Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 2AIL MAWRTH, 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

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 20 Chwefror 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
Berwyn Parry Jones	Sedd wag

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Anne Lloyd-Jones
John Pughe Roberts	Gruffydd Williams

Gwynedd yn Gyntaf (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

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

4. COFNODION 6 - 10

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 2il o Chwefror 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C25/0824/37/LL TIR GYFERBYN A LLYS YR EIFL, TREFOR, LL54 5BJ 11 - 50

Cais llawn i adeiladu 15 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad, tirlunio a chreu ardal draenio dwr wyneb cynaliadwy.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Jina Gwyrfai

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C25/0651/23/LL TIR ODDI AR FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG, LL55 4PT 51 - 91

Cais cynllunio llawn ar gyfer 17 annedd fforddiadwy, ynghyd a chreu mynediad newydd i gerbydau a ffordd fynedfa fewnol, cau 2 bwynt mynediad amaethyddol presennol, creu mynediad newydd i wasanaethu is-orsaf newydd, gwaith ymestyn Ffordd Glanffynnon ynghyd a gwaith tirlunio, draenio a gwaith arall cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Beca Brown

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3. CAIS RHIF C25/0914/44/LL LLYN BACH, PORTHMADOG, LL49 9DF 92 - 107

Cynnig i dynnu'r wal derfyn bresennol er mwyn darparu mynediad gwell i Gob Crwn, a chreu llwybr troed newydd ar gyfer cerddwyr a beicwyr.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Nia Jeffreys

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C26/0005/46/DA TYDDYN DU, DINAS, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8SU 108 - 120

Diwygiad ansylweddol i ddyluniad hawl cynllunio C21/0411/46/LL

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Tudor Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 2il o Chwefror 2026

Presenoldeb:

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

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

Eraill a wahoddwyd - Aelod Lleol: Y Cynghorydd Dylan Fernley

Swyddogion: Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau - Swyddog Monitro), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Medi Emlyn Davies (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Dafydd Jones (Cyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Cai Larsen oedd wedi methu ag ymuno â'r cyfarfod oherwydd problemau technegol, ond oedd hefyd wedi datgan buddiant gan ei fod yn Aelod o Fwrdd Adra

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Dylan Fernley (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C25/0686/11/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 12fed o Ionawr 2026 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 C25/0686/11/LL
Cae Incline Fields, Bangor, LL57 4HP

Cynnig i godi hyd at 48 o Anheddau a Datblygiad Cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais cynllunio llawn ydoedd ar gyfer codi unedau preswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig ar gae amaethyddol ar gyrion Dinas Bangor ar safle sydd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ategwyd bod y safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai a'i fod tu mewn i'r ffin datblygu cyfredol.

Adroddwyd bod prif elfennau'r bwriad yn cynnig codi 48 o unedau preswyl, darparu mynedfa a ffordd ystâd safonol gysylltiedig, creu llecynnau parcio, mannau chwarae, gwaith tirlunio a darparu system ddraenio bwrpasol. Bydd y ddarpariaeth yn cynnwys 8 x fflat 1 llofft, 6 x fflat 2 llofft, 5 x byngalo 2 llofft, 1 x byngalo (byw a chymorth) 3 llofft, 13 x tŷ deulawr 2 llofft,12 x tŷ deulawr 3 llofft, 2 x tŷ deulawr 4 llofft ac 1 x tŷ deulawr 5 llofft; yn ddatblygiad 100% o dai fforddiadwy gan Gymdeithas Dai Cymdeithasol gyda bwriad o ddarparu cymysgedd o wahanol ddaliadaeth (e.e. rhent cymdeithasol a rhent fforddiadwy canolradd) i ddiwallu'r angen sydd wedi ei adnabod yn y Ddinas ac yng Ngwynedd.

Eglurwyd bod y safle gyferbyn ag Amlosgfa Bangor ac yn cael ei ystyried yn safle sensitif oherwydd bod Heneb Gofrestredig Rheilffordd Chwarel Penrhyn yn ffinio terfyn dwyreiniol y safle, dynodiad Safle Treftadaeth y Byd tu hwnt i hwnnw yn cynnwys tiroedd Parc Cofrestredig gradd II seren o amgylch Castell Penrhyn, ac adeilad rhestredig gradd 11 Bwthyn Incline sydd ar y terfyn dwyreiniol.

Nodwyd bod cais blaenorol wedi ei gyflwyno yn 2020 ar gyfer datblygiad 66 tŷ ar y safle, ond bod y cais wedi ei dynnu yn ôl yn sgil gwrthwynebiad gan CADW am yr effaith ar y dynodiadau treftadaeth. O'r dogfennau amrywiol a gyflwynwyd gyda'r cais yma, ymddengys bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda chyflwyniad datblygiad mwy ystyriol o'i leoliad sensitif.

Yn unol â threfniadau cynllun dirprwyo Gwasanaeth Cynllunio, cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad dros 5 tŷ ac yn ddatblygiad a ddiffinnir fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynigir. Yn unol â'r drefn briodol, derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais a'r datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.

Wedi ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail:

- Bod polisïau mabwysiedig yr Awdurdod yn datgan y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y CDLl. Y bwriad yn paratoi datblygiad fyddai'n cynnwys 100% o unedau fforddiadwy gyda'r Uned Strategol Tai wedi dangos tystiolaeth o'r angen a chadarnhau fod y cynllun yn cyfarch angen yr ardal.
- Bod y safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai, ac er bod y nifer unedau yn llai na'r 72 dwysedd uned a awgrymwyd yn y CDLl, ystyriwyd bod y rhesymeg dros warchod buddiannau'r dynodiadau treftadaeth sensitif yn cyfiawnhau dwysedd llai yn yr achos yma.
- Bod y materion a godwyd gan yr Uned Priffyrdd ynglŷn â pharcio wedi eu datrys a bod modd gosod amod bod y gwaith yn cydymffurfio gyda'r Cynllun Gosodiad 'Masterplan' diweddaraf

- Bod modd cyflawni gwaith i gynnwys croesfan a llwybr diogel i gerddwyr o'r datblygiad tua chanol y ddinas drwy gytundeb gyda'r Uned Priffyrdd o dan adran 278; fydd yn gysylltiedig hefyd gyda'r gwaith o ffurfio mynedfa gerbydol addas i'r datblygiad. Y datblygwr wedi cytuno i hyn a gellid gosod amod yn cytuno'r gwelliannau a darparu'r groesfan cyn meddiannu'r tai.
- Ni fydd Cytundeb 106 ar gyfer cael cyfraniad ariannol i welliannau ffyrdd bellach yn angenrheidiol.
- Bod sylwadau'r Uned Polisi wedi amlygu bod angen 215 m2 o lecyn chwarae yn yr ardal i gyfarch angen yr ardal. Nodwyd bod y llecyn sydd wedi ei leoli ger Bwthyn Incline yn mesur oddeutu 185m2 a'r llall sydd ar derfyn deheuol y safle yn 130m2 - gyda'i gilydd yn 315m2 sydd 100m2 yn fwy na'r ddarpariaeth angenrheidiol.

Ystyriwyd bod y cynnig yn dderbyniol ag yn bodloni gofynion polisiau lleol a chenedlaethol. O ganlyniad, roedd y Swyddogion yn argymhell caniatau'r cais yn ddarostynedig i osod amodau perthnasol.

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

- Bod y cynllun yn helpu tuag at ddarparu cartrefi fforddiadwy mewn ymateb i'r argyfwng tai yng Ngwynedd
- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai - byddai polisi yn disgwyl i 20% o'r datblygiad fod yn gartrefi fforddiadwy, ond y cynllun yma yn cynnig 100% sydd yn diwallu'r angen sydd wedi ei nodi am y math yma o gartrefi ym Mangor
- Yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Uned Strategol Tai am y nifer a'r math sydd ei angen bod y cynllun, o 48 uned, yn cynnig cymysgedd da o gartrefi fydd yn cael eu cynnig fel tai rhent cymdeithasol a rhent fforddiadwy canolradd
- Bod y nifer unedau yn llai na'r 72 dwysedd uned a awgrymwyd yn y CDLl - hyn yn amlygu parch tuag at sensitifrwydd y safle
- Bod y dyluniad wedi ei wneud o gwmpas Heneb Gofrestredig Rheilffordd, Safle Treftadaeth y Byd ac adeilad rhestredig gradd 11 Bwthyn Incline; bod ardal wyrdd o ansawdd uchel yn annatod i'r cynllun ac amwynder trigolion
- Y dyluniad wedi arwain at drafodaethau a chydweithio gyda CADW sydd, ynghyd a swyddogion y Cyngor, yn gefnogol i'r cynllun
- Bod llefydd parcio digonol yn cael eu cynnig. Y safle gerllaw rhwydwaith lleol dda a chapasiti digonol i'r llwyth ychwanegol. Cysylltiad yr A5 hefyd yn hwylus iawn
- Bod gwelliannau i safleoedd bysus a llwybrau cerdded wedi eu cynnig
- Yn ystyriol wrth sicrhau bod coed presennol o amgylch y safle yn cael eu cadw – bod y coed o werth ecolegol a bioamrywiaeth ac yn cael eu gwerthfawrogi . Y cynllun yn cyfrannu at y gwerth yma gyda thirlunio gofalus o'i gwmpas
- Systemau dwr wyneb a budr yn cydymffurfio gyda gofynion Dwr Cymru sydd yn fodlon gyda'r cynnig a'r cynllun
- Bod adroddiadau a chanlyniadau positif i sŵn, ansawdd aer a materion archaeoleg wedi eu cyflwyno ac yn dderbyniol
- Bod y cais yn un o ansawdd uchel, yn cynorthwyo i ddiwallu'r angen sylweddol am dai yn y Ddinas
- Defnydd o safle a ddyrannwyd yn cael ei ymdrin mewn modd sensitif - yn parchu'r lleoliad
- Ymgynghorwyr a swyddogion y Cyngor yn fodlon gyda'r cynnig
- Yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol a lleol

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

- Ei fod yn gefnogol i'r cais

- Byddai'r datblygiad yn cyfrannu at leihau'r rhestr aros am dai cymdeithasol yn y Ddinas
- Bod y dyluniad o safon dda
- Byddai'n hoffi gweld defnydd Polisi Tai Lleol
- Pryder am y cyfyngiad cyflymder - bod cyfyngder cyflymder ger yr amlosgfa yn 40mya ond yn lleihau i 30mya wrth fynedfa arfaethedig y bwriad - hanfodol bod cyfyngiad 30mya yn cael ei ymestyn i fyny at fynedfa'r amlosgfa fel bod gyrwyr yn arafu wrth ddod i lawr yr allt
- Yn edrych ymlaen at y datblygiad

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Croesawu bod y datblygiad yn 100% fforddiadwy
- Yn cytuno gyda'r Aelod Lleol bod angen gostwng y cyfyngiad cyflymder
- Bod y datblygiad yn cwrdd â'r angen
- Croesawu gweld byngalos yn rhan o'r cymysgedd

` Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â darparu mannau gwefru ceir trydan o fewn y datblygiad fel cyfraniad at gyrraedd targed net sero'r Cyngor, nodwyd nad oedd pwyntiau gwefru wedi eu hymgorffori yn y cais, ond byddai modd i ddarpar breswylwyr wneud cais. Ni fyddai modd cynnwys hyn fel amod. Ategwyd bod addasiadau i drafnidiaeth gyhoeddus ac i groesfan wedi eu cymeradwyo - rhain yn gwneud y datblygiad yn un cynaliadwy

Mewn ymateb i sylw bod y datblygwr yn talu am asesiad ieithyddol fydd o bosib yn ymddangos yn bositif o'u plaid, ac i bryder bod 'diffyg ystyriaeth o'r effaith cronnus anuniongyrchol', a pham felly nad yw'r Cyngor yn comisiynu asesiad ieithyddol sydd ddim ynghlwm a'r datblygwr, pwysleisiwyd nad oedd y gwasanaeth yn derbyn bod y wybodaeth sy'n cael ei gyflwyno gan ddatblygwyr yn fanwl gywir, a bod pob elfen o unrhyw gais yn cael ei herio. Ategwyd bod materion ieithyddol yn cael eu hystyried gan arbenigwyr Uned Iaith y Cyngor ac yn ychwanegol, o ran effaith gronnol, nid oedd datblygiad tebyg i'r datblygiad yma wedi ei gynnig ym Mangor ers sawl blwyddyn. Nodwyd bod y cynllun yma yn cyfarch angen tra gwahanol i'r ceisiadau blaenorol (megis fflatiau ar y Stryd Fawr), sydd wedi eu cyflwyno i'r Pwyllgor yn y gorffennol. Y cynllun yn fodd o ddiwallu anghenion pobl Gwynedd, a'r tebygolrwydd yw y byddai canran uchel o'r tenantiaid yn medru'r Gymraeg.

Mewn ymateb i sylw bod y deunyddiau allanol arfaethedig i gynnwys llechi Cymreig ar gyfer y toeau, ond bod yr amod yn nodi 'llechi' yn unig, nodwyd bod yr amod cynllunio yn cyfeirio at liw, edrychiad a thebygolrwydd ac nad oedd modd cyfyngu'r llechen i un Gymreig. Er bod y Cyngor wedi codi hyn drwy apêl yn y gorffennol, bod yr apêl wedi methu - bod rheswm cyfreithiol dros osod yr amod fel y mae.

Derbyniwyd sylw nad oedd Cyngor Dinas Bangor wedi cyflwyno sylwadau ar y cais a bod hyn bellach yn fater sydd yn amlygu ei hun yn rheolaidd. Nododd y Pennaeth Cynorthwyol, nad oedd gan yr Awdurdod yr hawl i fynd ar ofyn ymateb.

Yng nghyd-destun amddiffyn a diogelu llwybrau cyhoeddus i'r dyfodol a'r angen am fanylion pellach, nodwyd nad oedd pryder ynglŷn â llwybrau yn cael eu hatal yma, ond byddai trafodaethau yn cael eu cynnal rhwng yr asiant a swyddog llwybrau i gael datrysiadau.

Mewn ymateb i gais gan y cynigydd i ystyried cyfyngiad cyflymder fel amod, nodwyd, er yn cydnabod y pryder, bod y cynllun wedi cael ei asesu gan yr Uned Trafnidiaeth oedd heb grybwyll yr angen i ostwng lefel cyflymder yn eu hasesiad. O ganlyniad nid oedd tystiolaeth i weithredu ac felly dim modd amodi. Anogwyd yr Aelod Lleol i gynnal trafodaeth bellach gyda'r Uned Trafnidiaeth.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Amser 5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy**
4. **Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig**
5. **Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir**
6. **Llechi**
7. **Cytuno gorffeniad**
8. **Amodau Tirlunio**
9. **Gweithredu amcanion Datganiad Seilwaith Gwyrdd**
10. **Cytuno manylion cyfarpar chwarae**
11. **Amod Dŵr Cymru**
12. **Amodau Priffyrdd**
13. **Amodau Gwarchod y Cyhoedd i gynnwys oriau gweithio**
14. **Amodau Cadw**
15. **Amod Archeolegol**
16. **Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad/tai**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:35

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C25/0824/37/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**03/12/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Trefor a Llanaelhaearn**
Ward:	**Yr Eifl**
Bwriad:	**Cais llawn i adeiladu 15 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad, tirlunio a chreu ardal draenio dwr wyneb cynaliadwy**
Lleoliad:	**Tir Cyfagos Llys yr Eifl, Trefor, LL54 5BJ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Caniatáu yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb o dan Adran 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer cyfraniad llecynnau agored.**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais llawn ar gyfer codi 15 tŷ fforddiadwy ar safle eithrio ym mhentref Trefor gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol, ffordd ystâd, tirlunio a chreu ardal ddraenio dŵr wyneb cynaliadwy.

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

- Creu mynedfa gerbydol gyda ffordd fynediad yn ymestyn i mewn i'r safle gyda safleoedd parcio i flaen a chefn y tai. Yn ogystal, llwybr troed gyda agoriad cysylltiol uniongyrchol i gerddwyr o'r ystâd i'r palmant presennol ar hyd y ffordd gyhoeddus gyfochrog.
- Codi 15 tŷ fyddai'n gymysgedd o dai deulawr pâr, tai unllawr ac un tŷ deulawr ar ben ei hun gyda gerddi a/neu safleoedd parcio i'r blaen a gerddi cefn gyda rhai gerddi ochr.
- Creu ardal amwynder gwyrdd canolog fyddai hefyd yn cynnwys ardal ddraenio gynaliadwy.

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

- 4 byngalo 2 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 58m²
- 4 tŷ deulawr 2 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 83m²
- 5 tŷ deulawr 3 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 93m²
- 1 tŷ deulawr 4 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 114m²
- 1 tŷ 6 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 208m²
- Maent i'w gorffen yn allanol gyda chymysgedd o rendr, cladin carreg a sment ar y waliau a tho o lechen naturiol.

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

1.5 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda ffiniau oddi amgylch yn bennaf yn wrychoedd naturiol. Mae tai preswyl o fewn ystâd fechan cymharol newydd gyfochrog a'r safle i gyfeiriad y gorllewin gyda ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn rhedeg gyda ffin ogleddol y safle a thai preswyl wedi eu gwasgaru ochr arall i'r ffordd i gyfeiriad y gogledd a'r gogledd orllewin. Mae edrychiadau tai'r ardal yn gymysgedd o ran dyluniad, ffurf a gorffeniadau amrywiol.

1.6 Mae'r safle cyfan du allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Trefor ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae rhan o ffin orllewinol y safle arfaethedig yn cyffwrdd a'r ffin datblygu bresennol fel y amlygir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol. Fel sydd wedi ei nodi eisoes, mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 wedi ei leoli cyfochrog â ffin ogleddol a'r hyn fyddai blaen y safle gyda mynediad amaethyddol presennol i mewn i'r caeau. Mae'r safle yn gyfan gwbl oddi mewn i ddynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

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

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
- Asesiad Effaith Ieithyddol

- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol
- Strategaeth Draenio
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu
- Arolwg Anghenion Tai
- Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy
- Gwerthusiad Gweledol y Tirlun
- Adroddiad Goleuo
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Trafnidiaeth
- Asesiad Coed
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)
- Cynllun Rheoli Tirlun ac Ecoleg
- Asesiad Effaith Treftadaeth
- Gwerthusiad Archeolegol
- Dyluniad Prosiect ar gyfer Gwerthusiad Archeolegol

1.8 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae’r datblygiad sy’n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel “datblygiad mawr” oherwydd nifer yr unedau a gynhigir. Yn unol â’r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o’r cais. Mae’r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu’r bwriad i’r cyhoedd ac ymgynghorwyr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae’r adroddiad yn cynnwys copïau o’r ymatebion a dderbyniwyd ar yr adeg.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PS 16: Darpariaeth Tai
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 4: Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Tai fforddiadwy
CCA: Cymeriad y dirwedd
CCA: Ymrwymiadau cynllunio
CCA: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur
NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
NCT 12: Dylunio
NCT 18: Trafnidiaeth
NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg
NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Mae Cyngor Cymuned Trefor a Llanaelhaearn yn dymuno datgan yn unfrydol nad oes ganddo wrthwynebiad i'r cais hwn per se, ond fod hynny yn amodol. Dyma'r ddau amod ynghyd ag awgrym cryf ar y diwedd ar sut i fwrw ymlaen â'r cynllun. 1. Rydym yn deall fod Comisiynydd y Gymraeg wedi derbyn barn gyfreithiol sy'n datgan yn ddiamwys na fyddai'n anghyfreithlon gwneud 'medru'r Gymraeg' yn amod gosod tai cymdeithasol. Deallwn yn ogystal fod y Comisiynydd wedi gofyn i Gyngor Gwynedd, ynghyd â'r Cymdeithasau Tai sy'n weithredol o fewn y sir, ystyried y mater hollbwysig hwn o ddifri a dod i benderfyniad arno. Rydym ninnau fel Cyngor Cymuned wedi anfon llythyr at Brif Weithredwr Cyngor Gwynedd, Dafydd Gibbard, ynghyd â chopi at Arweinydd y Cyngor, y Cynghorydd Nia Wyn Jeffreys, yn holi beth, erbyn hyn, yw'r sefyllfa. A fu trafod?

2. Yn ogystal, dymunwn anfon cais taer atoch, mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig hwn, eich bod yn gweithredu Polisi Gosodiadau Lleol yn hytrach na'r Polisi Gosod Tai Cyffredin. Caniatewch i mi eich atgoffa o'r adrannau mwyaf perthnasol o'r ddogfen Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd 2019' (tudalen 28)

Polisïau gosod lleol

'4.28 : Mae Adran 167 (2E) o Ddeddf 1996 yn galluogi awdurdodau tai i ddyrannu llety penodol i bobl o ddisgrifiad penodol, pe baent yn disgyn o fewn i gategorïau blaenoriaeth resymol ai peidio. Mae polisi o'r fath yn cael ei adnabod fel 'polisi gosodiadau lleol'.

4.29 : Mae Polisïau Gosod Lleol yn gweithio drwy gynnwys meini prawf ychwanegol at y rhai hynny yn y prif bolisi gosod fydd yn cael eu hystyried wrth osod eiddo mewn stad neu gymuned arbennig. Defnyddir Polisïau Gosod Lleol i gyflawni amrywiaeth eang o amcanion rheoli tai ac amcanion polisïau tai eraill, ac y maent yn cael eu datblygu fel arfer lle bo dymuniad i newid cydbwysedd cymuned neu i sicrhau cymuned gytbwys yn y cyfnod pan fo datblygiad newydd yn cael ei osod.

4.30 : Bydd pob un o'r partneriaid cymdeithasau tai yn gallu cyflwyno Polisïau Gosod Lleol mewn ardaloedd o'u stoc ac fe gymeradwyir y polisïau hynny gan Fwrdd y Gymdeithas Dai perthnasol.

4.31 : Bydd pob Polisi Gosod Lleol a gyflwynir yn cael ei gyhoeddi. Bydd yn cael ei fonitro ar gyfer effeithiolrwydd ac yn cael ei adolygu'n rheolaidd fel y gall gael ei ddiwygio neu ei ddiddymu pan nad yn berthnasol neu nad oes ei angen.'

I gloi. Mae'n deg dweud fod Cyngor Gwynedd yn falch o gael cyhoeddi'n aml, os nad ymffrostio ar brydiau, ei fod yn Gyngor blaengar sy'n arwain gweddill Cymru ar fater yr iaith Gymraeg. Mae'n ddyletswydd arnom gydnabod fod llawer o wir yn hynny a diolch am yr ymdrechion. Dyma, felly, yn yr achos arbennig hwn, gyfle euraid i fod yn wirioneddol flaengar ac arloesol trwy fod yr awdurdod cynllunio cyntaf yng Nghymru i fentro gosod amod iaith ar stad newydd o dai cymdeithasol, a hynny yng nghalon y fro Gymraeg. Byddai'n glod ac yn gynsail i'r Cyngor ei hun ac yn arweiniad goleuedig a hir ddisgwyliedig i weddill Cymru. Bellach, gyfeillion, mae'r hawl cyfreithlon gennych, a hwnnw wedi ei gadarnhau gan arbenigwr. Gall hyn roi cychwyn pendant a chadarn i warchod enaid ein cenedl a'r ychydig fröydd bregus sydd weddill. Taer erfyniwn am eich parodrwydd i wneud hynny a dangos i'n pobl fod cenhadaeth Cyngor Gwynedd dros ein hiaith yn ddilys, diffuant a digyfaddawd.

A'r ffordd ymlaen? Teimlwn, dan yr amgylchiadau, mai'r cam addas i'w gymryd, ar hyn o bryd, ydi gohirio penderfyniad ar yr achos hwn hyd nes y ceir canlyniad pendant i'r drafodaeth ynglŷn â'r hyn a gyflwynwyd gan y Comisiynydd Iaith i Gyngor Gwynedd a'r Cymdeithasau Tai. Mae'n gyfle rhy bwysig i'w golli ac mae'n hwyr bryd i ni gamu ymlaen yn llawn hyder. Mae'n gyfle i wneud 'cadernid Gwynedd' yn gadernid gwirioneddol.

Mae Cyngor Cymuned Trefor a Llanaelhaearn yn unfryd unfarn na fydd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais os y rhoi'r sylw a'r gefnogaeth briodol i'r amodau a nodir.

Uned Drafnidiaeth:

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd
Mae'r ffordd sydd yn cysylltu â'r datblygiad arfaethedig yn gysylltiad da i'r A499. Cyfyngiad cyflymder y lôn yw 20mya ac nid oes cofnod o unrhyw ddamweiniau dros y pum mlynedd diwethaf. Rydym yn croesawu'r cynlluniau gan yr ymgeisydd i ymestyn y cyfyngiad cyflymder 20mya yn bellach i'r dwyrain, gosod marciau ffordd mynediad a thwmpathau cyflymder. Cyflwynwyd dadansoddiad TRICS gan yr ymgeisydd sydd yn cadarnhau byddai llif traffig yn isel ac ni fydd yn debygol o greu baich ychwanegol ar y rhwydwaith ffordd.

Mynediad i'r safle
Mae'r llain welededd yn cyfarch gofynion TAN 18 i bob cyfeiriad. Mae llystyfiant i'w weld ar y cynlluniau a all rhwystro gwelededd angenrheidiol, felly bydd angen sicrhau bod y mynediad yn cael ei adeiladu mewn ffordd sy'n cadw'r llain welededd yn glir o unrhyw rwystr, gan gynnwys llystyfiant.

Parcio
Mae'r nifer o lecynnau parcio i bob uned yn unol â Chanllawiau Parcio Cymru 2014.

Cysylltiadau Cerdded â Chanol y Pentref
Mae'r cynlluniau yn cynnwys darparu llwybr cerdded 2m o led oddi fewn y datblygiad, cyflwyno man croesi heb reolaeth ynghyd â llwybr 2m o led i gyfeiriad y gorllewin i gysylltu â'r rhwydwaith cerdded presennol.

Trafnidiaeth Gyhoeddus
Mae safle bws wedi'i lleoli'n agos iawn i'r datblygiad sydd yn cynnig gwasanaeth rheolaidd i wahanol ardaloedd arwyddocaol.

Casgliad
O ganlyniad, credwn na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd. Yn ychwanegol, fel rhan o'r cytundeb newidiadau i'r lôn bydd angen cytuno gyda'r Awdurdod Priffyrdd rhai agweddau o'r datblygiad. Hynny yw, yr union leoliad ar gyfer y groesfan arfaethedig ynghyd â sicrhau fod y ddarpariaeth golau stryd ar y briffordd yn cyd-fynd a chanllawiau cyfyngiadau cyflymder cenedlaethol. Felly, hoffwn gadarnhau nad oes gan yr uned drafnidiaeth unrhyw reswm i wrthod y cais cynllunio. Gofynnaf i unrhyw ganiatâd a roddir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd gan nad oes digon o wybodaeth wedi cael ei darparu i ategu'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech geisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch y dirwedd. Os na ddarperir yr wybodaeth hon, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

Rydym hefyd yn cynghori, yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylid cynnwys amod sy'n nodi'r cynlluniau

	a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad o benderfyniad. Heb gynnwys y ddogfen hon, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Sylw Mewn ymateb i'r pryderon a amlygwyd, mae'r ymgeisydd wedi comisiynu cwmni arbenigol i lunio Arfarniad Tirwedd a Gweledol diwygiedig fyddai'n ymateb i'r materion penodol a godwyd yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru. Ni dderbyniwyd y ddogfen ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond credir y bydd modd adrodd arno ac unrhyw ymateb pellach a dderbynnir gan Gyfoeth Naturiol Cymru gerbron y pwyllgor.
Dŵr Cymru:	Dŵr Budr – mae safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ardal system garthffosiaeth gyhoeddus sydd yn llifo i waith trin gogledd Trefor. Ystyriwyd effaith y llif ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig gan ddod i'r casgliad ei bod yn bosibl i'w dderbyn o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Cyflenwad Dŵr – mae capasiti digonol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad. Yn ychwanegol, mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle ond o ystyried y cynlluniau mae'n ymddangos y byddai'r datblygiad wedi ei leoli y tu allan i barth gwarchod y bibell hon ac felly mae'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor. Rhoddir cyngor safonol parthed materion eraill gan gynnwys materion draenio a systemau suds.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cyngor safonol parthed materion yn ymwneud a Sŵn Adeiladu, Sŵn Mewnol a Phympiau Gwres Ffynhonnell Aer.
Uned Draenio Tir:	Mae cais SAB wedi'i gyflwyno ar gyfer y datblygiad hwn; fodd bynnag, mae wedi'i ohirio ar hyn o bryd gan nad yw Safon 1 (cyrchfan dŵr wyneb) wedi'i datrys yn foddhaol. Felly, rydym yn cyhoeddi gwrthwynebiad dros dro i'r cais cynllunio nes bod y pryderon a godwyd ynghylch cydymffurfio â Safon 1 wedi'u datrys. Sylwadau pellach Rydym bellach wedi symud ymlaen gyda'r cais SuDS. Mae'r ymgeisydd bellach wedi derbyn cymeradwyaeth gan yr Awdurdod Priffyrdd i redeg system dŵr wyneb ar hyd y Briffordd, i mewn i'r cwrs dŵr wedi'i gwlfertio. O'r herwydd, rydym yn fodlon bod safon 1 wedi'i chyflawni. Mae pwyntiau bach yn dal i fod heb eu datrys ar y cais SuDS, fodd bynnag, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r adroddiadau coed ac ecolegol wedi eu cynhyrchu i safon dda. Mae'r ddau adroddiad yn adnabod nodweddion cynefinoedd pwysig ar hyd y ffin orllewinol gan gynnwys coed, gwrych a chloddiau. Mae gosodiad y safle arfaethedig yn bygwth y cynefinoedd hyn. Mae angen cynnwys ardal byffer 5m ar hyd y ffin.

Mae gwelliannau bwriadedig yn cynnwys plannu coed a gwrychoedd, ardal ymlusgiaid, blychau adar a gwenyn. Mae'r rhain yn fesurau priodol, er hynny dylid diwygio rhai mathau o goed i'w plannu i gynnwys rhywogaethau mwy cynhenid.

Ail ymgynghori

Derbyniwyd cynllun safle diwygiedig mewn ymateb i'r sylw uchod. Mewn ymateb, cadarnhaodd y swyddog Bioamrywiaeth fod hyn yn newid positif ond fod pryderon yn parhau am effaith tŷ rhif 5 y safle ar goed i'w cadw.

Uned Iaith: Dyma asesiad ieithyddol cynhwysfawr, sydd yn dadansoddi hanes datblygiadau ardaloedd cyfagos, yn ogystal â dadansoddiad ieithyddol o'r ardal.

Mae'r awduron hefyd wedi amlinellu'r galw yn lleol, gan gynnwys ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg ar gyfer ardal y cais a chymunedau cyfagos.

Gan mai datblygiad ar gyfer cartrefi fforddiadwy sydd yma, maent yn debygol o apelio i siaradwyr Cymraeg yr ardal.

Rydym yn pwyso a mesur casgliadau yn erbyn y termau 'negyddol', 'niwtral' a 'positif'. Ni ddylid cyflwyno casgliadau fel 'lled gadarnhaol', neu 'sylweddol' neu 'gweddol gadarnhaol' neu debyg.

Gwasanaeth Tân: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Scottish Power: Heb eu derbyn

Gwasanaeth Archeolegol: Mae'r gwerthusiad a wnaed yn Nhachwedd 2025 yn datgelu mai tystiolaeth gyfyngedig o nodweddion, gweddillion neu ddyddodion archeolegol sydd wedi goroesi. Ar wahân i ffin cae ôl canoloesol a nifer fechan o ddarganfyddiadau o'r un cyfnod, ni ganfyddwyd olion arwyddocaol. Mae potensial archeolegol cyflawn y safle felly yn cael ei ystyried yn isel ac y byddai lliniaru pellach yn annhebygol o ddatgelu gwybodaeth ychwanegol.

Uned AHNE: Heb eu derbyn

Awdurdod Iechyd: Heb eu derbyn

Adran Addysg: O ystyried capasiti a niferoedd dysgwyr yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd perthnasol, gwelir fod capasiti ar gael yn yr ysgolion lleol ar hyn o bryd.

Uned Strategol Tai: Gwybodaeth am angen:
Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-
6 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol;
48 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol.

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno: (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel % rhent prynu
1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	50%
3 gwely / bed	50%
4+ gwely / bed	0%

Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	39%
2 gwely / bed	38%
3 gwely / bed	13%
4 gwely / bed	8%
5 gwely / bed	1%

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal. Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC. Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal leol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Risg llifogydd/draenio cynaliadwy
- Diogelwch traffig a pherygl i'r brifffordd
- Anghenion tai a'u dyraniad
- Safonau dylunio
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau lleol a chenedlaethol gan gynnwys TAN 15
- Datblygiad yn anghydnaws gyda phatrwm a chymeriad presennol y pentref
- Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol
- Digon o dai 2 lofft a thai gwag yn barod/ nifer anghymesur o unedau dwy ystafell wely
- Diffyg galw lleol am gynifer o dai
- Amharu ar fywyd y pentref gan achosi newid mawr yng nghyfansoddiad y boblogaeth ac y byddai'r iaith Gymraeg yn dioddef
- Mae'r safle y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac mae hynny'n gynsail peryglus
- Cymysgedd tai amhriodol mewn lleoliad gwledig
- Gwrthdaro ag anghenion lleol a chynaliadwyedd cymunedol
- Effaith ar yr iaith Gymraeg a chydlyniant cymunedol
- Datblygiad amhriodol mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Mae afon gerllaw yn gorlifo
- Galw am dai ar werth i bobl leol fyddai'n fuddiol nid i unrhyw un gyda chysylltiad i Wynedd
- Effaith ar Fwyniant Preswyl/newid yr amgylchedd yn sylfaenol, gan ddod â sŵn, gweithgarwch ac aflonyddwch.
- Iechyd a Lles
- Pwysau ar Gapasiti'r Ysgol Leol
- Seilwaith ac Amgylchedd/gwasanaethau lleol megis meddygon teulu a thrafnidiaeth gyhoeddus eisoes dan bwysau
- Cryfder Teimladau Lleol
- Diffyg sylw i safleoedd archeolegol sensitif/olion archeolegol wedi eu canfod yng nghae
- Colled o dir gwyrdd sy'n cyfrannu at fioamrywiaeth a draenio naturiol gan effeithio ar gynefinoedd naturiol lleol
- Dim mantais economaidd yn lleol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddleoedd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisïau perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *"tu allan i'r ffiniau Datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol"*.

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

5.3 Gwelir fod pentref Trefor wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLl gydag oddeutu 300 o dai ac ychydig o gyfleusterau o fewn y ffin datblygu gyfredol. Yn ôl y wybodaeth ddiweddaraf a dderbyniwyd gan yr Uned Bolisi Cynllunio, lefel cyflenwad dangosol o dai i Trefor dros gyfnod y Cynllun, yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Dywedir yn y cyfnod rhwng 2011 a 2025, fod cyfanswm o 10 uned wedi eu cwblhau yn Nhrefor i gyd ar safleoedd ar hap. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol yn Ebrill 2025 yn 3 uned. Golyga hyn nad oes capasiti o fewn cyflenwad dangosol Trefor ar gyfer datblygiad o'r raddfa yma ac felly mae angen cyfiawnhad ar gyfer y bwriad.

5.4 Mae polisi TAI 4 yn berthnasol i leoliadau o fewn y ffin ddatblygu ond yn yr achos yma, dim ond cyffwrdd yn rhannol a'r ffin mae ffiniau'r cynnig ac felly rhaid ei ystyried fel safle eithrio y tu allan i'r ffin ddatblygu a'r polisi perthnasol yn yr achos yma felly fyddai polisi TAI 16 sydd yn nodi:

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

5.5 Cyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy yn ogystal ag Arolwg Anghenion Tai a baratowyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig. Y wybodaeth yma yn ogystal â phennod 5.3 o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am y 15 tŷ yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg yn Nhrefor yn ogystal â Llithfaen, Llanaelhaearn a Chlynnog Fawr fel pentrefi gyda ffin ddatblygu wedi eu lleoli o fewn 6km i bentref Trefor. Credir felly, fod angen ystyried y sefyllfa o ran y lefel twf yn yr aneddleoedd hyn yn ogystal. Mae'r rhain fel y ganlyn:

- Llithfaen – Cyflenwad dangosol = 9; Unedau tai wedi eu cwblhau (2011-25) = 7; Banc tir = 1; Diffyg yn weddill = 1
- Llanaelhaearn - Cyflenwad dangosol = 15; Unedau tai wedi eu cwblhau (2011-25) = 2; Banc tir = 2; Diffyg yn weddill = 11
- Clynnog Fawr - Cyflenwad dangosol = 10; Unedau tai wedi eu cwblhau (2011-25) = 6; Banc tir = 0; Diffyg yn weddill = 4

5.6 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Fel y nodir, mae Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy wedi ei gyflwyno, er bod rhai trigolion lleol yn cyfeirio at ddigon o dai 2 lofft eisoes yn Nhrefor, mae'r dystiolaeth i law yn cadarnhau fod y bwriad yn cymharu'n dda gyda'r angen sydd wedi ei amlygu yn y gofrestr gyfunol.

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

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

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

Mae'n wybyddus fod y Gofrestr Tai Cymdeithasol yn cynnwys cadarnhad cysylltiad lleol o 5 mlynedd, ond nad yw'n gwbl glir beth yw hyd y cysylltiad lleol i'r rhai hynny sydd ar gofrestr Tai Teg ar hyn o bryd, ac fe ddisgwylir cadarnhad ar y mater yma.

5.8 Mae'r wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais yn cynnwys ffigyrau angen ar gyfer y pentrefi canlynol, wedi rhoi ystyriaeth i unrhyw gyfleoedd ddatblygu a chaniatadau neu geisiadau presennol ar gyfer unedau fforddiadwy. Mae'r ffigyrau yma yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad fod cysylltiad lleol yn bodoli:

- Trefor: Angen cyfunol 19
- Llanaelhaearn: Angen cyfunol 12
- Llithfaen: Angen cyfunol 11
- Clynnog Fawr: Angen cyfunol 7

Mae'r wybodaeth yma yn dangos angen cyfunol ar gyfer y pentrefi i gyd fel 49. Fel y nodir uchod mae safleoedd eithrio yn darparu angen ar gyfer y pentref ei hun yn arferol, ynghyd a'r ardal wledig 6km o'i gwmpas ac yn eithrio pentrefi gyda ffiniau datblygu o fewn yr ardal yma, ond yn yr achos yma mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn dangos fod y pentrefi sydd wedi eu rhestru (sydd o fewn yr ardal 6km) methu cyflawni eu hangen ar gyfer unedau fforddiadwy. I'r perwyl hyn felly, ac yn ddarostynedig i dderbyn cadarnhad o'r cysylltiad lleol, mae'r bwriad yma yn gyfle i ddiwallu angen sydd wedi ei brofi ar gyfer unedau fforddiadwy drwy'r safle yma ac ystyrir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei dderbyn er mwyn cynnwys angen yr holl bentrefi a restrwyd yn y datblygiad.

5.9 Bydd y bwriad yn darparu cynllun niwtral o ran daliadaeth sy'n golygu y gallai gynnig cymysgedd o ddaliadaeth wahanol (tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd, rhan berchnogaeth) er mwyn gallu diwallu ystod eang o angen ar y pryd a galluogi i aelwydydd symud o rentu i ran berchnogaeth wrth i'w amgylchiadau newid.

5.10 Credir felly fod y cais yn darparu gwybodaeth ddigonol o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ategir at hyn yn yr ymateb a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan yr Uned Strategol Tai sy'n cadarnhau bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

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

Mwynderau gweledol

5.12 Mae tai presennol gerllaw yn gymysgedd o adeiladau deulawr, unllawr, cromen ayyb. Er hynny, byddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol gyda 6 o'r tai i ffwrdd oddi wrth batrwm adeiledig presennol ac felly yn debygol o sefyll allan gan newid edrychiad gweledol y safle. Mae maen prawf 1 polisi PCYFF 3 yn nodi y caniateir cynigion dim ond os.... *"....Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau".*

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

5.13 Byddai'r safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE ac o fannau tu hwnt i'r safle oherwydd natur agored y tir o safle'r cais i gyfeiriad y de a'r dwyrain yn bennaf. Amlygwyd pryderon gan CNC ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd o safbwynt diffyg gwybodaeth. Gofynnwyd am fwy o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch y dirwedd ac fel yr ysgrifennir yr adroddiad hwn, mae Arfarniad Tirwedd a Gweledol diwygiedig yn cael ei baratoi. Credir mai pryderon trefniadol yn bennaf yw hyn, hynny ydi, nad yw'r arfarniad gwreiddiol a gyflwynwyd yn cynnwys asesiad mwy trylwyr o safbwynt agweddau ychwanegol. Ni chredir ei fod yn wrthwynebiad i'r bwriad yn llwyr o ran effaith y datblygiad yn ffisegol ar yr ardal gyfagos. Mae'r cynnig yn dangos mesurau tirlunio a thriniaethau ffin fyddai'n golygu fod yr effaith weledol yn un y gellir dygymod a fo a'i leihau trwy fesurau addas fel y cynigir.

5.14 Mae'r dyluniad a gorffeniadau arfaethedig yn cyfleu'r math o edrychiadau a welir yn gyffredinol o fewn yr ardal leol sef y defnydd o rendr, cladin carreg a choed a thoeau llechi. Mae datblygiad preswyl cymharol ddiweddar i'w weld cyfochrog a'r safle, sef stad breswyl Llys yr Eifl, yn cynnwys gorffeniadau allanol cymysg sef waliau wedi eu chwipio a rendr. Ni chredir felly y byddai datblygiad preswyl newydd fel yma, er yn amlwg yn fwy o ran dwysedd na datblygiadau preswyl eraill a godwyd eisoes gerllaw, allan o gymeriad o fewn cyd-destun adeiledig yr ardal leol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 5, PCYFF 3 a TAI 16.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

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

5.16 Mae ffiniau'r 4 tŷ agosaf i'w codi ger y ffin orllewinol yn ochri gyda stribyn o dir y credir iddo fod yn hawl tramwy i diroedd amaethyddol gerllaw. Mae tai agosaf stad Llys yr Eifl yn ymylu gyda'r stribyn yma o dir ac felly credir fod gofod digonol rhwng y tai presennol a'r 4 byngalo newydd fydd i'w codi ar leiniau 1-4. Oherwydd eu ffurf ac uchder ynghyd a thirlunio bwriedig, mi fyddai effaith gor-edrych yn isel iawn o ganlyniad tra byddai presenoldeb hawl tramwy rhwng y ddwy ffin yn creu math o 'byffer' rhwng y ddau safle. Cydnabyddir fod peth amharu yn anorfod o ystyried defnydd amaethyddol presennol y tir a'i ddefnydd preswyl bwriedig, ond fe ystyrir fod ymgais wedi ei wneud i ddylunio a gosod y tai arfaethedig fel bod yr effaith uniongyrchol yn cael ei leihau ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg

5.17 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Ceir diffiniad o ddatblygiad mawr 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 Trefor.

5.18 Gwelir fod Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned Iaith fod yr asesiad ieithyddol yn gynhwysfawr ac wedi dadansoddi hanes datblygiadau ardaloedd cyfagos, yn ogystal â dadansoddiad ieithyddol o'r ardal.

Mae'n amlinellu'r galw yn lleol, gan gynnwys ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg ar gyfer ardal y cais a chymunedau cyfagos. Mae'n nodi gan mai datblygiad ar gyfer cartrefi fforddiadwy sydd yma, maent yn debygol o apelio i siaradwyr Cymraeg yr ardal. Credir felly ar y sail fod yr ystyriaethau yma yn ogystal â'r canran uchel o siaradwyr Cymraeg yn y gymuned, bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r farn o effaith gadarnhaol fach. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PS 1.

5.19 Er eglurder, o safbwynt ystyriaethau Cynllunio materol, rhoddir ystyriaeth fanwl i effaith tebygol unrhyw gais perthnasol ar yr Iaith, ond ni fyddai amod cynllunio sy'n cyfyngu tai i siaradwyr Cymraeg yn unig yn gyfreithlon. Yn ddiweddar, trafodwyd Polisi Gosod Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd gyda'r Comisiynydd Iaith ac mae hi o'r farn bod y polisi yn hollol briodol. Fe'i sefydlwyd yn unol â'r ddeddfwriaeth a'r canllawiau a nododd y Gweinidog sef Deddf Tai 1996 a Chod Canllawiau Llywodraeth Cymru ar gyfer Awdurdodau Lleol. Mae'r Gweinidog yn nodi bod y Cod Canllawiau yn cael ei ddiweddaru ar hyn o bryd a bydd y Cyngor yn ailymweld â'r Polisi yng ngoleuni'r Cod newydd pan y'i cyhoeddir.

Materion trafnidiaeth a mynediad

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

5.21 Nodir yn ogystal fod mynediad uniongyrchol i gerddwyr o'r ystâd i'r palmant presennol ar ochr y ffordd gerbydol fyddai'n sicrhau mynediad i gerddwyr ac yn darparu cysylltiad i drigolion y datblygiad newydd. Cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu am effaith y datblygiad ar y ffordd gyhoeddus a symudiadau cerbydol ac ar droed, ond credir fod yr hyn a ddangosir yn dderbyniol ac o dderbyn cefnogaeth yr Uned Drafnidiaeth, yn unol â gofynion cyfredol o ran safon a gofynion technegol datblygiadau o'r fath.

Materion bioamrywiaeth

5.22 Fe welir o sylwadau cychwynnol yr Uned Bioamrywiaeth fod rhai materion wedi eu codi ynglŷn â'r cynnig yn ei ffurf wreiddiol o ran materion yn ymwneud a bioamrywiaeth ac ecoleg. Er hynny, maent yn cadarnhau fod yr asesiadau coed ac ecolegol wedi eu cynnal i safon dda. Mae'r tir presennol yn dir pori amaethyddol ac felly gwerth isel fyddai i dir o'r fath o ran gwerth bioamrywiaeth. Er hynny, mae ar gyrion ffurf adeiledig y pentref gyda thiroedd agored yn ochri i gyfeiriad y de a'r dwyrain.

5.22 Mae gwelliannau ar ffurf tirlunio trwy blannu rhywogaethau priodol o fewn y safle gorffenedig yn ogystal â phlannu gwrychoedd ar ffiniau'r safle yn cael eu cynnig. Gwelir hefyd y byddai cynefinoedd ar gyfer ymlusgiaid, amffibiaid ac amrywiol rywogaethau eraill yn cael eu creu yn wasgaredig o fewn y safle. Yn olaf, byddai blychau adar yn cael eu darparu, mynedfeydd i ddraenogod a gwelliannau trwy fewn lenwi gwrychoedd i'w cadw ar y safle. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisïau PS 19 ac AMG 5.

5.23 Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad sy'n bodloni'r PCC ac yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd benodol yma.

Cyfraniad Addysgol

5.24 Ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Yr Eifl ac Ysgol Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:

- Ysgol Yr Eifl: Capasiti 55 – Cyfanswm presennol – 34 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026 – 32; Medi 2027 – 32; Medi 2028 - 28.
- Ysgol Uwchradd Glan y Môr: Capasiti 732 – Cyfanswm presennol – 457 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026- 457; Medi 2027 – 438; Medi 2028 - 435.

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

Materion Draenio

5.26 Yn unol â gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, rhaid cyflwyno Strategaeth Ddraenio fel rhan o gais i amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dŵr wyneb o'r safle, oni bai fod cais ar wahân wedi ei wneud i'r corff cymeradwyo sef Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd. Er yr amlygwyd pryderon cychwynnol am elfennau technegol o'r trefniadau draenio, cadarnhaodd yr uned ddraenio fod yr ymgeisydd wedi derbyn cymeradwyaeth gan yr Awdurdod Priffyrdd i redeg system dŵr wyneb ar hyd y Briffordd ac i mewn i gwrs dŵr cyfagos. O'r herwydd, nid oeddynt yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio.

5.27 Mae rhan o dir gogledd orllewinol y safle o fewn parth llifogydd 2/3 sef parth afonol. Cadarnhaodd yr Uned Draenio Tir nad oedd pryderon o ochr llifogydd oherwydd bod y mapiau yn awgrymu mai pant sydd yn y cae presennol ble mae dŵr glaw yn debygol o gasglu, a gan nad oes tarddiad i'r dŵr yma o'r tu allan i'r safle presennol dylai cynllun SuDS addas fod yn ddigonol i reoli risg llifogydd yn gysylltiedig â'r datblygiad. Yn ôl NCT 15, yn arferol mae angen asesiad llifogydd ar gyfer y datblygiad gan ei fod yn rhannol o fewn parth 2/3, ac er nad oes un wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, yn yr achos yma mae cyfeirio at y datganiad draenio yn ddigonol.

Materion Archeolegol

5.28 Cyflwynwyd Asesiadau Archeolegol manwl gyda'r cais. Fe welir o'r ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais gan y Gwasanaeth Archeolegol nad oes pryder am ddatblygu'r tir o ganlyniad i'r archwiliadau a'r darganfyddiadau a wnaed. Er yr amlygwyd pryder gan drigolyn lleol am olion posib o fewn y tir a'r ardal yn gyffredinol, o ganlyniad i arweiniad y Gwasanaeth Archeolegol ar y mater ni chredir fod pryder o ran colled o olion archeolegol cydnabyddedig. Fel byddai'n arferol, credir fod cynnwys amod safonol i sicrhau y cynhelir y datblygiad yn unol ag argymhellion perthnasol yr adroddiadau yn gwbl resymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 ac AT 4 yn cael eu bodloni.

Llecynnau agored

5.29 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLl yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn

cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Mae'r amcangyfrif a wnaed yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwarae i blant gyda chyfarpar yn yr ardal yma.

5.30 Nid oes ddarpariaeth yn cael ei gynnig ar y safle ond fe geir eglurhad yn rhan 5.15 o'r Datganiad Cynllunio pam nad yw cynnig darpariaeth yn hyfyw. Yn yr achos yma, byddai'r arwynebedd sydd ei angen i ddarparu ar gyfer lle chwarae â chyfarpar yn gymedrol iawn ac ni fyddai darpariaeth o'r raddfa hon yn darparu cyfleuster defnyddiol. Yn ogystal, byddai angen i'r Gymdeithas Dai gynnal a rheoli unrhyw ardal chwarae gyda chyfarpar a fyddai wedi'i gosod ar y Datblygiad Arfaethedig a byddai'r gost ddilynol yn cael ei throsglwyddo i ddeiliaid y cartrefi ar ffurf tâl gwasanaeth.

5.31 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fyddai cynnwys darpariaeth ar safleoedd yn ymarferol ym mhob achos ond fod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad cadarn i brofi nad yw'n bosib darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan o ddatblygiad tai newydd. Mewn achosion felly, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 neu gytundeb unochrog er mwyn galluogi datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.

5.32 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, bwriedir sicrhau cyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 neu gytundeb unochrog a thrwy hynny, sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5. I'r perwyl hyn, ar sail yr angen sydd wedi ei gyfrifo isod, bydd angen cyfanswm cyfraniad o £2993.61.

Darpariaeth mannau agored o'r datblygiad newydd:

- Llecynnau Chwarae gyda Chyfarpar i Blant = 78.80m2 x £37.99 = £2993.61

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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

6. Casgliadau:

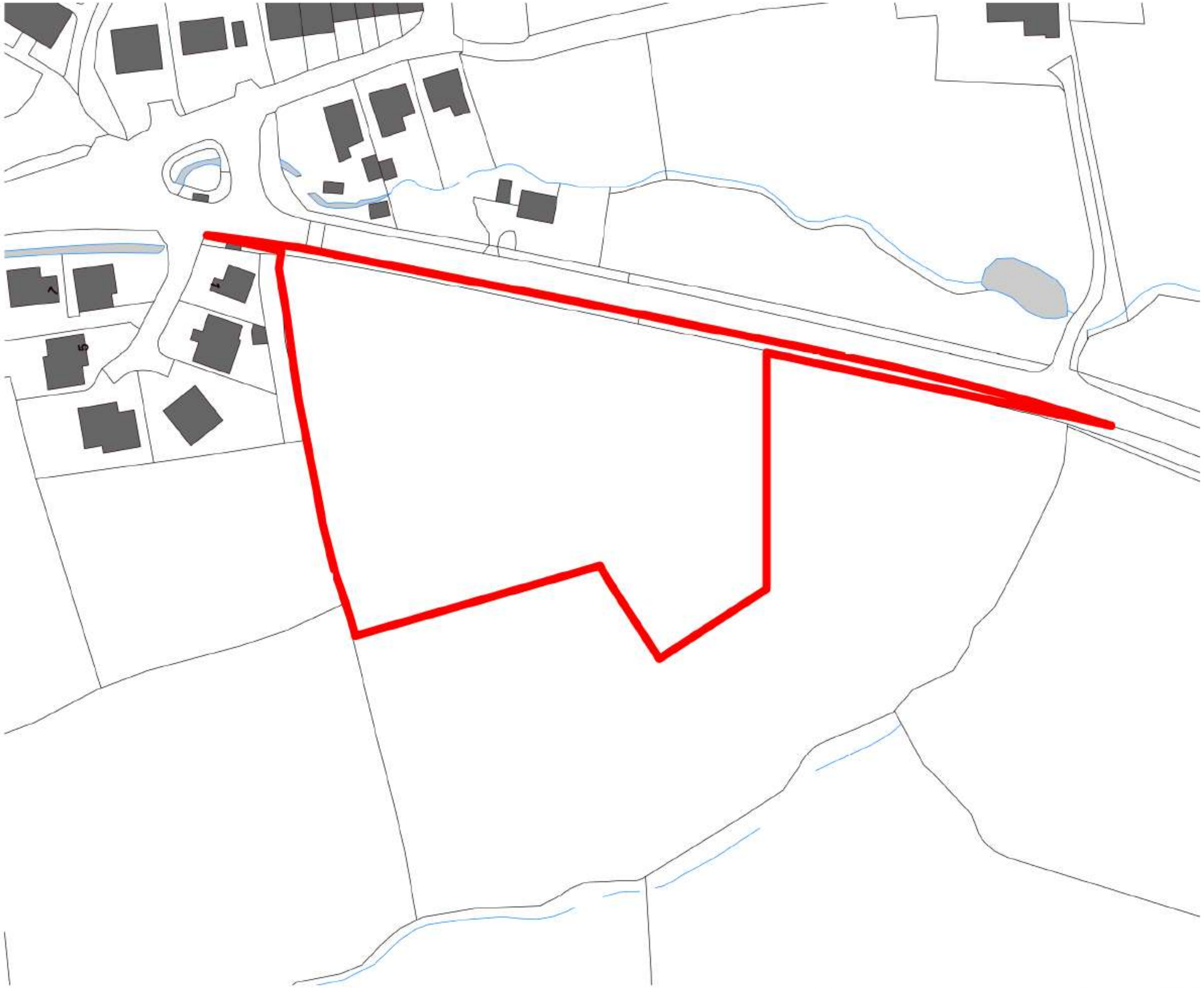
6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan ei fod yn bodloni gofynion y polisïau a'r canllawiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau ac yn ddarostynedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer sicrhau cyfraniad llecynnau agored

1. **Amser**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Amod tai fforddiadwy**
5. Amodau priffyrdd
6. Amodau bioamrywiaeth
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. Materion yn ymwneud a phympiau aer



0m 25m 50m 75m 100m 125m

VISUAL SCALE 1:1250 @ A4

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	RED LINE UPDATED	01.07.25	ED
B	SITE BOUNDARIES AMENDED	11.06.25	ED
A	REVISED BOUNDARY	04.10.24	ED

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

PROJECT
TREFOR
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PLANNING - LOCATION PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1250 @A4	07/05/2024	ED	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	001	C

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

PRINTED: 01/07/2025 07:48:54

A4

NOTES:
1. Do not scale from this drawing.
2. Always work to noted dimensions.
3. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.
4. All setting out, levels and dimensions to be agreed on site.
5. The dimensions of all materials must be checked on site before being laid out.
6. This drawing must be read with the relevant specification clauses and detail drawings.
7. Order of construction and setting out to be agreed on site.

KEY

- S1- Meadow Mix
- S2- Lawn Grass Planting
- S3- Ornamental Planting
- S4- SuDs Planting Mix
- H1- Proposed Hedgerow
- Existing Hedgerow
- H2- Existing Hedgerow to be enhanced and filling gaps
- Proposed Tree
- Existing Tree
- Paving setts
- Vehicular Asphalt
- Pedestrian Asphalt
- Footpath to properties
- Fence
- Timber Fence
- Mown path
- Seating
- Fallen Log
- Stepping Logs
- Boulders
- Bee Tower (3 units)
- Hedgehog Access
- Reptile Hibernaculae
- Wildlife Sign
- Swift Boxes - place high up on building

1 Proposed Landscape General Arrangement

Scale: 1:250

PLANTING SCHEDULE

S1 Special General Purpose Meadow Mix

Plant Name	Specification	% mix	Area/m²	G's/ p m2	Total Grams
Emorsgate EM3	Seed mix	-	1524	25	38100
Total					**38kg**

S2 Strong Lawn Grass Mix

Plant Name	Specification	% mix	Area/m²	G's/ p m2	Total Grams
Emorsgate EG22	Seed mix	-	1174	25	29350
Total					**29kg**

S3- Ornamental Planting

Plant Name	Specification	% mix	Area/m²	G's/ p m2	Total Plants
Artemisia schmidtiana 'Silver Mound'	2L, container grown, full pot	20	61	5	304
Hydrangea paniculata	2L, container grown, full pot	30	91	5	455
Santolina chamaecyparissus	2L, container grown, full pot	20	61	5	304
Hebe Youngii	1.5 L pot,container grown, 10-20cm	20	61	5	304
Pittosporum tenuifolium	3L pot,container grown,50-60cm	10	30	5	152
Total m2	**304**	100	-		**1518**

S4- SuDS Planting Mix

Plant Name	Specification	% mix	Area/m²	Density p m2	Total Plants
Allium sphaerocephalon	2 L Pot	10	14	5	70
Kniphofia uvaria 'Ember Glow'	2L, container grown, full pot	20	28	5	140
Deschampsia cespitosa	2L, container grown, full pot	20	28	5	140
Sedum matrona	2L, container grown, full pot	20	28	5	140
Hebe Youngii	1.5 L pot,container grown,10-20cm	15	21	5	105
Stipa tenuissima	3L pot,container grown,50-60cm	15	21	5	105
Total m2	**140**	100			**700**

H1-Proposed Hedgerow — To be planted in double staggered row

Plant Name	Specification	% mix	Linear m	Density p l/m	Total Plants
Crataegus monogyna	1+1 bare root, 40-60cm whip	20	68	6	406
Corylus avellana	1+1 bare root, 40-60cm whip	20	68	6	406
Sambucus nigra	1+1 bare root, 40-60cm whip	15	51	6	304
Prunus spinosa	1+1 bare root, 40-60cm whip	20	68	6	406
Ilex aquifolium	1+1 bare root, 40-60cm whip	25	85	6	507
Total linear m	**338**	100			**2028**

H2- Existing Hedgerow Retained and enhanced — To be planted in double staggered row

Plant Name	Specification	% mix	Linear m	Density p l/m	Total Plants
Crataegus monogyna	1+1 bare root,80-100cm whip	60	60	4	240
Prunus spinosa	1+1 bare root, 40-60cm whip	40	40	6	240
Total linear m	**100**				**480**

Trees

Plant Name	Specification	% mix	m	density p m	Total Plants
Betula pendula (Bp)	14-16cm Girth,Root Ball	-	-	As Shown	9
Corylus avellana (Ca)	10-12cm Girth,Root Ball, Multistemmed	-	-	As Shown	8
Salix caprea (Sc)	10-12cm Girth,Root Ball, Multistemmed	-	-	As Shown	7
Sorbus aucuparia (Sa)	10-12cm Girth,Root Ball	-	-	As Shown	2
Salix alba (Sal)	12-14cm Girth,Root Ball	-	-	As Shown	20
Malus sylvestris (Ms)	12-14cm Girth,Root Ball	-	-	As Shown	17
Malus domestica 'Anglesey Sweet Jane'(Md)	12-14cm Girth,Root Ball	-	-	As Shown	3
Total					**66**

Note: Existing Hedgerow Planting, needs to be protected during the construction development.

In addition, to protect and enrich it, we proposed the H2 (Existing Hedgerow Retained and Enhanced) planting schedule to be applied to the existing hedgerow.

New hedgerow planted in Root Protection Areas (RPZ) should be planted by hand.

REPTILE HIBERNACULAE

BEE TOWER

HEDGEHOG ACCESS

Note:
Hedgehog access points to be located in fencing or walls wherever feasible and to access individual private gardens in addition to boundaries to create a 'Hedgehog Highway' comprising a 130 x 130 mm square hole at bottom of every fence or gravel board, to include signage explaining not to

LOCATION PLAN

Revision	Date	Description	Drawn	Apprvd.
P10	29/01/26	Add Fence	SL	CF
P09	25/01/26	Planting Edits	CF	SR
P08	23/01/26	Planting Update	SL	CF
P07	06/11/25	Updated Layout	SL	SR
P06	26/06/25	Updated Parking	CF	SR
P05	25/06/25	Updated Annotations	CF	SR
P04	24/06/25	Updated Layout	CF	SR
P03	23/06/25	Updated Eco/Habitat Provision	TI	CF
P02	18/06/25	Updated Layout	TI	CF
P01	21/10/24	First Issue	TI	SR

THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROTECTED AND MAY NOT BE REPRODUCED IN WHOLE OR PART WITHOUT WRITTEN AUTHORITY FROM THE OWNER.

Client: Williams Homes

Project: Pen Lyn Sites- Trefor

Drg Title: Landscape Planting Plan

Created on: 15/10/24 | Created by: TI | Approved by: SR

Scale: 1:250 | Size: A1 | Workstage: S2

Drg No.: 412-LST-XX-XX-DR-L-0101 | Suitability: S1 | Revision: P10

land | studio

© Land Studio Limited

NOTES:
- REFER TO SCP DRAWINGS FOR FURTHER INFORMATION OF PROPOSED HIGHWAYS LAYOUT.
- REFER TO LAND STUDIO DRAWINGS FOR FURTHER INFORMATION OF PROPOSED PLANTING & LANDSCAPING.
- REFER TO ARBORICULTURAL REPORTS FOR FURTHER INFORMATION OF EXISTING TREES.
- REFER TO DATRYS DRAWINGS FOR DRAINAGE SCHEME AND HIGHWAY VERTICAL ALIGNMENTS

4x	3P2B BUNGALOW	58m²
4x	4P2B HOUSE	83m²
3x	5P3B HOUSE	93m²
2x	5P3B HOUSE SIDE ENTRY	93m²
1x	7P4B HOUSE	114m²
1x	10P6B HOUSE	208m²

TOTAL - 15 PLOTS

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
K	FENCE ADDED TO PLOTS 1-5 WESTERN BOUNDARY	28.01.26	ED
J	PLOT 15 ROOF REVISED. LANDSCAPING COORDINATED.	22.01.26	ED
H	PLOTS 12 & 13 REVISED TO 5P3B	30.10.25	ED
G	LANDSCAPING COORDINATED. GARDEN SHEDS & DRYING AREAS SHOWN.	27.06.25	ED
F	UPDATED SCHEME	20.06.25	ED
E	NOTES REMOVED	11.06.25	ED
D	SITE BOUNDARIES AMENDED	11.06.25	ED
C	DWELLING MIX ADJUSTED	21.05.25	ED
B	UPDATED LAYOUT - 15 UNITS	21.05.25	ED
A	AMENDED TO REFLECT LATEST LANDSCAPE INFORMATION	22.10.24	GT

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT.
ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE.
FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
TREFOR
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PROPOSED SITE LAYOUT

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A2	07/08/24	ED	SV

DRAWING STATUS: FOR INFORMATION

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	012	K

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

PRINTED: 28/01/2026 11:40:20

A2

N

0m 10m 20m 30m 40m 50m

VISUAL SCALE 1:500 @ A2

PROPOSED SITE LAYOUT
SCALE: 1 : 500

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

A | SITE SECTION A - CROES HIGOL ROAD
SCALE: 1 : 200

B | SITE SECTION B - ROAD 2
SCALE: 1 : 200

C | SITE SECTION C - ROAD 3
SCALE: 1 : 200

D | SITE SECTION D - ROAD 1
SCALE: 1 : 200

SITE SECTION KEY

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

VISUAL SCALE 1:200 @ A2

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
E	PLOTS 12 & 13 REVISED TO SPLIT	30.10.25	ED
D	PLANNING ISSUE	29.09.25	AL
C	LANDSCAPING COORDINATED. GARDEN SHEDS & DRYING AREAS SHOWN.	27.05.25	ED
B	UPDATED SCHEME	20.06.25	ED
A	AMENDED TO REFLECT LATEST LANDSCAPE INFORMATION	22.10.24	GT

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

PROJECT
TREFOR
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
SITE SECTIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A1	10/17/24	ED	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	013	E

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

PRINTED: 31/10/2025 12:07:23

A1

3D VIEW 1 - SOUTH-EAST TO NORTH-WEST

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
G	FENCE ADDED TO PLOTS 1-5 WESTERN BOUNDARY	28.01.26	ED
F	PLOT 15 ROOF REVISED. LANDSCAPING COORDINATED.	22.01.26	ED
E	PLOTS 12 & 13 REVISED TO 5P3B	30.10.25	ED
D	PLANNING ISSUE	29.09.25	AL
C	LANDSCAPING COORDINATED. GARDEN SHEDS & DRYING AREAS SHOWN.	27.06.25	ED
B	UPDATED SCHEME	20.06.25	ED
A	AMENDED TO REFLECT LATEST LANDSCAPE INFORMATION	22.10.24	GT

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

PROJECT
TREFOR
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
3D VIEW 1

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	15/08/24	TB	ED

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	014	G

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

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

PRINTED: 28/01/2026 11:38:52

A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
G	FENCE ADDED TO PLOTS 1-5 WESTERN BOUNDARY	28.01.26	ED
F	PLOT 15 ROOF REVISED. LANDSCAPING COORDINATED.	22.01.26	ED
E	PLOTS 12 & 13 REVISED TO 5P3B	30.10.25	ED
D	PLANNING ISSUE	29.09.25	AL
C	LANDSCAPING COORDINATED. GARDEN SHEDS & DRYING AREAS SHOWN.	27.06.25	ED
B	UPDATED SCHEME	20.06.25	ED
A	AMENDED TO REFLECT LATEST LANDSCAPE INFORMATION	22.10.24	GT

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

PROJECT
TREFOR
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
3D VIEW 2

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	15/08/24	TB	ED

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	015	G

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

PRINTED: 28/01/2026 11:38:12

A3

3D VIEW 2 - NORTH-WEST TO SOUTH-EAST

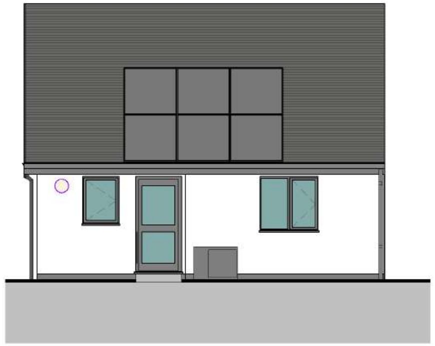
DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

Plot #3

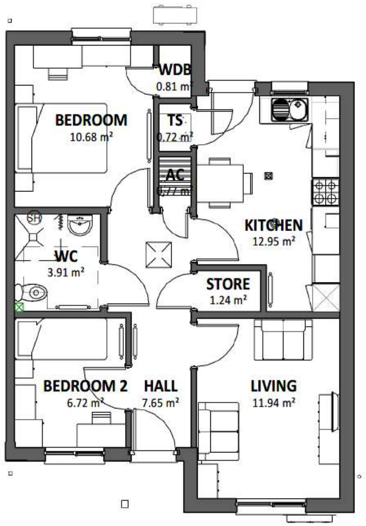
Area Schedule (GIA) 3P2B...	
Level	Area
DQR MIN	**58 m²**
GROUND FLOOR LEVEL	61.14 m²
TOTAL	61.14 m²

MATERIAL KEY
- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

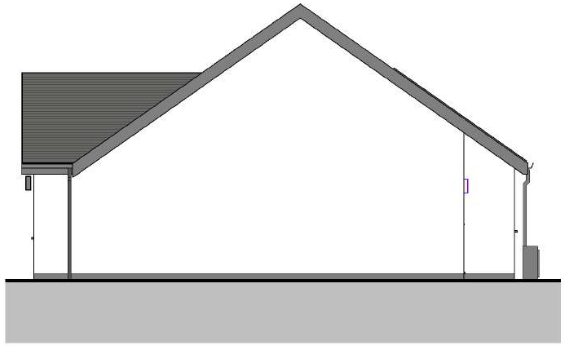
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



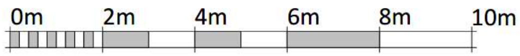
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO MATRIALITY AND PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW
(HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3 indicated	04/10/24	OR	SV

DRAWING STATUS PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	060(1)	C

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

PRINTED: 29/09/2025 12:52:53

A3

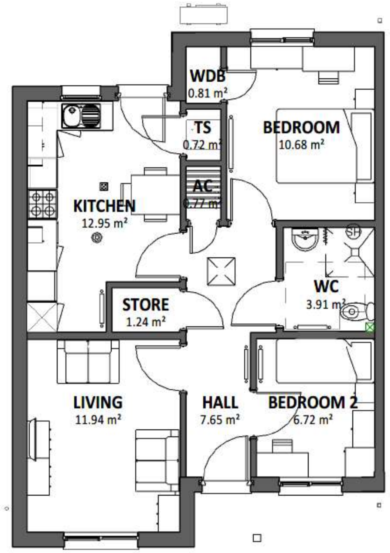
DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

Plot #2

Area Schedule (GIA) 3P2B...	
Level	Area
DQR MIN	**58 m²**
GROUND FLOOR LEVEL	61.14 m²
TOTAL	61.14 m²

MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC



GROUND FLOOR PLAN

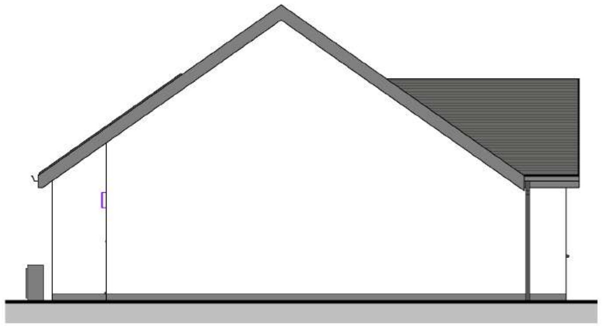
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO MATRIALITY AND PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	04/10/24	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	060	C

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

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PRINTED: 29/09/2025 12:52:45

A3

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

Plot #1

Area Schedule (GIA) 3P2B...	
Level	Area
DQR MIN	**58 m²**
GROUND FLOOR LEVEL	61.14 m²
TOTAL	61.14 m²

MATERIAL KEY

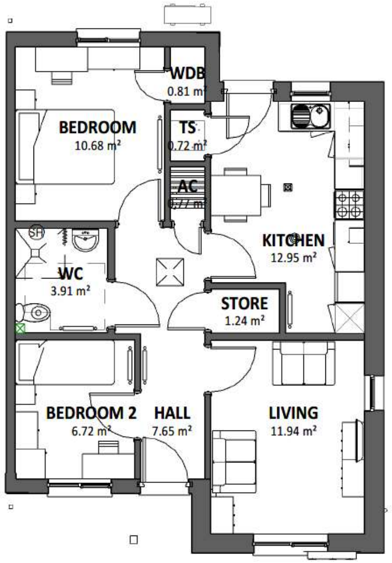
- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- STONE
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

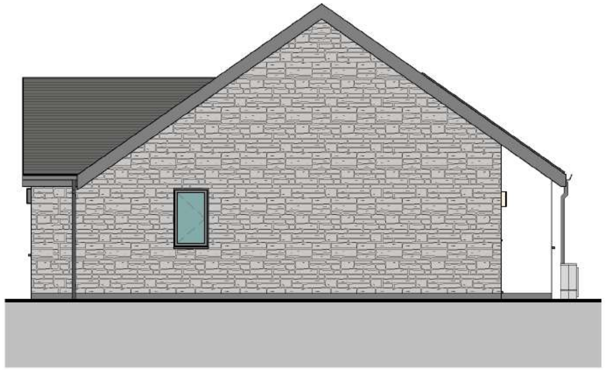
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
A	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

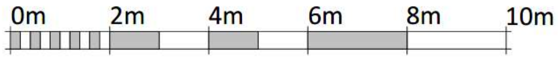
DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW (STONE HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	25/06/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	061(1)	B

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

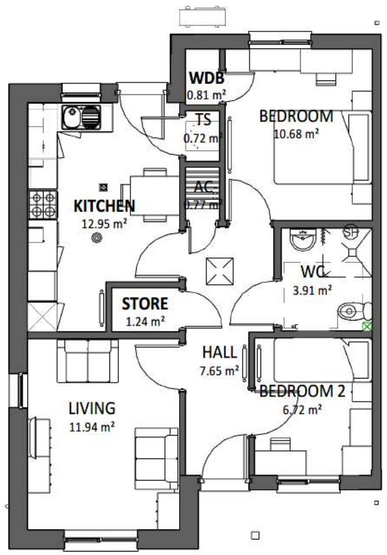


VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PRINTED: 29/09/2025 12:53:33

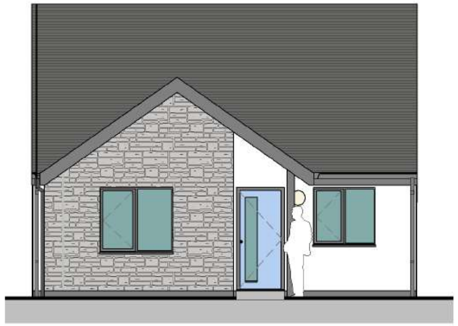
A3

Plot #4



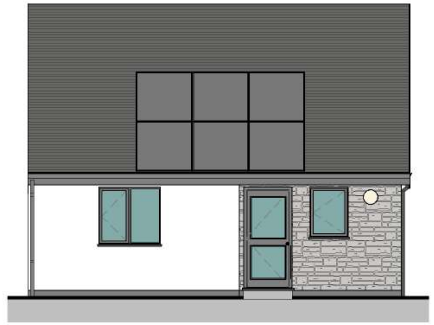
GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



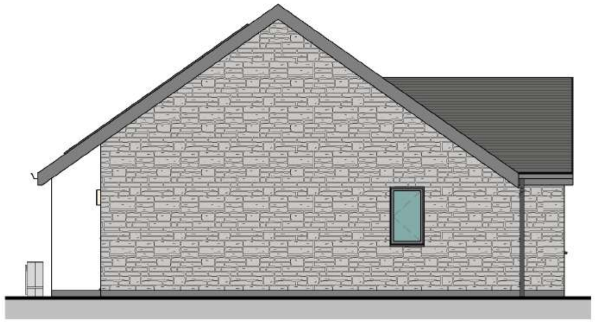
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Area Schedule (GIA) 3P2B...	
Level	Area
DQR MIN	**58 m²**
GROUND FLOOR LEVEL	61.14 m²
TOTAL	61.14 m²

MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- STONE
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
A	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW (STONE)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	25/06/25	OR	SV

DRAWING STATUS PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	061	B

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

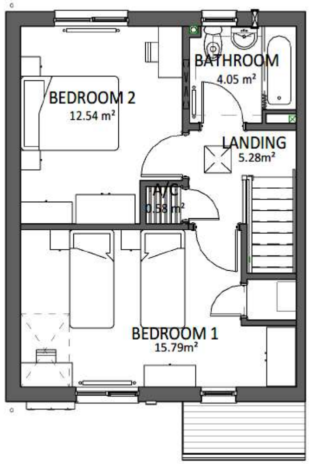
0m 2m 4m 6m 8m 10m

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

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

PRINTED: 29/09/2025 12:53:15

A3



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

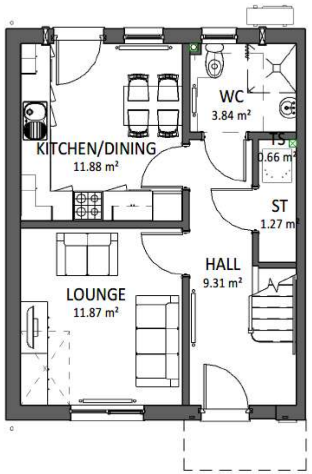
Area Schedule (GIA) 4P2B	
Level	Area
DQR MIN	**83 m²**
00 - GROUND FLOOR	41.29 m²
01 - FIRST FLOOR	41.29 m²
TOTAL	**82.7 m²**

MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

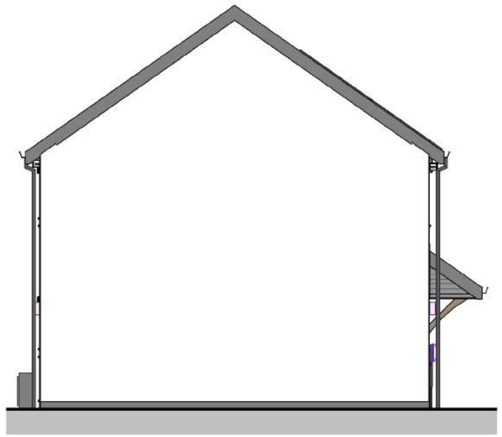
REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
4P2B HOUSE (HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	04/10/24	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	065(1)	C

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

PRINTED: 29/09/2025 12:59:28

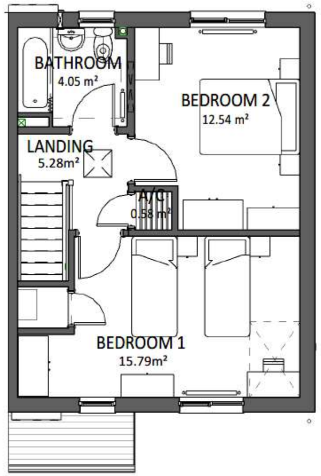
A3

Plots #7

Area Schedule (GIA) 4P2B	
Level	Area
DQR MIN	**83 m²**
00 - GROUND FLOOR	41.29 m²
01 - FIRST FLOOR	41.29 m²
TOTAL	**82.7 m²**

MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC



FIRST FLOOR PLAN

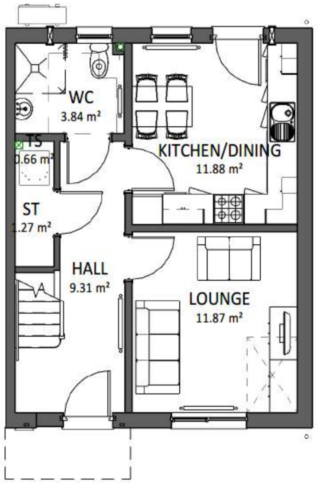
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

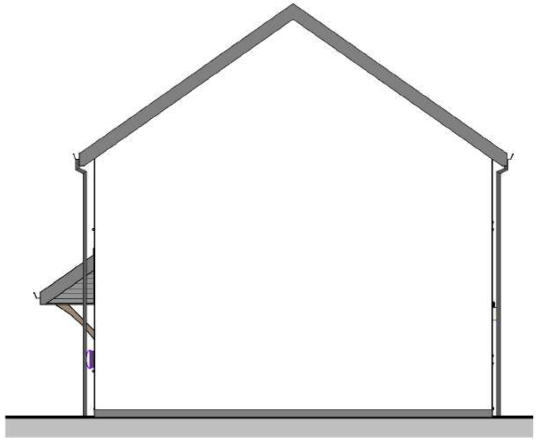
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



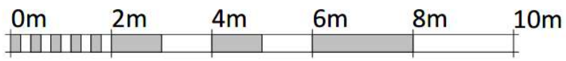
GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
4P2B HOUSE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	04/10/24	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

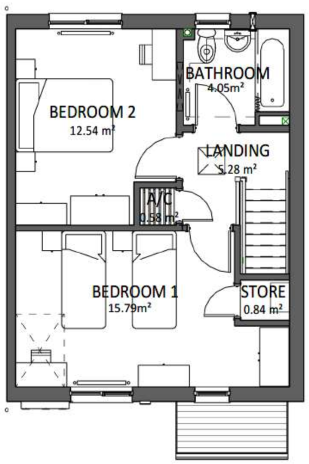
JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	065	C

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

PRINTED: 29/09/2025 12:59:04

A3

Plots #9



FIRST FLOOR PLAN

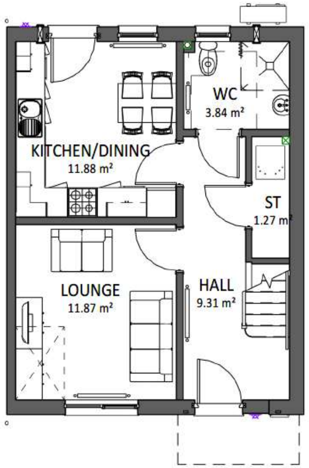
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

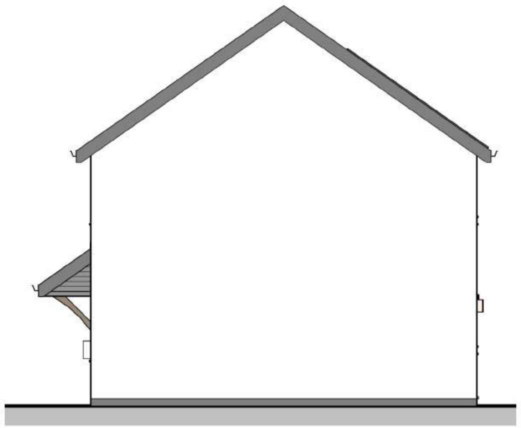
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Area Schedule (GIA) 4P2B	
Level	Area
DQR MIN	83 m²
00 - GROUND FLOOR	41.29 m²
01 - FIRST FLOOR	41.29 m²
	82.58 m²

MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
D	PLOTS 12 & 13 REVISED TO 5P3B	31/10/25	ED
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

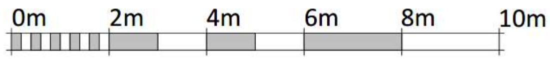
DRAWING TITLE
4P2B HOUSE (STAIR TO GABLE HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3 indicated	04/10/24	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	067(1)	D

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

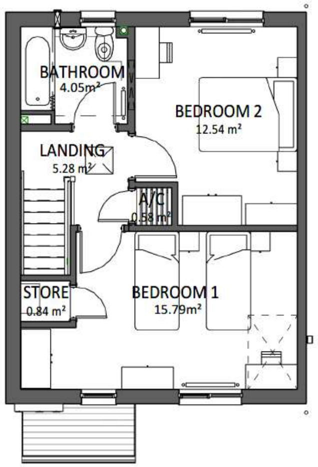
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

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

PRINTED: 31/10/2025 14:08:34

A3

Plots #6



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Area Schedule (GIA) 4P2B	
Level	Area
DQR MIN	83 m²
00 - GROUND FLOOR	41.29 m²
01 - FIRST FLOOR	41.29 m²
	82.58 m²

MATERIAL KEY

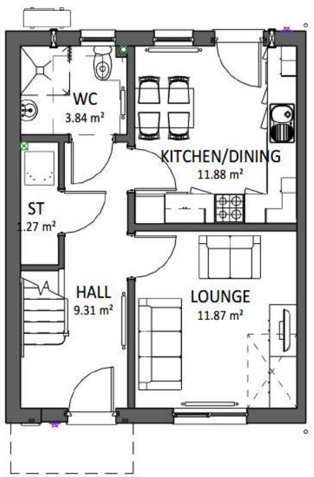
- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
D	PLOTS 12 & 13 REVISED TO 5P3B	31/10/25	ED
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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

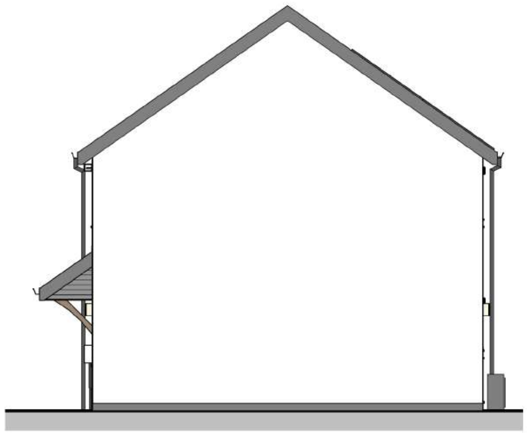
PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
4P2B HOUSE (STAIR TO GABLE)



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	25/06/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

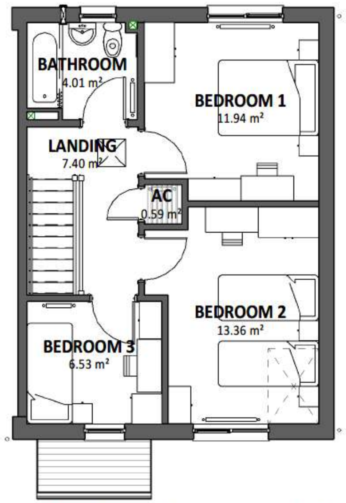
JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	067	D

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

PRINTED: 31/10/2025 14:09:47

A3

Plots #14



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

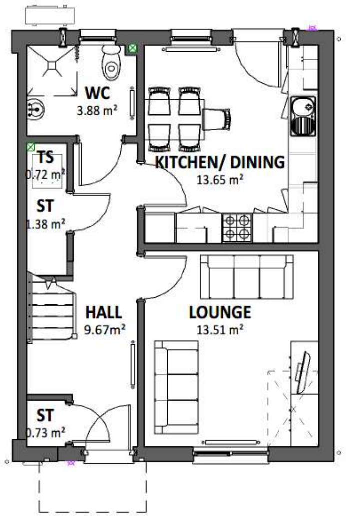
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Area Schedule (GIA) 5P3B	
Level	Area
DQR MIN	**93 m²**
00 - GROUND FLOOR	46.28 m²
01 - FIRST FLOOR	46.28 m²
TOTAL	**94.2 m²**

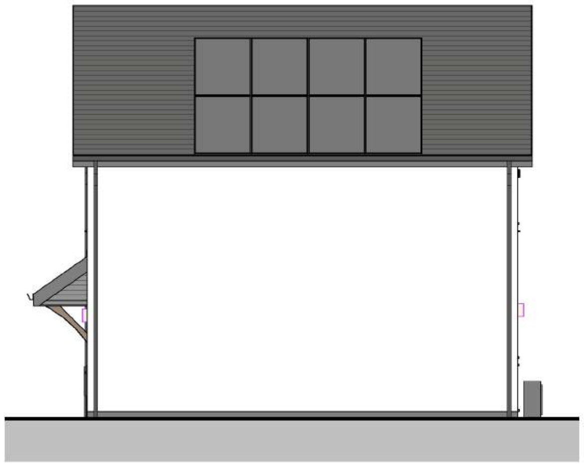
MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE GABLE FRONT

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	04/10/24	OR	SV

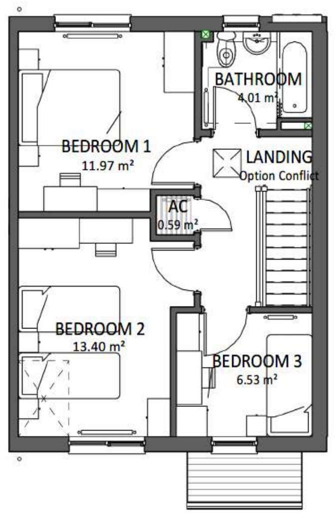
DRAWING STATUS PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	070	C

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

PRINTED: 29/09/2025 15:42:34 A3

Area Schedule (GIA) 5P3B	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	46.28 m²
01 - FIRST FLOOR	46.28 m²
	92.56 m²

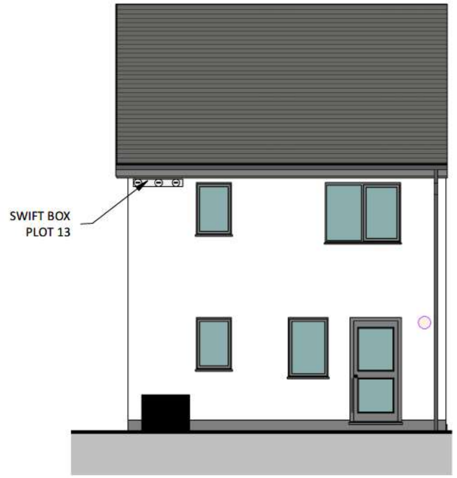


FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

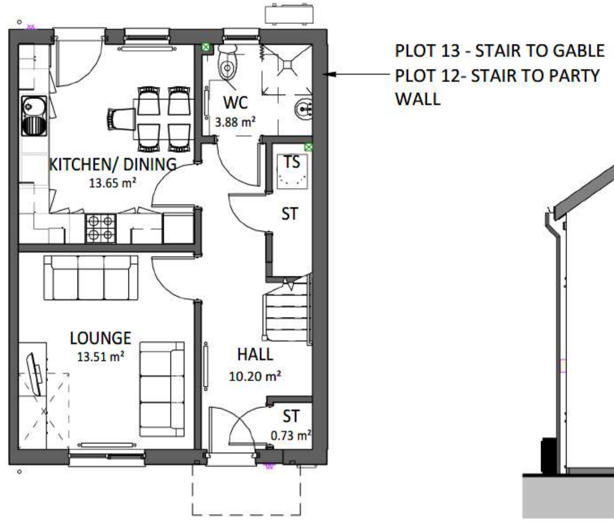


REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

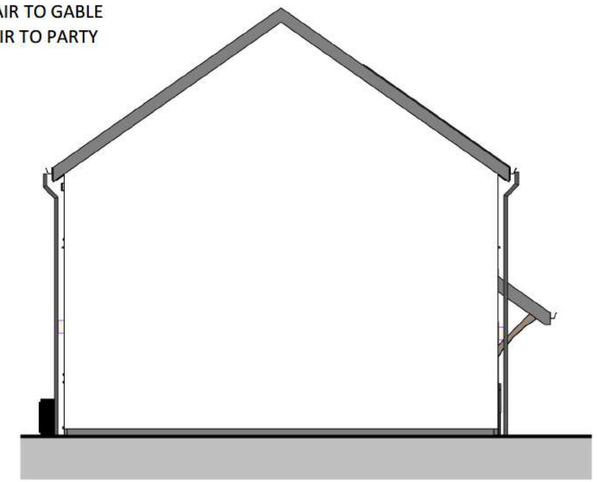
MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC



GROUND FLOOR PLAN

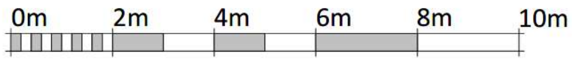
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	PLOTS 12 & 13 REVISED TO 5P3B	31/10/25	ED

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE EAVES FRONT

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3 indicated	04/10/24	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	072	A

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

PRINTED: 31/10/2025 14:08:07

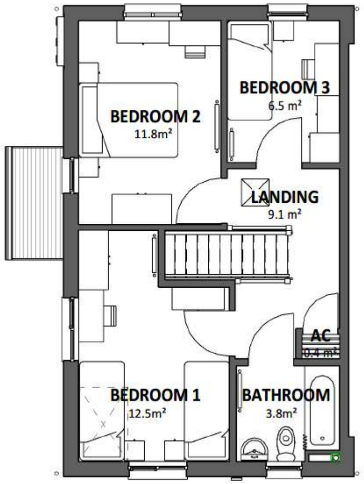
A3

Plots #11

Area Schedule (GIA) 5P3B SE	
Level	Area
DQR MIN	**93 m²**
00 - GROUND FLOOR	46.58 m²
01 - FIRST FLOOR	46.58 m²
TOTAL	93.17 m²

MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- STONE
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC



FIRST FLOOR PLAN

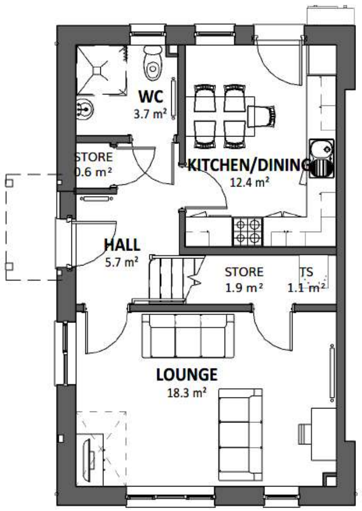
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
5P3B SIDE ENTRY - STONE
GF

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	04/10/24	OR	SV

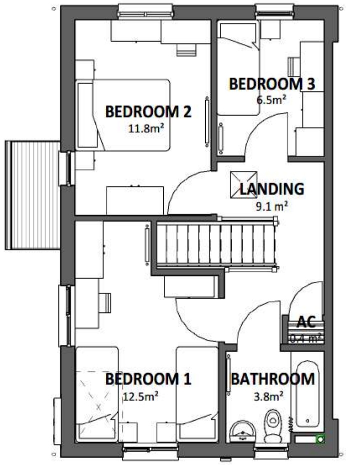
DRAWING STATUS PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	075	C

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

PRINTED: 29/09/2025 15:47:59

A3



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Plots #10

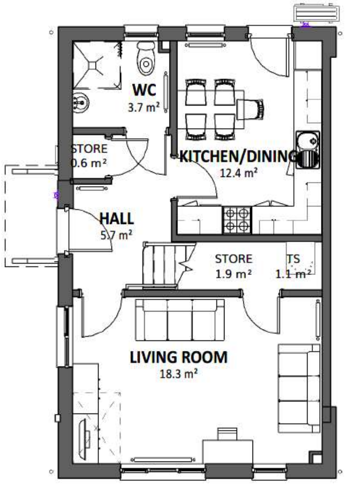
Area Schedule (GIA) 5P3B SE	
Level	Area
DQR MIN	**93 m²**
00 - GROUND FLOOR	46.58 m²
01 - FIRST FLOOR	46.58 m²
TOTAL	93.17 m²

MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	AMENDMENTS TO PLOT NUMBERING	25/06/25	OR

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



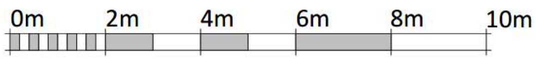
GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES (BALA)

DRAWING TITLE
5P3B SIDE ENTRY

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	04/10/24	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	076	C

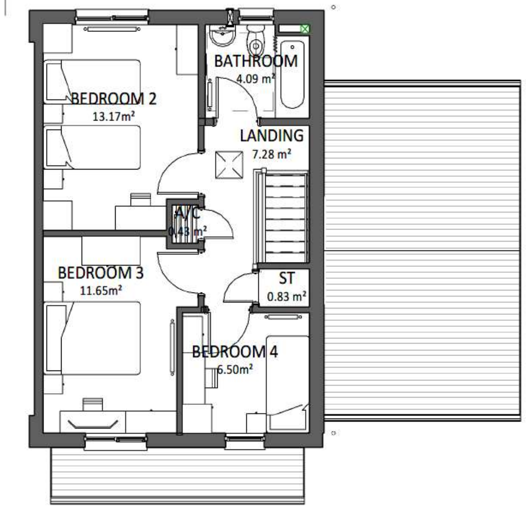
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

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

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

PRINTED: 29/09/2025 15:42:20

A3



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Plot #5

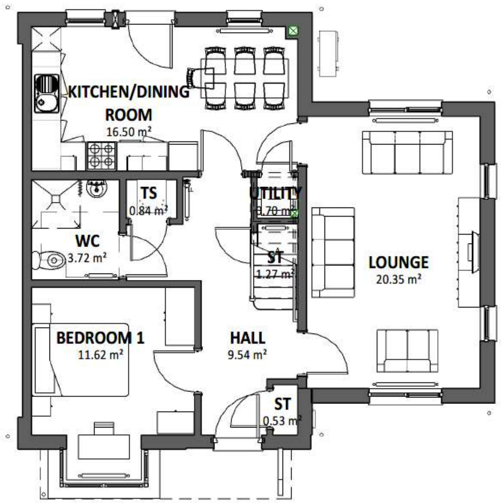
Area Schedule (GIA) 7P4B	
Level	Area
DQR MIN	**114 m²**
00 - GROUND FLOOR	68.80 m²
01 - FIRST FLOOR	46.23 m²
TOTAL	115.03 m²

MATERIAL KEY

- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
B	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED
A	MATERIAL KEY ADDED	25/06/25	OR

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

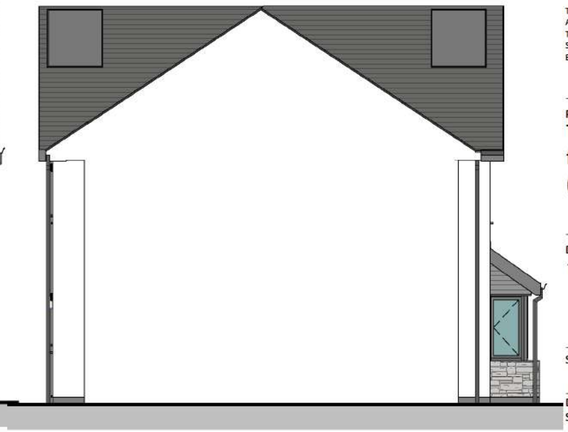


GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

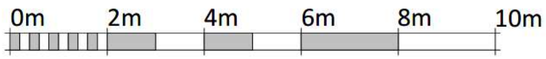
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GABLE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
7P4B HOUSE SEMI

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A3	24/10/24	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	080	C

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

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

PRINTED: 29/09/2025 15:48:08

A3

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

Plot - #15

Area Schedule (GIA) 10P6B	
Level	Area
DQR MIN	**N/A m²**
FIRST	91.31 m²
GROUND	117.29 m²
TOTAL	208.60 m²

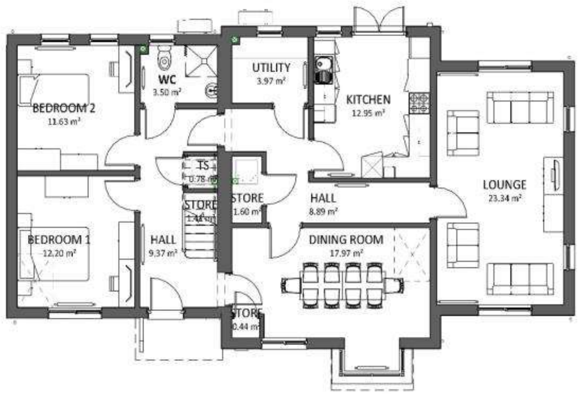
MATERIAL KEY
- ROOF TILES (MATERIAL SUBJECT TO APPROVAL)
- RENDER
- TIMBER FEATURE CLADDING
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

DERBYN
Adran Cynllunio 12-11-2025

FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION 1
SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

SIDE ELEVATION 2
SCALE: 1 : 100

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A2

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	PLANNING ISSUE	29/09/25	AL
A	PAC SUBMISSION	27/06/25	ED

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

PROJECT
TREFOR
for WILLIAMS HOMES (BALA)

DRAWING TITLE
10P6B HOUSE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A2	25/06/25	OR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1114	085	B

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

PRINTED: 29/09/2025 15:32:07

A2

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C25/0651/23/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**22/09/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanrug**
Ward:	**Llanrug**
Bwriad:	**Cais cynllunio llawn ar gyfer 17 annedd fforddiadwy, ynghyd a chreu mynediad newydd i gerbydau a ffordd fynedfa fewnol, cau 2 bwynt mynediad amaethyddol presennol, creu mynediad newydd i wasanaethu is-orsaf newydd, gwaith ymestyn Ffordd Glanffynnon ynghyd a gwaith tirlunio, draenio a gwaith arall cysylltiedig.**
Lleoliad:	**Tir oddi ar Ffordd Glanffynnon, Llanrug, LL55 4PT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Caniatáu gydag amodau a chytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer cyfraniad llecyn agored/chwarae.**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais cynllunio llawn ar gyfer codi 17 annedd fforddiadwy, ynghyd a chreu mynediad newydd i gerbydau a ffordd fynedfa fewnol. Bwriedir adeiladu 5 tŷ deulawr 2 ystafell wely, 4 byngalo 2 ystafell wely, 6 tŷ deulawr 3 ystafell wely, 1 byngalo 4 ystafell wely ac 1 tŷ deulawr 5 ystafell wely.

1.2 Byddai’r tai unllawr a deulawr i ddyluniad syml a phlaen heb nodweddion pensaernïol. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir darparu 100% o dai fforddiadwy o fewn y cynllun gyda chymysgedd o ddeiliadaethau rhent cymdeithasol a chanolradd.

1.3 Bwriedir cadw hawddfraint 3 medr o led rhwng y datblygiad a chwrs dwr sy’n rhedeg ar hyd terfyn dwyreiniol y safle, creu coridor ecolegol yng nghornel de dwyreiniol y safle a datblygu basn cadw dŵr yng nghornel gogleddol a deheuol y safle.

1.4 Mae safle'r cais yn mesur tua 0.74 ha. ac mae'n ffinio ag anheddau preswyl presennol i'r De, Ffordd Glanffynnon i'r Gorllewin, cae amaethyddol a thir gwag wedi gordyfu i'r Dwyrain a thai preswyl i'r Gogledd. Mae'r tir yn cynnwys tri o gaeau sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd i ddefaid a gwartheg bori arno ac mae wedi'i asesu a'i ddosbarthu fel Dosbarth Tir Amaethyddol (DTM) Lefel 3b a 4. Mae'r safle'n gogwyddo'n raddol i lawr o'r gorllewin tuag at y cwrs dŵr ar hyd y ffin ddwyreiniol.

1.5 Bwriedir adeiladu mynedfa newydd i’r ffordd sirol ddi-ddosbarth gyfochrog ar gyfer gwasanaethu'r ystâd newydd. Parthed materion tirlunio, datganwyd yn adroddiad ecolegol (coed) a chynllun tirlunio y bwriedir cadw mwyafrif o’r gwrych sy’n rhedeg gyda’r ffordd sirol ar hyd terfyn gorllewinol y safle.

1.6 Ni fwriedir newid lleoliad y llwybr cyhoeddus a leolir ynghanol y safle ac sy’n rhedeg o’r gorllewin i’r dwyrain.

1.7 Lleolir y safle y tu allan i ffin ddatblygu Llanrug fel y’i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond gyda chornel gogleddol y safle yn cyffwrdd gyda’r ffin ddatblygu.

1.8 Cyflwynwyd y dogfennau isod fel rhan o’r cais.

- Adroddiad ansawdd tir
- Adroddiad Gradiometer
- Adroddiad modelu llifogydd
- Strategaeth Draenio
- Datganiad cadwraeth dwr
- Asesiad Effaith Datblygu
- Asesiad Canlyniadau llifogydd
- Adroddiad Mandylledd
- Astudiaeth Gwasanaethau
- Arolwg Ymlusgiaid
- Gwerthusiad ecolegol rhagarweiniol
- Adroddiad Amgylcheddol Daearegol
- Datganiad seilwaith gwyrdd
- Datganiad Trafnidiaeth
- Datganiad dylunio, mynediad a chynllunio
- Adroddiad ymgynghori cyn ymgeisio
- Datganiad cyflawni’r cynllun
- Datganiad Coed

- Datganiad tai fforddiadwy
- Tystiolaeth o angen a strategaeth gosod

1.9 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwyr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar yr adeg.

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 Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig.
ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd
ISA 5 Darparu llecynnau agored presennol
PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2 Safonau parcio
TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5 Datblygiad cynaliadwy
PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
PCYFF 1 Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 Meini prawf datblygu
PCYFF 3 Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
PCYFF 5 Rheoli Carbon
PCYFF 6 Cadwraeth Dŵr
PS19 Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth
PS20 Diogelu a Lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT1 Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.
PS 17 Strategaeth Aneddleoedd
TAI 16 Safleoedd Eithrio
TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai

TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Tai fforddiadwy
CCA: Ymrwymiadau cynllunio
CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)
Nodyn Cynllunio Technegol 12 Dylunio
Nodyn Cynllunio Technegol 15 Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol
Nodyn Cynllunio Technegol 16 Chwaraeon, hamdden a mannau agored.
Nodyn Cynllunio Technegol 2 Cynllunio a thai fforddiadwy.
Nodyn Cynllunio Technegol 20 Cynllunio a'r Gymraeg
Nodyn Cynllunio Technegol 18 Trafnidiaeth.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:
Dim hanes cynllunio cyfredol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i'r holl bryderon codwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd ac rydym yn fodlon bod yr ymgeisydd wedi delio gyda'r holl faterion a nodwyd. Yn dilyn hyn, nid oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais.

NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i gysylltu â'r Rheolwr Gwaith Stryd am hawl o dan Adran 38 a 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980 ar gyfer datblygu ffordd stad breswyl newydd ac i osod newidiadau parhaol i'r brifffordd gyhoeddus.

<u>Sylwadau pellach o ganlyniad i bryderon trigolion lleol:</u>

Asesiad Traffig
Mae'r Datganiad Trafnidiaeth bresennol yn rhoi darlun cychwynnol o'r cynnydd disgwyliedig mewn traffig ar y rhwydwaith o ganlyniad i'r datblygiad. Fodd bynnag, er mwyn cynnal asesiad trylwyr, gofynnwn i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad manwl o'r traffig presennol ar Ffordd Glanffynnon dros gyfnod o wythnos lawn, gan roi sylw penodol i'r effaith yn ystod oriau brig,

yn enwedig tu allan i'r ysgol gyfagos.

Archwiliad Diogelwch Ffyrdd
Mae'r Gwasanaeth yn pryderu am effaith y cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad a'r Ffordd Glanffynnon ar ddiogelwch, yn enwedig ar y gornel cyn cyrraedd y safle. Er bod y datblygwr wedi cynnig lledu'r ffordd, nid yw'n glir beth fyddai'r effaith hynny ar ddiogelwch cerbydau a defnyddwyr eraill yn enwedig ar y gornel.

Gofynnwn felly i'r ymgeisydd gynnal **Archwiliad Diogelwch Ffordd** ar gyfer y cynllun cyfan, a darparu gwybodaeth fanwl am sut y bydd yn ymateb i unrhyw broblemau a nodir. Yn benodol, mae angen manylion ar yr elfennau sy'n ymwneud â lledu'r lôn a'r gwelliannau arfaethedig i'r ffordd.

Sylwadau pellach yn dilyn derbyn cynllun 04.02.2026

Hoffwn gadarnhau ein bod wedi adolygu ac yn nodi'r newidiadau i'r cynllun i ledu ffordd, ynghyd â'r Asesiad Diogelwch. Mae'r wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd yn ymateb i'n sylwadau ar y cynllun.

Hoffwn gyflwyno'r ymateb canlynol i'r mater diogelwch a godwyd gan YGC yn eu hastudiaeth diogelwch, sef gweledеdd y palmant.

Mae'r pryder hwn wedi'i nodi yn yr arolwg diogelwch, a byddwn yn disgwyl i'r argymhelliad gael ei ystyried fel rhan o'r dyluniad manwl a fydd yn cael ei gyflwyno dan gytundeb 278. Gan fod yr argymhelliad yn ymwneud â mater o fanylder technegol ac nad yw'n effeithio ar osodiad cyffredinol y datblygiad, ein barn yw nad yw'n fater sy'n gofyn am sylw fel rhan o'r penderfyniad ar y cais cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ail-ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 24/12/2025.

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 a nodir isod yn cynnwys y canlynol yn amod y cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad o benderfyniad:

- **Enfys Ecology Ltd., Ffordd Glanffynnon, Llanrug, Preliminary Ecological Appraisal (PEA), 22/5/2025**

Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Rhywogaethau a Warchodir
Rydym wedi adolygu'r wybodaeth ganlynol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais:

- Enfys Ecology Ltd., Ffordd Glanffynnon, Llanrug, Preliminary Ecological Appraisal (PEA), 22/5/2025

Ystlumod
Rydym yn nodi bod yr Arfarniad Ecolegol Arweiniol wedi nodi bod ystlumod yn debygol o ddefnyddio'r safle ar gyfer porthiant a chymudo, gyda'r potensial ar gyfer nodweddion clwydo ystlumod mewn coed aeddfed ar y safle.

Mae ystlumod a'u mannau magu a chlwydo wedi'u diogelu o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd). Lle mae ystlumod yn bresennol a bod cynnig datblygu'n debygol o fynd yn groes i'r amddiffyniad cyfreithiol a roddir iddynt, dim ond dan drwydded a roddwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru y caiff y datblygiad fynd rhagddo, ar ôl bodloni'r tri phrawf a nodir yn y rheoliadau. (Cyfeiriwch hefyd at baragraff 6.3.7 o Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur).
Sylwer, at ddibenion darparu cyngor ar y cam cais cynllunio, mae ein sylwadau wedi'u cyfyngu i'r prawf sy'n ymwneud â "dangos na fydd yn niweidio'r gwaith o gynnal statws cadwraethol ffafriol y boblogaeth o'r rhywogaeth a warchodir gan Ewrop".
Rydym o'r farn bod yr adroddiad uchod yn darparu sail ddigonol i ystyried effeithiau posibl y cynllun ar y rhywogaeth hon a llywio'r broses o wneud penderfyniadau.
Rydym yn cytuno â'r mesurau lliniaru a nodir yn adran 6.3.2 o'r adroddiad a gyflwynwyd.
Felly, rydym yn cynghori bod y ddogfen ganlynol yn cael ei chynnwys yn y rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau o fewn yr hysbysiad penderfyniad:

- Enfys Ecology Ltd., Ffordd Glanffynnon, Llanrug, Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol, 22/5/2025

Dyfrgwn
Rydym yn nodi bod yr Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn ystyried y gall dyfrgwn ddefnyddio'r safle dros dro ar gyfer porthiant neu gymudo, rydym yn cytuno â'r mesurau osgoi rhesymol a amlinellir yn adran 6 ac yn cynghori bod y rhain yn cael eu cadw.

Atal Llygredd
Mae Afon Rhos yn gorwedd o fewn ffiniau'r safle. Nodwn y llain glustogi a'r coridor ecoleg 3m fel y dangosir ar gynllun y safle arfaethedig (DWG RHIF FGL-SAL-A1-ZZ-DR-A-003).
Rhowch wybod i'r datblygwr: Yn ystod y cyfnod adeiladu dylid cymryd rhagofalon i atal halogi draeniau dŵr wyneb a chyrsiau dŵr lleol. Dylid storio olewau a chemegau mewn ardaloedd wedi'u byndio a dylai pecynnau gollwng fod ar gael yn rhwydd rhag ofn

bod gollyngiadau damweiniol. I gael rhagor o ganllawiau, cyfeiriwch at ‘Guidance for Pollution Prevention (GPP) 5: Works and maintenance in or near water’, a ‘GPP 6: Working on construction and demolition sites’, sydd ar gael ar wefan NetRegs.

Llygredd Tir
Rydym wedi adolygu'r Astudiaeth Desg Cam 1 a chanfyddiadau'r Ymchwiliad Safle Ymwthiol Cam 2 (a gyflwynwyd yn Adroddiad Amgylcheddol Daearegol, Cadarn Consulting Engineers Ltd, Cyfeirnod 5824L-CCE-XX-XX-RP-S-0001, dyddiedig Gorffennaf 2024). Yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd, nid oes gennym unrhyw bryderon i'w codi mewn perthynas â llygredd tir.

Perygl Llifogydd
Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle y cais o fewn Parth Llifogydd 1, ac felly mewn perygl isel o lifogydd. Nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach am berygl llifogydd.

Gan eu bod yn cyflawni rôl yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, rydym yn argymell eich bod yn cysylltu ag Adran Draenio'r Awdurdod Lleol i gael rhagor o gyngor mewn perthynas â'r draenio safle arfaethedig. Rydym yn cynghori y dylai unrhyw gynllun draenio dŵr wyneb arfaethedig sicrhau bod dŵr ffo o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leihau neu na fydd yn fwy na'r cyfraddau dŵr ffo presennol. Dylid cyflwyno manylion mabwysiadu a rheoli hefyd i sicrhau bod y cynllun/systemau yn parhau i fod yn effeithiol am oes y datblygiad.

Sylwadau ar bryderon trigolion lleol:

Diolch am anfon ymlaen rhai o’r pryderon sy’n gysylltiedig â’r datblygiad arfaethedig uchod. Nodwn mai pryderon traeniad a bywyd gwyllt yw rhai o’r pryderon sydd wedi cael eu nodi.

O ran pryderon traeniad, mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle y cais o fewn Parth Llifogydd 1, ac felly mewn perygl isel o lifogydd. Nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach am berygl llifogydd. Gan eu bod yn cyflawni rôl yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, rydym yn argymell eich bod yn cysylltu ag Adran Draenio Awdurdodau Lleol i gael rhagor o gyngor mewn perthynas â'r draenio safle arfaethedig. Rydym yn cynghori y dylai unrhyw gynllun draenio dŵr wyneb arfaethedig sicrhau bod dŵr ffo o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leihau neu na fydd yn fwy na'r cyfraddau dŵr ffo presennol. Dylid cyflwyno manylion mabwysiadu a rheoli hefyd i sicrhau bod y cynllun/systemau yn parhau i fod yn effeithiol am oes y datblygiad.

Am unrhyw bryderon am ddraeniad dwr budr, dylid trafod hyn efo Dwr Cymru.

	O ran pryderon am fywyd gwyllt, cyfeiriwn at ein hymateb dyddiedig 16 Hydref 2025. Rydym yn argymell eich bod yn trafod yr angen i sicrhau mesurau ecolegol pellach / osgoi / mesurau goleuo gyda'ch cynghorydd ecolegol mewnol
Dŵr Cymru:	I ddechrau, o ran y ffurflen gais sydd wedi'i chyflwyno a'r Strategaeth Ddraenio atodol, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gwaredu llif dŵr aflan a dŵr wyneb i garthffos gyhoeddus a suddfan yn ôl eu trefn. **DŴR AFLAN** Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffos gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Aflan Llanrug (WwTW). Rydym wedi ystyried effaith y llifoedd aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi penderfynu y byddai'n bosib i'r llif fynd drwy'r system garthffos gyhoeddus. **DŴR WYNEB** Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, ers 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Yn yr achos hwn, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i gynigion i waredu llif dŵr wyneb i gorff o ddŵr arwyneb, mewn egwyddor, yn amodol ar ymgynghori a chytundeb â'r corff rheoleiddio neu berchennog torlannol y system hon. **TRIN CARTHION** Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysiadau domestig o'r safle hwn. **CYFLENWAD DŴR** Mae capasiti ar gael ar hyn o bryd yn y system cyflenwad dŵr i ymdopi â'r datblygiad. Fodd bynnag, mae gennym yr hawl i ail-asesu ein safbwynt fel rhan o'r cais ffurfiol i ddarparu prif bibell newydd dan Adran 41 ac Adran 51 Deddf Diwydiant Dŵr (1991) i sicrhau bod capasiti digonol ar gael i wasanaethu'r datblygiad heb achosi niwed i gyflenwad cwsmeriaid presennol gan fod gofynion ein systemau dŵr yn newid yn barhaus. Felly, gofynnwn os ydych yn debygol o roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y Nodiadau Cynghori yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru.
Uned Hawliau Tramwy	Cyfeiriaf at y cais uchod. Mae Hawliau Tramwy Cyhoeddus (Llwybr Troed) rhif 74 yng Nghymuned Llanrug yn cael ei heffeithio gan y bwriad yma (Gweler cynllun uchod). Fel y gwelir, mae'r llwybr yn

	croesi ar draws y safle. Mae diogelwch y cyhoedd yn cymryd blaenoriaeth yma, ac felly bydd rhaid i'r ymgeisydd gysylltu efo'r Uned Hawliau Tramwy ar Llwybrau@gwynedd.llyw.cymru, er mwyn trafod cau'r llwybr dros dro. Bydd hefyd yn gyfle i drafod unrhyw ddyluniad y llwybr efo'r swyddog. Bydd angen i'r ymgeisydd hefyd dderbyn bod disgwyliad i'r llwybr gael y lleiafswm o 2 fetr o led.
Heneb	Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod. Fel y manylwyd yn y dogfennau a gyflwynwyd, mae safle'r cais wedi bod yn destun gwerthusiad archeolegol mewn camau, yn cynnwys asesiad pen-desg, arolwg geoffisegol a ffosydd prawf. Rydym wedi monitro'r gwaith hwn ar ran y cyngor a gallwn gadarnhau fod pob cam wedi'i gwblhau yn unol â'r safonau proffesiynol perthnasol. Sefydlwyd gan y gwaith maes nad oes archaeoleg yn y rhan fwyaf o'r safle, ond cadarnhawyd bod twmpath llosg o'r Oes Efydd Hwyr yn bresennol yn y cae i'r de-ddwyrain. Mae twmpathau llosg yn amrywio'n fawr o ran eu ffurf ond fel arfer maent yn cynnwys cafn wedi'i gloddio yn y ddaear ac yna'i leinio, pydewau neu aelwydydd tân, tyllau eraill ac thyllau post a thwmpath mawr o gerrig wedi'u llosgi. Er eu bod yn nodweddion eithaf cyffredin, maent yn arwydd pwysig o anheddiad ac yn ffynhonnell gynradd o dystiolaeth ar gyfer y cyfnod hwn. Nid yw'r twmpath llosg yn ddigon pwysig bod angen ei warchod yn ei le, ond mae angen ei gloddio'n briodol a'i gofnodi i liniaru yn erbyn ei golli yn sgil y datblygiad. Yn sgil y sylwadau uchod ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 12 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, argymhellir bod yr awdurdod lleol, os rhoddir caniatâd cynllunio, yn mynnu bod rhaglen liniaru gymesur yn cael ei gweithredu. Awgrymir y geiriad isod fel amod i sicrhau gwaith o'r fath: (i) Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys clirio'r safle, stripio uwchbridd neu waith arall ar y ddaear) ddigwydd hyd nes bod yr ymgeisydd (neu eu hasiant neu olynwyr mewn teitl) wedi cyflwyno manyleb o waith archeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bod yr Awdurdod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn unol â'r cynllun ymchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd. (ii) Bydd adroddiad dadansoddol manwl terfynol ar y gwaith archeolegol a ddisgrifir yn y fanyleb o waith archeolegol yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol. Rhaid i'r adroddiad gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi

	Cynllunio Cymru 2024 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllaw Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA). Dylai'r rhaglen liniaru gynnwys y gwaith o gloddio'r twmpath llosg ac unrhyw nodweddion cysylltiedig na ddaeth i'r fei yn ystod y gwaith ffosydd prawf, ynghyd â gwaith dilynol i ddadansoddi, adrodd ac archifo yn unol â'r hyn a ddarganfyddir. Rhaid i gwmni archeolegol proffesiynol sydd â phrofiad o waith o'r natur hwn ymgymryd â phob agwedd o'r rhaglen liniaru.
Uned Draenio Tir	Mae cais llawn SDC wedi'i gyflwyno ar gyfer y datblygiad hwn. Mae'r CCS wedi bod yn trafod gyda'r asiant a dim ond ychydig o bwyntiau bach sydd angen mynd i'r afael â nhw cyn y gallwn gyhoeddi tystysgrif cymeradwyo. Oherwydd hyn, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio hwn.
Uned Bioamrywiaeth	Mae'r adroddiadau ecolegol wedi'u cwblhau i safon dda - mae'r datblygiad hwn yn dilyn y dull cam-wrth-gam gan osgoi a chadw nodweddion bioamrywiaeth o bwys fel sy'n rhesymol ymarferol, a chynnig mesurau lliniaru priodol, mesurau digolledu a gwella i gyrraedd Budd Net i Fioamrywiaeth, fel y dengys yn y cynllun dylunio tirweddu meddal. Dylid cynnwys amodau cynllunio gan gadw'n union at y dyluniad tirweddu a'r RAMS a ddarperir yn y ddau adroddiad ecolegol (Arfarniad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg Ymlusgiaid) a'r adroddiad coedyddiaeth - yn benodol o ran trawsleoli ymlusgiaid ac ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed / ffrydiau a ffensio cyn dechrau'r gwaith.
Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC	Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parth Llifogydd 2 a 3 (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach) fel y dangosir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. O'r herwydd, ac yn unol â rhan 6 TAN 15, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais (Cadarn, Mehefin 2025 - derbyniwyd fersiwn 3 yn Rhagfyr 2025). Rydym wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) ac yn fodlon â lefel y risg a ddangosir i'r datblygiad ar gyfer gwahanol ddigwyddiadau, a hefyd fod ddim cynnydd yn y risg llifogydd i eiddo tu hwnt i safle'r datblygiad arfaethedig. GWYBODAETH: Mae cwrs dŵr agored yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y datblygiad arfaethedig a bydd angen i'r datblygiad

	newydd ystyried y ffos yma a sicrhau fod modd ei chynnal yn y dyfodol. Rydym yn argymell corridor o 3m (lleiafswm) o lan y cwrs dwr heb ei ddatblygu er mwyn galluogi hyn. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y nant a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael cyngor pellach.
Uned Iaith:	Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir gan yr ymgeisydd: Buddiol yn gyffredinol Barn gryno'r Uned Iaith: Dyma Asesiad Iaith gynhwysfawr, sydd yn amlinellu'r cyd-destun ieithyddol, nid yn unig o fewn ffiniau Cyngor Cymuned Llanrug (sef ardal y cais), ond hefyd o fewn ardaloedd Cyngor Cymuned Llanddeiniolen a Chyngor Cymuned Waunfawr gerllaw, gan gynnwys yr ystadegau ieithyddol diweddaraf sydd ar gael o Gyfrifiad 2021, yn ogystal â dadansoddiad fesul grwpiau oedran. Mae'r awdur hefyd wedi amlinellu'r angen yn lleol wrth ddarparu ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg, yn ogystal â hanes ceisiadau cynllunio yn yr ardal. Mae'r wybodaeth yn yr asesiad yn cefnogi'r risg/effaith ieithyddol a adnabyddir uchod.
Uned Addysg:	O ystyried y capasiti sydd ar gael yn yr Ysgol Gynradd ac Uwchradd a'r nifer o blant y byddai'n deillio o'r datblygiad, gwelir fod capaisiti ar gael yn yr ysgolion lleol ar hyn o bryd.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai:	**Gwybodaeth am angen:** Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:- 131 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol 292 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol **Ffynhonnell y data:** Tai Teg Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd **Sylwadau:** ** Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu** **Gwybodaeth am y math o angen:** Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	2%	8%	1%
2 gwely / bed	39%	32%	17%
3 gwely / bed	53%	17%	20%
4+ gwely / bed	6%	2%	2%

Nifer o stafell wely
(Tîm Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	27%
2 gwely / bed	43%
3 gwely / bed	22%
4 gwely / bed	8%
5 gwely / bed	1%

Ffynhonnell y data:
Tai Teg
Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd
** Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu**

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 dai fforddiadwy.
Nodi'r bydd 100% o'r unedau yn fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yma

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

Noder bod y cais ar ran cymdeithas dai Adra ac felly angen cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Diogelwch ffyrdd, cynnydd mewn traffic a sefyllfa traffic yn ystod amseroedd penodol, ffyrdd presennol yn beryglus a chul, cyffordd is-safonol, parcio ar y ffordd a mynediad i gerbydau brys
- Pryderon ynglŷn â diogelwch cerddwyr ac effaith at y llwybr cyhoeddus.
- Effaith ar yr Ysgol/dim bwriad i ymestyn yr Ysgol.
- Rhoi pwysau ychwanegol ar wasanaeth iechyd lleol.
- Amheuaeth a phryder dros y nifer o dai
- Pryder ynglŷn â'r sefyllfa carthffosiaeth.
- Pryderon dros Fioamrywiaeth.
- Pryderon Dwr Wyneb a thir gwlyb
- Pryderon dros ddatblygu tir glas/safle eithrio yn lle o fewn y ffin a chreu cynsail.
- Cais cynamserol oherwydd nad oes Cynllun Datblygu newydd.
- Effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos ar sail llygredd aer
- Creu cynsail at ddatblygiadau cyffelyb.
- Effaith weledol ac ar y dirwedd
- Pryderon ynglŷn â llifogydd.
- Gosod gorsaf drydanol ac ail leoli gwifren ger tŷ cymydog.
- Mae tai gwag yn bresennol yn y pentref

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Amheuaeth ynglŷn â defnydd y cae
- Trafodaethau ynglŷn â datblygu safleoedd eraill

Gohebiaeth yn cefnogi:

- Dim tai cymdeithasol wedi eu codi yn Llanrug ers blynyddoedd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Llanrug fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'n cyffwrdd yn union gyda'r ffin ddatblygu. Yn hyn o beth y gellir ystyried y safle fel safle eithrio yn nhermau gofynion Polisi TAI 16 (Safleoedd Eithrio) y CDLl ar y Cyd.

5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y bydd cynigion yn cael eu gwrthod y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi TAI 16 (‘Safleoedd Eithrio’) yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae’n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi. Nid yw’r safle wedi ei ddynodi na’i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol.

5.3 Mae Maen Prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy’n pennu dwysedd is). Mae’r bwriad yn cynnwys adeiladu 17 o dai preswyl ynghyd a ffordd ystâd ar dir sy’n mesur tua 0.74 ha. Golyga hynny mai dwysedd y bwriad yw oddeutu 22 uned yr hectar, sy’n sylweddol llai na’r ffigwr o 30 yn y Polisi. Nodir bod gwybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais yn datgan fod y dwysedd yn is na'r hyn sy'n ofynnol gan Bolisi PCYFF 2 o oherwydd cyfyngiadau ar y safle a'r angen i ddarparu ar gyfer nodweddion SuDS ac ardaloedd ar gyfer gwella ecoleg. Sylweddolir hynny, a bod rhan ogleddol o ffordd yr ystâd yn gwasanaethu tai ar un ochr yn unig.

5.4 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Lanrug dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 61 uned (sydd yn cynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo’r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na’u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2025 mae cyfanswm o 53 uned wedi eu cwblhau yn Llanrug (38 ar safleoedd ar hap a 15 ar ddynodiadau tai T44 a T45). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2025 yn 10 o unedau. Mae un uned ar ddynodiad T44 (Cae’r Ysgol) yn parhau yn y banc tir (heb ddechrau Ebrill 2025).

5.5 Byddai’r bwriad hwn felly yn golygu darpariaeth a fyddai’n uwch na’r ffigwr cyflenwad dangosol ar gyfer Llanrug gan ystyried yr unedau sydd eisoes wedi eu cwblhau yn ystod oes y Cynllun a’r unedau sydd yn y banc tir.

5.6 Bydd Fframwaith Fonitro’r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau’n flynyddol er mwyn penderfynu os yw’r Cynllun yn cyflawni’r gofyniad tai. Cwblhawyd 1317 uned rhwng 2011 a 2025 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol ac roedd 297 yn y banc tir yn 2025. Golyga hyn fod diffyg o 92 uned o fewn yr haen gyfan. Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol mae’r bwriad hwn yn dderbyniol ar sail y sefyllfa bresennol.

5.7 Er hyn, gan y byddai’r bwriad yn golygu mynd y tu hwnt i’w lefel twf dangosol lleol, mae angen cyfiawnhad ar gyfer y datblygiad yma, a nodir fod y bwriad wedi ei gyflwyno ar gyfer cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy.

5.8 Cyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf Datganiad Tai Fforddiadwy a Thystiolaeth o’r Angen a Strategaeth Gosod. Y wybodaeth yma yw’r cyfiawnhad dros yr angen am y 17 tŷ yma. Mae’r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg yn Llanrug yn ogystal â Chwm y Glo fel pentref gyda ffin ddatblygu wedi eu lleoli o fewn 6km i Lanrug. Credir felly, fod angen ystyried y sefyllfa o ran y lefel twf yn yr anheddle yma yn ogystal. Mae hyn fel y ganlyn:

Cwm y Glo – Cyflenwad dangosol = 13; Unedau tai wedi eu cwblhau (2011-25) = 10; Banc tir = 5; Diffyg yn weddill = -2

5.9 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Fel y nodir, yn nogfennau'r cais, mae'r bwriad yn cymharu'n dda gyda'r angen sydd wedi ei amlygu yn Llanrug, gan nodi fod angen penodol wedi ei amlygu ar gyfer y tŷ 5 ystafell wely ar gyfer trigolion cyfredol y gymdeithas tai o fewn y pentref.

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

Mae paragraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos' sef:

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

Mae'n wybyddus fod y Gofrestr Tai Cymdeithasol yn cynnwys cadarnhad cysylltiad lleol o 5 mlynedd, ac mae'r ffigwr cofrestr Tai Teg wedi ei ffiltro i gynnwys rhai sydd a cysylltiad 5 mlynedd yn unig. Bydd y bwriad yn darparu cynllun gyda chymysgedd o rent cymdeithasol a rhent canolraddol.

5.11 Cyflwynwyd tystiolaeth fel rhan o'r cais ar gyfer yr angen ar gyfer tai fforddiadwy yn Llanrug. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cynnwys cadarnhad o'r nifer sydd ar Gofrestr Tai Cymdeithasol gyda chysylltiad 5 mlynedd ar gyfer Llanrug yn 22, a'r Gofrestr Tai Teg yn 26 sy'n rhoi ffigwr cyfunol o 48. Nid oes safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ar gael yn Llanrug, ac mae caniatadau cyfredol ar gyfer 4 uned fforddiadwy yn bodoli ar hyn o bryd a chyfleoedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar hap yn gyfyngedig i un neu ddwy uned. Golygai hyn fod y ffigwr cyfunol a chyfredol ar gyfer angen am dai fforddiadwy yn Llanrug yn 42, o ystyried y cyfleon sydd ar gael o fewn Llanrug. Mae gwybodaeth wedi ei ddarparu sy'n cadarnhau fod stoc tai Adra yn Llanrug (67 o dai) yn cynnwys achosion o tanlenwi a gorlenwi tai presennol. Golygai hyn fod yr angen ar gyfer tai 2 lofft yn uwch, ac mae'n cyfiawnhau'r angen ar gyfer yr eiddo 5 llofft. Ar sail y holl wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, ystyrir ei fod yn ddigonol ar gyfer profi angen penodol ar gyfer y bwriad yma ar gyrion y pentref. Fel sydd wedi ei nodi'n barod, mae bwriad diwallu angen am dai fforddiadwy pentref cyfagos Cwm y Glo fel blaenoriaeth yn ogystal â Llanrug. I'r perwyl hyn mae tystiolaeth wedi ei ddarparu sy'n dangos y nifer sydd ar Gofrestr Tai Cymdeithasol gyda chysylltiad 5 mlynedd ar gyfer Cwm y Glo yn 7 a Chofrestr Tai Teg yn 3 sy'n rhoi ffigwr cyfunol o 10. Mae posib fod y ffigwr yma yn cynnwys dyblygu gyda ffigwr cyfunol Llanrug, ac felly ni ystyrir ei fod yn briodol ystyried y ffigwr yma yn angen gwbl ychwanegol, ond gan nad oes cyfle ar gyfer datblygu tai yn y pentref ac nid oes ceisiadau na chaniatadau presennol ar gyfer unedau fforddiadwy, ac oherwydd agosatrwydd y pentref i Lanrug, ystyrir ei fod yn dderbyniol i'r datblygiad yma ddiwallu angen Cwm y Glo hefyd.

5.12 Fel y nodir uchod mae safleoedd eithrio yn darparu angen ar gyfer y pentref ei hun yn arferol, ynghyd a'r ardal wledig 6km o'i gwmpas ac yn eithrio pentrefi gyda ffiniau datblygu o fewn yr ardal yma, ond yn yr achos yma mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn dangos fod Cwm y Glo (sydd o fewn yr ardal 6km) methu cyflawni ei angen ar gyfer unedau fforddiadwy. I'r perwyl hyn felly mae'r bwriad yma yn gyfle i ddiwallu angen sydd wedi ei brofi ar gyfer unedau fforddiadwy drwy'r safle yma ac ystyrir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei dderbyn er mwyn cynnwys angen Llanrug a Chwm y Glo yn y datblygiad.

5.13 Mae paragraff 4.1.7 o CCA Tai Fforddiadwy yn cadarnhau:

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

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

5.15 Credir felly fod y cais yn darparu gwybodaeth ddigonol o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ategir at hyn yn yr ymateb a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan yr Uned Strategol Tai sy'n cadarnhau bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

5.16 Mae'r angen am dystiolaeth yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais ac felly i'r perwyl hyn mae'r cynnig ar gyfer tai ble mae angen lleol fforddiadwy wedi ei brofi ar safle sydd wedi ei leoli y tu allan ond yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ar gyfer Llanrug. Ystyrir fod y bwriad yn ffurfiol estyniad rhesymegol i'r pentref ac felly yn cydymffurfio yn llawn a gofynion polisïau PCYFF 1 a 2, TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o'r Cynllun Lleol yn ogystal â'r cyngor perthnasol a roddir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol a chyfarwyddyd cenedlaethol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol.

Mwynderau gweledol

5.17 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.

5.18 Mae'r cais yn cynnwys datblygu cae gwyrdd yn ystâd o dai preswyl. Lleolir y safle ar gyrion y pentref a thu allan i ffin datblygu'r pentref. Mae anheddau i'r De, Ffordd Glanffynnon i'r Gorllewin, cae amaethyddol a thir gwag wedi gordyfu i'r Dwyrain a thai preswyl y pentref i'r Gogledd. Mae'r

tir yn cynnwys tri o gaeau sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd i ddefaid a gwartheg bori arno. Mae clawdd a gwrych yn rhedeg ar hyd terfyn y safle gyda'r ffordd Glanffynnon.

5.19 Byddai'r bwriad yn cynnwys agor bwlch yng nghlawdd y ffordd ar gyfer creu mynedfa newydd yn rhan ddeheuol y safle. Datgan adroddiad Coed y bwriedir cadw gwrych ar hyd terfyn ffordd Glanffynnon, llwyn o goed brodorol yng nghornel gogledd dwyreiniol, coeden dderw ar derfyn Ffordd Glanffynnon a choeden dderw yng nghanol y safle. Mae’r tai o ddyluniad sy’n debyg o dai a welir yn y pentref ac yn ddarostyngedig i orffeniad addas ystyrir eu bod yn dderbyniol. Derbyniwyd cynllun tirlunio yn dangos gwrychoedd a choed i’w cadw, a chan fod y bwriad yma wedi ei leoli ar gyrion y pentref, ystyrir ei fod yn dderbyniol ac nad yw’n cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal na’r dirwedd ehangach. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 5, PCYFF 3 a 4 a TAI 16.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.20 Hysbysebwyd y cais yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu a chefnogi'r bwriad. Nodir pwyntiau cefnogi a gwrthwynebu uchod.

5.21 Lleolir y safle y tu allan i ffin datblygu ac o’r herwydd nid yw wedi ei amgylchu gan dai. Lleolir y tŷ agosaf i safle y cais tua 13 medr i’r gogledd, byddai dyluniad cefn y tŷ hwnnw yn edrych ar ddyluniad ochr tŷ unllawr ar yr ystâd bwriededig. Byddai terfyn deheuol y safle led cae bychan oddi wrth anheddle o’r enw Afon Rhos. Mae’r tai ar ystâd Minffordd i’r gorllewin dros y ffordd sirol ac yn cael rhywfaint o gysgod gan wrych ffordd. Nid yw’n debygol y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar breifatrwydd trigolion cyfagos. Parthed effaith sŵn yn codi o weithgareddau a thraffig ystâd dai newydd, ni ragwelir y byddai yn amharu yn sylweddol ar dai gerllaw.

5.22 Nodir o’r cynllun safle y bwriedir gosod adeilad is-orsaf bychan rhwng llain rhif 8 ac eiddo adnabyddir fel Glanffynnon Byngalo ynghyd a diddymu’r gwifrau trydan uwchben y safle a’u gosod uwchben y ddaear yn yr ardal yma, gyda’r union leoliad y gwifrau i’w gadarnhau. Mae’r is-orsaf wedi ei dirweddu gyda gwrych brodol i’w blannu ogwmpas, ac ystyrir fod pellter digonnol rhyngddo a’r tai cyfagos. Nid oes sylwadau Gwarchod y Cyhoedd wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, ond ystyrir y byddai modd lliniaru unrhyw bryder o ran swn gyda mesurau i’w leihau megis insiwleiddio, cynyddu’r tirwedd neu rhwystr acwstig. Byddai symud y gwifrau uwchben yn destun sylw ar wahan o dan y Ddeddf Trydan gan fod gan ymgynghorwyr trydan hawliau dirprwyedig ar gyfer darparu polion/gwifrau.

5.23 I’r perwyl hyn, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau’r trigolion cyfagos ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2 o’r CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.24 Mae’r bwriad yn golygu datblygu ystâd o dai ar gae gwyrdd. Bwriedir adeiladu mynedfa newydd i ffordd sirol gyfochrog ym mhen deheuol y safle. Byddai'r gwaith yn cynnwys creu bwlch gyda llinellau gweledig yn y clawdd presennol. Mae’r ffordd yn gul ac yn culhau ger tro yn y ffordd i’r de a mynediad i’r pentref i’r gogledd o’r safle. Nodir hefyd y lleolir y fynedfa newydd tua 40 medr i dro tywyll (blind bend) yn y ffordd sirol.

5.25 Derbyniwyd gohebiaeth helaeth gan drigolion lleol yn codi pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd ac o ganlyniad i hynny, fe dderbyniwyd gwybodaeth bellach ar ffurf Archwiliad Diogelwch Ffyrdd gan yr ymgeisydd sy’n cynnwys archwiliad o’r cynlluniau a gwybodaeth eraill. Mae’r adroddiad yn bwrw golwg ar oblygiadau diogelwch y bwriad ar y briffordd. Mae’n ystyried y problemau sy’n codi o’r bwriad a’r mesurau fydd ei angen ar gyfer eu datrys er mwyn gwella diogelwch y cynllun a lleihau digwyddiadau damweiniau.

Yn bennaf, mae’r adroddiad yn cyfeirio at 3 safle:

1) Diwedd palmant troed o’r ystâd i’r pentref.
Efallai na fyddai cerbydau'n teithio i'r de yn gweld y llwybr cerdded ac yn gyrru drosto neu daro'r llwybr cerdded yn enwedig yn y nos. Gall hyn arwain at y cerbyd ddod i gysylltiad â cherddwyr neu'r gwrthwyneb, gan arwain at wrthdrawiad sy'n achosi anaf i'r cerddwyr, yn ogystal efallai y bydd yn rhaid i'r cerbyd arafu yn sydyn a all arwain at wrthdrawiad math shwnt gyda'r cerbyd sydd yn dilyn o’r tu ôl.
Argymell - Byddai angen goleuo diwedd y palmant gyda marciau ffordd neu byst isel i rybuddio defnyddwyr y ffordd.

2) Llinellau gweledëdd o’r fynedfa bwriededig.
Mae’n debygol y byddai gwrych ochr deheuol i’r fynedfa bwriededig yn creu rhwystr i ddefnyddwyr y fynedfa ac yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
Argymell - Sicrhau llinellau gweledëdd digonol.

3) Dim arwyddion ffyrdd. Byddai hynny yn arwain at ddefnyddwyr y ffordd yn gwneud symudiadau amhriodol.
Argymell arwyddion safonol.

5.26 Ymhellach i’r arolwg yma mae trafodaethau wedi bod rhwng yr ymgeisydd a’r Uned Drafnidiaeth ac mae cynllun yn dangos gwelliannau sy’n cynnwys lledu’r troad i’r de o’r safle (ar dir priffyrdd yn unig) ac mae sylwadau diweddaraf yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y bwriad erbyn hyn yn dderbyniol ar sail y gwelliannau sydd wedi eu cynnwys a materion megis manylion a materion technegol a fyddai yn destun cytundeb s278 ar wahân i’r caniatâd cynllunio. I’r perwyl hyn, tra cydnabyddir y gwrthwynebiadau sydd wedi eu derbyn ynglŷn â diogelwch ffyrdd a cherddwyr, parcio a chynnydd mewn traffic, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail yr asesiad uchod ac nad yw’n groes i ofynion polisïau PS4, TRA 2 a 4 o’r CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.27 Bwriedir datblygu cae amaethyddol ar gyfer creu ystâd o dai preswyl. Byddai'r gwaith yn cynnwys cloddio'r cae, adeiladu pyllau cadw dŵr, dymchwel cloddiau mewnol y cae ynghyd a thynnu gwrych a mieri ar hyd y clawdd terfyn ar gyfer gosod allan yr ystâd. Bwriedir hefyd ymgymryd â chynllun tirlunio yn cynnwys coridor ecoleg yng nghornel de dwyreiniol y safle. Bu i’r Adran ymgynghori gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a derbyniwyd sylwadau yn cadarnhau eu bod yn fodlon gyda’r bwriad yn ddarostyngedig i ddilyn y cynllun tirweddu a’r mesurau lliniaru a gwelliannau a gynhwysir yn yr arolygon a gyflwynir fel rhan o’r cais. O ystyried hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau AMG 5 ac PS19 o’r CDLl ynghyd a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Materion Archeolegol

5.28 Mae safle'r cais wedi bod dan asesiad archeolegol, gan gynnwys gwerthusiad mewnol ac arolwg daearegol a phrofion tyllu. Derbyniwyd sylwadau Heneb oedd yn datgan bod y gwaith pob cam wedi cael ei gyflawni yn unol â'r safonau proffesiynol perthnasol. Darganfu'r gwaith maes nad oedd archeoleg yn bresennol yn y rhan fwyaf o'r safle, ond cadarnhaodd bresenoldeb twmpath llosgedig o Oes Efydd Hwyr yn y maes i'r dwyrain. Argymhellir gosod amod archwiliad archeolegol pellach ac ystyrir fod hyn yn dderbyniol a bod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS20 ac AT1 o'r CDLl.

Materion llifogydd

5.29 Bwriedir datblygu cae amaethyddol ar gyfer codi tai preswyl. Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored gyda chwrs dwr yn rhedeg ar hyd terfyn dwyreiniol y safle. Yn ystod oes y cais, bu i'r Adran dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol yn datgan bod trafferthion dwr wyneb ar y safle a thiroedd gerllaw.

5.30 Bu i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n yn datgan bod y safle o fewn parthau llifogydd 2 a 3 (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach) fel diffinnir yn y NCT: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol 15 a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2025. Derbyniwyd sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn datgan, mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle y cais o fewn Parth Llifogydd 1, ac felly mewn perygl isel o lifogydd. Bu i Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor gadarnhau eu bod wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) ac yn fodlon â lefel y risg a ddangosir i'r datblygiad ar gyfer gwahanol ddigwyddiadau, a hefyd fod ddim cynnydd yn y risg llifogydd i eiddo tu hwnt i safle'r datblygiad arfaethedig. Maent hefyd yn datgan bod angen diogelu'r cwrs dwr sy'n rhedeg ar hyd terfyn dwyreiniol y safle gyda choridor o 3medr (lleiafswm) o led o glan y cwrs dwr i'r datblygiad. Nodi bod y cynllun safle yn dangos hynny. Yn yr amgylchiadau yma, ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion NCT 15 o ran llifogi dwr wyneb.

5.31 Yn unol â gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, rhaid cyflwyno Strategaeth Ddraenio fel rhan o gais i amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dŵr wyneb o'r safle, oni bai fod cais ar wahân wedi ei wneud i'r corff cymeradwyo sef Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd. Yn yr achos yma, mae'r Uned Draenio Tir wedi cadarnhau fod cais wedi ei dderbyn ac mai dim ond ychydig o bwyntiau bach sydd angen mynd i'r afael â nhw cyn y byddent yn cyhoeddi tystysgrif cymeradwyo. I'r perwyl hyn nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais ac ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r rhan berthnasol o'r NCT 15.

Materion Addysg

5.32 Ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Llanrug ac Ysgol Uwchradd Brynrefail. Yn benodol:

- Ysgol Llanrug: Capasiti 307 – Cyfanswm presennol – 235 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026 – 225; Medi 2027 – 220; Medi 2028 - 226.
- Ysgol Uwchradd Brynrefail: Capasiti 790 – Cyfanswm presennol – 761 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026- 740; Medi 2027 – 734; Medi 2028 - 717.

5.33 Mae'r nifer o blant amcangyfrif y byddai yn deillio o'r datblygiad i'w ddangos isod:

- Niferoedd plant oedran cynradd a ragwelir yn sgil y datblygiad: 17 x 0.4 = 6.8 = 7 disgybl cynradd ychwanegol
- Niferoedd dysgwyr oedran uwchradd a ragwelir yn sgil y datblygiad:

Ysgol Uwchradd blynyddoedd 7-11: 17 x 0.29 = 4.93 = 5 disgybl (blynyddoedd 7-11) ychwanegol
Ysgol Uwchradd blynyddoedd 12 a 13: 17 x 0.02 = 0.34 = 0 disgybl (blynyddoedd 12 a 13) ychwanegol

5.34 Ar sail y wybodaeth yma a chan fod capasiti presennol o fewn yr ysgolion lleol, ni fyddai'r bwriad yma yn golygu y byddai'r Ysgolion yn mynd dros eu capasiti ac felly nid yw'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig.

Llecynnau Agored a Chwarae

5.35 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLl yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Mae'r amcangyfrif a wnaed yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwarae i blant gyda chyfarpar yn yr ardal yma.

5.36 Nid oes ddarpariaeth yn cael ei gynnig ar y safle ond fe geir eglurhad yn rhan 5.65-5.72 o'r Datganiad Cynllunio pam nad oes modd darparu ar y safle. Yn yr achos yma, mae cyfyngiadau'r safle sydd yn cynnwys llwybr cyhoeddus a chwrs dwr presennol, darparu corridor ecolegol a darparaiaeth SUDS yn golygu er bod yn ardaloedd agored anffurfiol ar y safle, nid oes posib darparu man chwarae agored a chyfarpar o fewn y safle.

5.37 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fyddai cynnwys darpariaeth ar safleoedd yn ymarferol ym mhob achos ond fod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad cadarn i brofi nad yw'n bosib darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan o ddatblygiad tai newydd. Mewn achosion felly, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 neu gytundeb unochrog er mwyn galluogi datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.

5.38 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, bwriedir sicrhau cyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 neu gytundeb unochrog a thrwy hynny, sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5. I'r perwyl hyn, ar sail yr angen sydd wedi ei gyfrifo isod, bydd angen cyfanswm cyfraniad o £10,350.86,

Darpariaeth mannau agored o'r datblygiad newydd:

- Chwaraeon Awyr Agored = 596.28m2 x £11.69 = £6970.51
- Llecynnau Chwarae gyda Chyfarpar i Blant = 88.98m2 x £37.99 = £3380.35

Materion Iaith

5.39 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Fel

noder yn y CCA ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’, mae 5 neu ragor o unedau tai newydd yn Llanrug yn cael ei ystyried yn ddatblygiad tai ar ‘raddfa fawr’.

5.40 Gwelir fod Asesiad Effaith ar y Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda’r cais. Yn eu hymateb i’r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned Iaith fod yr asesiad ieithyddol yn gynhwysfawr ac wedi dadansoddi hanes datblygiadau ardaloedd cyfagos, yn ogystal â dadansoddiad ieithyddol o’r ardal. Mae’n amlinellu’r galw yn lleol, gan gynnwys ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg ar gyfer ardal y cais a chymunedau cyfagos. Mae’r wybodaeth yn yr asesiad yn cefnogi’r effaith buddiol a gynigir. Nodir y byddai amod ar gyfer darparu enw Cymraeg i’r stad yn cael ei roi ar unrhyw benderfyniad. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PS 1.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

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

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan ei fod yn bodloni gofynion y polisïau a’r canllawiau perthnasol fel y nodir uchod.

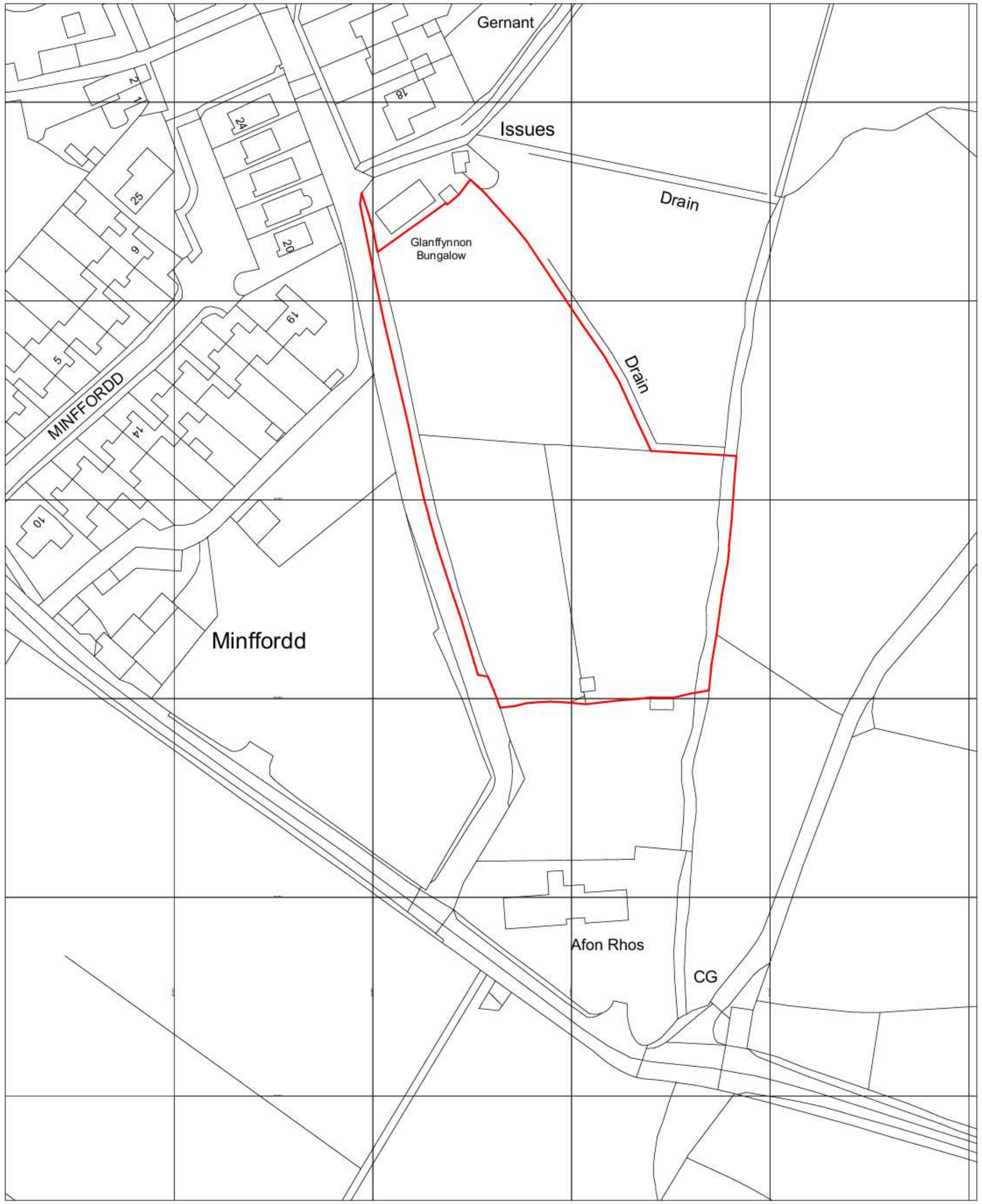
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau ac yn ddarostynedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer sicrhau cyfraniad llecynnau agored

1. Amser
2. Unol a’r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod tai fforddiadwy
5. Amodau priffyrdd
6. Amodau bioamrywiaeth
7. Amod tirlunio
9. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir yn ymwneud ag ymestyn a defnydd
10. Materion draenio
11. Cynllun Rheoli Adeiladu
12. Gwarchod llwybr cyhoeddus
13. Amodau Archeolegol

Nodiadau:
Priffyrdd
Trwydded Ystlumod
Cyfoeth Naturiol Cymru
Dwr Cymru
Llwybrau

SUDS
Datblygiad Mawr
Uned Draenio Tir



CYNLLUN LLEOLIAD - LOCATION PLAN

SCALE: 1 : 1250

PRINTED:		09/09/2025 09:17:48		
REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	ISSUED FOR WG TECHNICAL APPROVAL	07/02/2025	ME	DP
P2	BOUNDARY UPDATED	13/02/2025	ME	DP
P3	ISSUED FOR PAC	29/05/2025	ME	DP
P4	BOUNDARY UPDATES	09/09/2025	ME	DP

Cynllunio
Derbyn 11.09.25

N

0 12.5 25 37.5 50 m

1:1250 @ A3

saer architects

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

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

PROJECT:
FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG

CLIENT:
ATTICUS LAND AND DEVELOPMENT

DRAWING TITLE:
CYNLLUN LLEOLIAD - LOCATION PLAN

PURPOSE OF ISSUE:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
FGL-SAL-A1-ZZ-DR-A-0001	P1212
SCALE:	REVISION:
1 : 1250@A3	P4

Cynllunio
Derbyn 11.09.25

PROJECT

FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG
ATTICUS LAND AND DEVELOPMENT

DRAWING TITLE

CYNLLUN SAFLE PRESENNOL - EXISTING SITE PLAN

DRAWING STATUS: PLANNING	STATUS: S3
DRAWING No: FGL-SAL-A1-ZZ-DR-A-0002	PROJECT No: P1212
SCALE: 1 : 200@A1	REVISION: P3

AIL-LEOLIAD WEIREN PWER ARFAETHEDIG - LLEOLIAD I'W GADARNHAU
PROPOSED CABLE DIVERSION - EXACT LOCATION TBC
BASN LLEIHAU DWR
DETENTION BASIN
Cynllunio
PLOT 8
PLOT 7
PLOT 6
PLOT 5
PLOT 4
PLOT 3
PLOT 2
PLOT 1
PLOT 9
PLOT 10
PLOT 11
PLOT 12
PLOT 13
PLOT 14
PLOT 15
PLOT 16
PLOT 17
COEDEN CATEGORI A CATEGORY A TREE
WEIREN PWER PRESENNOL UWCHBEN I'W DYNNU
EXISTING OVERHEAD CABLES TO BE REMOVED
WAL GYNHALIOL
RETAINING WALL
(3m EASEMENT)
CORIDOR ECOLEG
ECOLOGY CORRIDOR
N
BIODIVERSITY KEY
BAT BOXES 5
BIRD BOXES 3
SWIFT BRICK/BOXES 3
REPTILE REFUGIA 3
HEDGEHOG HOLE
MATHAU O DAI - HOUSE TYPES
MATH / TYPE NIFER / AMOUNT
BUNGALOW 3P2B 4
Tŷ 4P2B HOUSE 5
Tŷ 5P3B HOUSE 6
Tŷ 8P5B HOUSE 1
BUNGALOW 6P4B 1
Cyfanswm / Total 17
DARPARIAETH MAN AGORED CYHOEDDUS YN SEILIEDIG AR SYLWADAU CYN-GEISIAD CYNLLUNIO (SAFON FIT): 24000M² FESUL 1000 O BOBL
24M² (ARWYDDFA PP) X 76 (POBL Y SAFLE) = 1920M²
GOFYNIAD: 1824M²
MAN AGORED CYHOEDDUS A GYRAEDDODD: 996.5M²
PUBLIC OPEN SPACE PROVISION BASED ON PRE PLANNING APPLICATION COMMENTS (FIT BENCHMARK) : 24000m² PER 1000 POPULATION
24m² (AREA PP) x 76 (SITE POPULATION) = 1920m²
REQUIREMENT: 1824m²
PUBLIC OPEN SPACE ACHIEVED: 996.5m²
saer architects
FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG
ATTICUS LAND AND DEVELOPMENT
CYNLLUN SAFLE ARFAETHEDIG - PROPOSED SITE PLAN
PLANNING
S3
FGL-SAL-A1-ZZ-DR-A-0003
P1212
As indicated@A1
P12

Wetland Seed Mix 3		
Emorsgate EMG8– Meadow Grass Mixture for wet soils		Wildflowers
Agrostis capillaris	12.5	Common Bent
Alopecurus pratensis	3.75	Meadow Foxtail
Anthoxanthum odoratum	3.75	Sweet vernal grass
Briza media	3.75	Quaking Grass (w)
Cynosurus cristatus	32.5	Crested Dogstail
Deschampsia cespitosa	2.5	Tufted Hair-grass (w)
Festuca rubra	35	Red Fescue
Schedonorus pratensis	6.25	Meadow Fescue
	100	

Species Rich Seed Mix 2		
Emorsgate EM2 – STANDARD GENERAL PURPOSE MEADOW MIXTURE		Wildflowers
Latin name	Common name	%
Achillea millefolium	Yarrow	0.5
Centaurea nigra	Common Knapweed	1.6
Daucus carota	Wild Carrot	3
Galium verum	Lady's Bedstraw	3
Knautia arvensis	Field Scabious	0.3
Leontodon hispidus	Rough Hawkbit	0.3
Leucanthemum vulgare	Oxeye Daisy - (Moon Daisy)	2.5
Malva moschata	Musk Mallow	3
Plantago lanceolata	Ribwort Plantain	0.8
Poterium sanguisorba - (Sanguisorba minor)	Salad Burnet	1
Primula veris	Cowslip	0.6
Prunella vulgaris	Selfheal	0.3
Ranunculus acris	Meadow Buttercup	0.8
Rhinanthus minor	Yellow Rattle	1.2
Rumex acetosa	Common Sorrel	1.1
		20
		Grasses
Latin name	Common name	%
Agrostis capillaris	Common Bent	8
Cynosurus cristatus	Crested Dogstail	28
Festuca rubra	Slender-creeping Red-fescue	24
Phleum bertolonii	Smaller Cat's-tail	4
Poa pratensis	Smooth-stalked Meadow-grass	16

MIX 1 Emorsgate - EG22 Basic Strong Lawn Grass Mix (Amenity Mix)

Grasses		
%	Latin name	Common name
5	Agrostis capillaris	Common Bent
25	Lolium perenne	Perennial Rye Grass
50	Festuca rubra	Red Fescue
20	Poa pratensis	Smooth-stalked Meadow-grass
100		
All seeding to be carried out in April/May or late August September onto prepared topsoil, cultivated to a fine tilth with an appliation of pre seeding fertilser applied before seeding and in accordance with the manufacturers recomendations. Any failed areas to be made good. If turf is used instead of seed it will comprise an Amenity Mix as above/to be approved.	Sowing Rates	Sowing Rates

Specimen Native trees						
Code	Species	Height	Pot Size	Form	Spacing	Notes
Cp	Crataegus prunifolia	10-12cm	min 75Ltr	Ctr/rb	n/a	Staked with tie and spacer
Mjd	Malus John Downie	8-10cm	min 75Ltr	Ctr/rb	n/a	Staked with tie and spacer
Qp	Quercus petraea	10-12cm	min 75Ltr	Ctr/rb	n/a	Staked with tie and spacer
Sar	Sorbus aria Lutchescens	12-14cm	min 75Ltr	Ctr/rb	n/a	Staked with tie and spacer
Sauc	Sorbus aucuparia Streetwise	12-14cm	min 75Ltr	Ctr/rb	n/a	Staked with tie and spacer
	Planted into prepared pits min 600x600x900cm with added peat free rooting medium, slow release fertilser and michorrhizal additive at manufacturers recommended rates. Tree guards to be fitted immediately after planting. Staked to windward side with tie and spacer, and where planted in grass areas a 1m dia weedfree bark mulch circle to be maintained.					

Native Hedge Planting - Mix NH1	Height	Form	Size	%mix	Spacing	Notes
Species						
Crataegus mongyna	450-600mm	Br	2+0	20	3/lin m	Min 3 breaks
Prunus spinosa	300-450mm	Ctr	2ltr min	70	3/lin m	Min 3 breaks
Sambucus nigra	450-600mm	Br	2+0	10	3/lin m	Min 3 breaks
Planting to be used as New NAtive Hedge planting where indicated and as infill to gap up the existing hedges where required at a spacing of min 300mm apart grouping of 7 plants of the same species either notch planted or planted into prepared Pits (300x300x300mm backfilled with topsoil, Michorrhizal granular additive and 100mm organic matter + Slow release fertiliser at manufacturers recommended rate.) Where used as infil planting to gap up hedge plant in double or single staggered row as existing root matrix allows. All planting to be fitted with tree shelters to be removed once established and protected from stock grazing where appropriate. Hedges to be kept weed free by mechanical means.						

Formal Native Hedge planting - Mix NH2.	Height	Form	Size	%mix	Spacing	Notes
Species						
Fagus sylvatica	600-900mm	Ctr	10ltr min	100	2/lin m	Min 5 breaks
Planting to be at 500m centres in a single row into prepared trench . Trench to be 300x300x450mm backfilled with ex site topsoil, Michorrhizal granular additive and 100mm organic matter + Slow release fertiliser at manufacturers recommended rate. Hedge to be clipped to form eventual 1.6m maximum Final Height, and to maintain access to adjacent areas such a paths etc. Hedges to be kept weed free by mechanical means.						

Climbers					
Species	Size	Spec	Form	Spacing	Notes
Lonicera periclymenum	450-600mm	2Ltr	ctr	As indicated on drawing	Min 4 breaks, cane to remain until established
Planted into prepared pit 300 x300x300mm with added Peat free rooting medium, slow release fertiliser and michorrhizal additive at manufacturers recommended rates. Tie wires to be added to assist climbing of fences/adjacent structures.					

Access to area retained for long term maintenance access to retaining wall and for Habitat maintenance.

Unplanted strip adjacent to fencing retained for long term maintenance access of Planting.

Cynllunio
Derbyn 11.09.25

Rain Garden Planting		Planted in single species block as directed on site evenly spaced throughout area into prepared rain garden medium.				BED
Code	Species	Size	Spec	Form	Notes	no/m²
Ah	Aster herveyi	300-450mm	P9/1Ltr	Ctr		8
Am	Alchemilla mollis	300-450mm	P9/1Ltr	Ctr		6
Gr	Geranium Rozanne 'Gerwat'	300-450mm	P9/1Ltr	Ctr		8
Gjb	Geranium Jacksons Blue	300-450mm	P9/1Ltr	Ctr		8
Vm	Vinca minor	300-450mm	P9/1Ltr	Ctr	Cut back to 300mm before planting	6

Abbr	Shrubs and Groundcover	Height	Pot Size	Form	Notes	no/m²
	Species selected for Amenity, seasonal interest and Pollinator benefit with certain plants taken from RHS recommended List and for additional Shoulder Month nectar benefits where suitable.					
Fcm	Fuchsia magellanica	450-600mm	3ltr	ctr	Min. 3 breaks in lower third	3 or 2.5/lin metre
Lav	Lavandula angustifolia Hidcote	450-600mm	3Ltr	Ctr	Min. 3 breaks in lower third	6
Psr	Pyracantha Saphyr Red	600-900mm	3Ltr	ctr	Min 3 breaks in lower third	2.5 per l in m
Rb	Rosa bonica	450-600mm	2Ltr	ctr/br	Min 3 breaks in lower third	4
Voc	Viburnum opulus Compactum	450-600mm	2Ltr	Ctr	Min 3 breaks in lower third	4
Shrubs to be planted into prepared topsoiled ground (Including 100mm well incoporated peat free Compost, slow release fertiliser and Micchorizzal additives at manufacturers recommended rates, and be evenly spaced within extents indicated. All Ornamental planting areas to receive min 50mm coarse Grade Bark Mulch immediately after planting and areas to be kept free by mechanical means						

Key

Cynllunio

- Proposed dwellings - refer to Architects drawings for details
- Proposed parking and access roads - refer to Architects drawings for details
- Existing retained trees - refer to Arboricultural reporting for details
- Existing mixed Native hedgerows (retained)
- Existing trees and vegetation to be removed (refer to Arboricultural report provided separately)

Proposed Planting and seeding

- Proposed Specimen Native tree (species as indicated within schedules)
- Proposed Amenity/Pollinator Low shrubs and groundcover (refer to schedule for species)
- Proposed Raingarden (species as indicated)
- Short mown Amenity grass seeded areas Mix 1 (species as indicated)
- Species Rich long sward seeded areas Mix 2 (species as indicated)
- Species Rich Wetland long sward seeded areas Mix 3 (species as indicated)
- Retained/managed wetland margin (refer to Ecological report provided separately)
- Proposed Native tree and Shrub Mix planting NM1 (species as indicated)
- Specimen Shrub/Climber (species as indicated)
- Proposed Native Hedge Planting (species as indicated)

Proposed Biodiversity Mitigation

- Proposed Bat Box
- Proposed Bird Box
- Proposed Hedgehog House
- Proposed Hedgehog Hole (Highway route)
- Proposed Swift Brick/Box
- Proposed Reptile refugia/Hibernacula

NOTES:

1. Proposals based upon layout provided withinSAER Architects Proposed Site Plan Drawing Ref: FGL-SAL-A1-ZZ-DR-A-003 Rev P9
2. Drawing issued for Planning purposes only - not for tendering.
3. Ecological Arboricultural and Drainage reporting provided separately.
4. All fencing to have compliant Hedgehog Holes and signage as indicated - Bat Bird and Hedgehog House types as detailed by Project Ecologists
5. For tree retention and felling details refer to Arboricultural reporting provided separately.
6. Plant schedules as indicated
7. For Hard Landscape proposals refer to Architects Proposals
8. For Drainage proposals refer to Cadarn Drawing Proposed SuDS Approval Body (SAB) Layout ref: 15824L-CCE-XX-XX-DR-C-0008 Rev P07 dated 30.05.25
8. This drawing remains © copyright of Tirlunbarr Associates.

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

Scale 1:250 @ A1

Issue	Drawn	Checked	Approved	Date
v4	PW	JB	JB	11/06/25
v3	PW	JB	JB	02/06/25
v2	PW	JB	JB	01/06/25
DRAFT v1	PW	JB	JB	30/05/25

Tirlun Barr
Chartered Landscape Architecture
Tan y Berllan, Llanbedr y Cennin, Conwy, LL32 8UY
Tel Office :01492 650333
www.tirlunbarr.com

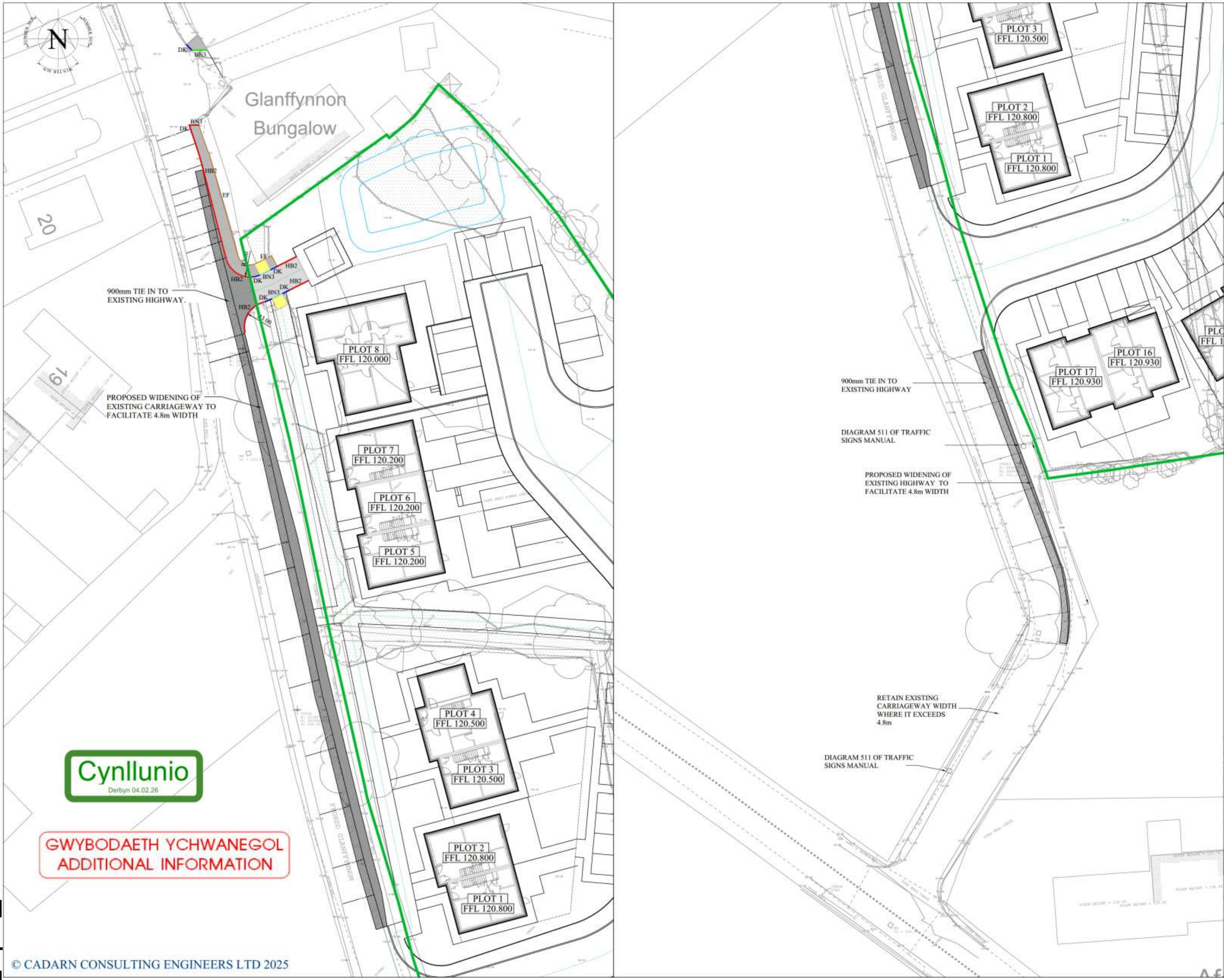
Client: Adra

Project Title: Land at Glanffynnon, Llanrug

Drawing Title: **Soft Landscape and Ecological Mitigation Proposals**

Drawing Number: 11/025/PP/01.01

	Scale	Issue
A1	1:250	v4



© CADARN CONSULTING ENGINEERS LTD 2025

NOTES

1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.
2. ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.
3. ALL DIMENSIONS AND LEVELS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO UNDERTAKING ANY WORKS, ORDERING MATERIALS OR FABRICATING ANY COMPONENTS.
4. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEER'S AND ARCHITECT'S DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.
5. REPRODUCED FROM THE ORDNANCE SURVEY'S MAPS WITH THE PERMISSION OF THE CONTROLLER OF HER MAJESTY'S STATIONARY OFFICE. CROWN COPYRIGHT. LICENCE NO. AC0000855691

KEY

PROJECT TITLE:

FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG

DRAWING TITLE:

PROPOSED OFFSITE STREET WORKS

DRAWING No:

15824L-CCE-XX-XX-DR-C-0013

ORIGINATOR	DATE	SCALE @ A1	SUITABILITY	REVISION
LG	16.10.2024	1:200	D2	P03

CADARN
CONSULTING ENGINEERS

Address: CADARN Consulting Engineers Ltd,
Suite B,
Anglesey Business Centre,
Bryn Cefni,
Llangefni,
LL77 7XA
Tel: 01407 730912
E-mail: Admin@cadarnconsulting.co.uk

AWYRLUN 3D AERIAL
SCALE:

AWYRLUN 3D AERIAL
SCALE:

PRINTED:		21/08/2025 15:36:38		
REV.	DESCRIPTION:	DATE	BY:	CHK:
P1	ISSUED FOR COMMENTS	15/01/2025	ME	DP
P2	ISSUED FOR WG TECHNICAL APPROVAL	07/02/2025	ME	DP
P3	ISSUED FOR PAC	29/05/2025	ME	DP
P4	UPDATES FOLLOWING CLIENT COMMENTS	03/06/2025	ME	DP
P5	UPDATES FOLLOWING CLIENT/CONTRACTOR COMMENTS	22/08/2025	ME	DP

Cynllunio
Derbyn 11.09.25

MYNEDFA SAFLE - SITE ENTRANCE
SCALE:

FFORDD GLANFFYNNON
SCALE:

GOLYGFA'R STRYD - STREET SCENE
SCALE:

AWYRLUN 3D AERIAL
SCALE:

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

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

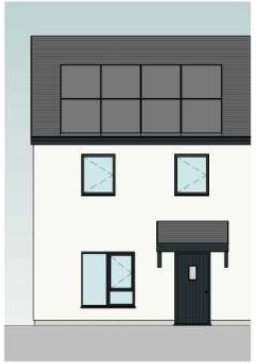
PROJECT:
FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG

CLIENT:
ATTICUS LAND AND DEVELOPMENT

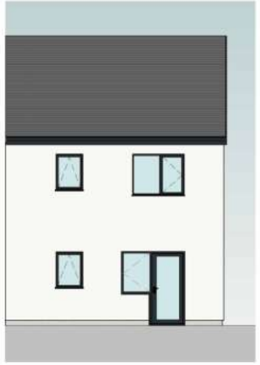
DRAWING TITLE:
3D ARFAETHEDIG - PROPOSED 3D

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
FGL-SAL-A1-ZZ-DR-A-0006	P1212
SCALE:	REVISION:
@A2	P5

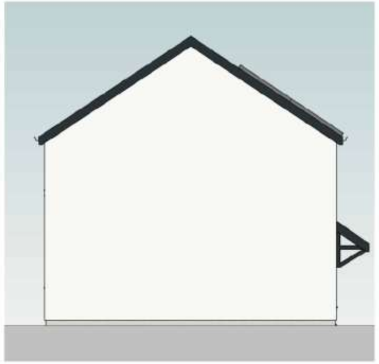
ELEVATIONS



EDRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



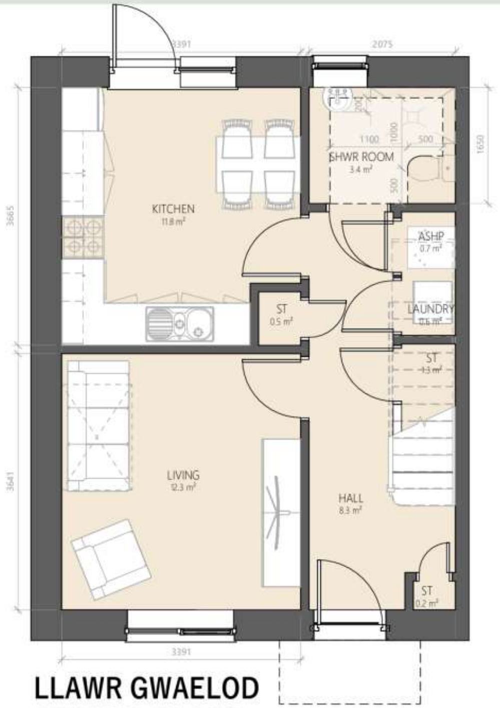
EDRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



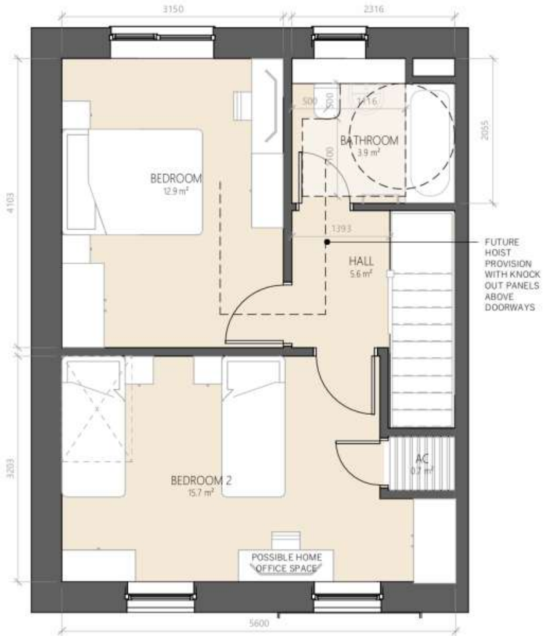
EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

Cynllunio
Derbyn 11.09.25

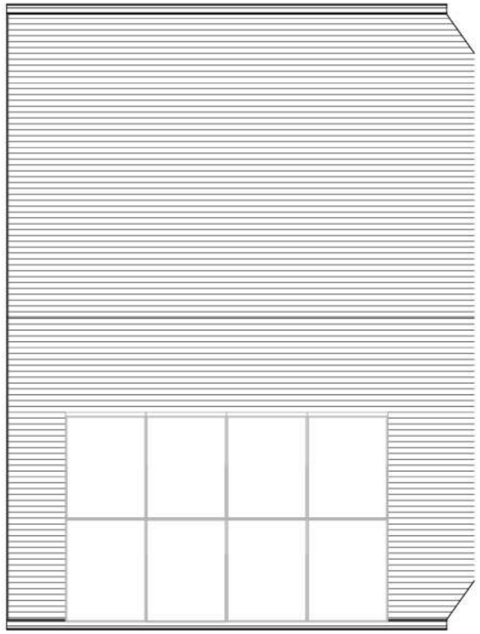
PLANS



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 50



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 50



CYNLLUN Tô
ROOF PLAN
SCALE: 1 : 50

PRINTED:		21/08/2025 13:33:08		
REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	INITIAL ISSUE	20/06/2024	MM	DP
P2	ISSUED FOR COMMENTS	15/01/2025	ME	DP
P3	ISSUED FOR WG TECHNICAL APPROVAL	07/02/2025	ME	DP
P4	ISSUED FOR PAC	29/05/2025	ME	DP
P5	UPDATES FOLLOWING CLIENT COMMENTS	03/06/2025	ME	DP
P6	UPDATES FOLLOWING CLIENT/CONTRACTOR COMMENTS	22/08/2025	ME	DP

MATERIAL SCHEDULE

- RENDER
- STONE CLADDING
- SLATE/TILE
- WINDOW/DOOR

4P2B STORAGE (2.5m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
ST	0.5 m²	
ST	1.3 m²	
ST	0.2 m²	
ABOVE STAIR LVL		
AC	0.7 m²	
	2.7 m²	

GIFA	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	41.5 m²
FIRST FLOOR	41.5 m²
	82.9 m²

0 0.5 1 1.5 2 2.5 m
1:50 @ A2

saer architects

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

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

PROJECT:
FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG

CLIENT:
ADRA

DRAWING TITLE:
CYNLLUNIAU Tŷ 4P2B HOUSE TYPE PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
FGL-SAL-02-ZZ-DR-A-0041	P1212
SCALE:	REVISION:
As indicated@A2	P6

ELEVATIONS

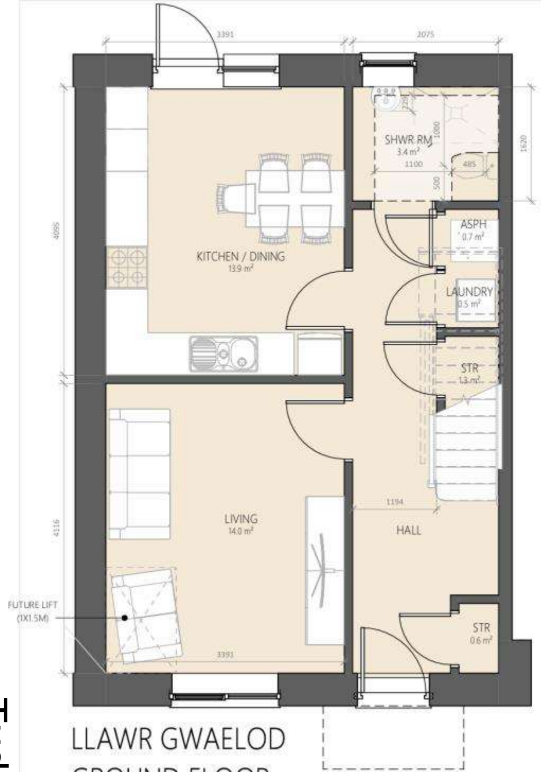
EDRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

EDRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION PLOTS 2,5&7
SCALE: 1 : 100

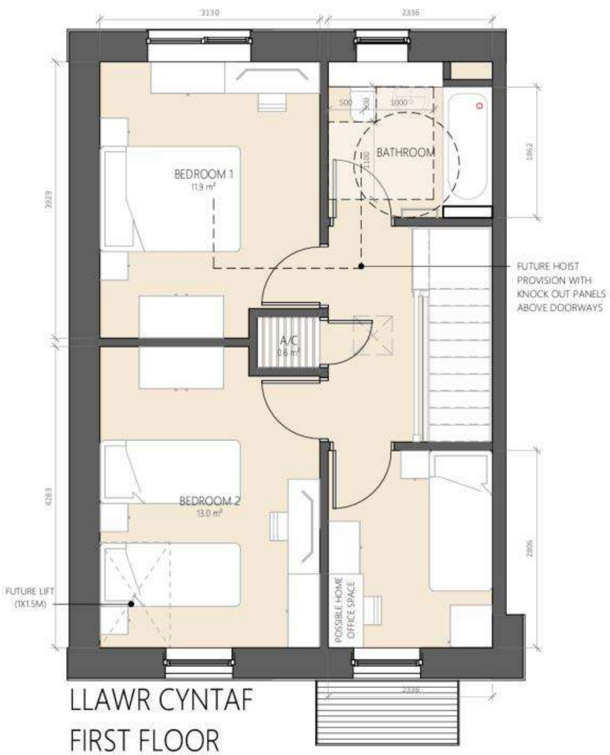
EDRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION PLOTS 9,11&14
SCALE: 1 : 100

EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

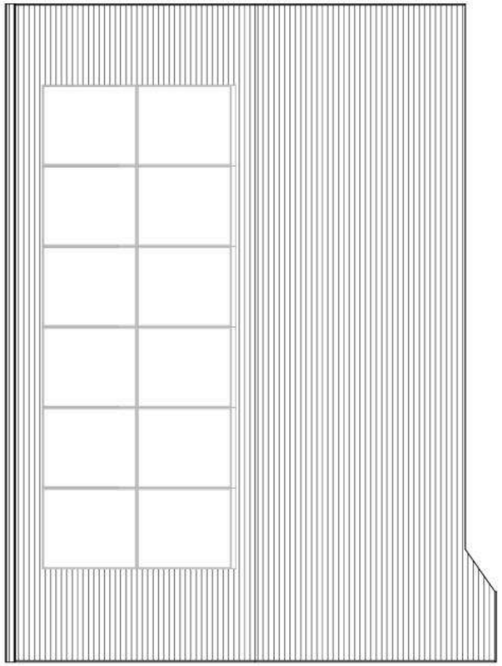
PLANS



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 50



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 50



CYNLLUN Tô
ROOF PLAN
SCALE: 1 : 50

PRINTED:		21/08/2025 15:39:25		
REV.	DESCRIPTION	DATE	BY.	CHK.
P1	INITIAL ISSUE	20/08/2024	MM	DP
P2	ISSUED FOR COMMENTS	15/01/2025	ME	DP
P3	ISSUED FOR WG TECHNICAL APPROVAL	07/02/2025	ME	DP
P4	ISSUED FOR PAC	29/05/2025	ME	DP
P5	UPDATES FOLLOWING CLIENT COMMENTS	03/06/2025	ME	DP
P6	UPDATES FOLLOWING CLIENT/CONTRACTOR COMMENTS	22/08/2025	ME	DP

Cynllunio
Derbyn 11.09.25

MATERIAL SCHEDULE

- RENDER
- STONE CLADDING
- SLATE/TILE
- WINDOW/DOOR

5P3B STORAGE (2.5m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
STR	1.3 m²	UNDER STAIRS
STR	0.6 m²	
01 - FIRST FLOOR		
A/C	0.6 m²	MINIMUM 1m² SHELVING
	2.5 m²	

5P3B GIFA (93m²)	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	46.5 m²
FIRST FLOOR	46.5 m²
	93.0 m²

0 0.5 1 1.5 2 2.5 m
1:50 @ A2

saer architects

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

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

PROJECT:
FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG

CLIENT:
ADRA

DRAWING TITLE:
CYNLLUNIAU Tŷ 5P3B
HOUSE PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS: PLANNING
STATUS: S3

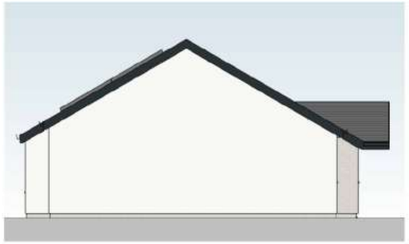
DRAWING No: FGL-SAL-03-ZZ-DR-A-0042
PROJECT No: P1212

SCALE: As indicated@A2
REVISION: P6

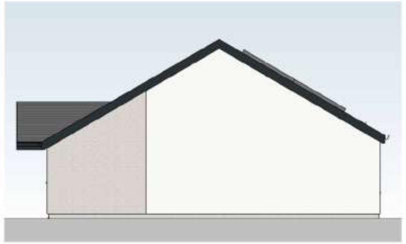
ELEVATIONS

EDRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

EDRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

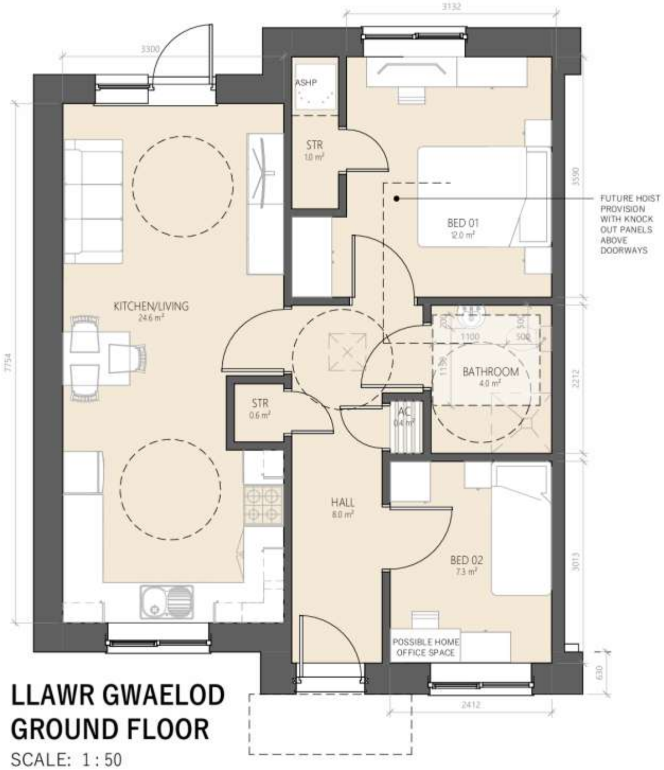


EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

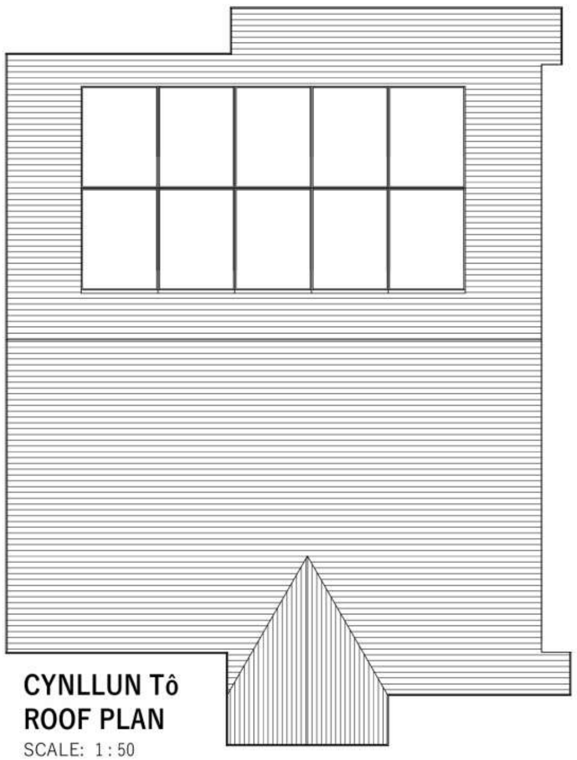


EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION - PLOT 17
SCALE: 1 : 100

PLANS



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 50



CYNLLUN Tô
ROOF PLAN
SCALE: 1 : 50

PRINTED:		21/08/2025 15:39:41		
REV.	DESCRIPTION	DATE	BY:	CHK:
P1	ISSUED FOR COMMENTS	15/01/2025	ME	DP
P2	ISSUED FOR WG TECHNICAL APPROVAL	07/02/2025	ME	DP
P3	ISSUED FOR PAC	29/05/2025	ME	DP
P4	UPDATES FOLLOWING CLIENT COMMENTS	03/06/2025	ME	DP
P5	UPDATES FOLLOWING CLIENT/CONTRACTOR COMMENTS	22/08/2025	ME	DP

Cynllunio
Derbyn 11.09.25

MATERIAL SCHEDULE

- RENDER
- STONE CLADDING
- SLATE/TILE
- WINDOW/DOOR

3P2B STORAGE (2m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
STR	1.0 m²	
AC	0.4 m²	MINIMUM 1m² SHELVING
STR	0.6 m²	
	2.0 m²	

FLOOR	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	61.4 m²
	61.4 m²

0 0.5 1 1.5 2 2.5 m
1:50 @ A2

saer architects

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

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

PROJECT:
FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG

CLIENT:
ADRA

DRAWING TITLE:
CYNLLUNIAU BYNGALO
3P2B BUNGALOW PLANS AND ELEVATIONS

DRAWING STATUS: PLANNING
STATUS: S3

DRAWING No: FGL-SAL-03-ZZ-DR-A-0040
PROJECT No: P1212

SCALE: As indicated@A2
REVISION: P5

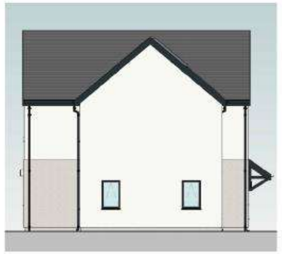
REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	FIRST ISSUE	20/08/2024	MM	DP
P2	ISSUED FOR COMMENTS	15/01/2025	ME	DP
P3	ISSUED FOR WG TECHNICAL APPROVAL	07/02/2025	ME	DP
P4	ISSUED FOR PAC	29/05/2025	ME	DP
P5	UPDATES FOLLOWING CLIENT COMMENTS	03/06/2025	ME	DP
P6	UPDATES FOLLOWING CLIENT/CONTRACTOR COMMENTS	22/08/2025	ME	DP

Cynllunio
Derbyn 11.09.25

ELEVATIONS

EDRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

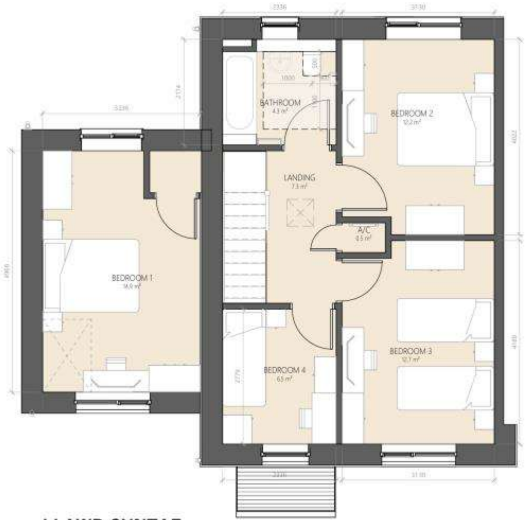
EDRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



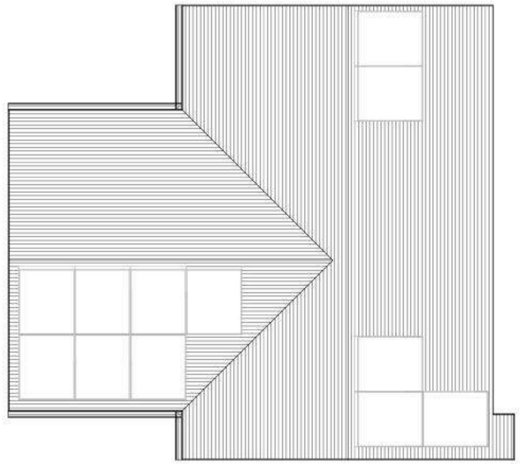
EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

PLANS

LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR
SCALE: 1 : 50



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR
SCALE: 1 : 50



CYNLLUN Tô
ROOF PLAN
SCALE: 1 : 50

MATERIAL SCHEDULE
- RENDER
- STONE CLADDING
- SLATE/TILE
- WINDOW/DOOR

8P5B STORAGE (3m²)		
NAME	AREA	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR		
ST	0.7 m²	
ST	1.3 m²	
ST	0.8 m²	
01 - FIRST FLOOR		
A/C	0.5 m²	
	3.3 m²	

8P5B GIFA (128m²)	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	64.5 m²
FIRST FLOOR	64.5 m²
	129.1 m²

0 0.5 1 1.5 2 2.5 3m
1:50 @ A1

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

PROJECT
FFORDD GLANFFYNNON, LLANRUG
ADRA

DRAWING TITLE
CYNLLUNIAU Tŷ 8P5B
HOUSE TYPE PLANS AND ELEVATIONS

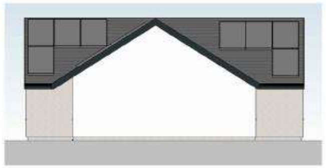
DRAWING STATUS: PLANNING
STATUS: S3
DRAWING No: FGL-SAL-05-ZZ-DR-A-0044
PROJECT No: P1212
SCALE: As indicated@A1
REVISION: P6

PRINTED		[illegible]		
REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK.
P1	ISSUED FOR COMMENTS	15/01/2024	ME	DP
P2	ISSUED FOR WG TECHNICAL APPROVAL	07/01/2025	ME	DP
P3	ISSUED FOR PAC	29/05/2025	ME	DP
P4	UPDATES FOLLOWING CLIENT COMMENTS	03/06/2025	ME	DP
P5	UPDATES FOLLOWING CLIENT/CONTRACTOR COMMENTS	22/08/2025	ME	DP

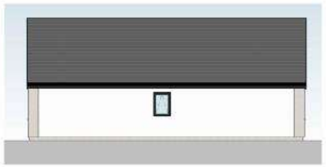
Cynllunio
Derbyn 11.09.25

ELEVATIONS

EDRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



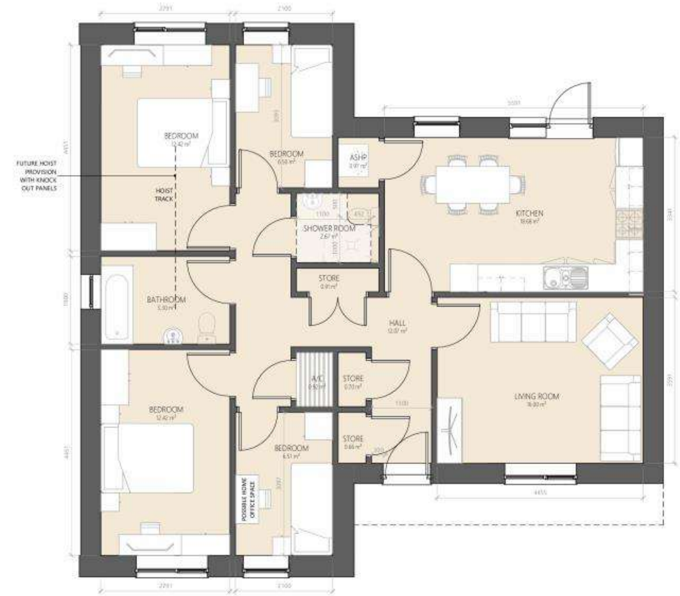
EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



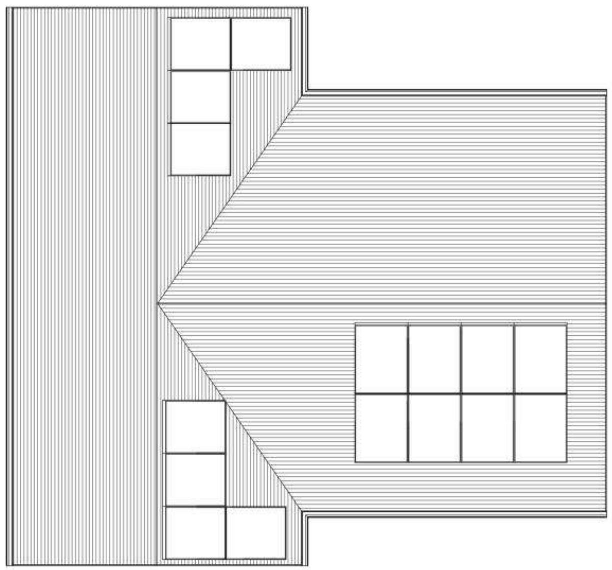
EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

EDRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

PLANS



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR
1 : 50



CYNLLUN Tô
ROOF PLAN
SCALE: 1 : 50

MATERIAL SCHEDULE
RENDER
STONE CLADDING
SLATE/TILE
WINDOW/DOOR

STORAGE VOLUME - 3m2 REQUIRED	
NAME	AREA
A/C	0.92 m²
STORE	0.91 m²
STORE	0.70 m²
STORE	0.66 m²
	3.19 m²

6P4B GIFA (99m²)	
FLOOR	AREA
GROUND FLOOR	102.65 m²
	102.65 m²

0 0.5 1 1.5 2 2.5 3m
1:50 @ A1

saer architects

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

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

PROJECT
CRAIG Y DON, BENLLECH

CLIENT
CLWYDALYN / DU CONSTRUCTION

DRAWING TITLE
CYNLLUNIAU BYNGALO 6P4B BUNGALOW PLAN & ELEVATIONS

DRAWING STATUS	STATUS
PLANNING	S3
DRAWING No	PROJECT No
CYD-SAL-02-ZZ-DR-A-0043	P1254
SCALE	REVISION
As indicated@A1	P5

NOTES

General
This drawing is to be read in conjunction with document SUB-03-017 General Specification for the Civil Engineering and Building Design and Construction of Secondary Substations. It is the constructor's responsibility to confirm, before construction, that the details on this drawing are correct as per SUB-03-017.

This is a generic guidance drawing that is deemed suitable for construction. However the constructor should consider all site specific risk that will affect the design and operation of the substation. Proposed substation details are to be submitted for acceptance before installation.

Details shown on this drawing are typical for this type of substation building but may not be suitable for substations housing alternative equipment. The constructor shall satisfy themselves that the appropriate details shown are correct depending on the type of substation being constructed.

Concrete
General
The concrete shall be in accordance with the specification and attain the relevant cub crushing strength at 28 days.

Foundations (Concrete 40N/mm² 28-Day Cube Strength)
Foundations are to be set on undisturbed inorganic strata that provide the required minimum design safe ground bearing capacity. Minimum bearing capacity to be 75kN/m².

Floor (Concrete 40N/mm² 28-Day Cube Strength)
A flat, level and smooth floor surface is essential for installation of plant. Tolerances to finished level expressed as a maximum permissible deviation beneath a straight edge with feet placed anywhere on the floor shall not exceed 1mm in 1m or 3mm in 3m. Floors to be cured, prepared & painted with 2 No. Coats of non-slip floor paint on completion.

Brickwork
General
All brickwork below D.P.C. to be H.D. category 1 min. 75N/mm² mean compressive strength and max 7% M.A. and durability designation F2 S2 (Ex Engineering Brickwork Class B) in English bond except for exposed faces.
External facing brickwork to be H.D. category 1 min. 30N/mm² mean compressive strength and max 12% M.A. and durability designation F1 S1 or better.
Internal facing brickwork to fair faced smooth textured solid concrete bricks, sized to match external facing bricks and with a mean compressive strength of not less than 20N/mm².
Class iii mortar.

Walls
Walls shall be 215mm English garden wall bond or Collar jointed stretcher bond.
Leaves of collar jointed double stretcher walls to be tied together by means of type 1 or type 2 stainless steel ties laid in every fourth course at 375mm centres and set back 38mm from outer face, ties are to be staggered.

Doors
Details of proposed doors shall be submitted to SPEN for comment, before work commences.
Proprietary GRP faced aluminium or steel security doors are the preferred option, unless stated otherwise.
An alternative option for hardwood doors (see Drg SP4000543 for details) or GRP doors is also available.

Cable Trench & Slots
On completion of cabling, cable trench and slots to be filled with dry sand topped with a minimum 150mm depth of rounded gravel chippings (top to be level with FFL).

Roof
Standard Concrete Roofs (Concrete 40N/mm² 28-Day Cube Strength)
Wherever practicable, roofs should be cast in situ reinforced concrete construction with a soffit finish. Slip joints shall be incorporated at wall bearings, polysulphide sealed externally. Internal / External faces of concrete to be fair faced. All external faces to be cured, prepared, primed and finished with a two coat high performance (Aliphatic) polyurethane waterproofing system (flat roof grade) with glass fibre mat reinforcement to initial coat, e.g.

1No. Coat of LPL bonding primer then
2No. Coats of LPL Decothane.

Obtainable from Liquid Plastics Tel. 01772 259 781 or Equal System

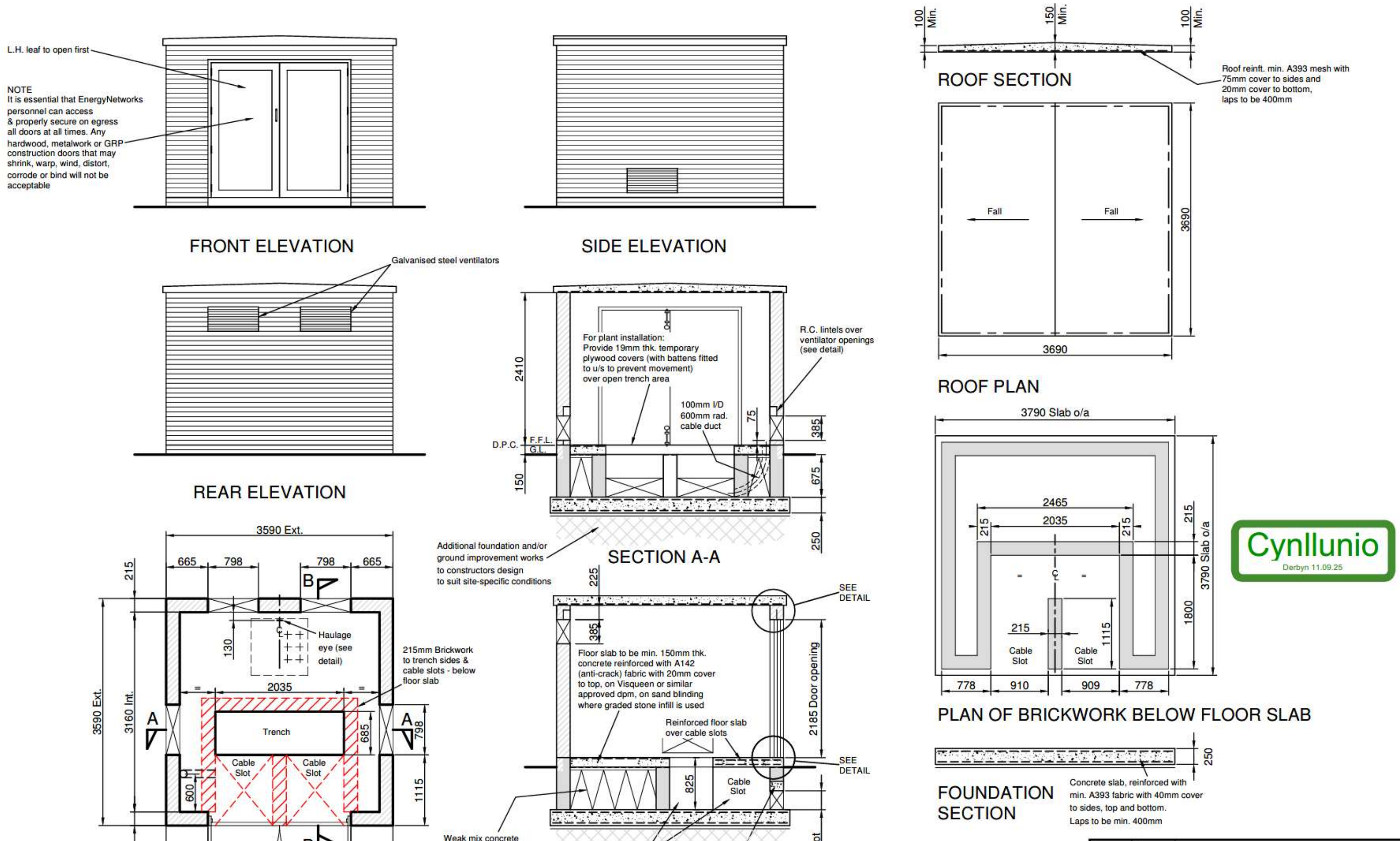
All finishes are to be in accordance with the manufacturers recommendations.

Where permanent structural metal soffit shutters are used as part of a composite roof system these shall be corrosion resistant and the Constructor's proposals for screening or tagging for earthing purposes shall be expressly agreed with SPEN prior to construction.

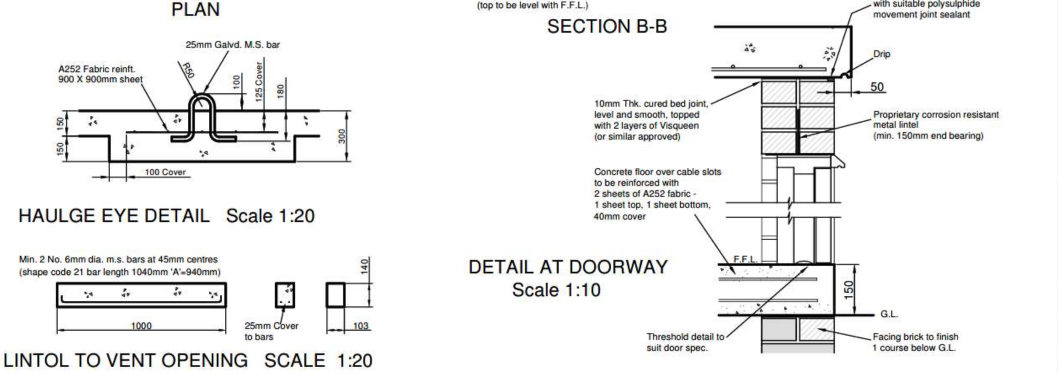
Ventilation
Ventilation shown is typical for a single 500kVA transformer substation.
The typical ventilation indicated may not be adequate in certain supply conditions which might require additional or alternative ventilation arrangements.

Related Typical Deemed to Satisfy Drawings

Hardwood Doors	SP4000543
Meter Cupboards	SP4078901
Vent for Brickbuilt substation	SP4000542



Cynllunio
Derbyn 11.09.25



Rev.	Date	
6.0	27/11/17	GENERAL UPDATES TO REFLECT CHANGES TO CIVIL POLICY DOCUMENTS
Drawn	C.B.	
Checked	GR	
Approved	GR	

SP ENERGY NETWORKS

SP PowerSystems Ltd
System Design, Drawing Office
3 Prenton Way , Prenton , CH43 3ET
Telephone 0151 6092491

Title
TYPICAL TRADITIONAL BUILDING DETAILS FOR 11kV BRICKBUILT SUBSTATION (CLOSE COUPLED GEAR)

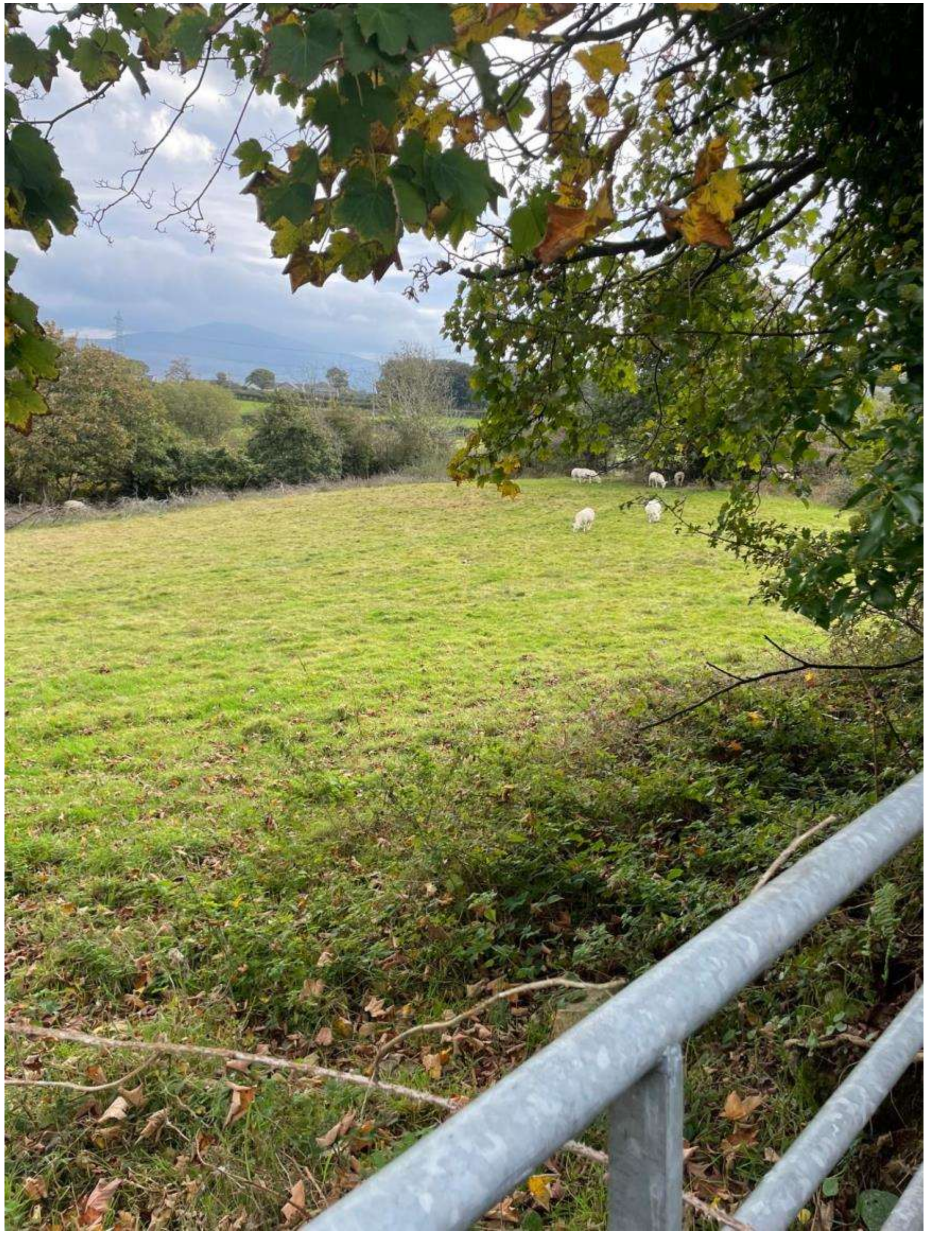
Location
TYPICAL

Drawn	Date	Checked	Date	Approved	Date
M.T.	JAN.07	C.W.	JAN.07	A.J.R.	JAN.07

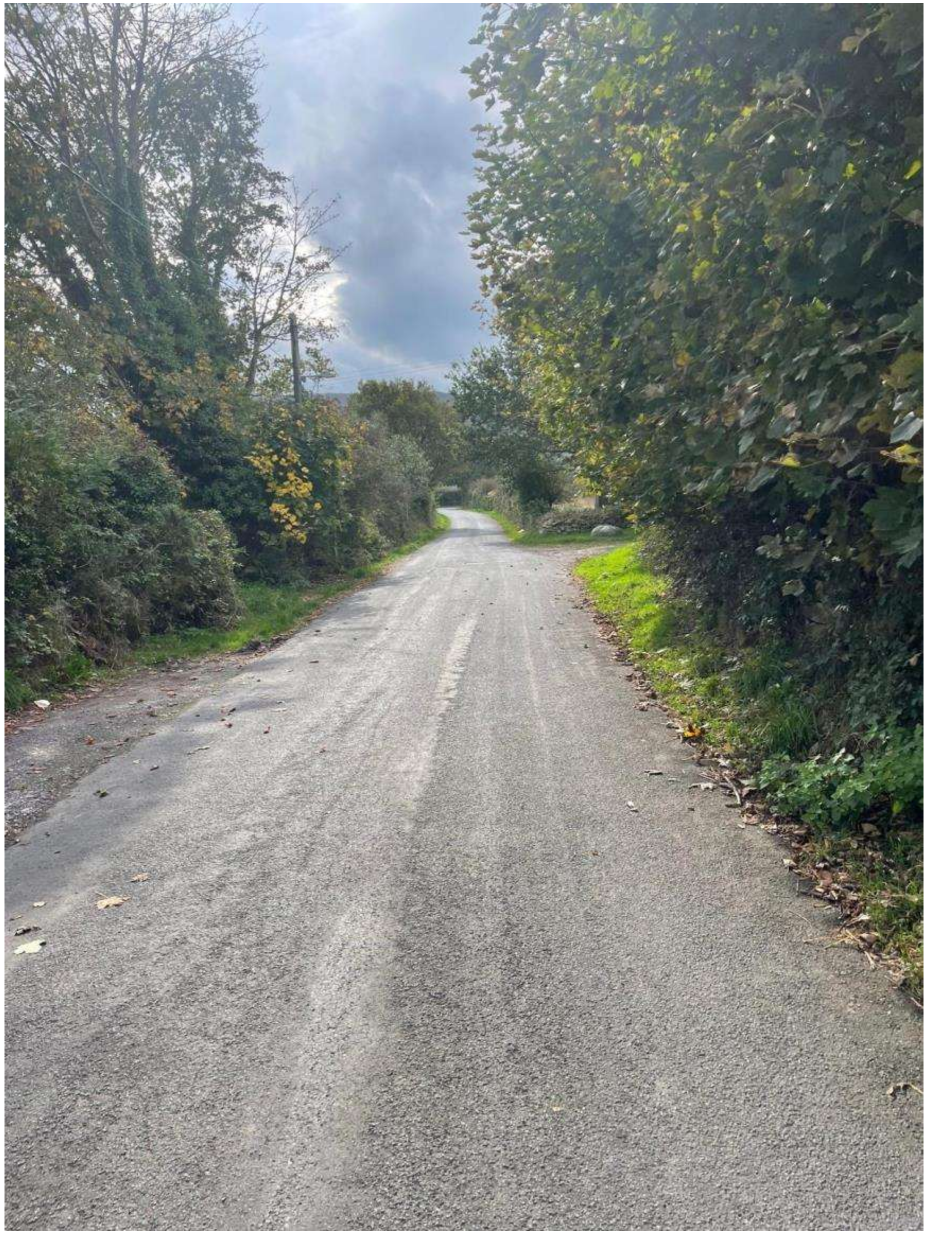
Status	Drg. No.	Rev.
ISSUED	SP3020357	6.0

© Copyright property of SP PowerSystems Ltd.

Scale 1:50 | Size A2



Crystalyx



Rhif: 3

Cais Rhif:	**C25/0914/44/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**26/01/2026**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Porthmadog (Dwyrain)**
Bwriad:	**Cynnig i dynnu'r wal derfyn bresennol er mwyn darparu mynediad gwell i Gob Crwn, a chreu llwybr troed newydd ar gyfer cerddwyr a beicwyr.**
Lleoliad:	**Llyn Bach, Porthmadog, LL49 9DF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Caniatáu gydag amodau**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd ger ein bron i ddymchwel wal derfyn presennol er mwyn darparu mynediad gwell i Gob Crwn, a chreu llwybr troed (2.75m o led gyda phant draenio 1.5m o led gyfochrog) newydd ar gyfer cerddwyr a beicwyr. Ar hyn o bryd mae'r llwybr anffurfiol yng Nghob Crwn yn cynnwys ardal o laswellt ac wyneb anwastad nad ydynt yn cydymffurfio a safonau Teithio Llesol ac a safonau hygyrchedd cyfoes. Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu llwybr teithiol llesol ar y cyd ar gyfer cerddwyr a beicwyr. Mi fydd y gwelliant yn disodli rhannau o arwyneb glaswelltog presennol a llwybr cadarn, gwastad a hygyrch.

1.2 Gorwedd y safle ar bwys maes parcio Llyn Bach mewn ardal a ddynodwyd ym Mharth 3 Llifogydd o dan bolisi TAN 15 a thu allan i'r ffin datblygu fel y nodir gan y Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd o fewn dynodiad Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

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**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

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

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Lifogydd ac Erydu Arfordirol
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Uned Hawliau Tramwy:	Heb eu derbyn
Uned Goed:	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir:	Cadarnhau fod y cais ar gyfer system draenio gynaliadwy wedi ei gymeradwyo
Bioamrywiaeth	Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys Initial Environmental Appraisal, dyddiedig Medi 2025. Mae rhywfaint o lystyfiant, yn bennaf buddleia ar y safle a hefyd cofnodwyd safle gorffwys dyfrgwn o fewn 30m o'r cynllun felly mae angen otter disturbance licence gan CNC. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, dylai i bob cais cynllunio ddangos budd net i fioamrywiaeth drwy ddilyn y dull fesul cam: osgoi, lleihau, lliniaru a gwneud iawn. Dylai'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd egluro sut mae'r datblygiad wedi dilyn y dull hwn ac amlinellu'r gwelliannau bioamrywiaeth arfaethedig. Dylai hefyd gyfeirio at ganfyddiadau'r adroddiadau ecolegol a dangos sut maent wedi cynnwys ar y dyluniad. Dylid manylu ar pob gwelliant i fioamrywiaeth o fewn y dyluniai cynllunio cymeradwy. Mae'n ymddangos gall y datblygiad hwn effeithio coed ar y safle, ac felly rwyf wedi cyfeirio'r cais at y swyddog coed i'w asesu ymhellach.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd y sylwadau isod: • Pryder ynglŷn â pherygl damweiniau o ganlyniad i gynyddiad i ddefnydd o'r llwybr • Dim yn glir pa lwybr saff sydd i feicwyr unwaith byddent yn cyrraedd y bont • Effaith ar argaeledd lle agored ar gyfer cwn/hamddena • Diffyg ystyried opsiynau eraill

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Credir mai polisi ISA 2: Cyfleusterau cymunedol yw'r brif ystyriaeth polisi yn yr achos yma. Mae gofynion y polisi yma yn nodi:

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

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

i. eu bod wedi’u lleoli oddi mewn neu’n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi’u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi’r gymuned leol;

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

iii. os yw’r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw’r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;

iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle.

v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus".

Maen prawf i: mae’r safle yma wedi ei leoli tu allan ond yn ymylu’n uniongyrchol gyda ffin datblygu’r dref Porthmadog. Credir felly fod y bwriad yn unol â’r gofyn hwn.

Maen prawf ii: nid oes adeilad yn rhan o’r bwriad felly nid yw’r maen prawf yma yn berthnasol.

Maen prawf iii: nid yw’r maen prawf yma yn berthnasol.

Maen prawf iv: cynnig i greu mynediad gwell i safle Cob Crwn sydd o dan sylw yn yr achos yma drwy greu llwybr troed newydd ar gyfer cerddwyr a beicwyr a fydd hefyd yn addas i bobol mewn cadair olwyn gyda mannau eistedd a byrddau picnic, credir felly fod graddfa’r bwriad yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad ar gyrion canol tref Porthmadog.

Maen prawf v: mae’r safle yma ar gyrion tref Porthmadog a byddai mynediad gwastad i’w gael trwy faes parcio presennol sydyn yn gwasanaethu tref ac archfarchnad gyfagos. Credir fod ei leoliad yn gwbl ganolog ac yn rhwydd i’w gyrraedd trwy amrywiol ffyrdd boed hynny ar droed, trafnidiaeth gyhoeddus neu ar feic.

5.2 Mae eglurhad y polisi yma yn cadarnhau mai bwriad y polisi yw anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle bo hynny’n briodol. Mae'n nodi pwysigrwydd cyfleusterau hamdden a chymunedol lleol i anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol ardal y Cynllun, yn ogystal â’i les economaidd. Mae'r hyn a ddiffinnir fel cyfleusterau cymunedol yn cynnwys cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai, ac unrhyw gyfleuster arall sy’n cyflawni’r rôl o wasanaethu’r gymuned. Gwelir mai cynllun am lwybr cyhoeddus gyda llecynnau eistedd efo byrddau picnic i fwynhau'r awyr agored sydd o dan sylw yma gyda mynediad yn bosibl i bawb. Credir fod y bwriad a'r lleoliad arfaethedig yn briodol i'r safle ac yn hygyrch i’r gymuned leol. Credir felly fod y bwriad yn cwbl dderbyniol ar sail gofynion polisi ISA 2.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.3 Fel sydd eisoes wedi ei nodi mae’r safle ar gyrion y dref oddi ar faes parcio presennol Llyn Bach. Mae’r bwriad yn ymwneud a thynnu wal derfyn presennol a chreu llwybr cyhoeddus o’r newydd. Er y bydd llwybr cyhoeddus o’r newydd yn cael ei greu ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau’r gymdogaeth leol. Yn weledol ni ystyrir y byddai’r bwriad yn amharu’n sylweddol fwy na’r hyn sydd yma’n bresennol ar fwynderau gweledol yr ardal. Nodir fod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar sail colli defnydd hamddena y safle, ond ni ystyrir y byddai’r llwybr yn cael effaith andwyol sylweddol ar ddefnyddwyr presennol y safle o ran hynny. Ystyrir y bwriad felly yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4 Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr uned drafnidiaeth ar y cais yma ar adeg ysgrifennu’r adroddiad. Ni chredir fod y bwriad yn debygol o amharu dim ar faterion yn ymwneud a thrafnidiaeth. Mi fyddai mynediad at y safle ar ffurf llwybr troed ac yn cychwyn o faes parcio presennol i un ochr. Mae ei leoliad yn hwylus o dref Porthmadog yn ei wneud yn hygyrch o ran gallu cyrraedd ato trwy lwybrau a ffyrdd presennol yn ogystal â thrwy ddefnydd o drafnidiaeth gyhoeddus gan fod arosfan bysiau parhaol yn agos yn ogystal â maes parcio o faint safonol ar gychwyn y llwybr. Nodir fod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar sail pryderon am ddamweiniau ac nad yw’n glir ble byddai beicwyr yn teithio yn dilyn cyrraedd y bont. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn debygol o achosi perygl na ellir ei reoli, ac nid yw’r bwriad yma yn mynd y tu hwnt i’r bont. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PS 4

Materion Bioamrywiaeth

5.5 Mae’r ymgeisydd wedi cynnwys Asesiad Amgylcheddol Cychwynnol ac mae’r Uned Bioamrywiaeth yn nodi ei gynnwys. Nodir nad oes gwelliannau bioamrywiaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais, ond ystyrir ei fod yn briodol gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno’r gwelliannau. Nodir fod yna nifer o goed ar y safle a bod yna arolwg coed wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Mae’r arolwg yn amlygu parthau diogelu gwreiddiau ac mae cynllun yn dangos bwriad i osod rhwystr ar ffurf ffens ar hyd y coed yn ystod y gwaith, ac mae’r llwybr yn osgoi parthau diogelu coed. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ac amod i sicrhau gwelliannau ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio efo gofynion polisïau AMG 5 ac PS19 o’r CDLl ynghyd a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy’n ymwneud a’r dull fesul cam.

5.6 Nodir fod y safle wedi ei leoli oddeutu 220m i ffwrdd o Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a’r Sarnau ac ar sail y mesurau osgoi rhesymol yn ymwneud a dyfrgwn ynghyd a mesurau i osgoi llygredd yn ystod cyfnod gweithio, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion Rheoliadau Cynefinoedd ynghyd a pholisi PS19 o’r CDLl.

Materion Llifogydd a Draenio

5.7 Mae’r safle wedi ei leoli o fewn Parth Llifogi 3 (Afonydd a Mor) ynghyd a Pharthau wedi eu gwarchod. Mae paragraff 10.22-23 o NCT 15 yn cadarnhau na ddylai caniatáu datblygiad sy’n fregus iawn ar dir maes glas ym Mharth 3, a dim ond os byddant yn hanfodol i strategaeth y Cynllun Datblygu i adfywio anheddiad sydd eisoes yn bodoli neu gyflawni amcanion economaidd neu amgylcheddol allweddol y bydd cynigion eraill yn briodol Mae’r bwriad ar gyfer darparu llwybr ffurfiol ar gyrion dref Porthmadog ac nid ydyw yn ddatblygiad sy’n agored iawn i niwed ac ar sail yr asesiad uchod ystyrir ei fod yn hanfodol i strategaeth y Cynllun Datblygu i adfywio’r anheddiad sydd eisoes yn bodoli. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gydag Adran 10 o NCT 15.

5.8 Nodir for Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ond nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Mae'r Asesiad yn nodi y byddai'r llwybr wedi ei godi yn uwch na'r tir presennol a byddai yn gweithredu fel haen ychwanegol i amddiffyn rhag llifogydd. Fe ddisgwylir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion rhan 11 o'r NCT a bydd posib cadarnhau sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn y Pwyllgor.

5.9 Mae copi o gais ar gyfer caniatâd system draenio gynaliadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r Uned Draenio Tir wedi cadarnhau fod cais wedi ei gymeradwyo ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda rhan 7 o NCT 15.

Materion Ieithyddol

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

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

5.12 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer darparu llwybr hygyrch newydd o fewn ardal ar gyrion tref Porthmadog. Byddai'r bwriad yn darparu cyfleuster ar gyfer y gymuned leol ac yn golygu fod mwy o bobl yn gallu mwynhau'r ardal, ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol ystyrir fod y bwriad gerbron yn dderbyniol ac yn cyd-fynd gyda'r polisiau perthnasol.

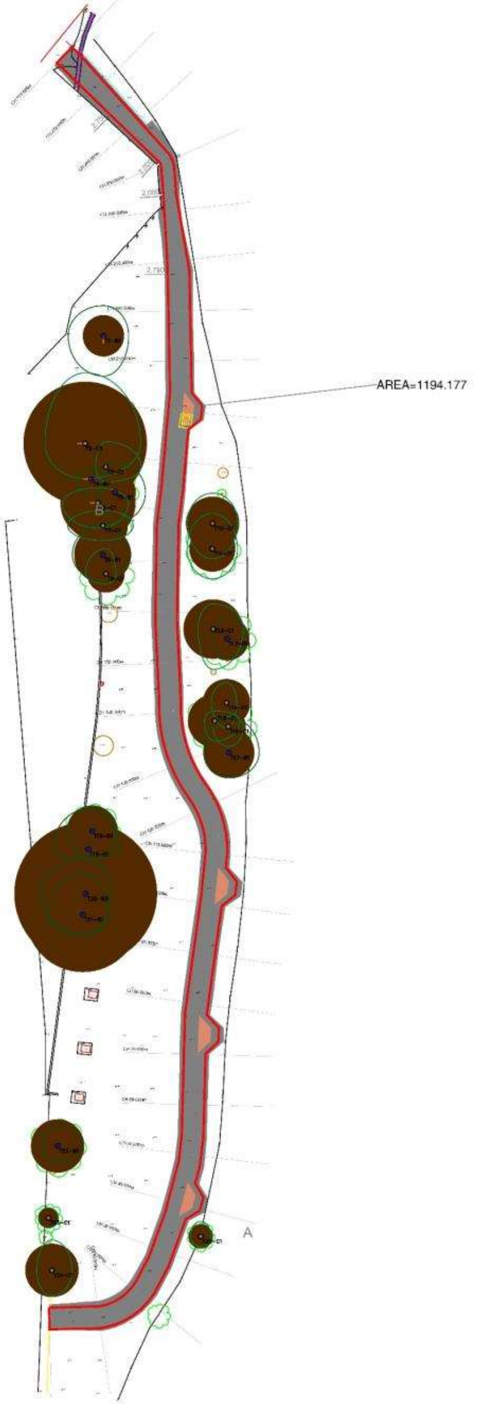
7. Argymhelliad:

Caniatau gydag amodau -

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau'r bwriad yn unol â'r Cynlluniau
3. Cwblhau'r bwriad yn unol â'r mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol, a mesurau osgoi llygredd a gynhwysir o fewn yr Asesiad Amgylcheddol Cychwynnol a'r mesurau diogelu coed a gynhwysir o fewn yr Arolwg Cynllunio Coed.
4. Amod gwelliannau Bioamrywiaeth

Cynllunio

Derbyn 08.01.26



Plan
Scale 1:500

CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

BOUNDARY OF ENGINEERING WORKS

DISCLAIMER.

All efforts have been made to identify all visible features above ground - it is possible that features may have been obscured at the time of survey due to debris or vegetation

No allowance has been made for sub-surface entry into manholes, other chambers or void below ground level. Therefore, any details relating to depth, pipe sizes, flow directions etc were taken from above ground and as such will be approximate only.

All critical measurements should be checked on site prior to design and no liability will be taken for this survey if passed on to third parties. If there is any conflict between the details shown on this drawing and those shown on other drawings, YGC Surveying Team should be informed as soon as possible prior to any design or construction work takes place.

RHIF NO	NEWIDIADAU MODIFICATIONS	GAN BY	DYDDIAD DATE	GWIRIWYD CHECKED

YGC | CYNGOR GWYNEDD

CYNLLUN / SCHEME :

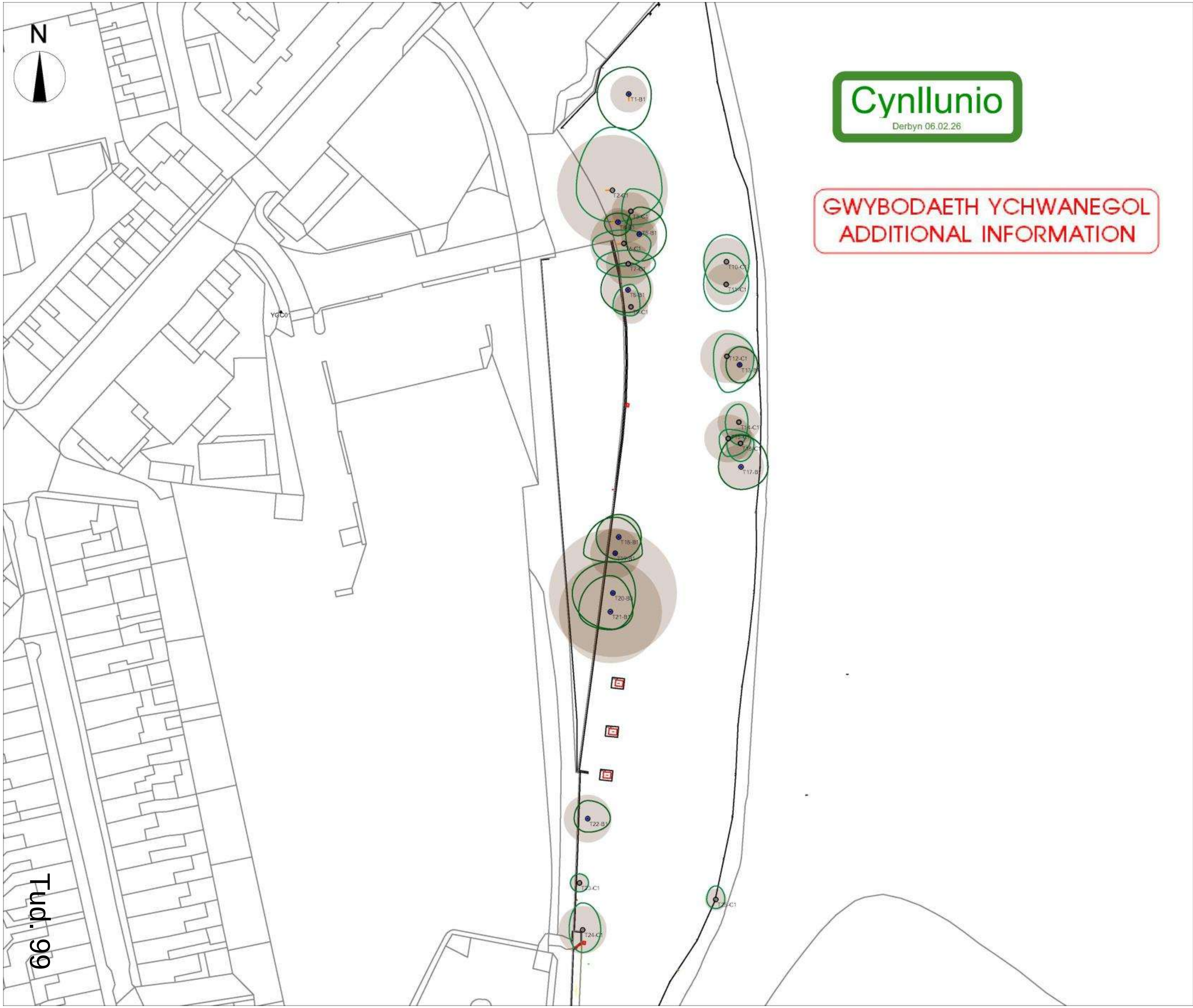
15072
Cob Crwn Active Travel Scheme

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

Boundary Extent Drawing

DARLUNIWYD GAN : DRAWN BY :	DWW	DYDDIAD DARLUNIWYD : DATE DRAWN :	07/01/26
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	N/A	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	N/A
Taflen Sheet	1 o of 1	GRADDFEYDD : SCALES :	As Shown

Rhif Lluniad Drawing No. 15072 | CYW REV



KEY

- Category A Tree or Group
- Category B Tree or Group
- Category C Tree or Group
- Category U Tree or Group
- Nominal RPA (Refer to tables for constraints)
- 1st Branch Direction
- Theoretical RPA (Refer to tables for constraints)
- Group RPA

Note: Tree colour-coding and categories are designed to comply with the conventions set out in BS 5837: 2012 "Trees in relation to design, demolition and construction. Recommendations."

Date	No.	Zone	Revision Notes
06/02/2026	B		Final revision based on revised design
02/10/2025	A		Preliminary Data Issued on Day of Collection

WEST COAST
arboriculture &
land planning ltd

Contact

West Coast Arboriculture & Land Planning Ltd
13b Ash Court
Ffordd y Llyn
Parc Menai
Bangor
LL57 4DF
www.westcoast-land.co.uk

Project Title
Cob Crwn Active Travel Porthmadog

Sheet Title
Preliminary Tree Assessment

Sheet Scale	Sheet Number
1:1,000	1 of 3
Drawn By: SF	Reviewed By: SF

Sheet No.	Rev.
WAL_26_003_AIA	B

File Name
Cob Crwn Porthmadog AIA.vwx

Status code

KEY

Category A Tree or Group

Category B Tree or Group

Category C Tree or Group

Category U Tree or Group

Nominal RPA

1st Branch Direction

Tree to be Removed

Group to be Removed

RPA Surface Overlaps

RPA Building Overlaps

Hand/Supervised Excavation

1 Arboricultural Solutions Matrix Location

Note: Tree colour-coding and categories are designed to comply with the conventions set out in BS 5837: 2012 "Trees in relation to design, demolition and construction. Recommendations."

Date	No.	Zone	Revision Notes
06/02/2026	B		Final revision based on revised design
02/10/2025	A		Preliminary Data Issued on Day of Collection

WEST COAST
arboriculture &
land planning ltd

Contact

West Coast Arboriculture & Land Planning Ltd
13b Ash Court
Ffordd y Llyn
Parc Menai
Bangor
LL57 4DF
www.westcoast-land.co.uk

Project Title

Cob Crwn Active
Travel
Porthmadog

Sheet Title

Arboricultual Impact Assessment

Sheet Scale: 1:1,000

Sheet Number: 2 of 3

Drawn By: SF

Reviewed By: SF

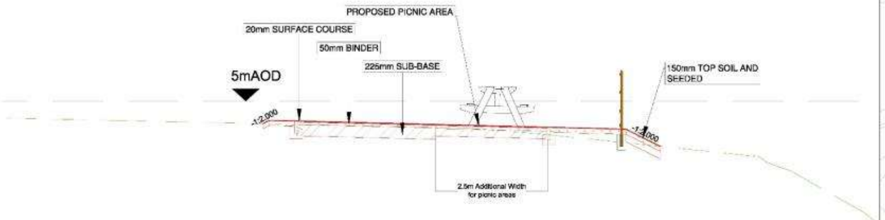
Sheet No.: WAL_26_003_AIA

Rev.: B

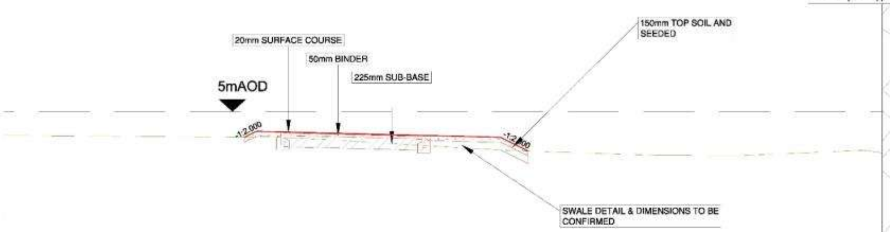
File Name: Cob Crwn Porthmadog AIA.vwx

Status code

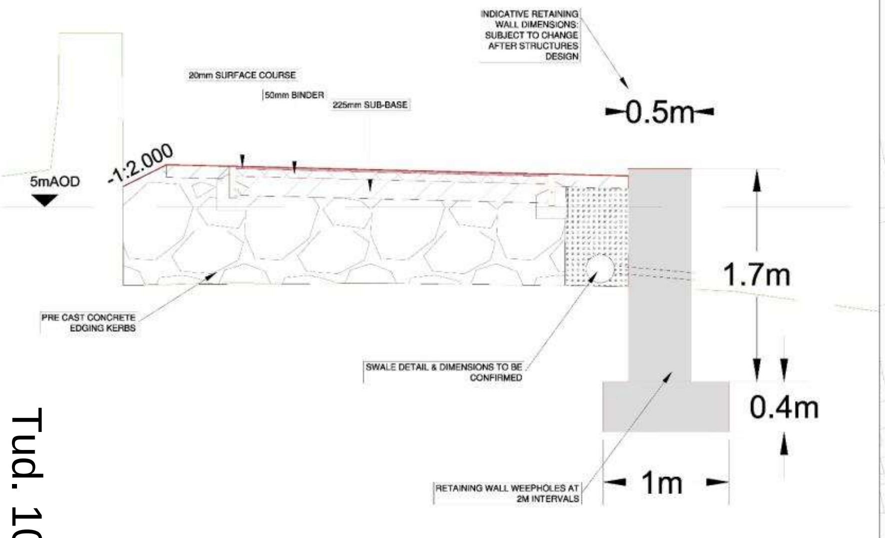
Code - Description



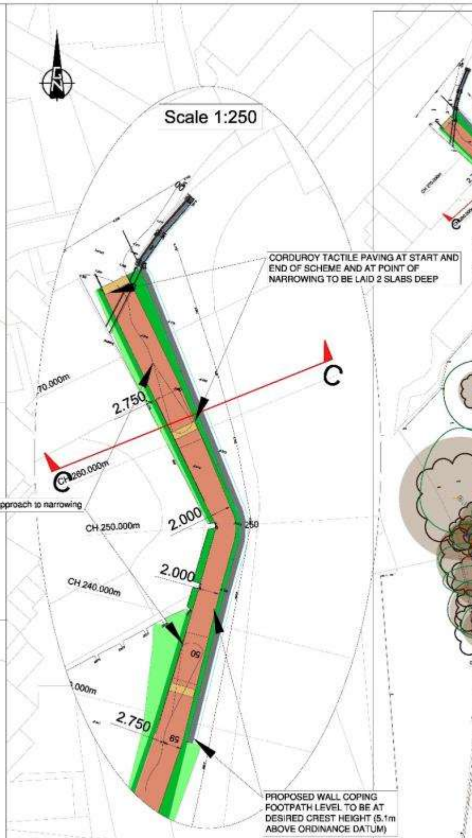
Typical XS A-A. Scale 1:50 EXISTING



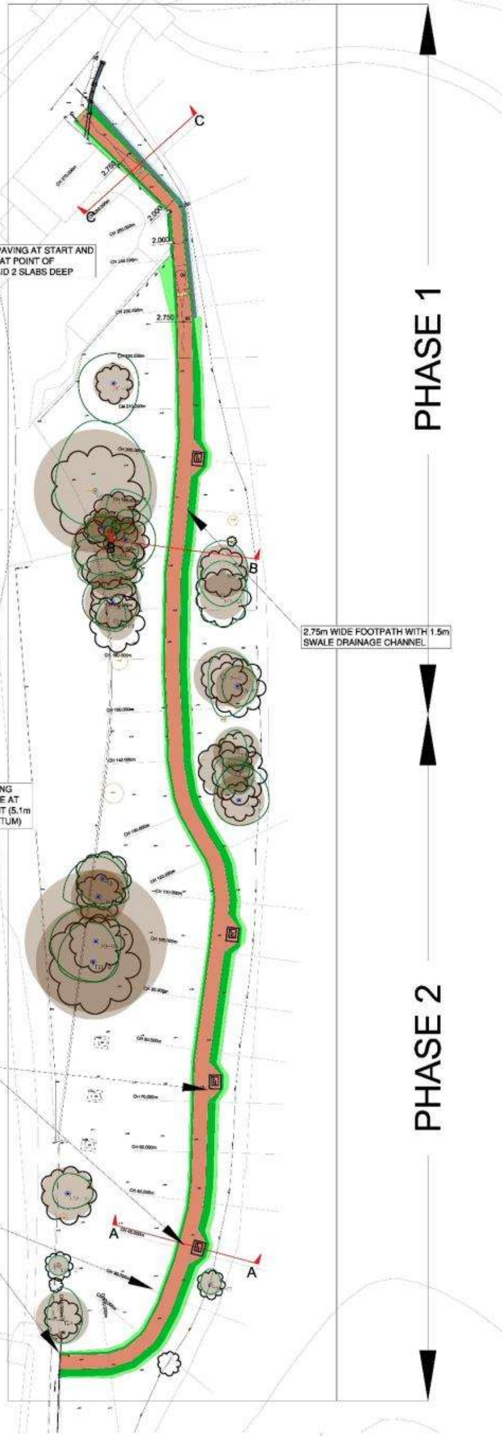
Typical XS B-B. Scale 1:50 EXISTING



Typical XS C-C. Scale 1:20 EXISTING



Typical XS C-C. Scale 1:500



CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

	PROPOSED FOOTPATH
	GRASS VERGE / SWALE FEATURE
	EARTHWORKS FILL EXTENT
	PROPOSED RETAINING WALL

DRAFT

Cynllunio
Derbyn 08.12.25

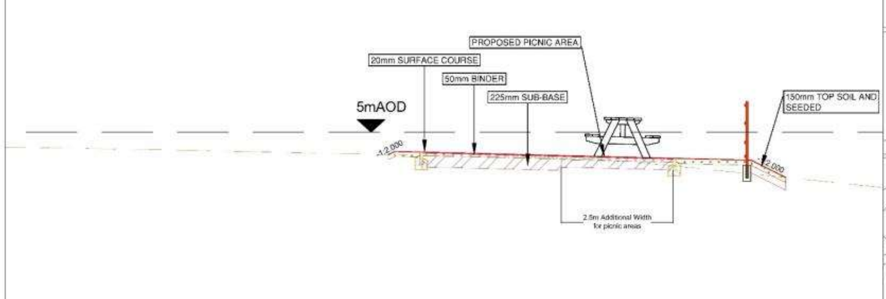
YGC

CYNLLUN / SCHEME :
15072
Cob Crwn Active Travel Scheme

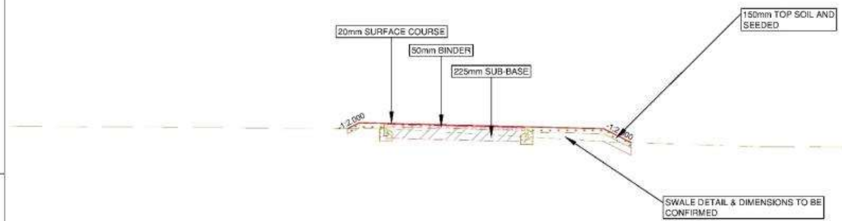
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :
GENERAL ARRANGEMENT

DARLUNIWYD GAN : DRAWN BY :	MT	DYDDIAD DARLUNIWYD : DATE DRAWN :	23/10/2025
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	CME	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	23/10/2025
Taflen Sheet	1 o/of 1	GRADDFEYDD : SCALES :	As Shown

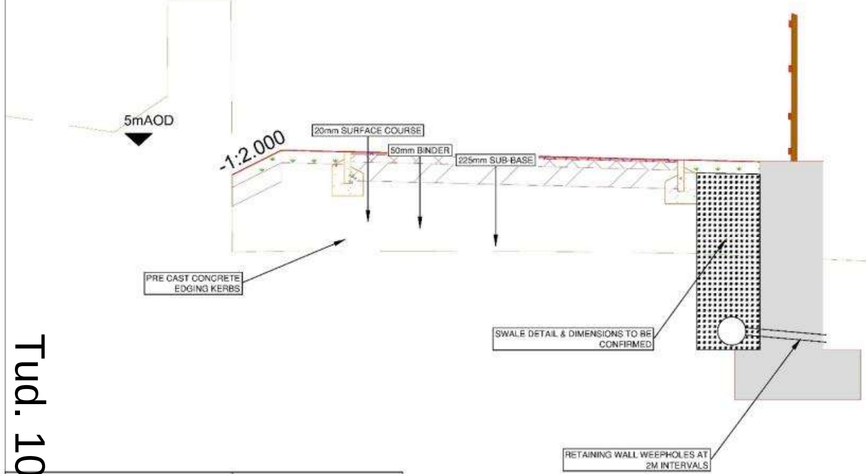
Rhif Lluniad
Drawing No. 15072_GA_01
CYW/REV A



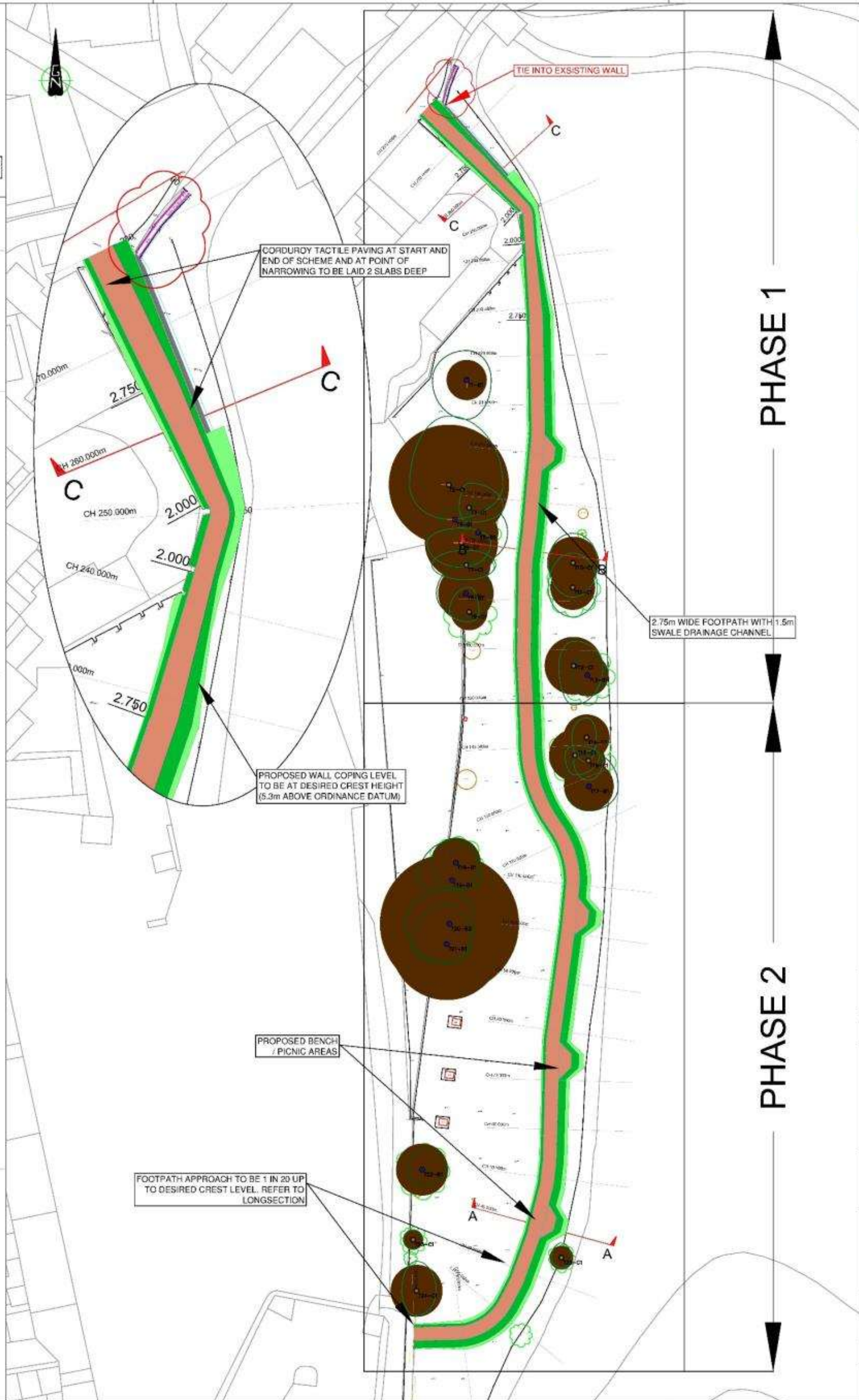
Typical XS A-A. Scale 1:50 | EXISTING



Typical XS B-B. Scale 1:50 | EXISTING



Typical XS C-C. Scale 1:20 | EXISTING



CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

- PROPOSED FOOTPATH
- GRASS VERGE / SWALE FEATURE
- EARTHWORKS FILL EXTENT
- PROPOSED RETAINING WALL

DRAFT

DISCLAIMER.

All efforts have been made to identify all visible features above ground - it is possible that features may have been obscured at the time of survey due to debris or vegetation.

No allowance has been made for sub-surface entry into manholes, other chambers or void below ground level. Therefore, any details relating to depth, pipe sizes, flow directions etc were taken from above ground and as such will be approximate only.

All critical measurements should be checked on site prior to design and no liability will be taken for this survey if passed on to third parties. If there is any conflict between the details shown on this drawing and those shown on other drawings, YGC Surveying Team should be informed as soon as possible prior to any design or construction work takes place.

B	Retaining Wall to tie into Existing	DWW	09/01/26
DIW / REV	NEWIDIADAU / MODIFICATIONS		

YGC — CYNGOR GWYNEDD

CYNLLUN / SCHEME :
15072
Cob Crwn Active Travel Scheme

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :
GENERAL ARRANGEMENT

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY :	MT/DWW	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN :	09/01/2026
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	CME	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	09/01/2026
Taflen / Sheet	1 of 1	GRADDFEYDD : SCALES :	As Shown

Rhif Lluniad / Drawing No. 15072_GA_01 — CYW / REV B

Rhif:	**4**
Cais Rhif:	**C26/0005/46/DA**
Dyddiad Cofrestru:	**15/01/2026**
Math y Cais:	**Diwygiad Ansylweddol**
Cymuned:	**Tudweiliog**
Ward:	**Morfa Nefyn a Thudweiliog**
Bwriad:	**Diwygiad ansylweddol i ddyluniad hawl cynllunio C21/0411/46/LL .**
Lleoliad:	**Tyddyn Du, Dinas, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8SU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANATAU GYDA AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais diwygiad ansylweddol yw hwn i gynlluniau a ganiatawyd o dan ganiatâd Cynllunio C21/0411/46/LL ar gyfer 'Codi adeilad i gadw cyfarpar porthiant amaethyddol gan gynnwys dau stabl a storfa tac'. Mae'r diwygiadau yn cynnwys:

- Newid gogwydd yr adeilad ar ochr ddwyreiniol y safle i'r hyn a gymeradwywyd.
- Diwygiad i rai agoriadau ffenestri/ ffenestri to mewn lleoliadau gwahanol i'r cynlluniau gymeradwywyd.
- Diwygiad i'r deunydd to i lechi Cymreig wedi eu hailgylchu yn hytrach na lleiniau dur lliw llwyd a ganiatawyd.

1.2 Mae'r adeilad eisoes wedi ei adeiladu ac wedi ei gwblhau'n sylweddol. Cyflwynwyd y cais yn dilyn archwiliadau gorfodaeth ac mewn ymgais i gadw a reoleiddio'r gwaith sydd wedi ei gwblhau ar y safle yn wahanol i'r cynlluniau ganiatawyd.

1.3 Saif yr adeilad ar lain o dir amaethyddol sydd wedi ei ddatgysylltu o'r dir Tyddyn Du. Safle cefn gwlad agored ydyw oddeutu 700m i'r de orllewin o bentrefan Groeslon Dinas. Saif o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r safle 180m i'r gorllewin o ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Mae ffordd ddi-ddosbarth yn cysylltu ffin ogleddol y safle gyda'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain i'r gogledd tua Nefyn.

1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gyfer penderfyniad gan fod yr ymgeisydd yn berthynas agos i Aelod Etholedig y Cyngor yn unol a chynllun dirprwyo'r Cyngor.

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**
PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
AMG 2 : Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror, 2024)
Nodyn Cyngor Technegol NCT (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol NCT (TAN) 12: Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C21/0411/46/LL- Codi adeilad i gadw cyfarpar a phorthiant amaethyddol gan gynnwys dwy stabl a storfa tac: Caniatáu ym Mhwyllgor Cynllunio 28 Chwefror 2022
(Dyddiad rhyddhau penderfyniad 3/03/22)

4. Ymgynghoriadau:

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Gosodwyd rhybudd ger y safle. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar y cais.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Gan mai cais ar gyfer newid ansylweddol sydd gerbron, yr unig faterion sydd angen sylw yw’r canlynol:

- A yw’r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy’n wahanol i’r effaith y mae’r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael
- A fyddai’r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai’n weledol neu o ran amwynder lleol
- A fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran Cynllunio
- A fyddai’r newid arfaethedig yn gwrthdaro a pholisiau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu

Mae asesiad o’r pwyntiau yma wedi eu ymgorffori yng ngweddill yr adroddiad.

Mwynderau gweledol

5.1 Saif yr adeilad, sydd wedi ei gwblhau i raddau helaeth, mewn lleoliad unig yng nghefn gwlad, led cae i ffwrdd o’r tai preswyl agosaf. Rhaid cydnabod ei fod yn adeilad helaeth a gweladwy o fannau cyhoeddus. Caniatawyd adeilad ar ffurf siâp ‘L’ ond mae ffurf yr adeilad wedi ei newid i ffurf ‘T’ a gogwydd wedi ei newid ychydig i’r hyn a ganiatawyd. Mae newidiadau helaeth i leoliadau agoriadau drysau a ffenestri a ffenestri to wedi eu hychwanegu na ddangoswyd yn y cynlluniau gwreiddiol. Mae’r adeilad wedi ei orffen gyda tho llechi wedi eu hailgylchu yn hytrach na tho lleiniau lliw llwyd fel y caniatawyd yn y cais gwreiddiol. Fe nodwyd fod yr adeilad wedi ei orffen yn fewnol ac allanol mewn deunyddiau safon uchel sydd wedi codi amheuon lleol am wir fwriad defnydd yr adeilad. Gan ystyried cyd-destun unig y safle, y caniatâd a roddwyd yn flaenorol a natur y newidiadau ni chredir fod y diwygiadau yn cael effaith sylweddol wahanol i’r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Gydag amser bydd y gorffeniad coed yn dylu gan ymdoddi’n well i’r tirlun. Credir y

gellir derbyn y newidiadau, yn yr achos penodol hwn, fel diwygiadau ansylweddol ac yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 ac AMG 2 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.2 Gan ystyried fod lled cae yn gwahanu'r adeilad oddi wrth y tai agosaf, nid oes pryder sylweddol am effaith arwyddocaol ar gymdogion na mwynderau preswyl yn yr achos yma. Ni fyddai'r agoriadau ffenestri ychwanegol yn achosi unrhyw amharu sylweddol. Gan ystyried bod yr egwyddor o godi adeilad stabl sylweddol wedi ei dderbyn gan Bwyllgor Cynllunio, ni ystyrir y byddai'r newid i'r gogwydd, yr agoriadau ffenestri na'r gorffeniad to llechi yn cael effaith sylweddol wahanol ar y trigolion cyfagos. Fel y nodwyd eisoes, mae amheuon wedi eu codi yn lleol am ddefnydd bwriadedig yr adeilad. Tynnir eich sylw bod amod wedi ei osod ar y caniatâd gwreiddiol:

> Rhaid defnyddio'r adeilad a ganiateir yma ar gyfer pwrpas amaethyddol neu gadw ceffylau yn unig ac os daw ei ddefnydd i bwrpas amaethyddol neu gadw ceffylau i ben yn barhaol o fewn 10 mlynedd o ddyddiad cwblhau'r datblygiad yn sylweddol yna, oni bai i'r awdurdod cynllunio lleol ganiatáu defnydd neillog, bydd rhaid dymchwel yr adeilad a'i symud ymaith o'r tir ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn i'r datblygiad gymryd lle.

Bydd yr amod yn parhau i sefyll a bydd yr adran gorfodaeth yn monitro'r sefyllfa. Ar y cyfan, ni chredir fod y newidiadau sydd wedi cymryd lle yn cael effaith ar y trigolion cyfagos nac yn sylweddol wahanol i'r hyn a ganiateir yn flaenorol ac felly yn bodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion Ieithyddol

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

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

5.5 Nodir mai cais ar gyfer diwygiad ansylweddol sydd gerbon ac felly nid oes newid i natur nad egwyddor y cais gwreiddiol ac dim ond newidiadau allanol a fwredir yma. Ni ystyrir y byddai'r newidiadau yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn

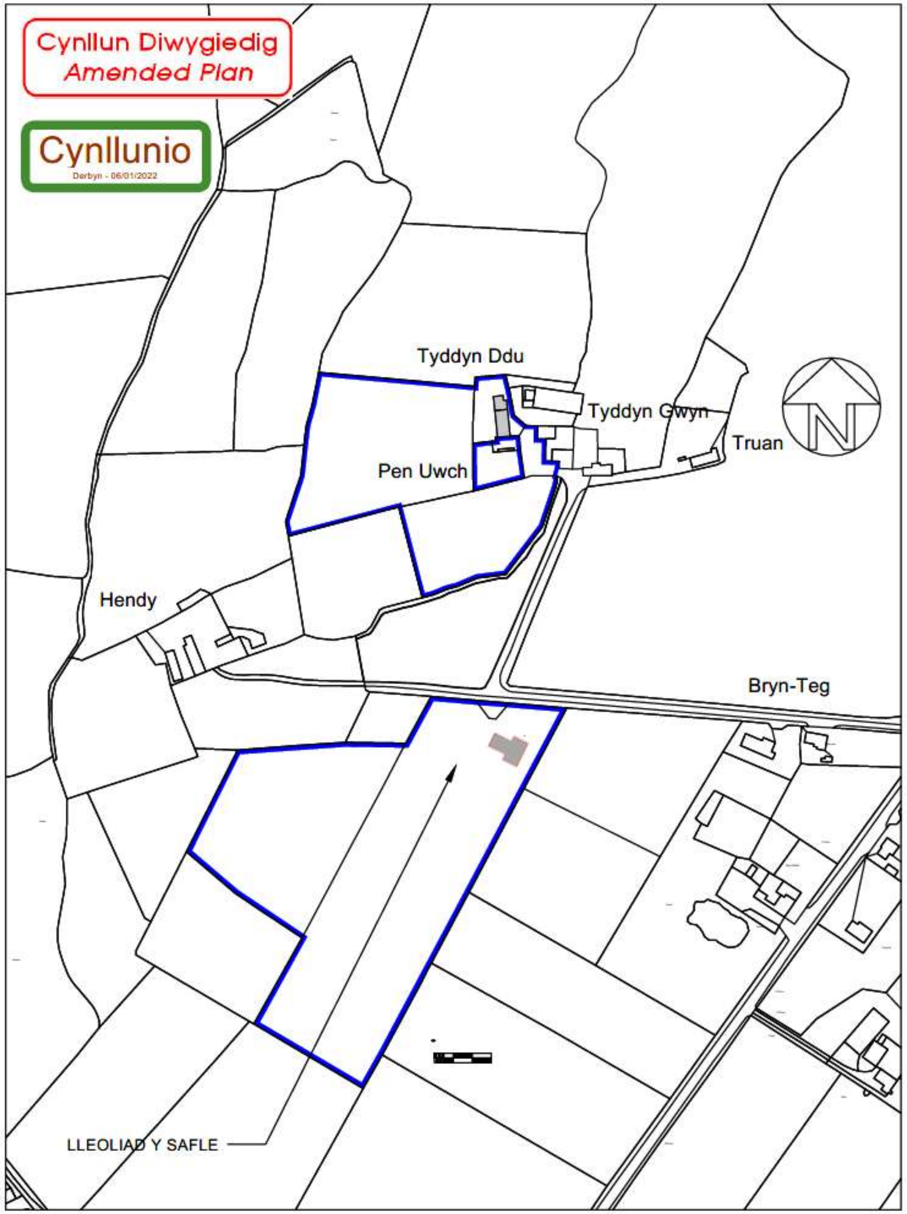
6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad uchod a’r prif ystyriaethau cynllunio ar gyfer y math yma o gais, ni ystyrir fod y newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy’n wahanol i’r effaith y mae’r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael; ni fyddai’r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai’n weledol neu o ran amwynder lleol; ni fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran Cynllunio; ac ni fyddai’r newid arfaethedig yn gwrthdaro a pholisiau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu fel a nodir uchod.

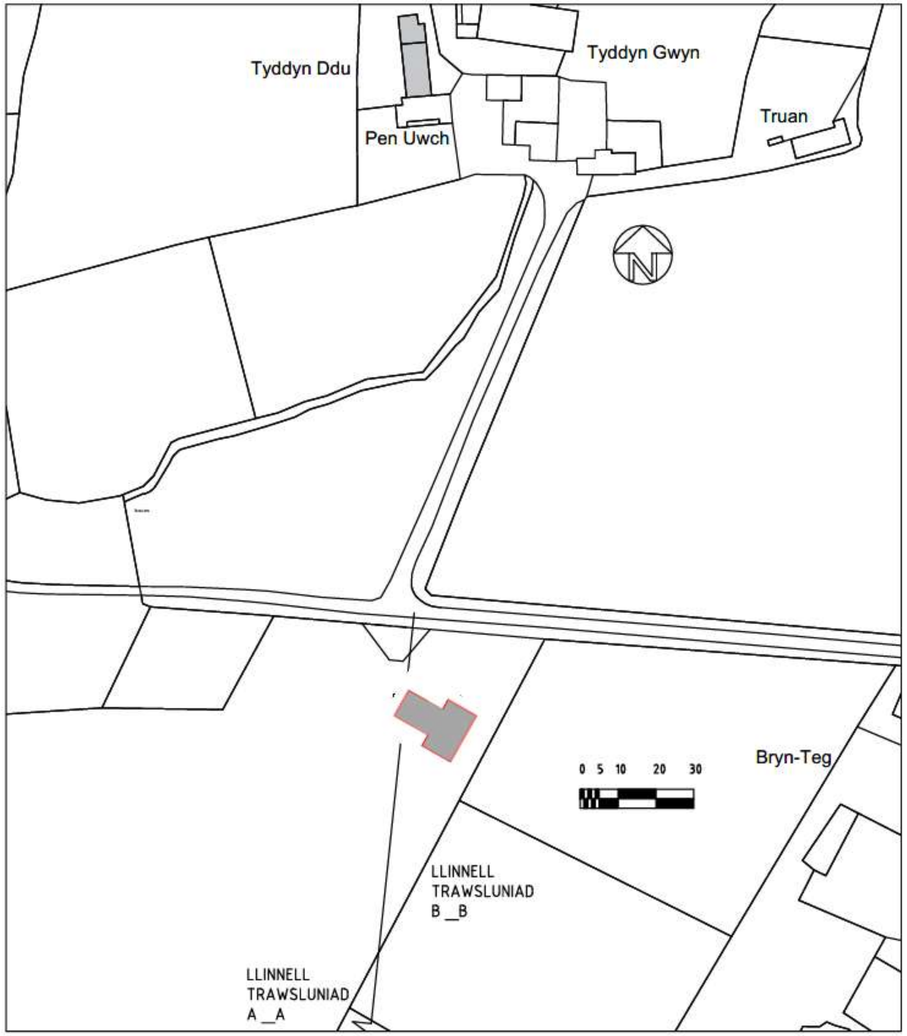
7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais gyda’r amod isod:

1. Cwblheir y gwaith drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynlluniau diwygiedig, Cynllun Lleoliad rhif 673-01B, Edrychiad diwygiedig, Cynllun Llawr Daear a Chynllun Llawr cyntaf a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 12 Ionawr 2026, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfiad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C21/0411/46/LL.



LLEOLIAD Y SAFLE GRADFA 1:2500



CYNLLUN BLOC GRADDFA 1:1250

Cynllunio
Derbyn - 12/01/2026

ADEILAD I GADW PEIRIANNAU A STABALAU CEFFYL
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD
TYDDYN DU DINAS

ARLUN RHIF 673 - 01B

GRADDFA 1:100

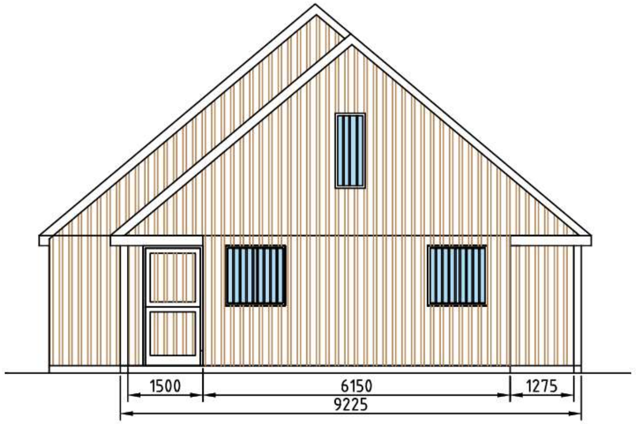
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 06/01/2022

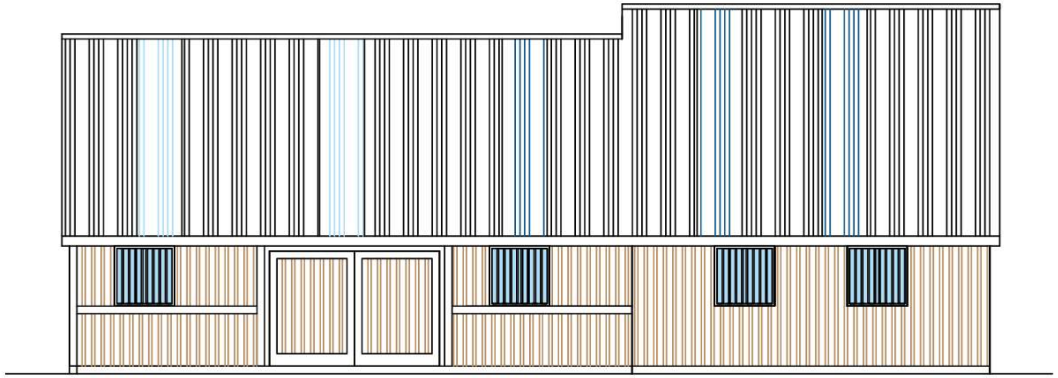
Cynllunio
Derbyn - 12/01/2026

GWELEDIAD LLAW CHWITH ARFAETHIEDIG

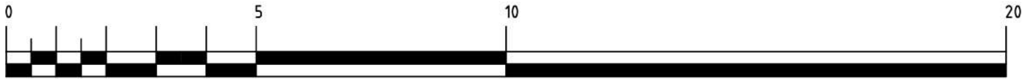
GWELEDIAD BLAEN ARFAETHIEDIG



GWELEDIAD LLAW DDE ARFAETHIEDIG



GWELEDIAD CEFN ARFAETHIEDIG



WALIAU ALLANNOL I FOD YN STYLLENNOD COED WEDI I STEINIO YN FROWN TYWYLL.
TO I FOD YN SHITIAU METEL WEDI I PEINTIO YN LLWYD TYWYLL GYDA PUMP PANEL CLIR BOB OCHR

ADEILAD I GADW PEIRIANNAU A STABALAU CEFFYL
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD
TYDDYN DU DINAS

ARLUN RHIF 673 - 03B

GRADDFA 1:100

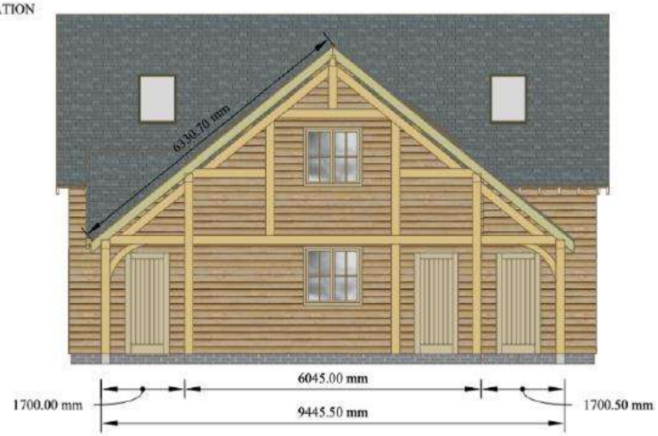
Tyddyn Du, Dinas

BARN & STABLES

Cynllunio
Derbyn - 12/01/2026

FRONT ELEVATION

SIDE (STABLE) ELEVATION

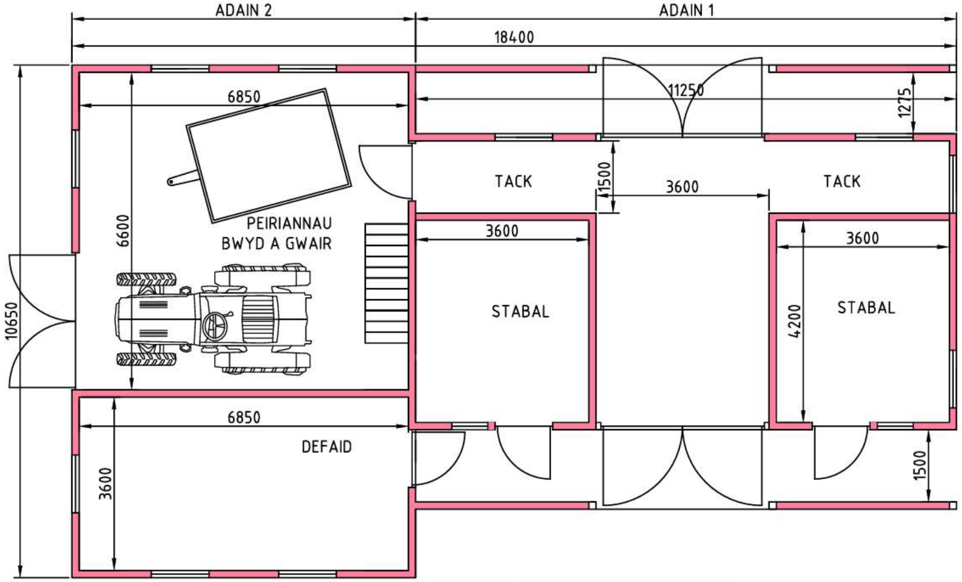


BACK ELEVATION

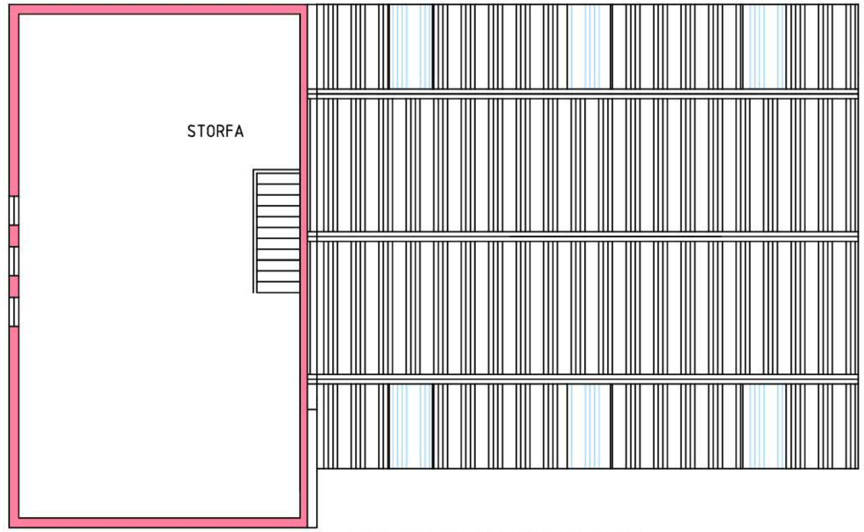
SIDE (BARN) ELEVATION

Cynllunio
Derbyn - 20/07/2021

Cynllunio
Derbyn - 12/01/2026



LLORWEDD LLAWR DAEAR ARFAETHIEDIG



LLORWEDD LLAWR CYNTAF ARFAETHIEDIG

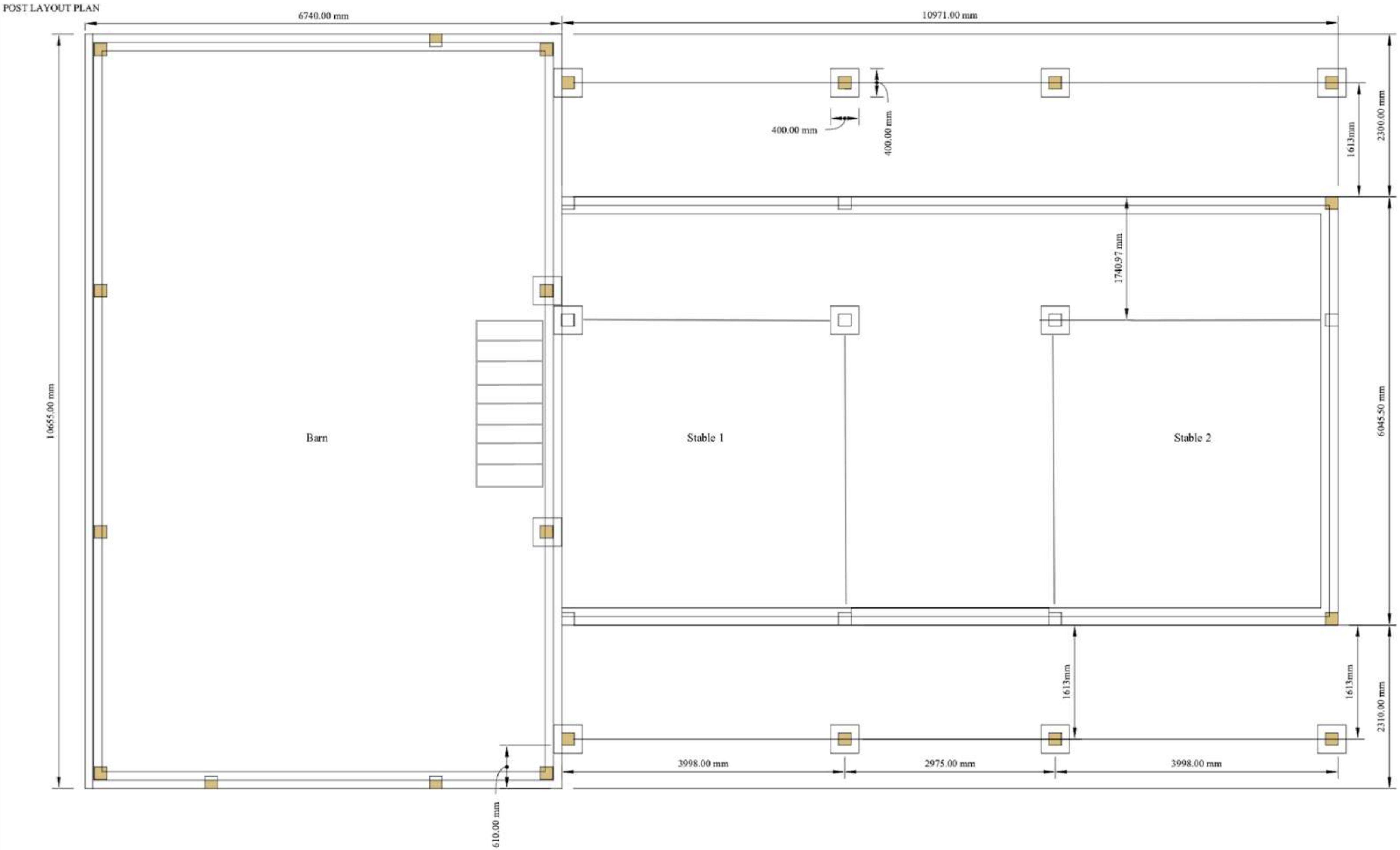
ADEILAD I GADW PEIRIANNAU FFERM A 2 STABAL CEFFYL
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD
TYDDYN DU DINAS

ARLUN RHIF 673 - 02A

GRADDFA 1:100

Cynllunio
Derbyn - 12/01/2026

Ground Floor Layout Plan



Cynllunio
Derbyn - 12/01/2026

First Floor Plan Layout