y bydd rhwng y safle a'r eiddo o ddiwedd Medi hyd at ganol Mai.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

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

5.2 Fe ddylid cyfeirio at Bolisi TWR5 o’r Cynllun wrth ystyried y bwriad yma. Mae’r polisi yn nodi fod modd ystyried caniatáu ceisiadau am lety wersylla amgen dros dro cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio gyda’r meini prawf fel nodir o fewn y polisi. Mae’r meini prawf hynny fel a ganlyn:-

1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd 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 teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw’n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;

5.3 Mae gosodiad y safle ynghyd a sgrinio priodol yn ystyriaethau pwysig wrth ystyried y cais dan sylw yng nghyd-destun Polisi TWR 5. Mae paragraff 6.3.82 polisi TWR5 yn nodi bod lleoliad, tirlunio, gosodiad ar y safle a sgrinio’n ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigon ac yn datgan mewn pob achos bydd angen i’r ymgeisydd gyflwyno cynllun tirweddu gyda’r cais.

5.4 Mae’r bwriad yn golygu newid defnydd tir er datblygu llety gwyliau newydd ar ffurf 4 uned llety gwyliau symudol ynghyd a 1 uned symudol ar gyfer cyfleuster cawod a thoiledau, parcio cysylltiedig, addasiadau i’r fynedfa, draenio a thirlunio. Yn bresennol mae safle’r cais yn ffurfio rhan o gae amaethyddol. Mae trac yn mynd trwy ganol y cae yma a byddai’r unedau gwyliau wedi eu lleoli ochr isaf (i’r de) o’r trac yma. Mae’r tir yma ar lethr sydd ym mynd lawr tuag at yr afon. Bwriedir gosod yr unedau gwyliau yma ac acw ar y llethr yma rhwng yr afon a’r trac. Ar gyrion ac oddi fewn y safle mae coed a gwrychoedd presennol. Byddai llefydd parcio yn cael eu torri mewn a’r ochr ogleddol y trac a bwriedir plannu o amgylch y llefydd parcio yma. Fel rhan o’r bwriad mae gofyn hefyd i wneud addasiadau i’r fynedfa sy’n golygu tynnu rhan o’r gwrych gyda’r ffordd a’i osod yn ôl 1 medr. O ystyried natur yr unedau gwyliau arfaethedig, gyda tho gwyrdd o blanhigion a waliau allanol wedi eu cladio gyda phren, a'u lleoliad ymhlith coed / gwrychoedd a chae presennol a ble mae llethr y tir yn mynd yn is tuag at yr afon, ystyrir fod y bwriad o fath a allai gymhathu i’r dirwedd ac na fyddai’n sefyll allan yn amlwg o olygfeydd agos. Mae’n debygol y byddai’r bwriad i’w weld o diroedd uwch ymhellach draw o’r safle ond o ystyried yr uchod ni ystyrir y byddai’n sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd. Gan ystyried yr uchod credir na fydd y bwriad hwn yn ddatblygiad ymwthiol yn y tirlun.

2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;

5.5 Mae’r bwriad yn golygu gosod 4 uned ar safle sy’n mesur tua 0.56 hectar a mwy na 10 medr rhwng pob uned. Noder felly y bwriedir dwysedd isel ar gyfer y safle. Bwriedir creu ardaloedd caled athraidd gyferbyn â’r unedau gwyliau a bydd y 4 llecyn parcio newydd hefyd yn safleoedd caled athraidd. Bydd y safle yn defnyddio wyneb glaswellt parhaol oni bai am yr ardaloedd caled athraidd nodir uchod. Cyfyngir arwynebedd caled i’r mynediad presennol a fydd yn cael ei lledu, y ffordd mynediad a thrac presennol sy’n rhedeg trwy’r safle. Ystyrir felly bod y bwriad yn llwyddo osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled.

3. Mae ei gysylltiad ffisegol a’r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;

5.6 Datgan yr ymgeisydd bod yr unedau wedi eu cyfyngu mewn maint o’i gymharu â’r cais blaenorol fel eu bod yn haws eu symud a bod y gallu hefyd i’w storio. Unedau symudol yw’r unedau llety gwyliau yn ogystal â’r uned toiledau a chawodydd. Mae’r cynlluniau yn dangos yr unedau ar

echel ac olwynion a chyflwynwyd Cynllun Storio efo'r cais sy'n cadarnhau trefniadau storio oddi ar y safle ar gyfer yr unedau allan o dymor. Nodir fod yr ardal storio wedi ei leoli ar dir ar wahân y tu allan i safle'r cais ac o bosib angen caniatâd cynllunio ar wahân. Bydd yr unedau yn rhai teithiol ac felly bydd unrhyw gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn y lleiafswm.

4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeilad addas ar gael rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur a graddfa'r datblygiad;

5.7 Yn ôl y cais bydd yr unig gyfleusterau atodol yn uned symudol toiledau a chawodydd. Mae maint yr unedau wedi eu gostwng fel eu bod yn haws i'w symud a'i storio felly mae lle oddi fewn yr unedau yn gyfyngedig ac nid oes toiled nag ystafell ymolchi oddi fewn iddynt. Credir bod yr angen am un uned symudol ar gyfer cyfleusterau cawodydd a thoiledau wedi ei sefydlu. Ystyrir y byddai ychwanegu'r uned cawodydd a thoiledau i'r unedau gwyliau yn gymesur a graddfa'r datblygiad gan ystyried ei leoliad, dyluniad a'i osodiad yn y tirlun.

5. 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;

5.8 Mae mynedfa i'r safle yn cael ei wasanaethu o ffordd ddosbarth 3 sydd wedi ei lleoli tua'r gogledd o'r safle. Fodd bynnag, nid yw'r gwelededd o'r fynedfa fel y mae yn ddigonol ac felly mae bwriad fel rhan o'r cais i wneud addasiadau i'r fynedfa a fyddai'n golygu ei symud fwy i'r gorllewin gan dynnu rhan o'r gwrych a'i osod yn ôl 1 medr o'r llain gwelededd. Credir felly bod y safle yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac yn dilyn yr addasiadau bwriedir gan gynnwys ail blannu'r gwrych yn gallu darparu mynediad digonol heb amharu yn sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig;

5.9 Mae'r bwriad yn ymwneud â gosod unedau gwyliau symudol a byddai'r unedau yn cael eu symud o'r safle i storfa y tu allan i'r tymor gwyliau yn unol â'r Cynllun Storfa cyflwynwyd efo'r cais. Gellir gosod amodau i sicrhau bod meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.

7. Bod y safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer dibenion teithio yn unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnod pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Fel nodwyd uchod bwriad yr ymgeisydd yw symud yr unedau allan o dymor y gwyliau i'w storio ar safle arall yn agos i'r ffarm deuluol pan nad ydynt mewn defnydd. Gellir gosod amod ar unrhyw ganiatâd i'r diben fod yr unedau yn cael eu symud o'r safle y tu allan i'r tymor gweithredu.

5.10 Yn sgil yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei leoliad, gosodiad, graddfa a'i effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac i'r perwyl hyn, credir ei fod yn dderbyniol, yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol, ac yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR 5 o'r CDLL.

Mwynderau Gweledol

5.11 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.

5.12 Fel nodir yn barod uchod mae safle'r cais yn ffurfio rhan o gae amaethyddol. Mae trac yn mynd trwy ganol y cae a bydd yr unedau gwyliau wedi eu gosod ochr isaf (i'r de) o'r trac yma. Mae'r tir yma ar lethr eithaf serth sydd ym mynd lawr tuag at yr afon. Bwriedir gosod yr unedau

gwyliau yma ac acw ar y llethr yma rhwng yr afon a’r trac. Ar gyrion ac oddi fewn y safle mae nifer o goed a gwrychoedd sefydledig presennol a bwriedir plannu ymhellach fel rhan o’r cais ar gyrion y safle a hefyd oddi fewn iddo. Byddai llefydd parcio yn cael eu torri mewn a’r ochr ogleddol y trac a bwriedir plannu o amgylch y llefydd parcio yma hefyd. Fel rhan o’r bwriad mae gofyn i wneud addasiadau i’r fynedfa sy’n golygu tynnu rhan o’r gwrych gyda’r ffordd a’i osod yn ôl 1 medr. O ystyried natur yr unedau gwyliau arfaethedig, gyda tho gwyrdd o blanhigion a waliau allanol wedi eu cladio gyda phren, a'u lleoliad ymhlith coed / gwrychoedd a chae presennol a ble mae llethr y tir yn mynd yn is tuag at yr afon, ystyrir fod y bwriad o fath a allai weddu i’r dirwedd ac na fyddai’n sefyll allan yn amlwg o olygfeydd agos. Mae’n debygol y byddai’r bwriad i’w weld o diroedd uwch ymhellach draw o’r safle ond o ystyried yr uchod a gan mai tymhorol fydd defnydd y safle, ni fydd yr unedau ar y tir yn barhaol trwy’r flwyddyn ni ystyrir y byddai’n sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd ac fel y byddai’r coed a gwrychoedd newydd yn aeddfedu byddai unrhyw effaith weledol hefyd yn lleihau. Gan ystyried yr uchod ni chredir y bydd y datblygiad yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i’r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol ac felly yn dderbyniol yn nhermau polisi AMG3 a PCYFF 3.

5.13 Mae PCYFF 4: Dylid gwrthod unrhyw gynlluniau sydd heb roddi ystyriaeth i faterion tirweddu o’r cychwyn fel rhan o’r cynnig dylunio.

5.14 Mae’r cynlluniau a’r dogfennau a gyflwynwyd gyda’r cais yn dangos bwriad i atgyfnerthu tyfiant o goed a gwrychoedd a geir yn bresennol yn bennaf o amgylch cyrion y safle. Dangosir hefyd fwriad i blannu yn helaeth oddi fewn i’r safle hefyd gyda choed, gwrychoedd a hefyd drwy greu dôl o flodau gwyllt. Mae’r math o goed a gwrychoedd a fwriedir yn cynnwys collen, celyn, gwernen, ysgawen, criafolen, merywen, coed afal, ceirios a gellyg ynghyd a draenen wen, rhosyn gwyllt a phinwydden. Ystyrir fod y math o goed / gwrychoedd a fwriedir yn rhai addas. Nid yw’r cynlluniau yn cynnwys cynllun tirweddu manwl o ran manylion aeddfedrwydd y coed /gwrychoedd sydd i’w plannu, pellteroedd rhwng plannu ac ati ond byddai modd rhoddi amod i gyflwyno cynllun tirlunio manwl os byddai’r cais yn cael ei ganiatáu. Nodir hefyd fod sylwadau’r Uned Drwyddedu yn nodi fod lleoliad yr unedau yn dangos y bydd wedi ei lleoli yn agos i wrych ac fod gosodiad fel hyn yn groes i amod trwydded ag yn creu risg o dan ledaenu. Byddai amodau trwydded yn argymell bod 3 medr o led oddi wrth unrhyw ffin / gwrych ac felly bydd angen sicrhau fod unrhyw gynllun tirweddu diwygiedig yn rhoi ystyriaeth i hyn. Ystyrir fod y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn ddigonol i ddangos bod modd integreiddio’r bwriad gyda’r hyn sydd o’i gwmpas ac felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 4 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Yn gyffredinol, mae polisi PCYFF 2 CDLL yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

5.16 Mae’r tŷ annedd agosaf, Pandy, wedi ei leoli ar waelod y trac mynediad a fyddai’n cael ei ddefnyddio gan ddefnyddwyr yr unedau gwyliau arfaethedig ac felly mae fwy na heb yn ffinio gyda ffin ddeheuol safle’r cais. Yn bresennol caeau amaethyddol a’r afon sydd o amgylch y tŷ annedd yma ac mae mewn lleoliad gymharol breifat, llonydd a tawel a ble nad oes llawer o weithgareddau ac aflonyddwch i ddeiliaid yr eiddo.

5.17 Byddai’r bwriad arfaethedig yn golygu creu safle gwersylla amgen ar ran o’r cae gerllaw i eiddo Pandy. Sylweddolir mai datblygiad gymharol fychan sydd gerbron sef 4 uned wyliau fyddai’n cysgu cyfanswm o 8 o bobl. Fodd bynnag cydnabyddir y potensial oherwydd lleoliad y datblygiad arfaethedig mewn perthynas gydag eiddo Pandy i’r bwriad gael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cymdogol.

5.18 Cydnabyddir sylwadau derbyniwyd gan wrthwynebwyr sydd wedi eu manylu a'u crynhoi uchod ynglŷn ag effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl trigolion Pandy, mae pryderon ynglŷn â chyfaddawdu preifatrwydd ac unigrwydd yr eiddo yma, pryder ynglŷn â gor-edrych i mewn i'r eiddo o hen drac rheilffordd bwriedir ei ddefnyddio fel llwybr cerdded ymwelwyr o'r safle i Gorris, cynnydd mewn traffig a symudiad, sŵn ac effaith goleuo ar fwynderau preswylwyr Pandy.

5.19 Mae'r cais o dan sylw yn cynnig nifer o ddiwygiadau i'r cais blaenorol a wrthodwyd er mwyn ceisio delio efo'r problemau a godwyd yn ymwneud ag effaith y datblygiad ar fwynderau deiliaid yr eiddo cymdogol Pandy. Yn y cais yma mae'r unedau wedi ei symud yn bellach i gyfeiriad y dwyrain i ffwrdd o dy Pandy, yn ôl y wybodaeth ychwanegol a chynlluniau cyflwynwyd efo'r cais mae'r uned toiledau a chawodydd wedi ei leoli oddeutu 81 metr i ffwrdd o dy Pandy ac mae'r uned gwyliau agosaf i dŷ Pandy wedi ei leoli oddeutu 100 metr i ffwrdd. Nodir fod sylw wedi ei dderbyn fod yna anghysondeb rhwng pellteroedd rhwng yr unedau a'r tŷ preswyl agosaf nid yw'r dogfennau yn cyd fynd a'r cynlluniau o ran lleoliad yr unedau. Mae hyn o ganlyniad i ddiwygiadau i'r cais blaenorol sy'n golygu nad yw cynlluniau o fewn rhai dogfennau blaenorol wedi eu diweddaru i gyd-fynd, er fod gweddill cynnwys yn dogfennau yn parhau yn berthnasol. I'r perwyl hyn sicrheir mai'r cynlluniau diweddaraf sy'n derbyn sylw yma a bydd yn destun unrhyw ganiatâd cynllunio.

5.20 Darparwyd lluniau gan yr ymgeisydd, wedi eu tynnu o 3 gwahanol leoliad o safle'r datblygiad, o wahanol bellteroedd er dangos nad yw Pandy yn weladwy oherwydd y coed, gwrychoedd a llystyfiant presennol. Bwriedir hefyd fel rhan o'r datblygiad gweithredu cynllun plannu sylweddol er mwyn helpu sgrinio ym mhellach a chreu parth gwyrdd rhag sŵn a goleuni.

5.21 Nodir bod llwybr cyhoeddus Corris rhif 8 wedi ei leoli oddeutu 55 metr i ffwrdd o dy Pandy felly mae elfen o breifatrwydd yr eiddo wedi ei gyfaddawdu yn barod. Nid yw'r hen lwybr rheilffordd sy'n rhedeg yn baralel efo ffin ogleddol Pandy yn llwybr cyhoeddus swyddogol ond y bwriad yw bod ymwelwyr yn defnyddio'r llwybr presennol yma sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd fel llwybr cysylltiol i lwybr cyhoeddus Corris rhif 8 fel eu bod yn gallu cyrraedd y pentref ar droed mewn modd diogel. Mae'r llwybr wedi ei leoli oddeutu 40 metr i ffwrdd o dy Pandy ac felly ni ystyrir y byddai yn achosi effaith andwyol sylweddol o ganlyniad i or-edrych o'r pellter yma.

5.22 Mae'r cais yma ar gyfer unedau llety gwyliau symudol yn hytrach na'r unedau parhaol a bwriedir yn y cais flaenorol. Bydd yr unedau yn cael eu symud a'u storio allan o dymor oddi ar y safle felly dim ond yn ystod cyfnodau o'r flwyddyn bydd y safle mewn defnydd. Bydd amod cynllunio yn sicrhau bod defnydd y safle yn cael ei gyfyngu i gyfnod rhwng 1af o Fawrth hyd at 31ain o Hydref yr un flwyddyn yn unol â'r arweiniad a roddir ym Mharagraff 6.3.87 o bolisi TWR 5 CDLL.

5.23 Cyflwynwyd fel rhan o'r cais Cynllun Rheoli, yn ôl y cynllun bydd y 4 uned yn cael ei rheoli gan yr ymgeisydd a'i theulu sydd hefyd yn rhedeg y fferm deuluol. Bydd y safle yn cael ei ymweld yn ddyddiol a bydd y teulu yn pasio drwy'r safle sawl gwaith y dydd yn gysylltiedig â gweithgareddau amaethu'r tir pellach i fyny'r dyffryn. Mae'r teulu yn byw yng Nghorris a bob amser ar gael i ddelio gydag unrhyw broblemau ar y safle 24 awr o'r dydd. Byddai'r holl archebion wedi eu trefnu o flaen llaw gyda chyfarwyddiadau ynglŷn â chyrraedd a pharcio. Bydd oriau cyrraedd yn cael ei gyfyngu er mwyn lleihau unrhyw aflonyddwch a bydd cyfnodau distaw yn cael eu gorfodi a bydd gwybodaeth ac arwyddion ar y safle i bwysleisio hyn efo gwesteion. Gellir hefyd rheoli gweithgaredd ar y safle drwy osod amod i'r gytuno ar fanylion Cynllun Rheoli pellach cyn gweithredu'r safle.

5.24 Byddai safle gwersylla amgen newydd yn y lleoliad hwn gyda'r potensial i achosi effaith andwyol annerbyniol ar Pandy oherwydd mwy o weithgaredd, sŵn ac aflonyddwch gan ymwelwyr. Mae natur defnydd gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i unedau preswyl parhaol, gyda rhai sydd ar wyliau yn fwy tebygol o gadw oriau gwahanol na thrigolion cymdogol parhaol, gyda gweithgarwch yn gynnar yn y bore ac yn hwyr y nos, yn ogystal â defnydd yn ystod oriau'r dydd.

Gallai'r gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau'r symudiadau, sŵn ayyb. Ond o ganlyniad i'r newidiadau amlinellwyd uchod cyflwynwyd efo'r cais gan gynnwys y cynllun plannu a thirlunio sylweddol er creu sgrinio a pharth gwyrdd rhag sŵn a goleuni, y Cynllun Rheoli gweithgaredd ar y safle a gan mai tymhorol bydd defnydd y safle ni chredir bod yr effaith yn sylweddol andwyol erbyn hyn. Gellir ystyried felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.25 Mae mynedfa bresennol i'r safle o'r ffordd ddosbarth 3 sydd wedi ei lleoli tua'r gogledd o'r safle. Fodd bynnag, nid yw'r gweledfedd o'r fynedfa fel y mae yn ddigonol ac felly mae bwriad fel rhan o'r cais i wneud addasiadau i'r fynedfa a fyddai'n golygu ei symud fwy i'r gorllewin gan dynnu rhan o'r gwrych a'i osod yn ôl 1 medr o'r llain gweledfedd. Yn dilyn yr addasiadau i'r fynedfa byddai lleiniau gweledfedd o 126 medr i'w gael tua'r gorllewin (cyfeiriad Corris) a 62 medr tua'r dwyrain (cyfeiriad Aberllefenni).

5.26 Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Trafnidiaeth parthed y cais yma ond derbyniwyd o sylwadau'r gan Uned yn ymwneud a'r cais blaenorol a mynegwyd pryder am y fynedfa arfaethedig gan nad oedd y lleiniau gweledfedd o'r pwynt mynediad arfaethedig yn ddigonol, bod y fynedfa arfaethedig wedi'i lleoli o fewn parth terfyn cyflymder cenedlaethol, ac nad oedd y lleiniau gweledfedd arfaethedig yn cydymffurfio â'r safonau. Fodd bynnag, roedd yr Uned Trafnidiaeth yn cydnabod bod modurwyr yn annhebygol o fod yn teithio'n agos at y terfyn cyflymder ond y dylai'r ymgeisydd ddangos y byddai'r llain welededd yn ddigonol ar gyfer natur y traffig. Yn sgil y sylwadau yma gwnaethpwyd arolwg cyflymder gyda manylion yr arolwg yn cael ei gyflwyno fel gwybodaeth ychwanegol ar gyfer y cais flaenorol ac ail gyflwynwyd yr arolwg efo'r cais yma. Yn dilyn derbyn y wybodaeth ychwanegol yma derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Trafnidiaeth nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad ond y byddai angen cynnwys amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio o ran cwblhau'r fynedfa yn unol gyda'r cynllun, dim byd uwch na 1 medr o fewn llinellau'r lleiniau gweledfedd ac atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd. Cydnabyddir fod y cynlluniau ar gyfer y mynediad newydd wedi eu diwygio ers y cais blaenorol, gan symud y fynedfa fymryn yn agosach tua chyfeiriad pentref Corris. O'r cynlluniau, mae'r llain welededd yn ymddangos yn fwy na'r hyn a gynigir ar y cais blaenorol. Ar sail hyn a sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais blaenorol ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi TRA 4 CDLL.

5.27 Byddai'r bwriad yn darparu llefydd parcio a throi digonol o fewn y safle i wasanaethu'r bwriad ac ystyrir yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth a choed

5.28 Mae'r dogfennau isod wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais ar sail materion Bioamrywiaeth a Choed:

- Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Arolwg Coed
- Arolwg Ymlusgiaid
- Cynllun Atal Llygredd

5.29 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol ei fod wedi ei baratoi i safon dda gyda gwybodaeth a dealltwriaeth dda o lystyfiant a rhywogaethau. Darparwyd hefyd Arolwg Coed ar gyfer y bwriad a chadarnhawyd gan yr Uned Bioamrywiaeth fod hon yn dderbyniol. Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r arolwg ymlusgiaid. Gan fod neidr ddefaid wedi eu darganfod ar y safle roedd argymhelliad i ddefnyddio Mesurau Osgoi Rhesymol ac roedd yr uned yn ystyried hyn yn rhesymol. Mae bwriad i greu 4 ardal o bentyrrau cerrig ar gyfer nadroedd defaid ac mae hyn wedi ei ddangos ar y cynlluniau. Mae'r cynlluniau hefyd yn dangos dwy ardal o laswelltir asidig i'w gwarchod.

5.30 Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy’n cynnig gwelliannau bioamrywiaeth. Mae'r cynlluniau'n dangos bwriad i blannu coed brodorol ac mae manylion wedi'u darparu yn y GIS. Mae'r gwrychoedd i’r dwyrain yn fylchog ac mae'r cynlluniau'n dangos y byddent yn eu gwella drwy blannu i dewychu a lledu’r gwrych. Mae’r uned yn argymell y gellir cyflawni hyn drwy ffensio er mwyn atal anifeiliaid pori a chreu gwrych 3 metr o led a dylid ei blannu gyda choed brodorol ar ddwysedd o 9 coeden fesul metr sgwâr. Mae’r uned yn argymell dylid rheoli'r glaswelltir ar y safle fel glaswellt gwyllt traddodiadol. Awgrymir y gellid ffensio'r afon a'i phlannu gyda mwy o goed. Creu cuddfan dyfrgi a safle gaeafgwsg ar gyfer ymlusgiaid. Mae cynllun y GIS yn dangos y gwelliannau hyn.

5.31 Fel y nodwyd yn flaenorol mae bwriad hefyd i atgyfnerthu tyfiant o goed a gwrychoedd o amgylch ffiniau’r safle ynghyd â phlannu yn helaeth oddi fewn i’r safle gyda choed, gwrychoedd a hefyd drwy greu dôl o flodau gwyllt. Ystyrir fod y math o goed / gwrychoedd a fwriedir yn rhai addas.

5.32 Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth yn codi pryder ynglŷn â chywirdeb y cynlluniau a nodi nad yw rhai o lwybrau a ddangosir y tu allan i safle’r cais yn bodoli ar y mapiau neu luniau awyr. Mae swyddogion achos a’r Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â’r safle yn y gorffennol a gellir cadarnhau fod y traciau/llwybrau sy’n cael eu dangos yn bodoli ar y safle.

5.33 Ar sail yr uchod ac amodau cynllunio priodol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS19 ac AMG 6 o’r CDLl ynghyd a diweddariad i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy’n sicrhau fod datblygiadau yn rhoi ystyriaeth i’r dull gam wrth gam ac yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth briodol.

Materion Archeolegol

5.34 Ymgynghorwyd a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a chadarnhawyd yn eu hymateb nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol yn ymwneud â’r cynnig hwn. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a chydymffurfio gyda gofynion polisïau PS20 ac AT 4 o’r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

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

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

Ategir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) sy’n datgan:

“Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny’n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw’r rhain hefyd o fudd i’r cymunedau lleol ac yn cefnogi’r economi leol, ac os ydynt yn unol â’r amcanion datblygu cynaliadwy;”

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

5.37 Er y cydnabyddir y byddai defnyddwyr yr unedau gwyliau yn debygol o ddefnyddio cerbydau preifat i gyrraedd y safle mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafnidiaeth gyhoeddus ac ar droed. Mae’r safle o fewn pellter cerdded i bentref Corris ble mae rhai cyfleusterau ar gael.

5.38 Yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau materol cynllunio perthnasol, ystyrir bod lleoliad y safle yn gynaliadwy ac yn dderbyniol ar sail gofynion polisïau PS4, PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd â chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 18 a PCC.

Materion llifogydd a Draenio Cynaliadwy

5.39 Ers cyflwyno’r cais blaenorol, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi TAN 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y TAN 15 diwygiedig yw ‘Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol’ ac mae Cylchlythyr 002/2025 ‘Canllawiau ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 Cyfarwyddyd ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 a Chyfarwyddiad y Prif Gynllun’ (Cymru) 25 wedi’i gyhoeddi. Cyfarwyddiaeth Gynllunio’r Llywodraeth.

5.40 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau yn eu hymateb fod safle’r cais yn ymylu ar ond wedi ei leoli y tu allan i Barth Llifogi 2 (Afonydd). Mae eu cyngor hefyd yn cadarnhau o ystyried natur y datblygiad arfaethedig (ac yn absenoldeb asesiad canlyniadau llifogydd) mae CNC o'r farn y gallai'r cynigion fod yn dderbyniol, yn amodol ar y datblygwr yn cael ei wneud yn ymwybodol o'r risgiau a'r canlyniadau llifogydd posibl. Bydd hefyd disgwyl i'r datblygwr fanteisio ar y cyfle i ymgorffori dyluniad gwrthsefyll llifogydd lle bo hynny'n bosibl.

5.41 Mae’n ofynnol hefyd erbyn hyn i gynigion a fyddai angen sicrhau draenio cynaliadwy (SUDS) gyflwyno datganiad draenio fel rhan o’r cais cynllunio. Mae datganiad draenio wedi ei gyflwyno ac mae sylwadau’r Corff Cymeradwyo SDC yn cadarnhau ar y cyfan, mae’r Datganiad Draenio a gyflwynwyd yn foddhaol, ac er y byddai angen manylion ychwanegol yng nghyfnod y cais SDC llawn i sicrhau cydymffurfiaeth lwyr â'r canllawiau, ni fydd y manylion ychwanegol hyn yn gofyn am unrhyw welliannau i'r cais cynllunio presennol.

5.42 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS6 o’r CDLl ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (2025)

Draenio Dŵr Budr

5.43 Bwriedir gwaredu draenio budr i system garthffosiaeth breifat, h.y. gwaith trin pecyn. Mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau na ddylai unrhyw ran o'r r suddfan dŵr fod o fewn 10 metr i unrhyw gwrs dŵr. Ni dderbyniwyd sylwadau gan Warchod y Cyhoedd, ond fel derbyniwyd cadarnhad ar y cais blaenorol fod y profion mandylledd yn dderbyniol ac ystyrir felly fod y tir yn addas ar gyfer system trin carthion preifat a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 a PS 6 CDLL a PCC.

Materion Iaith Gymraeg

5.44 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.

5.45 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. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith

Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

Fe gyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais yn egluro pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan nodi'r pwyntiau canlynol:

- Y teulu wedi ffermio'r tir o gwmpas Corris am 3 cenhedlaeth, ac mae'r teulu oll wedi eu magu yng Nghorris ac yn defnyddio'r iaith Gymraeg. Y datblygiad arallgyfeirio yma yn galluogi'r teulu ar genhedlaeth iau i wneud y fferm deuluol yn fwy cynaliadwy.
- Y deunydd marchnata am fod yn ddwyieithog.
- Bwriad i roi enw Cymraeg i bob uned gyda'r enwau wedi eu selio ar enwau caeau cyfagos e.e. Fronfelin, Ganethwen, Ty'n Cae, Caecenau, Castell, Brynderw.
- Bydd y pecynnau croeso yn defnyddio cynnyrch lleol.
- Bydd y datblygiad yn cefnogi busnesau lleol - y siop a'r tafarn yng Nghorris a Thafarn y Dwynant yng Ngheinws a chefnogi'r Ganolfan Grefftau yng Nghorris Uchaf ac Ogof Arthur, yn creu swyddi i gadw pobl yn yr ardal.
- Mae gan Gorris lefel uchel o dai sydd yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi a AirB&B. Fe fydd y datblygiad yma yn darparu llety i ymwelwyr heb roi pwysau ar y stoc dai lleol, gyda'r canlyniad o ehangu'r farchnad ar gyfer preswylwyr parhaol megis y genhedlaeth ieuengaf o'r teulu sydd yn ymgeisio ar gyfer y datblygiad arallgyfeirio.
- Bydd y datblygiad felly ac effaith gadarnhaol ar yr iaith, y gymuned leol ar economi lleol.

5.46 Ystyrir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gwrdd â gofynion polisi PS 1 a'r CCA o safbwynt dangos bod ystyriaeth briodol wedi ei wneud o'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn a gellir sicrhau enw Cymraeg ac arwyddion dwyieithog trwy osod amodau.

6. Casgliad

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 sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

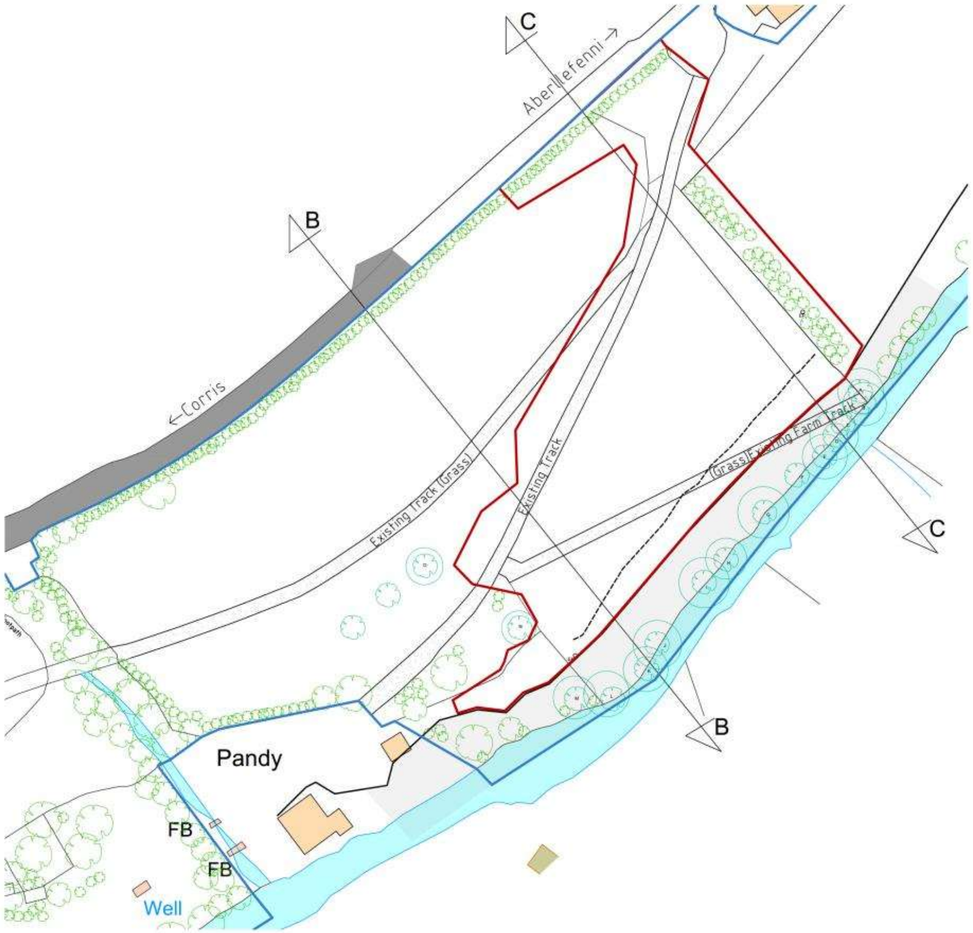
7. Argymhelliad: Caniatáu Gydag Amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig ac adroddiadau arbenigol.
3. Cyfyngu'r niferoedd i 4 uned deithiol ac 1 uned deithiol ar gyfer defnydd bloc toiled
4. Tymor gwyliau / lleoli
5. Cyfyngu'r unedau i ddefnydd gwyliau.
6. Dim storio unedau teithiol ar y safle y tu allan i'r tymor
7. Cwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynlluniau
8. Ni cheir gosod unrhyw strwythur fwy na 1m o fewn y llain welededd
9. Cynllun atal llygredd sy'n cynnwys mesurau i osgoi rhedeg i ffwrdd o briddoedd yn ystod y gwaith adeiladu.
10. Dim torri coed, gwrychoedd neu glirio llystyfiant o fewn tymor nythu neu aeafgysgu
11. Cytuno/rheoli goleuo.
12. Cynllun dull trawsleoli gwrychoedd a chrawiau.
13. Tirlunio meddal a chaled i gynnwys manylion y llawr caled athraidd
14. Cynnal tirlunio
15. Cynllun rheoli safle
16. Enw Cymraeg
17. Hysbysebion Cymraeg

Nodiadau

Trwyddedu
SUDS – Draenio cynaliadwy
Llythyrau Cyfoeth Naturiol Cymru, Dwr Cymru

Cynllunio
Derbyn 19.06.25



Site Plan A1@1:500

N

Location Plan A1@1:1250

N

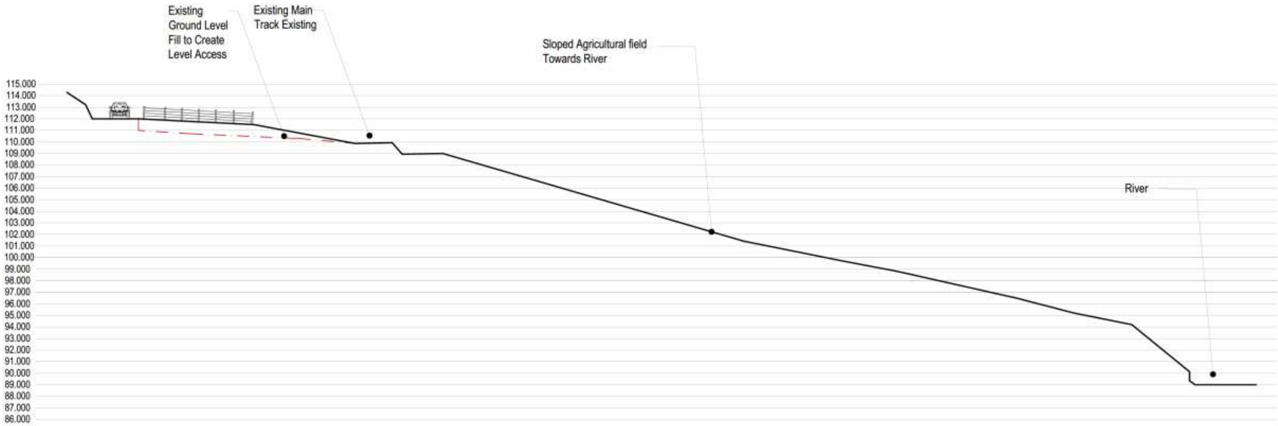
KEY

- Cabin
- Toilet Block
- Proposed Site Boundary
- Existing Area in Client Ownership
- Proposed Foul Drainage
- Package treatment plant
- Existing Vegitation
- Proposed Planting
- Existing River + Extent of Flood Risk Map provided by NRW
- Flood Extent Updated
- Porosity Holes
- 15 Meter From River
- Existing Tree Root Protection Area
- Permeable Hard standing

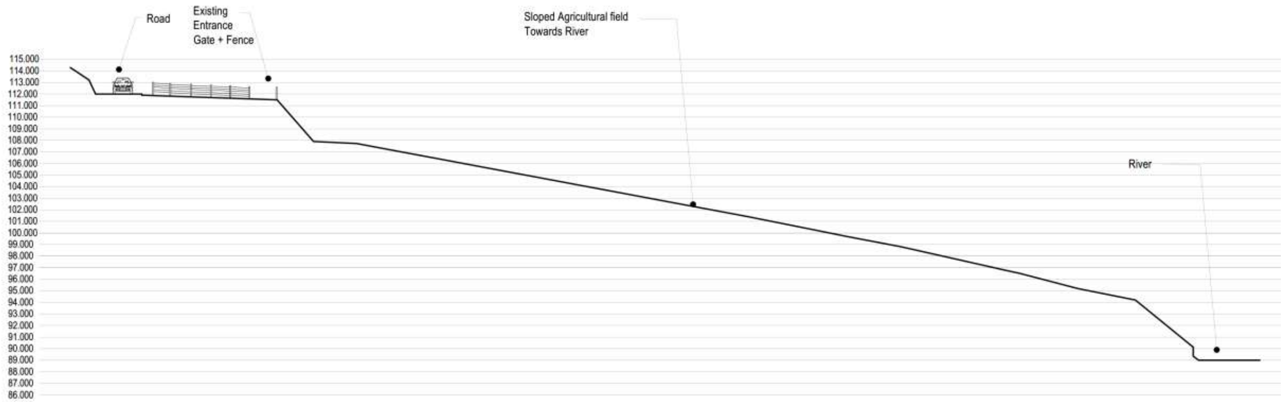
GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Heol Penrallt . Machynlleth . Powys . SY20 8AL ☎ 01654 700337
www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk 0845 260 3040

Client	Sandells
	PLANNING DRAWING
Project	Farm diversification, Holiday accommodation units **@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris**
Job Nr.	X5-24
Drawing Nr.	PL-05
Graddfa / Scale	1:100 @A1 1:200 @A3
Dyddiad / Date	Jun '25

Cynllunio
Derbyn 19.06.25



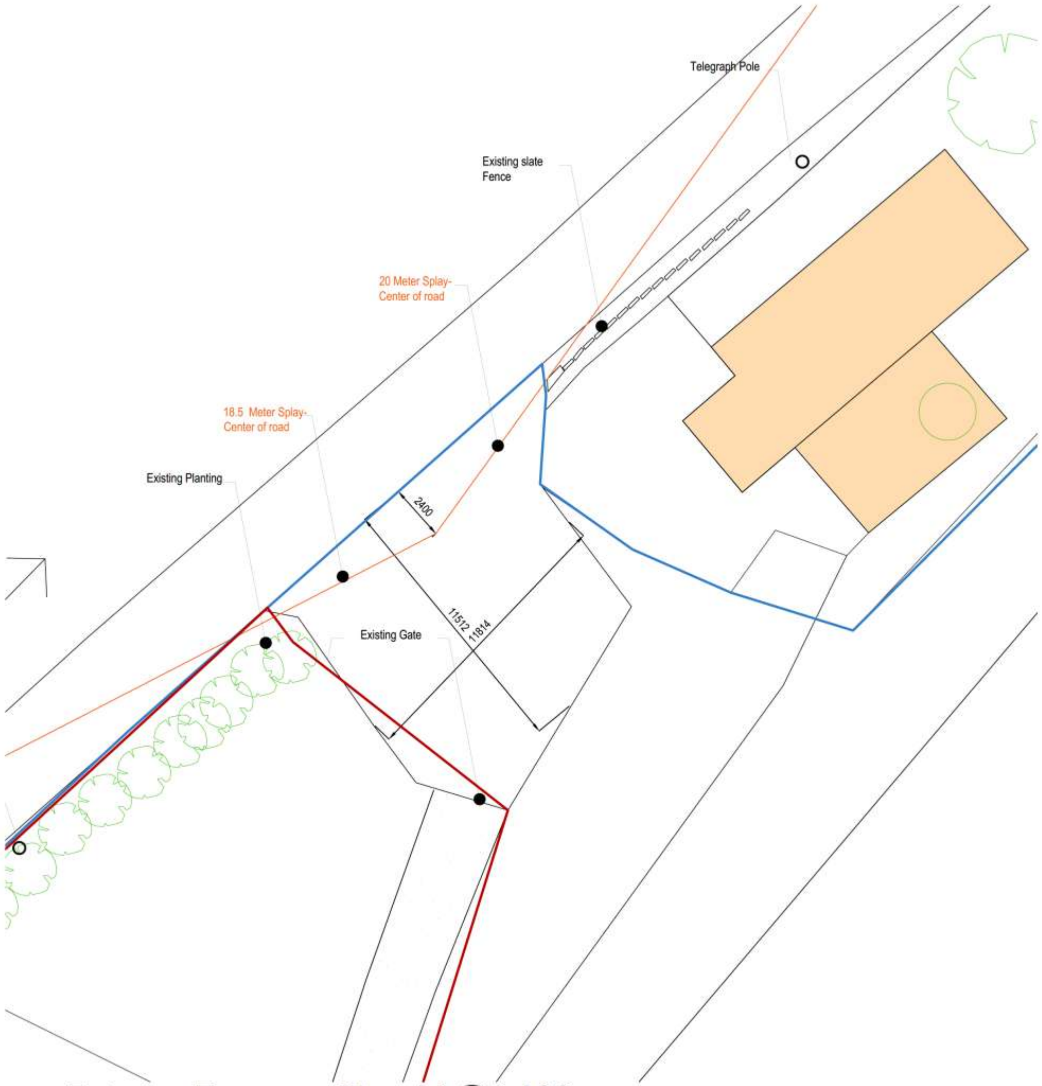
SECTION - D-D
A1 @1.200



SECTION - E-E
A1 @1.200

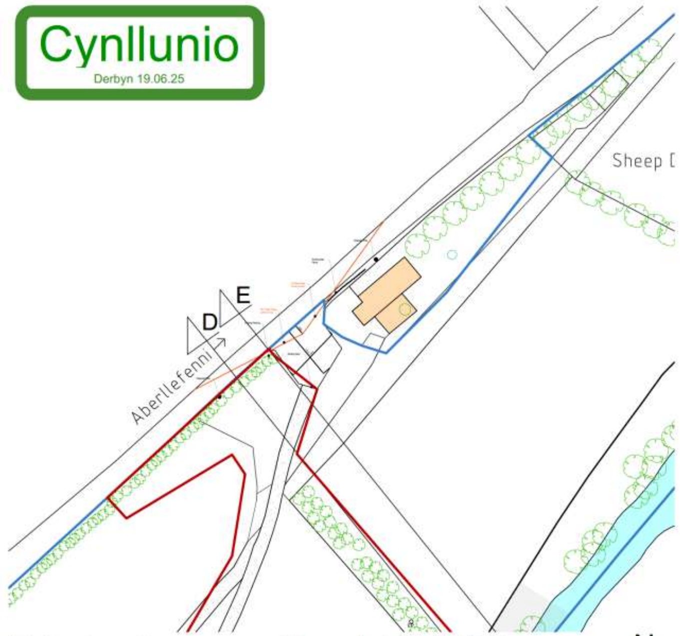
GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.

Client	Sandells
	PLANNING DRAWING
Project	Farm diversification, Holiday accommodation units **@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris**
Job Nr.	X5-24
Drawing Nr.	PL-08
Graddfa / Scale	1:100 @A1 1:200 @A3
Dyddiad / Date	Jan '24



Existing Entrance Plan A1@1:100

Cynllunio
Derbyn 19.06.25



Existing Entrance Plan A1@1:500

KEY

- Proposed Site Boundary
- Existing Area in Client Ownership

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Heol Penrallt . Machynlleth . Powys . SY20 8AL
www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk

Client	Sandells
	PLANNING DRAWING
Project	Farm diversification, Holiday accommodation units **@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris**
Job Nr.	X5-24
Drawing Nr.	PL-06
Graddfa / Scale	1:100 @A1 1:200 @A3
Dyddiad / Date	Jan '24

Cynllunio
Derbyn 19.06.25

Site Plan A1@1:500

Location Plan A1@1:1250

KEY

- Cabin
- Toilet Block
- Proposed Site Boundary
- Existing Area in Client Ownership
- Proposed Foul Drainage
- Package treatment plant
- Existing Vegitation
- Proposed Planting
- Existing River + Extent of Flood Risk Map provided by NRW
- Flood Extent Updated
- # Porosity Holes
- 15 Meter From River
- Existing Tree Root Protection Area
- Permeable Hard standing
- Bin Storage

PROPOSED PLANTING

1. Landscaping in General

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

Grass

Seeding

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

Sowing

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

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

Planting Specification

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

Plants

All plants to BS3936 Part 1:1992.

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

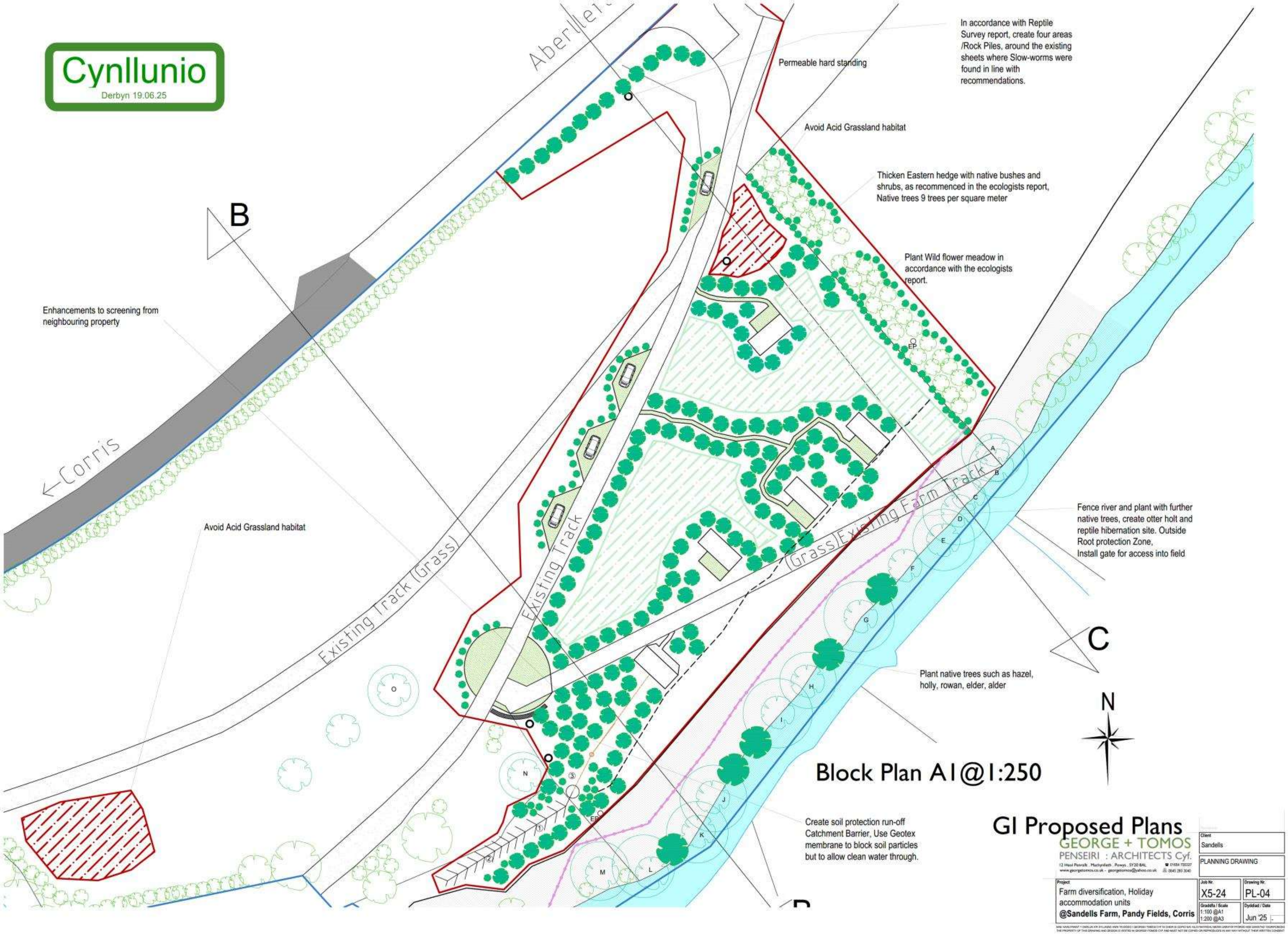
Recommended Native Trees and Shrubs

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

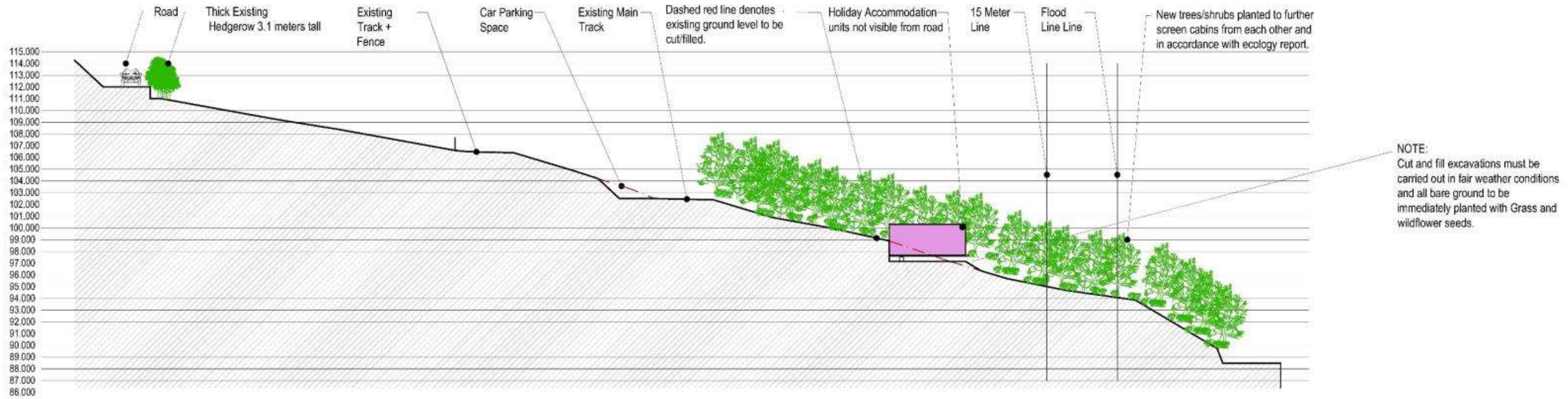
NOTE:
Please see attached Report which demonstrates what materials will be used.

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Heol Penrallt . Machynlleth . Powys . SY20 8AL
www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk

Client	Sandells
	PLANNING DRAWING
Project	Farm diversification, Holiday accommodation units **@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris**
Job Nr.	X5-24
Drawing Nr.	PL-01
Graddfa / Scale	1:100 @A1 1:200 @A3
Dyddiad / Date	Jun '25


Cynllunio
Derbyn 19.06.25
Aberllefeni
B
C
←Corris
Enhancements to screening from neighbouring property
Avoid Acid Grassland habitat
Existing Track (Grass)
Existing Track
Grass/Existing Farm Track
Permeable hard standing
In accordance with Reptile Survey report, create four areas /Rock Piles, around the existing sheets where Slow-worms were found in line with recommendations.
Avoid Acid Grassland habitat
Thicken Eastern hedge with native bushes and shrubs, as recommenced in the ecologists report, Native trees 9 trees per square meter
Plant Wild flower meadow in accordance with the ecologists report.
Fence river and plant with further native trees, create otter holt and reptile hibernation site. Outside Root protection Zone, Install gate for access into field
Plant native trees such as hazel, holly, rowan, elder, alder
Create soil protection run-off Catchment Barrier, Use Geotex membrane to block soil particles but to allow clean water through.
N
Block Plan A1@1:250
GI Proposed Plans
GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
Client
Sandells
PLANNING DRAWING
Project
Farm diversification, Holiday accommodation units
@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris
Job Nr.
X5-24
Drawing Nr.
PL-04
Graddfa / Scale
1:100 @A1
1:200 @A3
Dyddiad / Date
Jun '25

Cynllunio
Derbyn 19.06.25



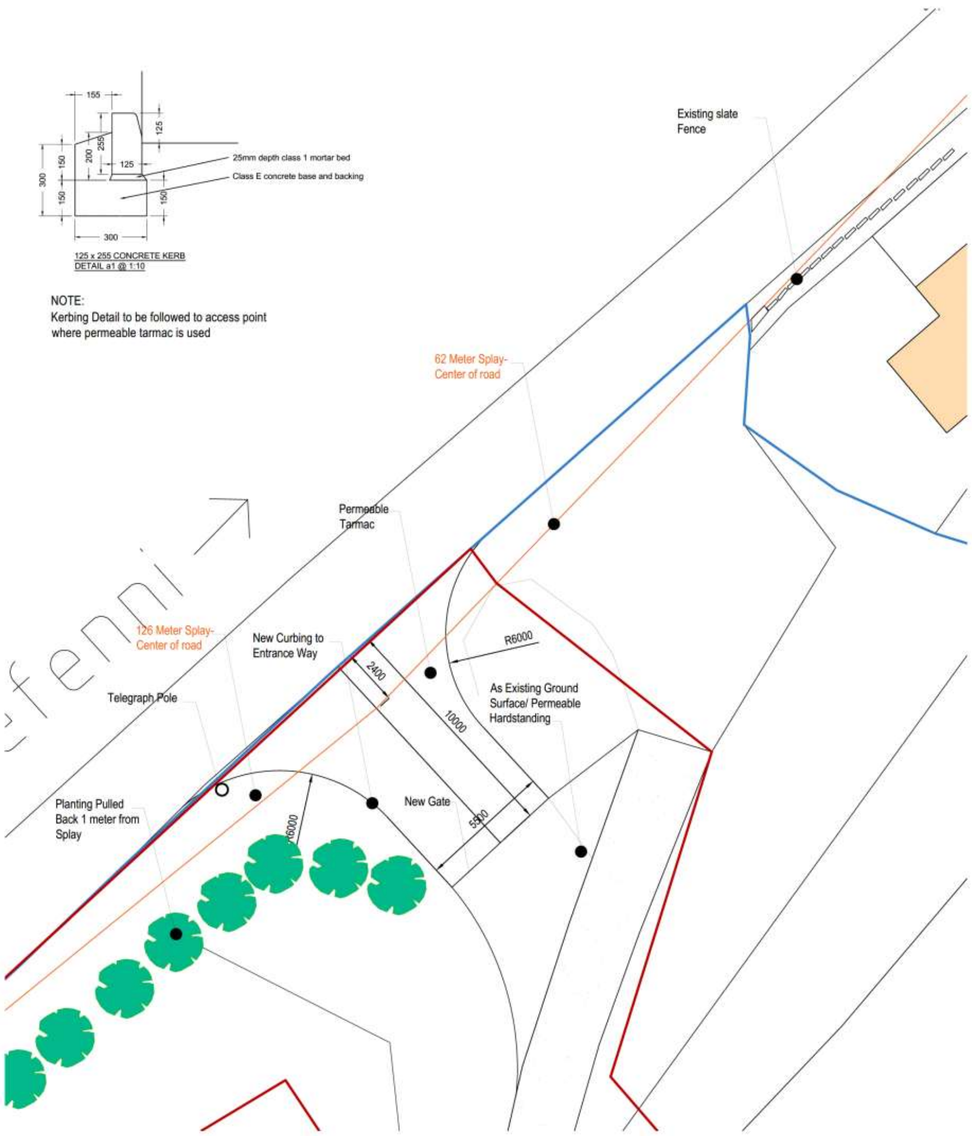
SECTION - B-B
A1 @1.200

SECTION - C-C
A1 @1.200

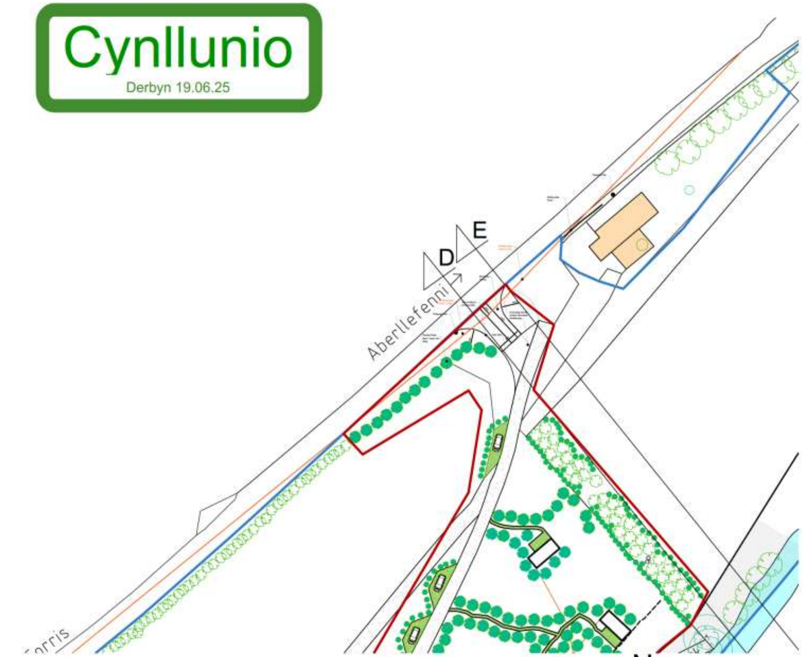
GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.

Client	Sandells
	PLANNING DRAWING
Project	Farm diversification, Holiday accommodation units @Sandells Farm, Pandy Fields, Corris
Job Nr.	X5-24
Drawing Nr.	PL-03
Graddfa / Scale	1:100 @A1 1:200 @A3
Dyddiad / Date	Jun '25

Cynllunio
Derbyn 19.06.25



Proposed Entrance Plan A1@1:100



Proposed Entrance Plan A1@1:500

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

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

KEY

- Proposed Site Boundary
- Existing Area in Client Ownership

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.

Client	Sandells
	PLANNING DRAWING
Project	Farm diversification, Holiday accommodation units **@Sandells Farm, Pandy Fields, Corris**
Job Nr.	X5-24
Drawing Nr.	PL-07
Graddfa / Scale	1:100 @A1 1:200 @A3
Dyddiad / Date	Jan '24