Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 27AIN EBRILL, 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 17 Ebrill 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	Dafydd Meurig

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

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

4. COFNODION 6 - 14

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 23 Mawrth 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C25/0403/09/CR GWESTY CORBETT ARMS, SGWAR CORBETT, TYWYN, GWYNEDD, LL36 9DG 15 - 45

Cais am ganiatâd adeilad rhestredig [LBC] ar gyfer gwaith dad-adeiladu a dymchwel rhannol yr adeilad yn raddol, a'r gwaith cynhaliaeth sydd ei angen i sefydlogi y strwythur sydd yn weddill

AELODAU LLEOL: Cynghorydd John Pughe a'r Cynghorydd Anne Lloyd Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C25/0705/11/LL COLEG MENAI, ADEILAD FRIARS, COLEG MENAI, FFORDD FFRIDDOEDD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2TS 46 - 99

Dymchwel estyniadau cefn a chodi estyniad deulawr newydd ynghyd a gwaith tirluno, codi adeilad beics a sbwriel ac ail-osod y maes parcio.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3 CAIS RHIF C25/0706/11/CR COLEG MENAI, ADEIALD FRIARS, COLEG MENAI, FFORDD FFRIDDOEDD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2TS 100 - 145

Dymchwel estyniadau cefn a chodi estyniad deulawr newydd ag addasiadau mewnol i'r prif adeilad

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4 CAIS RHIF C25/0710/41/LL TIR CYFAGOS BRYNHYFRYD / CAE CAPEL, CHWILOG, LL53 6SF 146 - 190

Codi 25 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau o'r B4354 ynghŷd â gwaith cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rhys Tudur

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.5 CAIS RHIF C25/0947/25/EIA ISORSAF PENTIR, BANGOR, LL57 4ED 191 - 217

Amnewid ceblau tanddaearol presennol a gosod ceblau tanddaearol traws-safle newydd yn is-orsaf presennol Pentir yn ogystal a gwaith cysylltiol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 23ain o Fawrth 2026

Presenoldeb:

Cadeirydd: Cynghorydd Elwyn Edwards

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Dafydd Meurig, Gareth Coj Parry, Edgar Owen, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd: Aelodau etholedig a alwyd cais i bwyllgor: Cynghorydd Elin Walker Jones a'r Cynghorydd Huw Wyn Jones

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

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Louise Hughes, Huw Rowlands a Gareth A Roberts; Y Cynghorydd Siân Williams (Aelod Lleol - cais 5.2)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Y Cynghorydd Menna Baines (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C26/0052/25/LL ar y rhaglen, oherwydd ei bod yn adnabod chwaer yr ymgeisydd, oedd hefyd yn rhan o'r busnes, yn dda iawn.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddi fynychu'r cyfarfod.

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 2il o Fawrth 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: C26/0052/25/LL
14 Llys Castan Ffordd Y Parc, Parc Menai, Bangor, LL57 4FH

Ail gyflwyniad o gais i newid defnydd uned swyddfa B1 bresennol i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys uned gleifion allanol feddygol (dosbarth defnydd D1) a gofod swyddfa (B1).

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio bod y cais yn ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn mis Tachwedd 2025 ar gyfer newid defnydd o swyddfa i ddefnydd cymysg Swyddfa ac Uned Cleifion Allanol Feddygol o fewn uned wag yn Llys Castan, Parc Menai, Bangor. Amlygwyd mai newidiadau mewnol i'r llawr gwaelod yn unig fyddai'r bwriad gyda chynllun safle ar gyfer 13 lle parcio wrth ymyl yr uned, a 13 llecyn ychwanegol cyfagos, fyddai'n rhoi cyfanswm o 26 lle parcio ar gyfer yr uned.

Saif yr uned o fewn Parc Menai a ddynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) fel Prif Safle Busnes y Ganolfan Isranbarthol; sy'n cael ei warchod ar gyfer defnyddiau cyflogaeth benodol. Eglurwyd mai dim ond mewn achosion eithriadol y ceir defnyddiau amgen, a bod polisïau'r cynllun yn hyrwyddo datblygiadau canol tref er mwyn gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi.

Nodwyd, yn arferol byddai'r cais yn cael ei benderfynu o dan hawliau dirprwyedig, ond derbyniwyd gohebiaeth gan ddau aelod lleol i Fangor yn galw'r cais i bwyllgor.

Cyfeiriwyd at Polisi CYF 5 sy'n nodi mai mewn achosion arbennig yn unig y gellid caniatáu cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi eu gwarchod yn unol a Pholisi CYF1 ar gyfer defnyddiau amgen. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd nid oedd achos arbennig wedi ei brofi. Yn ogystal, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i argyhoeddi nad oedd safleoedd amgen addas o fewn y ffin datblygu ar gyfer y defnydd arfaethedig.

Nodwyd bod yr asiant wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ynghylch eiddo nad oedd ar gael ar adeg cwblhau'r asesiad dilyniannol, ynghyd â chadarnhad o'r rhesymau pam nad oeddynt yn addas. Roedd hefyd wedi amlygu sefyllfaoedd lle nad yw'n briodol ystyried eiddo sydd yn methu diwallu anghenion masnachol y datblygwr, ac o ganlyniad, mai dim ond safleoedd sydd ar gael i'w rhentu sy'n berthnasol yn yr achos yma. Er bod yr asiant yn parhau i farnu nad oedd unrhyw eiddo addas arall ar gael, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau o'r farn bod y cynnig yn groes i Bolisi CYF5 o'r CDLl.

Amlygwyd bod polisïau PS15 a MAN 1 o'r CDLl yn gwrthsefyll datblygiadau fyddai'n tynnu oddi ar fywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'r ardaloedd manwerthu, gwneud y mwyaf i ailddefnyddio adeiladau addas mewn canol trefi, a gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan o ganol trefi, oni bai eu bod yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi ei nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau o'r farn y gallai'r bwriad arwain at danseilio prysurdeb, swyddogaeth a hyfywedd canol Dinas Bangor ac felly ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi PS 15 a MAN 1 o'r CDLl.

Ategwyd y dylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio â holl feini prawf Polisi ISA 2 o'r CDLl ac er yn cydnabod yr holl wybodaeth gefndirol a gyflwynwyd yn egluro natur arbenigol a gweddol

unigryw'r cyfleuster arfaethedig, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor gan nad yw'r cyfleuster cymunedol arfaethedig wedi ei leoli o fewn ffin datblygu, yn ymyl y ffin datblygu, nac o fewn clwstwr; y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 ac ISA2 o'r CDLl.

Adroddwyd bod materion mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion trafnidiaeth a mynediad, materion ieithyddol, a materion bioamrywiaeth, wedi derbyn sylw ac asesiad llawn, yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd gan wrthwynebwyr.

Wedi ystyried yr holl ystyriaethau Cynllunio, ystyriwyd nad oedd y cynnig fel a gyflwynwyd, yn dderbyniol nac yn bodloni gofynion polisïau perthnasol. Roedd y Swyddogion yn argymell gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:

- Bod ganddo wybodaeth leol gadarn a dealltwriaeth broffesiynol a busnes o'r cynnig gerbron
- Bod argymhelliad y swyddog i wrthod yn un cadarn ynghyd ag ail adroddiad gan ymgynghorydd cynllunio annibynnol.
- Bod dau Aelod lleol i Fangor wedi galw'r cais i mewn, gan gredu bod sail gadarn i wneud hynny. Ei rôl oedd tynnu sylw at sail ddiffygiol eu penderfyniad a diddymu rhinweddau ffug y cynnig: Yr Aelodau'n credu mai'r cyfiawnhad dros y cynnig oedd,
    - Defnydd addas a chydnaws Parc Menai
    - Cynsail o ddefnyddiau cymharol ym Mharc Menai
    - Diwallu angen yn yr ardal
    - Dim lleoliad arall - angen casglu/gollwng cleifion y tu allan i'r drws
- Cyflwynodd sylwadau personol oedd yn diddymu'r safbwyntiau uchod.

  1. Polisïau PS13 a CYF1 – bod Parc Menai wedi'i ddynodi'n Brif Safle Cyflogaeth, ac felly wedi'i ddiogelu, yn bennaf ar gyfer Defnyddiau Cynllunio B1. Er bod Polisi CYF5 yn caniatáu ystyriaeth at ddefnyddiau amgen ar safleoedd dynodedig o'r fath, byddai hyn yn amodol ar gyfres o feini prawf. Nid yw'r cynnig yn bodloni'r amgylchiadau eithriadol sy'n ofynnol i gyfiawnhau Dosbarth Defnydd nad yw'n Ddosbarth Defnydd B1 yn y lleoliad yma, felly byddai natur ddiogel y safle yn cael ei beryglu.

  2. Polisïau PS15 a MAN1 - rhaid i ddefnydd sy'n fwy priodol i leoliad canol tref, ac sy'n cael eu cynnig y tu allan i'r lleoliad hwnnw gael eu cyfiawnhau gan angen tystiolaethol a rhaid profi'r safleoedd sydd ar gael yn olynol. Yn yr achos yma, bydd y defnydd arfaethedig yn fwy priodol mewn lleoliad canol tref, lle mae safleoedd addas ar gael, ac mi fyddai'n cyfrannu at fywiogrwydd, hyfywedd ac adfywio canol Dinas Bangor. Mae'r model busnes a'r hyn a ymddengys fel 'angen' yn y lleoliad yma yn cael ei herio'n gryf. Nid oes gofyniad penodol i leoli'r busnes yn y lleoliad penodol hwn, na ger Ysbyty Gwynedd.

  3. Polisi ISA2 – diffinnir y defnydd arfaethedig fel cyfleuster cymunedol, sydd rhaid ei leoli o fewn ffin ddatblygu ddiffiniedig. Yn yr achos yma, mae'r defnydd a'r lleoliad arfaethedig yn groes i bolisi ac yn peryglu egwyddorion lleoli cyfleusterau cymunedol mewn lleoliadau cynaliadwy.

  4. Polisïau PS4, PS5 a TRA4 - yr egwyddor allweddol yw lleoli datblygiadau, a ddefnyddir yn bennaf gan y cyhoedd, mewn lleoliad cynaliadwy, sy'n hygyrch trwy ddulliau trafnidiaeth eraill, gan gynnwys cerdded a beicio. Yn yr achos yma, mae safbwynt cefnogaeth y Swyddog, ynghyd â safbwynt yr Uned Drafnidiaeth, yn destun dadl sydd yn seiliedig ar wybodaeth allweddol:

- bod y gofynion parcio a nodwyd ar gyfer y defnydd arfaethedig wedi ei dan amcangyfrifo'n fawr.
- Nid yw gwasanaeth bws Arriva 5A yn un 'rheolaidd' fel y cyfeirir ato, yn ymarferol. Bod gwasanaeth bws i'r lleoliad yma wedi'i ddylanwadu'n fawr gan duedd cyflogaeth Parc Menai, felly gwasanaeth bws bore a gyda'r nos yn unig sy'n cael ei ddarparu ar gyfer staff swyddfa sy'n cyrraedd ac yn gadael busnesau Parc Menai.

Wrth grynhoi nododd,

- Nad oedd unrhyw gyfiawnhad rhesymegol dros leoli'r cynnig ym Mharc Menai.
- Am yr ail dro, nid oedd amgylchiadau eithriadol wedi'u profi i fynd yn groes i bolisi cynllunio sefydledig
- Bod safleoedd eraill mwy priodol ar gael mewn lleoliadau canol tref
- Bod adroddiad yr Uned Priffyrdd yn wallus ac yn ffeithiol anghywir.
- Yn gofyn i'r Pwyllgor gydnabod argymhelliad y Swyddog a gwrthod y cais

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

- Byddai'r busnes yn darparu gwasanaeth iechyd arbenigol i gleifion lleol mewn ymateb i argyfwng gofal iechyd Gogledd Cymru sydd gyda rhestrau aros i weld arbenigwr yn gallu bod hyd at 4 mlynedd
- Yn 2023, bu i'r busnes, ar draws ei safleoedd, roi mynediad am ddim i 12,000 o gleifion a arweiniodd at adnabod 53 achos cynnar o gancr
- Bod yr uned ym Mharc Menai wedi bod yn wag ers tro. Er bod yr uned wedi ei farchnata am 20 mis, dim diddordeb ar gyfer defnydd swyddfa wedi bod ac felly, hyn yn amlygu'n glir nad oes galw i ddefnydd B1
- Pryderon yn awgrymu y dylid blaenoriaethu lleoliad yng nghanol Dinas Bangor, ond i greu canolfan iechyd mae angen awyrgylch amgylcheddol tawel, mynediad cyfleus i gleifion bregus, cyfleusterau da, man gollwng wrth y drws a pharcio diogel cyfagos. Yn realistig, Parc Menai yw'r unig safle sy'n bodloni'r gofynion hyn
- Bod yr unedau sydd yng nghanol Dinas Bangor yn anaddas oherwydd maint, diffyg parcio ac amgylchedd i gleifion bregus
- Bod Cyngor Gwynedd eisoes wedi derbyn yr egwyddor - unedau meddygol deintydd ac optegydd eisoes yn gweithredu o dan yr un dosbarth defnydd ym Mharc Menai, pam felly nad yw'n dderbyniol i'r cynnig yma?
- Dylai polisïau cynllunio wasanaethau'r bobl nid rhwystro gwelliannau a mynediad i ofal iechyd pobl. Yn gofyn i'r Pwyllgor ystyried y darlun ehangach a chydnabod yr argyfwng a chefnogi'r cais er budd y gymuned
- Nid penderfyniad ar gyfer adeilad yn unig sydd yma, ond penderfyniad fydd yn rhoi mynediad at ofal ac achub bywydau

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd un o'r Aelodau oedd wedi galw'r cais i mewn y sylwadau canlynol;

- Bod statws Parc Menai fel Parc Busnes yn weithredol ddiystyr ers blynyddoedd; caniatawyd busnes orthodonteg gan y Pwyllgor, ac fe chwalwyd y cysyniad yn llwyr gyda chais Coleg Menai - er bod swyddogion wedi argymell gwrthod y cais hwnnw cafodd ei ganiatáu ar apêl, ac felly yn wahanol i'r swyddogion cynllunio ni wnaeth PCAC (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru – PEDW) arddel statws y Parc fel Parc Busnes.

- Bod y cais a ganiatawyd gan y Pwyllgor am fusnes orthodonteg wedi ei ganiatáu yn bennaf oherwydd mynediad cyfleus at wasanaeth. Bod rhesymeg i ganiatáu busnes orthodonteg, oherwydd mynediad hygyrch, pam felly dim caniatáu hwn?
- Ni fyddai lleoli'r busnes yng nghanol y ddinas yn rhesymol i lawer
- Busnes ymgynghorol ydyw yn y bôn gydag ystafelloedd triniaeth i gefnogi'r agwedd ymgynghori. Pa mor wahanol ydy hyn o fynd i gael cyngor gan gyfreithiwr neu gyfrifydd? - mae unedau busnesau cyfreithiol a chyfrifeg wedi eu lleoli yn y Parc. Beth yw'r gwahaniaeth?
- Bod cleifion yn methu a chyrraedd at y gwasanaeth yng nghanol y ddinas
- Yn gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad

Rheswm: Bod 'amgylchiadau arbennig' yma ac felly'r cais yn cydymffurfio â pholisi B1. Anodd fyddai i bobl fregus fynychu gwasanaeth o'r fath yng nghanol y ddinas

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

- Bod y lleoliad yn addas a chyfleus i gleifion
- Nad yw canol Dinas Bangor yn addas i'r math yma o wasanaeth - angen mynediad cyfleus i gleifion bregus
- Gwella canol Dinas Bangor ynteu wella gwasanaeth i gleifion? - mynediad at ganol y Ddinas yn anodd - angen hybu Gwasanaethau Iechyd Gogledd Cymru
- Pwysig gofalu am gleifion.
- Newid arferion siopa pobl sydd ei angen i adfywio canol y Ddinas.

- Pryder eto nad oedd sylwadau wedi eu derbyn gan Cyngor Dinas Bangor - beth all y Pwyllgor wneud i hwyluso hyn?

- Bod angen adnodd o'r fath, ond a'i dyma'r lle mwyaf addas?
- Cyngor yn derbyn beirniadaeth am symud busnesau / gwasanaethau o'r stryd fawr
- Bod datblygiad canolfan feddygol i ganol y Ddinas fydd wedi ei lleoli gerllaw'r orsaf bysiau ar droed
- Byddai caniatáu yn tynnu oddi ar adfywiad canol Dinas Bangor – byddai'n gosod cynsail

Mewn ymateb i gwestiwn a oedd unedau gwag eraill ym Mharc Menai, cadarnhawyd bod unedau gwag yno, a bod hyn wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais gan yr asiant

PENDERFYNWYD: CANIATÁU yn groes i'r argymhelliad

AMODAU:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Pan ddaw'r defnydd a ganiateir drwy hyn i ben, rhaid adfer y defnydd yn ôl i ddefnydd B1,B2 neu B8**

5.2 CAIS RHIF C24/0705/35/LL
Cartref Preswyl Plas Newydd, Stryd Fawr, Criccieth, LL52 0RR

Dymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu safle ar gyfer 9 fflat (C3) byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 100% fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel adeilad presennol gwag (ond a fu yn y gorffennol mewn defnydd cartref gofal/nyrsio), ac ail ddatblygu'r safle trwy godi adeilad newydd fyddai'n darparu 9 fflat fforddiadwy defnydd C3 byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 oed.

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu codi adeilad 4 llawr, fyddai ychydig yn uwch ac wedi ei osod yn ôl o fewn y safle o'i gymharu gyda'r adeilad presennol. Byddai'r llawr daear yn cynnwys prif fynediad a chyntedd ynghyd ag ardaloedd cymunedol i drigolion a staff ar ffurf ardal byw wedi ei rannu, decin neu deras allanol i'r cefn, swyddfa, toiled a chegin ynghyd ac un uned byw. Byddai gweddill yr unedau byw i'w rhannu dros y tri llawr uwchben ac ar ffurf unedau un ystafell wely. Byddai pob uned yn darparu ardal fyw/cegin agored ac ystafell ymolchi.

Lleolir y safle o fewn ffin datblygu tref Cricieth gyda ffordd dosbarth 1 yr A497 yn gyfochrog gyda blaen y safle a Rheilffordd Arfordir y Cambrian yn ymylu'n uniongyrchol i'r cefn. Ategwyd bod safle'r cais yn ffurfio rhan o strydwedd trawiadol yr olwg wrth ddod i mewn i dref Cricieth o'r gorllewin.

Adroddwyd bod y bwriad wedi ei gyflwyno fel unedau byw ar wahân, C3 gyda gofal ychwanegol i rai dros 55 oed, a'r holl unedau yn rhai fforddiadwy. Derbyniwyd bod y prisiadau ar gyfer yr unedau yn addas i'r lleoliad ac ar gyfer y math yma o ddatblygiad gyda lefel disgownt o 30% yn dderbyniol. Nodwyd bod arwynebedd llawr y fflatiau yn unol â chanllawiau perthnasol sy'n ymwneud â maint unedau fforddiadwy. Nid yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn cyfiawnhau'r angen am yr unedau yn gwbl glir, ond yn gyffredinol cydnabyddir bod angen ar gyfer unedau fforddiadwy un llofft yng Ngwynedd; byddai'r bwriad yn darparu ar gyfer yr angen hynny yn ddarostyngedig i amod i sicrhau eu deiliadaeth fel unedau fforddiadwy ac ar gyfer pobl dros 55 oed.

Mynegwyd bod polisi ISA 2 o'r CDLl yn anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol ac yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd. Amlygwyd bod datganiad wedi ei dderbyn gan yr asiant yn cadarnhau bod defnydd blaenorol yr eiddo fel cartref wedi ei ddadgomisiynu ac na fyddai'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd yma mwyach. Nodwyd bod y datganiad hefyd yn dadlau bod y bwriad yn darparu cyfleuster addas i'r gymuned sy'n hwyluso pobl hŷn i fyw yn eu cymuned gyda gofal addas; i'r perwyl hyn, oherwydd goblygiadau hyfywedd ar gyfer parhau â gwella'r cartref presennol, ystyriwyd fod y bwriad yn cyd-fynd gydag amcanion polisi ISA 2.

Amlygwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng swyddogion yr Awdurdod Cynllunio a'r asiant yn amlygu pryder am ddyluniad y cynnig. Nodwyd yn benodol na fyddai'r adeilad arfaethedig yn gweddu'n dda gyda'r ardal gyfagos gan y byddai'n dominyddu ac yn ormodol o fewn y tirlun lleol. Mewn ymateb, cadarnhaodd yr asiant na fyddai'r ymgeisydd yn cynnal unrhyw newid i'r dyluniad oherwydd bod angen cadw nifer yr unedau fel ac yr oedd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn hyfyw a bod yr angen wedi

ei dystiolaethu. Gan nad oedd unrhyw gynnig i leddfu pryderon swyddogion o safbwynt y materion hyn, ni ystyriwyd fod y bwriad, fel y mae yn dderbyniol oherwydd yr effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal, a'i fod yn gwrthdaro â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl ynghyd a'r cyngor sydd o fewn Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad.

Yng nghyd-destun gwedd cefn yr adeilad, ac o ystyried bydd gosodiad yr adeilad ymhellach yn ôl gyda chynnydd sylweddol yn swmp a mas cefn yr adeilad newydd o'i gymharu gyda'r adeilad presennol, ymddengys yn orchfygol ac yn ormesol o adeiladau cyfochrog ac o'r ardaloedd y tu allan. Byddai'r wedd hon hefyd yn ymestyn y tu hwnt i gefnau'r adeiladau cyfagos, ac yn debygol o arwain at effaith amgaeol sylweddol o'r gerddi a'r ystafelloedd yng nghefn yr adeiladau yma. Nodwyd byddai balconi allanol yn ymestyn allan o gefn yr adeilad, ac oherwydd ei leoliad a'i uchder byddai'n achosi gôr edrych uniongyrchol i diroedd preifat presennol adeiladau cyfochrog. Yn ogystal, byddai cynnydd yn nifer agoriadau gwydr cymharol fawr ar y cefn, ac oherwydd eu presenoldeb ar y lloriau uwch, byddant hefyd yn ychwanegu at yr ymddangosiad o or-edrych. Ystyriwyd felly y byddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i amodau byw meddianwyr cymdogol ac na fyddai'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2 y CDLl sydd yn ceisio atal effeithiau niweidiol annerbyniol ar amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol.

Nodwyd fod materion mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion trafnidiaeth a mynediad, materion ieithyddol, a materion bioamrywiaeth, wedi eu hasesu yn llawn, ac yn dderbyniol. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau Cynllunio ystyriwyd nad oedd y cynnig fel a gyflwynwyd yn dderbyniol nac yn bodloni gofynion polisïau perthnasol. Roedd y Swyddogion yn argymell gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;
- Ei bod yn cynrychioli ei rhieni, perchnogion Hen Berllan, sydd wedi ei leoli drws nesaf i safle'r cais
- Ei bod yn croesawu casgliadau'r swyddogion oedd yn amlygu nad yw'r cynnig yn addas ar gyfer y safle
- Byddai'r cynnig yn disodli adeilad 3 llawr gydag adeilad 4 llawr ynghyd a'i ymestyn ymhellach i'r cefn. Fel y nododd y swyddogion, byddai hyn yn ymddangos yn ddominyddol ac yn ormodol o fewn y tirlun lleol ac ni fyddai'n integreiddio gyda strydoedd cyfagos
- Bod sylwadau'r swyddogion yn adlewyrchu pryderon trigolion sydd yn rhannu'r gwrthwynebiad – byddai'r cynnig yn cyflwyno strwythur sydd yn anghyson a gormesol, sydd yn gwbl wahanol i gymeriad eiddo cyfagos
- Byddai'n cael effaith sylweddol ar drigolion cyfagos – graddfa uwch a'r estyniad i'r cefn yn ymddangos yn orchfygol a gormesol o eiddo drws nesaf Hen Berllan
- Y balconi arfaethedig a'r agoriadau ar y llawr uchaf yn arwain at or-edrych uniongyrchol at diroedd preifat a cholled glir o breifatrwydd - y cynnig yn creu niwed sylweddol i amodau byw trigolion cyfagos
- Nad oedd dyluniad graddfa, na ffurf y cynnig yn dderbyniol
- Yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais yn unol ar argymhelliad

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr asiant y sylwadau canlynol:
- Byddai'r cynnig yn darparu unedau 100% fforddiadwy i bobl leol mewn ymateb i'r angen am anheddau cynaliadwy
- Byddai dyfodiad y fflatiau yn rhyddhau tai i deuluoedd ifanc y Sir

- Bod Medicare (yr ymgeisydd) yn cynnig 6000 o oriau gofal cartref y mis i Wynedd yn barod, ynghyd a mynediad at 84 o welyau dementia ar eu safleoedd – hyn yn amlygu eu harbenigedd a'u gofal dros breswylwyr
- Bod yr unedau yn fodd o gadw pobl yn eu cartrefi eu hunain a thynnu pwysau oddi ar welyau nyrsio
- Yr ymgeisydd yn barod i drafod y ddarpariaeth tai lleol, hanfodol yma gyda'r swyddogion
- Mai materion megis dyluniad, mas ac amwynder yw'r ystyriaethau sydd yn dal y penderfyniad yn ôl - dylid gorbwyso'r rhain gan yr angen amlwg am y math yma o dai yng Nghricieth ac yng Ngwynedd
- Bod yr oediad gan swyddogion cynllunio Gwynedd am wybodaeth a diwygiadau ychwanegol yn anhyfyw o safbwynt economaidd – rhaid i'r cynnig fod yn hyfyw i ddarparu 100 fforddiadwy
- Gallai'r gwaith ddechrau yn syth – bod CCS (Corff Cymeradwyo SuDS – SAB) eisoes wedi ei gymeradwyo - yr Adran Cynllunio sydd yn dal y cynnig hanfodol yma yn ôl
- Bod y cynllun diwygiedig yn ymlol fwy na'r eiddo presennol - hyn yn caniatáu'r mwyafrif posib o unedau ar y safle ac yn gwneud y defnydd gorau o'r tir
- Byddai darparu unrhyw beth llai na naw uned yn anghyfiawn ac yn anymarferol i safle o'r maint hwn
- Bod y dyluniad yn ystyriol i ddeunyddiau a phaletau lliw sy'n gweddu'r patrwm lleol - yn ddyluniad cyfoes ac addas i bwrpas
- I'r pwyllgor fod yn ymwybodol y gall arolygydd cynllunio gytuno â'r ymgeisydd drwy nodi bod darparu tai yn bwysicach na dyluniad y cynllun, mewn achosion lle mae'r galw'n amlwg iawn.
- Dylai darparu tai mewn ardal lle ceir tystiolaeth o'r angen fod yn bwysicach na dyluniad - mater o farn yw dyluniad, yn fater dibwys o ystyried yr angen
- Cais tebyg wedi ei gymeradwyo yn ddiweddar yng Ngogledd Cymru lle gwelwyd bod yr angen wedi gorchfygu ystyriaethau maint a dyluniad
- Bod yr adeilad yn cyfrannu at ymateb positif i'r argyfwng tai yn yr ardal

ch) Roedd yr Aelod Lleol, er wedi ymddiheuro, wedi cyflwyno'r sylwadau canlynol:

- Ei bod yn gwrthwynebu'r cais oherwydd effaith weledol y datblygiad a'i effaith ar fwynderau preswyl cymdogion cyfagos
- Pryder am Iechyd a Diogelwch yn sgil agosatrwydd at y rheilffordd
- Pryderon parcio
- Byddai'n creu aflonyddwch yn sgil unrhyw waith dymchwel

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:

- Nad oedd polisïau cynlluniau Gwynedd yn ddibwys

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i wrthod y cais:

1. **Ni ystyriwyd fod dyluniad y bwriad, yn nhermau gosodiad, graddfa a'r mas yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac yn integreiddio'n llawn oddi mewn i gyd-destun y stryd wedd gyfagos na'i leoliad amlwg yn y rhan yma o Cricieth. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd**

Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.

2. **Oherwydd graddfa, mas, lleoliad a rhai nodweddion i'w cynnwys ar y datblygiad arfaethedig, mi fyddai'n arwain at amharu ac effaith gormesol ar eiddo a'u cwrtil cyfochrog. Ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion eiddo lleol, yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.**

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

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD Y PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Rhif y Cais:	**C25/0403/09/CR**
Dyddiad Cofrestru:	**30/05/2025**
Math y Cais:	**Adeilad Rhestredig**
Cymuned:	**Tywyn**
Ward:	**Morfa Tywyn**
Bwriad:	**Cais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer gwaith dad-adeiladu a dymchwel rhannau o'r adeilad yn raddol, a'r gwaith cynnal sydd ei angen i sefydlogi'r strwythur sy'n weddill.**
Lleoliad:	**Gwesty'r Corbett Arms, Sgwâr Corbett, Tywyn, Gwynedd, LL36 9DG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CYMERADWYO GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais adeilad rhestredig ar gyfer gwaith dad-adeiladu a dymchwel rhan o adeilad Gwesty Corbett Arms yn raddol a gwaith cynnal i sefydlogi'r strwythur sy'n weddill. Yn ystod y cais, ac ar ôl derbyn rhagor o wybodaeth, mae cyfanswm y gwaith dymchwel wedi'i leihau ac mae'r gwaith dymchwel bellach yn rhan gefn yr adeilad yn unig. Eglurir hyn ymhellach isod.

1.2 Mae'r adeilad yn hen westy, yn strwythur sylweddol tri llawr sy'n cynnwys atig sy'n wynebu Sgwâr Corbett a thalcen sy'n wynebu Stryd Maengwyn. Ceir ychwanegiadau diweddarach i ochr chwith yr adeilad ac i'r cefn. Mae yna eiddo preswyl gyfagos â'r talcen ar Stryd Faengwyn. Mae disgrifiad rhestredig Cadw fel a ganlyn (y dyfyniad ar gael yn Saesneg yn unig ar wefan Cadw):

A hotel in late-Georgian style of 10 bays and 3 storeys and attic, of scribed roughcast painted cream, slate roof on deep bracketed eaves, and brick stacks to the front roof slope. Openings are not quite symmetrical. They are grouped 4+6 bays, with the original part of the hotel on the R side and the extension of 1900 on the L. The R-hand has rusticated quoins. The L-hand has rock-faced quoins. Windows are horned sashes with 12-panes in the upper sash and 2 panes in the lower sash. Lower and upper-storey windows have moulded cornices. The middle storey has bracketed cornices with alternate segmental and triangular pediments. The 2 central bays have similar pediments to the upper-storey windows, beneath a gable bearing a coat of arms and a pediment on consoles which is inscribed 'JC 1900AD'. The main entrance is in the 9th bay, and has a C20 glazed porch under a hipped slate roof. The 4th bay also incorporates a panelled door and overlight, under a cornice linked with the window immediately to its L. There are 8 roof dormers with segmental pediments and 16-pane horned sash windows.

The R gable end is asymmetrical. On the L side it has sash windows in the middle and upper storeys, of small-panes upper sashes over 2-pane lower sashes. On the R side of the apex are 2 windows in each storey, all sashes similar to the front except for a 2-light inserted window in the lower storey. A 1-bay rear extension has similar windows.
The L gable end is of rock-faced stone. It has an added brick stack, small-pane sashes and inserted windows. In the rear elevation the 4 added bays are of snecked rock-faced stone with lighter quoins. Sash windows and dormers are similar to the front. Alternate bays have 2-storey canted bay windows. The centre has a gabled brick stair projection, to which a conservatory has been added. Set back further L the wall is also of rock-faced stone and the return wall of the rear extension, of rubble stone, with windows similar to the front.

1.3 Rhestrwyd yr adeilad yn 1951, a disgrifir iddo gael ei restru am y rhesymau a ganlyn (eto, dyfyniad ar gael yn Saesneg yn unig ar wefan Cadw): *"for its special architectural interest as a prominent building of definite and striking architectural character, its 2 phases representing the development of Tywyn as a resort in the C19, and for its contribution with other buildings in Corbet Square, Red Lion Street and Maengwyn Street, to the historical integrity of the old town centre".*

1.4 Caewyd y gwesty a daeth ei ddefnydd i ben tua 2009, a bu fawr ddim cynnal a chadw ar yr adeilad yn y blynyddoedd wedi hynny nes bod yr adeilad yn mynd â'i ben iddo. Cwympodd rhannau o gefn yr adeilad ddwywaith yn ddiweddar, ym mis Ionawr a mis Chwefror 2025. Roedd y cwympiadau hyn yng nghefn yr adeilad yn unig, a oedd yn cynnwys yr ardal a elwir yn yr ystafell ddawns. Rhoddwyd gwybod i Gomisiwn Brenhinol Henebion Cymru am y cwympiadau a daethant i ymweld â'r safle i gynnal rhywfaint o waith cofnodi brys.

1.5 Cyflwynwyd adroddiad arolwg strwythurol, methodoleg dymchwel a dad-adeiladu yn ogystal ag Asesiad Effaith Treftadaeth gyda'r cais. Er mwyn deall y bwriad, mae ôl troed yr adeilad cyfan wedi'i rannu'n barthau er mwyn cyfeirio atynt yn haws, felly ym mharth 1 mae'r ystafell haul (ychwanegiad mwy diweddar i'r adeilad), ym mharth 2 mae'r ystafell ddawns, parth 3 yw Terry's Bar (sydd ynghlwm yn ffisegol â rhif 22 Stryd Maengwyn) ac ym mharth 4 mae'r mewnlenwad gwydr sydd union y tu ôl i'r ystafell ddawns. Mae gweddill prif ran y gwesty sy'n wynebu Sgwâr Corbett a Stryd Maengwyn ym mharth 5, rhan ganol y prif adeilad yw parth 6, ac ochr dde'r adeilad a'r cwt

boeler yw parthau 7 ac 8. I ddechrau, roedd y bwriad yn cynnwys dymchwel parthau 1 -5 yn seiliedig ar sefydlogrwydd strwythurol yr adeilad oherwydd rhesymau iechyd a diogelwch yn dilyn y cwymp diweddar. Er eglurder, parthau 4 a 2 yw'r ardaloedd a gwympodd ym mis Ionawr a Chwefror 2025. Fodd bynnag, ar ôl asesu'r cais cychwynnol, mae graddfa'r gwaith dymchwel hwn bellach wedi'i leihau i gynnwys Parthau 1, 2, 4 a rhannau o barth 5 yn unig. Mae Parth 5 bellach wedi'i rannu'n llai i 5A, B ac C, gyda bwriad i ddymchwel 5A yn unig.

1.6 Mae'r cais felly yn cynnwys parth 1, yr ystafell haul gyfoes, parth 2 yr ystafell ddawns sydd eisoes wedi cwympo, parth 4 - y mewnlenwad gwydr sydd eto eisoes wedi cwympo a hefyd parth 5A ac ar y sail hon felly mae'r cais yn cael ei asesu.

1.7 Mae'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi y bydd y gwaith dymchwel yn cael ei wneud gan ddefnyddio peiriant cyrhaeddiad uchel yn bennaf oherwydd ffactorau iechyd a diogelwch, gan y casglwyd na fyddai craen, basged cario pobl (*man-rider*) neu lwyfan gwaith codi symudol (MEWP) yn ddiogel.

1.8 Mae'r manylion hefyd yn cyfeirio at "wneud yn iawn" yr adeilad ar ôl y gwaith dymchwel, ac mae hyn wedi'i gynnwys fel mesurau gwrthsefyll tywydd i sicrhau nad oes dŵr yn dod i mewn i'r adeilad ar ffurf to dros dro a wal o gladin metel. Nid oes unrhyw fanylion wedi'u cynnwys yn y cais am atgyweirio'r ardal ddymchwel yn yr hirdymor.

1.9 Saif Corbett Arms o fewn ffin ddatblygu Tywyn gyda phriffordd dosbarth 1 yn rhedeg yn union-gyrchol heibio talcen yr adeilad (Stryd Maengwyn) ac i'r blaen. Mae'r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II (cyfeirnod 4643) ac mae'r safle o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ystyrir bod yr adeilad hefyd mewn perygl yn unol â chofrestr Adeiladau Rhestredig sydd Mewn Perygl, a gedwir gan Cadw.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 nod llesiant yn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i nodi yn Neddf 2015. Wrth lunio'r argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011-26 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017**
PS 20 Gwarchod a ble fo'n briodol gwella asedau treftadaeth

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12 - Chwefror 2024)
Nodyn Cyngor Technegol 24:
Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru

Deddfwriaeth

Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol Cymru 2023
Mae adran 96(1) yn datgan y caiff awdurdod cynllunio neu Weinidogion Cymru gymeradwyo neu wrthod caniatâd adeilad rhestredig.

Wrth benderfynu ar gais, mae is-adran (2), adran 96 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod cynllunio neu Weinidogion Cymru roi sylw arbennig i'r dymuniad i warchod yr adeilad rhestredig, ei leoliad ac unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd gan yr adeilad.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 5/42/LB489 – Ymestyn y Gwesty i dai cyfagos 20, 21 a 22 Stryd Maengwyn a chodi allanfa dân yn y cefn – 22/01/1980
5/42/LB489A – Caniatâd llawn ar gyfer adeiladu estyniad llawr gwaelod yn y cefn – 23/01/1981
5/79/LB65B – Cais llawn i droi adeilad allanol yn lety gwesty – 15/02/1991
5/79/LB65 – Newidiadau mewnol a newidiadau i'r porth blaen – 01/05/1987

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:

Sylwadau dyddiedig 05/02/2026
Trafodwyd y cais hwn yn fanwl yng Nghyfarfod Cyffredin Cyngor Tref Tywyn ym mis Ionawr.
Yn dilyn y drafodaeth, cynigiodd y Cynghorwyr wrthwynebu'r cais cynllunio diwygiedig ar y sail nad yw'r elfen lai o ddymchwel yn fanteisiol i bobl a busnesau Tywyn ac nad oes amserlen glir i'r lôn ailagor. Ystyriwyd bod y cais gwreiddiol gyda'r elfen fwy o waith dymchwel yn well gan y byddai modd ailagor y ffordd.

Sylwadau dyddiedig 08/07/2025
Fe'm gwnaed yn ymwybodol o'r posibilrwydd y gall rhannau o'r adeilad rhestredig hwn gael eu dethol i'w dymchwel oherwydd bod rhan fach o'r strwythur wedi cwympo. Oherwydd arferion adeiladu blaenorol heb eu rheoleiddio, mae perygl y gallai hyn wanhau'r strwythur ymhellach ac achosi cwympiadau dirybudd pellach, gan arwain at yr angen i ddymchwel yn gyfan gwbl. Hoffem bwysleisio mai dyma farn syrfëwr annibynnol adeiladau hŷn.
Hoffem nodi hefyd, fod yr adeilad hwn yn un amlwg mewn ardal o ddiddordeb pensaernïol yn Nhywyn ac yn werthfawr nid yn unig i'r dref ei hun, ond i'r ardal gyfagos. Mae Aberdyfi a Thywyn yn rhannu cysylltiad hanesyddol clos, oherwydd hen ystadau Corbet a Corbett a'u daliadau tir. Mae colli Gwesty'r Corbett yn Aberdyfi, gan adael dim ond lôn o'r enw hwn yn y pentref yn anffodus, yn ogystal â cholli plasty Ynysmaengwyn, adeilad o deilyngdod pensaernïol mawr, a oedd yn achos corff cyhoeddus blaenorol. Nid yw'n bosibl yn y dyddiau hyn o lymder ail-greu'r etifeddiaeth hanesyddol bwysig hon.
Ni ddylid caniatáu i Westy'r Corbett Arms yn Nhywyn ddilyn yr un tynged. Gan ei fod eisoes wedi cael yr anrhydedd o gael ei restru'n ffurfiol, dylem fod yn gwneud popeth o fewn ein gallu i'w atgyweirio a sicrhau ei fod yn parhau i roi sylwedd a phwysigrwydd i'r ardal hon o Wynedd, hyd yn oed os caiff ei ailbwrpasu ar gyfer gofynion modern. Rydym yn teimlo bod angen ymchwilio ymhellach i'r sefyllfa hon, gan gynnwys asesu awydd lleol i roi cefnogaeth ariannol i atgyweirio'r adeilad hwn, wrth chwilio am brynwr ac ystyried ei ddefnydd yn y dyfodol.

Cyngor Archaeoleg Brydeinig:

Sylwadau dyddiedig 19/01/2026

Diolch am hysbysu'r Cyngor Archaeoleg Brydeinig (CBA) am ddiwygiadau i'r cais uchod.

Ar ôl gwrthwynebu maint y gwaith dymchwel a fwriedir yng Ngwesty'r Corbett Arms oherwydd ei fod yn ormodol ac yn anghyfiawn, mae'r CBA yn lled groesawu'r dull diwygiedig a gynigir bellach tuag ar gyfer yr adeilad, a fydd yn cadw llawer mwy o'i ffabrig sylweddol.

Mae'r CBA yn croesawu bod contractwyr peirianneg strwythurol yr ymgeisydd, JEA, yn ymgysylltu â'r strategaeth amgen a gynigiwyd gan Jon Avent o Mann Williams (peirianwyr sifil, a gomisiynwyd gan SAVE Britain's Heritage), gan gynnwys cadw croeswaliau, cyrn simdde, waliau cynhaliol a rôl bosibl angorau *'Cintec'* i sefydlogi'r adeilad, gan leihau maint y dad-adeiladu sydd ei angen. Mae'r dull diwygiedig yn ymddangos yn llawer mwy cyson â'r nod datganedig o sefydlogi a chadw cymaint o'r adeilad â phosibl.

Mae'r CBA yn croesawu ystyried ar y cam hwn o sut y bydd y strwythur sy'n weddill yn cael ei gefnogi, ei wneud yn ddiogel a sicrhau ei fod yn dal dŵr ar ôl dad-adeiladu'r elfennau ansefydlog. Gan nodi hanes yr adeilad a chydnabod y gall y cam nesaf o sicrhau dyfodol i'r safle fod yn gymhleth ac yn estynedig, credwn y bydd llwyddiant wrth gyflawni sefydlogrwydd strwythurol, diogelwch y safle a diogelu deunyddiau y gellir eu hailddefnyddio yn bwysig i gyrraedd sefyllfa sy'n briodol ar gyfer yr adeilad rhestredig ac yn unol â deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer diogelu asedau treftadaeth.

Gwybodaeth bwysig arall sy'n ymddangos ar goll ar hyn o bryd yw'r fethodoleg ar gyfer y gwaith arfaethedig, gan sicrhau bod hyn yn ddad-adeiladu gofalus yn hytrach na dull o ddymchwel sy'n debygol o greu mwy o ansefydlogrwydd. Er ein bod yn cydnabod yr angen am strategaeth ailadroddol, o ystyried hanes y cais hwn hyd yn hyn, credwn y dylid sicrhau methodoleg ddatgymalu fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio ac adeiladau rhestredig.

Mae'r CBA yn hapus i dynnu'r gwrthwynebiad a nodwyd yn flaenorol gennym yn ôl ac yn hytrach cynnig ein cefnogaeth ofalus i'r diwygiadau hyn, ar yr amod eich bod chi a'ch ymgynghorwyr cadwraeth yn fodlon bod y diwygiadau hyn yn bodloni gofynion TAN 24, paragraff 5.15 ac na fydd y fethodoleg ar gyfer y gwaith hwn yn cael yr effaith o ansefydlogi'r elfennau sy'n weddill o'r adeilad, ac y bydd y safle yn cael ei adael yn sefydlog, yn ddiogel ac yn dal dŵr unwaith y bydd y gwaith a ganiateir wedi'i gwblhau.

Hyderaf fod y sylwadau hyn yn ddefnyddiol i chi; rhowch wybod i'r CBA am unrhyw ddatblygiadau gyda'r achos hwn.

<u>Sylwadau dyddiedig 18/06/2025</u>

Diolch am roi gwybod i'r Cyngor Archaeoleg Brydeinig (CBA) am y cais uchod.

Rydym yn bryderus iawn am gwmpas y gwaith a fwriedir i sefydlogi'r adeilad rhestredig, y credwn a fyddai'n arwain at lefel ddi-gyfiawnhad o waith dymchwel. Rydym yn ymwybodol o asesiad a gynhaliwyd gan Mann Williams, cwmni o Beirianwyr Sifil a Strwythurol Ymgynghorol, dan gyfarwyddyd SAVE Britain's Heritage. Canfu eu Hadolygiad Strwythurol, fod y parthau a graddau'r gwaith dymchwel arfaethedig yn groes i'r nod o sefydlogi'r strwythur; nad oes cefnogaeth gan waith yr ACLl yn monitro'r adeilad ac nad yw'n ddatrysiad 'yn niffyg bob dim arall'. Hyderaf y byddwch hefyd yn gyfarwydd ag

adroddiad Mann Williams, felly ni fyddaf yn ailadrodd ei ganfyddiadau yn fanwl. Fodd bynnag, hoffwn ddatgan fod gwrthwynebiad y CBA i'r gwaith arfaethedig fel y mae ar hyn o bryd yn anghyfiawn, yn seiliedig ar ganfyddiadau adroddiad Mann Williams.

Mae'r CBA yn gwerthfawrogi dyletswydd eich ACLl i sefydlogi'r adeilad ac atal unrhyw gwymp pellach, gyda photensial ar gyfer effeithiau difrifol yn y maes cyhoeddus. Fodd bynnag, fel adeilad rhestredig Gradd II a nodwedd amlwg o fewn gosodiad adeiladau rhestredig cyfagos, dylai dymchwel yr adeilad "gael ei ystyried yn ddigwyddiad eithriadol a rhaid bod cyfiawnhad cryf tu hwnt dros wneud hynny. " (PCC, Polisi 6.1.12). Nid ydym yn credu bod y cyfiawnhad dros raddau'r gwaith dymchwel yn amlwg. Rydym yn cydnabod yr angen i ddatgymalu'n ofalus y rhannau hynny o'r adeilad sydd mewn perygl, ond credwn y dylid deall y rheidrwydd i gynnal gwaith dymchwel yn 'eithriadol' a chyda 'cyfiawnhad cryf tu hwnt' fel rheidrwydd i gadw graddau'r gwaith dymchwel i'r hyn sy'n angenrheidiol i sefydlogi'r adeilad. Cytunwn y bydd angen i hyn ddilyn strategaeth ailadroddol, ond ar sail anhyblygedd strwythurol y croeswaliau gyda'r cyrn simdde a'r wal gynhaliol o fewn yr ardaloedd y bwriedir eu dymchwel, nid ydym yn credu y dylid dymchwel parthau 1 – 5 fel cam cychwynnol. Mae mwyafrif rhannau hynaf yr adeilad wedi'u lleoli o fewn y parthau hyn. Credwn y dylai dull ailadroddol anelu at gadw cymaint o'r gweddau cynnar hyn â phosibl.

Mae'r CBA yn annog eich ACLl i adolygu ei ymagwedd tuag at ddymchwel Gwesty'r Corbett Arms yn rhannol. Cynghorwn fod y cynnig i'r gwrthwyneb a gyflwynir yn adroddiad Mann Williams yn haeddu cael ei ystyried gan yr ymgeiswyr fel strategaeth amgen a fyddai'n bodloni'n well gofynion PCC, polisi 6.1.12 a TAN 24, paragraff 5.15. Mae'r CBA yn gwrthwynebu'r cynigion hyn yn eu ffurf bresennol.

Hyderaf fod y sylwadau hyn yn ddefnyddiol i chi; rhowch wybod i'r CBA am unrhyw ddatblygiadau gyda'r achos hwn.

Y Gymdeithas Fictoraidd:

Sylwadau dyddiedig 20/01/2026

Diolch am ymgynghori â'r Gymdeithas Fictoraidd ar y cais hwn. Cyflwynwyd yr achos hwn i'n Pwyllgor Adeiladau (grŵp o benseiri, haneswyr a gweithwyr proffesiynol treftadaeth), a drafodwyd yr achos hwn yn fanwl yn eu Cyfarfod ym mis Ionawr. Ar ôl ystyried y bwriad yn ofalus, rydym yn gwrthwynebu'r cynlluniau hyn yn eu ffurf bresennol.

Wedi'i adeiladu ar ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg, gydag estyniad a blaen newydd oddeutu 1900, mae Gwesty'r Corbett Arms yn adeilad rhestredig Gradd II sy'n golygu ei fod yn cael ei gydnabod am ei arwyddocâd cenedlaethol a'i ddiddordeb arbennig. Yn fwyaf adnabyddus o bosib, ymwelodd John a Yoko Lennon â'r gwesty ym 1969 gyda'u plant. Yn hollbwysig, mae'r Corbett Arms yn cynrychioli rhan bwysig o hanes cenedlaethol a lleol Cymru, yn enwedig cynnydd twristiaeth i drefi arfordirol Cymru o ddinasoedd diwydiannol Lloegr yn bennaf megis Lerpwl, Manceinion a Birmingham yn y bedwaredd ganrif ar bymtheg a'r ugeinfed ganrif. Mae gan yr adeilad hwn ddiddordeb pensaernïol ac ymdeimlad dwfn o awdurdod ac urddas sy'n gyffredin i westai'r bedwaredd ganrif ar bymtheg. Mae'n adeilad sydd wedi'i gysylltu'n dda i'r hyn sydd o'i amgylch ac i dref

Tywyn yn ei chyfanrwydd, gan gyfrannu'n gwrtais at ei leoliad; Cymaint yw effaith a diddordeb yr adeilad hwn, tynnir sylw at y Corbett Arms yn 'Buildings of Wales', Pevsner, cymaint yw effaith a diddordeb yr adeilad hwn.

Mae'r cais hwn yn ddiwygiad o gais cynharach a wrthwynebwyd gan Gyngor Archaeoleg Brydeinig, y Grŵp Sioraidd, Cyngor Archaeoleg Brydeinig a'r Gymdeithas Fictoraidd, yn ogystal â *SAVE Britain's Heritage*, i gyd. Roedd gwrthwynebiad diwethaf y Gymdeithas Fictoraidd yn ddyddiedig 18 Mehefin 2025. Mae'r cais penodol hwn yn cynnig cynllun dymchwel ar raddfa lai, ond rhagwelir o hyd y bydd llawer iawn o ffabrig hanesyddol yn cael ei golli o'r adeilad rhestredig.

Fel Cymdeithas, rydym yn croesawu'n ofalus y lleihad yng ngraddfa'r gwaith dymchwel, sy'n ymddangos bellach wedi'i gyfyngu i agweddau pur angenrheidiol a brys yr adeilad. Mae hyn yn arbennig o wir am 'Barth 5', a oedd i'w golli yn wreiddiol, ond bellach bwriedir ei gadw. Mae hwn yn gam cadarnhaol wrth ddod o hyd i ailddefnydd cynaliadwy a phriodol ar gyfer yr adeilad hwn sydd o arwyddocâd cenedlaethol.

Dyfodol Gwesty'r Corbett Arms

Mae'r Gymdeithas Fictoraidd yn parhau i bryderu o ddifri am ddyfodol yr adeilad. Fel adeilad rhestredig, mae'n cael ei warchod am ei arwyddocâd cenedlaethol a'i ddiddordeb arbennig; mae hyn yn y bôn yn cyfateb i 'Ni ddylai cydsyniad i ddymchwel gael ei roi am y rheswm syml bod ailddatblygu yn fwy deniadol yn economaidd nag atgyweirio ac ailddefnyddio adeilad rhestredig' (NCT24, para. 5.15 a 6.13). Yn yr achos hwn, nid yw 'rhinweddau'r cynigion amgen ar gyfer y safle' wedi'u hamlygu eto ac ymddengys bod diffyg darpariaeth amlwg ar gyfer ailddefnydd cynaliadwy a datblygiad yr adeilad yn y dyfodol.

Oherwydd eu natur, mae modd addasu gwestai yn hawdd i fathau eraill o lety preswyl a gwyliau; mae hyn yn bennaf oherwydd y ffordd y maent wedi'u cynllunio a'r gwasanaethau y maent yn eu darparu. Rydym yn pryderu nad yw'r cais hwn wedi mynd i'r afael yn ddigonol nac wedi ystyried unrhyw ailddefnydd cynaliadwy ar gyfer yr adeilad hwn, ac nid yw'n manylu ar sut y bydd yr adeilad yn cael ei wneud yn ddiogel yn yr hirdymor.

Gan fod y cais yn nodi 'ei bod yn rhesymol nad oes llawer o hyder y bydd y perchennog yn cyflwyno cynllun ar gyfer yr adeilad', dymuna'r Gymdeithas Fictoraidd dynnu sylw at gyfrifoldeb Cyngor Gwynedd wrth helpu i sicrhau ailddefnydd hirdymor, priodol a chynaliadwy ar gyfer yr adeilad arwyddocaol hwn. Deallwn bod y cyfrifoldeb am ddyfodol yr adeilad hwn yn gorwedd gyda'r Awdurdod Lleol, os a phan nad yw'r perchnogion cyfreithiol yn gallu/yn fodlon cymryd cyfrifoldeb. Rôl yr Awdurdod Lleol hefyd yw 'gweithio gyda pherchnogion... helpu i ddod o hyd i ateb pan fo adeiladau rhestredig mewn perygl [ac i] fod yn barod i arfer rheolaeth gynllunio a rheoliadau adeiladu er mwyn galluogi adnewyddu ac ailddefnyddio priodol' (Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd Mewn Peryg yng Nghymru, CADW 2017). Mae hyn yn arbennig o frwd pan mae'n amlwg, drwy'r cais hwn, fod Cyngor Gwynedd yn ymwybodol bod dyfodol yr adeilad hwn yn fregus, ac mae'n rhaid gweithredu'n fuan i sicrhau ei ailddefnydd hirdymor a chynaliadwy.

Casgliad

Mae'r Gymdeithas Fictoraidd yn parhau â'i gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig i ddymchwel y gwesty oherwydd y diffyg manylder ynghylch ailddefnydd y gwesty yn y dyfodol. Amlygwn mai cyfrifoldeb Cyngor Gwynedd yw sicrhau bod yr adeilad hwn yn cael ei gadw ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Rydym yn cydnabod bod lefel y gwaith dymchwel arfaethedig wedi'i chwtogi, ac rydym yn croesawu hyn yn ofalus, ond rydym yn awyddus i weld bod dyfodol yr adeilad yn cael ei sicrhau cyn i unrhyw waith ddigwydd.

Teimlwn ei bod yn berthnasol ychwanegu bod Gwesty'r Corbett Arms wedi'i enwebu ar gyfer rhestr *Top Ten Endangered Buildings List 2026,* y Gymdeithas Fictoraidd.

Byddwn yn ddiolchgar iawn pe baech yn rhoi gwybod i ni am eich penderfyniad maes o law.

Sylwadau dyddiedig 18/06/2025

Diolch am ymgynghori â'r Gymdeithas Fictoraidd ar y cais hwn. Ar ôl ystyried y cynnig yn ofalus, rydym yn gwrthwynebu'r cynlluniau hyn yn eu ffurf bresennol ac yn codi pryderon difrifol.

Wedi'i adeiladu ar ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg, a'i ailddatblygu yn oddeutu 1900, mae Gwesty'r Corbett Arms yn adeilad rhestredig Gradd II sy'n golygu ei fod yn cael ei gydnabod am ei arwyddocâd cenedlaethol a'i ddiddordeb arbennig. Mae'n cynrychioli rhan bwysig o hanes Cymru a hanes lleol, yn enwedig cynnydd twristiaeth yn nhrefi arfordirol Cymru yn y bedwaredd ganrif ar bymtheg. Hefyd, ymwelodd John a Yoko Lennon â'r gwesty ym 1969 gyda'u plant. Mae'r adeilad hwn yn bensaernïol nodedig ac yn meddu ar ymdeimlad nodedig o awdurdod ac urddas. Mae'n adeilad sy'n ymdoddi i'w amgylchedd ac i Dywyn yn ei gyfanrwydd, gan gyfrannu'n gadarnhaol at ei leoliad; Cymaint yw effaith a diddordeb yr adeilad hwn, tynnir sylw at y Corbett Arms yn 'Buildings of Wales', Pevsner, cymaint yw effaith a diddordeb yr adeilad hwn. Mae'n cyfrannu'n gadarnhaol i'w dreflun, gan ychwanegu gwerth hanesyddol a helpu i lunio cymeriad Tywyn.

Mae'r cais hwn yn gofyn i gael dymchwel adeilad rhestredig yn 'raddol'. Mae'n amlwg y bydd yn rhaid cynnal peth gwaith dymchwel er mwyn gwneud yr adeilad yn ddiogel, fodd bynnag, mae'r Gymdeithas yn codi pryderon gyda'r dull graddol hwn, a thryloywder y gwaith arfaethedig.

Yr Angen am Ddymchwel

Mae'r Gymdeithas yn cwestiynu'r angen am ddymchwel ar y raddfa hon. Rydym yn adleisio pryderon Cymdeithasau Amwynder Cenedlaethol eraill wrth ofyn am arfarniad opsiynau i gyfiawnhau pam na ellir cadw'r adeilad. Nid yw Adroddiad John Evans a ddarparwyd yn egluro'r angen am ddymchwel, yn hytrach, mae'n awgrymu nad oes unrhyw symudiad wedi bod yn yr adeilad, a fyddai'n dangos bod yr adeilad wedi sefydlogi. Ar gyfer adeiladau arwyddocaol, rhaid i ddymchwel fod y dewis olaf yn niffyg bob dim arall, ac nid yw'r cais hwn yn llwyddo i gyfiawnhau'r angen am fwriad o'r fath.

Dymchwel yn ‘Raddol’

Byddai'r dull dymchwel yn raddol yn ymddangos yn synhwyrol mewn egwyddor. Fodd bynnag, wrth asesu ymhellach, mae'r dull graddol yn dechrau dangos rhai diffygion difrifol. Yn gyntaf, mae

rhai o'r parthau sydd i'w dymchwel yn eithaf mawr gan eu bod i weld yn dilyn patrwm adeiladu hanesyddol y gwesty. Byddai hyn yn ddull synhwyrol pe na bai'r adeilad yn galw am ymagwedd fwy cynnil at y gwaith arfaethedig. Mae'r parthau mawr yn golygu bod natur sensitif yr adeilad yn cael ei golli a byddai'n cael ei gynnwys gydag unrhyw ardaloedd cyfagos yr ystyrir bod angen eu tynnu. Byddai parthau llai yn arwain at gynllun mwy cynnil, a fyddai'n caniatáu dymchwel dim ond y rhannau mwyaf angenrheidiol o'r adeilad, a hynny'n glir ac yn lân. Mae'n ymddangos bod y dull hwn yn gyfystyr â dymchwel adeilad rhestredig yn gyfan gwbl, neu bron yn gyfan gwbl.

Yn ail, mae'r parthau mawr hefyd yn golygu na fydd modd ailddatblygu'r safle i wneud y mwyaf o gadw'r ffabrig hanesyddol. Ymddengys bod y swm helaeth o waith dymchwel yn anghymesur â lefel yr hyn sydd wedi disgyn, sydd o fewn ardal fach. Dylid gwneud pob ymdrech i gadw cymaint â phosib o'r adeilad hwn sydd o arwyddocâd cenedlaethol, mewn modd cydymdeimladol. Dylai dymchwel ar y raddfa hon fod yn ddewis olaf, ar ôl i bob dewis arall ar gyfer ailddefnyddio'r adeilad gael ei ystyried, gan gynnwys prynu gorfodol gan Gyngor Gwynedd. Y dewis olaf ar gyfer adeilad rhestredig yw dymchwel, a rhaid cael cyfiawnhad cryf, clir ac argyhoeddiadol ar gyfer hynny.

Yn drydydd, mae Parth 5 yn cynrychioli'r rhan fwyaf o'r ffabrig Sioraidd gwreiddiol ac ymddengys mai'r bwriad yw tynnu'r ardal hon o ffabrig gwreiddiol yn gyfan gwbl. Disgrifir hwn fel 'parth mwyaf ansefydlog yr adeilad' ond gellir dadlau mai dyma'r pwysicaf. Mae'r ffabrig hwn y tu hwnt i orchwyl y Gymdeithas Fictoraidd, a byddwn yn ildio i'r Grŵp Sioraidd asesu'r agwedd benodol hon hyd eithaf ei allu.

Y Cynlluniau Dymchwel

Roedd yr unig gynlluniau y gallem ddod o hyd iddynt wedi'u labelu fel 'Dymchwel' wedi'u cuddio yn Atodiad K yr Adroddiad Strwythurol. Nid hwn yw'r lle priodol i gynnwys cynlluniau dymchwel, gan eu bod yn anodd eu cyrraedd ac o'r golwg. Nid yw'r cynlluniau'n fanwl iawn ychwaith, sy'n eu gwneud yn anodd eu darllen. Gofynnwn i gynlluniau wedi'u diweddaru, mewn diffiniad clir ar gyfer eu darllen, gael eu huwchlwytho'n uniongyrchol i Borth Cynllunio Cyngor Gwynedd i sicrhau hygyrchedd a thryloywder digonol yn y broses gynllunio.

I gloi, mae'r Gymdeithas Fictoraidd yn gwrthwynebu'r cynlluniau hyn oherwydd y 'parthau' mawr nad ydynt yn galluogi defnyddio dull mwy cynnil, yr effaith niweidiol y byddai'r raddfa hon o waith dymchwel yn ei chael ar hanes Tywyn a Chymru ac oherwydd nad yw'r cynlluniau'n ddigon hygyrch ar y porth cynllunio cyhoeddus.

Mae'r Gymdeithas yn annog yn gryf i'ch Awdurdod wrthod y cynlluniau penodol hyn ar gyfer dymchwel ac i ofyn am ddiwygiadau. Byddwn yn ddiolchgar pe gallech roi gwybod i'r Gymdeithas Fictoraidd am eich penderfyniad maes o law.

Adeiladau a Lleoedd Hanesyddol (HB&P):

Sylwadau dyddiedig 23/01/2026

Bwriad: Cais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer gwaith dadadeiladu a dymchwel rhannau o'r adeilad yn raddol, a'r gwaith cynnal sydd ei angen i sefydlogi'r strwythur sy'n weddill

Cylch Gwaith Statudol: Adeiladau a Lleoedd Hanesyddol (HB&P) yw enw gweithredol y Gymdeithas Henebion ac mae'n ymgynghorai ar geisiadau Caniatâd Cynllunio Adeiladau Rhestredig, fel sy'n ofynnol gan Gyfarwyddyd Ceisiadau a Phenderfyniadau Adeiladau Rhestredig (dyletswydd i hysbysu'r Cymdeithasau Mwynderau Cenedlaethol a'r Comisiwn Brenhinol) (Cymru) 2022. Rydym yn ymwneud ag asedau hanesyddol o bob math ac oedran, gan gynnwys ardaloedd cadwraeth a threftadaeth sydd heb eu dynodi.

Sylwadau: Diolch am hysbysu HB&P am y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd ar gyfer y cais uchod. Rwy'n cynnwys ein gwrthwynebiad cychwynnol isod.

Yn gyffredinol, mae HB&P yn croesawu'r cynlluniau diwygiedig a'r dull gwahanol o ymdrin â'r gwaith dymchwel sydd bellach yn cael ei gynnig, sy'n ymddangos i gyfyngu'r gwaith dymchwel i'r parthau hynny sydd eisoes wedi dioddef cwymp rhannol yn unig, felly bydd mwy o'r adeilad bellach yn cael ei gadw. Rydym hefyd yn croesawu'r cynlluniau i ddiogelu a chefnogi ardaloedd yr adeilad sy'n agored i'r elfennau, er nad yw'n ymddangos bod hyn yn cael ei fanylu yn y dogfennau.

Ategwn y sylwadau a wnaed eisoes gan y Cymdeithasau Mwynderau Cenedlaethol eraill ac argymell cyflwyno manylion ychwanegol, gan gynnwys datganiad methodoleg, manylion y cynlluniau ar gyfer y strwythur cynnal dros dro a'r gwaith i wrthsefyll y tywydd, a chynllun ar gyfer achub a storio ac ailddefnyddio deunydd wedi'i dynnu.

Sylwadau dyddiedig 19/06/2025

Cylch Gwaith Statudol: Adeiladau a Lleoedd Hanesyddol (HB&P) yw enw gweithredol y Gymdeithas Henebion ac mae'n ymgynghorai ar geisiadau Caniatâd Cynllunio Adeiladau Rhestredig, fel sy'n ofynnol gan Gyfarwyddyd Ceisiadau a Phenderfyniadau Adeiladau Rhestredig (dyletswydd i hysbysu'r Cymdeithasau Mwynderau Cenedlaethol a'r Comisiwn Brenhinol) (Cymru) 2022. Rydym yn ymwneud ag asedau hanesyddol o bob math ac oedran, gan gynnwys ardaloedd cadwraeth a threftadaeth sydd heb eu dynodi.

Sylwadau: Diolch i chi am roi gwybod i HB&P am y cais uchod am waith i ddymchwel yn rhannol parthau un i bump o Westy rhestredig gradd II y Corbett Arms. Cododd HB&P bryderon cryf am y diffyg tystiolaeth i gefnogi cynnig cychwynnol Cyngor Gwynedd i ddefnyddio eu pwerau brys i ddymchwel y gwesty ar sail diogelwch. Ar ôl gosod sgaffaldiau i wneud y safle yn ddiogel i'r cyhoedd, mae HB&P yn croesawu cyflwyno'r cais hwn ar gyfer Caniatâd Cynllunio Adeilad Rhestredig a'r cyfle i wneud sylwadau ffurfiol ar y cynnig. Fodd bynnag, ar ôl darllen y ddogfennaeth sydd ar gael, ni all HB&P gefnogi'r cynnig yn ei ffurf bresennol a rhaid iddo barhau i wrthwynebu'r gwaith dymchwel.

Mae Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 yn cynghori bod yn rhaid i awdurdod cynllunio roi sylw arbennig i'r dymuniad i warchod adeilad rhestredig, ei leoliad, ac unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd gan yr adeilad. Mae amcanion Polisi Cynllunio Cymru 12 hefyd yn ceisio diogelu'r amgylchedd hanesyddol a rheoli newid fel bod unrhyw ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig yn cael ei gadw.

Mae adran 6.1.12 Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori y dylid ystyr-

ied dymchwel unrhyw adeilad rhestredig fel eithriad a bod angen cyfiawnhad cryf tu hwnt i wneud hynny. Mae hyn yn cael ei ategu ymhellach gan adran 5.15 NCT 24, sy'n nodi:

O dan amgylchiadau eithriadol a dim ond fel dewis olaf y dylid gwneud cais i ddymchwel adeilad rhestredig. Ni ddylai cydsyniad i ddymchwel gael ei roi am y rheswm syml bod ailddatblygu yn fwy deniadol yn economaidd nag atgyweirio ac ailddefnyddio adeilad hanesyddol. Mae angen ystyried y ffactorau a ganlyn:

• Cyflwr yr adeilad, cost atgyweirio a chynnal a chadw'r adeilad o'i chymharu â'i bwysigrwydd a'r gwerth sy'n deillio o barhau i'w ddefnyddio. Pan fydd adeilad wedi'i esgeuluso'n fwriadol, rhoddir llai o bwys ar y costau hyn.

• Yr ymdrechion a wnaed er mwyn sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r adeilad neu i sicrhau defnydd newydd ar ei gyfer, gan gynnwys cynnig rhydd-ddaliad anghyfyngedig yr adeilad i'w werthu am bris teg ar y farchnad sy'n adlewyrchu ei gyflwr a'i leoliad.

• Rhinweddau'r cynigion amgen ar gyfer y safle, gan gynnwys p'un a fyddai'r adeiladau newydd yn bodloni amcanion dylunio da a ph'un a oes buddiannau sylweddol i'r gymuned a fyddai'n drech na'r golled o ganlyniad i ddymchwel.

O fewn y cyd-destun polisi hwn, mae HB&P yn gwerthfawrogi bod ymdrechion wedi'u gwneud yn y gorffennol i ddiogelu'r adeilad, a chyhoeddwyd sawl hysbysiad o dan Ddeddf Adeiladu 1984, sydd wedi'u cymhlethu gan faterion perchnogaeth. Ond nid yw HB&P wedi'i argyhoeddi bod angen dymchwel cymaint o'r adeilad, a fydd yn cynnwys colli'r adran Sioraidd wreiddiol bron yn llwyr, yn angenrheidiol, ac maent yn pryderu bod y datgymalu rhannol yn peryglu difrod na ellir ei adfer i weddill rhannau yr adeilad, gan arwain at ddymchwel yn gyfan gwbl.

Cynghorwyd HB&P bod yr adeilad yn cael ei fonitro ar ôl gosod y sgaffaldiau, i weld pa mor sefydlog yw'r strwythur ac i ganiatáu mwy o ymchwiliadau i adeiladwaith y gwesty a'r rhesymau dros y cwymp. Mae deall yr adeiladwaith a'r deunyddiau gwreiddiol, a'r berthynas rhwng y ffrâm bren bosib a waliau cerrig rwbel yn hanfodol i ddatblygu methodoleg ar gyfer atgyweirio neu ddymchwel. Ymddengys nad yw'r adroddiad monitro ac ymchwilio hwn wedi'i gyflwyno ac felly mae'r sail dystiolaeth ar gyfer y gwaith dymchwel yn gyfyngedig ac heb gyfiawnhad.

Ymhellach, mae HB&P wedi gweld yr adolygiad annibynnol o'r arolwg strwythurol gan Mann-Williams. Daeth yr adolygiad hwnnw hefyd i'r casgliad bod y sail dystiolaeth ar gyfer dymchwel yn brin, nad oes dealltwriaeth ddigonol o strwythur yr adeilad, ac y dylai'r cais ystyried dewisiadau i sefydlogi ac atgyweirio'r adeilad, nid dim ond dymchwel yn unig.

Mae'n arbennig o bwysig tynnu sylw at y ffaith nad yw effaith tynnu elfennau (waliau cynhaliol, ac ati) a'r dirgryniad o'r gwaith dymchwel ar y waliau rwbel a adeiladwyd heb haenau yn hysbys. Gallai hyn gael effaith drychinebus ar weddill rhannau yr adeilad ac arwain at gwymp ehangach. Rhaid ymchwilio i hyn a'i ddeall cyn bwrw ymlaen.

Y ffactor wrth wraidd yr achos hwn yw nad yw'r cais wedi ystyried opsiynau eraill ar gyfer dyfodol yr ased treftadaeth, dim ond

dymchwel yn rhannol neu'n gyfan gwbl. Mae hyn yn golygu nad yw wedi profi ein bod wedi cyrraedd y pwynt lle mae'n rhaid gwneud y 'dewis olaf'.

Mae gan y gwesty werth hanesyddol, cymdeithasol, diwylliannol a phensaernïol sylweddol, yn ogystal â'i werth mewn grŵp gyda'r adeiladau cyfagos yng nghanol Tywyn, ac mae pob un ohonynt wedi'u dogfennu'n dda yn yr adroddiad. Byddai dymchwel yn arwain at lefel uchel o niwed i'r arwyddocâd hwn ac felly mae HB&P yn argymell bod y cais yn cael ei dynnu'n ôl nes gellir cynnal arfarniad llawn o'r opsiynau ac ymchwilio'n briodol i'r adeilad. Fel arall, dylid gwrthod y cais.

Y Grŵp Sioraidd:

Sylwadau dyddiedig 20/06/2025

Diolch am hysbysu'r Grŵp Sioraidd o'r cais uchod ar gyfer gwaith dymchwel i adeilad rhestredig. Er bod modd gwneud achos dros waith dymchwel mewn lleoliadau penodol yng nghefn yr adeilad, mae'r Grŵp yn bryderus iawn am faint y gwaith dymchwel a gynigir yn y cais presennol. Credwn nad yw'r rhain wedi cael eu cyfiawnhau'n gadarn.

Adeiladwyd y Corbett Arms ar ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg (cyn 1833) a'i addasu, ei ail-flaenu a'i ymestyn yn sylweddol tua 1889-1900 i ddyluniadau D Gillart. Ar ddiwedd yr ugeinfed ganrif ehangwyd y gwesty i dai cyfagos, ei addasu a'i ymestyn. Peidiodd â gweithredu tua 2009 ac ers hynny mae wedi adfeilio.

Yn gynharach eleni disgynnodd dau fae ar ddrychiad cefn rhan wreiddiol yr adeilad. Mae'r Grŵp yn gwerthfawrogi bod eich awdurdod wedi gwneud sawl ymgais yn y gorffennol i sicrhau dyfodol y gwesty sydd wedi'u cymhlethu gan faterion perchnogaeth.

Mae'r adeilad yn amlwg wedi dirywio ers 2009 i gyflwr gwael ac mae'r Grŵp yn gwerthfawrogi bod gan eich awdurdod ddyletswydd i atal unrhyw gwymp pellach yn y strwythur a fyddai'n gallu peryglu'r cyhoedd ac eiddo cyfagos. Yn anffodus, nid yw'r dogfennau ategol a ddarperir mewn ymgais i gyfiawnhau'r bwriadau hyn yn dangos bod yr holl opsiynau eraill ar gyfer cryfhau gwahanol rannau o adeilad y gwesty yn cael eu hystyried yn llawn na pham fod opsiynau hyn wedi'u canfod yn anymarferol. Byddem yn cynghori felly bod y dogfennau a gyflwynwyd wedi methu â dangos bod yr amodau a nodir ar gyfer dymchwel adeilad rhestredig yn gyfan gwbl a nodir yn adran 5.15, NCT 24 wedi'u bodloni. Dylai dymchwel adeilad rhestredig gael ei gyfiawnhau yn y modd mwyaf cadarn ac yn y modd mwyaf trylwyr.

Ystyrir nad oes digon o wybodaeth wedi'i darparu yn y cais i gyfiawnhau'n llawn maint y gwaith dymchwel arfaethedig. Yn ogystal, nid yw'r dogfennau ategol yn cynnwys gwybodaeth fanwl gywir am ba ardaloedd o ffabrig yr adeilad rhestredig fyddai'n cael eu dinistrio a sut y byddai'r elfennau sy'n weddill yn cael eu diogelu. Yr hyn sy'n amlwg o'r dogfennau a gyflwynwyd yw mai'r bwriad bellach yw dymchwel yr adeilad gwreiddiol o ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg bron yn gyfan gwbl gan arwain at golled sylweddol yn arwyddocâd yr adeilad. Mae posibilrwydd hefyd y bydd y gwaith dymchwel arfaethedig yn achosi cwymp pellach yn y ffabrig ac felly'n arwain at golli'r adeilad rhestredig yn llwyr. Dylai strategaeth glir ar gyfer diogelu ac atgyweirio'r hyn fydd ar ôl fod yn rhan o'r

cais. Dywed paragraff 5.13, Nodyn Cyngor Technegol 24 ar yr Amgylchedd Hanesyddol (2017) ei bod yn ofynnol i Awdurdod Cynllunio Lleol asesu effaith y cynigion ar arwyddocâd yr adeilad. Ni ellir gwneud hyn os nad yw'r wybodaeth ofynnol wedi'i darparu.

Byddai'r Grŵp Sioraidd yn cynghori'n gryf felly bod y cais presennol yn cael ei dynnu'n ôl nes ei bod yn bosibl esbonio'n llawn beth yw cyflwr strwythurol gwahanol rannau'r adeilad, yr opsiynau ymarferol sydd ar gael ar gyfer mynd i'r afael ag unrhyw ddiffygion critigol a nodwyd a'r rhesymeg dros yr opsiwn a ddewiswyd. Os mai datgymalu unrhyw ran o'r adeilad yw'r unig opsiwn hyfyw, yna dylid darparu arwydd clir o effaith ei golli ar arwyddocâd cyffredinol yr adeilad rhestredig hefyd.

Cydnabyddir y gallai'r adeilad fod mewn cyflwr sy'n anodd ei groesi ac y gallai fod yn beryglus mewn rhai mannau, fodd bynnag, nid yw hynny'n rhoi cyfiawnhad dros beidio â darparu cyfiawnhad clir a chadarn dros ddymchwel yr adeilad Sioraidd pwysig hwn.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru:

Sylwadau dyddiedig 08/01/2026

Diolch am ymgynghori â ni ar y cynlluniau diwygiedig ar gyfer Gwesty'r Corbett Arms, Tywyn, cais rhif C25/0403/09/CR. Mae cylch gorchwyl y Comisiwn Brenhinol yn caniatáu i ni roi sylwadau ar arwyddocâd hanesyddol a chyd-destun yr heneb neu'r strwythur ac ar ddigonolrwydd y cofnod neu fel arall, yn unig.

Mae hanes a datblygiad y Corbett Arms (Corbet yn wreiddiol) yn dyddio i ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg, os nad diwedd y ddeunawfed ganrif. Fe'i sefydlwyd yn sicr cyn 1827, sef y flwyddyn y mae'r ddogfennaeth gyntaf am yr adeilad yn ymddangos, gan nodi diddymiad ystâd fethdalwr a gedwid yno. Mae disgrifiad rhestr Cadw hefyd yn nodi 'sonnir amdano fel prif westy'r dref yn 1833', er nad oes cyfeiriad ar gyfer hyn.

Dangosir yr adeilad ar fap Degwm 1841 lle mae'n cael ei nodi fel rhan o ystâd Corbet ac yn cael ei feddiannu gan William Parry, a fu'n landlord, gyda'i wraig, ar y Corbet Arms tan 1875, ac yn ystod y cyfnod hwnnw adeiladodd y gwesty bortffolio busnes trawiadol. Ym 1856, nodwyd yn y wasg fod 'gwelliannau mawr' yn cael eu gwneud i Westy'r Corbet Arms, a oedd wedi'i leoli yn *'the Fairy Land of Merioneth*'.

Mae ffotograff o oddeutu 1885 o Westy'r Corbett Arms, fel y'i gelwyd erbyn hynny, a gedwir yn Llyfrgell Genedlaethol Cymru, yn dangos ei ffurf. Edrychiad blaen ag iddo chwe bae, wedi'i rendro a chyda chonglfeini amlwg ar gorneli'r ffasâd, ac i'r llawr gwaelod porth agored gyda cholofnau haearn bwrw addurniadol i'r ail fae o'r dde, fel arall roedd pum ffenestr godi chwech dros chwech. Chwe ffenestr union yr un fath i'r llawr cyntaf, a chwech o hanner uchder, gyda ffenestri codi tair dros dair i'r atig. Mae rheiliau haearn bwrw addurniadol ar y blaen. Mae'r drychiad ochr yn cynnwys talcen gydag un ffenestr godi chwech dros chwech i'r llawr cyntaf, ac adain gefn tri bae gydag un drws a dwy ffenestr godi chwech dros chwech i'r llawr gwaelod, a thair ffenestr godi chwech dros chwech ar y llawr cyntaf a'r ail lawr. I'r chwith o'r ffasâd, gellir gweld rhan fach o adeilad cerrig rwbel is.

Yn ddiweddarach, bu gwaith adnewyddu ac ehangwyd y gwesty'n

sylweddol yn 1889/1900, dan nawdd diwydiannwr o Loegr John Corbett a brynodd Ystâd Ynysmaengwyn ym 1878 (dim perthynas i'r Corbets blaenorol). Estynnwyd y gwesty i 10 bae, bron â dyblu ei faint, gydag wyth ffenestr gromen wedi'i mewnosod i'r to llechi. Gwnaethpwyd y gwaith gan R. Morgan a'i Feibion i ddyluniadau'r pensaer D. Gillart (a weithiodd hefyd ar gynllun cyffredinol y dref). Ar ôl ailagor, cafodd ei ailenwi a'i hysbysebu fel The Corbett Arms and Raven Hotel. Erbyn 1945, dan berchnogaeth Mr a Mrs J. W. J. Clarke, roedd gan Westy'r Corbett Arms 50 o ystafelloedd gwely, pob un â dŵr tap poeth ac oer, ac roedd yn cynnig modurdai, pysgota a golff. Ymhlith y gwesteion enwog i'r gwesty, roedd John Lennon a Yoko Ono yn y 1960au. Erbyn 2020 roedd y gwesty ar gau ac mewn cyflwr gwael.

Cofnododd Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru recordiad rannau o'r adeilad ym mis Ebrill 2025, wedi i ddarn yng nghefn yr adeilad ddisgyn. Fodd bynnag, gwnaed y gwaith cofnodi cyn cael gwared ar y llystyfiant trwchus, a oedd bryd hynny'n cuddio rhannau helaeth o nodweddion allanol yr adeilad. Nid oedd yn bosib cofnodi y tu mewn i'r adeilad ar y pryd. Byddai angen gwaith cofnodi manwl pellach gyda'r holl lystyfiant wedi'i dynnu er mwyn sicrhau cofnod boddhaol o'r adeilad, ac felly byddem yn argymell fel amod o'r caniatâd y dylid cyflawni cofnod adeilad hanesyddol Lefel 3 ychwanegol ar Westy'r Corbett Arms. Yn amodol ar uniondeb strwythurol gyda'r adeilad wedi'i wneud yn ddiogel ac yn saff, dylid cynnwys cofnod ffotograffig o'r tu mewn yn y cofnod hwn.

Mae manylion cofnod adeilad hanesyddol Lefel 3 i'w gweld yn nogfen 2016 Historic England, Understanding Historic Buildings: A Guide to Good Recording Practice (t.25-28). Byddem yn gofyn i gopi o'r arolwg hwnnw gael ei gyflwyno i Gofnod Henebion Cenedlaethol Cymru yn Aberystwyth. Dylid allforio ffotograffau'n unigol (heb eu hymgorffori mewn dogfen PDF) fel ffeiliau TIFF ar 300dpi.

The Twentieth Century Society	Heb eu derbyn
The Society for the Protection of Ancient Buildings	Heb eu derbyn
Uwch Swyddog Cadwraeth:	Dim ymgynghoriad - Mae'r Uwch Swyddog Cadwraeth wedi ymdrin â'r cais hwn, ac felly mae barn broffesiynol y Swyddog wedi'i chynnwys yn yr adroddiad ac felly nid yw'n cael ei adrodd ar wahân

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Cafodd sawl hysbysiad ei bostio y safle, ac o'i amgylch, a hysbyswyd trigolion cyfagos, hysbyswyd y cais hefyd yn y wasg. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar gyfer yr ymgynghoriad gwreiddiol a'r un diwygiedig a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail:

- Safle hanesyddol pwysig gyda chysylltiad â'r eglwys.
- Asesiad effaith treftadaeth gwael
- Awdurdod Cynllunio Lleol wedi caniatáu i'r adeilad adfeilio
- Camddealltwriaeth o weithio fesul cam a natur yr adeilad
- Nid yw colli dwy ran yn rheswm dros ddymchwel yn rhannol neu'n gyfan gwbl
- Byddai colli parth 5 yn golygu colli'r ffabrig pwysicaf a mwyaf hanesyddol
- Pryderon bod contractwr dymchwel wedi'i benodi heb y cymwysterau perthnasol ar gyfer adeilad hanesyddol
- Dim ymgais i ddeall beth sydd wedi achosi'r cwymp
- Treiddiad dŵr wedi achosi'r cwymp, felly mae'n bosibl sefydlogi'r prif strwythur
- Gwteri wedi'u blocio yn creu difrod dŵr – dylid eu glanhau
- ychydig o dystiolaeth o gracio - dim ystyriaeth o angorau *cintec*
- mae'r cais ar gyfer dymchwel yn gyfan gwbl yn hytrach na'n rhannol
- dim sôn am gadw'r deunyddiau
- nid yw'r cais yn llwyddo i gadw neu wella cymeriad yr adeilad
- rhowch gyfle i gyrff treftadaeth adfer yr adeilad
- Cysylltiad John Lennon a Yoko Ono
- Nid yw'r Cyngor yn berchen ar yr adeilad na'r tir
- Nid yw esgeulustod bwriadol yn gyfiawnhad dros ddymchwel
- Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi'i chyflwyno i gyfiawnhau dymchwel i'r graddau a fwriedir
- Dim opsiynau atgyweirio ac adfer wedi'u hystyried
- Nid yw'r Cyngor wedi cyflogi ymgynghorydd neu gontractwyr cadwraeth achrededig cymwys a phriodol
- Dymchwelwyd y porth a'r ardd gyfagos heb ganiatâd

- ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth fod angen dymchwel parthau heblaw am 1-5
- cyfeiriad at y porth blaen sydd eisoes wedi'i ddymchwel a'r ardd gysylltiedig
- methiant i ymgysylltu neu ganiatáu adolygiad annibynnol o'r adeilad a'r cais cysylltiedig
- dim data monitro i gefnogi maint y gwaith dymchwel arfaethedig
- methiant i gymryd darlleniadau o fesuryddion monitro ar wal Terry's Bar gan nodi problemau mynediad fel rheswm
- methiant i ddangos cynllun graddol ar gyfer y

gwaith

- methiant i gael cyngor neu gymorth gan gontractwyr atgyweirio adeiladu profiadol, gan ymgysylltu â chontractwr dymchwel yn unig
- methiant i ymgysylltu ag unrhyw weithwyr cadwraeth proffesiynol achrededig
- methiant i ddilyn canllawiau proffesiynol saf-onol
- methiant i osod unrhyw waith lliniaru i ddangos bwriad i leihau maint y gwaith dymchwel
- methiant i nodi unrhyw gynllun i gadw ffabrig a gaiff ei ddatgymalu i gynorthwyo i atgyweirio ac adnewyddu
- methiant i ddefnyddio unrhyw fesurau diogelu adeiladau rhestredig sydd ar gael
- methiant i gyflwyno opsiynau eraill i ddangos mai'r cais hwn yw'r dewis olaf

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod, derbyniwyd llythyrau o gefnogaeth hefyd a oedd yn cynnwys:

- Tynnwch yr aflwydd hwn – mae'n effeithio ar y rhai sy'n byw yma
- Dymchwel y safle cyfan sydd ei angen, mae'r adeiladau a'r ardaloedd yn ddolur llygad
- Peryglus
- Mae busnesau a chartrefi cyfagos yn dioddef
- Y tu hwnt i gael ei atgyweirio ac yn beryglus i'r cyhoedd a threthdalwyr
- Mae'r adeilad wedi sefyll yn wag ers blynyddoedd a bu digon o amser i'w achub – ond ni wnaethpwyd unrhyw beth

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Effaith y datblygiad ar leoliad a chymeriad yr Adeilad Rhestredig.
Mae Paragraff 5.14 o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion a ganlyn:

- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid.
- Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac sy'n cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig fel y tu mewn, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
- Cyfraniad cwrtil a gosodiad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol.
- Effaith y gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
- I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod â manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol

5.2 Mae paragraff 6.1.13 Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn nodi:
Mae'n rhaid i ymgeiswyr am ganiatâd adeilad rhestredig allu cyfiawnhau eu cynigion, dangos pam fod newid neu ddymchwel adeilad rhestredig yn ddymunol neu'n angenrheidiol ac ystyried effaith unrhyw newid ar ei arwyddocâd. Dylid cynnwys hyn mewn datganiad o'r effaith ar dreftadaeth, a fydd yn gymesur ag arwyddocâd yr adeilad a hyd a lled y newid a gynigir.
Fel y nodwyd eisoes o'r blaen, mae'r cais wedi'i ddiwygio ers y cyflwyniad gwreiddiol ac mae bellach yn cynnwys gostyngiad o ran faint o waith dymchwel a fwriedir o gymharu â'r cynnig gwreiddiol.

5.3 Mae ôl troed yr adeilad cyfan wedi'i rannu'n barthau er mwyn cyfeirio atynt yn haws, gydag ychwanegiad diweddarach yr ystafell haul ym mharth 1, Parth 2 yw'r ystafell ddawns, Parth 3 yw Terry's Bar (sydd ynghlwm yn ffisegol â rhif 22 Stryd Maengwyn) ac ym Mharth 4 mae'r mewnlenwad gwydr sydd union y tu ôl i'r ystafell. Mae gweddill prif ran y gwesty sy'n wynebu Sgwâr Corbett a Stryd Maengwyn ym Mharth 5, rhan ganol y prif adeilad – Parth 6, ochr dde'r adeilad ar cwt boeler yw parthau 7 ac 8.

5.4 Daeth adroddiad peirianwyr strwythurol cychwynnol i'r casgliad mai dymchwel yn rhannol oedd y dewis a ffafriwyd, un ai'n gyfan gwbl neu'n rhannol. Dymchwel yn rhannol oedd y dewis a ffafriwyd gyda pharthau 1-5 angen eu dymchwel / eu tynnu ar sail iechyd a diogelwch. Byddai parthau 6, 7 ac 8 yn cael eu hadolygu wrth i'r gwaith fynd rhagddo gyda'r bwriad o achub cymaint â phosibl.

5.5 Derbyniwyd nifer sylweddol o ohebiaeth yn ystod cyfnod ymgynghori cychwynnol y cais, yn bennaf gan gyrff amwynder statudol, preswylwyr a thrydydd partïon.

5.6 Yn dilyn asesiad o'r cynnig gwreiddiol a'r ymatebion i'r ymgynghoriad, gofynnwyd am fwy o wybodaeth gan yr asiant / ymgeisydd am hyd a lled y gwaith dymchwel arfaethedig ynghyd â chyfiawnhad llawn. Derbyniwyd rhagor o wybodaeth ar 31/12/2025 a oedd yn lleihau maint y gwaith dymchwel arfaethedig ynghyd â chynlluniau diwygiedig i gefnogi hyn.

5.7 Mae'r cynnig bellach yn cynnwys dymchwel Parthau 1, 2, 4 a rhannau o barth 5. Mae Parth 5 bellach wedi'i rannu'n llai i 5A, B ac C, gyda bwriad i ddymchwel 5A yn unig.

5.8 Felly, cynhaliwyd cyfnod arall o ail-ymgynghori ar gyfer sylwadau ar y cynlluniau diwygiedig.

5.9 Dylid nodi hefyd, yn ystod cyflwyno'r cais, bod gwaith wedi'i wneud i glirio'r gwteri ar yr adeilad fel y nodwyd mewn sawl gohebiaeth yn ystod y cyfnod ymgynghori. Soniwyd sawl tro fod dŵr yn dod i mewn a waliau dirlawn yn debygol o achosi i waliau gwympo a gallai glanhau'r gwteri fod yn gam syml i leddfu unrhyw broblemau. Ymgymerwyd â'r dasg hon ym mis Tachwedd 2025 gan yr ymgeisydd. The Cafodd Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru wybod hefyd am y cwympiadau

ac wedi hynny ymwelodd â'r safle ym mis Ebrill 2025 i ymgymryd â rhywfaint o waith cofnodi brys – byddai angen rhagor o waith cofnodi hefyd pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Mater arall a godwyd oedd y diffyg data monitro. Mae'r adeilad wedi cael ei fonitro a chyflwynwyd gwybodaeth ychwanego gan yr Asiantau yn nodi nad yw'r adeilad wedi dioddef unrhyw symudiad sylweddol. Roedd hyn yn ystyriaeth a arweiniodd yn uniongyrchol at leihau graddfa'r gwaith dymchwel arfaethedig sydd bellach wedi'i gyfyngu i'r barthau 1, 2, 4 a 5A yn unig.

5.10 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn rhoi manylion am gyflwr y parthau y bwriedir eu dymchwel erbyn hyn. Mae Parth 1 yn ystafell haul fodern. Mae parthau 2 a 4 wedi disgyn yn rhannol ac mae Parth 5A ynghlwm wrth Barth 4 sydd wedi disgyn yn rhannol. Nid oes gan yr ystafell haul (Parth 1) unrhyw rinwedd pensaernïol o arwyddocâd ac ymddengys nad oes modd atgyweirio Parthau 2 a 4 ac mae angen symud Parth 5A am ei fod ynghlwm wrth Barth 4. Yn ogystal, mae angen mynediad i gryfhau a chadw'r Parthau sy'n weddill.

5.11 Fel rhan o'r gwaith cryfhau, awgrymwyd defnyddio angorau *cintec* fel ymyrraeth a fyddai'n cynorthwyo gyda phrif wal dalcen Terry's Bar (Parth 3 – nad yw'n rhan o'r cais mwyach), er ymddangos hefyd y gallai'r cracio yn yr ardal hon fod yn hanesyddol, er y byddai'n ddefnyddiol parhau i fonitro'r strwythur. Nodwyd mewn rhagor o fanylion gan yr asiant y gellid defnyddio angorau *cintec* neu dechnegau tebyg. Ystyrir felly y dylid atodi amod gydag unrhyw ganiatâd i gytuno ar y dull hwn cyn ei ddefnyddio ar yr adeilad.

5.12 Yn seiliedig ar hyn, felly, byddai angen methodoleg fanwl ar sut y dylid tynnu'r parthau hyn i lawr, a chynllun graddol. Mae'r manylion diwygiedig yn nodi y byddai'r ystafell haul gyfoes, parth 1 yn cael ei thynnu yn gyntaf i gael mynediad i gefn yr adeilad, a nodwyd bod gwaith dad-adeiladu pellach yn cynnwys manylion fel llenwi gwagle yn y llawr er mwyn darparu llwyfannau gweithio i'r parthau eraill. Ystyrir bod angen amod i gytuno ar y fethodoleg hon er mwyn osgoi unrhyw risg o ddifrod ac i asesu arwyddocâd y deunyddiau sy'n cael eu tynnu, sut y byddent yn cael eu tynnu ac a ydynt am gael eu hachub i'w ailosod yn y dyfodol. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd hefyd wedi nodi y bydd y gwaith dymchwel yn cael ei wneud gan ddefnyddio peiriant cyrhaeddiad uchel yn bennaf oherwydd ffactorau iechyd a diogelwch, gan y casglwyd na fyddai craen, basged cario pobl neu lwyfan gwaith codi symudol (MEWP) yn ddiogel. Dylid cytuno ar hyn hefyd trwy amod cyn dechrau'r gwaith.

5.13 Gofynnwyd am fanylion am sut y bydd yr adeilad yn cael ei "wneud yn iawn" yn dilyn unrhyw waith dymchwel gan yr asiant. Cyflwynwyd manylion a oedd yn nodi:

- byddai'n well codi bwtres sgaffaldau o fewn ôl troed Parth 5A yn dilyn y dad-adeiladu, byddai'r bwtres hwn wedyn yn sefydlogi'r wal gynhaliol a'r waliau ochr nes bod strwythur newydd yn cael ei ddarparu.
- dylid gosod mesurau gwrthsefyll y tywydd hefyd lle mae lloriau a thoeau wedi'u tynnu er mwyn amddiffyn gorffeniadau a lliniaru rhag treiddiad dŵr. Gallai hyn fod yn do a wal dros dro o gladin metel a fyddai'n angen cyn lleied â phosib o waith cynnal a chadw ac felly'n lliniaru gwaith cynnal a chadw parhaus ar uchder.

Dylid cynnwys amod i gytuno ar raddfa lawn yr uchod iar unrhyw ganiatâd.

5.14 Cododd y Cyrff Amwynder, fel rhan o'u hymatebion i'r ymgynghoriad, bryderon ynghylch dyfodol yr adeilad ac mae'r Gymdeithas Fictoraidd "yn parhau â'i gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig i ddymchwel y gwesty oherwydd y diffyg manylder ynghylch ailddefnydd y gwesty yn y dyfodol". Fodd bynnag, nid yw defnydd yr adeilad yn y dyfodol yn ffurfio rhan o'r cais hwn, dim ond y bwriad i ddymchwel cefn yr adeilad yn rhannol. Ymhellach, nid yw'r ymgeisydd (y Cyngor) yn berchen ar yr adeilad a bydd angen ystyried y manylion ynghylch diogelu'r adeilad a'i ddyfodol yng nghyd-destun gofynion y cais presennol a gweithrediad unrhyw ganiatâd a roddir.

5.15 Nodwyd hefyd yn y cais fod y porth i flaen yr adeilad wedi'i ddymchwel yn ystod y gwaith sgaffaldau yn ogystal â'r ardd gysylltiedig a dynnwyd oddi yna i gael mynediad i'r cefn. Deallir bod hyn

yn waith brys a oedd ei angen i gyflawni'r gwaith gofynnol i ddiogelu'r cyhoedd. Nid oes unrhyw fanylion wedi'u cynnwys yn y cais ynghylch dyfodol y porth hwn ac a oes cynlluniau i'w adfer ai peidio. Gan fod y porth wedi'i dynnu cyn cyflwyno'r cais ac nid yw'n rhan o'r caniatâd, cafodd ei dynnu felly heb y caniatâd angenrheidiol. Felly, ystyrir ei bod yn rhesymol cynnwys amod am gynllun ar gyfer adfer y porth hwn.

5.16 Ystyrir hefyd, gyda cheisiadau fel hyn, ei bod yn rhesymol cynnwys amod i weithiwr cadwraeth proffesiynol cymwys addas gael ei gyflogi yn ystod y gwaith i oruchwylio a hefyd i gytuno ar y dull o ddymchwel y rhannau fel y nodir yn y diwygiadau.

5.17 Wrth benderfynu ar y cais hwn, rhaid ystyried yn ofalus a yw'n ddymunol gwarchod yr adeilad rhestredig, ei leoliad ac unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd gan yr adeilad, yn unol ag adran 96(2) Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023. Nid yw cadw adeilad neu ased hanesyddol arall yn golygu bod yn rhaid ei gynnal yn ddigyfnewid, ond bod ei arwyddocâd yn cael ei gynnal ar gyfer y dyfodol. Mae'r ddyletswydd statudol hon wedi derbyn cryn bwysigrwydd a phwysau wrth gyrraedd yr argymhelliad.

5.18 Mae Gwesty'r Corbett Arms yn adeilad rhestredig Gradd II o arwyddocâd pensaernïol, hanesyddol a threflun sylweddol. Mae'n adlewyrchu ei wreiddiau Sioraidd hwyr ynghyd â'i ehangu'n ddiweddarach yn yr oes Fictoraidd ac Edwardaidd, ac mae'n gwneud cyfraniad amlwg i ddatblygiad hanesyddol a chymeriad Tywyn fel cyrchfan glan môr. Mae ei brif arwyddocâd yn deillio o'i brif ddrychiadau, ei ffurf a'i gynllun cyffredinol, a goroesiad ei ffabrig hanesyddol sy'n dangos ei ddatblygiad graddol. Mae hefyd yn cyfrannu'n gadarnhaol at leoliad yr ardal gyfagos ac adeiladau rhestredig eraill yn Sgwâr Corbet, Stryd y Llew Coch a Stryd Maengwyn ac fel y nodir yn nisgrifiad yr adeilad rhestredig am ei ddiddordeb cyffredinol fel adeilad amlwg o gymeriad pensaernïol pendant a thrawiadol a'i gyfraniad at uniondeb hanesyddol canol yr hen dref. Er bod pob rhan o'r adeilad yn cyfrannu at ei arwyddocâd, priodolir y gwerth uchaf i'r prif ddrychiadau a'r elfennau strwythurol craidd, gydag ychwanegiadau diweddarach ac elfennau i'r cefn yn gyffredinol o lai o arwyddocâd, yn enwedig lle maent wedi'u newid neu wedi dioddef methiant strwythurol.

5.19 Mae'r cynnig diwygiedig yn gofyn am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel Parthau 1, 2, 4 a rhan o Barth 5 (a nodwyd fel 5A), ynghyd â gwaith cysylltiedig i sefydlogi y strwythur sy'n weddill a'i ddiogelu rhag y tywydd. Mae'r cynllun presennol yn cynrychioli gostyngiad sylweddol yng ngraddfa'r gwaith dymchwel a fwriadwyd yn wreiddiol, yn dilyn ymatebion i'r ymgynghoriad a chyflwyno rhagor o wybodaeth strwythurol.

5.20 Byddai'r gwaith arfaethedig yn arwain at golli ffabrig hanesyddol o fewn y parthau a nodwyd ac felly'n achosi niwed i arwyddocâd yr adeilad rhestredig. Fodd bynnag, mae'n berthnasol bod Parthau 2 a 4 eisoes wedi disgyn yn rhannol, mae Parth 1 yn cynnwys ystafell haul gyfoes o werth treftadaeth ddibwys, ac mae Parth 5A wedi'i gyfaddawdu'n strwythurol ac yn uniongyrchol gysylltiedig â'r ardaloedd sydd wedi cwympo. Mae'r bwriad yn cadw'r prif ddrychiadau a'r rhan fwyaf o'r ffabrig hanesyddol sy'n diffinio cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad. Yn y cyd-destun hwn, mae'r niwed sy'n deillio o'r cynigion yn cael ei asesu fel llai na sylweddol.

5.21 Mae polisi cenedlaethol, gan gynnwys Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 24, yn mynnu y dylai dymchwel adeilad rhestredig fod yn rhywbeth eithriadol, wedi'i gefnogi gan gyfiawnhad clir ac argyhoeddiadol, ac yn cael ei wneud fel dewis olaf yn unig. Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan wybodaeth arolwg strwythurol, tystiolaeth o gwympiadau diweddar ym mis Ionawr a Chwefror 2025, a phryderon parhaus ynghylch ansefydlogrwydd strwythurol a pherygl i ddiogelwch y cyhoedd, yn enwedig o ystyried lleoliad yr adeilad ger priffordd. Mae data monitro ac ailasesu dilynol wedi llywio dull diwygiedig sy'n lleihau maint y gwaith dymchwel yn sylweddol ac yn canolbwyntio ar yr ardaloedd hynny sydd eisoes wedi disgyn neu sy'n amlwg yn ansefydlog.

5.22 Mae'r Awdurdod wedi ystyried yn ofalus a ellid sefydlogi ac atgyweirio'r adeilad heb waith dymchwel, neu a fyddai llai o ymyrraeth yn ddigonol. Er bod ymgynghoreion wedi codi pryderon

ynghylch digonoldeb y sail dystiolaeth ac am archwilio dewisiadau amgen, mae'r cynnig diwygiedig yn adlewyrchu ymateb mwy cymesur, gan dargedu dim ond yr elfennau hynny lle nad oes modd eu cadw heb risg annerbyniol. Ar y sail hon, cesglir bod y gwaith arfaethedig yn cynrychioli lleiafswm yr ymyrraeth sy'n angenrheidiol i ddiogelu'r adeilad a bod y prawf "dewis olaf" wedi'i fodloni.

5.23 Byddai'r gwaith arfaethedig yn darparu buddion cyhoeddus clir. Mae'r rhain yn cynnwys cael gwared ar risgiau uniongyrchol i ddiogelwch y cyhoedd, sefydlogi a diogelu'r strwythur sydd i'w gadw, ac atal unrhyw gwymp pellach heb ei reoli a allai fel arall arwain at golli cyfran sylweddol fwy o'r adeilad. Byddai'r gwaith hefyd yn hwyluso gwell amodau ar y safle ac yn lleihau'r effaith barhaus ar yr ardal gyfagos a'r gymuned leol. Mae'r buddion hyn yn cael eu hystyried yn sylweddol, yn enwedig yng nghyd-destun adeilad rhestredig sydd mewn perygl ar hyn o bryd.

5.24 Rhaid pwyso'r niwed llai na sylweddol a nodwyd yn erbyn buddion cyhoeddus y cynnig. Yn yr achos hwn, ystyrir bod buddion sefydlogi'r adeilad, mynd i'r afael â phryderon diogelwch ar unwaith a sicrhau cadw'r prif ffabrig hanesyddol yr adeilad yn yr hirdymor yn gorbwyso'r niwed sy'n deillio o golli'r ardaloedd sydd wedi'u heffeithio. Mae hefyd yn ystyriaeth berthnasol, yn absenoldeb ymyrraeth, y byddai dirywiad a chwymp pellach yn debygol o ddigwydd, gan arwain at niwed sylweddol fwy, gan gynnwys colli'r adeilad yn gyfan gwbl.

5.25 I sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud mewn modd sy'n lleihau niwed ac yn diogelu'r ffabrig sy'n weddill, mae angen gosod amodau sy'n gofyn am fethodoleg fanwl a chynllun graddol, mesurau ar gyfer cymorth strwythurol a gwarchod rhag y tywydd, achub ac ailddefnyddio deunyddiau hanesyddol, a goruchwyliaeth gan weithiwr cadwraeth proffesiynol cymwys. Rhaid cytuno ar fanylion unrhyw ymyraethau strwythurol, gan gynnwys defnyddio angorau, ymlaen llaw. Yn ogystal, bydd angen cofnod adeilad hanesyddol Lefel 3 i sicrhau cofnod priodol o'r adeilad.

5.26 Cydnabyddir bod y porth blaen wedi cael ei dynnu heb dderbyn caniatâd adeilad rhestredig. Mae'r gwaith anawdurdodedig hwn wedi'i ystyried yn yr asesiad, ac ystyrir ei bod yn angenrheidiol gosod amod sy'n gofyn am fanylion ar gyfer adfer y porth a'r nodweddion cysylltiedig er mwyn mynd i'r afael â'r niwed hwn.

5.27 Ar y cyfan, wedi ystyried pwysigrwydd a rhoi pwysau sylweddol i'r ddyletswydd statudol i gadw'r adeilad rhestredig, ac wedi ystyried yn ofalus arwyddocâd yr ased, maint y niwed, y cyfiawnhad dros y gwaith, a'r buddion cyhoeddus sy'n codi, cesglir bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli ymyrraeth gyfiawn a chymesur. Felly, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol a'i fod yn dderbyniol gydag amodau.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried y wybodaeth uchod a'r dystiolaeth a'r cyfiawnhad ychwanegol y gofynnwyd amdanynt yng ngoleuni sylwadau trydydd parti, daethpwyd i'r casgliad fod y bwriad i ddymchwel parthau 1, 2, 4 a 5A yn wedi cael ei gyfiawnhau'n ddigonol, ond bod amodau llym ynghlwm wrth gytuno ar fethodolegau manwl ar sut y bydd y gwaith yn cael ei gyflawni a bod gweithiwr cadwraeth proffesiynol yn goruchwylio'r gwaith hwn. Dylid cadw lefel y gwaith dymchwel i'r lleiafswm angenrheidiol, a chan fod y gwaith hwn yn y cefn yn unig sy'n caniatáu i'r prif ddrychiad blaen aros fel y mae, ystyrir y bydd yr effaith ar gymeriad yr adeilad yn cael ei gadw i'r cefn yn unig ac ni ddylai gael effaith niweidiol ar gymeriad neu arwyddocâd yr adeilad. Bydd angen atgyweirio'r adeilad yn iawn i'w ddiogelu rhag yr elfennau a bydd angen ei asesu eto ar ôl gweithredu unrhyw ganiatâd i ystyried unrhyw ystyriaethau yn y dyfodol. I'r perwyl hwn, felly, gan gofio y byddai gwneud dim ar y pwynt hwn yn anochel yn achosi difrod i'r adeilad na ellir ei adfer, a fyddai mewn amser yn golygu y byddai mwy o'r adeilad yn disgyn. Argymhellir bod y cais yn cael ei ganiatáu yn amodol ar yr amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

Caniatáu gydag amodau

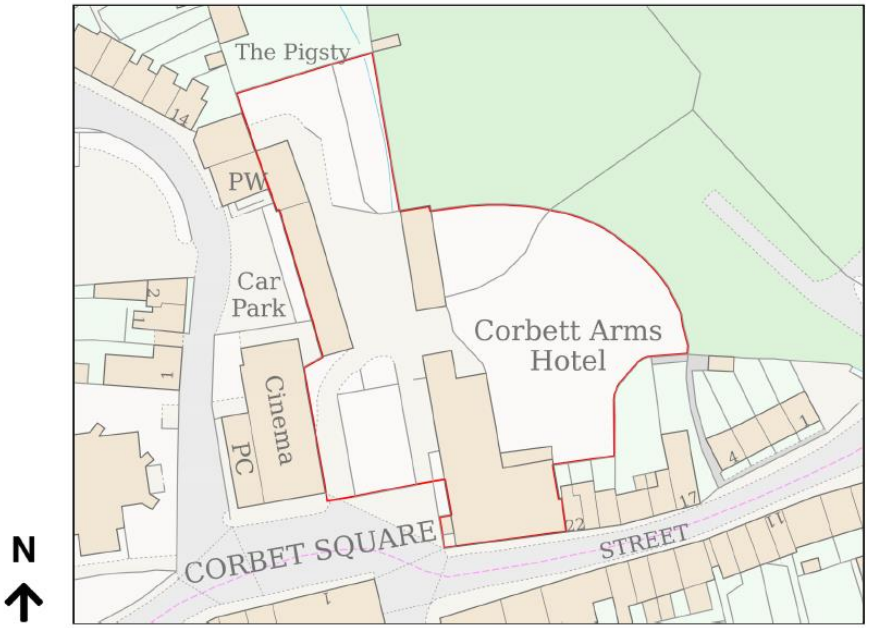
1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cyflwyno a chytuno ar fethodoleg fanwl a chynllun graddol o'r gwaith dymchwel, i gynnwys manylion ar gyfer diogelu a gwarchod yr adeilad cyn dechrau'r gwaith. Dylai'r manylion hefyd gynnwys cynllun i adfer y porth a'r ardd ynghyd â manylion achub deunyddiau.
4. Dylid cyflogi gweithiwr cadwraeth proffesiynol cymwysedig i oruchwylio a chytuno ar y fethodoleg a'r gwaith dymchwel wrth iddynt ddechrau, ac i gael ei gytuno gyda'r ACLl cyn i'r gwaith ddechrau
5. Dylai'r ACLl gytuno yn ysgrifenedig ar fanylion y bolltau angori neu'r angorau pinio cyn iddynt gael eu gosod
6. Cwblhau cofnod adeilad hanesyddol Lefel 3 o Westy'r Corbett Arms. Yn amodol ar uniondeb strwythurol gyda'r adeilad wedi'i wneud yn ddiogel ac yn saff, dylid cynnwys cofnod ffotograffig o'r tu mewn yn y cofnod hwn.

Location Plan
Site Address: **Easting: 258900 Northing: 300961**

PlanningPortal

Date Produced: **29-May-2025**

Scale: **1:1250 @A4**



Planning Portal Reference: **PP-13990906v1**

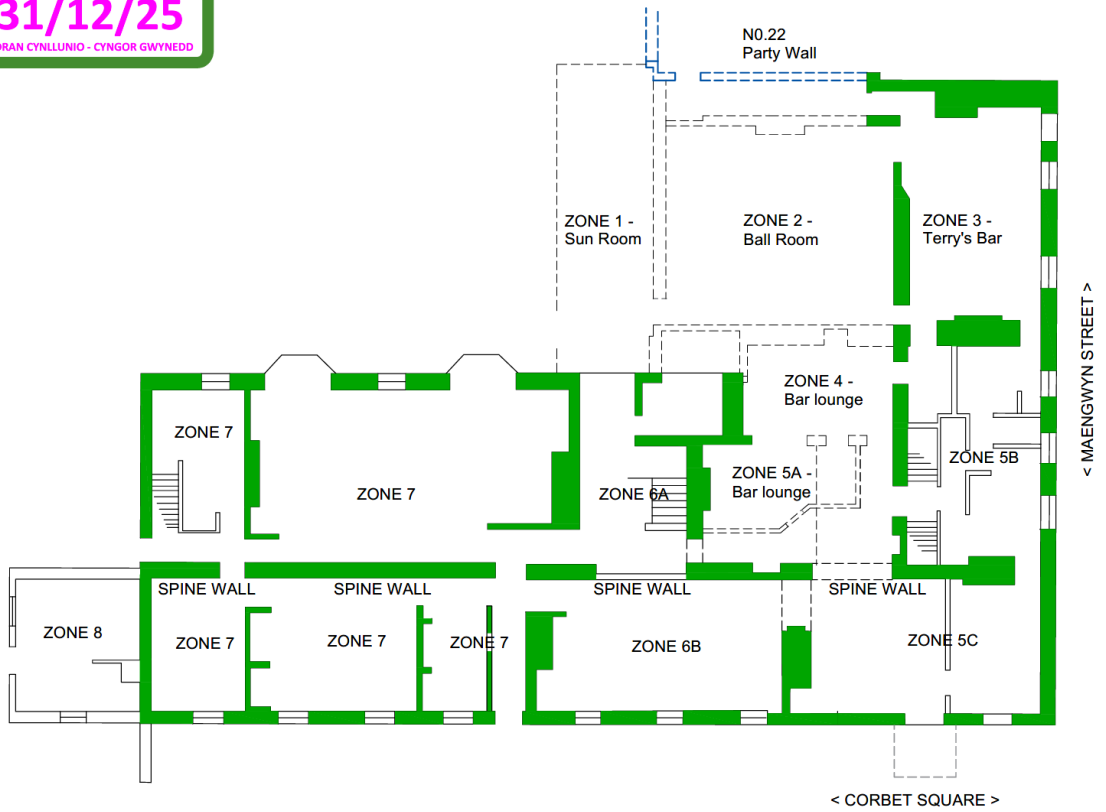
0 50
Metres

Powered By TerraQuest

© Crown copyright and database rights 2025 OS 100042766

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

31/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



Rev.	Purpose of issue	Date	Authorised
B	Issued for consultation, LBC	22.12.2025	JE
A	Issued for consultation, LBC	23.11.2025	JE

John Evans Associates Limited

Office 1C
Quinton Hazell Enterprise Parc
Glan y Wern Road
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5BS
Tel: 07787557873
www.jeaeng.co.uk

Client
Gwynedd Council

Project
Corbett Arms, Corbet Square, Tywyn, LL36 9DG

Title
GROUND FLOOR LAYOUT - PROPOSED DECONSTRUCTION OF ZONES 1, 2, 4 AND 5A

Original Scale	Drawn	Checked
NTS	JE	JE
	Date Jun 25	Date Jun 25

Drawing Number
CA-0142-JEA-XX-ZZ-DR-Y-1100

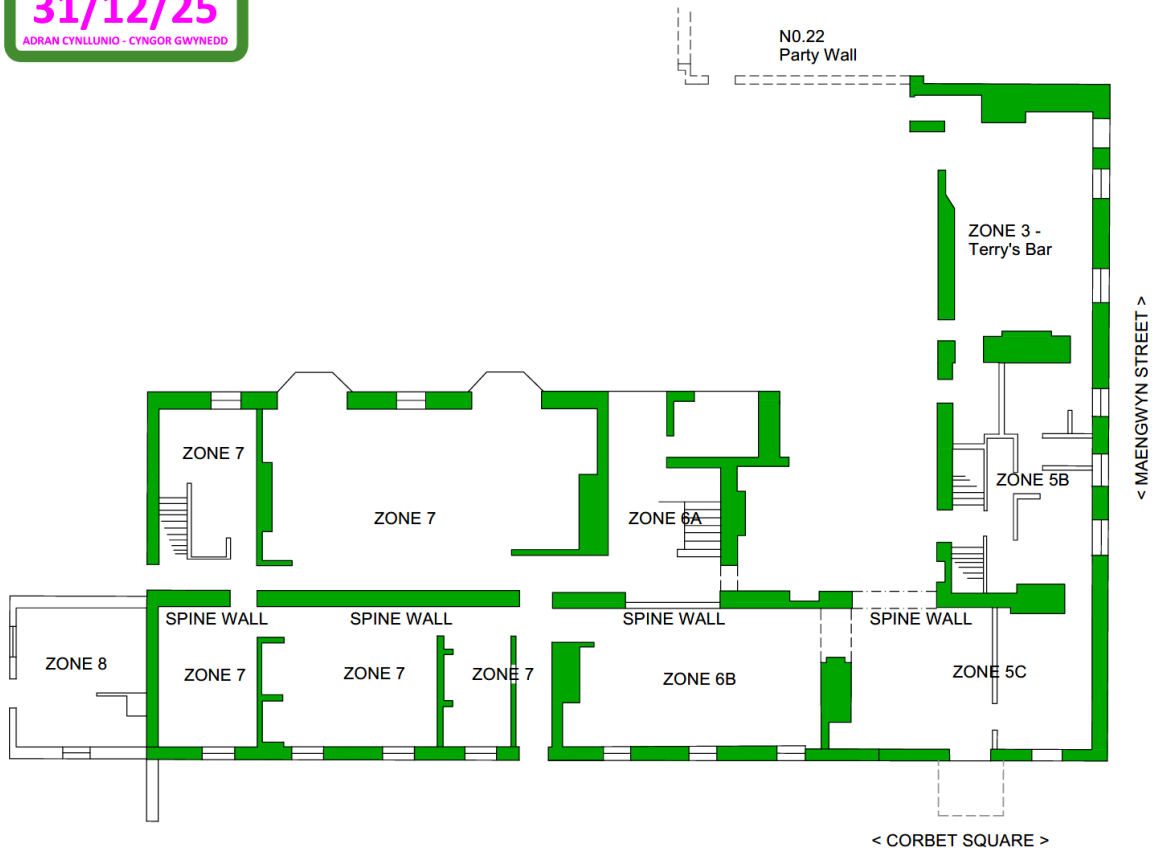
A3

Rev
B

DO NOT SCALE

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

31/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



Rev.	Purpose of issue	Date	Authorised
B	Issued for consultation, LBC	22.12.2025	JE
A	Issued for consultation, LBC	23.11.2025	JE

John Evans Associates Limited

Office 1C
Quinton Hazell Enterprise Parc
Glan y Wern Road
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5BS
Tel: 07787557873
www.jeaeng.co.uk

Client
Gwynedd Council

Project
Corbett Arms, Corbet Square, Tywyn, LL36 9DG

Title
GROUND FLOOR LAYOUT - RESIDUAL BUILDING AFTER DECONSTRUCTION OF ZONES 1, 2, 4 AND 5A

Original Scale	Drawn	Checked
NTS	JE	JE
	Date Jun 25	Date Jun 25

Drawing Number
CA-0142-JEA-XX-ZZ-DR-Y-1101

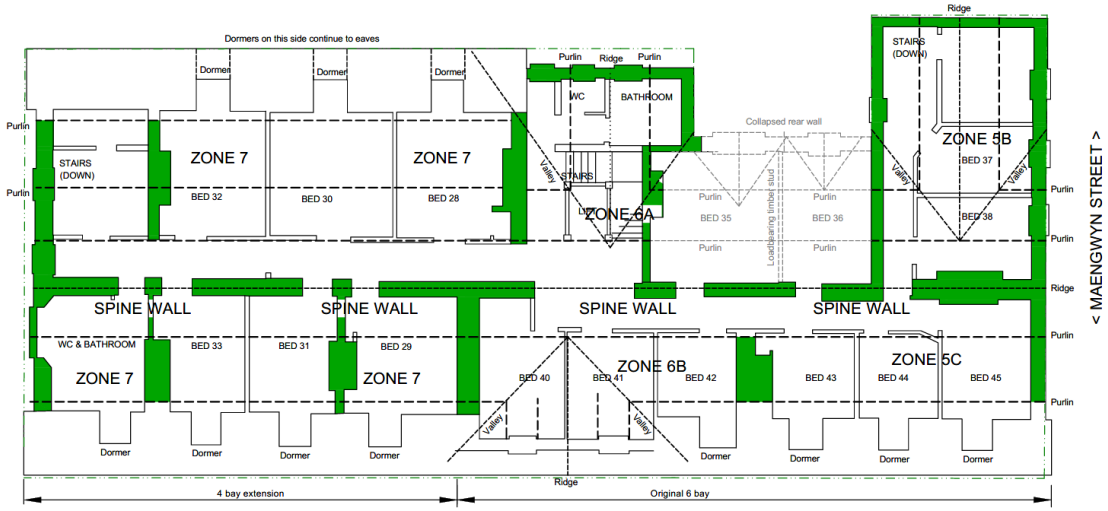
A3

Rev
B

DO NOT SCALE

31/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION



Rev.	Purpose of issue	Date	Authorised
B	Issued for consultation, LBC	22.12.2025	JE
A	Issued for consultation, LBC	5.12.2025	JE

John Evans Associates Limited

Office 1C
Quinton Hazell Enterprise Parc
Glan y Wern Road
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5BS
Tel: 07787557873
www.jeaeng.co.uk

Client
Gwynedd Council

Project
Corbett Arms, Corbet Square, Tywyn, LL36 9DG

Title
THIRD FLOOR LAYOUT - ROOF DECONSTRUCTION REQUIRED, ZONE 5A

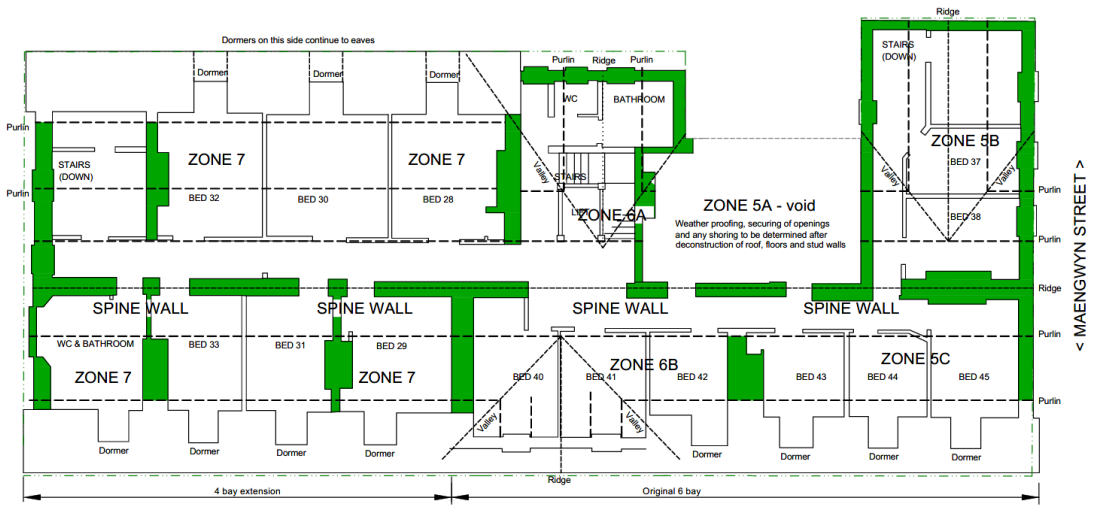
Original Scale	Drawn	Checked
NTS	JE	JE
	Date Nov 25	Date Nov 25

Drawing Number: ***CA-0142-JEA-XX-ZZ-DR-Y-1102*** | **A3** | Rev ***B***

DO NOT SCALE

31/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION



Rev.	Purpose of issue	Date	Authorised
B	Issued for consultation, LBC	22.12.2025	JE
A	Issued for consultation, LBC	5.12.2025	JE

John Evans Associates Limited

Office 1C
Quinton Hazell Enterprise Parc
Glan y Wern Road
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5BS
Tel: 07787557873
www.jeaeng.co.uk

Client
Gwynedd Council

Project
Corbett Arms, Corbet Square, Tywyn, LL36 9DG

Title
THIRD FLOOR LAYOUT - RESIDUAL BUILDING AFTER DECONSTRUCTION OF ZONES 1, 2, 4 AND 5A

Original Scale	Drawn	Checked
NTS	JE	JE
	Date Nov 25	Date Nov 25

Drawing Number
CA-0142-JEA-XX-ZZ-DR-Y-1103

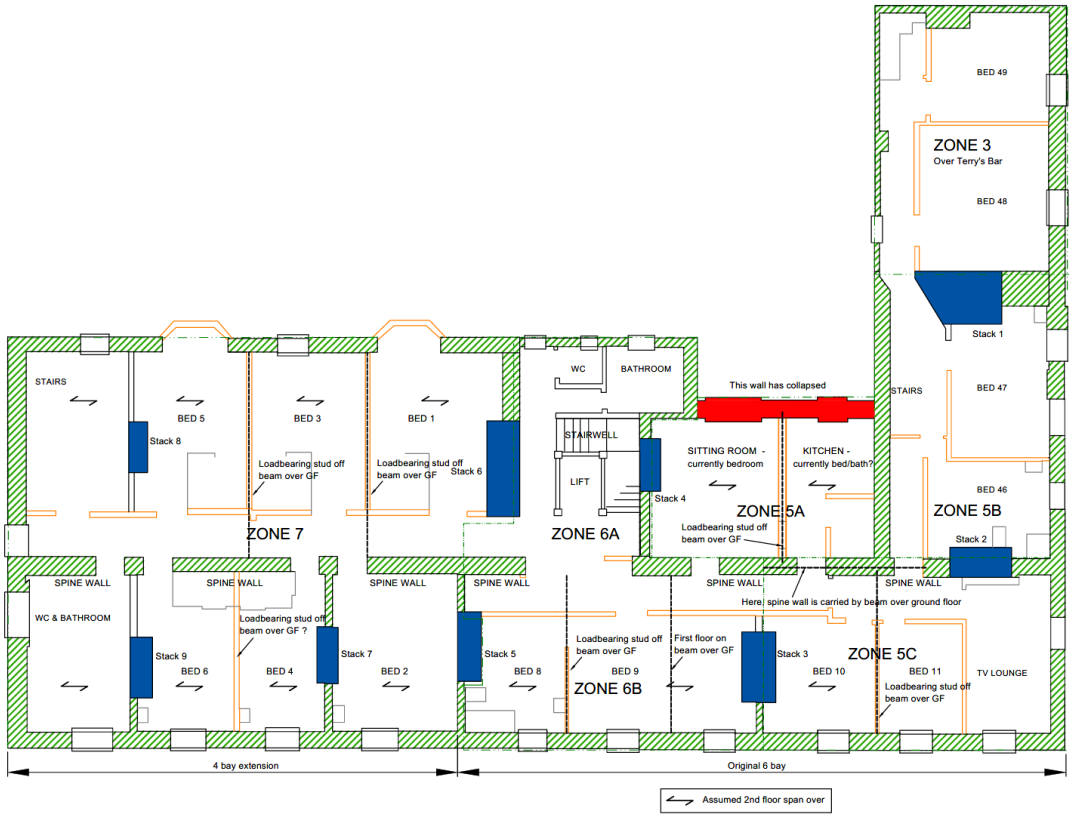
A3

Rev ***B***

DO NOT SCALE

31/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION



Rev.	Purpose of issue	Date	Authorised
A	Issued for consultation, LBC	22.12.2025	JE

John Evans Associates Limited

Office 1C
Quinton Hazell Enterprise Parc
Glan y Wern Road
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5BS
Tel: 07787557873
www.jeaeng.co.uk

Client
Gwynedd Council

Project
Corbett Arms, Corbet Square, Tywyn, LL36 9DG

Title
1ST FLOOR LAYOUT - CHIMNEY STACKS & SPINE SUPPORT AROUND ZONE 5A

Original Scale	Drawn	Checked
NTS	JE	JE
	Date Nov 25	Date Nov 25

Drawing Number
CA-0142-JEA-XX-ZZ-DR-Y-1104

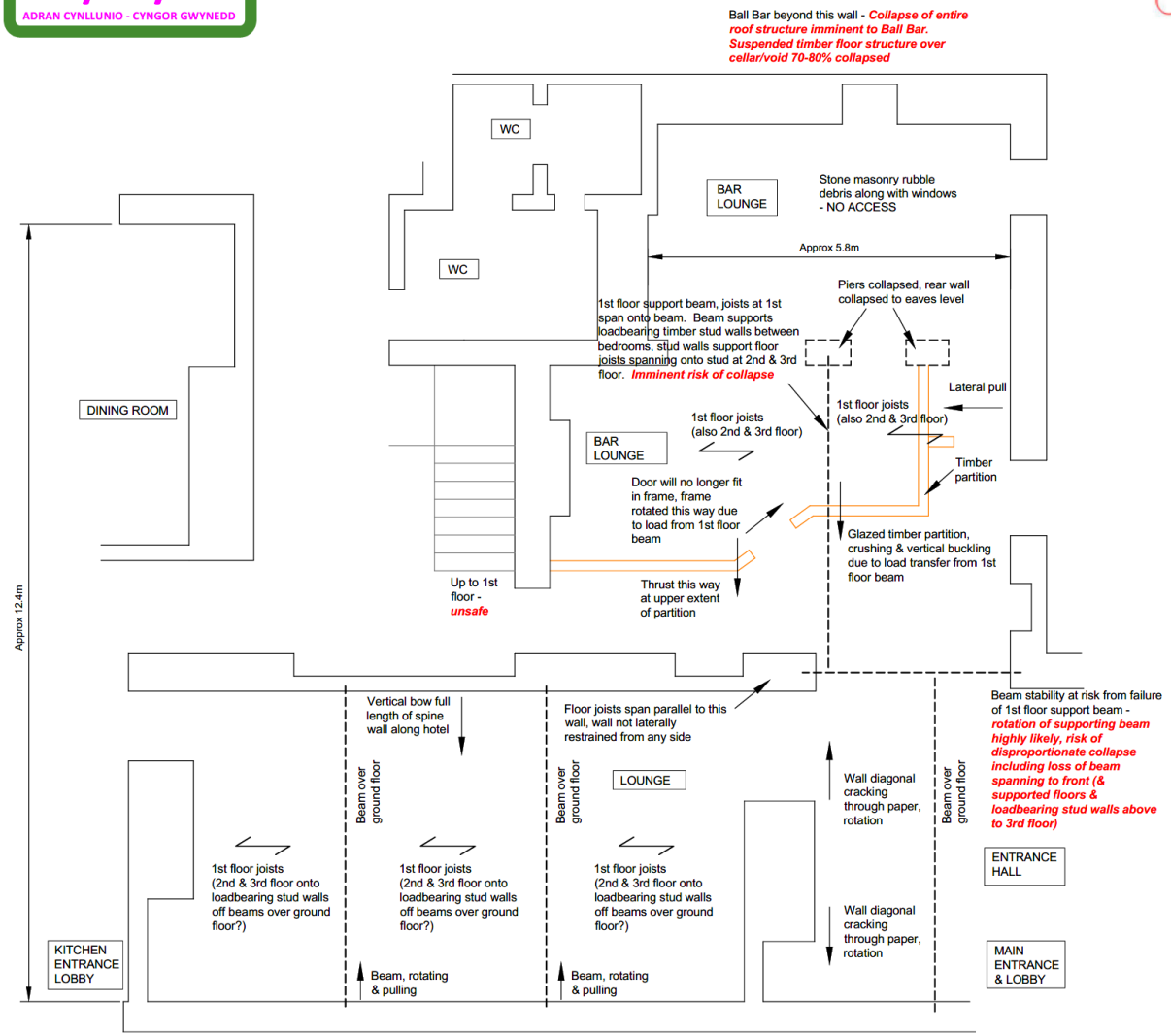
A3

Rev
A

DO NOT SCALE

31/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION



Rev.	Purpose of issue	Date	Authorised
A	Issued for consultation, LBC	22.12.2025	JE

John Evans Associates Limited

Office 1C
Quinton Hazell Enterprise Parc
Glan y Wern Road
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5BS
Tel: 07787557873
www.jeaeng.co.uk

Client
Gwynedd Council

Project
Corbett Arms, Corbet Square, Tywyn, LL36 9DG

Title
GROUND FLOOR LAYOUT - WALL & FLOOR SUPPORTS LOCAL TO ZONE 5A

Original Scale	Drawn	Checked
NTS	JE Date Nov 25	JE Date Nov 25

Drawing Number: CA-0142-JEA-XX-ZZ-DR-Y-1105 | A3 | Rev A

DO NOT SCALE

CORBETT ARMS HOTEL

CORBETT ARMS HOTEL

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

AD61 EJF

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C25/0705/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**06/10/2025**
Math y Cais:	**Adeilad Rhestredig**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Glyder**
Bwriad:	**Dymchwel estyniadau cefn a chodi estyniad deulawr newydd ynghyd a gwaith tirlunio, codi adeilad beics a sbwriel ac ail-osod y maes parcio**
Lleoliad:	**Coleg Menai, Friars Building, Coleg Menai Ffordd Ffridd-oedd, Bangor, Gwynedd, LL57 2TS**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel estyniadau cefn a chodi estyniad deulawr newydd, yng-hyd a gwaith tirlunio, mannau beics ac amnewid y gosodiad parcio.

1.2 Mae'r prif adeilad, sef yr adeilad sydd yn weladwy o'r ffordd yn un deulawr trawiadol iawn wedi ei wneuthuro allan o garreg gyda ffenestri carreg ac wedi ei godi oddeutu 1899. Mae'r adeilad yma wedi disodli ysgol cynt ar safleoedd eraill o fewn y Ddinas, gyda'r safle gwreiddiol ar safle mynachlog, sef cefndir enw'r ysgol, "Friars" a adnabyddir heddiw. Mae tystiolaeth yn bodoli yn dangos fod yr ysgol wedi esblygu a datblygu dros amser, ac erbyn y 1940au hwn yw'r adeilad sydd yn bodoli eisoes. Mae dau adeilad ar wahân arall yn ffurfio rhan o'r safle, ond nid yw'r rhain yn ffurfio rhan o'r cais hwn.

1.3 Roedd y safle dal mewn defnydd fel ysgol tan 1999 hyd nes ei ail-leoli'r ysgol i safle newydd, ac fe symudodd Coleg Menai i'r safle tan Fawrth 2025 ac yna fe safwyd y safle yn wag. Mae'r Brifysgol wedi prynu'r safle er mwyn ail-leoli'r Ysgol Fusnes, ac mae'r tir i'r Gogledd a'r Dwyrain o'r safle yn rhan o'r campws y Brifysgol eisoes.

1.4 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y rhan deulawr cefn, y rhan 1930au a chodi estyniad deulawr newydd modern er galluogi cael ystafelloedd dysgu i fyny at safonau modern. Bwriedir lleoli'r estyniad ar yr un oel-troed a'r rhan sydd i'w ddymchwel ond yn hytrach na mewn siâp croes y byddai yn siâp mwy sgwâr ac yn mesur oddeutu 28m wrth 26m gydag uchder o 12.5m.

1.5 Byddai'r estyniad yn gymysg o bric llwyd golau / coch a chladin alwminiwm coch. Bydd yr edrychiad blaen, sef yr edrychiad deheuol yn wynebu Ffordd Ffriddoedd yn parhau fel y mae, gan mai hwn yw'r darn gwreiddiol ac ni fwriedir unrhyw newid yma. Ar yr ochr gorllewinol ar y prif adeilad, bwriedir tynnu'r porth ceir presennol ynghyd a thynnu offer peirianyddol awyru oddi ar y to a gosod fentiau newydd. Byddai'r estyniad newydd yn cysylltu â'r prif adeilad ac o ddyluniad modern efo dau do brig a fyddai'n adlewyrchu'r brig o'r prif adeilad a byddai'r rhan isod allan o fric goch a chladin zinc coch ar y lefel uwch. Bydd paenau gwydr hyd at lefel uchel yn cysylltu'r estyniad a'r prif adeilad, a phaenau gwydr hir ar ganol a phen yr estyniad.

1.6 Ar yr edrychiad cefn (gogleddol) y bydd rhan helaeth o'r prif adeilad dal yn weladwy ynghyd a'r darn modern newydd. Byddai'r rhan yma o'r estyniad yn mesur oddeutu 26m gyda 12.5m o uchder, ac eto bydd y deunyddiau yn gyfuniad o fric goch a chladin alwminiwm coch. Bydd rhannau o'r to yn fflat (er mwyn lleoli'r offer awyru a mecanwaith) ac y byddai rhannau eraill gyda tho crib. Bwriedir cael paenau gwydr ar hyd hanner yr edrychiad cefn ar lefel isel, gyda 5 ar y llawr cyntaf a 3 ffenestr o fewn y to. Byddai nwyddau dwr glaw wedi gweithredu o fewn y dyluniad i'w orchuddio ond efo sawl peipen dwr glaw yn rhedeg lawr y cefn.

1.7 Ar yr ochr dwyreiniol (yn wynebu Neuadd Reichel) y byddai'r estyniad eto yn adlewyrchu'r prif adeilad efo rhannau to brig ond hefyd bwriedir gosod esgyll (fins) a fydd yn adlewyrchu'r to brig ond fydd yn gorchuddio'r offer mecanwaith unwaith eto. Bwriedir gosod paneli solar ar yr estyniad newydd mewn mannau cuddiedig.

1.8 O fewn yr estyniad newydd byddai dwy neuadd darlithio fawr, ystafell ddysgu cyffredinol, toiledau ac ardaloedd eistedd ynghyd a'r coridorau, grisiau a drysau allanol. Bwriedir gosod lifft newydd yma hefyd. Ar yr ail lawr o'r estyniad byddai'r gofod o'r ddwy neuadd darlithio ynghyd ag ardaloedd eistedd, toiledau, ystafelloedd offer a storfeydd. Bydd hwn wedyn yn cysylltu yn ôl gyda'r prif adeilad.

1.9 Mae rhan gwaith adfer mewnol o fewn y prif adeilad hefyd yn rhan o'r cais, ond nid oes angen hawl cynllunio ffurfiol i rhain, ond maent wedi ei asesu o fewn y cais adeilad rhestredig cysylltiedig.

1.10 Mae'r bwriad yn golygu elfen o ail-ddefnyddio rhai deunyddiau o'r estyniad sydd i'w ddymchwel, fel y canllaw haearn a fydd yn cael ei ail-leoli o fewn y cwrtil fel nodwedd.

1.11 Mae gwaith tirlunio, ail-osod y ddarpariaeth parcio a chreu mannau beics hefyd yn ffurfio rhan o'r cais hwn. Fel y noder eisoes, mae'r safle yn cyn-ysgol a choleg gyda darpariaeth parcio i 64 o geir wedi sefydlu ers peth amser. Mae'r brif fynedfa i'r safle oddi ar Ffordd Ffriddoedd yn parhau fel y mae hwn unrhyw newid, gyda'r ffordd o fewn y safle yn parhau yn unffordd. Bwriedir ail-osod y driniaeth parcio er creu 62 llecyn parcio, gyda 4 llecyn anabl. Mae lloches cludiant cyhoeddus wedi lleoli oddeutu 400m o flaen y safle.

1.12 Bwriedir dymchwel yr adeilad presennol i storio biniau sbwriel ac ailgylchu oddi wrth ochr gogledd-dwyreiniol y safle a'i ail-leoli i'r ochr gorllewinol wrth y cae chwarae. Byddai'r adeilad newydd yn mesur 4.2m wrth 4.9m gydag uchder o 2.4m gyda bric coch yn cyd-fynd a'r estyniad newydd a drysau dwbl haearn. Bwriedir hefyd yn yr un lleoliad gosod 8 cysgodfan beics a fydd yn galluogi storio 10 beic i bob cysgodfan, ynghyd ag un uned storio beics diogel gyda chlo a fyddai'n galluogi storio 6 beic.

1.13 O ran gwaith tirlunio, bwriedir hefyd hwyluso'r cysylltiad rhwng y safle yma a'r safle Prifysgol drws nesaf drwy greu llwybr newydd i gysylltu'r ddau safle. Bwriedir creu agoriad newydd o fewn y gwrych ar ochr dwyreiniol y safle a chreu llwybr tarmac newydd. O ran gwaith tirlunio, bwriedir creu ardal o flodau gwyllt ger y cysodfannau beics, a blychau plannu o flodau o gwmpas y safle. Bwriedir hefyd gosod blychau adar ac ystlumod o gwmpas y safle, ar y coed ar flaen y safle ac ar yr adeilad.

1.14 Saif y safle o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor ond tu allan i'r ardal ganolig. Mae safleoedd y Brifysgol ger y safle hwn a thai preswyl cyfagos. Mae'r adeilad yn rhestredig gradd II.

1.15 Derbyniwyd arolygon bywyd gwyllt, datganiad dyluniad a mynediad, datganiad trafnidiaeth, materion draenio, datganiad Iaith Gymraeg, datganiad seilwaith gwyrdd ynghyd ag arolwg archeolegol. Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor oherwydd maint y safle sydd yn fwy na 0.5ha.

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

ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch

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

PCYFF4: Dylunio a Thirweddu

PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)12: Dylunio

Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C98A/0007/11/CR defnyddio'r adeilad i bwrpas addysg, dau estyniad, grisiau tan, maes parcio ychwanegol a dymchwel rhai waliau mewnol- Caniatáu 20/02/1998

C98A/0017/11/LL defnyddio adeilad i bwrpas addysg, dau estyniad, grisiau tan, maes parcio ychwanegol a dymchwel rhai waliau mewnol– Caniatáu 14/02/1998

C99A/0035/11/CR sefydlu dwy uned aer a gwaith dwythell gysylltiol- Caniatáu 19/03/1999

C99A/0301/11/CR I) lleihau maint dwy uned aer y rhoddwyd caniatâd adeilad rhestredig ar eu cyfer dan gyfeirnod C99A/0035/11/CR II) darparu uned aer ychwanegol III) darparu louvres yn y ddormer bresennol IV) dymchwel corn simnai a'i ail adeiladu ar yr un ffurf er mwyn cynnwys ffliw awyru V) darparu canllaw ar hyd y ffordd dianc rhag tan ar y llawr cyntaf - Caniatáu 21/08/1999

C99A/0560/11/HY Arwydd – Caniatáu 05/01/2000

C99A/0556/11/CR parhau i ddefnyddio'r adeilad i bwrpas addysgol: newidiadau mewnol ac allanol; lwferau mewn dormeri presennol, delltau awyru a drysau (rhan 2) – Caniatáu 06/01/2000

C99A/0557/11/LL parhau i ddefnyddio'r adeilad i bwrpas addysgol; newidiadau mewnol ac allanol; lwferau mewn dormeri presennol, delltau awyru a drysau (rhan 2) – Caniatáu 01/12/1999

C99A/0660/11/HY arwyddion (cais adolygol) – Caniatáu 14/02/2000

C00A/0091/11/LL lleoli adeilad dros dro am 6 mis – Caniatáu 29/03/2000

C00A/0621/11/CR newid amod ar ganiatâd rhif C99A/0301/11/CR er mwyn caniatáu newid lliw'r unedau awyru - Caniatáu 19/01/2001

C06A/0481/11/CR newidiadau allanol i'r to – Caniatáu 07/09/2006

C09A/0483/11/LL gosod portacabin dros dro ar gefn yr adeilad a chreu agoriad i'w gysylltu â'r adeilad presennol - Caniatáu 03/11/2009

C09A/0466/11/CR gosod portacabin dros dro ar gefn yr adeilad a chreu agoriad i'w gysylltu â'r adeilad presennol - Caniatáu 11/01/2010

C09A/0612/11/CR gosod lifft llwyfan mewnol (i gario nwyddau) – Caniatáu 29/01/2010

C12/1275/11/CR Adeiladu canopi dros lecyn parcio ar ochr adeilad. – Caniatáu 12/12/2012

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod i ddymchwel estyniadau cefn a chodi estyniad deulawr newydd ynghyd a gwaith tirlunio, codi adeilad beics a sbwriel ac ail-osod y maes parcio yng Ngholeg Menai. Parcio Gan nad oes cynnydd disgwyliedig yn lefel gweithgaredd traffig ar y safle, ystyrir bod y nifer presennol o lecynnau parcio yn ddigonol ar gyfer y cynllun arfaethedig

Mynediad Buses

Fel y nodir yn y Datganiad Trafnidiaeth, mae mynediad at wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus o fewn pellter cerdded derbyniol i'r safle, gan ddarparu gwasanaeth rheolaidd a chyson

Cysylltiadau Cerdded a Beicio

Rydym yn croesawu'r cynllun i ddarparu nifer sylweddol o lefydd parcio beiciau ynghyd â'r llwybr arfaethedig i Adeilad Reichel, gan ystyried hyn yn gam cadarnhaol tuag at hybu teithio llesol i staff a myfyrwyr y Coleg. Er mwyn sicrhau diogelwch beicwyr rhag cymysgu â cherbydau, mae'r ymgeisydd yn cynnig llwybr diogel ac uniongyrchol sy'n osgoi teithio drwy'r maes parcio ceir, gan alluogi beicwyr i gyrraedd y man parcio beiciau yn ddiogel.

Er gwybodaeth i'r ymgeisydd, yn y dyfodol agos bydd Trem Elidir yn cael ei newid i Lôn Dawel, gan greu cyfle i'r safle integreiddio â llwybr teithio llesol newydd ar Ffordd Penrhosgarnedd

Casgliad

Yn dilyn ein sylwadau, cadarnhaf nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn. Fodd bynnag, gofynnir i'r amod canlynol gael ei gynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir:

AMOD

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu llwybr diogel ac uniongyrchol i feicwyr, gan gysylltu mynediad y safle â'r ardal parcio beiciau, mewn modd sy'n osgoi teithio drwy'r maes parcio ceir

Dŵr Cymru:

Sylwadau 17/02/2026

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, a gallwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

I ddechrau, mewn perthynas â'r ffurflen gais sydd wedi'i chyflwyno a'r Strategaeth Ddraenio atodol, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gwaredu dŵr aflan a dŵr wyneb i garthffos gyhoeddus.

DŴR AFLAN
Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffos gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) Treborth. Rydym wedi ystyried effaith y llif dŵr aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad 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 hwn yn destun Atodlen 3 o Ddeddf 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'. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, byddem yn cynghori nad oes cytundeb i anfon llif dŵr wyneb i'r garthffos gyfunol gyhoeddus. Ymhellach i hynny, mae Polisi Cynllunio Cymru yn tynnu sylw na ddylid gollwng unrhyw ddŵr wyneb o ddatblygiadau newydd i systemau cyfun oherwydd y risg o lygredd pan fydd systemau cyfun yn gorlifo (Para 6.6.3).

Felly yn unol â hynny, fel ystyriaeth o bwys o fewn y broses gynllunio ac yn absenoldeb strategaeth dŵr wyneb dderbyniol, gofynnwn yn benodol nad yw'r Strategaeth Ddraenio atodol yn ffurfio rhan o unrhyw amod yn gysylltiedig â chynlluniau cymeradwy, neu fel arall gofynnwn eich bod yn ail-ymgynghori â ni ar ôl derbyn Strategaeth Ddraenio ddiwygiedig.

GWARCHOD ASEDAU

Yn ogystal, mae prif bibellau dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle hwn ac mae eu safleoedd bras wedi'u marcio ar y cofnod statudol o'r brif bibell ddŵr cyhoeddus (ynghlwm). Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae'n rhaid i Dŵr Cymru allu cael mynediad at ei gyfarpar bob amser i wneud gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio. O ystyried y cynllun safle arfaethedig, ymddengys y byddai'r estyniad arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i barth gwarchod y prif bibellau dŵr cyhoeddus, sy'n cael ei fesur 3 metr bob ochr i'r llinell ganol.

Fe nodwn o'r cynllun safle arfaethedig efallai y bydd angen addasu'r lefelau presennol er mwyn gwneud y llwybr Reichel newydd mor hygyrch â phosib. Byddem yn cynghori na chewch ostwng lefelau daear uwchben neu o fewn parthau gwarchod ein hasedau. Felly, os ydych am roi caniatâd cynllunio, gofynnwn i chi gynnwys yr amod isod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Sylwer, mae'r pellter a nodir ar gyfer y parthau gwarchod hyn yn ddangosol ac yn seiliedig ar ganllawiau safonol y diwydiant. Fodd bynnag, bydd angen gwirio dyfnder yr asedau ar y safle, a allai olygu bod angen parthau gwarchod mwy. Er mwyn cyflawnrwydd, rydym yn argymell i'r datblygwr edrych ar weithredoedd yr eiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r ased(au) sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig.

Hefyd, argymhellir bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio

lleoliad yr asedau a sefydlu eu perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Felly, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd er mwyn sicrhau nad yw'n niweidiol i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod 1

Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod y canlynol wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fod wedi cytuno arnynt yn ysgrifenedig: 1) Bod arolwg lleoliad asedau wedi'i gynnal i ganfod yr union leoliad, cyflwr, dyfnder a deunydd; a

2) Cynllun safle manwl, wedi'i siapio gan bwynt 1) uchod i ddangos perthynas y datblygiad arfaethedig a'i oblygiadau llwytho i'n hased a chadarnhau y gellir cynnal y parth gwarchod a'r mynediad gofynnol, ac y gellir rhoi mewn lle y mesurau gwarchod gofynnol sy'n berthnasol i'r ased; ac

3) Os oes angen, cynllun i ddargyfeirio'r ased.

Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar y safle fel rhan o'r datblygiad o dan y caniatâd hwn tan y bydd y cynllun/gwaith a gymeradwywyd wedi'i adeiladu, ei gwblhau a'i ddwyn i ddefnydd gyda'r cynllun cymeradwy. Ar ôl hynny bydd y datblygiad a gymeradwywyd yn cael ei gadw am byth.

Rheswm: Diogelu cyfanrwydd y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus ac osgoi difrod iddo ac yn unol â Pholisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Amod 2

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

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

Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau 25/03/2026 Mae hyn yn addas, dim gwrthwynebiad. Dylid cynnwys amodau cynllunio ar y caniatâd fel bod rhaid cadw'n gaeth at y cynlluniau hyn. Sylwadau 28/01/2026 Mae'r GIS a ddarparwyd yn addas – fodd bynnag, mae dal angen diwygio'r cynlluniau dylunio i egluro lle bydd y mesurau lliniaru ystlumod arfaethedig a'r mesurau gwella a ddisgrifir yn yr adroddiadau ecolegol a GIS. Sylwadau 02/12/2025 Bydd y gwaith yn arwain at ddinistrio clwydfan ystlumod fyw (a nodwyd yn yr Asesiad Effaith Ecolegol) sy'n cael ei defnyddio gan o leiaf un ystlum lleiaf cyffredin. Mae gan y gwaith hefyd y potensial i aflonyddu ar ystlumod sy'n defnyddio rhannau eraill o'r safle a fydd yn cael eu cadw. Yn unol â'r dull fesul cam, mae'n rhaid lliniaru'r golled hon o gynefin. Mae'r adroddiad ecolegol yn nodi'r canlynol (adran 4.18): "Bydd angen gwneud cais i Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer cael trwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd fel y gellir dinistrio'r glwydfan ystlumod sy'n Adeilad 2 yn y modd priodol, gan roi ystyriaeth i aflonyddwch i'r ystlum lleiaf cyffredin yn Adeilad 1. Dylai hyn gynnwys manylion am osod teilsen ystlumod neu fricsen ystlumod yn yr adeilad newydd mewn safle sydd mor agos â phosibl i'r glwydfan bresennol i wneud iawn am ei cholli." Rwyf wedi edrych ar y cynlluniau dylunio ond ni allaf weld y mesur lliniaru arfaethedig hwn. Dylai'r ymgeisydd ddiwygio'r cynlluniau dylunio yn unol â hyn. Dylid cyflwyno pob cais sydd ar y raddfa hon gyda Datganiad Seilwaith Gwyrdd hefyd, sy'n egluro sut mae'r cynnig yn dilyn y dull fesul cam ac yn cyflawni Budd Net i Fioamrywiaeth. Rwyf wedi atodi ein templed fel y gallwch gyfeirio ato.
Uned Iaith:	Mae'r Datganiad yn amlinellu rhesymeg glir dros y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir yng nghorff y Datganiad. Calonogol oedd darllen bod ymgysylltu â'r Fenter Iaith leol wedi ei gynnwys ar y rhestr o fesurau lliniaru, a bod y brifysgol yn bwriadu adolygu dewisiadau a defnydd ieithyddol myfyrwyr a staff yn rheolaidd fel rhan o'r broses monitro

Uned Draenio Tir:

Mae ail-ymgynghoriad wedi anfon i'r Uned yn dilyn gwybodaeth ychwanegol ond hyd at baratoi'r adroddiad ni dderbyniwyd ymateb.

Sylwadau 12/02/2026

Mae Datganiad Draenio wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio, sy'n nodi bod dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig wedi'i fwriadu i gael ei ollwng trwy gysylltiad presennol â system gyfun DCWW. Er mwyn i ni fod yn fodlon â'r strategaeth draenio arfaethedig, bydd angen tystiolaeth arnom sy'n dangos bod yr holl opsiynau blaenoriaeth uwch o fewn hierarchaeth draenio dŵr wyneb wedi'u harchwilio'n drylwyr a'u diystyru cyn symud ymlaen i gyrchfannau gollwng blaenoriaeth is.

Blaenoriaeth 2: Treiddiad

• Mae'r strategaeth draenio yn cyfeirio at adroddiad ymchwiliad tir sy'n cynnwys canlyniadau prawf treiddiad BRE 365; fodd bynnag, nid ydym wedi gallu dod o hyd i'r ddogfen hon o fewn y cyflwyniad cynllunio. Gofynnwn am ddarparu'r adroddiad hwn, gan fod angen tystiolaeth o brofion treiddiad ar y safle i ddangos bod treiddiad wedi'i ystyried yn briodol fel rhan o hierarchaeth draenio dŵr wyneb.

Blaenoriaeth 4: System Dŵr Wyneb

• Ar ôl adolygu cynlluniau asedau DCWW, ymddengys bod system dŵr wyneb wedi'i lleoli tua 200m i'r dwyrain o'r safle. Bydd angen cyfiawnhad arnom pam nad yw'r opsiwn allfa hwn wedi'i ystyried o fewn y strategaeth draenio arfaethedig.

• Rydym hefyd yn gofyn am ddarparu cynllun cliriach o'r systemau dŵr wyneb presennol. Mae'r arolwg GPR cyfredol (Atodiad F) yn anodd ei ddehongli oherwydd presenoldeb nifer o gyfleustodau ychwanegol nad ydynt yn berthnasol i'r rhwydwaith dŵr wyneb.

Blaenoriaeth 5: Carthffosiaeth Gyfun

• Rhaid darparu tystiolaeth gynhwysfawr i gyfiawnhau gwrthod yr holl opsiynau blaenoriaeth uwch. Oherwydd cyfyngiadau capasiti, mae Dŵr Cymru yn amharod i dderbyn cysylltiadau dŵr wyneb.

• Os oes cysylltiad presennol, rhaid i'r ymgeisydd ddangos y bydd y datblygiad newydd yn gwella cyfradd llif a chyfaint. Mae cyfrifiadau'n dangos gwelliant sylweddol yn y gyfradd. Fodd bynnag, gofynnwn am gyflwyno cynllun sy'n dangos dadansoddiad o'r ardal gyfrannol bresennol a'r ardal gyfrannol arfaethedig hefyd.

Hyd nes y darperir mwy o wybodaeth a thystiolaeth, rydym yn cynnig gwrthwynebiad dros dro.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau 04/02/2026

Mae gennym dal bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os caiff y ddogfen a nodir isod ei chynnwys yn yr amod ynghylch cynlluniau a dogfennau a gymeradwywyd ar yr hysbysiad penderfyniad:

• (Arolwg Nos Ystlumod, Ascerta, Cyf: P.2232.25, Medi 2025)

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

Rhywogaethau a Warchodir

Rydym wedi edrych ar y wybodaeth ganlynol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais:

• (Arolwg Nos Ystlumod, Ascerta, Ref: P.2232.25, Medi 2025)
Nodwn fod yr adroddiad ystlumod wedi adnabod bod safle'r cais yn cefnogi 5 o ystlumod lleiaf cyffredin sy'n clwydo yn adeilad B1.

Mae ystlumod a'u mannau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd). Pan fo ystlumod yn bresennol a bod cynnig datblygu yn debygol o fynd yn groes i'r amddiffyniad cyfreithiol a roddir iddynt, dim ond o dan drwydded a roddir gan Gyfoeth Naturiol Cymru y gall 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: Cadwraeth Natur a Chynllunio). Sylwer, at y diben o ddarparu cyngor yn ystod y cam cais cynllunio, mae ein sylwadau wedi'u cyfyngu i'r prawf sy'n ymwneud ag "arddangos dim niwed i gynnal statws cadwraeth ffafriol rhywogaethau a warchodir gan Ewrop".

Credwn fod yr adroddiad uchod yn darparu sail digonol i ystyried effeithiau posibl y cynllun ar y rhywogaeth hon a llywio'r broses gwneud penderfyniadau.

Rydym o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth sydd dan sylw mewn statws cadwraeth ffafriol yn ei gynefin naturiol, ar yr amod bod y mesurau a nodir yn yr adroddiad a gyflwynwyd yn cael eu gweithredu.

Felly, rydym yn cynghori y dylid cynnwyd y ddogfen ganlynol yn yr amod 'rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau' o fewn yr hysbysiad penderfyniad:

• (Arolwg Nos Ystlumod, Ascerta, Cyf: P.2232.25, Medi 2025)

Rydym hefyd yn cynghori y dylid gwneud y gwaith o dan drwydded. Fe'ch cyfeiriwn at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio, dyddiedig 1 Mawrth 2018, sy'n cynghori Awdurdodau Cynllunio Lleol i atodi

gwybodaeth am ofynion trwyddedu ar bob caniatâd a hysbysiadau lle mae Rhywogaethau Ewropeaidd Gwarchodedig yn debygol o fod yn bresennol ar y safle.

Sylwer, gall unrhyw newidiadau i gynlluniau rhwng cael y caniatâd cynllunio a gwneud y cais am drwydded effeithio ar ganlyniad y cais am drwydded.

Sylwadau 20/10/2025

Mae gennym bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd ni ddarparwyd gwybodaeth ddigonol i gefnogi'r bwriad. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â rhywogaethau a warchodir. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir rhagor o fanylion isod.

Rhywogaethau a Warchodir

Mae gennym bryderon am y cynnig uchod ac yn cynghori y dylid cyflwyno rhagor o wybodaeth i gefnogi'r cais er mwyn asesu effeithiau'r cynnig ar ystlumod, fel Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd. Mae ystlumod a'u mannau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd).

Rydym wedi edrych ar y wybodaeth ganlynol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais:

• Asesiad Effaith Ecolegol Drafft, BWB, cyfeirnod 244949-BWB-ZZ-XX-T-EE 0002, 22/08/25.

Nodwn fod yr adroddiad a gyflwynwyd wedi adnabod y gallai ystlumod fod yn bresennol ar safle'r cais. Fodd bynnag, mae adran 5.8 a 5.9 o'r adroddiad yn cynghori bod angen rhagor o waith arolygu ar ffurf arolygon ymddangos (*emergence surveys*). Rydym yn cytuno â'r cyngor hwn. Mae'r adroddiad yn nodi "Mae arolygon pellach wedi'u cynnal, gyda'r canlyniadau yn yr arfaeth".

Rydym yn cynghori bod y gwaith arolwg ychwanegol a argymhellir yn yr adroddiad yn cael ei wneud, a'r canlyniadau'n cael eu cyflwyno cyn penderfynu ar y cais. Dylid cynnal arolygon yn unol â'r arfer gorau a gyhoeddwyd. Os canfyddir tystiolaeth o ddefnydd gan ystlumod, dylid darparu mesurau addas o ran osgoi, lliniaru neu wneud iawn fel y bo'n briodol i'r rhywogaeth a'u defnydd o'r safle.

Yn seiliedig ar y cais, fel y'i cyflwynwyd, ni allwn roi unrhyw sicrwydd i'ch Awdurdod na fyddai'r cynnig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw mewn statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol.

HENEB:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Rwyf wedi edrych ar y wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd ac yn ysgrifennu atoch i roi gwybod y gallai'r gwaith arfaethedig gael effaith archeolegol.

Mae'r cofnod adeilad Lefel 3 a gwblhawyd yn ddiweddar yn sefydlu cronoleg datblygu'r safle, gan nodi cyfnodau adeiladu gwahanol, ac yn cadarnhau y cafodd y rhan o'r adeilad y bwriedir ei ddymchwel — adain y de-orllewin — ei adeiladu ar ddechrau'r 20fed ganrif, yn fuan ar ôl cwblhau prif adeilad Friars, ac felly mae'n rhan o'r cam datblygu cynharaf ar y safle.

Mae'r canfyddiadau'n dangos bod potensial cymedrol am bresenoldeb olion strwythurol neu sylfeini 'in situ' sy'n gysylltiedig â chyfnodau cynharach o ddefnydd ar y safle, sef strwythurau nad ydynt yn bodoli fel y gwelir mewn ffynonellau cartograffig a ffotograffig. Mae unrhyw dystiolaeth o'r fath yn cyfrannu at ddealltwriaeth a gwerthfawrogiad o'r hen ysgol a'i gosodiad, yn unigol ac o fewn datblygiad hanesyddol ehangach y safle.

Ar ben hynny, rhaid ystyried y posibilrwydd o ganfod olion archeolegol neu ddyddodion sy'n gysylltiedig â'r claddedigaethau canoloesol cynnar a gofnodwyd yn y cae chwarae, gan y gall tystiolaeth gysylltiedig ymestyn i'r ardal gyfagos. Nid yw dogfennau'r cais yn darparu manylion am waith cloddio i'r ddaear yn yr ardal sydd tu allan i'r ffin llinell goch, ond sydd serch hynny yn rhan o'r cynllun; ond fe allai cloddio o fewn y caeau cyfagos ddatgelu olion archeolegol neu ddyddodion sy'n gysylltiedig â'r gweithgaredd hwn.

Felly, os yw'r awdurdod lleol yn bwriadu rhoi caniatâd, bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys gwaith a fydd yn aflonyddu'r ddaear ar safle o botensial archeolegol. Byddai unrhyw olion archeolegol newydd yn gwella'r ddealltwriaeth ehangach o'r ardal ac o ddatblygiad y safle. Mae sicrhau nad yw unrhyw ddeunydd archeolegol sydd heb ei ddarganfod eto yn cael ei ddinistrio neu ei golli'n ddiangen yn cyfrannu at gadwraeth treftadaeth, ac mae ganddo'r potensial hefyd i wella ein dealltwriaeth ehangach.

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 a chaniatâd adeilad rhestredig, yn mynnu bod rhaglen liniaru archeolegol, gymesur yn cael ei gweithredu. Awgrymir y geiriad isod fel amod i sicrhau gwaith o'r fath:

(i) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys dymchwel, clirio'r safle, gwaith cloddio ac ati) ddigwydd nes bod manyleb ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno gan yr ymgeisydd (neu ei asiant neu olynwyr mewn teitl) a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn unol â'r fanyleb a

gymeradwywyd.

(ii) Bydd rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol sy'n ofynnol yn amod (i) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis o gwblhau gwaith maes archeolegol, a bydd rhaid iddo wedyn 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 12 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (CIfA).

Disgwylir i'r gwaith lliniaru archeolegol gynnwys rhaglen ffurfiol o fonitro a chofnodi archeolegol, ynghyd â gwaith ymchwil, dadansoddi ac adrodd i gefnogi, fel y bo'n briodol i'r arsylwadau a wneir. Bydd angen caniatáu digon o amser yn y rhaglen ddatblygu i ymateb i unrhyw ddarganfyddiadau archeolegol a wneir yn ystod y monitro a'r cofnodi archeolegol.

Mae'n rhaid i bob elfen o'r gwaith archeolegol gael ei wneud gan gwmni archeolegol proffesiynol sydd ag arbenigedd perthnasol. Gellir dod o hyd i gronfa ddata ohonynt yma https://www.archaeologists.net/civicrm-contact-distance chwilio (Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr). Mae'n rhaid i'r contractwr archeolegol a benodir gytuno ar fanyleb ar gyfer y gwaith gyda ni cyn y prosiect.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan sylw ar sail:

- Cefnogi parhau I ddefnyddio'r adeilad ar bwrpas addysg
- Mae'r datganiad treftadaeth yn wael
- Ail-ddefnyddio deunydd adeiladu
- Nid dim ond blaen yr adeilad sydd yn rhestredig
- Datganiad cludiant ag amseroedd penodol i weithio
- Diffyg ymgynghori
- Effaith ar yr Ardd Gymunedol
- Iaith Gymraeg

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 O ystyried defnydd blaenorol y safle fel ysgol a choleg, y polisi perthnasol yma yw Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch, sydd yn datgan fe ganiateir cynigion ar gyfer cyfleusterau newydd neu estyniadau i adeiladau presennol ar gyfer dibenion academaidd neu gefnogol cyn belled fod yna ystyriaeth yn cael ei roddi i raddfa, lleoliad, dyluniad, mwynderau a chludiant. Wrth ystyried addasrwydd y safle ar gyfer y defnydd arfaethedig fe ddylid sicrhau fod y prawf dilyniannol wedi cael ei ymgymryd gan roi blaenoriaeth i (yn unol â pholisi ISA 3):-

1. Yn gyntaf, ar safleoedd addysg bellach ac uwch presennol; neu

2. Yn ail, ar safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol.

5.2 Mae'r adeilad ym mherchnogaeth y Brifysgol ac wedi bod yn wag ers i Goleg Menai symud i Barc Menai, ac mae'r safle hefyd wedi'i leoli union wrth ymyl campws Ffriddoedd y Brifysgol. Ystyrir felly fod yr egwyddor yn dderbyniol yn yr achos hwn, a bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 3.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a dyluniad.

5.3 Mae polisi PCYFF 3, dylunio a siapio lle yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf y polisi.

5.4 Fel y nodwyd uchod, lleolir yr estyniad ar gefn y prif adeilad ac ni fydd yn weladwy o'r brif olygfa flaen. Er bod y cynllun o'r gweledigaeth blaen yn dangos rhai elfennau o'r estyniad arfaethedig yn weladwy, mae'r cynlluniau hyn yn gynrychioliadau llythrennol nad ydynt yn adlewyrchu lefelau'r tir. Yn sgil hyn, derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol er mwyn asesu'r mater hwn yn fanylach. O ystyried natur y safle, a'r ffaith bod y tir yn codi oddi ar y briffordd, ystyrir nad yw'r estyniad i fod yn weladwy o'r blaen. Mae'n anorfod y byddai'r estyniad yn weladwy o'r ochr ble mae'r caeau chwarae a theimlir y byddai hyn yn dderbyniol o ran gweld yr adeilad yn ei chyfanrwydd, ond ystyrir fod angen cyfiawnhad dros y cynlluniau perthnasol, ac mae hyn wedi ei dderbyn.

5.5 Yn dilyn cyfnod o ymgynghoriad, derbyniwyd dwy ohebiaeth gyda'r prif bwyntiau a godwyd wedi nodi uchod. Roedd un ohebiaeth yn cefnogi'r bwriad o barhau i ddefnyddio'r adeilad at bwrpas addysg ond roedd rhai pryderon o fewn manylion y cais rhestredig o ran pa rannau o'r adeilad sydd yn rhestredig (mae'r mater yma yn derbyn sylw o fewn y cais adeilad rhestredig). Mae hefyd wedi codi'r ffaith y dylai rhai o'r deunyddiau o'r rhan sydd i'w ddymchwel ei ail-ddefnyddio, ac mae hyn wedi cynnwys o fewn amod ar y ddau gais.

5.6 O ran materion dyluniad, mae'r estyniad wedi ei ddylunio o gwmpas nodweddion presennol yr adeilad ynghyd a'r lliw coch o ran y coch o'r garreg o gwmpas y ffenestri. Ystyrir fod y dyluniad yn un modern cyfoes a fyddai wedi leoli i gefn y prif adeilad fel estyniad atodol, a chan mai'r prif adeilad fyddai'n parhau i fod y prif ffocws, a gyda nodweddion fel y to brig ar yr estyniad yn cyd-fynd a'r hen adeilad, ystyrir ei fod yn dderbyniol.

5.7 Credir y byddai'r bwriad yn gwella edrychiad y safle yn ei gyfanrwydd sydd wedi dechrau dirywio ac yn cael defnydd newydd hir dymor, ond hefyd yn parhau o fewn defnydd addysg fel y

defnydd gwreiddiol sydd i'w groesawu. Yn dilyn yr asesiad o'r meini prawf perthnasol o bolisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PS20 o'r CDLl ystyrir bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol yn yr achos yma.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Cyflwynwyd datganiad trafnidiaeth gyda'r cais. Nid oes unrhyw fwriad i newid nag addasu'r mynediad cerbydol presennol dim ond i ail-osod y llecynnau parcio presennol o fewn y safle, ac nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Gan fod y defnydd yn parhau mewn defnydd addysg ble mae rhan o'r campws Prifysgol yn bodoli drws nesaf eisoes, ni chredir y byddai unrhyw gynnydd o ran lefelau traffig ac y byddai'r nifer o lecynnau parcio yn addas. Mae cludiant cyhoeddus yn pasio'r safle yn aml ynghyd ag llwybrau i gerddwyr a beicwyr, fodd bynnag, ystyrir ei fod yn rhesymol cynnwys amod i gytuno creu llwybr diogel i feicwyr er mwyn gwella'r sefyllfa gyfredol.

5.9 O ran materion sbwriel ac ail-gylchu ar y safle, mae'r ddarpariaeth hyn eisoes wedi bod yn digwydd ar y safle fel cyn Coleg, ond mae manylion yr adeilad newydd sydd wedi newid lleoliad wedi cynnwys o fewn y cais. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad a theimlir bod yn cwrdd â gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl

Materion bioamrywiaeth

5.10 Cyflwynir adroddiadau bywyd gwyllt efo'r cais yn datgan bod ystlumod yn bresennol yn yr adeiladau. Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw wrthwynebiad efo'r bwriad ond angen cael cynllun yn dangos lleoliadau'r blychau nythu adar ac ystlumod ac mae hyn wedi derbyn a'i gymeradwyo gan yr uned Bioamrywiaeth. Fodd bynnag, mae pryder dros osodiad dau o'r blychau ar flaen y prif adeilad ac wedi cytuno efo'r Uned Bioamrywiaeth i ail-leoli'r rhain, ystyrir y byddai gosod amod i gytuno'r lleoliad newydd o flaen llaw cyn eu gosod yn dderbyniol. Roedd sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyd-fynd gyda hyn, ond yn cynnig amodau perthnasol er mwyn dilyn y mesurau fewn yr adroddiad. Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'r gwelliannau a gynigir yn dderbyniol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisi PS19 o'r CDLl ynghyd a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n sicrhau dull gam wrth gam yn yr achos yma.

Materion Archeolegol

5.11 Gan fod gwaith dymchwel yn ffurfio rhan o'r cais, mae sylwadau Heneb yn awgrymu gosod amod ar gyfer sicrhau cynllun gweithredu addas o flaen llaw. Ystyrir fod hyn yn rhesymol ac i'r perwyl hyn fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS20 o'r CDLl.

Materion Draenio

5.12 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. Mae bwriad cychwynnol ar gyfer cysylltu'r dwr wyneb i'r prif garthffos, ac mae Dwr Cymru wedi amlygu nad yw hyn yn dderbyniol. Yn ychwanegol mae'r Uned Draenio Tir wedi cadarnhau fod angen gwybodaeth pellach er mwyn gallu cadarnhau fod y dull yma yn dderbyniol. Mae gwybodaeth pellach wedi ei dderbyn sy'n amlygu fod yr arwynebedd o lawr caled yn cael ei leihau o ganlyniad i'r bwriad, ac mae ymgynghoriad wedi ei yrru i Uned Draenio Tir a Dwr Cymru. Nid oes ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r

adroddiad. Yn ddarostynedig i dderbyn sylwadau cadarnhaol gan Uned Draenio Tir a Dwr Cymru, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

Iaith Gymraeg

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

5.14 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.

5.15 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. Yn yr achos yma, mae datganiad iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r Uned Iaith wedi darparu sylwadau cadarnhaol. Ystyrir ei fod yn briodol gosod amodau i sicrhau fod arwyddion sy'n hyrwyddo'r datblygiad yn ddwyieithog. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PS 1 a'r CCA perthnasol.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

5.16 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. Nodir fod yr ohebiaeth wedi tynnu sylw at ddiffyg ymgynghori, er bod ymgynghoriad llawn wedi digwydd ar y cais cynllunio a rhestredig; a hefyd unrhyw effaith ar yr Ardd Gymunedol sydd dros ffordd a'r safle, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar ddeall fod cyfarfod eisoes wedi bod rhwng y datblygwyr a'r gohebwyr i drafod y mater hwn.

5.17 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 Yn unol â'r asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad wedi ei gyfiawnhau yn llawn a hefyd yn parchu'r adeilad drwy gadw'r estyniad modern i'r cefn ac wrth gadw'r gwaith mewnol addasu i'r lleiaf, ond hefyd i gadw ac ail-ddefnyddio nodweddion o fewn yr adeilad. Yn yr achos yma, ac yn ddarostynedig o dderbyn sylwadau cadarnhaol gan yr Uned Draenio Tir a Dwr Cymru, credir y byddai'r bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu

7. Argymhelliad:

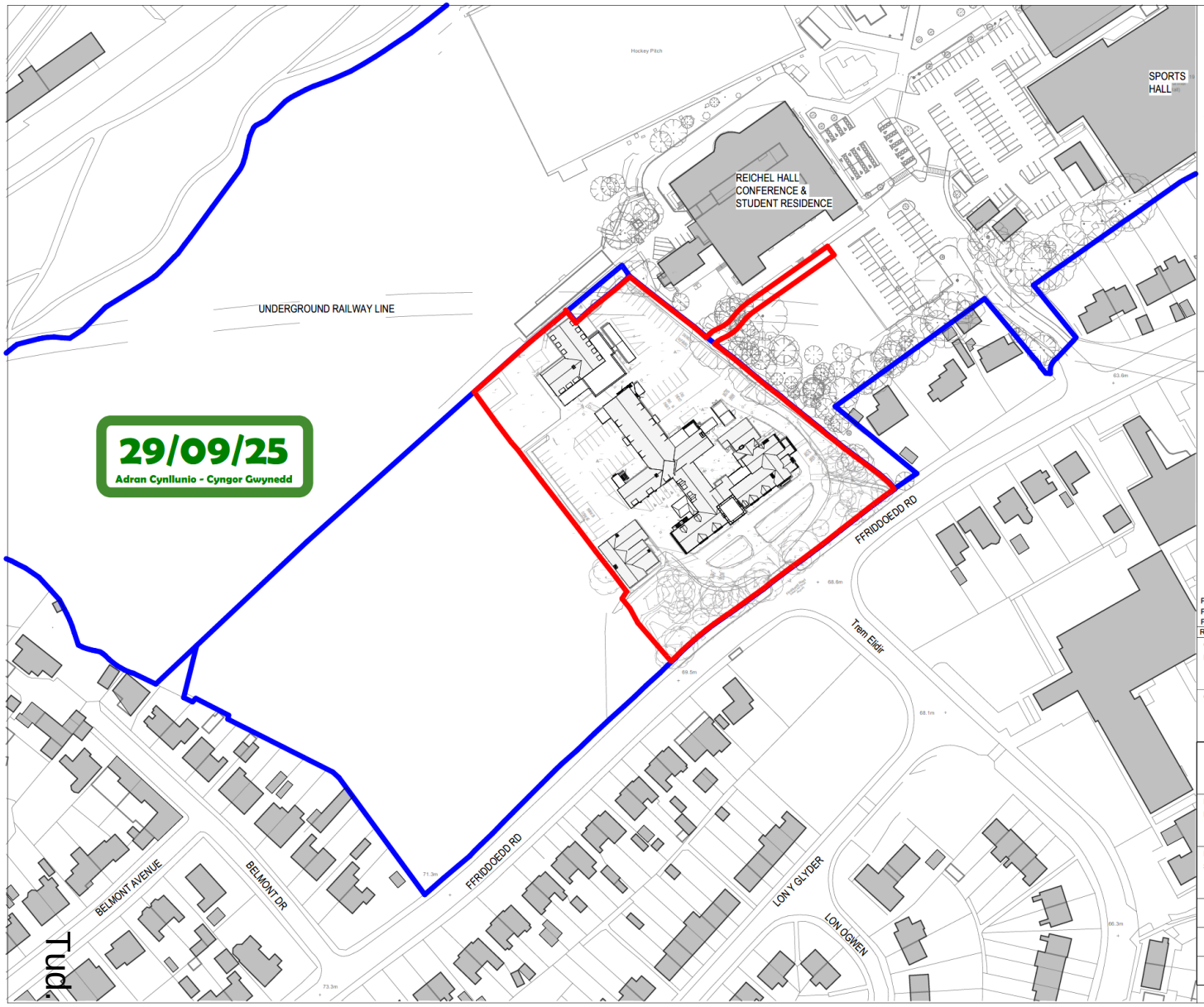
7.1 Caniatau gydag amodau yn ddarostynedig i dderbyn sylwadau derbyniol gan yr Uned Draenio a Dwr Cymru:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau.
3. Amod archeolegol
4. Manylion gwydriad eilradd i'w gytuno o flaen llaw.
5. Cytuno i ail-ddefnyddio deunyddiau o'r adeilad i'w ddymchwel
6. Nwyddau dwr glaw alwminiwm
7. Manylion manwl y paneli solar
8. Manylion unrhyw oleuadau i'w gytuno
9. Manylion unrhyw arwyddion i'w gytuno
10. Rhaid cyflwyno manylion y sgrin wrth y grisiau cyn eu gosod
11. Rhaid cyflwyno manylion o sut i gofnodi hoel y gampfa cyn eu dymchwel
12. Cyflwyno samplau o'r deunyddiau
13. Defnyddio calch gydag unrhyw waith pwyntio / render
14. Amod priffyrdd

15 Amodau Dwr Cymru

16 Amodau Iaith

17 Amodau Bioamrywiaeth gan gynnwys cytuno mesurau lliniaru a chwblhau'r gwelliannau



DAY Architectural Ltd does not warrant or take responsibility for any costs, losses or claims whatsoever arising from these drawings, specifications and related documents unless there is full compliance by the intended recipient or user with the following:

1. All boundaries, dimensions and levels are to be checked on site before construction and any discrepancies reported to the Architect / Designer prior to commencement of any works.
2. Partial Service: Any discrepancies with site or other information is to be advised to the Architect / Designer and direction and / or approval is to be sought before the implementation of the detail.
3. Block and site plans are reproduced under license from the Ordnance Survey.
4. For the purpose of coordination, all relevant parties must check this information prior to implementation and report any discrepancies to the Architect / Designer. The information must solely and only be used for the coordination and/or construction of the current project.
5. The copyright of the original documents belongs to DAY Architectural Limited. The information is only for use in preparation of documents for this project. The information issued may be confidential and must not be used other than by the intended recipient.
6. The recipient is responsible for verifying the correctness and completeness of the information issued. This should be done by consulting all relevant associated documents including but not limited to information provided by the Civil / Structural Engineer, MEP Engineer(s), Fire Engineer, Acoustician, Highways Consultant, Flood Risk Assessor, Party Wall Assessor and any other project designers / consultants supplied during the course of the project and by confirming dimensions on site.
7. It is the responsibility of the recipient to ensure they have the most up to date information.
8. If altered or added to in any way, all references to DAY Architectural Limited must be removed and those making the changes assume total responsibility for the information thereon.
9. The Architect does not warrant that planning permission, Building Control/Building Safety Regulator Approval and other approvals from third parties shall be granted at all or, if granted, will be granted in accordance with any anticipated timescale. All designs provided are subject to such approval.
10. Any façade/cladding design provided by DAY Architectural Limited is in relation to indicative design intent only and DAY Architectural Limited shall have no contractual or insurance liability for such design howsoever provided.
11. This drawing must not be used for 'tender' or 'construction' purposes unless noted otherwise.
12. Do not scale off drawings. Any measurements taken from information which is not dimensioned on the electronic copy are at the risk of the recipient.

10 0 10 20 30 40 50

SCALE 1250 m
1:

SITE LOCATION PLAN KEY

Land Ownership Boundary

Proposed Site Boundary

Area: 2.39a / 0.97ha

N

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P03	Planning Issue	19.09.25	DH	CG
P02	Issued for Planning	29.08.25	GS	CG
P01	Draft Planning Issue	06.08.25	GS	CG

CLIENT

Bangor University

CONTRACTOR

DAY Architectural Ltd
Lancaster Buildings | 77 Deansgate
Manchester | M3 2BW
T: 0161 834 9703 | W: www.day-architectural.com

DAY

PROJECT

New Business School, Bangor University

DRAWING

Site Location Plan - Red Line Boundary

SCALE

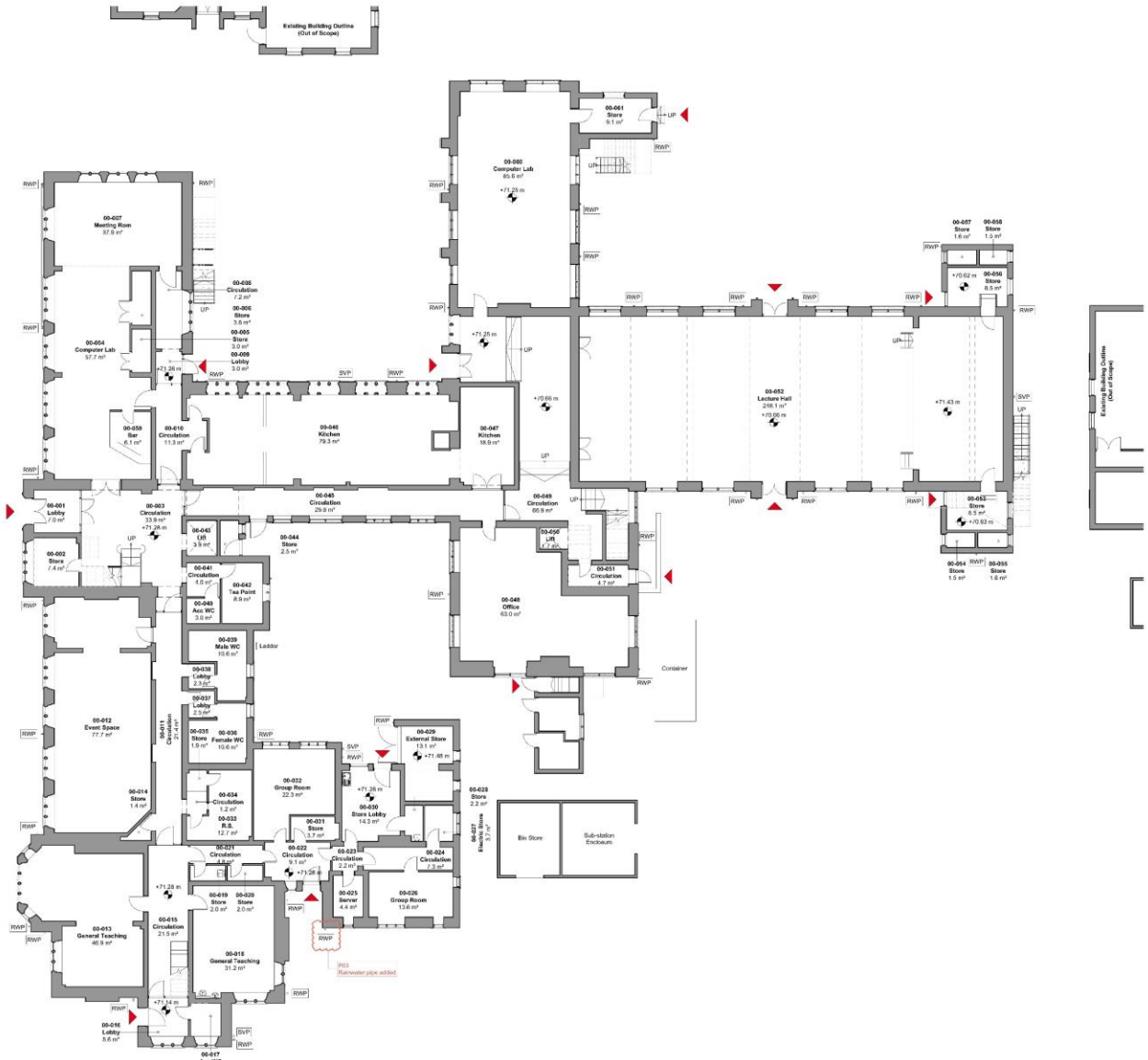
As indicated @ A3

PROJ REF	DAY REF	DRAWN BY	FIRST ISSUED
	1496-23	DH	29.05.25

ORI	VOL	LEV	TYP	ROL	NUM	REV
DAY	V1	XX	DR	A	02-0001	P03

SUITABILITY	DRAWING STATUS
S2	PLANNING

Information contained on this drawing is the sole copyright of DAY Architectural Ltd. and is not to be reproduced without their permission.

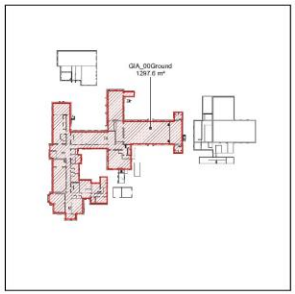


01 GA_Plan_Existing_00Ground
Scale: 1:125

Tud. 65

Room Schedule_Existing_00Ground

Number	Name	Area
00Ground		
00-001	Lobby	/ 0 m²
00-002	Store	/ 4 m²
00-003	Circulation	33.9 m²
00-004	Computer Lab	97 / m²
00-005	Store	3.0 m²
00-006	Store	3.8 m²
00-007	Meeting Rom	97.9 m²
00-008	Circulation	/ 2 m²
00-009	Lobby	3.0 m²
00-010	Circulation	11.3 m²
00-011	Circulation	21.4 m²
00-012	Event Space	77.7 m²
00-013	General Teaching	46.9 m²
00-014	Store	1.4 m²
00-015	Circulation	21.5 m²
00-016	Lobby	5.6 m²
00-017	Acc WC	3.6 m²
00-018	General Teaching	31.2 m²
00-019	Store	2.0 m²
00-020	Store	2.0 m²
00-021	Circulation	4.8 m²
00-022	Circulation	9.1 m²
00-023	Circulation	2.2 m²
00-024	Circulation	/ 3 m²
00-025	Server	4.1 m²
00-026	Group Room	13.6 m²
00-027	Electric Store	3.7 m²
00-028	Store	2.2 m²
00-029	External Store	13.1 m²
00-030	Store Lobby	14.3 m²
00-031	Store	3.7 m²
00-032	Group Room	22.3 m²
00-033	R.S.	12.7 m²
00-034	Circulation	1.2 m²
00-035	Store	1.9 m²
00-036	Female WC	10.6 m²
00-037	Lobby	2.5 m²
00-038	Lobby	2.3 m²
00-039	Male WC	10.6 m²
00-040	Acc WC	3.0 m²
00-041	Circulation	4.0 m²
00-042	Tea Point	8.9 m²
00-043	Lift	3.9 m²
00-044	Store	2.5 m²
00-045	Circulation	29.8 m²
00-046	Kitchen	/9.3 m²
00-047	Kitchen	18.9 m²
00-048	Office	63.0 m²
00-049	Circulation	66.9 m²
00-050	Lift	1.7 m²
00-051	Circulation	4.7 m²
00-052	Lecture Hall	248.1 m²
00-053	Store	8.5 m²
00-054	Store	1.5 m²
00-055	Store	1.6 m²
00-056	Store	8.5 m²
00-057	Store	1.6 m²
00-058	Store	1.5 m²
00-059	Bar	6.1 m²
00-060	Computer Lab	85.6 m²
00-061	Store	9.1 m²
Total NIA: 61		1,180.0 m²



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

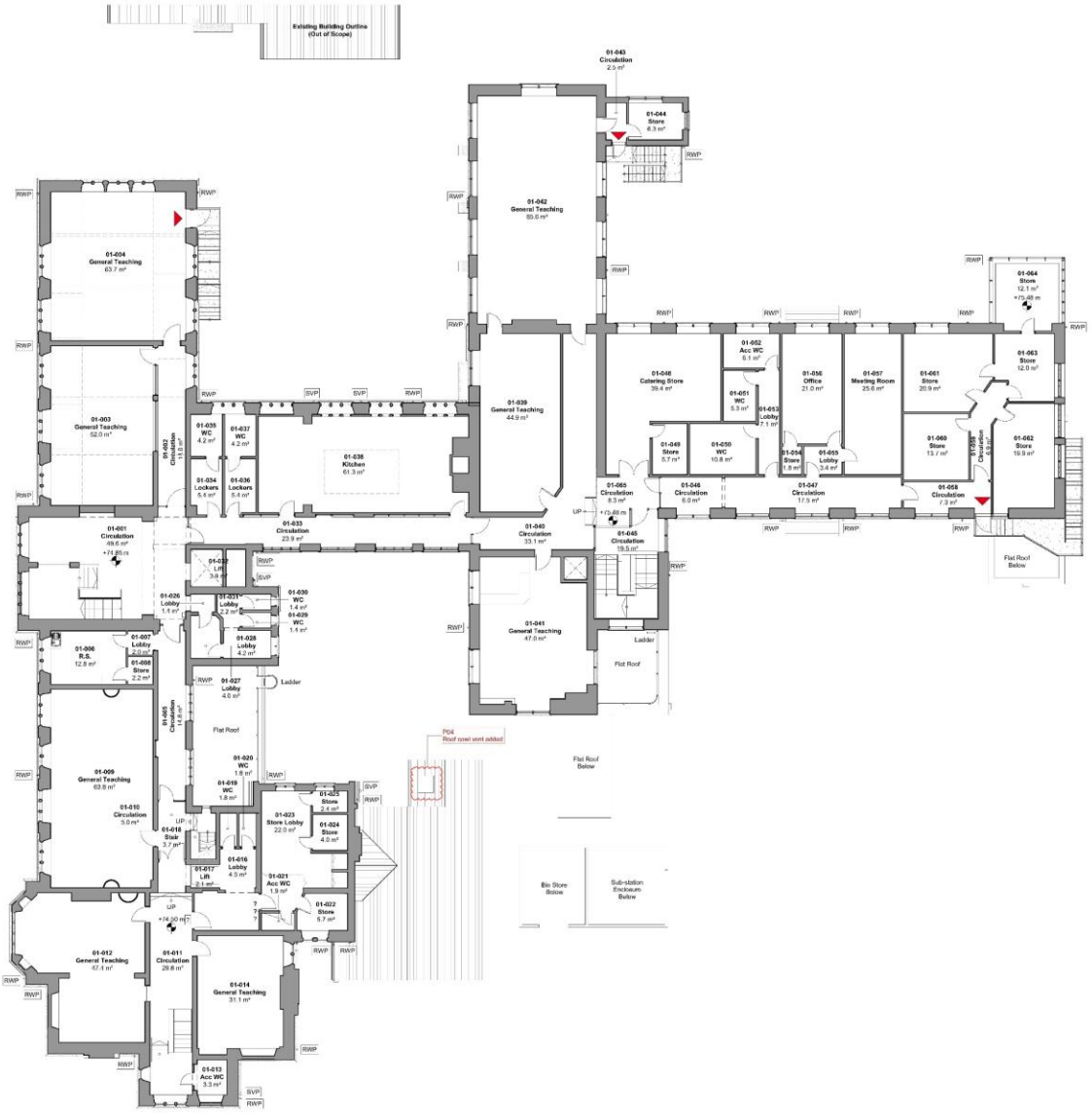
Notes:

AGB LMA 62 00 DR A
2000 P03
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Existing_00Ground

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

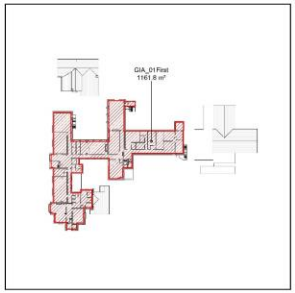
Status: D2 | Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



Room Schedule_Existing_01First

Number	Name	Area
01First		
01-001	Circulation	49.6 m²
01-002	Circulation	14.0 m²
01-003	General Teaching	52.0 m²
01-004	General Teaching	63.7 m²
01-005	Circulation	14.8 m²
01-006	R.S.	12.8 m²
01-007	Lobby	2.0 m²
01-008	Store	2.2 m²
01-009	General Teaching	63.8 m²
01-010	Circulation	5.0 m²
01-011	Circulation	26.8 m²
01-012	General Teaching	47.4 m²
01-013	Acc WC	3.3 m²
01-014	General Teaching	31.1 m²
01-015	Circulation	7.7 m²
01-016	Lobby	4.5 m²
01-017	Lift	2.1 m²
01-018	Stair	3.7 m²
01-019	WC	1.8 m²
01-020	WC	1.8 m²
01-021	Acc WC	1.9 m²
01-022	Store	5.7 m²
01-023	Store Lobby	22.0 m²
01-024	Store	4.0 m²
01-025	Store	2.4 m²
01-026	Lobby	1.4 m²
01-027	Lobby	4.0 m²
01-028	Lobby	4.2 m²
01-029	WC	1.4 m²
01-030	WC	1.4 m²
01-031	Lobby	2.2 m²
01-032	Lift	3.9 m²
01-033	Circulation	23.9 m²
01-034	Lockers	5.4 m²
01-035	WC	4.2 m²
01-036	Lockers	5.4 m²
01-037	WC	4.2 m²
01-038	Kitchen	61.3 m²
01-039	General Teaching	44.9 m²
01-040	Circulation	33.1 m²
01-041	General Teaching	47.0 m²
01-042	General Teaching	89.6 m²
01-043	Circulation	2.5 m²
01-044	Store	6.3 m²
44		791.6 m²
01First_H1		
01-045	Circulation	19.5 m²
01-046	Circulation	6.0 m²
01-047	Circulation	17.5 m²
01-048	Catering Store	39.4 m²
01-049	Store	5.7 m²
01-050	WC	10.8 m²
01-051	WC	5.3 m²
01-052	Acc WC	6.1 m²
01-053	Lobby	7.1 m²
01-054	Store	1.8 m²
01-055	Lobby	3.4 m²
01-056	Office	21.0 m²
01-057	Meeting Room	25.6 m²
01-058	Circulation	7.3 m²
01-059	Circulation	6.9 m²
01-060	Store	13.7 m²
01-061	Store	20.9 m²
01-062	Store	19.9 m²
01-063	Store	12.0 m²
01-064	Store	12.1 m²
01-065	Circulation	8.3 m²
21		270.4 m²
Total NIA: 65		1,062.0 m²



01 GA_Plan_Existing_01First
Scale: 1:125 @ A1

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

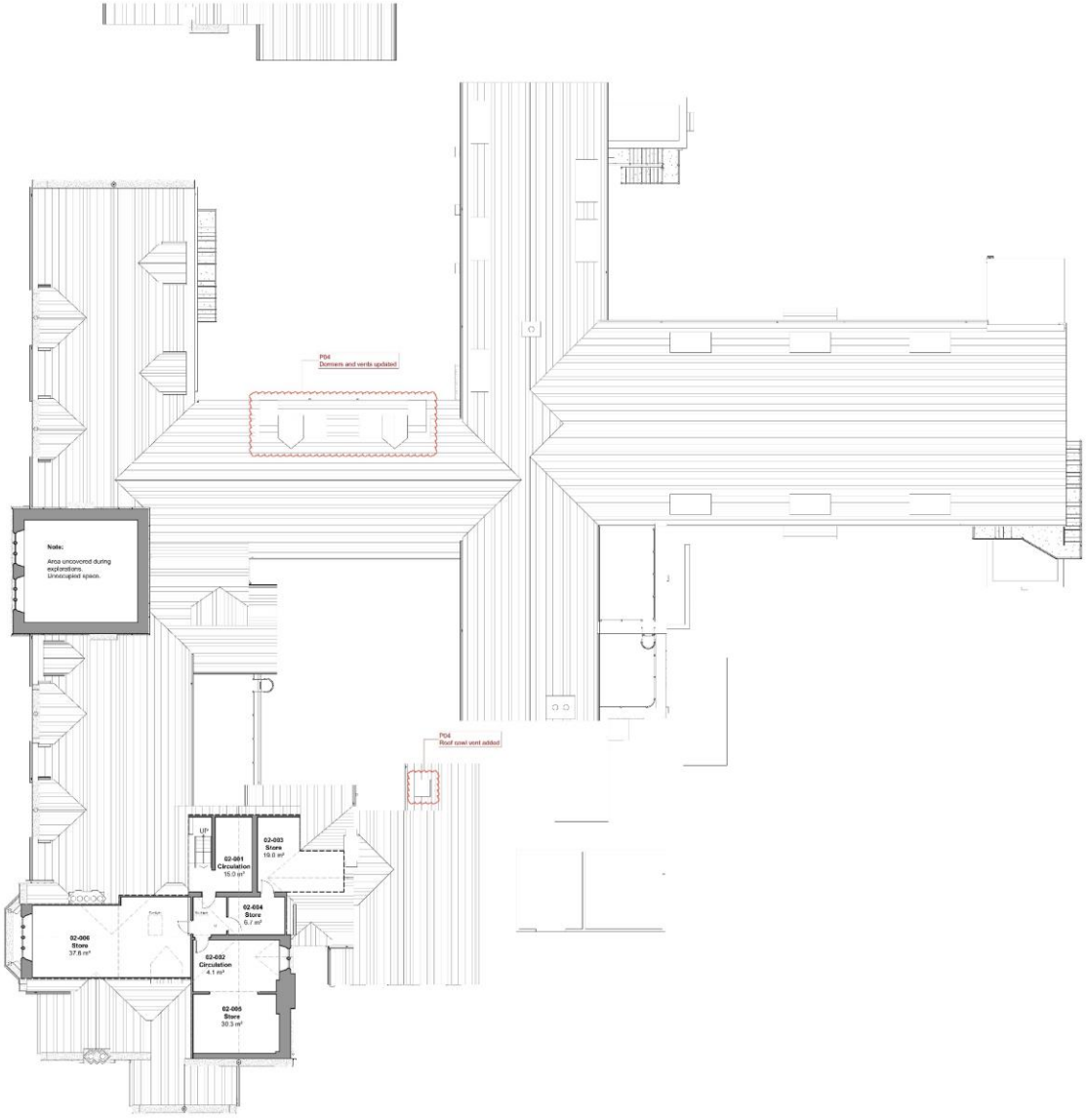
Notes:

AGB | LMA 62 01 DR A
2001 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Existing_01First

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

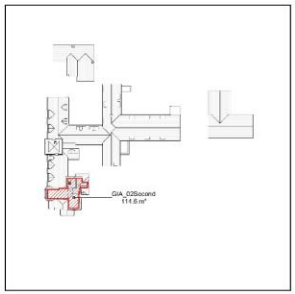
Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



Room Schedule_Existing_02Second

Number	Name	Area
02Second		
02-001	Circulation	15.0 m²
02-002	Circulation	4.1 m²
02-003	Store	19.0 m²
02-004	Store	6.7 m²
02-005	Store	30.3 m²
02-006	Store	37.8 m²
Total NIA: 6		112.8 m²



01 GA_Plan_Existing_02Second
Scale: 1 : 125

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

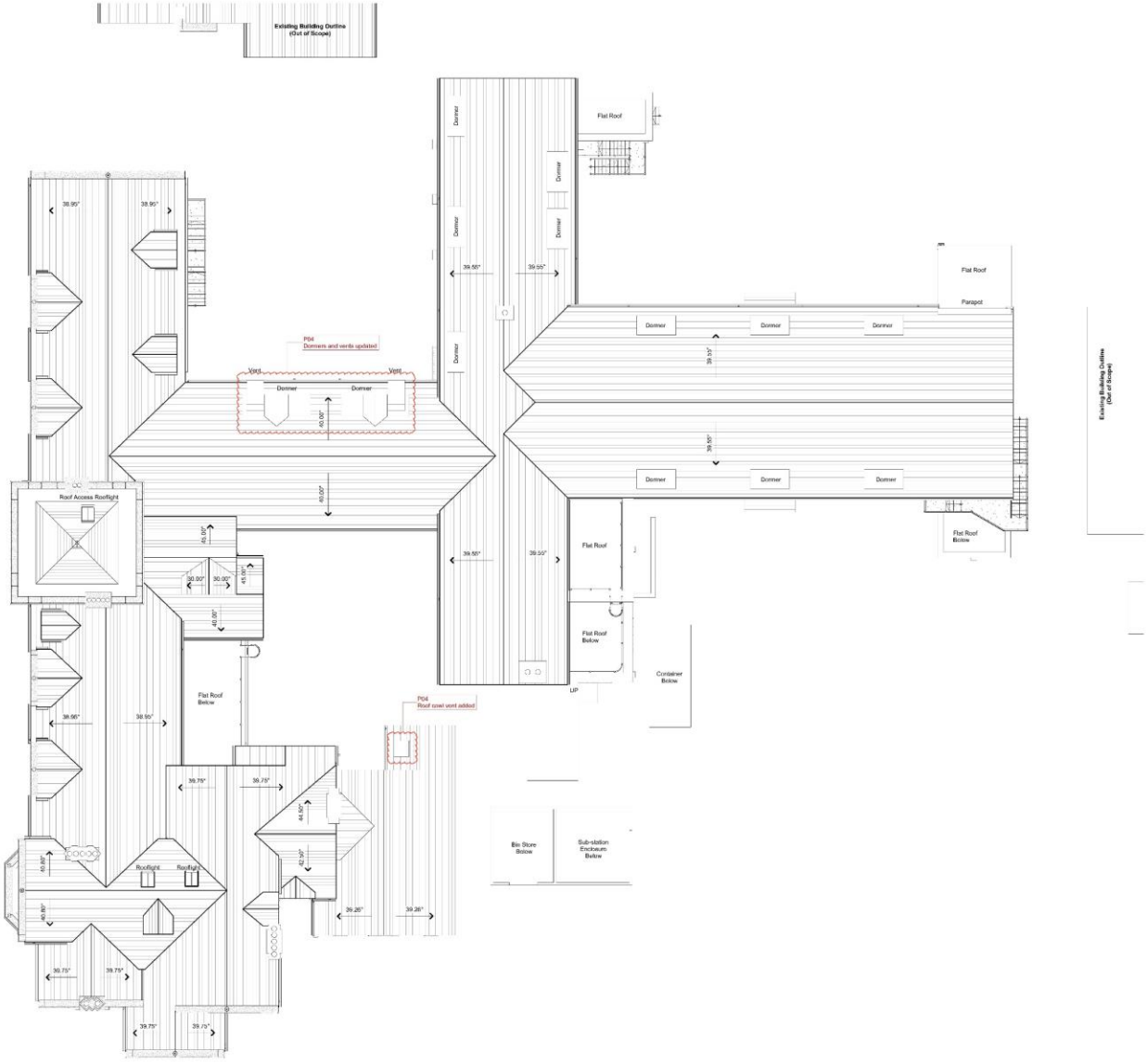
AGB | LMA | 02 | 02 | DR | A
2002 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Existing_02Second

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 67



01 GA_Plan_Existing_Roof
Scale: 1:125

Tud. 6.9

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

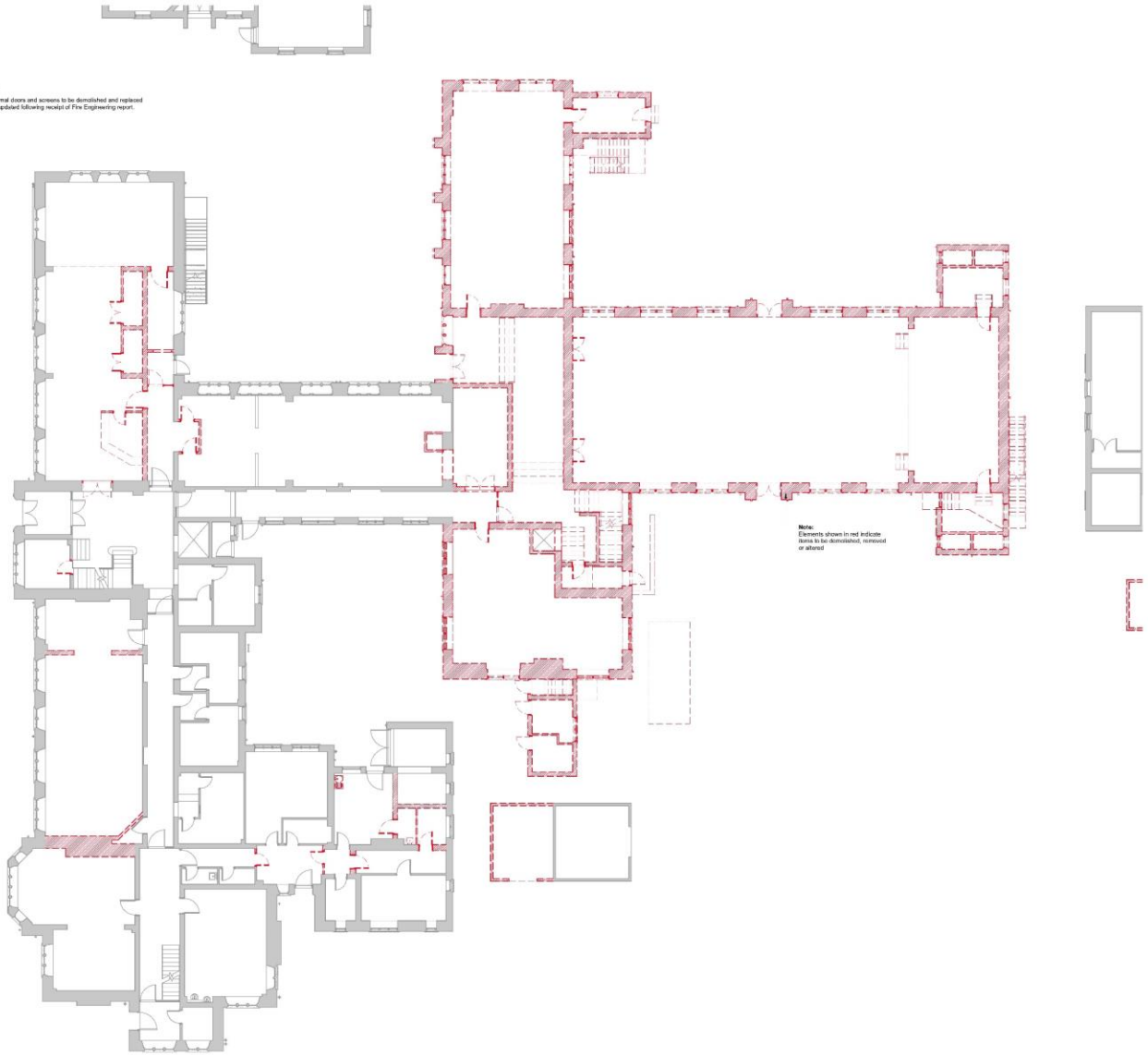
AGB | LMA 62 | R1 DR A
2004 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Existing_Roof

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Plan_Demolition_00Ground
Scale: 1:125

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 00 DR A
2050 P01
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Demolition_00Ground

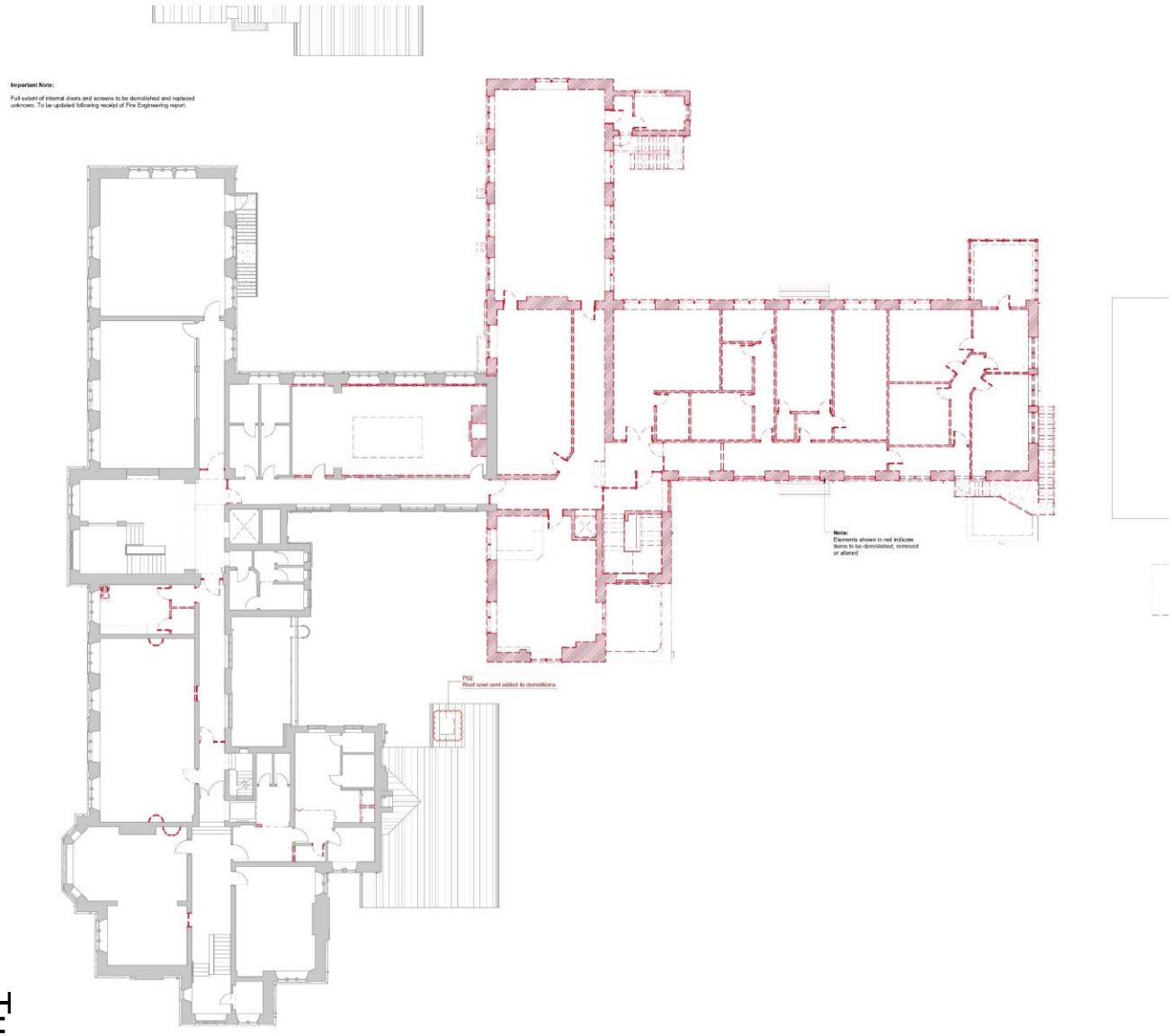
New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 69



01 GA_Plan_Demolition_01First
Scale: 1:125 @ A1

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA | 02 | 01 | DR | A
2051 | P02
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Demolition_01First

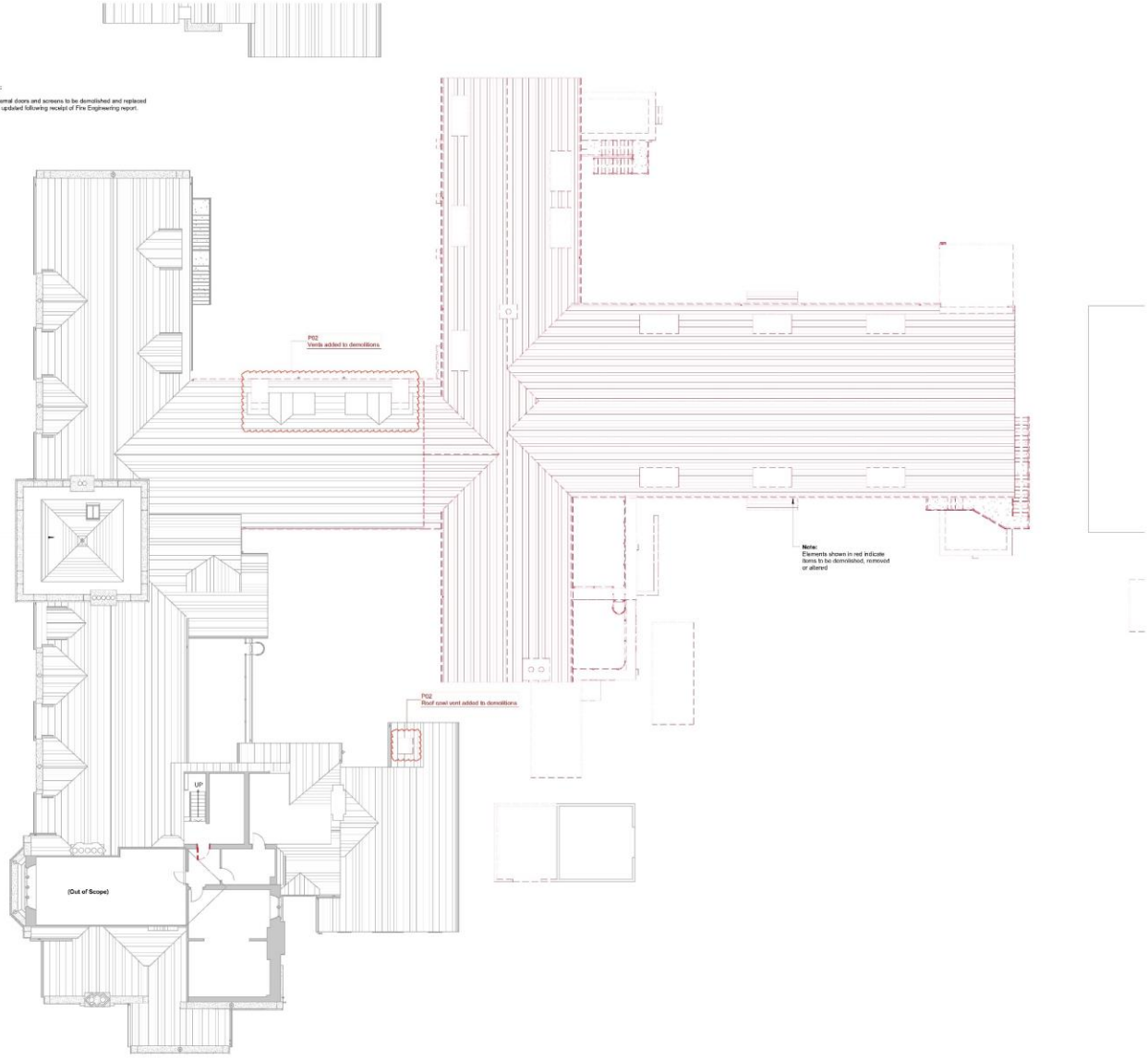
New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 7



01 GA_Plan_Demolition_02Second
Scale: 1:125

Tud. 7

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

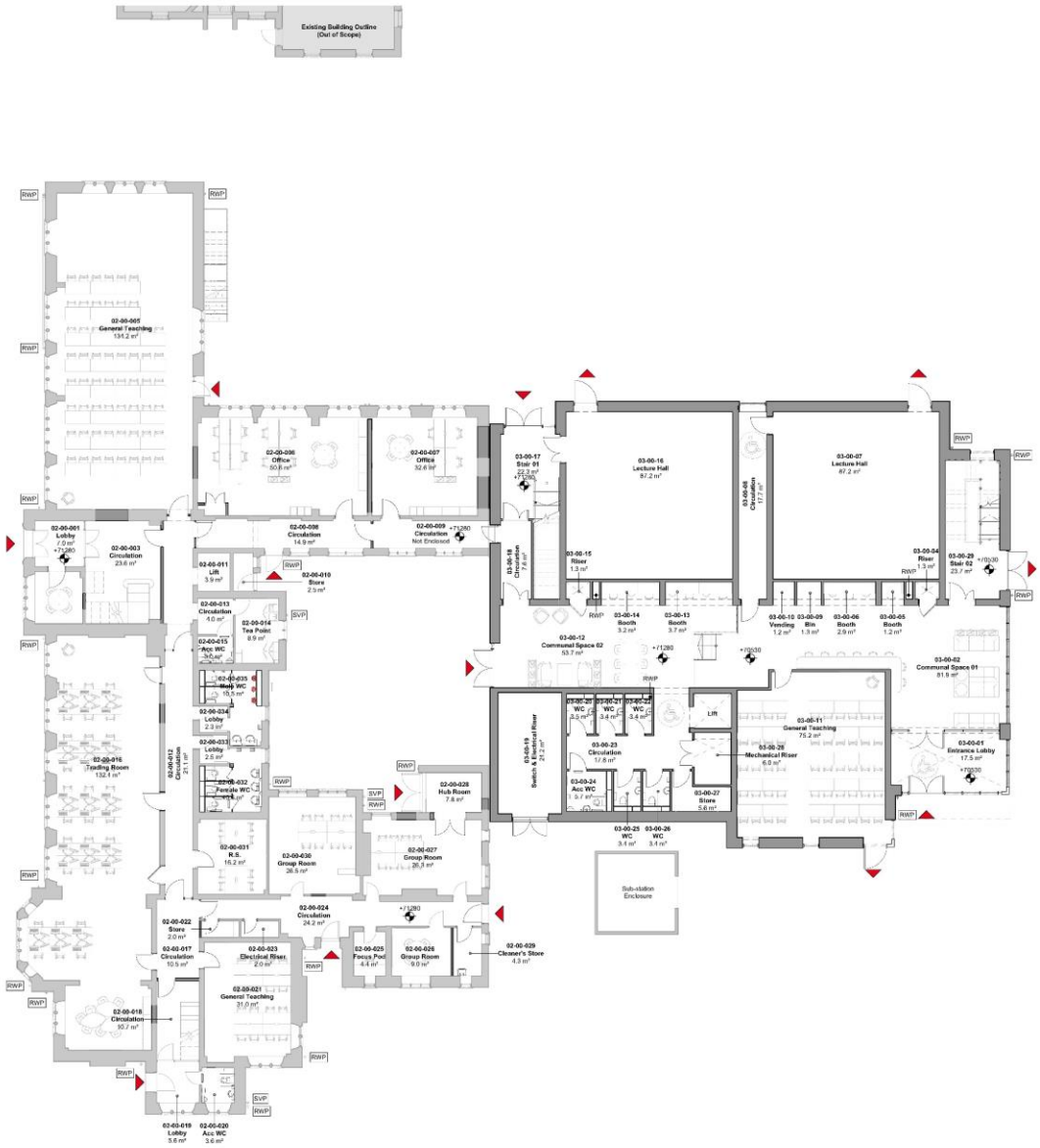
AGB | LMA 62 02 DR A
2052 P02
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Demolition_02Second

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Plan_Proposed_00Ground
Scale: 1 : 125

Tud. 72

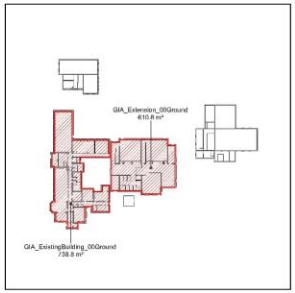
Room Schedule_Extension_00Ground

Number	Name	Area
03LowerGround		
03-00-01	Entrance Lobby	17.5 m²
03-00-02	Communal Space 01	81.9 m²
03-00-04	Riser	1.3 m²
03-00-05	Booth	1.2 m²
03-00-06	Booth	2.8 m²
03-00-07	Lecture Hall	87.2 m²
03-00-08	Circulation	17.7 m²
03-00-09	Bin	1.3 m²
03-00-10	Vending	1.2 m²
03-00-11	General Teaching	75.2 m²
03-00-29	Stair 02	23.7 m²
11		311.2 m²
00Ground		
03-00-12	Communal Space 02	53.7 m²
03-00-13	Booth	3.7 m²
03-00-14	Booth	3.2 m²
03-00-15	Riser	1.3 m²
03-00-16	Lecture Hall	87.2 m²
03-00-17	Stair 01	22.3 m²
03-00-18	Circulation	17.6 m²
03-00-19	Switch & Electrical Riser	24.2 m²
03-00-20	WC	3.5 m²
03-00-21	WC	3.4 m²
03-00-22	WC	3.1 m²
03-00-23	Circulation	1.8 m²
03-00-24	Acc WC	3.7 m²
03-00-25	WC	3.1 m²
03-00-26	WC	3.4 m²
03-00-27	Store	5.6 m²
03-00-28	Mechanical Riser	6.0 m²
17		288.5 m²
Total NIA: 28		566.7 m²

Existing Building Outline (Out of Scope)

Room Schedule_Existing Building_00Ground

Number	Name	Area
AGB-LMA-02-ZZ-M3-A-0002_3DModel_ExistingBuilding		
00Ground		
02-00-001	Lobby	7.0 m²
02-00-002	Meeting Space	7.4 m²
02-00-003	Circulation	23.6 m²
02-00-004	Circulation	9.4 m²
02-00-005	General Teaching	134.2 m²
02-00-006	Office	50.6 m²
02-00-007	Office	32.6 m²
02-00-008	Circulation	14.9 m²
02-00-009	Circulation	Not Enclosed
02-00-010	Store	2.5 m²
02-00-011	Lift	3.9 m²
02-00-012	Circulation	21.1 m²
02-00-013	Circulation	4.0 m²
02-00-014	Tea Point	8.9 m²
02-00-015	Acc WC	3.0 m²
02-00-016	Trading Room	132.4 m²
02-00-017	Circulation	10.5 m²
02-00-018	Circulation	10.7 m²
02-00-019	Lobby	5.6 m²
02-00-020	Acc WC	3.6 m²
02-00-021	General Teaching	31.0 m²
02-00-022	Store	2.0 m²
02-00-023	Electrical Riser	2.0 m²
02-00-024	Circulation	24.2 m²
02-00-025	Focus Pod	4.4 m²
02-00-026	Group Room	9.0 m²
02-00-027	Group Room	26.3 m²
02-00-028	Hub Room	7.8 m²
02-00-029	Cleaner's Store	4.3 m²
02-00-030	Group Room	26.5 m²
02-00-031	R.S.	16.2 m²
02-00-032	Female WC	10.6 m²
02-00-033	Lobby	2.5 m²
02-00-034	Lobby	2.3 m²
02-00-035	Male WC	10.5 m²
02-00-036	Electrical Riser	0.8 m²
Total NIA: 36		666.2 m²



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

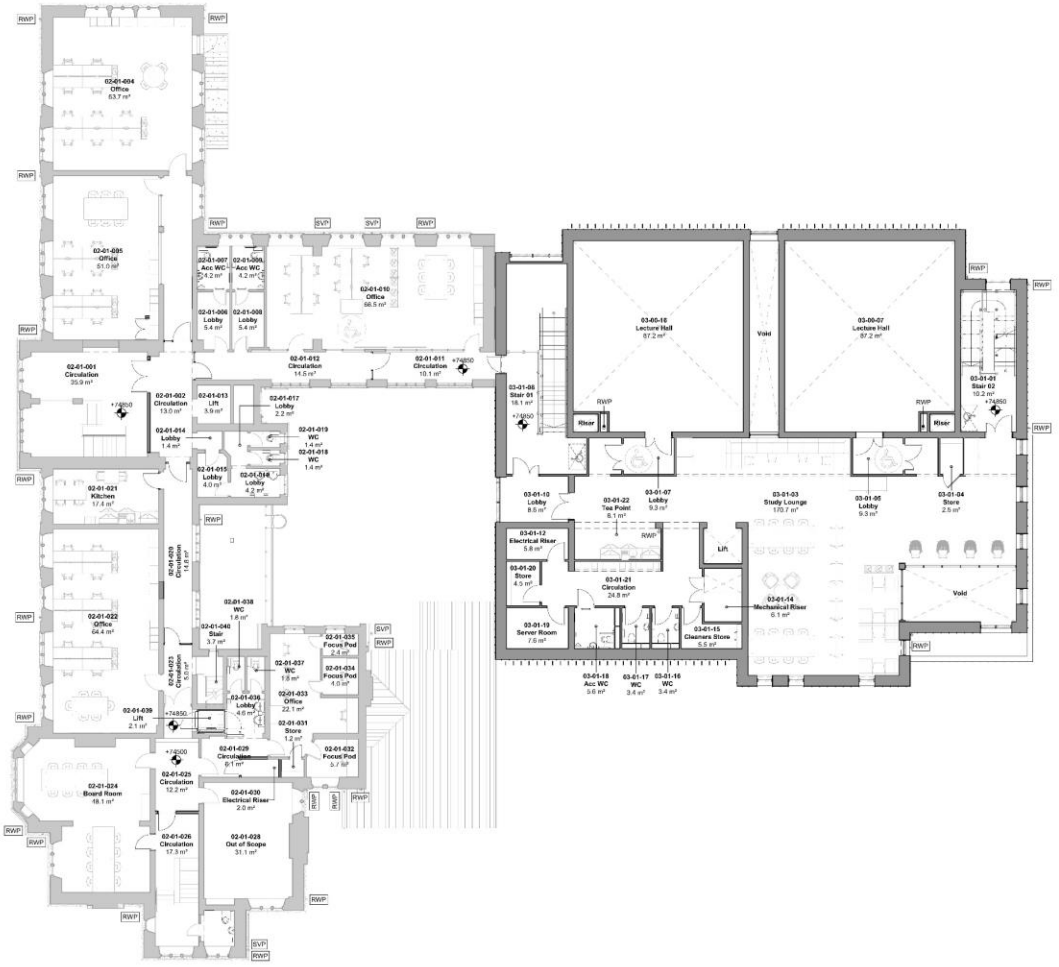
AGB | LMA | ZZ | 00 | DR | A
2100 P02
[EXTENSION]
GA_Plan_Proposed_00Ground

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Plan_Proposed_01First
Scale: 1:125

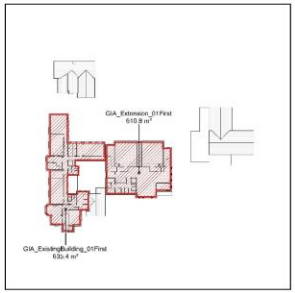
Tud. 7.3

Room Schedule_Extension_01First

Number	Name	Area
01First		
03-01-01	Stair 02	10.2 m²
03-01-03	Study Lounge	170.7 m²
03-01-04	Store	2.5 m²
03-01-05	Lobby	9.3 m²
03-01-07	Lobby	9.3 m²
03-01-08	Stair 01	18.1 m²
03-01-10	Lobby	8.5 m²
03-01-12	Electrical Riser	5.8 m²
03-01-14	Mechanical Riser	6.1 m²
03-01-15	Cleaners Store	5.5 m²
03-01-16	WC	3.4 m²
03-01-17	WC	3.4 m²
03-01-18	Acc WC	5.6 m²
03-01-19	Server Room	7.6 m²
03-01-20	Store	4.5 m²
03-01-21	Circulation	24.8 m²
03-01-22	Tea Point	8.1 m²
Total NIA: 17		303.3 m²

Room Schedule_Existing Building_01First

Number	Name	Area
ASB-LMA-02-ZZ-M3-A-0002_3DModel_ExistingBuilding		
01First		
02-01-001	Circulation	35.9 m²
02-01-002	Circulation	13.0 m²
02-01-003	Circulation	14.0 m²
02-01-004	Office	63.7 m²
02-01-005	Office	51.0 m²
02-01-006	Lobby	5.4 m²
02-01-007	Acc WC	4.2 m²
02-01-008	Lobby	5.4 m²
02-01-009	Acc WC	4.2 m²
02-01-010	Office	66.5 m²
02-01-011	Circulation	10.1 m²
02-01-012	Circulation	14.5 m²
02-01-013	Lift	3.9 m²
02-01-014	Lobby	1.4 m²
02-01-015	Lobby	4.0 m²
02-01-016	Lobby	4.2 m²
02-01-017	Lobby	2.2 m²
02-01-018	WC	1.4 m²
02-01-019	WC	1.4 m²
02-01-020	Circulation	14.6 m²
02-01-021	Kitchen	17.4 m²
02-01-022	Office	64.4 m²
02-01-023	Circulation	5.0 m²
02-01-024	Board Room	48.1 m²
02-01-025	Circulation	12.2 m²
02-01-026	Circulation	17.3 m²
02-01-027	GN WC	3.3 m²
02-01-028	Out of Scope	31.1 m²
02-01-029	Circulation	6.1 m²
02-01-030	Electrical Riser	2.0 m²
02-01-031	Store	1.2 m²
02-01-032	Focus Pod	5.7 m²
02-01-033	Office	22.1 m²
02-01-034	Focus Pod	4.0 m²
02-01-035	Focus Pod	2.4 m²
02-01-036	Lobby	4.6 m²
02-01-037	WC	1.8 m²
02-01-038	WC	1.8 m²
02-01-039	Lift	2.1 m²
02-01-040	Stair	3.7 m²
02-01-041	Electrical Riser	0.7 m²
Total NIA: 41		518.4 m²



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

ASB | LMA | ZZ | 01 | DR | A
2101 P02
[EXTENSION]

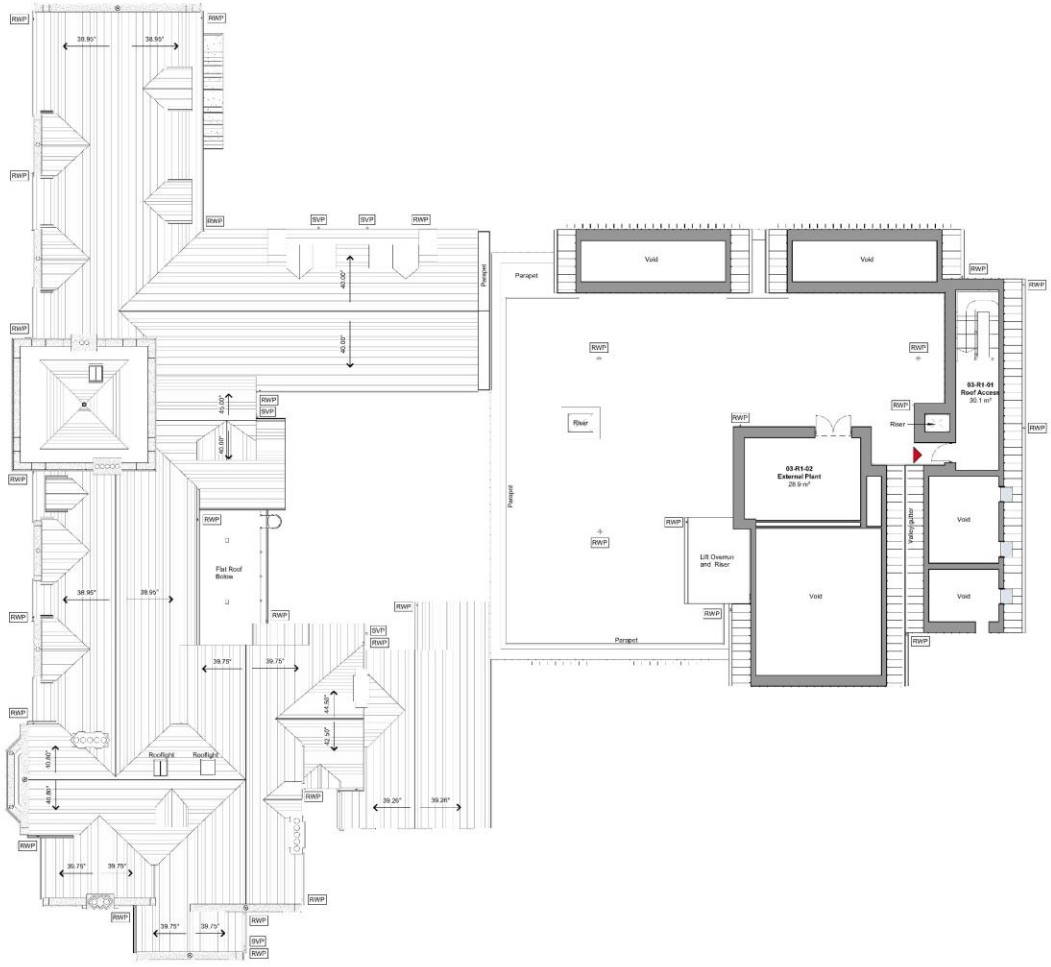
GA_Plan_Proposed_01First

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender

Project Number: 2539

LOVELOCK MITCHELL
ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

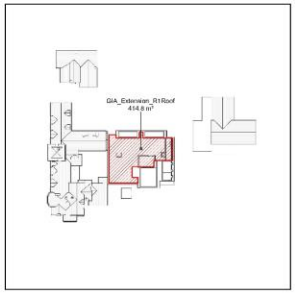


01 GA_Plan_Proposed_R1Roof_RoofAccess
Scale: 1:125

Tud. 7

Room Schedule_Extension_R1Roof

Number	Name	Area
R1Roof		
03-R1-01	Roof Access	30.1 m²
03-R1-02	External Plant	28.9 m²
Total NIA: 2		59.0 m²



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

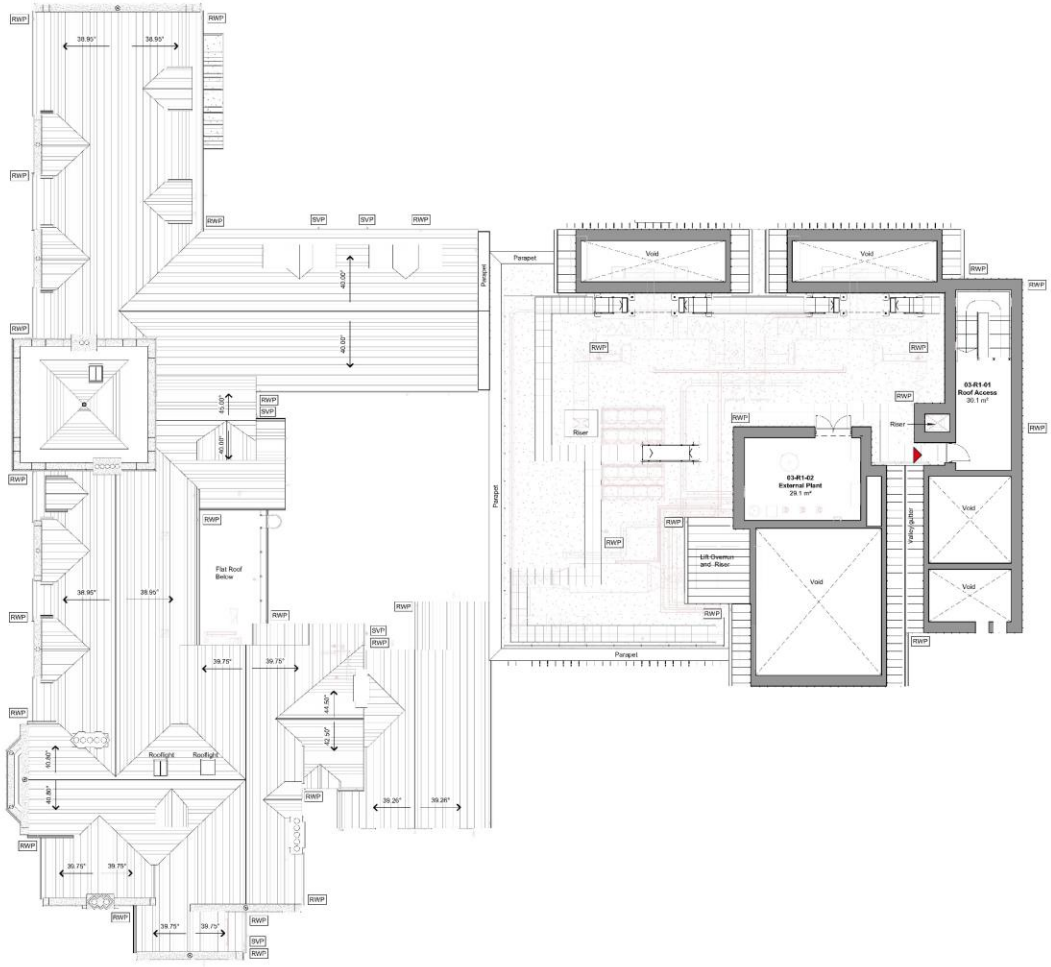
AGB | LMA | ZZ | R1 | DR | A
2102 P02
[EXTENSION]
GA_Plan_Proposed_R1Roof_01

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

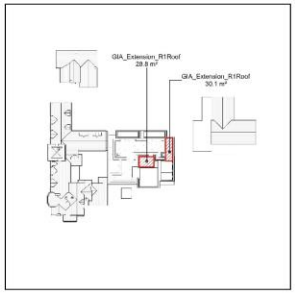


01 GA_Plan_Proposed_R1Roof_RoofAccess
Scale: 1:125

Tud. 75

Room Schedule_Extension_R1Roof

Number	Name	Area
R1Roof		
03-R1-01	Roof Access	30.1 m²
03-R1-02	External Plant	29.1 m²
Total NIA: 2		59.2 m²



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

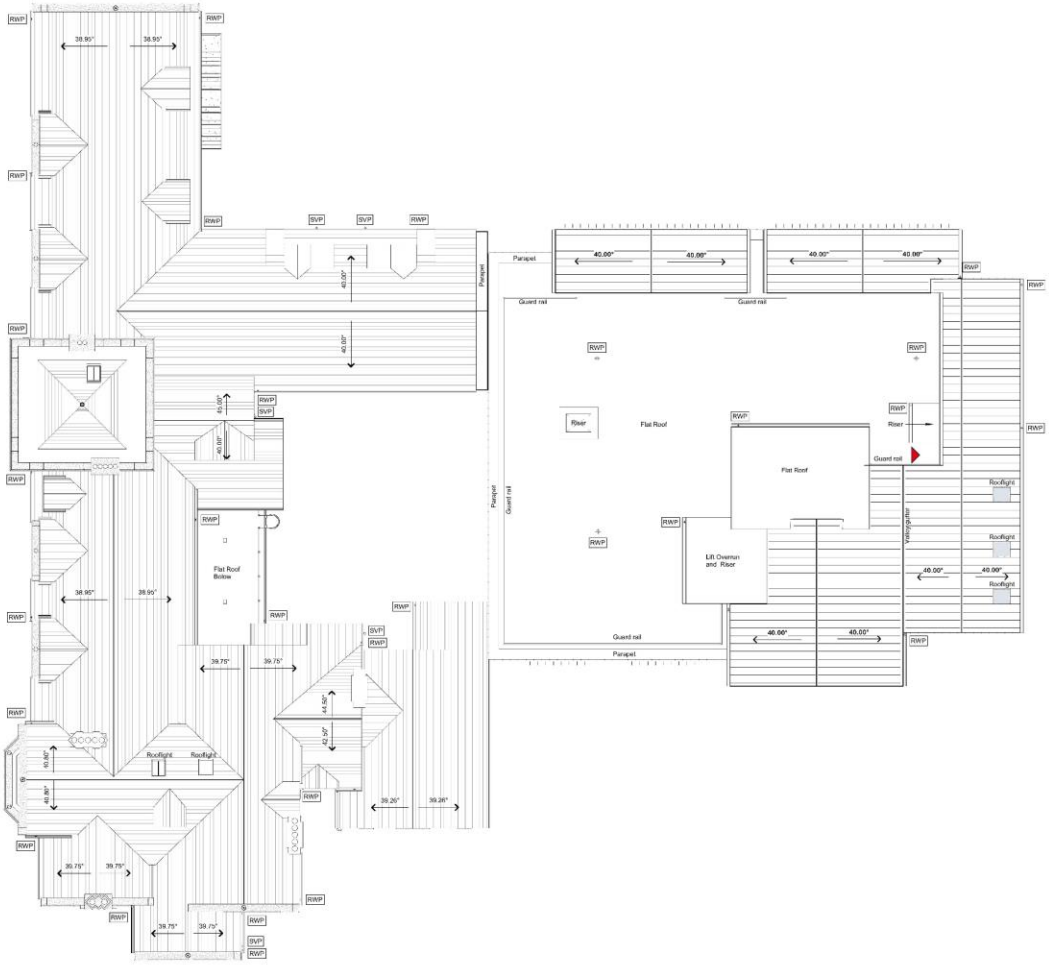
AGB | LMA | ZZ | R1 | DR | A
2102 P03
[EXTENSION]
GA_Plan_Proposed_R1Roof_01

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Plan_Proposed_R1Roof
Scales: 1:100

Tud. 7

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA | ZZ | R1 | DR | A
2103 P02
[EXTENSION]

GA_Plan_Proposed_R1Roof_02

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender

Project Number: 2039

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

01 GA_Plan_Proposed_R1Roof
Scale: 1 : 125

Tud. 7

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA | ZZ | R1 | DR | A
2103 P03
[EXTENSION]

GA_Plan_Proposed_R1Roof_02

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2039

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



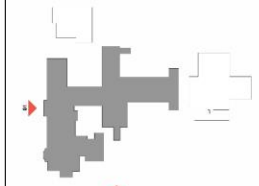
01 GA_Elevations_Existing_01
Scale: 1 : 125



02 GA_Elevations_Existing_02
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

- **Element** | Wall | Existing **Product** | Cladding **Finish** | Stone | Natural
- **Element** | Wall | Existing **Product** | Cladding **Finish** | Pebbledash Render | Natural
- **Element** | Wall | Existing **Product** | Cladding **Finish** | Tiles | Grey
- **Element** | Roof | Existing **Product** | Pitched Roof **Finish** | Slates | Grey
- **Element** | Facade Features, Coping & Cills | Existing **Product** | Stone **Finish** | Natural | Beige
- **Element** | Chimney | Existing **Product** | Product Name **Finish** | Finish | Colour
- **Element** | Glazing Screens | Existing **Product** | Glazing **Finish** | Clear
- **Element** | Glazing Screens | Existing **Product** | Glazing **Finish** | Obscured
- **Element** | Glazing Screens | Existing **Product** | Glazing **Finish** | Pattern
- **Element** | Vents | Existing **Product** | Louvre **Finish** | Metal | White



Tud. 78

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2200 P03
[EXISTING BUILDING]
GA_Elevations_Existing_01

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



03 GA_Elevations_Existing_03
Scale: 1 : 125



04 GA_Elevations_Existing_04
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Stone | Natural
- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Pebbledash Render | Natural
- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Tiles | Grey
- Element | Roof | Existing; Product | Pitched Roof; Finish | Slates | Grey
- Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing; Product | Stone; Finish | Natural | Beige
- Element | Chimney | Existing; Product | Product Name; Finish | Finish | Colour
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Clear
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Obscured
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Pattern
- Element | Vents | Existing; Product | Louvre; Finish | Metal | White



Tud. 79

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2201 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Elevations_Existing_02

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



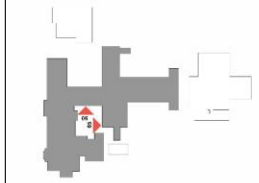
05 GA_Elevations_Existing_05
Scale: 1 : 125



06 GA_Elevations_Existing_06
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Stone | Natural
- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Pebbledash Render | Natural
- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Tiles | Grey
- **Element** | Roof | Existing; **Product** | Pitched Roof; **Finish** | Slates | Grey
- **Element** | Facade Features, Coping & Cills | Existing; **Product** | Stone; **Finish** | Natural | Beige
- **Element** | Chimney | Existing; **Product** | Product Name; **Finish** | Finish | Colour
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Clear
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Obscured
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Pattern
- **Element** | Vents | Existing; **Product** | Louvre; **Finish** | Metal | White



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2202 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Elevations_Existing_03

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



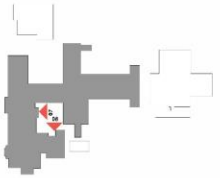
07 GA_Elevations_Existing_07
Scale: 1 : 125



08 GA_Elevations_Existing_08
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Stone | Natural
- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Pebbledash Render | Natural
- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Tiles | Grey
- **Element** | Roof | Existing; **Product** | Pitched Roof; **Finish** | Slates | Grey
- **Element** | Facade Features, Coping & Cills | Existing; **Product** | Stone; **Finish** | Natural | Beige
- **Element** | Chimney | Existing; **Product** | Product Name; **Finish** | Finish | Colour
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Clear
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Obscured
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Pattern
- **Element** | Vents | Existing; **Product** | Louvre; **Finish** | Metal | White



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2203 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Elevations_Existing_04

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2039

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 **GA_Elevation_Proposed_01**
Scale: 1 : 125



02 **GA_Elevation_Proposed_02**
Scale: 1 : 125

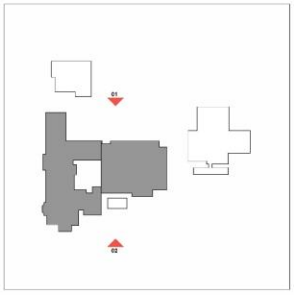
Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing **Product** | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification **Finish** | Stone | Natural	**Element** | Glazing | Existing **Product** | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification **Finish** | Clear	
Element | Wall | Existing **Product** | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification **Finish** | Pebbledash Render | Natural	**Element** | Glazing | Existing **Product** | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification **Finish** | Obscured	
Element | Wall | Existing **Product** | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification **Finish** | Tiles | Grey	**Element** | Glazing | Existing **Product** | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification **Finish** | Pattern	
Element | Roof | Existing **Product** | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification **Finish** | Slates | Grey	**Element** | Vents | Existing **Product** | Louvre **Finish** | Metal | White	
Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing **Product** | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification **Finish** | Natural | Red	**Element** | Rainwater Goods | Existing **Product** | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification **Finish** | Red	
Element | Chimney | Existing **Product** | Masonry Brickwork **Finish** | Finish | Rod	**Element** | External Doors | Existing Doors Retained **Product** | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification **Finish** | Red	
	Element | External Doors | New **Product** | External Doors **Finish** | Hardwood | Painted to match existing doors	

Extension Building

Element | Wall **Product** | Masonry Brickwork **Finish** | Red		**Element** | Facade **Product** | Aluminium Feature Fins **Finish** | Red | RAL 8002 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding
Element | Wall **Product** | Masonry Brickwork **Finish** | Grey		**Element** | Facade **Product** | Aluminium Feature Fins **Finish** | Rod | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding
Element | Wall **Product** | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System **Finish** | Finish | PIGMENTO Rouge/Red		**Element** | Glazing Screens **Product** | Glazing **Finish** | Clear
Element | Wall **Product** | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System **Finish** | Finish | PIGMENTO Grey		**Element** | Rainwater Goods **Product** | Gutters | Downpipes **Finish** | Red | RAL 8002 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding
Element | Curtain Wall **Product** | PPC Aluminium | Door & Window Frames **Finish** | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish		**Element** | Flashing | Caping | Cills **Product** | PPC Aluminium **Finish** | Red | RAL 8002 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding
Element | Curtain Wall **Product** | PPC Aluminium | Louvre Panel **Finish** | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish		**Element** | Rainwater Goods **Product** | Gutters | Downpipes **Finish** | Rod | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding
Element | Facade Signs **Product** | Signage Zone **Finish** | To Contractor's choice and Client's Requirements		**Element** | Flashing | Caping | Cills **Product** | PPC Aluminium **Finish** | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2300 P02
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_01

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2330

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



03 GA_Elevation_Proposed_03
Scale: 1 : 125



04 GA_Elevation_Proposed_04
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Stone | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Pebbledash Render | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Tiles | Grey

Element | Roof | Existing
Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Slates | Grey

Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing
Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Natural | Red

Element | Chimney | Existing
Product | Masonry Brickwork
Finish | Finish | Red

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Clear

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Obscured

Element | Glazing | Existing
Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Pattern

Element | Vents | Existing
Product | Louvre
Finish | Metal | White

Element | Rainwater Goods | Existing
Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | Existing Doors Rebished
Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | New
Product | External Doors
Finish | Hardwood | Painted to match existing doors

Extension Building

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Red

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Grey

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Rouge/Red

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Grey

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames
Finish | RAL /7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Louvre Panel
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Facade Signs
Product | Signage Zone
Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 8052 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

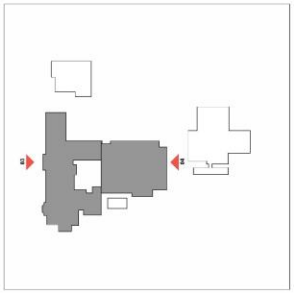
Element | Glazing Screens
Product | Glazing
Finish | Clear

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 8052 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 8052 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2301 P01
[EXTENSION]
GA_Elevations_Proposed_02

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2339

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



05 GA_Elevation_Proposed_05
Scale: 1 : 125



06 GA_Elevation_Proposed_06
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Stone | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Pebbledash Render | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Tiles | Grey

Element | Roof | Existing
Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Slates | Grey

Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing
Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Natural | Red

Element | Chimney | Existing
Product | Masonry Brickwork
Finish | Finish | Red

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Clear

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Obscured

Element | Glazing | Existing
Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Pattern

Element | Vents | Existing
Product | Louvre
Finish | Metal | White

Element | Rainwater Goods | Existing
Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | Existing Doors Rebished
Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | New
Product | External Doors
Finish | Hardwood | Painted to match existing doors

Extension Building

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Red

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Grey

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Rouge/Red

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Grey

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Louvre Panel
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Facade Signs
Product | Signage Zone
Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 8002 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

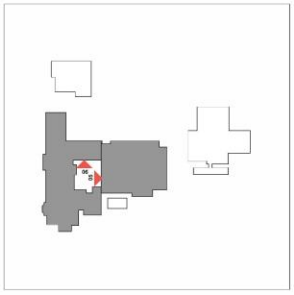
Element | Glazing Screens
Product | Glazing
Finish | Clear

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 8002 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 8002 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2302 P02
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_03

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2539

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



07 GA_Elevation_Proposed_07
Scale: 1 : 125



08 GA_Elevation_Proposed_08
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Stone | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Pebbledash Render | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Tiles | Grey

Element | Roof | Existing
Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Slates | Grey

Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing
Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Natural | Red

Element | Chimney | Existing
Product | Masonry Brickwork
Finish | Finish | Red

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Clear

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Obscured

Element | Glazing | Existing
Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Pattern

Element | Vents | Existing
Product | Louvre
Finish | Metal | White

Element | Rainwater Goods | Existing
Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | Existing Doors Rebished
Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | New
Product | External Doors
Finish | Hardwood | Painted to match existing doors

Extension Building

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Red

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Grey

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Rouge/Red

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Grey

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Louvre Panel
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Facade Signs
Product | Signage Zone
Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 6032 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

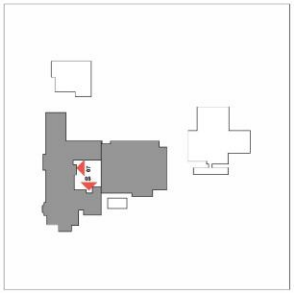
Element | Glazing Screens
Product | Glazing
Finish | Clear

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 6032 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 6032 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2303 P02
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_01

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2039

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



09 GA_Elevation_Proposed_09
Scale: 1 : 125



10 GA_Elevation_Proposed_10
Scale: 1 : 125



11 GA_Elevation_Proposed_11
Scale: 1 : 125



12 GA_Elevation_Proposed_12
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Stone | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Pebbledash Render | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Tiles | Grey

Element | Roof | Existing
Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Slates | Grey

Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing
Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Natural | Red

Element | Chimney | Existing
Product | Masonry Brickwork
Finish | Finish | Red

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Clear

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Obscured

Element | Glazing | Existing
Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Pattern

Element | Vents | Existing
Product | Louvre
Finish | Metal | White

Element | Rainwater Goods | Existing
Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | Existing Doors Rebished
Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | New
Product | External Doors
Finish | Hardwood | Painted to match existing doors

Extension Building

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Red

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Grey

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Rouge/Red

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Grey

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Louvre Panel
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Facade Signs
Product | Signage Zone
Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 6032 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

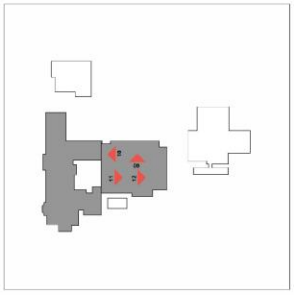
Element | Glazing Screens
Product | Glazing
Finish | Clear

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 6032 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 6032 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2304 P02
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_05

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

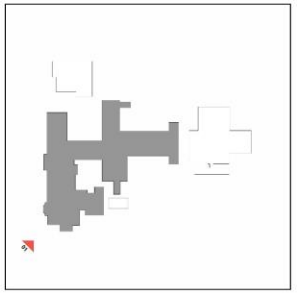
Status: D2 | For Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Axonometric_Existing_01
Scale:



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2500 P02
[EXISTING BUILDING]

GA_Axonometric_Existing_01

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2539

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

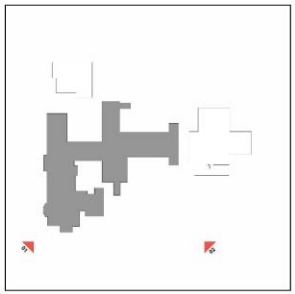
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Perspective_Existing_01



02 GA_Perspective_Existing_02



Notes:

AGB | LMA | 02 | ZZ | DR | A

2550 P01

[EXISTING BUILDING]

GA_Perspective_Existing_01

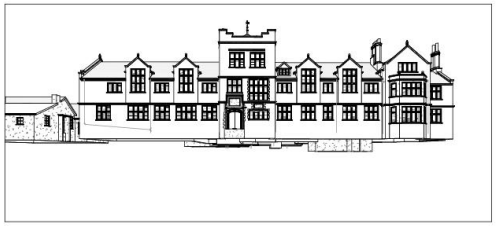
New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender

Project Number: 2539

LOVELOCK MITCHELL
ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



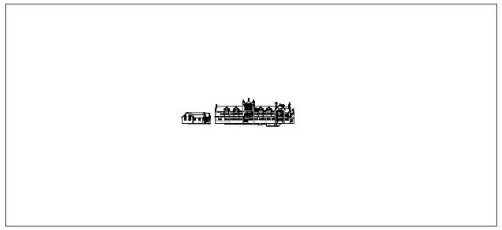


Perspective R1 Image taken from 68.6m ASL



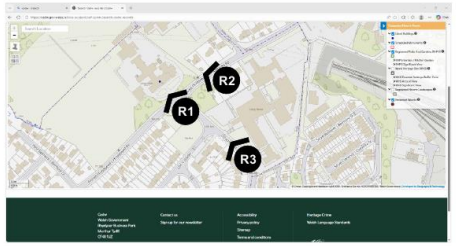


Perspective R2 Image taken from 68.6m ASL





Perspective R3 Image taken from 68.1m ASL



Map indicating positions of each perspective above.

Tud. 89

Notes:

- Figured dimensions are to be used in all case.
- Dimensions should not be scaled from drawing.
- All existing dimensions should be checked on site before commencement of the works.
- Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the works.
- No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
- This drawing is to be read in conjunction with all other relevant LMA drawings, and the drawings and information produced by other professionals / consultants involved in the project
- Please note that the use of any quantification data is done so at the users own risk.
- This drawing is the copyright of **Lovelock Mitchell Architects** and to be returned to the Architect on completion of the contract. The drawing should not be reproduced without the written permission of **Lovelock Mitchell Architects.**

Rev.	Date	Revision Description	Drawn	Checked
P01	26-03-24	First Issue of Drawing	PAF	PAF

AGB | LMA | ZZ | ZZ | DR | A

9008 | P01

[EXISTING BUILDING]

Sketch_Perspectives_ Proposed01

New Business School Bangor Universty, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: A3 | Planning

Project Number: 2535

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Autodesk Docs://2535_AGB_AlbertGubay/AGB-LMA-02-ZZ-M3-A-0002_3DModel_ExistingBuilding.rvt



Laying Kerbs and Edging Specification

- General Laying:
Cutting: Neat, separate and without spalling. Form neat junctions.
Long units: ≥600 mm and even) stretcher's length after cutting: 300 mm.
Short units minimum length after cutting: The lower of one third of their original length or 50mm.
Bedding of units: Positioned true to line and levelled using top and front faces, in a mortar bed on accurately cast foundations or on a bed of fresh concrete.
Securing of units: After bedding has set, secured with a continuous haunching of concrete or on a bed of fresh concrete with backing concrete cast monolithically.
Adverse Weather Conditions: Do not construct if the temperature is below 3°C on a falling thermometer or 1°C on a rising thermometer. Adequately protect foundations, bedding and haunching against frost and rapid drying by sun and wind.
Concrete for foundations, races and haunching:
Standard: To BS 8500-1.
Designed mix: Other than GEN0 or Standard mix ST1 confirmed by engineer.
Cement mortar bedding: to engineers design and specification.
Bedding/ Backing of units on fresh concrete races Standard: To BS 7533-6.
Radius kerbs/ channels Usage: Radii of 12 m or less.
Angle kerbs Usage: Internal and external 90° changes of direction.
Cutting of in-situ: Not permitted.
- Accuracy Deviations (maximum): Level: ± 6 mm.
Horizontal and vertical alignment: 3 mm in 3 m.
Regularity of paved surfaces Maximum undulation of (non-tactile) paving su rface: 3 mm. Method of measurement: Under a 1 m straight edge placed anywhere on the surface (where appropriate in relation to the geometry of the surface).
Difference in level between adjacent units (maximum):
Joints flush with the surface: Tactile line point with (with 5 mm s mm difference in level).
Recessed, filled joints: 2 mm.
Joints open (maximum): 5 mm.
Unfilled joints:
Sublation irregularities: Not permitted.

Laying Asphalt
Preparation: Remove all loose material, rubbish and standing water.
Adjacent work: Form neat junctions. Do not damage.
Channels, kerbs, inspection covers etc: Keep clean.
- New paving
Keep traffic free until it has cooled to prevailing atmospheric temperature. Do not allow vehicles to stand at any time.
Prevent damage.
Lines and levels: With regular falls to prevent ponding.
Joints: Fill with binder, brush, cover and free from dragging, tearing or segregation.
Drains: Locating inlet Gratis.
- Adverse weather:
Frozen materials: Do not use.
Laycord laying
During freezing conditions
If the air temperature reaches 3°C, or in rain, dry cord does -3°C, on a falling thermometer.
Hot rolled asphalt: During periods of continuous or heavy rain or if there is standing water on the base.
- Levels: Permissible deviation from the required levels, falls and cambers (maximum): In accordance with BS 594987, clause 5.2.
Flatness: Surface regularity
Regularity: Use a straight edge as appropriate in relation to the geometry of the surface, the variation in gap under a 3 m straightedge placed anywhere on the surface to be not more than.
Base: Machine laid, 25 mm
Binder course: Machine laid, 13 mm
Surface course: Machine laid, 7 mm
Where a straightedge cannot be used the surface must be of a comparable standard of accuracy when judged by eye.
- Contractor's use of pavements: Before use
Timing: as far ready and sections to cool before trafficking.
Open graded surface: Fill with 6/8 mm size coated grit. Remove surplus.
Fillers: Uncoated regrading and binder surface treatment
Preparation for final surfacing:
Timing: Defer laying until as late as practicable.
Immediately before laying final surfacing: Clean and make good the base to take on use.

Block pavings
- Execution generally – concrete block and dry paver laying
Standard: In accordance with BS 7533-3.
Colour banding: Unless ordained by manufacturer, select blocker pavers/ setts from at least 3 separate packs in rotation, to avoid colour banding.
Samples: Before ordering, submit samples of concrete blocks/ pavers/ setts that are representative of colour and appearance for approval by Landscape Architect
Adverse weather: Do not use frozen materials or lay bedding on frozen or frost covered sub-bases.
Laying preparation: Check for conventional paving.
Location: Immediately before laying on use.
Jointing: Lay by 300 mm.
Edging: Fully support edge restraints and other features that interrupt the sand laying course, e.g. drainage fittings, channels, manhole and kerbs.
Edge detail: Turn sloped up to form an upstand against features.
Laying preparation: Check for permeable paving
Jointing: As manufacturers recommendations
Prepared bedding and laying sound basis (roadbase)
Condition before paving laying course: Sound, clean, free from rutting or muck or cracking and cleared of sharp stones, projections or debris.
Laying Blocks/ pavers/ setts
Setting out: Start from an edge restraint
Cutting: Evenly, accurately and uniformly, without spalling. Do not mark or damage visible surfaces.
Cut edges: Turn towards what is going to be hidden, do not position against edge restraints or other features.
- Laying Blocks/ pavers/ setts to Engineers Specification
Consolidation: Vibrate to produce thoroughly interlocked paving of even (appearance with regular joints and accurate lines, level and profile. Do not mark or damage paving units, kerbs and adjacent work.
Concrete blocks and clay pavers: In accordance with BS 7533-3, Annex F, to site category required for laying course material.
- Laying permeable paving
General: Do not fill joints with sand, except for a 300 mm strip along restraining edges and around features and the like, to hold cut blocks in place
Regularity of paved surfaces:
Maximum variation in gap under a 3 m straight edge placed anywhere on the surface (where appropriate in relation to the geometry of the surface):
Difference in level between adjacent blocks and clay pavers for flexible pavements: 10 mm.
Difference in level between adjacent paving units (maximum): 2 mm.
Sublation irregularities: Not permitted.
Regularity of paved surfaces:
Maximum undulation of the surface of pavings (except textile paving surfaces) under a 1 m straight edge placed anywhere on the surface (where appropriate in relation to the geometry of the surface): 3 mm.
Joints between pavings units or utility access covers
Joints flush with the surface: difference in level between adjacent units to be no more than twice the joint width (with a 5 mm max difference in level)
Recessed, filled joints: difference in level between adjacent units to be no greater than 2 mm; the recess to be no deeper than 5 mm.
Unfilled joints: difference in level between adjacent units to be no greater than 2 mm.
Sublation irregularities: Not permitted.
- Cleaning and sealing of pavings
Final colouration of the surface course: In accordance with BS 7533-3.
Vacuum cleaning machines: Not allowed.
- Slip resistance testing: Surfaces to be tested: Contractors choice
Surface condition: Dry and wet
Timing: As agreed with contract administrator
Period of notice (minimum): 3 working days.
Test standard: To BS 7121, slip and skid resistance to British Standard, minimum requirement is a PTV of 36 or above
Testing authority: A UKAS accredited laboratory
Witnessing/ Certification: Arrange for tests to be witnessed/ certified by: Contract Administrator.
Report: Submitted to Contract Administrator
Format: As required under BS 7134 and BS 7976

Laying Hoggin / Gravel / Woodchip
- Laying generally: Channels, gullies etc: Keep clear.
Finished surfaces:
Lines and levels: To prevent ponding.
Overall texture: Even.
State at completion: Clean.
Cold weather work: nil
Frozen materials: Do not use.
Freezing conditions: Do not lay any pavings
Cold bituminous surface dressings: Do not apply when ambient temperature is below 10°C.
Other dressings or overlays: As manufacturers recommendations.
- Laying Hoggin / Gravel / Woodchip surfacing
Laying generally surfaces to pedestrian areas and cycle tracks:
Permissible deviation from required levels, falls and cambers (maximum): ± 2 mm.
- General: Spread and level in 100 mm maximum layers. As soon as possible, compact each layer.
Dry weather: Lightly water layers during compaction.
Protection from traffic and plant
Paved areas: Restrict access to prevent damage.

6m 4m 8m 12m 16m
VISUAL SCALE 1:200 @ A0

Notes
- Drawing, in copyright of fenton+reece
- Only labelled dimensions are to be taken from this drawing. Do not scale from this drawing.
- Contractor is responsible for taking and checking all dimensions, below ground services and setting out.
- All elements of design should be checked on site and work not to proceed to 'coordinate designer' if in doubt at any

Key
Red line boundary

Hard Landscape
Vehicle Specification Tarmac
Pedestrian Specification Tarmac
No Dig Pedestrian Specification Tarmac
Pedestrian Block Paving
Concrete Base to Bin Store
Textile Binder Paving
Gravel Edge
Thermoplastic Yellow Road Markings

Soft Landscape
Amenity Grass Seed Mix
Wildflower Seed Mix
Wildflower Seed Mix to Swales
Planting Mix Type 1
Planting Mix Type 2
Planting Mix Type 3
Mixed Native Hedge
Proposed Tree Planting

Furniture
BS Benches (BS1)
BIN Bins (BIN)
DP Deer Protection Hoops (DP)
DB Drop Bollards (DB)
LB Lighting Bollards (LB)
CH Cycle Parking Hoops (CH)
CS Cycle Shelter (CS)
Bird Box (BB1)
Brick Bin Store
Sub Station Cladding
Timber Closeboard Fence

Existing
Existing Trees to be Retained
Existing Hedge to be Retained
Existing Trees & Hedges to be Removed
Tree Root Protection Area

Rev	Revision Description	Drn	Chkd	Date
P03	ISSUED FOR TENDER	AL	RF	14.10.25
P02	ISSUED FOR PLANNING	AL	RF	14.10.25
P01	ISSUED FOR PLANNING	AL	RF	14.10.25

fenton+reece
www.fentonreece.com
hello@fentonreece.com

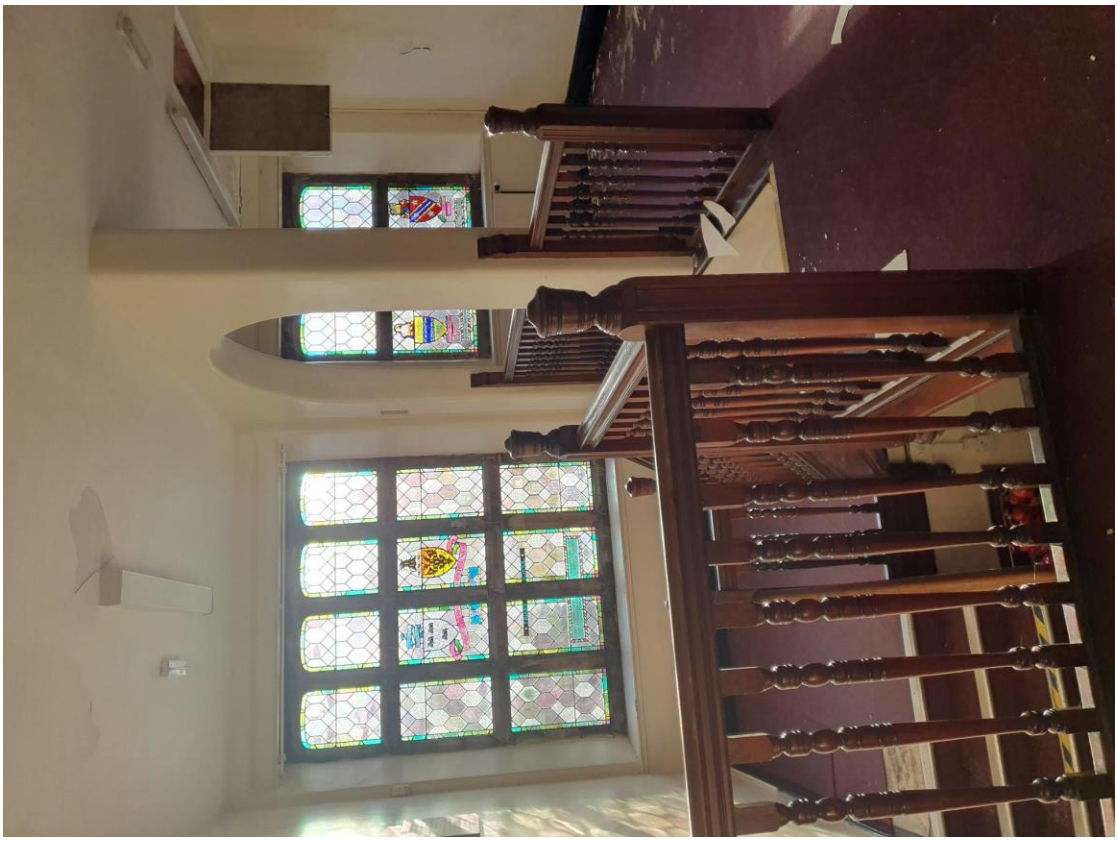
Project
Albert Gubay Business School for Wynne Construction Ltd

Title
Landscape General Arrangement

Project Status
D2 - FOR TENDER

Drawing Number
AGB -FRL -XX -XX -DR -L -1502

Rev.
P03







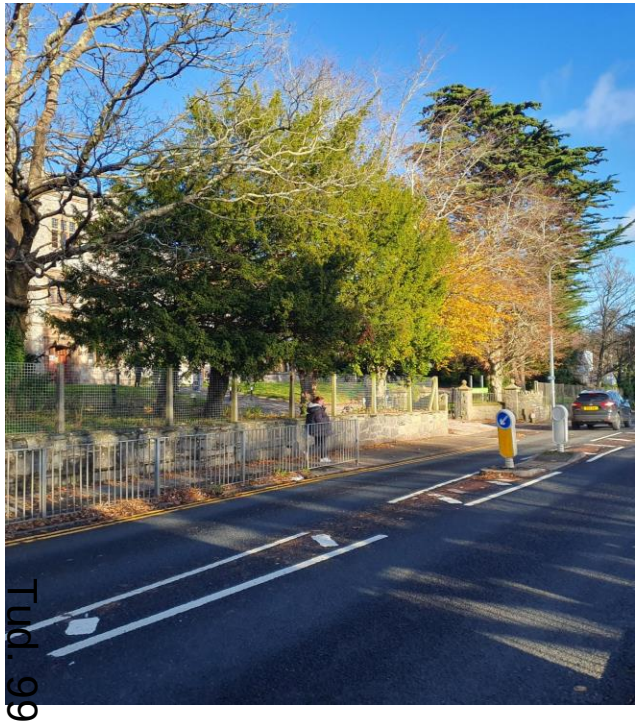






Tud. 97







Tud 99

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C25/0706/11/CR**
Dyddiad Cofrestru:	**07/10/2025**
Math y Cais:	**Adeilad Rhestredig**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Glyder**
Bwriad:	**Dymchwel estyniadau cefn a chodi estyniad deulawr newydd ag addasiadau mewnol i'r prif adeilad**
Lleoliad:	**Coleg Menai, Adeilad Friars, Coleg Menai Ffordd Ffridd-oedd, Bangor, Gwynedd, LL57 2TS**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais adeilad rhestredig i ddymchwel estyniadau cefn a chodi estyniad deulawr newydd ynghyd ag addasiadau mewnol i'r prif adeilad.

1.2 Mae'r prif adeilad, sef yr adeilad sydd yn weladwy o'r ffordd yn un trawiadol iawn deulawr allan o garreg gyda ffenestri carreg ac wedi ei godi oddeutu 1899. Mae'r adeilad yma wedi disodli ysgol cynt ar safleoedd eraill o fewn y Ddinas, gyda'r safle gwreiddiol ar safle mynachlog, sef cefndir enw'r ysgol, "Friars" a adnabyddir heddiw. Mae tystiolaeth yn bodoli yn dangos fod yr ysgol wedi esblygu a datblygu dros amser, ac erbyn y 1940au hwn yw'r adeilad sydd yn bodoli eisoes. Mae dau adeilad ar wahân arall yn ffurfio rhan o'r safle, ond nid yw'r rhain yn ffurfio rhan o'r cais hwn.

1.3 Roedd y safle yn dal mewn defnydd fel ysgol tan 1999 hyd nes ail-leoli'r ysgol i safle newydd, ac fe symudodd Coleg Menai i'r safle tan Fawrth 2025 ac yna fe safwyd y safle yn wag. Mae'r Brifysgol wedi prynu'r safle er mwyn ail-leoli'r Ysgol Fusnes, ac mae'r tir i'r Gogledd a'r Dwyrain o'r safle yn rhan o gampws y Brifysgol eisoes.

1.4 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y rhan deulawr cefn, y rhan 1930au a chodi estyniad deulawr newydd modern er galluogi cael ystafelloedd dysgu i fyny at safonau modern. Bwriedir lleoli'r estyniad ar yr un ôl-troed a'r rhan sydd i'w ddymchwel ond yn hytrach na mewn siâp croes y byddai yn siâp mwy sgwâr ac yn mesur oddeutu 28m wrth 26m gydag uchder o 12.5m.

1.5 Byddai'r estyniad yn gymysg o bric llwyd golau / coch a chladin alwminiwm coch. Bydd yr edrychiad blaen, sef yr edrychiad deheuol yn wynebu Ffordd Ffriddoedd yn parhau fel y mae, gan mai hwn yw'r darn gwreiddiol ac ni fwriedir unrhyw newid yma. Ar yr ochr orllewinol ar y prif adeilad, bwriedir tynnu'r porth ceir presennol ynghyd a thynnu offer peirianyddol awyru oddi ar y to a gosod fentiau newydd. Byddai'r estyniad newydd yn cysylltu â'r prif adeilad ac o ddyluniad modern efo dau do brig a fyddai'n adlewyrchu'r brig o'r prif adeilad a byddai'r rhan isod allan o fric goch a chladin zinc coch ar y lefel uwch. Bydd paenau gwydr hyd at lefel uchel yn cysylltu'r estyniad a'r prif adeilad, a phaenau gwydr hir ar ganol a phen yr estyniad.

1.6 Ar yr edrychiad cefn (gogleddol) bydd rhan helaeth o'r prif adeilad dal yn weladwy ynghyd â'r darn modern newydd. Byddai'r rhan yma o'r estyniad yn mesur oddeutu 26m gyda 12.5m o uchder, ac eto bydd y deunyddiau yn gyfuniad o fric goch a chladin alwminiwm coch. Bydd rhannau o'r to yn fflat (er mwyn lleoli'r offer awyru a mecanwaith) ac y byddai rhannau eraill gyda tho crib. Bwriedir cael paenau gwydr ar hyd hanner yr edrychiad cefn ar lefel isel, gyda 5 ar y llawr cyntaf a 3 ffenestr o fewn y to. Byddai nwyddau dŵr glaw wedi gweithredu o fewn y dyluniad i'w orchuddio ond efo sawl peipen dŵr glaw yn rhedeg lawr y cefn.

1.7 Ar yr ochr ddwyreiniol (yn wynebu Neuadd Reichel) byddai'r estyniad eto yn adlewyrchu'r prif adeilad efo rhannau to brig ond hefyd bwriedir gosod esgyll (fins) a fydd yn adlewyrchu'r to brig ond fydd yn gorchuddio'r offer mecanwaith unwaith eto. Bwriedir gosod paneli solar ar yr estyniad newydd mewn mannau cuddiedig.

1.8 Yn fewnol o fewn y prif adeilad ar y llawr cyntaf, mae'r addasiadau yn golygu tynnu llawer o waith modern sydd wedi ychwanegu dros amser. Wrth gerdded i mewn i'r adeilad drwy'r brif fynedfa mae'r cyntedd a bwriedir creu agoriad newydd i'r storfa drws nesaf a chau agoriad presennol. O fewn y cyntedd wedyn mae drysau dwbl yn arwain i'r chwith i mewn i'r cyntaf o ystafelloedd mawr hir, yn cyd-fynd ag ystafell debyg ar ochr arall yr adeilad. Bwriedir tynnu gwaith anaddas sydd wedi gwneud i'r adeilad yn y gorffennol, yn cynnwys tynnu'r nenfwd ffug,

gwaith atgyweirio'r ffenestri ynghyd â gwaith i dynnu plaster modern oddi ar y waliau. Mae sawl drws gwreiddiol hefyd dal yn bodoli a bwriedir cadw ac ail-ddefnyddio'r rhain. Yn arwain allan o'r rhan yma tuag at gefn y safle ble mae'r rhan sydd i'w ddymchwel mae coridor hir yn cysylltu â'r hen gegin sydd i'w throsi yn ddwy swyddfa drwy osod wal rhaniad newydd, ac y byddai hwn yn arwain yn syth i mewn i'r estyniad newydd, i'r cyntedd. Yn y rhan pen o'r prif adeilad ble mae tŷ'r prifathro mae un ystafell weddol fawr yn gwahanu'r ystafell hir, a bwriedir tynnu'r wal hon i lawr ond cadw'r rhannau bach o'r wal ar y ddwy ochr. Mae gweddill y tŷ prifathro yn parhau fel y mae fel cymysg o ystafelloedd dysgu a swyddfeydd. Bwriedir creu un agoriad newydd allan o gefn y rhan yma er mwyn cael drws allanfa newydd ble nad oes agoriad presennol, ond bwriedir ail-ddefnyddio'r drws o'r estyniad sydd i'w ddymchwel yma.

1.9 O fewn yr estyniad newydd byddai dwy neuadd ddarlithio fawr, ystafell ddysgu cyffredinol, toiledau ac ardaloedd eistedd ynghyd â'r coridorau, grisiau a drysau allanol. Bwriedir gosod lifft newydd yma hefyd. Ar yr ail lawr o'r estyniad byddai'r gofod o'r ddwy neuadd ddarlithio ynghyd ag ardaloedd eistedd, toiledau, ystafelloedd offer a storfeydd. Bydd hwn wedyn yn cysylltu yn ôl gyda'r prif adeilad, i lawr y coridor presennol heibio swyddfa fawr sydd yn bresennol yn gegin. Byddai'r llawr cyntaf ar y prif adeilad yn parhau yn bennaf fel y mae ond gyda mân addasiadau drwy dynnu rhai waliau rhaniadau mewnol a chodi rhai eraill. Ar y prif gyntedd ble mae'r prif risiau, mae hwn yn bresennol i gyd yn agored a bwriedir gosod sgrin yma o ran materion diogelwch tân. Bwriedir gosod yr un math o sgrin ar yr ail risiau o fewn y tŷ prifathro. Nid oes unrhyw waith a fwriedir yn ffurfio rhan o'r ail-lawr.

1.10 Mae'r bwriad yn golygu elfen o ail-ddefnyddio rhai deunyddiau o'r estyniad sydd i'w ddymchwel, fel y canllaw haearn a fydd yn cael ei ail-leoli o fewn y cwrtil fel nodwedd. Ond mae'r bwriad hefyd yn cynnwys elfen o adfer sylweddol o fewn y prif adeilad sydd wedi bod yn dirywio yn sylweddol dros amser. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys gwaith tirlunio a gwaith i'r safle ehangach ond y bydd y rhain yn ffurfio rhan o'r cais cynllunio llawn.

1.11 Saif y safle o fewn Dinas Bangor ond tu allan i'r ardal ganolig. Mae safleoedd y Brifysgol ger y safle hwn a thai preswyl cyfagos. Mae'r adeilad yn rhestredig gradd II.

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**

PS20 Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C98A/0007/11/CR defnyddio'r adeilad i bwrpas addysg, dau estyniad, grisiau tân, maes parcio ychwanegol a dymchwel rhai waliau mewnol- Caniatáu 20/02/1998

C98A/0017/11/LL defnyddio adeilad i bwrpas addysg, dau estyniad, grisiau tân, maes parcio ychwanegol a dymchwel rhai waliau mewnol– Caniatáu 14/02/1998

C99A/0035/11/CR sefydlu dwy uned aer a gwaith dwythell gysylltiol- Caniatáu 19/03/1999

C99A/0301/11/CR I) lleihau maint dwy uned aer y rhoddwyd caniatâd adeilad rhestredig ar eu cyfer dan gyfeirnod C99A/0035/11/CR II) darparu uned aer ychwanegol III) darparu louvres yn y ddormer bresennol IV) dymchwel corn simnai a'i ail adeiladu ar yr un ffurf er mwyn cynnwys ffliw awyru V) darparu canllaw ar hyd y ffordd dianc rhag tân ar y llawr cyntaf – Caniatáu 21/08/1999

C99A/0560/11/HY Arwydd – Caniatáu 05/01/2000

C99A/0556/11/CR parhau i ddefnyddio'r adeilad i bwrpas addysgol: newidiadau mewnol ac allanol; lwferau mewn dormeri presennol, delltau awyru a drysau (rhan 2) – Caniatáu 06/01/2000

C99A/0557/11/LL parhau i ddefnyddio'r adeilad i bwrpas addysgol; newidiadau mewnol ac allanol; lwferau mewn dormeri presennol, delltau awyru a drysau (rhan 2) – Caniatáu 01/12/1999

C99A/0660/11/HY arwyddion (cais adolygol) – Caniatáu 14/02/2000

C00A/0091/11/LL lleoli adeilad dros dro am 6 mis – Caniatáu 29/03/2000

C00A/0621/11/CR newid amod ar ganiatâd rhif C99A/0301/11/CR er mwyn caniatáu newid lliw'r unedau awyru - Caniatáu 19/01/2001

C06A/0481/11/CR newidiadau allanol i'r to – Caniatáu 07/09/2006

C09A/0483/11/LL gosod portacabin dros dro ar gefn yr adeilad a chreu agoriad i'w gysylltu â'r adeilad presennol - Caniatáu 03/11/2009

C09A/0466/11/CR gosod portacabin dros dro ar gefn yr adeilad a chreu agoriad i'w gysylltu â'r adeilad presennol - Caniatáu 11/01/2010

C09A/0612/11/CR gosod lifft llwyfan mewnol (i gario nwyddau) – Caniatáu 29/01/2010

C12/1275/11/CR Adeiladu canopi dros lecyn parcio ar ochr adeilad. – Caniatáu 12/12/2012

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Cyngor Archeolegol Prydeinig: Heb eu derbyn

Cymdeithas Henebion Hynafol: Heb eu derbyn

Cymdeithas yr ugeinfed ganrif: Heb eu derbyn

Y Grŵp Sioraidd: Heb eu derbyn

Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol: Heb eu derbyn

Y Gymdeithas Fictoraidd: Mae'r Gymdeithas Fictoraidd yn codi pryderon ynglŷn â'r cais ar gyfer Coleg Menai (hen Ysgol Friars), Bangor (C25/0706/11/CR). Mae'r hen Ysgol Friars yn adeilad rhestredig Gradd II, sy'n golygu ei fod yn cael ei gydnabod am ei arwyddocâd cenedlaethol a'i ddiddordeb arbennig. Mae'r ysgol wedi'i diffinio gan ei phensaernïaeth Adfywiad Tuduraidd gydlynol ac mae'n enghraifft dda o ysgol Fictoraidd, yn dilyn ailgynllunio adeiladau'r ysgol gan y Wladwriaeth ar ôl Deddf Addysg Ganolradd Cymru 1889. Dyluniwyd yr adeilad ym 1899 gan Douglas a Minshull ac fe'i hagorwyd yn swyddogol yn 1900.

Mae'r cais hwn ar gyfer dymchwel ac ailddatblygu yng nghefn yr adeilad, a fydd yn arwain at golli deunydd sy'n deillio o'r ugeinfed ganrif yn barhaol. Rydym yn tynnu sylw at y ffaith bod yr hyn sy'n ymddangos yn gampfa (na ddylid ei drysu gyda'r neuadd ymgynnull ddiweddarach o'r ugeinfed ganrif), o bosib yn dyddio o tua 1910, ymhlith yr adeiladau sydd i'w colli; mae'r estyniad hwn yn agwedd hanfodol ar arwyddocâd yr adeilad, ond hefyd yn fwriadol gydlynol â

phensaernïaeth Adfywiad Tuduraidd strwythur blaen yr adeilad.

Mae defnyddiau, pensaernïaeth a chymeriad yr estyniad oll yn awgrymu ei fod wedi'i ddylunio i fod yn weithredol gydlynol ac yn gydymdeimladol â'r prif adeilad o 1900 ac mae'n ymddangos ei fod yn agosach at yr adeilad hwn o ran oed nag at yr estyniadau diweddarach o'r ugeinfed ganrif. Ymddengys bod yr estyniad hwn wedi'i gofnodi gyntaf ar fap adolygu'r OS o Sir Gaernarfon yn 1913 (Sir Gaernarfon VI.12 Diwygiedig: 1913, Cyhoeddwyd: 1914): https://maps.nls.uk/view/135191851#zoom=2.0&lat=6285&lon=8694&layers=BT

Rydym yn codi pryderon nad yw'n ymddangos bod y cais wedi asesu'r estyniad hwn yn ddigonol ac efallai ei fod wedi camddeall tarddiad y gampfa. Rydym yn argymell ailasesu'r agwedd benodol hon ar yr adeilad, gydag arwyddocâd ei deunydd hanesyddol a'i pherthynas â blaen y prif adeilad yn cael eu hailystyried.

Mae colli'r estyniadau o ganol yr ugeinfed ganrif y tu allan i gylch gorchwyl y Gymdeithas, felly rydym yn hapus i ildio i farn Cymdeithas yr Ugeinfed Ganrif a'ch Swyddogion Cadwraeth eich hun ar hyn.

Yn olaf, rydym am gyfeirio at bwysigrwydd ymgynghori â'r Cymdeithasau Amwynder Cenedlaethol ar geisiadau sy'n cynnwys dymchwel adeiladau rhestredig yn llawn neu'n rhannol. Y ffordd hawsaf o wneud hyn yw hysbysu Cyd-bwyllgor y Cymdeithasau Amwynder Cenedlaethol drwy e-bost: casework@jcnas.org.uk. I gael rhagor o wybodaeth am sut mae'r Gymdeithas Fictoraidd yn gweithio, a phryd i ymgynghori â ni, gweler ein tudalennau 'Amdanom Ni' ar ein gwefan: https://www.victoriansociety.org.uk/about-us/how-we-work/

Uwch Swyddog Cadwraeth: Heb ymgynghori - Yr Uned Cadwraeth sydd wedi delio gyda'r cais yma, ac felly mae barn broffesiynol yr Uned Cadwraeth wedi ei chynnwys yn yr adroddiad ac nid yw felly yn cael ei hadrodd ar wahân.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru: Diolch am ymgynghori â ni ar y cynlluniau ar gyfer Coleg Menai ym Mangor, rhif cais C25/0706/11/CR. Mae cylch gorchwyl y Comisiwn Brenhinol yn caniatáu i ni roi sylwadau ar arwyddocâd hanesyddol yr adeilad ac ar ddigonolrwydd y cofnod neu fel arall, yn unig.

Mae adeilad presennol Friars Coleg Menai yn dyddio o 1899 (agorwyd yn 1900) ac fe'i hadeiladwyd gan Douglas a Minshull, penseiri o Gaer, a oedd yn enillwyr cystadleuaeth ddylunio. Mae'r adeilad wedi'i adeiladu yn yr arddull Tuduraidd mewn rwbel maen llanw gyda cherrig nadd, gan gynnwys llin-gwrs, band bargod a pharapetau talcen gyda therfyniadau, a tho llechi. Mae'r prif flaen deulawr yn anghymesur gyda thŵr canolog sy'n ymestyn gyda tho pyramidaidd, a thŷ prifathro ynghlwm i'r dde. Yn cael ei adnabod fel Ysgol Friars, mae'r adeilad yn ymddangos gyntaf ar Ail Argraffiad o fap OS 25-modfedd (1900).

	Mae'r cynigion yn ymwneud â'r estyniad o'r 1940au i'r cefn, sy'n ddeulawr o uchder, mewn cynllun siâp croes, ac mae wedi atgynhyrchu manylion Tuduraidd yr adeilad gwreiddiol i raddau er nad yw'r holl estyniad wedi derbyn y driniaeth hon. Serch hynny, mae'n darparu enghraifft o sut yr ymatebodd y penseiri i adeilad gwreiddiol ac ni ddylid ei ddiystyried yn gyfan gwbl o ran unrhyw werth treftadaeth. Rydym yn croesawu'r asesiad effaith treftadaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ogystal â lluniadau cynlluniau ac edrychiadau. Fodd bynnag, byddem yn argymell hefyd fel amod caniatâd, bod mesurau lliniaru pellach yn cael eu gweithredu ar ffurf cofnod ffotograffig Lefel 2 yn unol â'r meini prawf a amlinellir ar dudalen 26 o Understanding Historic Buildings: A Guide to Good Recording Practice (2016) gan Historic England. Ni ddylid ymgorffori'r cofnod ffotograffig mewn PDF ond yn hytrach ei allforio'n unigol fel ffeiliau TIFF gyda 300dpi, gyda chopïau o'r arolwg dilynol i'w cadw gyda Chofnod Henebion Cenedlaethol Cymru yn Aberystwyth.
HENEB:	Cynnig amodau archeolegol safonol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan sylw ar sail: • Cefnogi parhau i ddefnyddio'r adeilad ar bwrpas addysg • Mae'r datganiad treftadaeth yn wael • Ail-ddefnyddio deunydd adeiladu • Nid dim ond blaen yr adeilad sydd yn rhestredig

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Adeilad Rhestredig

5.1 Dywed Paragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol:

- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
- Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
- Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol
- Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad

- I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod â manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol

5.2 Mae'r cais yn ymwneud â gwaith i ddymchwel estyniadau cefn a chodi estyniad deulawr newydd ynghyd ag addasiadau mewnol i'r prif adeilad. Mae'r adeilad, sef cyn ysgol yn un trawiadol iawn deulawr ar ochr Ffordd Ffriddoedd gyda sawl adeilad cysylltiedig yn y cefn, llecynnau parcio a chyn gae ysgol gwyrdd sylweddol. Nid yw'r adeiladau ar wahân na'r cae yn destun unrhyw newid gyda'r cais hwn. Mae materion parcio a thirlunio yn ffurfio rhan o'r cais cynllunio cysylltiedig.

5.3 Fel y nodir uchod, mae'r prif adeilad, sef yr adeilad sydd yn weladwy o'r ffordd yn un trawiadol iawn allan o garreg gyda ffenestri carreg ac wedi ei adeiladu oddeutu 1899 a'i agor yn 1900. Mae ychydig o amheuaeth dros oed y rhannau cefn, sef y darn sydd i'w ddymchwel ac mae hyn wedi codi o fewn gohebiaeth ar y cais. Oherwydd hyn mae mwy o wybodaeth wedi ei chomisiynu a'i chyflwyno er mwyn asesu mwy o'r rhannau cefn, eu hoedran a phwysigrwydd. O adroddiad "Heneb Gwynedd Archaeology Report 1840" mae tystiolaeth wedi dangos o fewn hen fapiau o'r ardal o 1911 fod y rhan de-orllewin (sef yr adeilad a adnabyddir fel yr hen gampfa) ar ganol ei hadeiladu ac yn adeilad ar wahân i'r prif adeilad blaen a welir heddiw. Erbyn i'r map 1914 gael ei gyhoeddi, roedd y gampfa wedi cwblhau gyda tho. Mae cynlluniau mewnol o'r ysgol yn 1935 yn dangos yr adeilad hwn mewn defnydd fel campfa gydag adeilad toiledau wedi ychwanegu i'r gogledd ond mae dal yn adeilad ar wahân. Mae lluniau awyr o 1945 yn dangos fod yr adeilad hwn wedi cynnwys a'i ychwanegu i gefn y prif adeilad erbyn hyn, gyda ail-lawr wedi codi a'r neuadd bresennol. Mae'n ymddangos felly bod y rhan cefn hon yn eithaf cyfoes efo'r prif adeilad, ac mae'r cefn wedi datblygu dros y blynyddoedd.

5.4 Fodd bynnag, oherwydd diffyg sylweddol o ran gwaith cynnal a chadw dros amser, mae'r rhan hon erbyn hyn mewn cyflwr gwael ac nid yw maint a gofod yr ystafelloedd yn addas i ofynion y Brifysgol fel neuadd ddarlithio. Mae cofnod helaeth wedi ei wneud o'r adeilad, ac mae'r rhannau cefn yn bwysig o ran datblygiad a hanes y safle, ond nid yw yn bosib trosi'r rhain i'r defnydd darlithio sydd angen ac ystyrir y byddai eu dymchwel yn parhau dyfodol hir dymor y safle. Fel cyfaddawd, mae trafodaethau eisoes wedi cymryd lle o ran ail-ddefnyddio'r deunyddiau o'r rhan sydd i'w ddymchwel, ond hefyd teimlir y byddai cadw hoel siâp y gampfa ar y llawr o fewn yr estyniad newydd yn ystyriaeth i gadw'r dystiolaeth o'r lleoliad, drwy osod rhan lliw gwahanol o fewn triniaeth y llawr ond hefyd lluniau ar y waliau. Teimlir y byddai'n addas i amodi hyn fel rhan o'r caniatâd.

5.5 O ran yr addasiadau mewnol, teimlir fod llawer o'r gwaith yn dderbyniol drwy dynnu gwaith anaddas fel y nenfydau ffug a hefyd triniaeth i'r ffenestri blaen sydd yn rhai cerrig trawiadol sydd i'w adfer. Mae peth newidiadau wedi digwydd i rai o'r ffenestri blaen dros amser, ond mae tystiolaeth yn bodoli yn dangos dyluniad hanesyddol y ffenestri a bwriedir defnyddio'r rhain i'w adfer. Bwriedir ail-ddefnyddio rhai drysau o'r rhan cefn o fewn yr agoriad newydd wrth gefn y tŷ prifathro sydd i'w groesawu, ond hefyd gyda'r llawr "parquet" o'r neuadd cefn, ac eto teimlir y byddai gosod amod i gytuno ail-ddefnyddio'r nodweddion yma yn addas yn yr achos yma.

5.6 Byddai'r estyniad newydd yn gymysg o bric llwyd golau / coch a chladin alwminiwm a zinc coch. Ar yr ochr orllewinol o'r prif adeilad, bwriedir tynnu'r porth ceir presennol ynghyd a thynnu offer peirianyddol awyru oddi ar y to a gosod fentiau newydd. Byddai'r estyniad newydd yn cysylltu â'r prif adeilad ac yn bennaf mewn siâp sgwâr ac yn mesur 26m wrth 28m gydag uchder o 12.5m, ac y bydd o ddyluniad modern efo dau do brig a fyddai'n adlewyrchu'r to brig o'r prif adeilad a byddai'r rhan isod allan o fric goch a chladin zinc coch ar y lefel uwch. Bydd

paenau gwydr hyd at lefel uchel yn cysylltu'r estyniad a'r prif adeilad, a dau baen gwydr hir ar ganol a phen yr estyniad.

5.7 Ar yr edrychiad cefn (gogleddol) y bydd rhan helaeth o'r prif adeilad dal yn weladwy ynghyd a'r darn modern newydd. Byddai'r rhan yma o'r estyniad eto o ddeunyddiau yn gyfuniad o fric goch a chladin alwminiwm coch. Fel yr uchod, bydd rhannau o'r to yn fflat (er mwyn lleoli'r offer awyru a mecanwaith) ac y byddai rhannau eraill yn grib. Bwriedir cael paenau gwydr ar hyd hanner yr edrychiad cefn ar lefel isel, gyda 5 ar y llawr cyntaf a 3 ffenestr o fewn y to. Byddai nwyddau dŵr glaw wedi gweithredu o fewn y dyluniad i'w orchuddio ond efo sawl peipen dŵr glaw yn rhedeg lawr y cefn.

5.8 Ar yr ochr ddwyreiniol (yn gwynebu Neuadd Reichel) y byddai'r estyniad eto yn adlewyrchu'r prif adeilad efo rhannau to brig ond hefyd bwriedir gosod esgyll (fins) a fydd yn adlewyrchu'r to brig ond fydd yn gorchuddio'r offer mecanwaith unwaith eto. Bwriedir gosod paneli solar ar yr estyniad newydd ond fydd wedi lleoli mewn mannau cuddiedig, ond teimlir y byddai'n rhesymol gosod amod i gytuno ar yr union fath o baneli a'r lliw o flaen llaw.

5.9 Ystyrir fod yr estyniad hwn yn un modern ac yn sefyll allan yn wahanol o'r prif adeilad, ond mae'r dyluniad yn defnyddio'r nodweddion presennol oddi ar y prif adeilad o ran deunyddiau a lliw yn bennaf, ond hefyd o ran siâp brig yr ochrau sydd yn creu "parapet" i alluogi gorchuddio'r to fflat. Ni ystyrir y byddai'r estyniad yn tynnu oddi ar edrychiad na phwysigrwydd y prif adeilad ond yn hytrach yn dangos esblygiad yr adeilad dros amser, fel sydd wedi digwydd efo'r estyniadau cefn sydd i'w dymchwel.

5.10 Mae'r cynllun o'r edrychiad blaen yn dangos rhannau o'r estyniad newydd yn weladwy. Wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol yn edrych i mewn i hyn, a hefyd o ystyried natur y tir sydd yn codi oddi ar y brif ffordd, ni ystyrir y dylai'r estyniad fod yn weladwy o'r blaen. Mae'n anorfod y byddai'n weladwy o'r ochr ble mae'r caeau chwarae ac ystyrir y byddai hyn yn dderbyniol o ran gweld yr adeilad yn ei chyfanrwydd, ond mae angen esboniad dros y cynlluniau perthnasol.

5.11 Ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegiad modern sylweddol, ond hefyd mae'n rhaid ystyried dyfodol yr eiddo wrth sefyll yn wag ac yn dirywio. Mi fydd y golled o'r estyniadau cefn yn golled o ffabrig hanesyddol, ond mae hyn wedi esbonio a'i gyfiawnhau o fewn y cais o ran cael defnydd tymor hir i'r adeilad unwaith eto, ac y byddai'r cofnod hanesyddol sydd eisoes wedi'i wneud a hefyd amod i ail-ddefnyddio'r deunyddiau yn cadw rhan o'r estyniad hwn. Ystyrir fod y bwriad yn ddyluniad o ansawdd uchel ond hefyd yn sensitif i'r adeilad rhestredig drwy adfer y prif adeilad, ac o ran y gwaith addasu mewnol drwy wneud y lleiafswm er parchu'r gosodiad gwreiddiol. Ystyrir wrth gadw'r estyniad modern newydd i'r cefn y prif adeilad ar y blaen fydd yn parhau fel y prif ffocws. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisi PS 20 o'r CDLl ynghyd â chanllawiau cadwraethol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu yn unol â'r amodau a nodir isod.

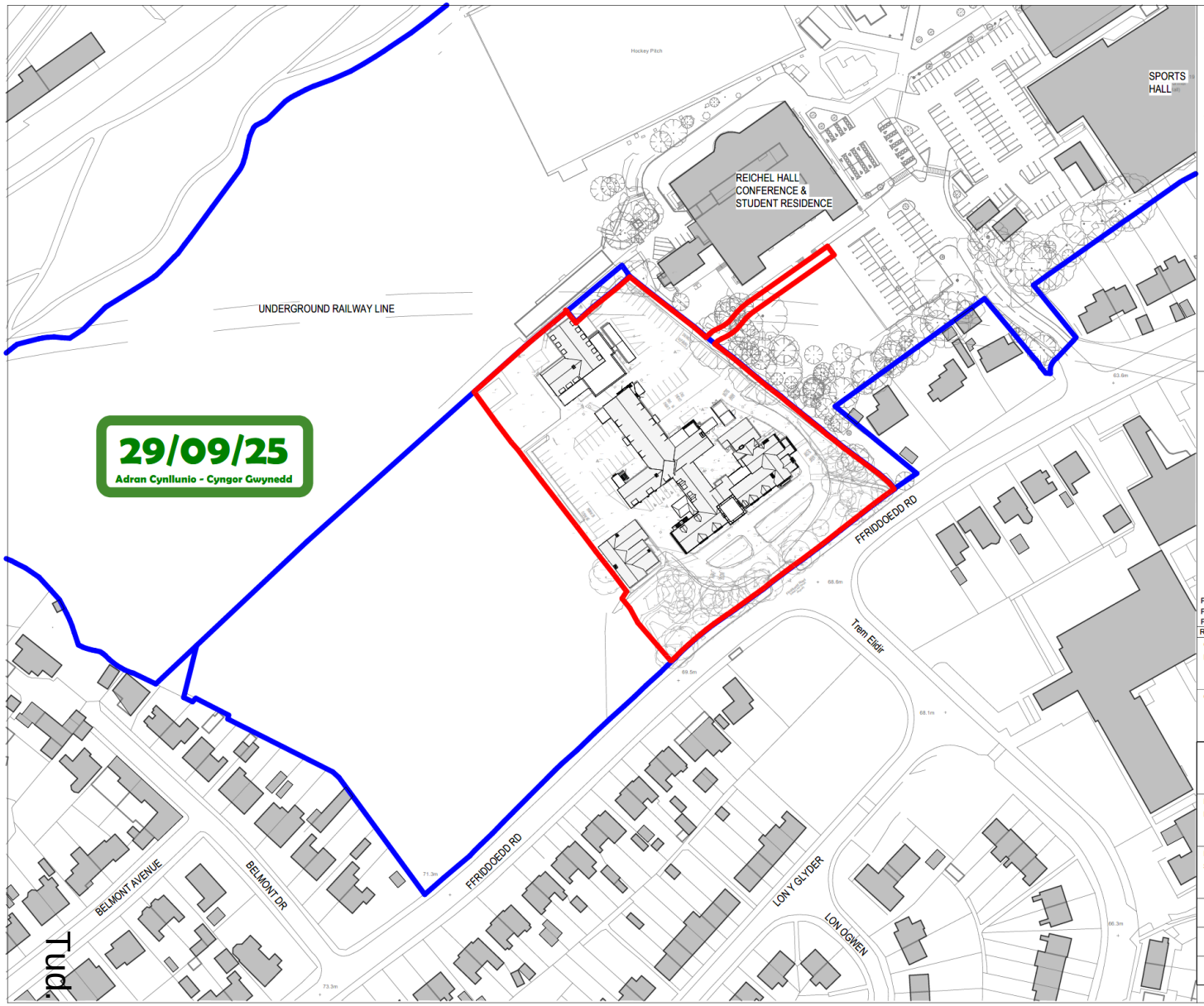
6. Casgliadau:

6.1 Yn unol â'r asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad wedi ei gyfiawnhau yn llawn a hefyd yn parchu'r adeilad drwy gadw'r estyniad modern i'r cefn ac wrth gadw'r gwaith mewnol addasu i'r lleiaf, ond hefyd i gadw ac ail-ddefnyddio nodweddion o fewn yr adeilad. Yr Uwch Swyddog Cadwraeth sydd wedi asesu a pharatoi'r adroddiad i'r cais yma, ac mae hawliau dirprwyedig gan Cadw yn bodoli ar gyfer hyn, ac felly nid oes angen cyfeirio'r cais i Cadw pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

7. Argymhelliad:

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

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau.
3. Amodau heneb
4. Manylion gwydriad eilradd i'w cytuno o flaen llaw.
5. Cytuno i ail-ddefnyddio deunyddiau o'r adeilad i'w ddymchwel
6. Nwyddau dŵr glaw alwminiwm
7. Manylion manwl y paneli solar
8. Manylion unrhyw oleuadau i'w cytuno
9. Manylion unrhyw arwyddion i'w cytuno
10. Rhaid cyflwyno manylion i sgrin wrth y grisiau cyn eu gosod
11. Rhaid cyflwyno manylion o sut i gofnodi hoel y gampfa cyn eu dymchwel
12. Cyflwyno samples o'r deunyddiau
13. Defnyddio calch gydag unrhyw waith pwyntio / render



DAY Architectural Ltd does not warrant or take responsibility for any costs, losses or claims whatsoever arising from these drawings, specifications and related documents unless there is full compliance by the intended recipient or user with the following:

1. All boundaries, dimensions and levels are to be checked on site before construction and any discrepancies reported to the Architect / Designer prior to commencement of any works.
2. Partial Service: Any discrepancies with site or other information is to be advised to the Architect / Designer and direction and / or approval is to be sought before the implementation of the detail.
3. Block and site plans are reproduced under license from the Ordnance Survey.
4. For the purpose of coordination, all relevant parties must check this information prior to implementation and report any discrepancies to the Architect / Designer. The information must solely and only be used for the coordination and/or construction of the current project.
5. The copyright of the original documents belongs to DAY Architectural Limited. The information is only for use in preparation of documents for this project. The information issued may be confidential and must not be used other than by the intended recipient.
6. The recipient is responsible for verifying the correctness and completeness of the information issued. This should be done by consulting all relevant associated documents including but not limited to information provided by the Civil / Structural Engineer, MEP Engineer(s), Fire Engineer, Acoustician, Highways Consultant, Flood Risk Assessor, Party Wall Assessor and any other project designers / consultants supplied during the course of the project and by confirming dimensions on site.
7. It is the responsibility of the recipient to ensure they have the most up to date information.
8. If altered or added to in any way, all references to DAY Architectural Limited must be removed and those making the changes assume total responsibility for the information thereon.
9. The Architect does not warrant that planning permission, Building Control/Building Safety Regulator Approval and other approvals from third parties shall be granted at all or, if granted, will be granted in accordance with any anticipated timescale. All designs provided are subject to such approval.
10. Any façade/cladding design provided by DAY Architectural Limited is in relation to indicative design intent only and DAY Architectural Limited shall have no contractual or insurance liability for such design howsoever provided.
11. This drawing must not be used for 'tender' or 'construction' purposes unless noted otherwise.
12. Do not scale off drawings. Any measurements taken from information which is not dimensioned on the electronic copy are at the risk of the recipient.

10 0 10 20 30 40 50

SCALE 1250 m
1:

SITE LOCATION PLAN KEY

Land Ownership Boundary

Proposed Site Boundary

Area: 2.39a / 0.97ha

N

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P03	Planning Issue	19.09.25	DH	CG
P02	Issued for Planning	29.08.25	GS	CG
P01	Draft Planning Issue	06.08.25	GS	CG

CLIENT

Bangor University

CONTRACTOR

DAY Architectural Ltd
Lancaster Buildings | 77 Deansgate
Manchester | M3 2BW
T: 0161 834 9703 | W: www.day-architectural.com

DAY

PROJECT

New Business School, Bangor University

DRAWING

Site Location Plan - Red Line Boundary

SCALE

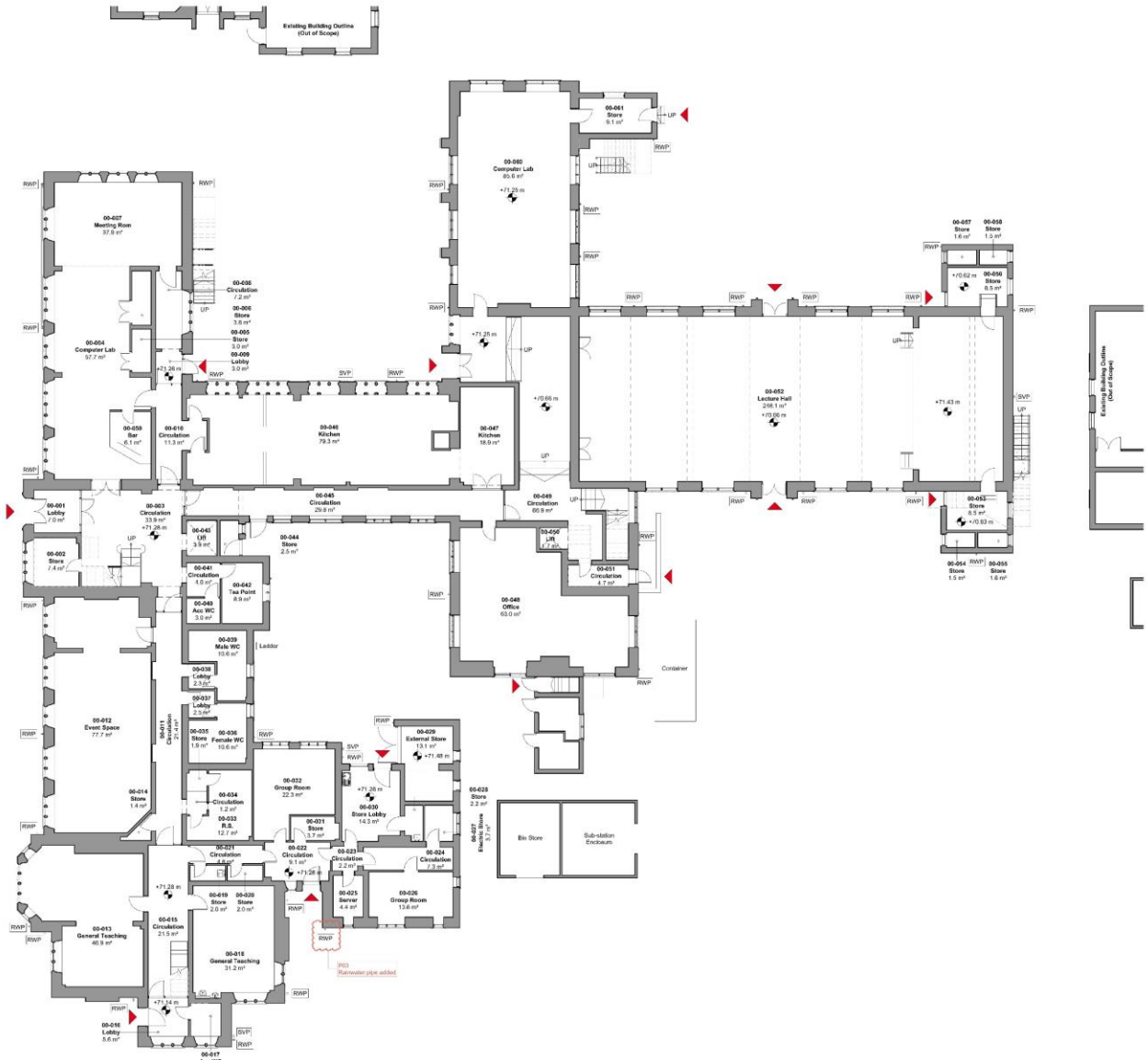
As indicated @ A3

PROJ REF	DAY REF	DRAWN BY	FIRST ISSUED
	1496-23	DH	29.05.25

ORI	VOL	LEV	TYP	ROL	NUM	REV
DAY	V1	XX	DR	A	02-0001	P03

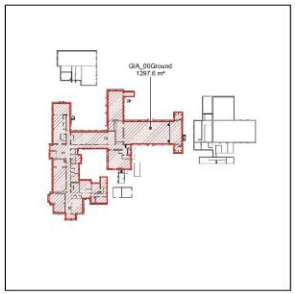
SUITABILITY	DRAWING STATUS
S2	PLANNING

Information contained on this drawing is the sole copyright of DAY Architectural Ltd. and is not to be reproduced without their permission.



Room Schedule_Existing_00Ground

Number	Name	Area
00Ground		
00-001	Lobby	/ 0 m²
00-002	Store	/ 4 m²
00-003	Circulation	33.9 m²
00-004	Computer Lab	97 / m²
00-005	Store	3.0 m²
00-006	Store	3.8 m²
00-007	Meeting Rom	97.9 m²
00-008	Circulation	7.2 m²
00-009	Lobby	3.0 m²
00-010	Circulation	11.3 m²
00-011	Circulation	21.4 m²
00-012	Event Space	77.7 m²
00-013	General Teaching	46.9 m²
00-014	Store	1.4 m²
00-015	Circulation	21.5 m²
00-016	Lobby	5.6 m²
00-017	Acc WC	3.8 m²
00-018	General Teaching	31.2 m²
00-019	Store	2.0 m²
00-020	Store	2.0 m²
00-021	Circulation	4.8 m²
00-022	Circulation	9.1 m²
00-023	Circulation	2.2 m²
00-024	Circulation	/ 3 m²
00-025	Server	4.1 m²
00-026	Group Room	13.6 m²
00-027	Electric Store	3.7 m²
00-028	Store	2.2 m²
00-029	External Store	13.1 m²
00-030	Store Lobby	14.3 m²
00-031	Store	3.7 m²
00-032	Group Room	22.3 m²
00-033	R.S.	12.7 m²
00-034	Circulation	1.2 m²
00-035	Store	1.9 m²
00-036	Female WC	10.6 m²
00-037	Lobby	2.5 m²
00-038	Lobby	2.3 m²
00-039	Male WC	10.6 m²
00-040	Acc WC	3.0 m²
00-041	Circulation	4.0 m²
00-042	Tea Point	8.9 m²
00-043	Lift	3.9 m²
00-044	Store	2.5 m²
00-045	Circulation	29.8 m²
00-046	Kitchen	/9.3 m²
00-047	Kitchen	18.9 m²
00-048	Office	63.0 m²
00-049	Circulation	66.9 m²
00-050	Lift	1.7 m²
00-051	Circulation	4.7 m²
00-052	Lecture Hall	248.1 m²
00-053	Store	8.5 m²
00-054	Store	1.5 m²
00-055	Store	1.6 m²
00-056	Store	8.5 m²
00-057	Store	1.6 m²
00-058	Store	1.5 m²
00-059	Bar	6.1 m²
00-060	Computer Lab	85.6 m²
00-061	Store	9.1 m²
Total NIA: 61		1,180.0 m²



01 GA_Plan_Existing_00Ground
Scale: 1:125

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 00 DR A
2000 P03
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Existing_00Ground

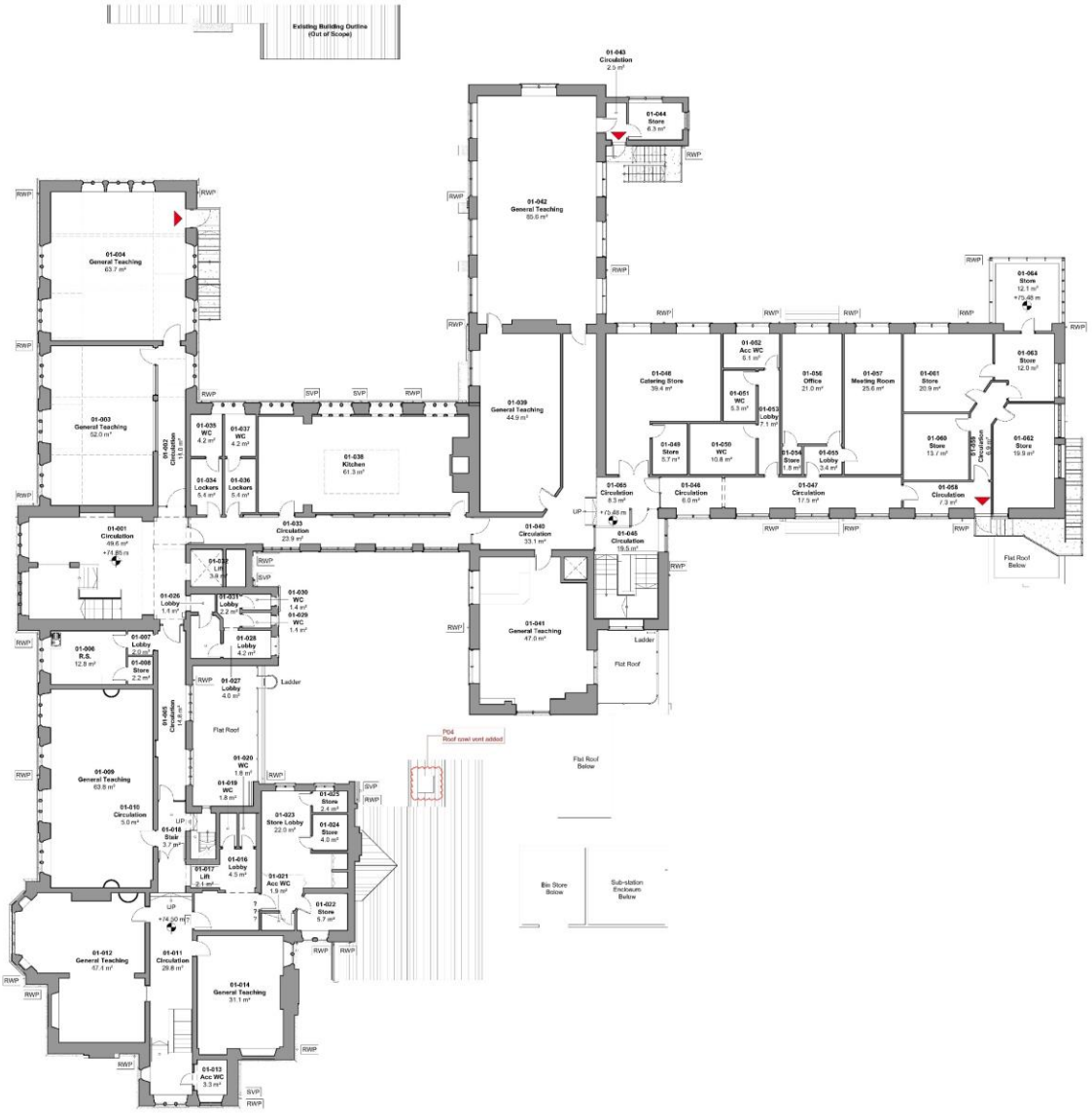
New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

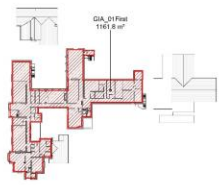
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 11



Room Schedule_Existing_01First

Number	Name	Area
01First		
01-001	Circulation	49.6 m²
01-002	Circulation	14.0 m²
01-003	General Teaching	52.0 m²
01-004	General Teaching	63.7 m²
01-005	Circulation	14.8 m²
01-006	R.S.	12.8 m²
01-007	Lobby	2.0 m²
01-008	Store	2.2 m²
01-009	General Teaching	63.8 m²
01-010	Circulation	5.0 m²
01-011	Circulation	25.8 m²
01-012	General Teaching	47.4 m²
01-013	Acc WC	3.3 m²
01-014	General Teaching	31.1 m²
01-015	Circulation	7.7 m²
01-016	Lobby	4.5 m²
01-017	Lift	2.1 m²
01-018	Stair	3.7 m²
01-019	WC	1.8 m²
01-020	WC	1.8 m²
01-021	Acc WC	1.9 m²
01-022	Store	5.7 m²
01-023	Store Lobby	22.0 m²
01-024	Store	4.0 m²
01-025	Store	2.4 m²
01-026	Lobby	1.4 m²
01-027	Lobby	4.0 m²
01-028	Lobby	4.2 m²
01-029	WC	1.4 m²
01-030	WC	1.1 m²
01-031	Lobby	2.2 m²
01-032	Lift	3.9 m²
01-033	Circulation	23.9 m²
01-034	Lockers	5.4 m²
01-035	WC	4.2 m²
01-036	Lockers	5.4 m²
01-037	WC	4.2 m²
01-038	Kitchen	61.3 m²
01-039	General Teaching	44.9 m²
01-040	Circulation	33.1 m²
01-041	General Teaching	47.0 m²
01-042	General Teaching	85.6 m²
01-043	Circulation	2.3 m²
01-044	Store	6.3 m²
44		791.6 m²
01First_H1		
01-045	Circulation	19.5 m²
01-046	Circulation	6.0 m²
01-047	Circulation	17.5 m²
01-048	Catering Store	39.4 m²
01-049	Store	5.7 m²
01-050	WC	10.8 m²
01-051	WC	5.3 m²
01-052	Acc WC	6.1 m²
01-053	Lobby	7.1 m²
01-054	Store	1.8 m²
01-055	Lobby	3.4 m²
01-056	Office	21.0 m²
01-057	Meeting Room	25.6 m²
01-058	Circulation	7.3 m²
01-059	Circulation	6.9 m²
01-060	Store	13.7 m²
01-061	Store	20.9 m²
01-062	Store	19.9 m²
01-063	Store	12.0 m²
01-064	Store	12.1 m²
01-065	Circulation	8.3 m²
21		270.4 m²
Total NIA: 65		1,062.0 m²



01 GA_Plan_Existing_01First
Scale: 1:125

Tud. 1.12

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

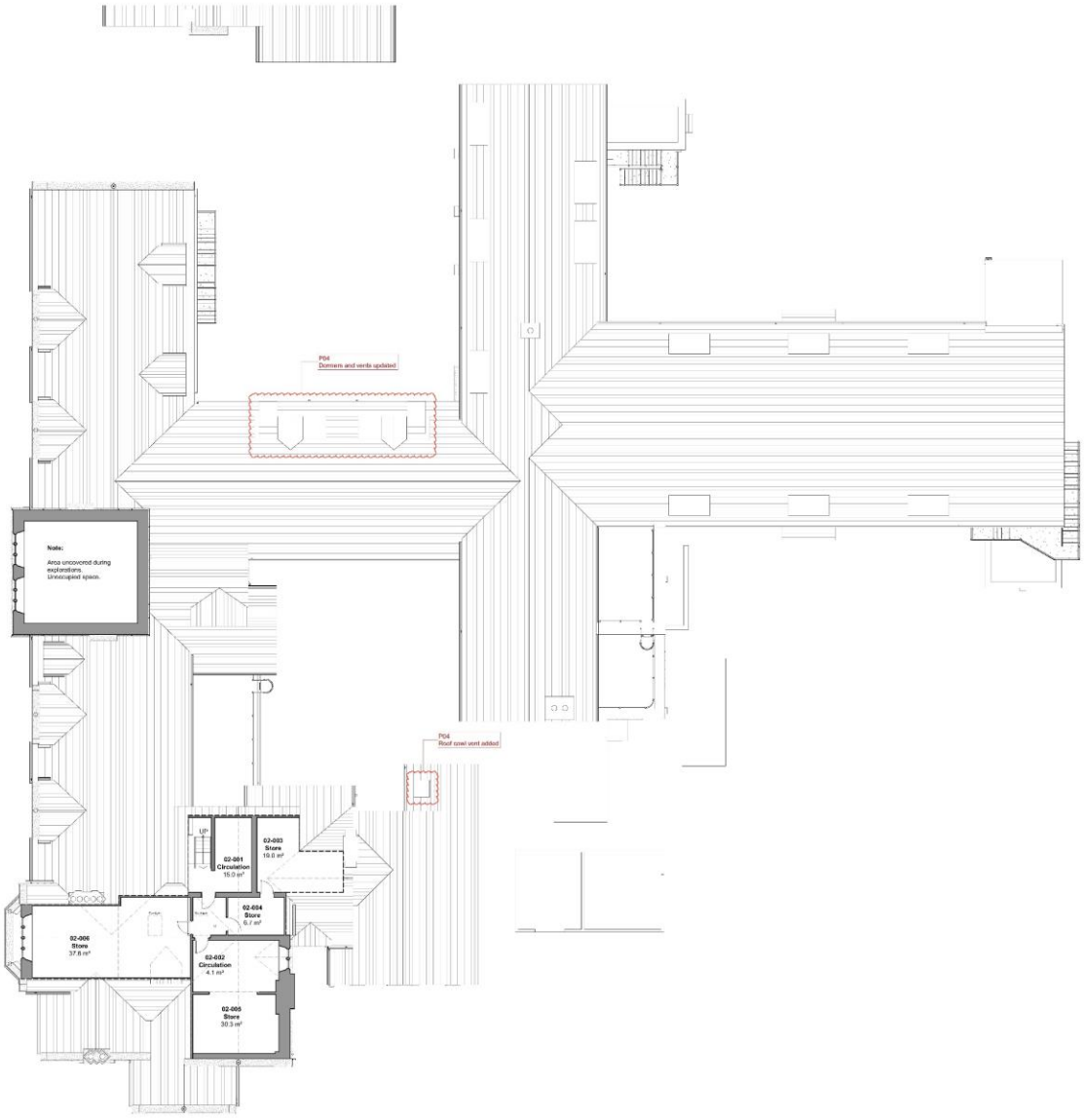
Notes:

AGB | LMA 62 01 DR A
2001 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Existing_01First

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

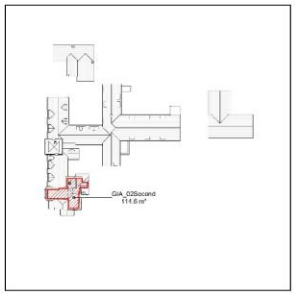
LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Plan_Existing_02Second
Scale: 1:125

Room Schedule_Existing_02Second

Number	Name	Area
02Second		
02-001	Circulation	15.0 m²
02-002	Circulation	4.1 m²
02-003	Store	19.0 m²
02-004	Store	6.7 m²
02-005	Store	30.3 m²
02-006	Store	37.8 m²
Total NIA: 6		112.8 m²



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 02 02 DR A
2002 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Existing_02Second

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 113

01 GA_Plan_Existing_Roof
Scale: 1:125

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 | R1 DR A
2004 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Existing_Roof

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 114

01 GA_Plan_Demolition_00Ground
Scale: 1:125

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 00 DR A
2050 P01
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Demolition_00Ground

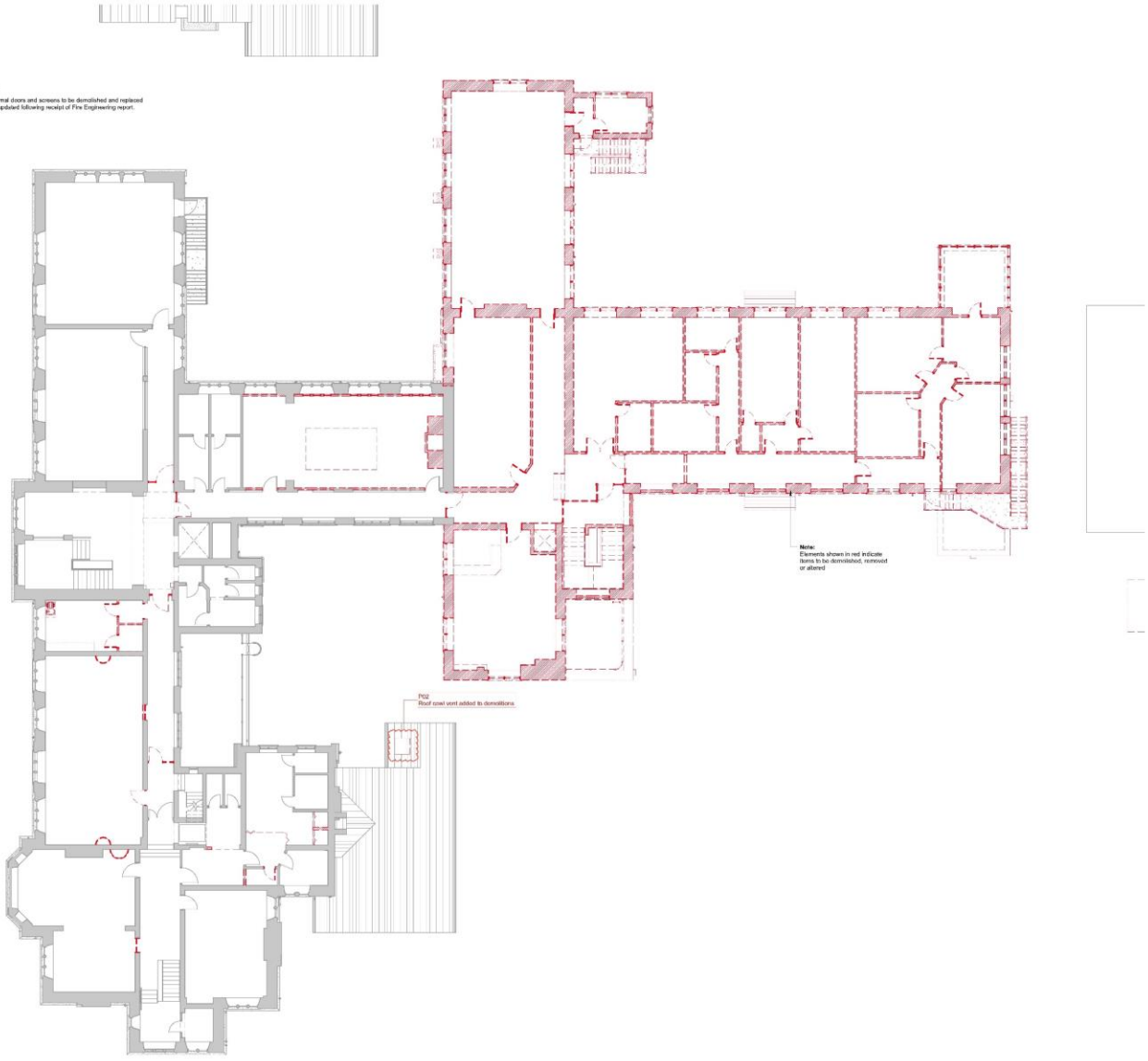
New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 15



01 GA_Plan_Demolition_01First
Scale: 1:125

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 01 DR A
2051 P02
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Demolition_01First

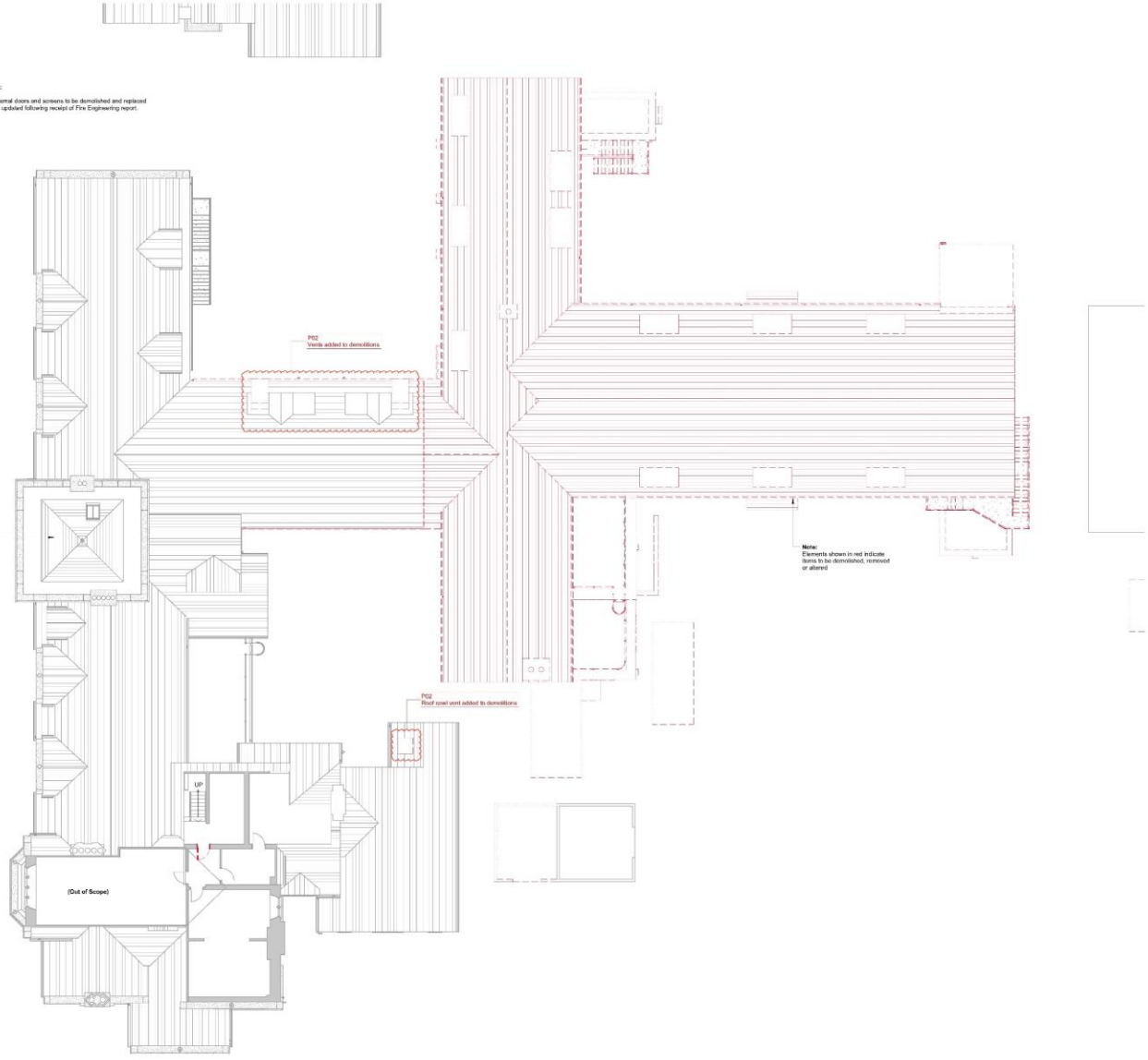
New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 196



01 GA_Plan_Demolition_02Second
Scale: 1:125

Tud. 17

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

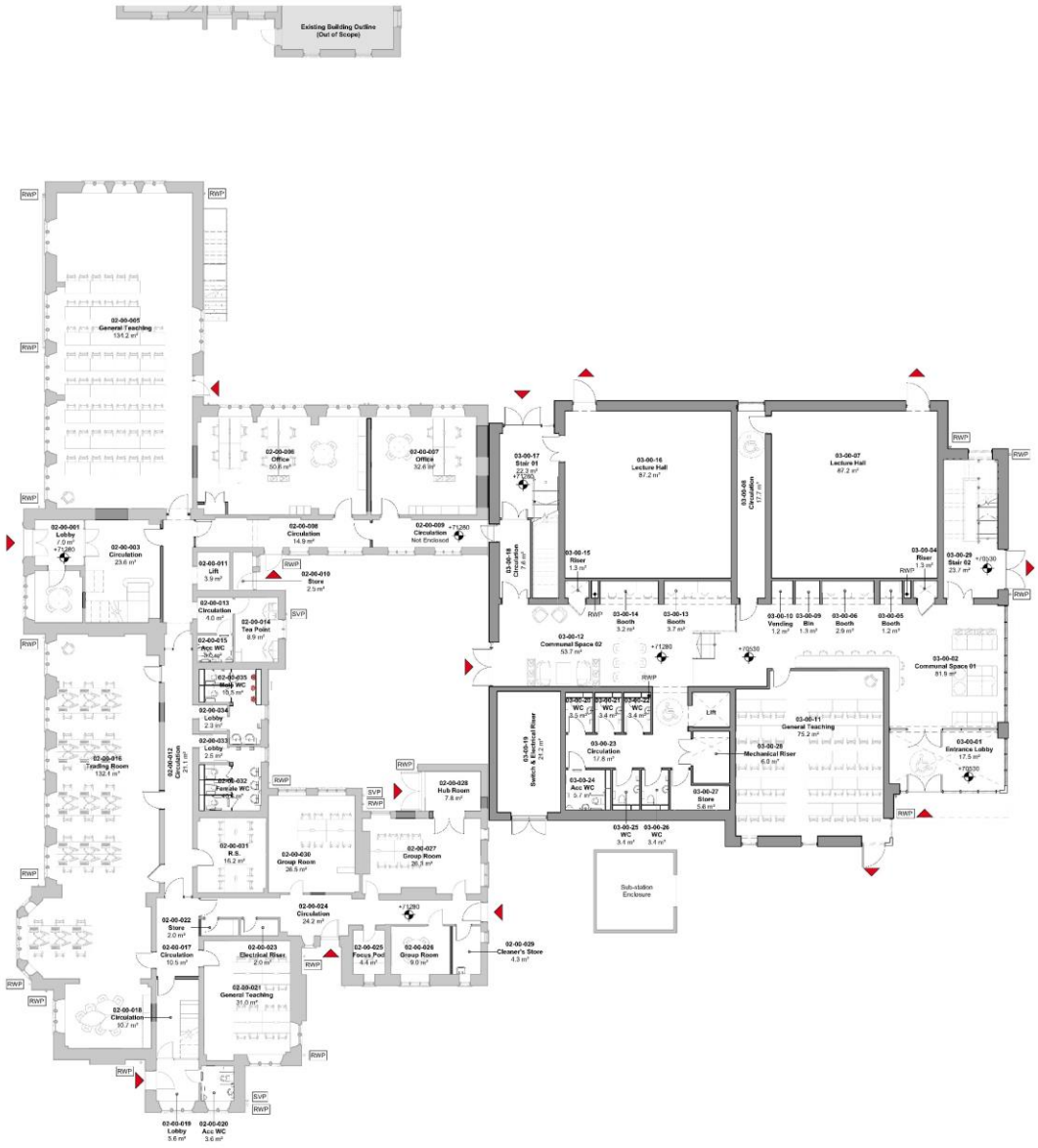
Notes:

AGB | LMA 02 02 DR A
2052 P02
[EXISTING BUILDING]
GA_Plan_Demolition_02Second

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

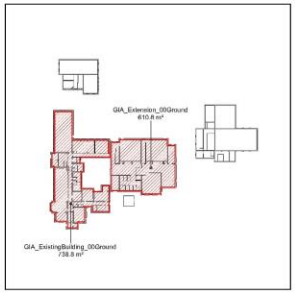


Room Schedule_Extension_00Ground

Number	Name	Area
03LowerGround		
03-00-01	Entrance Lobby	17.5 m²
03-00-02	Communal Space 01	81.9 m²
03-00-04	Riser	1.3 m²
03-00-05	Booth	1.2 m²
03-00-06	Booth	2.8 m²
03-00-07	Lecture Hall	87.2 m²
03-00-08	Circulation	17.7 m²
03-00-09	Bin	1.3 m²
03-00-10	Vending	1.2 m²
03-00-11	General Teaching	75.2 m²
03-00-29	Stair 02	23.7 m²
11		311.2 m²
00Ground		
03-00-12	Communal Space 02	53.7 m²
03-00-13	Booth	3.7 m²
03-00-14	Booth	3.2 m²
03-00-15	Riser	1.3 m²
03-00-16	Lecture Hall	87.2 m²
03-00-17	Stair 01	22.3 m²
03-00-18	Circulation	17.6 m²
03-00-19	Switch & Electrical Riser	24.2 m²
03-00-20	WC	3.1 m²
03-00-21	WC	3.4 m²
03-00-22	WC	3.1 m²
03-00-23	Circulation	17.8 m²
03-00-24	Acc WC	3.7 m²
03-00-25	WC	3.1 m²
03-00-26	WC	3.4 m²
03-00-27	Store	5.6 m²
03-00-28	Mechanical Riser	6.0 m²
17		288.5 m²
Total NIA: 28		566.7 m²

Room Schedule_Existing Building_00Ground

Number	Name	Area
AGB-LMA-02-ZZ-M3-A-0002_3DModel_ExistingBuilding		
00Ground		
02-00-001	Lobby	7.0 m²
02-00-002	Meeting Space	7.4 m²
02-00-003	Circulation	23.6 m²
02-00-004	Circulation	9.4 m²
02-00-005	General Teaching	134.2 m²
02-00-006	Office	50.6 m²
02-00-007	Office	32.6 m²
02-00-008	Circulation	14.9 m²
02-00-009	Circulation	Not Enclosed
02-00-010	Store	2.5 m²
02-00-011	Lift	3.9 m²
02-00-012	Circulation	21.1 m²
02-00-013	Circulation	4.0 m²
02-00-014	Tea Point	8.9 m²
02-00-015	Acc WC	3.0 m²
02-00-016	Trading Room	132.4 m²
02-00-017	Circulation	10.5 m²
02-00-018	Circulation	10.7 m²
02-00-019	Lobby	5.6 m²
02-00-020	Acc WC	3.6 m²
02-00-021	General Teaching	31.0 m²
02-00-022	Store	2.0 m²
02-00-023	Electrical Riser	2.0 m²
02-00-024	Circulation	24.2 m²
02-00-025	Focus Pod	4.4 m²
02-00-026	Group Room	9.0 m²
02-00-027	Group Room	26.3 m²
02-00-028	Hub Room	7.8 m²
02-00-029	Cleaner's Store	4.3 m²
02-00-030	Group Room	26.5 m²
02-00-031	R.S.	16.2 m²
02-00-032	Female WC	10.6 m²
02-00-033	Lobby	2.5 m²
02-00-034	Lobby	2.3 m²
02-00-035	Male WC	10.5 m²
02-00-036	Electrical Riser	0.8 m²
Total NIA: 36		666.2 m²



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA | ZZ | 00 | DR | A
2100 P02
[EXTENSION]

GA_Plan_Proposed_00Ground

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

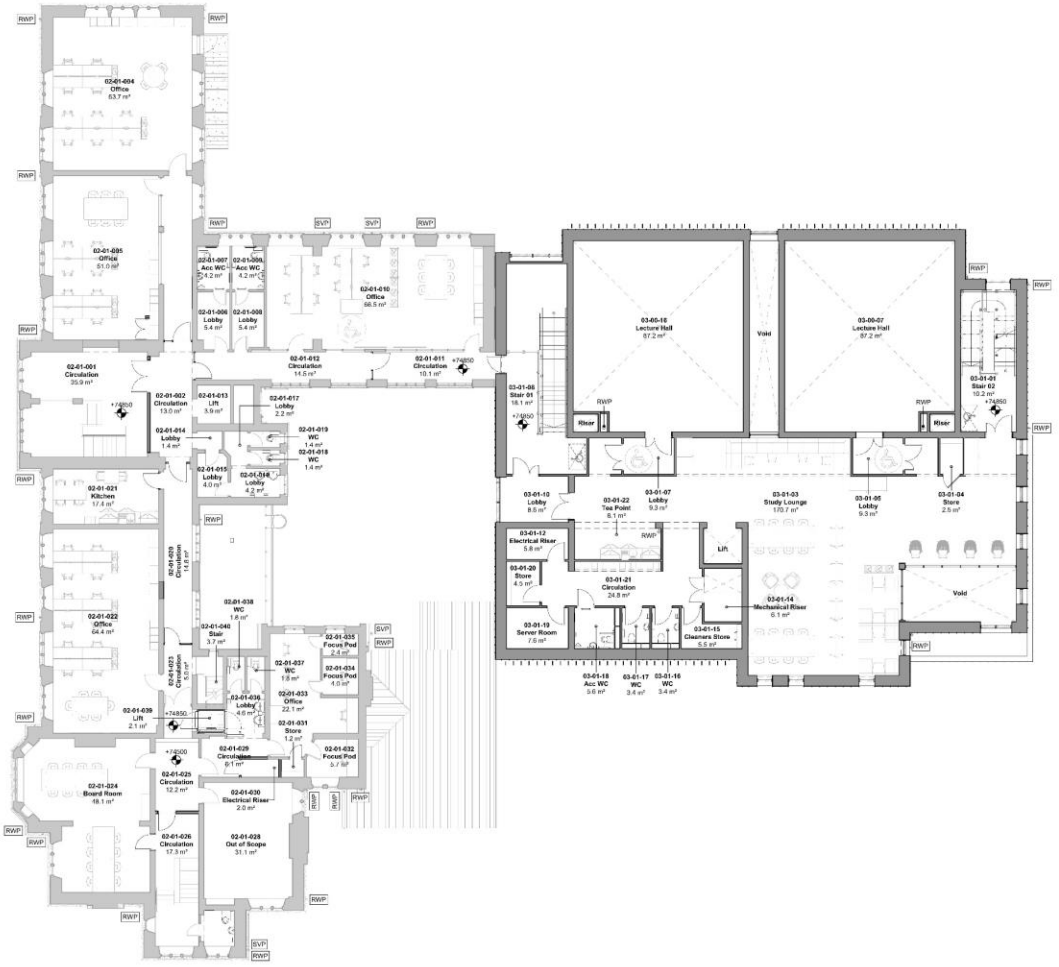
Status: D2 | Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

01 GA_Plan_Proposed_00Ground
Scale: 1:125

Tud. 118

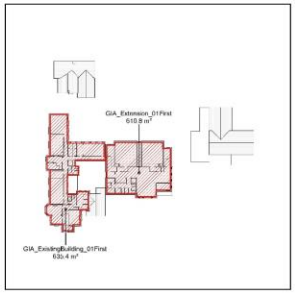


Room Schedule_Extension_01First

Number	Name	Area
01First		
03-01-01	Stair 02	10.2 m²
03-01-03	Study Lounge	170.7 m²
03-01-04	Store	2.5 m²
03-01-05	Lobby	9.3 m²
03-01-07	Lobby	9.3 m²
03-01-08	Stair 01	18.1 m²
03-01-10	Lobby	8.5 m²
03-01-12	Electrical Riser	5.8 m²
03-01-14	Mechanical Riser	6.1 m²
03-01-15	Cleaners Store	5.5 m²
03-01-16	WC	3.4 m²
03-01-17	WC	3.4 m²
03-01-18	Acc WC	5.6 m²
03-01-19	Server Room	7.6 m²
03-01-20	Store	4.5 m²
03-01-21	Circulation	24.8 m²
03-01-22	Tea Point	8.1 m²
Total NIA: 17		303.3 m²

Room Schedule_Existing Building_01First

Number	Name	Area
ASB-LMA-02-ZZ-M3-A-0002_3DModel_ExistingBuilding		
01First		
02-01-001	Circulation	35.9 m²
02-01-002	Circulation	13.0 m²
02-01-003	Circulation	14.0 m²
02-01-004	Office	63.7 m²
02-01-005	Office	51.0 m²
02-01-006	Lobby	5.4 m²
02-01-007	Acc WC	4.2 m²
02-01-008	Lobby	5.4 m²
02-01-009	Acc WC	4.2 m²
02-01-010	Office	66.5 m²
02-01-011	Circulation	10.1 m²
02-01-012	Circulation	14.5 m²
02-01-013	Lift	3.9 m²
02-01-014	Lobby	1.4 m²
02-01-015	Lobby	4.0 m²
02-01-016	Lobby	4.2 m²
02-01-017	Lobby	2.2 m²
02-01-018	WC	1.4 m²
02-01-019	WC	1.4 m²
02-01-020	Circulation	14.6 m²
02-01-021	Kitchen	17.4 m²
02-01-022	Office	64.4 m²
02-01-023	Circulation	5.0 m²
02-01-024	Board Room	48.1 m²
02-01-025	Circulation	12.2 m²
02-01-026	Circulation	17.3 m²
02-01-027	GN WC	3.3 m²
02-01-028	Out of Scope	31.1 m²
02-01-029	Circulation	6.1 m²
02-01-030	Electrical Riser	2.0 m²
02-01-031	Store	1.2 m²
02-01-032	Focus Pod	5.7 m²
02-01-033	Office	22.1 m²
02-01-034	Focus Pod	4.0 m²
02-01-035	Focus Pod	2.4 m²
02-01-036	Lobby	4.6 m²
02-01-037	WC	1.8 m²
02-01-038	WC	1.8 m²
02-01-039	Lift	2.1 m²
02-01-040	Stair	3.7 m²
02-01-041	Electrical Riser	0.7 m²
Total NIA: 41		518.4 m²



01 GA_Plan_Proposed_01First
Scale: 1:125

Tud. 19

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

ASB | LMA | ZZ | 01 | DR | A
2101 P02
[EXTENSION]

GA_Plan_Proposed_01First

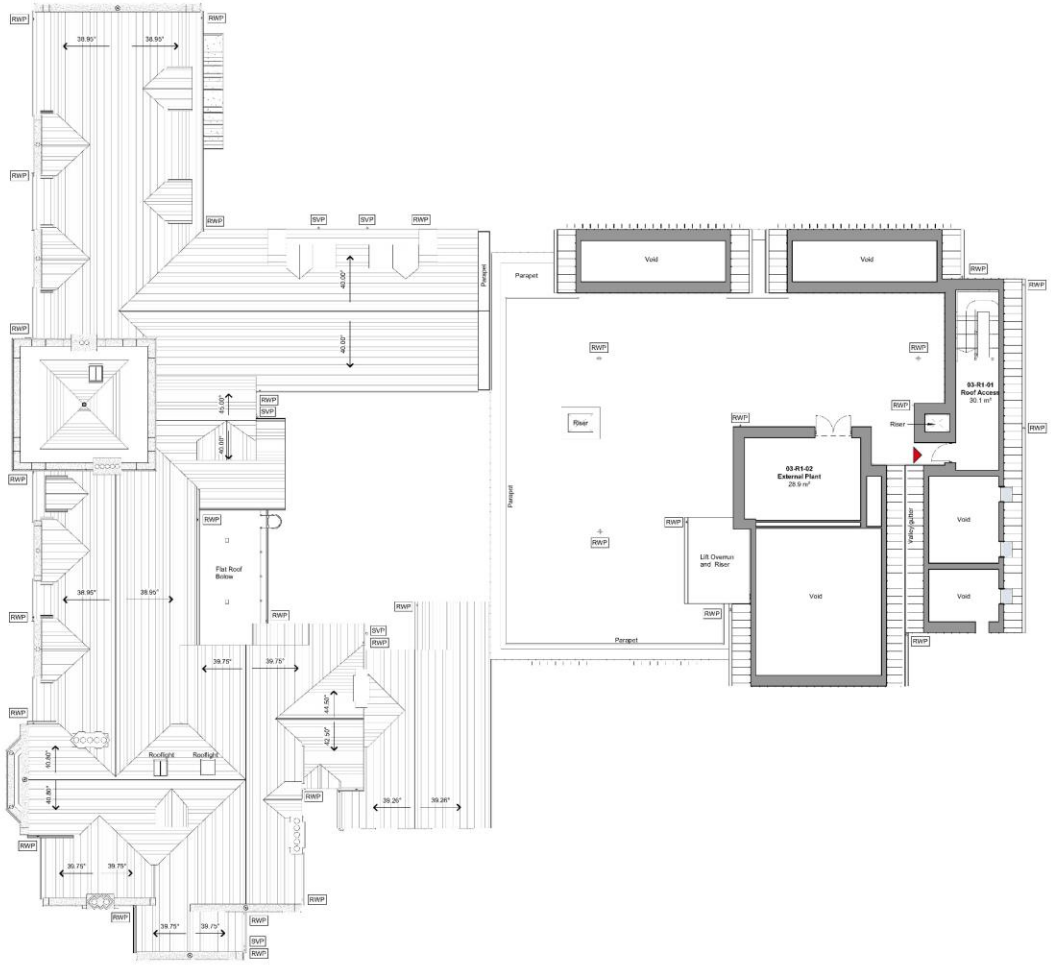
Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender

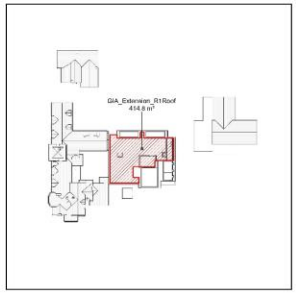
Project Number: 2539

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Room Schedule_Extension_R1Roof		
Number	Name	Area
R1Roof		
03-R1-01	Roof Access	30.1 m²
03-R1-02	External Plant	28.9 m²
Total NIA: 2		59.0 m²



01 GA_Plan_Proposed_R1Roof_RoofAccess
Scale: 1:125



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA | ZZ | R1 | DR | A
2102 P02
[EXTENSION]

GA_Plan_Proposed_R1Roof_01

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

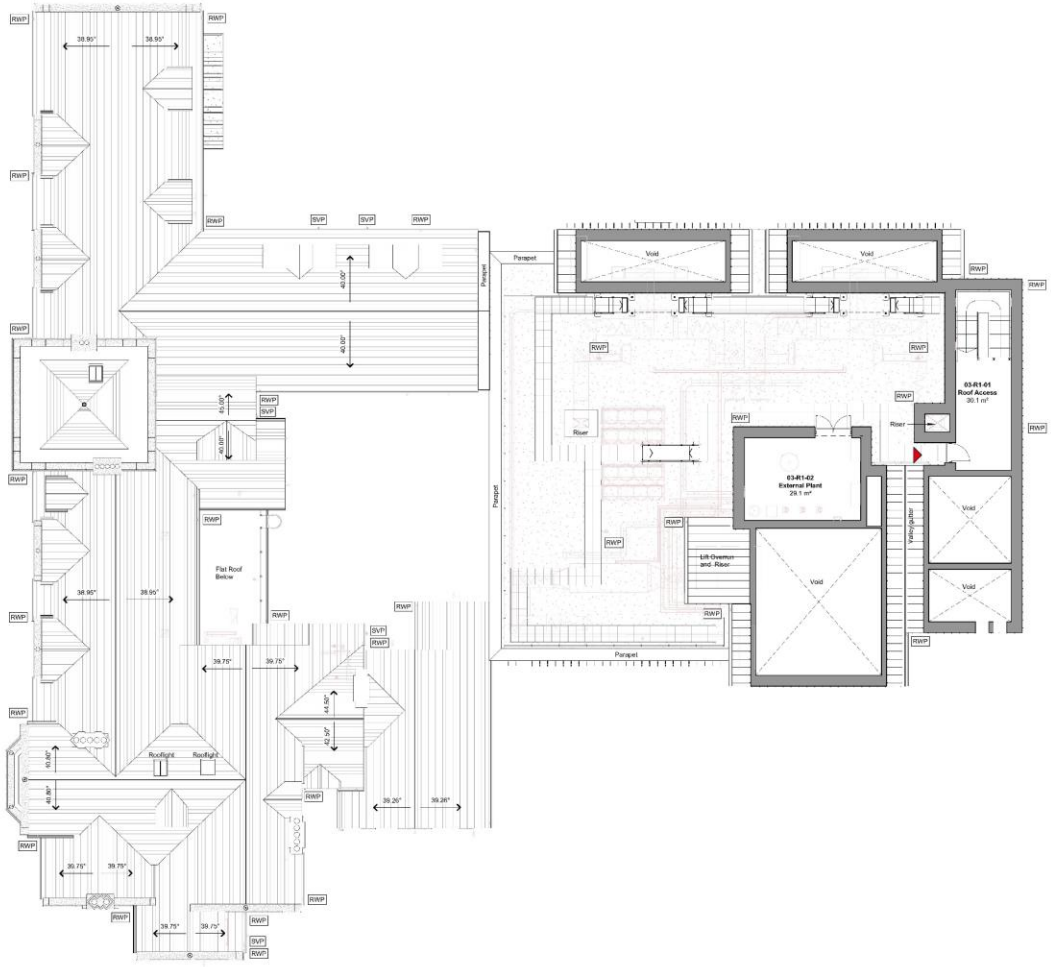
Status: D2 | Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 150

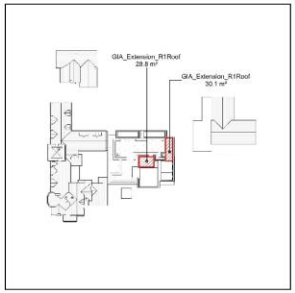


01 GA_Plan_Proposed_R1Roof_RoofAccess
Scale: 1:125

Tud. 1:1

Room Schedule_Extension_R1Roof

Number	Name	Area
R1Roof		
03-R1-01	Roof Access	30.1 m²
03-R1-02	External Plant	29.1 m²
Total NIA: 2		59.2 m²



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

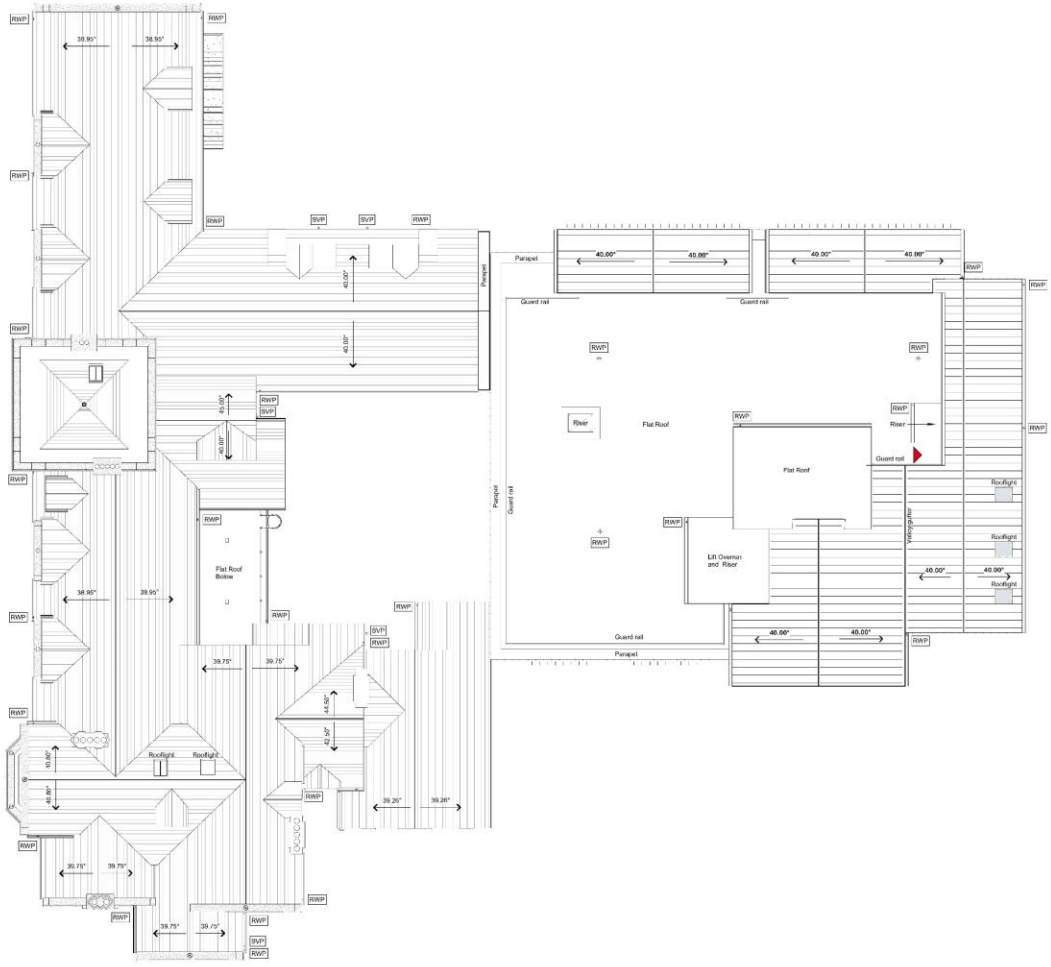
AGB | LMA | ZZ | R1 | DR | A
2102 P03
[EXTENSION]
GA_Plan_Proposed_R1Roof_01

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Plan_Proposed_R1Roof
Scale: 1:125

Tud. 122

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA | ZZ | R1 | DR | A
2103 P02
[EXTENSION]

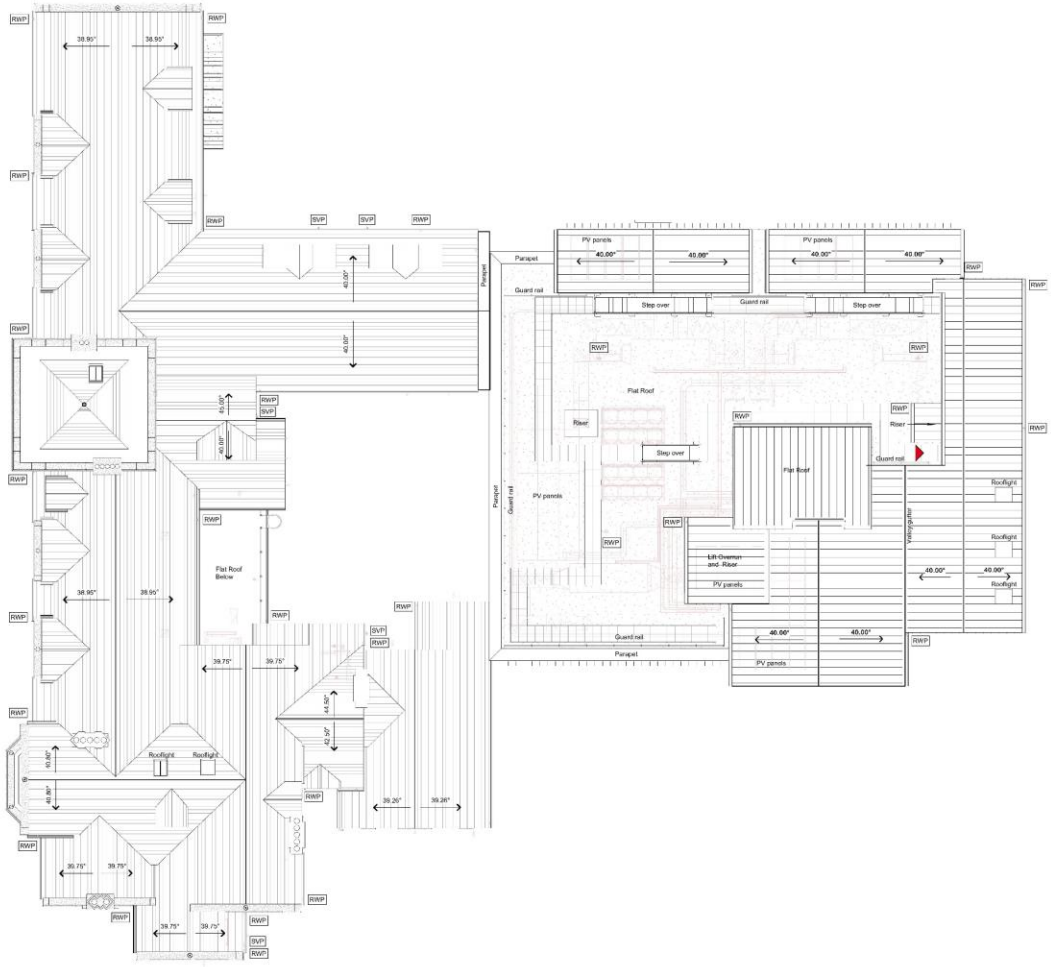
GA_Plan_Proposed_R1Roof_02

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LR
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Plan_Proposed_R1Roof
Scale: 1:125

Tud. 1:3

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA | ZZ | R1 | DR | A
2103 P03
[EXTENSION]

GA_Plan_Proposed_R1Roof_02

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2039

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LR
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



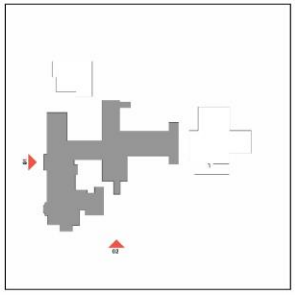
01 GA_Elevations_Existing_01
Scale: 1 : 125



02 GA_Elevations_Existing_02
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Stone | Natural
- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Pebbledash Render | Natural
- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Tiles | Grey
- **Element** | Roof | Existing; **Product** | Pitched Roof; **Finish** | Slates | Grey
- **Element** | Facade Features, Coping & Cills | Existing; **Product** | Stone; **Finish** | Natural | Beige
- **Element** | Chimney | Existing; **Product** | Product Name; **Finish** | Finish | Colour
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Clear
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Obscured
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Pattern
- **Element** | Vents | Existing; **Product** | Louvre; **Finish** | Metal | White



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2200 P03
[EXISTING BUILDING]
GA_Elevations_Existing_01

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 124



03 GA_Elevations_Existing_03
Scale: 1 : 125



04 GA_Elevations_Existing_04
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Stone | Natural
- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Pebbledash Render | Natural
- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Tiles | Grey
- Element | Roof | Existing; Product | Pitched Roof; Finish | Slates | Grey
- Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing; Product | Stone; Finish | Natural | Beige
- Element | Chimney | Existing; Product | Product Name; Finish | Colour
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Clear
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Obscured
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Pattern
- Element | Vents | Existing; Product | Louvre; Finish | Metal | White



Tud. 125

0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2201 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Elevations_Existing_02

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



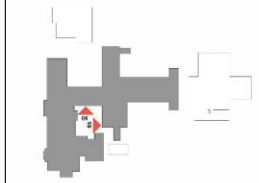
05 GA_Elevations_Existing_05
Scale: 1 : 125



06 GA_Elevations_Existing_06
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Stone | Natural
- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Pebbledash Render | Natural
- **Element** | Wall | Existing; **Product** | Cladding; **Finish** | Tiles | Grey
- **Element** | Roof | Existing; **Product** | Pitched Roof; **Finish** | Slates | Grey
- **Element** | Facade Features, Coping & Cills | Existing; **Product** | Stone; **Finish** | Natural | Beige
- **Element** | Chimney | Existing; **Product** | Product Name; **Finish** | Finish | Colour
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Clear
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Obscured
- **Element** | Glazing Screens | Existing; **Product** | Glazing; **Finish** | Pattern
- **Element** | Vents | Existing; **Product** | Louvre; **Finish** | Metal | White



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2202 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Elevations_Existing_03

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



07 GA_Elevations_Existing_07
Scale: 1 : 125



08 GA_Elevations_Existing_08
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Stone | Natural
- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Pebbledash Render | Natural
- Element | Wall | Existing; Product | Cladding; Finish | Tiles | Grey
- Element | Roof | Existing; Product | Pitched Roof; Finish | Slates | Grey
- Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing; Product | Stone; Finish | Natural | Beige
- Element | Chimney | Existing; Product | Product Name; Finish | Finish | Colour
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Clear
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Obscured
- Element | Glazing Screens | Existing; Product | Glazing; Finish | Pattern
- Element | Vents | Existing; Product | Louvre; Finish | Metal | White



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2203 P04
[EXISTING BUILDING]
GA_Elevations_Existing_04

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LR
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 127



01 **GA_Elevation_Proposed_01**
Scale: 1 : 125



02 **GA_Elevation_Proposed_02**
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Stone | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Pebbledash Rendor | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Clottting | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Tiles | Grey

Element | Roof | Existing
Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Slates | Grey

Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing
Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Natural | Red

Element | Chimney | Existing
Product | Masonry Brickwork
Finish | Finish | Red

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Clear

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Obscured

Element | Glazing | Existing
Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Pattern

Element | Vents | Existing
Product | Louvre
Finish | Metal | White

Element | Rainwater Goods | Existing
Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | Existing Doors Rebished
Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | New
Product | External Doors
Finish | Hardwood | Painted to match existing doors

Extension Building

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Red

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Grey

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Rouge/Red

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Grey

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Louvre Panel
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Facade Signs
Product | Signage Zone
Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 6032 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

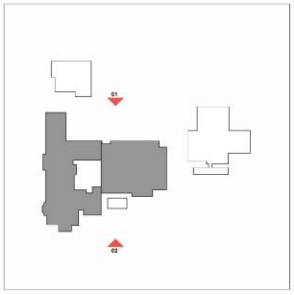
Element | Glazing Screens
Product | Glazing
Finish | Clear

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 6032 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Caping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 6032 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Caping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2300 P02
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_01

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2330

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



03 GA_Elevation_Proposed_03
Scale: 1 : 125



04 GA_Elevation_Proposed_04
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Stone | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Pebbledash Render | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Clothing | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Tiles | Grey

Element | Roof | Existing
Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Slates | Grey

Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing
Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Natural | Red

Element | Chimney | Existing
Product | Masonry Brickwork
Finish | Finish | Red

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Clear

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Obscured

Element | Glazing | Existing
Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Pattern

Element | Vents | Existing
Product | Louvre
Finish | Metal | White

Element | Rainwater Goods | Existing
Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | Existing Doors Rebished
Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | New
Product | External Doors
Finish | Hardwood | Painted to match existing doors

Extension Building

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Red

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Grey

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Rouge/Red

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Grey

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames
Finish | RAL /7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Louvre Panel
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Facade Signs
Product | Signage Zone
Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 8052 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

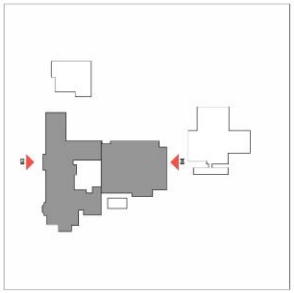
Element | Glazing Screens
Product | Glazing
Finish | Clear

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 8052 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 8052 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2301 P01
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_02

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2339

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



05 GA_Elevation_Proposed_05
Scale: 1 : 125



06 GA_Elevation_Proposed_06
Scale: 1 : 125

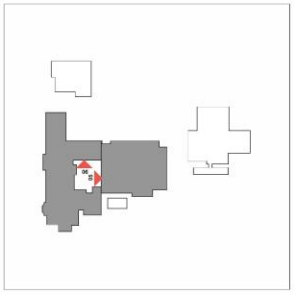
Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification Finish | Stone | Natural	Element | Glazing | Existing Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification Finish | Clear	
Element | Wall | Existing Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification Finish | Pebbledash Rendor | Natural	Element | Glazing | Existing Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification Finish | Obscured	
Element | Wall | Existing Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification Finish | Tiles | Grey	Element | Glazing | Existing Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification Finish | Pattern	
Element | Roof | Existing Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification Finish | Slates | Grey	Element | Vents | Existing Product | Louvre Finish | Metal | White	
Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification Finish | Natural | Red	Element | Rainwater Goods | Existing Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification Finish | Red	
Element | Chimney | Existing Product | Masonry Brickwork Finish | Finish | Red	Element | External Doors | Existing Doors Retained Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification Finish | Red	
	Element | External Doors | New Product | External Doors Finish | Hardwood | Painted to match existing doors	

Extension Building

Element | Wall Product | Masonry Brickwork Finish | Red		Element | Facade Product | Aluminium Feature Fins Finish | Red | RAL 8002 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding
Element | Wall Product | Masonry Brickwork Finish | Grey		Element | Facade Product | Aluminium Feature Fins Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding
Element | Wall Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System Finish | Finish | PIGMENTO RougeRed		Element | Glazing Screens Product | Glazing Finish | Clear
Element | Wall Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System Finish | Finish | PIGMENTO Grey		Element | Rainwater Goods Product | Gutters | Downpipes Finish | Red | RAL 8002 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding
Element | Curtain Wall Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish		Element | Flashing | Caping | Cills Product | PPC Aluminium Finish | Red | RAL 8002 Signalbroun or closest to match VMZinc Cladding
Element | Curtain Wall Product | PPC Aluminium | Louvre Panel Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish		Element | Rainwater Goods Product | Gutters | Downpipes Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding
Element | Facade Signs Product | Signage Zone Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements		Element | Flashing | Caping | Cills Product | PPC Aluminium Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2302 P02
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_03

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2030

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Tud. 130



07 GA_Elevation_Proposed_07
Scale: 1 : 125



08 GA_Elevation_Proposed_08
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Stone | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Pebbledash Render | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Tiles | Grey

Element | Roof | Existing
Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Slates | Grey

Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing
Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Natural | Red

Element | Chimney | Existing
Product | Masonry Brickwork
Finish | Finish | Red

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Clear

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Obscured

Element | Glazing | Existing
Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Pattern

Element | Vents | Existing
Product | Louvre
Finish | Metal | White

Element | Rainwater Goods | Existing
Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | Existing Doors Rebished
Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | New
Product | External Doors
Finish | Hardwood | Painted to match existing doors

Extension Building

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Red

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Grey

Element | Wall
Product | VM ZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Rouge/Red

Element | Wall
Product | VM ZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Grey

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Louvre Panel
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Facade Signs
Product | Signage Zone
Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 8002 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

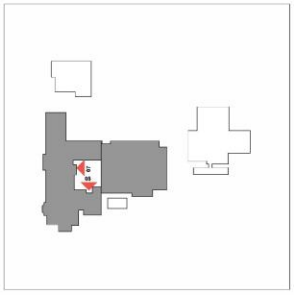
Element | Glazing Screens
Product | Glazing
Finish | Clear

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 8002 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 8002 Signalbrown or closest to match VMZinc Cladding

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA ZZ ZZ DR | A
2303 P02
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_01

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender

Project Number: 2039

LOVELOCK MITCHELL
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



09 GA_Elevation_Proposed_09
Scale: 1 : 125



10 GA_Elevation_Proposed_10
Scale: 1 : 125



11 GA_Elevation_Proposed_11
Scale: 1 : 125



12 GA_Elevation_Proposed_12
Scale: 1 : 125

Legend | GA Elevations

Existing Building

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Stone | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Pebbledash Render | Natural

Element | Wall | Existing
Product | Cladding | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Tiles | Grey

Element | Roof | Existing
Product | Pitched Roof | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Slates | Grey

Element | Facade Features, Coping & Cills | Existing
Product | Sandstone | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Natural | Red

Element | Chimney | Existing
Product | Masonry Brickwork
Finish | Finish | Red

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Clear

Element | Glazing | Existing
Product | Glazing | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Obscured

Element | Glazing | Existing
Product | Leaded Glass | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Pattern

Element | Vents | Existing
Product | Louvre
Finish | Metal | White

Element | Rainwater Goods | Existing
Product | Rainwater Goods | Repaired to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | Existing Doors Rebished
Product | External Doors | Restored to Conservation Architect Specification
Finish | Red

Element | External Doors | New
Product | External Doors
Finish | Hardwood | Painted to match existing doors

Extension Building

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Red

Element | Wall
Product | Masonry Brickwork
Finish | Grey

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Rouge/Red

Element | Wall
Product | VMZINC Standing Seam Wall / Roof System
Finish | Finish | PIGMENTO Grey

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Door & Window Frames
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Curtain Wall
Product | PPC Aluminium | Louvre Panel
Finish | RAL 7043 Traffic Grey B | Satin Finish

Element | Facade Signs
Product | Signage Zone
Finish | To Contractor's choice and Client's Requirements

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 8002 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Facade
Product | Aluminium Feature Fins
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

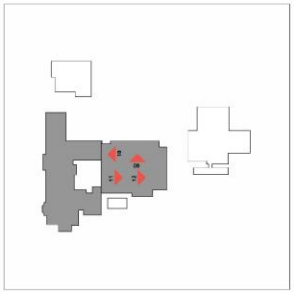
Element | Glazing Screens
Product | Glazing
Finish | Clear

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 8002 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 8002 Signalbraun or closest to match VMZinc Cladding

Element | Rainwater Goods
Product | Gutters | Downpipes
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding

Element | Flashing | Coping | Cills
Product | PPC Aluminium
Finish | Red | RAL 7043 Traffic Grey B or closest to match VMZinc Cladding



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA | ZZ | ZZ | DR | A
2304 P02
[EXTENSION]

GA_Elevations_Proposed_05

Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

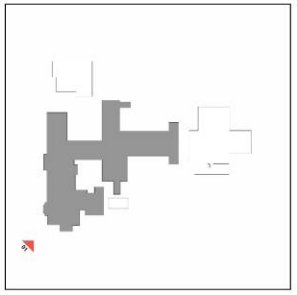
Status: D2 | For Tender

Project Number: 2539

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS
3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



01 GA_Axonometric_Existing_01
Scales



0 1.3 2.5 3.8 5m
1:125 @ A1

Notes:

AGB | LMA 62 ZZ DR A
2500 P02
[EXISTING BUILDING]
GA_Axonometric_Existing_01

New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | For Tender
Project Number: 2539

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

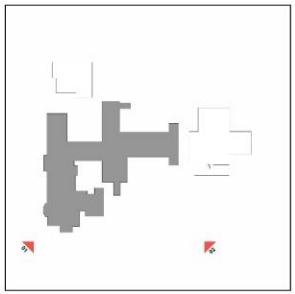
Tud. 133



01 GA_Perspective_Existing_01



02 GA_Perspective_Existing_02



Notes:

AGB | LMA | 02 | ZZ | DR | A

2550 P01

[EXISTING BUILDING]

GA_Perspective_Existing_01

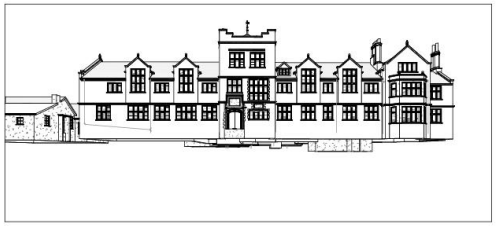
New Business School
Bangor University, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: D2 | Tender

Project Number: 2539

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com



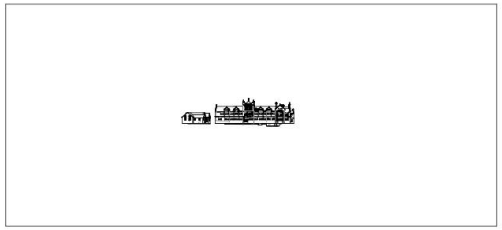


Perspective R1 Image taken from 68.6m ASL



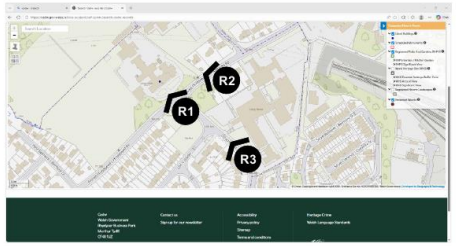


Perspective R2 Image taken from 68.6m ASL





Perspective R3 Image taken from 68.1m ASL



Map indicating positions of each perspective above.

Notes:

- Figured dimensions are to be used in all case.
- Dimensions should not be scaled from drawing.
- All existing dimensions should be checked on site before commencement of the works.
- Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the works.
- No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
- This drawing is to be read in conjunction with all other relevant LMA drawings, and the drawings and information produced by other professionals / consultants involved in the project
- Please note that the use of any quantification data is done so at the users own risk.
- This drawing is the copyright of **Lovelock Mitchell Architects** and to be returned to the Architect on completion of the contract. The drawing should not be reproduced without the written permission of **Lovelock Mitchell Architects.**

Rev.	Date	Revision Description	Drawn	Checked
P01	26-03-24	First Issue of Drawing	PAF	PAF

AGB | LMA | ZZ | ZZ | DR | A

9008 | P01

[EXISTING BUILDING]

Sketch_Perspectives_ Proposed01

New Business School Bangor Universty, Ffriddoedd Road, Bangor LL57 2TS

Status: A3 | Planning

Project Number: 2535

LOVELOCK MITCHELL ARCHITECTS

3 Stanley Street Chester CH1 2LS
01244 404321
www.lovelockmitchell.com

Autodesk Docs://2535_AGB_AlbertGubay/AGB-LMA-02-ZZ-M3-A-0002_3DModel_ExistingBuilding.rvt


Bird and Bat Boxes to be positioned on site in tree groups
Suds swale area
Suds attns TBC by Civil Eng meer
706m² area of car park resurfacing agreed at stage 3 design (Blue Hatch Area)
2150m² area = resurfacing and re-car park area only (Grey Hatch area)
307.3m² area = resurfacing and re-car park and entrance roads
CB
Cycle Storage
(TBC eng. comment source
Hydrant Tank Compound
Suds swale area
Suds Rain garden area
Suds Rain garden area
Suds rain garden area
Suds rain garden area
Suds

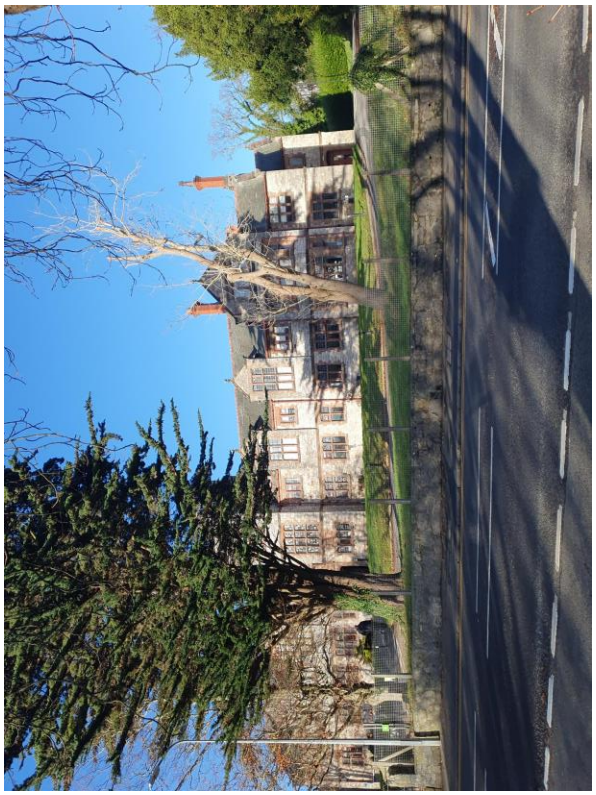
Tud. 137

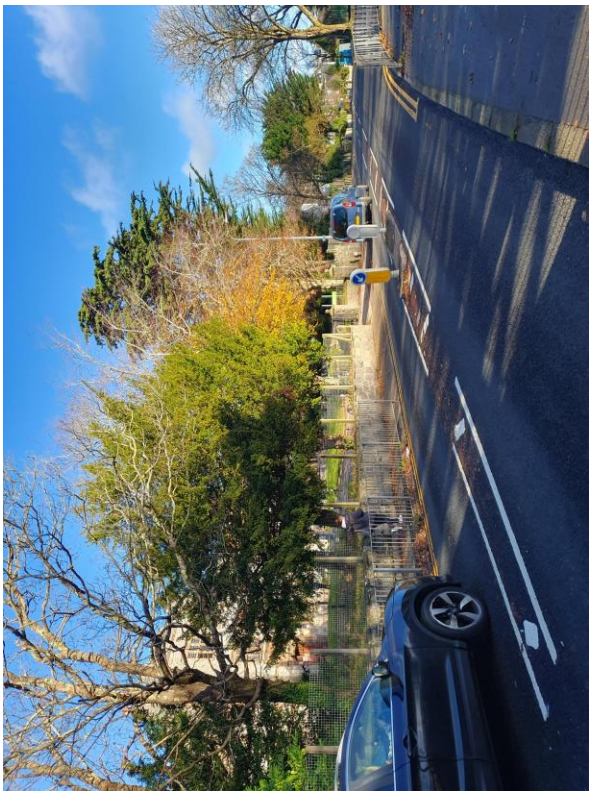
Tud. 138

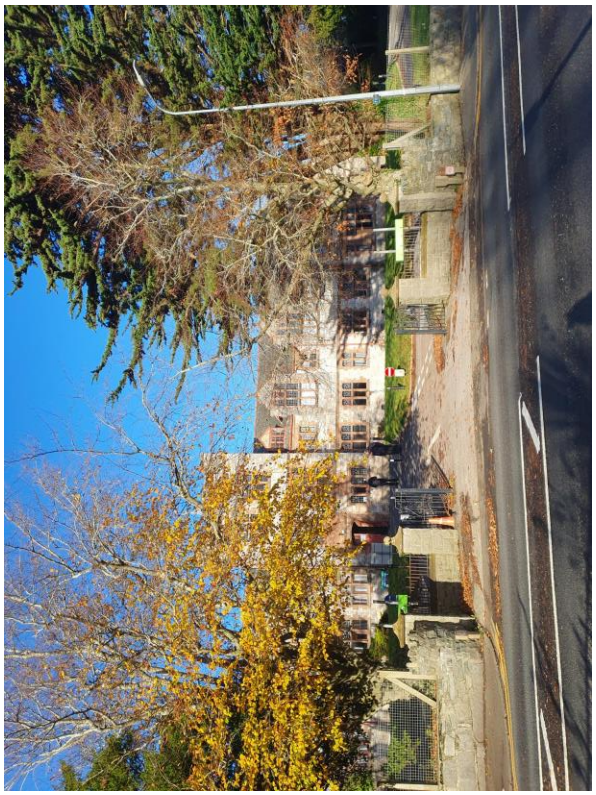




Tud. 143









Tudl. 145

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C25/0710/41/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**19/12/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Codi 25 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau o'r B4354 ynghŷd â gwaith cysylltiedig**
Lleoliad:	**Cae ger Cae Capel, Chwilog, LL53 6SF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 NEU GYTUNDEB UNOCHROG AR GYFER CYFRANIAD ADDYSG A CHYFARPAR CHWARAE AR LECYNNAU AGORED.**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais cynllunio llawn i godi 25 tŷ fforddiadwy ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.73ha o faint. Mae mwyafrif ardal y safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Chwilog, pentref a ddiffinnir fel Pentref Gwasanaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T64) ond gwelir fod rhan yn gogledd orllewin y safle y tu allan i'r dynodiad a'r ffin datblygu ei hun ac felly ystyrir y rhan yma o'r safle fel safle eithrio.

1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa newydd oddi ar ffordd gyhoeddus dosbarth 2 y B4354, creu ffordd stad fewnol ynghyd a llwybrau cerdded, creu mannau parcio, creu man agored cyhoeddus, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio cysylltiedig. Yn benodol, mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol:

- 6 fflat un ystafell wely
- 9 tŷ dwy ystafell wely
- 8 tŷ tair ystafell wely
- 2 byngalo 2 ystafell wely

1.3 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd, y byddai'r cynllun yn darparu 100% o dai fforddiadwy gyda chymysgedd o ran deiliadaeth yn cael ei ddarparu (e.e. tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd) i ddiwallu'r angen fel y amlygir.

1.4 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i gyfleu gwahanol arddulliau ac i amrywio'r edrychiad ar y safle. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:

- Toeau: Llechi naturiol;
- Waliau: Rendr / cladin pren/carreg
- Triniaethau ffin – cymysgedd o wrychoedd a ffensys pren gyda rhai gwrychoedd a chloddiau presennol yn cael eu cadw a'u gwella gyda phlannu ychwanegol

1.5 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man agored cyhoeddus yng nghornel de dwyreiniol y safle sydd hefyd yn cynnwys ardal draenio gynaliadwy.

1.6 Mae mwyafrif o ardal y cais yn bresennol yn dir pori amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Chwilog ac wedi'i ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai ar Fap Mewnosod y CDLl. Mae oblygiadau dynodi aneddleoedd fel Chwilog yn bentrefi gwasanaeth yn datgan y *"Yn y Pentrefi Gwasanaeth...bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai a'u nodir ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu".* Mae disgrifiad yn y CDLl o Safle T64 - tir ger Cae Capel yn nodi y disgwylir codi 20 o unedau byw ar y tir. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 2 y B4354 yn rhedeg yn gyfochrog gyda ffin ogleddol y safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol gyda ffin ddwyreiniol y safle, gyda thai preswyl hefyd yr ochr arall i'r ffordd i'r gogledd. O ran y safle sydd y tu allan i'r ffin, mae'n ymylu gyda rhan gogledd orllewin y prif safle ac yn bresennol yn ffurfio rhan o gwrtil eiddo preswyl cyfochrog sef fferm Brynhyfryd.

1.7 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Datganiad Effaith Ieithyddol
- Datganiad Cynllunio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Arolwg Ystlumod ac adar yn nythu
- Arolwg ymlusgiaid
- Strategaeth Draenio
- Datganiad Dylunio a Mynediad

- Asesiad Archeolegol
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd
- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)
- Cynllun rheoli trafnidiaeth adeiladu
- Cynllun rheoli adeiladu amgylcheddol
- Cynllun tirlunio
- Methodoleg trawsleoli clawdd
- Asesiad effaith coed

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 ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.9 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol wedi derbyn ymatebion a sylw i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth. Yn benodol, mae gwybodaeth ar ffurf methodoleg trawsleoli clawdd wedi ei ddiwygio trwy ychwanegu cynllun manwl ar gyfer y safle. Yn ogystal, o ganlyniad i asesiad a wnaed gan yr ymgeisydd i effaith gwynt a glaw, mae diwygiad wedi ei wneud i rai o doeau'r tai arfaethedig trwy newid rhai talcenni cefn i doeau talcendo er mwyn osgoi risgiau ynghlwm a glaw wedi ei yrru a lleithder. Yn olaf, diwygiwyd gosodiad y safle o ganlyniad i sylwadau Dwr Cymru er mwyn osgoi amharu ar offer presennol sydd yn bodoli ar neu ger y safle.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 3 : Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai
TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
TAI 16: Safleoedd eithrio
TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd
CCA: Ymrwymiad Cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C25/0152/41/LL - Diwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C21/1240/41/AC i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl – Nid yw'r cais yma wedi ei benderfynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cais C21/1240/41/AC - Diwygio amod 2 ar ganiatâd Cynllunio C18/1055/41/LL i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl - Caniatawyd 21/03/22

Cais C18/1055/41/LL - Newid amod 2 ar C14/0113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn nol – Caniatawyd 13/02/19

C14/0113/41/AM - Cais amlinellol ar gyfer codi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) gyda'r holl faterion eraill wedi cadw y eu hol (cynllun diwygiedig) - Caniatawyd 14/12/15

C13/0535/41/LL - Cadw carafán sefydlog ar dir ar gyfer defnydd fel uned anheddol parhaol am gyfnod dros dro o 5 mlynedd – Gwrthodwyd 01/08/13 ond caniatawyd ar apêl yn ddiweddarach.

3.2 Nodir yn ogystal fod ymholiad ffurfiol wedi ei gyflwyno cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y25/0106 pryd y trafodwyd materion perthnasol yn ymwneud a datblygiad preswyl ar y safle yma a'r materion perthnasol fyddai'n debygol o godi wrth ystyried cais cynllunio ffurfiol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: **<u>Penderfynwyd gwrthod y cais yn unfrydol</u>** gan ategu'r sylwadau isod, fel â ganlyn:

Mae'r farn leol yn erbyn cael stad o dai ar y tir yma, ac mae deiseb hefo tua 160 o enwau wedi llofnodi yn y pentre yn gwrthod y datblygiad. Bydd y ddeiseb yn cael ei chyflwyno i Gyngor Gwynedd gan y rhai fu'n holi'r pentrefwyr.

Dyma'r prif resymau am wrthod y cais:-

Gor ddatblygu yn effeithio ar gymeriad y pentref.

Creu gormod o gynnydd mewn tai yn mynd i fod yn straen ar y pentref.

Mae gan bentref Chwilog un o'r canrannau uchaf o siaradwyr Cymraeg mewn pentref o fewn Gwynedd.

Anodd integreiddio 25 o dai yn y pentref, o ran creu problem ieithyddol.

A yw'r data a dderbyniwyd am fod angen cymaint o dai yn Chwilog yn ddibynadwy? Derbyniwyd gwybodaeth mai dim ond lle i tua 7 o blant ychwanegol sydd yn Ysgol Chwilog ar hyn o bryd.

Diffyg Cyswllt lleol – dylai fod cyswllt agos â'r pentref neu o fewn cymuned Llanystumdwy fod yn factor dros roi blaenoriaeth i denant newydd, bob tro bydd newid mewn tenantiaeth.

Ffactor yr iaith Gymraeg mae Cyngor Cymuned Llanystumdwy wedi cael ei dynodi yn ardal o arwyddocâd ieithyddol.

Angen Polisi Ieithyddol – mae Chwilog yn bentref Cymraeg ac mae angen parchu hynny, fel bod hynny'n cael ei ystyried wrth osod y tai.

Angen Polisi Gosod Lleol newydd – er mwyn rhoi ystyriaeth ieithyddol wrth osod y tai. Mae angen hyn ar gyfer y tai yn Y Ffor hefyd, a drwy Wynedd. Mae'n bryder mawr y bydd tenantiaid newydd yn symud i mewn i'r ardal o'r tu allan i'r ardal a thu allan i Wynedd. Mae problemau yn amlygu mewn pentrefi cyfagos, megis Llanystumdwy a Chricieth, ble mae tenantiaid yn achosi problemau a thor cyfraith. Nid yw hyn yn broblem yn Chwilog ar y funud.
Trosiant tai yn broblem – mae hyn yn broblem wrth i denantiaid ddewis cyfnewid tenantiaethau ymysg ei gilydd. Mae hyn yn gallu creu problem ieithyddol a phroblemau ymddygiad.

Prifffordd - diogelwch 20 milltir yr awr. Mae llawer iawn o gerbydau/loriau/tractorau yn pasio drwy'r pentref. Bydd angen sicrhau fod palmant saff o'r stad newydd i'r pentref. A oes lle i roi un yno'r holl ffordd, heb orfod cymryd darn o erddi tai cyfagos?

Ysgol yn llawn – tybed a fyddai cyfraniad yn cael ei wneud i gysidro cynyddu maint yr ysgol? Deallir bod yr ysgol bron yn llawn ar hyn o bryd, hefo dim ond lle i 7 disgybl arall, felly byddai angen dosbarth newydd o bosib.

Carthffosiaeth – bu son fod problem hefo'r lleoliad yma flynyddoedd yn nol, pan oedd bwriad i adeiladu tai yno.

Cyfleusterau chwarae yn y pentref - mae prinder lle chwarae saff i blant yn y pentref - tybed a fyddai Grŵp Cynefin yn fodlon cyfrannu

at uwchraddio'r cae chwarae sydd yn y pentref ar hyn o bryd, ger Maes Myrddin. Cyngor Gwynedd sydd yn gyfrifol amdano.

Nid oes siop na swyddfa bost yn y pentref, dim ond cigydd lleol.

Uned Drafnidiaeth:

Mae'r cais yn cyfeirio tuag at adeiladu 25 o dai fforddiadwy ar ffordd Dosbarth 2 yn Chwilog, ar gyrion y pentref.

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd
Mae'r ffordd sy'n cysylltu'r safle o fewn parth cyflymder 20mya. Mae'r data a gyflwynwyd yn dangos bod 85% o yrwyr yn gyrru ar gyflymder o 37.3 mya neu'n arafach i'r Dwyrain a 32.2mya i'r gorllewin. Yn ogystal, nid oes cofnod o unrhyw ddamweiniau ar y darn hwn o ffordd yn ystod y 5 mlynedd diwethaf. O ganlyniad, nid oes gennym bryderon sylweddol ynglŷn â diogelwch ar y rhwydwaith presennol. Yn ôl dadansoddiad TRICS a gyflwynwyd gan y datblygwr, disgwylir y bydd effaith y datblygiad ar lif traffig yn isel iawn, ac felly nid yw'n debygol o greu baich ychwanegol ar y rhwydwaith lleol.

Mynediad i'r Safle
Yn unol â chanllawiau TAN 18, dylai'r llain weledd wrth ymadael â'r safle fod yn 56m i bob cyfeiriad. Mae'r cynlluniau yn dangos bod y llain weledd i'r Dwyrain yn fyr o 8m gan mai dim ond llain gweledd o 48m sydd ar gael. Er hyn, credwn fod y ddarpariaeth yn dderbyniol gan fod cerbydau yn tueddu i arafu wrth ddatblygiadau tai ac mae twmpathau yn bresennol ar y ffordd. Mae'r cynlluniau'n awgrymu bod llystyfiant yn lleoliadau a allai rwystro'r gweledd angenrheidiol, yn enwedig drwy arsylwi traffig o'r gorllewin. Oherwydd hyn, bydd angen sicrhau bod y mynediad yn cael ei adeiladu mewn ffordd sy'n cadw'r llain weledd yn glir o unrhyw rwystr, gan gynnwys llystyfiant.

Parcio
Mae'r nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob uned yn cydymffurfio a chanllawiau perthnasol ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr. The number of parking spaces for each unit complies with the relevant guidelines for residents and visitors. Cysylltiadau Cerdded â Chanol y Pentref / Walking Connections to the Village Centre Ar hyn o bryd, nid oes darpariaeth ffurfiol i gerddwyr ar hyd y ffordd sy'n cysylltu'r safle â'r pentref. Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi cynnig gosod llwybr cerdded 2m ar hyd blaen y safle er mwyn cysylltu â'r llwybr cerdded tuag at y dwyrain. Ynghyd a hyn rydym yn falch iawn bod yr ymgeisydd am uwchraddio'r twmpathau, sydd yn bodoli i'r dwyrain o'r safle, i groesfan ar gyfer cerddwyr gael mynediad diogel o'r safle i'r rhwydwaith cerdded presennol. Bydd hyn yn gwella mynediad i gerddwyr presennol ac yn darparu cysylltiad gwell i drigolion y datblygiad newydd. Yn ychwanegol, mi fyddai'n dda gweld llwybr droed tuag at y gorllewin er mwyn creu posibilrwydd am lwybr cerdded ehangach yn y dyfodol ond i fod yn glir nid yw hyn yn rheswm dros wrthwynebu'r cais.

Trafnidiaeth Gyhoeddus
Mae safle bws o ddeutu 100 medr i ffwrdd o'r safle tuag at y dwyrain, sydd yn dderbyniol ar gyfer mynediad i'r gwasanaeth ar droed.

Casgliad
Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae'r gwelliannau arfaethedig i fynediad a chyfleusterau cerdded yn cynnig buddiannau i'r gymuned. O safbwynt trafnidiaeth a ffyrdd, nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio. Awgrymir cynnwys amodau/nodiadau safonol gydag unrhyw ganiatâd a roddir:

Cyfoeth Naturiol Cymru: Er bod pryderon am y cais fel y cyflwynwyd, rydym yn fodlon y gellir bodloni'r pryderon yma cyn belled a bod cynllun a dogfennau ecoleg a gyflwynwyd yn cael eu cynnwys fel rhan o'r rhestr o gynlluniau i'w dilyn trwy amod ffurfiol ar y penderfyniad cynllunio.

Dŵr Cymru: Gwrthwynebwyd y cynnig yn wreiddiol oherwydd byddai elfennau o'r datblygiad yn amharu ar offer presennol Dŵr Cymru yn y cyffiniau.

Ail ymgynghori

Wedi ystyried y cynlluniau diwygiedig, cyn belled na chodir unrhyw adeilad gan gynnwys sylfeini, strwythurau, coed/gwrychoedd, lliniaru ecolegol, nodweddion suds neu newidiadau i lefelau tir, o fewn parth gwarchod y prif bibell dŵr, mae'r gwrthwynebiad gwreiddiol yn cael ei dynnu yn ôl.

Wedi adolygu'r cynnig, nodir fod y datblygwr yn cynnig gwaredu arllwysiad aflan trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gwaredu dŵr wyneb i system ddraenio gynaliadwy.

Triniaeth carthffosiaeth
Mae'r safle wedi ei leoli o fewn dalgylch system garthffosiaeth sydd yn draenio i waith trin Chwilog. Ystyriwyd effaith y datblygiad bwriedig a chredir y gall y system ymdopi gyda'r ychwanegiad.

Draenio cynaliadwy
Mi fydd rhaid cyflwyno cais am drwydded SuDS i'r corff perthnasol.
Cyflenwad dŵr
Mae capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad.

Uned Bioamrywiaeth: Derbyniwyd sylwadau cychwynnol yn cyfeirio at ddiffygion yn y wybodaeth a gyflwynwyd parthed rhai materion ecolegol ar y safle ac y dylid cyflwyno gwybodaeth ychwanegol.

Derbyniwyd gwybodaeth bellach maes o law sydd yn ymateb i'r materion a godwyd.

Yn ychwanegol, derbyniwyd dogfen yn egluro methodoleg trawsleoli clawdd ar y safle a chynllun safle penodol ynghyd a chadarnhad y bydd y gwaith yn cael ei gynnal o dan oruchwyliaeth ecolegydd.

Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth eu bod yn hapus gyda'r fethodoleg fel y bwriedir.

Uned Strategol Tai:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:

43 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

79 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

Tai Teg

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	33%
3 gwely / bed	65%
4+ gwely / bed	2%

Tîm Opsiynau Tai

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	31%
2 gwely / bed	42%
3 gwely / bed	22%
4 gwely / bed	4%
5 gwely / bed	1%

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 presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Uned Draenio Tir:

Mae'r ymgeisydd yn cynnig gollwng dŵr wyneb o'r datblygiad i ffos bresennol sy'n rhedeg ar hyd ffin De-ddwyreiniol y safle. Mae'r cyrchfan hwn yn cael ei defnyddio gan fod y strategaeth yn nodi bod profion treiddio wedi methu ar y safle. Er mwyn i'r CCS dderbyn defnyddio cyrchfan blaenoriaeth is, bydd angen tystiolaeth o'r profion treiddio. Nid yw'r cwrs dŵr y mae'r ymgeisydd yn bwriadu cysylltu ag ef yn ymddangos ar unrhyw system fapio sydd ar gael i'r CCS. Felly gofynnwn am dystiolaeth, fel ffotograffau, i ddangos y ffos. Mae'r cynllun draenio yn dangos y bydd yr allfa'n cael ei phibellu y tu allan i ffin y llinell werdd. Bydd angen darparu cadarnhad ynghylch a yw'r tir hwn yn eiddo i'r ymgeisydd neu a yw'n drydydd parti. Os yw'n drydydd parti, bydd angen rhoi caniatâd

	i adeiladu system yn eu tir. Mae'r CCS yn cynnig gwrthwynebiad dros dro nes bod y pwyntiau uchod wedi cael eu datrys. Ymateb pellach Mae'r asiant ar gyfer y cais yma wedi bod mewn cyswllt gyda mwy o wybodaeth ar gyfer y system draenio. Yn seiliedig ar y dystiolaeth hon, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio.
Uned Iaith:	Dyma asesiad ieithyddol cynhwysfawr, sydd yn edrych ar hanes datblygiadau yn yr ardal, ardal astudiaeth gynhwysfawr yn ogystal â dadansoddiad o'r sefyllfa ieithyddol gyfredol. Maent hefyd wedi cynnwys rhagdybiaethau rhuglder darpar denantiaid, a'r effaith ieithyddol posib. Mae'r asesiad (sydd yn cynnwys ystadegau Tîm Opsiynau a Thai Teg) wedi cadarnhau'r angen yn lleol.
Gwasanaeth Archeoleg:	Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gwblhau asesiad archeolegol cyn penderfynu gan gynnwys gwaith i agor ffosydd a disgwylir canlyniadau'r gwaith yma cyn ymateb yn llawn. Ymateb pellach Nid yw canlyniadau'r asesiad archeolegol pellach wedi canfod fawr ddim o dystiolaeth o olion archeolegol ac mae'r potensial o ganfod hynny yn isel. Oherwydd hyn, nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol pellach ynglŷn a'r gwaith bwriedig ar y safle yma.
Uned Goed:	Mae'r asesiad coed wedi ei wneud i safon dda. Rhaid cynnwys amod er mwyn sicrhau fod y mesurau gwarchod coed a adnabyddir yn cael eu dilyn. Mae'r cynnig i blannu coed newydd yn addas ac yn cyfrannu tuag at welliannau bioamrywiaeth y safle.
Gwasanaeth Tân:	MYNEDFA AR GYFER CERBYDAU TÂN Manylebau llwybr mynediad cerbydau gwasanaeth tân ac achub nodweddiadol yw: PWMP (mesurau gofynnol) Lled y ffordd 3.7m Lled y giât 3.1 Cylch troi 16.8m Uchder 3.7 Capasiti cludo 12.5 tunnell CYFLENWAD DŴR Dylid darparu hydrantau o fewn 90m i bwynt mynediad i'r adeilad a dim mwy na 90m oddi wrth ei gilydd. Dylid nodi pob hydrant tân yn glir gyda phlât, wedi'i osod gerllaw mewn man amlwg yn unol â BS 3251:1976.
Gwasanaeth 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 Gwarchod y Cyhoedd:	Oherwydd agosrwydd y safle at anheddau preswyl, er budd trigolion cyfagos, byddem yn argymell eu bod yn cadw at amodau safonol yn ymwneud a Sŵn, Cynllun Rheoli Adeiladu, Goleuadau, Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer a Gwastraff.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd nifer o rybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn ogystal â deiseb yn gwrthwynebu ar sail:

- Achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned. Mae maint y datblygiad yn anghymesur i faint y pentref ac yn gwneud newid rhy fawr yn rhy gyflym gan fygwth capasiti ieithyddol yr ysgol a'r gymuned i gymhathu'r datblygiad yn ieithyddol.
- Mae'r asesiad effaith ieithyddol yn hynod naïf ac wedi ei selio ar egwyddorion hynod wallus.
- Mae'r cynllun hwn yn cynnig gormod o dai cymdeithasol mewn cymuned bentrefol fach i'r graddau fel ei fod bron a dyblu'r stoc dai cymdeithasol presennol y pentref a hynny o fewn amser byr iawn. Mae'r datblygiad yn anghymesur i faint y pentref ac nid yw'n cynnig cymysgedd o dai a dalia-daeth.
- Nid yw data ar gyfer y galw am dai'n rhoi darlun cywir o alw lleol yr ardal.
- Isadeiledd presennol yn annerbyniol o safbwynt y ffordd a phalmentydd lleol a'r cynnydd fyddai'n deillio o'r datblyg-iad
- Niwed i fioamrywiaeth a ecoleg lleol
- Mynediad peryglus/pryder am symudiadau trafnidiaeth
- Mae'r ysgol leol yn llawn/diffyg cyfleusterau yn y pentref
- Gormodedd o dai yn barod/ nifer o dai ar werth
- Asesiad traffig annigonol/gwybodaeth gamarweiniol
- Diffyg seilwaith addysgol digonol a diogel
- Effaith niweidiol ar chydlyniant cymunedol
- Groes i ofynion polisïau perthnasol
- Diffyg galw lleol

Cyflwynwyd deiseb wedi ei arwyddo gan nifer o drigolion lleol gyda chyfeiriad penodol at y materion canlynol:

- Byddai datblygiad mor fawr yn newid cymeriad y pentref
- Mae Chwilog yn bentref Cymraeg. Mae'n debygol y byddai'r datblygiad yn arwain at ostyngiad yng nghanran y boblogaeth sy'n siarad Cymraeg
- Does dim tystiolaeth o angen lleol am dai ar y raddfa hon yn y ward
- Lefel y traffig ychwanegol
- Capasiti'r system garthffosiaeth
- Pwysau'r datblygiad ar isadeiledd yr ardal a gwasanaethau (yr ysgol, gwasanaethau iechyd ac ati)

Derbyniwyd sylwadau nad oedd yn rhesymau cynllunio perthnasol gan gynnwys:

- Ymddygiad gwrth cymdeithasol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Mae mwyafrif o ardal y safle y tu mewn i ffin datblygu Chwilog ac wedi cael ei ddynodi yn benodol o dan gyfeirnod T64 fel safle ar gyfer datblygu tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn benodol gwelir fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer codi uchafswm o 20 o dai newydd sydd yn ffigwr is na'r hyn sydd yn destun y cais presennol. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLl ar y Cyd, mae Chwilog wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3. Mae'r polisi hwnnw'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Chwilog dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2025, mae cyfanswm o 35 uned wedi eu cwblhau yn Chwilog. Roedd y banc tir yn 2025 yn 24 uned ond dylid nodi fod 21 o'r unedau sydd yn y banc tir ar sail caniatâd sydd yn bodoli ar gyfer y safle presennol yma. Felly cynnydd o 4 uned fuasai yna i'r banc tir o roi caniatâd i'r bwriad yma. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2025 (ar gyfer Gwynedd yn unig) yn dangos fod 767 uned o'r cyfanswm o 984 uned wedi eu cwblhau, a bod 300 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau).

5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLl yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael eu lleoli o fewn Pentrefi a chlystyrau. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2025 (ar gyfer Gwynedd yn unig) yn dangos fod 767 uned o'r cyfanswm o 984 uned wedi eu cwblhau, a bod 300 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi Gwasanaeth (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma). O ystyried fod y ddarpariaeth dai yn Chwilog yn mynd dros y ffigwr cyflenwad dangosol (wrth ystyried unedau wedi eu cwblhau, banc tir a'r dynodiadau heb ganiatâd) mae angen cyfiawnhad ychwanegol gyda cais o'r math hwn yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Derbyniwyd gwybodaeth ynghlwm a galw presennol am dai yn seiliedig ar wybodaeth gyfredol Tai Teg a'r Tîm Opsiynau Tai sydd yn cadarnhau'r ffigyrau diweddaraf ac yn dangos yr angen sydd yn bodoli.

5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, fe gyflwynwyd Datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfarch angen lleol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig tai 100% fforddiadwy ar safle sydd wedi ei dderbyn a'i glustnodi fel un addas ar gyfer datblygiad preswyl trwy ei ddynodiad ffurfiol yn y CDLL ar gyfer y bwriad penodol yma. Mae statws pentref Chwilog yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma fel yn achosion safleoedd cyffelyb eraill sydd wedi eu dynodi trwy'r sir. Atgoffir yr aelodau hefyd fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, fod tai cymdeithasol a chanolraddol i gyd yn dai fforddiadwy, ac felly gellir nodi bod cyfanswm o (882 + 2374) 3256 o bobl angen eiddo fforddiadwy, sef 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, a 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol.

5.6 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yn Chwilog, dau neu fwy o unedau tai yw lleiafrif y trothwy. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth am yr angen er mwyn cyfiawnhau'r ddarpariaeth fel y bwriedir, credir fod y bwriad yn cyfarch yr angen ac mae'r cais o ganlyniad yn bodloni polisi TAI 15.

5.7 Atgoffir yr aelodau fod y pwyllgor cynllunio eisoes wedi cymeradwyo'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle dynodedig yma ar dri achlysur yn y gorffennol. Ar wahân i gais C14/0113/41/AM, yr un ystyriaethau polisi a wnaed i'r ceisiadau hyn sef polisïau mabwysiedig y CDLl ac felly ni chredir fod y sefyllfa wedi newid o ran gofynion polisi. Ystyrir fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad a'i fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gydag amcanion polisïau tai perthnasol y CDLl.

5.8 O ran y tir sydd y tu allan i'r ffin datblygu a dynodiad tai T64, rhaid ystyried y rhan yma o'r safle fel safle eithrio ac felly gofynion polisi TAI 16 sydd yn berthnasol i'r elfen yma. Gwelir mai 4 tŷ a gynigir o fewn y rhan yma o'r safle sef dau dy 3 ystafell wely, un tŷ 2 ystafell wely ag un byngalo 2 ystafell wely.

5.9 O ran ystyriaeth i alw am y tai yma, mae diffiniad lleol ar gyfer y 4 tŷ yma yn cynnwys pentref Chwilog ei hun ynghyd a'r ardal wledig gyfagos (sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli). Mae gwybodaeth ar gyfer angen am dai fforddiadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio a gwelir y byddant yn cael eu darparu fel tai ar rent canolraddol a chymdeithasol. Mi fyddai dwy uned 2 ystafell wely ar gyfer rhent cymdeithasol ar gyfer angen lleol yn Chwilog. Mae ffigurau angen ar gyfer Chwilog (rhent cymdeithasol) yn dangos rhai sydd gyda chysylltiad lleol ac mae 7 ar y rhestr sydd angen ty 2 ystafell wely a gyda chysylltiad lleol. O ran y ddau dy a osodir ar rent canolraddol, gweler fod gwybodaeth oddi ar restr Tai Teg yn cadarnhau fod 3 ar y rhestr yn byw yn Chwilog a gyda chysylltiad lleol (dros 5 mlynedd) ac felly yn gymwys ar gyfer yr unedau. Credir felly bod y cais yn cyfarch yr angen ac yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi TAI 16.

Mwynderau gweledol

5.10 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

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

5.11 Wrth ystyried y safle o safbwynt cyd-destun adeiledig yr ardal gyfagos a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref rhwng safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu ar ffurf unedau preswyl ayyb, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol. Credir fod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws cyffredinol y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol amlwg ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Cydnabyddir bod tai preifat yn ymylu gyda'r safle ar y ffin orllewinol a dwyreiniol a bod tai gyferbyn ar yr ochr arall i'r ffordd gyhoeddus. Ond wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o amlwg yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhwng-welededd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.

5.13 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Yr Iaith Gymraeg

5.14 Mae angen Datganiad ieithyddol yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant' oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig unai ar ben ei hun neu yn gronnol gyda datblygiadau eraill, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer pentref Chwilog.

5.15 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Effaith Ieithyddol sydd yn crynhoi yn fanwl y sefyllfa bresennol yng nghyd destun yr iaith a chanfyddiadau perthnasol. Mae'n nodi "*O ran y dystiolaeth gyfyngedig sydd ar gael yr ydym o'r farn y byddai caniatáu'r cynnig hwn, yn ddarostyngedig i ragor o gasglu ymchwil am effeithiau cronnus y datblygiad ar y cyd gyda datblygiadau eraill lleol, yn cael effaith gadarnhaol sylweddol ar wytnwch ieithyddol Chwilog.".*

5.16 Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad, mae'r Uned Iaith yn datgan fod yr asesiad ieithyddol yn gynhwysfawr gan edrych ar hanes datblygiadau yn yr ardal, ardal astudiaeth cynhwysfawr a dadansoddiad o'r sefyllfa ieithyddol gyfredol. Maent hefyd yn nodi fod y datganiad wedi cynnwys rhagdybiaethau rhuglder darpar denantiaid, a'r effaith ieithyddol posib a bod yr asesiad wedi cadarnhau'r angen yn lleol

5.17 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu codi ynglŷn â'r bwriad ond rhaid cydnabod bod mwyafrif y safle hwn yn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLl a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Datganiad Effaith Ieithyddol trylwyr sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith ar wead cymunedol ac ieithyddol pentref Chwilog. Mae'r sefyllfa dai cyfredol o fewn y sir yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai a'i fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLl a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol. Fel sydd yn arferol, bwriedir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau fod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Er yn cydnabod fod pryderon wedi eu codi yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ddarostyngedig i amodau priodol er mwyn cytuno a derbyn y trwyddedau priodol i greu'r fynedfa a chynnal gwaith fyddai'n effeithio ar y ffordd/palmant cyhoeddus, mae'r trefniadau parcio, gosodiad y ffordd stad a'r mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Credir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth parcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Fe gyflwynwyd nifer o ddogfennau manwl yn ymwneud ag ecoleg y safle a threfniadau cynnal a gwella bioamrywiaeth leol fel bo'r angen. Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a / neu wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth leol. Gwelir o'r sylwadau fod pryderon wedi eu hamlygu gan yr Uned Bioamrywiaeth ond fod ymatebion ar ffurf datganiadau pellach neu ddiwygiedig wedi eu derbyn i'r materion hyn. Gwelir fod y bwriad yn golygu datblygu tir pori amaethyddol presennol ar gyfer y datblygiad. Mae'r safle fodd bynnag wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ac felly byddai disgwyl y byddai newidiadau i'r safle yn sgil hynny.

5.20 Derbynnir fod cloddiau, coed a gwrychoedd presennol yn cyfrannu at fwynderau gweledol y safle a'r ardal gyfagos a chredir fod y cynnig er yn golygu peth colled, yn bwriadau digolledu a gwella tyfiant naturiol ar y safle trwy weithredu eu cynlluniau tirlunio a ddarparwyd gan arbenigwyr yn y maes. Fel y nodwyd uchod mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'n debygol felly fod ystyriaeth wedi ei roi ar adeg mabwysiadu'r Cynllun i bwysigrwydd cadw'r cloddiau, coed a gwrychoedd dan sylw ond er eu bod ar y tir ni ystyriwyd bryd hynny eu bod yn ddigonol bwysig i beidio dynodi'r tir ar gyfer datblygiad tai.

5.21 O ran trawsleoli'r clawdd, cyflwynwyd dogfen fanwl yn amlinellu trefniadau'r gwaith yma ac felly credir fod modd cynnwys amod i gytuno manylion yr elfen yma.

5.22 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion goleuo'r safle yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol â'r adroddiadau perthnasol, credir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o dan ofynion perthnasol polisïau PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Archeolegol

5.23 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod Asesiad Archeolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol (yn dilyn cynnal gwaith archwilio ychwanegol ar y safle) nad oedd yr asesiad archeolegol pellach wedi canfod fawr ddim o dystiolaeth o olion archeolegol a bod y potensial o ganfod hynny yn isel. Oherwydd hyn, nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol pellach ynglŷn â'r gwaith bwriedig ar y safle yma ond credir fod cynnwys amod safonol i sicrhau y cynhelir y datblygiad yn unol ag argymhellion perthnasol yr adroddiad yn gwbl resymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 a AT 4 yn cael eu bodloni.

Llecynnau agored

5.24 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 chwaraeon awyr agored a chwarae i blant a gyda chyfarpar yn yr ardal yma.

5.25 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig ardal agored o faint 955m2 ar y safle ond ni chynigir cyfarpar chwarae. Gan nad oes darpariaeth yn cael ei gynnig ar y safle, ceir eglurhad yn rhan 5.73 o'r Datganiad Cynllunio pam na gynigir cynnwys offer chwarae ar y safle, sef "*Oherwydd maint cyfyngedig y man agored a'r angen i ddefnyddio'r ardal hon ar gyfer nodweddion SDCau y safle, ystyriwyd bod darparu lle i offer chwarae plant yn anhyfyw".*

5.26 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 cytundeb 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. Y cyfraniad perthnasol yn yr achos yma yw £3583.98.

5.27 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.

Materion addysgol

5.28 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol

5.29 Yn seiliedig ar wybodaeth o'r CCA Ymrwymiadau Cynllunio (Medi 2019), (diystyrir y chwech fflat 1 ystafell wely) fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 19 tŷ gyda'r potensial o gynhyrchu'r niferoedd canlynol:

- Ysgol Gynradd = 8 plentyn
- Ysgol Uwchradd = 7 plentyn

5.30 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Chwilog ac Ysgolion Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:

- Ysgol Chwilog: Capasiti 95 – Cyfanswm Medi 2025 – 87; Rhagamcanion niferoedd – Medi 2026 – 85; Medi 2027 – 88; Medi 2028 - 83.

- Ysgol Glan y Môr: Capasiti 732 – Cyfanswm Medi 2025 – 457; Rhagamcanion niferoedd - Medi 2026 – 457; Medi 2027 – 438; Medi 2028 - 435.

5.31 O ran sefyllfa addysg gynradd leol, er bod capasiti o fewn yr ysgol leol ar gyfer y cynnydd tebygol a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn, rhaid ystyried datblygiad y safle yn ei chyd-destun hanes-yddol ac ehangach o ran cyfraniad addysgol. Dynodwyd tri safle ar gyfer codi tai newydd yn Chwilog a phan ystyriwyd y ceisiadau hyn (gan gynnwys cais cynharach ar safle Cae Capel/Bryn-hyfryd), cyflwynwyd gwybodaeth gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar ffurf asesiad effaith datblygu'r safle yma ynghyd a'r safleoedd eraill, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Fe'i hystyriwyd yn hanfodol fod y tri safle a ddynodwyd ar gyfer codi tai newydd yn y pentref yn cael ystyriaeth o ran yr effaith ar addysg yn lleol.

5.32 Ymgynghorwyd yn llawn gyda'r Gwasanaeth Addysg ar yr adeg yr ystyriwyd y cais ger tafarn Madryn sef y cais cyntaf o'r tri dynodiad, ac fe benderfynwyd ar y pryd fod angen ystyried y tri safle a ddynodwyd yn seiliedig ar niferoedd yr unedau cyfan. Roedd hyn yn golygu fod 55 uned byw yn berthnasol i'w ystyried ar gyfer y 3 safle. Roedd unrhyw gyfraniad addysg felly yn seiliedig ar gyfran y tai a ddynodwyd ar gyfer y safleoedd unigol fel rhan o'r ffigwr ar gyfer Chwilog cyfan, h.y. 55 uned. Wrth ddefnyddio gwybodaeth ar y pryd, roedd rhaid ystyried y cyfraniad fel hyn oherwydd nad oedd yr union niferoedd yn gwbl wybyddus oherwydd na gyflwynwyd ceisiadau ar gyfer y tri safle a bod rhai ceisiadau ar ffurf amlinellol heb nodi'r union niferoedd.

5.33 O ran cysondeb, ystyriwyd yr angen i ddilyn y ffigyrau perthnasol fel y aseswyd ar y pryd ac fel y byddai'r ceisiadau yn cael eu cyflwyno. Wrth ystyried y ffigwr ar gyfer safle Cae Capel/Brynhyf-ryd, fe ychwanegwyd y ffigwr hwn o fewn y cytundeb 106 a gwblhawyd ar gyfer cais C14/0113/41/AM. Roedd yn amhosib darogan pa safle fyddai'n cael ei ddatblygu yn gyntaf ac na fyddai'n rhesymol i'r datblygwr cyntaf dalu cyfraniad uwch. Felly fe benderfynwyd er tegwch, y byddai'r cyfraniadau yn cael eu rhannu yn gyfartal fel y byddai'r tri safle dynodedig yn wynebu'r un costau, ac i'r perwyl hyn mae angen cyfraniad o £8,914 ar gyfer y cais yma.

5.34 Wedi asesu'r bwriad yn llawn yn unol a'r holl ofynion perthnasol yn ogystal a sylwadau'r adran addysg, credir yn yr achos yma fod capasiti o fewn yr ysgolion lleol ond fel sydd wedi ei egluro uchod, oherwydd y sefyllfa yn ei gyfanrwydd o ran y dynodiadau eraill, credir y byddai'n rhesymol sicrhau cyfraniad ariannol yn yr achos yma. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol a gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal a'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion isadeiledd

5.35 Fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod cadarnhad yn cael ei roi ynglŷn â gwasanaethau presennol megis systemau trin carthffosiaeth a dŵr ac y byddai'n gallu ymdopi a'r cynnydd yma o dai o fewn y dref,.

5.36 Yn unol ag argymhelliad Dwr Cymru, credir y byddai'n rhesymol gosod nodyn i sicrhau fod asedau'r cwmni yn cael eu gwarchod a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am drwydded ar gyfer y system Suds er mwyn sicrhau fod hyn hefyd yn unol â gofynion perthnasol.

5.37 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. Mae gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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

6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai leol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd, ar wahân i un rhan cymharol fychan, wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r dref ac sydd wedi derbyn cymeradwyaeth yn y gorffennol am ddatblygiadau preswyl cyffelyb. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

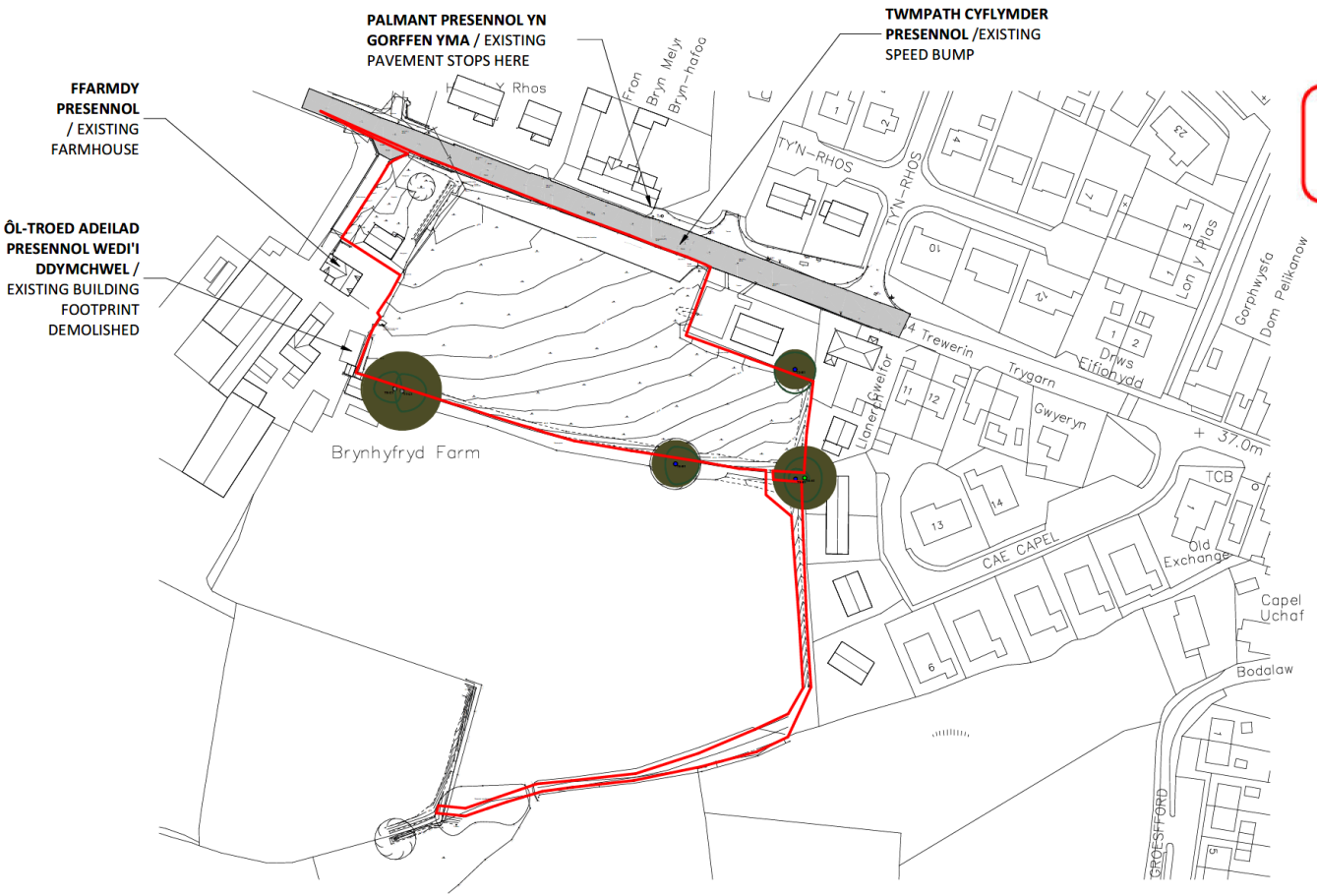
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostynedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer cyfraniad addysgol a chyfarpar chwarae ar lecyn agored ynghyd a'r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru/Draenio
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth/CNC
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Cwblhau tirlunio

Nodyn: Trwydded Ystlumod

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



D	UPDATED RED LINE BOUNDARY - LEGALS	23/10/25	OR
C	PAC SUBMISSION	29/07/25	IO
B	EXISTING SITE ANNOTATIONS & FEATURES ADDED	25/02/25	GT
A	RED LINE ADDED TO APPLICATION SITE	29/01/25	GT

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY

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

PROSIECT/PROJECT
BRYNHYFRYD, CHWILOG
for / i WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
CYNLLUN LLEOLIAD SAFLE - LOCATION PLAN

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1250 @A3	24/10/24	MG	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	001	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: 23/10/2025 17:20:07

A3

0 25m 50m 75m 100m 125m

N

VISUAL SCALE 1:1250 @ A3

Tud 163



ALLWEDD GWAITH ALLANOL / TRINIAETH FFIN EXTERNAL WORKS / BOUNDARY TREATMENT KEY

- **GIÂT 900mm O LED AR GYFER FFENS 1800mm** / 900mm WIDE GATE FOR 1800mm FENCE
- **FFENS BREN 2m "HIT AND MISS"** / 2m HIT AND MISS TIMBER FENCE
- **FFENS BREN 1.8m "HIT AND MISS"** / 1.8m HIT AND MISS TIMBER FENCE
- **FFENS GWRTH-STOC** / STOCK PROOF FENCE
- **RHEILIAU 900mm** / 900mm Railings
- **WAL GARREG** / STONE WALL
- **MUR CYNNAL** / RETAINING WALLS

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
G	AMENDMENTS TO ROOFSCAPE + ALIGNMENT OF PLOTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	02/04/26	OR
F	LANDSCAPING COORDINATED WITH LANDSTUDIO PROPOSALS	16/12/25	OR
E	NORTH EAST BOUNDARY COORDINATED WITH LAND STUDIO/ENFYS ECOLOGY	27/11/25	OR
D	UPDATED LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES	24/11/25	OR
C	PAC SUBMISSION	29/07/25	IO
B	1.8m FENCING TO REAR GARDENS FOLLOWING SBD FEEDBACK	16/07/25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
BRYNHYFRYD, CHWILOG
for / i WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
CYNLLUN SAFLE TRINIAETH FFIN - SITE LAYOUT - BOUNDARY TREATMENT PLAN

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3 -indicated	25/06/25	TB	SV

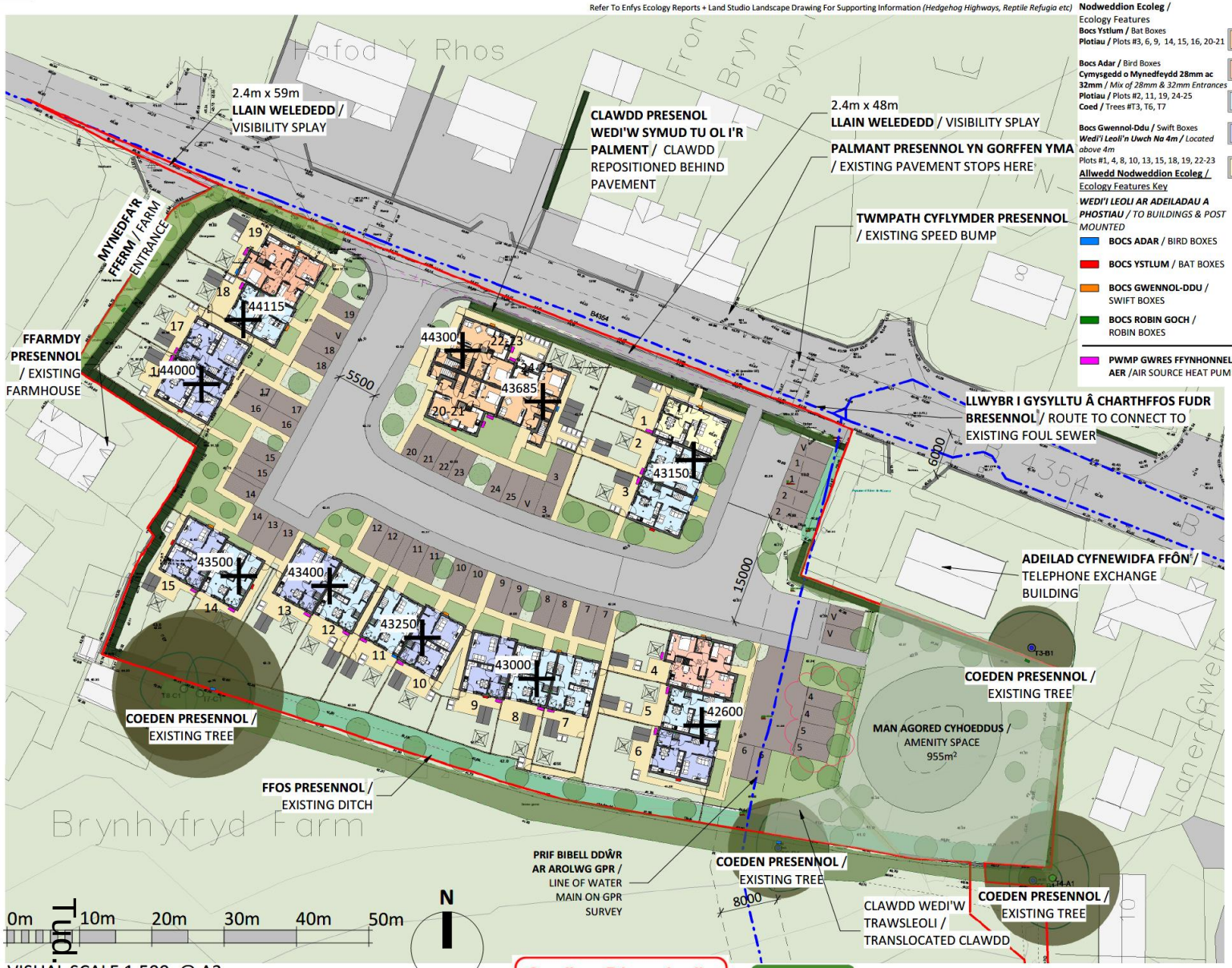
STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PRELIMINARY

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	018	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: 02/04/2026 18:06:33

A3



VISUAL SCALE 1:500 @ A3

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

cynllunio
Derbyn 29.01.26

Nodweddion Ecoleg / Ecology Features
Bocs Ystlum / Bat Boxes
Plotiau / Plots #3, 6, 9, 14, 15, 16, 20-21

Bocs Adar / Bird Boxes
Cymysgedd o Mynedfeydd 28mm ac 32mm / *Mix of 28mm & 32mm Entrances*
Plotiau / Plots #2, 11, 19, 24-25
Coed / Trees #T3, T6, T7

Bocs Gwennol-Ddu / Swift Boxes
Wedi'i Leoli'n Uwch Na 4m / *Located above 4m*
Plots #1, 4, 8, 10, 13, 15, 18, 19, 22-23

Allwedd Nodweddion Ecoleg / Ecology Features Key

WEDI'I LEOLI AR ADEILADAU A PHOSTIAU / *TO BUILDINGS & POST MOUNTED*

- **BOCS ADAR /** BIRD BOXES
- **BOCS YSTLUM /** BAT BOXES
- **BOCS GWENNOL-DDU /** SWIFT BOXES
- **BOCS ROBIN GOCH /** ROBIN BOXES
- **PWMP GWRES FFYNHONNELL AER /**AIR SOURCE HEAT PUMP

ALLWEDD TAI / HOUSING KEY

FFLAT 2 PERSON 1 GWELY / 2P1B FLAT	x6	53m²
BUNGALO 3 PERSON 2 WELY / 3P2B BUNGALOW	x2	58m²
TŶ 4 PERSON 2 WELY / 4P2B HOUSE	x9	83m²
TŶ 5 PERSON 3 GWELY / 5P3B HOUSE	x7	93m²
TŶ MYNEDIAD OCHR 5 PERSON 3 GWELY / 5P3B SIDE ENTRY HOUSE	x1	93m²
TOTAL	**x25**	

Allwedd Tirlunio / Landscaping Key

- **GARDD LAW /** RAIN GARDEN
- **PLANNU ADDURNOL /** ORNAMENTAL PLANTING

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
J	ASHP HIGHLIGHTED	29/01/26	IO
H	PARKING BAYS FOR PLOT 4,5 RELOCATED 350MM FROM EASEMENT	14/01/26	OZ
G	LANDSCAPING COORDINATED WITH LANDSTUDIO PROPOSALS	16/12/25	OR
F	NORTH EAST BOUNDARY COORDINATED WITH LAND STUDIO/ENFYS ECOLOGY	27/11/25	OR
E	UPDATED WITH DCWW WATER MAIN GPR SURVEY + UPDATED LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES	24/11/25	OR
D	PAC SUBMISSION	29/07/25	IO

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.

PROSIECT/PROJECT
BRYNHYFRYD, CHWILOG
for / i WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
CYNLLUN SAFLE ARFAETHEDIG - PROPOSED SITE LAYOUT

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3 -indicated	25/02/25	GT	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	006	J

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: 29/01/2026 12:27:32

A3



DRYCHIAD STRYD YN WYNEBU'R GOGLEDD AR HYD Y FFORDD FYNEDIAD NEWYDD /

1 | STREET ELEVATION FACING NORTH ALONG NEW ACCESS ROAD

SCALE: 1 : 200



DRYCHIAD STRYD YN WYNEBU'R GOGLEDD /

2 | STREET ELEVATION FACING NORTH

SCALE: 1 : 200



DRYCHIAD STRYD YN WYNEBU'R DWYRAIN TRWY FYNEDFA'R SAFLE /

3 | STREET ELEVATION FACING EAST THROUGH SITE ENTRANCE

SCALE: 1 : 200



DRYCHIAD STRYD YN WYNEBU'R DWYRAIN /

4 | STREET ELEVATION FACING EAST

SCALE: 1 : 200

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

VISUAL SCALE 1:200 @ A1

Tud. 169

Williams Homes (Bala) Ltd

Grŵp Cynefin
Mwy na thai • More than housing

G	AMENDMENTS TO HOSPICARE + REARRANGEMENT OF PLOTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	02/04/25	DR	
F	LANDSCAPING COORDINATED WITH LANDSTUDIO PROPOSALS	16/12/24	DR	
E	NORTH EAST BOUNDARY COORDINATED WITH LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES	27/11/24	DR	
D	UPDATED LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES	24/11/24	DR	
C	PAC SUBMISSION	23/10/24	JO	
B	AMENDING TO REAR GARDENS FOLLOWING SEO FEEDBACK	16/07/24	AI	
A	UPDD TO FOLLOWING WG FEEDBACK & COORDINATED WITH CONSULTANT'S INFO	19/07/24	AI	

REV	ISSUED AS/DESCRIPTION	CHECKED	DATE

PROJECT/PROSIECT

BRYNHYFRYD, CHWILOG
for / i WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/DRAWING TITLE

DRYCHIAD STRYD & TORIAD SAFLE - STREET ELEVATION & SITE SECTIONS - SHEET 1

CANOLFAN / SCALE	DYDDIAD/DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 200@A1	25/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN/DRAWING STATUS: PLANNING

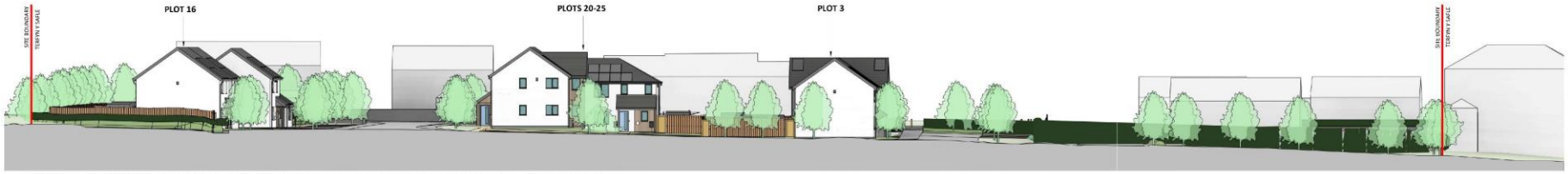
RHIF JOB/Job No	RHIF CYNLLUN/DRAWING No	ADOLYGIAD/REVISION
C1158	007	G

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 900 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No 4387940
Registered Office: 3 Pitt Street, Nantwich, Cheshire CW5 5DJ

PRINTED: 02/04/2026 17:48:36

A1



DRYCHIAD STRYD YN WYNEBU'R DE AR HYD Y FFORDD FYNEDIAD NEWYDD /

1 | STREET ELEVATION FACING SOUTH ALONG NEW ACCESS ROAD

SCALE: 1 : 200



DRYCHIAD STRYD YN WYNEBU'R DE TU ÔL I'R EIDDO /

2 | STREET ELEVATION FACING SOUTH OF REAR PROPERTIES

SCALE: 1 : 200



DRYCHIAD STRYD YN WYNEBU'R GORLLEWIN /

3 | STREET ELEVATION FACING WEST

SCALE: 1 : 200



DRYCHIAD STRYD YN WYNEBU'R GORLLEWIN TRWY FYNEDIAD Y SAFLE /

4 | STREET ELEVATION FACING WEST THROUGH SITE ENTRANCE

SCALE: 1 : 200

Tud. 167

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

VISUAL SCALE 1:200 @ A1

Williams Homes (Bala) Ltd

Grŵp Cynefin
Mwy na thai • More than housing

REV	DESCRIPTION	DRAWN	DATE
G	AMENDMENTS TO HOPSCAPE + REMOVAL OF PLOTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT		31/03/26
F	LANDSCAPING COORDINATED WITH LANDSTUDIO PROPOSALS		26/02/26
E	NORTH EAST BOUNDARY COORDINATED WITH LAND 2 THROUGHOUT ECOLOGY		27/11/25
D	UPDATED LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES		24/11/25
C	PAC SUBMISSION		29/10/25
B	1.8m FENCING TO REAR GARDENS FOLLOWING SEO FEEDBACK		16/07/25
A	UPDATED FOLLOWING WSL FEEDBACK & COORDINATED WITH CONSULTANTS INFO		19/05/25

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LTD AND MAY NOT BE REPRODUCED IN PART OR WHOLE WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE BEFORE ANY WORK IS COMMENCED. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT IMMEDIATELY.

PROJECT/PROSIECT
BRYNHYFRYD, CHWILOG
for / i WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/DRAWING TITLE
DRYCHIAD STRYD & TORIAD SAFLE - STREET ELEVATION & SITE SECTIONS - SHEET 2

CANOLFAN / SCALE	DYDDIAD/DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 200@A1	25/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN/DRAWING STATUS: PLANNING

RHIF JOB No	RHIF CYNLLUN/DRAWING No	ADOLYGIAD/REVISION
C1158	008	G

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 900 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No 4387941
Registered Office: 9 Pitt Street, Nantwich Square, Birkenhead CH41 6JH

PRINTED: 02/03/2026 14:56:11

A1



REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
G	AMENDMENTS TO ROOFSCAPE + ALIGNMENT OF PLOTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	02/04/26	OR
F	LANDSCAPING COORDINATED WITH LANDSTUDIO PROPOSALS	16/12/25	OR
E	NORTH EAST BOUNDARY COORDINATED WITH LAND STUDIO/ENFYS ECOLOGY	27/11/25	OR
D	UPDATED LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES	24/11/25	OR
C	PAC SUBMISSION	29/07/25	IO
B	1.8m FENCING TO REAR GARDENS FOLLOWING SBD FEEDBACK	16/07/25	AL

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

PROSIECT/PROJECT

BRYNHYFRYD, CHWILOG

for / i WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE

GOLWG 3D VIEW 4

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	25/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN / DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	013	G

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: 02/04/2026 18:00:33

A3



Williams
Homes (Bala) Ltd

Grŵp Cynefin
Mwy na thai • More than housing

REV	DESCRIPTION	DRAWN	DATE
G	AMENDMENTS TO HOOPSCAPE + ALIGNMENT OF PLOTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT		02/04/25
F	LANDSCAPING COORDINATED WITH LANDSTUDIO PROPOSALS		16/12/24
E	NORTH EAST BOUNDARY COORDINATED WITH LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES		27/11/24
D	UPDATED LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES		24/11/24
C	PAC SUBMISSION		23/01/24
B	AMENDED TO REAR GARDENS FOLLOWING SEO FEEDBACK		15/01/24
A	UPDATED FOLLOWING WSI FEEDBACK & COORDINATED WITH CONSULTANTS INFO		19/01/24

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DO NOT SCALE FROM DRAWING. ALL WORKS TO COMPLY WITH ALL CURRENT BUILDING REGULATIONS AND OTHER STATUTORY REQUIREMENTS. ALL DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT BEFORE PROCEEDING WITH THE WORK.

PROJECT/PROSIECT
BRYNHYFRYD, CHWILOG
for / i WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/DRAWING TITLE
GOLWG 3D VIEW 3

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/DATE	DRAWN	CHECKED
@A1	25/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN/DRAWING STATUS: PLANNING

RHIF JOB No	RHIF CYNLLUN/DRAWING No	ADOLYGIAD/REVISION
C1158	012	G

AG|A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 900 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No 4387940
Registered Office: 9 Pitt Street, Nantwich, Cheshire CW5 5DD

PRINTED: 02/04/2026 17:42:22

A1



Williams Homes (Bala) Ltd

Grŵp Cynefin
Mwy na thai • More than housing

REV	DESCRIPTION	BY/CHKD	DATE
G	AMENDMENTS TO HOOPSCAPE + ALIGNMENT OF PLOTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	GD/MJ/TG	05/04/25
F	LANDSCAPING COORDINATED WITH LANDSTUDIO PROPOSALS	TB/SJ/JG	16/12/24
E	NORTH EAST BOUNDARY COORDINATED WITH LAND 2.1 VIEWS WITH ECOLOGY	JT/SJ/TG	27/11/24
D	UPDATED LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES	JT/SJ/TG	24/11/24
C	PAC SUBMISSION	SJ/JG/JG	23/10/24
B	1.8m FENCING TO REAR GARDENS FOLLOWING SEO FEEDBACK	SJ/JG/TG	16/07/24
A	UPDATED FOLLOWING WG FEEDBACK & COORDINATED WITH CONSULTANTS INPUT	SJ/JG/TG	19/07/24

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH ALL RELEVANT BUILDING REGULATIONS AND OTHER STATUTORY REGULATIONS. ANY DISCREPANCIES TO BE REPORTED IMMEDIATELY.

PROJECT/PROIECT

BRYNHYFRYD, CHWILOG
for / i WILLIAMS HOMES

TEITL Y DYLUNIAD/DRAWING TITLE

GOLWG 3D VIEW 1

DRAWN BY	CHECKED
TB	SV

@A1 25/02/25

STATWS Y DYLUNIAD/DRAWING STATUS: PLANNING

RIF Y JOB No: C1158

RIF Y DYLUNIAD/DRAWING No: 010

ADOLYGIAD/REVISION: G

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 900 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No 4387940
Registered Office: 3 Pitt Street, Trafalgar Square, Birkenhead CH41 6JY

PRINTED: 02/04/2026 17:50:08

A1



Williams
Homes (Bala) Ltd

Grŵp Cynef

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD/DATE
G	AMENDMENTS TO RODISCAPE + ALIGNMENT OF PLOTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	02/04/
F	LANDSCAPING COORDINATED WITH LANDSTUDIO PROPOSALS	16/12/
E	NORTH EAST BOUNDARY COORDINATED WITH LAND STUDIO/EMPS ECOLOGY	27/11/
D	UPDATED LANDSCAPE/ECOLOGY FEATURES	24/11/
C	PAC SUBMISSION	29/07/
B	1.8m FENCING TO REAR GARDENS FOLLOWING SBD FEEDBACK	16/07/
A	UPDATED FOLLOWING WG FEEDBACK & COORDINATED WITH CONSULTANTS INFO	15/07/

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

PROSIECT/PROJECT

BRYNHYFRYD, CHWILOG
for / i WILLIAMS HOMI

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE

GOLWG 3D VIEW 2

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/DATE	DRAWN
@A1	25/02/25	TB

STATWS CYNLLUN / DRAWING STATUS: PLANNING

RHIF JOB No: C1158

RHIF CYNLLUN/DRAWING No: 011

ADOLYGIAD/REVISION: G

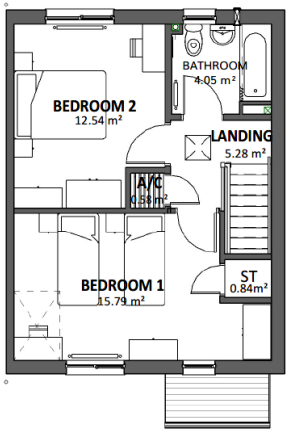
AG|A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN,
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchi
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 0
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41

PRINTED: 02/04/2026 17:58:34

Plot / Plot #11

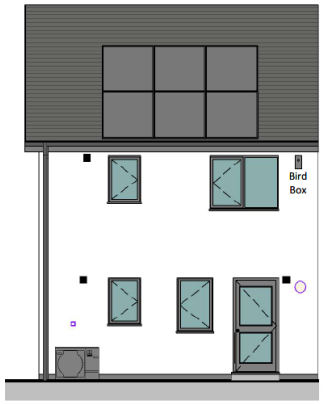
Area Schedule (GIA) 4P2B	
Floor	Area
00 - GROUND FLOOR	41.29 m²
01 - FIRST FLOOR	41.29 m²
Total	82.58 m²



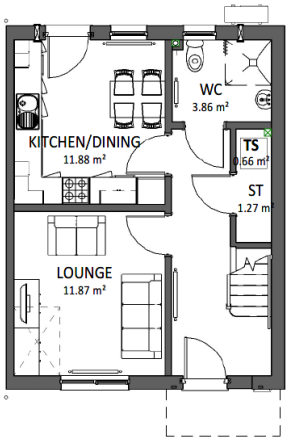
LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



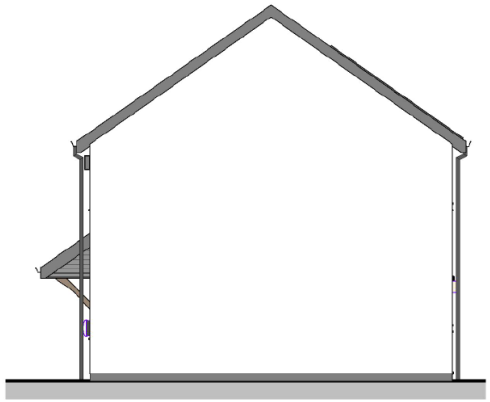
DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
GABLE ELEVATION
SCALE 1 : 100

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
C	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
B	PAC ISSUE	29.07.25	AL
A	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 4 PERSON 2 WELY GRISIAU I'R TALCEN - 4P2B HOUSE STAIR TO GABLE (HANDED)

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

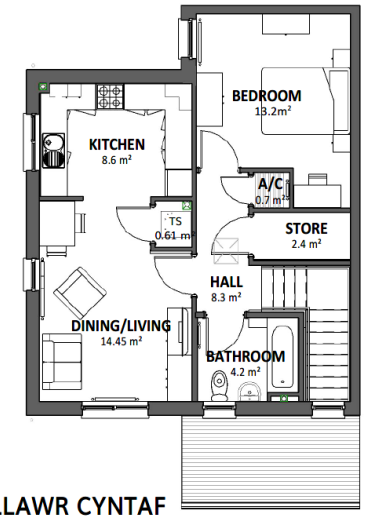
STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	073	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: 24/11/2025 12:00:39

A3



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

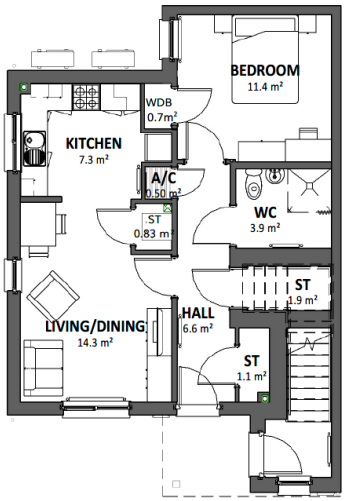


DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100

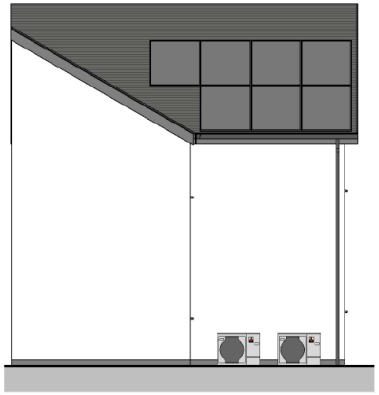


DRYCHIAD OCHR
GABLE / SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA) 2P1B APT	
Name	Area
FIRST FLOOR	55.51 m²
GROUND FLOOR	51.35 m²
FIRST FLOOR ENTRANCE	2.35 m²



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
FFLAT 2 PERSON 1 GWELY - 2P1B FLATS

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	060	D

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

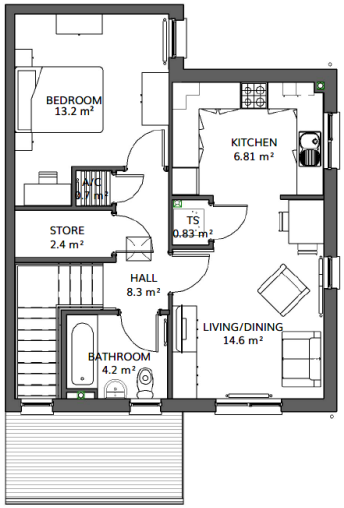
0m 2m 4m 6m 8m 10m

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PRINTED: 24/11/2025 11:17:02

A3

TUDALEN 173



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



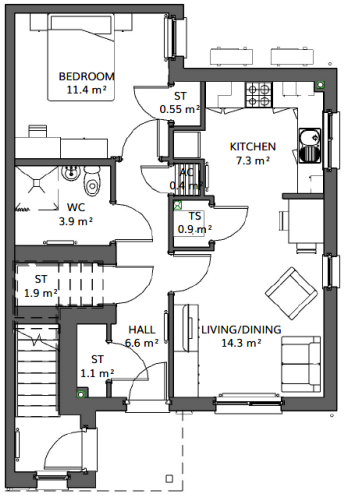
DRYCHIAD OCHR
GABLE / SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA) 2P1B APT	
Name	Area
FIRST FLOOR	55.51 m²
GROUND FLOOR	51.35 m²
FIRST FLOOR ENTRANCE	2.35 m²

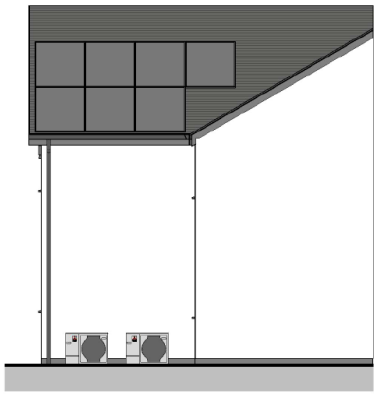
REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn 19.12.25



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

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.

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
FFLAT 2 PERSON 1 GWELY - 2P1B FLATS (HANDED)

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	OR	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	061	D

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

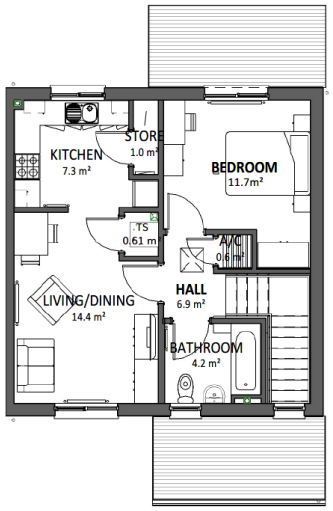
VISUAL SCALE 1:100 @ A3

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | walesdesign@architects.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: 24/11/2025 11:18:01

A3

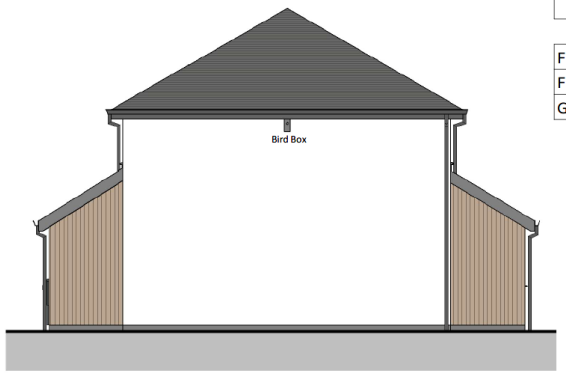
Area Schedule (GIA) 2P1B APT...	
Name	Area
FIRST FLOOR ENTRANCE	2.32 m²
FIRST FLOOR.	50.11 m²
GROUND FLOOR.	52.56 m²



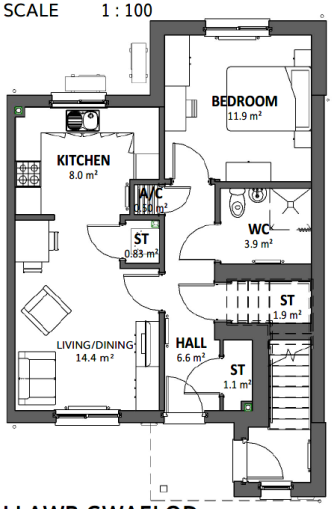
LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
GABLE ELEVATION
SCALE 1 : 100



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
FFLAT 2 PERSON 1 GWELY
TO TALCEN SLIP -
2P1B FLATS HIPPED GABLE

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	062	D

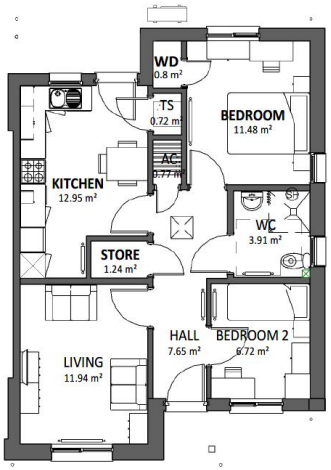
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 24/11/2025 11:19:58

A3

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn 19.12.25



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
GABLE ELEVATION
SCALE 1 : 100

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

Plot / Plot #4

Area Schedule (GIA)...
Area
61.14 m²

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
BYNGALO 3 PERSON 2 WELY
- 3P2B BUNGALOW

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	13/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	066	D

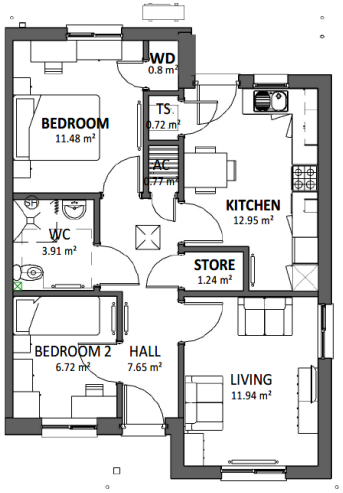
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 24/11/2025 11:36:18

A3

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn 19.12.25



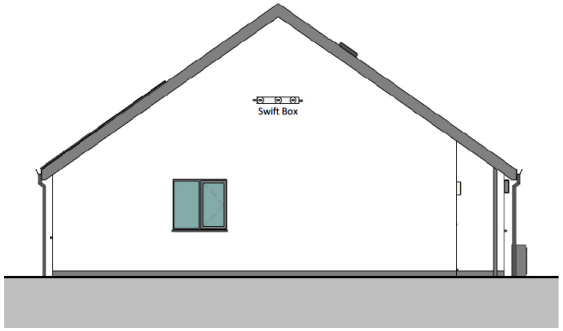
LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

Plot / Plot #19

Area Schedule (GIA)...
Area
61.14 m²

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
BYNGALO 3 PERSON 2 WELY - 3P2B BUNGALOW (HANDED)

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	02/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

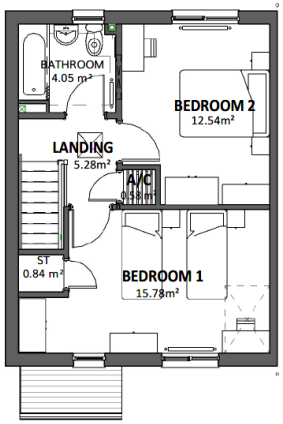
Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	067	D

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: 24/11/2025 10:33:33

A3

Area Schedule (GIA) 4P2B	
Floor	Area
00 - GROUND FLOOR	41.29 m²
01 - FIRST FLOOR	41.29 m²
Total	82.58 m²



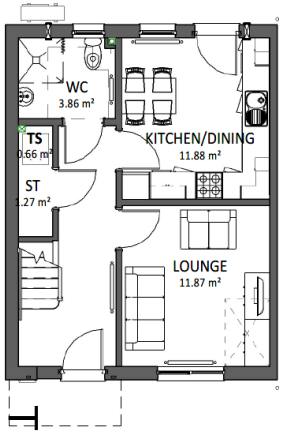
LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



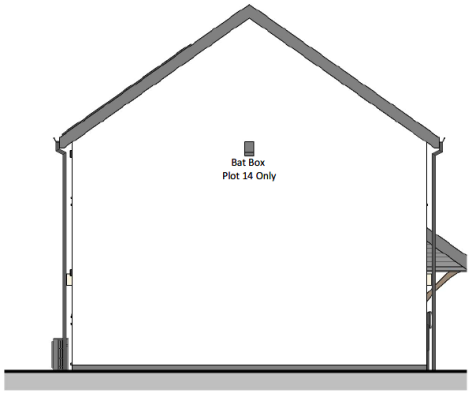
DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 4 PERSON 2 WELY GRISIAU I'R TALCEN - 4P2B HOUSE STAIR TO GABLE

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

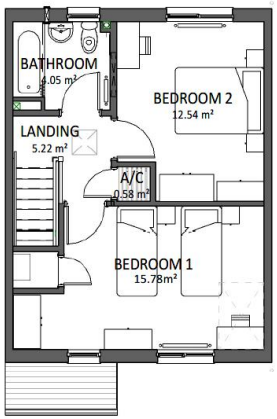
Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	072	D

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

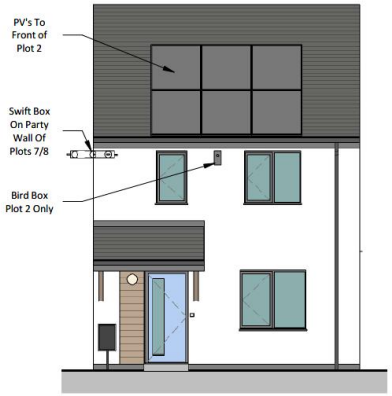
PRINTED: 24/11/2025 11:21:52

A3

Tud. 148



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

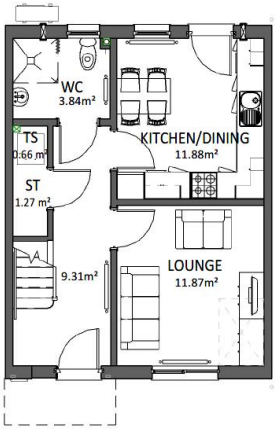


DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA) 4P2B	
Floor	Area
00 - GROUND FLOOR	41.29 m²
01 - FIRST FLOOR	41.29 m²
Total	82.58 m²



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 4 PERSON 2 WELY
GANOL TERAS -
4P2B HOUSE MID TERRACE

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	075	D

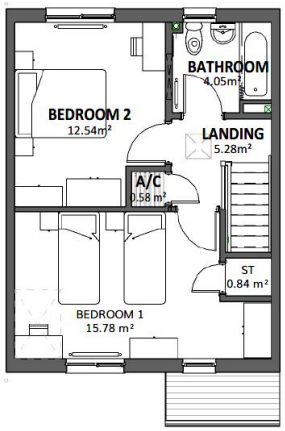
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 24/11/2025 12:41:02

A3

Plot / Plot #5

Area Schedule (GIA) 4P2B	
Floor	Area
00 - GROUND FLOOR	41.29 m²
01 - FIRST FLOOR	41.29 m²
Total	82.58 m²



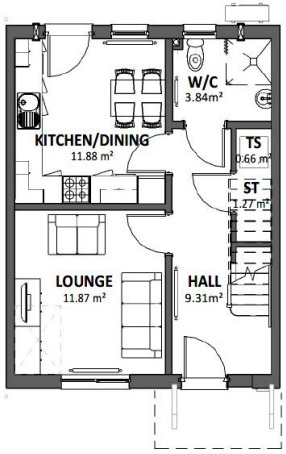
LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	PLANNING ISSUE	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 4 PERSON 2 WELY
GANOL TERAS -
4P2B MID TERRACE
(HANDED)

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

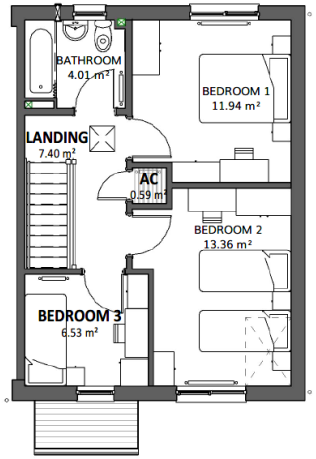
STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	076	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: 24/11/2025 14:48:06

A3



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

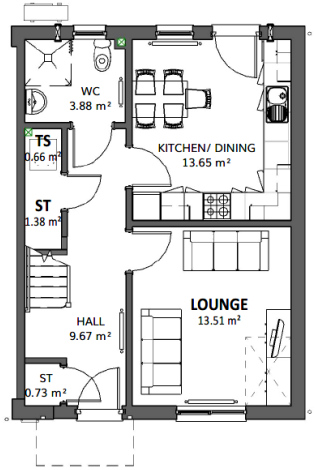


DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100

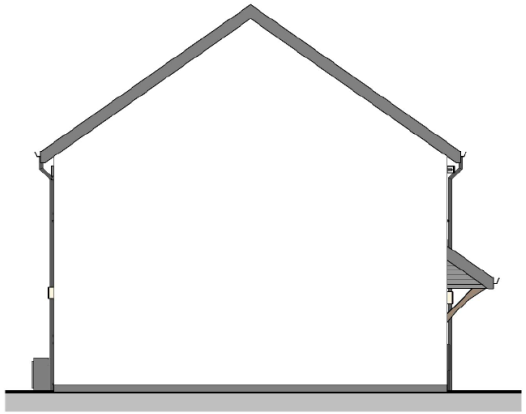


DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

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



LLAWR GWAELOD
FLEXIBLE GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	PLANNING ISSUE	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 5 PERSON 3 GWELY - 5P3B HOUSE

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	080	D

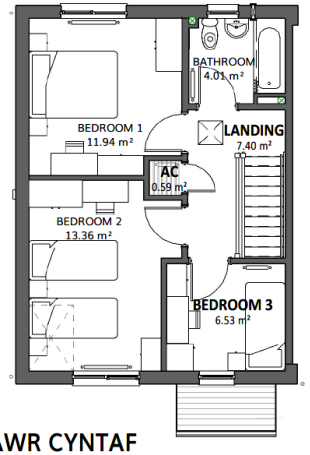
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

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: 24/11/2025 12:44:06

A3

T&P 181



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

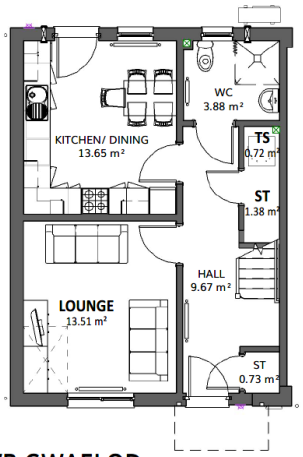


DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100

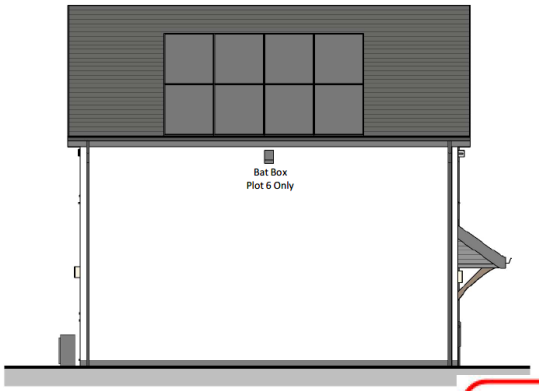


DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

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



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
C	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
B	PAC ISSUE	29.07.25	AL
A	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 5 PERSON 3 GWELY
TALCEN FLAEN -
5P3B HOUSE FRONT GABLE
(HANDED)

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

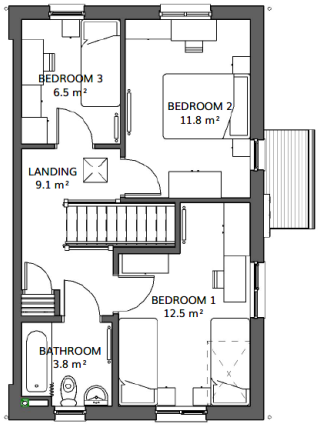
STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	083	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: 24/11/2025 11:29:15

A3



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

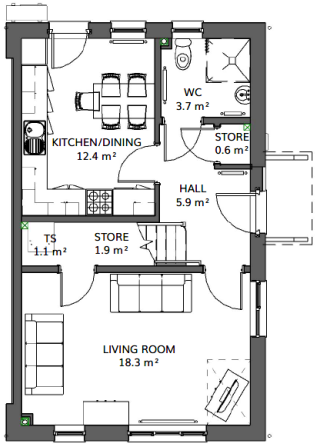


DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA) 5P3B SE	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	46.58 m²
01 - FIRST FLOOR	46.58 m²
Total	93.17 m²



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR - MYNEDIAD
SIDE ELEVATION - ENTRANCE
SCALE 1 : 100

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

Cynllunio
Derbyn 19.12.25

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 5 PERSON 3 GWELY
MYNEDIAD OCHR -
5P3B SIDE ENTRY

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	IO	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	085	D

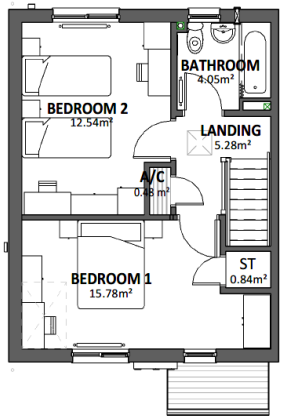
0m 2m 4m 6m 8m 10m

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: 24/11/2025 11:31:35

A3



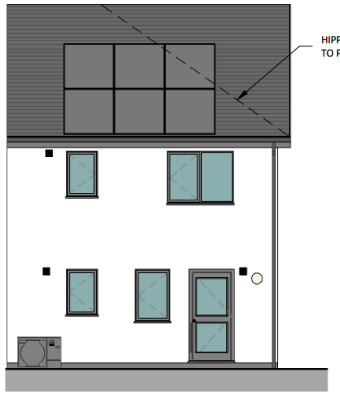
LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

PV I BLAEN PLOT #18
PV'S TO FRONT OF PLOT #18



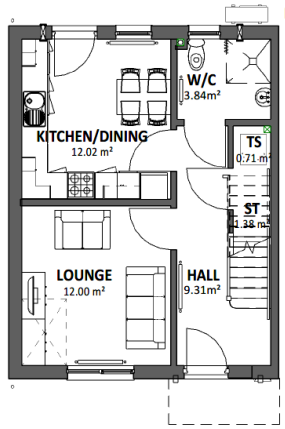
DRYCHIAD BLAEN PLOTIAU #7 & 18
FRONT ELEVATION PLOTS #7 & 18
SCALE 1 : 100

PV I GEFN BLOT #7 YN UNIG
PV'S TO REAR PLOT #7 ONLY



DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA) 4P2B	
Floor	Area
00 - GROUND FLOOR	41.05 m²
01 - FIRST FLOOR	41.05 m²
Total	82.11 m²

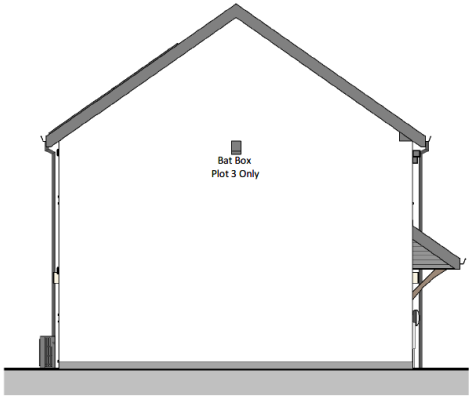


LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

PV I OCHR PLOT #3
PV'S TO SIDE OF PLOT #3



DRYCHIAD BLAEN PLOT #3
FRONT ELEVATION PLOT #3
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
GABLE ELEVATION
SCALE 1 : 100

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
E	AMENDMENTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	31.03.26	OR
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 4 PERSON 2 WELY - 4P2B HOUSE (HANDED)

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

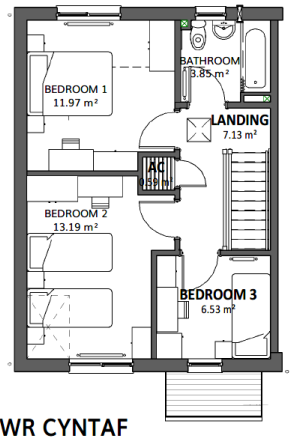
STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	071	E

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

PRINTED: 31/03/2026 10:12:13

A3



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

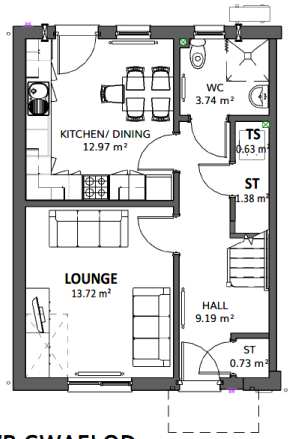


DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100

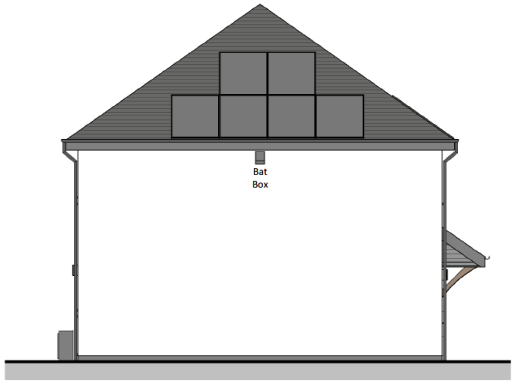


DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA) 5P3B	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	45.72 m²
01 - FIRST FLOOR	45.72 m²
Total	91.44 m²



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
E	AMENDMENTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	31.03.26	OR
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 5 PERSON 3 GWELY - 5P3B HOUSE (HANDED)

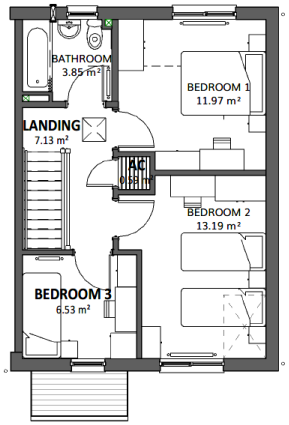
GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN / DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	081	E

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

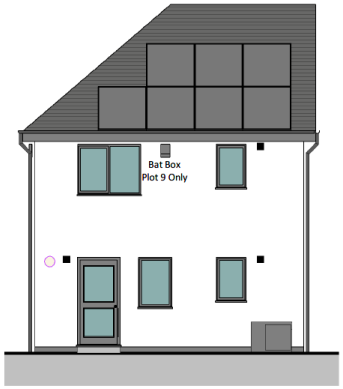
PRINTED: 31/03/2026 08:56:47 A3



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

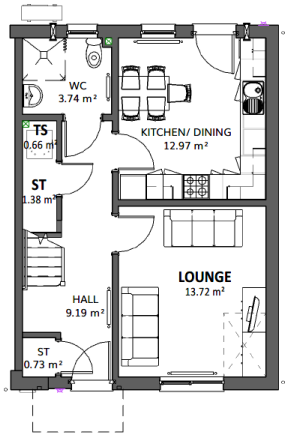


DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100

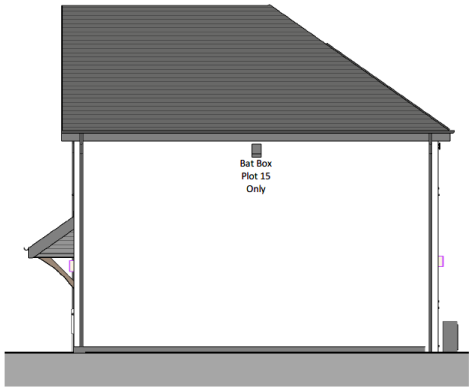


DRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION
SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA) 5P3B	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	45.72 m²
01 - FIRST FLOOR	45.72 m²
Total	91.44 m²



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
E	AMENDMENTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	31.03.26	OR
D	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
C	PAC ISSUE	29.07.25	AL
B	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL
A	REVISED FOLLOWING WG FEEDBACK	11.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 5 PERSON 3 GWELY
TALCEN FLAEN -
5P3B HOUSE FRONT GABLE

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN / DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	082	E

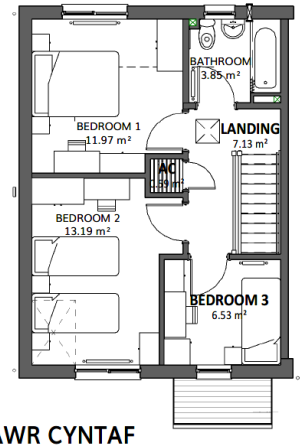
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 31/03/2026 10:12:33

A3

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

VISUAL SCALE 1:100 @ A3



LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100

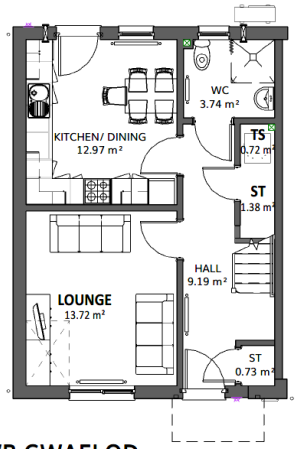


DRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION
SCALE 1 : 100

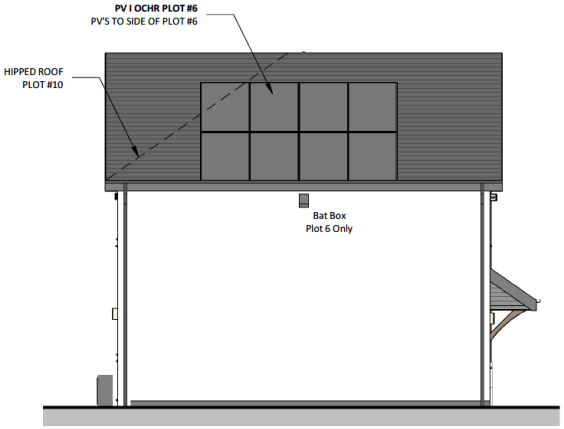


DRYCHIAD CEFN PLOT #6
REAR ELEVATION PLOT #6
SCALE 1 : 100

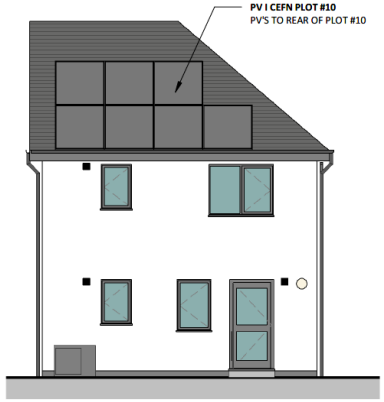
Area Schedule (GIA) 5P3B	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	45.72 m²
01 - FIRST FLOOR	45.72 m²
Total	91.44 m²



LLAWR GWAELOD
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION
SCALE 1 : 100



DRYCHIAD CEFN PLOT #10
REAR ELEVATION PLOT #10
SCALE 1 : 100

REV	DISGRIFIAD/DESCRIPTION	DYDDIAD /DATE	GAN /BY
D	AMENDMENTS FOLLOWING WDR ASSESSMENT	31.03.26	OR
C	ECOLOGY FEATURES ADDED	24.11.25	OR
B	PAC ISSUE	29.07.25	AL
A	WG DRAWING ISSUE	15.07.25	AL

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

PROSIECT/PROJECT
CHWILOG
for WILLIAMS HOMES

TEITL Y CYNLLUN/ DRAWING TITLE
TŶ 5 PERSON 3 GWELY
TALCEN FLAEN -
5P3B HOUSE FRONT GABLE
(HANDED)

GRADDFA / SCALE	DYDDIAD/ DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/02/25	TB	SV

STATWS CYNLLUN DRAWING STATUS: PLANNING

Rhif JOB No	Rhif CYNLLUN /DRAWING No	ADOLYGIAD /REVISION
C1158	083	D

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: 31/03/2026 10:13:51

A3

Tud. 188

Tud. 189

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 5

Cais Rhif:	**C25/0947/25/EIA**
Dyddiad Cofrestru:	**29/12/2025**
Math y Cais:	**Asesiad Effaith Amgylcheddol**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Y Faenol**
Bwriad:	**Amnewid ceblau tanddaearol presennol a gosod ceblau tanddaearol traws-safle newydd yn is-orsaf presennol Pentir yn ogystal a gwaith cysylltiol.**
Lleoliad:	**Is-orsaf Pentir, Bangor, LL57 4ED**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer amnewid ceblau tanddaearol presennol a gosod ceblau tanddaearol trawssafle newydd i is-orsaf bresennol Pentir yn ogystal â gwaith cysylltiol.

1.2 Mae'r bwriad yma yn rhan o brosiect ehangach ar gyfer atgyfnerthu llinellau uwchben a cheblau ar y cylchedau presennol rhwng is-orsafoedd Pentir a Thrawsfynydd yng ngogledd-orllewin Cymru. Mae'r Prosiect yn rhan o'r uwchraddiadau trawsyrru rhwydwaith ehangach sydd eu hangen i hwyluso'r gwaith o gysylltu 50 Gigawat (GW) o ynni gwynt ar y môr erbyn 2030. Mae cynyddu capasiti ar y llinell drawsyrru bresennol rhwng is-orsafoedd Pentir a Thrawsfynydd wedi cael ei nodi fel cam y mae angen ei gymryd ar frys i ddarparu mwy o gapasiti trawsyrru. Mae hyn yn cael ei gydnabod gan Ofgem (rheoleiddiwr ynni Prydain Fawr), sydd wedi nodi bod y gwaith angenrheidiol yn Fuddsoddiad Trawsyrru Strategol Carlam (ASTI).

1.3 Mae angen caniatâd cynllunio llawn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol perthnasol ar gyfer y canlynol fel rhan o'r prosiect:

Bryncir - Is-orsaf newydd i'r de o bentref Bryncir a seilwaith cysylltiedig, a gwaith ategol, gan gynnwys ffordd fynediad newydd o'r A487 ac uwchraddio trac mynediad amaethyddol presennol, a cheblau 132 kV newydd o dan y ddaear sy'n cysylltu â llinell uwchben bresennol y Rhwydweithiau Trydan. Mae cais cynllunio wedi ei gyflwyno o dan gyfeirnod C25/0949/36/EIA.

Ceblau Glaslyn - estyniad i Gompownd Selio Pennau Ceblau presennol Wern (CSEC) gan gynnwys mynediad parhaol newydd; Compownd Selio Pennau Ceblau a Thŷ Pen Twnnel newydd Minffordd gyda mynediad parhaol; tynnu Compownd Selio Pennau Ceblau presennol Garth; gosod ceblau 400 kV newydd yn lle ceblau 400 cilofolt (kV) a 132 kV diangen; a seilwaith cysylltiedig â gwaith ategol arall. Mae cais cynllunio wedi ei gyflwyno o dan gyfeirnod C25/0947/25/EIA

Trawsfynydd - Gosod ceblau tanddaearol newydd a phennau selio ceblau, adweithydd siynt a nenbontydd a lledu rhan o'r ffordd fynediad presennol yn y compownd sydd wedi'i ffensio yn is-orsaf Trawsfynydd a gwaith ategol. Mae'r safle yma yn disgyn o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri ac mae cais cynllunio wedi ei gyflwyno i Awdurdod y Parc.

Bydd angen caniatâd Adran 37 o dan Ddeddf Trydan 1989 ar gyfer y canlynol (nid yw'r isod yn destun ceisiadau cynllunio):

Bryncir - Ailosod Tŵr 4ZC067 a gwifrau yn Is-orsaf arfaethedig Bryncir. Gosod cebl ffeibr optig.

Bryncir - Gosod llinell uwchben 132kV newydd (ar gyfer rhan o'r llwybr) i gysylltu llwybr DB presennol SPEN ag Is-orsaf Bryncir, a gwaredu rhan segur llwybr DB SPEN.

Trawsfynydd - Diwygio gwifrau presennol Tŵr 4ZC005, creu nenbont newydd yn yr is-orsaf, a gwneud newidiadau i aliniad ffens ffin de-orllewinol caeadle'r is-orsaf. (Mae'r safle yma yn disgyn o dan ardal Parc Cenedlaethol Eryri).

1.4 Mae'r cais gerbron ar gyfer gwaith o fewn compownd presennol is-orsaf Pentir a byddai'n cynnwys tynnu ceblau o dan y ddaear a gosod ceblau newydd o dan y ddaear ar draws y safle ynghyd a gwaith cysylltiedig sy'n cynnwys gosod pennau selio ceblau newydd a strwythurau dur cysylltiedig. Bydd y Trawsnewidyddion Foltedd Cynhwysaidd presennol, sydd â strwythurau cynnal, yn cael eu symud o'r lleoliad presennol i ochr arall y gylched (i ddarparu ar gyfer y set ychwanegol o bennau selio ceblau). Yn ogystal, bydd darn o'r bar bws yn cael ei ddisodli, cyfarpar cwympo llinell uwchben yn cael ei ddisodli, switsh daearu yn cael ei osod a gwaith daearu uwchben y ddaear ac o dan y ddaear yn cael ei wneud.

1.5 Gofynnir am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer y gwaith yma, fodd bynnag, ar wahân i'r Prosiect ehangach, byddai'r gwaith arfaethedig yma yn ddatblygiad a ganiateir o dan Atodlen 2, Dosbarth G, Rhan 17 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (GDPO 1995), sy'n berthnasol i Gymru. Mae Dosbarth G yn berthnasol i ymgymeriadau trydan ac mae'n nodi'r gwaith a wneir gan ymgymerwyr statudol ar gyfer cynhyrchu, trawsyrru neu gyflenwi trydan at ddibenion eu hymgymeriad. Mae'r Ymgeisydd yn ymgymerwr statudol ac felly mae'n elwa o gydsyniad tybiedig a roddir gan Ddosbarth G(a). Mae datblygiad a ganiateir o dan Ddosbarth G(a) yn cynnwys "gosod neu amnewid llinell drydan i mewn, ar, dros neu o dan y tir, ac adeiladu siafftiau a thwneli a gosod neu amnewid colofnau bwydo neu wasanaethu, neu drawsnewid gorsafoedd neu siambrau newid sy'n rhesymol angenrheidiol yng nghyswllt llinell drydan.

1.6 Fodd bynnag, mae erthygl 3 (10) o GDPO 1995 (fel y'i diwygiwyd) yn cadarnhau nad yw'r Gorchymyn yn caniatáu datblygiad os yw'n ddatblygiad Atodlen 2 o fewn ystyr Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Mae'r gwaith arfaethedig yn rhan o'r Prosiect ehangach, ac mae rhan ohono (sef ail-osod ceblau trydan foltedd uchel o dan y Glaslyn) yn ddatblygiad Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA) fel y cadarnhawyd o dan gyfeirnod C24/0806/08/SC, ac felly nid yw'r gwaith sy'n rhan o'r prosiect ehangach ac yn benodol y bwriad yma yn elwa o'r hawl fel datblygiad a ganiateir o dan Ddosbarth G, Rhan 17 o Atodlen 2 GDPO 1995 (fel y'i diwygiwyd). Mae angen caniatâd cynllunio llawn ar gyfer y gwaith arfaethedig am y rheswm yma felly.

1.7 Bydd y Gwaith Arfaethedig yn cael ei gynnwys yn llwyr o fewn ôl-troed presennol Is-orsaf Pentir ac yn defnyddio'r ffordd fynediad presennol, yr ardaloedd storio, y cyfleusterau lles, ystafelloedd swyddfa, a'r maes parcio staff.

1.8 Mae safle'r gwaith arfaethedig, sydd o fewn ôl-troed yr Is-orsaf bresennol, oddi ar y B4547 gan gynnwys y ffordd fynediad i'r is-orsaf bresennol o'r briffordd gyhoeddus. Mae safle'r gwaith arfaethedig tua 4.5km i'r de-orllewin o Fangor. Mae'r gwaith arfaethedig yn cwmpasu tua 1.5 hectar (ha), gyda'r ffin linell goch yn cynnwys y ffordd fynediad presennol, ardaloedd storio, cyfleusterau lles ac unwedd swyddfa, a maes parcio staff.

1.9 Mae safle y cais yn eistedd tu allan i'r ffin datblygu fel nodir yn y CDLl. Mae'r safle hefyd yn eistedd o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae safle bywyd gwyllt yn amgylchynu rhan helaeth o'r safle.

1.10 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn

-Datganiad Cynllunio

-Datganiad Dylunio a Mynediad

-Adroddiad yr Ymgynghoriad Cyn Gwneud Cais (PAC)

-Datganiad Amgylcheddol ynghyd a nifer helaeth o atodiadau a ffigyrau sydd yn trafod yr holl faterion a godwyd yn yr Asesiad Ardrawiad Amgylcheddol

-Datganiad Budd Net i Fioamrywiaeth a Seilwaith Gwyrdd

-Datganiad Iaith Gymraeg

1.11 Oherwydd maint y safle, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru),

derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais fel rhan o'r cais (PAC). Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod y saith ymateb ffurfiol gan ymgynghoriadau statudol a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried.

1.12 Mae'r Datganiad Amgylcheddol fel rhan or cais Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA) yn cynnwys nifer o ddogfennau sy'n cyd-fynd â cheisiadau am ganiatâd cynllunio a wnaed gan NGET o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a Deddf Trydan 1989 i ofyn am bwerau i adeiladu, gweithredu a chynnal elfennau o'r Prosiect. Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn darparu trosolwg o'r Prosiect, y prif ddewisiadau amgen a gafodd eu hystyried wrth ddatblygu'r Prosiect (lle bo'n briodol), gwybodaeth am yr amgylchedd presennol, ac asesiad o effeithiau arwyddocaol tebygol y Prosiect. Lle bo'n briodol, mae mesurau lliniaru wedi cael eu nodi i osgoi, atal, lleihau neu wrthbwyso effeithiau amgylcheddol niweidiol arwyddocaol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1 - Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 5 - Datblygu cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS 7 - Technoleg adnewyddadwy

PS 19 - Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

ISA 1 - Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 - Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 - Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 - Meini prawf datblygu

PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5 - Rheoli carbon

ADN 3 - Technoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel arall

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

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

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 5 : Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 11 : Sŵn

NCT 12 : Dylunio.

NCT 18 : Trafnidiaeth.

NCT 20 : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

NCT 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cyfeirnod y cais / apêl. Cyfeiriad y cais. Disgrifiad o'r bwriad. Penderfyniad a dyddiad.

C26/0082/25/RA Cais i ryddhau amod 10 o ganiatâd cynllunio gwreiddiol C24/0532/25/LL i gyflwyno adroddiad archeolegol o'r safle cyn i waith ddechrau - heb ei benderfynu

C26/0084/18/RA Cais i ryddhau amod 8 o ganiatâd cynllunio gwreiddiol C25/0554/18/LL i gyflwyno cynllun ysgrifenedig ar gyfer gwaith archeolegol cyn i unrhyw ddatblygiad ddigwydd. - Heb ei benderfynu

C25/0554/18/LL - Gosod cebl trydan tanddaearol mewn perthynas â chynllun cyfleuster storio ynni BESS Pentir (cyfeirnod yr ACLl: C24/0532/25/LL) Caniatawyd gydag amodau 26-11-2025

C25/0266/18/LL - Caniatâd cynllunio dros dro am gyfnod o 40 mlynedd i godi System Storio Ynni (ESS), ynghyd â seilwaith cysylltiedig, mynediad i'r safle, tirlunio a gwaith atodol ar dir yn Nhyddyn Forgan, Llanddeiniolen, Caernarfon, LL55 3AN. - Caniatawyd gydag amodau - 28-11-2025

C24/0532/25/LL - C*yfleuster Storio Ynni Arfaethedig, mynediad cysylltiedig, tirweddu, seilwaith, offer ategol, gyda chynhwysedd mewnforio ac allforio cysylltiad grid o 57MWac. Caniatawyd gydag amodau 09-09-2024*

C13/1139/18/YA YMHOLIAD O FLAEN LLAW AR GYFER CREU TRAC NEWYDD – Caniatawyd – 19-12-2013

C16/0886/15/LL Cais ar gyfer gosod llinell gyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir - Caniatawyd gydag amodau 29-07-2016

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwer, at ddibenion y cais hwn, dim ond o fewn ffin y llinell goch yr ydym wedi ystyried y datblygiad arfaethedig. Mae gennym bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os caiff y ddogfen a nodir isod ei chynnwys yn yr amod ynghylch cynlluniau a dogfennau a gymeradwywyd ar yr hysbysiad penderfyniad: Dogfen - Cynllun Rheoli Amgylcheddol Amlinellol Adeiladu, Grid Cenedlaethol, Tachwedd 2025 Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod. **Rheolaeth Amgylcheddol** Mae cwrs dŵr yn llifo trwy'r safle yn agos at y trac mynediad a'r is-orsaf arfaethedig. Oherwydd agosrwydd y cwrs dŵr, sy'n llifo i mewn i Afon Cegin, mae angen lleihau'r risg o lygredd a allai ddigwydd wrth adeiladu'r datblygiad arfaethedig. Os na chaiff ei reoli'n iawn, efallai y bydd risg uchel o lygru dyfroedd a reolir. Rydym yn nodi bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Amlinellol Adeiladu, Grid Cenedlaethol wedi cael ei gyflwyno ym mis Tachwedd 2025 o fewn Atodiad 2.2.A o'r Datganiad Amgylcheddol. Mae'r mesurau lliniaru a gynigir yn y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Amlinellol (CEMP) a'r dogfennau ategol yn gynhwysfawr ac yn briodol i ddiogelu'r amgylchedd, ar yr amod eu bod yn cael eu gweithredu'n drylwyr a'u monitro'n effeithiol.

Felly, rydym yn cynghori bod eich Awdurdod yn cynnwys y ddogfen ganlynol yn yr amod cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad: • Cynllun Rheoli Amgylcheddol Amlinellol Adeiladu, Grid Cenedlaethol, Tachwedd 2025

Diogelu Dŵr Daear

Rydym yn nodi bod Model Safle Cysyniadol ac Asesiad Risg, Grid Cenedlaethol, o fewn Atodiad 2.7.A o'r Datganiad Amgylcheddol. Nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach yn hyn o beth.

Rhywogaethau a Warchodir

Nid oes unrhyw wybodaeth ecolegol (ac eithrio adroddiad Ecoleg Dyfrol) wedi'i chynnwys ar gyfer o fewn ffin y llinell goch i gefnogi'r cais hwn. Argymhellwn eich bod yn gofyn am gyngor gan ymgynghorydd ecolegol mewnol yr Awdurdod Lleol ynghylch y gofyniad am gyflwyno gwybodaeth bellach i gefnogi'r cais, yr angen am arolygon pwrpasol a sgôp yr wybodaeth bellach, lle mae angen hynny.

Nodwn hefyd y gallai penboeth yr ŷd (Galeopsis segetum) fod yn bresennol yn hanesyddol yng nghyffiniau'r safle. Efallai bod y planhigyn prin hwn yn dal i fod yn bresennol yn y banc hadau yn lleol. Rydym yn argymell eich bod yn cysylltu ag ecolegydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â mesurau posibl a allai adfer poblogaeth y rhywogaeth hon.

Coetir Hynafol

Mae'r safle ger safle Coetir Hynafol. Cyfeiriwch at ein Cyngor i awdurdodau cynllunio sydd yn ystyried cynigion sy'n effeithio ar goetir hynafol am fwy o wybodaeth.

Perygl Llifogydd

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

Rydym yn argymell eich bod yn cysylltu â'ch cydweithwyr yn Adran Draenio'r Awdurdod Lleol am gyngor pellach mewn perthynas â'r draenio ar y 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.

Tirwedd Cenedlaethol

Oherwydd y pellter a'r ymdeimlad o arwahanrwydd o Barc Cenedlaethol Eryri, ni ragwelir y bydd effaith uniongyrchol nodedig ar y Parc Cenedlaethol neu ei osodiad yn ystod y cyfnodau adeiladu a gweithredu. Ystyrir bod yr effeithiau amgylcheddol yn ddibwys ac nid ydynt yn arwyddocaol.

Dŵr Cymru: Sylwadau a chanllawiau i'r ymgeisydd yn eu llythyr dyddiedig 22/01/2026

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Sŵn

Mae'r Datganiad Amgylcheddol (ES), Cyfrol 2, Pennod 11, yn asesu effeithiau sŵn a dirgryniad tebygol sy'n gysylltiedig ag adeiladu sy'n deillio o waith yn Is-orsaf Pentir. Mae'r asesiad yn cwmpasu amodau sylfaenol, derbynyddion sensitif, effeithiau a ragwelir, a mesurau lliniaru arfaethedig.

Mae'r asesiad sylfaenol wedi cynnal adolygiad bwrdd gwaith o'r safle a lefelau sŵn a ragwelwyd. Yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn yw'r Gamekeepers Cottage, Rhos Fawr, Lôn Tŷ'n Llwyn, Pentir, LL56 4QE sydd 310m i ffwrdd o'r safle datblygu. Mae'r safle yn ardal wledig, ac mae wedi'i nodi fel un sydd â chymeriad gwledig tawel, lle mae gan sŵn adeiladu effaith ganfyddiadol fwy o bosibl. Y fethodoleg ar gyfer rhagfynegiadau sŵn ar gyfer adeiladu fu'r dull ABC o fewn BS5228-1, categori A. Mae'r Gwasanaeth yn cytuno â'r categori hwn ar gyfer y lleoliad hwn.

Mae'r lefelau sŵn gwaethaf a ragwelir canlynol yn yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn wedi'u hadrodd fel torri concrid (62 dB LAeq,T), cloddio ffosydd (51 dB LAeq,T) ac adfer/cywasgu (49 dB LAeq,T).

Sŵn sylfaenol yn y dyfodol: nodwyd nad oes unrhyw ddatblygiadau newydd wedi'u cynllunio ger Pentir, er bod y ddogfen Dylunio a Mynediad yn rhestru'r datblygiad arfaethedig yn y safle ac o'i gwmpas:

- gosod cebl cysylltu grid 132 kV tanddaearol rhwng Cyfleuster Storio Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir.

- Cyfleuster Storio Ynni wedi'i ganiatáu (C24/0532/25/LL)

- Mae gosod cebl trydan tanddaearol mewn cysylltiad â chynllun storio ynni BESS Pentir wedi'i ganiatáu (C25/0554/18/LL)

-Mae caniatâd cynllunio dros dro ar gyfer codi System Storio Ynni wedi'i ganiatáu (C25/0266/18/LL).

Dylid cynnal asesiad sŵn cronnus oherwydd nifer y ceisiadau sydd wedi cael eu caniatáu yn yr ardal hon.

Mae'r Gwasanaeth angen eglurhad ar y materion canlynol cyn cefnogi'r cais

- Mae'r asesiad Adeiladu yn seiliedig ar un darn o offer yn gweithio ar unrhyw adeg benodol. A all yr ymgeisydd gadarnhau a yw hyn yn wir, neu a fydd sawl gwaith yn gweithredu ar yr un pryd? Faint o gloddwyr, rholeri, torwyr concrit? Os bydd sawl offer adeiladu gwahanol/yr un fath yn gweithredu ar yr un pryd, bydd angen lefel sŵn a ragwelir ar gyfer yr holl beiriannau sy'n gweithredu.

- Cadarnhad ynghylch y sŵn a gynhyrchir o'r seiliau cebl pen selio newydd, a fydd y ceblau hyn yn cynyddu sŵn amledd isel o'r safle yn ystod y gweithrediad gan nad yw sŵn gweithredol wedi'i gynnwys yn yr asesiad?

-Pam nad yw asesiad sŵn adeiladu cronnus wedi'i gynnal? Oherwydd nifer y datblygiadau adeiladu eraill a fydd yn digwydd yn yr ardal hon a'r cyffiniau.

2.2A Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Amlinellol: Tachwedd 2025

Mae'r OCEMP wedi amlinellu y bydd sŵn o beiriannau, cloddio, torri concrit, a symudiadau cerbydau. Gallai llwch godi o gloddio, pentyrrau stoc, symudiadau cerbydau a thorri deunyddiau. Byddai dirgryniad yn bennaf o offer taro, pentyrrau, torri a symudiadau cerbydau trwm. Mae'r prosiect yn ymrwymo i ddefnyddio'r Dulliau Ymarferol Gorau (BPM) yn unol â BS5228-1/-2. Bydd yn hanfodol bod monitro sŵn yn cael ei wneud drwy gydol y cyfnod adeiladu i sicrhau bod y lefelau a amlinellir yn yr adroddiad sŵn yn cael eu dilyn hefyd. Rhaid i berson cymwys wneud y monitro a'i gofnodi. Rhaid i bob cofnod fod ar gael i swyddog o'r Gwasanaeth neu'r Awdurdod Cynllunio.

Er mwyn rheoli llwch, mae'r OCEMP yn nodi y dylid cynnal monitro llwch cyn ac yn ystod y gweithgareddau adeiladu. Unwaith eto, dylid cofnodi'r fath fonitro. Bydd sgriniau/rhwystrau o amgylch gweithgareddau/pentyrrau stoc lychlyd, pentyrrau stoc wedi'u gorchuddio ac ataliad hefyd yn cael eu defnyddio i reoli lefelau llwch.

Cyn i'r gweithgareddau adeiladu ddigwydd, dylid cyflwyno a chymeradwyo'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) manwl, gan gynnwys cynlluniau rheoli sŵn, dirgryniad a llwch. Dylid cynnwys y manylion sy'n ymwneud â mesurau lliniaru sŵn, dirgryniad a llwch a amlinellir yn yr OCEMP yn y CEMP. Rhaid i'r ddogfen gynnwys gweithdrefn ymateb i gwynion a llyfr log i'w

ddarparu i swyddogion y Cyngor.

Nid yw'r gwasanaethau'n cytuno â'r oriau gwaith arfaethedig sydd o fewn y Cynllun Gweithredu Amgylcheddol ar gyfer y Gweithle (OCEMP). Y rhain yw 07:00–19:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 08:00–18:00 o ddydd Sadwrn. Dim gweithio ar ddydd Sul/gwyliau banc. Gan fod y datblygiad hwn wedi'i gynnig i orffen yn 2030, ni fyddai'r oriau hyn yn darparu digon o seibiant i drigolion cyfagos.

- Mae'r Gwasanaeth yn argymell bod yr oriau gwaith a bennir gan y Gwasanaeth yn cael eu gosod dan amodau, sef 08:00-18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 08:00-13:00 o ddydd Sadwrn heb weithio ar ddydd Sul na gwyliau banc.

Ansawdd Aer

Mae'r Gwasanaeth wedi adolygu Pennod 10: Ansawdd Aer ac Allyriadau'r Datganiad Amgylcheddol (ES) (ES-Vol-2-Pentir-10-Air-Quality-and-Emissions). Mae'r adran hon yn cadarnhau bod ansawdd yr aer presennol yn ardal yr astudiaeth yn dda, gyda chrynodiadau llygryddion o fewn yr Amcanion Ansawdd Aer cenedlaethol ar gyfer diogelu iechyd pobl. Nid oes unrhyw dderbynyddion preswyl o fewn 250 m o'r gwaith. Yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd, byddem yn argymell bod y mesurau lliniaru a amlinellir ym mharagraff 10.9 yn cael eu cyflyru a'u cynnwys yn y CEMP. Oherwydd gwaith arall yn yr ardal, mae'n hanfodol nad yw llwch yn gadael y safle a'i fod yn cael ei gynnwys.

Tir llygredig

Dylid cynnal astudiaeth ddesg i sicrhau nad yw tir wedi'i halogi. Os bydd halogiad annisgwyl yn cael ei ganfod yn ystod y gwaith, rhaid atal y datblygiad ar unwaith. Rhaid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio o fewn 48 awr a chyflwyno strategaeth ymchwilio/lliniaru priodol i'w chymeradwyo. Ni chaiff gwaith ailddechrau nes derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig.

Casgliad

Mae angen eglurhad i'r Gwasanaeth ynghylch y materion uchod cyn y gallwn gefnogi'r cais. Os caniateir y cais cyn derbyn yr eglurhad hwn, byddai'r Gwasanaeth yn argymell y canlynol;

- Bydd gweithgareddau adeiladu clywadwy ar ffin y safle yn gyfyngedig i: 08:00–18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener,08:00 – 13:00 o ddydd Sadwrn a dim gwaith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc. Ni fydd gweithgareddau swnllyd, fel torri concrit, yn digwydd tan ar ôl 08:00am

-Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Manwl (CEMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Dylai'r cynllun

	adeiladu ar y CEMP Amlinellol (Grid Cenedlaethol, Tachwedd 2025) a chydymffurfio ag ef, a chynnwys: Cynllun Rheoli Sŵn a Dirgryniad (yn cydymffurfio â BS5228-1 a 2) Cynllun Rheoli Llwch ac Ansawdd Aer (strategaeth monitro barhaus; egwyddorion IAQM) Rheoli traffig a chyflenwi adeiladu Gweithdrefnau ymchwilio ac adrodd ar gwynion - Yn ystod y gwaith adeiladu, ni ddylai lefelau sŵn sy'n deillio o weithgareddau'r safle fod yn fwy na: 65 dB LAeq (1 awr) yn ystod y dydd 55 dB LAeq (1 awr) gyda'r nos/penwythnosau 45 dB LAeq (1 awr) yn ystod y nos Wedi'i fesur wrth ffasâd yr adeilad agosaf sy'n sensitif i sŵn. - Dylai cynllun monitro sŵn fod ar waith o leiaf 7 diwrnod cyn dechrau a thrwy gydol y gwaith adeiladu. - Dylid cynnal astudiaeth ddesg i sicrhau nad yw tir wedi'i halogi. Os bydd halogiad annisgwyl yn cael ei ganfod yn ystod y gwaith, rhaid atal y datblygiad ar unwaith. Rhaid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio o fewn 48 awr a chyflwyno strategaeth ymchwilio/lliniaru priodol i'w chymeradwyo. Ni chaiff gwaith ailddechrau nes derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig. Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder derbynyddion cyfagos drwy gydol y datblygiad
Uned Llwybrau	Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi bydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.
Uned Draenio Tir:	Nid oes gan y SAB unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio hwn.
HENEB:	Diolch am yr ymgynghoriad isod ac ymddiheuriadau am fod yn hir iawn yn ymateb. Ysgrifennaf i gadarnhau fy mod wedi edrych ar y dogfennau a gyflwynwyd sy'n berthnasol i'r amgylchedd hanesyddol, yn enwedig Pennod 6 o'r Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) a'r Asesiad Amgylchedd Hanesyddol pen desg ategol (AEA atodiad 2 6). Mae'r Asesiad Pen Desg yn drylwyr iawn ac wedi'i ysgrifennu'n dda, ac rwy'n cytuno â chasgliadau'r bennod hon a'r bennod AEA. Felly, gallaf gadarnhau nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol sylweddol i'r elfen hon o'r cynllun ac ni argymhellir unrhyw waith archeolegol pellach yma.
Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru:	Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad dyddiedig 06/01/2026 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod gan hysbysu bod Llywodraeth Cymru fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487 yn cyfarwyddo y bydd unrhyw

ganiatâd a roddir gan eich awdurdod yn cynnwys yr amodau canlynol:

1) Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a fydd yn bodloni Llywodraeth Cymru, sef y Sefydliad Goruchwylio ar gyfer Rhwydwaith Ffyrdd Strategol (SRN) yr A470.
2) Bydd llwythi anwahanadwy annormal (AILs) sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn cael eu cyflwyno'n llym yn unol â Chynllun Rheoli Traffig (TMP) fel y cytunir arno gyda'r awdurdod priffyrdd perthnasol. Yn hyn o beth, caiff y Cynllun Rheoli Traffig ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru, sef awdurdod priffyrdd cefnffyrdd Cymru neu awdurdod priffyrdd perthnasol arall (fel y bo'n briodol) cyn i unrhyw waith ddechrau, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig yn cynnwys:

a. cynigion ar gyfer cludo AILs o'u man mynediad i rwydwaith cefnffyrdd Cymru at y safle, mewn ffordd sy'n lleihau unrhyw effaith ar ddiogelwch a llif rhydd traffig ar y cefnffyrdd

b. tystiolaeth o gynnal treial sy'n dynwared symudiad yr AILs gwaethaf ar hyd y llwybr mynediad lle bo hynny'n briodol, yn ôl disgresiwn yr Awdurdod Priffyrdd

c. nifer a maint yr AILs, gan gynnwys dimensiynau a phwysau wedi'u llwytho

d. nifer a chyfansoddiad confoi AIL, gan gynnwys trefniadau hebrwng disgwyliedig

e. methodoleg ar gyfer rheoli traffig cefnffyrdd pan fydd AIL yn danfon, gan gynnwys adnabod mannau pasio ac ardaloedd dal, yn ôl yr angen

f. cynlluniau wrth gefn ar gyfer confoi mewn achos o ddigwyddiadau neu argyfyngau

g. amcangyfrif o hyd ac amseroedd taith confoi ar hyd y llwybr, gan gynnwys rhyddhau ciwiau traffig a ragwelir

h. dadansoddiad llwybr sy'n modelu symudiad yr AILs gwaethaf ar bob cyfyngiad llorweddol a fertigol posibl ar hyd y llwybr mynediad lle bo hynny'n briodol, yn ôl disgresiwn yr Awdurdod Priffyrdd

i. cynigion ar gyfer addasu dros dro, neu addasu'n barhaol, unrhyw ddodrefn stryd yr effeithir arnynt ar hyd y llwybr mynediad a manylion sut y byddai hyn yn cael ei reoli

j. cynlluniau ar gyfer adfer unrhyw waith dros dro ar ôl cwblhau'r cam adeiladu

k. rhaid egluro perchnogaeth tir ar bob llun sy'n dangos addasiadau priffyrdd arfaethedig. Bydd y datblygwr yn gyfrifol am gaffael ac adfer tir pob trydydd parti gan gynnwys adfer nodweddion ffin

l. cynigion i gysylltu â'r holl randdeiliaid perthnasol ac aelodau o'r cyhoedd ynghylch traffig adeiladu a symudiadau AIL

m. ystyried effaith gronnol cynlluniau cynhyrchu llwyth annormal eraill sy'n bwriadu defnyddio'r cyfan neu ran o'r un llwybr mynediad Bydd AILs sy'n gysylltiedig â chynnal a chadw a digomisiynu'r datblygiad yn gadael y safle yn hollol unol â'r Cynllun Rheoli Traffig fel y cytunir arno gyda'r awdurdod priffyrdd perthnasol. Yn hyn o beth, caiff y Cynllun Rheoli Traffig ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru, sef awdurdod priffyrdd cefnffyrdd Cymru neu awdurdod priffyrdd perthnasol arall (fel y bo'n briodol) cyn i unrhyw waith tynnu, adnewyddu neu ddigomisiynu ddechrau.

3) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ei wneud hyd nes bydd manylion llawn am unrhyw waith priffyrdd sy'n gysylltiedig ag adeiladu ardaloedd gosod, mannau pasio a gwelliannau priffyrdd fel y cytunwyd arnynt â phob awdurdod priffyrdd perthnasol gan gynnwys:

a. dyluniad manwl unrhyw waith

b. cynllun geometrig

c. dulliau adeiladu

d. draenio, a

e. goleuadau stryd

wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio ar ôl ymgynghori â Llywodraeth Cymru, sef awdurdod priffyrdd cefnffyrdd Cymru neu awdurdod priffyrdd perthnasol arall (fel y bo'n briodol).

Bydd y gwaith priffordd yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy cyn dechrau danfon llwythi anwahanadwy annormal i'r safle datblygu.

Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cael ei wneud nes bod y datblygwr yn dangos hawliau mynediad i'r holl waith arfaethedig nad ydynt yn rhan o'r rhwydwaith priffyrdd, sy'n bodloni yr awdurdod cynllunio lleol.

Uned Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 O safbwynt polisïau cyffredinol, mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn yr achos hwn mae cyfiawnhad wedi ei roi yn y Datganiad Cynllunio ac mae'r cais hwn yn rhan o brosiect sylweddol ar draws Gogledd Cymru i uwchraddio adnoddau. Gweithredwr y System Ynni Cenedlaethol (NESO) sy'n gyfrifol am nodi sut mae angen addasu'r system trawsyrru trydan cenedlaethol i ddatrys yr heriau o gysylltu seilwaith trydan newydd, lleihau allyriadau carbon a diogelu ffynonellau ynni yn well. Mae dadansoddiad NESO yn dangos nad oes digon o gapasiti trawsyrru yn y rhwydwaith presennol yng Ngogledd Cymru i gysylltu datblygiadau cynhyrchu pŵer ychwanegol ar raddfa fawr sy'n cael eu rhagweld, yn enwedig o brosiectau ynni adnewyddadwy ar y môr ym Môr Iwerddon.

5.3 Mae cynyddu capasiti ar y llinell drawsyrru bresennol rhwng is-orsafoedd Pentir a Thrawsfynydd wedi cael ei nodi fel cam y mae angen ei gymryd ar frys i ddarparu mwy o gapasiti trawsyrru. Mae hyn yn cael ei gydnabod gan Ofgem (rheoleiddiwr ynni Prydain Fawr), sydd wedi nodi bod y gwaith angenrheidiol yn Fuddsoddiad Trawsyrru Strategol Carlam (ASTI). Bu i'r ymgeiswyr felly chwilio am safle addas ar gyfer y datblygiad yn y tiroedd o amgylch yr Is-orsaf ac fe gyflwynwyd asesiad o'r broses dewis.

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

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

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

5.6 Mae gan Gyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynghylch y datblygiad ond maent yn barod i dderbyn y datblygiad yn ddarostyngedig i amodau i sicrhau bod y ddogfen 'Outline Construction Environmental Management Plan, National Grid, November 2025' yn cael ei gynnwys yn amod cynlluniau'r cais.

5.7 Wrth ystyried yr wybodaeth uchod, er gwaetha diffyg sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth, fe nodir fod y bwriad wedi ei leoli yn gyfan gwbl o fewn ardal weithredol is-orsaf bresennol Pentir. Nodir fod rhannau o'r ardal y tu allan i'r is-orsaf wedi ei ddynodi yn safleoedd bywyd gwyllt. Bydd yr holl waith yn cael ei wneud o fewn ffiniau'r is-orsaf bresennol felly fydd effaith bychan iawn ar fioamrywiaeth o amgylch y safle.

5.8 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cadarnhau (paragraff 6.4.3) "O gydnabod bod gwaith datblygu yn angenrheidiol ac y bydd yn effeithio i raddau ar fioamrywiaeth, dylai'r system gynllunio sicrhau bod mantais net gyffredinol i fioamrywiaeth a chyfnerthu ecosystemau a fydd yn arwain at wella llesiant". Mae paragraff 6.4.5 o'r PCC hefyd yn cadarnhau "Rhaid i awdurdodau cynllunio geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer eu swyddogaethau. Mae hyn yn golygu na ddylai unrhyw ddatblygiad beri colled sylweddol o ran cynefinoedd neu boblogaethau rhywogaethau, yn lleol nac yn genedlaethol a rhaid i'r datblygiad weithio ochr yn ochr â natur a bod o fantais net i fioamrywiaeth a gwella cynhyrchedd ecosystemau neu alluogi hynny i ddigwydd. Mantais net i fioamrywiaeth yw'r cysyniad y dylai datblygiad adael bioamrywiaeth a chynhyrchedd ecosystem mewn cyflwr sylweddol gwell nag yr oedd cynt, trwy sicrhau manteision tymor hir, mesuradwy a dangosadwy, yn bennaf ar y safle neu wrth ei ymyl".

5.9 Derbyniwyd Datganiad Seilwaith gwyrdd fel rhan o'r cais sy'n cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth, ynghyd a nifer o adroddiadau megis adar, ystlumod, coed ac ayyb. Mae Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) Amlinellol (Cyfrol 8, Atodiad 2.2.A) yn nodi'r mesurau i liniaru effeithiau'r gwaith adeiladu ar fioamrywiaeth, gan gynnwys y rheini sy'n gysylltiedig â llwch, llygredd aer, digwyddiadau llygredd, ansawdd dŵr, golau, sŵn a dirgryniad. Mae Paragraff 5.8.9 o Gyfrol 2, Pennod 5: Ecoleg a Chadwraeth Natur yn nodi'r mesurau i osgoi cynefinoedd yn ystod y gwaith adeiladu.

5.10 Mae'r gwaith arfaethedig wedi osgoi unrhyw effaith ar gynefinoedd a rhywogaethau ar y safle gan gadw at ardaloedd llawr caled presennol ac wedi cynnig mesurau gwella penodol i rywogaethau i sicrhau budd net sydd yn cael eu hamlinellu yn y Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Mae'r gwelliannau hwn yn cynnwys gosod tri blwch adar ac ystlumod. Bydd y Grid Cenedlaethol yn gyfrifol am reoli a monitro'r blychau hyn i gyflawni budd net i fioamrywiaeth. Bydd rhaglen fonitro a chynnal a chadw pum mlynedd yn cael ei weithredu, ynghyd a chynnal archwiliadau blynyddol i asesu cyflwr y blychau, presenoldeb a defnydd gan rywogaethau. Bydd canlyniadau monitro'n cael eu cofnodi a'u hadolygu'n flynyddol i lywio rheolaeth addasol.

5.11 Fe gredir felly bod y cynnig yn cydymffurfio gyda Maen Prawf 1 Polisi ADN3 o safbwynt ei effaith bioamrywiaeth, ac mae hefyd yn gweddu gydag amcanion polisïau PS 19 ac AMG 5 y CDLl ynghyd ac egwyddorion y PCC.

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

5.12 Fe gyflwynwyd Asesiad Tirwedd ac Asesu Effaith Gweledol gyda'r cais. Casgliadau'r gwaith hwnnw oedd mai lefel isel iawn o effaith weledol y cai'r datblygiad arfaethedig ar y dirwedd oherwydd bod y gwaith arfaethedig yn digwydd yn yr is-orsaf bresennol. Byddai'r effeithiau ar gymeriad y dirwedd a mwynderau gweledol yn rhai dros dro ac yn anodd eu canfod gan neu fod yn digwydd o fewn cyd-destun seilwaith presennol yr is-orsaf sydd wedi ei sgrinio gan lystyfiant presennol o'i hamgylch. O ganlyniad natur gyfyngedig a dros dro unrhyw newid posib, nid oes unrhyw effeithiau arwyddocaol negyddol sylweddol yn codi.

5.13 Yn gyffredinol, wrth dderbyn y byddai effaith bychan ar y safle ei hun, ni chredir y byddai hyn yn niweidiol i ansawdd a chymeriad y dirwedd ehangach ac ystyrir y byddai gan y dirwedd leol y capasiti i gynnwys y datblygiad arfaethedig heb effeithiau niweidiol sylweddol.

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

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

5.15 Mae sawl eiddo anheddol o fewn 1km o'r safle ac fe gyflwynwyd Arolwg Sŵn gyda'r cais. Mae'r adroddiad hwn yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig wedi'i gynnal o'r ardal o fewn 300 m i safle gwaith Pentir er mwyn nodi unrhyw dderbynyddion sensitif i sŵn a allai gael eu heffeithio gan y gwaith arfaethedig. Mae derbynyddion sensitif a allai gael eu heffeithio gan sŵn yn cynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i, eiddo preswyl, canolfannau addysgol, mannau addoli, ysbytai a gwestai. Mae'r safle yn ardal wledig, ac mae wedi'i nodi fel un sydd â chymeriad gwledig tawel, lle mae gan sŵn adeiladu effaith ganfyddiadol fwy o bosibl. Y fethodoleg ar gyfer rhagfynegiadau sŵn ar gyfer adeiladu fu'r dull ABC o fewn BS5228-1, categori A. Mae'r Gwasanaeth Gwarchod Y Cyhoedd yn cytuno â'r categori hwn ar gyfer y lleoliad hwn. Mae'r lefelau sŵn gwaethaf a ragwelir yn yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn wedi'u hadrodd fel torri concrid (62 dB LAeq,T), cloddio ffosydd (51 dB LAeq,T) ac adfer/cywasgu (49 dB LAeq,T). Mae'r asesiad sŵn yn nodi effaith lleiaf niweidiol dros do ar y safle yn y sefyllfa waethaf. Mae gwaith lliniaru yn sgil sŵn adeiladu yn cael eu cynnwys yn yr adroddiad Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.

5.16 Derbyniwyd sylwadau gan yr uned Gwarchod Y Cyhoedd sydd yn gofyn am asesiad sŵn cronnus oherwydd nifer y ceisiadau sydd wedi cael eu caniatáu yn yr ardal, gan ofyn am eglurhad ar faterion penodol. Er hyn, mae'r uned Gwarchod y Cyhoedd hefyd yn cynnig amodau er mwyn sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol er gwaethaf unrhyw effaith cronnol, a fyddai, yn y pen draw yn effaith dros dro. O ganlyniad, ystyrir ei bod hi'n rhesymol yn yr achos yma osod amodau ar y caniatâd er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion Gwarchod y Cyhoedd.

5.17 O osod amodau priodol er mwyn rheoli'r sŵn a gynhyrchir o'r cyfleuster credir fod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio efo gofynion polisi PCYFF 2 y CDLl ynghyd a'r maen prawf yma o bolisi ADN 3 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

4. Na fyddai effaith annerbyniol ar ansawdd ddŵr

5.18 Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle'r cais o fewn Parth Llifogydd 1, ac felly'n peri risg isel o lifogydd. Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylwadau pellach ynghylch risg llifogydd. Mae CNC hefyd yn fodlon gyda'r 'Conceptual Site Model and Risk Assessment' o fewn Atodiad 2.7.A o'r Datganiad Amgylcheddol. Credir felly na fydd effaith annerbyniol ar ansawdd Dwr.

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

5.19 Caiff Safle'r Gwaith Arfaethedig ei ddiffinio fel safle tir llwyd gan ei fod yn cael ei feddiannu gan yr is-orsaf bresennol. Mae'r holl waith yn cael ei gwblhau o fewn y safle presennol felly yn defnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen.

6. Na fyddai effaith cronnus annerbyniol ar y dirwedd

5.20 Wrth ystyried safle eithaf cuddiedig y datblygiad arfaethedig, gyda sgrinio presennol, fe gredir i'r datblygiad hwn weddu'n dderbyniol gyda naws presennol y dirwedd yn hytrach na chreu effaith cronnus annerbyniol.

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

5.21 Mae'r cyfarpar a'u gosodir ar y safle yn danddaearol yn bennaf ond fe gredir y byddai'n briodol gosod amod er sicrhau y bydd unrhyw gyfarpar yn cael ei dynnu o'r safle pan ddaw'r angen am y cyfleuster i ben.

Crynodeb

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

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

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.24 Unwaith y bydd yn weithredol, ni fydd unrhyw alw am fynediad cerbydol ychwanegol i'r safle ac ni fydd unrhyw effeithiau hirdymor ar ddiogelwch y briffordd yn deillio o'r datblygiad. Ni dderbyniwyd sylwadau gan Uned Briffyrdd y Cyngor ond mae Uned Trafnidiaeth Y Cynulliad yn fodlon gyda'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau maent wedi eu cynnwys yn eu sylwadau. Nodir nad oes bwriad gwneud unrhyw newidiadau i'r fynedfa. Fe gredir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL o safbwynt diogelwch a hwylustod y briffordd.

Materion Treftadaeth ac Archaeoleg

5.25 Mae nifer o Henebion Rhestredig yng nghyffiniau'r safle ac Asesiad Amgylchedd Hanesyddol yn cyd-fynd â'r cais yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar y nodweddion hynny. Mae'n cadarnhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar leoliadau unrhyw un o'r safleoedd dynodedig lleol. Mae'r cais felly yn dderbyniol o dan bolisïau PS 20 o'r CDLl fel mae'n ymwneud a'r effaith ar nodweddion treftadaeth.

5.26 O safbwynt archaeoleg, fe nododd Heneb (Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd) bod Pennod 6 o'r Asesiad Effaith Amgylcheddol a'r Asesiad Desg Amgylchedd Hanesyddol yn Seiliedig ar Ddesg. Mae HENEB yn nodi bod yr asesiad desg yn drylwyr iawn ac wedi'i ysgrifennu'n dda. Mae HENEB yn cytuno a chasgliadau'r ddogfen a phennod yr EIA. Yn unol a hynny, gall HENEB gadarnhau nad oes unrhyw oblygiadau archeoleg arwyddocaol yn ymddangos ac nid oes unrhyw waith archeolegol pellach yn cael ei argymell yma. I'r perwyl hyn mae'r cais yn cwrdd â gofynion polisi AT 4 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn safleoedd o bwysigrwydd archeolegol rhag niwed.

Materion Ieithyddol

5.27 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 baragraff 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.

5.28 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 penodol yma 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.

5.29 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer gosod cebl tanddaearol yn is-orsaf pentir ynghyd a gwaith cysylltiol. Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi cael ei gyflwyno fel rhan or cais. Mae'r Datganiad wedi ystyried effeithiau posibl gwaith arfaethedig Pentir ar y defnydd o'r Gymraeg yn y gymuned leol. Roedd yr ystyriaethau allweddol wedi sgorio pob categori fel rhai cadarnhaol (tymor byr), amherthnasol neu niwtral, felly nid oeddent wedi nodi unrhyw effeithiau niweidiol ar y defnydd o'r Gymraeg yn y Brif Ardal Effaith Economaidd. Er na nodwyd unrhyw effeithiau andwyol yn yr asesiad, mae'r adroddiad yn cynnig mesurau i sicrhau bod y defnydd o'r Gymraeg yn cael ei gynnal. Bydd y mesurau megis defnyddio arwyddion dwyieithog ar gyfer y Prosiect ac ar lwybrau ffyrdd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus yr effeithir arnynt ynghyd ar fesurau eraill sydd yn cael ei amlinellu yn rhan 7 or adroddiad.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r cynnig yn cynnwys nifer o elfennau datblygu oedd angen eu hystyried dan sawl polisi cynllunio a deddfwriaeth amgylcheddol arall. Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, sy'n cynnwys gosod ceblau tanddaearol o fewn safle presennol is-orsaf pentir ynghyd a gwaith cysylltiol yn dderbyniol ar ôl ystyried yr holl faterion cynllunio, gan gynnwys y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol.

6.2 Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi asesu'r effaith ar yr amgylchedd a chasglwyd, gydag amodau cynllunio, y byddai modd lliniaru yn erbyn effeithiau'r datblygiad yn foddhaol, ac y gellir gwarchod nodweddion amgylcheddol.

6.3 Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirwedd yn dderbyniol oherwydd bod y gwaith o fewn safle sydd wedi ei ddatblygu eisoes. Credir bod y datblygiad yn diogelu mwynderau eiddo preswyl o amgylch y safle yn foddhaol.

6.4 Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymestyn ac yn gwella cysylltiadau trydan ar draws Gogledd Cymru. Mae'r buddion economaidd wedi'u cydnabod ac ni chanfuwyd unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.

6.5 Mae'r cynnig wedi arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Yn ogystal, ystyrir y bydd y gwaith yn gwarchod materion treftadaeth ac archaeoleg.

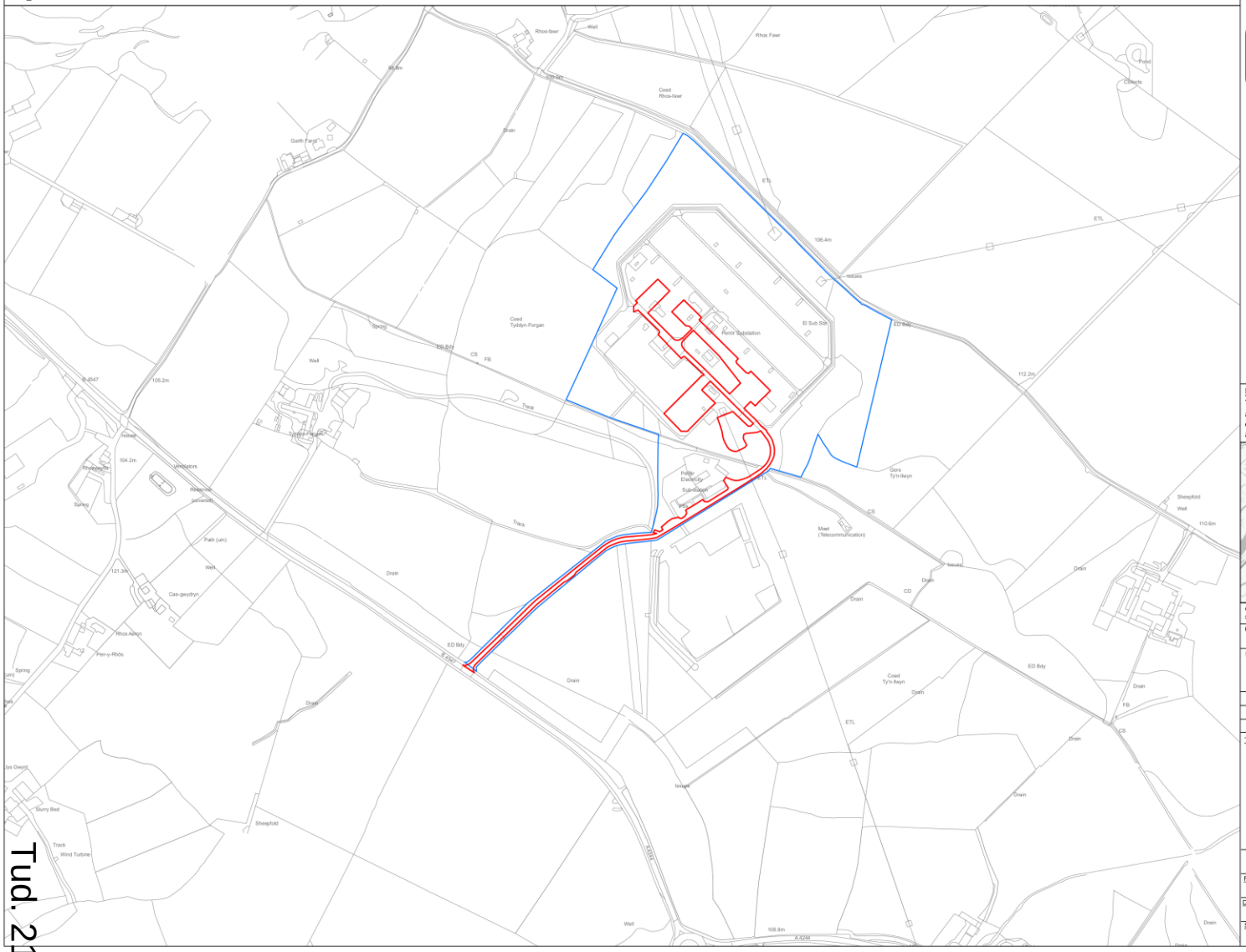
6.6 O ystyried yr uchod ac o ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol ag ymgynghoreion statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, credir bod y cynnig hwn yn dderbyniol ac yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel y'i nodir yn yr asesiad uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau, hol argymhellion y dogfennau ac asesiadau, a'r Datganiad Amgylcheddol a gymeradwywyd
3. Amodau Gwarchod y Cyhoedd
4. Amodau Cefnffyrdd
5. Cydymffurfio â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
6. Sicrhau arwyddion dwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r Gymraeg.

SITE LOCATION PLAN



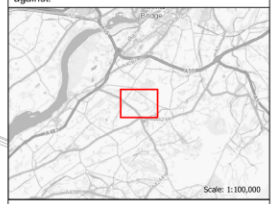
Legend

- Boundary of the Proposed Works
- Land in control of the applicant

24/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Notes

This drawing is scaled at paper size A1, therefore any prints taken at smaller sizes will affect accuracy of the measurement units and should not be scaled against.



Coordinate System: British National Grid
Sheet X Centroid Coordinate: 255764.63E Sheet Y Centroid Coordinate: 367562.52N

0 125 250 Metres

BACKGROUND MAPPING INFORMATION HAS BEEN REPRODUCED FROM THE ORDNANCE SURVEY BY PERMISSION OF ORDNANCE SURVEY OF THE CONTROLLER OF HIS MAJESTY'S STATIONERY OFFICE. © CROWN COPYRIGHT AND DATABASE RIGHTS 2025 ORDNANCE SURVEY AC0000808122.

Issue	Date	Remarks	Drawn	Checked	Approved
P01	JUL 25	FIRST	PN	SB	RW

Title

SITE LOCATION PLAN

nationalgrid

Figure Number
PTC1/PTNO - PENTIR

Drawing Reference
PTNO-WSP-SS52-C00484-DRW-CP-000001

Scale	Sheet Size	Sheet	Issue
1:2,500	A1	SHEET 1 OF 1	1

COPYRIGHT: NOT TO BE REPRODUCED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF NATIONAL GRID ELECTRICITY TRANSMISSION Plc



Legend

APPLICATION SITE BOUNDARY

EXISTING PENTIR SUBSTATION

24/12/25

ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Notes

This drawing is scaled at paper size A0, therefore any prints taken at smaller sizes will affect accuracy of the measurement units and should not be scaled against

Scale Bar

20m 10m 0m 50m 100m

1:1000

BACKGROUND MAPPING INFORMATION HAS BEEN REPRODUCED FROM THE ORDNANCE SURVEY BY PERMISSION OF ORDNANCE SURVEY OF THE CONTROLLER OF HIS MAJESTY'S STATIONARY OFFICE CROWN. © COPYRIGHT AND DATABASE RIGHTS 2024 ORDNANCE SURVEY 0100031673.

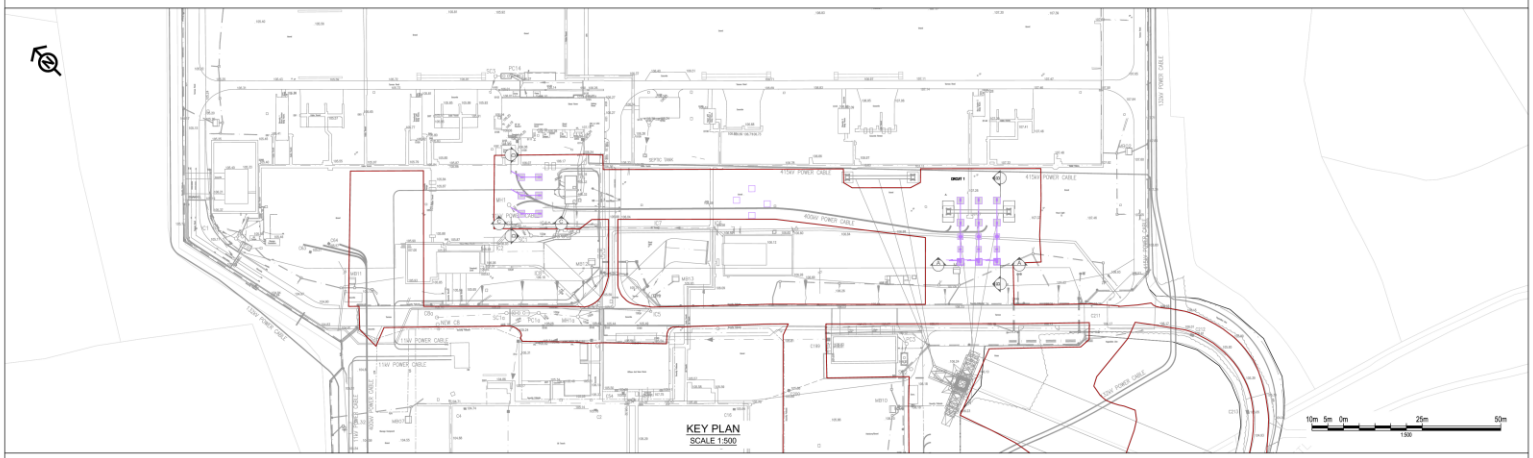
Issue	Date	Remarks	Drawn	Checked	Approved
P3	12/09/25	FIRST ISSUE	TM	MT	RW

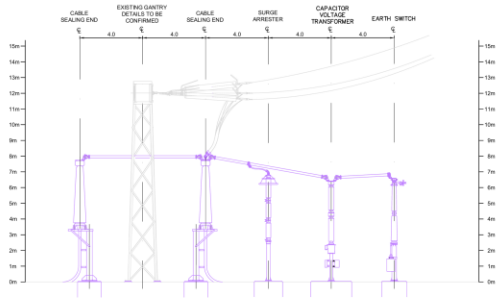
Title

PENTIR
EXISTING SITE LAYOUT
(FOR TCPA)

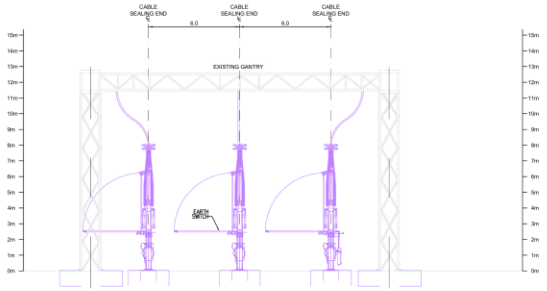
nationalgrid

Figure Number			
PTC1 / PTNO - PENTIR			
Drawing Reference			
PTNO-WSP-SS52-C0084-DR5-CP-003006			
Scale	Sheet Size	Sheet	Issue
1:1000	A0	SHEET 1 OF 1	1

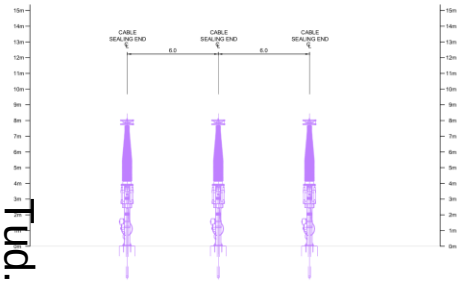




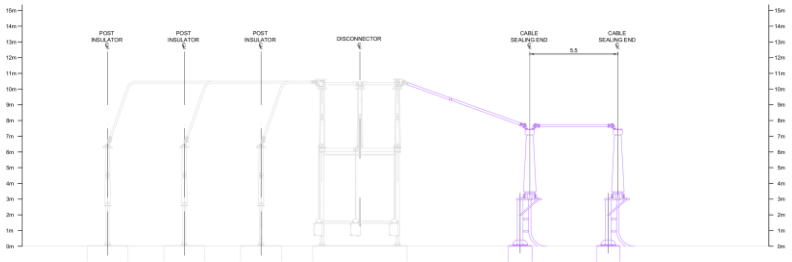
SECTION B-B



SECTION A-A



SECTION D-D



SECTION C-C

Legend

- APPLICATION SITE BOUNDARY
- PROPOSED ABOVE GROUND EQUIPMENT
- EXISTING PENTIR SUBSTATION
- PROPOSED PLANT FOUNDATIONS

11/12/25
DERBYN - CYNLLUNIO, CYNGOR GWYNEDD

Notes

This drawing is scaled at paper size A0, therefore any prints taken at smaller sizes will affect accuracy of the measurement units and should not be scaled against

Scale Bar

2m 1m 0m 5m 10m
1:100

BACKGROUND MAPPING INFORMATION HAS BEEN REPRODUCED FROM THE ORDNANCE SURVEY BY PERMISSION OF ORDNANCE SURVEY OF THE CONTROLLER OF HIS MAJESTY'S STATIONARY OFFICE CROWN. © COPYRIGHT AND DATABASE RIGHTS 2024 ORDNANCE SURVEY 0100031673.

Issue	Date	Remarks	Drawn	Checked	Approved
P01	12/09/25	FIRST ISSUE	TM	MT	RW

Title

PENTIR
EXISTING AND PROPOSED SECTIONS
(FOR TCPA)

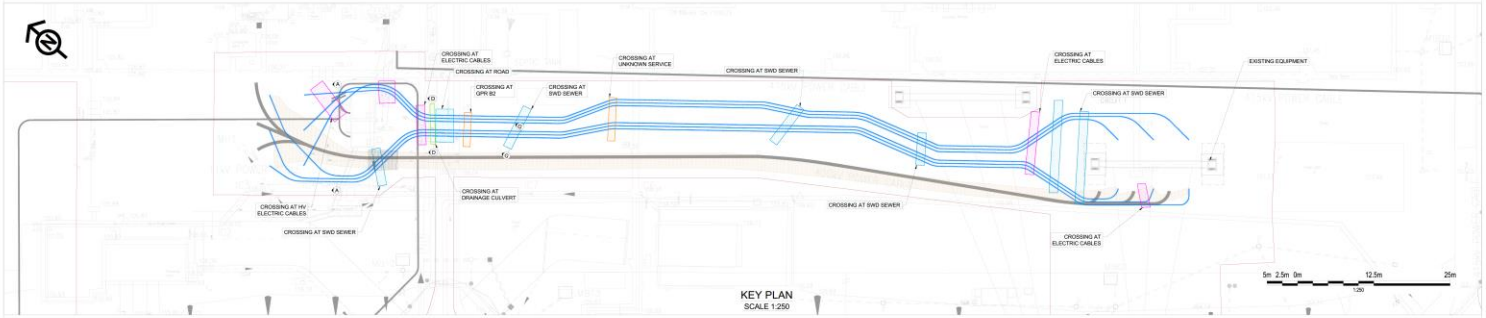
nationalgrid

Figure Number			
PTC1 / PTNO - PENTIR			
Drawing Reference			
PTNO-WSP-SS52-O0084-DRW-CP-000004			
Scale	**Sheet Size**	**Sheet**	**Issue**
1:100	A0	SHEET 1 OF 1	1

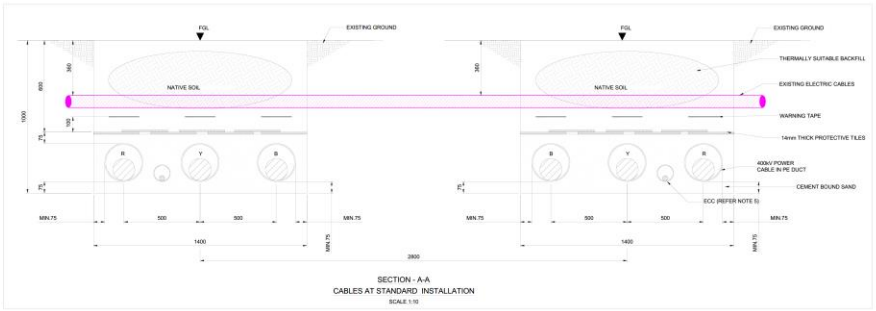
Tud. 212

24/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

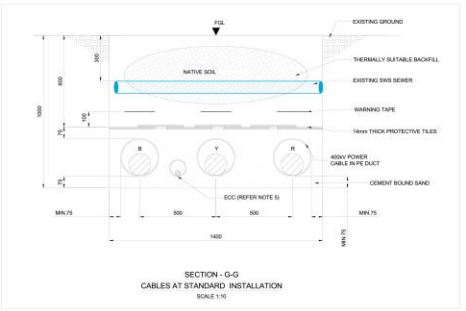




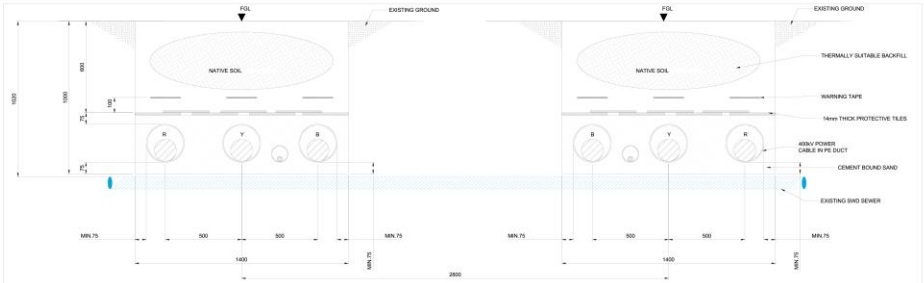
KEY PLAN
SCALE 1:250



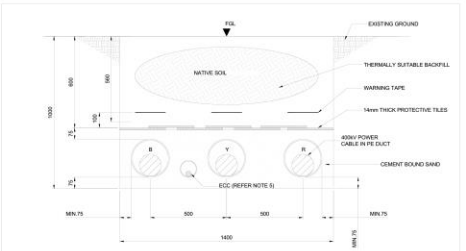
SECTION - A-A
CABLES AT STANDARD INSTALLATION
SCALE 1:10



SECTION - G-G
CABLES AT STANDARD INSTALLATION
SCALE 1:10



SECTION -D-D
CABLES AT STANDARD INSTALLATION
SCALE 1:10



TYPICAL CABLE TRENCH SECTION
CABLES AT STANDARD INSTALLATION
SCALE 1:10

Legend

- APPLICATION SITE BOUNDARY
- PROPOSED UNDERGROUND CABLE ROUTES
- EXISTING EQUIPMENT
- EXISTING PENTIR-TRANSFYNYDD 400kV CABLE CIRCUIT
- PROPOSED ROAD CROSSING
- PROPOSED SWD SEWER CROSSING
- PROPOSED HV ELECTRIC CABLE CROSSING
- PROPOSED UNKNOWN SERVICE CROSSING
- PROPOSED BAND OF CABLE CROSSING
- PROPOSED DRAINAGE CULVERT CROSSING

GENERAL NOTES:

1. THE LOCATION OF THE NEW EQUIPMENTS SHOWN WITHIN THIS DRAWING WILL BE DETERMINED BASED ON SUFFICIENT CLEARANCE FROM THE OVERHEAD LINE (OHL) STRINGING OF THE EXISTING LINE BAYS. THIS CLEARANCE WILL BE REVIEWED CONSIDERING OUTAGES OF ADJACENT BAYS & MEWP ACCESS & EGRESS DURING THE SITE VISIT OR IN THE NEXT PROJECT STAGE.
2. ECC IS NOT SHOWN FOR CLARITY.

08/12/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Notes

This drawing is scaled at paper size A0, therefore any prints taken at smaller sizes will affect accuracy of the measurement units and should not be scaled against

Scale Bar
0.2m 0.1m 0m 0.5m 1m
1:10

BACKGROUND MAPPING INFORMATION HAS BEEN REPRODUCED FROM THE ORDNANCE SURVEY BY PERMISSION OF ORDNANCE SURVEY OF THE CONTROLLER OF HIS MAJESTY'S STATIONARY OFFICE CROWN. © COPYRIGHT AND DATABASE RIGHTS 2024 ORDNANCE SURVEY 0100031673.

Issue	Date	Remarks	Drawn	Checked	Approved
P01	12/09/25	FIRST ISSUE	TM	MT	PW

Title

PENTIR
PROPOSED PLAN AND CROSS SECTIONS
FOR THE UNDERGROUND WORKS
(FOR TCPA)

nationalgrid

Figure Number	PTC1 / PTNO - PENTIR
Drawing Reference	PTNO-WSP-SSS2-CD0484-DRW-CP-000005
Scale	1:10
Sheet Size	A0
Sheet	SHEET 1 OF 1
Issue	1



Tud. 215

Tud. 216

Tud. 217