Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 12FED IONAWR, 2026

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

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif C25/0266/18/LL

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Tyddyn Forgan, Llanddeiniolen, Caernarfon, LL55 3AN am 10:30am

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans 01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 2 Ionawr 2026)

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 - 20

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

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

5.1 CAIS RHIF C25/0428/14/LL MONA, 4 STRYD FAWR, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1RN — 21 - 42

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 cefndirol perthnasol

5.2 CAIS RHIF C25/0266/18/LL TIR YN TYDDYN FORGAN, LLANDDEINIOLEN, CAERNARFON, LL55 3AN — 43 - 66

Caniatâd cynllunio dros dro am gyfnod o 40 mlynedd i godi System Storio Ynni (ESS), ynghyd â seilwaith cysylltiedig, mynediad i'r safle, tirlunio a gwaith atodol ar dir yn Tyddyn Forgan, Llanddeiniolen, Caernarfon, LL55 3AN

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Elwyn Jones a'r Cynghorydd Menna Baines

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

5.3. CAIS RHIF C25/0277/18/LL TIR I'R DE O'R B4547 SEION / PENTIR, LLANDDEINIOLEN, LL55 3AN 67 - 94

Datblygiad arfaethedig o system storio ynni batri, seilwaith cysylltiedig, mynediad a thirlunio

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Sasha Williams a'r Cynghorydd Gwion Emyr

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

5.4. CAIS RHIF C25/0311/30/AC BODERNABWY, ABERDARON, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8BH 95 - 115

Cais adran 73 i newid amod 7 ar ganiatâd C24/0011/30/AM i gytuno ar osodiad newydd fel y dangosir ar gynllun rhif 3196:24:8 ynghyd a newid amodau 5 a 10 ar ganiatâd C24/0011/30/AM i gytuno manylion tirlunio ac edrychiad yn unol gyda cynlluniau rhif 3196:24:8 a 3196:24:7.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 8fed o Ragfyr 2025

Presenoldeb:

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

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

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), Glyn Gruffudd (Uwch Swyddog Cynllunio), Rebeca Siân Dafydd (Hyfforddai Cynllunio - Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor-byr), Dafydd Jones (Cyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Ymddiheuriadau:

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Elin Hywel, Gruffydd Williams a John Pughe

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 5.1 (C25/0418/30/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C25/0647/11/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd John Pughe Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C25/0428/14/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C25/0462/02/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 17 Tachwedd 2025 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

5.1 CAIS RHIF C25/0418/30/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

Roedd rhai o’r Aelodau wedi ymweld â’r safle 03-12-25

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio y gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio Tachwedd 2025 er mwyn trefnu ymweliad safle i asesu effaith y bwriad ar fwynderau’r trigolion cyfagos. Nodwyd bod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno oedd yn amnewid lleoliadau dau fyngalo pâr gyda’r pâr o dai 3 a 4 llofft.

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 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.

Nodwyd bod Arolwg Hwylusydd Tai Gwledig wedi ei gyflwyno mewn ymateb i’r hyn a godwyd ym Mhwyllgor Tachwedd 2025 a’r arolwg yn cadarnhau bod yr angen wedi ei brofi o’r prif ffynonellau, a thystiolaeth gan yr ymgeisydd. Yn yr achos yma, ac yn unol gyda gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy, nid oedd pwrpas cynnal arolwg lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig ond bod yr Arolwg oedd wedi ei gyflwyno yn mynd tu hwnt i ofynion canllawiau a pholisïau cynllunio'r CDLl.

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 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
- Yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgeisydd ei fod yn ddiolchgar bod addasiad i'r cynllun i osod y ddau fyngalo i gefn Y Ddol - hyn yn lleddfu pryderon gan mai dyma'r eiddo agosaf at y safle.
- 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
- Ei fod yn diolch i'r Pwyllgor am ymweld â'r safle cyn penderfynu - byddai hyn wedi 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
- Ymddengys bod ceisiadau gan asiantaethau tai yn cael ffafriaeth, gydag argymhelliad cryf o'u caniatáu, ond ceisiadau preifat yn cael pob math o rwystrau ac argymhelliad o wrthod yn aml iawn.

- Oes wir angen tai yma? Bod 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 sylwadau'r Cyngor Cymuned a thrigolion y pentref

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â rhannu rhestr aros gyda'r Aelodau Lleol, nodwyd nad oedd modd gwneud hynny oherwydd rheolau rheoli data.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â ffafriaeth i asiantaethau tai, nododd y Swyddog Monitro bod pob cais yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun.

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

- Bod y ffigyrau sydd yn profi'r angen yn ymddangos yn amwys
- Er derbyn yr angen i warchod data, bod angen rhannu gwybodaeth gydag Aelodau
- Bod sylwadau'r uned iaith yn nodi 'mae'n *debyg* bod maint y datblygiad yn cyfarch y galw' - nid yw hyn yn cadarnhau sicrwydd o'r angen
- Bod sylwadau Uned Strategol Tai hefyd yn nodi *'ymddengys* bod y cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal' - nid yw hyn yn bendant
- Pryder y bydd nifer y tai yn newid Aberdaron - rhybudd yma o berygl gorddatblygiad
- Nad oeddynt wedi eu hargyhoeddi bod y data yn gwarantu 8 tŷ
- Croesawu bod y byngalos wedi cael eu symud
- Pam cwestiynu nifer sydd ar y rhestr aros - y ffigyrau yn unol â system y Cyngor

Mewn ymateb i gwestiwn pam nad oedd adroddiad llawn wedi cael ei gyflwyno gan Hwylusydd Tai Gwledig, nodwyd bod yr angen wedi ei brofi o'r prif ffynonellau a thystiolaeth gan yr ymgeisydd, ac yn unol gyda gofynion y CCA nid oedd pwrpas cynnal arolwg lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig.

Caniatáu gydag 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**

5.2 CAIS RHIF C25/0625/39/LL
Berth Ddu Caravan Park, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7BY

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.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio bod y bwriad yn cynnwys creu 13 llain ar gyfer carafanau teithiol, codi adeilad parhaol i gynnwys toiledau/cawodydd ynghyd ag 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.

Cyfeiriwyd at y prif newidiadau a wnaed rhwng y cais a wrthodwyd yn flaenorol a'r cais presennol sef, lleihau nifer y lleiniau o 15 i 13 a phlannu gwrych newydd.

Adroddwyd bod safle'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu cyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored gyda mynediad i'w gael oddi ar ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth tra bod cyfres o lwybrau cyhoeddus yn croesi tiroedd cyfagos; y safle wedi ei leoli o fewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor am benderfyniad oherwydd bod ardal y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellid ei ystyried gan swyddogion trwy'r drefn ddirprwyedig. Cwblhawyd asesiad llawn o'r holl faterion perthnasol gan gynnwys cydymffurfiaeth gyda pholisïau yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd. Daethpwyd I'r canlyniad na ellid sicrhau y byddai'r cynnig yn cydweddu'n rhwydd i'r dirwedd leol, yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac oherwydd tystiolaeth annigonol a diffyg gwybodaeth, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol ag yn methu bodloni yn llwyr ofynion y polisïau perthnasol. Roedd y swyddogion yn argymell gwrthod y cais.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD:

Gwrthod
Rhesymau

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.

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.

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

5.3 Cais Rhif C25/0755/14/LL
Vehicle Inspectorate, Lôn Cae Ffynnon, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2BD

Newid defnydd gorsaf brofi VOSA i ffurfio Masnachwyr Coed ac Adeiladwyr

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Hyfforddai Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd gorsaf profi MOT gan VOSA, sy'n ddefnydd unigryw, i fasnachwyr coed ac adeiladu mewn cyswllt gyda safle presennol yr ymgeisydd union du cefn. Byddai'r safle yn gweithredu ar wahân, ond gan yr un cwmni. Saif y safle o fewn ystâd ddiwydiannol y Cibyn sydd o fewn ffin datblygu Caernarfon ac fel y diffinnir yn y CDLl, sy'n '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 CDLl.

Eglurwyd bod Polisi PCYFF3 yn datgan y 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.

Adroddwyd bod yr adeilad presennol yn sylweddol ac amlwg o fewn yr ystâd ddiwydiannol ac yn gosod ei hunan fel rhan o'r safle ehangach wrth edrych arno o bell. Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi datgan na fydd bwriad gwneud unrhyw newid allanol i'r adeilad na'r iard ac felly ni fydd effaith y bwriad ddim mwy na'r sefyllfa bresennol ar y tirlun. I'r perwyl hyn, y cais yn cwrdd ag amcanion Polisi PCYFF 3 o fewn CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, mynegwyd bod trigolion cyfagos i'r safle wedi cael eu hysbysu am y cais ond ni dderbyniwyd ymateb. Er bod y safle wedi ei leoli o fewn ystâd ddiwydiannol tua 100 medr i ffwrdd o dai preswyl i'r gogledd a'r bwriad yn debygol o arwain at ddefnydd dwys o'r safle, ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion y tai agosaf; yn cydffurfio felly ag amcanion Polisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Cyfeiriwyd at sylwadau Dwr Cymru oedd yn cadarnhau gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail fod bwriad plannu coeden fel rhan o welliannau bioamrywiaeth o fewn parth diogelu pibellau

sy’n croesi’r safle. Amlygwyd bod cynllun diwygiedig sy’n symud y goeden bwriedig i ffwrdd o barthau diogelu’r pibellau wedi ei gyflwyno mewn ymateb i’r gwrthwynebiad. Er nad oedd ymateb wedi ei dderbyn gan Dwr Cymru i’r ail-ymgynghoriad ar sail y cynllun diwygiedig, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol a bod posib gosod amod cynllunio sy’n gwarchod cyfarpar a phibellau Dwr Cymru a’u parthau diogelu.

Ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau lleol a chenedlaethol a’r swyddogion felly yn argymell caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i osod amodau perthnasol ynghyd a derbyn cadarnhad gan Dwr Cymru eu bod yn tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl.

b) Nododd y Cadeirydd nad oedd gan yr Aelod Lleol sylwadau i’w cynnig ar y cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu’r cais

PENDERFYNWYD:

Caniatáu gydag amodau
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**
5. **Gwarchod cyfarpar a phibellau Dŵr Cymru a’u parthau diogelu**

5.4 CAIS RHIF 5.4 C25/0647/11/LL
Denis Ferranti Meters, Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd, LL57 4SP

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

b) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer trosi uned bresennol o fewn safle cyn ffatri Denis Ferranti ym Mangor yn gyfleuster ar gyfer chwarae gem padel dan do. Byddai’r bwriad yn newid defnydd yr uned yn ganolfan chwaraeon padel, gan greu 8 o gyrtiau padel, 2 cwrt “pickleball”, parth cynhesu, derbynfa a thoiledau ynghyd a chyfleuster parcio beiciau. Yn ychwanegol, bydd darpariaeth 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 fyddai agor y cyfleuster ar gyfer defnydd rhwng 07:00 a 23:00, diwrnod yr wythnos.

Eglurwyd bod y safle wedi ei nodi fel uned warws sydd wedi'i lleoli'n ganolog o fewn stad ehangach sydd wedi'i leoli o fewn Ffin Datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor ond y tu allan i’r ardal Canol Tref a'r Brif Ardal Siopa ddiffiniedig. Ategwyd bod y Mapiau Llifogydd 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.

Adroddwyd bod y safle cyfan wedi'i amgylchynu gan gymysgedd o ddefnyddiau masnachol a phreswyl tra bod safle'r cais ei hun wedi'i leoli o fewn uned bresennol. Fel rhan o’r cais cyflwynwyd gwybodaeth arbenigol oedd yn cynnwys:

- Datganiad Cynllunio (yn cynnwys Asesiad Iaith Gymraeg)

- Asesiad Effaith
- Asesiad Effaith Man Werthu
- Asesiad Sŵn (ynghyd â diweddariad mewn ymateb i sylwadau Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd)
- Datganiad Ynni
- Datganiad Trafnidiaeth
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Datganiad Effaith Cymdeithasol

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor am benderfyniad oherwydd bod ardal y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellid ei ystyried gan swyddogion trwy'r drefn ddirprwyedig. Cwblhawyd asesiad llawn o'r holl faterion perthnasol gan gynnwys cydymffurfiaeth gyda pholisiau yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd.

Cyfeiriwyd at ymateb Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r cais, oedd wedi amlygu pryder ynghylch y sŵn a fyddai'n deillio o'r safle. Ymatebodd arbenigwyr acwstig ar ran yr ymgeiswyr trwy gyflwyno eglurhad pellach i'r materion a godwyd gan y Gwasanaeth. Er derbyn y wybodaeth ychwanegol, adroddwyd bod Gwarchod y Cyhoedd yn parhau i gyfeirio at rai pryderon ynglŷn ag agweddau o'r wybodaeth a gyflwynwyd a'r bwriad ei hun. Aseswyd yr ymateb diweddaraf yn llawn, ac er cydnabod y pryderon, ystyriwyd hawl presennol defnydd yr adeilad at ddibenion diwydiannol o fewn dosbarth defnydd B2 (Diwydiannol Cyffredinol), a thrwy osod amodau priodol, ni fyddai defnydd o'r adeilad fel cyfleuster chwaraeon yn debygol o achosi effeithiau mwynderol ychwanegol sylweddol a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion a'r ardal leol. O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisi amddiffyn mwynderau cyhoeddus a phreifat.

Ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau lleol a chenedlaethol ac roedd y swyddogion yn argymell caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i osod amodau perthnasol.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd Asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Byddai caniatáu yn diogelu buddsoddiad ym Mangor
- Bod yr adeilad wedi bod yn wag ers 2022
- Byddai'r fenter Padel Fyrddio yn creu hwb cymunedol, yn cynnwys 8 cwrt
- Bod amryw o safleoedd ar draws y Deyrnas Unedig
- Byddai'n creu mynediad i ardal saff
- Creu swyddi, gwariant, hwb i dwristiaeth a'r economi leol
- Bod y lleoliad yn addas – rhwydwaith dda i gyrraedd ato
- Byddai'r fenter yn creu lefel isel o sŵn – asesiad sŵn wedi ei gwblhau

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, gwnaed yr Aelod Lleol sylw bod pryderon yn lleol am asbestos yn yr adeilad ac nad oedd tystiolaeth bod arolwg asbestos wedi ei gwblhau.

Mewn ymateb, nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd gwybodaeth am asbestos wedi dod i'r amlwg ar sail Cynllunio, ond yn unol â threfn arferol asbestos, byddai gofynion statudol i'r ymgeisydd ddelio gydag asbestos tu allan i'r drefn Cynllunio. Ategodd y Swyddog Monitro mai'r newid defnydd B2 i D2 oedd gofynion y cais ac y byddai unrhyw ddatblygiad ar y safle yn cael ei fonitro o dan drefniadau Rheolaeth Adeiladu.

e) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod y cyfleuster yn dda i'r ardal – yn croesawu'r fenter
- Siom nad oedd ymateb gan Cyngor Dinas Bangor
- Angen sicrhau amod bod y cwmni (Social Sport Society) yn parchu defnydd o'r Gymraeg

Mewn ymateb i gwestiwn os oedd mentrau tebyg, cyfagos a phryder o ormodedd o'r fath gyfleuster, nodwyd nad oedd gwybodaeth bwrpasol am y ddarpariaeth, ond bod buddsoddiad ym Manogr yn dystiolaeth bod galw amdano.

PENDERFYNWYD

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**

Nodiadau

Dŵr Cymru

5.5 CAIS RHIF C25/0428/14/LL
Mona, 4 Stryd Fawr, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1RN

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr adeilad yn un o faint sylweddol wedi ei leoli ar gornel y stryd fawr o fewn ffin datblygu Tref Caernarfon ac Ardal Cadwraeth Safle Treftadaeth y Byd. Nid oedd bwriad newid edrychiad blaen nac ochr yr adeilad sy'n amlwg o'r stryd fawr. Cadarnhawyd bod capasiti digonol o fewn cyflenwad dangosol Caernarfon ar gyfer y datblygiad yma ar hyn o bryd.

Amlygwyd bod yr eiddo o dan berchnogaeth Cyngor Gwynedd ac y bydd y defnydd arfaethedig yn rhan o ymateb statudol y Cyngor i'r ddyletswydd o letya pobl digartref. Pwysleisiwyd mai grŵp targed y cynllun yw unigolion digartref risg isel, nid llety â chefnogaeth gymhleth na defnydd fyddai'n creu lefel uchel o effaith ar y gymuned. Nodwyd bod yr unedau yn cydymffurfio gyda safonau Llywodraeth Cymru ar gyfer unedau fforddiadwy o ran maint a'r defnydd arfaethedig yn mynd i'r afael â digartrefedd (heb achosi gorlwytho ar y ddarpariaeth tai lleol, ac yn darparu unedau fforddiadwy yn unol â gofynion y polisi cynllunio).

Cyfeiriwyd at ddatganiad oedd wedi ei dderbyn gan Adran Tai ac Eiddo Cyngor Gwynedd yn cadarnhau y byddai'r eiddo yn cael ei glustnodi fel eiddo "meanwhile" sy'n cynnig llety sefydlog am gyfnod o hyd at ddwy flynedd tra bod unigolion yn aros am ddatrysiad parhaol addas. Amlygwyd bod cyfanswm o 81 o unigolion wedi eu lleoli o fewn y Dref ar hyn o bryd ac nad oedd cynlluniau ychwanegol yn cael eu hystyried yng Nghaernarfon ar hyn o bryd. Gyda'r bwriad yn cael eu darparu fel eiddo cymdeithasol o dan reolaeth y Cyngor o fewn Canolfan Gwasanaeth Trefol, ystyriwyd fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisi TAI 15 yn ddarostyngedig i gynnwys amod fod y bwriad yn sicrhau unedau fforddiadwy am byth.

Eglurwyd bod y gwaith addasu yn cynnwys newidiadau mewnol, ac adeiladu estyniad 3 llawr o fewn iard gefn yr eiddo ac felly ni fyddai'n effeithio ar edrychiad na chymeriad yr adeilad sy'n amlwg i'r cyhoedd na chael effaith weledol andwyol ar Safle Treftadaeth y Byd na'r Ardal Gadwraeth. Byddai'r gwaith yn cynnwys gosod ffenestri llawr daear a ffenestri llawr cyntaf ar gyfer ystafelloedd gwely cefn a chadarnhawyd y byddai'r ffenestri llawr cyntaf i'w gosod gyda gwydr wedi eu cymylu - bydd modd gosod amod cynllunio er mwyn sicrhau hyn. Nodwyd hefyd fod bwriad gosod amod cynllunio ar gyfer cyflwyno manylion a lleoliad y pwmp gwres ffynhonnell aer. O ganlyniad, ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar drigolion cyfagos.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd bod yr eiddo wedi ei leoli yng nghanol y Dref ble mae gofodau parcio cerbydau ar y strydoedd ac o fewn meysydd parcio cyhoeddus. O ran materion bioamrywiaeth cyfeiriwyd at y gwelliannau oedd wedi eu cynnig ac adroddwyd bod y datganiad iaith a gyflwynwyd yn datgan effaith niwtral i bositif ar yr iaith.

Ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau lleol a chenedlaethol a'r swyddogion yn argymell caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i osod amodau perthnasol.

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

- Ei fod yn gwrthwynebu'r cais, er yn teimlo yn anghyffyrddus iawn yn gwneud hynny
- Bwriad dros newid dynodiad yr eiddo oedd darparu lloches 'meanwhile' ar gyfer pobl ddigartref sy'n aros am ddatrysiad parhaol i'w anghenion tai
- Ei fod yn gefnogol iawn i'w etholwyr sydd yn chwilio am gymorth wrth wynebu digartrefedd – yn teimlo'r boen a'r gofid sydd yn eu hwynebu ar amser anodd.
- Bod problem arwyddocaol o ran diffyg tai cymdeithasol yng Ngwynedd sy'n gallu arwain at ddigartrefedd - byddai'n hapus cefnogi rhan fwyaf o gynlluniau'r Cyngor i fynd i'r afael a hyn
- Er hynny, bod ward Canol Tref Caernarfon eisoes yn darparu yn helaeth ar gyfer y digartref a'i fod yn falch o hyn ac yn cymryd y cyfrifoldeb o ddifrif
- Bod 58 unigolyn mewn gwahanol lety a lleoliadau argyfwng yn y Dref ynghyd â 23 unigolyn mewn eiddo wedi ei lesu gan yr Adran Tai; Cyfanswm 81unigolyn
- Bod lleoliad 5 fflat yn cael eu rhentu gan Adra i GISDA a'i fod pob amser yn gefnogol i'r elusen yma
- Ymwybodol hefyd o nifer sylweddol o gynlluniau preifat megis HMO's sydd yng nghanol Caernarfon. Cysylltiad agos, er yn gymhleth rhwng presenoldeb HMO a digartrefedd
- Bod nifer o gynlluniau ar y gweill i ddarparu lloches - Cynllun 'Lle Da' fydd wedi ei leoli yn hen adeilad Banc Nat West a chynllun sylweddol hen Swyddfa'r Goron (40 uned breswyl) - yn gefnogol i'r cynlluniau er gwrthwynebiad lleol
- Yn gefnogol i ddatblygiad fel hyn mewn egwyddor, ond yn cymryd y safbwynt oherwydd ei fod yn pryderu bod gormod o'r un math o eiddo sy'n mynd i'r afael â digartrefedd wedi eu lleoli mewn tref sydd yn fach o ran maint, ond yn uchel o ran poblogaeth
- Pryder am gynnydd mewn tor cyfraith a phroblemau gwrthgymdeithasol
- Petai gwerthu rhain fel fflatiau yn opsiwn, neu eu rhentu gyda thelerau parhaol / tai cymdeithasol, yna byddai'n gefnogol iawn i hynny

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio y cais

Rheswm: bod angen gwybodaeth a thystiolaeth bellach o'r angen, er mwyn sicrhau gofynion polisi TAI 8.

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

- Bod angen gwell dealltwriaeth o'r galw i sicrhau bod y fflatiau yn cartrefu'r bobl iawn - angen tystiolaeth bendant
- Defnydd da o hen swyddfeydd, ond a'i digartrefedd yw'r defnydd gorau?
- Bod y Cynllun yn rhan o Gynllun Tai y Cyngor sydd ynghlwm â grant (fydd yn cael ei golli os na fydd defnydd yn cael ei wneud ohono)
- Pam nad oedd ymgynghori gyda'r Aelod Lleol wedi ei wneud ymlaen llaw?
- Byddai cartrefu'r digartref yn arbediad - yn osgoi defnydd llety argyfwng

Mewn ymateb i sylwadau ynglŷn â phrofi'r angen tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi bod galw mawr am y math yma o eiddo, gan fod nifer sylweddol yn disgwyl mewn llety argyfwng anaddas am flynyddoedd cyn medru symud ymlaen i eiddo addas, mwy sefydlog. Ategwyd bod y data yn profi hynny, gydag 81 unigolyn mewn gwahanol lety a lleoliadau argyfwng o fewn y dref, ac amcan y cynnig yw cyfarch dyletswydd statudol o letya pobl ddigartref.

Nodwyd bod Caernarfon yn cael ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ac felly'n anheddle sy'n cyfarch angen y Sir yn ei gyfanrwydd. Ystyriwyd felly nad oedd amheuaeth o'r angen, ond o safbwynt Cynllunio, bod bwriad gosod amod fforddiadwy fel gall y cynllun esblygu yn llety fforddiadwyedd i'r dyfodol. Amlygwyd bod y math o lety yn un cymharol newydd ac yn gam at beidio rhoi pobl mewn llety argyfwng sydd ddim yn addas i bwrpas. Bwriad y Cyngor yw symud i ffwrdd o hyn. Er yn derbyn bod cynlluniau eraill yn y Dref ar gyfer y digartref, nid oedd ceisiadau wedi eu cyflwyno.

Mewn ymateb i sylwadau am y grant ac am arbedion ariannol, nododd y Swyddog Monitro nad oedd goblygiadau ariannol yn berthnasol i'r drefn cynllunio ac mai defnydd tir oedd yn cael ei ystyried ac nid defnydd grant.

PENDERFYNWYD: Gohirio

Rheswm: Cais am wybodaeth a thystiolaeth bellach o'r angen, er mwyn sicrhau gofynion polisi TAI 8

5.6 Cais Rhif C25/0462/02/LL
Tir Ger Pandy, Corris, SY20 9RJ

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

a) Amlygodd yr Hyfforddai Proffesiynol bod cais ar y safle yma ar gyfer newid defnydd tir a datblygu llety gwyliau newydd ar ffurf 5 pod glampio parhaol, wedi ei wrthod gan y Pwyllgor yng nghyfarfod Mai 2025. Cyflwynwyd yma gais 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.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Gyda thopograffi'r safle yn goleddu lawr o'r ffordd tuag at afon Dulas, byddai'r unedau wedi eu lleoli ar y llethr uwchben yr afon.

Tynnwyd sylw at polisi TWR 5 sydd yn nodi bod modd ystyried caniatáu ceisiadau am lety wersylla amgen dros dro cyn belled a bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol.

- 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;

  Bwriedir gosod yr unedau gwyliau ar y llethr rhwng yr afon ac i'r de o'r trac presennol. O ystyried natur yr unedau, gyda tho gwyrdd o blanhigion , waliau wedi eu cladio gyda phren, a'u lleoliad ymhlith coed / gwrychoedd a chae presennol, ble mae llethr y tir yn mynd yn is tuag at yr afon, ystyriwyd 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 ni ystyriwyd y byddai'n sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd, ac felly y bydd bwriad yn ddatblygiad ymwthiol yn y tirlun.

- Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;

  Y bwriad yn golygu gosod 4 uned ar safle sy'n mesur tua 0.56 hectar a mwy na 10 medr rhwng pob uned sydd yn cael ei ystyried fel dwysedd isel ar gyfer y safle. Bod bwriad creu ardaloedd caled athraidd gyferbyn â'r unedau gwyliau a 4 llecyn parcio newydd athraidd; y bwriad yn llwyddo osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled

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

  Unedau symudol yw'r unedau gwyliau yn ogystal â'r uned toiledau a chawodydd ac felly byddai unrhyw gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn y lleiafswm. Cyflwynwyd Cynllun Storio gyda'r cais yn cadarnhau trefniadau storio oddi ar y safle ar gyfer yr unedau allan o dymor.

- 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;

  Ystyriwyd bod yr angen am un uned symudol ar gyfer cyfleusterau cawodydd a thoiledau wedi ei sefydlu ac 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.

- 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;

  Eglurwyd bod mynedfa i'r safle yn cael ei wasanaethu o ffordd ddosbarth 3 sydd wedi ei lleoli tua'r gogledd o'r safle; y safle yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac yn dilyn yr addasiadau o ledu'r fynedfa ac ail blannu'r gwrych, bod y mynediad yn ddigonol a dim yn amharu yn sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

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

  Y bwriad yn ymwneud â gosod unedau gwyliau symudol. Gellid gosod amodau i sicrhau bod meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.

- 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.

  Adroddwyd mai bwriad yr ymgeisydd yw symud yr unedau allan o dymor y gwyliau i'w storio ar safle arall pan nad ydynt mewn defnydd. Ategwyd bod modd 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.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei leoliad, gosodiad, graddfa a'i effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac i'r perwyl hyn, ei fod yn dderbyniol, yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol, ac yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR 5 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod y tŷ annedd agosaf i'r safle (Pandy) wedi ei leoli ar waelod y trac fyddai'n cael ei ddefnyddio gan ddefnyddwyr yr

unedau gwyliau arfaethedig a mwy 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. Cydnabuwyd y sylwadau a dderbyniwyd gan wrthwynebwyr.

Byddai safle gwersylla amgen newydd yn y lleoliad hwn gyda photensial o achosi effaith annerbyniol ar Pandy oherwydd mwy o weithgaredd sŵn ac aflonyddwch gan ymwelwyr. Mynegwyd bod 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. O ganlyniad i'r newidiadau, ystyriwyd, gyda chynllun plannu a thirlunio sylweddol i greu sgrinio a pharth gwyrdd rhag sŵn a goleuni, Cynllun Rheoli gweithgaredd ar y safle a defnydd tymhorol y safle, na fyddai'r effaith yn sylweddol andwyol; y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLl.

Cadarnhawyd bod materion priffyrdd, bioamrywiaeth, archeolegol, cynaliadwyedd, llifogydd, draenio ac ieithyddol wedi derbyn sylw llawn. Ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau lleol a chenedlaethol a'r swyddogion yn argymell caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i osod amodau perthnasol.

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

- Mai fferm fechan oedd yma - wedi bod yn yr un teulu am dair cenhedlaeth
- Yn diolch am gefnogaeth yr Aelodau am eu sylwadau yng nghyfarfod Mai 2025
- Yn dilyn y sylwadau, a derbyn cyngor, y datblygiad wedi ei addasu fel cais llety gwyliau symudol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol
- Bod bwriad ganddynt fel teulu, ifanc Cymraeg aros yng Nghorris a magu teulu
- Bod cyfleoedd yn gyfyngedig yn yr ardal
- Byddai'r fenter yn cefnogi'r economi lleol
- Bod cefnogaeth lawn i'r cais - dim gwrthwynebiadau

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

- Yn cefnogi'r cais - yn edmygu pobl ifanc sydd eisiau datblygu busnes yn yr ardal
- Bod buddsoddiad sylweddol wedi ei wneud
- Nad oedd ymgynghoriad llawn wedi bod wrth sefydlu Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) - hyn yn codi pryder am effaith datblygiadau i'r dyfodol. Ardal ddiwydiannol yw Corris
- Bod angen datblygiad o'r fath yn lleol
- Byddai'n hwb i wella twristiaeth
- Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- Dim rheswm bellach dros wrthwynebu

d) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod amaethwyr dan bwysau i arall gyfeirio
- Mai bwriad yr ATA yw atal ceisiadau mawr ar ffin y Parc Cenedlaethol – datblygiad bach iawn sydd yma
- Darn o dir amaethyddol sydd yn bell o berchnogaeth y fferm - yn ddefnydd da ar gyfer y datblygiad
- Yn croesawu addasiadau'r cynllun sydd bellach yn cyd-fynd a pholisïau perthnasol
- Lleoliad braf, anymwthiol, hygyrch gyda llwybr cerdded gerllaw

- Bod y Cyngor Cymuned yn unfrydol yn cefnogi'r cais - bod gwir angen llety gwyliau yn yr ardal - yn dod a budd i'r economi leol
- Bydd yn caniatáu i'r teulu aros yn yr ardal

PENDERFYNWYD
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**
18. **Gosod gwydr wedi eu cymylu yn y ffenestri llawr cyntaf yn yr estyniad cefn bwriedig.**

Nodiadau

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

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:45

CADEIRYDD

Rhif: 1

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 Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd fod bwriad i osod gwydr wedi ei gymylu yn y 3 ffenestr llawr cyntaf yn yr estyniad bwriedig er mwyn osgoi unrhyw effaith goredrych posib.

1.4 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 Treftadaeth y Byd, 500 medr i heneb ac ymysg adeiladau rhestredig.

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

1.6 Gohirwyd y cais yma yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 08.12.2025 er mwyn derbyn mwy o wybodaeth a thystiolaeth o’r angen am yr unedau yn unol a gofynion polisi TAI 8. Mae datganiad pellach sy’n esbonio’r cynllun wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd ers y Pwyllgor hynny, ynghyd a sylwadau’r Uned Strategol Tai sy’n cadarnhau’r angen am unedau fforddiadwy.

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.

Uned Strategol Tai:

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

451 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

Mae'r nifer o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol ar gyfer y wardiau* isod yn ardal Caernarfon fel a ganlyn:

Ward	Ymgeiswyr
Cadnant	457
Hendre	452
Menai	403
Peblig	373

Ffynhonnell y data:
Tai Teg
Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:
** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu**
*Nid yw lleoliadau ar y ffurflen gais yn cyfateb i wardiau etholaidd

Gwybodaeth am y math o angen:
Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

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

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	5%	4%	1%
2 gwely / bed	43%	24%	19%
3 gwely / bed	46%	19%	27%
4+ gwely / bed	6%	3%	2%

Nifer o stafell wely
(Tim Opsiynau Tai)

Cadnant:

1 gwely / bed	31.42%
2 gwely / bed	42.90%
3 gwely / bed	17.37%
4 gwely / bed	6.95%
5 gwely / bed	1.36%

Hendre:

1 gwely / bed	31.91%
2 gwely / bed	42.71%
3 gwely / bed	17.33%
4 gwely / bed	6.99%
5 gwely / bed	1.06%

Menai:

1 gwely / bed	34.84%
2 gwely / bed	41.59%
3 gwely / bed	16.12%
4 gwely / bed	6.41%
5 gwely / bed	1.04%

Peblig:

1 gwely / bed	34.69%
2 gwely / bed	42.99%
3 gwely / bed	15.13%
4 gwely / bed	6.46%
5 gwely / bed	0.74%

Ffynhonnell y data:
Tai Teg
Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:
** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu**
*Nid yw lleoliadau ar y ffurflen gais yn cyfateb i wardiau etholaidd

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

Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 20% o tai fforddiadwy

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

Noder bod y cais ar ran adran Tai ag Eiddo Cyngor Gwynedd yw hwn.

Lefel disgownt:
Nodi'r mae nid tai fforddiadwy yw prynu sydd o dan sylw fel rhan o'r cais yma.

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.

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 Ers y Pwyllgor Cynllunio ar y 08.12.2025, mae datganiad pellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd:

"Mae dyletswydd ar y Cyngor i gyfarch yr angen i leihau'r pwysau o letya unigolion a theuluoedd mewn eiddo anaddas dros dro ar draws y sir, gyda'r nod o ddarparu eiddo clud, ddiogel ar gyfer y hir dymor. Fel rhan o weledigaeth ehangach yr Adran Tai ac Eiddo, mae datblygiad Mona wedi'i glustnodi oddi mewn y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd fel eiddo "meanwhile" er mwyn cynnig llety sefydlog i unigolion yng Nghaernarfon tra'n aros am ddatrysiad parhaol (gallai cyfnod unigolion mewn llety "meanwhile" fod hyd at ddwy flynedd).

Byddai trosi datblygiad Mona i ddarparu 5 fflat un ystafell wely yn cyfrannu tuag at yr angen dybryd am unedau fforddiadwy un ystafell wely yn ardal Caernarfon. Mi fydd yr adeilad yn cynnwys cyfleusterau sylfaenol megis cegin a stafell ymolchi unigol i'r preswylwyr, a rhoi'r cyfle gorau iddynt baratoi ar gyfer symud ymlaen i gartref sefydlog a chynaliadwy. Byddai darpariaeth o'r fath hefyd yn ychwanegu eiddo pwrpasol o safon uchel i stoc y Cyngor yn Arfon ar gyfer diwallu gofynion statudol y Cyngor, tra'n cyfarch arbediad refeniw blynyddol. Ar hyn o bryd mae 81 o unigolion wedi eu lleoli mewn llety argyfwng anaddas yn Nhref Caernarfon, gydag oddeutu 140 o unigolion ar y rhestr aros am lety cymdeithasol un ystafell wely yn ardal Menai (dylid nodi nad yw'r ardal yma yn cyfateb i ward etholiadol).

Tra bo cynlluniau ar gyfer datblygu unedau byw ac i leoli'r gwasanaeth Siop un Stop Tai yn Swyddfeydd y Goron ym Mhenrallt yn yr arfaeth, dylid amlygu nad oes hawl cynllunio yn ei le ar gyfer y datblygiad hwn ar hyn o bryd. Fel canlyniad, mae'n bwysig nodi fod cais Mona wedi ei gyfyngu i'r cais am 5 fflat "meanwhile" er mwyn cyfrannu at yr angen diamheuol am unedau fforddiadwy 1 ystafell wely ychwanegol yn yr ardal.

Dymunwn amlygu y byddai’r caniatâd o gael ei gymeradwyo yn destun amod tai fforddiadwy, gan ddarparu’r hyblygrwydd i’r Cyngor ddefnyddio’r llety i ddiwallu anghenion llety parhaol ar gyfer trigolion yr ardal i’r dyfodol pe bai cwymp yn y gofyn ar y gwasanaeth digartrefedd. Mae’r cynllun eisoes wedi derbyn arian grant a chefnogaeth y Llywodraeth ac yn cyfrannu at gynlluniau adfywio ehangach yn y dref, wrth ddod ag adeilad gwag yn ôl i ddefnydd.”

5.11 Cydnabyddir fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio’r unedau fel math penodol o lety ar gyfer sicrhau unedau addas a diogel ar gyfer pobl sydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety argyfwng anaddas o fewn Caernarfon yn barod, ac y byddai’r bwriad gyda amod tai fforddiadwy yn sicrhau hyblygrwydd ar gyfer diwallu anghenion llety parhaol trigolion yr ardal i’r dyfodol. Nodir fod yr holl unedau yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy gyda’u maint yn unol gyda safonau Llywodraeth Cymru (WDQR / WHQS) ar gyfer unedau fforddiadwy ac fod sylwadau Uned Strategol Tai yn cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch angen wedi ei brofi am unedau 1 a 2 ystafell wely i bobl drwy Wynedd sydd yn dymuno byw yng Nghaernarfon, ystyrir fod y bwriad yn cynnwys cyfiawnhad am y cynnig o ran y math, nifer a maint o unedau a gynigir ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 8 o ran cymysgedd tai, ac ei fod 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.

5.12 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.

5.13 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

5.14 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.

5.15 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.

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

5.17 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 amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i Bolisi AT1 na Pholisi PCYFF 3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 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. Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd fod bwriad i osod gwydr wedi ei gymylu yn y 3 ffenestr llawr cyntaf yn yr estyniad bwriedig er mwyn osgoi unrhyw effaith goredrych posib. Ychwanegir amod cynllunio i'r rhestr amodau ar ddiwedd yr adroddiad er mwyn sicrhau fod y ffenestri yma wedi eu cymylu ar bob adeg.

5.19 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

5.20 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

5.21 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.

5.22 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

5.23 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.

5.24 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
8. Rhaid i’r 3 ffenestr llawr cyntaf yn yr estyniad bwriedig fod wedi eu cymylu

Nodyn Bioamrywiaeth

Nodyn Llythyr Cyfoeth Naturiol Cymru

Cynllunio
Derbyn - 09/06/2025

N

dewis ARCHITECTURE

Pensaeri Siartredig
Syrfewyr Siartredig Adeiladau
Technolegwyr Pensaernïol 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

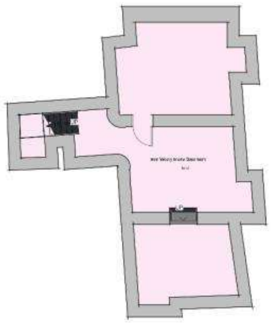
This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing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

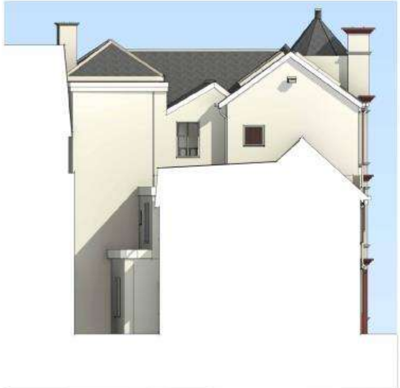
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
15/04/25	A1	Tender	DRH

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.

Cynllunio
Derbyn - 09/06/2025

Proposed North Elevation 1
1 : 100

Proposed East Elevation 1
1 : 100



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

KEY

Flat 1	(teal line)
Flat 2	(yellow line)
Flat 3	(orange line)
Flat 4	(purple line)
Flat 5	(pink line)

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

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

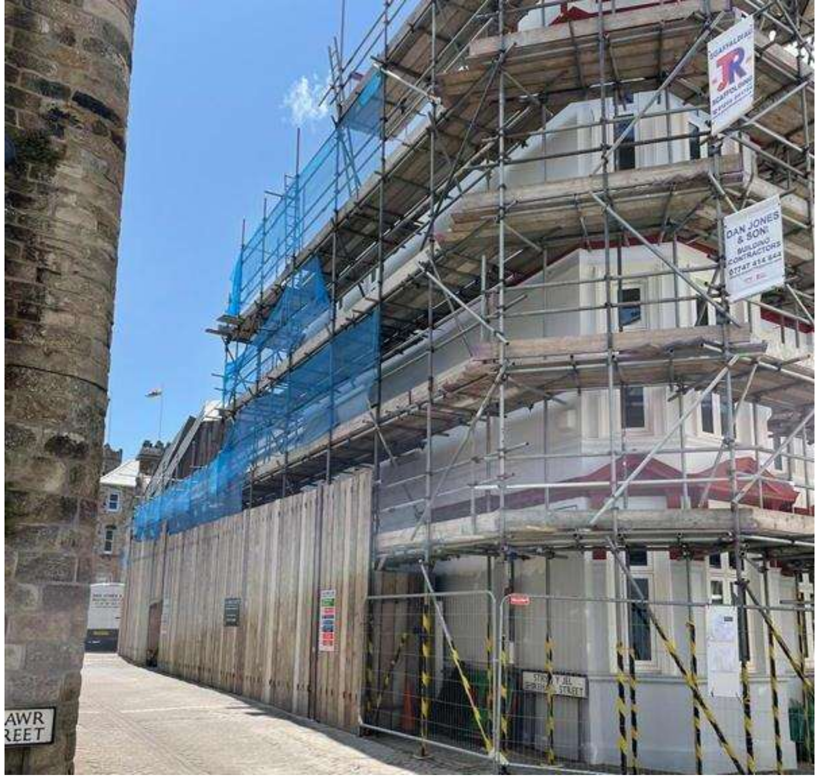
File No. D1072.2 - DEW - XX - XX - DR - A - 005

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.

DAN JONES & SON
BUILDING CONTRACTORS



Rhif: 2

Cais Rhif:	**C25/0266/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**03/04/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Penisarwaun**
Bwriad:	**Caniatâd cynllunio dros dro am gyfnod o 40 mlynedd i godi System Storio Ynni (ESS), ynghyd â seilwaith cysylltiedig, mynediad i’r safle, tirlunio a gwaith atodol ar dir yn Tyddyn Forgan, Llanddeiniolen, Caernarfon, LL55 3AN.**
Lleoliad:	**Tir yn Tyddyn Forgan,, Llanddeiniolen, Caernarfon, LL55 3AN**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1 Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer gosod a gweithredu System Storio Ynni (Energy Storage System - ESS) gan gynnwys unedau storio ynni, is-orsaf drydan, mynediad i'r safle, tirlunio a seilwaith ategol ar dir i'r de o is-orsaf drydan presennol Pentir. Mae cysylltiad cebl i'r grid trydan wedi ei gytuno gyda Scotish Power Energy Networks..

1.2 Mae'r Datblygiad Arfaethedig yn cynnwys y canlynol:

- 100 x Uned ESS wedi eu trefnu'n bennaf mewn clystyrau o 4 gyda phob uned yn mesur 7.8m o hyd x 2.4m o led a 2.8m o uchder.
- 1 x is-orsaf 132kV 6.7m o uchder (i gysylltu ag Is-orsaf Pentir trwy gebl ar hyd y ffordd fewnol bresennol)
- 25 uned trosi pŵer wedi eu cysylltu ag Unedau Sgid 13 MV
- 23 uned trosi pŵer
- 1 x Newidydd Atodol
- 1 x uned storio
- 1 x cyfarpar swîts cwsmer
- 1 swyddfa lles
- 1 x tanc dŵr gyda chapasiti 240,000 litr
- Ffensio diogelwch, giatiau a chamerâu teledu cylch cyfyng
- Gofod parcio ar gyfer cerbydau cynnal a chadw
- Basn arafu dŵr ffo

1.3 Bwriedir cytuno gorffeniadau'r strwythurau cyn dechrau'r gwaith datblygu drwy amod cynllunio.

1.4 Mae'r safle'n cynnwys 4.6ha o dir pori garw mewn safle cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl). Mae'r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig ac yn rhannol o fewn Parth B fel y'i nodir yn y Map Perygl Llifogydd sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a Pherygl o Lifogydd" (2004) (y fersiwn o'r NCT sy'n berthnasol ar gyfer y cais hwn).

1.5 Mae'r coetir cyfagos i'r de-ddwyrain, "Coed Tŷ'n Llwyn" a "Choed Tyddyn Morgan" tua'r gogledd, yn "Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol" cydnabyddedig ac mae'r tir wedi'i ddosbarthu'n 3a a 5 yn y Map Dosbarthiadau Tir Amaethyddol rhagfynegol ar gyfer Cymru.

1.6 Mae'r ymgeisydd yn egluro bod y cynnig ar gyfer caniatâd cynllunio dros dro am gyfnod o 40 mlynedd er mwyn codi ESS, ynghyd â seilwaith cysylltiedig, gwaith lefelu safle, mynediad i'r safle, tirlunio a gwaith ategol. Mae newidiadau i'r Ddeddf Ynni yn 2023 yn golygu bod storio ynni yn cael ei ystyried cyfystyr a chynhyrchu ynni ac felly mae polisïau sy'n ymwneud ag ynni carbon isel/adnewyddadwy yn berthnasol.

1.7 Mae ESS yn storio ynni dros ben o ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a'r grid pan fo galw isel am drydan. Yna mae'n rhyddhau'r trydan yn ddiweddarach pan fo galw. Felly mae cynlluniau ESS yn helpu darparu diogelwch cyflenwad ynni.

1.8 Fe gyflwynwyd y dogfennau canlynol er cefnogi'r cais:

- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cais
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth

- Arolwg Coed
- Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu
- Asesiad Sŵn
- Asesiad Effaith Tirlun a Gweledol
- Asesiad Effaith Llifogydd (gan gynnwys Asesiad Draenio)
- Asesiad Effaith Ecolegol
- Uwch-gynllun Tirlunio Dangosol
- Cynllun Rheolaeth Diogelwch Storio Ynni Amlinellol
- Asesiad Ddesg Treftadaeth Ddiwylliannol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Nodyn Technegol – Arolwg Dyfnder Mawn
- Nodyn Technegol Ecolegol
- Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
- Cynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecoleg
- Gwerthusiad Archeolegol

1.9 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un mawr gan Lywodraeth Cymru (safle mwy nag 1 ha).

1.10 Mae'r datblygiad wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Nid yw'r bwriad yn syrthio o fewn unrhyw feini prawf datblygu yn Atodlen 1 ond mae yn syrthio o fewn disgrifiad y datblygiad dan Ran 3 (a) i Atodlen 2, Datblygiadau Ynni : Cyfleusterau yn ymwneud â chynhyrchu trydan, stêm neu ddŵr poeth sydd â safle dros 0.5ha o faint. Wedi asesu effaith debygol y cynnig ar yr amgylchedd, gan ddefnyddio'r meini prawf dethol dan Atodlen 3 ynghyd a'r canllawiau yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99, ystyrir bod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

PS 1 - Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 5 - Datblygu cynaliadwy
PS 6 - Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PS 7 - Technoleg adnewyddadwy
PS 19 - Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
ISA 1 - Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
TRA 2 - Safonau parcio
TRA 4 - Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1 - Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 - Meini prawf datblygu
PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PCYFF 5 - Rheoli carbon
ADN 3 - Technoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel arall
AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
AT 4 - Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad
AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

<u>Nodyn Cyngor Technegol (NCT)</u>
NCT 5 : Cynllunio a Chadwraeth Natur.
NCT 11 : Sŵn
NCT 12 : Dylunio.
NCT 15 : Datblygiad a'r Perygl o Lifogydd
NCT 18 : Trafnidiaeth.
NCT 20 : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.
NCT 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Noder y bu sawl ymgynghoriad wrth ystyried y cais hwn ac isod fe grynhoir yr ymateb diweddaraf a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr i'r cais ac unrhyw wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd.

Cyngor Cymuned/Tref: Pryderus iawn o'r cynllun yma oherwydd:

- Diffyg ymgynghoriad ymlaen llaw.

- Diffyg asesiad amgylcheddol.

Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Datgan pryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, maent yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi amodau'n ymwneud ag Halogiad annisgwyl a Chynllun Datgomisiynnu ac Adfer
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad. Cyfarwyddid ar gyfer y datblygwr.
Uned Bioamrywiaeth:	Gwrthwynebu Nid oes mesurau lliniaru digonol ar gyfer colli cynefinoedd ac nid yw'r datblygiad yn darparu gwelliant i fioamrywiaeth. Cydnabod bod y cais ymgorffori llawer o fesurau ar gyfer lleihau effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth, oherwydd y cyfyngiadau tir sydd ar gael i'r datblygwr, byddai'r datblygiad hwn yn dal i arwain at golled i fioamrywiaeth.
Uned Goed :	Dim gwrthwynebiad
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cynhaliwyd Asesiad Effaith Sŵn o'r bwriad ac fe nododd hwnnw nodweddion sylfaenol presennol y safle a'r cyffiniau, yn ogystal â'r effeithiau a ragwelir gan y datblygiad arfaethedig a'r effeithiau cronnus gyda datblygiadau tebyg eraill yn yr ardal. Mae'r Uned yn cynghori bod amodau yn cael eu gosod er rheoli a monitro'r sŵn a ddeilliai o'r cyfleuster.
Gwasanaeth Tan ag Achub Gogledd Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Dŵr ac Amgylchedd:	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a all effeithio ar lif y cwrs dŵr sy'n rhedeg yn agos at ffin ddeheuol y safle.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Oherwydd yr archaeoleg hysbys a photensial gladdedig pellach ar y safle, cynghori y byddai angen amod er sicrhau rhaglen o liniaru archeolegol pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei roi.
Heddlu Gogledd Cymru:	Heb dderbyn ymateb
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig

Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr	Heb dderbyn ymateb
SP Energy Networks	Gofyn am amod er sicrhau bod manylion yn cael eu cyflwyno sy’n manylu ar sut y bydd y cysylltiad arfaethedig gyda'r rhwydwaith trydan yn cael ei reoli a sut y bydd effeithiau ar gyfarpar SP Manweb yn cael eu lliniaru
Cadw	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth oddi wrth Gyngor Cymuned Pentir (cyfochrog i’r safle), yn gwrthwynebu’r datblygiad ar y seiliau isod : • Gor-ddatblygiad - mae yna un safle o’r fath yn yr un ardal wedi ei ganiatáu eisoes, a buasai hwn yn ormodaeth o’r math yma o safleoedd storio yng nghefn gwlad. • Bydd y datblygiad i weld o bell ac yn agos i’r ffordd fawr ac yn anodd ei guddio. • Mae mewn lleoliad sy’n cynnig golygfeydd naturiol ac agored tua'r Wyddfa a mynyddoedd Eryri, ac ar ffordd bwysig o ran twristiaeth. • Pryderon tân - gan na ellir diffodd y math o dân fyddai yn cael ei greu/digwydd o’r batris ond ei adael i losgi allan • Diogelwch, gan na fuasai neb ar y safle unwaith byddai’r gwaith wedi cwblhau. • Nid oes digon o ymgynghoriad wedi ei wneud gyda phobl yr ardal. • Ni fyddai'r datblygiad yn dod a dim math o waith i’r ardal i hybu'r economi leol. .

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ mabwysiedig ac yn yr achos yma.

5.2 O safbwynt polisïau cyffredinol, mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn yr achos hwn mae cyfiawnhad wedi ei roi yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad dros leoli’r adnodd yn y man a fwriedir yn seiliedig ar yr agosatrwydd Is-orsaf Pentir oherwydd y tebygrwydd o golled ynni os oes angen gosod ceblau dros bellteroedd sylweddol. Bu i’r ymgeiswyr felly chwilio am safle addas ar gyfer y datblygiad yn y tiroedd o amgylch yr Is-orsaf ac fe gyflwynwyd asesiad o’r broses dewis

safle gyda'r cais. Drwy ddilyn y broses honno dewiswyd safle'r cais am y rhesymau canlynol:

- agosatrwydd yr is-orsaf,
- addasrwydd y fynedfa arfaethedig o'r B4547
- nid yw'r tir wedi'i leoli o fewn dynodiad amgylcheddol
- mae'r safle'n rhannol radd 5 "tir amaethyddol o ansawdd gwael iawn" ac yn rhannol radd 3a "tir amaethyddol o ansawdd da i gymedrol"
- mae'r lleoliad wedi'i guddio gan goed a llystyfiant presennol.

5.3 Mae polisi ISA 1 yn gefnogol o gynigion am wasanaethau dŵr, trydan, nwy ac ati i wella'r ddarpariaeth, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl. Mae'r polisi yn nodi ei fod yn bwysig bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei lleoli a'i ddylunio mewn modd sy'n lleihau'r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig. Derbynnir felly, o gael safle priodol sy'n dderbyniol o safbwynt amgylcheddol, bod cyfiawnhad dros ddatblygu'r cyfleuster hwn mewn lleoliad gwledig.

5.4 Er nad ydyw'r datblygiad yn gynllun ynni adnewyddol ynddo'i hun, fe fyddai'n ffurfio rhan o'r rhwydwaith cefnogol a ellid ei ddefnyddio wrth reoli'r cyflenwad adnewyddol. I'r perwyl hynny fe ellid ei ystyried yn rhan o'r rhwydwaith ynni adnewyddadwy ac felly mae polisi ADN 3 o'r CDLl yn berthnasol. Mae hwnnw'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer ystyried cynigion am dechnolegau ynni adnewyddadwy ac fe asesir y cynllun hwn yng nghyd-destun y polisïau hynny isod :

1. Bod yr holl effeithiau wedi'i lliniaru'n ddigonol

5.5 Fel y nodir uchod, fe gyflwynwyd cyfres o adroddiadau arbenigol yn edrych ar wahanol agweddau o'r cynllun ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod:

Materion Bioamrywiaeth

5.6 Fe gyflwynwyd Asesiad Effaith Ecolegol cychwynnol gyda'r cais ac fe ddiwygiwyd hwnnw'n sgil derbyn sylwadau cychwynnol gan yr Uned Bioamrywiaeth. Fe gyflwynwyd yn ogystal Nodyn Technegol Ecolegol, Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol a Chynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecoleg. Datganodd yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r cynnig a derbyniwyd ymateb yr ymgeisydd i'r pwyntiau a godwyd. Fe grynhoir y drafodaeth honno isod :

Sylw

5.7 Mae'r ardal lliniaru yn llai na'r ardal ddatblygu. Er mwyn lliniaru'r golled o gynefin dylai fod yn llawer mwy na'r arwynebedd cynefin a gollwyd. Ni all y cynnig ddarparu gwelliant bioamrywiaeth os oes colli bioamrywiaeth.
Pryderon ynglŷn â'r camau manwl a gynigir yn y Cynllun Rheoli Tirwedd ac Ecolegol

Ymateb yr ymgeisydd:

Ni fyddai colled o gynefin bioamrywiaeth. Byddai arwynebedd y safle yn 4.6 ha a fyddai'n cynnwys ôl troed datblygedig o 1.52 ha ac ardal o dirlunio ar y safle o 3.08 ha. Yn ogystal, mae 1.61 hectar o dir pori, sydd o werth ecolegol isel ar hyn o bryd, yn cael ei gynnig ar gyfer gwella/lliniaru bioamrywiaeth. Felly byddai cynnydd o 0.09 hectar mewn cynefin ecolegol.

Dylid nodi hefyd y byddai rhoi caniatâd cynllunio yn galluogi rheolaeth y safle i fod yn destun amodau cynllunio i sicrhau ei reolaeth at ddibenion ecolegol tra nad oes amddiffyniad o'r fath ar gyfer y safle presennol.

Awgrymir y gellir cytuno ar y camau manwl sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Rheoli Tirwedd ac Ecolegol yn ôl yr angen.

Sylw

5.8 *Mae'r safle datblygu arfaethedig yn rhostir a mosaig glaswelltir asid. Mae ansicrwydd mawr ynglŷn â chreu cynefin rhostir fel iawndal ac felly byddai angen Cynllun Creu Cynefinoedd neu LEMP cyn y gallwn benderfynu ar y cynnig hwn.*

Ymateb yr ymgeisydd

Mae'r safle wedi cael ei arolygu'n fotanegol sawl gwaith ac mae cynefinoedd wedi'u mapio'n fanwl. Mae'r cynefinoedd a gofnodwyd yn cynnwys glaswelltir asidig, prysgwydd trwchus, prysgwydd gwasgaredig, coed gwasgaredig, a chlogfeini wedi'u gorchuddio â chennau wedi'u dosbarthu ledled y safle. Mae'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a'r Cynllun Rheoli Tirwedd ac Ecolegol yn nodi'r mesurau a fydd yn amddiffyn, cadw ac, yn y pen draw, yn adfer a gwella'r cynefinoedd a gedwir o fewn ffin y llinell goch a'r ardal lliniaru.

Sylw

5.9 *A allai'r datblygiad arfaethedig gael ei adleoli i'r ardal lliniaru sydd o werth bioamrywiaeth isel? Byddai hyn yn osgoi colli cynefin rhostir a byddai'n dilyn y polisïau a nodir yn PPW (6.4.15) o ran y dull cam i osgoi colli cynefin.*

Ymateb yr ymgeisydd

Nid oes digon o le oherwydd bod angen hawddfraint 80 m ar y llinellau pŵer foltedd uchel uwchben yn yr ardal iawndal oddi ar y safle arfaethedig, sy'n lleihau'r arwynebedd o dir sydd ar gael ar gyfer yr unedau storio batri. Yn ogystal nid oes unrhyw ganiatâd gan y tirfeddiannwr i'r ymgeisydd ddatblygu safle amgen.

Pwysleisiwyd bod y datblygiad arfaethedig dros dro yn unig a bydd y safle yn cael ei adfer yn unol â'r cynllun adfer a fyddai'n cael ei osod trwy amod cynllunio.

Sylw

5.10 *Byddai effeithiau negyddol uniongyrchol ar fioamrywiaeth oherwydd colli cynefin ar gyfer rhywogaethau gwarchodedig (adar, ymlusgiaid a phlanhigion)*

Ymateb yr ymgeisydd

Mae'r Nodyn Technegol Ecolegol a gyflwynwyd yn cynnwys cynigion ar gyfer mesurau lliniaru ar gyfer colli cynefinoedd. Mae'r rhain yn cynnwys darparu cyfleoedd cysgodi gwell i'r fadfall gyffredin a gwella addasrwydd y cynefin a gedwir a hefyd yr ardal lliniaru a fydd yn cael ei ddefnyddio i ail-greu mosaig o rostir, glaswelltir asid, a chynefinoedd glaswelltir corsiog. Bydd hyn yn cynyddu'r amrywiaeth flodeuol a chymhlethdod

strwythurol, a thrwy hynny'n cefnogi ystod eang o rywogaethau adar sy'n nythu ac yn bwydo.

<u>*Sylw*</u>

5.11 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar ardal sydd â chynefinoedd o werth bioamrywiaeth uchel (rhostiroedd a mosaig glaswelltir asid). Y cam cyntaf ddylai fod osgoi datblygiadau a fydd yn arwain at golli cynefinoedd a bioamrywiaeth. Mae'r Uned yn argymell bod safle arall yn cael ei ddewis ar gyfer y datblygiad hwn sy'n osgoi colli cynefinoedd.

Ymateb yr ymgeisydd

Nid oes safle arall ar gael i ddarparu ar gyfer y datblygiad hwn. Hefyd, byddai 0.09ha ychwanegol o gynefin naturiol a fyddai'n cael ei reoli'n benodol ar gyfer gwella bioamrywiaeth.

<u>*Sylw*</u>

5.12 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig hwn gan ei fod yn groes i Bolisi Cynllunio Gwynedd AMG5 ar gyfer gwarchod bioamrywiaeth leol ac mae safleoedd amgen ar gael.

Ymateb yr ymgeisydd

Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar fioamrywiaeth. Mae'r safle yn cynnwys y canrannau canlynol o gynefinoedd Cymru yn y categorïau a ddilyn :

- Glaswelltir corsiog iseldir - 0.45ha sy'n cyfateb i 0.0012% o'r cyfanswm cenedlaethol
- Rhostir yr iseldir - 0.09ha, sy'n cyfateb i 0.02% o'r cyfanswm cenedlaethol
- Glaswelltir asid sych yr iseldir - 0.07ha, sy'n cyfateb i 0.0002% o'r cyfanswm cenedlaethol,

Dadleuir y byddai'r graddau hyn o golli cynefinoedd yn ddibwys ar lefel genedlaethol. Fe nodir hefyd y bwriedir creu 0.09 ha yn ychwanegol o gynefin bywyd gwyllt a reolir, ynghyd â rheolaeth ddiogel ar gyfer y cynefinoedd a gedwir trwy'r safle.

Nodir hefyd nad yw'r safle wedi'i nodi fel "Safle Bywyd Gwyllt" ar y Map Cynhigion sy'n cyd-fynd â'r CDLl

5.13 Yn ogystal fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd a oedd yn nodi, o gymryd camau lliniaru a gwella bioamrywiaeth fel y nodir yn yr adroddiad, y bydda'r adroddiad yn arwain at Fudd Net i Fioamrywiaeth. Fe dderbyniwyd hefyd Asesiad Coedyddiaeth ac Arolwg Coed a oedd yn dderbyniol gan yr Uned Goed.

5.14 Mae'r dogfennau bioamrywiaeth wedi eu haddasu er ymateb i bryderon yr Uned Bioamrywiaeth ynghylch y ddogfennaeth wreiddiol a chyflwynwyd a bu cryn drafodaeth rhwng ecolegwyr ar y ddwy ochr. Yn y pendraw mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn parhau gyda'i gwrthwynebiad i'r cais.

5.15 Fe ‘roedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynghylch y datblygiad ond ‘roeddynt yn barod i dderbyn y datblygiad yn ddarostyngedig i amodau er sicrhau gweithrediad i wirio rhag halogiad tir annisgwyliadwy ar y safle ac er sicrhau cynllun adfer priodol wedi’r angen am y datblygiad ddod i ben.

5.16 Wrth ystyried yr wybodaeth uchod, er gwaetha sylwadau’r Uned Bioamrywiaeth, fe nodir nad ydyw hwn yn safle sydd wedi ei warchod mewn unrhyw ffordd o safbwynt bioamrywiaeth ac yn y pendraw, nid oes dim i atal i werth bioamrywiaeth y safle gael ei golli’n llwyr trwy newidiadau mewn rheolaeth amaethyddol na fyddai angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer. Fe fyddai’r datblygiad hwn yn cynnig cynnydd sylweddol ym maint y tir a fyddai’n cael ei reoli’n benodol ar gyfer cynnal a gwella bioamrywiaeth a, thrwy gytuno cynllun rheolaeth briodol, fe gredir y gellid sicrhau na fydd niwed arwyddocaol i fioamrywiaeth yn deillio o’r datblygiad ac y gellid sicrhau camau a fyddai’n cynyddu gwerth bioamrywiaeth y safle yn y tymor hir. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cadarnhau (paragraff 6.4.3) “O gydnabod bod gwaith datblygu yn angenrheidiol ac y bydd yn effeithio i raddau ar fioamrywiaeth, dylai’r system gynllunio sicrhau bod mantais net gyffredinol i fioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystemau a fydd yn arwain at wella llesiant”. Mae paragraff 6.4.5 o’r PCC hefyd yn cadarnhau “Rhaid i awdurdodau cynllunio geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer eu swyddogaethau. Mae hyn yn golygu na ddylai unrhyw ddatblygiad beri colled sylweddol o ran cynefinoedd neu boblogaethau rhywogaethau, yn lleol nac yn genedlaethol a rhaid i’r datblygiad weithio ochr yn ochr â natur a bod o fantais net i fioamrywiaeth a gwella cydnerthedd ecosystemau neu alluogi hynny i ddigwydd. Mantais net i fioamrywiaeth yw’r cysyniad y dylai datblygiad adael bioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystem mewn cyflwr sylweddol gwell nag yr oedd cynt, trwy sicrhau manteision tymor hir, mesuradwy a dangosadwy, yn bennaf ar y safle neu wrth ei ymyl”. Fe gredir felly bod y cynnig yn cyd-ymffurfio gyda Maen Prawf 1 Polisi ADN3 o safbwynt ei effaith bioamrywiaeth, ac mae hefyd yn gweddu gydag amcanion polisïau PS 19 ac AMG 5 y CDLl ynghyd ac egwyddorion y PCC.

2. Na fyddai’r cynnig yn niweidiol i fwynderau gweledol

5.17 Fe gyflwynwyd Asesiad Effaith Tirwedd a Gweledol gyda’r cais yn nodi edrychiad tybiedig y datblygiad o sawl cyfeiriad. Casgliadau'r gwaith hwnnw oedd mai lefel isel iawn o effaith weledol y cai'r datblygiad arfaethedig ar y dirwedd oherwydd agosrwydd y safle at Is-orsaf Pentir. Yn ogystal, oherwydd y plannu arfaethedig wrth fynedfa'r safle ac ar hyd y ffin de-orllewinol, byddai'r sgrinio presennol yn cael ei wella'n fawr a byddai'n cuddio'r datblygiad yn effeithiol.

5.18 Derbynnir yr asesiad hwn i raddau helaeth ac yn wir fe gredir y byddai’r safle wedi ei guddio’n dda o’r B4547 ar wahân i’r rhan ger y fynedfa i’r safle. O’r ardal honno mae’n debygol y byddai’r datblygiad yn weladwy iawn am rai blynyddoedd hyd nes bydd y plannu arfaethedig wedi ymsefydlu. Yn ogystal fe fyddai’r safle i’w weld o welfannau tu hwnt i gyffiniau'r safle ond oherwydd ei natur isel, y llystyfiant presennol sydd o’i amgylch a ffurfiant y tir, mae’n debygol mai dim ond yn rhannol ac yn achlysurol bydd y safle i’r weld ac mae’n rhaid hefyd cofio o welfannau pell fe’i gwelir yng nghyd-destun yr Is-orsaf a’r cyfarpar sydd eisoes o’i amgylch. Byddai’r effeithiau gweledol posibl a nodir uchod yn lleihau dros amser, wrth i’r plannu lliniaru bwriedig aeddfedu gan sgrinio’r safle ymhellach a’i helpu i integreiddio’n well i’r dirwedd leol. Yn gyffredinol, wrth dderbyn y byddai effaith sylweddol ar y safle ei hun, ni chredir y byddai hyn yn niweidiol i ansawdd

a chymeriad y dirwedd ehangach ac ystyrir y byddai gan y dirwedd leol y capasiti i gynnwys y datblygiad arfaethedig heb effeithiau niweidiol sylweddol.

5.19 Er i'r safle gael ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, ni fyddai yn amlwg yn y dirwedd ac ni chredir y byddai'n cael effaith niweidiol arwyddocaol ar nodweddion arwyddocaol y dirwedd. Wrth edrych ar y safle o nifer o welfannau yn yr ardal leol, derbynnir bod yr Asesiad Effaith Tirwedd a Gweledol a dderbyniwyd yn rhesymol ac fe gredir felly bod y cynnig yn cwrdd â'r maen prawf hwn ynghyd a pholisïau AT 1, PCYFF 2 a PCYFF 4 fel y maent yn ystyried mwynderau gweledol.

3. Na fydd unrhyw effeithiau annerbyniol sylweddol ar ddefnyddiau sensitif cyfagos

5.20 Mae sawl eiddo anheddol o fewn 1km o'r safle ac fe gyflwynwyd Arolwg Sŵn gyda'r cais. Mae'r adroddiad hwn yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn erbyn lefelau sŵn cefndir presennol yn y derbynyddion agosaf (y 5 annedd agosaf). Ar gyfer y cyfnodau dydd a nos, rhagwelir y bydd Lefelau Sŵn Graddio islaw'r lefelau sŵn cefndir presennol, a ystyrir felly bydd yr effaith ar lefel isel. Rhagwelir y bydd cyfraniad y cynllun arfaethedig yn y derbyn-yddion agosaf yn arwain at newid o +0.1dB yn lefelau sŵn amgylchynol presennol, sy'n dynodi effaith tymor byr dibwys. Ystyriwyd y potensial ar gyfer effeithiau cronnus, a nod-wyd nad yw lefelau sŵn yn debygol o arwain at effeithiau sylweddol. Rhagwelwyd na fydd effeithiau sŵn gweithredol ar y safle sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn sylweddol ac felly bydd gan y datblygiad effaith ddibwys mewn perthynas â sŵn.

5.21 Yn sgil derbyn Asesiad Sŵn diwygiedig fe nododd Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r asesiad rhoi sylw i nodweddion sylfaenol presennol y safle a'r cyffiniau, yn ogystal â'r effeithiau a ragwelir gan y datblygiad arfaethedig a'r effeithiau cronnus gyda datblygiadau tebyg eraill yn yr ardal. Cynghorwyd y byddai amodau yn ymwneud â'r canlynol yn briodol :

- Rhaid cadw at y Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol a gyflwynwyd .
- Ni fydd y sŵn a allyrrir o'r safle yn fwy na'r lefel uchaf a nodir yn yr asesiad a gynhaliwyd gan Tetra Tech Noise Assessment Proposed Energy Storage System on Land at Tyddyn Forgan 784-B068934 July 2025 (NIA)
- Bydd asesiad sŵn ar ôl gosod yn cael ei gynnal o fewn 3 mis ar ôl defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf i gadarnhau cydymffurfiaeth â'r Asesiad Effaith Sŵn a gyflwynwyd (Gorffennaf 2025) gan Tetra Tech a'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig. Ar ôl hynny, bydd unrhyw gamau ychwanegol sy'n ofynnol i sicrhau cydymffurfiaeth yn cael eu cymryd yn unol ag amserlen i'w chytuno â'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y manylion fel y'u cyflwynir a'u cymeradwyo yn cael eu gweithredu ac wedi hynny yn cael eu cadw'n barhaol.

5.22 O osod amodau priodol er mwyn rheoli'r sŵn a gynhyrchir o'r cyfleuster fe gredir gall y datblygiad fod yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag am-ddiffyn mwynderau preifat.

4. Na fyddai effaith annerbyniol ar ansawdd ddŵr

5.23 Mae cwrs dŵr agored yn rhedeg yn agos i ffin ddeheuol y datblygiad arfaethedig ac fe fydd yn hollbwysig paratoi a dilyn cynlluniau priodol i atal llygredd yn unol â chanllawiau Cyfoeth Naturiol Cymru. Fe ddelir gyda'r materion hyn i raddau helaeth y tu allan i'r system gynllunio ond fe fydd mabwysiadu Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol yn hollbwysig er sicrhau y sefydlir y cyfleuster mewn modd priodol.

5. Dylid defnyddio adeiladau / tir a ddefnyddiwyd o'r blaen

5.24 Mae hwn y safle tir gwyrdd ond fe nodir y cyfiawnhad dros ddewis y safle sydd wedi ei gynnwys yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad ac a drafodir yn 5.2 uchod.

6. Na fyddai effaith cronnus annerbyniol ar y dirwedd

5.25 Wrth ystyried safle eithaf cuddiedig y datblygiad arfaethedig, gyda sgrinio presennol sydd am gael ei atgyfnerthu, ac o dderbyn y cyd-destun o isadeiledd egni arall gerllaw megis, peilonau a'r is-orsaf bresennol, fe gredir i'r datblygiad hwn weddu'n dderbyniol gyda naws presennol y dirwedd yn hytrach na chreu effaith cronnus annerbyniol.

7. Lle'n briodol, bod y cyfarpar yn cael eu tynnu o'r safle wedi diwedd oes y cynllun.

5.26 Mae'r cyfarpar a'u gosodir ar y safle ar y cyfan o natur dros dro ac, fe gredir y byddai'n briodol gosod amod er sicrhau y bydd yn cael ei dynnu o'r safle pan ddaw'r angen am y cyfleuster i ben.

Crynodeb

5.27 Wrth ystyried yr asesiad uchod fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda'r holl feini prawf perthnasol ac felly bod y cynnig yn dderbyniol o ran egwyddor ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ADN 3 y CDLL.

<u>Materion Eraill</u>

Cynaliadwyedd

5.28 Yn ogystal i'r uchod mae Polisi ISA 1 y CDLl yn annog caniatáu cynigion am wasanaethau trydan er mwyn gwella'r ddarpariaeth leol. Yn yr un modd mae polisïau PCYFF 5, PS 5 , PS 6 a PS 7 yn gefnogol o gynlluniau i ddatblygu technolegau adnewyddadwy sy'n cyfrannu tuag at amddiffyn yr amgylchedd a lliniaru newid hinsawdd ac, o dderbyn bod hwn yn rhan o rwydwaith gefnogol sy'n cyfrannu tuag at system ynni "gwyrdd" effeithlon, fe gredir bod y cynllun yn cwrdd gydag amcanion y polisïau hyn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.29 Mae'r safle wedi'i leoli ar ochr ogleddol y B4587 a bydd yn cael ei wasanaethu gan gyffordd newydd â'r B4547, tua 24 metr i'r dwyrain o fynediad Is-orsaf Pentir y Grid Cenedlaethol presennol. Mae'r cynllun mynediad wedi'i gynllunio i osgoi cyfyngu ar ddefnyddwyr eraill y ffordd. Mae'n cynnig cyfluniad dde-i-mewn, chwith-allan, gyda cherbydau'n dod o'r gorllewin neu'n mynd i'r gorllewin gan ddefnyddio cylchfan yr A4244/B4547. Bydd y lôn gerbydol fewnol yn 5m o led i gynnal symudiadau troi cerbydau'n ddiogel. O ystyried natur y safle, bydd porthdy yn rheoleiddio symudiadau cerbydau, gyda thîm rheoli'r safle yn

trefnu amseroedd cyrraedd ac ymadael. Bydd danfoniadau'n cael eu harchebu ymlaen llaw gyda threfniadau mynediad wedi'u cynnwys mewn contractau a roddir i isgontractwyr, cyflenwyr, ac ati.

5.30 Unwaith y bydd yn weithredol, bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei fonitro o bell ac ni fydd angen lleoli unrhyw staff parhaol ar y safle. Bydd angen gweithgareddau cynnal a chadw achlysurol a byddai hyn yn cyfateb i tua 2 - 4 ymweliad y mis.

5.31 Rhagwelir y bydd 2 symudiad HGV y dydd a’r oriau gwaith ar gyfer y cyfnod adeiladu fydd 07:00 i 19:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 07:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn. Felly, bydd y gweithlu'n cyrraedd y safle cyn oriau brig y bore ac yn gadael yn ystod y dydd yn dibynnu ar weithgarwch y safle a'u horiau gwaith a drefnwyd.

5.32 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun ac fe gredir, o gytuno rheolaeth briodol dros y cyfnod adeiladu, wrth ystyried y lefel isel o drafnidiaeth fydd yn ymweld â’r safle yn ystod ei gyfnod gweithredol, ni fydd unrhyw effeithiau hirdymor ar ddiogelwch y briffordd yn deillio o’r datblygiad. Fe gredir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o’r CDLL o safbwynt diogelwch a hwylustod y briffordd.

Materion Treftadaeth ac Archaeoleg

5.33 Mae nifer o Henebion Rhestredig a Gardd Hanesyddol Gofrestredig yng nghyffiniau'r safle ac, yn sgil derbyn sylwadau cychwynnol oddi wrth Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (Heneb), fe baratowyd Gwerthusiad Archeolegol o’r safle. Nododd canlyniadau'r gwerthusiad mai ychydig iawn o archaeoleg sydd ar y safle a chadarnhaodd Heneb fod y canfyddiadau cyfyngedig yn cael eu hystyried yn adlewyrchiad teg o botensial isel cyffredinol y safle. Fodd bynnag, fe wnaeth y cloddio nodi dyddodion sy'n ffurfio rhan o'r ffordd Rufeinig rhwng Segontium a Canovium (Caerhun) sy'n mynd trwy ran fwyaf deheuol y safle. Mae cyflwr gwael y ffordd yn golygu y bydd yn agored iawn i niwed gan unrhyw waith daear. Er bod y cyflwr hwn hefyd yn cyfyngu ar ei gwerth ymchwil, serch hynny mae'n dystiolaeth archeolegol sylfaenol a fydd yn cael ei cholli o ganlyniad i'r datblygiad, ac mae angen cofnod lliniaru cymesur.

5.34 Gan fod lleoliad y ffordd yn hysbys, a byddai breuder y dyddodion yn golygu y gallai gael ei dinistrio'n hawdd trwy ddamwain yn ystod gwaith adeiladu, argymhellir y dylai'r dull lliniaru gynnwys cloddio wedi'i dargedu a chofnodi aliniad y ffordd (ac unrhyw nodweddion eraill a ddatgelir yn ystod gwaith maes) o fewn y safle, cyn dechrau'r gwaith adeiladu. O osod amod er sicrhau y gweithredir rhaglen o’r fath fe gredir y byddai’r cais yn cwrdd â gofynion polisïau PS 20 ac AT 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn safleoedd o bwysigrwydd archeolegol rhag niwed.

Materion ieithyddol

5.35 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.

5.36 Mae’r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad yn nodi’r ystyriaeth a fu i’r iaith Gymraeg wrth lunio’r cynllun ac mae hwnnw’n nodi sawl agwedd sut bydd y cynllun yn hyrwyddo’r iaith, mae’r rhain yn cynnwys :

- Enwi’r datblygiad gan ystyried treftadaeth ieithyddol leol;
- Darparu arwyddion dwyieithog mewn mannau cyhoeddus;
- Cefnogi a chyllido mentrau cyflogaeth a hyfforddiant sgiliau lleol;
- Cefnogi a chyllido cyrsiau hyfforddiant ymwybyddiaeth iaith i staff er mwyn codi ymwybyddiaeth o gyd-destun yr iaith a natur cymdeithas ddwyieithog yng Ngwynedd ac Ynys Môn; a,
- Mabwysiadu polisi/cynllun iaith wirfoddol neu statudol sy'n egluro sut y bydd y cyflogwr yn sicrhau bod y Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg.

5.37 Fe gredir, o osod amod ynghylch y defnydd o’r Gymraeg ar ddogfennau ac arwyddion ,y gellid sicrhau bydd y datblygiad yn cyfrannu tuag at bresenoldeb gweledol yr iaith yn unol â gofynion polisi PS 1.

Tir amaethyddol

5.38 Mae Map Rhagfynegi Dosbarthiad Tir Amaethyddol Cymru yn dosbarthu’r safle arfaethedig ar gyfer y cyfleuster ei hun fel tir o ansawdd is Gradd 3b neu Radd 5, gyda’r mwyafrif yn Radd 5. Nodir bydd y bwriad yn arwain at golli ychydig o dir amaethyddol o ansawdd uwch a fydd ei angen yn bennaf ar gyfer darparu mynediad addas i'r safle ac ar gyfer gwaith tirweddu. Wrth ystyried fod gan y datblygiad arfaethedig anghenion lleoliadol penodol a’i fod yn ddatblygiad dros dro, gyda’r tir yn cael ei adfer yn y pendraw, ni chredir bydd colled arwyddocaol hir dymor yn faint ac ansawdd y tir amaethyddol yn lleol

5.39 Mae Polisi PS 5 y CDLl yn anelu at ddiogelu’r “tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas” fodd bynnag mae polisi cenedlaethol yn caniatáu datblygu tir o’r fath os oes “angen hollbwysig am y datblygiad”. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni'r cyfanswm bychan o dir radd orau sydd i'w golli a natur strategol bwysig y datblygiad dan sylw, ystyrir bod colli'r tir hwn o'r cyflenwad cyffredinol yn dderbyniol.

Perygl Llifogydd

5.40 Ar adeg cyflwyno’r cais ‘roedd y safle yn rhannol o fewn Parth B fel y’i hadnabyddir gan yn y Map Perygl Llifogydd sy’n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15 “Datblygu a Pherygl o Lifogydd” (2004). Er i NCT 15 newydd gael ei fabwysiadu ers i’r cais gael ei gyflwyno, cyfarwyddid Llywodraeth Cymru yw parhau i ddefnyddio’r fersiwn a oedd yn gyfredol pan gyflwynwyd y cais dan sylw.

5.41 Yn yr achos hwn ni fyddai unrhyw offer / cyfarpar yn cael eu gosod yn y rhan o’r safle sydd o fewn y parth llifogydd, a’i defnyddir ar gyfer tirlunio a rhan o’r ffordd fynediad. Fe gyflwynwyd Asesiad Perygl Llifogydd gyda’r cais ac ‘roedd ei gynnwys yn dderbyniol gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Wrth ystyried yr wybodaeth a gyflwynwyd fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan ofynion NCT 15 ynghyd a pholisïau PS5 & PS 6 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn datblygiadau rhag effeithiau llifogydd.

6. Casgliadau:

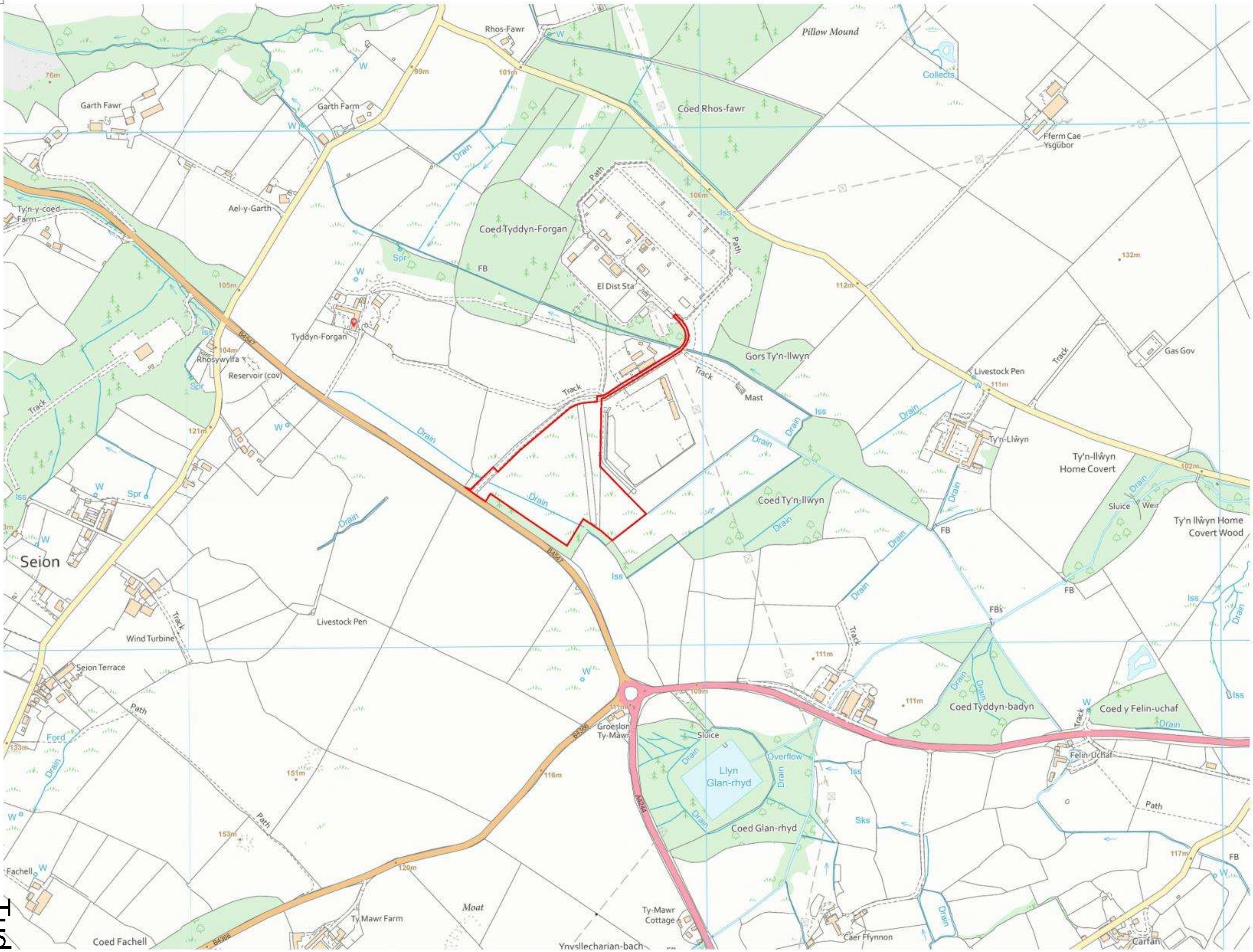
6.1 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor ac, o gydnabod pryderon yr Uned Bioamrywiaeth ynghylch ei effaith ar gynefinoedd naturiol, rhaid cydnabod na fyddai effaith ar unrhyw gynefin gwarchodedig ac ni fyddai niwed arwyddocaol o safbwynt effaith ar y tirlun. Ni chredir ychwaith y byddai'r datblygiad yn achosi unrhyw niwed arwyddocaol i fwynderau preswylwyr eiddo cyfagos na thrigolion lleol eraill. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau uchod ac y gellid argymell caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio â'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Asesiad Effaith Ecolegol, Asesiad Effaith Coedyddiaeth, Nodyn Technegol Ecolegol a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd.
5. Cydymffurfiaeth gyda'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
6. Cyfyngu amseroedd adeiladu
7. Gosod uchafswm ar gyfer allyriadau sŵn
8. Cytuno ar fesurau monitro sŵn
9. Amod i sicrhau camau priodol os darganfyddir llygredd annisgwyliedig.
10. Cytuno gyda gorffeniadau allanol y strwythurau.
11. Sicrhau enw Cymraeg ac arwyddion dwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r Gymraeg.
12. Cytuno rhaglen waith Archeolegol
13. Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol diwygiedig (i gynnwys rheolaeth o'r cyswllt gyda chyfarpar SP Manweb)
14. Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecoleg ddiwygiedig i gymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth
15. Rhaid adfer y safle i'w gyflwr a gytunir gyda'r Awdurdod Cynllunio wedi i'r cyfnod gweithredol y datblygiad ddod i ben

Nodiadau: Uned Dŵr ac Amgylchedd
Cyfoeth Naturiol Cymru
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd
Dŵr Cymru
SP Manweb



1 TYDDYN FORGAN ESS - SITE LOCATION PLAN

Scale: 1:2500@A0

A0

This drawing is the copyright of FIRSTWAY SOLAR LTD and must not be reproduced in whole or in part or used in any manner without their written permission.

Scaled dimensions must not be taken from this drawing. All dimensions are to be confirmed on site prior to commencement of work.

Revisions:

Revision	Date	Revision Notes	Drawn	Inspected
01	15.01.24	First Issue	HL	RW
02	08.01.25	Applicant Amended	JC	NW
03	16.01.25	Legend/Titles Amended	HL	JH
04	14.02.25	RLB Adjusted	RR	JH
05	03.03.25	Red Line Boundary Adjusted	HL	JH

LEGEND:

PLANNING APPLICATION BOUNDARY

03/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Project:
Tyddyn Forgan ESS
Caernarfon
LL55 3AN

Applicant:
Net Zero Twentysix Limited

Net Zero Twentysix Ltd
Foresters Hall,
25-27 Westow Street,
London, SE19 3RY

Tel: +44 (0) 2071172077
Mob: +44 (0) 7737051394

Drawn by:
CADmando
2D, 3D CAD & BIM SERVICES

CADmando Design & Draughting Solutions Ltd
Unit B2, The Courtyard, Severn Drive, Tewkesbury Business Park, GL20 8GD

Tel: +44 (0) 1684 850019
Mob: +44 (0) 7814438810

Status:
PLANNING

Drawing Title:
Tyddyn Forgan ESS
Site Location Plan

Drawn:	Checked:	First Issued:
HL	RW	15.01.2024

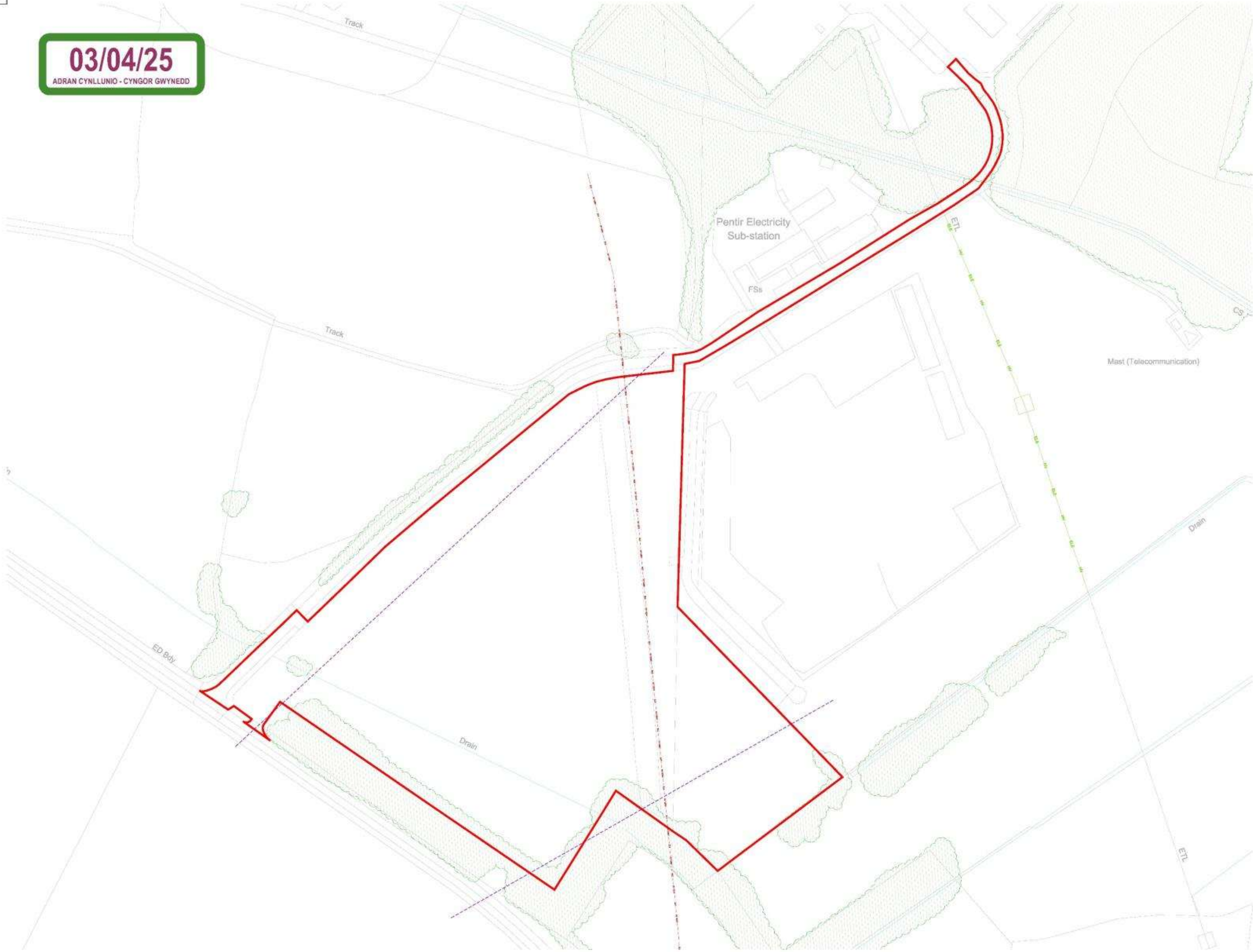
Project Code:	Drawing Number:
FST016-	SP-01

Sheet Size:	Scale:	Revision:
A0	1:2500	05

0 50 100 150 200 250m
SCALE 1:2500

A1

03/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



(1) TYDDYN FORGAN ESS - EXISTING SITE LAYOUT PLAN
Scale: 1:1000@A1

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
SCALE 1:1000

This drawing is the copyright of FIRSTWAY SOLAR LTD and must not be reproduced in whole or in part or used in any manner without their written permission.

Scaled dimensions must not be taken from this drawing. All dimensions are to be confirmed on site prior to commencement of work.

Revisions:

Revision	Date	Revision Notes	Drawn	Inspected
01	15.01.24	First Issue	HL	RW
02	16.01.25	Legend / Titles Amended	HL	JH
03	14.02.25	RLB adjusted and Services added	RR	JH
04	18.02.25	RLB Adjusted	RR	JH
05	03.03.25	Red Line Boundary updated	HL	JH

LEGEND:

WATER COURSE
PLANNING APPLICATION BOUNDARY
EXISTING O/H HV CABLE
EXISTING U/G 132 kV CABLE
ROMAN ROAD

VEGETATION:

EXISTING VEGETATION

Project:
Tyddyn Forgan ESS
Caernarfon
LL55 3AN

Applicant:
Net Zero Twentysix Limited

Net Zero Twentysix Ltd
Foresters Hall,
25-27 Westow Street,
London, SE19 3RY
Tel: +44 (0) 2071172077
Mob: +44 (0) 7727851384

Drawn by:
CADmando
2D, 3D CAD & BIM SERVICES

CADmando Design & Draughting Solutions Ltd
Unit 52, The Courtyard, Severn Drive, Tewkesbury Business Park, GL20 8GD
Tel: +44 (0) 1684 850019
Mob: +44 (0) 7914436910

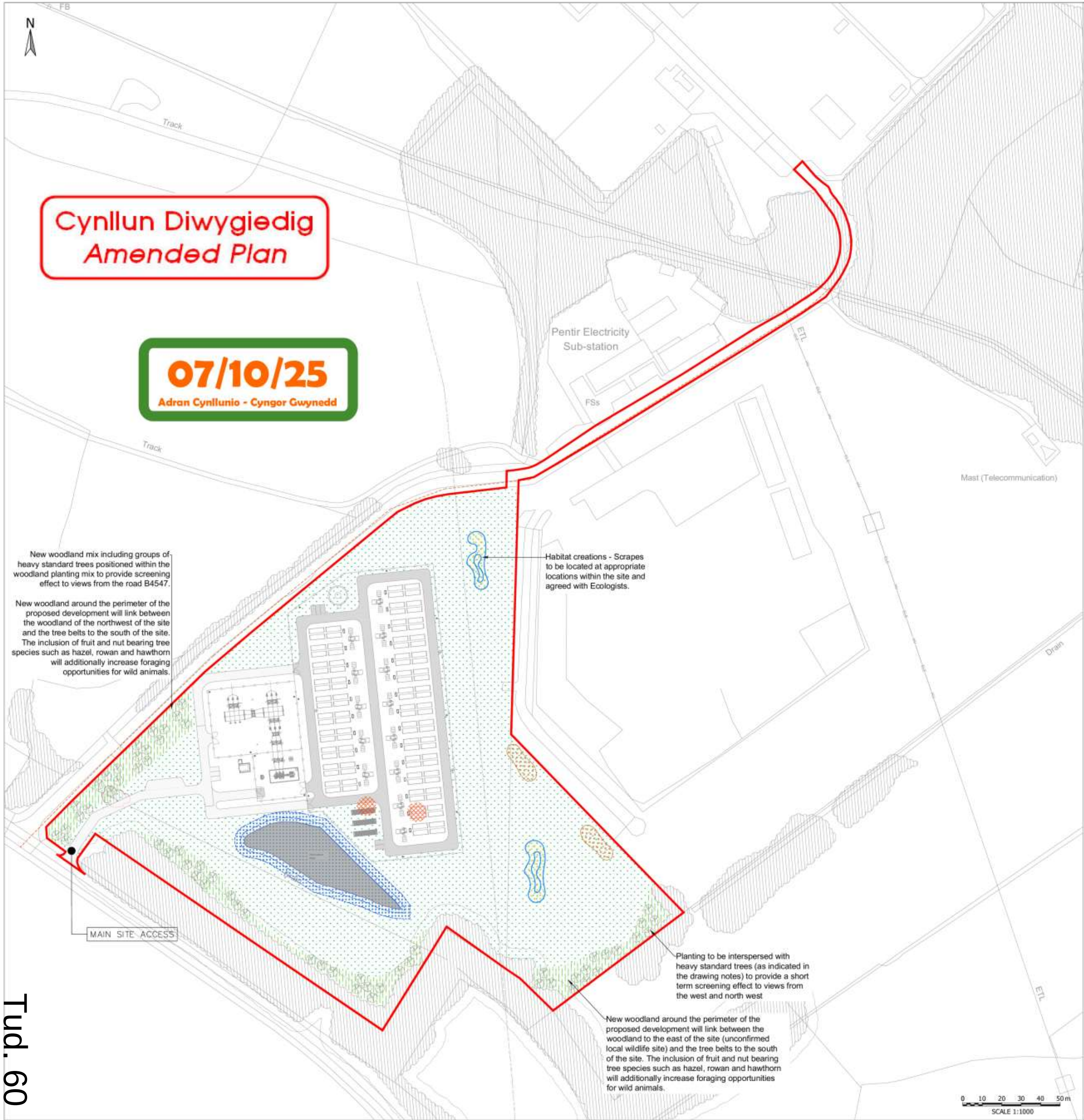
Status:
PLANNING

Drawing Title:
Tyddyn Forgan ESS
Existing Site Layout Plan

Drawn:	Checked:	First Issued:
HW	RW	15.01.2024

Project Code:	Drawing Number:
FST012-	PL-00

Sheet Size:	Scale:	Revision:
A1	1:1000	05



KEYS

- Site boundary
- Existing trees and vegetation to be removed (Subject to Arboricultural Impact Assessment)
- Existing trees and vegetation to be retained (Subject to Arboricultural Impact Assessment)
- Proposed heavy standard trees
- Proposed native woodland edge planting
  - Acer campestre - Field maple
  - Betula pendula - Silver birch
  - Carpinus betulus - Hornbeam
  - Castanea sativa - Sweet chestnut
  - Fagus sylvatica - Beech
  - Malus sylvestris - Crab apple
  - Prunus avium - Wild cherry
  - Quercus robur - Oak
  - Sorbus aucuparia - Rowan
  - Corylus avellana - Hazel
  - Crataegus monogyna - Hawthorn
  - Euonymus europeaus - Spindle
  - Ilex aquifolium - Holly
  - Prunus spinosa - Blackthorn
  - Rosa arvensis - Field rose
  - Sambucus nigra - Elder
  - Taxus baccata - Yew
  - Ulex europaeus - Gorse
  - Vaccinium myrtillus - Bilberry
- Retained marshy grassland. Existing habitat to be retained and supplemented with an acidic upland grassland mix, (e.g.Scotia Seeds Highland Grassland Mix or similar agreed comprising 20% wildflowers and 80% grasses) where necessary.
- SuDs basin habitat. SuDS basin reinstated to heath/ acid grassland mosaic with mesic species (i.e. cross-leaved heath and devil's bit scabious plugs/seed mix) and heath/ acid grassland seed mix.
- Proposed scrapes. To be seeded with Emorsgate 'Em8 Meadow Mixture for Wetlands'
- Proposed reptile hibernacula
- Locations of heath spotted orchids. Within the land-take area for proposed translocation

Note

- The landscape proposals allow for the incorporation of native tree, shrub and grassland that compliment and enhance the existing habitat.
- Native woodland and shrub planting along the south west boundary, eastern boundary and western corner of the site aims to strengthen and enhance the existing woodland edge to the site, which acts as an important screening feature in the landscape and for views from the B4547 towards the site.
- Proposed grassland will complement existing habitats and comprise of native species that is appropriate to the existing soil conditions.
- Additional habitats, including ecological scrapes, will be included around the periphery of the site to increase and enhance biodiversity.
- Existing habitat will be protected as far as is reasonably possible with the existing vegetation around the periphery of the site protected with tree protection fencing in accordance with BS 5837:2012
- Where hedgerow are retained, gaps to be infilled with native tree and shrub planting
- Heavy standard trees to be included within the proposed woodland mix to create immediate screening impact
- Planting proposals to be reviewed following receipt of information on proposed and existing services at detailed design stage
- The 2m working strip surrounding the development footprint will be restored to lowland heath/acid grassland mosaic once construction ceases. Soil compaction will be relieved by light harrowing and scarification, and donor veneer/brash applied in a light dressing (10-20 mm brash; 10-20 mm veneer) to avoid level discrepancies. Hand-collected seed will be broadcast at 10-15 kg/ha immediately following donor material application, with plugs of Calluna vulgaris, Erica cinerea and Ulex gallii inserted at 0.5-1 m spacing where structural planting is needed. Works will be completed in autumn (Oct-Nov) or spring (Mar-Apr).

PLANNING ISSUE

Rev	Description	Date	Drn	Chk	App
P05	REVISED FOLLOWING COMMENTS	02.10.2025	VS	MP	EJ
P04	ECOLOGICAL NOTES UPDATED TO LAP COMMENTS	24.07.2025	MP	AR	EJ
P03	DRAWING REVISED TO LAYOUT PST016-MASTER	26.03.2025	AR	MP	EJ
P02	REVISED FOLLOWING COMMENTS	25.02.2025	NR	EJ	MC
P01	DRAFT ISSUE	24.02.2025	DC	MC	EJ

Document Control

Issuing Office

Tetra Tech Leeds

3 Sovereign Square, Sovereign Street, Leeds, United Kingdom, LS1 4ER

Tel: +44 (0)11 3278 7111

www.tetratecheurope.com

TETRA TECH

Client

Net Zero Twenty Six

Project Name

Tyddyn Forgan

Sheet Title

Landscape Strategy Plan

TTE Project Number	Drawn By	Date	Checked By	Date	Approved By	Date	Scale @ A1	Suitability
B068934	DC	Feb '25	MC	Feb '25	EJ	Feb '25	1000	S3

Client Project Number	Originator	Volume/System	Level/Location	Type/Code	Role	Number	Revision
-	- TTE	- 00	- ZZ	- DR	- L	- 0001	P05

© Copyright Tetra Tech

TTE_MT_x1

09/10/25
Adran Cynllunio - Cyngor Gwynedd

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

KEY

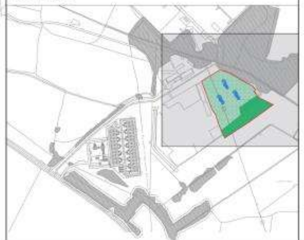
- Site boundary
- Existing trees and vegetation to be retained
- Proposed Lowland Heathland/ Acid Grassland mosaic
- Proposed Dense Scrub
- Proposed Rough Tussocky Grassland
- Proposed Scrapes

Note

- Refer to Landscape strategy plan TTE-00-ZZ-DR-L-0001-P05
- Refer to LEMP by Engain for more information on habitat creation.

N
0 5 10 15 20 25 m
SCALE 1:500

KEY PLAN



PLANNING ISSUE

Rev	Description	Date	Drn / Chk / App		
P01	PLANNING ISSUE	09.10.2025	VS	MP	EJ

Document Control

Issuing Office

Tetra Tech Leeds
3 Sovereign Square, Sovereign Street, Leeds, United Kingdom, LS1 4ER
Tel: +44 (0)11 3278 7111
www.tetratecheurope.com

TETRA TECH

Client
Net Zero Twenty Six

Project Name
Tyddyn Forgan

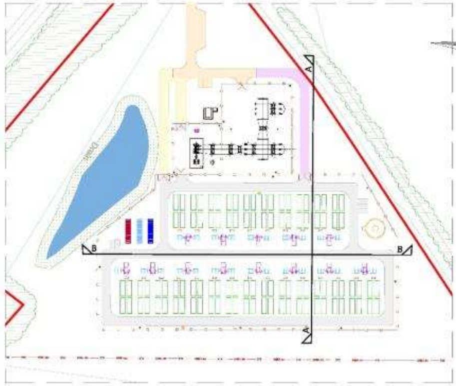
Sheet Title
Landscape Strategy- Compensation Site

TTE Project Number	Drawn By	Date	Checked By	Date	Approved By	Date	Scale @ A1	Suitability
B068934	VS	Oct '25	MP	Oct '25	EJ	Oct '25	1:500	S3

Client Project Number	Originator	Volume/System	Level/Location	Type/Code	Role	Number	Revision
	- TTE	- 00	- ZZ	- DR	- L	- 0002	P01

© Copyright Tetra Tech TTE_MT_v1

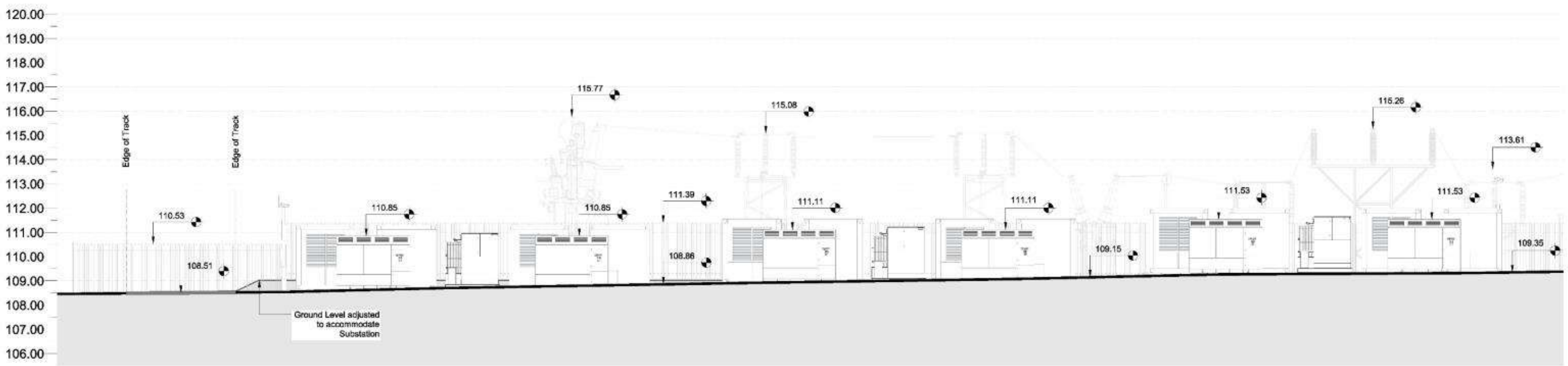
A1



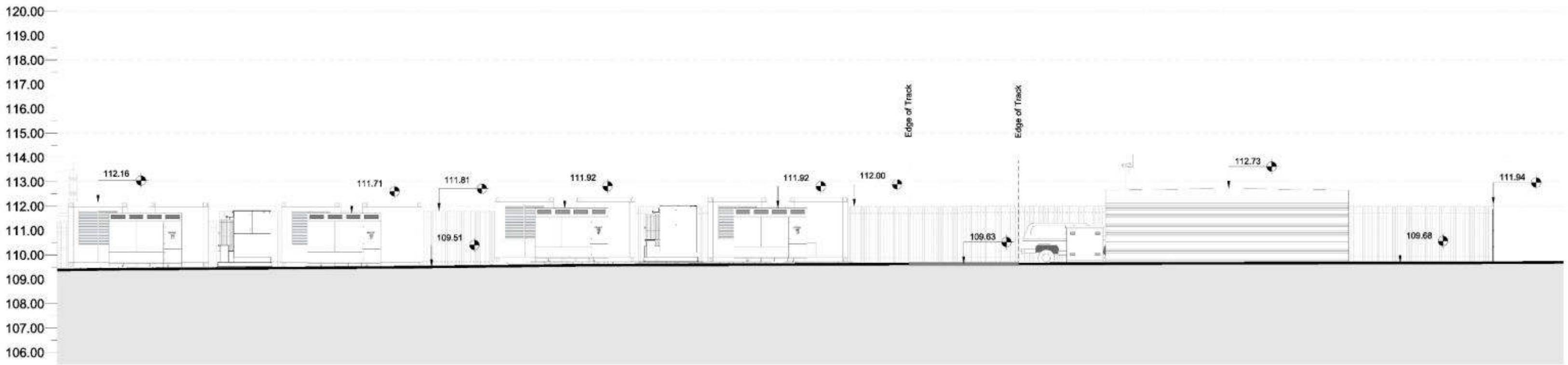
1 ESS SITE
Scale: 1:1250@A1
0 25 50 75 100 125m
SCALE 1:1250

03/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

2 SECTION B-B
Scale: 1:100@A1
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
SCALE 1:100



3 SECTION B-B (Continued)
Scale: 1:100@A1
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
SCALE 1:100



4 SECTION B-B (Continued)
Scale: 1:100@A1
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
SCALE 1:100

This drawing is the copyright of FIRSTWAY LTD and must not be reproduced in whole or in part or used in any manner without their written permission.

Scaled dimensions must not be taken from this drawing. All dimensions are to be confirmed on site prior to commencement of work.

Revisions:

Revision	Date	Revision Notes	Drawn	Inspected
01	17.03.25	First Issue	RR	JH

LEGEND:

- WATER COURSE
- PLANNING APPLICATION BOUNDARY
- MAINTENANCE ACCESS
- SITE ACCESS
- DNO ACCESS
- EMERGENCY ACCESS
- SECURITY FENCELINE
- EXISTING U/G 132 kV CABLE

SITE INFRASTRUCTURE:

- SECURITY GATE
- 132kV SUBSTATION
- CCTV CAMERA
- AUX TRANSFORMER
- 240,000l WATER TANK
- DNO CONTROL ROOM
- WATER HYDRANT
- TWIN SKID (TX)
- ESS UNIT
- SCS INVERTER
- ESS INTERFACE CABINET
- 40FT STORAGE CONTAINER
- 40 FT CUSTOMER SWITCHGEAR
- 40FT WELFARE OFFICE
- SUDS POND

VEGETATION:

- EXISTING VEGETATION

Project:
Tyddyn Forgan
Caernarfon
LL55 3AN

Applicant:
Net Zero Twentysix Limited

Net Zero Twentysix Ltd
Foresters Hall,
25-27 Westow Street,
London, SE19 3RY
Tel: +44 (0) 2071172077
Mob: +44 (0) 7737651384

Drawn by:
CADmando
2D, 3D CAD & BIM SERVICES

CADmando Design & Draughting Solutions Ltd
Unit B2, The Courtyard, Severn Drive, Tewkesbury Business Park, GL20 8GD
Tel: +44 (0) 1684 550019
Mob: +44 (0) 7814436910

Status:
PLANNING

Drawing Title:
Tyddyn Forgan ESS Contextual Elevations (Sheet 2 of 2)

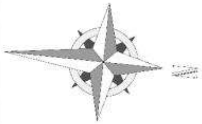
Drawn:	Checked:	First Issued:
RR	JH	06.03.2025

Project Code:	Drawing Number:	
FST016	EL-02	

Sheet Size:	Scale:	Revision:
A1	A.N	01

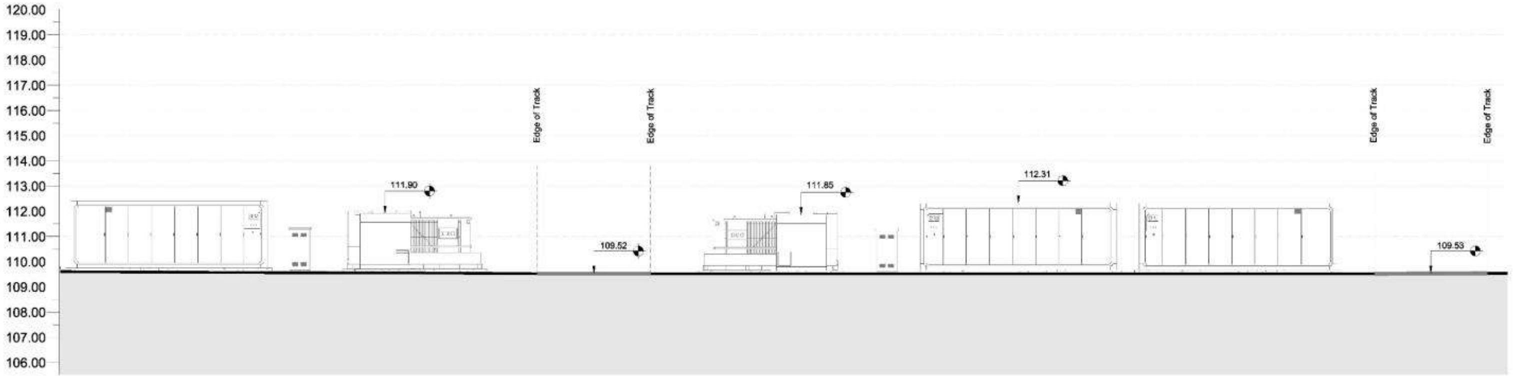
A1

1 ESS SITE
Scale: 1:1250@A1
SCALE 1:1250

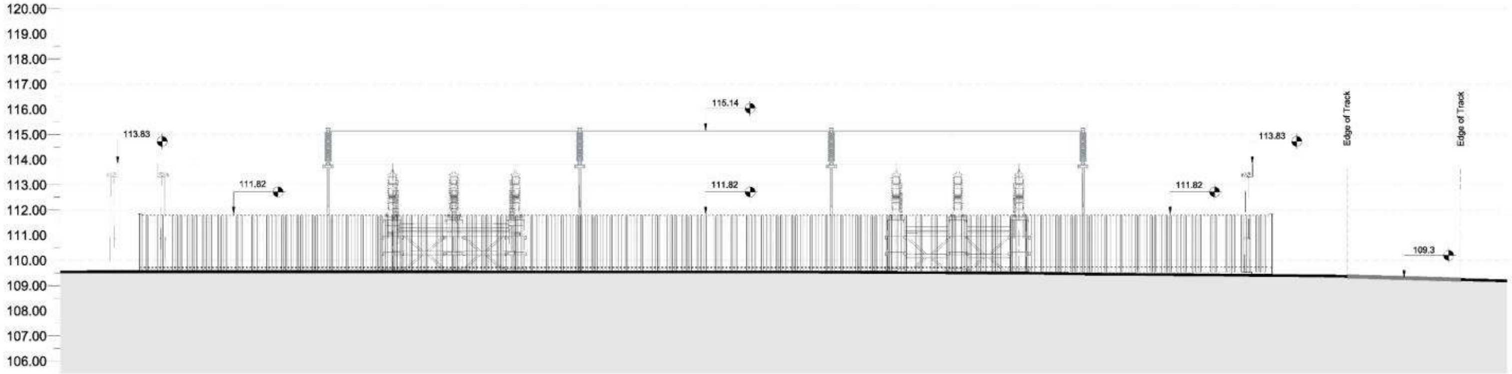


03/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

2 SECTION A-A
Scale: 1:100@A1
SCALE 1:100



3 SECTION A-A (Continued)
Scale: 1:100@A1
SCALE 1:100



4 SECTION A-A (Continued)
Scale: 1:100@A1
SCALE 1:100

This drawing is the copyright of FIRSTWAY LTD and must not be reproduced in whole or in part or used in any manner without their written permission.

Scaled dimensions must not be taken from this drawing. All dimensions are to be confirmed on site prior to commencement of work.

Revisions:

Revision	Date	Revision Notes	Drawn	Inspected
01	17.03.25	First Issue	RR	JH

LEGEND:

WATER COURSE
PLANNING APPLICATION BOUNDARY
MAINTENANCE ACCESS
SITE ACCESS
DNO ACCESS
EMERGENCY ACCESS
SECURITY FENCELINE
EXISTING U/G 132 kV CABLE

SITE INFRASTRUCTURE:

SECURITY GATE
132kV SUBSTATION
CCTV CAMERA
AUX TRANSFORMER
240,000l WATER TANK
DNO CONTROL ROOM
WATER HYDRANT
TWIN SKID (TX)
ESS UNIT
SCS INVERTER
ESS INTERFACE CABINET
40FT STORAGE CONTAINER
40 FT CUSTOMER SWITCHGEAR
40FT WELFARE OFFICE
SUDS POND

VEGETATION:

EXISTING VEGETATION

Project:

Tyddyn Forgan
Caernarfon
LL55 3AN

Applicant:

Net Zero Twentysix Limited

Net Zero Twentysix Ltd
Foresters Hall,
25-27 Westow Street,
London, SE19 3RY
Tel: +44 (0) 2071172077
Mob: +44 (0) 7737655384

Drawn by:

CADmando
2D, 3D CAD & BIM SERVICES

CADmando Design & Draughting Solutions Ltd
Unit B2, The Courtyard, Severn Drive, Tewkesbury Business Park, GL20 8GD
Tel: +44 (0) 1684 850019
Mob: +44 (0) 7814436910

Status:

PLANNING

Drawing Title:

Tyddyn Forgan ESS Contextual Elevations (Sheet 1 of 2)

Drawn: RR	Checked: JH	First Issued: 06.03.2025
Project Code: FST016	Drawing Number: EL-01	
Sheet Size: A1	Scale: A.N	Revision: 01

Viewpoint information:

OS reference:	E255542 N367291
Ground level:	108.9m AOD
Direction of view:	95°
Distance to site:	9m
Horizontal field of view:	90° (cylindrical projection)
Vertical field of view:	27°
Principal distance:	812.5mm
Paper size:	840 x 297mm (extended A3)
Correct printed image size:	820 x 250mm
Camera:	EOS 5D Mk III
Lens:	50mm (Canon EF 50mm f/1.8 II)
Camera height:	1.6m AGL
Date and time:	29/01/2025 13:42

DRAFT

Tetra Tech Cardiff

784-B068934 TP Mar 25 MP Mar 25 EJ Mar 25 S3

- TTE - XX - XX - DR - L - 0023 P01

Tyddyn Forgan
Energy Storage System

Visualisations (LA.11-1.3):
Viewpoint 01 - view east from B4547 opposite entrance to Pentir Substation

Page size:
Extended A3 page
840 x 297mm

Net Zero Twenty Six

TETRA TECH

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C25/0277/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**08/04/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Bethel a'r Felinheli**
Bwriad:	**Datblygiad arfaethedig o system storio ynni batri, seilwaith cysylltiedig, mynediad a thirlunio**
Lleoliad:	**Land South Of B4547 Seion/pentir, Llanddeiniolen,, LL55 3AN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1 Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer gosod a gweithredu System Storio Ynni Batri (Battery Energy Storage System - BESS) gan gynnwys unedau storio ynni, is-orsaf drydan, mynediad i’r safle, tirlunio a seilwaith ategol ar dir i’r de o’r B4547, gyferbyn ag is-orsaf drydan presennol Pentir.

1.2 Mae’r Datblygiad Arfaethedig yn cynnwys y canlynol:

- 60 x Uned BESS wedi eu trefnu mewn tair rhes gyda phob uned yn mesur 6.1m o hyd x 2.6m o led a 3.0m o uchder.
- 30 x modiwl newidydd yn mesur 2.8m o hyd, 3.2m o led a 2.5m o uchder
- 60 x uned trosi pŵer yn mesur 1.4m o hyd, 2.4m o led a 2.5m o uchder
- 15 x Prif Uned Cylch yn mesur 1.2m o hyd, 2.5m o led a 2.5m o uchder
- Ystafell Reoli Cwsmer yn mesur 18.3m o hyd, 5.7m o led a 3.6m o uchder
- 2 x Tanc dŵr tân wrth gefn 9.8m o led a 3m o uchder
- Ardal Is-orsaf wedi'i lleoli o fewn ardal ar wahân wedi ei ffensio, gan gynnwys traws-newidydd (tua 5.8m o uchder), seilwaith trydanol arall (tua 8.0m o uchder) ac Adeilad Rheoli Gweithredwyr Rhwydwaith Dosbarthu (DNO) sy'n mesur tua 8.3m o hyd wrth 5m o led wrth 3.6m o uchder..
- Ffensio diogelwch, giatiau a chamerâu teledu cylch cyfyng
- Gofod parcio ar gyfer cerbydau cynnal a chadw
- Gofod stori cyfarpar
- Basn arafu dŵr ffo

1.3 Mae’r safle’n cynnwys 1.95ha o dir pori garw mewn safle cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y’i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl). Mae'r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.

1.4 Mae'r safle'n cynnwys rhan o gae pori llawer mwy sydd gyfochrog â’r B4547 i'r gogledd. Mae wal gerrig yn rhedeg ar hyd ffin y safle â'r briffordd ac mae llinellau pŵer uwchben (a gynhelir gan fonopolau pren) yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Mae’r tir wedi’i ddosbarthu’n 3a a 5 yn y Map Dosbarthiadau Tir Amaethyddol rhagfynegol ar gyfer Cymru.

1.5 Mae'r ymgeisydd yn egluro bod y cynnig ar gyfer caniatâd cynllunio dros dro, am gyfnod o 40 mlynedd, ac yn dilyn y cyfnod hwnnw bydd y cyfarpar yn cael ei dynnu o’r safle a’r tir yn cael ei adfer i’w gyflwr presennol.

1.6 Mae BESS yn storio ynni dros ben o ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a'r grid pan fo galw isel am drydan. Yna mae'n rhyddhau'r trydan yn ddiweddarach pan fo galw. Felly mae cynlluniau BESS yn helpu darparu diogelwch cyflenwad ynni.

1.7 Fe gyflwynwyd y dogfennau canlynol er cefnogi’r ais:

- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad (yn Cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd)
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cais
- Asesiad Effaith Sŵn
- Asesiad Effaith Tirlun a Gweledol
- Asesiad Effaith Llifogydd a Strategaeth Ddraenio
- Adroddiad Asesiad Ecolegol

- Datganiad Trafnidiaeth
- Nodyn Technegol Diogelwch Tân
- Cynllun Rheolaeth Tirwedd ac Ecoleg
- Nodyn Technegol Sŵn
- Cynllun Atal Llygredd

1.8 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un mawr gan Lywodraeth Cymru (safle mwy nag 1 ha).

1.9 Mae'r datblygiad wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Nid yw'r bwriad yn syrthio o fewn unrhyw feini prawf datblygu yn Atodlen 1 ond mae yn syrthio o fewn disgrifiad y datblygiad dan Ran 3 (a) i Atodlen 2, Datblygiadau Ynni : Cyfleusterau yn ymwneud â chynhyrchu trydan, stêm neu ddŵr poeth sydd â safle dros 0.5ha o faint. Wedi asesu effaith debygol y cynnig ar yr amgylchedd, gan ddefnyddio'r meini prawf dethol dan Atodlen 3 ynghyd a'r canllawiau yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99, ystyrir bod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

PS 1 - Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 5 - Datblygu cynaliadwy
PS 6 - Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PS 7 - Technoleg adnewyddadwy
PS 19 - Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
ISA 1 - Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
TRA 2 - Safonau parcio
TRA 4 - Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1 - Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 - Meini prawf datblygu

PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PCYFF 5 - Rheoli carbon
ADN 3 - Technoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel arall
AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
AT 4 - Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad
AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

<u>Nodyn Cyngor Technegol (NCT)</u>
NCT 5 : Cynllunio a Chadwraeth Natur.
NCT 11 : Sŵn
NCT 12 : Dylunio.
NCT 15 : Datblygiad a'r Perygl o Lifogydd
NCT 18 : Trafnidiaeth.
NCT 20 : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.
NCT 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Noder y bu sawl ymgynghoriad wrth ystyried y cais hwn ac isod fe grynhoir yr ymateb diweddaraf a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr i'r cais ac unrhyw wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd.

Cyngor Cymuned/Tref:	Pryderus iawn o'r cynllun yma oherwydd: • Diffyg ymgynghoriad ymlaen llaw. • Diffyg asesiad amgylcheddol.
Uned Drafnidiaeth:	Nodi pryderon ynghylch diffyg gwelededd i'r dwyrain o'r brif fynedfa.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Datgan pryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, maent yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi amodau'n ymwneud a Chynllun Datgomisiynnu ac Adfer.
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebiad atal er sicrhau rhagor o wybodaeth parthed y defnydd o ddŵr wrth weithredu'r datblygiad.
Uned Bioamrywiaeth:	Pryder nad ydyw'r holl nodweddion bioamrywiaeth wedi eu nodi yn yr Adroddiad Ecolegol.

	Angen rhagor o wybodaeth ynghylch y bwriad ar gyfer goleuo’r safle Mae angen rhaglen o welliannau bioamrywiaeth ar gyfer y cae cyfan gan ei fod yn un uned reolaethol o safbwynt bioamrywiaeth
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Pryderu na fydd y lefel sŵn a ragwelir o'r BESS wrth weithredu yn cyflawni'r -5dB islaw'r cefndir cynrychioladol ym mhob eiddo anheddol. Cynghori bod angen edrych ar liniaru pellach. Mae Casgliadau'r Adroddiad Sŵn yn seiliedig ar ddibyniaeth bod safleoedd eraill yn cyflawni lefelau rhagamcanedig. Dim yn cytuno â'r casgliad hwn ac yn datgan pryderon bydd gor-ddatblygiad yn yr ardal yma ac yn nodi pryderon am effaith cronnus yn enwedig yn ystod y nos. Nodi’r angen i ddilyn mesurau lliniaru llym er atal y risg o draws-halogiad dŵr yfed.
Uned Dŵr ac Amgylchedd:	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i’r Corff Cymeradwy SDS i’w gymeradwyo cyn dechrau’r gwaith adeiladu.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Oherwydd yr archaeoleg hysbys a photensial gladdedig pellach ar y safle, cynghori y byddai angen amod er sicrhau rhaglen o liniaru archeolegol pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei roi.
SP Energy Networks	Heb dderbyn ymateb
Cadw	Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Pryderon ynghylch yr effaith weledol
- Pryderon ynghylch sŵn
- Diffyg budd i'r gymuned leol
- Pryder ynghylch yr effaith amgylcheddol petai damwain yn digwydd
- Pryder am niwed i isadeiledd presennol
- Pryder ynghylch yr effaith gronnus gyda datblygiadau eraill sy'n bodoli ac sy'n arfaethedig.
- Pryder ynghylch yr effaith ar ddiogelwch y briffordd

Derbyniwyd yn ogystal gwrthwynebiadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio.

- Yr unig bwrpas dros y datblygiad yw creu elw ar gyfer cwmni mawr

Derbyniwyd yn ogystal wrthwynebiad oddi wrth Gyngor Cymuned Pentir (cyfochrog i'r safle), yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sy seiliau isod :

- Gor-ddatblygiad - mae yna un safle o'r fath yn yr un ardal wedi ei ganiatáu eisoes, a buasai hwn yn ormodaeth o'r math yma o safleoedd storio yng nghefn gwlad.
- Bydd y datblygiad i weld o bell ac yn agos i'r ffordd fawr ac yn anodd ei guddio.
- Mae mewn lleoliad sy'n cynnig golygfeydd naturiol ac agored tua'r Wyddfa a mynyddoedd Eryri, ac ar ffordd bwysig o ran twristiaeth.
- Pryderon tân - gan na ellir diffodd y math o dân fyddai yn cael ei greu/digwydd o'r batris ond ei adael i losgi allan
- Diogelwch, gan na fuasai neb ar y safle unwaith byddai'r gwaith wedi cwblhau.
- Nid oes digon o ymgynghoriad wedi ei wneud gyda phobl yr ardal.
- Ni fyddai'r datblygiad yn dod a dim math o waith i'r ardal i hybu'r economi leol.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ mabwysiedig ac yn yr achos yma.

5.2 O safbwynt polisïau cyffredinol, mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn yr achos hwn mae cyfiawnhad wedi ei roi yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad dros leoli’r adnodd yn y man a fwriedir - fe ddewiswyd y safle oherwydd fe’i hystyriwyd y darn o dir mwyaf addas a oedd ar gael yng nghyffiniau is-orsaf Pentir.

5.3 Fe eglura’r Datganiad bod is-orsaf Pentir wedi'i hamgylchynu gan blanhigfeydd coed sylweddol sy'n cuddio'r seilwaith trydan sylweddol o'r ardal gyfagos. Mae rhai o'r blociau coetir hefyd wedi'u dynodi'n Goetir Hynafol. Nid oedd yr Ymgeisydd eisiau effeithio ar y plannu aeddfed hwn (h.y. trwy osod cebl tanddaearol ac ati) ac felly ystyriodd y byddai cysylltiad gan ddefnyddio ffordd fynediad presennol yr is-orsaf yn lleihau unrhyw effaith(iau) bosibl. Mae Cynllun Amnewid Cebl Dinorwig Pentir yn cael ei adeiladu ar hyn o bryd. Mae hyn wedi arwain at gaeau ar y naill ochr a'r llall i'r ffordd fynediad (sy'n arwain at yr is-orsaf) naill ai i ddim bod ar gael / neu wedi'u heffeithio gan fforddfraint. Ar y sail hon, nodwyd y tir i'r de o'r B4547 (rhwng y ffordd a'r Cynllun Amnewid Cebl) fel y darn nesaf o dir sydd ar gael a heb gyfyngiadau. Mae'r ymgeisydd yn ystyried bod gan y safle'r manteision canlynol:

- Mae'n cynnwys porfa laswellt sydd i ffwrdd o flociau o goetir ac sydd o werth ecolegol is o'i gymharu â’r ardaloedd eraill o amgylch yr is-orsaf.
- Mae'n bell o anheddau preswyl ac mae ganddo welededd cyfyngedig o'r ardal gyfagos.
- Mae ganddo fynediad da i'r rhwydwaith priffyrdd presennol, gan leihau'r angen am lwybrau mynediad hir. Mae hyn yn cynnig manteision i'r dirwedd ac mae hefyd yn fwy cynaliadwy oherwydd bydd llai o ddefnydd o ddeunyddiau adeiladu.
- Mae mor agos â phosibl at y pwynt cysylltu sy'n lleihau cysylltiadau cebl sy'n ddrud ac yn gymhleth yn gyffredinol, a hefyd yn lleihau aflonyddwch i ddefnyddwyr y briffordd yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Er nad yw llwybr y cebl yn rhan o'r cais hwn, byddai wedi'i gynnwys yn y ffordd yn unig ac felly ni fyddai unrhyw effeithiau ar gynefinoedd naturiol.

5.4 Mae polisi ISA 1 yn gefnogol o gynigion am wasanaethau dŵr, trydan, nwy ac ati i wella’r ddarpariaeth, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl. Mae’r polisi yn nodi ei fod yn bwysig bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei lleoli a’i ddylunio mewn modd sy’n lleihau’r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig. Wrth gydnabod bod proses rhesymegol wedi digwydd wrth ddewis y safle hwn, wrth ystyried fod y safle wedi ei wahanu o’r is orsaf gan briffordd sylweddol ac nad oes sgrinio presennol arwyddocaol i’r lleoliad, mae pryder y gall y datblygiad hwn fod yn niweidiol i harddwch naturiol yr ardal, yn enwedig wrth edrych dros y safle o’r gogledd orllewin, lle fyddai’r safle yn tynnu oddi ar y golygfeydd o Barc Cenedlaethol Eryri. Fe drafodir y materion hyn

mewn mwy o fanylder isod ond yn y pendraw ni chredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gydag amcanion polisi ISA 1 oherwydd ei effeithiau gweledol.

5.5 Er nad ydyw'r datblygiad yn gynllun ynni adnewyddol ynddo'i hun, fe fyddai'n ffurfio rhan o'r rhwydwaith cefnogol a ellid ei ddefnyddio wrth reoli'r cyflenwad adnewyddol. I'r perwyl hynny fe ellid ei ystyried yn rhan o'r rhwydwaith ynni adnewyddadwy ac felly mae polisi ADN 3 o'r CDLl yn berthnasol. Mae hwnnw'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer ystyried cynigion am dechnolegau ynni adnewyddadwy ac fe asesir y cynllun hwn yng nghyd-destun y meini prawf hynny isod :

1. Bod yr holl effeithiau wedi'i lliniaru'n ddigonol

5.6 Fe gyflwynwyd Adroddiad Asesiad Ecolegol gyda'r cais ac mae hwnnw, ar y cyfan yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth, fodd bynnag fe nodant y gwendidau isod :

- Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn anghytuno â'r ffaith bod rhannau o'r safle wedi'u nodi fel rhai o werth bioamrywiaeth isel ac yn awgrymu bod angen mwy o wybodaeth am y llystyfiant yn yr ardaloedd hyn ynghyd a manylion draeniad y safle arfaethedig a allai effeithio arnynt.
- Mae'r Asesiad Ecolegol yn cynnig lliniaru a digolledu'r golled o gynefin glaswelltir trwy greu dolydd cyfoethog o rywogaethau o amgylch perimedr y safle. Fodd bynnag, mae'r Uned Bioamrywiaeth yn tynnu sylw at y ffaith bod hon yn ardal fach a chul ac nad yw'n ddigon o liniaru ar gyfer y golled gynefin a fyddai'n digwydd.
- Mae'r asesiad yn mynd ymlaen i gynnig ardal o laswelltir oddi ar y safle o fewn yr un cae â'r cynllun a fyddai'n destun rheolaeth fel ardal gwella bioamrywiaeth. Fodd bynnag, mae'r Uned yn anghytuno â'r awgrym hwn gan fod yr ardal a nodwyd eisoes o werth bioamrywiaeth uchel. Mae'r Uned yn ystyried y dylid rheoli'r cae cyfan yn briodol i sicrhau lefel addas o wella bioamrywiaeth.

5.7 Wrth ystyried yr wybodaeth uchod yng nghyd-destun y cynllun tirlunio a'r wybodaeth amgylcheddol a gyflwynwyd, fe gredir, trwy drafodaethau pellach mae'n bosibl y gellir sicrhau na fydd niwed arwyddocaol i fioamrywiaeth yn deillio o'r datblygiad ac y gellid sicrhau gwelliannau a fyddai'n welliant i werth bioamrywiaeth y safle. Yn y pendraw, fe gredir bod tebygrwydd gall y cynnig gyd-ymffurfio gyda Maen Prawf 1 Polisi ADN3 o safbwynt ei effaith bioamrywiaeth a'i fod gallu bod yn dderbyniol dan bolisïau PS 19 ac AMG 5 y CDLl yn ddibynnol ar drafodaethau pellach a gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

2. Na fyddai'r cynnig yn niweidiol i fwynderau gweledol

5.8 Fe gyflwynwyd Asesiad Effaith Tirwedd a Gweledol gyda'r cais yn cynnwys asesiad o'r effaith weledol o sawl cyfeiriad. Casgliadau'r gwaith hwnnw oedd, er y byddai rhai effeithiau lleol arwyddocaol, mai effaith cyfyngedig byddai'r datblygiad yn ei gael ar y dirwedd yn gyffredinol. Mae'r Asesiad yn nodi, yn ogystal â'r sgrinio presennol a gynhigir gan ffurfiant y tir a thyfiant, y byddai'r datblygiad yn cynnwys nodweddion tirweddu, megis rhes o goed, a fydd yn helpu gydag integreiddio'r datblygiad i'r dirwedd o'i amgylch. Yn ogystal mae nodweddion datblygedig presennol, gan gynnwys y peilonau sydd yn union gerllaw, a fyddai'n lleihau ei effaith ar y dirwedd. Fe nodir hefyd y byddai'r datblygiad yn effeithio ar ardal gyfyngedig yn unig ac fe fyddai'n wirdroadwy, Yn y pendraw mae'r adroddiad yn honni mai effaith Niweidiol Bychan a fyddai'r datblygiad yn ei gael ar y dirwedd leol.

5.9 Fe nodir i'r safle hwn fod o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 4 - Caernarfon - Arfordir a Llwyfandir o fewn Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012) ac mae hwnnw'n nodi y dylai pob cynnig datblygu yn yr ardal barchu natur y patrwm a manylion cyfansoddiad hanesyddol y tirlun. Saif y safle hefyd o fen Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, ac ni chredir bod ymestyn datblygiad diwydiannol sylweddol i dir glas agored yn briodol yn yr ardaloedd hyn. Fe gredir y byddai ymestyn tiroedd datblygedig i'r de o'r briffordd yn amharu'n sylweddol ar batrwm datblygu presennol y dirwedd, yn enwedig wrth ystyried fod pob datblygiad arall sy'n gysylltiedig ag Is Orsaf Pentir wedi eu cyfyngu i'r tiroedd i'r gogledd o'r ffordd, lle mae cryn sgrinio presennol gan goed a ffurfiant y tir.

5.10 Wrth ystyried yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yng nghyd-destun ymweliadau safle i nifer o fannau yn yr ardal gyfagos, wrth dderbyn bod sawl man lleol lle na fyddai effaith weledol, ni chytunir gyda chasgliadau'r Asesiad Tirwedd, yn hytrach fe gredir y byddai'r datblygiad hwn yn debygol o gael effaith niweidiol ar y dirwedd ac ar fwynderau gweledol yr ardal o ganlyniad i'w leoliad ar wahân i ddatblygiadau eraill lleol. O'r herwydd nid yw'r cynnig yn cwrdd â'r maen prawf hwn na pholisïau PCYFF 2 a PCYFF 4 fel y maent yn ystyried amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal.

3. Na fydd unrhyw effeithiau annerbyniol sylweddol ar ddefnyddiau sensitif cyfagos

5.11 Mae sawl eiddo anheddol o fewn 1km o'r safle ac fe gyflwynwyd Arolwg Sŵn gyda'r cais. Mae'r asesiad yn dod i'r casgliad y gellir dylunio'r safle i weithredu fel ei fod yn cydym-ffurfio â'r holl safonau a chanllawiau sŵn priodol a pherthnasol. Felly, nid oes unrhyw reswm i wrthod y Datblygiad Arfaethedig ar sail sŵn neu ddirgryniad.

5.12 Fe ymatebodd Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r Asesiad Sŵn gwreiddiol gan gwestiynu rhai agweddau o'r cynllun yn enwedig y diffyg gwybodaeth ynghylch effaith cronnus posib gyda'r cynlluniau cyffelyb eraill arfaethedig sydd yn yr ardal. Derbyniwyd Nodyn Technegol ynghylch Sŵn yn ymateb i sylwadau Gwarchod y Cyhoedd ac mae hwnnw'n nodi i welliannau diweddar mewn technoleg leihau allyriadau sŵn o gyfarpar o'r fath a chynhigir hefyd codi uchder y sgrin acwstig a fwriedir i 4.8m. Wrth gymryd yr uchod i ystyriaeth mae'r ymgeiswyr yn hawlio y byddai'r lefelau sŵn yn disgyn dan y lefelau perthnasol, boed hynny'n unigol neu gronnus.

5.13 Fe ymgynghorwyd ymhellach gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ac fe ddisgwylir eu hymateb. Fe adroddir ar y mater hwn ymhellach yn y Pwyllgor ond yn y pendraw, fe gredir, petai'r cais yn dderbyniol fel arall, y dylid fod yn bosibl gosod amodau priodol er mwyn rheoli'r sŵn a gynhyrchir o'r cyfleuster a gall y datblygiad fod yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat. Wedi dweud hynny, fe fyddai cynyddu uchder y sgriniau acwstig fel yr awgrymir, hefyd yn cynyddu amlygrwydd y safle yn y dirwedd ac yn gwaethygu effaith weledol y cynllun.

4. Na fyddai effaith annerbyniol ar ansawdd ddŵr

5.14 Yn sgil derbyn Cynllun Atal Llygredd cadarnhaodd Gyfoeth Naturiol eu bod yn fodlon gyda'r mesurau lliniaru a gyflwynwyd ond pwysleisiwyd bod angen amod priodol ar gyfer sicrhau proses datgomisiynnu addas ar ddiwedd oes y cynllun. Roedd y Cynllun hwn hefyd yn dderbyniol gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ond iddynt bwysleisio pwysigrwydd glynu at reolaeth lem o'r safle oherwydd y risg o draws-halogiad dŵr yfed. Wrth nodi'r uchod, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd Dŵr Cymru'n cynnal gwrthwynebiad i'r cais oherwydd diffyg gwybodaeth ynghylch y defnydd o ddŵr yn ystod cyfnod

gweithredol y cynllun. Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol yn ymateb i'r pryderon hyn ac fe ddisgwylir ymateb Dŵr Cymru i'r wybodaeth honno. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5. Dylid defnyddio adeiladau / tir a ddefnyddiwyd o'r blaen

5.15 Mae hwn y safle tir gwyrdd ond fe nodir y cyfiawnhad dros ddewis y safle sydd wedi ei gynnwys yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad ac a drafodir yn 5.2 uchod.

6. Na fyddai effaith cronnus annerbyniol ar y dirwedd

5.16 Wrth ystyried bod y safle hwn ar dir glas sydd wedi ei wahanu o weddill y datblygiadau presennol ac arfaethedig o amgylch Is-orsaf Pentir, fe gredir y byddai ei ganiatáu yn achosi i ddatblygiad diwydiannol ei naws lifo y tu hwnt i'w ffin naturiol fel y'i diffinnir gan y briffordd ac y byddai'r datblygiad hwn yn ychwanegiad annerbyniol i'r hyn sydd eisoes wedi digwydd neu dan ystyriaeth yn yr ardal.

7. Lle'n briodol, bod y cyfarpar yn cael eu tynnu o'r safle wedi diwedd oes y cynllun.

5.17 Mae'r cyfarpar a'u gosodir ar y safle ar y cyfan o natur dros dro ac, fe gredir y byddai'n briodol gosod amod er sicrhau y bydd yn cael ei dynnu o'r safle pan ddaw'r angen am y cyfleuster i ben.

Crynodeb

5.18 Wrth ystyried yr asesiad uchod fe gredir bod y cais yn groes i sawl maen prawf o fewn Policy ADN 3 ac felly nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda phrif bolisi perthnasol y CDLl.

<u>Materion Eraill</u>

Cynaliadwyedd

5.19 Fe nodir bod polisïau PCYFF 5, PS 5 , PS 6 a PS 7 yn gefnogol o gynlluniau i ddatblygu technolegau adnewyddadwy sy'n cyfrannu tuag at amddiffyn yr amgylchedd a lliniaru newid hinsawdd fodd bynnag, yn unol â Pholisi ISA 1, mae'n rhaid i unrhyw gynllun fod yn dderbyniol yn dilyn asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol ac nid yw hynny'n wir yn yr achos hwn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Mae'r safle wedi'i leoli ar ochr deheuol y B4587 a bydd yn cael ei wasanaethu gan ddwy gyffordd newydd. Bydd mynediad i'r BESS yn ystod y cyfnodau adeiladu a gweithredol drwy gyffordd flaenoriaeth newydd o'r B4547, a fyddai'n cysylltu â chornel ogleddol y Safle. Mae digon o le o fewn y safle i ganiatáu cerbydau adeiladu droi er mwyn gadael y safle mewn gêr ymlaen. Byddai cyffordd mynediad safle ar wahân hefyd yn cael ei darparu yng nghornel de-ddwyreiniol y safle, ar gyfer defnydd brys yn unig. Yn ystod y cyfnod adeiladu, disgwylir y byddai'r holl draffig yn teithio i'r safle o'r A55 ac felly byddant yn dod at y safle o'r gogledd-orllewin ar hyd y B4547 ac yn gadael i'r un cyfeiriad. Yn ystod y cyfnod gweithredol, maint y cerbyd mwyaf y byddai angen mynediad i'r safle fyddai fan

fawr, felly gallai'r llwybr mynediad ar gyfer gofynion cynnal a chadw fod o'r naill gyfeiriad neu'r llall ar hyd y B4547.

5.21 Rhagwelir y bydd y cyfnod adeiladu llawn yn cymryd 40 wythnos a byddai gweithgaredd adeiladu brig (o ran nifer y cerbydau) yn digwydd yn ystod y cyfnod gwaith galluogi, pan amcangyfrifir bod lefelau traffig dyddiol yn uchafswm o 17 cerbyd y dydd, gan gynnwys 7 taith HGV. Mae hyn yn cyfateb i 34 symudiad dwyffordd dyddiol.

5.22 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Trafnidiaeth ar y cais ac fe nododd hwythau y sylwadau a’r pryderon isod :

i. **Prif Fynediad – Gwelededd (Cyfeiriad Dwyreiniol)**
Mae’r Datganiad Trafnidiaeth yn nodi bod modd sicrhau llain gwelededd o 2.4m x 130m i’r dwyrain o’r fynedfa arfaethedig. Fodd bynnag, mae hyn yn sylweddol is na’r gofyniad gwelededd lleiaf dymunol wedi’i seilio ar gyflymder cerbydau ar y B4547, sef 173m. Mae’r diffyg hwn yn codi pryderon sylweddol ynghylch addasrwydd gwelededd ar gyfer cerbydau sy’n dod allan, yn enwedig o ystyried natur a chyflymder traffig ar y rhan hon o’r briffordd.
Yn ogystal, nodir bod y gwelededd presennol yn cael ei leihau ymhellach gan bresenoldeb llystyfiant o fewn y llain welededd. Er bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn awgrymu bod modd sicrhau gwell gwelededd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd, nid yw hyn wedi’i ddangos yn ymarferol. Gofynnir felly i’r ymgeisydd ailystyried y dyluniad mynediad a chyflwyno cynlluniau diwygiedig sy’n dangos y llain gwelededd mwyaf posibl, ynghyd â thystiolaeth o berchnogaeth neu reolaeth tir i sicrhau y gellir cynnal y llain yn rhydd o unrhyw rwystr.

ii. **Ail Fynediad – Defnydd Brys yn Unig**
Mae’r gwelededd wrth yr ail fynediad hefyd yn gyfyngedig. Fodd bynnag, mae’r ymgeisydd wedi nodi mai dim ond at ddibenion brys y bwriedir defnyddio’r fynedfa hon. Ar y sail honno, ac yn amodol ar amod sy’n cyfyngu’r defnydd i sefyllfaoedd brys yn unig, ni fydd yr awdurdod priffyrdd yn mynnu safonau gwelededd llawn ar gyfer y fynedfa hon.

iii. **Symudiadau Traffig**
Derbynnir bod y nifer disgwyliedig o symudiadau traffig yn isel. Serch hynny, mae’r diffyg gwelededd safonol wrth y prif fynediad yn parhau i fod yn bryder, yn enwedig o safbwynt diogelwch ar y ffyrdd a’r potensial am wrthdaro â thraffig sy’n teithio ar hyd y B4547.

5.23 Fe dderbyniwyd cynllun mynediad diwygiedig oddi wrth yr ymgeisydd yn ymateb i’r sylwadau hyn ac fe ddisgwylir ymateb pellach gan yr Uned Trafnidiaeth i’r cynlluniau hyn. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor ond, fel mae’n sefyll nid yw’r cynlluniau a gyflwynwyd yn sicrhau’r gwelededd mae’r Uned Drafnidiaeth wedi ei nodi i’r Dwyrain, ac felly nid yw’n cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 4 o’r CDLL o safbwynt diogelwch a hwylustod y briffordd.

Materion Treftadaeth ac Archaeoleg

5.24 Mae nifer o Henebion Rhestredig a Gardd Hanesyddol Gofrestredig yng nghyffiniau'r safle ac mae’r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio yn nodi’r angen am waith lliniaru archeolegol. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (Heneb) yn nodi bod

potensial ar y safle am olion archeolegol nas cofnodwyd o'r blaen yn ymwneud â gweithgaredd y cyfnod Rhufeinig yn yr ardal. Mae'r casgliad hwn wedi'i seilio ar y dystiolaeth hysbys a ddarganfuwyd yn ymwneud â safle'r cais a'r ardaloedd cyfagos, yn bennaf y ffordd Rufeinig a gofnodwyd fel un sy'n croesi'r safle. Fe nodai Heneb y dylai rhaglen liniaru ar gyfer y safle gynnwys tyllu stribed archeolegol a mapio a chofnodi safle'r cais cyn y gwaith adeiladu a fydd yn cwmpasu cloddio'r ffordd Rufeinig, ynghyd ag ymchwil, dadansoddi, adrodd ac archifo ategol yn ôl yr angen i'r canlyniadau. O osod amod er sicrhau y gweithredir rhaglen o’r fath fe gredir y byddai’r cais yn cwrdd â gofynion polisïau PS 20 ac AT 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn safleoedd o bwysigrwydd archeolegol rhag niwed.

Materion ieithyddol

5.25 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.

5.26 Mae’r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad yn nodi’r ystyriaeth a fu i’r iaith Gymraeg wrth lunio’r cynllun ac mae hwnnw’n nodi sawl agwedd sut bydd y cynllun yn hyrwyddo’r iaith, mae’r rhain yn cynnwys :

- Enwi’r datblygiad gan ystyried treftadaeth ieithyddol leol;
- Darparu arwyddion dwyieithog mewn mannau cyhoeddus;
- Darparu’r cyfle i weithwyr lleol yn ystod y broses adeiladu.

5.27 Fe gredir, o osod amod ynghylch y defnydd o’r Gymraeg ar ddogfennau ac arwyddion ,y gellid sicrhau bydd y datblygiad yn cyfrannu tuag at bresenoldeb gweledol yr iaith yn unol â gofynion polisi PS 1.

Tir amaethyddol

5.28 Mae Map Rhagfynegi Dosbarthiad Tir Amaethyddol Cymru yn dosbarthu’r safle arfaethedig ar gyfer y cyfleuster ei hun fel tir o ansawdd is Gradd 3b neu Radd 5, gyda’r mwyafrif yn Radd 5. Wrth ystyried fod gan y datblygiad arfaethedig anghenion lleoliadol penodol a’i fod yn ddatblygiad dros dro, gyda’r tir yn cael ei adfer yn y pendraw, ni chredir bydd colled arwyddocaol hir dymor yn faint ac ansawdd y tir amaethyddol yn lleol

5.29 Mae Polisi PS 5 y CDLl yn anelu at ddiogelu’r “tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas” fodd bynnag mae polisi cenedlaethol yn caniatáu datblygu tir o’r fath os oes “angen hollbwysig am y datblygiad”. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni'r cyfanswm bychan o dir radd orau sydd i'w golli a natur strategol bwysig y datblygiad dan sylw, ystyrir bod colli'r tir hwn o'r cyflenwad cyffredinol yn dderbyniol.

6. Casgliadau:

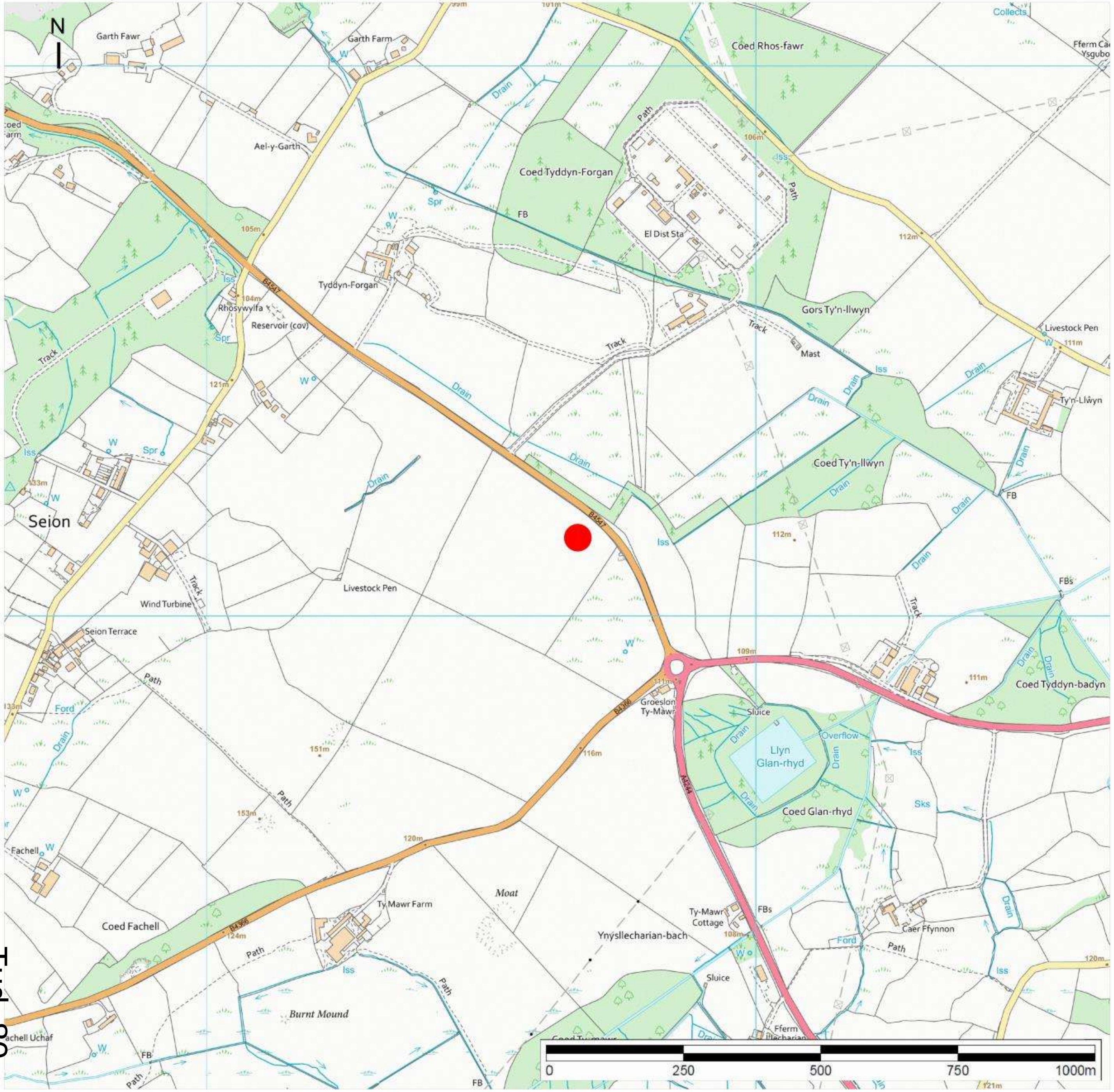
6.1 Ystyrir, er bod egwyddor y math hwn o ddatblygiad yn gallu bod yn dderbyniol yng nghefn gwlad am resymau ymarferol yn ymwneud ag effeithlonrwydd y system ddosbarthu trydan, nid yw’r datblygiad penodol hwn yn dderbyniol oherwydd ei effaith weledol debygol. Fe

fyddai yn ddatblygiad diwydiannol ei naws ar safle tir glas agored yng nghefn gwlad a fyddai'n mynd tu hwnt i ffiniau naturiol datblygiadau sy'n gysylltiedig ag Is-Orsaf Pentir.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

1. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn niweidiol i'r dirwedd gan y byddai'n cyflwyno elfen ddiwydiannol ei naws i safle tir glas agored mewn lleoliad amlwg a fyddai ei weld o fewn golygfeydd nodedig o Barc Cenedlaethol Eryri. Mae'r cais felly'n groes i bolisïau ISA 1, ADN 3, PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn fel y maent yn ymwneud â sicrhau bod datblygiadau yn gweddu i'w lleoliad.
2. Nid yw'r bwriad yn darparu lleiniau gwelededd digonol ac felly mae pryderon sylweddol ynghylch addasrwydd gwelededd ar gyfer cerbydau sy'n dod allan, yn enwedig o ystyried natur a chyflymder traffig ar y rhan hon o'r briffordd. Mae'r cais felly yn groes i ofynion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon sy'n gwrthod cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i eithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.



NOTES:

● Site Location

07/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

REFERENCE DRAWING:

-

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
B	Presentation	AR	JH	JH	09/01/2025
A	First Issue	AR	SS	SS	29/05/2024

brockwell storage & solar

Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

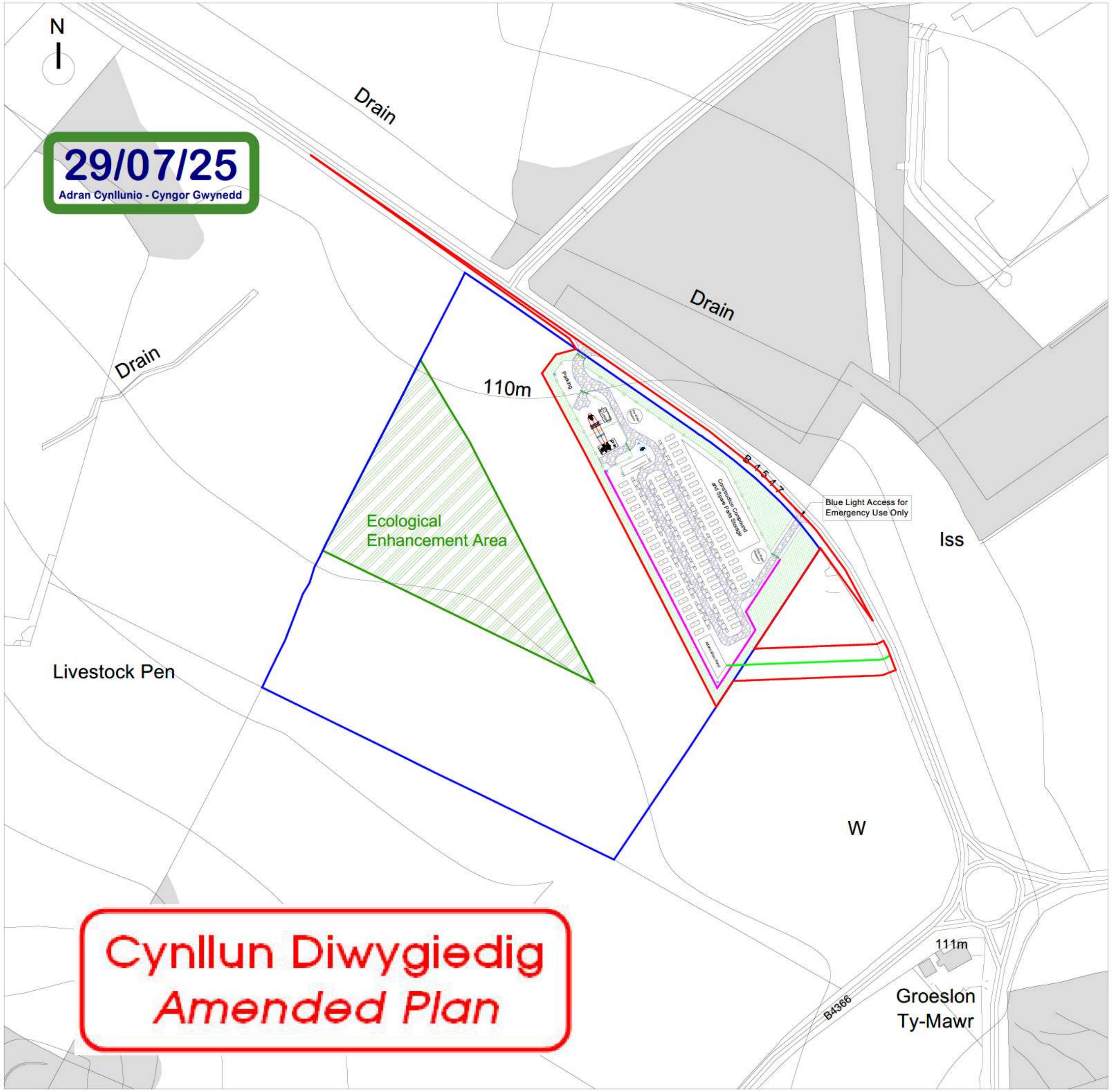
CLIENT:
Brockwell Storage & Solar Limited

PROJECT NAME:
B105 PENTIR

DRAWING TITLE:
LOCATION PLAN

DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105P-LP-0001	1 of 1	B

SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
1:2500	A0	Final



NOTES:

Red Line - Development Area

Green Hatched Area - Planting and Landscaping

Magenta Line - 4.8 m High Acoustic Fence

Green Line - Indicative Drainage Pipe Route (exact route to be determined during detailed drainage design)

Blue Line - Landowner's Ownership

REFERENCE DRAWING:

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
I	Access redesign	AR	HB	HB	11/03/2025
H	Drainage redesign	AR	HB	HB	29/01/2025
G	Presentation	AR	HB	HB	09/01/2025
F	Addition of Drainage Route	AR	HB	HB	08/01/2025
E	Addition of Acoustic Fence	AR	HB	HB	05/12/2024
D	Revised Layout	AR	HB	HB	25/11/2024
C	Revised Layout	AR	HB	HB	19/11/2024
B	Presentation	AR	GB	GB	08/07/2024
A	First Issue	AR	HB	HB	29/05/2024

brockwell storage & solar

Ground Floor Offices, 16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

CLIENT:
Brockwell Storage & Solar Limited

PROJECT NAME:
B105 PENTIR

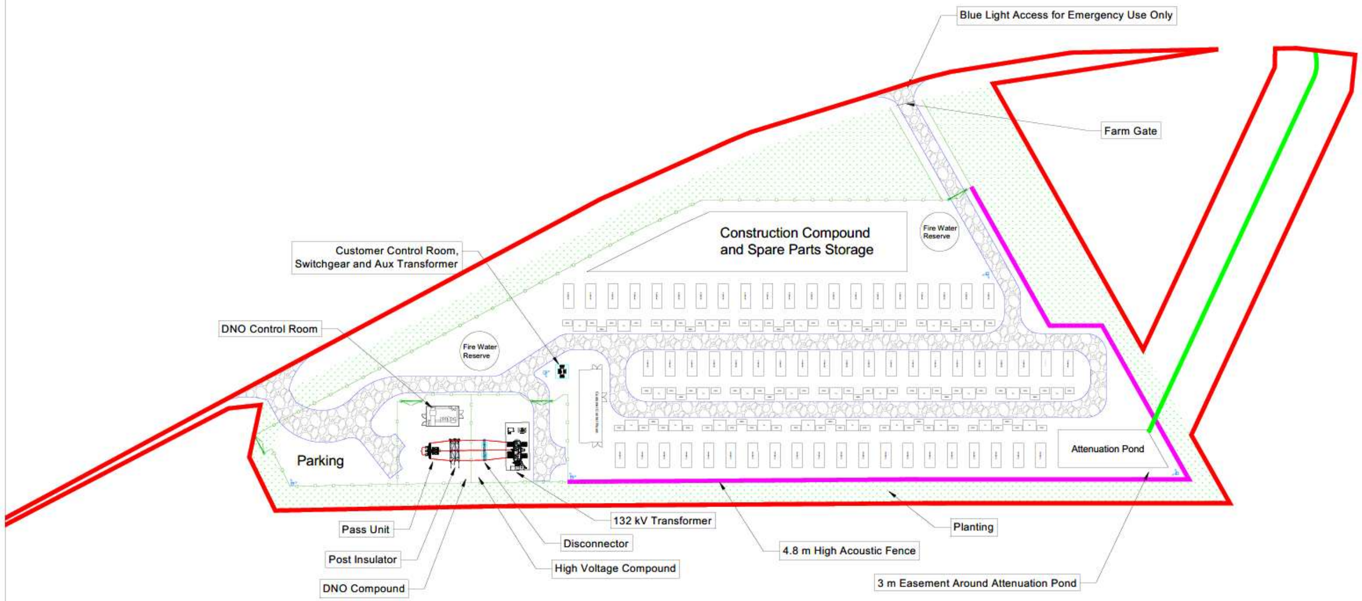
DRAWING TITLE:
SITE LAYOUT

DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105P-LAY-0003	1 of 2	I

SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
1:2500	A3	Preliminary

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

29/07/25
Adran Cynllunio - Cyngor Gwynedd



NOTES:

Red Line - Development Area

Green Hatched Area - Planting and Landscaping

Magenta Line - 4.8 m High Acoustic Fence

Green Line - Indicative Drainage Pipe Route (exact route to be determined during detailed drainage design)

REFERENCE DRAWING:

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
I	Access redesign	AR	HB	HB	12/03/2025
H	Drainage redesign	AR	HB	HB	29/01/2025
G	Presentation	AR	HB	HB	09/01/2025
F	Addition of Drainage Route	AR	HB	HB	08/01/2025
E	Addition of Acoustic Fence	AR	HB	HB	05/12/2024
D	Revised Layout	AR	HB	HB	25/11/2024
C	Revised Layout	AR	HB	HB	19/11/2024
B	Presentation	AR	GB	GB	08/07/2024
A	First Issue	AR	HB	HB	29/05/2024

brockwell storage & solar

Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

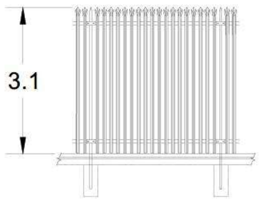
CLIENT:
Brockwell Storage & Solar Limited

PROJECT NAME:
B105 PENTIR

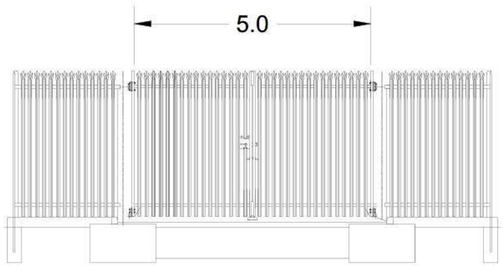
DRAWING TITLE:
SITE LAYOUT

DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105P-LAY-0003	2 of 2	I

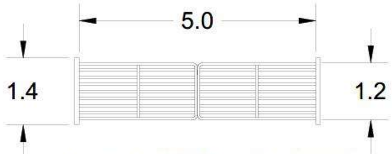
SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
1:1250	A3	Preliminary



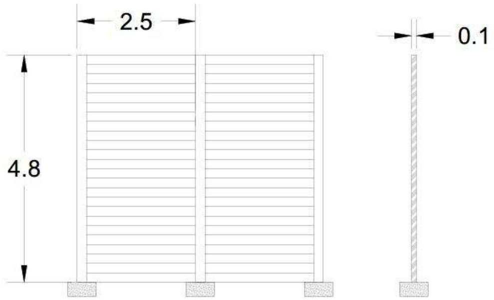
PALISADE FENCE ELEVATION



MAIN ACCESS GATE ELEVATION



FARM GATE AT BLUE LIGHT ACCESS ELEVATION



ACOUSTIC FENCE ELEVATION

NOTES:

Elevation drawings of fencing and gating.

Dimensions in metres.

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

REFERENCE DRAWING:

29/07/25
Adran Cynllunio - Cyngor Gwynedd

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
C	Update to acoustic fence	AR	JH	JH	15/07/2025
B	Presentation	AR	JH	JH	09/01/2025
A	First Issue	AR	JH	JH	18/12/2024

brockwell storage & solar
Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

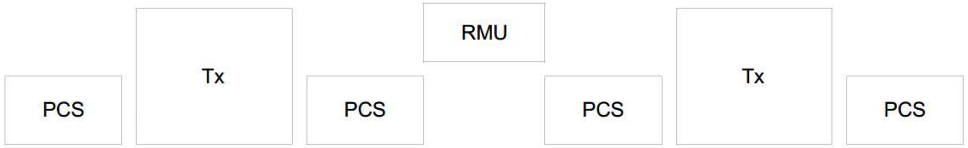
CLIENT: Brockwell Storage & Solar Limited

PROJECT NAME: B105 PENTIR BESS

DRAWING TITLE: SITE ELEVATIONS

DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105PR-ELVN-0001	7 of 7	C

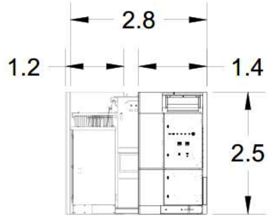
SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
1:100	A3	Final



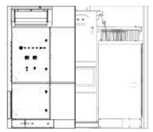
1 Plan View
Scale: 1:100 @ A3

2 Front View
Scale: 1:100 @ A3

3 Back View
Scale: 1:100 @ A3



4 End View 1
Scale: 1:100 @ A3



5 End View 2
Scale: 1:100 @ A3

Tud. 84

NOTES:

Elevation drawings of MV Skid (comprising PCSs, MV transformers and RMUs).

Dimensions in metres.

07/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

REFERENCE DRAWING:

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
B	Presentation	AR	JH	JH	09/01/2025
A	First Issue	AR	JH	JH	16/12/2024

brockwell storage & solar

Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

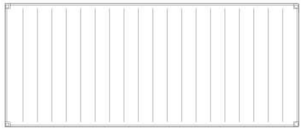
CLIENT:
Brockwell Storage & Solar Limited

PROJECT NAME:
B105 PENTIR BESS

DRAWING TITLE:
SITE ELEVATIONS

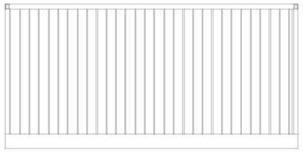
DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105PR-ELVN-0001	1 of 7	B

SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
As Shown	A3	Final

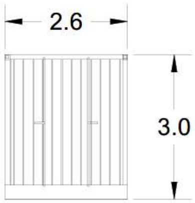


1 Plan View
Scale: 1:100 @ A3

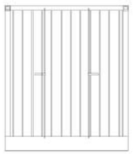
2 Front View
Scale: 1:100 @ A3



3 Back View
Scale: 1:100 @ A3



4 End View 1
Scale: 1:100 @ A3



5 End View 2
Scale: 1:100 @ A3

NOTES:

Elevation drawings of battery container.

Dimensions in metres.

07/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

REFERENCE DRAWING:

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
B	Presentation	AR	JH	JH	09/01/2025
A	First Issue	AR	JH	JH	16/12/2024

brockwell storage & solar

Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

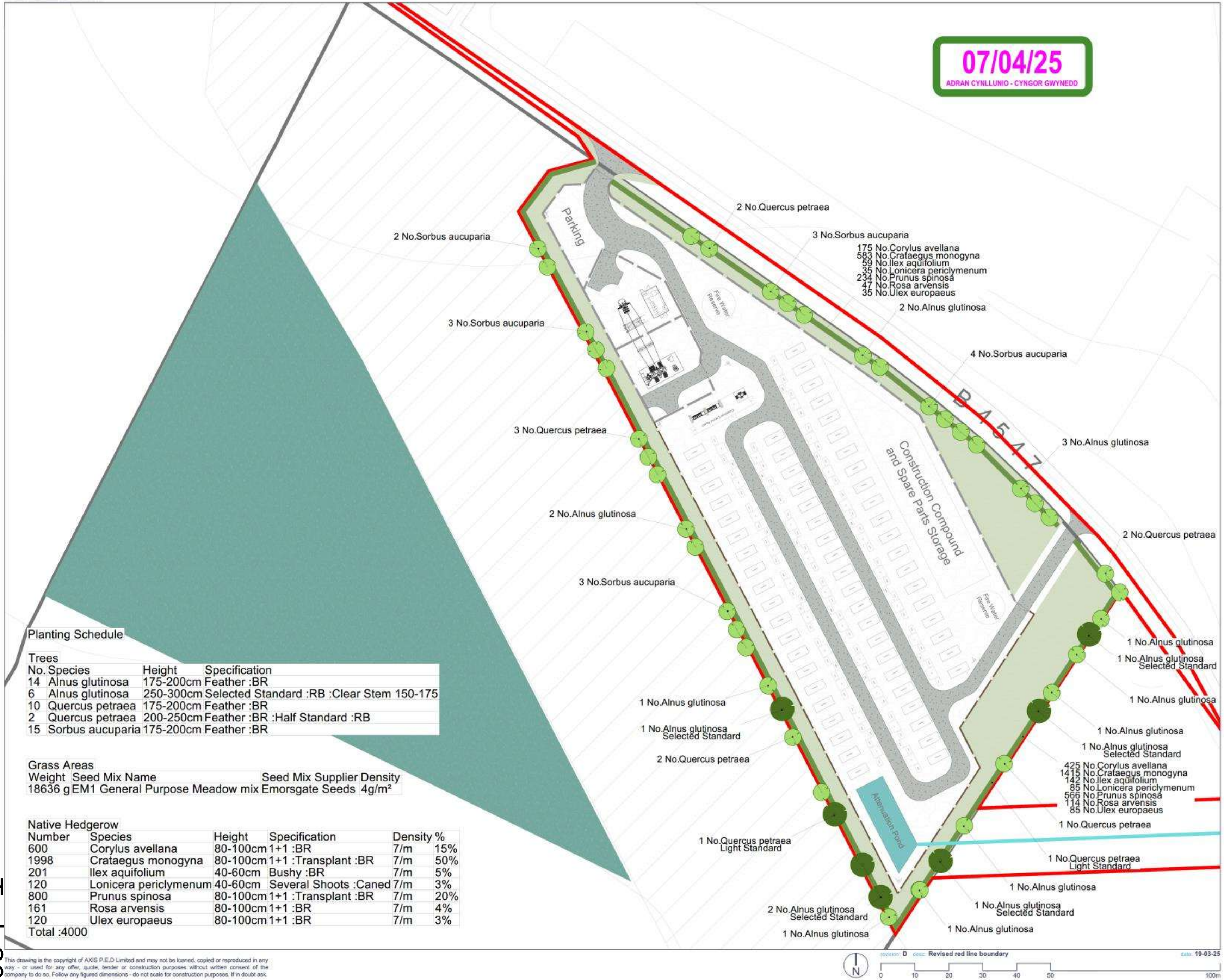
CLIENT:
Brockwell Storage & Solar Limited

PROJECT NAME:
B105 PENTIR BESS

DRAWING TITLE:
SITE ELEVATIONS

DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105PR-ELVN-0001	2 of 7	B

SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
As Shown	A3	Final



Planting Schedule

Trees

No.	Species	Height	Specification
14	Alnus glutinosa	175-200cm	Feather :BR
6	Alnus glutinosa	250-300cm	Selected Standard :RB :Clear Stem 150-175
10	Quercus petraea	175-200cm	Feather :BR
2	Quercus petraea	200-250cm	Feather :BR :Half Standard :RB
15	Sorbus aucuparia	175-200cm	Feather :BR

Grass Areas

Weight	Seed Mix Name	Seed Mix Supplier	Density
18636 g	EM1 General Purpose Meadow mix	Emorsgate Seeds	4g/m²

Native Hedgerow

Number	Species	Height	Specification	Density	%
600	Corylus avellana	80-100cm	1+1 :BR	7/m	15%
1998	Crataegus monogyna	80-100cm	1+1 :Transplant :BR	7/m	50%
201	Ilex aquifolium	40-60cm	Bushy :BR	7/m	5%
120	Lonicera periclymenum	40-60cm	Several Shoots :Caned	7/m	3%
800	Prunus spinosa	80-100cm	1+1 :Transplant :BR	7/m	20%
161	Rosa arvensis	80-100cm	1+1 :BR	7/m	4%
120	Ulex europaeus	80-100cm	1+1 :BR	7/m	3%
Total :4000					

Red Line Boundary

Native Hedgerow with Hedgerow Trees

Existing retained wet grassland, managed to increase bio-diversity through light grazing

Proposed Species Rich Meadow, managed through once annual cut

Access Road

Gravel Surface

Security Fence

3.5m Acoustic Fence

Drainage route

This drawing is the copyright of AXIS P.E.D Limited and may not be loaned, copied or reproduced in any way - or used for any offer, quote, tender or construction purposes without written consent of the company to do so. Follow any figured dimensions - do not scale for construction purposes. If in doubt ask.

0344 8700 007
axis.co.uk
axis

Client: Brockwell Energy

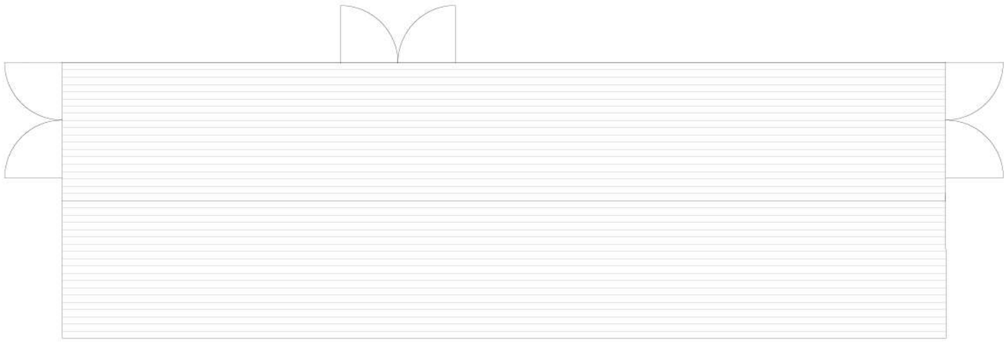
Project: Cegin BESS

Drawing Title: Landscape Proposals

Scale: 1:500 @A1 | Status: Planning

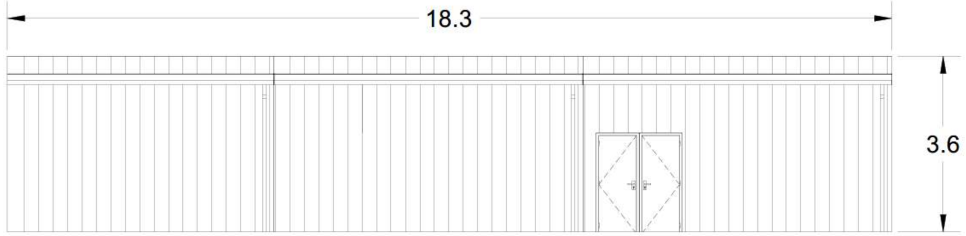
Date: December 2024 | Drawn: YK | Checked: AB

Dwg no: 3255-01-010 | Rev: D

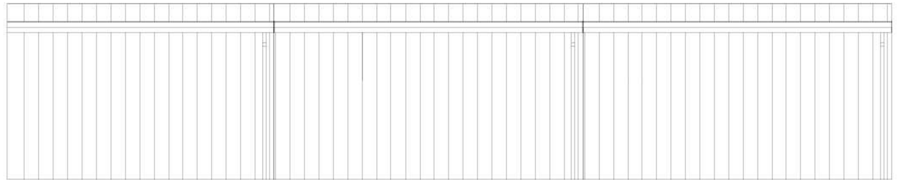


1 Plan View
Scale: 1:100 @ A3

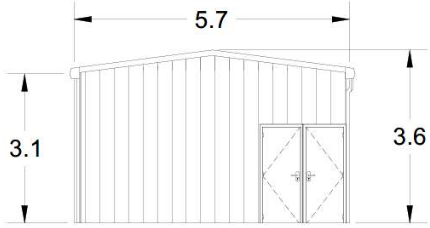
2 Indicative Floor Plan
Scale: 1:500 @ A3



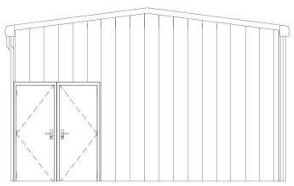
3 Front View
Scale: 1:100 @ A3



4 Back View
Scale: 1:100 @ A3



5 End View 1
Scale: 1:100 @ A3



6 End View 2
Scale: 1:100 @ A3

NOTES:

Elevation drawings of customer control room.

Dimensions in metres.

07/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

REFERENCE DRAWING:

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
B	Presentation	AR	JH	JH	09/012025
A	First Issue	AR	JH	JH	16/12/2024

brockwell storage & solar

Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

CLIENT:
Brockwell Storage & Solar Limited

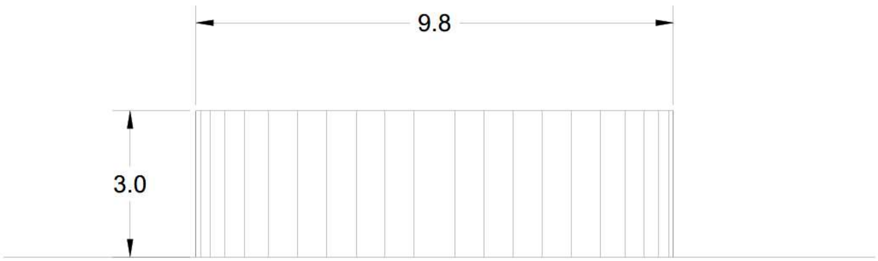
PROJECT NAME:
B105 PENTIR BESS

DRAWING TITLE:
SITE ELEVATIONS

DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105PR-ELVN-0001	3 of 7	B

SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
As Shown	A3	Final

1 Plan View
Scale: 1:500 @ A3



2 Elevation A
Scale: 1:100 @ A3

3 Elevation B
Scale: 1:200 @ A3

4 Elevation C
Scale: 1:200 @ A3

NOTES:

Elevation drawings of fire water reserve tank, attenuation pond and CCTV and lighting.

Dimensions in metres.

07/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

REFERENCE DRAWING:

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
C	Presentation	AR	JH	JH	29/01/2025
B	Presentation	AR	JH	JH	09/01/2025
A	First Issue	AR	JH	JH	16/12/2024

brockwell storage & solar
Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

CLIENT: Brockwell Storage & Solar Limited

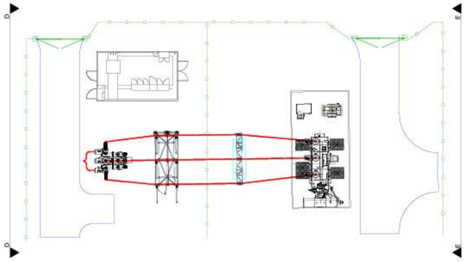
PROJECT NAME: B105 PENTIR BESS

DRAWING TITLE: SITE ELEVATIONS

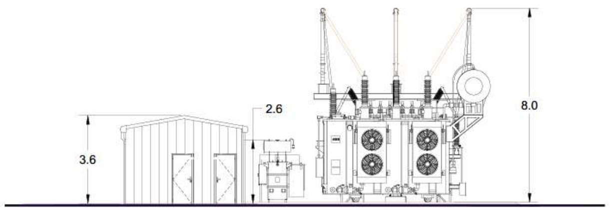
DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105PR-ELVN-0001	4 of 7	C

SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
As Shown	A3	Final

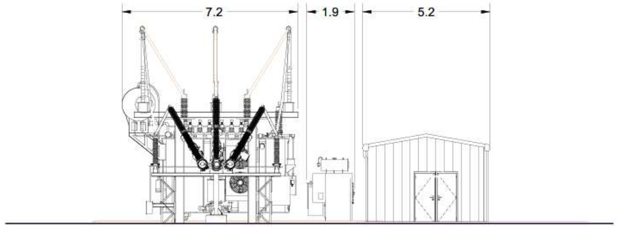
1 2 3 4 5 6 7 8



1 Plan View
Scale: 1:500 @ A3



2 Elevation D
Scale: 1:200 @ A3



3 Elevation E
Scale: 1:200 @ A3

NOTES:

Elevation drawings of DNO control room, 132 kV transformer and associated infrastructure.

Dimensions in metres.

07/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

REFERENCE DRAWING:

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
C	Presentation	AR	HB	HB	29/01/2025
B	Presentation	AR	JH	JH	09/01/2025
A	First Issue	AR	JH	JH	16/12/2024

brockwell storage & solar

Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

CLIENT:
Brockwell Storage & Solar Limited

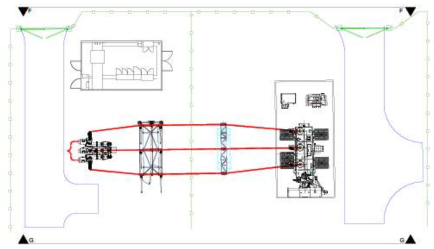
PROJECT NAME:
B105 PENTIR BESS

DRAWING TITLE:
SITE ELEVATIONS

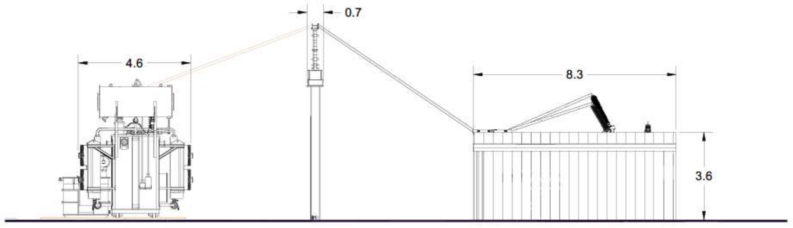
DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105PR-ELVN-0001	5 of 7	C

SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
As Shown	A3	Final

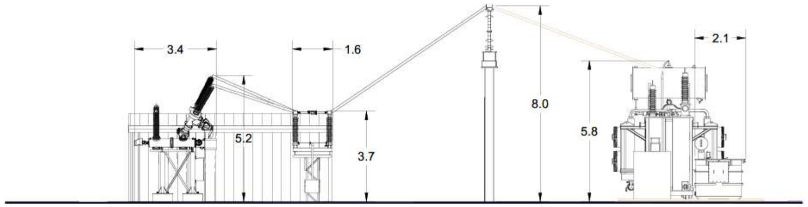
1 2 3 4 5 6 7 8



1 Plan View
Scale: 1:500 @ A3



2 Elevation F
Scale: 1:200 @ A3



3 Elevation G
Scale: 1:200 @ A3

NOTES:

Elevation drawings of DNO control room, 132 kV transformer and associated infrastructure.

Dimensions in metres.

07/04/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

REFERENCE DRAWING:

REV	DESCRIPTION	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
C	Presentation	AR	HB	HB	29/01/2025
B	Presentation	AR	JH	JH	09/01/2025
A	First Issue	AR	JH	JH	16/12/2024

brockwell storage & solar

Ground Floor Offices,16 Stratford Place, London, W1C 1BF
www.brockwellstoragesolar.com

THIS DRAWING IS COPYRIGHTED, AND MUST NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART WITHOUT THE PRIOR PERMISSION OF BROCKWELL STORAGE & SOLAR LIMITED

CLIENT:
Brockwell Storage & Solar Limited

PROJECT NAME:
B105 PENTIR BESS

DRAWING TITLE:
SITE ELEVATIONS

DRAWING NO:	SHEET:	REVISION:
B105PR-ELVN-0001	6 of 7	C

SCALE:	PAPER SIZE:	STATUS:
As Shown	A3	Final

Visualisation Type:	Type 1	Enlargement Factor:	96%	Camera:	Canon EOS 6D Mark II	HFoV:	90°	British National Grid Co-ordinates:	255550, 367284	Distance from Site:	50m
Projection:	Cylindrical	Date and Time of Photograph:	22/10/202409:48	Lens:	Canon EF 50mm 1:1.4	Direction of View:	SE	Elevation (AOD):	109m		

3255-01 Pentir BESS

Figure 3.1 Viewpoint 1

Visualisation Type:	Type 1	Enlargement Factor:	96%	Camera:	Canon EOS 6D Mark II	HFoV:	90°	British National Grid Co-ordinates:	255764, 366831	Distance from Site:	230m
Projection:	Cylindrical	Date and Time of Photograph:	22/10/2024 10:10	Lens:	Canon EF 50mm 1:1.4	Direction of View:	NW	Elevation (AOD):	117m		

3255-01 Pentir BESS

Figure 3.2 Viewpoint 2

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C25/0311/30/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**05/11/25**
Math y Cais:	**Newid Amod**
Cymuned:	**Aberdaron**
Ward:	**Pen draw Llyn**
Bwriad:	**Cais adran 73 i newid amod 7 ar ganiatâd C24/0011/30/AM i gytuno ar osodiad newydd fel y dangosir ar gynllun rhif 3196:24:8 ynghyd a newid amodau 5 a 10 ar ganiatâd C24/0011/30/AM i gytuno manylion tirlunio ac edrychiad yn unol gyda cynlluniau rhif 3196:24:8 a 3196:24:7.**
Lleoliad:	**Bodernabwy, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1 Disgrifiad:

1.1 Atgoffir aelodau fod cais amlinellol gyda rhai materion (edrychiad a thirlunio) wedi eu cadw yn ôl eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle yma yn y gorffennol ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu fyddai'n darparu tai fforddiadwy.

1.2 Yn arferol wedi cymeradwyo cais amlinellol, cyflwynir cais dilynol er mwyn cytuno manylion y materion a gadwyd yn ôl ac yn yr achos yma'r hyn a gadwyd yn ôl oedd edrychiad/materion dylunio a thirlunio. Roedd yr holl faterion perthnasol eraill felly wedi eu cytuno trwy'r cais amlinellol sef manylion y fynedfa, gosodiad a graddfa. Cyflwynwyd y cais presennol gyda chynllun yn dangos gosodiad diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd ar y cais amlinellol yn ogystal â manylion dylunio/edrychiad y tai a materion tirlunio. Mae'r cais yma felly ar gyfer diwygio amod 7 o'r caniatâd amlinellol C24/0011/30/AM er mwyn newid gosodiad y safle a newid amodau 5 a 10 er mwyn cytuno manylion tirlunio a dyluniad y tai.

1.3 Er eglurder, dyma fanylion y cais fel y cyflwynwyd:

- Creu mynedfa gerbydol yn yr un lleoliad a'r hyn a gytunwyd yn flaenorol ond gyda newid i osodiad y ffordd fynediad gyda safle parcio ar ran o'r safle ger y fynedfa ond bellach mewn lleoliad gwahanol i'r hyn a gytunwyd sef yn gyfochrog ac eiddo preswyl a adnabyddir fel Môr Edrin.
- Codi 5 tŷ deulawr ar wahân o fewn lleiniau unigol gyda gerddi sylweddol a mannau parcio cysylltiedig
- Mi fyddai cyfanswm arwynebedd llawr mewnol y tai dros ddau lawr yn 96m². Yn fewnol mi fyddant oll yn cynnwys gofod byw, cegin/gofod bwyta, ystafell iwtiliti a thoiled ar y llawr daear a 3 ystafell wely, ystafell ymolchi a storfa ar y llawr cyntaf.
- Edrychiad allanol y tai i gynnwys to llechen, waliau allanol i gynnwys cladin metel a thalcenni mawr o wydr.

1.4 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda ffiniau oddi amgylch yn gymysgedd o wrychoedd naturiol, cloddiau pridd a ffensiau postyn a weiren.

1.5 Mae'r safle gyfan du allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Aberdaron ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae rhannau o ffin ddeheuol y safle arfaethedig yn rhannol gyffwrdd a'r ffin datblygu. Mae ffordd brysur y B4413 wedi ei leoli yn gyfochrog gyda blaen y safle gyda llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y tir. Mae'r safle oddi mewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

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

- Adroddiad Cymhwyster Tai Fforddiadwy
- Manylion deunyddiau
- Strategaeth Draenio
- Prisiad o werth y lleiniau/tai
- Datganiad Dylunio

1.7 Yn dilyn pryderon a amlygwyd gan swyddogion, diwygiwyd rhai elfennau o'r hyn a awgrymwyd y dylid ei newid ynglŷn â dyluniad a gorffeniad trwy waredu'r cladin metel a chynnwys gorffeniad rendr i'r waliau allanol ynghyd a lleihau lled yr agoriad gwydr llawr cyntaf ar y talcenni. Awgrymwyd y dylid newid gosodiad y safle yn ôl i'r hyn a gytunwyd ar y cais amlinellol

oherwydd ymddangosiad llai unffurf ac amlygwyd pryder am y gerddi sylweddol eu maint i bob llain, ac effaith hyn ar fforddiadwyedd y lleiniau. Ni newidiwyd y gosodiad oherwydd yr eglurwyd fod y trefniant yma yn fwy cost effeithiol ar gyfer datblygiad y safle. Nodir yn ogystal fod ymgais wedi ei wneud trwy ofyn am newid i ddyluniad yr adeiladau oherwydd pryder am ymddangosiad a ffurf y datblygiad yn y lleoliad yma, ni dderbyniwyd unrhyw newid pellach yn ychwanegol i'r newid i orffeniadau allanol a maint agoriadau gwydr llawr cyntaf.

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 ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 5: Tai marchnad lleol

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 tirwedd

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 C24/0011/30/AM **-** Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl (edrychiad, tirlunio) ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer tai fforddiadwy – Caniatawyd 01/08/24

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais yma a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os bydd y ddogfen Asesiad Ecolegol yn cael ei chynnwys yn yr amod mewn perthynas â chynlluniau a dogfennau cymeradwy sydd ar yr hysbysiad o benderfyniad. Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), rhaid i'ch awdurdod, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n 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, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth.
Dŵr Cymru:	Er nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddiwygio amodau 5, 7 a 10 ar ganiatâd Cynllunio C24/0011/30/AM, gofynnir os caniateir y cais fod amod 4 a roddwyd ar C24/0011/30/AM yn cael ei gynnwys yn y caniatâd Cynllunio newydd.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned AHNE:	Rhoddir safbwynt 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 lleoliad ar gyrion pentref Aberdaron yn un gwledig a'r safle ei hun yn rhan o gae amaethyddol. Yn gyffredinol mae'r tai o amgylch yn o ddyluniad eithaf traddodiadol gyda waliau wedi eu rendro a thoua llechi.

Nid yw'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer cynllun y safle, ac ar gyfer dyluniad ac edrychiad y tai, yn ymddangos i weddu yn dda o ystyried y lleoliad, y safle a'r tai eraill yn y cyffiniau.

Bydd y bwriad o blannu coed yn gymorth i sgrinio'r datblygiad a chyfrannu at fioamrywiaeth. Awgrymir amod er mwyn cytuno ar gynllun tirlunio yn ogystal â chynllun goleuo cyn cychwyn y datblygiad.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r cynllun tirlunio yn ymgorffori holl fesurau gwella Bioamrywiaeth yr adroddiad ecolegol – dim gwrthwynebiad.

Mae'r safle dan sylw oddeutu 750m i'r gogledd o'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau. Mae'r ACA wedi cael ei ddynodi ar gyfer cynefinoedd a rhywogaethau morol. Mae safle'r datblygiad tai ar y tir, ni fydd datblygiad ar gyfer 5 tŷ yn achosi colled o gynefinoedd morol. Ni fydd y datblygiad yn achosi sŵn yn y môr gall aflonyddu ar famaliaid morol ac ni fydd y datblygiad yn achosi newid i'r prosesau arfordirol.

Mae'r tir yn disgyn tuag at gyfeiriad y môr ac mae'r cwrs dŵr agosaf 145m i ffwrdd o'r safle datblygu, felly mae yn annhebyg iawn gall llygredd o'r datblygiad gyrraedd y môr.

Felly mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas â ACA Pen Llyn a'r Sarnau a chanfod na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith ar y ACA.

Uned Strategol Tai:

Mae'r wybodaeth isod wedi ei selio ar ganfod pris eiddo fforddiadwy drwy nodi x 3.5 incwm canolrif yr ardal ac ychwanegu blaendal o 10% o werth yr eiddo yn unol â'r Canllaw.

Mae'r pris eiddo yn dilyn 40% o ddisgownt yn £228,000 gydag incwm canolrif aelwyd ar gyfer ward Pendraw Llŷn yn £37,034.

Gyda hyn cyfrifwn : £37,034 x 3.5 + £22,800 (blaendal) = £152,419 sydd yn is na'r pris yn dilyn 40% o ddisgownt ac felly ystyrir hyn yn bris anfforddiadwy.

Mae'n bwysig ystyried bod ymgeiswyr ar restr Tai Teg yn gallu ennill hyd at £60,000 fel incwm aelwyd ac felly maen bosib y byddai yn fforddiadwy i rai unigolion ar y rhestr yma. Mae'n bosib hefyd bod rhai cynlluniau cenedlaethol ar gael i gynorthwyo unigolion berchnogi eiddo hefyd.

Uned Draenio Tir: Mae'n ymddangos fod yr holl waith draenio yn cael ei wneud o fewn tir yr ymgeisydd, felly, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau ar gyfer y cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel y nodir uchod, mae cais amlinellol gyda rhai materion (edrychiad a thirlunio) wedi eu cadw yn ôl eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle yma ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu fyddai'n darparu tai fforddiadwy. Mae'r bwriad yma ar gyfer newid gosodiad y safle ynghyd a chytuno manylion dyluniad y tai a'r tirweddu cysylltiol. I'r perwyl hyn, mae'r asesiad isod yn mynd i'r afael a'r materion hynny sy'n berthnasol i'r materion yma sy'n wahanol neu'n ychwanegol i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Er eglurder felly mae'r egwyddor o godi 5 tŷ fforddiadwy ar ffurf llain hunan adeiladu esioes wedi ei dderbyn, ond byddai effaith newid y gosodiad a chytuno ar y manylion dyluniad a thirwedd sydd wedi ei gyflwyno ar fwynderau gweledol a phreswyl yn derbyn asesiad, ynghyd a sicrhau fod yr unedau yn parhau yn fforddiadwy yn nhermau polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mwynderau gweledol

5.2 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".*

5.3 Mi fyddai'r safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE ac o fannau tu hwnt i'r safle oherwydd natur y tir yn dyrchafu o safle'r cais i gyfeiriad y gogledd a'r gogledd ddwyrain yn arbennig. Atgoffir yr aelodau fod yr AHNE yr un mor bwysig o ran gwerth cadwraeth â'r Parciau Cenedlaethol ac wedi eu dynodi o dan yr un ddeddf gyda chyfrifoldeb ar Awdurdodau Lleol perthnasol i gymryd: *"pob cam gweithredu a fydd o gymorth, fel y gwelant hwy, i warchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE neu'r rhan ohoni sydd yn eu hardal".* Yn yr ymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned AHNE "*Nid yw'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer cynllun y safle, ac ar gyfer dyluniad ac edrychiad y tai, yn ymddangos i weddu yn dda o ystyried y lleoliad, y safle a'r tai eraill yn y cyffiniau".*

5.4 Mi fyddai codi unrhyw annedd ar y safle agored a dyrchafedig hwn yn amlwg iawn. Mae'r caniatâd amlinellol wedi derbyn awgrymiad maint a ffurf y tai i'w codi ond cyflwynwyd y cais

presennol gyda dyluniad nad oedd yn cyd fynd a'r hyn fyddai'n ddisgwyliedig ar gyfer y safle sensitif hwn. Nid yw dyluniad cyfoes ei olwg yn gwbl annerbyniol cyn belled â'i fod yn gweddu i'w leoliad ac yn cyfleu edrychiadau cyffredinol yr ardal gyfagos. Ni chredir fod yr hyn a gynigir yn nodweddiadol o'r ardal ac y byddai'r adeiladau o ran eu ffurf ac edrychiad yn ymddangos yn anghydnaws ag eiddo eraill o fewn yr ardal gyfagos ar draul cymeriad a golwg yr AHNE. Ni chredir y byddai unrhyw dirweddu arfaethedig yn lliniaru effeithiau o'r fath yn sylweddol. Atgoffir aelodau'r pwyllgor fod pryderon wedi eu hamlygu yn y Pwyllgor Cynllunio yn y gorffennol am ddatblygiadau tai fyddai'n niweidiol i olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE ac yn effeithio ar statws awyr dywyll yr AHNE o ganlyniad i faint agoriadau ar edrychiadau'r tai.

5.5 Er bod rhywfaint o leihad ym maint yr agoriadau gwydr llawr cyntaf o'r cyflwyniad gwreiddiol, mi fyddai'r cynnig yn parhau gyda chyfanswm o ddeg talcen gwydr o'r llawr i'r bondo. Mae Canllaw Arfer Da'r Llywodraeth *'Cynllunio ar gyfer cadwraeth a gwella awyr dywyll yng Nghymru'* yn nodi:

"Gall golau sy'n gorlifo trwy ffenestri greu llawer iawn o lygredd golau. Gall gofynion goleuder mewnol fod yn fwy na'r rhan fwyaf o fathau o oleuadau gwledig domestig, a gall yr effaith ar awyr dywyll fod yn sylweddol….. Bydd golau mewnol sy'n gorlifo yn cael effaith debyg i oleuadau allanol, yn enwedig wrth ymyrryd â pharhad y dirwedd dywyll ac amharu arni lle mae cynefin lleol yn dda i ystlumod, mae yna bryderon am effeithiau'r goleuadau mewnol sy'n gorlifo trwy ffenestri mawr neu waliau gwydr. Dylid cael cyn lleied o wydr â phosibl. Lle bo'n bosibl, dylai'r gwydr:– beidio â bod yn fwy na 25% o arwynebedd y llawr;….osgoi ardaloedd unigol mawr o wydr fel gwydr o'r llawr i'r bondo…."

5.6 Cydnabyddir fod peth newid wedi ei gyflwyno i'r gorffeniadau ond nid i'r dyluniad a'r gosodiad. Er y gofynnwyd am newidiadau i'r dyluniad a'r gosodiad, ni gynigwyd newidiadau pellach o'r newid i orffeniadau allanol. Ni ystyrir felly byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwarchod nac yn gwella'r AHNE a mwynderau gweledol lleol ac felly y byddai'n niweidiol i gymeriad a golygfeydd yr ardal leol. O ganlyniad, mae'n gwrthdaro â pholisïau AMG 1, PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4, ac maen prawf 13 o bolisi PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mabwysiedig Ynys Môn a Gwynedd sydd, gyda'i gilydd, yn ceisio gwarchod yr amgylchedd naturiol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 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, ond nodir fod caniatâd amlinellol yn bodoli ar y safle ar gyfer codi 5 tŷ fforddiadwy.

5.8 Gwelir y byddai'r tŷ ar lain 1 yn gymharol agos i ffin y safle gyda thai cyfagos. Ond fe welir na fyddai edrychiad agosaf y tŷ yn wynebu'r tai presennol yn cynnwys unrhyw ffenestr fydd yn creu pryder o ran goredrych. Gardd breswyl ynghlwm a llain 1 fyddai'n ymylu'n uniongyrchol a'r tai presennol ond credir fod pellteroedd rhesymol rhwng y tai eu hunain fel na fyddai effaith amlwg ar fwynderau preswyl tai cymdogion ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion tai fforddiadwy

5.9 Yn yr achos yma rhaid ystyried os yw'r cais fel y gyflwynwyd, yn parhau i baratoi unedau sydd yn wirioneddol fforddiadwy. Cyflwynwyd dogfen a enwir yn "Affordable Housing Eligibility Report" i gefnogi'r cais ac fe wneir asesiad trylwyr o'r cynnig yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad yma.

5.10 Mae gwybodaeth o fewn y ddogfen yma yn cyfeirio tuag at uchafswm maint unedau fforddiadwy gan gyfeirio tuag at Dabl 18 yn y CDLl. Gwelir fod y tabl hwn o dan bolisi TAI 5 sydd yn ymwneud ac unedau Tai Marchnad Lleol yn hytrach na thai fforddiadwy. Credir o ran maint yr unedau fforddiadwy y dylid hynny fod yn unol gyda Pholisi Cynllunio Cymru a nodir y dylid ystyried fod rhaid i'r holl unedau fforddiadwy gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru. Nodir yn ogystal y dylid rhoi ystyriaeth i ran 3.4 o'r CCA: Tai Fforddiadwy sy'n amlygu ystyriaethau sy'n ymwneud a maint yr uned fforddiadwy.

5.11 Ar gyfer achos fel yma felly sy'n ymwneud ac unedau 5 person 3 ystafell wely, mae safonau'r Llywodraeth yn datgan arwynebedd (llawr) mewnol gros o 93m2 ac 88m2 i uned 4 person 3 ystafell wely. Maint yr unedau arfaethedig fel y dangosir byddai 96m2.

5.12 Nodir y byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £375,000 (plotiau 2,3 a 4) i £385,000) plotiau 1 a 5 yn ôl y prisiad llyfr coch dyddiedig 13.08.2025, a bod yr adroddiad yn defnyddio ffigwr o £380,000. Gwelir gyda'r cais amlinellol y cafwyd prisiad bryd hynny gan Gwmni Tai ac Eiddo LWH o £242,426 ar sail gwerth o £2,579 m2 (fyddai'n golygu uned o faint 94m2), dyddiad y prisiad yma oedd 20 Mai 2024, ac felly mae'r prisiad diweddaraf yma yn sylweddol fwy. Mae sylwadau Uned Strategol Tai wedi ei selio ar y ffigwr canolog o £380,000 a gyfeirir ato yn yr adroddiad ac wrth ystyried y byddai pris eiddo gyda 40% o ddisgownt yn £228,000 ag incwm canolrif aelwyd ar gyfer ward Pendraw Llŷn yn £37,034, cyfrifir £37,034 x 3.5 + £22,800 (blaendal) = £152,419 sydd yn is na'r pris yn dilyn 40% o ddisgownt ac felly ystyrir hyn yn bris anfforddiadwy.

5.13 Nodir fod sylwadau Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod ymgeiswyr ar restr Tai Teg yn gallu ennill hyd at £60,000 fel incwm aelwyd ac felly maen bosib y byddai yn fforddiadwy i rai unigolion ar y rhestr yma. Mae'n bosib hefyd bod rhai cynlluniau cenedlaethol ar gael i gynorthwyo unigolion berchnogi eiddo hefyd. Er bod hyn yn ystyriaeth, dim ond mewn amgylchiadau eithafol y byddai hyn yn berthnasol, ac mae'n ofynnol sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth; ac felly mae perygl y byddai caniatáu'r cais fel y gyflwynwyd yn golygu fod y pris fforddiadwy yn mynd y tu hwnt i'r hyn sydd o fewn gafael y boblogaeth leol sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy. Nodir fod maint arwynebedd llawr y tai yn fwy na'r hyn a ddisgwylir ar gyfer unedau fforddiadwy o'r math yma a bod maint y lleiniau hefyd yn fwy na'r hyn a ganiateir drwy'r caniatâd cynllunio amlinellol a bod yr elfennau yma yn gallu effeithio gwerth y tai.

5.14 Mae rhan 5 o'r adroddiad yn cyfeirio tuag at ofynion Tai Teg gan ddatgan fod yr holl berchnogion arfaethedig yn bodloni gofynion Tai Teg ar gyfer cymhwyso am gartref fforddiadwy. Cyfeirir hefyd yn y rhan yma o'r adroddiad at dabl 22 yn y CDLl a'r cysylltiad lleol sydd hefyd yn bodloni meini prawf Tai Teg. Tra bod yr un maen prawf gan Dai Teg yn cyfeirio tuag at gysylltiad blwyddyn gyda'r ardal mae ail faen prawf yn cyfeirio tuag at yr angen am gysylltiad lleol gyda hysbysiad y bwriad fyddai'n unol gyda gofynion perthnasol o fewn y CCA a chysylltiad 5 mlynedd gydag Aberdaron neu ei gefnwlad gysylltiedig. Nid yw'n glir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod hyn wedi ei gadarnhau yn llwyr yn yr achos yma ac felly ni ellir datgan fod darpar ddeiliaid y tai fforddiadwy yn gymwys yn unol â gofynion meini prawf yn ymwneud a phrofi angen lleol.

5.15 Cydnabyddir fod caniatâd amlinellol eisoes wedi ei roi i ddatblygu 5 llain ar y safle yma ar gyfer codi tai fforddiadwy. Mae hefyd yn gwbl wybyddus fod angen dybryd am dai fforddiadwy o fewn y sir, ond yn yr achos yma, ni ystyrir fod fforddiadwyedd yr unedau unigol am byth wedi ei sicrhau. Er bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno, nid yw'r wybodaeth yma yn cadarnhau fod yr unedau o fewn gafael y rhai hynny sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy, nac ychwaith y byddai'r unedau yn

fforddiadwy am byth. Nid yw'r ffaith fod cais amlinellol eisoes wedi ei ganiatáu yn golygu fod cais dilynol yn dderbyniol o'r herwydd gan na chredir fod fforddiadwyedd y cynnig fel y gyflwynwyd wedi ei brofi. Ni ystyrir felly fod y cais fel y gyflwynwyd yn dderbyniol a'i fod o ganlyniad yn methu bodloni gofynion perthnasol polisi TAI 15 ynghyd a chyngor perthnasol a roddir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg

5.16 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg efo 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 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio gyda'r cais blaenorol. Mae'r cais presennol yn ymwneud a'r un nifer o dai a'r cais amlinellol ac er bod pryderon wedi eu hamlygu am elfennau o'r cais, nid yw yn nhermau ystyriaethau ieithyddol perthnasol yn newid o'r sefyllfa flaenorol. Fel yn achos y cais amlinellol, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos byddai'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith a gan fod y bwriad yma ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy, ble byddai'r feddiannaeth yn cael ei gyfyngu i bobol leol yn unig, ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl groes i bolisi PS 1.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Cadarnhaodd yr Uned Drafnidiaeth nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r mynediad yn parhau yn yr un lleoliad a'r hyn a gymeradwy-wŷd ar y cais amlinellol er bod peth newid ynglŷn â gosodiad y ffordd stad a threfn y mannau parcio. Mae'r llecynnau parcio a gynigir ar ran o'r safle yn cael ei symud o un ochr y tir o'r hyn a ddangoswyd yn flaenorol i ran arall tra bod lleiniau unigol yn cael eu darparu o fewn y 5 llain ynghlwm a'r tai unigol. 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 ffordd brysur, sydd yn gymharol syth gyda gwelededd cymharol glir i'r ddau gyfeiriad, credir y byddai'r fynedfa hefyd yn dderbyniol a thrwy hynny yn unol â gofynion perthnasol polisi TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y cynllun tirlunio yn ymgorffori holl fesurau gwella Bioamrywiaeth yr adroddiad ecolegol ac felly nid oes gwrthwynebiad. Mae CNC yn eu sylwadau yn nodi y dylai Cyngor Gwynedd *"fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n 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, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth…."*.

5.20 Mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas â'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau ac ni fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith ar y ACA. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisiau PS 19 ac AMG 5.

Cyfraniad Addysgol

5.21 Mae'r bwriad ar gyfer codi 5 tŷ 3 ystafell wely, o'r wybodaeth yn y CCA 'Ymrwymiad Cynllunio' nodir mai 2 ddisgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn: 5 x 0.4 = 2 disgybl

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

6. Casgliadau:

6.1 Fel sydd wedi ei nodi uchod, derbynnir fod cymeradwyaeth ar gyfer datblygiad tai fforddiadwy eisoes wedi ei roi ar y tir yma. Ond am y rhesymau fel y eglurwyd uchod, ni ellir ystyried y cais presennol fel y gyflwynwyd yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel y nodir yn yr adroddiad.

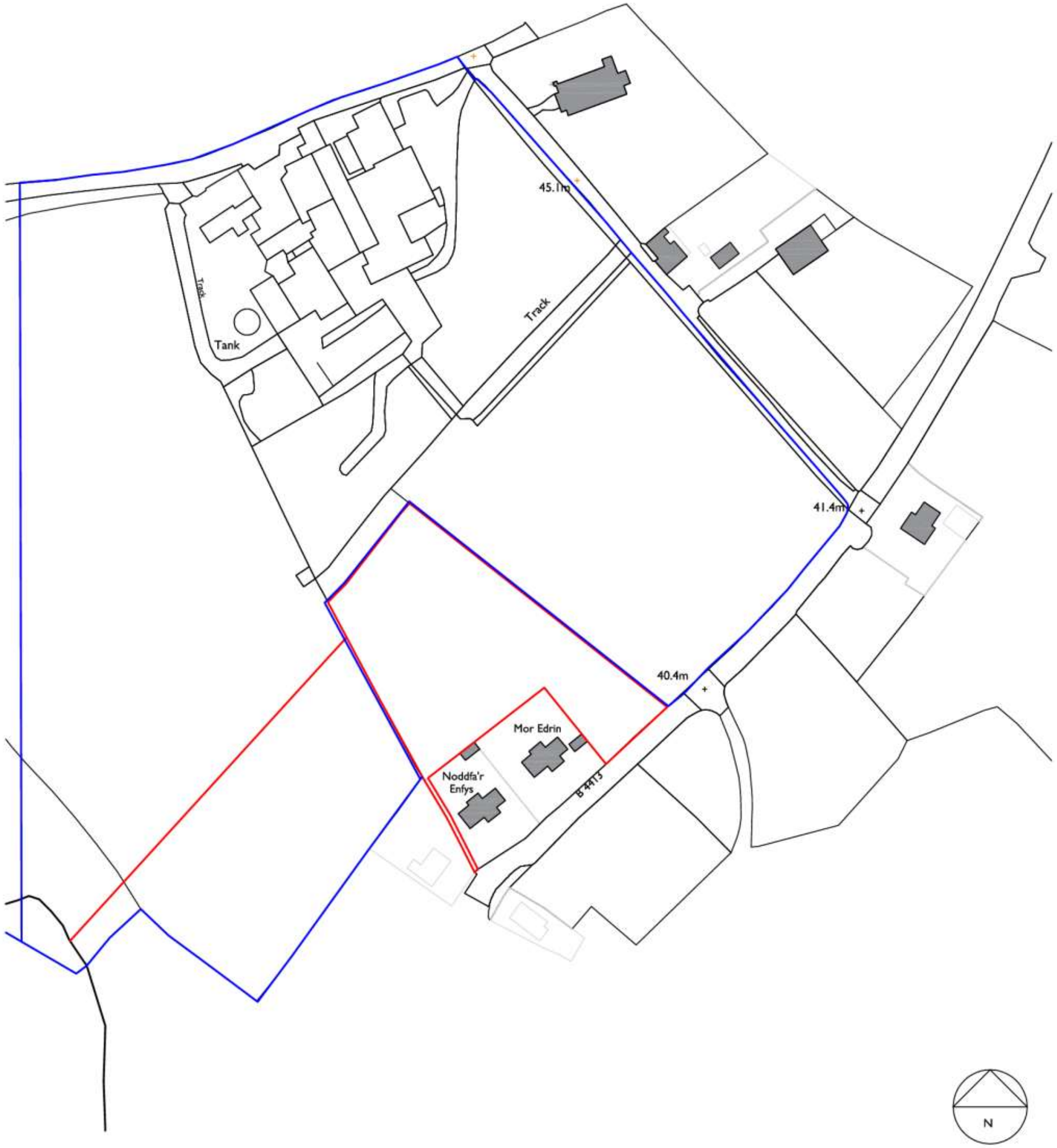
7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni chredir fod fforddiadwyedd y tai a'r lleiniau unigol sylweddol eu maint wedi eu profi yn ddiamheuol. Ni ystyrir felly fod y cais fel y gyflwynwyd yn dderbyniol a'i fod o ganlyniad yn methu bodloni gofynion perthnasol polisi TAI 15 ynghyd a chyngor perthnasol a roddir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau fod tai sydd wedi eu lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu yn fforddiadwy am byth.
2. Ni ystyrir fod y bwriad, yn nhermau dyluniad a ffurf a'r gosodiad unffurf yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac ychwaith yn integreiddio'n llawn oddi mewn cyd-destun yr ardal gyfagos na'i leoliad amlwg o fewn AHNE Llŷn. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol polisïau AMG 1, PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4, maen prawf 3viii polisi TAI 15 ac maen prawf 13 o bolisi PS5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.

Cynllunio
Derbyn - 05/11/2025

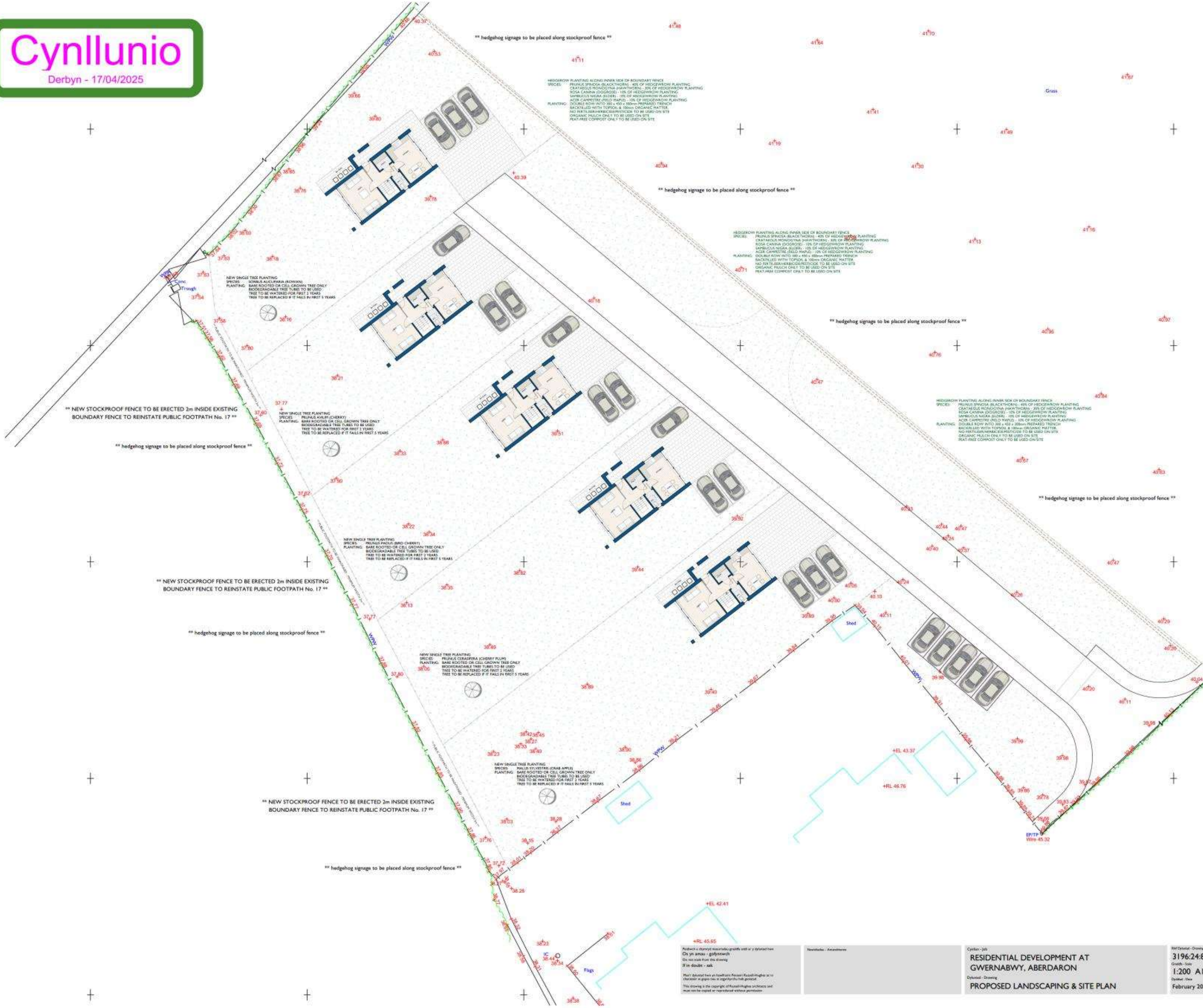
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



	Newidiadau - Amendments	Cynllun - Job	Rhif Dyluniad - Drawing No.	russell-hughes cyf
		GWERNABWY, ABERDARON	3196:24:LP1A	pensaer/architects
		Dyluniad - Drawing	Graddfa - Scale	56 Bridge Street, Llangefni, Ynys Mon LL77 7HH
		LOCATION PLAN	1:1250 A3	Tel: 01248 722333
			Dyddiad - Date	Fax: 01248 750600
			Spet 2024	E-mail: info@russellhughes.co.uk

Cynllunio

Derbyn - 17/04/2025



KEY

- 3.5m WIDE TARMACADAM ESTATE ROAD
- 1.8m WIDE TARMACADAM FOOTWAY
- 4.8m x 2.4m TARMACADAM PARKING BAYS & UNADOPTED VEHICULAR TURNING AREAS
- PAVED AREAS - PERMEABLE PAVING
- GARDENS / TURFED AREAS
- NEW HEDGEROW
- NATIVE TREE PLANTING

SIGNANGE TO BE FIXED ABOVE HEDGEHOG HOLES IN ALL BOUNDARY FENCES
HEDGEHOG HOLES TO BE 130mm x 130mm MINIMUM DIMENSIONS

Os yn amau - gofynnwch
If in doubt - ask

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job: RESIDENTIAL DEVELOPMENT AT GWERNABWY, ABERDARON

Dyluniad - Drawing: PROPOSED LANDSCAPING & SITE PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No: 3196:24:8

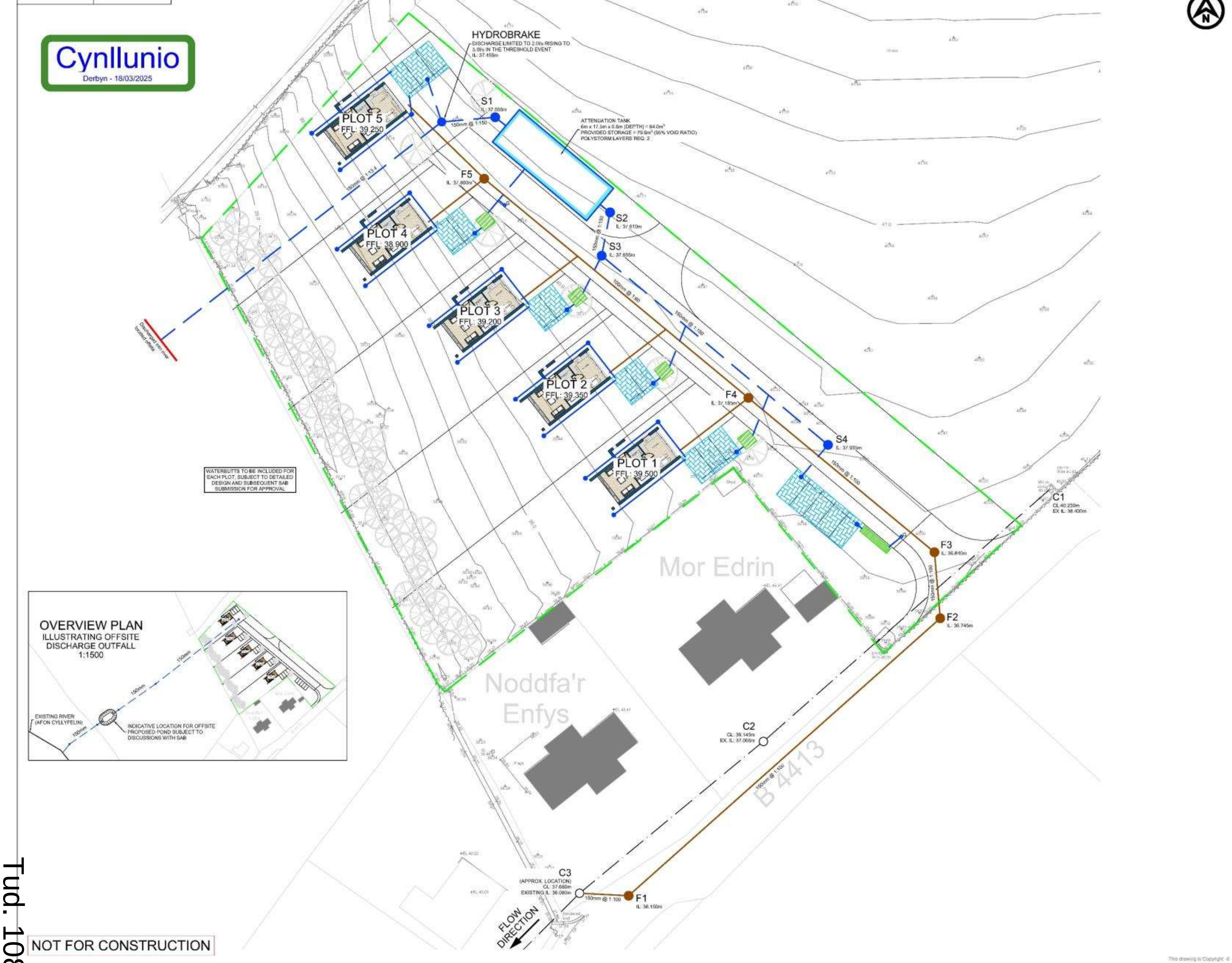
Graddfa - Scale: 1:200 A1

Dyddiad - Date: February 2025

russell-hughes cyf
penseiri/architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

PROJECT No. 24262 DRG No. Sk501 **DO NOT SCALE**

Cynllunio
Derbyn - 18/03/2025



NOT FOR CONSTRUCTION

NOTES

1. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT ARCHITECT'S, ENGINEER'S AND OTHER SPECIALISTS' DRAWINGS.
2. PLEASE REFER TO ARCHITECTS DRAWINGS FOR FINAL BUILDING LOCATION
3. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS & ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON THE DRAWING
4. ALL DRAINAGE COMPONENTS ARE TO COMPLY WITH CURRENT BRITISH STANDARDS & BUILDING REGULATIONS REQUIREMENTS
5. **AT ALL OUTFALL POINTS TO AN EXISTING NETWORK, THE POSITION AND INVERT LEVEL OF EXISTING DRAINS MUST BE CONFIRMED WELL IN ADVANCE OF THE PROGRAMMED DATE FOR INSTALLING ANY OF THE UPSTREAM DRAINAGE, OR ORDERING ANY MATERIALS IN ORDER TO ALLOW TIME FOR ANY NECESSARY REVISIONS TO THE HYDRAULIC DESIGN.**
6. ALL GRAVITY PVC-U PIPEWORK TO BE TO BS 4660:2000 OR BS EN 1401-1:2009 WHERE RELEVANT UNLESS NOTED OTHERWISE
7. ALL CONCRETE SHALL BE GEN3 WITH SULPHATE RESISTING IN ACCORDANCE WITH BS8500 U.N.O.
8. FINAL LOCATIONS AND DETAILS OF SOIL & VENT PIPE, STUB STACKS, RAINWATER DOWN PIPES, GULLYS etc. TO BE CONFIRMED BY REFERENCE TO ARCHITECTS' DRAWINGS
9. ALL PIPES INTO MH's TO BE SOFFIT TO SOFFIT LVL U.N.O.
10. WHERE CHAMBERS ARE POSITIONED ON 90° CORNERS, ALWAYS USE THE MAIN CHANNEL BY FITTING A 45° BEND ON THE INLET AND OUTLET
11. ALL NON ADOPTABLE DOMESTIC FOUL AND SURFACE WATER PIPE RUNS SHALL CONSIST OF 100mm Ø PIPES LAID AT A MINIMUM FALL OF 1 IN 80 U.N.O
12. ALL CONNECTIONS FROM HIGHWAY GULLIES TO BE 150mmØ LAID AT FALLS OF BETWEEN 1:20 & 1:100 WITH TYPE S BED & SURROUND TO ALL CONNECTIONS WHERE MIN 1.2m COVER IS ACHIEVED. TYPE Z BED & SURROUND TO ALL OTHER CONNECTIONS.
13. COVER LEVELS ARE APPROXIMATE AND SHOULD MATCH PROPOSED SURROUNDING LEVELS. CONTRACTOR TO USE OFFICIAL TBM'S FOR SETTING OUT.
14. CLAUSES (e.g E2.32) REFER TO SEWER FOR ADOPTION 7 OR CIVIL ENGINEERING SPECIFICATION FOR THE WATER INDUSTRY

KEY

- SITE BOUNDARY
- ASSUMED LINE OF EXISTING COMBINED SEWER
- PROPOSED FOUL WATER SEWER AND CHAMBER
- PROPOSED SURFACE WATER SEWER AND CHAMBER
- PROPOSED PERFORATED PIPE
- PROPOSED GULLY
- PROPOSED PERMEABLE PAVING
- PROPOSED TREE PIT
- PROPOSED HYDROPLANTER

REV	DATE	DESCRIPTION (FOR MULTITEXT, SEE RIGHT)	BY	CHK	APP
P3	12.03.25	UPDATED PROPOSED FFL'S, ADDED PRIVATE SW RUNS, SHOWN INDICATIVE POND	LG	AV	NJ
P2	05.02.25	ADDED THE SURFACE WATER LAYOUT & OFFSITE PLAN	LG	AV	AR

REVISIONS

PRELIMINARY ISSUE

CLIENT
Aled Williams

PROJECT
Gwernabwy, Aberdaron

TITLE
Drainage Layout

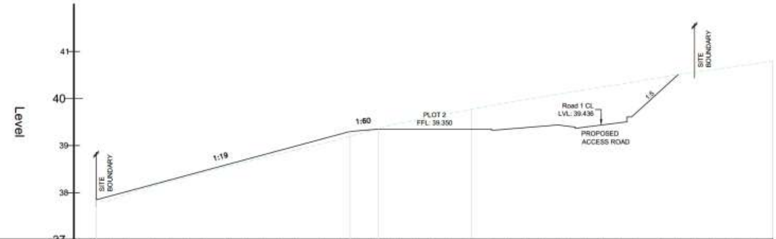
DATRYS

DRAWN	LG	CHECKED	AV	PASSED	AC
DATE	19.12.24	DATRYS REF			
SCALE AT A1	1:250	AUTOCAD REF	24262/Sk501		

DRAWING No. 24262/Sk501 REVISION P3

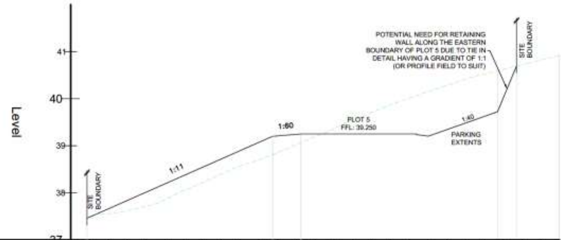
This drawing is Copyright ©

PROJECT No. 24262 | DRG No. Sk402 | **DO NOT SCALE**



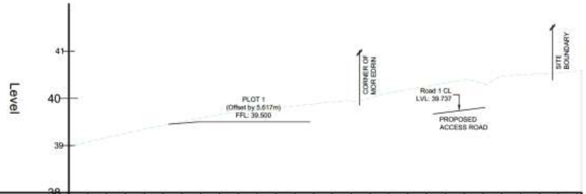
CHAINAGE (m)	EXISTING LEVELS
0.000	
2.000	
4.000	37.842
6.000	37.991
8.000	38.117
10.000	38.225
12.000	38.331
14.000	38.435
16.000	38.539
18.000	38.641
20.000	38.736
22.000	38.832
24.000	38.929
26.000	39.025
28.000	39.128
30.000	39.235
32.000	39.342
34.000	39.449
36.000	39.528
38.000	39.605
40.000	39.682
42.000	39.758
44.000	39.834
46.000	39.910
48.000	39.979
50.000	40.044
52.000	40.109
54.000	40.174
56.000	40.239
58.000	40.304
60.000	40.369
62.000	40.434
64.000	40.502
66.000	40.559
68.000	40.616
70.000	40.674
72.000	40.731
74.000	40.789
	40.796

SECTION 3
SCALE: H 1:250,V 1:50. DATUM: 37.000



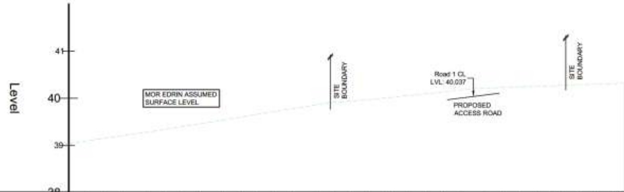
CHAINAGE (m)	EXISTING LEVELS
0.000	
2.000	37.497
4.000	37.567
6.000	37.618
8.000	37.716
10.000	37.855
12.000	38.045
14.000	38.213
16.000	38.397
18.000	38.568
20.000	38.700
22.000	38.858
24.000	39.025
26.000	39.192
28.000	39.365
30.000	39.542
32.000	39.708
34.000	39.867
36.000	40.014
38.000	40.149
40.000	40.282
42.000	40.417
44.000	40.525
46.000	40.626
48.000	40.724
50.000	40.823
	40.921

SECTION 6
SCALE: H 1:250,V 1:50. DATUM: 37.000



CHAINAGE (m)	EXISTING LEVELS
	38.980
2.000	39.075
4.000	39.170
6.000	39.258
8.000	39.343
10.000	39.428
12.000	39.506
14.000	39.581
16.000	39.655
18.000	39.705
20.000	39.749
22.000	39.793
24.000	39.837
26.000	39.881
28.000	39.923
30.000	39.945
32.000	40.008
34.000	40.116
36.000	40.186
38.000	40.252
40.000	40.324
42.000	40.395
44.000	40.313
46.000	40.468
48.000	40.502
50.000	40.514
52.000	40.541
54.000	40.586
	40.596

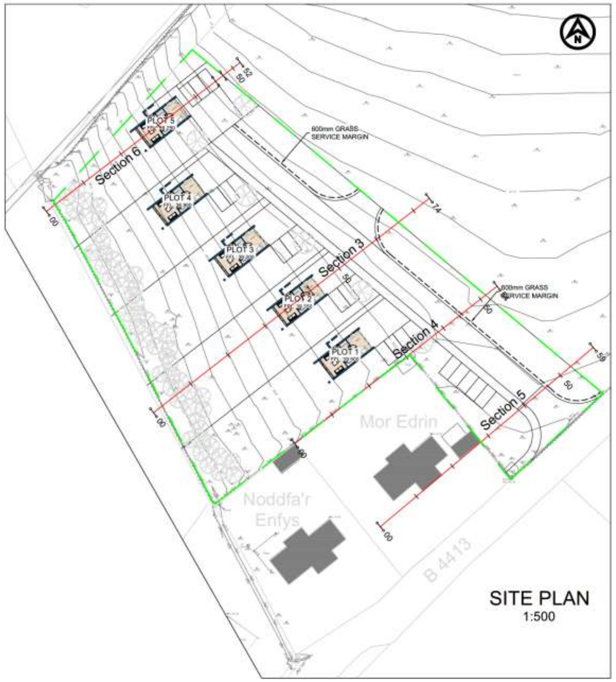
SECTION 4
SCALE: H 1:250,V 1:50. DATUM: 38.000



CHAINAGE (m)	EXISTING LEVELS
	39.040
2.000	39.098
4.000	39.155
6.000	39.213
8.000	39.271
10.000	39.330
12.000	39.395
14.000	39.460
16.000	39.525
18.000	39.591
20.000	39.656
22.000	39.721
24.000	39.787
26.000	39.852
28.000	39.917
30.000	39.940
32.000	39.973
34.000	40.012
36.000	40.054
38.000	40.096
40.000	40.137
42.000	40.179
44.000	40.210
46.000	40.226
48.000	40.241
50.000	40.256
52.000	40.271
54.000	40.286
56.000	40.299
58.000	40.312
	40.320

SECTION 5
SCALE: H 1:250,V 1:50. DATUM: 38.000

NOT FOR CONSTRUCTION



SITE PLAN
1:500

NOTES

1. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT ARCHITECT'S, ENGINEER'S AND OTHER SPECIALISTS' DRAWINGS.

Cynllunio
Derbyn - 18/03/2025

KEY

- - - - EXISTING GROUND LEVEL
——— PROPOSED GROUND LEVEL

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P3	12.03.25	AMENDED THE PROPOSED ROAD LEVEL TO SUIT THE LOWERED FFL	LG	AV	NJ
P2	06.02.25	LOWERED ALL PROPOSED PLOT FINISHED FLOOR LEVELS BY 600mm	LG	AC	AC

REVISIONS

PRELIMINARY

CLIENT
Aled Williams

PROJECT
Gwernabwy, Aberdaron

TITLE
Proposed Sections

DATRYS

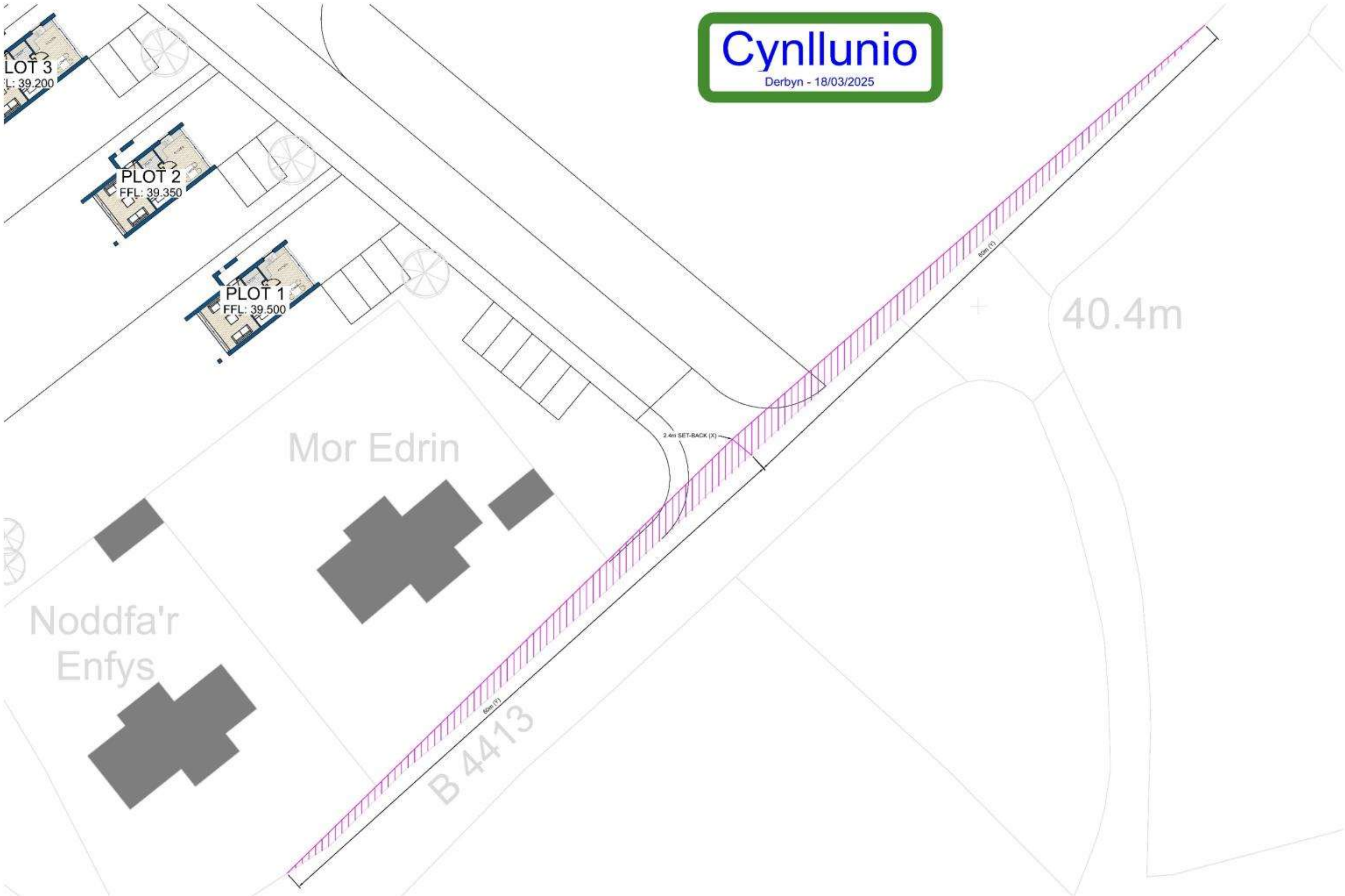
Caernarfon:
Unit 1 Block C, Doc Fictoria
Caernarfon, LL55 1TH
Tel: 01286 671627
Mold:
Suite 4A, Broncoed House
Wrexham Road, Mold, CH7 1HP
Tel: 01352 706205
info@datrys.coop | www.datrys.net

DRAWN LG	CHECKED AV	PASSED AC
DATE 18.12.24	CLIENT'S REF.	
SCALE AT A1 AS SHOWN	AUTOCAD REF. 24262/Alignments	
DRAWING No. 24262/Sk402	REVISION P3	

This drawing is Copyright ©

PROJECT No.	24262	DRG No.	405	DO NOT SCALE

Cynllunio
Derbyn - 18/03/2025



JUNCTION VISIBILITY (SITE ENTRANCE)
1:200

NOTES

1. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT ARCHITECT'S, ENGINEER'S AND OTHER SPECIALISTS' DRAWINGS.
2. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS & ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON THE DRAWING
3. REFER DRAWING 24262/Sk401 & Sk402 FOR HIGHWAY LAYOUT
4. REFER DRAWING 24262/403 FOR HIGHWAY DETAILS

KEY

JUNCTION VISIBILITY (SITE ENTRANCE)

REV	DATE	DESCRIPTION (FOR MULTI TEXT, SEE RIGHT)	BY	CHK	APP

REVISIONS

PRELIMINARY ISSUE

CLIENT
Aled Williams

PROJECT
Gwernabwy, Aberdaron

TITLE
Visibility Splay

DATRYS

DRAWN LG	CHECKED AV	PASSED NJ
DATE 12.03.25	DATRYS REF	
SCALE AT A1 AS SHOWN	AUTOCAD REF 24262/405	
DRAWING No. 24262/405	REVISION P1	

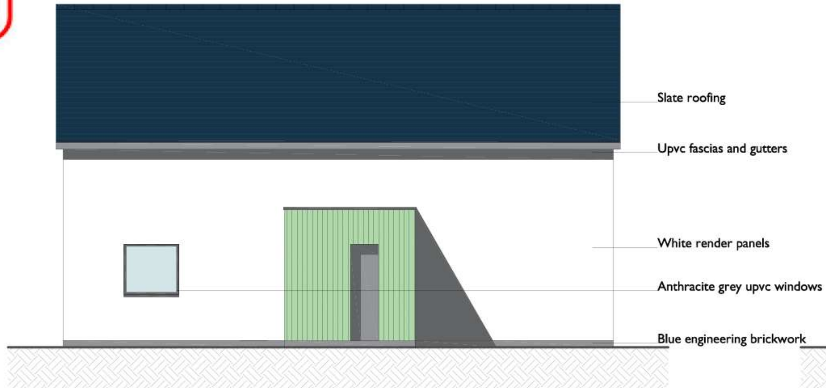
This drawing is Copyright ©

NOT FOR CONSTRUCTION

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

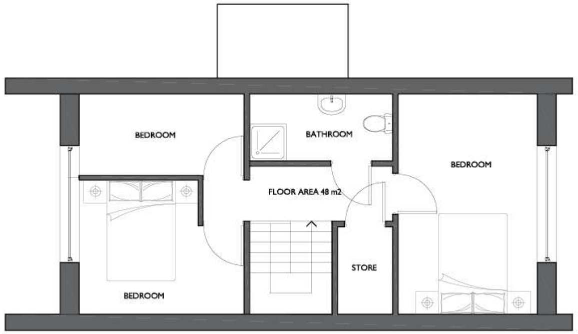
Cynllunio
Derbyn - 24/09/2025

BEAUMARIS MIDI BAT BOX

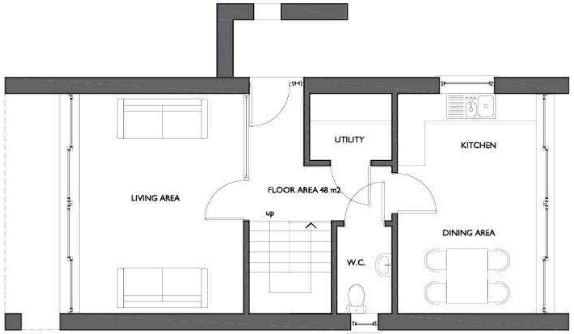


FRONT ELEVATION

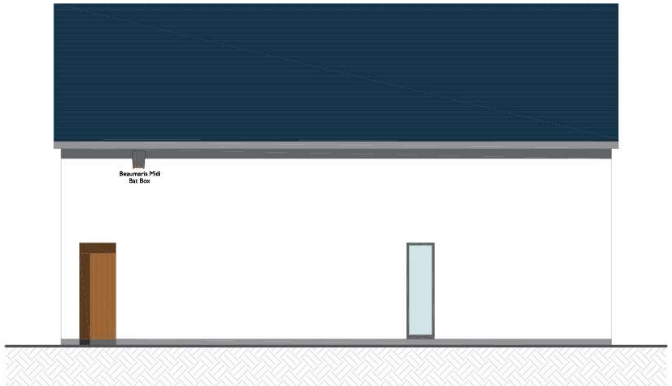
SIDE ELEVATION



FIRST FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN



REAR ELEVATION

SIDE ELEVATION

Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
RESIDENTIAL DEVELOPMENT AT GWERNABWY, ABERDARON

Dyluniad - Drawing
PROPOSED FLOOR PLANS & ELEVATIONS

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3196:24:7A

Graddfa - Scale
1:100 A3

Dyddiad - Date
Sept 2025

russell-hughes cyf
penseiri/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk