Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 15FED MEHEFIN, 2026

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core/l/cy_GB/portal/home

Lleoliad

Hybrid - Siambr Dafydd Orwig, Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon LL55 1SH ac yn rhithiol drwy Zoom

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 5 Mehefin 2026)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards	Huw Rowlands
Dafydd Meurig	Delyth Lloyd Griffiths
Elin Hywel	Gareth Tudor Jones
Olaf Cai Larsen	Edgar Wyn Owen
Berwyn Parry Jones	Dyfrig Siencyn

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 7 - 19

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 18ain o Fai 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C26/0238/15/LL TIR GYFERBYN A 10 WARDEN STREET, LLANBERIS, LL55 4HP 20 - 34

Codi tŷ annedd newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gwilym Evans

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2. CAIS RHIF C25/0671/14/LL YSGOL SYR HUGH OWEN FFORDD BETHEL, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1HW 35 - 47

Codi ffens newydd 2400mm o uchder ogwmpas rhan o ffin y cae chwarae.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Ioan Thomas

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3. CAIS RHIF C26/0057/33/RC RHAN O GAE GER PENBONCYN, BODUAN, PWLLHELI, LL53 6DR 48 - 57

Ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn flaenorol i ddiddymu cytundeb 106 yn ymwneud a chodi tŷ fforddiadwy a ganiatawyd o dan gyfeirnod C10D/0017/33/LL ar rhan o gae ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen J Davies

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C25/0777/39/LL FFERM SARN, LÔN SARN BACH, SARN BACH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7BG 58 - 73

Cais llawn i ddymchwel eiddo preswyl presennol (dosbarth C3) a chodi eiddo preswyl newydd (dosbarth C3) yn ei le ynghyd a gwelliannau i fynedfa bresennol

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.5. CAIS RHIF C25/0344/11/LL 219 - 231 STRYD FAWR, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1NY 74 - 99

Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd hen Dafarn Waterloo Inn (defnydd A3) a rhan o hen unedau WH Smiths a USC (defnydd ategol A1) i ffurfio 13 o fflatiau preswyl hunangynhwysol (defnydd C3) ynghyd â newidiadau mewnol ac ail gyflunio i gyfuno dwy uned fanwerthu

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Dylan Fernley a'r Cynghorydd Nigel Pickavance

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.6. CAIS RHIF C26/0046/34/LL CEFN GRAIANOG, LLANLLYFNI, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 6SY 100 - 123

Cais ar gyfer gweithredu gwaith ailgylchu, sgrinio ac adfer deunyddiau gwastraff anadweithiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Davies

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.7. CAIS RHIF C21/0590/17/LL FFERM GRAFOG, Y GROESLON, CAERNARFON, GWYNEDD 124 - 163

Cais ar gyfer newid defnydd tir ar gyfer creu safle gwyliau teithiol ar gyfer carafanau, 'motor homes' (25 uned) a pebyll (10), dymchwel adeilad cyfleusterau presennol a chodi adeilad cyfleusterau o'r newydd ynghyd a datblygiadau cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Llio Elenid Owen

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 18 o Fai 2026

Presenoldeb:

Y Cynghorwyr:
Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Aelod Lleol: Cynghorydd Menna Trenholme

Swyddogion: Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Rhys Cadwaladr (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Rebeca Siân Dafydd (Uwch Swyddog Cynllunio), Dafydd Jones (Cyfreithiol), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. ETHOL CADEIRYDD

Cynigiwyd ac eiliwyd ethol y Cynghorydd Huw Rowlands yn Gadeirydd ar gyfer 2026/27

PENDERFYNWYD ethol y Cynghorydd Huw Rowlands yn Gadeirydd ar gyfer 2026/27

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Cynigiwyd ac eiliwyd ethol y Cynghorydd Edgar Owen yn Is-gadeirydd ar gyfer 2026/27

PENDERFYNWYD ethol y Cynghorydd Edgar Wyn Owen yn Is-gadeirydd ar gyfer 2026-27

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Dafydd Meurig, Cynghorydd Cai Larsen a'r Cynghorydd Louise Hughes

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd y Cynghorydd Huw Rowlands fuddiant yn eitem 7.3 (C24/1050/19/LL) oherwydd ei fod yn ymwneud â'r mater yn lleol. Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac felly gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

b) Datganodd yr Aelod canlynol ei bod yn Aelod Lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Menna Trenholme (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C24/1050/19/LL ar y rhaglen

5. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 27 o Ebrill 2026 fel rhai cywir yn ddarostyngedig i gywiro rheswm gwrthod cais rhif C25/0710/41/LL - Tir Cyfochrog â Brynhyfryd / Cae Capel, Chwilog; dileu'r frawddeg, *Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais ar sail diffyg angen am y tai fforddiadwy sydd wedi eu lleoli ar y rhan o'r safle sy'n ffurfio safle eithrio* a nodi **Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais ar sail ei fod yn groes i Polisi T16 - Tir Eithrio, oherwydd nid oes posib dangos angen am y tir eithrio, tan mae'r tir dynodedig T64 wedi cael ei ddatblygu.**

Cadarnhaodd y Pennaeth Cynorthwyol bod addasiad i'r rheswm gwrthod yn dderbyniol

7. 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.

7.1 CAIS RHIF: C25/0949/36/EIA Tir i'r De o'r A487, Glan Dwyfach, Garndolbenmaen

Cais ar gyfer darparu is-orsaf newydd ynghyd a seilwaith a gwaith cysylltiol i gynnwys ffordd mynediad newydd o'r A487 ac uwchraddio ffordd mynediad amaethyddol a gosod ceblau tanddaearol 132 kV newydd er mwyn cysylltu gyda'r llinell Rhwydwaith Trydan presennol uwchben; y bwriad hefyd yn cynnwys dargyfeirio Hawl Tramwy Cyhoeddus Dolbenmaen Rhif 18 yn barhaol ac adeiladu trac mynediad tirfeddiannwr newydd, ynghyd a compownd adeiladu dros dro.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr – yr ymgeisydd i baratoi gwybodaeth bellach sydd i gynnwys gwybodaeth traffig a mesurau lliniaru

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, bod y bwriad yn rhan o brosiect ehangach sy'n cwmpasu atgyfnerthu llinellau a cheblau uwchben ar y cylchedau presennol rhwng is-orsafoedd Pentir a Thrawsfynydd yng ngogledd-orllewin Cymru. Eglurwyd bod y Prosiect yn rhan o'r uwchraddiadau trawsyrru rhwydwaith ehangach sydd eu hangen i hwyluso'r gwaith o gysylltu 50 Gigawat o ynni gwynt ar y môr erbyn 2030 – 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. Ategwyd bod hyn wedi cael ei gydnabod gan Ofgem, oedd wedi nodi bod y gwaith angenrheidiol yn Fuddsoddiad Trawsyrru Strategol Cyflym (ASTI).

Adroddwyd bod y safle wedi'i leoli ar dir cymharol wastad sydd yn cynnwys caeau pori yn bennaf, gydag ardal o laswelltir corsiog. Amlygwyd bod cynnig tebyg wedi'i gymeradwyo o'r blaen o dan gyfeirnod C17/0772/36/LL (a chaniatâd dilynol i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer dechrau gwaith o dan C22/1102/36/AC), yn parhau i fod yn 'fyw', ond nad oedd y caniatâd bellach yn diwallu anghenion y prosiect.

Nodwyd, gan fod y gwaith arfaethedig yn rhan o'r Prosiect ehangach, a rhan ohono yn cynnwys ailosod ceblau trydan foltedd uchel o dan Glaslyn (sy'n destun cais ar wahân), wedi'i gadarnhau, bod Datganiad Amgylcheddol (ES) wedi'i baratoi ar gyfer y prosiect cyfan.

Oherwydd maint y safle, diffiniwyd y cais fel datblygiad mawr a derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais fel rhan o'r cais.

Byddai'r gwaith arfaethedig yn elfen hanfodol o brosiect Atgyfnerthu Pentir i Drawsfynydd; y capasiti ychwanegol yn cefnogi trosglwyddiad effeithiol o ynni adnewyddadwy ar draws y rhanbarth, gan gyfrannu at leihau carbon a thargedau Sero Net. Heb yr is-orsaf newydd a'r seilwaith 132 kV cysylltiedig, byddai'r rhan yma o'r cynllun yn cyfyngu'r rhwydwaith ac yn atal amcanion y prosiect rhag cael eu cyflawni; y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor ar yn cael ei gefnogi gan Bolisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol.

Gyda'r bwriad yn un sylweddol, cydnabuwyd y gall unrhyw seilwaith newydd o fewn lleoliad gwledig arwain at newid gweledol, fodd bynnag, yn yr achos yma ystyriwyd bod yr Asesiad Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol wedi amlygu na fyddai newid o'r fath o faint digonol i achosi niwed sylweddol i gymeriad neu ymddangosiad y dirwedd amgylchynol. Rhoddwyd pwyslais sylweddol hefyd ar angen clir y datblygiad fyddai'n rhan o seilwaith ynni o bwys cenedlaethol ac yn cael ei gefnogi gan amcanion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol sy'n ymwneud â diogelwch ynni a datgarboneiddio.

Tynnwyd sylw at y bwriad i dirlunio ynghyd a'r sefyllfa wrth gefn a gynrychiolir gan y caniatâd cynllunio cyfredol ar gyfer is-orsaf ar y safle. Byddai'r cynllun hwnnw a ganiateir yn arwain at lefel debyg o effaith weledol, er gyda gogwydd a dyluniad gwahanol. Yn y cyd-destun hwn, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r amodau gwaelodlin gweledol yn sylweddol ac, o'u hasesu'n gronnus, ystyriwyd bod y manteision a nodwyd yn amlwg yn fwy nag unrhyw effeithiau andwyol cyfyngedig, dros dro.

Cydnabuwyd y byddai'r cyfnod gwaith ar gyfer y bwriad yn gallu achosi effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos, ac ystyriwyd y gellid rheoli'r effeithiau hynny yn effeithiol drwy osod amod cynllunio i sicrhau fod Cynllun Rheoli Effaith Amgylcheddol yn cael ei gytuno ymlaen llaw.

Nodwyd bod y bwriad yn cynnwys newid mynedfa fferm bresennol o'r A487 sy'n Gefnffordd er mwyn darparu mynediad addas i draffig adeiladu. Bydd y fynedfa wedyn yn cael ei chynnal a'i defnyddio i ddibenion cynnal a chadw. Amlygwyd bod ymateb yr Uned Cefnffyrdd yn gofyn am fwy o fanylion ar gyfer asesu addasrwydd y fynedfa oherwydd ei fod yn gynllun gwahanol i'r safonau arferol. Ategwyd bod yr ymgeisydd yn paratoi gwybodaeth bellach sydd i gynnwys gwybodaeth traffig a mesurau lliniaru gyda bwriad i gyflwyno eu bwriad o flaen panel ym mis Mehefin. (disgwylir ymateb cadarnhaol gan yr Uned Cefnffyrdd yn dilyn cyfarfod y panel). O ganlyniad, roedd argymhelliad y cais ar gyfer dirprwyo'r hawl i ganiatáu gydag amodau yn ddarostynedig i dderbyn ymateb cadarnhaol gan yr Uned Cefnffyrdd yn parhau o ganlyniad i'r diweddariad yma.

Yng nghyd-destun materion sydd yn ymwneud â dargyfeirio llwybr, hydroleg, bioamrywiaeth, archeoleg a'r Iaith ystyriwyd fod y materion yma yn dderbyniol yn ddarostynedig i amodau cynllunio. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau lleol a chenedlaethol. Argymhellwyd dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais gydag amodau yn ddarostynedig i dderbyn ymateb cadarnhaol gan yr Uned Cefnffyrdd parthed y fynedfa.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

Mewn ymateb i sylw bod y Panel Rhynglywodraethol ar Newid Hinsawdd (IPCC) yn 'chwarae lawr' rhagdybion yr RCP8.5 oedd wedi eu cynllunio fel senario allyriadau gwaethaf posibl, a sut effaith byddai hyn yn ei gael ar bolisïau sydd ynghlwm a chyflenwad dibynadwy o egni, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y polisïau oedd yn berthnasol i'r cais yma yn cyd-fynd a

pholisïau lleol a chenedlaethol; bod caniatâd byw eisoes ar y datblygiad a’r datblygiad hwnnw yn cyd-fynd a’r polisïau perthnasol.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo’r hawl i ganiatáu gydag amodau yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau cadarnhaol gan yr Uned Cefnffyrdd, yn unol â’r argymhelliad

1. **5 mlynedd**
2. **Yn unol â chynlluniau cymeradwy**
3. **Amodau llwybr troed**
4. **Amodau Gwarchod y Cyhoedd**
5. **Amodau bioamrywiaeth**
6. **Amodau Cefnffyrdd**
7. **Amodau Heneb**
8. **Amodau iaith**

7.2 CAIS RHIF C22/0977/36/AC Llecheiddior Uchaf, Bryncir, Garndolbenmaen, Gwynedd

Cais o dan Adran 73 i amrywio amodau 2, 5 a 37 o ganiatâd cynllunio C12/0495/36/MW er mwyn ymestyn yr amser ar gyfer cloddio a gweithio deunydd hyd at 31/12/2030 ac adfer y safle erbyn 31/12/2031, cynyddu allbwn blynyddol o ddeunydd o'r safle i 100,000 tunnell ar gyfradd gyfartalog o 14 llwyth y diwrnod a defnyddio deunydd sydd heb ddeillio o'r gweithgareddau sydd wedi eu caniatáu o fewn cynllun adfer

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

a) Amlygodd y Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff mai cais ydoedd i amrywio amodau ar ganiatâd presennol ar gyfer chwarel dywod a graean ger Bryncir sydd wëid ei leoli ar dir amaethyddol blaenorol ac yn parhau i gael ei adfer i ddefnydd amaeth. Adroddwyd nad oedd y mwyn yn cael ei brosesu ar y safle ei hun ond yn Chwarel Bryncir gerllaw. Er bod y datblygiad yn dod o fewn categorïau Atodlen 2 o’r Rheoliadau Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA), daethpwyd i’r casgliad nad oedd yr effeithiau posibl yn ddigon sylweddol i ofyn am EIA.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y cais yn cynnwys ymestyn oes y chwarel, cynyddu’r allbwn blynyddol, mwy o symudiadau traffig, a chaniatáu defnyddio deunyddiau allanol ar gyfer adfer. Byddai ymestyn y cyfnod gweithredu hyd at 2030 yn unol â pholisïau’r CDLl ar y Cyd a Pholisi PS 22, sy’n mynnu cynnal banc tir digonol o dywod a graean. Nodwyd bod Polisi Cynllunio Cymru (PCC) hefyd yn pwysleisio’r angen i sicrhau cyflenwad cynaliadwy o fwynau wrth ddiogelu’r amgylchedd a llesiant pobl, a sicrhau safon uchel o adfer safleoedd. Ategwyd bod y Datganiad Technegol Rhanbarthol (RTS) yn nodi diffyg yn y cyflenwad tywod a graean yng Ngwynedd (6.7 mlynedd o fanc tir yn lle’r gofyn o 7 mlynedd), gan bwysleisio’r angen i gynnal a chynyddu’r cyflenwad. Ystyriwyd bod y cynnig yn dderbyniol gan y bydd yn helpu i gynnal cyflenwad hanfodol o dywod a graean i’r economi adeiladu leol ac yn cyfrannu at ofynion rhanbarthol fyddai fel arall yn cael ei golli.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol a thirwedd adroddwyd bod y polisïau perthnasol yn gofyn am asesu effaith ar y dirwedd a gweledTedd. Er bydd ymestyn oes y chwarel yn ymestyn yr effeithiau hyn dros gyfnod hirach, ni ystyriwyd y bydd yn creu effeithiau ychwanegol arwyddocaol gan fod y safle eisoes yn weithredol. Ategwyd bod adfer y safle wedi bod yn

llwyddiannus hyd yma, gyda'r tir yn cael ei ddychwelyd yn bennaf i ddefnydd amaethyddol ac yn integreiddio'n dda â'r dirwedd. Byddai diwygiadau i amod 37 yn caniatáu mwy o hyblygrwydd wrth adfer drwy ganiatáu mewnforio deunyddiau addas, ond o dan reolaeth lem a chymeradwyaeth ymlaen llaw. Bydd hyn yn sicrhau nad yw gwastraff anaddas yn cael ei ddyddodi ac nad yw'r datblygiad yn newid ei natur. Yn ychwanegol, bydd gofyn cadw cofnodion o symudiadau deunyddiau yn sicrhau tryloywder a monitro effeithiol. Ystyriwyd na fydd y newidiadau'n cael effaith sylweddol ychwanegol ar y dirwedd, a'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol.

Wrth ystyried mwynderau preswyl, nodwyd bod Polisi MWYN 3 yn mynnu na ddylai estyniadau i safleoedd mwynau achosi niwed annerbyniol i fwynderau trigolion, megis sŵn, llwch, dirgryniad, golau neu draffig. Er bod un eiddo o fewn 100m i'r safle, mae'r ardaloedd agosaf eisoes wedi'u cloddio a'u hadfer, a'r gwaith sy'n weddill y tu allan i'r pellter byffer a argymhellwyd. Tynnwyd sylw at yr asesiad trafnidiaeth oedd yn dangos y bydd tua 14 llwyth HGV y dydd ar gyfartaledd (uchafswm 28), sy'n unol â'r caniatâd presennol ac felly ni fydd cynnydd cyffredinol mewn traffig. Bydd y llwybr cludo yn aros yr un fath. O ystyried bod y safle eisoes yn gweithredu heb broblemau sylweddol, a gydag amodau priodol i reoli sŵn, llwch ac oriau gwaith, ystyriwyd na fydd y cynnig yn niweidio mwynderau lleol ac yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth nodwyd bod y cais yn cynnwys cynyddu'r allbwn blynyddol o 50,000 i 100,000 tunnell ond mai dim ond Cam 4 o'r safle sy'n weddill, gyda thua 347,040 tunnell o adnoddau ar gael. Ni gyflwynwyd unrhyw wrthwynebiad gan yr awdurdodau priffyrdd, ac ystyriwyd bod y rhwydwaith ffyrdd yn ddigonol i ymdrin â'r traffig; y cais yn dderbyniol o safbwynt trafnidiaeth ac yn cydymffurfio â'r polisi perthnasol.

O ran materion hydroleg, amlygwyd nad yw'r cais yn newid y trefniadau hydrolegol presennol ac er bod Nodyn Cyngor Technegol (TAN 15) newydd wedi'i gyhoeddi yn 2025, rhaid oedd asesu'r cais yn ôl fersiwn 2004 oherwydd dyddiad cyflwyno'r cais. Eglurwyd bod rhannau bach o'r safle mewn parth llifogydd, ond ni chodwyd unrhyw bryderon gan ymgynghorwyr statudol; ystyriwyd na fydd y datblygiad yn cynyddu'r risg llifogydd nac yn effeithio'n niweidiol ar nodweddion hydrolegol.

Lleolir y safle mewn ardal amaethyddol gyda safleoedd bioamrywiaeth gerllaw, sydd yn cynnwys Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llystyn Gwyn. Fodd bynnag, mae'r cais yn un dan Adran 73 ac nid yw'n newid ardal y gwaith, y dulliau gweithredu na'r cynllun adfer presennol; yr amodau ecolegol a hydrolegol presennol yn parhau mewn grym ac yn darparu mesurau diogelu digonol, gan gynnwys gofynion monitro a “stand-off” o'r tabl dŵr. Ni fydd colled cynefin ychwanegol na risgiau newydd sylweddol, a'r trefniadau presennol ar gyfer atal llygredd a diogelu cyrsiau dŵr yn parhau'n berthnasol. O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd angen mesurau ecolegol pellach a'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol.

Cyflwynwyd asesiad archeolegol gyda'r cais gwreiddiol, a'r gwaith archeolegol angenrheidiol eisoes wedi'i gymeradwyo ac yn parhau i gael ei weithredu. Ategwyd bod y fframwaith presennol yn darparu mesurau lliniaru addas ar gyfer unrhyw effeithiau ar dreftadaeth archeolegol; nid oedd angen newidiadau pellach, a'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi AT 4 y CDLl.

Yng nghyd-destun materion yr Iaith Gymraeg, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Nid yw'r bwriad yn creu swyddi newydd nac yn ehangu'r safle, ond yn addasu caniatâd presennol ac felly nid yw'n debygol o gael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg, gan y bydd y gweithlu presennol yn parhau a'r safle eisoes wedi'i sefydlu. O safbwynt economaidd, mae'r datblygiad yn bwysig i gynnal cyflenwad mwynau ac yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi leol a chyflogaeth ac wrth gefnogi cymunedau lleol a'r defnydd o'r Gymraeg.

Cyfeiriwyd at yr hanes Cynllunio perthnasol gan adrodd bod oediad cyn gwneud penderfyniad ar y cais yn deillio'n bennaf o ddatblygiad anawdurdodedig ar y safle. Yn 2023, canfuwyd bod gwastraff nad oedd yn tarddu o'r safle wedi'i ddyddodi yng Ngham 3, a hynny yn groes i amodau'r caniatâd cynllunio. Cadarnhawyd bod y deunydd yn dod o Chwarel Bryncir ac felly'n anawdurdodedig o safbwynt cynllunio. Ystyriwyd nad yw caniatâd ôl-weithredol yn debygol, ond oherwydd natur anadweithiol y deunydd, nid yw'n peri risg amgylcheddol sylweddol. Caniateir i'r deunydd aros yn ei le gan y gall ei symud achosi mwy o niwed. Bydd unrhyw benderfyniad ar y cais presennol yn gorfod cydymffurfio â gofynion CNC ac ni fydd yn amharu ar reoleiddio'r safle.

Ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol gan nad yw'n creu effeithiau annerbyniol ychwanegol ac yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol. Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu gydag amodau.

b) Nid oedd yr Aelod Lleol yn bresennol, ond roedd wedi cynnig sylwadau yn ystod y cyfnod ymgynghori. Rhannwyd y sylwadau hynny gan y Pennaeth Cynorthwyol.

- Ei fod yn rhannu pryderon trigolion
- Ei fod yn cydnabod y bydd cyfleoedd cyflogaeth yn parhau yn sgil parhad gweithredu yn y chwarel
- Pryder am faint y cerbydau, maint y llwyth, y cynnydd mewn llwythi a'r deunydd sydd yn cael ei golli ar y palmant / ffordd
- Nad oedd ymestyn y cyfnod echdynnu i 2030 yn dderbyniol i drigolion oherwydd yr effaith parhaus ar fwynderau preswyl
- Nad oedd yn gallu cefnogi'r cais fel a gyflwynwyd, ond pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu y cais y bydd hynny yn ddarostynedig i amodau fyddai yn goresgyn y pryderon.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Yn unol â sylwadau'r Cyngor Cymuned, bod angen sicrhau bod y ffordd a'r palmant yn cael eu glanhau yn rheolaidd

Mewn ymateb i'r sylw nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y cwmni, dros y blynyddoedd wedi bod yn ysgubo'r ffyrdd, ond nad oedd modd i ddweud yn bendant mai'r chwarel yma oedd yn bennaf gyfrifol. Ategwyd bod trefniant ffurfiol i ymdrin â'r mater law yn llaw a chyfrifoldebau'r Uned Priffyrdd ac nad oedd hawl gorfodi hyn o fewn y drefn cynllunio. Nid oedd ganddo wrthwynebiad i osod nodyn i annog trefniant cytundeb cynnal a bod amod safonol ar gyfer chwareli yn cael ei gynnwys. Mewn ymateb i gwestiwn ategol ynglŷn â monitro'r gwaith cynnal, nodwyd bod hyn yn cael ei wneud yn ffurfiol unwaith y flwyddyn ond pe byddai cwynion yn

cael eu derbyn gan drigolion bydd yr Adran yn cysylltu gyda'r cwmni. Nodwyd bod yr Aelod Lleol hefyd yn cysylltu â rhannu cwynion gyda'r cwmni.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo pwerau i Bennaeth yr Adran Amgylchedd i gymeradwyo'r cais, gydag amodau. Noder nad yw Amod 1 o ganiatâd cynllunio C12/0495/36/MW, sy'n gofyn i'r datblygiad gychwyn ymhen pum mlynedd, yn berthnasol mwyach gan fod y datblygiad wedi cychwyn eisoes.

1. **Daw'r gwaith o echdynnu gwastraff a'r gweithrediadau ategol i ben erbyn 31/12/2030. Adfer y safle erbyn 31/12/2031**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.**
3. **Cynnal a chadw'r ffordd fynediad.**
4. **Dim mwy na 100,000 tunnell o ddeunydd y flwyddyn yn cael ei waredu o'r safle ar gyfradd gyfartalog o ddim mwy na 14 llwyth y dydd.**
5. **Plannu llwyni a choed cyn echdynnu yng Ngham 4.**
6. **Cynnal a chadw'r llwyni a'r coed a blannwyd (amod 5).**
7. **Rhybudd ysgrifenedig ymlaen llaw; cychwyn datblygiad, baeau pasio, gwaith draenio, strip pridd, gwaredu'r gorlwythiad, echdynnu mwynau, adfer.**
8. **Yn unol â'r manylion a'r cynlluniau cymeradwy.**
9. **Marcio ffin yr ardal echdynnu.**
10. **Adfer ac ôl-ofal yn unol â'r manylion cymeradwy.**
11. **Cyfyngiad ar Rannau 19 a 21 y GPDO.**
12. **Oriau Gwaith.**
13. **Adolygiad ffurfiol blynyddol o weithrediadau.**
14. **Cyfyngiadau Sŵn.**
15. **Hysbysiad am waith dros dro a allai fod yn uwch na'r cyfyngiadau sŵn.**
16. **Monitro sŵn blynyddol.**
17. **Gosod larymau bagio sŵn gwyn ar offer symudol a cherbydau.**
18. **Yr holl gerbydau, offer a pheiriannau i'w gweithredu yn unol â manylebau'r gweithgynhyrchwr, ac wedi'u ffitio â sgriniau lleihau sŵn priodol, 'caseworks', 'silences', ac ati.**
19. **Rhoi dŵr ar yr ardaloedd lle mae cerbydau'n gyrru drostynt, neu drin yr ardaloedd i atal llwch rhag dianc.**
20. **System ddraenio dŵr yn unol â'r cynlluniau cymeradwy.**
21. **System ddraenio i gasglu a gwaredu'r holl ddŵr sy'n mynd i mewn i'r safle neu sy'n codi ynddo.**
22. **Olew, tanwydd, iraid, paent, sylweddau neu unrhyw gemegolion eraill ar y safle i'w storio mewn ardal wedi'i bwndio'n addas er mwyn atal halogiad.**
23. **Arfarniad Effaith Hydrolegol i'w gyflwyno os bydd dŵr daear yn codi.**
24. **Cynnal arolwg o'r Rhywogaethau Ymledol a'u trin.**
25. **Gwaith yng Nghamau 3 a 4 i'w gynnal yn unol â'r Fanyleb Archeolegol.**
26. **Mynediad yn cael ei roi i archeolegwyr i gynnal gwaith lliniaru a chofnodi archeolegol ac adroddiad ysgrifenedig yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio.**
27. **Ni fydd unrhyw offer neu gerbydau yn croesi unrhyw ardal o dir heb ei stripio ac eithrio lle mae traffig o'r fath yn hanfodol neu le nad oes modd ei osgoi er mwyn ymgymryd â'r gweithrediadau a ganiateir.**
28. **Bydd yr holl uwchbridd ac isbridd y deuir ar ei draws yn cael ei gadw yn unol â'r cynigion datblygu sy'n cael eu disgrifio yn y manylion cymeradwy.**
29. **Bydd yr holl lystyfiant, uwchbridd ac isbridd sy'n cael ei stripio o bob cam gwaith ac ardaloedd wedi'u heffeithio gan waith echdynnu, ardaloedd storio, gwaith adeiladu, lleiniau caled ac adeiladwaith arall yn cynnwys ffyrdd**

mynediad a llwybrau cludo cerbydau dros dro, yn cael eu storio yn yr ardaloedd sy'n cael eu clustnodi ar gyfer y diben hwnnw, fydd wedi'u cytuno yn ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

30. **Bydd yr holl uwchbridd ac isbridd sydd wedi'i stripio a'i storio yn unol â'r amod uchod yn cael ei ddefnyddio yn y gwaith o adfer ac ni fydd deunyddiau o'r fath yn cael eu gwaredu o'r safle heb ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.**

31. **Bydd yr uwchbriddoedd yn cael eu cadw mewn sypiau storio, ddim uwch na 2m, gyda'r isbridd a'r gorlwythiadau wedi hynny yn cael eu cadw mewn sypiau storio ar wahân ac yn cael eu cadw rhag cymysgu.**

32. **Bydd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau yn derbyn o leiaf 48 awr o rybudd ysgrifenedig o'r dyddiad pan fo unrhyw weithrediadau stripio pridd am gychwyn ar unrhyw ran o'r tir o fewn ardal y caniatâd. Ni fydd y pridd yn cael ei symud oni bai ei fod mewn cyflwr sych a brau a phan fo amodau'r ddaear yn sych.**

33. **Bydd y sypiau storio uwchbridd ac isbridd a'r rhannau hynny o'r safle lle nad yw uwchbridd ac isbridd yn cael ei stripio yn cael eu cadw'n rhydd o chwyn / llystyfiant sy'n cystadlu a bydd pob cam angenrheidiol yn cael ei gymryd i ddinistrio chwyn ar gam cynnar o'u tyfiant fel nad ydynt yn hadu.**

34. **Bydd yr holl ffiniau caeau newydd ar ffurf waliau cerrig sych a chloddiau pridd wedi'u creu o ddeunyddiau sy'n tarddu neu wedi'u hadfer o'r ffiniau caeau presennol yn Llecheiddior Uchaf a Llecheiddior Ganol.**

35. **Gweithredir mesurau osgoi rhesymol wrth ddymchwel ffiniau caeau a waliau cerrig er mwyn sicrhau bod ymlusgiaid yn cael eu gwarchod.**

36. **Dim ond gwastraff mwynau sy'n codi o'r gwaith echdynnu yn Llecheiddior, yn cynnwys deunydd wedi'i gludo a'i broses yn Chwarel Bryncir dan ganiatâd cynllunio C09D/0375/36/LL, fydd yn cael ei ddyddodi yn y safle er dibenion adfer. Ni fydd unrhyw ysbwriel, gwastraff cyffredinol neu ddeunyddiau gwastraff anadweithiol o ffynonellau allanol yn cael eu cludo i'r safle. Gellir defnyddio priddoedd neu ddeunyddiau sy'n ffurfio priddoedd er dibenion adfer yn unig, a dim ond lle mae eu haddasrwydd fel cyfrwng tyfu wedi'i gytuno yn ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd cyfanswm cyfaint y deunydd a ddyddodir yn fwy na'r hyn sydd ei angen i gyflawni'r amlinellau adfer cymeradwy. Bydd y gweithredwr yn cynnal cofnod manwl o'r holl wastraff mwynau a deunydd pridd wedi'i gludo i'r safle neu oddi yno, yn cynnwys ei darddiad, lleoliad, cyfaint a phwrpas. Bydd crynodeb o'r cofnodion hyn yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol bob chwe mis, neu ar unrhyw amlder sy'n cael ei gytuno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod.**

37. **Oni bai y cytunir yn ysgrifenedig fel arall, o leiaf 3 mis cyn y bwriad i amnewid priddoedd ar unrhyw ran o'r ardal i'w hadfer i ôl-ddefnydd amaethyddol, bydd y gweithredwr yn cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, gynllun yn dangos yr amlinelliad terfynol i'w cyflawni yn y cynllun adfer.**

38. **Bydd cynnydd a hyd yn oed ail wasgaru'r gorlwythiad yn cael ei wneud yn ystod cyfnod y gwaith mwynau.**

39. **Pe byddai'r gwaith echdynnu mwynau yn dod i ben yn gynnar ar unrhyw gam o'r datblygiad, bydd cynllun diwygiedig ar gyfer adfer y safle yn cael ei gyflwyno i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau i gynnwys cynllun yn dangos yr amlinelliad terfynol i'w gyflawni yn y cynllun adfer.**

40. **Ar ôl ffurfio'r tirffurf terfynol yr amlinelliadau cymeradwy, bydd deunydd sylfaen y ddaear wreiddiol yn cael ei rwygo yn gynhwysfawr i isafswm dyfnder o 50cm i dorri i fyny ar unrhyw gywasgiad arwyneb cyn bod unrhyw ddeunydd pridd yn cael ei wasgaru.**

41. **Bydd y deunydd pridd (uwchbridd ac isbridd) sydd wedi'i glustnodi ar gyfer adfer amaethyddol yn cael ei wasgaru yn unffurf ac yn y drefn gywir dros y deunydd sylfaen a bydd, lle bo'r angen, wedi'i wreiddio a'i sgriffio i'r dyfnder llawn heb achosi cymysgu rhwng haenau gwahanol o bridd. Bydd dyfnder pridd isaf o 280mm (110mm o isbridd, 170mm o uwchbridd) uwchben y deunydd sylfaen yn cael ei ddarparu dros yr holl ardaloedd.**

42. **Bydd yr holl rwygo deunyddiau, gwasgaru pridd a gweithrediadau amaethu yn cael eu gwneud yn y fath ddull er mwyn isafu'r cywasgiad.**

43. **Bydd unrhyw ran o'r safle sydd wedi'i adfer er dibenion amaethyddol sy'n destun setlo lleol ac sy'n cael effaith andwyol ar yr ôl-ddefnydd amaethyddol yn cael ei ail-raddio yn cynnwys ail-adeiladu'r proffil pridd i'r fanyleb gymeradwy.**

44. **Bydd y safle yn cael ei ddwyn i'r safon ofynnol ar gyfer defnydd amaethyddol.**

45. **Cyflwyno cynllun ôl-ofal.**

46. **Dadansoddiad cemegol ar ôl amnewid yr uwchbridd.**

47. **Ail-gynnal y dadansoddiad cemegol yn y flwyddyn gyntaf a'r bedwaredd flwyddyn o ôl-ofal.**

48. **Bydd y tir yn cael ei reoli yn unol â rheolau hwsmonaeth dda ac yn unol â'r canllawiau wedi'u hamlinellu yn Atodlen B, Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1: Agregau.**

49. **Ni chadwir unrhyw dda byw ar y tir oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.**

50. **Bydd yr holl dir yn y safle sydd wedi'i gloddio, wedi'i ddefnyddio i storio pridd neu ffyrdd neu sydd wedi'i droedio gan offer trwm, yn cael ei ddarparu â chyflenwad dŵr a chyfleusterau draenio tir digonol, yn cynnwys cyrsiau dŵr, ffosydd caeau a system tan-ddraeniad wedi'i phibellu, os yw'n cael ei hystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau i fod yn hanfodol er mwyn adfer y safle yn foddhaol.**

51. **Sicrhau gorchudd ar gefn loriau**

Nodyn:
Sicrhau cytundeb cynnal a chadw cyflwr ffyrdd

5.3 CAIS RHIF C24/1050/19/LL Ysgol Gynradd Bontnewydd, Bontnewydd, Caernarfon

Dymchwel adeiladau presennol yr ysgol ac adeiladu ysgol a chanolfan gymunedol newydd ynghyd â'r holl dirlunio allanol, ffordd fynediad a maes parcio. Gosod strwythurau ategol gan gynnwys canopïau sy'n sefyll yn rhydd, llochesi beicio, ardal ysbwriel a thanciau chwistrellu a'r holl offer chwarae allanol yn ôl yr angen i gefnogi adeilad newydd yr ysgol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio y byddai’r datblygiad yn cynnwys ysgol gynradd Gymraeg newydd ar gyfer 210 o ddysgwyr a chanolfan gymunedol, darpariaethau ar gyfer Cylch Meithrin, dysgwyr gydag Anghenion Dysgu Ychwanegol ynghyd â neuadd gymunedol a mannau newid llawn. Bydd yr adeilad yn ddau lawr ac wedi’i ddylunio gydag egwyddorion cynaliadwy i leihau’r galw am ynni.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal yn bennaf anheddol o fewn ffin datblygu Pentref Gwasanaeth Bontnewydd fel y dangosir ym Mapiau Mewnosod y CDLl. Mae rhan ddwyreiniol y safle oddi fewn i ardal Cadwraeth Bontnewydd gyda nifer o adeiladau

rhestredig i'r dwyrain gyferbyn. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Ardal Cadwraeth Arbennig Ffosfforws (ACA) (SAC) Afon Gwyrfai; o fewn Parth B Mapiau Cyngor Datblygu, fel y cyfeiriwyd yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN 15): Datblygiad a Risg Llifogydd (2004); ac yn rhannol o fewn parthau llifogydd 2 a 3 (Afonydd ac Mor, a Dŵr wyneb a chyrsiau dwr) a Pharth amddiffynnol (Afonydd) yn ôl Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn adeilad yn mesur dros 1000 medr sgwâr.

Nodwyd bod Polisi ISA 2 Cyfleusterau Cymunedol y CDLl yn gefnogol i ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd. Ystyriwyd bod y cynnig yn cyfarch pum maen prawf y polisi gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bontnewydd ar safle hygyrch yr Ysgol bresennol, a'i fod yn rhesymol ceisio codi adeilad newydd wedi ei ddylunio'n bwrpasol ar gyfer gofynion addysgol ac amgylcheddol cyfoes o ystyried cyflwr yr adeilad presennol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y datblygiad yn cynyddu arwynebedd llawr yr adeilad ysgol o tua traean, ond bydd defnydd mwy effeithlon o ofod drwy ddisodli dau adeilad unllawr ag un adeilad deulawr. Cydnabuwyd y bydd rhywfaint o effaith weledol, ond ystyriwyd y bydd y datblygiad yn parchu cyd-destun ei safle yn unol â gofynion Polisi PCYFF 3, ac ni fyddai'n effeithio'n andwyol ar yr ardal gadwraeth ac felly'n cydymffurfio a gofynion perthnasol polisi AT 1.

Yng nghyd-destun mwynderau Cyffredinol a Phreswyl adroddwyd nad oedd y datblygiad yn newid defnydd y safle na nifer y dysgwyr, ac er bod yr adeilad yn fwy, bydd pellteroedd rhwng yr ysgol a thai cyfagos yn parhau'n rhesymol; nid oedd disgwyl felly gweld cynnydd arwyddocaol mewn gor-edrych nac effaith dominyddu. Ategwyd y bydd mesurau lliniaru sŵn a goleuo'n cael eu cynnwys yn y dyluniad i leihau effeithiau ar drigolion lleol ynghyd ac amodau ar gyfer cytuno unrhyw olau ychwanegol. Bydd defnydd cymunedol o gyfleusterau allanol megis y cwrt Ardal Gemau Aml Ddefnydd yn gyfyngedig i oriau golau dydd oherwydd nid oes goleuadau allanol pwrpasol yn rhan o'r cais, ac felly'n gyfystyr a defnydd o'r ardal yma yn bresennol fel caeau chwarae.

Disgwylid rhywfaint o aflonyddwch dros dro yn ystod y cyfnod adeiladu, ond bydd hyn yn gallu cael ei reoli trwy amod i dderbyn Cynllun Rheoli Effaith Amgylcheddol o flaen llaw fydd yn gosod allan mesurau lliniaru ar gyfer unrhyw aflonyddwch; ni ystyriwyd y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau lleol, a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl.

Wrth ystyried materion Trafnidiaeth a Mynediad nodwyd bod problemau traffig presennol yn yr Ysgol oedd yn cynnwys mynediad cul, diffyg lle parcio a gwrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr, yn enwedig ar adegau prysur. Eglurwyd bod y datblygiad yn cyflwyno system unffordd newydd gyda llwybr stacio ar y safle i leihau tagfeydd a gwella diogelwch. Bydd cerddwyr a cherbydau'n cael eu gwahanu'n well drwy lwybrau troed penodol, a darperir mannau parcio a gollwng oddi ar y brif ffordd. Bydd Cynllun Teithio'r bwriad yn hyrwyddo teithio cynaliadwy, ac nid oedd gan yr Adran Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais. O ganlyniad, ystyriwyd bod y cais yn cwrdd â gofynion polisïau PS 4, TRA 2 & TRA 4 sy'n anelu at sicrhau darpariaeth ar gyfer trafnidiaeth sy'n gynaliadwy ac yn ddiogel ar gyfer yr holl ddefnyddwyr.

Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd, Arolygon Ecolegol a Chynllun Tirlunio fel rhan o'r cais. Nid oes presenoldeb ystlumod ar y safle. Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon ecolegol ynglŷn â'r datblygiad a nodwyd bod y cynllun plannu coed yn gyffredinol addas, ond awgrymwyd newidiadau i ddewis rhywogaethau i weddu'n well i'r ardal leol.

Er bod y safle yn ffinio â safle gwarchodedig (ACA Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn), mae'r gwaith yn gyfyngedig i'r ôl troed presennol ynghyd a chysylltiad i'r brif garthffos ac yn cael eu trin gan Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfaglan sy'n gollwng i Afon Gwyrfai.

Cydnabuwyd bod capasiti'r Ysgol newydd yn cynyddu o ganlyniad i'r bwriad, ond ni fydd y nifer o blant sydd yn yr ysgol ar hyn o bryd yn cynyddu (er y gellid newid yn naturiol o flwyddyn i flwyddyn) ac nid oes newid i'r dalgylch. Amlygwyd bod dalgylch yr ysgol yn cyd-fynd gyda'r ardal a phentrefi sy'n cael eu gwasanaethu gan Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfaglan, ac felly byddai unrhyw gynnydd mewn plant yn yr ysgol yn dod o'r ardaloedd yma. Mae defnydd cymunedol o'r ysgol yn bodoli'n barod, ac er y byddai'r adeilad newydd yn golygu mwy o ddefnydd cymunedol, mae hyn o ganlyniad i wella cyfleusterau a fyddai wedi bod yn bosib ar y safle presennol drwy greu gofodau mwy addas o fewn yr adeiladau presennol. Golygai hyn na fydd unrhyw ddefnyddwyr ychwanegol o ganlyniad i'r bwriad yma, a bod y defnyddwyr yn byw o fewn yr ardal a wasanaethir gan Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfaglan yn barod, boed yn eu cartrefi neu yn yr ysgol/canolfan gymunedol. I'r perwyl hyn, mae'r datblygiad yn dangos niwtraliaeth ffosfforws o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol ac felly nid oes unrhyw effaith ychwanegol neu andwyol ar yr ACA sy'n methu â chyrraedd targedau ansawdd dŵr ar gyfer ffosfforws ar hyn o bryd.

Ystyriwyd y gellid delio gydag unrhyw lygredd adeiladu a dŵr wyneb drwy fesurau atal llygredd a rheolaeth briodol. Ni fydd effaith andwyol ar yr ardal gadwraeth arbennig a bod y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisïau PS19, AMG 5 ac AMG 6 y CDLl ynghyd a Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd) sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal ac yn sicrhau nad oes effaith andwyol ar safleoedd wedi eu gwarchod yn rhyngwladol.

Roedd materion Llifogydd, Draenio, Archeolegol/ Treftadaeth Cynaliadwyedd yr Iaith Gymraeg a'r ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus wedi derbyn asesiad llawn ac ystyriwyd bod y materion yma yn dderbyniol yn ddarostynedig i amodau perthnasol. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac roedd y swyddogion yn argymell caniatáu y cais gydag amodau.

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

- Ei bod yn gefnogol i'r cais
- Bod Ysgol Bontnewydd yn un o dair ysgol sydd yn rhan o Her Ysgolion Cynaliadwy 2023 (menter gan Lywodraeth Cymru i ddylunio ac adeiladu ysgolion sy'n sero-net ac yn cynnwys adnoddau cymunedol o'r radd flaenaf)
- Bod Ysgol Bontnewydd yn cynnig ei hun fel lleoliad cyfleus ynghanol y pentref, gyda llwybrau cerdded a thrafnidiaeth gyhoeddus yn pasio'r ysgol fydd yn hybu teithio llesol
- Y safle yn agos at fyd natur gyda gardd a choedwig ar y safle fydd yn cyfoethogi profiadau'r disgybl
- Yr adeilad newydd yn darparu amgylchedd modern, diogel ac addas i'r dyfodol gan wella profiadau dysgu a lles disgyblion o ddydd i ddydd
- Y capasiti yn debyg i'r hyn sydd yno yn barod sef lle i 210 o ddysgwyr blwyddyn derbyn i flwyddyn 6, 30 meithrin a gofod ar gyfer cylch meithrin - yn creu llwybr addysg barhaus o'r blynyddoedd cynnar ymlaen
- Bod y disgyblion wedi bod yn rhan weithredol o'r broses gan gyfrannu syniadau ar ail ddefnyddio deunyddiau adeiladau ac ennill dealltwriaeth ymarferol o adeilad cynaliadwy, yr economi gylchol a phynciau STEM - hyn wedi rhoi cyfleoedd dysgu da i'r plant drwy eu galluogi i deimlo'n rhan o'r prosiect o'r dechrau
- Trigolion wedi bod yn rhan o'r broses ymgynghori

- Bydd yr adeilad newydd yn eco cyfeillgar ac wedi ei adeiladu i'r safonau diweddaraf gyda charbon ymgorfforedig isel fydd yn cyfrannu at darged carbon sero-net 2030 - hyn yn anfon neges gref i blant ofalu am yr amgylchedd a chymryd cyfrifoldeb dros eu dyfodol
- Bydd y ganolfan gymunedol yn fywiog i drigolion y pentref a'r ardal ehangach
- Yn fuddsoddiad cadarnhaol yn ein plant, yn ein cymuned ac ein dyfodol
- Fel rhiant i blant sydd yn yr ysgol, yn edrych ymlaen at weld y cyfleoedd a ddaw gyda'r adeilad yma

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Hapus i gefnogi gwelliant mewn safonau ysgolion
- Y gofod yn well ac yn un hygyrch i blant
- Adeilad pwrpasol ar gyfer arbed ynni
- Arwain at wario llai ar gynnal a chadw, tanwydd a gwresogi
- Croesawu'r buddsoddiad – o fudd i'r pentref
- Y datblygiad o ddyluniad cyfoes, priodol
- Bod y 'timber cladding' yn edrych yn raenus ar y dechrau ond buan iawn mae'n ymddangos yn ddi-raen
- Bod nifer o ysgolion newydd wedi eu hadeiladu yng Ngwynedd ac er cystal yw'r adeiladau, a oes gwersi wedi eu dysgu fesul datblygiad?

Mewn ymateb i sylw bod nifer o'r ysgolion newydd sydd yn cael eu hadeiladu yn y Sir yn rhannol gyda thoeau fflat sydd yn fyr eu hoes, ac os oedd mecanwaith yn ei le, neu gyllideb i ail doi ymhen rhyw 20 mlynedd, nodwyd nad oedd materion cyllideb yn ystyriaeth cynllunio berthnasol, ond yn sicr bydd cynllun mewn lle i gynnal yr adeiladau yn briodol.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gosod pwynt gwefru ceir /bws mini trydan ar y safle, fyddai yn cyd-fynd a'r egwyddorion arbed ynni, nodwyd nad oedd hynny yn rhan o'r cais ond gall fod yn ystyriaeth i'r dyfodol.

Mewn ymateb ei sylw mai da fyddai gweld crynodeb o ymateb staff, disgyblion a llywodraethwyr i'r cais a bod lle i ystyried cynnwys hyn mewn adroddiadau i'r dyfodol, nodwyd bod sylwadau gan y cyhoedd wedi eu hymgorffori yn yr adroddiad a bod cyfleoedd i 3ydd parti gyflwyno sylwadau yn y pwyllgor, ond yn derbyn y sylw gyda chais o'r math yma.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau a lliwiau terfynol
4. Amodau trafnidiaeth
5. Amodau archeolegol.
6. Amod tirlunio a choed.
7. Amod bioamrywiaeth
8. Amodau cytuno golau allanol o flaen llaw
9. Amodau Gwarchod y Cyhoedd
10. Amodau Dŵr Cymru
11. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
12. Cyfyngiadau oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

13. Enw Cymraeg i’r ysgol.
14. Arwyddion Cymraeg

Nodiadau
1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru
3. Priffyrdd
4. SUDS
5. Nodyn Cais Mawr

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:10

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C26/0238/15/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**16/04/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanberis**
Ward:	**Llanberis**
Bwriad:	**Codi ty annedd newydd**
Lleoliad:	**Tir ger 10 Warden Street, Llanberis, LL55 4HP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi annedd deuluol deulawr ar wahân wedi ei leoli ar lethr i'r de orllewin o dy 10 Stryd Warden. Byddai'r tŷ o ddyluniad deulawr gyda thalcen yr eiddo yn gwynebu'r ffordd gyhoeddus. Mae'r gosodiad goriwaered yn cynnwys 3 ystafell wely, en-suite, ystafell ymolchi, ystafell snug , a storfa ar y llawr daear, ac ystafell chegin/ystafell fwyta agored, ystafell fyw ac ystafell ymolchi, ar y llawr cyntaf.

1.2 Mae'r tŷ arfaethedig o ddyluniad to brig modern ac fe adeiledir i mewn i'r llethr. Byddai'n mesur oddeutu 7.2m o uchder i fan uchaf y to.

1.3 Ar ddrychiad blaen yr eiddo mae dwy ffenestr sylweddol ar y llawr cyntaf a rhai ychydig yn llai ar y llawr cyntaf. Yn ogystal â hyn mae balconi ar deras sylweddol yn cael ei osod i gefn yr eiddo. Bydd y balconi yn ymestyn allan oddeutu 2.5m ac eto yn gwasanaethu'r llawr cyntaf. Bydd y teras yn cael ei gladio gan bren a bydd y balconi yn cael ei amgylchynu gan wydr.

1.4 Gorffennir to'r annedd bwriedig mewn llechi naturiol ynghyd a gosod paneli solar a gorffennir y waliau mewn rendr gwyn gyda phanel o gladin llechi yn rhannol ar yr edrychiad blaen ac ochr.

1.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu. Mae safle bywyd gwyllt gyferbyn ar eiddo newydd arfaethedig. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.

1.6 Gwrthodwyd cais am eiddo unigol ar y safle hwn ar 26.02.2026 o dan gyfeirnod C25/0927/15/LL. Er bod rhai newidiadau wedi'u gwneud i gynlluniau'r cais presennol, gan gynnwys dileu dau agoriad llawr cyntaf oedd yn gwynebu'r eiddo drws nesaf a lleihau maint y balconi fel nad yw'n ymestyn allan heibio edrychiad ochr y tŷ, mae maint a gosodiad yr eiddo yn parhau yn gyffredinol yr un fath o ran maint a graddfa.

1.7 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

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

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C25/0927/15/LL *Codi annedd newydd* – Gwrthodwyd – 26.02.2026

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Heb eu derbyn
CADW:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r lleoedd parcio arfaethedig o fewn safle bywyd gwyllt ond maent o fewn ôl troed y garej bresennol. Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys datganiad seilwaith gwyrdd gyda gwelliannau bioamrywiaeth (plannu coed, gosod blychau adar, blychau ystlumod a gwestai pryfed). Mae'r gwelliannau i gyd wedi'i gynnwys yn y dyluniadau cynllunio. Mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at effaith sylweddol negyddol ar fioamrywiaeth.
Uned Draenio Tir:	Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio hwn. Rydym wedi derbyn cais SAB ar gyfer y datblygiad hwn yn flaenorol (Cyf: YGC25-1736-LL), a gafodd ei gymeradwyo ar 09/09/2025.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi gan nodi bod y cais yn cynnig adeilad modern sy’n cydweddu â’i amgylchedd, gyda darpariaeth barcio ddigonol, ac yn creu cartref i deulu Cymraeg lleol. Mae’r Aelod Lleol wedi darparu sylwadau sy’n cefnogi’r cais gan nodi mai cais i godi tŷ annedd i berson genedigol o Lanberis ydyw ac nad oes gan y cymdogion unrhyw wrthwynebiad. Mae’n pwysleisio y byddai caniatáu tŷ annedd i deulu lleol yn helpu llesteirio'r prinder mawr o dai ar gyfer trigolion lleol sydd eisoes yn bodoli yn y pentref ac yn cael effaith ar niferoedd disgyblion yr ysgol leol.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r safle sy’n destun cais wedi ei leoli ar ychydig o lethr i’r de orllewin o dy 10 Stryd Warden. Mae’r tŷ wedi ei leoli o fewn ffin datblygu.

5.2 Gan fod safle’r tŷ ei hun o fewn ffin ddatblygu Llanberis, sydd wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu’r safle yn erbyn Polisi TAI 2 o’r CDLL. Y lefel cyflenwad dangosol i Lanberis dros gyfnod y Cynllun yw 65 uned (sydd yn cynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2025, mae cyfanswm 21 uned wedi eu cwblhau yn Llanberis (11 ar safle wedi ei ddynodi ac 10 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2025 yn 5 o unedau (i gyd ar safleoedd ar hap). Wrth ystyried lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Llanberis, mewn egwyddor, gan fod hwn yn 1 tŷ wedi ei leoli o fewn y ffin, ystyrir fod y bwriad o ddarparu tŷ ar y safle hwn yn gyson gyda strategaeth y CDLl.

5.3 Mae polisi TAI 8 yn datgan y dylai pob datblygiad preswyl gyfrannu at wella cydbwysedd yn y cyflenwad tai a diwallu’r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned. Gan mai cais am un tŷ yw hwn nid yw polisi hwn yn berthnasol.

5.4 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy, gan mai dim ond un uned sydd yn cael ei gynnig yn yr achos hwn, nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol ac nid yw’n angenrheidiol darparu elfen fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae polisi PCYFF 3 yn datgan yn glir y disgwylir i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy’n rhoddi ystyriaeth lawn i’w cyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.

5.6 Tai deulawr o ddyluniad teras yw dyluniad traddodiadol nodweddiadol Stryd Warden sydd wedi eu lleoli union ddrws nesaf i gyfeiriad y gogledd ddwyrain o safle’r annedd arfaethedig. Ystyrir bod tai ar y stryd ac yn gyffredinol yn y cyffiniau o ddyluniad mwy traddodiadol. Nid yw

dyluniad y tŷ deulawr arfaethedig yn cynnig dilyniant yn ei ddyluniad i'r tai cyfagos gyda'i swmp, a'r nodweddion modern fel y balconi mawr (er y cydnabyddir ei fod wedi ei leihau ers y cais blaenorol), maint a gogwydd yr eiddo ai ddyluniad yn gyffredinol sy'n wynebu edrychiad ochr yr eiddo drws nesaf yn debygol o edrych yn anghymesur ac na fydd yn parchu'r hyn sydd yn y cyffiniau.

5.7 Gan fod yr eiddo arfaethedig yn cael ei osod ar lethr byddai'n eistedd yn weddol uchel ar y tir i'w gymharu efo rhesdai Stryd Warden a byddai'n sefyll allan yn y dirwedd. Credir bod maint a graddfa'r adeilad yn creu teimlad gormesol yn y strydwedd ac nid ydyw yn ymdoddi i gymeriad yr adeiladau o'i gwmpas.

5.8 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, na'r ardal leol. Nid yw'r cynllun arfaethedig yn ddyluniad traddodiadol i'r safle ac mae pryder na fyddai ymddangosiad, graddfa, uchder na dyluniad cyffredinol y tŷ yn ymateb yn dda nac yn parchu ei gyd-destun safle. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion maen prawf 1, 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 y CDLl.

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Dinorwig. Nid yw'r dyluniad hwn yn barchus o gymeriad traddodiadol tai'r cyffiniau yn Llanberis ond mae'r deunyddiau o rendr a'r elfen o gladin llechi ar ran gwaelod y drychiad deheuol yn ceisio rhoi ychydig o ystyriaeth i'r dirwedd hanesyddol. Tra gellir derbyn dyluniad cyfoes ar adegau, credir fod modd cael dyluniad sy'n fwy sensitif i'r safle na'r hyn sy'n cael ei gynnig. Ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl groes i ofynion polisïau PS 20 ac AT 1 y CDLL, ac ystyrir mai'r effaith leol yw'r effaith mwyaf sylweddol.

Mwynderau Cyffredinol a Phreswyl

5.10 Fel y soniwyd eisoes, mae'r safle wedi ei leoli ar lethr i'r de orllewin o dy 10 Stryd Warden sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, ac i'r de ddwyrain o'r hen Gapel sydd bellach yn cael ei defnyddio fel fflatiau preswyl ar y llawr gwaelod. Cydnabyddir fod y balconi ar lefel llawr cyntaf ar edrychiad cefn yr adeilad wedi ei leihau ers y cais blaenorol, mae yn parhau i ymestyn ar hyd cefn yr eiddo ac mae pryder ei fod yn creu effaith gormesol ar drigolion y capel. Cydnabyddir fod bwriad gosod sgrin ogwmpas y balconi, ond mae ei faint, lleoliad ac uchder ar yr edrychiad cefn yn peri risg sylweddol o or-edrych eiddo preswyl y capel ond hefyd 10 Stryd Warden. Nodir hefyd fod y balconi yn ymestyn allan o ofod byw'r eiddo ac felly yn debygol o gael ei ddefnyddio yn aml fel ardal mwynderol allanol, ac oherwydd ei lefel uchel fe all achosi lefel sŵn annerbyniol.

5.11 Talcen yr eiddo fydd yn weledol or ffordd gyhoeddus gerllaw a bydd mynediad i'r eiddo drwy ddrws ar yr edrychiad ochr gogledd dwyreiniol sydd yn union gyferbyn a thalcen rhif 10 Stryd Warden. 'Roedd ffenestri llawr cyntaf yn gwynebu i mewn i ardd rhif 10 ar y cynlluniau ar y cais blaenorol, ac mae'r ffenestri yma wedi eu dileu erbyn hyn. Er hyn, oherwydd gosodiad a gogwydd yr eiddo arfaethedig, bydd yr holl symudiadau i mewn ac allan o'r eiddo yn digwydd yn y bwlch bychan rhwng y tŷ newydd yma ac eiddo rhif 10, yn hytrach nac ar flaen yr eiddo fel yr holl dai eraill yn y teras. Ystyrir fod gwynebu'r tŷ i'r gogwydd yma yn achosi effaith gormesol annerbyniol ar yr eiddo 10 Stryd Warden, yn ogystal ag effaith sylweddol ar fwynderau eiddo rhif 10 o ganlyniad i'r effaith symudiadau a'r balconi.

5.12 Ystyrir felly bod y datblygiad yn groes i Bolisi PCYFF 2 ac yn achosi effaith gormesol ac effaith annerbyniol ar fwynderau'r tai preswyl o'i gwmpas.

Materion Bioamrywiaeth

5.13 Mae'r eiddo yma gyferbyn i safle bywyd gwyllt, ac mae bwriad defnyddio'r ardal yma ar gyfer parcio, ond mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at effaith negyddol ar fioamrywiaeth yn ôl y swyddog bioamrywiaeth.

5.14 Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys datganiad seilwaith gwyrdd gyda gwelliannau bioamrywiaeth (plannu coed, gosod blychau adar, blychau ystlumod a gwestai pryfed). Mae'r gwelliannau i gyd wedi'i gynnwys yn y dyluniad cynllunio. Byddai modd gosod amod i sicrhau bod y gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu hymgymryd petai'r cais yn dderbyniol. Ystyrir fod y gwelliannau a gynhigir yn bodloni gofynion polisïau PS19 ac AMG5 a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Materion Draenio

5.15 Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno yn dilyn mabwysiadu Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol ar y 31.03.2025. Mae paragraff 7.6 o'r NCT yn cadarnhau fod angen cyflwyno datganiad draenio gyda chynigion fydd yn destun cais am gynllun SUDS. Yn yr achos yma mae cais wedi ei gyflwyno ac wedi cael ei gymeradwyo gan y corff draenio, ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

Materion Priffyrdd

5.16 Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ar y cais hwn, ond gan fod hwn yn gais ar gyfer 1 tŷ yn unig ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i ddefnydd a gweithrediad diogel ac effeithlon y ffordd. Bydd 3 lle parcio yn cael ei greu gyferbyn yr eiddo. Credir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 2 a TRA 4 y CDLL sy'n sicrhau safonau parcio digonol.

Materion Ieithyddol

5.17 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. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) 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.

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

5.19 Mae'r eiddo ar gyfer darparu tŷ teuluol i berson lleol o'r pentref. Ni ystyrir bydd y bwriad yn niweidiol i'r Iaith Gymraeg felly. Mae hefyd modd gosod amodau pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu i sicrhau enw Cymraeg i'r annedd. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS 1.

6. Casgliadau:

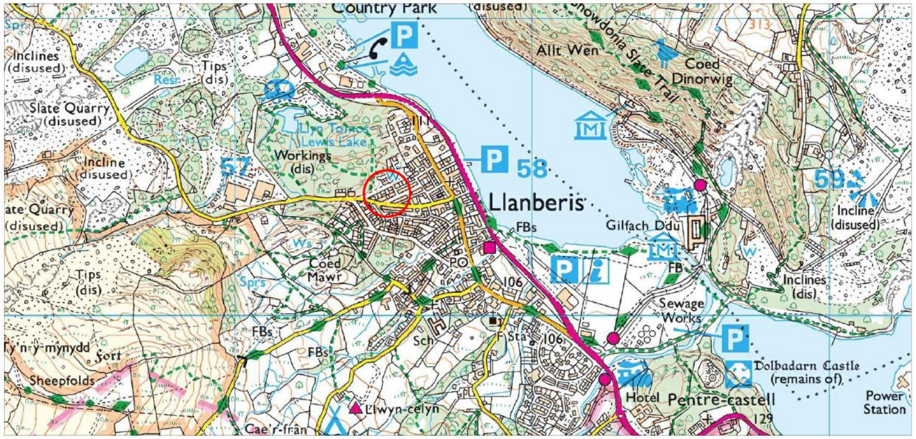
6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn y ffurf fel y cyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisïau perthnasol yn gyfan gwbl fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod -rhesymau

1. Nid yw dyluniad modern yr annedd arfaethedig, gyda'r balconi eang a'r drysau/ ffenestri gwydr ar y drychiad blaen a chefn, yn parchu cymeriad tai cyfagos na'r hyn sydd yn y cyffiniau a byddai'r nodweddion yn anghydnaws. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at na gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal. Nid yw'r bwriad wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun hanesyddol ac adeiledig a'i fod o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth i'r drychiadau yn cynnwys nodweddion anghydweddol, dominyddol ac estron nad ydynt yn parchu cyd-destun y strydwedd na'r safle. Ystyrir fod y bwriad felly, yn groes i feini prawf 1, 2 a 3 o Bolisi PCYFF 3: Dylunio a siapio lle, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026).

2. Oherwydd lleoliad, maint ac uchder y balconi a blaen yr annedd arfaethedig sy'n gwynebu'r eiddo drws nesaf, ystyrir y byddai'r bwriad yn gor-edrych a chael effaith ddominyddol a gormesol ac effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran sŵn ac aflonyddwch. Am y rheswm hwn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n ymwneud a diogelu mwynderau trigolion a'r ardal leol.



DERBYN
Adran Cynllunio 16-04-2026

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

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

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
NEW RESIDENTIAL DWELLING AT
LAND ADJ. TO 10 WARDEN STREET, LLANBERIS

Dyluniad - Drawing
LOCATION PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3310:25:P1
Graddfa - Scale
1:1250 A3
Dyddiad - Date
December 2025

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

N

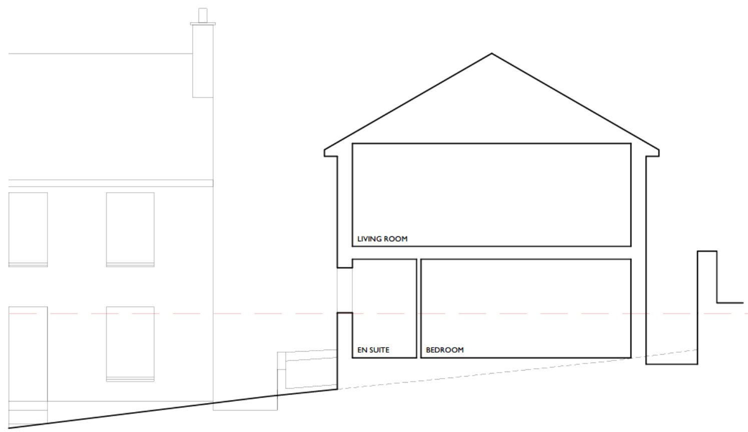
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Newidiadau - Amendments

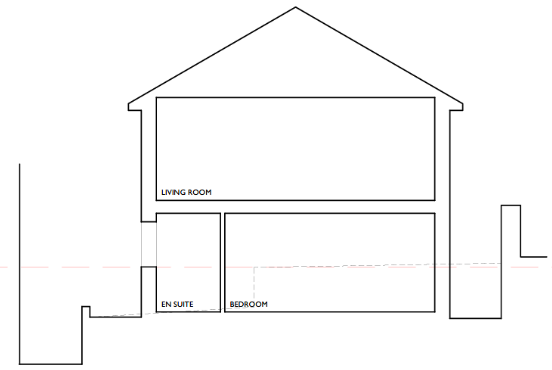
Cynllun - Job
NEW RESIDENTIAL DWELLING AT
PLOT ADJACENT TO 10 WARDEN ST, LLANBERIS
Dyluniad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3310:25:P3
Graddfa - Scale
1:100 A2
Dyddiad - Date
December 2025

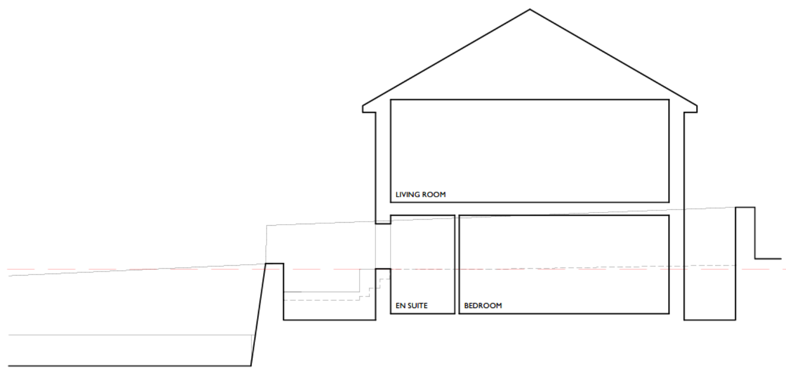
russell-hughes cyf
penseiri/architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



SITE SECTION A-A



SITE SECTION B-B



SITE SECTION C-C

DERBYN
Adran Cynllunio 16-04-2026

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

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Tud. 30

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
NEW RESIDENTIAL DWELLING AT
PLOT ADJACENT TO 10 WARDEN ST, LLANBERIS

Dyluniad - Drawing
PROPOSED SITE SECTIONS

Rhif Dyluniad - Drawing No.
3310:25:P4

Graddfa - Scale
1:100 A3

Dyddiad - Date
December 2025

russell-hughes cyf
penseiri/architects

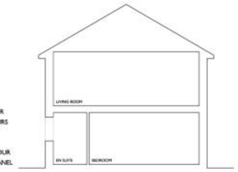
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

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

Tud. 31

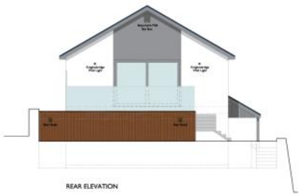
DERBYN
Adran Cynllunio 16-04-2026

NEW DWELLING CONSTRUCTION MATERIALS
ROOF COVERING - BLUE BLACK CLAY RIDGE TILES WITH NATURAL SLATE ROOF COVERING
ROOF - MONOCRYSTALLINE PHOTOVOLTAIC PANELS ON ROOF
FASCIAS, SOFFITS & BARGE BOARDS - EUROCELL UPVC IN ANTHRACITE GREY COLOUR
ROOF DRAINAGE - MARLEY CLIPMASTER UPVC GUTTERING & DOWNPIPES IN BLACK COLOUR
WALL RENDER - WEBER WEBEREND SILCO TEXTURED RENDER IN PLATINUM & GREY COLOURS
WALL CLADDING - BLUE BLACK SLATE SPLIT FACE CLADDING PANELS
WINDOWS - PROFILE 22 UPVC WINDOWS IN ANTHRACITE GREY COLOUR
EXTERNAL GLAZED DOORS - PROFILE 22 UPVC SLIDING DOORS IN ANTHRACITE GREY COLOUR
MAIN ACCESS DOOR - COMPOSITE DOOR IN ANTHRACITE GREY COLOUR WITH GLAZED PANEL

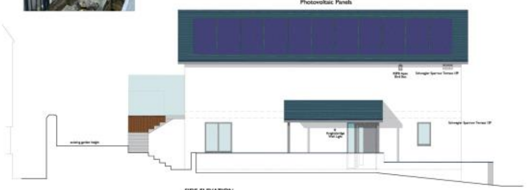


SECTION A-A

SIDE ELEVATION

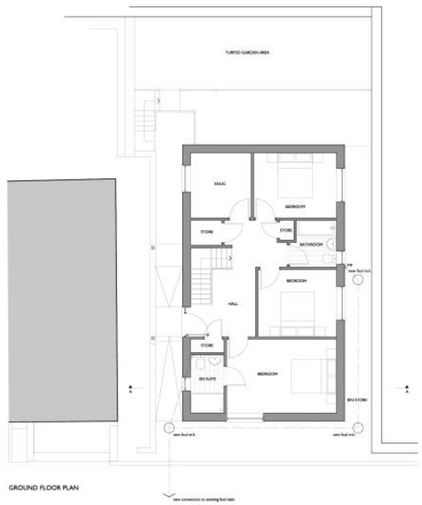


REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

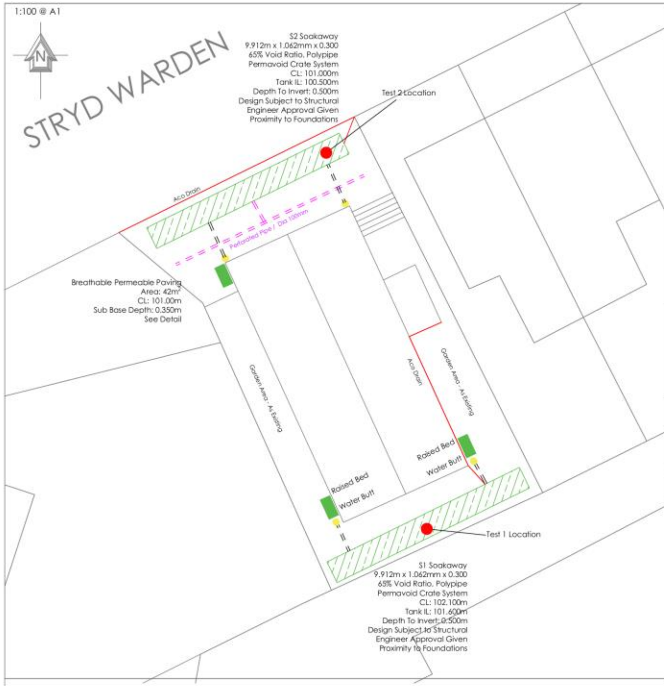
FRONT ELEVATION

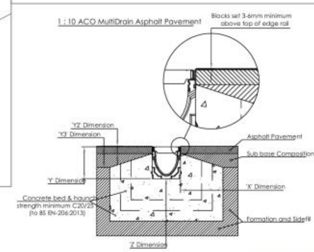


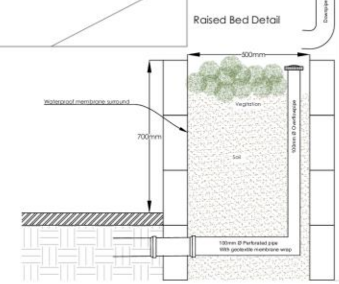
GROUND FLOOR PLAN

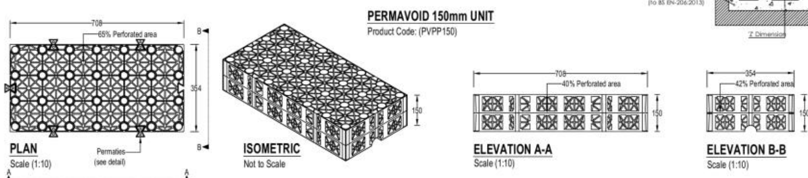
FIRST FLOOR PLAN

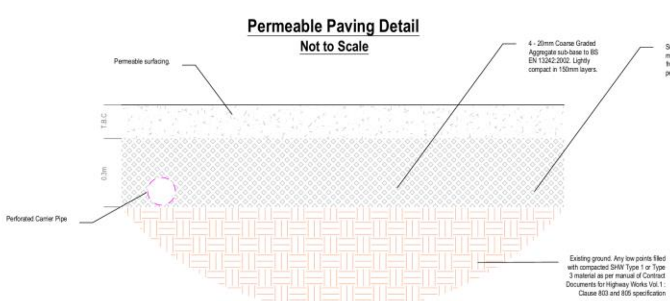
Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn Os yn amau - gofynnwch Do not scale from this drawing If in doubt - ask Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission	Newidiadau - Amendments	Cynllun - Job NEW RESIDENTIAL DWELLING AT PLOT ADJACENT TO 10 WARDEN ST, LLANBERIS Dyluniad - Drawing PROPOSED FLOOR PLANS, ELEVATIONS & SECTION	Rhif Dyluniad - Drawing No. 3310:25:PS A Graddfa - Scale 1:100 A2 Dyddiad - Date December 2025	russell-hughes cyf penseiri/architects 56 Bridge Street, Llangefni, Ynys Mon LL77 7HH Tel: 01248 722333 Fax: 01248 750600 E-mail: info@russellhughes.co.uk











Drawing Notes

1. Site Levels not provided at time of design. Indicative spot levels and FFL levels supplied by Architect used. Client and chosen Groundworker contractor to be responsible for checking levels prior to network construction.
2. The developer must self-vet and certify that the design criteria, material standards and workmanship specifications for the proposed adoptable sewers are in accordance with those set out in "Sewers for Adoption" 7th Edition, The Ministers Standards and the requirements of the Statutory Sewerage Undertaker.
3. E232 Manhole Cover and Frames. All chamber openings must have an impermeable surround compliant with SFA 7th Ed requirements. All access covers should comply to SFA 7th Ed dimensions and be supplied with spring/torsion assisted opening, plus have safety grillages fitted.
4. Manhole covers and frames shall comply with the relevant provisions of BS EN 124, BS 7903 and Highways Agency Guidance Document HA 104/09. They shall be of a non-rocking design which does not rely on the use of cushion inserts. All chamber openings must have an impermeable surround compliant with SFA 7th Ed requirements.
5. As a minimum, Class B125 covers shall be used in Driveways where vehicular access is possible. All chamber openings must have an impermeable surround compliant with SFA 7th Ed requirements.
6. Class B125 covers shall be used in footways, pedestrian areas and comparable locations. All chamber openings must have an impermeable surround compliant with SFA 7th Ed requirements.
7. All manhole covers shall be the non-ventilating type and shall have closed keyways.
8. All Pipes designed to be PVC-U in accordance with Sewers for Adoption 7th Edition. Approval from (Dwr Cymru) prior to construction.
9. E2.22 Thermoplastics Structures Wall Pipe.
10. Thermoplastics structures wall sewer pipe shall comply with the relevant provisions of BS EN 13476-1 and WIS 4-35-01 and BS EN 13476-2 or BS EN 13476-3. Pipes shall be BSI kitemarked or have equivalent Third Party Certification.
11. Pipes less than or equal to 500mm in diameter shall have nominal short-term ring stiffness not less than 8kN per m2 (SN8) or be subject to a quality system for storage and embedment.
12. Nominal short term ring stiffness of 2kN per m2 (SN2) is acceptable for pipes greater than 500mm in diameter, subject to structural design load calculations which shall be provided to support this.
13. Transportation, handling, storage and laying shall be in accordance with the manufacturer's recommendations.
14. Where a fitting is installed on a sewer length, it shall have the same internal bore as the sewer. Maximum length of pipe for laying is 3m or 10 x DN, whichever is the greater, unless welded joints are used.
15. The contractor SHALL verify invert level of the proposed outfall PRIOR to commencement of drainage works and report levels to the Engineer for approval.
16. All manholes to be constructed to Dwr Cymru standard adoptable details available online from http://www.dwrcymru.com.
17. All pipes to have 150mm granular bed and surround 20mm clean stone or approved alternative.
18. Pipes with cover lower than 500mm will require reinforced concrete slab protection as per Figure B.25 SFA 7th Edition. Slab to have minimum 300mm bearing each side of pipe and shall consist of 150mm depth of GEN3 Sulphate Resisting concrete complying to E4.1 of SFA7 specification. Reinforcement to be two layers of A393 reinforcement laid with 40mm cover to the underside of the slab.
19. Design based on provided utility information. There may be other services onsite which are unknown that could affect the location apparatus.
20. Attenuation volume calculated using Polypipe Permavoid Crate System. This system has 65% void ratio. Tank to be wrapped in non permeable geotextyle to prevent material filling the tank and reducing the available storage volume.
21. Water Butts to be located on each property rear down pipes to aid SUDS.

*NOT FOR CONSTRUCTION UNTIL CONNECTION APPROVAL AGREED WITH SAB & UTILITY PROVIDER

Key

= = = =	Proposed Private Surface Water Network
——	Surface Network ACO Drain
- - - -	Perforated Carrier Pipe
▨	Soakaways
●	Water Butts
■	Raised Bed
▭	Proposed Contributing Area
——	Site Boundary

DERBYN
Adran Cynllunio 16-04-2026

SCHEME:	Proposed Development 10 Warden Street, Llanberis, Gwynedd		
DRAWING TITLE:	Surface Water Network General Arrangement		
DATE DRAWN:	21/05/2025	DATE CHECKED:	21/05/2025
SHEET:	1 of 1	SCALES:	1:200 @ A1
Drawing No.	DC0134/01/01		REV B

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C25/0671/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**01/10/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Menai**
Bwriad:	**Codi ffens newydd 2400mm o uchder ogwmpas rhan o ffin y cae chwarae**
Lleoliad:	**Ysgol Syr Hugh Owen Ffordd Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1HW**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi ffens 2.4m o uchder o amgylch rhan o ffin cae chwarae Ysgol Syr Hugh Owen. Mae'r ffens newydd yn rhedeg o amgylch ffin ogleddol a gogledd orllewin y cae chwarae. Bydd y ffens newydd arfaethedig o'r math 'weldmesh' ac o liw gwyrdd tywyll.

1.2 Saif y safle o fewn terfynau'r ysgol a ffin datblygu'r dref gyda thai preswyl yn ffinio. Nid yw'r safle yn eistedd o fewn unrhyw ddynodiadau tir eraill.

1.3 Mae'r cais yma yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr Aelod Lleol wedi datgan buddiant ac wedi darparu sylwadau ar y cais.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

ISA 2 Cyfleusterau cymunedol

TRA 2 Safonau parcio

TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 6 Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 2 Meini prawf datblygu

PCYFF 3 Dylunio a siapio lle

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

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C07A/0424/14/R3 GOSOD DOSBARTHIADAU DROS DRO - Caniatawyd gydag Amodau 12-07-2007
C07A/0194/14/R3 GOSOD 4 DOSBARTH SYMUDOL A 2 UNED STORIO - Caniatawyd gydag Amodau 09-05-2007

C12/1236/14/R3 GOSOD PANELI SOLAR AR UN O DOEAU'R YSGOL- Caniatawyd gydag Amodau 15-10-2012

C22/0906/14/LL Gosod ffens a giatiau newydd steil 'bow top' lliw du ar hyd ffin tu blaen yr ysgol ynghyd â gosod 'turnstile' i reoli mynediad i ddisgyblion - Caniatawyd gydag Amodau 15-02-2023

C22/0744/14/LL Ffurfio cae chwaraeon 3G maint llawn gyda ffens 4.5 medr o uchder cysylltiedig, rhwystr acwstig 4 medr o uchder, llif oleuadau 6 x 15 medr o uchder, lloches timau, llawr caled a chlawdd tirlunio gyda phlanhigion - Caniatawyd gydag Amodau 19-12-2022

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim Gwrthwynebiad (Unfrydol)
Uned Coed:	Dim gwrthwynebiad gan fod dim gwaith tocio i goed sydd yn destun gorchymyn gwarchod coed na thyllu yn cael ei gwynnwy fel rhan o’r cais. Argymell i roi nodyn ar y caniatâd i atgoffa bod y coed o amgylch y ffin wedi cael eu gwarchod a bod angen cais ar wahân os oes unrhyw waith angen ei wneud ar y coed yn sgil y datblygiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith weledol sylweddol a gormesol, yn enwedig o ystyried lefel uwch y caeau (yn ymddangos hyd at 4m)
- Niwed sylweddol i amwynder preswyl oherwydd agosrwydd (4–5m) a theimlad o gaethiwo
- Pryderon hawliau dynol yn sgil effaith ar fwynhad o'r cartref a lles meddwl
- Dim budd cymesur i'r ysgol na'r gymuned; amheuaeth mai rheoli disgyblion yw'r prif reswm
- Effaith negyddol ar gymeriad a golwg yr ardal ac anghyd-naws â'r amgylchedd
- Diffyg ymgynghori cynnar gyda thrigolion lleol
- Gwrthwynebiad ar sail datblygiad diangen heb dystiolaeth o risg diogelwch
- Diffyg tystiolaeth i gefnogi honiadau am ymddygiad gwrth-gymdeithasol
- Hawliau mynediad cyfreithiol preswylwyr (defnydd dros 40 mlynedd) yn awgrymu hawl rhagnodedig
- Pryder y gallai'r ffens atal mynediad i wasanaethau brys (e.e. ambiwlans awyr)

Derbyniwyd llythyr hefyd yn cefnogi'r ffens oherwydd bod problemau gyda thaflu cerrig, tresmasu ar eiddo preifat a sbwriel yn cael ei daflu i mewn i erddi.

Nodir fod yr Aelod Lleol wedi datgan buddiant ar y cais yma ac wedi darparu sylwadau sy'n cynnwys y materion isod:

- Nodi ei fod yn gwrthwynebu'r cais
- Nid oes cyfeiriad at y coed sydd wedi eu gwarchod o fewn gerddi.
- Nid yw'r dystysgrif perchnogaeth tir yn gywir
- Anghytuno efo cynnwys y datganiad dylunio a mynediad.
- Effeithio hawliau mynediad
- Mae'n ddatblygiad diangen
- Effaith weledol
- Effaith ar fwynderau preswyl
- Effaith ar hawliau dynol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi ISA 2 sy'n ymwneud gyda chyfleusterau cymunedol sy'n cynnwys ysgolion yn nodi y bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol. Er nad oes rhan yn benodol yn y polisi yn ymwneud gyda gwneud newidiadau / addasiadau i safle presennol mae'n gefnogol i ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd oddi fewn clystyrau cymunedol ble mae cyfleusterau angenrheidiol i gefnogi'r gymuned. Byddai'r bwriad yn cael ei leoli ar ffiniau

ysgol bresennol a gwelir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod angen y ffens ogwmpas yr adeilad er mwyn gwella diogelwch o fewn tir yr ysgol. O ran yr egwyddor ystyrir fod y bwriad yn un rhesymol ac ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd gydag egwyddor Polisi ISA 2 CDLL.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.2 Mae polisi PCYFF 3 CDLl yn nodi bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Mae'r bwriad ar gyfer codi ffens ddiogelwch. Byddai'r ffens o fath 'weldmesh' ble byddai modd gweld trwyddo ac felly ni fyddai'n ymddangos fel mwgwd ar dir yr ysgol nac chwaith i gefn y rhes o dai sydd yn amgylchynu caeau'r ysgol. Byddai'r ffens o liw gwyrdd i gydweddu gyda'r ffens sydd yn rhedeg o amgylch ffiniau eraill yr ysgol. Mae'r gorffeniadau a fwriedir felly yn ymddangos yn dderbyniol. Byddai'r ffens yn cael ei lleoli o amgylch ffin caeau chwarae'r yr ysgol ac ystyrir o ran eu lleoliad y byddai'r ffens yn dderbyniol. Ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal oherwydd ei liw tywyll sy'n cydweddu gyda thriniaeth bresennol a bod modd gweld drwy'r ffens. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion polisi PCYFF 3 ac CDLL.

5.3 Mae rhai tai annedd i'w cael gerllaw'r ysgol, a derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad. Codwyd pryderon am effaith weledol a theimlad gormesol yn deillio o godi'r ffens o amgylch ffiniau'r ysgol, ynghyd â'r posibilrwydd y bydd y ffens yn cael effaith negyddol ar gymeriad a golwg yr ardal ac yn anghydnaws â'r gymuned. Mae ffens o'r math yma yn cael ei defnyddio'n aml o amgylch ysgolion fel ffordd o ddiogelu'r staff a'r disgyblion o fewn y sefydliad. Mae mwyafrif ffiniau'r ysgol eisoes wedi defnyddio'r math hwn o ffens, ac felly nid yw'n elfen newydd nac yn anghydnaws i'r safle addysgol hwn. Bydd y ffens newydd yn gwahanu gerddi'r tai cyfagos oddi wrth gae chwarae'r ysgol, a bydd y ffens oddeutu 4 i 5m i ffwrdd o gefn y tai dan sylw. Credir felly bod yr ardal hon rhwng cefn y tai a'r ffens yn ddigonol i beidio â chreu effaith negyddol sylweddol ac andwyol ar fwynderau preifat perchnogion y tai. Bydd y ffens yn wyrdd tywyll ac o ddyluniad 'weldmesh', felly bydd modd gweld drwyddi. Golygai hyn y bydd modd gweld drwy'r ffens ac ni fydd golau'n cael ei leihau o ganlyniad. Mae'n rhaid hefyd ystyried yr angen ar gyfer diogelu disgyblion a thir yr ysgol ynghyd a'r tir tu allan i'r ysgol rhag difrod ac ystyrir ar falens na fyddai'r ffens o'r math yma'n achosi niwed arwyddocaol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.4 Mae nifer o goed sydd yn destun gorchymyn gwarchod coed wedi cael ei leoli ar hyd y ffin ble bwriedig gosod y ffens. Nid oes bwriad ar gyfer unrhyw waith torri na thocio'r coed fel rhan o'r datblygiad a does dim gwaith tyllu dwys ger y gwreiddiau ar gyfer gosod y ffens. Golygai hyn ni ragwelir unrhyw effaith ar y coed sydd yn destun gorchymyn gwarchod coed. Yn unol â'r sylwadau Uned Goed bydd nodyn yn cael ei ychwanegu i'r caniatâd sicrhau y byddai unrhyw waith tocio neu dorri i'r coed yn sgil y datblygiad neu yn y dyfodol angen caniatâd ac yn destun cais gorchymyn gwarchod coed cyn i unrhyw waith ar y coed ddechrau.

5.5 Nid yw'r bwriad yn cael unrhyw effaith ar fioamrywiaeth ac nid oes Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno, er hynny gellir gosod amod ar gyfer sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth o ganlyniad i'r bwriad ac i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS19 o'r CDLl ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth.

Materion Ieithyddol

5.6 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. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) 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.

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

5.8 Mae'r bwriad ar gyfer codi ffens o amgylch tir presennol yr Ysgol. Ni ystyrir bydd y bwriad yn niweidiol i'r Iaith Gymraeg felly. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS 1.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.9 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan y cyhoedd o ganlyniad i'r cais yma, ac 'roedd y materion a godwyd yn amrywio. Ystyrir fod y materion cynllunio i gyd wedi derbyn sylw teilwng yn yr adroddiad. Mae rhai sylwadau yn cyfeirio at faterion gweithredol. Ni ystyrir fod y dystysgrif perchnogaeth tir yn anghywir, gan fod yr ymgeisydd yn gweithredu ar ran yr Ysgol a'r Cyngor. Ni ystyrir fod cynnwys y dogfennau a gyflwynir yn anghywir nac yn ddiffygiol. Mater i'r ymgeisydd ydi cysylltu gyda pherchnogion tir cyfagos petai wedi dymuno gwneud hynny ac nid oes rheidrwydd gwneud hynny o dan y drefn cynllunio. Nodir hefyd nad oes gofyn ar gyfer cyfiawnhau codi ffens, ac mae'r adroddiad uchod yn asesu'r bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol ar gyfer codi ffens. Nodir fod nifer o'r sylwadau yn ymwneud gyda materion y tu hwnt i'r drefn cynllunio gan gynnwys materion hawliau mynediad.

5.10 Nid oes unrhyw un o'r materion a godwyd yn newid yr argymhelliad ar gyfer y cais yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol.

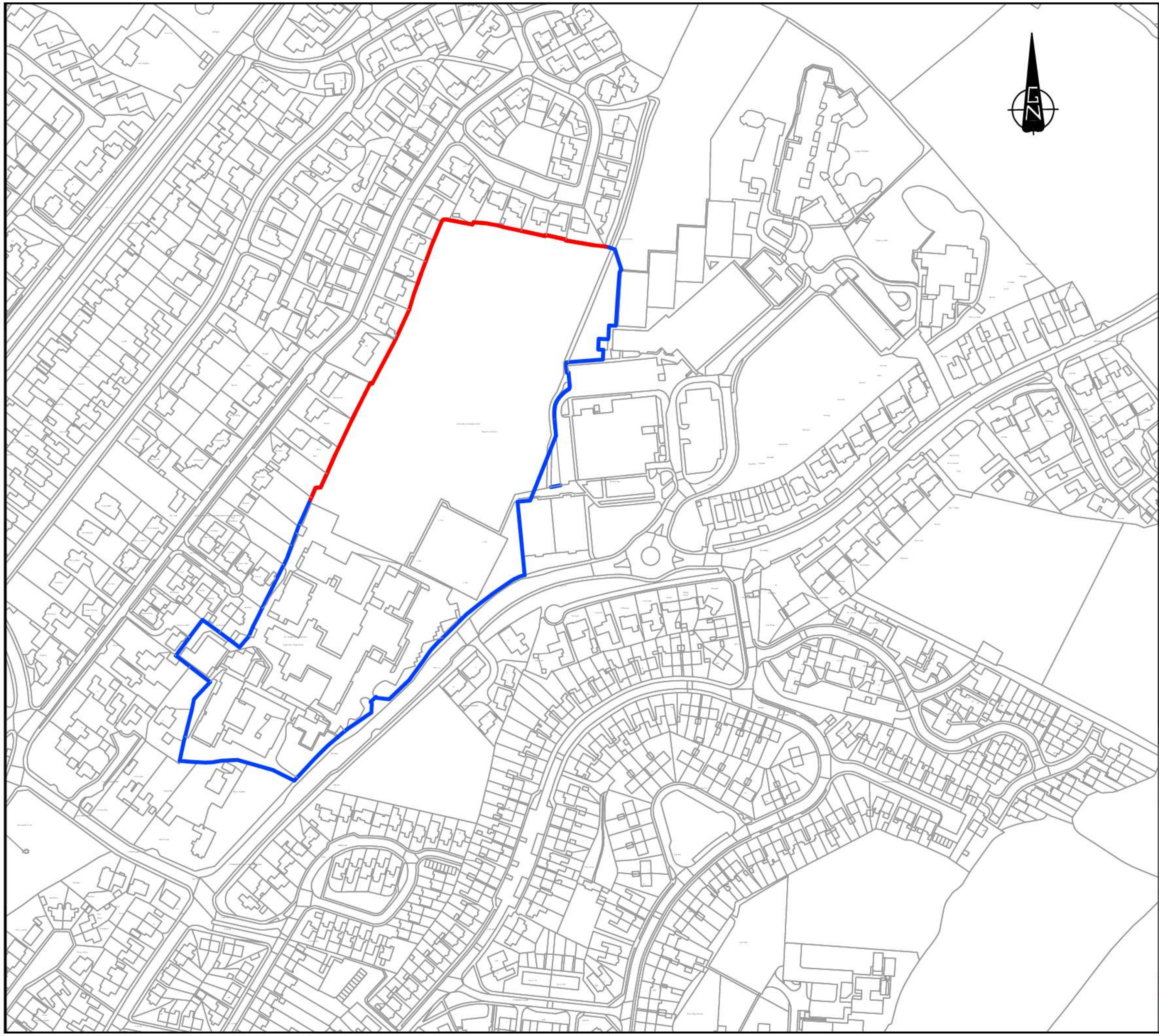
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau

1. 5 Mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Lliw gwyrdd tywyll
4. Gwelliannau Bioamrywiaeth

Nodyn

1. Nid yw’r caniatâd yma yn cynnwys unrhyw waith i goed wedi eu gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed. Bydd angen caniatâd ar wahân ar gyfer unrhyw waith i’r coed sydd wedi eu gwarchod.



Cynllunio
Derbyn - 01/10/2025

Rev	Description	Drawn	Date

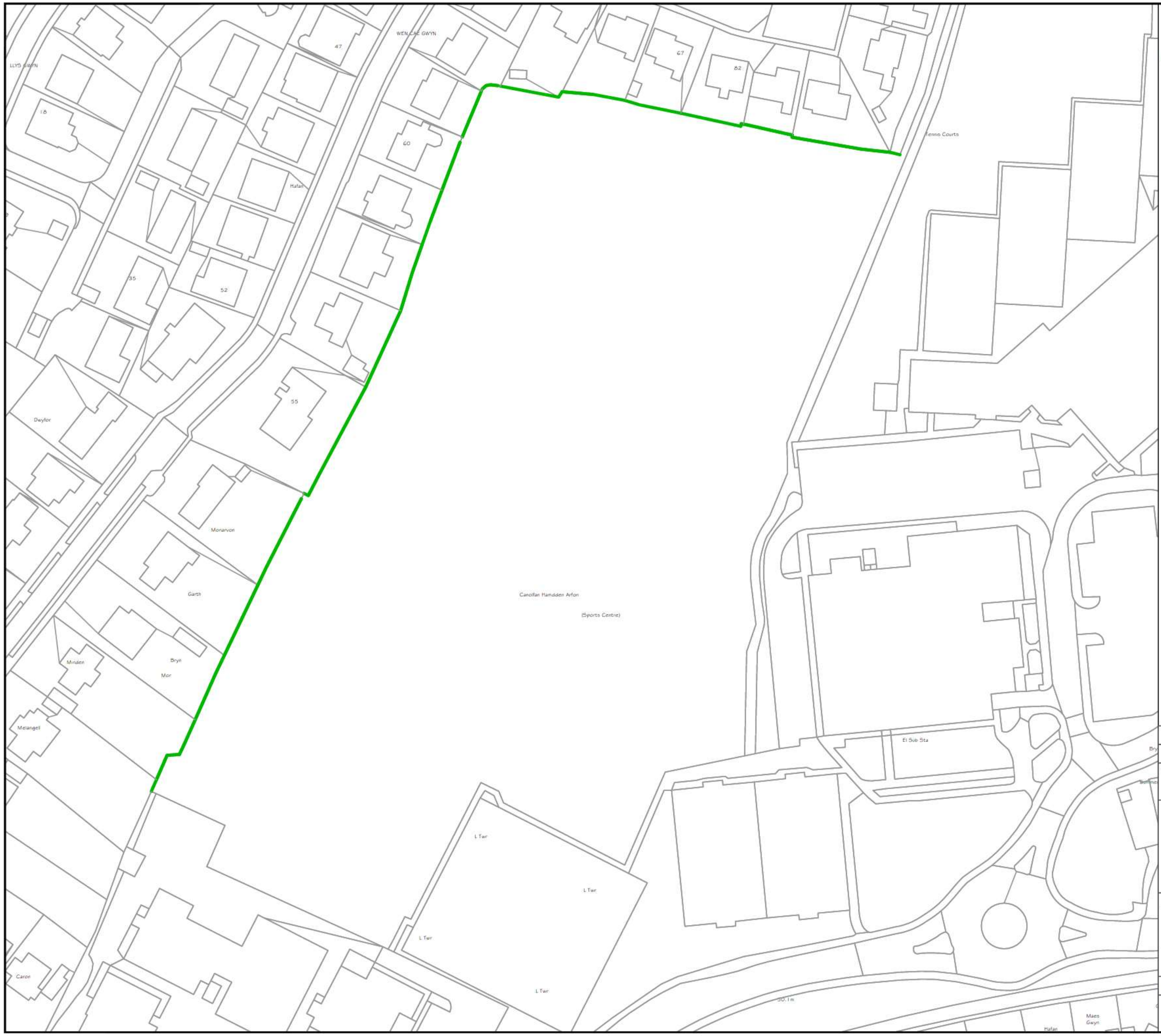
© This drawing is the property of Wakemans Ltd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to Wakemans prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

WAKEMANS
36 Y Maes, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2NN
Tel: 01286 672 581
e-mail: d.evans@wakemans.com

Address: YSGOL SYR HUGH OWEN
NEW FENCING PLAYING FIELD BOUNDARY

Title: Site Location Plan

Drawn: DE	Checked: -	Date: SEPT 25	
Scale: 1:2500 @ A3	Job: 25330	Drawing No: 25330-001	Rev: P



New 2400mm high Weldmesh Fencing in Moss Green - RAL 6005

Cynllunio
Derbyn - 17/09/2025

Rev	Description	Drawn	Date

© This drawing is the property of Wakemans Ltd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to Wakemans prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

36 Y Maes, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2NN

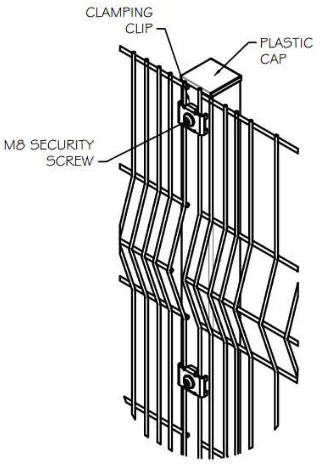
Tel: 01286 672 581
e-mail: d.evans@wakemans.com

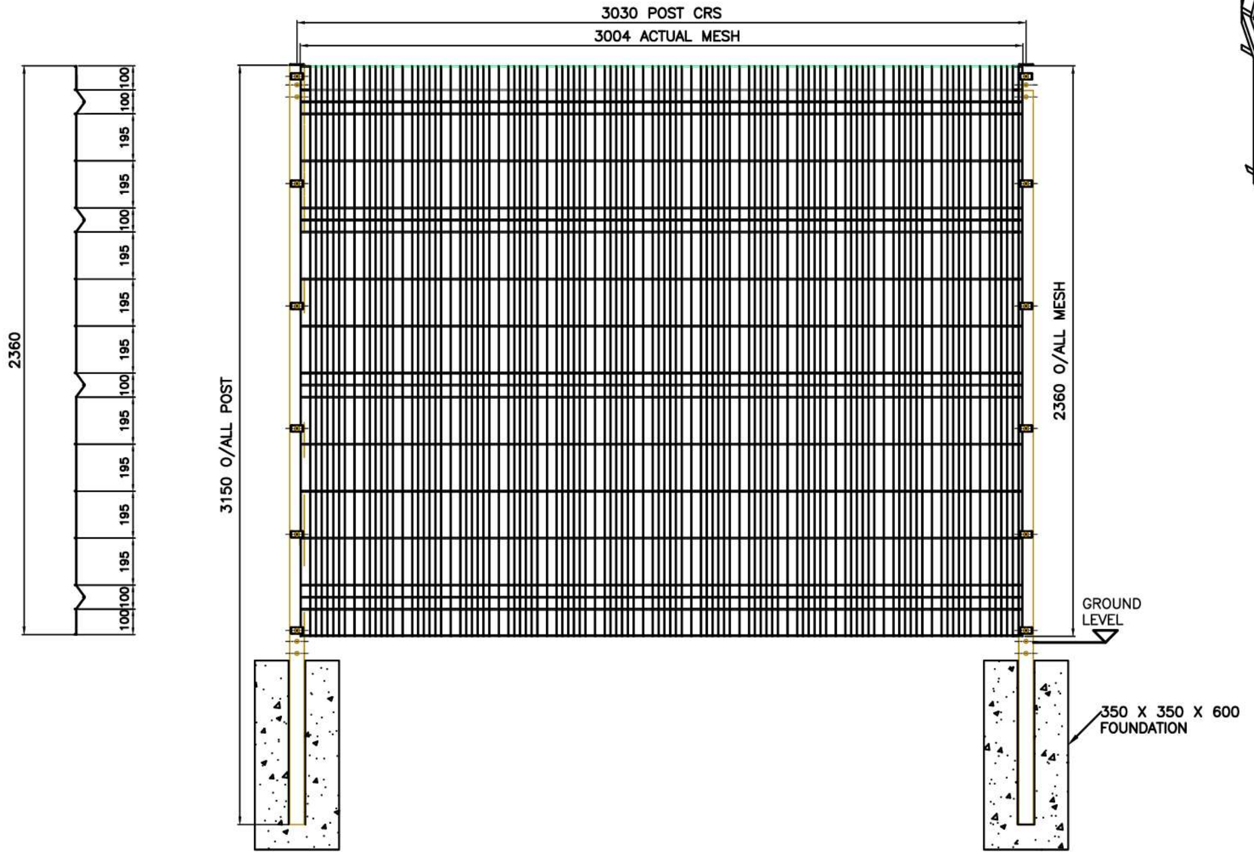
Address: YSGOL SYR HUGH OWEN
NEW FENCING PLAYING FIELD BOUNDARY

Title: Site Plan

Drawn: DE	Checked: -	Date: SEPT 25	
Scale: 1:1000@ A3	Job: 25330	Drawing No: 25330-001	Rev: P

Product Code	Post Size (mm)	Height (mm)	Post Centres (mm)	Horizontal Wires (QTY)	*Notes: All size panels* Vertical Wires Ø4mm Horizontal Wires Ø5mm
A02-18	60 x 60	1755	3030	15	Aperture
A02-20	60 x 60	1970	3030	18	24mm x 195mm - min
A02-24	60 x 60	2360	3030	20	40mm x 195mm - max





Cynllunio
Derbyn - 17/09/2025

Rev	Description	Drawn	Date

© This drawing is the property of Wakemans Ltd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to Wakemans prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

36 Y Maes, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2NN
Tel: 01286 672 581
e-mail: d.evans@wakemans.com

Address: YSGOL SYR HUGH OWEN
NEW FENCING PLAYING FIELD BOUNDARY

Title: Indicative Fencing Details

Drawn: DE	Checked: -	Date: SEPT 25	
Scale: NTS @ A3	Job: 25330	Drawing No: 25330-003	Rev: P

10

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C26/0057/33/RC**
Dyddiad Cofrestru:	**02/02/2026**
Math y Cais:	**Diddymu Cytundeb 106**
Cymuned:	**Buan**
Ward:	**Efailnewydd**
Bwriad:	**Ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn flaenorol i ddiddymu cytundeb 106 yn ymwneud a chodi tŷ fforddiadwy a ganiatawyd o dan gyfeirnod C10D/0017/33/LL ar rhan o gae ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli.**
Lleoliad:	**Rhan O Gae Ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli, LL53 6DR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd sydd yn ymgais i ddileu cytundeb 106 ynghlwm a chaniatâd cynllunio C10D/0017/33/LL. Lluniwyd y cytundeb yma er mwyn sicrhau a gwarchod defnydd o eiddo fel uned fforddiadwy gyda disgownt o o leiaf 40%. Cyflwynwyd y cais blaenorol a wrthodwyd, a'r cais presennol oherwydd nad yw'r perchnogion presennol yn ystyried y tŷ i fod yn dy fforddiadwy hyd yn oed ar raddfa gostyngedig. Mae'r ymgeiswyr wedi dadlau fod gwerth yr eiddo yn fwy na'r hyn fyddai'n rhesymol i'w alw yn fforddiadwy gan fod prisiad marchnad agored yn dangos gwahaniaeth sylweddol o'r hyn a ystyriwyd i fod yn bris fforddiadwy a'r hyn y tybir i fod yn werth marchnad agored presennol.

1.2 Nid yw'r tŷ fel a ganiatawyd wedi cael ei adeiladu, ond oherwydd gwaith hanesyddol a gynhaliwyd i greu'r fynedfa, mae cadarnhad wedi ei roi yn y gorffennol fod y datblygiad wedi cychwyn yn faterol ac felly fod yr hawl cynllunio yn sefyll.

1.3 Mi fyddai'r eiddo o'i adeiladu yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd yn darparu tŷ unllawr ar ben ei hun gyda 4 ystafell wely, ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, ystafell ymolchi, cyntedd a modurdy ynghlwm. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wledig Boduan sydd ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored.

1.4 Mewn achos fel yma, nid yw ystyriaethau cynllunio arferol yn cael eu asesu fel mewn achosion cyffredin. Ni roddir sylw felly i faterion yn ymwneud a dylunio, effaith mwynderol, materion trafnidiaeth, materion bioamrywiaeth, materion ieithyddol ac yn y blaen.

1.5 Er eglurder o safbwynt yr hanes cynllunio, gwelir fod yr ymgeisydd ar y pryd y cyflwynwyd y cais gwreiddiol (nid yr ymgeiswyr presennol) wedi cael eu asesu ac wedi profi'r angen am dŷ fforddiadwy. Er hynny, roedd maint yr eiddo yn sylweddol fwy na'r hyn fyddai'n arferol ar gyfer tŷ fforddiadwy 4 llofft ag felly, yr argymhelliad a wnaed gan swyddogion ar y pryd oedd i wrthod y cais. Trafodwyd y cais yn y pwyllgor cynllunio ag fe benderfynodd yr aelodau fynd yn groes i'r argymhelliad a chaniatáu'r cais yn ddibynnol ar gwblhau cytundeb 106. Y gwahaniaeth amlwg ers penderfynu'r cais gwreiddiol yw nad yw Boduan wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig erbyn hyn ac felly, mae'n safle yng nghefn gwlad agored o safbwynt yr ystyriaeth gynllunio berthnasol yma.

1.6 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol gyda'r rhesymau a roddwyd yn cyfeirio at faint yr annedd a gymeradwywyd yn sylweddol fwy na'r maint a ganiateir ar gyfer unedau fforddiadwy cyfredol ac ni fyddai o ganlyniad yn cael ei ystyried yn addas fel uned fforddiadwy.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai fforddiadwy

CCA: Ymrwymiadau cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio) 1992

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Cylchlythyr 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio

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

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C25/0044/33/LL - Cais i ddiddymu cytundeb 106 yn ymwneud a chodi tŷ fforddiadwy a ganiatawyd o dan gyfeirnod C10D/0017/33/LL ar rhan o gae ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli – Gwrthodwyd 13/08/25.

3.2 Cais C10D/0017/33/LL - Ty unllawr fforddiadwy ynghyd a thanc septig a phwll draenio - Caniatawyd - 13/06/11.

3.3 Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma yw ymholiad a gyflwynwyd o dan gyfeirnod Y24/0578 gan yr ymgeisydd presennol. Trafodwyd cynnal addasiadau i'r adeilad gan gynnwys ei drawsnewid yn 'dormer bungalow' ac ymestyn y modurdy. Mewn ymateb, tynnwyd eu sylw at gyfyngiad yr eiddo fel tŷ fforddiadwy a'r gofynion ynghlwm a hynny. Cadarnhawyd fod y cytundeb 106 yn parhau yn berthnasol ag yn cyfyngu'r eiddo fel tŷ fforddiadwy i berson cymwys gyda phris fyddai o leiaf 40% yn llai na'r gwerth cyffredinol ar y farchnad agored. Dywedwyd fod y cytundeb 106 yn diffinio anghenion cymhwyso ar gyfer yr eiddo a'r gofyn felly oedd fod gofynion y cytundeb cyfreithiol yma yn cael ei fodloni yn llawn gan gynnwys profi'r angen am dŷ fforddiadwy.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Ar ran Cyngor Cymuned Buan hoffem gefnogi rhif cais cynllunio :- C26/0057/33/RC - rhan o gae ger Penboncyn, Boduan i ddiddymu cytundeb 106 yn ymwneud a chodi tŷ fforddiadwy a ganiatawyd o dan gyfeirnod C10D/0017/33/LL.
Uned Strategol Tai:	**Gwybodaeth am angen** Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:- 6 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol ym Moduan. 27 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yn ardal Boduan a Rhydyclafdy. Fel y nodi'r uchod mae 6 unigolyn ar gofrestr Tai Teg wedi nodi Boduan fel ardal o'u dewis ac mewn angen am eiddo fforddiadwy.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Mae'r cais yn ddiffygiol oherwydd fod y ddadl na ellir person lleol/teulu fforddio'r eiddo yn anghywir gan fod y ffigyrau a roddir mewn perthynas â swm menthyg morgais yn gamarweiniol ac y byddai trigolion lleol yn gallu fforddio prynu'r eiddo mewn gwirionedd. • Roedd hanes cynllunio'r safle a'r cyfyngiadau yn gwbl wybyddus i'r perchnogion cyn ei brynu mewn ocsiwn • Mi fyddai'n amddifadu trigolion lleol rhag prynu tŷ yn eu ardal genedigol • Rhoddwyd y cytundeb 106 am reswm ac mi fyddai ei dynnu yn gosod cynsail ac yn dirmygu'r system gynllunio

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor ynghlwm a'r amgylchiadau ble gellir gofyn am ddiddymu cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 yn cael ei egluro'n fanwl yng Nghylchlythyr 13/97 *Rhwymedigaethau Cynllunio*. Yn ychwanegol i'r cylchlythyr uchod mae'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio), 1992 yn berthnasol i'r cais yma ynghyd a cheisiadau cyffelyb diweddar i ddiddymu cytundebau cyfreithiol.

5.2 Mae'r dogfennau hyn (sy'n cynnwys Rheoliadau 122 a 123 o'r Rheoliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol, 2010) yn datgan bod rhaid i gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 fod yn ddilys ac yn cyfarfod a 5 prawf sy'n berthnasol boed y cytundeb yn un newydd neu yn cyn-gais i ddileu cytundeb neu ei ddiwygio. Mae'r 5 prawf yn datgan:-

1. *Bod yr ymrwymiad yn berthnasol i gynllunio;* - mae ymrwymiad 106 yn fodd dderbyniol yn nhermau cynllunio i glymu'r eiddo i'r sawl hynny sydd mewn angen fforddiadwy. Credir felly fod y cytundeb yn parhau'n berthnasol o ran y prawf yma.

2. *Yn angenrheidiol i wneud y bwriad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio;* - mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ac felly yng nghefn gwlad agored. Roedd y safle yn wreiddiol mewn lleoliad yn union gerllaw adeilad a oedd wedi ei liwio ar fap cynigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a oedd yn diffinio Boduan fel Pentref Gwledig ac felly heb bolisi tai fforddiadwy ar y pryd ni fyddai wedi cael caniatâd yn y lle cyntaf. Mae'n gwbl wybyddus fod angen yn parhau ar gyfer unedau fforddiadwy yn ardal Boduan ac ardaloedd cyfagos. Fe welir fod y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau niferoedd presennol ar restrau aros. Yn yr achos yma hefyd o ystyried ei leoliad y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored, mi fyddai'r eiddo yn gallu cael ei ystyried fel uned menter gwledig ar gyfer personau cymwys. Nodir yn y datganiad a gyflwynwyd fod y safle wedi ei werthu gan y perchnogion blaenorol trwy ocsiwn ond ni ddatgelir unrhyw wybodaeth o ran manylion y gwerthiant ac os fyddai wedi cael ei farchnata fel ty menter gwledig er enghraifft. Credir felly fod tystiolaeth gyfredol ddigonol i gadarnhau fod angen ar gyfer tai fforddiadwy lleol yn parhau yn ardal Boduan ac mae'r cytundeb felly yn parhau i gael ei ystyried yn berthnasol o ran y prawf yma.

3. *Yn uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad;* - mae'r cytundeb yn cyfeirio'r uniongyrchol at ddarparu uned fforddiadwy. Mae'r cytundeb yn parhau'n berthnasol o ran y prawf yma felly.

4. *Yn berthnasol deg a rhesymol o ran graddfa a math i'r bwriad*; - Mae'r cytundeb yn berthnasol i'r eiddo oedd yn destun y cais ac yn ei glymu i eiddo ar gyfer y rhai hynny sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r disgownt wedi ei osod ar 'o leiaf 40%' ac nid oes awgrym nad yw hynny yn berthnasol ar gyfer yr ardal. Mae asesiad pellach ar y mater yma isod. Mae'r cytundeb yn parhau'n berthnasol o ran y prawf yma felly.

5. *Yn rhesymol o bob agwedd arall;* – Nid oes modd arall i sicrhau fod yr uned yn cael ei ddarparu fel tŷ fforddiadwy heb gytundeb 106.

5.3 Mae paragraff 4.2.25 o Polisi Cynllunio Cymru yn datgan "*...Mae angen y gymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth lunio polisïau cynlluniau datblygu a phenderfynu ceisiadau cynllunio perthnasol...*".

5.4 Gan fod yr angen yn parhau ar gyfer unedau fforddiadwy ac unedau sy'n cyfarch y gymuned leol, mae'n rhesymol i barhau i gadw unedau fforddiadwy yn yr ardal ac felly, i gadw'r Cytundeb 106 yma fel ag y mae.

5.5 Mae rhan 3.9 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn cyfeirio at Ddiddymu Amod / Cytundeb Tai Fforddiadwy. Mae paragraff 3.9.1 yn datgan gall fod amgylchiadau pan nad yw'r unedau fforddiadwy presennol yn darparu uned fforddiadwy hyd yn oed efo'r cyfradd gostyngedig. Mewn fath amgylchiadau gall y Cyngor ystyried diddymu'r cytundeb ar yr amod y telir swm cymudol i gyfrannu at ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y dyfodol h.y. y gwahaniaeth rhwng y gwerth gostyngedig ar gwerth marchnad agored. Nodir nad hyn mae'r ymgeisydd yn ei ddatgan efo'r bwriad yma, yn hytrach ceisio diddymu'r cytundeb drwy newid o fod yn uned fforddiadwy i fod yn dŷ marchnad agored. Yn wir, dywedir y byddai'r cyfraniad sef y gwahaniaeth rhwng pris marchnad agored a phris fforddiadwy yn swm afresymol o uchel i'w dalu.

5.6 Fe nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd fod fformiwla fforddiadwy o Ganllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy wedi ei ddefnyddio i gyfrifo mai £126,315 fyddai pris fforddiadwy yn ardal Efailnewydd/Buan ar sail incwm cyfartalog, ond credir mai sail cychwyn trafodaethau am brisiad yw hyn wrth ddatblygu tai o'r newydd yn hytrach na'i fod yn reol gadarn ar gyfer lefel fforddiadwy pob uned fforddiadwy.

5.7 Cyflwynwyd yr un gwybodaeth fel a wnaed ar y cais blaenorol yn nodi fod adroddiad prisiad gan brisiwr cymwys lleol wedi ei gwblhau a oedd yn nodi gwerth yr eiddo fel £425,000. Gyda disgownt o 40% (mae'r cytundeb 106 yn nodi o leiaf 40%), mi fyddai hyn yn gostwng y pris i £255,000 ar y mwyaf. Er y dywedir mai'r bwriad yw sefydlu cartref yma, er cyflawnrwydd, nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno o ran manylion yr ocsiwn ar adeg gwerthu'r safle i ddangos fod unrhyw ymdrech wedi ei wneud i farchnata'r safle yn lleol ar gyfer codi uned fforddiadwy (nac fel uned menter gwledig) ac felly mae'r rhagdybiaeth na fyddai'r safle yn gallu darparu uned fforddiadwy heb ei brofi yn llwyr. Dylid nodi fod newidiadau yn y farchnad dai yn golygu bod mwy o aelwydydd yn disgyn i'r categori o fod angen/yn gymwys ar gyfer Tŷ Canolraddol gan na allent fforddio tŷ ar y farchnad agored. Mae hyn yn cael ei adlewyrchu trwy'r ffaith fod uchafswm incwm gros gartref cyfunol aelwydydd yn meini prawf Tai Teg wedi cynyddu o £45k i £60k, ac felly ystyrir y gallai fod pobl sy'n gymwys am dy fforddiadwy gyrraedd y pris fforddiadwy.

5.8 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, pe byddai'r cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol trwy dderbyn nad yw'n parhau i baratoi uned fforddiadwy, yna rhaid ystyried y cais yn erbyn rhan 3.9 o'r CCA Tai Fforddiadwy. Mae'r rhan yma yn datgan pan nad yw tai fforddiadwy cyfredol yn darparu uned fforddiadwy hyd yn oed ar gyfradd ostyngedig yna gellid ystyried diddymu'r cytundeb ar yr amod y ceir swm cymudol i gyfrannu at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn y dyfodol. Mae paragraff 3.9.3 yn datgan bydd y Cyngor yn ceisio adfer y gwahaniaeth gwerth, o werth y tŷ ar y farchnad agored i'r lefel gostyngedig, fel swm cymudol. Fel a nodir ym mharagraff 5.5 uchod, ni gyflwynir cynnig fel rhan o'r cais presennol i gyflwyno swm cymudol gan y dywedir na fyddai'r ffigwr trwy weithio allan y gwahaniaeth rhwng pris marchnad agored yr eiddo a'i werth fforddiadwy (£170,000) yn rhesymol.

5.9 Gwelir mai ty 4 ystafell a ddarperir pe byddai'n cael ei adeiladau yn unol â'r caniatâd byw, ond yn amlwg er mwyn bodloni gofynion yr ymgeisydd fel ac y mae, fe allai ty llai o faint fod yn briodol ac yn cyfateb i'w sefyllfa a pharhau i gyfarch angen penodol. Mae'n bosib byddai diwygio maint a dyluniad y tŷ yn golygu bod modd darparu tŷ sy'n wirioneddol fforddiadwy.

5.10 Yn yr achos yma, mae'r ymgeisydd yn ceisio diddymu'r cytundeb ar y sail na fyddai'r tŷ o'i godi a'i gwblhau yn unol â'r caniatâd gwreiddiol hyd yn oed ar sail y lefel disgownt yn y cytundeb ar gyfer paratoi uned fforddiadwy. Nid yw'r tŷ a ganiatawyd wedi cael ei adeiladu ond fe wnaed cychwyn materol trwy creu mynedfa i mewn i'r safle. O ystyried fod y caniatâd cynllunio wedi ei warchod, golygai hyn fod sefyllfa 'fallback' wedi ei greu fyddai'n ystyriaeth berthnasol pe byddai cais diwygiedig yn cael ei gyflwyno ar gyfer darparu uned fyddai'n cael ei ystyried yn wirioneddol fforddiadwy. O ran prisiad marchnad agored mae'r uned yn nodi gwerth £425k a thrwy ychwanegu disgownt o 40% yn golygu gwerth fforddiadwy o £255k. Datgelwyd ar adeg y cais blaenorol ar sail ffigyrau CACI paycheck 2024 buasai man cychwyn trafodaethau am uned fforddiadwy yn y lleoliad yma oddeutu £187k. Mae rhan 3.9 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan

pan fod y gwerth fforddiadwy yn rhy uchel ystyrir diddymu'r Cytundeb 106 os ceir swm cymudol efo hwn ar sail y gwahaniaeth rhwng y gwerth marchnad agored ar lefel disgownt yn yr achos yma £170k. Nid oes cynnig am swm cymudol yn yr achos yma gan yr honnir iddo fod yn afresymol o uchel.

5.11 Er y wybodaeth a gyflwynwyd, ni chredir fod y cynnig yn bodloni polisïau a chanllawiau mabwysiedig am y rhesymau fel a nodir. Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod ystyrir fod cynnwys y cytundeb o dan Adran 106 yn parhau i gyfarfod a'r 5 prawf y cyfeirir atynt yng Nghylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio), 1992 a'u bod yn parhau i gyflawni diben cynllunio defnyddiol oherwydd eu bod yn berthnasol i'r eiddo ac yn fodd o ganiatáu a sicrhau bod yr eiddo yn parhau yn uned fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth. Ni gyflwynwyd prisiad Llyfr Coch diwygiedig gyda'r cais presennol yma. Nodir nad yw'r tŷ fforddiadwy wedi cael ei adeiladu yn hytrach mae'r caniatâd wedi cael ei warchod. Yng ngoleuni hyn credir y gellid rhoi pwysau i gais diwygiedig i baratoi uned fforddiadwy sydd o faint fuasai yn wirioneddol fforddiadwy.

5.12 Mae'r cytundeb cyfreithiol hefyd yn fodd o sicrhau nad yw polisi cyfredol tai y Cynllun Datblygu Lleol yn ogystal â pholisïau a chanllawiau cenedlaethol yn cael eu tanseilio fel y byddai'n digwydd os y'i dileuir ac fe all osod cynsail perygl gan fod cytundebau cyffelyb yn berthnasol i eiddo a safleoedd eraill o fewn y dalgylch. Yn benodol yn yr achos yma byddai'r bwriad yn tanseilio polisïau PCYFF 1 a TAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a chanllawiau perthnasol a geir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy. Am y rhesymau uchod, ni chredir y dylid cytuno i ddiddymu'r cytundeb yn yr achos yma.

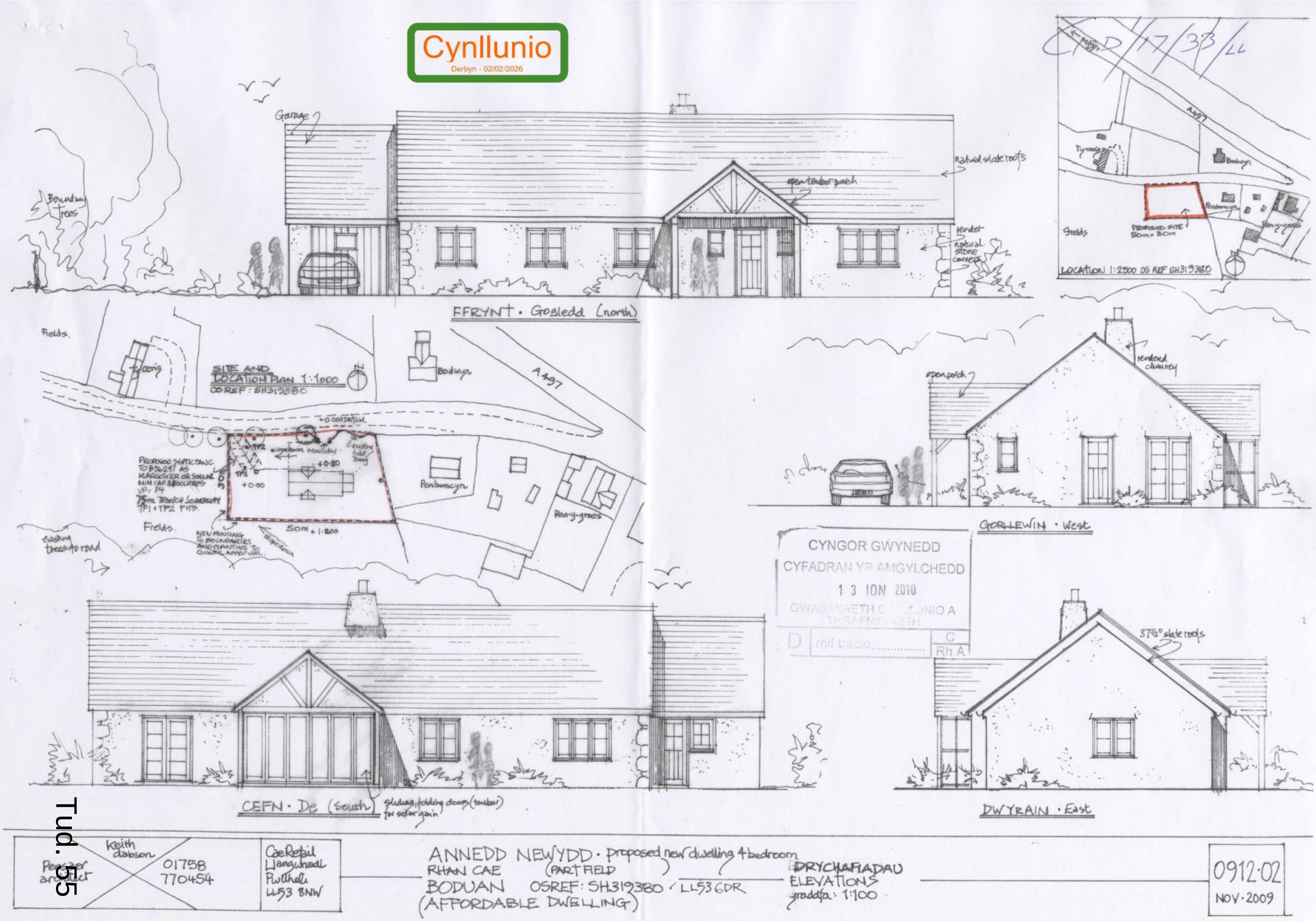
Casgliad:

6.1 O ystyried y materion cynllunio perthnasol yn yr achos hwn ni ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol am y rhesymau a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

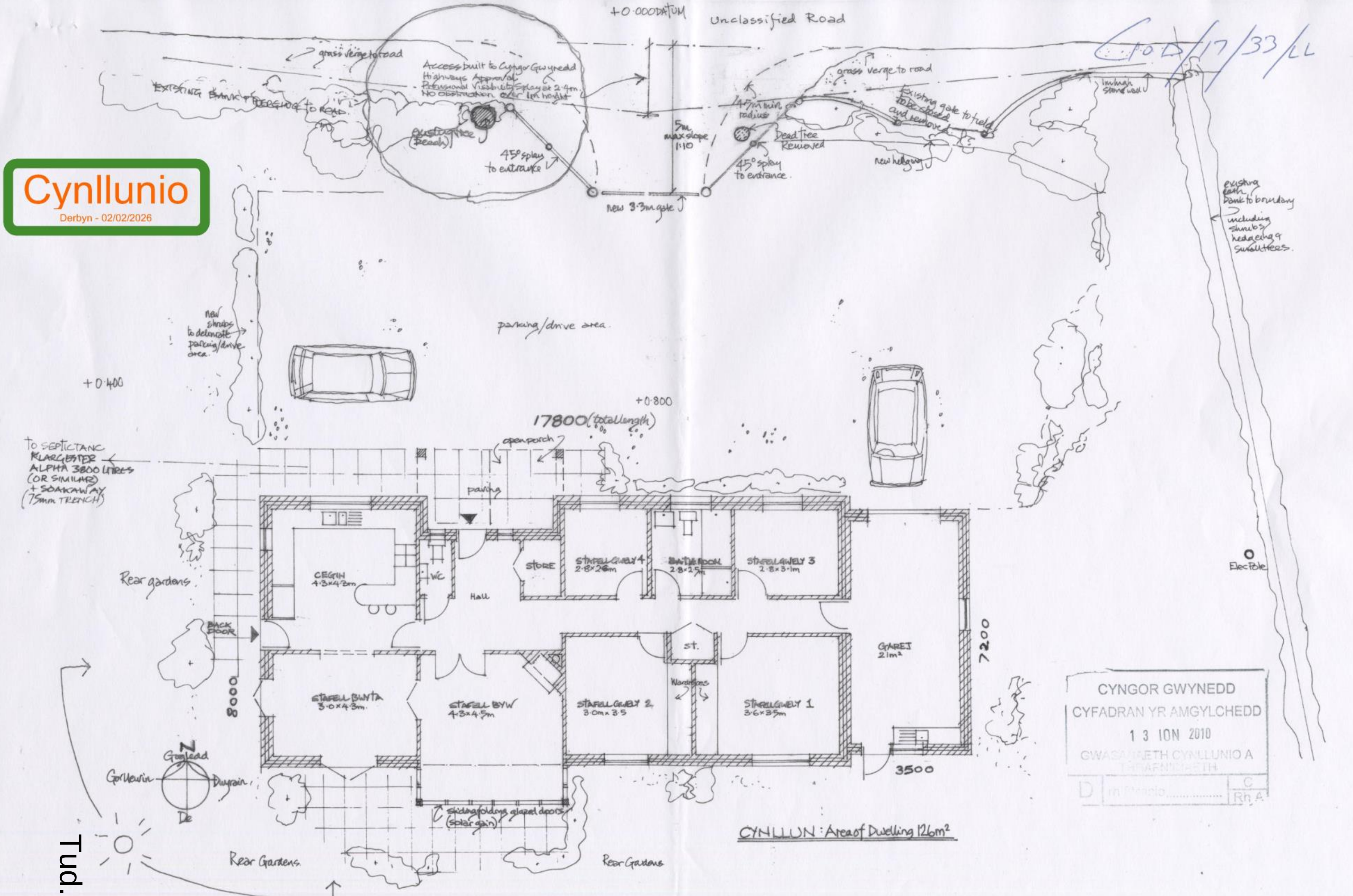
7.1 Gwrthod –

Credir fod y Cytundeb 106 sydd yn cyfyngu'r eiddo i dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn parhau gyda diben perthnasol ar gyfer defnydd cynllunio a'i fod o'r herwydd, yn parhau i sicrhau defnydd angenrheidiol yn unol â chanllawiau a roddir yn rhan 'Oblygiadau Cynllunio' Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 Cylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio), 1992. Byddai gwaredu'r gytundeb fel a nodir yn y cais hefyd yn tanseilio strategaeth y Cyngor mewn perthynas â diogelu nifer derbyniol o dai fforddiadwy o fewn y sir, fyddai yn groes i ofynion Polisi PCYFF 1 a TAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 ynghyd a chanllawiau perthnasol a geir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.



Cynllunio
Derbyn - 02/02/2026
Cynd/17/33/LL
Garage
Boundary trees
natural slate roofs
open timber porch
render
natural stone corners
FFRYNT · Gogledd (north)
LOCATION 1:2500 OS REF SH319380
PROPOSED SITE 50m x 50m
Fields
Ty-corig
Bodwyn
Penboncyn
Pen-y-groes
A497
SITE AND LOCATION PLAN 1:1000
OS REF: SH319380
+0.000 DATUM
slope down
+0.80
+0.00
PROPOSED SEPTIC TANK TO BS6297 AS KLARGESTER OR SIMILAR MIN CAP 3800 LITRES VP: 14
75m TRENCH SOAKAWAY TP1 + TP2 PITS
50m
+1.200
NEW FENCING TO BOUNDARIES AND PLANTING TO COUNCIL APPROVAL
existing trees to road
open porch
rendered chimney
GORLLEWIN · West
CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN YR AMGYLCHEDD
13 ION 2010
GWASANAETH CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH
D
rhif tracio
C
Rh A
37½° slate roofs
CEFN · De (south)
sliding folding doors (timber) for solar gain
DWYRAIN · East
Keith dabson
Pensaer architect
01758 770454
Cae Refail
Llangwnadl
Pwllheli
LL53 8NW
ANNEDD NEWYDD · proposed new dwelling 4 bedroom
RHAN CAE (PART FIELD)
BODUAN OS REF: SH319380 · LL53 6DR
(AFFORDABLE DWELLING)
DRYCHAFIADAU
ELEVATIONS
graddfa: 1:100
0912·02
NOV·2009

Cynllunio
Derbyn - 02/02/2026



Keith dobson architect | 01758 770454 | Cae Refail Llangwnadl Pwllheli LL53 8NW

ANNEDD NEWYDD - proposed new dwelling 4 bedroom
RHAN CAE (PART FIELD)
BODUAN - OSREF SH319380 - LL53 6DR
(AFFORDABLE DWELLING)

CYNLLUN - PLAN
graddfa : 1:100

0912 - 01
NOV - 2009

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C25/0777/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**18/03/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Abersoch**
Ward:	**Abersoch gyda Llanengan**
Bwriad:	**Cais llawn i ddymchwel eiddo preswyl presennol (dosbarth C3) a chodi eiddo preswyl newydd (dosbarth C3) yn ei le ynghyd a gwelliannau i fynedfa bresennol**
Lleoliad:	**Fferm Sarn Lôn Sarn Bach, Sarn Bach, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7BG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel tŷ preswyl defnydd C3 presennol a chodi tŷ preswyl newydd defnydd C3 yn ei le.

1.2 Mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr adeilad sydd yn bresennol yn wag ond sydd yn amlwg wedi cadw ei statws fel eiddo preswyl.

1.3 Yn benodol, mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr eiddo presennol ac adeiladau allanol cyfagos a chodi adeilad deulawr yn rhannol dros ôl troed yr eiddo presennol fyddai fymryn yn uwch na'r adeilad presennol. Mae arwynebedd mewnol yr adeilad presennol yn mesur 109m² a'r bwriad fyddai creu adeilad newydd gydag arwynebedd mewnol o 197m². Mi fyddai'r gosodiad mewnol fel a ganlyn:

- Llawr daear - porth, cyntedd, stydi, ystafell fyw, ystafell iwtiliti, ystafell gawod, cegin/ystafell fwyta/lolfa
- Llawr cyntaf – 4 ystafell wely (1 en-suite), ystafell ymolchi

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu gyfredol pentref Sarn Bach gyda ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn gyfochrog a llwybr cyhoeddus yn arwain oddiar y ffordd trwy'r safle. Mae mynedfa gerbydol bresennol yn arwain heibio talcen yr eiddo sydd yn gwasanaethu'r safle ac yn fynediad i safle gwersylla a charafanau teithiol sefydledig ynghlwm a'r eiddo tu cefn i'r prif adeilad. Gweler nifer o amrywiol adeiladau allanol o fewn iard y safle gyda gardd ynghlwm a'r eiddo i'r ochr.

1.5 Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o strydwedd sefydledig wrth ddynesu i mewn i'r pentref o gyfeiriad y gogledd. Mae adeiladau cyfagos i raddau yn gymysgedd o ran dyluniad a gorffeniadau ond oll yn cynnwys nodweddion cyffredin o ran ffurf a gorffeniadau megis toeau llechi a gorffeniad o garreg naturiol a rendr.

1.6 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Adroddiad Dichonoldeb/Prisio (cyfrinachol)
- Datganiad Cynllunio Cefnogol
- Datganiad Draenio
- Arolwg ystlumod
- Arolwg strwythurol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd

1.7 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol.

1.8 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ychwanegu elfennau o gerrig ar yr edrychiad fyddai'n gwynebu'r ffordd a chyfnewid ffenestri'r edrychiad yma i gyfleu yr hyn a honnir i fod yn ffurf ffenestri presennol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 5: Tai marchnad lleol

TAI 13: Ail adeiladu tai

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)12: Dylunio

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C21/0914/39/DT - Cais i ail wampio bwthyn presennol, dymchwel adeiladau allanol a chodi estyniad newydd i'r ochr – Gwrthodwyd 27/10/21

3.2 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y23/0161 ar gyfer dymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ newydd. Nodwyd fod pryder am y datblygiad fel a gyflwynwyd ar sail maint bwriedig o 238m² a'i bod yn hanfodol i sicrhau fod cynigion yn unol â gofynion polisïau cyfredol. Cadarnhawyd os fyddai bwriad i barhau a chyflwyno cais cynllunio ffurfiol yna byddai disgwyl diwygiadau sylweddol i'r cynnig o ran nid yn unig y maint ond hefyd ei ddyluniad ac edrychiadau allanol. Er gwybodaeth, mae dyluniad, ffurf a gorffeniad yr hyn a fwriedir ar y cais cynllunio presennol yn cyfateb fwy neu lai yr un peth a'r hyn a gyflwynwyd fel ymholiad cyn cyflwyno ond cydnabyddir fod lleihad wedi ei wneud o ran arwynebedd mewnol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogir
Uned Drafnidiaeth:	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu cyngor safonol yn ymwneud a Rhywogaethau a Warchodir a Thirwedd.
Dŵr Cymru:	Ymateb a chyngor safonol
Uned Hawliau Tramwy:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad gan Moseley (Mawrth 2025). Yn ôl yr adroddiad nid oedd yna dystiolaeth o ystlumod nag adar yn nythu. Felly nid oes pryderon ecolegol.
Uned AHNE:	Mae Fferm Sarn Bach wedi ei leoli yng nghanol y pentref ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r tŷ mewn lleoliad amlwg ar ochor y lôn gyhoeddus sy'n mynd trwy Sarn Bach. Tŷ fferm hanesyddol ydyw gyda to llechi a thri corn. Mae hen adeiladau amaethyddol gerllaw. Er fod rhai newidiadau wedi eu gwneud fel rendro a newid y ffenestri gwreiddiol mae'r adeilad yn

cynnal edrychiad tŷ fferm sydd yn nodweddiadol o benrhyn Llŷn. Mae tai deulawr hanesyddol tebyg gerllaw. Cyflwynwyd cynlluniau ar gyfer tŷ newydd ar y safle. Byddai'r adeilad hwn gryn dipyn yn fwy na'r tŷ gwreiddiol, wedi ei osod yn wahanol ac o gymeriad mwy trefol a modern oherwydd y dyluniad a'r defnyddiau. Mae pryder na fyddai yn gweddu yn dda i'r safle hon ym mhentref Sarn Bach. Yn ei gyfanrwydd mae'n ymddangos y byddai'r datblygiad arfaethedig yn groes i bolisïau yng Nghynllun Rheoli'r AHNE sy'n ymwneud â gwarchod asedau hanesyddol a sicrhau fod datblygiadau newydd yn gweddu i'r ardal o amgylch.

Gwasanaeth Archeolegol:

Rwyf wedi adolygu'r manylion a ddarperir yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER) rhanbarthol ac ysgrifennaf i'ch cynghori fod yr adeilad y bwriedir ei ddymchwel o ddiddordeb hanesyddol lleol. Mae Fferm Sarn wedi'i chofnodi ar y Cofnod Amgylcheddol Hanesyddol fel rhan o gofrestr thematig lefel uchel o ffermydd hanesyddol, gyda'r bwriad o lywio rheoli tir gwledig yn y dyfodol (PRN 102046). Fe'i cofnodir ar fap Argraffiad Cyntaf yr Arolwg Ordnans dyddiedig 1889, sy'n dangos yr adeilad sy'n destun y cais hwn yn ei drefniant presennol. Mae'r adeilad y bwriedir ei ddymchwel yn nodweddiadol o fferm ar ddiwedd y 19eg ganrif / dechrau'r 20fed ganrif ar gyfer y rhanbarth hwn. Mae'n ymddangos bod yr adeilad ar y cyfan heb ei addasu, gan gadw ei ffabrig a'i gymeriad gwreiddiol fel ffermdy. Bydd y gwaith dymchwel arfaethedig yn golled i'r amgylchedd hanesyddol. Yn unol â hynny, ystyrir ei bod yn briodol, lle mae'r adeilad gwreiddiol yn cadw ei gyflawnrwydd hanesyddol yn sylweddol, i greu cofnod archif cyn ei ddymchwel, i ddogfennu'r newid a lliniaru'r effaith ar dreftadaeth adeiledig leol. Er mwyn sicrhau cofnod o'r fath, argymhellir y dylid cynnwys amod addas, pe bai'r cynllun yn cael ei ganiatáu.

Uned Draenio Tir:

Nid oes strategaeth draenio ar gyfer y cais yma, felly rydym yn cynnig gwrthwynebiad dros dro tan mae un yn cael ei ddarparu.

Ail ymgynghori

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio. Noder y bydd cymeradwyaeth y CCS yn amodol ar asesiad llawn yn ystod y broses ymgeisio ffurfiol am y CCS.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 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 lleoliad y safle o fewn ffin ddatblygu pentref Sarn Bach ac mae'n gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd o'r blaen. Yn hyn o beth, ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol yn nhermau gofynion cyffredinol polisïau PS 5 a PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl). Nid oes ychwaith amheuaeth fod defnydd preswyl wedi ei sefydlu ar y safle yma a'r bwriad yw i barhau gyda defnydd preswyl cyffelyb, felly rhaid rhoddi ystyriaeth i'r polisïau tai cyfredol a gynhwysir yn y CDLL. Mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod yr annedd wedi yn cael ei ddefnyddio fel prif gartref preswyl (C3) ar hyn o bryd, ac fod bwriad cadw'r defnydd C3 yma ar gyfer y tŷ newydd. I'r perwyl hyn polisi TAI 13 sy'n ymwneud ac ail adeiladu tai yw'r prif ystyriaeth oherwydd ei leoliad a bod y defnydd preswyl sefydledig presennol ar y safle sy'n berthnasol.

5.3 Mae polisi TAI 13 yn cynnwys cyfres o feini prawf sydd yn berthnasol i gynigion tu mewn a thu allan i'r ffiniau datblygu. Yn yr achos yma, mae lleoliad y safle o fewn y ffin gyfredol ac nid o fewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd ac felly nid yw meini prawf 1, 4, 5,7 na 8 yn berthnasol. O ran gweddill meini prawf y polisi hwn, nid yw'r adeilad presennol wedi ei restru ac nid yw o werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw ac felly nid yw'r cynnig yn annerbyniol ar sail meini prawf 2 a 3. Mae maen prawf 6 yn nodi y tu allan i'r ardal reoli newid arfordirol, y dylid lleoli'r ty sydd i'w adeiladau yn rhannol oddimewn i'r un ôl troed a'r ty presennol. Gweler y byddai'r ty newydd i'w godi dros ôl troed yr adeilad presennol ac felly credir fod y maen prawf yma yn cael ei fodloni. Nid yw maen prawf 9 yn berthnasol gan nad yw'r ty presennol yn cymryd lle ty a ddinistriwyd trwy ddamwain. Mi fyddai maen prawf 10 yn gofyn am ddymchwel yr adeilad gwreiddiol pan gai'r ty newydd ei gwblhau ond gan mai codi dros ol troed yr adeilad presennol fyddai'r bwriad, ni fyddai hyn yn berthnasol. Yn olaf mae maen prawf 11 yn nodi y byddai modd cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd i dynnu'n ol hawliau datblygiad a ganiateir ac ystyrir fod hyn yn briodol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 13.

5.4 Nodir fod polisi TAI 5 yn berthnasol ar gyfer codi tai preswyl newydd yn Sarn Bach, ac ei fod yn cyfyngu'r unedau hynny i unedau a fyddai o fewn gafael y farchnad lleol. Mae polisi TAI 5 yn gallu bod yn berthnasol mewn achosion ble mae cynigion ar gyfer dymchwel a chodi tai preswyl parhaol yn golygu fod eiddo sy'n disgyn o fewn gofynion maint a defnydd y polisi yn y pen draw yn mynd y tu hwnt i afael y farchnad lleol, mae angen ystyried pob achos yn unigol. Nodir fod apeliadau diweddar yn yr ardal yma wedi cadarnhau fod polisi TAI 5 yn berthnasol ar gyfer dymchwel tai presennol ac ail godi tai newydd (CAS-02877-J4D1Y6 C23/0004/39/LL Dymchwel ac ail godi annedd Tawelfa, Ystad Llwyn Onn, Abersoch) ac yn ddiweddarach fod angen rhoi sylw i unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill gan gynnwys unrhyw ganiatad cynllunio ar gyfer codi estyniadau ynghyd a hawliau dirprwyedig a ganiateir ar gyfer codi estyniadau heb yr angen ar gyfer caniatâd cynllunio (CAS-02998-HOP7P8 C23/0016/39/LL Dymchwel annedd a modurdy presennol a chodi annedd a modurdy newydd yn eu lle The Ferns, Lon Traeth, Abersoch).

5.5 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos ty annedd newydd dros 2 lawr fyddai'n cynnwys 4 ystafell wely. Mae maint presennol yr eiddo oddeutu 109m² ac yn darparu 4 ystafell wely. Mae

cynllun wedi ei ddarparu fel rhan o'r cais sy'n dangos beth fyddai ehangder ymestyn yr eiddo o dan hawliau dirprwyedig a ganiateir ar y llawr gwaelod yn unig, ac byddai ymestyn yr eiddo yn y ffordd yma yn darparu 118m sgwâr ychwanegol heb yr angen am ganiatad cynllunio, ac sy'n rhoi cyfanswm o arwynebedd llawr o 227m sgwâr, sy'n fwy na'r 197m sgwâr a gynigir fel rhan o'r cais yma. Nodir nad yw'r wybodaeth yma yn gwbl gywir, oherwydd fod yr eiddo wedi ei leoli yn yr AHNE, yna ni fydd posib ymestyn allan i'r ochr fwy na 3m heb yr angen ar gyfer caniatad cynllunio. Golygai hyd fod y ffigwr 118m sgwar yn disgyn i 76m sgwar a'r cyfanswm arwynebedd llawr 227m sgwar yn disgyn i 185m sgwar. Er hyn, mae'n gymharol debyg i'r hyn a gynigir fel rhan o'r cais yma ac ystyrir ei fod yn berthnasol. Nodir hefyd fod prisiad annibynnol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n nodi fod gwerth yr eiddo presennol yn ei gyflwr presennol yn uchel. Mae penderfyniad apêl CAS-02998-HOP7P8 ar gais C23/0016/39/LL a nodir uchod yn cadarnhau fod angen rhoi ystyriaeth i faterion ychwanegol sy'n cynnwys hawliau dirprwyedig a ganiateir a gwerth yr eiddo. Mae uchafswm maint tŷ deulawr neu ragor gyda 4 ystafell wely fel a nodir yn Polisi TAI 5 yn cael ei ddatgan fel 130m³ ac felly mae'r eiddo presennol yma, o ystyried materion ychwanegol, y tu hwnt i'r hyn mae polisi TAI 5 yn geisio ei ddarparu a'i reoli ar gyfer y farchnad dai lleol yn barod. Gan fod ei arwynebedd llawr o ganlyniad i hawliau dirprwyedig a ganiateir a'i werth bresennol y tu hwnt i'r hyn sy'n cael ei reoli o dan polisi TAI 5, ystyrir felly na fyddai dymchwel yr eiddo presennol yn golygu colled o uned bresennol a fyddai o fewn cyrraedd y farchnad leol ac felly ni ellir ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 5 o'r CDLl.

Mwynderau gweledol

5.6 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

5.7 Mae'r eiddo presennol yn rhan sefydledig o ffurf adeiledig pentref Sarn Bach. Credir y byddai'r eiddo arfaethedig, oherwydd ei ddyluniad, gorffeniadau a graddfa yn newid cymeriad y safle yn llwyr ac yn denu'r lygaid i raddau annerbyniol. Ni fyddai'r cynnig yn parchu ei gyd-destun safle a'i le o fewn y pentref. Cydnabyddir fod enghreifftiau o ddatblygiadau wedi eu caniatáu o fewn yr ardal sydd yn amrywio ac yn cynnwys gorffeniadau neu ffurf cymharol fodern. Er hynny, rhaid ystyried bob cais ar ei haeddiant ei hun ac yn yr achos yma, ni chredir fod y bwriad wedi llwyddo yn gyfangwbl i wella cymeriad ac ymddangosiad y safle gan y byddai'r dyluniad yn creu nodwedd llawer fwy amlwg na fyddai'n integreiddio na chyfrannu'n gadarnhaol i'r strydlun lleol a phatrwm datblygu'r ardal gyfagos.

5.8 Fel y gwelir o ymateb y Gwasanaeth Archeolegol a'r Uned AHNE, mae cyfraniad yr eiddo presennol i edrychiadau a chymeriad yr ardal leol yn gadarnhaol ac yn bwysig. Mi fyddai dymchwel yr eiddo yn golled i'r amgylchedd hanesyddol leol. Er hynny, nid yw egwyddor y bwriad o'i ddymchwel yn gwbl annerbyniol cyn belled ac y byddai adeilad i gymeryd lle yn gweddu o ran maint, dyluniad a gorffeniad. Fe ystyrir y byddai'r bwriad fel a gyflwynwyd yn sefyll allan fel nodwedd anghydnaws a gormesol yn y lleoliad yma ac yn sylweddol groes i gymeriad presennol y safle ac i fwyafrif y patrwm datblygu a welir gerllaw. Ni ystyrir y byddai'n ychwanegu nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal o gwmpas o ran ei ymddangosiad a graddfa gan greu datblygiad

ymwthiol, dominyddol ac estron yn y tirlun a'r strydwedd. Mae eglurhad o Bolisi PCYFF 3 yn datgan: '*rhaid i osodiad a dyluniad datblygiadau newydd fod wedi'u selio ar ddealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hunan a'i gefndir ehangach, a cheisio cael gymaint ag y bo modd o fudd allan o nodweddion y safle. Bydd hyn yn golygu bod angen ystyried gosodiad y safle yn ofalus. Does dim dau safle gyda'r un tirweddau, cyfuchliniau, perthynas gydag adeiladau o gwmpas, patrwm stryd a nodweddion. Nid yw'r ffaith fod datblygiad o ansawdd gwael neu aneglur yn bodoli gerllaw yn gyfiawnhad dros ddefnyddio atebion dylunio safonol neu wael. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i'r hyn sydd o'i gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal leol'*.

5.9 Mae paragraff 4.3 o Nodyn Cynllunio Technegol (NCT) 12: Dylunio, yn datgan, *"Mae'r cyd-destun lleol yn cynnwys nodweddion yr ardal lle mae'r datblygiad a hefyd leoliad yr ardal honno. Mae hyn yn cynnwys hanes naturiol a dynol yr ardal, y mathau o aneddiadau, adeiladau...... Mae darparu ymateb dylunio ystyrlon a chynaliadwy yn dibynnu ar ddeall y safle a'i gyd-destun agos ac ehangach.."* Yna, mae paragraff 4.5 yn nodi *"Mewn nifer o achosion, bydd arfarniad o'r cyd-destun lleol yn amlygu patrymau datblygu neu dirwedd arbennig, a'r bwriad fydd cynnal y cymeriad hwnnw"*.

5.10 Mae trafodaethau wedi eu cynnal rhwng swyddogion a'r asiant yn cynrychioli'r ymgeisydd, pryd yr amlygwyd pryder am ddyluniad a maint y cynnig fel a gyflwynwyd. Nodwyd yn benodol na fyddai'r adeilad arfaethedig yn gweddu'n dda gyda'r ardal gyfagos gan y byddai'n adeilad fyddai'n dominyddu ac yn ormodol o fewn y tirlun lleol. O'r herwydd, cadarnhawyd nad oedd dyluniad a maint y cynnig fel a gyflwynwyd yn dderbyniol.

5.11 Mewn ymateb i hyn, diwygiwyd elfennau o'r cais o ran edrychiad yn wynebu'r ffordd ond cadarnhawyd nad oedd bwriad i leihau arwynebedd yr adeilad.

5.12 Fe gredir y byddai'r adeilad arfaethedig yn ymddangos yn anghydnaws o fewn y lleoliad, ni chredir fod y bwriad fel ag y mae yn dderbyniol oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a'i fod yn gwrthdaro â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl) Ynys Môn a Gwynedd ynghyd a'r cyngor a roddir o fewn NCT 12 fel a nodir uchod ynghyd a pharagraff 2.6 sy'n nodi *"Ni 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"*.

5.13 Mae'r safle a'r ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac AHNE Llŷn. Ni chredir byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y dynodiad hanesyddol eang ac felly credir fod y bwriad yn unol â gofynion perthnasol AT1 y CDLl.

5.14 Er hynny, fe welir o sylwadau'r Uned AHNE fod pryderon am y cynnig fel a gyflwynwyd. Nodir fod y tŷ mewn lleoliad amlwg ar ochor y lôn gyhoeddus sy'n mynd trwy Sarn Bach a'i fod yn dŷ fferm hanesyddol sydd yn cynnal edrychiad tŷ fferm ac sydd yn nodweddiadol o benrhyn Llŷn. Dywedir y byddai'r adeilad arfaethedig *"gryn dipyn yn fwy na'r tŷ gwreiddiol ac wedi ei osod yn wahanol ac o gymeriad mwy trefol a modern oherwydd y dyluniad a'r defnyddiau"*. O ganlyniad, mae pryder na fyddai'n gweddu'n dda i'r safle ac y *"byddai'n groes i bolisïau yng Nghynllun Rheoli'r AHNE sy'n ymwneud â gwarchod asedau hanesyddol a sicrhau fod datblygiadau newydd yn gweddu i'r ardal o amgylch"*.

5.15 Oherwydd y pryderon yma fel a amlygir gan yr Uned AHNE, ni chredir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch Naturiol

Eithriadol Llŷn ac fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 Oherwydd lleoliad yr eiddo arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Credir y byddai pellter digonol rhwng y ty newydd a thai presennol gerllaw ac ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol ar unrhyw eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.

5.17 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

5.18 Yn unol â maen prawf 1b Polisi PS1 ('Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o safbwynt gofynion y maen prawf hwn oherwydd mai cyfnewid un eiddo preswyl am eiddo preswyl yw bwrdwn y cynnig.

5.19 Ac felly ar sail gofynion perthnasol, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn unol â gofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Er na dderbyniwyd sylw am y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, yn arferol credir fyddai modd cynnwys amodau priodol er mwyn cytuno ar drefniadau parcio a mynediad safonol ar gyfer y datblygiad. O ystyried defnydd sefydledig y safle, y ddarpariaeth parcio fel a ddangosir a lleoliad hygyrch y safle yn gyfochrog a'r rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus, ni chredir y byddai niwed yn deillio o'r datblygiad newydd fel y byddai'n amharu ar symudiadau'r rhwydwaith ffyrdd lleol.

5.21 Ni chredir felly bod y cynnig yn annerbyniol ar sail ystyriaethau trafnidiaeth a mynediad a'i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion a meini prawf perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 sydd yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn unol â safonau parcio a gweithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

Materion bioamrywiaeth

5.22 Ni amlygwyd pryder am y bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o ran effaith niweidiol ar fioamrywiaeth lleol a'r mesurau a gynigir i wella bioamrywiaeth ac ecoleg yr ardal leol.

5.23 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf asesiad ystlumod a datganiad seilwaith gwyrdd gyda manylion o welliannau a mesurau addas i wella bioamrywiaeth y safle wedi eu cynnwys. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 19 a AMG 5 o'r CDLL o ran effaith ar fioamrywiaeth ynghyd a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a'r dull gam wrth gam a seilwaith gwyrdd.

6. Casgliadau:

6.1 Dyma gynnig i ddymchwel adeilad presennol a chodi adeilad newydd yn ei le. Er fod elfennau o'r bwriad yn dderbyniol, megis darparu adeilad fyddai fwy ynni effeithiol, ni chredir fod y cynnig wedi llwyddo yn yr achos yma i sicrhau adeilad o ddyluniad, graddfa ac ymddangosiad derbyniol gan y byddai'n niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal leol a chyd destun y safle a'i leoliad o fewn yr AHNE.

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

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

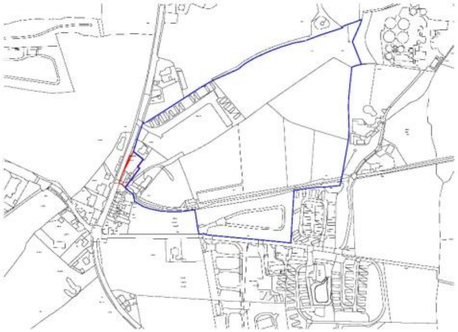
1. Ni ystyrir fod dyluniad y bwriad, yn nhermau gosodiad, graddfa a'r mas yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac yn integreiddio'n llawn oddi mewn i gyd destun y stryd wedd gyfagos na'i leoliad amlwg yn y rhan yma o bentref Sarn Bach. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion 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. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

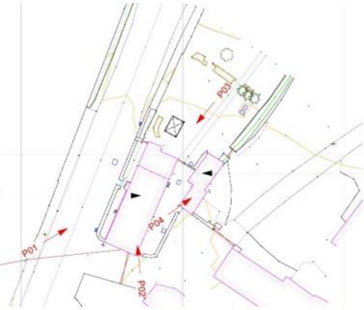
Notes

North

Cynllunio
Derbyn - 24/10/2025



(1) LOCATION PLAN
1 : 5000



Existing Dwelling

Existing Outhouses

(2) EXISTING BLOCK PLAN
1 : 500

Approx location of 20mph sign entering Sarn Bach.

Red hatch indicates 45m splay heading Northwards.

Boundary along public highway highlighted in yellow to be no taller than 1m above road surface.

Dark gray hatch indicates new area of vehicular splay to existing vehicular opening with 6m radii. The demolition of the existing dwelling along with repositioning the new dwelling, will allow the existing vehicular entrance to be improved by improving highway visibility not just for the replacement dwelling, but also for the farm and campsite vehicles.

No improvements to visibility splay in Southern direction can be made as the boundary wall of the neighbouring property is astride the public highway.

Native hedgerow planting to be planted along Northern boundary of site to define boundary between Sarn Farm and Sarn Farm Bungalow. Hedgerow mix to be as specified opposite.

Solid magenta lines indicates existing dwelling and outbuildings to be demolished.

3no Parking spaces.

Light gray hatch indicates existing tarmacadam/concrete private road on applicant's land which serves the existing dwelling, the farm and camp site.

(3) PROPOSED VISIBILITY SPLAY PLAN
1 : 500

Approx 16m3 surface water soakaway to be located in the lowest point. Stone filled soakaway to meet SuDS requirements.

Native hedgerow planting to be planted along Northern boundary of site to define boundary between Sarn Farm and Sarn Farm Bungalow. Hedgerow mix to be as specified opposite.

Existing planting to be retained, garden area to be laid to lawn.

New dwelling to reuse existing foul drainage connection.

New boundary wall up to existing gate post of caravan site. Wall to be natural stone wall.

Sufficient space for 3no car parking spaces. Parking are to be formed with permeable material to allow surface water to drain through.

(4) PROPOSED BLOCK PLAN
1 : 500

Photograph P01

Photograph P03

Photograph P02

Photograph P04

Biodiversity Enhancements

The following biodiversity enhancements have been recommended by Bethan Moseley Ecologist in her Protected Species Survey Report.

1. Two integrated bat boxes must be included in the new building/extension or renovation works and located on the south and eastern elevations just below the fascia. (see drawing OBS-2023-006 GA003 - Proposed Drawings)
2. External lighting will be avoided on the south and east side of Sarn Farm and integrated bat bricks areas.
3. All machinery, equipment including staff boots will be disinfected and washed before entering and leaving the area of the works to stop the introduction or movement of invasive non-native species to the area of the works.
4. If the proposed works have not been undertaken within 24 months from the date of this assessment or if there has been any deterioration of the building, a repeat survey needs to be carried out.
5. Planting a native hedgerow and trees to increase local foraging opportunities for bats and birds along the field boundary at Sarn Farm must be completed to benefit bats and birds. Species can include Aspen *Populus tremuloides*, alder *Alnus glutinosa*, field maple *Acer campestre*, sycamore *Acer pseudoplatanu*, birch *Betula sp*, rowan *Sorbus aucuparia* and disease-resistant elm *Ulmus procera*, along with native oaks *Quercus robur*, hawthorn *Crataegus monogyna* and blackthorn *Prunus spinosa*.
6. A check for nesting birds will be completed before the works start (if within the bird breeding season).
7. Bats are highly mobile animals and can move in to a property at any time after the survey has taken place, in the unlikely event a bat is found during the works, all works must stop and the licensed bat worker called to assist.

No.	Description	Date
B	Drawing updated for planning app	Hyd '25
A	Visibility splay reduced to 45m	Ebr '24

DO NOT SCALE FROM DRAWING

CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Tel: 07584 570479
E-mail: info@obscyf.co.uk

CIAT CHARTERED PRACTICE

Mr & Mrs M. J. Griffith
Sarn Farm, Sarn Bach, Abersoch, Gwynedd, LL53 7BG

Location Plans & Photos

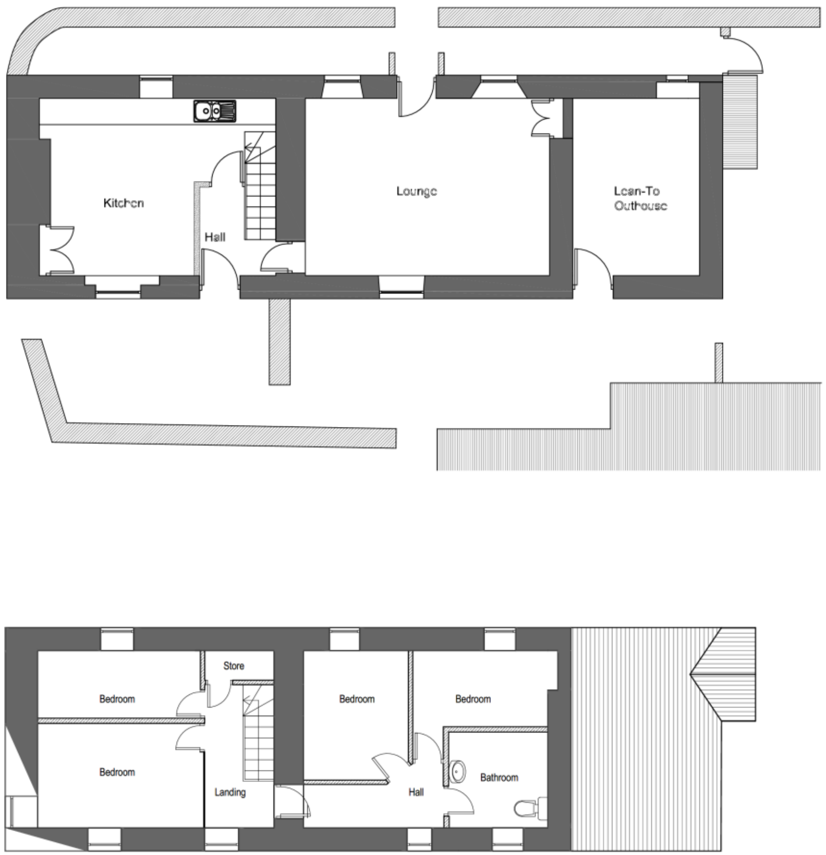
Drawn by GLJ | Date Chwe 2023

Drawing No OBS-2023-006 GA001 | Rev B

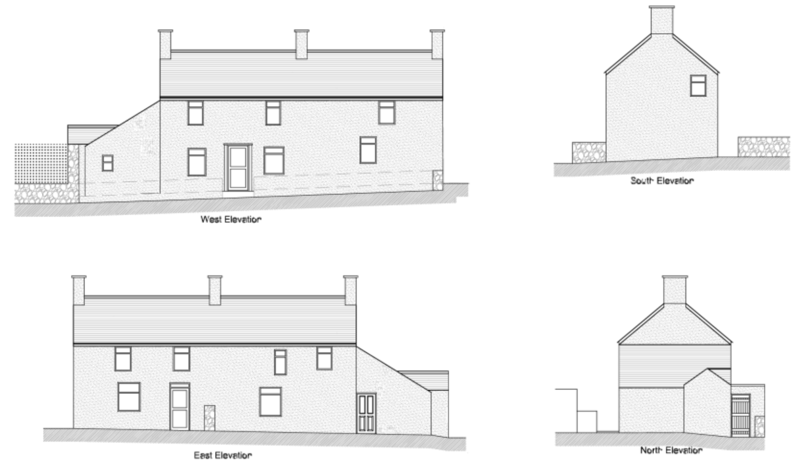
Citation ISO Certification
Quality management ISO 9001: 2015 REGISTERED
Certificate No:38896 2021

Scale @ A2
As indicated

Cynllunio
Derbyn - 24/10/2025

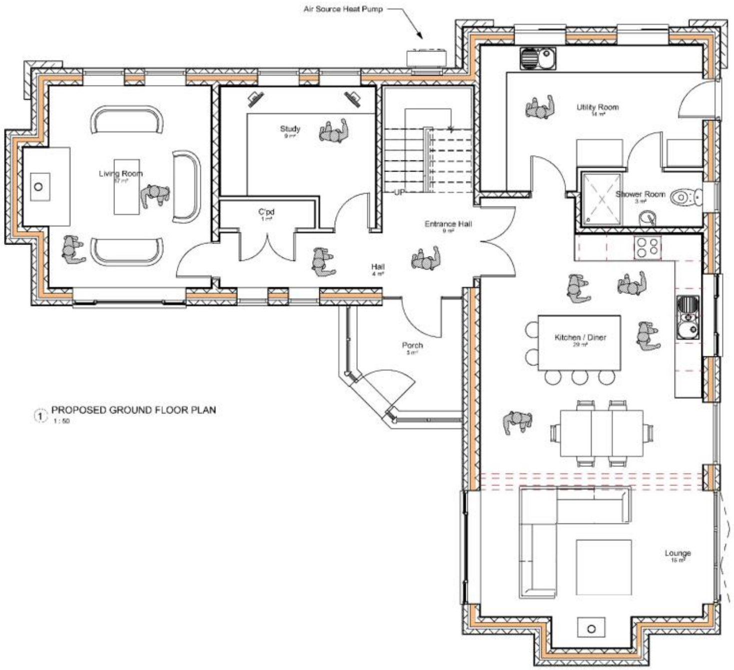


1 EXISTING FLOOR PLANS
1 : 50

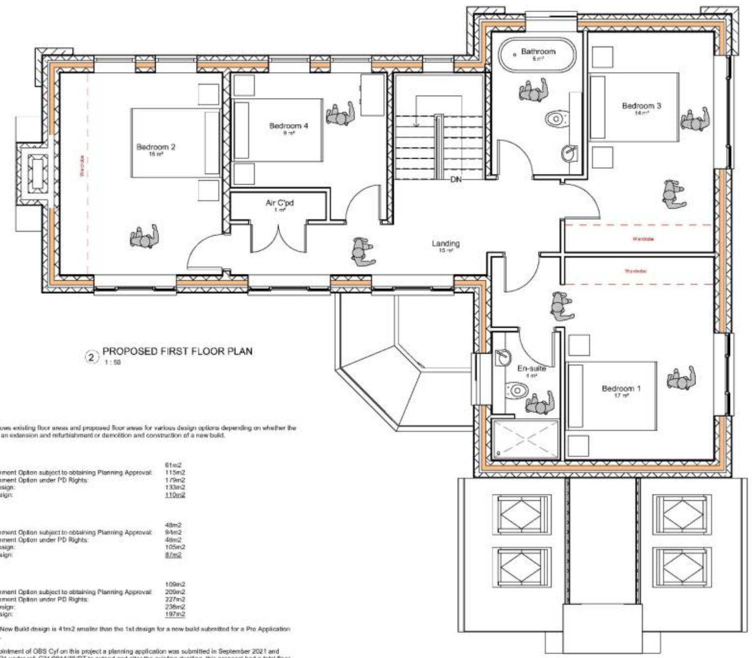


2 EXISTING ELEVATIONS
1 : 100

DO NOT SCALE FROM DRAWING	Notes	OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf	Mr & Mrs M. J. Griffith Sarn Farm, Sarn Bach, Abersoch, Gwynedd, LL53 7BG	Existing Drawings	Tel: 07584 570479 E-mail: info@obscyf.co.uk
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE		CIAT CHARTERED PRACTICE			Drawn by GU — Date Chwe 2023
Scale @ A1 — As indicated	No. — Description — Date	Citation ISO Certification, ISO 9001: 2015, REGISTERED			Drawing No OBS-2023-006 GA002 — Rev



(1) PROPOSED GROUND FLOOR PLAN
1 : 50



(2) PROPOSED FIRST FLOOR PLAN
1 : 50

Floor Areas GIA

The following table shows existing floor areas and proposed floor areas for various design options depending on whether the proposal would be for an extension and refurbishment or demolition and construction of a new build.

Ground Floor

Existing:	61m2
Extension & Refurbishment Option subject to obtaining Planning Approval:	115m2
Extension & Refurbishment Option under PD Rights:	179m2
Pre App New Build Design:	133m2
Current New Build Design:	110m2

First Floor

Existing:	48m2
Extension & Refurbishment Option subject to obtaining Planning Approval:	94m2
Extension & Refurbishment Option under PD Rights:	48m2
Pre App New Build Design:	105m2
Current New Build Design:	87m2

Total

Existing:	109m2
Extension & Refurbishment Option subject to obtaining Planning Approval:	209m2
Extension & Refurbishment Option under PD Rights:	227m2
Pre App New Build Design:	238m2
Current New Build Design:	197m2

Therefore the current New Build design is 41m2 smaller than the 1st design for a new build submitted for a Pre Application Enquiry, ref Y23/0161.

Note: Prior to the appointment of OBS Cyf on this project a planning application was submitted in September 2021 and refused in October 2021 under ref: C21/0914/39/DT to extend and alter the existing dwelling, this proposal had a total floor area of 250m2 over both floors. Therefore the current New Build design is 53m2 smaller than the application to extend and refurbish the existing which was refused.

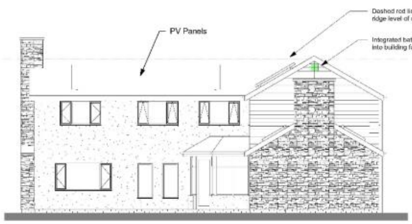
The current New Build design is 30m2 smaller than what would be possible to extend under PD Rights. The existing dwelling could be extended under Permitted Development Rights where the Council have no control over it's size, shape and design.

Notes

External Lighting

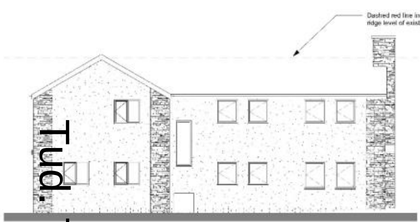
All external lights (above doors) are to be facing the ground (with a cowl to prevent any external light upwards), be of low luminance and illumination, be on the warm white spectrum (ideally <2700Kelvin), LED bulbs shall be used, and be on a timer to reduce the amount of light pollution and disturbance.

External lighting will be avoided on the south and east side of Sarn Farm and integrated bat bricks areas.

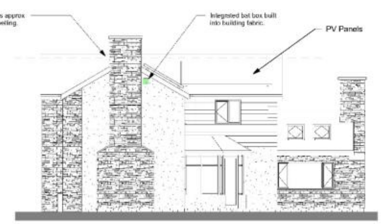


(3) PROPOSED SOUTHEASTERN ELEVATION
1 : 100

(4) PROPOSED NORTHEASTERN ELEVATION
1 : 100



(5) PROPOSED NORTHWESTERN ELEVATION
1 : 100



(6) PROPOSED SOUTHWESTERN ELEVATION
1 : 100

(7) PROPOSED 3D VIEW 1

(9) PROPOSED 3D VIEW 2

Proposed Materials

Walls - Proprietary render system such as Weber, Marley Cedral cladding & TIER stone cladding.
Roof - Natural Spanish slate with black angled ridge tiles
Roofline - Anthracite Gray u-pvc
Rainwater Goods - Anthracite Gray u-pvc
Windows & External Doors - Anthracite Gray u-pvc

No.	Description	Date
C	Stone cladding added & windows altered	Ebr '26
B	Drawing updated for planning app	Hyd '25
A	Floor area reduced to 197m2	Ebr '24

DO NOT SCALE FROM DRAWING
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Tel: 07584 570479
E-mail: info@obscyf.co.uk

CIAT CHARTERED PRACTICE

Mr & Mrs M. J. Griffith
Sarn Farm, Sarn Bach,
Abersoch, Gwynedd, LL53 7BG

Proposed Drawings

Drawn by GLJ	Date Chwe 2023
Drawing No OBS-2023-006 GA003	Rev C

Scale @ A1
As indicated

Rhif: 5

Cais Rhif:	**C25/0344/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**17/10/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Bangor (Dwyrain)**
Bwriad:	**Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd hen Dafarn Waterloo Inn (defnydd A3) a rhan o hen unedau WH Smiths a USC (defnydd ategol A1) i ffurfio 13 o fflatiau preswyl hunangynhwysol (defnydd C3) ynghyd â newidiadau mewnol ac ailgyflunio i gyfuno dwy uned fanwerthu bresennol i ddarparu stondinau at ddibenion manwerthu ar y llawr gwaelod.**
Lleoliad:	**219 - 231 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1NY**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer ail-ddatblygu 219-231 Stryd Fawr, Bangor, sy'n cynnwys hen siopau manwerthu WH Smiths ac USC yn ogystal â hen dafarn y Waterloo Inn, sydd wedi'i leoli ar hyd Stryd Waterloo gyfagos, ar y llawr gwaelod isaf. Y cynnig yw newid defnydd y llawr gwaelod isaf (defnydd A3) a'r llawr cyntaf (defnydd A1) i ddarparu 13 o fflatiau preswyl hunangynhwysol (defnydd C3). Cynigir cadw'r defnydd masnachol (A1) ar y llawr gwaelod sy'n wynebu'r Stryd Fawr a fydd yn parhau i gael ei ddefnyddio at ddibenion manwerthu.

1.2 Bydd yr unedau preswyl yn cynnwys y cymysgedd canlynol:

• 8 fflat un ystafell wely;

• 4 fflat dwy ystafell wely; a

• 1 fflat tair ystafell wely.

1.3 Bydd yr holl unedau yn cynnwys ystafell ymolchi, llofft(ydd) a chegin/ystafell fwyta/ ystafell fyw. Bydd gan y fflatiau sydd wedi'u lleoli ar y llawr gwaelod isaf bwyntiau mynediad allanol o Stryd Waterloo a'r ardal amwynderau cefn gysylltiedig. Bydd y fflatiau ar y llawr cyntaf yn cysylltu â mynediad a rennir i'r Stryd Fawr i ochr orllewinol y safle, ynghyd ag ail bwynt mynediad ar Stryd Waterloo, i'r dwyrain.

1.4 Tra na fyddai ychwanegiadau i’r adeilad fe fyddai angen ychwanegu rhes o ffenestri i’r edrychiad blaen gyda drysau a ffenestri newydd yn y cefn a newidiadau i’r drysau a ffenestri ochr.

1.5 Saif yr adeilad yng nghanol Stryd Fawr Bangor, o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd o fewn Ardal Gadwraeth ac o fewn y Canol Tref Diffiniedig a'r Brif Ardal Siopa.

1.6 Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o’r cais yn cynnwys :

- Datganiad Cynllunio – yn cynnwys Adroddiad Marchnad Tai a Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Asesiad Effaith Iaith Gymraeg
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

AT 1 : Ardaloedd Cadwraeth

MAN 1 : Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi

MAN 2 : Prif ardaloedd manwerthu (Y Craidd Manwerthu)

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu cynaliadwy

PS 15 : Datblygu Canol Trefi a Manwerthu

PS 17 : Strategaeth Aneddleoedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

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

TAI 9: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15:Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C14/1207/11/HY - Gosod 3 arwydd heb eu goleuo : Caniatawyd 20/01/15

C07A/0593/11/HY - Codi arwydd fascia - Caniatawyd 06/09/07

C00A/0445/11/LL - Gosod disgl lloeren 0.3 medr (12 modfedd) : Caniatawyd 09/10/00

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned Strategol Tai :	Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal
Dŵr Cymru:	Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Iaith Gymraeg	Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir gan yr ymgeisydd: Niwtral Barn gryno yr Uned Iaith: Rydym yn gwerthfawrogi bod tystiolaeth ynglŷn â phrisiau rhent a'r angen am dai yn lleol wedi eu cynnwys yn yr asesiad iaith. Fodd bynnag, rhaid cofio'r hyn mae'r Uned Polisi wedi nodi yn blaenorol. Sef bod Bangor eisoes wedi cyrraedd ei lefel cyflenwad dangosol dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol presennol.
Gwarchod y Cyhoedd :	Gofyn am amodau er sicrhau ynysiad sŵn digonol rhwng y siop a'r fflatiau ac ar gyfer rheoli oriau gwaith adeiladu
Swyddog Cadwraeth:	Pryder cychwynnol ynglŷn â dyluniad y bwriad a'r effaith ar yr ardal Gadwraeth. Yn dilyn trafodaethau, mae diwygiadau wedi bod i ddyluniad yr edrychiadau sydd yn parchu cymeriad ar ardal Gadwraeth. Mae'r Swyddog Cadwraeth yn hapus gyda'r cynlluniau newydd.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r eiddo wedi ei leoli oddi fewn ffin ddatblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL a chan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin y Ganolfan Isranbarthol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi TAI 1 y CDLL.

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yw 969 uned - 393 ar safleoedd wedi ei dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2025, mae cyfanswm o 821 o unedau wedi eu cwblhau yn y ddinas ac roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2025 yn 164 uned.

5.3 Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod, fe noder fod y ddarpariaeth eisoes yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir. Mewn amgylchiadau o'r fath fe fydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth yn yr haen Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol yn Ebrill 2025 yn datgelu ar sail yr 2155 o unedau a'u rhagwelir yn y cyflenwad dangosol, fod 1,317 o unedau wedi eu cwblhau a bod 297 uned ychwanegol yn y banc tir (gyda disgwyl iddynt gael eu cwblhau) a 406 uned ar ddynodiadau tai ond heb dderbyn caniatâd cynllunio. Golygai hyn felly fod diffyg o 135 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap o fewn yr haen hon.

5.4 Fe nodir hefyd sylwadau Arolygydd Cynllunio ynghylch diffyg presennol yn y ddarpariaeth tai ym Mangor gan benderfyniad apêl a fu am 4 fflat ar loriau uwch mewn adeilad arall ar Stryd Fawr Bangor (cyf apêl CAS-02351-T1Y3R70) pryd nododd yr Arolygydd:

"5 : Mae Polisi Strategol PS 17 y CDLl ar y Cyd yn nodi'r ymagwedd fras at leoliad a dosbarthiad datblygiadau o fewn ardal y Cynllun, gan gynnwys ei gwneud yn ofynnol i gyfran uwch o ddatblygiadau newydd (53%) ddigwydd o fewn haen anheddiad y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaethau Trefol. Mae Polisi TAI 1 y CDLl ar y Cyd yn nodi Bangor fel Canolfan Isranbarthol yr ardal lle bydd tai i fodloni strategaeth y Cynllun yn cael eu darparu trwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol.

7..... mae'r ddarpariaeth tai a ragwelir yn y CDLl ar y Cyd yn ddangosol yn hytrach na sefydlog. Ar ben hynny, rwy'n cydnabod nad oes sicrwydd llwyr y bydd yr holl safleoedd a ddynodwyd a safleoedd ar hap yn dod ar gael."

A daw'r Arolygydd i'r casgliad :

"10. O'r dystiolaeth sydd ger fy mron, deuaf i'r casgliad y byddai'r 4 uned ychwanegol a nodir yng nghynnig yr apêl yn gwneud cyfraniad priodol i'r cyflenwad tai lleol yn unol â Pholisïau PS 17 a TAI 1 y CDLl ar y Cyd."

5.5 Wrth ystyried yr uchod fe gredir, drwy ychwanegu 13 uned anheddol at y stoc dai, y byddai'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn gymorth i gyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLl mewn ffordd sy'n ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai leol ac felly fe gredir y gellid derbyn y cynnig dan TAI 1 a PS 17 y CDLl.

5.6 Mae Polisi TAI 9 o'r CDLL yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd a'u bod yn cydymffurfio a nifer o feini prawf fel y ganlyn: -

- *Mae'r eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol* - mae'r bwriad yn golygu defnyddio'r adeiladwaith presennol heb yr angen am estyniadau.
- *Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn y cyswllt hwn, rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a storio sbwriel* - gan ystyried lleoliad canolig y safle yn y

ddinas sy’n ei wneud yn hygyrch i amrywiaeth o ddulliau teithio ar wahân i’r car preifat, mae gofynion parcio yn gallu cael eu hymlacio yn unol â chyngor cenedlaethol perthnasol (gweler yr asesiad isod) ac o’r herwydd ni chredir byddai angen llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ei hun.

- *Os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai’r cynnig waethygu problemau parcio sy’n bodoli yn yr ardal leol* - gan ystyried y lleoliad canolig yr eiddo o fewn y ddinas ble mae yna nifer o feysydd parcio cyhoeddus ar gael, ni chredir bydd y bwriad yn mynd i waethygu sefyllfa parcio’r rhan yma o’r ddinas nac yn mynd i gael ad-drawiad sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

5.7 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI 9 o'r CDLL.

Cymysgedd Tai Priodol

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn annog gwella cydbwysedd tai mewn cymunedau lleol. Fe nodai'r asesiad Cymysgedd Tai, sy’n rhan o’r Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a gyflwynwyd, bod rhagamcanion Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd 2018-2023 yn dangos twf parhaus yn nifer yr aelwydydd 1a 2 berson yn erbyn diffyg parhaus o eiddo addas. Yn ogystal, fe gyflwynwyd tystiolaeth gan asiant-wyr gwerthu / gosod eiddo lleol ynghylch cyflwr presennol y farchnad ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely ac mae'r rheiny’n adrodd bod galw cyson uchel heb ei ddiwallu gan drosiant neu gyflenwad newydd. Mae’r asesiad yn nodi, er bod darpariaeth dda ar gyfer y farchnad llety myfyrwyr ym Mangor, mae yna brinder sylweddol yn y farchnad broffesiynol ifanc ar gyfer unedau sydd o an-sawdd uchel, gydag un neu ddwy ystafell wely ac sy’n “fforddiadwy”; megis rhywbeth i bontio'r bwlch rhwng symud allan o gartref/llety myfyrwyr ac arbed digon o arian i brynu cartref cyntaf.

5.9 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei chyflwyno bod galw lleol am unedau o’r maint a math a gynhigir yma ac felly bod y gymysgedd dai yn briodol ac yn cydym-ffurfio gyda pholisi TAI 8.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Lleolir cymysgedd o ddefnyddiau tir o amgylch safle’r cais gan gynnwys defnyddiau mas-nachol/busnes ynghyd a defnyddiau preswyl. Gan ystyried na fydd ychwanegiadau i'r agoriadau ffenestri presennol na newidiadau i'r strwythur ei hun yn deillio o’r datblygiad, ni chredir bod y bwriad yn mynd i danseilio’n sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd. Yn dilyn sgyrsiau gyda’r Swyddog Gadwraeth a diwygiadau i’r cynlluniau, ni fydd ychwaith yn niweidiol i ansawdd adeiledig yr Ardal Gadwraeth ac felly mae’n dderbyniol dan bolisi AT 1

5.11 Fe godwyd pryder gan wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y gall effaith sŵn fod yn niweidiol i drigolion y fflatiau eu hunain mewn sefyllfa o'r fath hon ac roeddynt yn argymell y bydd yn hanfodol bod ynysiad sŵn digonol yn cael ei ddarparu fel nad yw sŵn o'r siop yn amharu ar y fflatiau o amgylch a hefyd nad yw unrhyw sŵn o'r fflatiau yn achosi aflonyddwch i'w gilydd. Nodir mai mater i Rheolaeth Adeiladu yw insiwleiddio, ac er y cydnabyddir y gallai sŵn ddeillio o fflatiau eraill a siopau/busnesau cyfagos, ystyrir mai dyma yw natur yr ardal ac byddai unrhyw ddarpar brynwr/deilydd yn ymwybodol o’r sefyllfa yma. Ni ystyrir y byddai’r lefel sŵn cyffredinol yn andwyol ac byddai unrhyw lefel sŵn anghyffredin yn destun niwsans sŵn a fyddai’n fater i Gwarchod y Cyhoedd.

5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, fe gredir, i’r bwriad fod yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 9 o’r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Nid oes tir o fewn y safle ar gyfer darparu unrhyw fath o barcio ceir a dim ond mynediad ar droed sydd i'r eiddo. Wedi dweud hynny, o ystyried ei leoliad canolig o fewn y ddinas (sy'n cynnwys nifer o feysydd parcio cyhoeddus a phreifat gerllaw) ynghyd a'i hygyrchedd i ddulliau amgen o drafnidiaeth, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail anghenion parcio a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL ynghyd a chyngor cenedlaethol perthnasol.

Materion cynaladwyedd

5.14 Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL yn datgan caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddwyr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig i gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus.

5.15 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghanol Dinas Bangor ac o fewn safle gellir ei ddisgrifio'n gynaliadwy. Un o amcanion pwysicaf Llywodraeth Cymru yw sicrhau fod datblygiadau fel datblygiadau/defnydd masnachol a chyflogaeth yn cael eu tywys i'r canol trefi yn y man cyntaf, sef, y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch ar gyfer y fath ddefnyddiau. Yn ogystal â'r fantais o gael cysylltiadau cynaliadwy a hygyrch, mae tywys datblygiadau i drefi a dinasoedd yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol. Ymhellach, fe nodir y pwysigrwydd o sicrhau datblygiadau sy'n gwasanaethu tref, dinas neu ddalgylch rhanbarth cyfan yn cael budd o seilwaith teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir yn 'Cymru'r Dyfodol' gan y ddogfen 'Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020). Nodir y ddogfen hynny fel a ganlyn:-

"Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda. Mae'n rhaid defnyddio sgiliau dylunio trefol ac mae'n rhaid adeiladu gwell mannau a darpariaeth ar lwybrau sy'n bodoli eisoes yn ogystal â rhai newydd."

5.16 O fewn y cyd-destun uchod, credir bod safle'r bwriad sy'n destun y cais yma yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ble na fydd dibyniaeth helaeth ar ddefnyddio'r car preifat. Mae'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r Ddeddf Teithio Llesol (Cymru), 2013 yn datgan y pwysigrwydd o gerdded a beicio fel dull o deithio gyda phwyslais ar adeiladu strwythurau isadeiledd cynaladwyedd a hygyrchedd yng Nghymru. Mae gorsaf fws Bangor o fewn pellter 5 munud o gerdded o'r safle gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus aml, mae siopau o fewn pellter cerdded cyfforddus o'r safle ac mae'r orsaf drên oddeutu 10 - 15 munud o bellter cerdded sydd hefyd yn cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus a thacsis. Wrth ystyried yr uchod fe gredir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL.

Tai Fforddiadwy

5.17 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau tai newydd. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor er mwyn asesu os ydyw darpariaeth fforddiadwy yn hyfyw. Mae'r cynnig hwn ar gyfer cynnydd o 13 uned anheddol ac felly mae'n rhaid asesu os ydyw cyfraniad tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned am dai fforddiadwy yn bosibl. Gan fod Bangor y tu mewn i ardal pris tai 'Arfordir Gogledd a De Arfon'' yn y Cynllun, nodir bod darparu 20% o dai yn fforddiadwy yn hyfyw. O gofio fod 13 uned yn cael eu cynnig yma, mae hyn yn gyfystyr â 3 uned.

5.18 Mae'r ymgeisydd yn yr achos hwn wedi cynnig tair o'r unedau fel unedau preswyl fforddiadwy ar gyfer pobl leol, fodd bynnag fe nodir i bob un o'r fflatiau fod rhwng 39m^2 a 41m^2 o arwynebedd llawr. Ar sail yr wybodaeth sydd yn y CCA Tai Fforddiadwy (sy'n awgrymu gofod llawr tybiedig o 46m^2 ar gyfer fflat fforddiadwy un llofft gyda mynedfa gyffredin) ynghyd â chymhariaeth gyda gwerthiant diweddar a rhenti am fflatiau cyffelyb yn yr ardal, fe gredir y gellir ystyried gwerth farchnad yr unedau hyn oll yn fforddiadwy heb ddisgownt wedi ei drefnu trwy gytundeb 106. Yn yr un modd, wrth ystyried maint a lleoliad y fflatiau hyn, ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol a bydd y fflatiau hyn oll yn "fforddiadwy trwy ddyluniad". Cydnabyddir y byddai'r caniatâd cynllunio yn parhau am gyfnod o 5 mlynedd ac fe allai gwerth eiddo newid dros y cyfnod hynny ac felly, yn yr achos yma, ystyrir ei fod yn briodol gosod amod ar gyfer sicrhau 3 uned fforddiadwy, ac byddai modd cadarnhau gwerth yr unedau ar adeg cychwyn eu hadeiladu a sicrhau'r trefniant fforddiadwy drwy gytundeb 106 pe bai angen adeg hynny. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 15.

Materion ieithyddol

5.19 Gan fod hwn yn ddatblygiad ar gyfer mwy na 10 uned byw cyflwynwyd Asesiad Effaith Ieithyddol i gefnogi'r cais. Mae hwnnw'n nodi :

- Bwriad y cynnig yw helpu diwallu'r galw am fath o lety sy'n brin ym Mangor.
- Byddai'r datblygiad yn galluogi gweithwyr proffesiynol ifanc aros yn y gymuned tra hefyd yn agos at eu lle gwaith.
- Mae Bangor yn ganolfan isranbarthol sy'n darparu ystod o gyfleusterau, gwasanaethau a chyfleoedd cyflogaeth gyda hygyrchedd da trwy drafnidiaeth gyhoeddus i ganolfannau trefol eraill.
- Byddai'r datblygiad yn galluogi pobl leol i aros yn yr ardal, tra'n cael mynediad at y gwasanaethau a'r cyfleusterau hyn.
- Byddai'r datblygiad yn cadw elfen o arwynebedd y llawr gwaelod at ddibenion manwerthu a fyddai'n cyfrannu at y cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal.
- Mae'r eiddo'n wag ar hyn o bryd ac mae'n debygol y bydd yr arwynebedd llawr masnachol llai yn fwy deniadol i fusnes lleol gan fod prisiau rhent yn debygol o fod yn is tra'n cadw lleoliad ar y stryd fawr.

5.20 Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ac fe nododd hwythau ar y cyfan fod y bwriad yn cael effaith niwtral. Mae galw o fewn dinas Bangor am fflatiau o'r math hwn fel cam yn y farchnad dai leol ac fe fyddai'r unedau hyn ar gael i gwrdd ag anghenion cydnabyddedig o fewn y gymuned leol. Fe gredir felly, gydag amodau priodol, bod y cais hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 1 y CDLl.

Canol Tref

5.21 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin Canol Dref Bangor a'r Prif Ardal Siopa ac mae polisi cenedlaethol a pholisïau lleol yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Yn yr achos hwn, fe fyddai defnydd masnachol yn parhau ar y llawr gwaelod gan gadw ffenestr siop blaen weithredol. Ni chredir felly y byddai'r datblygiad yn tanseilio rôl y Canol Tref gan y byddai'n cynnal gweithgarwch busnes a fyddai'n cyfrannu tuag at hyfywedd y stryd fawr. Fe gredir felly fod y cais yn dderbyniol dan ofynion polisi PS 15, MAN 1 a MAN 2 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn rôl manwerthu canol trefi.

Llecynnau Agored

5.22 Mae paragraff 3.4.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd yn datgan ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely felly ni fydd angen ddarpariaeth ychwanegol na chyfraniad ariannol yn sgil y ddatblygiad arfaethedig yma. **Materion eraill**

5.23 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais ac mae'r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried. Yn yr achos hwn, prin iawn fyddai effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth ond mae'r Datganiad yn cynnig rhai gwelliannau ar ffurf blychau adar a rheolaeth dros oleuadau allanol ac fe gredir, o ystyried natur drefol y safle, bod y rhain yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLl ac yn cwrdd gydag amcanion PCC.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig
4. Cyfyngu'r oriau adeiladau
5. Rhaid gweithredu amcanion y Datganiad Seilwaith Gwyrdd
6. Amod tai fforddiadwy
7. Enw Cymraeg

Nodyn : Dŵr Cymru

19/08/25
Adran Cynllunio - Cyngor Gwynedd

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Location Plan 1:1250

Site Plan 1:500

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

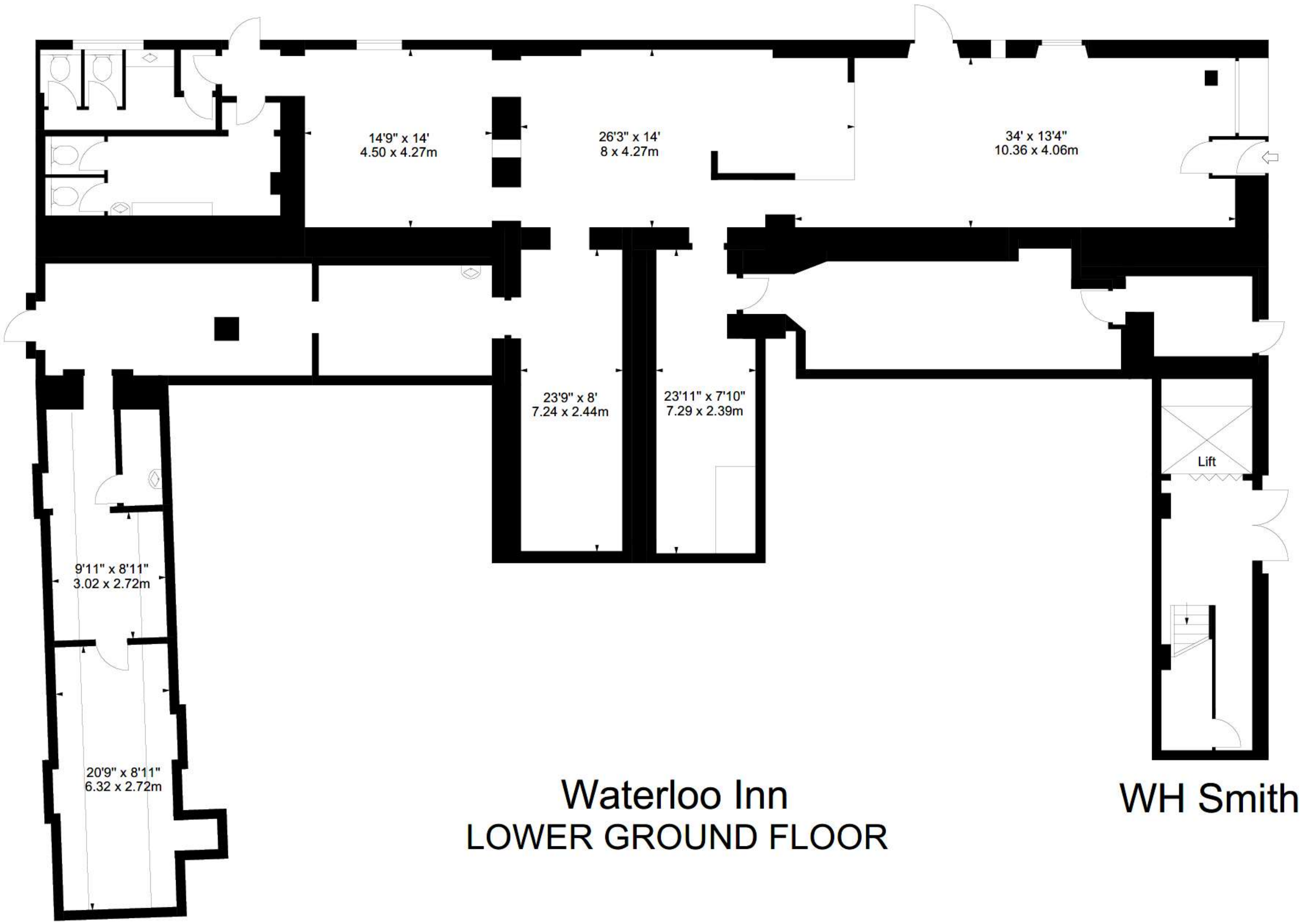
N

REVISION NOTES:

REV A: 01/08/2025
Amendments as requested by Planning Assistant.

Drawing no. 1		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE PLANNING		
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor		
DRAWING LOCATION PLAN & SITE PLAN		
JOB NO. 2022-105-001	**REV** A	
DRAWN BY. GS	checked	
SCALE 1:1250 - 1:500 @A3	**DATE: 19.08.2025**	

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk



Waterloo Inn
LOWER GROUND FLOOR

WH Smith

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

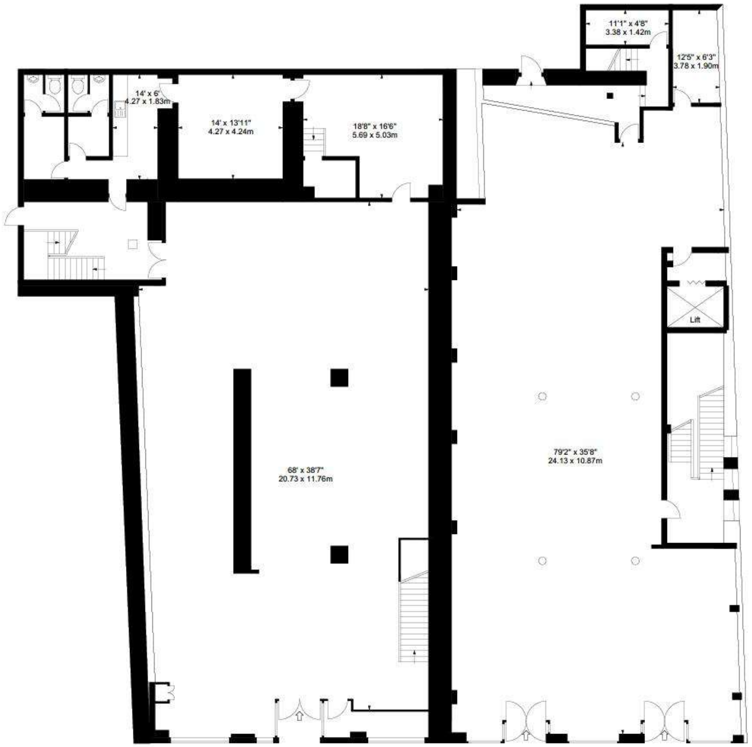
02/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Drawing no. 2.0		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE PLANNING		
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor		
DRAWING EXISTING LOWER GROUND FLOOR PLAN		
JOB NO. 2022-105-002		REV
DRAWN BY. GS	checked	
SCALE 1:100@A3	**DATE:** 22.02.2023	

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

02/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.



UCS WH Smith

GROUND FLOOR

UCS WH Smith

FIRST FLOOR

Drawing no. 3.0		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE **PLANNING**		
PROJECT **Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor**		
DRAWING **EXISTING GROUND AND FIRST FLOOR PLAN**		
JOB NO. **2022-105-003**	REV	
DRAWN BY. GS	checked	
SCALE 1:200@A3	**DATE:** 22.02.2023	

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

17/10/25
ADRAN CYNLLUNIO-CYNGOR GWYNEDD

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

EXISTING FRONT ELEVATION

Drawing no. 7.0	
date / rev. / revision/author/checker	
PURPOSE OF ISSUE PLANNING	
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor	
DRAWING EXISTING ELEVATION	
JOB NO. 2022-105-003	REV
DRAWN BY. GS	checked
SCALE 1:100@A3	DATE: 11.09.2025

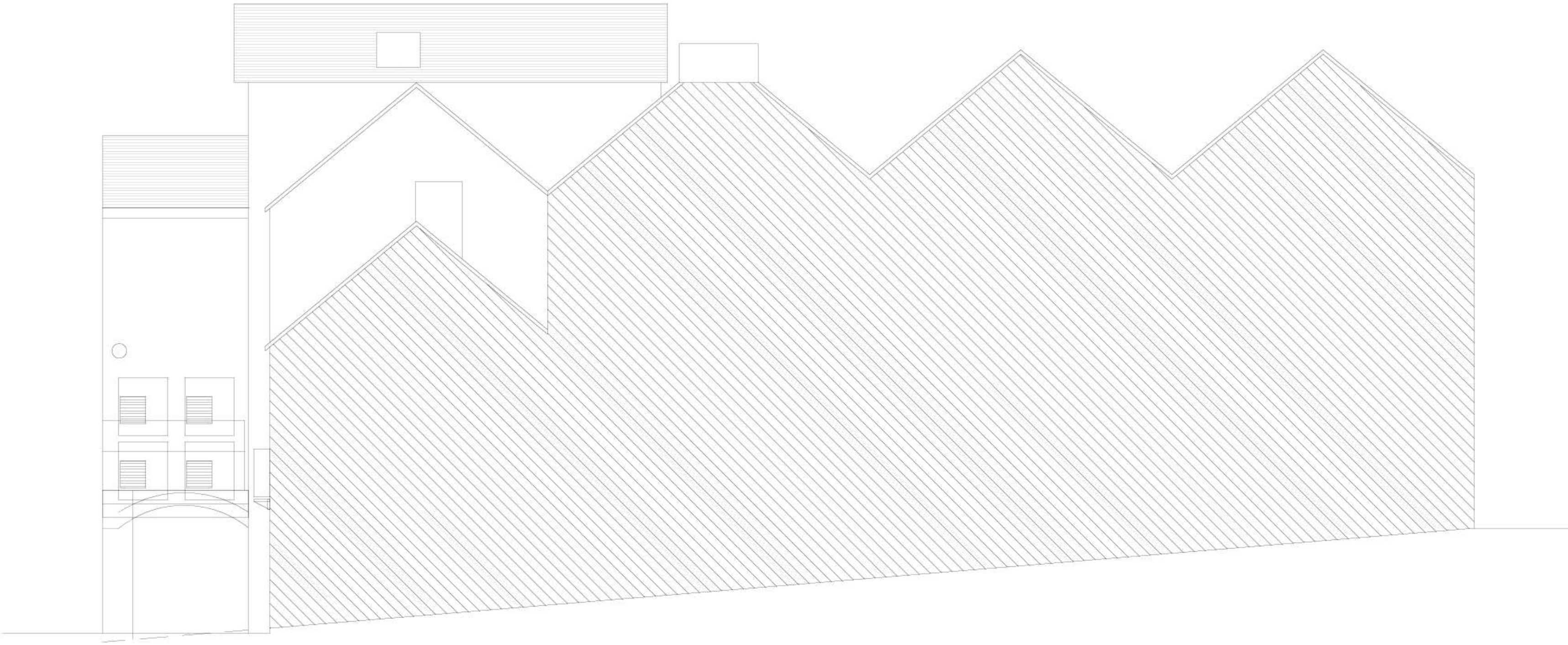
ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

17/10/25
ADRAN CYNLLUNIO-CYNGOR GWYNEDD

1:100

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



The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

Drawing no. 9.0		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE PLANNING		
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor		
DRAWING EXISTING SIDE ELEVATION		
JOB NO. 2022-105-003		REV
DRAWN BY. NN		checked
SCALE 1:100@A3		DATE: 10.10.2025

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

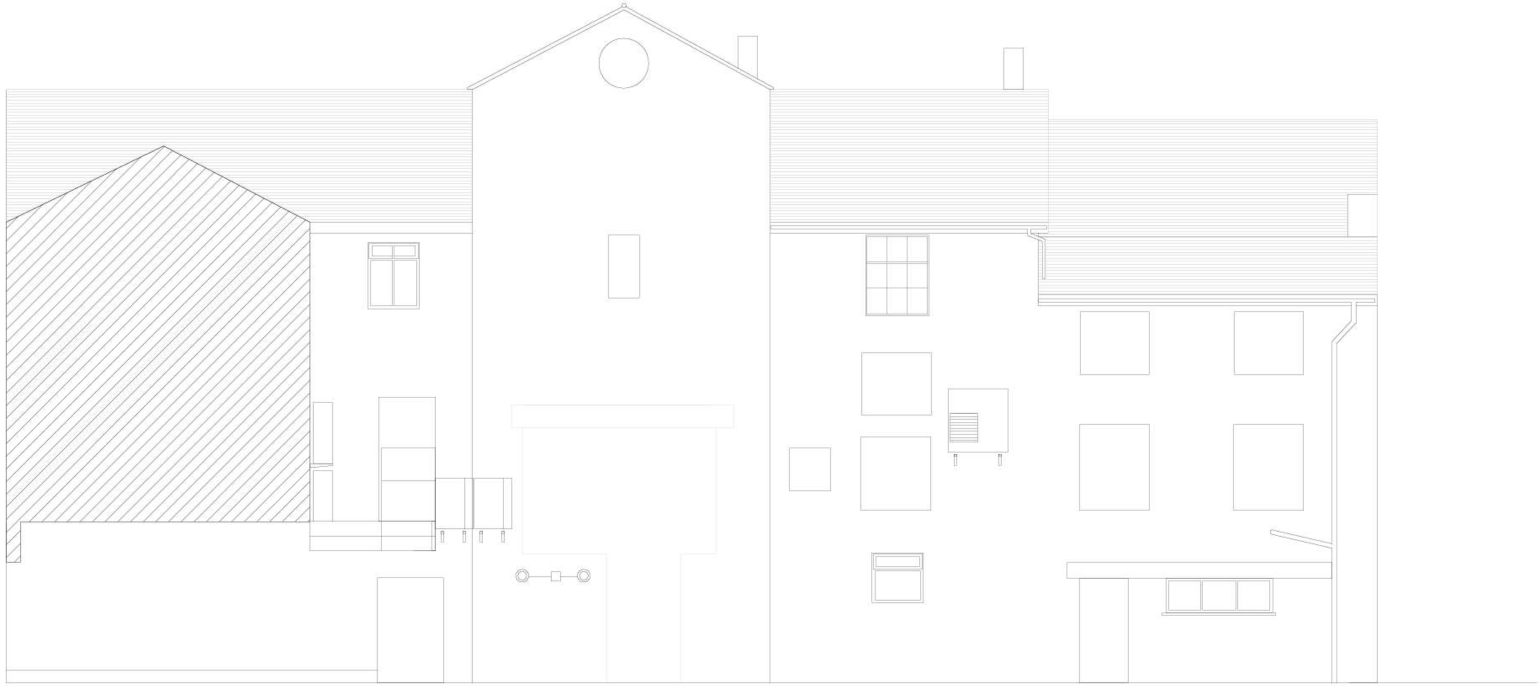
GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

1:100

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

17/10/25
ADRAN CYNLLUNIO-CYNGOR GWYNEDD

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.



Drawing no. 10.0		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE PLANNING		
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor		
DRAWING EXISTING REAR ELEVATION		
JOB NO. 2022-105-003	REV	
DRAWN BY. NN	checked	
SCALE 1:100@A3	DATE: 10.10.2025	

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD -
B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

1:100

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

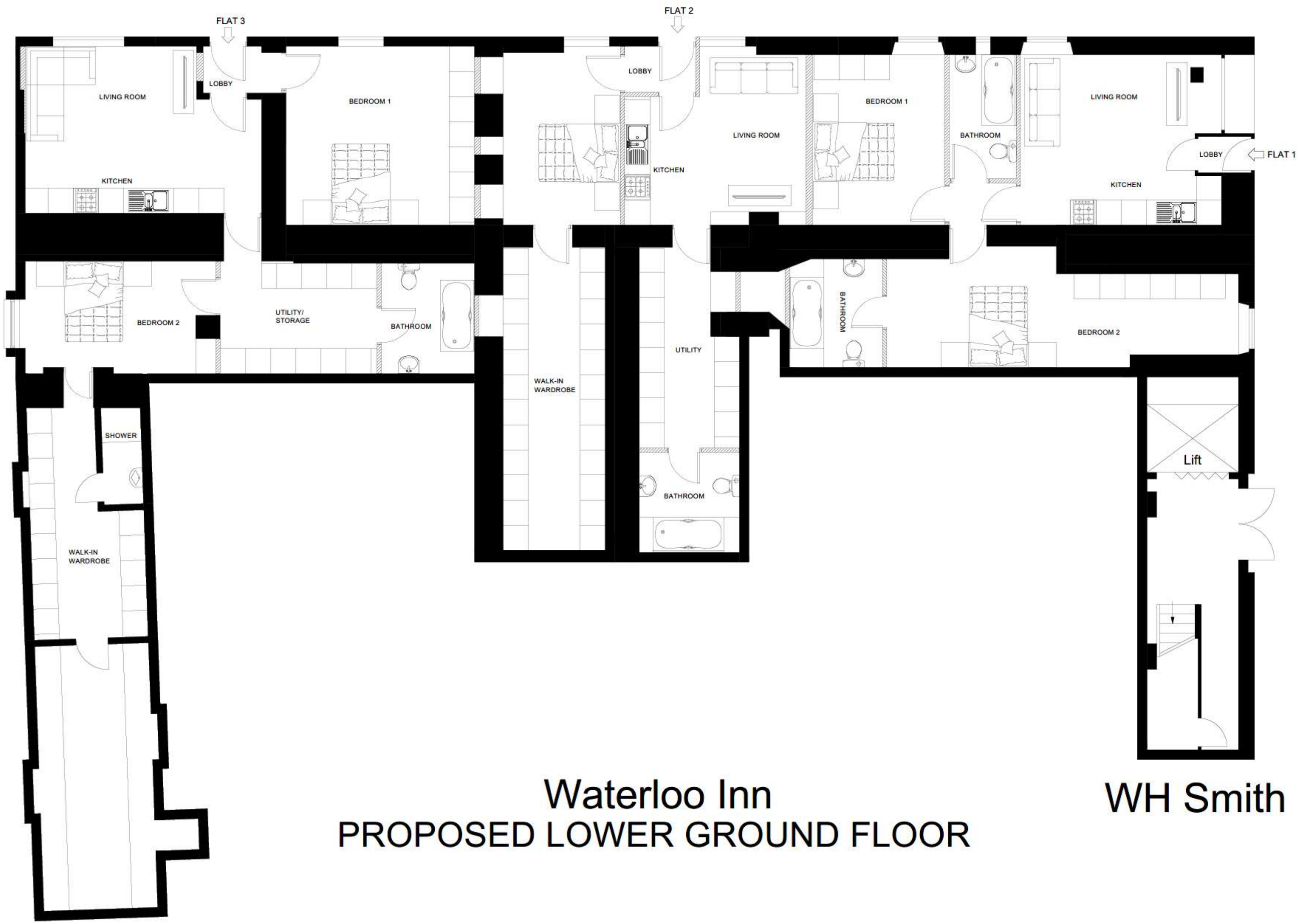
GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

17/10/25
ADRAN CYNLLUNIO-CYNGOR GWYNEDD

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works. Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to. Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

Drawing no. 11.0		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE PLANNING		
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor		
DRAWING EXISTING SIDE ELEVATION		
JOB NO. 2022-105-003		REV
DRAWN BY. NN		checked
SCALE 1:100@A3		DATE: 10.10.2025

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk



Waterloo Inn
PROPOSED LOWER GROUND FLOOR

WH Smith

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

02/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Drawing no. 4.0		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE PLANNING		
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor		
DRAWING PROPOSED LOWER GROUND FLOOR PLAN		
JOB NO. 2022-105-004	REV	
DRAWN BY. GS	checked	
SCALE 1:100@A3	DATE: 22.02.2023	

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

02/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

Drawing no. 5.0	
date / rev. / revision/author/checker	
PURPOSE OF ISSUE: PLANNING	
PROJECT: Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor	
DRAWING: PROPOSED GROUND FLOOR PLAN	
JOB NO. 2022-105-005	REV
DRAWN BY. GS	checked
SCALE 1:100@A3	DATE: 22.02.2023

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

02/05/25
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

Drawing no. 6.0	
date / rev. / revision/author/checker	
PURPOSE OF ISSUE PLANNING	
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor	
DRAWING PROPOSED FIRST FLOOR PLAN	
JOB NO. 2022-105-006	REV
DRAWN BY. GS	checked
SCALE 1:100@A3	DATE: 22.02.2023

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

17/10/25
ADRAN CYNLLUNIO-CYNGOR GWYNEDD

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

PROPOSED FRONT ELEVATION OPTION 2

Drawing no. 8.0		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE PLANNING		
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor		
DRAWING PROPOSED ELEVATION		
JOB NO. 2022-105-003		REV
DRAWN BY. GS		checked
SCALE 1:100@A3		DATE: 11.09.2025

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD -
B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

1:100

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

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

17/10/25
ADRAN CYNLLUNIO-CYNGOR GWYNEDD

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

Drawing no. **13**		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE **PLANNING**		
PROJECT **Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor**		
DRAWING **PROPOSED REAR ELEVATION**		
JOB NO. **2022-105-003**		REV
DRAWN BY. **NN**	checked	
SCALE **1:100@A3**	DATE: **15.10.2025**	

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

1:100

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

17/10/25
ADRAN CYNLLUNIO-CYNGOR GWYNEDD

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

Drawing no. **12**

date	rev.	revision/author/checker

PURPOSE OF ISSUE
PLANNING

PROJECT
Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor

DRAWING
PROPOSED SIDE ELEVATION

JOB NO. **2022-105-003** REV

DRAWN BY. **NN** checked

SCALE **1:100@A3** DATE: **15.10.2025**

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

1:100

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

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

17/10/25
ADRAN CYNLLUNIO-CYNGOR GWYNEDD

The contractor is responsible for checking dimensions, tolerances and references. Any discrepancy to be verified with the Architect before proceeding with the works.
Where an item is covered by drawings to different scales the larger scale drawing is to be worked to.
Do not scale drawing. Figured dimensions to be worked to in all cases.

Drawing no. 14		
date	rev.	revision/author/checker
PURPOSE OF ISSUE PLANNING		
PROJECT Waterloo Inn, 219-225 High Street, Bangor		
DRAWING PROPOSED SIDE ELEVATION		
JOB NO. 2022-105-003		REV
DRAWN BY. NN	checked	
SCALE 1:100@A3	DATE: 16.10.2025	

ARCHITECTURE & INTERIORS - 51 COLESHILL ROAD - B36 8DT - 0121 783 6211 - gs@architectureinteriors.co.uk

WATERLOO INN

DEINIOL
SIOPA • SHOPPING
WATERLOO INN
Alton
OPTEGWY
01248 355 549
www.altonmurphy.co.uk

WATERLOO INN
E7 LJP

CROESO
WELCOME
DEINIOL
Caffi
DEINIOL

CROESO
WELCOME
DEINIOL
Caffi
DEINIOL

TRAWSNEWID BANGOR. GWEITHIO MEWN PARTNERIAETH I WELLA EIN DINAS.
TRANSFORMING BANGOR. WORKING IN PARTNERSHIP TO IMPROVE OUR CITY.
CASTELL
PENRHYN
CASTLE
DAFYDD HARDY
MASNACHOL

Rhif: 6

Rhif y Cais:	**C26/0046/34/LL**
Dyddiad Cof-restru:	**29/01/2026**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Clynnog**
Ward:	**Clynnog**
Bwriad:	**Cais ar gyfer gweithrediad gwaith deunyddiau gwastraff anadweithiol, ailgylchu, sgrinio ac adfer**
Lleoliad:	**Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon, Gwynedd, LL54 6SY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CYMERADWYO GYDAG AMODAU.**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i weithredu gwaith ar gyfer deunyddiau gwastraff anadweithiol , ailgylchu, sgrinio ac adfer yn chwarel Cefn Graianog. Lleolir y safle yn yr ardal brosesu mwynau sydd wedi hen sefydlu yn Chwarel Cefn Graianog gan ddefnyddio'r isadeiledd bresennol a'r trefniadau mynediad i gerbydau.

1.2 Bydd y cynnig yn galluogi mewnforio, storio, trin a chyfuno ffrydiau gwastraff anadweithiol penodol i gynhyrchu priddoedd, amnewidyddion pridd ac agregau eilaidd. Byddai'r datblygiad hwn yn lleihau'r ddibyniaeth ar dirlenwi ac yn gostwng yr angen am ddeunyddiau sylfaenol (newydd sbon). Dywed yr ymgeisydd mai'r prif sbardun i'r datblygiad hwn yw mewnforio tywod a graean wedi ei garthu o waith fel safle Carreg yr Imbill, Cyngor Gwynedd, sy'n ymgymryd a gwaith carthu o'r môr yn y fynedfa i Harbwr Pwllheli. Er mai mwynau ydynt o ran natur, caiff y deunydd yma ei ddosbarthu fel gwastraff ac felly mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer ei fewnforio a'i brosesu. Mae peiriannau sgrinio eisoes yn eu lle; ac felly mae'r cais yn ymwneud â mewnforio deunydd a'i brosesu gan ddefnyddio'r peiriannau presennol.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu ailgylchu ac adfer y deunyddiau gwastraff anadweithiol a gyfyd yn bennaf o waith carthu, cloddio a gweithgareddau dymchwel. Byddai’r gwaith prosesu yn cael ei gyfyngu i driniaeth ffisegol, gan gynnwys sgrinio a thrin cysylltiedig, i gynhyrchu agreg nad yw'n wastraff yn unol â chynllun Protocol Ansawdd WRAP (*Waste and Resources Action Programme*). Mae'r safle eisoes yn prosesu deunydd mwynau, ac felly mae'r datblygiad arfaethedig yn debyg o ran ei natur i'r gweithrediadau presennol, er bod hyn yn golygu cludo gwastraff i’r safle Byddai’r holl weithgareddau yn digwydd ar y llain galed bresennol. Y bwriad yw bod cyfnod y datblygiad yn rhwymedig i'r oes a ganiatawyd i'r chwarel, a'r gwaith adfer a wnaed fel rhan o'r cynllun adfer a gymeradwywyd.

1.4 Mae'r bwriad eisiau trin 50,000 tunnell o wastraff y flwyddyn, gydag uchafswm o 20,000 tunnell (tua 10,000m³) yn cael ei storio ar y safle ar unrhyw adeg. Mae’r ymgeisydd wedi rhestru'r mathau a ganlyn o wastraff o'r Canllaw Technegol Dosbarthiad Gwastraff WM3 sydd i'w cludo i’r safle a’u trin yno.

- 01 04 08 – graean gwastraff a cherrig mâl
- 01 04 09 – tywod gwastraff a chlai
- 17 05 04 – pridd a cherrig ac eithrio'r rhai a nodwyd yn 17 05 03
- 17 01 01, 17 01 02, 17 01 03 – concrid, brics, teils a deunydd serameg
- 17 01 01 - cymysgfa o goncrid, brics, teils a deunydd serameg (heb gynnwys y rhai y soniwyd amdanynt yn 17 01 06)
- 17 03 02 – seiliau ffordd a phlaeniadau (ac eithrio'r rhai sy'n cynnwys coltar)
- 17 05 06 – gwastraff carthu ac eithrio'r rhai a nodwyd yn 17 05 05
- 20 02 02 – pridd a cherrig

1.5 Daw'r deunydd i'r safle drwy'r trefniadau presennol i gerbydau ar hyd y ffordd o'r A487 a bydd dŵr wyneb yn cael ei gadw a'i gyfeirio i lagŵn dyddodion i gael ei ail-ddefnyddio yn y chwarel, heb unrhyw ddŵr yn cael ei waredu oddi ar y safle. Bydd yr oriau gweithredu a'r amodau gweithio yn cydfynd â'r rhai sydd eisoes wedi eu sefydlu ar gyfer Chwarel Cefn Graianog.

1.6 Nid yw’r datblygiad arfaethedig yn unol â’r categorïau o ddatblygiad a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Er hynny, mae'r datblygiad yn syrthio o fewn y disgrifiad o ddatblygiad sydd wedi'i nodi yn Atodlen 2, y Rheoliadau, yn benodol Paragraff 11 'Prosiectau Eraill', (b) 'Gosodiadau ar gyfer cael gwared o wastraff (oni bai ei fod wedi'i gynnwys yn Atodlen 1)', (ii) 'mae'r ardal ar gyfer y datblygiad yn fwy na 0.5 hectar'.

1.7 Mae Gweinyddiaeth Tai, Cynllunio, Cymunedau a Llywodraeth Leol Llywodraeth y DU wedi cyhoeddi canllaw ar drothwyon sgrinio dangosol i ddatblygiad Atodlen 2 dan y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) 2017. Er bod y canllaw hwn yn ymwneud â'r Rheoliadau yn Lloegr (Llywodraeth Ganolog) ac nad yw'n gymwys yng Nghymru yn uniongyrchol, mae strwythur a chynnwys Rheoliadau Cymru yn gymharol debyg.

1.8 O'r herwydd, ystyrir fod y canllaw yn gyfeiriad defnyddiol i lywio'r broses sgrinio ac i benderfynu os yw datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at effeithiau amgylcheddol sylweddol fydd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol.

Mae'r canllaw (Saesneg yn unig) yn cynghori yn 11 (b);
"Installations (including landfill sites) for the deposit, recovery and/or disposal of household, industrial and/or commercial wastes where new capacity is created to hold more than 50,000 tonnes per year, or to hold waste on a site of 10 hectares or more. Sites taking smaller quantities of these wastes, sites seeking only to accept inert wastes (demolition rubble etc.) or Civic Amenity sites, are unlikely to require Environmental Impact Assessment."

Felly, mae hi'n amlwg nad yw disgrifiad Colofn 1 ym mharagraff 11 yn hollol gyfyngedig i 'waredu' gwastraff ac y dylai unrhyw osodiad sy'n dyddodi, adfer neu yn cael gwared ar wastraff gael ei ystyried fel a gynhwyswyd yn y paragraff hwn.

1.9 Wedi sgrinio ac asesu'r bwriad yn erbyn y meini prawf yn Atodlen 3 y Rheoliadau, ystyrir na fyddai effeithiau tebygol y datblygiad ar yr amgylchedd yn sylweddol. O'r herwydd, ni ystyrir bod angen cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol i gefnogi'r cais cynllunio.

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 rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r saith nod llesiant sydd 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 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 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017**

- Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
- Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
- Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
- Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus
- Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle bo'n Briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol.
- Polisi Strategol PS 21: Rheoli gwastraff
- Polisi Strategol PS 22: Mwynau
- AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
- AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
- AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
- AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
- PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
- PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

- MWYN 1: Diogelu adnoddau mwynau
- MWYN 5: Parthau Byffer o amgylch Safleoedd Mwynau
- MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal
- GWA 1: Darparu Isadeiledd Rheoli Gwastraff ac Ailgylchu
- GWA 2: Safleoedd Rheoli Gwastraff ac Ailgylchu
- Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy 2019

2.4 **Polisïau Cenedlaethol: Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 12, 2024)**

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC Argraffiad 12, 2024).
- Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040.
- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cadwraeth natur a chynllunio
- Nodyn Cyngor Technegol 11:Sŵn
- Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
- Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
- Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Nodyn Cyngor Technegol 21: Gwastraff
- Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad economaidd
- Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol
- Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 (NCTM1): Agregau

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- C24/1126/34/AC 'Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio, cyfeirnod C20/1065/22/AC i ganiatáu estyniad o 4 blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau a gwaith adfer. - Rhoddwyd caniatâd ar 28/11/2025.
- C24/1125/34/AC 'Cais dan Adran 73 i amrywio amod 2 ar ganiatâd cynllunio, cyfeirnod C20/1064/22/AC i ganiatáu estyniad o 4 blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau a gwaith adfer.' Rhoddwyd caniatâd ar 27/11/2025.
- C24/1124/34/AC 'Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C20/1063/22/AC (estyniad dwyreiniol arfaethedig ar gyfer echdynnu tywod a graean ac adfer yn raddol) i ganiatáu estyniad o 4 blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau ac adfer.' – Rhoddwyd caniatâd ar 08/09/2025.
- C20/1065/22/AC 'Cais o dan Adran 73 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C10D/0487/34/MW i ymestyn oes y gwaith chwarela a'r gweithrediadau prosesu cysylltiedig am bedair blynedd arall er mwyn gallu cwblhau gwaith mwynau a blwyddyn ychwanegol i gwblhau'r gwaith adfer' - Rhoddwyd caniatâd ar 15/04/2021.
- C20/1064/22/AC 'Cais o dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C15/0299/34/MW (adeiladu 3 lagŵn siltio ategol a gwaith cysylltiedig i ddarparu'r capasiti angenrheidiol i alluogi gwaith mwynau sy'n parhau a darparu system gaeedig ar gyfer rheoli dŵr o'r chwarel ar y safle) i ganiatáu estyniad pedair blynedd mewn cysylltiad â'r gwaith mwynau a blwyddyn ychwanegol i gwblhau'r gwaith adfer.' - Caniatawyd ar 15/04/2021.
- C20/1063/22/AC 'Cais o dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C16/0816/34/MW (estyniad dwyreiniol arfaethedig i echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol) i ganiatáu estyniad pedair blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau a blwyddyn ychwanegol i gwblhau'r gwaith adfer' - Rhoddwyd caniatâd ar 15/04/2021.
- C16/0816/34/MW ' Estyniad dwyreiniol arfaethedig er mwyn echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol' - Caniatawyd gydag amodau ar 18 Tachwedd 2016.
- C15/0299/34/MW Caniatawyd gydag amodau ar 22 Mehefin 2015 – Adeiladu 3 lagŵn siltio ategol a gwaith cysylltiedig i ddarparu'r capasiti angenrheidiol i allu parhau i weithio'r mwynau a darparu system gaeedig i reoli dŵr chwarel ar y safle.
- C10/0487/34/MW - Cyflwynwyd y cais gydag Asesiad Effaith Amgylcheddol. Rhoddwyd caniatâd cynllunio gydag amodau ar 23 Awst 2011 i amrywio amodau ar ganiatâd cynllunio presennol er mwyn ymestyn oes y gwaith chwarela tan 31 Rhagfyr 2020 ac amrywio cynllun gwaith dan amodau 1 a 2 o ganiatâd cynllunio 2/14/12G a C00D/0487/34/MW.

- Mae gan y safle hanes hir o gloddio tywod a graean, hanes sy'n dyddio'n ôl i'r caniatâd cynllunio cynharaf a roddwyd ym mis Mai 1958, a cheir tystiolaeth ddogfennol fod y gwaith wedi cyflenwi deunyddiau ar gyfer nifer o gontractau peirianneg sifil mawr yn yr ardal, gan gynnwys Gorsaf Bŵer Dinorwig, Argae Stwlan a nifer o gontractau gwella ffyrdd lleol. Mae'r caniatadau isod yn benodol i ardal y cais. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae'r safle wedi bod yn weithredol o dan ganiatâd cynllunio 2/14/16G a roddwyd ar 1 Mawrth 1996, sy'n cynnwys ardal brosesu Cefn Graianog a'r gweithrediadau echdynnu ar Fferm Graianog. Rhoddwyd caniatâd pellach, C00D/0005/34/MW, ym mis Mai 2000 i amrywio amodau 1 a 2 o'r caniatâd hwn i addasu trefn y gweithrediadau echdynnu. Roedd yr amrywiad hwn yn fodd i'r gweithrediad gyfuno gwahanol fathau o fwynau ar wyneb y gwaith i gwrdd â gofynion cynhyrchu/gwerthiant ac i resymoli'r drefn o adfer graddol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	<u>Derbyniwyd ymateb ar 18/02/2026:</u> Yn dilyn o gyfarfod cyngor cymuned Clynnog Fawr ar nos Fawrth 17eg o Chwefror 2026 ble trafodwyd y cais cynllunio hwn, nid oedd dim gwrthwynebiad.
Uned Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd:	Dim sylwadau wedi'u derbyn.
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd (Iechyd yr Amgylchedd):	<u>Derbyniwyd ymateb ar 14/05/2026:</u> Dehongliad y Gwasanaeth o'r cais gwreiddiol oedd mai'r bwriad oedd cynnwys gweithgaredd ychwanegol i'w ymgymryd ar yr un pryd â pheiriannu presennol y chwarel, gan gynyddu lefel y gweithrediadau yn effeithiol ar y safle, ynghyd â'r posibilrwydd i gyflwyno mwy o offer a pheiriannau. Ar sail hynny, mae safbwynt y Gwasanaeth fel a ganlyn: • Os nad oes unrhyw beiriannau ychwanegol yn dod i'r safle i reoli'r gwastraff, yna nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r gosodiad fel y nodir isod. • Fodd bynnag, argymhellir bod amod sŵn yn cael ei gynnwys i unrhyw ganiatâd i sicrhau bod gweithrediad y safle yn parhau o fewn y cyfyngiadau derbyniol. • Pe byddai'r ymgeisydd yn bwriadu cyflwyno peiriannau ychwanegol i hwyluso'r gweithgaredd yma, byddai angen asesiad effaith sŵn i ddangos na fyddai'r gweithrediadau cynyddol yn golygu effeithiau annerbyniol. <u>Derbyniwyd ymateb ar 17/04/2026:</u> Rydym yn cydnabod y bydd y gweithgaredd arfaethedig yn cael ei reoli o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr) 2016 gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC). Fodd bynnag, nodir bod systemau cynllunio a thrwyddedu amgylcheddol ar wahân, ac nid yw bodolaeth trwydded amgylcheddol, neu'r bwriad i gael un, ddim yn cael gwared ar yr angen i asesu effeithiau defnydd tir, gan gynnwys yr effeithiau ar fwynderau ar dderbynyddion sensitif cyfagos. Pwrpas yr asesiad yw dangos na fydd sŵn gweithredu yn arwain at effeithiau andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl, o gofio am y canllawiau perthnasol (e.e.BS 4142, Canllawiau Sefydliad Iechyd y Byd, TAN 11, Effeithiau seinwedd Cymru). Nid yw rheoli sŵn gyda thrwydded amgylcheddol yn cael

gwared ar y gofyniad am asesiad o'r fath.

Mae trwyddedu amgylcheddol (CNR) yn rheoli allyriadau a rheoli llygredd o'r gosodiad (gan ddefnyddio BAT, amodau trwydded, cynlluniau rheoli, ac ati), ac yn ystod y wedd gynllunio, rhaid i'r ymgeisydd allu dangos na fydd gan y datblygiad effaith negyddol ar drigolion cyfagos, felly dyma yw'r rheswm am ofyn am asesiad sŵn i ddangos na fydd y datblygiad yn cynyddu'r sŵn yn yr ardal.

Derbyniwyd ymateb ar 05/03/2026:

Ansawdd Aer
Mae gweithgaredd arfaethedig safle'r cais yn ei hanfod yn cynhyrchu llwch, gan gynnwys o symudiadau cerbydau, dadlwytho gwastraff sych, gweithrediadau sgrinio a phentyrru stoc. Mae'r asesiadau a gyflwynwyd yn adnabod nifer o dderbynyddion sensitif, yn cynnwys eiddo preswyl (yr agosaf tua 205 m i ffwrdd) a llwybrau hamdden. Rydym wedi ystyried gwyntoedd amlwg (o'r de orllewin i'r gogledd ddwyrain) , gyda mwy o risg yn cael ei adnabod i dderbynyddion a leolir i lawr oddi wrth y gwynt. Mae'r Gwasanaeth yn derbyn y wybodaeth sydd yn y Cynllun Rheoli Cyrchfan (DMP), sy'n amlinellu'r mesurau priodol i reoli llwch ar y safle. Bydd y mesurau i reoli llwch a amlinellir yn y DMP yn cael eu gweithredu. Fodd bynnag, nid yw'r DMP yn ymdrin â'r risgiau iechyd posib sy'n gysylltiedig gyda deunydd mân ronynnau (PM_{10} a $PM_{2.5}$) mewn lleoliadau derbynyddion sensitif. Dywed yr ERA "*particulate emissions can arise from the deposit of potentially dry or dusty wastes, uncovered dusty waste deposits, un-vegetated areas, vehicle movements on unpaved or dusty roads, and settlement of surface water run-off laden with suspended solids*". O gofio am y risgiau posib sy'n gysylltiedig â mân ronynnau, mae'r Gwasanaeth yn cefnogi ei argymhellion sy'n gyson gyda'r sylwadau a wnaed yn y cyfnod cyn cyflwyno cais, bod asesiad ansawdd aer yn cael ei gynnal.

Sŵn
Mae'r Asesiad Risg Amgylcheddol (Cyf: K0642-ENV-R002-04, Awst 2025) yn nodi bydd y gweithgareddau arfaethedig "*will utilise the same or similar plant as is currently in operation onsite, and that associated noise emissions are not expected to exceed levels typical of existing quarry operations. The nearest residential property (approximately 205 m east-south-east), along with other properties at greater distances* (325–780 m), *is therefore unlikely to experience significant additional noise*". Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu tystiolaeth i ddangos na fydd y gweithrediadau arfaethedig yn golygu cynnydd yn sŵn cyffredinol y safle. Argymhellir bod asesiad sŵn yn cael ei gynnal i gadarnhau bod y cyfuniad sŵn o weithrediadau'r chwarel a'r gweithgareddau arfaethedig ddim yn fwy na 55 dB LAeq (1 awr), maes agored yn y derbynnydd agosaf sy'n sensitif i sŵn. Pe byddai lefelau'r sŵn yn fwy na 55 dB LAeq (1 awr), rhaid gweithredu mesurau lliniaru priodol. Mae'r gwasanaeth yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a amlinellir yn y cyflwyniad sy'n pwysleisio, pe byddai cwyn am sŵn yn cael ei dderbyn, bydd gofyn wedyn i'r ymgeisydd benodi ymgynghorydd sŵn addas a chymwys i gynnal gwaith monitro. Bydd hyn yn sicrhau bod cydymffurfiaeth barhaus gyda amod

	sŵn presennol y safle, h.y. bod y lefelau sŵn a gyfyd o weithrediadau ddim mwy na 55 dB LAeq (1 awr), maes agored mewn unrhyw dderbynnydd preswyl sy'n sensitif i sŵn. Oriau gweithredu Mae'r ddogfen Cynllun Rheoli Amgylcheddol (Environmental Management Plan, Awst 2025) yn cynnwys yr oriau gweithredu. Mae'r Gwasanaeth yn argymell bod yr oriau hyn yn cael eu hamodi pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Bydd y gwaith o ailgylchu deunyddiau gwastraff, sgrinio a gweithgareddau adfer ond yn digwydd rhwng: 07:00–17:00 dydd Llun–dydd Gwener 08:00–12:30 dydd Sadwrn Dim gweithrediadau ar ddyddiau Sul na Gŵyl y Banc.
Uned Bioamrywiaeth Gwynedd:	Derbyniwyd ymateb ar 24/03/2026: Mae'r Systemau Gwybodaeth Ddaearyddol (GIS) wedi ei gynhyrchu i safon dda. Mae'r datblygiad yma yn dilyn y dull fesul cam, nid oes dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Cefn Gwlad a Gwasanaeth Mynediad (Hawliau Tramwy Cyhoeddus) Cyngor Gwynedd:	Dim sylwadau wedi’u derbyn.
Corff Cymeradwyo SuDS Cyngor Gwynedd:	Derbyniwyd ymateb ar 23/02/2026: Yn seiliedig ar y wybodaeth sydd ar gael, nid yw'n glir a yw'r datblygiad hwn yn bodloni'r meini prawf a nodir yn Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010, a'r trothwyon cysylltiedig a fyddai'n golygu bod angen cais SDC. Er mwyn eglurder, o dan y canllawiau presennol, mae'n ofynnol i ddatblygiadau sy'n cynnwys un neu fwy o anheddau neu ardal adeiladu o 100m² neu fwy gael cymeradwyaeth CCS cyn adeiladu. Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio. Noder y bydd cymeradwyaeth y SAB yn amodol ar asesiad llawn yn ystod y broses ymgeisio ffurfiol am y SAB. Mae rhagor o fanylion ynghylch y broses ymgeisio CCS ar gael drwy'r ddolen ganlynol https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Systemau Draenio-Cynaliadwy.aspx
Cyngor Gwynedd Awdurdod Arweiniol Llifogydd Lleol (Uned Dŵr a'r Amgylchedd YGC):	Dim sylwadau.
Asiant Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru (ACGChC):	Derbyniwyd ymateb ar 19/02/2026: Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad ar 03/02/2026 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487, wedi

cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau pellach, anfonwch nhw i Flwch Post Llywodraeth Cymru NorthandMidWalesDevelopmentControlMailbox@gov.wales

AHNE: Dim sylwadau wedi'u derbyn.

CADW: Derbyniwyd ymateb ar 18/02/2026:

Diolch ichi am eich llythyr yn gwahodd ein sylwadau ar y wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer y cais cynllunio uchod.

Cyngor
Mae'r ymateb yma wedi ei seilio ar y cyngor a ddarparwyd gan Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol Cadw.
Ar ôl ystyried yn ofalus y wybodaeth a ddarparwyd, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig yng nghyswllt yr henebion cofrestredig na'r parciau a'r gerddi hanesyddol cofrestredig a restrwyd yn ein hasesiad o'r cais isod.
Mae'r polisi cenedlaethol a rôl Cadw wrth gynllunio wedi'u nodi yn Atodiad A.

Asesiad
Henebion Cofrestredig
CN067 Pentref Hynafol Caerau
CN098 Maen Hir a Charneddau Crynion Carneddog
CN115 Gwersyll y Foel
CN213 Croes wedi ei Harysgrifio ar Garreg ger Capel Uchaf

Lleolir yr henebion cofrestredig uchod o fewn 3km i'r datblygiad arfaethedig, ond mae'r topograffeg, adeiladau a llystyfiant yn rhwystr i'r holl olygfeydd rhyngddynt. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar osodiadau'r asedau hanesyddol dynodedig hyn.

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli 350m i'r de-ddwyrain o heneb rhestredig CN098 Maen Hir a Charneddau Crynion Carneddog , ac mae ei agosrwydd yn golygu y gallai'r heneb gael ei heffeithio gan sŵn neu ffactorau eraill sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig.

Mae heneb rhestredig CN098 Maen Hir a Charneddau Crynion Carneddog yn cynnwys gweddillion maen hir a gweddillion dwy garnedd sy'n dyddio i'r Oes Efydd (tua 2300 - 800 CC). Mae'r maen hir yn 2.85 m o uchder ac yn 0.85 m o led a 0.6 m o drwch. Mae o siâp petryalog gydag ochrau llyfn, gwastad. Mae'r garnedd ogleddol yn 8m o ran diamedr, wedi ei hadeiladu o gerrig bach ac yn parhau ar uchder o 0.5 -0.6m. Adeiladwyd wal fodern dros ymyl de-ddwyreiniol y garnedd, gan gadw o leiaf tair ymylfaen yn y sylfaen. Mae tair ymylfaen arall yn weladwy, dwy ar yr ochr orllewinol ac un yn y gogledd. Mae'r garnedd ddeheuol yn fwy ac wedi ehangu allan yn fwy, gyda ychydig iawn o arwydd o'i maint a'i siâp gwreiddiol. Erbyn hyn mae yn dwmpath di-ffurf o gerrig, 25m x8m a 1,.5 o uchder.

Ystyrir bod henebion angladdol a defodol o'r Oes Efydd wedi

cael eu lleoli fel bod ganddynt olygfeydd i ac o henebion angladdol cyfagos, nodweddion naturiol amlwg a safleoedd anheddol cysylltiedig. Yn yr achos yma mae tomennydd llosg yn awgrymu presenoldeb anheddle dros y gwastadedd i'r dwyrain ac mae golygfeydd sylweddol i'r cyfeiriad yma, er bod y chwarel fodern yn Cefn Graianog yn torri ar draws y rhain, yn ogystal ag elfennau o'r heneb.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Derbyniwyd ymateb ar 27/05/2026:

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ar eich Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar gyfer y datblygiad uchod, a dderbyniwyd gennym ar 26 Mai 2026.

Dylid ystyried ein hymateb fel cynrychiolaeth ffurfiol gan CNC, fel y corff natur priodol ar gyfer eich Asesiad Priodol (AA) dan Reoliad 63 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd).

Wrth ystyried y mesurau lliniaru y manylir arnynt, rydym yn cytuno â'ch casgliad nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar gyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Eifionydd ac nad oes angen ystyried hyn.

Derbyniwyd ymateb ar 17/02/2026:

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd a rhoddwn y cyngor a ganlyn.

Trwyddedu Amgylcheddol
Ar hyn o bryd mae'r gweithgaredd arfaethedig yn y cais cynllunio hwn yn gofyn am drwydded amgylcheddol neu eithriad dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr) 2016.
Derbyniodd y safle drwydded amgylcheddol, Rhif Trwydded EPR/DB3598CW, dyddiedig 29/10/2025.

Tirweddau Cenedlaethol
Mae'r datblygiad wedi'i leoli o fewn 600 metr i Dirwedd Genedlaethol Llŷn/ Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE). Nodwn bod adran 6.7 o'r Datganiad Cynllunio Cefnogol gan Kedd Limited, Ionawr 2026 yn trafod y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol y datblygiad arfaethedig.

'Rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad bod unrhyw effeithiau ar y dirwedd yn annhebygol ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru. Os ydych chi angen rhagor o gyngor yna ail-ymgynghorwch â ni.

Safleoedd Gwarchodedig
Cyngor Gwynedd, Swyddfeydd y Cyngor, Ffordd y Cob, Pwllheli LL53 5AA.
Ein cyf/Our ref: CAS-299665-W7Q1
Eich cyf/Your ref: C26/0046/34/LL
Mae'r safle 500 metr oddi mewn i Ardal Cadwraeth Arbennig

(ACA) Corsydd Eifionydd a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Cors Gyfelog.

Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Eifionydd
O'r wybodaeth a ddarparwyd, mae CNC yn ystyried cyn belled â bod y datblygwr yn cydymffurfio gyda'r Drwydded Amgylcheddol, sy'n gwarchod Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Eifionydd (fyddai'n cael ei chymhwyso yn annibynnol o broses Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd) ac ni fyddai'r bwriad yn golygu effaith sylweddol nac andwyol.

Rhaid i Gyngor Gwynedd, fel yr awdurdod cymwys, dan Reoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd), cyn penderfynu rhoi caniatâd am brosiect sy'n debygol o gael effaith arwyddocaol ar safle ACA, naill ai ar ei ben ei hun neu drwy gyfuniad o gynlluniau neu brosiectau eraill, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth. Er dibenion yr asesiad, rhaid i chi ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn yn ystod cyfnod rhesymol o amser fel y nodir gennych chi. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC roi sicrwydd na fyddai'r bwriad yn arwain at effaith andwyol ar yr ACA.

Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Cors Gyfelog
Ar yr amod bod y llwybrau effaith y cyfeiriwyd atynt uchod i'r ACA yn cael sylw, mae CNC yn ystyried y bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n ddigonol.

Diogelu Dŵr Daear
Mae'r Datganiad Cynllunio cefnogol gan Kedd Limited, Ionawr 2026 a'r Asesiad Risg Amgylcheddol, Cyfeirnod Adroddiad: K0642-ENV-R002-04, Awst 2025 ill dau yn datgan "*Given the waste types proposed to be accepted and processed at the site are inert soils and gravels originating from dredging, excavation and demolition activities, it is very likely these materials will contain low or negligible concentrations of potentially polluting substances".*

Nid yw'r ymgeisydd yn gallu bod yn sicr nad oes unrhyw bosibilrwydd i laid wedi'i halogi gael ei ymgorffori yn y deunydd gaiff ei garthu. Argymhellwn fod yr ymgeisydd yn sicrhau bod y deunyddiau a ddaw i'r safle yn nodi eu bod 'yn cynnwys crynodiadau isel neu ddibwys o sylweddau llygru'.

Mae'r Datganiad Cynllunio Gwastraff a'r Asesiad Risg Amgylcheddol yn awgrymu "Bydd y gweithgareddau yn digwydd ar lawr caled athraidd" a "Posibilrwydd cyfyngedig sydd i ddŵr glaw/dŵr wyneb dreiddio drwy'r llawr caled a mynd i'r tywod a'r graean ysgafn oddi tanodd ac i'r graig-wely lleidfaen".

Bydd arwynebau athraidd yn caniatáu i ddŵr wyneb dreiddio i'r strata oddi tanodd. Os oes unrhyw ansicrwydd am ansawdd y deunyddiau crai a ddaw i'r safle, rydym yn argymell bod arwynebau nad ydynt yn athraidd yn cael eu gosod ble mae deunyddiau yn cael eu cadw a'u prosesu gyda draeniad wedi ei selio.

Rhywogaethau Gwarchodedig
Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth ecolegol, ond mae trafodaeth am y cefndir i'r asesiad ecolegol o'r safle wedi ei ddarparu yn adran 6.5 o'r Datganiad Cynllunio Cefnogol. Argymhellwn eich bod yn gofyn am gyngor gan ymgynghorydd ecolegol mewnol yr Awdurdod Cynllunio 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.

Materion Eraill
Mae'r cyngor yn y llythyr hwn yn ymwneud â materion sydd wedi'u cynnwys yn ein rhestr pynciau ymgynghori. Nid ydym yn diystyru'r potensial ar gyfer y datblygiad arfaethedig i effeithio buddion amgylcheddol eraill sydd heb eu cynnwys ar y rhestr hon.

Rydym yn cynghori'r ymgeisydd eu bod yn gyfrifol, yn ogystal â chael chaniatâd cynllunio, am sicrhau eu bod yn cael pob hawlen/caniatâd/trwydded sy'n berthnasol i'w datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach.
Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r uchod, mae croeso i chi gysylltu â ni.

Ymgynghoriadau Cyhoeddus: Rhoddwyd hysbysiad yn y wasg ac mewn sawl lleoliad yn agos at y safle gan roi gwybod i'r trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd sylwadau gan y cyhoedd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer mewnforio, storio, trin a chyfuno ffrydiau gwastraff anadweithiol penodol i gynhyrchu priddoedd, amnewidyddion pridd ac agregau eilaidd.

5.2 Mae Adran 5.13 o Bolisi Cynllunio Cymru a Pholisi GWA 1 yn berthnasol i'r bwriad yma. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod y system gynllunio yn chwarae rôl allweddol i hwyluso rheoli gwastraff cynaliadwy, tra'n sicrhau bod unrhyw effeithiau amgylcheddol andwyol yn cael eu lleihau. Mae hefyd yn pwysleisio'r angen i osgoi risgiau i iechyd dynol, gwarchod tirweddau dynodedig a natur safleoedd cadwraeth rhag datblygiad amhriodol, a diogelu mwynderau trigolion, a defnydd tir eraill a defnyddwyr a fedrai gael eu heffeithio gan gyfleusterau rheoli gwastraff presennol neu arfaethedig.

5.3 Dynodir safle'r cais yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i ddarpariaeth cyfleusterau rheoli gwastraff ac isadeiledd ailgylchu a nodwyd ym Mholisi GWA 1. Mae'r polisi yn nodi bod 'Cefn Graianog' yn safle sy'n addas i ddatblygiad 'Chwarel Drefol'. NCT 21: Gwastraff yn diffinio Chwareli Trefol ym mharagraff 3.24 (Saesneg yn unig) *"Where there are longer term prospects for a sufficient and economic supply of demolition and construction waste from an appropriate catchment area, it may be appropriate to identify a permanent recycling repository or 'urban quarry' for this purpose. Planning authorities should include criteria-based policies, or preferably identify suitable sites, to guide the location of repositories or 'urban quarries' for construction and demolition waste to avoid unnecessarily landfilling of inert waste."*

5.4 Er bod y safle wedi ei dynodi ar gyfer defnydd rheoli gwastraff, mae polisi GWA 1 yn nodi *"Rhaid i unrhyw ddatblygiad newydd fod yn addas o ran maint a graddfa ac ni ddylai gael effaith andwyol ar y dirwedd, yr amgylchedd naturiol neu amwynder ac iechyd y boblogaeth leol. Dylai*

pob bwriad newydd ar gyfer cyfleusterau Rheoli Gwastraff gael eu hategu gydag Asesiad Cynllunio Gwastraff (fel y'i diffinnir gan Atodiad B o TAN 21, Gwastraff)."

5.5 Mae asesiad o addasrwydd y datblygiad, yn cynnwys ei effeithiau posibl ar olwg a chymeriad y dirwedd, mwynder preswyl ac ystyriaethau amgylcheddol, yn cael ei nodi yn y rhannau a ganlyn o'r adroddiad hwn. Daw'r asesiadau hyn i'r casgliad na fyddai'r bwriad yn golygu unrhyw effeithiau andwyol.

5.6 Cefnogir y cais gan Asesiad Cynllunio Gwastraff (WPA), sy'n darparu manylion y datblygiad arfaethedig, prosesau gweithredol a'r galw a nodwyd ar gyfer y cyfleuster.

5.7 Fel y nodir uchod, mae'r bwriad eisiau trin hyd at 50,000 tunnell o wastraff y flwyddyn, gydag uchafswm o 20,000 tunnell (tua 10,000m³) yn cael ei storio ar y safle ar unrhyw un amser. Mae'r mathau o wastraff a fwriedir eu mewnforio a'u trin, fel yr hyn a ddiffinnir yng Nghanllaw Technegol Dosbarthiad Gwastraff WM3, sy'n cynnwys:

01 04 08 – graean gwastraff a cherrig mâl
01 04 09 – tywod gwastraff a chlai
17 05 04 – pridd a cherrig (ac eithrio'r rhai a nodwyd yn 17 05 03)
17 01 01, 17 01 02, 17 01 03 – concrid, brics, teils a deunydd serameg
17 01 07 - cymysgfa o goncrid, brics, teils a deunydd serameg (heb gynnwys y rhai y soniwyd amdanynt yn 17 01 06)
17 03 02 – seiliau ffordd a phlaeniadau (ac eithrio'r rhai sy'n cynnwys tar glo)
17 05 06 – gwastraff carthu (ac eithrio'r hyn a nodwyd yn 17 05 05)
20 02 02 – pridd a cherrig

5.8 Byddai'r gwaith prosesu yn cael ei gyfyngu i driniaeth ffisegol, gan gynnwys sgrinio a thrin cysylltiedig, i gynhyrchu agreg nad yw'n wastraff yn unol â cynllun Protocol Ansawdd WRAP (*Waste and Resources Action Programme*).

5.9 Mae'r WPA yn nodi y cyfyd yr angen sylfaenol am y datblygiad hwn o'r bwriad i fewnforio a phrosesu deunydd gaiff ei garthu o safle Carreg yr Imbill, Cyngor Gwynedd, sy'n gysylltiedig â gwaith carthu yn Harbwr Pwllheli. Yn ogystal, byddai'r bwriad yn galluogi Chwarel Cefn Graianog i arallgyfeirio ei gweithrediadau drwy ddarparu cynnyrch wedi ei ailgylchu ynghyd â deunydd gaiff ei dynnu o'r chwarel, gan felly ostwng y ddibyniaeth ar echdynnu adnoddau mwynau sylfaenol.

5.10 Ymhellach, mae'r datblygiad yn cefnogi egwyddorion yr economi gylchol trwy hyrwyddo ailddefnyddio ac adfer deunyddiau, lleihau creu gwastraff a gostwng yr angen i'w waredu i safle tirlenwi. Felly, ystyrir bod y bwriad yn cynrychioli ffurf cynaliadwy o ddatblygiad yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol.

5.11 Credir bod yr Asesiad Cynllunio Gwastraff a gyflwynwyd gyda'r cais yn gymesur â natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Mae'r bwriad a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ar yr egwyddor o drin gwastraff mewn ffordd gynaliadwy. Felly, mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau PS21 a GWA 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Mwynderau gweledol a'r dirwedd

5.12 Mae polisïau PCYFF 3, PCYFF 4, MWYN 3 a MWYN 9 o'r CDLl i gyd yn bolisïau perthnasol i'w hystyried o ran effaith weledol a'r dirwedd. Mae arwyddocâd posibl unrhyw dirwedd ac effeithiau gweledol yn cael eu pennu gan gyfuniad o faint y newidiadau a sensitifrwydd lleoliad y dirwedd i newid.

5.13. Mae hwn yn gais i weithredu gwaith ar gyfer deunyddiau gwastraff anadweithiol, ailgylchu, sgrinio ac adfer yn chwarel Cefn Graianog. Bydd y datblygiad yn defnyddio iard llain galed bresennol y chwarel a ganiatawyd gan gais cynllunio C20/1065/22/AC.

5.14 Heblaw am adeiladu bwnd 1.5m ar hyd derfynau dwyreiniol a deheuol y safle, ni fydd y bwriad yn newid y safle presennol ac ni fydd unrhyw estyniad i ôl-troed y safle.

5.15 Mae'r asesiad effaith gweledol a'r dirwedd a gyflwynwyd fel rhan o'r cynigion datblygu ar gyfer rhiant-ganiatâd i'r gweithrediadau mwynau sy'n cynnwys gwerthusiad o'r datblygiad ynghyd â detholiad o leoliadau a *photomontages* a dynnwyd o'r pwyntiau gweld mewn ardaloedd cymeriad y dirwedd o fewn ac o amgylch y safle. Mae'r asesiad yn cynnwys gwerthusiad o'r dirwedd o amgylch yn nhermau'r AHNE, Parc Cenedlaethol Eryri, ynghyd â'r effaith leol. Lleolir tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol 'Nantlle' tua 1000m i'r gogledd ddwyrain o'r chwarel bresennol, ac ni ystyrir y bydd y bwriad yn effeithio ar natur a ffabrig hanesyddol y dynodiad tirlun yma na phwysigrwydd diwylliannol yr ardaloedd chwareli llechi.

5.16 Mae'r peiriannau gwaith sgrinio/ailgylchu eisoes yn bresennol ar y safle a byddant yn aros yn yr ardal brosesu a phentyrru stoc. O'r herwydd, dylid ei ystyried yng nghyd-destun y gwaith a'r peiriannau sefydledig, fel a ddangosir yn Lluniad Rhif KD.CFN.3.D.003. Mae'r peiriannau gwaith yn symudol ac yn amlwg yn llai o ran graddfa o'i gymharu gyda'r gweithrediadau prosesu mwynau presennol a wneir ar hyn o bryd ar y safle. O gofio bod y datblygiad mewn gwaith mwynau eisoes wedi ei sefydlu, ni ystyrir y byddai yn golygu lefelau mawr o effaith weledol.

5.17 Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei gyfyngu o ran amser i gyd-fynd â'r caniatadau mwynau cysylltiedig, a bydd y gwaith o adfer y safle yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol. Bydd hyn yn sicrhau bod y bwriad ddim yn cyfaddawdu'r gwaith o adfer y safle mwynau sy'n ofyniad o bolisi MWYN 9 o'r CDLl ar y Cyd.

5.18 O fewn cyd-destun cyffredinol safle presennol y Chwarel, mae'r dirwedd a nodwyd a'r newidiadau gweledol â lefel gyfyngedig o effaith ac ni fyddai yn golygu unrhyw lefelau mawr o effaith weledol. Felly, os cedwir yr amodau presennol, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion polisïau AMG 1, PCYFF 3, PCYFF 4, a MWYN 9 y CDLl ar y Cyd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.19 Mae'r bwriad ar gyfer gweithrediad deunyddiau gwastraff anadweithiol, ailgylchu, sgrinio a gwaith adfer yn chwarel Cefn Graianog sydd oherwydd ei natur yn debyg iawn i'r math o seilwaith sydd wedi bod yn weithredol ar y safle am nifer o flynyddoedd, a sydd wedi bod yn amodol i reoliadau amgylcheddol drwy amodau cynllunio, neu Hawlenni Amgylcheddol.

5.20 Er nad ydynt yn benodol berthnasol i ddatblygiad gwastraff, mae'r gweithrediadau mwynau o natur debyg ac maent wedi cael eu hasesu yn erbyn polisïau MWYN 3 a MWYN 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a MTAN 1 Cymru; Agregau. Mae'r polisïau yn gofyn bod datblygiadau mwynau ddim yn peri niwed annerbyniol i fwynderau neu iechyd trigolion o ran effaith weledol, lefelau llwch, sŵn, dirgryniad a golau o ganlyniad i'r gwaith gweithredu ei hun a'r pellter byffer gwahanu a argymhellir o 100m.

5.21 Nid oes unrhyw eiddo sensitif wedi'i leoli o fewn parth byffer 100m o'r datblygiad hwn ac mae'r bwriad ar gyfer gweithrediadau o natur debyg. Bydd y safle yn amodol i'r un amodau gweithio fel y rhai presennol, gan gynnwys rheoli sŵn, llwch ac oriau gweithio, mae larymau sŵn gwyn wedi eu gosod ar beiriannau'r gwaith i leihau aflonyddu ac ati. Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig.

5.22 Ystyrir felly, yn ddarostyngedig i amodau priodol i reoli effeithiau sŵn a llwch ac oriau gweithio, na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 a GWA 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Materion traffig, Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Thir Comin

5.23 Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw addasiadau i'r trefniadau mynediad bresennol, ac ni ragwelir y bydd yn golygu cynnydd mewn symudiadau trafnidiaeth. Mae hyn oherwydd y disgwylir i symudiadau cerbydau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad fantoli y rhai sydd ar hyn o bryd yn gysylltiedig â gweithrediadau mwynau.

5.24 Ystyrir bod safon y rhwydwaith ffyrdd presennol yn ddigon da i ymdopi â'r llif traffig ychwanegol a ragwelir o'r safle. Ymhellach, ni fyddai hawliau tramwy cyhoeddus yn cael eu heffeithio yn andwyol, yn ddarostyngedig i osod amod cynllunio priodol.

5.25 Felly, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisïau PS 4 a TRA 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2016).

Materion ecolegol a bioamrywiaeth

5.26 Mae'r cais hwn yn benodol ar gyfer gweithrediad deunyddiau gwastraff anadweithiol i ailgylchu, sgrinio ac adfer yn chwarel Cefn Graianog ac nid yw yn cynnwys estyniad na newidiadau ffisegol sylweddol i'r ardal weithio sydd eisoes wedi'i chymeradwyo.

5.27 Ar 7 Chwefror 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin ag isadeiledd gwyrdd, gwerth net i fioamrywiaeth, y gwarchodaeth a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Mae'r ymgeisydd wedi darparu Datganiad Isadeiledd Gwyrdd (GIS) sydd wedi dilyn y dull fesul cam ym mhennod 4. Mae'r dull fesul cam yn hierarchaeth o gamau gweithredu sy'n cael eu defnyddio i gyfyngu ar effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth.

5.28 Nid yw uned bioamrywiaeth y cyngor wedi cynnig unrhyw wrthwynebiad ac maent yn nodi bod y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd yn dderbyniol.

5.29 Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio gyda gofynion Polisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 3, AMG 5 a GWA 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

5.30 Fel yr awdurdod cymwys dan reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd), mae'n rhaid i Gyngor Gwynedd gynnal asesiad cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar safle ddynodedig.

5.31 Mae'r datblygiad wedi'i leoli agosaf at safle dynodedig ACA Corsydd Eifionydd ac mae'n cynnwys pedwar SoDdGA sy'n cynnwys Cors Llanllyfni (1.5km i'r gogledd), Cors Gyfelog (1km i'r de), Cors y Wlad (2.5km i'r de-orllewin) a Chors Graianog (5km i'r de-ddwyrain). Mae'r ACA wedi ei dynodi oherwydd nodweddion sy'n cynnwys mignenni trawsnewidiol a chorsydd crynu, glöyn byw brith y gors a mwsogl pluog main gwyrdd. Mae'r amcanion cadwraeth yn canolbwyntio ar gynnal y cynefinoedd a'r rhywogaethau hyn, cefnogi ystod amrywiol o amodau maetholion, sy'n cynnal fflora a ffawna cysylltiedig, ac yn sicrhau rheolaeth briodol o'r cynefin ar draws y safleoedd cydrannol.

5.32. Mae'r bwriad yn gofyn am ganiatâd i ailgylchu, sgrinio deunyddiau gwastraff anadweithiol a gwaith adfer yn Chwarel Cefn Graianog. Er bod y gwaith wedi ei gyfyngu i ran o'r iard brosesu bresennol, mae'r datblygiad wedi ei asesu yng nghyd-destun gweithrediadau ehangach y chwarel. Lleolir y gwaith y tu allan i'r ACA ac nid yw wedi ei gysylltu yn hydrolegol nac yn ffisegol gyda unrhyw un o'i safleoedd cydrannol. O'r herwydd, ni fydd unrhyw gynefinoedd uniongyrchol yn cael eu colli.

5.33 Mae system lagŵn *'closed loop'* yn ei lle i reoli dŵr wyneb ac i atal llygredd, gan sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i hydroleg yr ACA. Yn ychwanegol, bydd y datblygiad yn gweithredu yn unol â'r arferion gorau i atal llygredd, gan gynnwys mesurau ar gyfer trin dŵr, cadw deunyddiau peryglus a sut i ymateb pe byddai gollyngiad argyfwng.

5.34 Yr unig lwybr posib a fedrai effeithio ar y safle fyddai'r allyriadau llwch. Fodd bynnag, mae'r datblygiad yn golygu sgrinio, didoli a chyfuno gweithgareddau yn unig, ac nid oes bwriad i falu dim, gan felly gyfyngu ar faint o lwch a gynhyrchir. O ystyried y pellter gwahanu o tua 382 metr i derfyn yr ACA, byddai disgwyl i unrhyw allyriadau llwch ledaenu cyn cyrraedd y safle. Mae'r risg yn cael ei lleihau ymhellach drwy'r mesurau lliniaru a nodir yn y Cynllun Rheoli Allyriadau Llwch (DEMP).

5.35 Mae'r caniatadau sy'n parhau i fodoli ar gyfer y chwarel wedi cael eu hasesu o'r blaen dan y Rheoliadau Cynefinoedd, a'r casgliad oedd na fyddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr ACA. O ystyried natur y bwriad, y pellter gwahanu a'r mesurau lliniaru sydd wedi eu gwreiddio, nid oes unrhyw lwybrau credadwy wedi eu nodi a fyddai yn golygu effeithiau andwyol ar nodweddion cymhwyso ACA Corsydd Eifionydd.

5.36 Mae CNC wedi cadarnhau eu bod yn cytuno gyda chasgliad yr Awdurdod Cynllunio Lleol sef ei bod y tu hwnt i bob amheuaeth wyddonol resymol, na fyddai'r bwriad yn effeithio yn andwyol ar gyfanrwydd y safle dynodedig, yn amodol i weithredu'r mesurau a'r amodau lliniaru a nodwyd.

Hydroleg a Hydroddaeareg

5.37 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru NCT 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y NCT 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae'n cynnwys Cylchlythyr 002/2025 'Canllaw ar Gyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Risg Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 2025' a llythyr o eglurhad gan Brif Gynllunydd Cyfarwyddiaeth Cynllunio Llywodraeth Cymru. Mae adran 1 y TAN 15 newydd yn nodi "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."

5.38 Mae ardal fechan o ran ddwyreiniol safle'r cais wedi'i leoli mewn 'Parth Llifogydd 2 a 3 Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach' ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Prif bwrpas y system gaeedig o lagwnau yw ategu'r isadeiledd rheoli dŵr presennol er mwyn atal hyn rhag digwydd. Mae'r safle rheoli dŵr wedi ei ddylunio yn benodol er mwyn sicrhau capasiti digonol i reoli'r holl ddŵr chwarel ar y safle, h.y. fel system hunangynhaliol.

5.39 Bydd y system lagŵn *'closed-loop'* presennol yn ategu gwaith rheoli dŵr presennol y safle, sydd eisoes yn amodol i ganiatâd cynllunio, ac ni ystyrir fod ei gynnwys i'w ddefnyddio i reoli dŵr y bwriad ag unrhyw effaith amlwg ar y risg llifogydd i'r datblygiad.

5.40 Ni fu unrhyw wrthwynebiad na phryderon ynghylch draenio na'r risg llifogydd mewn ymateb i'r ymgynghoriad â Chyfoeth Naturiol Cymru na'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol ac fe ystyrir felly na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y risg llifogydd a'i fod yn cydymffurfio â PCYFF 6 a gofynion NCT 15.

5.41 Ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar nodweddion hydrolegol a pherygl llifogydd gan gydymffurfio â gofynion AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 6 a GWA 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Archaeoleg a threftadaeth ddiwylliannol

5.42 Bydd y datblygiad yn defnyddio'r llain galed bresennol yn yr iard brosesu mwynau ac ni fydd yn ymwneud ag unrhyw dir na chafodd ei styrbio yn flaenorol. O'r herwydd, ni ddisgwylir iddo gael unrhyw effaith ar fuddiannau archeolegol. Er bod Henebion Rhestredig o fewn 350m i'r safle, mae Cadw wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiadau i'r bwriad.

5.43 Mae'r bwriad felly'n cydymffurfio gyda Pholisïau PS 20 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2016.

Yr Iaith Gymraeg

5.44 Dywed Polisi PS1 bod angen darparu Datganiad Ieithyddol gyda chynnig am "ddatblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/neu gydag arwynebedd o 1,000 metr sgwâr neu fwy". Mewn ymateb i'r angen hwn, mae'r ymgeisydd wedi darparu Datganiad Iaith Gymraeg. Mae Pennod 6 y datganiad wedi asesu effeithiau posibl y datblygiadau ar yr iaith a'r gymuned yn seiliedig ar symudiad iaith a phoblogaeth; elfennau gweledol; ansawdd bywyd a seilwaith cymunedol; cyflogaeth.

5.45 Bydd y cais hwn yn sicrhau parhad gweithlu lleol presennol Chwarel Cefn Graianog. Mae'r datblygiad yn debygol o gynnal siaradwyr Cymraeg yn y gymuned leol, fydd yn defnyddio'r iaith yn y gweithle.

5.46 Fodd bynnag, ar sail natur y cais a'r dystiolaeth sydd i law, ni ystyrir ei bod yn debygol y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Felly, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisi PS 1 a'r arweiniad a gynhwysir yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy.

Yr economi

5.47 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1–B8 ond yn cyfrif am ran o’r gweithgaredd yn yr economi. Mae’n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agweddau economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy’n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n nodi ymhellach; Dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i dywys datblygiad economaidd i’r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.

5.48 Bydd y cynnig i ehangu gweithrediadau yn Chwarel Cefn Graianog yn cynnwys cyfleuster ailgylchu, yn cefnogi'r economi leol drwy gynnal ac efallai gwella cyflogaeth uniongyrchol ac anuniongyrchol sy'n gysylltiedig â gweithrediadau'r chwarel. Yn unol â Pholisi Strategol PS 5 (Datblygiad Cynaliadwy) a Pholisi PS 13 (Darparu Cyfle i Economi Ffyniannus) o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, mae'r datblygiad yn cyfrannu at gynnal economi gwledig hyfyw a chefnogi cyfleoedd cyflogaeth yn y sector mwynau.

5.49 Ymhellach, cydnabyddir bod cadw'r gweithlu lleol â buddion cymdeithasol a diwylliannol ehangach, gan gynnwys cefnogi hyfywedd a'r defnydd o'r Gymraeg yn unol â pholisi Strategol PS1 (y Gymraeg a'i Diwylliant). Felly, ystyrir bod y bwriad yn cyflawni canlyniadau cymdeithasol-economaidd cadarnhaol yn unol ag amcanion cyffredinol y Cynllun Datblygu.

5.50 Bydd y bwriad felly yn gwneud cyfraniad positif i economi’r ardal ac yn unol â Pholisi Strategol PS 13 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a NCT 23.

6. Casgliad:

6.1 Mae'r bwriad eisiau ailgylchu gwastraff anadweithiol yng Nghefn Graianog i gynhyrchu agregau eilaidd, sy'n gyson gyda ei ddyraniad fel safle rheoli gwastraff dan Bolisi GWA 1. Byddai yn prosesu hyd at 50,000 tunnell yn flynyddol, gan gefnogi economi cylchol a gostwng dibyniadwyedd ar echdynnu mwynau sylfaenol. Yn gyffredinol, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio â pholisi cenedlaethol a pholisïau PS 22 a GWA 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

6.2 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle na newid i effaith weledol y gwaith ac ni fydd y datblygiad yn tynnu oddi wrth nodweddion cadarnhaol y dirwedd yn unol â pholisi PS 19, AMG 3, AT 1, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

6.3 Nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy’n ddigon arwyddocaol i gyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio, ac mae’r materion sy’n ymwneud â rheolaethau sŵn, llwch ac amgylcheddol bellach yn faterion sydd wedi hen sefydlu ar y safle hwn. Ystyrir felly, yn ddarostyngedig i amodau priodol i reoli effeithiau sŵn a llwch ac oriau gweithio, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6.4 Yn ogystal, mae’r bwriad yn debygol o wneud cyfraniad positif i economi’r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

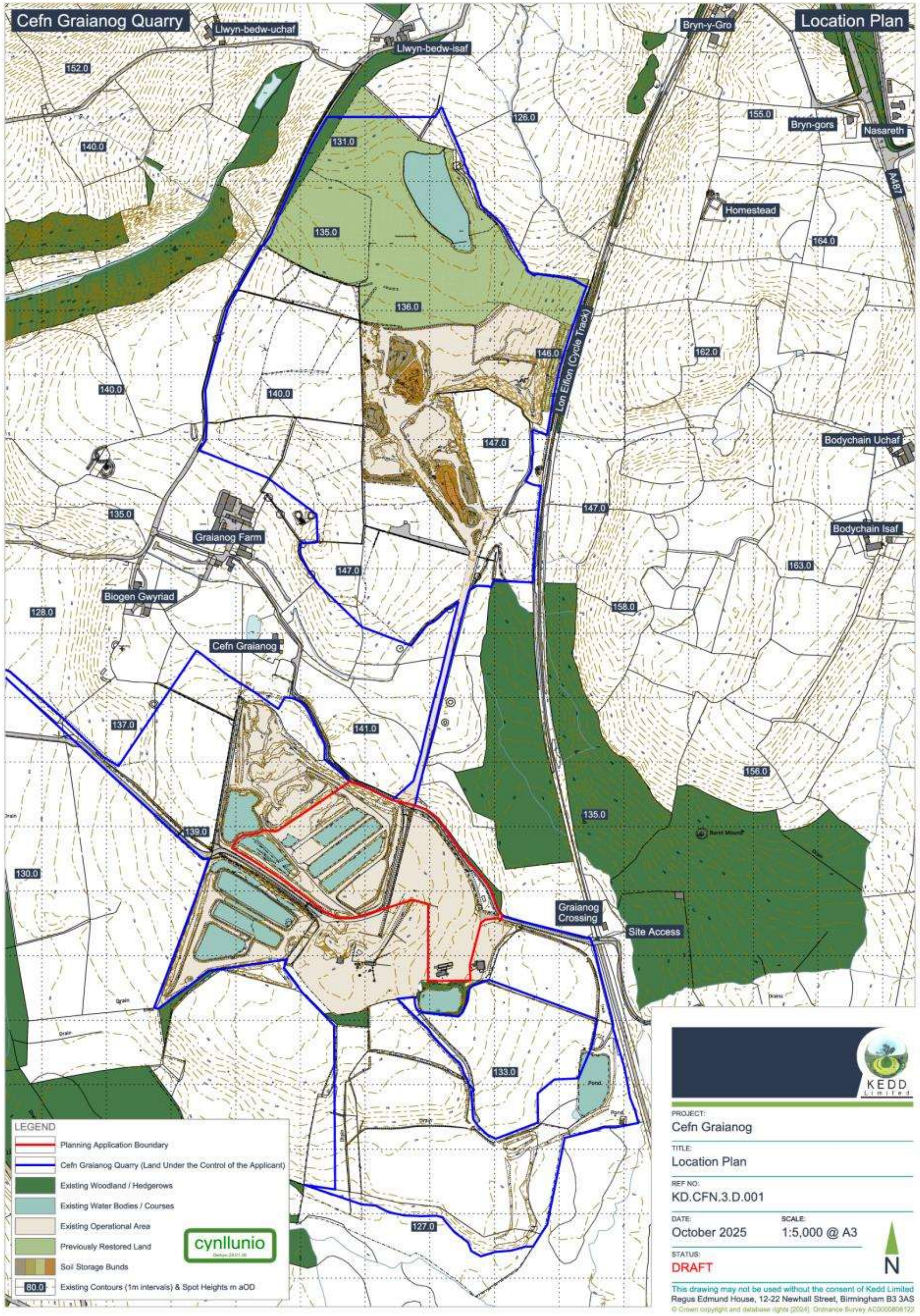
7. Argymhelliad:

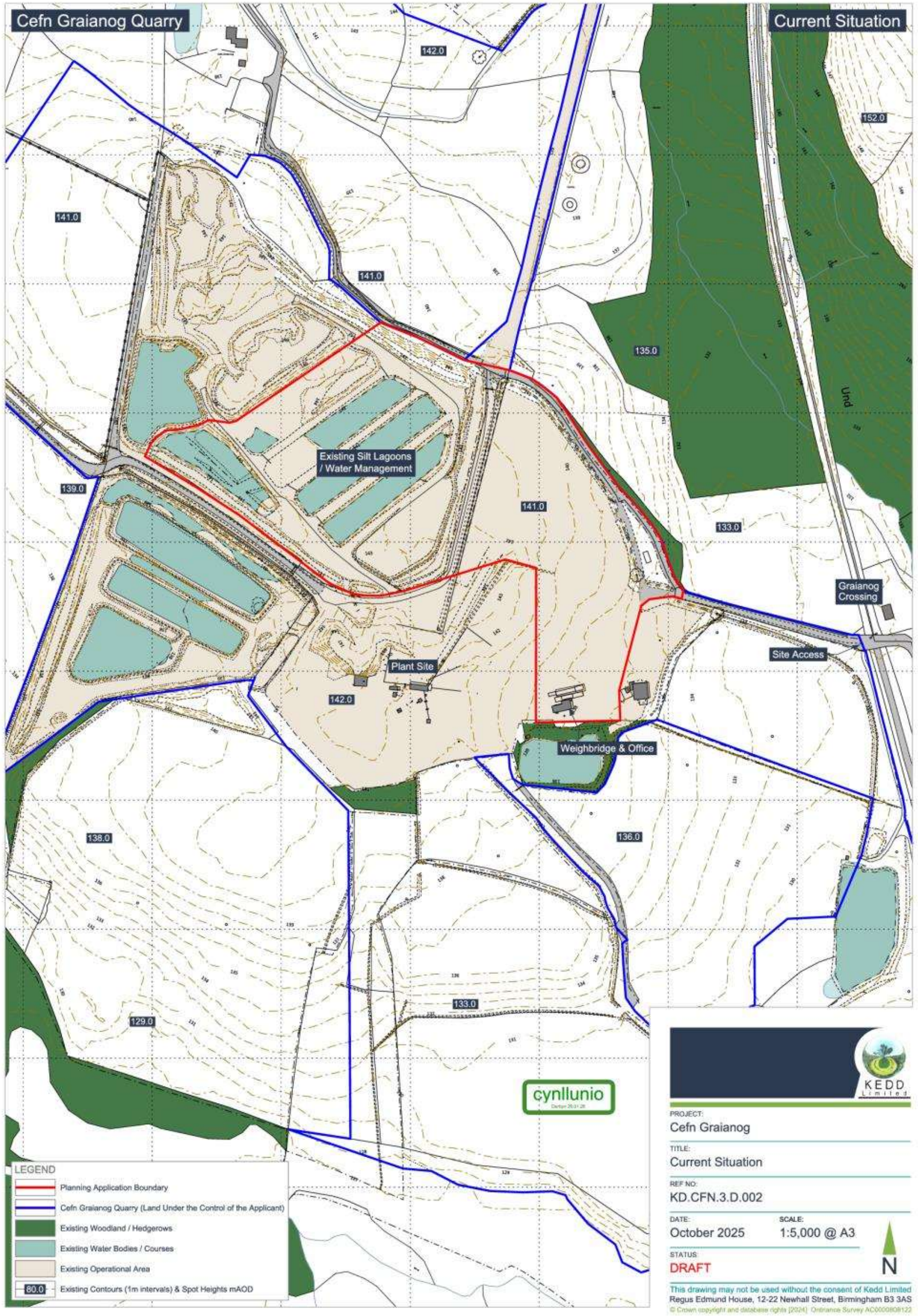
7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau'n ymwneud â'r canlynol:

1. Datblygiad i ddechrau o fewn 12 mis o ddyddiad y caniatâd.
2. Daw'r gweithrediadau i ben erbyn 31/12/2028. Adfer y safle erbyn 30/06/2029 (i gyfateb i ganiatâd mwynau cyf. C24/1126/34/AC).
3. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
4. Marcio ffiniau ardal y caniatâd ac adeiladu pwynt casglu dŵr wyneb gan gynnwys bwnd i'w gadw ar y safle cyn dechrau ar y datblygiad.
5. Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir, adeiladau, codi strwythurau, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys.
6. Ni fydd unrhyw beth heblaw deunyddiau gwastraff anadweithiol yn cael eu mewnforio i'r safle (Codau Gwastraff wedi eu nodi yn yr Asesiad Cynllunio Gwastraff). Dylai archwiliad o'r deunydd fod ar gael ar gais.
7. Ni chaniateir cludo mwy na 50,000 tunnell o ddeunyddiau gwastraff anadweithiol i'r safle fesul blwyddyn. Ni fydd mwy na 20,000 tunnell yn cael ei storio ar y safle ar unrhyw un amser.
8. Oni chytunwyd fel arall yn ysgrifenedig, bydd manylion lleoliad a manylebau unrhyw lifoleuadau yn cael eu cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Gwastraff cyn y gwaith gosod.
9. Oriau Gweithio. (yn cyd-fynd â'r presennol).
10. Cyfyngiadau sŵn (yn cyd-fynd â'r presennol).
11. Cynllun Rheoli Sŵn i'w gyflwyno cyn pen 3 mis o gael caniatâd.
12. Bydd yr holl gerbydau, offer a pheiriannau a weithredir yn y safle yn cael eu cynnal yn y fath fodd fel ag i gyfyngu uchafswm lefelau allyriadau sŵn i'r rhai a nodir ym manyleb y gweithgynhyrchwr. Ni fydd unrhyw gyfarpar, offer na pheiriannau yn cael eu gweithredu ar y safle oni bai eu bod wedi eu gosod gyda sgriniau atal sŵn, *'casework'*, caeadau a distewyddion.
13. Ni fydd unrhyw weithrediadau yn digwydd ar y safle yn y fath fodd fel ag i achosi i lwch dihangol godi a bydd system chwistrellu dŵr neu system atal llwch yn cael ei chynnal ar y safle bob amser ynghyd â chyflenwad digonol o ddŵr. Bydd deunyddiau stoc gaiff eu pentyrru a'r ardal-

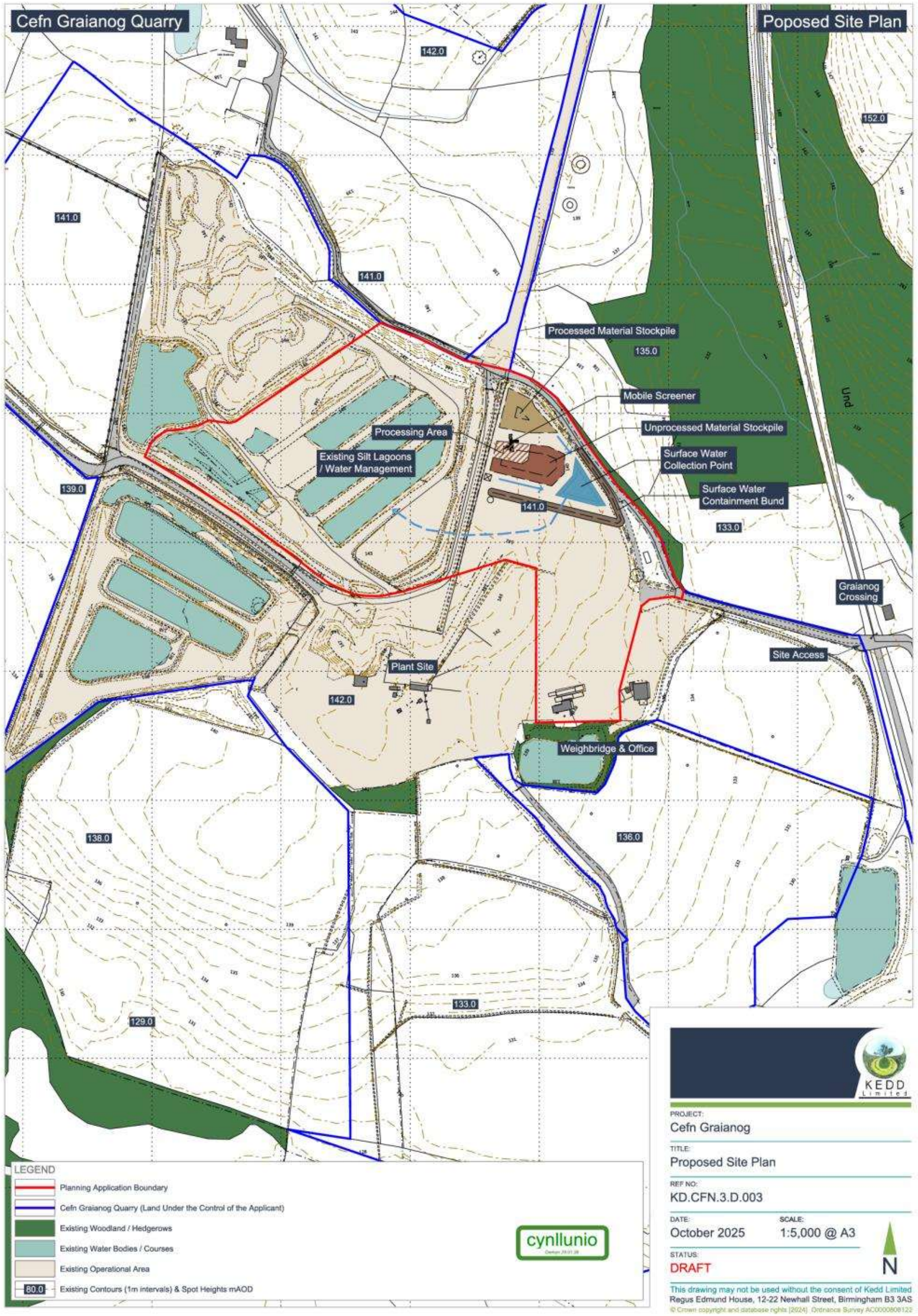
oedd ble mae cerbydau olwynion yn teithio arnynt neu ble mae'r gwaith o drin neu symud deunyddiau yn digwydd yn cael eu dyfrio neu fel arall yn cael eu trin ar adegau neu gyfnodau fel sydd angen i atal llwch o'r fath rhag codi.

14. Dylid sicrhau bod arwyneb y fynedfa i'r ffordd gyhoeddus yn cael ei chadw yn rhydd rhag llaid a malurion eraill a'i bod yn cael ei chadw bob amser mewn cyflwr derbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Gwastraff gan sicrhau bod llaid yn cael ei atal rhag cael ei ddyddodi ar y ffordd gyhoeddus.
15. Gosodir gorchuddion ar loriau sy'n gadael ac yn cyrraedd y safle gyda cherrig neu ddeunydd sy'n llai na 500mm.
16. Cyfyngu ar fynediad cerbydau i'r trefniadau mynediad presennol.
17. Bydd copi o'r penderfyniad hwn â'r cynlluniau a gymeradwyir sy'n dangos y dull a chyfeiriad y gweithio a'r gwaith adfer yn cael ei ddangos yn swyddfa gweithredwr y safle a thrwy'r amser yn ystod oes y safle.
18. Bydd y modd ymarferol gorau a/neu larymau gwrthdroi 'sŵn gwyn' yn cael eu gosod ar beiriannau symudol a cherbydau a ddefnyddir ar y safle.
19. Bydd olew, tanwydd a chemegau yn cael eu cadw ar leoliad anhydraidd gyda bwndiau.
20. Bydd y gweithredwr yn monitro'r safle ar gyfer presenoldeb rhywogaethau planhigion ymledol nad ydynt yn gynhenid, yn ystod pob gwedd o'r datblygiad, gan ganolbwyntio ar Lysiau'r Dial a gweithredu mesurau rheoli fel sy'n briodol.
21. Adfer ac Ôl-ofal (yn cyfateb i'r presennol).


Cefn Graianog Quarry
Location Plan
Llwyn-bedw-uchaf
Llwyn-bedw-isaf
Bryn-y-Gro
Bryn-gors
Nasareth
A487
Homestead
Lon Eifion (Cycle Track)
Bodychain Uchaf
Bodychain Isaf
Graianog Farm
Biogen Gwyriad
Cefn Graianog
Graianog Crossing
Site Access
152.0
140.0
131.0
126.0
155.0
135.0
164.0
136.0
146.0
162.0
140.0
147.0
147.0
135.0
163.0
147.0
158.0
128.0
137.0
141.0
156.0
135.0
139.0
130.0
133.0
127.0
LEGEND
Planning Application Boundary
Cefn Graianog Quarry (Land Under the Control of the Applicant)
Existing Woodland / Hedgerows
Existing Water Bodies / Courses
Existing Operational Area
Previously Restored Land
Soil Storage Bunds
80.0
Existing Contours (1m intervals) & Spot Heights m aOD
cynllunio
KEDD Limited
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Location Plan
REF NO:
KD.CFN.3.D.001
DATE:
October 2025
SCALE:
1:5,000 @ A3
STATUS:
DRAFT
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Limited
Regus Edmund House, 12-22 Newhall Street, Birmingham B3 3AS
© Crown copyright and database rights (2024). Ordnance Survey AC0000808122

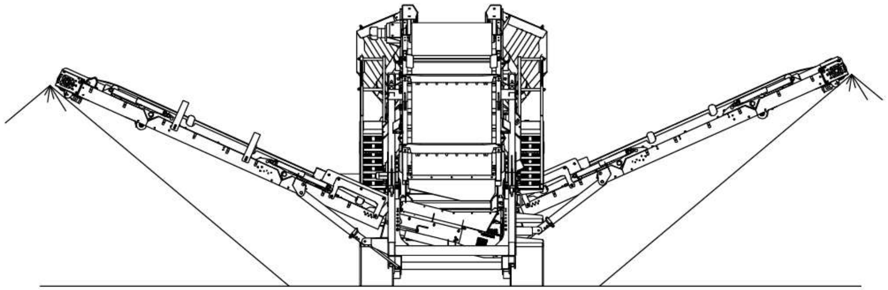


Cefn Graianog Quarry
Current Situation
Existing Silt Lagoons / Water Management
Plant Site
Weighbridge & Office
Site Access
Graianog Crossing
142.0
152.0
141.0
141.0
135.0
139.0
141.0
133.0
142.0
138.0
136.0
133.0
129.0
cynllunio
LEGEND
Planning Application Boundary
Cefn Graianog Quarry (Land Under the Control of the Applicant)
Existing Woodland / Hedgerows
Existing Water Bodies / Courses
Existing Operational Area
80.0 Existing Contours (1m intervals) & Spot Heights mAOD
KEDD Limited
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Current Situation
REF NO:
KD.CFN.3.D.002
DATE:
October 2025
SCALE:
1:5,000 @ A3
STATUS:
DRAFT
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Limited
Regus Edmund House, 12-22 Newhall Street, Birmingham B3 3AS

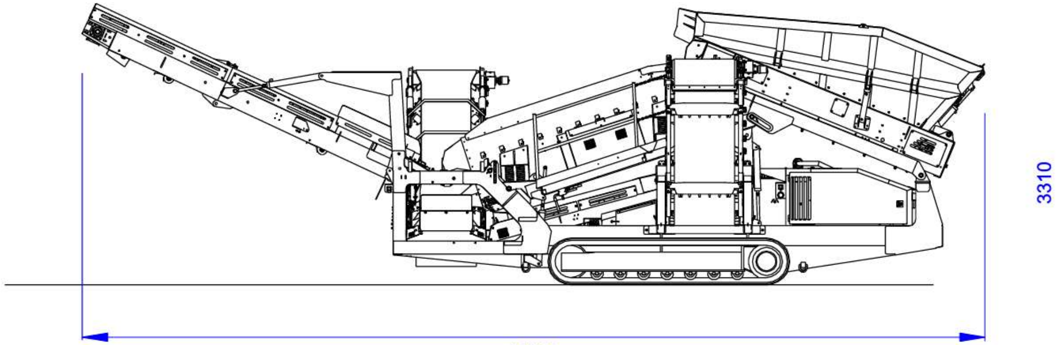

Cefn Graianog Quarry
Poposed Site Plan
142.0
152.0
141.0
141.0
Processed Material Stockpile
135.0
Mobile Screener
Processing Area
Unprocessed Material Stockpile
Existing Silt Lagoons / Water Management
Surface Water Collection Point
Surface Water Containment Bund
139.0
141.0
133.0
Graianog Crossing
Site Access
Plant Site
142.0
Weighbridge & Office
138.0
136.0
133.0
129.0
LEGEND
Planning Application Boundary
Cefn Graianog Quarry (Land Under the Control of the Applicant)
Existing Woodland / Hedgerows
Existing Water Bodies / Courses
Existing Operational Area
80.0 Existing Contours (1m intervals) & Spot Heights mAOD
cynllunio
KEDD Limited
PROJECT:
Cefn Graianog
TITLE:
Proposed Site Plan
REF NO:
KD.CFN.3.D.003
DATE:
October 2025
SCALE:
1:5,000 @ A3
STATUS:
DRAFT
N
This drawing may not be used without the consent of Kedd Limited
Regus Edmund House, 12-22 Newhall Street, Birmingham B3 3AS

Cefn Graianog Quarry

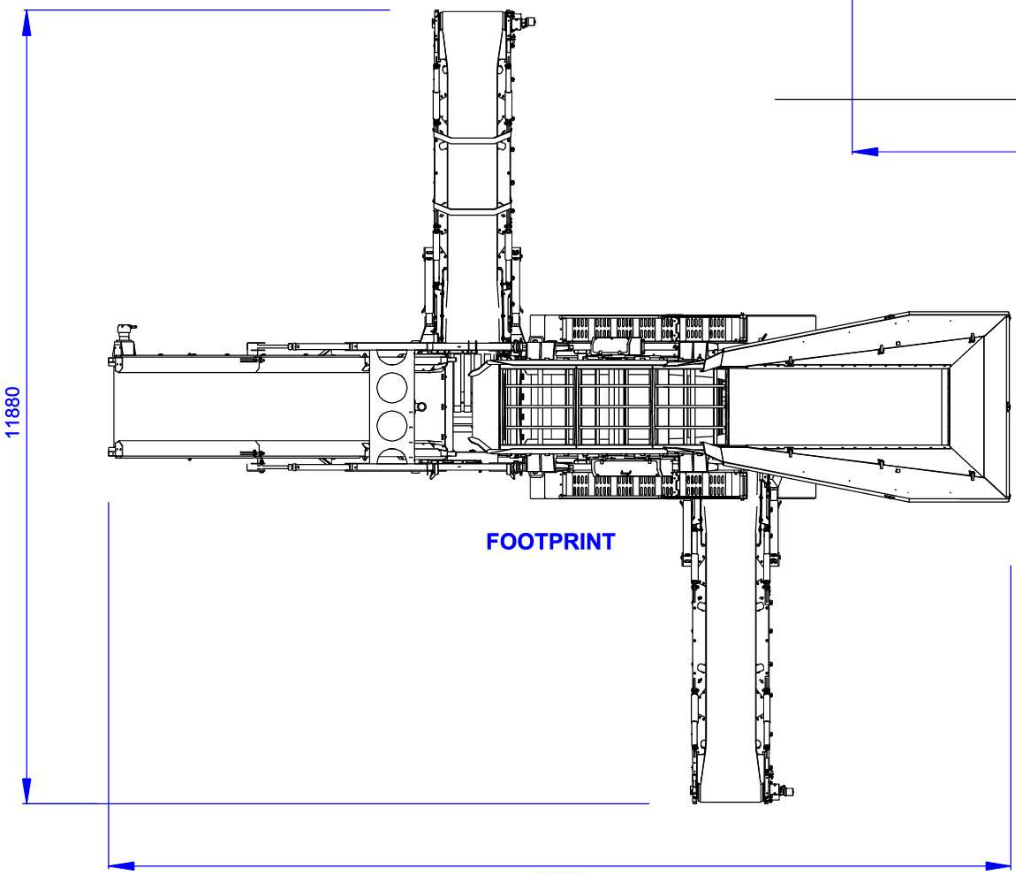
Footprint & Elevations: *Screener*



ELEVATION A



ELEVATION B



FOOTPRINT

SCALE *(metres)*

0 1 2 3

KEDD Limited

PROJECT:
Cefn Graianog

TITLE:
Footprint & Elevations: *Screener*

REF NO:
KD.CFN.3.D.004

DATE:
October 2025

SCALE:
1:50 @ A3

STATUS:
DRAFT

N

cynllunio
Derbyn 29.01.26

This drawing may not be used without the consent of Kedd Limited
Regus Edmund House, 12-22 Newhall Street, Birmingham B3 3AS
© Crown copyright and database rights [2024] Ordnance Survey AC0000808122

Rhif: 7

Cais Rhif:	**C21/0590/17/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**10/12/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandwrog**
Ward:	**Groeslon**
Bwriad:	**Cais ar gyfer newid defnydd tir ar gyfer creu safle gwyliau teithiol ar gyfer carafanau, 'motor homes' (25 uned) a phebyll (10), dymchwel adeilad cyfleusterau presennol a chodi adeilad cyfleusterau o'r newydd ynghyd â datblygiadau cysylltiol**
Lleoliad:	**Fferm Grafog, Y Groeslon, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7UE**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer newid defnydd tir ar gyfer creu safle gwyliau teithiol ar gyfer carafanau, 'motor homes' (25 uned) a phebyll (10), dymchwel adeilad cyfleusterau presennol a chodi adeilad cyfleusterau o'r newydd ynghyd a datblygiadau cysylltiol.

1.2 Fel rhan o’r cynnig, bwriedir hefyd lledu a gwella’r fynedfa i Gefnffordd yr A487, gan gynnwys gosod arwyddion rhybudd ffurfiol, a fydd yn hwyluso llif traffig diogel ac effeithlon rhwng y safle a’r A487.

1.3 Yn ogystal, mae’r datblygiad yn cynnwys gosod pwyntiau cysylltu, trac mynediad, ardal storio gwastraff, goleuadau lefel isel, a gwaith plannu tirlunio. Mae hefyd yn cynnwys gwaith draenio cysylltiedig, gan gynnwys gosod gwaith trin carthion a fydd yn gollwng drwy bwll arafu i nant sy’n rhedeg ar hyd ac o fewn ffin ddeheuol safle’r cais.

1.4 Safle cefn gwlad yw hwn gyda’r fynedfa wedi ei leoli yn union oddi ar Gefnffordd A487. Mae’r safle oddeutu 140m i’r gogledd o gylchfan Penygroes a gyferbyn â Gwaith Llechi Inigo Jones. Ar hyn o bryd, mae’r fynedfa un trac bresennol yn gwasanaethu’r fferm a’r safle ardystiedig presennol, sy’n caniatáu 5 carafán a 10 pabell drwy gydol y flwyddyn.

1.5 Mae’r safle wedi ei leoli mewn Safle Bywyd Gwyllt ac o fewn parth Llifogydd Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach 2 a 3.

1.6 Mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon oddeutu 130m o’r safle dros y Gefnffordd.

1.7 Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor Cynllunio oherwydd fod maint y safle 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

PS2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA1: Darpariaeth Isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

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

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

AMG3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy (2019)

CCA: Cyfleusterau a llety i dwristiaid (2021)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

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

Nodyn Cyngor Technegol: 12 Dylunio : Mehefin (2016)

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

Nodyn Cyngor Technegol: 18 Trafnidiaeth: Mawrth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	**Cyngor Cymuned Llandwrog 20/07/2021 -** Cefnogi'r cais yn amodol fod ystyriaeth yn cael ei roi i weithrediad cyfreithiol o dan y ddeddf gwahaniaethu ar sail anabledd. Ni ystyriwyd unrhyw ddarpariaeth ar gyfer mynediad i'r bloc toiledau ac yn gyfreithiol dylid darparu cyfleusterau i'r anabl. **Cyngor Cymuned Llandwrog 20/12/2022 -** Penderfyniad Cyngor Cymuned Llandwrog (cyfarfod 19/12/22) – **dim gwrthwynebiad**
Uned Drafnidiaeth:	Sylwadau 29/06/2021: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth gan thybir na chaiff unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd sirol lleol. Mae'r safle'n dibynnol ar fynediad yn uniongyrchol oddi ar yr A487 ac argymhellaf ymgynghori gydag Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru am sylwadau ar faterion trafnidiaeth. Yn ogystal argymhellaf ymgynghori a'r Uned Hawliau Tramwy hefyd gan rhedir hawl tramwy (*restricted byway*) ar hyd ffordd fynedfa'r fferm. Sylwadau 12/07/2023: Nodaf fod y safle yn cael mynediad oddi ar gefnffordd yr A487, ac felly nid wyf yn bwriadu rhoi argymhelliad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau diweddaraf 10/10/23: Diolch am ymgynghori â ni ar y wybodaeth ychwanegol (cynllun goleuadau arfaethedig, goleuadau *asbac*, Rhif Prosiect AMS7275, 15.09.2023) i gefnogi'r cais uchod, a dderbyniwyd gennym ar 20 Medi 2023. Mae gennym bryderon o hyd am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellid goresgyn y problemau hyn wrth gynnwys yr amod a ganlyn ar unrhyw ganiatâd a roddir: Amod – Cynllun Goleuo Sylwer, heb gynnwys yr amod hwn, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod. Safleoedd Gwarchodedig/Rhywogaethau a Warchodir Mae'r safle hwn oddeutu 25 metr o Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon (ACA) a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glynllifon.

Prif nodwedd y ddau safle gwarchodedig hyn yw eu poblogaeth o Ystlumod Pedol Leiaf. Hoffem hefyd nodi bod ystlumod yn rhywogaethau gwarchodedig, a bod ystlumod a'u mannau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Mae'r llystyfiant o amgylch ffin y safle hwn wedi'i gysylltu'n swyddogaethol â'r ACA ac mae'n hysbys bod yr ystlumod pedol leiaf yn croesi'r A487 yn yr ardal hon. Rydym yn deall bod rhaglen arolwg yn mynd rhagddo gan YGC ar ran Llywodraeth Cymru i ganfod lefel y gweithgarwch ar draws y ffordd hon. Mae gennym bryderon na ellir diystyru niwed o'r datblygiad arfaethedig ar yr ACA. Rydym wedi adolygu'r wybodaeth ychwanegol, gan gynnwys yr hyn a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn, gan gynnwys negeseuon e-bost gan D P Jones, 25 Gorffennaf 2023, a Stuart Kato, eco-scope, sydd hefyd yn ddyddiedig 25 Gorffennaf 2023. Mae'r ymgeisydd hefyd bellach wedi cyflwyno cynllun goleuadau arfaethedig (goleuadau *asbac*, Rhif Prosiect AMS7275, 15.09.2023). Nodwn y trosolwg yn Adran 2.3.2. Mae'r cynllun hwn yn awgrymu darparu coridorau tywyll ac o ganlyniad mae'r cynllun goleuo allanol yn foddhaol. Fodd bynnag, mae'r ddogfen yn methu â chyfeirio at ganllawiau'r *Institute of Lighting/Bat Conservation Trust* hiips://theilp.org.uk/publication/guidance-note-8-bats-and-artificial-lighting/. Mae canllawiau'r *Institute of Lighting/Bat Conservation Trust* yn cynghori bod goleuadau 2700K neu is yn cael eu defnyddio. Fodd bynnag, rydym yn nodi bod goleuadau 3000K yn cael eu cynnig. Rydym yn cynghori bod golau amgen yn cael ei ddefnyddio sy'n cyd-fynd â'r canllawiau cyhoeddedig. Felly, rydym yn dal o'r farn y dylid cynnwys yr amod isod mewn unrhyw ganiatâd: Amod - Bydd manylion llawn y goleuadau'n cael eu cyflwyno a'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu gosod. Dylai'r Cynllun Goleuadau gynnwys: • Manylion y lleoliad a'r math o oleuadau allanol i'w defnyddio • Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu a/neu weithredu • Mesurau i fonitro gollyngiad golau unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol Rhaid gosod a chadw goleuadau fel y'u cymeradwywyd yn ystod y gwaith adeiladu a/neu weithredu. Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun goleuo i sicrhau bod y manylion goleuo wedi'u cytuno cyn eu gosod ac i leihau effaith y goleuadau er budd y rhywogaethau a warchodir, cynefinoedd a warchodir a choridorau cymudo. Ar yr amod bod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r amod hwn, nid ydym o'r farn y bydd yn effeithio'n andwyol ar uniondeb yr ACA. Fel yr awdurdod cymwys dan Reoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd), rhaid i'ch awdurdod, cyn penderfynu rhoi caniatâd am brosiect sy'n debygol o gael effaith arwyddocaol ar safle ACA, naill ai ar ei ben ei hun neu drwy gyfuniad o gynlluniau neu brosiectau eraill, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth. Er dibenion yr asesiad, rhaid i chi ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn

yn ystod cyfnod rhesymol o amser fel y nodir gennych chi. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC roi sicrwydd na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar yr ACA.

Ansawdd Dŵr - Rydym yn cydnabod na fydd y datblygiad yn cael ei wasanaethu gan y garthffos fudr gyhoeddus a bod y ffurflen gais a'r wybodaeth ategol yn dangos bod draeniad dŵr budr i'w ollwng i system garthffosiaeth breifat. Mae'r ymgeisydd wedi darparu dadansoddiad addas o gostau cysylltu â charthffos yn erbyn gwaith trin carthion preifat, sy'n dangos amcangyfrif o £24k o wahaniaeth mewn cost o ran costau cyfalaf. O ran cynllunio, mae'r ymgeiswyr wedi cyfiawnhau pam na fyddai cysylltu â'r brif garthffos yn addas. O dan yr amgylchiadau hyn, mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn cynghori bod angen rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir dan baragraff 2.6 y Cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau defnydd o'r garthffos breifat. Mae'r ymgeisydd bellach wedi egluro, yn y ddogfen "*Response Welsh Water Letter dated 27th July 2021 as regards Water Quality*" bod tanc septig a system suddfan dŵr wedi'u hymchwilio, ond oherwydd rhinweddau draenio gwael y tir, ni fyddai suddfan dŵr yn addas. Felly, rydym yn derbyn bod yr ymgeiswyr wedi dilyn yr hierarchaeth ddraenio, a bod system ddraenio addas bellach yn cael ei chynnig. Felly, nid oes gennym unrhyw bryderon pellach am ansawdd dŵr, ond dylai'r ymgeiswyr nodi y bydd angen caniatâd ar wahân gan CNC arnynt ar gyfer y gollyngiad budr i'r cwrs dŵr, fel a ganlyn. Dylai'r Ymgeisydd fod yn ymwybodol y bydd angen iddo wneud cais am drwydded amgylcheddol neu gofrestru eithriad gyda ni i weithredu system garthffosiaeth breifat. Gellir cofrestru tanciau septig a gweithfeydd trin carthion bychan fel eithriad i'r gofyniad i gael trwydded amgylcheddol, os bodlonir meini prawf penodol. Sylwer, os oes angen trwydded, efallai y bydd angen rhagor o wybodaeth fel rhan o'r cais hwnnw ac felly cynghorir yr Ymgeisydd i gynnal trafodaethau cyn ymgeisio gyda'n Tîm Cymeradwyo ar 0300 065 3000, cyn gynted â phosib, er mwyn ceisio sicrhau nad oes unrhyw wrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd a gofynion y drwydded. Mae'n bwysig nodi nad yw cael caniatâd cynllunio yn rhoi sicrwydd y bydd hawlen hefyd yn cael ei chymeradwyo, os pennir bod cynnig yn annerbyniol (naill ai oherwydd y risg amgylcheddol neu, wrth ymchwilio ymhellach, y canfuwyd bod cysylltu â'r brif garthffos yn opsiwn hyfyw). Dylai'r Ymgeisydd sicrhau bod ganddo bob caniatâd, cymeradwyaeth, hawlen ac unrhyw gymeradwyaeth arall yn ei le, cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle. Mae rhagor o wybodaeth, yn cynnwys canllaw cam-wrth-gam i gofrestru a'r ffurflenni cais perthnasol, ar gael ar ein gwefan. Pan ddefnyddir cyfleusterau trin/gwaredu carthffosiaeth breifat, rhaid iddynt gael eu gosod a'u cynnal a'u cadw yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd i'r Canllaw ar Atal Llygredd 4 ar wefan *NetRegs*, sy'n darparu gwybodaeth bellach. Perygl Llifogydd - Mae safle'r cais yn gorwedd

ym Mharth A o'r Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygiadau a Pherygl Llifogydd (Gorffennaf 2004).

Mae NCT 15 yn cynghori, i ddatblygiad a leolir ym Mharth A, nad yw prawf cyfiawnhau yn gymwys ac mae gofynion dŵr wyneb yn gymwys. Y meini prawf derbynioldeb yw nad oes unrhyw gynnydd mewn llifogydd i ddigwydd mewn man arall o ganlyniad i'r datblygiad. O ystyried lleoliad y datblygiad ym Mharth A, rydym yn cynghori y dylid asesu'r gofynion dŵr wyneb. Nodwn mai mater i Adran Draenio Tir yr Awdurdod yw rhoi sylwadau ar addasrwydd y cynigion hyn. Materion eraill - Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Ymgynghorol Datblygu Cynllunio: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), sydd wedi'i chyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posib ar faterion eraill, ond nid ydym yn diystyru'r potensial i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddion eraill. Rydym yn cynghori'r ymgeisydd, yn ogystal â chael caniatâd cynllunio, mai eu cyfrifoldeb hwy yw sicrhau'r holl hawlenni/caniatadau/trwyddedau eraill sy'n berthnasol i'w datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach. Os oes gennych unrhyw ymholiadau yn ymwneud â'r uchod, cysylltwch â mi ar y manylion isod. Cyngor i'r Datblygwr: Rheoli Amgylcheddol: Fel y cynghorir uchod, bydd angen Trwydded Amgylcheddol o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016 ar y system breifat draenio dŵr budr sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn, gan Cyfoeth Naturiol Cymru, oni bai bod eithriad yn berthnasol. Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu â Cyfoeth Naturiol Cymru ar 0300 065 3000 i gael cyngor pellach ac i drafod y materion sy'n debygol o gael eu codi. Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol efallai na ellir rhoi trwydded. Gellir gweld canllawiau ychwanegol ar 'Drwyddedu Amgylcheddol': hiip://naturalresources.wales/permits-and-permissions/water-discharges/discharges-to surface-water-and-groundwater/?lang=cy Rhaid i'r ymgeiswyr leihau lliw i'r cwrs dŵr o'r gwaith adeiladu. Dylid trin dŵr siltiog, naill ai drwy ddefnyddio lagŵns setlo neu danciau, neu ei arllwys dros lecyn o laswellt. Ar gyfer gwaith mewn sianeli afonydd argymhellir defnyddio argaeau coffr i gadw dŵr yr afon allan o'r ardal waith. Rhaid cadw croesfannau afonydd yn rhydd o ddyddodion llaid neu lwch. Rhaid cadw storfeydd olew a chemegau i ffwrdd o'r cwrs dŵr, ar sylfaen anathraidd, o fewn bwnd wedi'i ddiogelu. Rhaid cadw defnyddiau amsugno neu becyn gollyngiadau addas ar y safle i'w defnyddio mewn argyfwng. Dylid hysbysu CNC ar unwaith os bydd digwyddiad o'r fath. Rhaid rheoli'r gwaith o ddefnyddio a golchi peiriannau cymysgu sment a chaeadu concrid a sment gwlyb yn ofalus er mwyn lleihau'r risg o unrhyw ddefnydd yn mynd i mewn i'r cwrs dŵr. Cynghorir yr ymgeisydd i ddilyn y canllawiau o fewn Canllawiau Atal Llygredd 5 "Gwaith a chynnal a chadw mewn neu ger dŵr": hiip://www.netregs.org.uk/media/1415/gpp-5-works-and-

maintenance-in-or-near-water.pdf. Bydd dymchwel yr adeilad yn creu'r hyn a elwir yn wastraff rheoledig. Ni ddylid ond gwaredu'r gwastraff hwn mewn safleoedd sy'n medru profi eu bod wedi'u cofrestru'n eithriedig, neu wedi'u trwyddedu dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. Mae'n ofyn cyfreithiol (Gofynion Dyletswydd Gofal Adran 34 Deddf Amddiffyn yr Amgylchedd 1990) i berchennog y safle, y contractwr dymchwel ac ati sicrhau bod y modd yr ailddefnyddir neu y gwaredir â'r gwastraff hwn yn briodol ac yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. Mae'r gofynion Dyletswydd Gofal hefyd yn golygu bod Nodiadau Trosglwyddo Gwastraff priodol yn cael eu llunio a'u cadw. Bydd gwaredu amhriodol yn arwain at gamau gweithredu yn erbyn pawb sy'n ymwneud â gwaredu'r gwastraff. Cynghorwn yn ychwanegol at y caniatâd cynllunio mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau ei fod yn gwneud yn sicr fod ganddo'r holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad.

Dŵr Cymru:

Sylwadau 30/06/2021:

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

Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio system drin breifat, byddem yn cynghori y dylai gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru oherwydd efallai y bydd ganddynt fewnbwn o ran rheoli'r dull hwn o gael gwared ar garthffosiaeth.

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

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Petai'r cais yn newid yn ystod y broses wneud cais, gofynnwn yn garedig eich bod yn ail-ymgynghori â ni ac rydym yn cadw'r hawl i wneud sylwadau newydd.

Bioamrywiaeth

Sylwadau diweddaraf 09/04/2026:

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r isod, a dderbyniwyd ar 10 Rhagfyr 2025:

• Datganiad Seilwaith Gwyrdd dyddiedig 1 Mawrth 2025

• Cynllun Gosodiad (cynllun bloc)

• Manyleb Plannu Gwrychoedd Brodorol Arfaethedig

• ASESIAD GWEITHGARWCH YSTLUMOD gan Ecoscope

dyddiedig 8 Rhagfyr 2025

• Asesiad Effaith Ecolegol (EcIA) ar dir ym Mharc Gwyliau Fferm Grafog, Y Groeslon, gan

Ecoscope dyddiedig 9 Rhagfyr 2025

Ystlumod ac ACA Glynllifon

Mae ACA Glynllifon wedi'i dynodi am ei phoblogaeth o ystlumod pedol leiaf. Mae'r ACA wedi'i lleoli 30 metr i'r gorllewin ar draws ffordd yr A487. Mae arolygon gan ecolegydd yr ymgeisydd wedi dangos bod Ystlumod Pedol Leiaf yn defnyddio rhan o'r gwrych bresennol fel llwybr hedfan.

O dan Reoliadau Cynefinoedd 2017, mae'n ofynnol i Gyngor Gwynedd, fel yr awdurdod cymwys, ymgymryd ag ARhC.

Mae'r cynnig datblygu hwn i adeiladu parc carafanau yn debygol o effeithio ar Ystlumod Pedol Leiaf am y rhesymau canlynol:

1. Colli cynefin bwydo.

2. Goleuadau yn arwain at rwystrau i lwybrau hedfan ystlumod.

Mae'r cynnig yn ceisio lliniaru'r effeithiau ar ystlumod trwy blannu gwrych i greu rhwystr i ollyngiad golau yn ogystal â chynefin magu a darparu glaswelltir sy'n gyfoethog o rywogaethau. Gellir lleihau goleuadau a gollyngiad golau trwy ddilyn y canllawiau a gynhyrchir gan BCT ac ILP. Felly, mae'n debygol na fydd y datblygiad hwn yn arwain at effaith andwyol ar boblogaeth Ystlumod Pedol Leiaf Glynllifon.

Mewn llythyr gan CNC dyddiedig 10 Hydref 2023, maent yn nodi eu bod yn fodlon y gall goleuadau fod yn amod cynllunio i sicrhau na fydd yn effeithio ar lwybrau hedfan ystlumod.

Nid wyf yn fodlon â'r tirlunio a'r gwrychoedd felly hoffwn amod cynllunio.

Cynllun Bioamrywiaeth a Seilwaith Gwyrdd

Bydd y datblygiad hwn yn arwain at golli 7,500 metr sgwâr o laswelltir wedi'i wella'n rhannol. Nid yw hyn wedi'i osgoi nac yn cael ei liniaru. Rwy'n argymell bod yr ymgeisydd yn rheoli cae ychwanegol fel dôl wair draddodiadol i wneud iawn am y golled hon.

Amodau cynllunio gofynnol:

1. Cyn i unrhyw waith adeiladu ddigwydd, rhaid darparu cynllun goleuadau sydd wedi dilyn canllawiau BCT ac ILP ynghyd â model goleuo sy'n dangos cyfuchliniau lux o fewn y safle ac amgylchoedd y safle i 10 metr. Ni ddylai goleuadau arwain at oleuo ardaloedd

	tywyll a ddangosir yn Asesiad Gweithgarwch Ystlumod (Eco-scope 8 Rhagfyr 2025). 2. Cyn i'r safle fod yn weithredol, rhaid darparu monitro lefelau goleuo a goleuadau i'r ACLl a rhaid gwneud unrhyw newidiadau sy'n ofynnol i gynnal ardaloedd tywyll ar gyfer ystlumod i foddhad yr ACLl. 3. Cyn i unrhyw waith adeiladu ddigwydd, rhaid darparu cynllun tirwedd addas sy'n dangos plannu gwrychoedd 2m o led a'u plannu gyda dwysedd o 8 coeden fesul metr sgwâr gan ddefnyddio coed lleol brodorol. 4. Cyn i unrhyw waith ddechrau, rhaid darparu Cynllun Lliniaru Bioamrywiaeth ar gyfer colli cynefin glaswelltir a rhaid i hyn gynnwys rheoli cae fel dôl draddodiadol. 5. Cyn i'r safle fod yn weithredol, rhaid darparu archwiliad cydymffurfiaeth lliniaru bioamrywiaeth a rhaid gwneud y newidiadau sy'n ofynnol er boddhad yr ACLl. Rwy'n fodlon y gellir lliniaru effaith y datblygiad hwn cyn belled â bod yr amodau hyn yn eu lle ac yn cael eu dilyn, nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad.
Uwch Swyddog Hawliau Tramwy	Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llandwrog rhif 58 yn ystod ac ar ôl y datblygiad yma.
Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu	Sylwadau 11.07.23 Yn ogystal â sylwadau Trwyddedu memo dyddiedig 15-07-21 a 05-10-21, gweler sylwadau pellach: Bydd y datblygiad yn amodol ar y Ddeddfwriaeth isod o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus fel a ganlyn: Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ag Ati 1974 Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 Safonau Model 1983 - Carafanau Teithiol / Pebyll Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gyda amodau trwydded www.gwynedd.llyw.cymru/trwyddedcarafanau Gosodiad a Threfn carafanau, adlen a car Nid yw gosodiad ceir ag adlen bob ochor i'r carafanau teithiol yn dderbyniol. Dymunwn gynllun yn dangos carafán + adlen + car + 3 medr o led Cyfleusterau toiled, ymolchi, cawodydd, ystafell ymolchi ar gyfer anabl Mae nifer o gawodydd eisoes wedi eu nodi ar y cynllun

arfaethedig. Fodd bynnag gweler y niferoedd o doiledau a baswnau ymolchi mewn gwyrdd (dogfen atodol) sydd eu angen i letya 35 o unedau mewn cyfanswm. Dymunwn i’r cynllun arddangos y nifer o doiledau, baswnau ymolchi, cawodydd ag ystafell ar gyfer darpariaeth anabl o fewn y cynllun.

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

Yn ogystal â memo sylwadau Trwyddedu dyddiedig 15-07-21 a 05-10-21, gweler sylwadau pellach:

Bydd y datblygiad yn destun y Ddeddfwriaeth a nodir isod yn ymwneud â Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaethau Iechyd Cyhoeddus fel a ganlyn:

Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1974

Deddf Meysydd Carafanau a Rheoli Datblygiad 1960

Safonau Model 1983 - Carafanau Teithiol / Pebyll Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn ag amodau'r drwydded www.gwynedd.llyw.cymru/caravanlicence

Gosodiad a Threfn carafanau, adlen a char - Nid yw gosod ceir ac adlenni ar bob ochr i'r carafanau teithiol yn dderbyniol. Mae angen cynllun sy'n dangos carafán + adlen + car + 3 metr o led 5. Toiledau, cyfleusterau golchi, cawodydd, darpariaeth i'r anabl Mae nifer y cawodydd eisoes wedi'u nodi ar y cynllun. Fodd bynnag, mae'n ofynnol i nifer y toiledau a'r basnau ymolchi a ddangosir mewn gwyrdd (dogfen ynghlwm) ddarparu ar gyfer cyfanswm o 35 uned. Rydym eisiau i'r cynllun ddangos nifer y toiledau, basnau ymolchi, cawodydd ac ystafell ar gyfer darpariaeth i'r anabl o fewn y cynllun.

Cais am Drwydded Safle - Yn dilyn unrhyw gais cynllunio a ganiateir mewn perthynas â maes carafanau neu bebyll o dan Ddeddfau 1960 ac 1936, bydd angen i’r ymgeisydd wneud cais am drwydded safle a chyflwyno cynllun manwl graddfa 1:500 o’r safle i’r Gwasanaeth Trwyddedu. I drafod ymhellach, cysylltwch â'r Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu, Rheoli Llygredd a'r Gwasanaeth Trwyddedu, Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 neu trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru.

Sylwadau 25/09/23 :

Cyfeiriaf at wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd dyddiedig 20-09-23 drwy ymgynghoriad Gwasanaeth Cynllunio yn ymwneud â golau

	gan Uned Bioamrywiaeth. Bydd darparu golau isel yn sicrhau a diogelu aelodau o'r cyhoedd fynd a dŵad yn ddiogel ar y safle. Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ag Ati 1974 Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Sylwadau 28.05.2026 Hoffwn gadarnhau fod y dogfennau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd mewn ymateb i sylwadau'r swyddog trwyddedu yn 2021, 2022 a 2023 yn cyrraedd gofynion y safonau Model ar gyfer Safleoedd Teithiol 1983. Nid yw'r cynllun ar gyfer y bloc toiled a chawodydd yn dangos basn golchi dwylo yn yr Uned doiled anabl, ac fe fyddwn yn ddiolchgar petai'r ymgeisydd yn cadarnhau y bydd basn golchi dwylo yn yr uned yma. Gan fod gwagle rhwng rhai o'r lleoliadau Unedau Teithiol yn debygol o fod o gwmpas yr isafswm o 3 medr, fe fydd yn rhaid sicrhau fod yn gwagle yn aros yn glir pan fydd y safle yn weithredol.
Uned Draenio Tir	Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.
Prif Swyddog Tân	Mewn cysylltiad â'ch ymgynghoriad uchod, nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w rhoi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.
Trafnidiaeth Cynulliad	Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad ynglŷn â'r cais cynllunio uchod a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd i

gefnffordd yr A487, yn cyfarwyddo y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan eich awdurdod gynnwys yr amodau isod:

1) Cyn unrhyw waith adeiladu neu'r safle gael ei ddefnyddio yn unol â'r cais cynllunio cymeradwy, rhaid i'r datblygwr gael cymeradwyaeth ysgrifenedig o'r lluniadau adeiladu manwl a'r dogfennau cysylltiedig ar gyfer y gwaith gwella mynediad. Rhaid i'r gwaith adeiladu cymeradwy gael ei gwblhau ac yn llawn, y tu allan i gyfnod embargo y gefnffordd, cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio gyntaf gan y cyhoedd.

2) Bydd y Cynllun Rheoli Safle Adeiladu a Thraffig (CSTMP) yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Lleol, mewn ymgynghoriad â Llywodraeth Cymru, cyn dechrau unrhyw waith safle gan gynnwys dymchwel. Rhaid cytuno ar gwmpas y CSTMP gyda'r Awdurdod Lleol cyn ei ddatblygu. Bydd y CSTMP cymeradwy yn cael ei weithredu fel y cytunwyd arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Lleol, cyn dechrau unrhyw waith ar y safle. Rhaid i'r CSTMP gynnwys (o leiaf): a. Manylion lleoliad compownd y safle; b. Darpariaethau parcio ar y safle ar gyfer personél adeiladu; c. Amserlennu ac amseru danfoniadau gan ystyried cyfnodau embargo priffyrdd Llywodraeth Cymru; d. Cynigion llwytho a dadlwytho/datganiadau dull; e. Cynllun Rheoli Teithio;

f. Manylion cyfleusterau golchi olwynion ar y safle a/neu fesurau cadarnhaol i sicrhau nad oes mwd na malurion yn cronni ar unrhyw ran o unrhyw gerbyd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad y gellid ei adael wedyn ar y briffordd gyhoeddus; g. Cynigion glanhau Priffyrdd Cyhoeddus oherwydd y datblygiad (os yw'n berthnasol); h. Storio planhigion a deunydd a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad; i. Cynigion goleuadau dros dro i sicrhau nad yw offer goleuo o unrhyw ffynhonnell oleuadau yn weladwy i fodurwyr sy'n defnyddio'r priffyrdd cyhoeddus; j. Amserlen arwyddion rheoli traffig dwyieithog (Cymraeg uwchben Saesneg) a chynllun lleoliad (yn ôl manylebau'r Llawlyfr Arwyddion Traffig a'r Rheoliadau Arwyddion Traffig a Chyfarwyddiadau Cyffredinol).

3) Rhaid cwblhau'r gwaith addasu mewnol a fanylir ar y lluniadau cymeradwy yn llawn gyda'r holl arwyddion dwyieithog wedi'u gosod cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio. Rhaid cynnal arwyddion wedi'u gosod am byth.

4) Ni chaniateir gatiau o fewn 25m i ffordd gerbydau’r gefnffordd, ni ddylai unrhyw giât a osodwyd agor tuag at y gefnffordd.

Mae'r isod yn wybodaeth y mae'n rhaid i'r datblygwr fod yn ymwybodol ohoni: i. Y gwaith priffyrdd sy'n ofynnol, o fewn y briffordd gyhoeddus, i hwyluso'r datblygiad arfaethedig yn ddarostyngedig i gytundeb Adran 278 y mae'n rhaid ei selio cyn

dechrau unrhyw waith ar y safle. Fel isafswm, rhaid i'r pecyn/cytundeb dylunio fanylu yn ddigonol ar y gofyniad a restrir isod [Gellir cael manylion proses cytundeb Adran 278, ffioedd ac amserlenni trwy ofyn am wybodaeth berthnasol drwy'r cyfeiriad e-bost streetworks@nmwtra.org.uk]: a. Manylion dylunio mynediad o fanyleb y Llawlyfr Dylunio ar gyfer Ffyrdd a Phontydd (DMRB); b. Manylion dylunio gwaith addasu sy'n ofynnol i ddodrefn stryd fel arwyddion, colofnau golau, pileri bwydo, asedau safleoedd bysiau, meinciau, biniau gwastraff, ffensys, ac ati; c. Manylion dylunio'r newidiadau sy'n ofynnol i ddraenio dŵr wyneb priffyrdd cyhoeddus i sicrhau bod y cynllun a gwblheir yn cydymffurfio â'r holl ofynion dylunio perthnasol (dim gylïau mewn ardal mynediad ceg newydd ac ati); d. Gwaith ailwynebu ar y briffordd gyhoeddus; e. Newidiadau i gyrbiau ac ymylon; f. Gwaith marciau ffyrdd ac arwyddion traffig; ii. Dylai'r ymgeisydd nodi nad yw caniatâd cynllunio yn golygu caniatâd o dan y Ddeddf Priffyrdd i amryfal weithgareddau a all fod yn gysylltiedig gyda'r datblygiad, h.y. y defnydd o'r briffordd/troedffordd i: er enghraifft; adael deunyddiau, adael sgipiau, codi sgaffaldiau, unrhyw gloddio yn y briffordd neu ddarparu rheolaeth traffig. Bydd angen caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd ar gyfer gweithgareddau o'r fath a dylech gysylltu â'r adran Gwaith Stryd ar streetworks@nmwtra.org.uk a'r Awdurdod Lleol perthnasol i gael rhagor o wybodaeth. iii. Mae'n drosedd caniatáu i fwd, cerrig, pridd, sbwriel neu ddeunydd arall syrthio, cael ei gario neu ei olchi ar briffordd. Rhaid i'r ymgeisydd sicrhau bod mesurau ataliol cadarnhaol yn cael eu darparu o fewn cwrtil y safle/eiddo ac mae'n gyfrifol am wneud trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb i gael ei gludo a'i waredu ar wahân fel nad yw'n gollwng o'r briffordd neu ar y briffordd. Bydd y mesurau hyn yn cael eu cynnal yn briodol ar ôl hynny. Gall methiant ynglŷn â'r uchod arwain at yr Awdurdod Priffyrdd yn cyflwyno hysbysiad cyfreithiol. iv. Bydd unrhyw drefniadau rheoli traffig dros dro fydd eu hangen mewn cysylltiad â'r cais hwn yn unol â Phennod 8 o'r Canllaw Arwyddion Traffig a Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991, gyda'r holl arwyddion yn ddwyieithog (Cymraeg uwchben y Saesneg), a byddant yn cael eu cymeradwyo gan yr awdurdod priffyrdd. I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â streetworks@nmwtra.org.uk a'r Awdurdod Lleol perthnasol i gael rhagor o wybodaeth. v. Noder: mae astudiaeth pen desg yn awgrymu bod arwyddion gwersylla a physt cysylltiedig wedi'u lleoli o fewn yr ymyl, os yw'r rhain wedi'u lleoli y tu allan i'r datblygiad neu o fewn ymyl y briffordd gyhoeddus (priffordd fabwysiedig) rhaid i'r perchennog gael gwared ar yr holl elfennau ar unwaith.

Mae'r amodau uchod wedi'u cynnwys i gynnal diogelwch a llif rhydd traffig cefnffyrdd. Gallwn gadarnhau bod ein cyfarwyddyd yn seiliedig ar y wybodaeth y manylir arni yn y "Nodyn Technegol Trafnidiaeth" dyddiedig "Rhagfyr 2023 Diwygiad P01", sy'n nodi 25

	o garafanau teithiol a 10 pabell i gyd.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Ni dderbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol sydd yma rhaid ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath. Nodir er fod yna safle ardystiedig yn bodoli ar y safle, nid yw hyn gyfystyr a chaniatâd cynllunio, ac oherwydd bod y bwriad yma yn mynd y tu hwnt i ofynion y dystysgrif ar y safle, mae'r holl ddatblygiad angen caniatâd cynllunio ac yn destun y cais gerbron.

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

5.3 Byddai'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn cae gwastad sydd â choed aeddfed ar y terfynau ac felly'n guddiedig o leoliadau cyhoeddus. Mae'r bwriad yn cynnwys cadw'r gwrych presennol o fewn y safle ac yn atgyfnerthu'r sgrinio drwy gynnig plannu gwrych newydd brodorol o amgylch y safle i wahanu'r cae carafanau o'r cae ehangach. Bydd hefyd dôl blodau gwyllt wedi'i reoli y tu ôl i'r gwrych yng ngweddill y cae. Nid yw'r safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd y dirwedd. Mae'r bwriad wedi ei ddylunio i gwrdd â gofynion trwyddedu o safbwynt gofod a chyfleusterau ac felly fe dderbynnir fod y datblygiad yn un safonol.

5.4 Mae polisi PCYFF 4 y CDLl, hefyd yn gofyn fod pob cynnig yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn annog gwrthod cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Nodir fod yna safle ar gyfer 5 carafán a 10 pabell yno yn bresennol sy'n Ardystiedig gan 'Camping and Caravanning Club'. Serch hynny, mae'r safle hwn yn cael ei asesu fel safle o'r newydd. Credir bod y dewis o leoliad a'r tirlunio ychwanegol a gynhigir yn cwrdd gydag amcanion y polisi hwn yn ogystal.

5.5 Mae ail faen prawf Polisi TWR 5 yn gofyn osgoi gormodedd o leiniau caled. Mae'r arwynebau caled a gynigiwyd ar gyfer y lleiniau carafanau bellach wedi'u tynnu, ac mae'r trac o amgylch y safle wedi'i ddiwygio i fod yn arwyneb athraidd sy'n caniatáu i'r gwair dyfu drwyddo (cellular grass reinforcement). Bydd hyn yn sicrhau bod y safle yn parhau i ymddangos yn amaethyddol yn ystod misoedd y gaeaf. Gan na ddangosir lleiniau caled, credir y byddai'n addas i osod amod bod unrhyw leiniau caled yn cael ei gyfyngu i leiniau'r carafanau yn unig, a bod angen cytuno ar eu gorffeniad.

5.6 Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle – fe ellir rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol.

5.7 Mae'r pedwerydd maen prawf yn gofyn sicrhau bod unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleuster presennol os yn bosib, neu os ddim, eu bod yn gymesur â graddfa'r datblygiad. Nodir fod yna adeilad cyfleusterau toiledau a chawodydd ar y safle yn

bresennol ac mae’r bwriad yn ymwneud a dymchwel yr adeilad hynny a gosod adeilad cyfleusterau modiwlaidd o safon uwch yn ei le. Mae hon yn uned symudol fydd yn cael ei chludo i safle’r carafannau, ond bydd yn aros yn ei le yn ystod y tymor caeedig (closed season). Byddai gan yr adeilad arwynebedd llawr cymedrol o 36m2 ac mae’n darparu’r gofynion sylfaenol o ran cyfleusterau yn unol â gofynion trwydded safle ar gyfer datblygiad carafanau o’r maint a gynigir fel rhan o’r cynigion hyn. Ystyrir fod y cyfleusterau yn briodol ar gyfer y datblygiad dan sylw ac yn parchu’r cyd-destun safle a’i le yn y dirwedd. Mae’r bwriad felly yn bodloni maen prawf 4 TWR 5 yn ogystal â pholisi PCYFF 3 y CDLl.

5.8 Yn bumed, mae’r polisi’n gofyn bod y safle’n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu’n ormodol ar nodweddion y dirwedd - fe drafodir materion priffyrdd ymhellach isod, ond yn y bôn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran y maen prawf yma.

5.9 Mae’r chweched maen prawf yn gofyn sicrhau bod meddiannaeth wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - fe ellid sicrhau hynny drwy amod cynllunio priodol.

5.10 Mae’r seithfed, a’r olaf o’r meini prawf, yn gofyn sicrhau bod y safle’n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithiol yn unig a bod yr unedau’n cael eu tynnu o’r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio – mae hyn eto yn fater o osod amod cynllunio priodol.

5.11 Ar y cyfan felly credir fod y cynnig yn cwrdd gyda’r meini prawf a osodir gan Bolisi TWR 5 a gofynion polisi PCYFF 3 y CDLl.

5.12 Fe nodwyd fod pryderon am effaith gronnus wedi ei godi yn y Pwyllgorau diweddar. Ni ystyrir yr ardal dan sylw yn esiampl o leoliad sydd o dan bwysau aruthrol o ran datblygiadau twristiaeth o’r fath. Yn wahanol i bolisi TWR 3 sy’n ymwneud a safleoedd carafanau sefydlog, nid yw effaith gronnus yn ystyriaeth ym meini prawf polisi TWR 5 gan mai defnydd dros dro yw’r defnydd teithiol gyda llai o effaith na strwythurau sefydlog. Fodd bynnag, mae’r meini prawf eu hunain yn ymateb i’r effaith gronnus yn yr ystyr na ddylid caniatáu safleoedd mewn mannau ymwthiol nad ydynt yn agos i’r prif rwydwaith ffyrdd. Ystyrir y safle, hyd yn oed dros fisoedd y gaeaf, wedi ei sgrinio’n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a gyda bwriad i ychwanegu mwy o sgrin pe caniateir y cais. Fe nodir ym mharagraff 6.3.81 y polisi na ddylid caniatáu carafanau mewn lleoliadau agored ger yr arfordir nac mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae’r safle wedi ei leoli i ffwrdd o leoliad arfordirol agored ac nid oes unrhyw ddynodiad tirwedd i’r cyffiniau.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Mae mynediad y safle wedi’i leoli’n uniongyrchol oddi ar Gefnffordd yr A487, gyferbyn â Gwaith Llechi Inigo Jones. Mae’r eiddo agosaf tua 250m i ffwrdd, ar draws caeau o’r safle carafannau presennol. Mae’r golygfeydd o’r briffordd gyhoeddus yn gyfyngedig, ac nid yw’r safle yn amlwg mewn prif olygfeydd, oherwydd y gwahaniaeth mewn lefelau a’r gwaith tirlunio helaeth presennol a blannwyd fel rhan o welliannau i’r A487. Yn ogystal, mae’r safle wedi’i sgrinio’n effeithiol gan goed presennol a chlawdd ar hyd yr ymylon gogleddol a dwyreiniol. Ar sail y pellter a natur guddiedig y safle, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar unrhyw drigolion cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 y CDLl sy’n ymwneud ag amddiffyn mwynderau defnyddwyr tir cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Mae’r safle’n ddibynnol ar fynediad uniongyrchol oddi ar Gefnffordd yr A487. Fel rhan o’r cynnig, bwriedir cynnal gwaith gwella i’r gyffordd er mwyn galluogi dau gerbyd i basio ei gilydd wrth ymuno â’r gefnffordd neu ei gadael. Cynigir hefyd arwyddion i rybuddio defnyddwyr y

ffordd o bresenoldeb y gyffordd a'r terfyn cyflymder. Bydd hyn yn hwyluso llif traffig rhydd i'r gefnffordd. Yn ogystal, cynigir arwydd i rybuddio defnyddwyr cerbydau y gallai cerddwyr fod yn bresennol, gyda'r nod o ddiogelu cerddwyr sy'n defnyddio'r Hawl Dramwy Gyhoeddus.

5.15 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Briffyrdd y dylid ymgynghori gydag Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru am sylwadau ar faterion trafnidiaeth.

5.16 Yn wreiddiol derbyniwyd gwrthwynebiad gan Uned Cefnffyrdd llywodraeth Cymru gan fod gwybodaeth annigonol ar y cais. Roedd pryder fod y cyffordd bresennol yn culhau i oddeutu 3-4m o fewn 7m o'r Gefnffordd. Gallai hyn arwain at sefyllfa lle mae cerbydau sy'n dymuno troi oddi ar yr A487 i mewn i'r safle gwersylla a charafanau yn gorfod stopio'n gyfan gwbl ar y gefnffordd tra bo carafán arall yn gadael y safle, a allai o bosibl arwain at wrthdrawiadau cerbydau ar y gefnffordd. Gofynnwyd felly am wybodaeth ychwanegol.

5.17 Yn ystod cyfnod y cais mae sawl gohebiaeth wedi bod rhwng yr Awdurdod Cynllunio, yr ymgeisydd a'r Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru, ac mae cynlluniau ychwanegol yn ogystal g adroddiadau wedi eu derbyn er mwyn goresgyn eu pryderon.

5.18 Fel rhan o'r cais cynllunio, mae Llywodraeth Cymru (LlC), sef Asiantaeth Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru (NMWTRA), wedi gofyn am ddarparu asesiad o'r gwaith gwella a gynigir i'r gyffordd rhwng safle'r datblygiad a'r A487, er mwyn asesu ei gydymffurfiad â safonau DMRB CD 123 a safonau priffyrdd perthnasol eraill. Mae'r gofyniad hwn yn deillio o'r cynnydd mewn llifoedd traffig a nodwyd o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Derbyniwyd Nodyn Technegol Trafnidiaeth (Transport Technical Note) dyddiedig Rhagfyr 2023 diwygiad P01).

5.19 Nodir yn sylwadau diweddaraf Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru dyddiedig 28/01/26 fod eu cyfarwyddyd yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd yn y ddogfen "Transport Technical Note" dyddiedig Rhagfyr 2023 (Diwygiad P01). Mae'r sylwadau hefyd yn nodi y dylai unrhyw ganiatâd a roddir fod yn ddarostyngedig i amodau penodol, fel yr amlinellir yn y cyngor a gyflwynwyd. Ystyrir felly gyda'r amodau priodol fod y bwriad hwn yn dderbyniol o ran diogelwch y gefnffordd.

5.20 Ar sail yr uchod ynghyd a'r hyn sy'n cael ei gynnig yn y cais a'r amodau cynllunio er mwyn sicrhau diogelwch ffyrdd, ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL. Mae'r bwriad yn bodloni gofynion maen prawf 5 polisi TWR 5 hefyd gan ei fod yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu yn andwyol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Materion bioamrywiaeth

5.21 Mae'r safle carafanau arfaethedig wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt Llain Ffynnon, ac oddeutu 25m o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glynllifon, sydd wedi'i ddynodi oherwydd ei phoblogaeth o Ystlumod. Cyngor Gwynedd yw'r awdurdod cymwys o dan Reoliad Cynefinoedd 2017 ac mae ganddo ddyletswydd i ystyried unrhyw effeithiau sylweddol tebygol ar Ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig.

5.22 Yn ystod cyfnod y cais hwn mae sawl ymateb wedi ei dderbyn gan y Swyddog Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r safleoedd gwarchodedig a'r materion ystlumod. Mae gwybodaeth pellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd er mwyn ymateb i'r pryderon ynglŷn â'r effaith ar ystlumod. Mae'r dogfennau hynny yn cynnwys:

- Datganiad Seilwaith Gwyrdd, dyddiedig 1 Mawrth 2025.

- Cynllun Gosodiad (Cynllun Bloc)
- Manyleb Plannu – Gwrychoedd Brodorol Arfaethedig
- Asesiad Gweithgarwch Ystlumod (BAT ACTIVITY ASSESSMENT) gan Ecoscope, dyddiedig 8 Rhagfyr 2025
- Asesiad Effaith Ecolegol (EcIA) o dir ym Mharc Gwyliau Fferm Grafog, Groeslon, gan Ecoscope, dyddiedig 9 Rhagfyr 2025

5.23 Mae arolygon gan ecolegydd yr ymgeisydd wedi dangos bod Ystlumod Pedol Leiaf yn defnyddio rhan o'r clawdd presennol ar y safle fel llwybr hedfan.

5.24 Fel yr Awdurdod Cymwys dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 rhaid i'r Cyngor, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar y SAC, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, ystyried unrhyw effeithiau sylweddol tebygol ar Ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig.

5.25 Mae'r cynnig hwn yn ceisio lliniaru'r effaith ar ystlumod drwy blannu gwrych i greu rhwystr i ollyngiad golau, yn ogystal â chreu cynefin bwydo a darparu glaswelltir cyfoethog ei rywogaethau. Gellir lleihau'r goleuo a'r gollyngiad golau drwy ddilyn y canllawiau a gynhyrchwyd gan BCT ac ILP.

5.26 Mae llythyr gan Cyfoeth Naturiol Cymru dyddiedig 10 Hydref 2023, yn nodi eu bod yn fodlon y gellir rheoli'r goleuo drwy amod cynllunio i sicrhau na fydd yn effeithio ar lwybrau hedfan ystlumod. Felly, yn unol â'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ynghyd ac amodau i sicrhau eu bod yn cael eu cwblhau, ni ystyrir bydd y bwriad yma yn cael effaith ychwanegol nac andwyol ar boblogaeth Ystlumod Pedol Leiaf Glynllifon, ac yn golygu sefyllfa niwtral i'r Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon.

5.27 Derbyniwyd pryderon yn sylwadau'r Swyddog Bioamrywiaeth yn 2023 ynghylch y cynllun safle, sy'n dangos pwll ar gyfer arafu draenio (attenuation pond) yng nghornel dde-orllewinol y safle. Mae'r ardal hon yn cynnwys glaswelltir gwlyb o ddiddordeb ecolegol, ac felly byddai lleoli'r pwll yma'n debygol o niweidio'r cynefin presennol. O ganlyniad, argymhellir naill ai tynnu'r pwll o'r cynlluniau neu adleoli'r pwll i ochr ddwyreiniol y safle. Cyflwynwyd cynllun diwygiedig gan yr ymgeisydd yn dangos lleoliad newydd ar gyfer y Pwll (cynllun bloc dyddiedig 24/10/2023) ac mae'r cynllun hwn wedi ei gymeradwyo gan y Swyddog Bioamrywiaeth.

5.28 O ganlyniad i'r datblygiad hwn mae ardal o laswelltir sy'n cael ei ddefnyddio yn bresennol ar gyfer pori ceffylau yn cael ei golli. Felly mae'n bwysig fod mesurau lliniaru Bioamrywiaeth yn cael eu cynnig. Derbyniwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd efo'r cais hwn yn ychwanegol i'r Adroddiadau Ecolegol eraill oedd wedi eu darparu.

5.29 Mae'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd hwn yn cynnig mesurau lliniaru ar gyfer y golled, gan gynnwys gwaith tirlunio sylweddol a phlannu coed. Bydd yr holl oleuadau o amgylch y safle yn cael eu cadw ar lefel isel er mwyn sicrhau nad ydynt yn cael effaith ar ystlumod, ac fe'u dylunnir yn unol â Nodyn Canllaw 8: Ystlumod a Goleuadau Artiffisial. Bydd cynllun sylfaenol o'r goleuadau hefyd yn cael ei ddarparu.

5.30 Er bod mesurau lliniaru wedi'u cynnig, derbyniwyd sylwadau pellach gan y Swyddog Bioamrywiaeth yn nodi bod angen gwelliannau ychwanegol i liniaru effaith y datblygiad, a

chynhigiwyd amodau pellach. Yn ddarostyngedig i'r amodau hynny, nid oes gwrthwynebiad i'r cais.

5.31 O sicrhau bod amodau priodol yn cael eu gosod fe gredir y bydd y datblygiad hwn yn cydymffurfio â gofynion Polisïau PS19, AMG 5 ac AMG 6 y CDLL ynghyd a Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd) a Pennod 6 o Polisi Cynllunio Cymru sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal ac yn sicrhau nad oes effaith andwyol ar safleoedd wedi eu gwarchod yn rhyngwladol a sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth a defnyddio'r dull cam wrth gam.

Materion Draenio a Llifogydd

5.32 Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod y safle o fewn parth Llifogydd Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach 2 a 3. Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi TAN 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y TAN 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydiad arfordirol' ac mae'n cyd-fynd â Chylchlythyr 002/2025 'Canllawiau ar Gyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardaloedd Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 2025' a llythyr eglurhad gan Brif Gynlluniwr Cyfarwyddiaeth Gynllunio Llywodraeth Cymru.

5.33 Mae Adran 1 o'r TAN 15 newydd yn nodi "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."

5.34 Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "…gall cyhoeddi canllawiau newydd gael effeithiau ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod pontio ar gyfer gweithredu'r TAN. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a'u cofrestru cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol…" Felly, y canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru yw ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a'u cofrestru cyn 31 Mawrth 2025 yw ar gyfer asesu risg llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi rhifyn 1af TAN 15 a gyhoeddwyd yn 2004.

5.35 Nodir sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru dyddiedig 10/10/23 fod y safle o fewn Parth A ar Fapiau Cyngor Datblygu (DAM) a geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae TAN15 yn cynghori nad yw'r prawf cyfiawnhad yn berthnasol ar gyfer datblygiad sy'n cael ei leoli ym Mharth A, ac bod gofynion dŵr wyneb yn berthnasol. Y meini prawf derbyniol yw na ddylai unrhyw gynnydd mewn llifogydd mewn mannau eraill ddigwydd o ganlyniad i'r datblygiad.

5.36 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Draenio yn nodi oherwydd maint a natur y datblygiad y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Gellir gosod nodyn ar unrhyw ganiatâd a roddir yn tynnu sylw'r ymgeisydd at y gofyniad hwn.

5.37 Gan fod y datblygiad yn bwriadu defnyddio dull amgen i ddraenio'r brif garthffos, derbyniwyd cyngor gan Dŵr Cymru y dylai'r ymgeisydd geisio arweiniad gan Cyfoeth Naturiol Cymru, gan mai'r corff hwnnw sy'n gyfrifol am reoleiddio a chymeradwyo dulliau draenio amgen. Cydnabyddir sylwadau cychwynnol Cyfoeth Naturiol Cymru na fydd y datblygiad yn cael ei wasanaethu gan y garthffos gyhoeddus, a bod y ffurflen gais a'r wybodaeth ategol yn nodi y bydd dŵr budr yn cael ei ollwng i system garthffosiaeth breifat. Mae'r ymgeisydd wedi darparu dadansoddiad addas o'r costau sy'n gysylltiedig â chysylltu â'r garthffos gyhoeddus o'i gymharu â gwaith trin preifat, ac wedi cyfiawnhau pam na fyddai cysylltu â'r brif garthffos yn opsiwn addas.

5.38 O dan yr amgylchiadau hyn, mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn cynghori y dylid rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir ym mharagraff 2.6 o'r cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau'r defnydd o system garthffosiaeth breifat. Yn gychwynnol nid oedd digon o wybodaeth wedi ei ddarparu er mwyn dangos bod yr hierarchaeth draenio wedi'i dilyn yn briodol. Nid oedd y cais yn darparu sail ddigonol ar gyfer medru cynnal asesiad o'r risgiau llygredd i'r amgylchedd dŵr a allai godi o'r datblygiad arfaethedig. O ystyried natur dymhorol y datblygiad, megis safle carafanau a gwersylla gyda llwyth draenio sy'n amrywio, byddai tanc septig sy'n gollwng i'r ddaear yn cael ei ffafrio dros ollwng o waith trin i gwrs dŵr.

5.39 Mae'r ymgeisydd wedi darparu eglurhad pellach o fewn y ddogfen o'r enw 'Response Welsh Water Letter dated 27th July 2021 as regards Water Quality', sy'n cadarnhau bod opsiwn tanc septig a system suddfan dŵr (soakaway) wedi'i ystyried. Fodd bynnag, oherwydd nodweddion draenio gwael y tir, daethpwyd i'r casgliad na fyddai system suddfan dŵr yn addas ar y safle hwn.

5.40 Derbynnir Cyfoeth Naturiol felly fod yr ymgeisydd wedi dilyn yr hierarchaeth draenio yn briodol, a bod system ddraenio addas bellach yn cael ei chynnig. Yn sgil hyn, nid oes unrhyw bryderon pellach yn codi o ran ansawdd dŵr. Fodd bynnag, dylid nodi y bydd angen i'r ymgeisydd sicrhau caniatâd ar wahân gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ar gyfer gollwng dŵr budr i'r cwrs dŵr. Mae'r manylion wedi eu nodi yn eu sylwadau ac gellir gosod Nodyn ar unrhyw ganiatâd a roddir er mwyn tynnu sylw'r ymgeisydd at y gofynion.

5.41 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS6 o'r CDLl ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Materion cynaliadwyedd

5.42 Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau: "Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)". Ategir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr).

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

5.44 Er y cydnabyddir y byddai defnyddwyr yr unedau teithiol yn defnyddio cerbydau preifat i gyrraedd y safle (oherwydd yr angen i dynnu carafán) mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafnidiaeth gyhoeddus ac ar droed.

5.45 Mae'r safle wedi'i leoli mewn safle ffafriol iawn o ran cynaliadwyedd, gan fod mynediad uniongyrchol oddi ar Gefnffordd yr A487. Yn ogystal, mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer teithio cynaliadwy i ac o nifer o atyniadau pwysig; er enghraifft, mae Caernarfon yn hawdd ei gyrraedd ar fws ac yn cynnig amrywiaeth eang o weithgareddau, atyniadau, llefydd bwyta a mannau o ddiddordeb i ymwelwyr. Nodir y Datganiad Cynllunio (dyddiedig Mehefin 2023) bod llwybr troed cyhoeddus yn cysylltu safle'r cais â Groeslon, gyda mynediad i safleoedd bysiau o fewn pellter cerdded o tua 15 i 20 munud. Yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau materol cynllunio perthnasol, ystyrir bod lleoliad y safle yn gynaliadwy ac yn dderbyniol ar sail gofynion polisïau PS4, PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd â chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 18 a PCC.

Materion Ieithyddol

5.46 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. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) 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. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

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

- Bydd defnydd y safle carafanau ar gyfer dibenion gwyliau yn unig; bydd ymwelwyr yn aros am gyfnodau cymharol fyr yn unig.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu'n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol at gynnal a chryfhau'r economi leol drwy ddarparu cyfleoedd cyflogaeth a gwariant yn yr economi leol. Bydd y cynnig yn golygu buddsoddiad o tua £100,000 yn natblygiad y safle carafanau arfaethedig. Defnyddir cadwyni cyflenwi lleol lle bo'n bosibl, ac fe ragwelir y bydd pob contractwr yn lleol.
- Mae'r ymgeiswyr yn byw yn yr eiddo ac ar hyn o bryd yn gweithredu'r Safle Carafanau a Gwersylla Ardystiedig presennol yn rhan-amser, tra bod y ddau mewn cyflogaeth llawn amser mewn mannau eraill. Rhagwelir, ar sail geidwadol, y bydd datblygu'r safle carafanau yn galluogi un, ac o bosibl y ddau, i weithio'n llawn amser yn rhedeg y safle.
- Mae'r safle o fewn pellter cerdded i Groeslon, sydd wedi ei ddynodi'n bentref lleol o dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Bydd ymwelwyr â'r safle carafanau yn gallu defnyddio'r cyfleusterau sydd ar gael yn Groeslon, gan gynnwys y caffi/siop (Caffi a Siop Fferm Gerlan) a'r dafarn. Bydd hyn yn cyfrannu at gynnal a gwella'r cyfleusterau hyn er budd ymwelwyr a'r gymuned leol.
- Mae'r safle carafannau arfaethedig yn agos at nifer o atyniadau twristiaeth, yn arbennig Gwaith Llechi Inigo Jones. Bydd darpariaeth capasiti ychwanegol yn cyfrannu at gynnal a gwella'r atyniadau hyn, gyda manteision economaidd cysylltiedig. Bydd rhestr o atyniadau twristiaeth yn yr ardal yn cael ei darparu i ymwelwyr y safle.
- Bydd mesurau lliniaru cadarnhaol yn rhan o'r cynigion, sef cadw a hyrwyddo'r enw Cymraeg presennol (Grafog). Darperir arwyddion dwyieithog ar draws y safle carafanau, a bydd y wybodaeth a roddir i ymwelwyr yn cynnwys manylion am hanes a diwylliant yr ardal.

5.48 Credir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gwrdd â gofynion polisi PS 1 a'r CCA o safbwynt dangos bod ystyriaeth briodol wedi ei wneud o'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth leol, bioamrywiaeth, Iaith na diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau

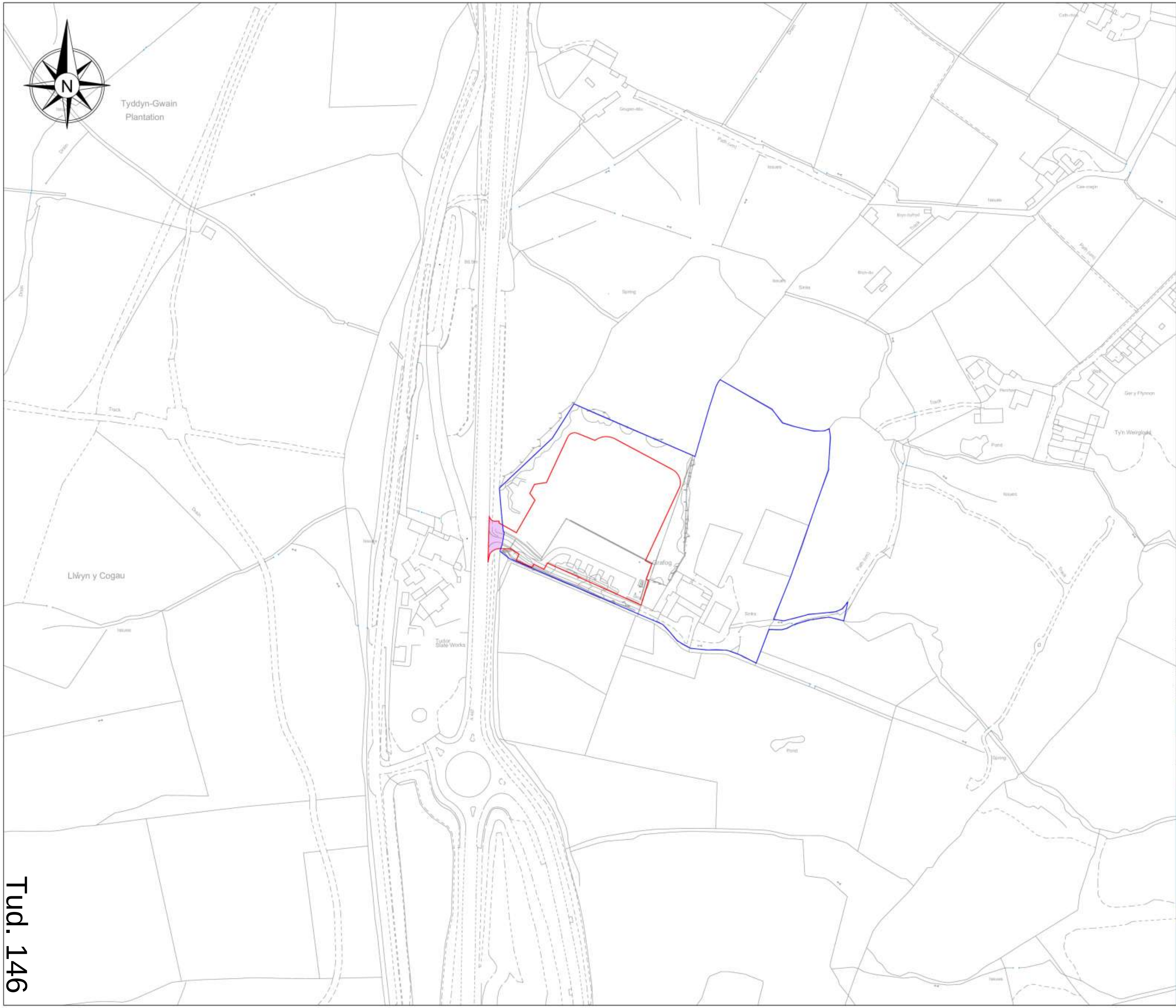
1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 25 carafán a 10 pabell yn unig.
4. Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr.
5. Tymor gwyliau'r unedau teithiol - 1af Mawrth i 31 Hydref
6. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
7. Amodau Cefnffyrdd
8. Amod goleuo Cyfoeth Naturiol
9. Amodau Bioamrywiaeth
10. Oriau gwaith adeiladu
11. Enw Cymraeg
12. Arwyddion Cymraeg
13. Amod llawr caled
14. Amod Llwybrau

Nodiadau:

Nodyn llythyr CNC

Nodyn SUDS

Nodyn Trwyddedu



LEGEND

- PROPOSED SITE BOUNDARY (red line)
- CLIENT OWNERSHIP SITE BOUNDARY (blue line)
- WORKS WITHIN HIGHWAY OWNED LAND (pink fill)

Cynllunio
Derbyn 22.05.26

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P09	11.07.2024	EXTENT OF WORKS WITHIN HIGHWAY OWNED LAND ADDED TO LAYOUT	KB	BT	BT
P08	18.03.2024	BLUE LINE BOUNDARY UPDATED	KB	BT	BT
P07	12.03.2024	RED LINE BOUNDARY ADJUSTED TO REFLECT REVISED JUNCTION	KB	BT	BT
P06	13.03.2024	CONTOURS REMOVED FROM LAYOUT FOR CLARITY	KB	BT	BT
P05	07.03.2024	BLUE LINE BOUNDARY ADDED	KB	BT	BT
P04	04.11.2021	BOUNDARY UPDATED TO INCLUDE JUNCTION WORKS	KB	KB	KB
P03	28.05.2021	BOUNDARY LINE CHANGED FROM GREEN TO RED	KB	KB	KB
P02	08.05.2021	PRELIMINARY ISSUE	KB	KB	KB
P01	01.05.2021	PRELIMINARY ISSUE	KB	KB	KB

DRAWING STATUS:

PRELIMINARY

CLIENT:

SIMON AND SERENA MELBOURNE

ARCHITECT:

PROJECT:

GRAFOG FARM, GROESLON

TITLE:

SITE LOCATION PLAN

STATUS:	PROJECT No:		REV:
S2	225	000	P09

SCALE @ A1:	DESIGNED:	DRAWN:	CHECKED:	APPROVED:	DATE:
1:1250	BT	KB	KB	BT	APRIL 2021

MÔN CIVILS
LIMITED

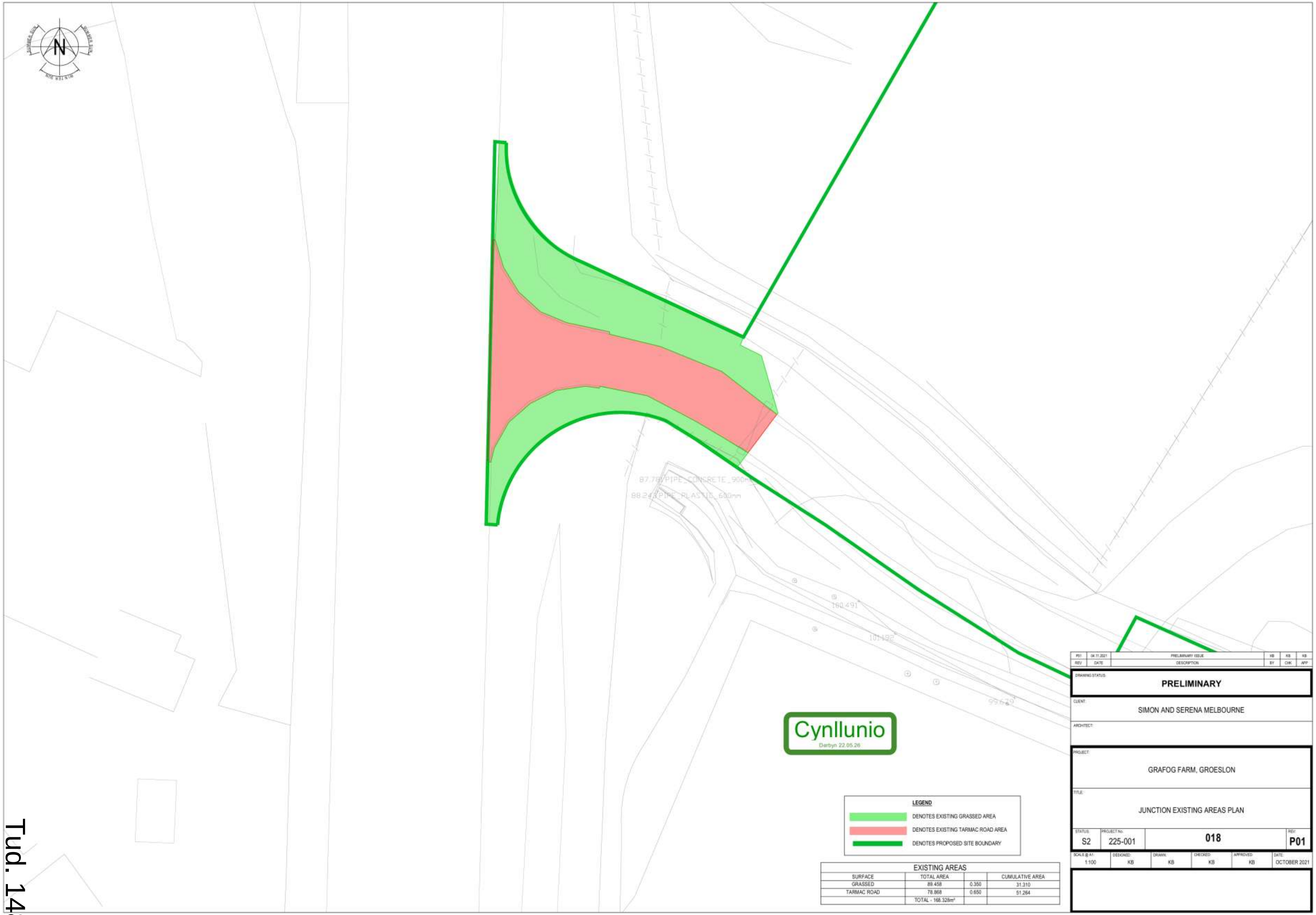
Cynllunio
Derbyn 22.05.26

N
S

Grafog Farm,
Groeslon, LL54 7UE.

[redacted]

Exsting Block Plan	Full Planning Permission Touring Caravans Including Toilet Block & Treatment Plant
DRG REF: A2/002	REVISION: *
DRAWN BY:	
DATE: 17.08.20	
SCALE: 1:500	
CHECKED BY:	
JOB No: *	



REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P01	04.11.2021	PRELIMINARY ISSUE	KB	KB	KB

DRAWING STATUS:

PRELIMINARY

CLIENT:

SIMON AND SERENA MELBOURNE

ARCHITECT:

PROJECT:

GRAFOG FARM, GROESLON

TITLE:

JUNCTION EXISTING AREAS PLAN

STATUS:	PROJECT No.		REV:
S2	225-001	**018**	**P01**

SCALE @ A1:	DESIGNED:	DRAWN:	CHECKED:	APPROVED:	DATE:
1:100	KB	KB	KB	KB	OCTOBER 2021

LEGEND

- DENOTES EXISTING GRASSED AREA
- DENOTES EXISTING TARMAC ROAD AREA
- DENOTES PROPOSED SITE BOUNDARY

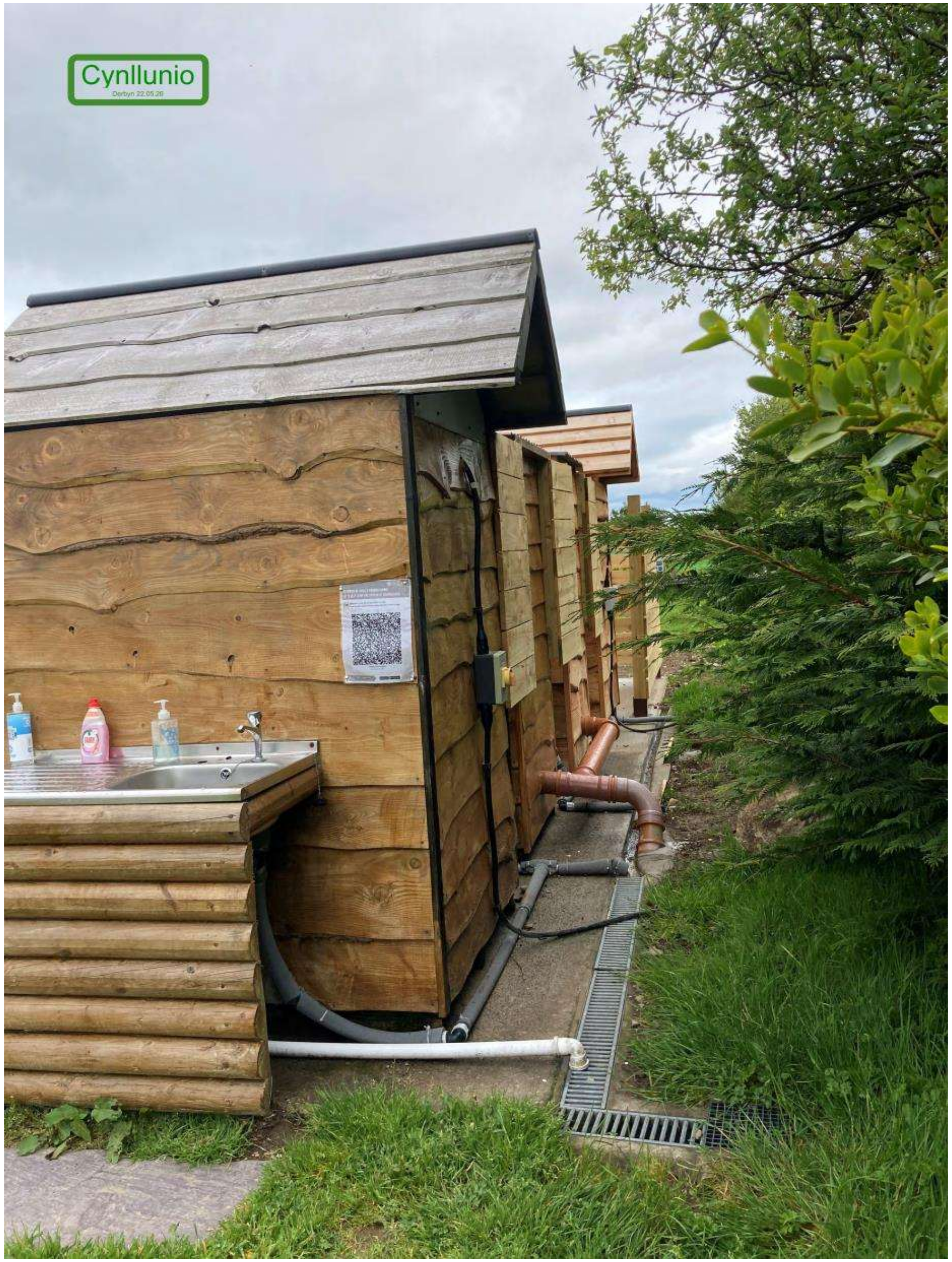
EXISTING AREAS

SURFACE	TOTAL AREA		CUMULATIVE AREA
GRASSED	89.458	0.350	31.310
TARMAC ROAD	78.868	0.650	51.264
	TOTAL - 168.328m²		

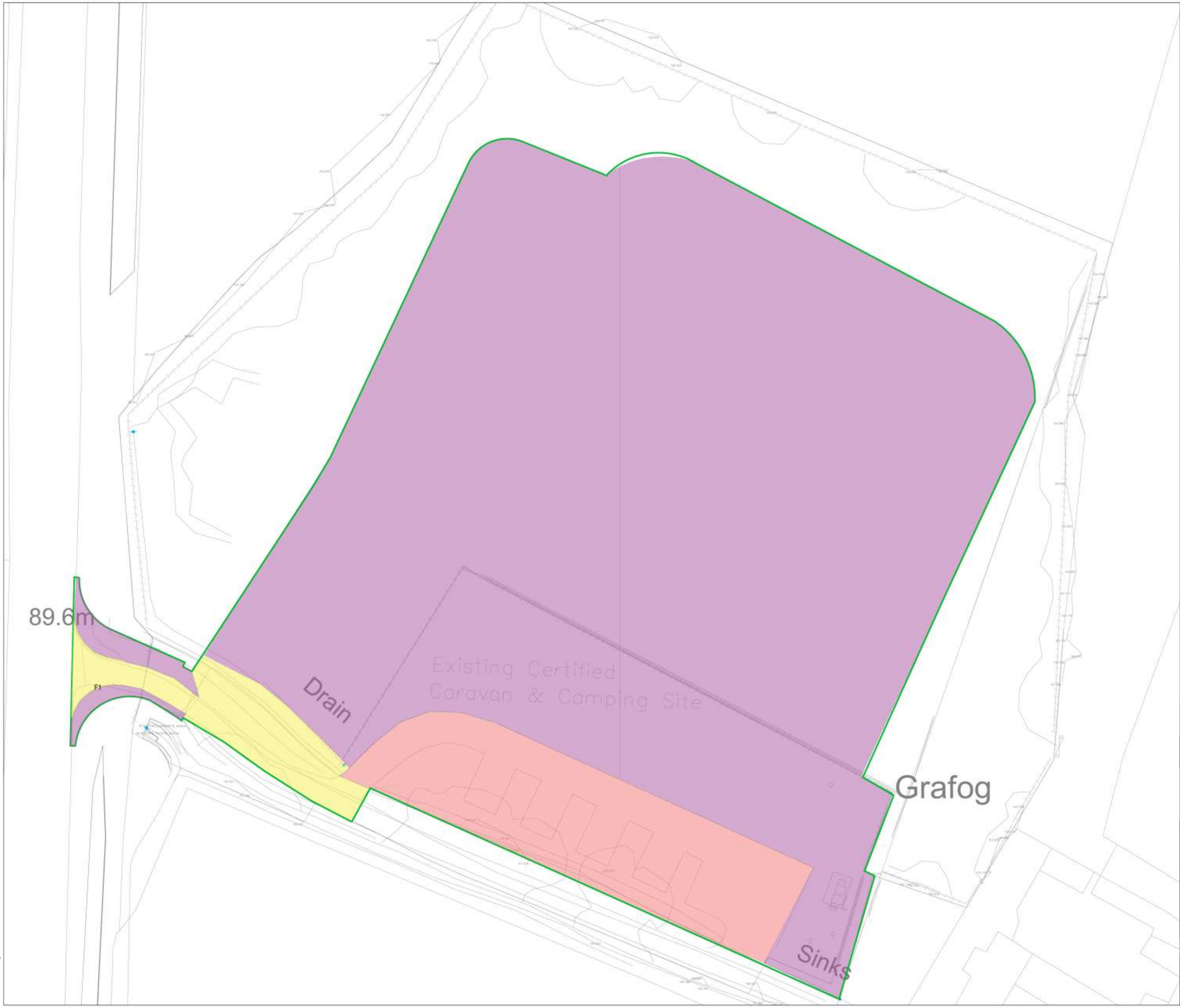
Existing WC Shower Facilities to be Demolished

Cynllunio
Derbyn 22.05.26

Cynllunio


Cynllunio

Cynllunio
Chemical toilet disposal
Not drinking water



LEGEND

- DENOTES EXISTING GRASSED AREA
- DENOTES TRACK AREA
- DENOTES TARMAC AREA
- DENOTES PROPOSED SITE BOUNDARY

EXISTING AREAS			
SURFACE	TOTAL AREA		CUMULATIVE AREA
GRASSED	7,915.519	0.350	2,770.431
TRACK	953.767	0.650	619.948
TARMAC	315.795	0.750	236.846

TOTAL - 8,896.570m²

Cynllunio
Derbyn 22.05.26

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P03	04.11.2021	BOUNDARY UPDATED TO INCLUDE JUNCTION WORKS	KB	KB	KB
P02	06.05.2021	GREEN LINE BOUNDARY UPDATED, EXISTING CAMPSITE AREAS ADDED	KB	KB	KB
P01	01.05.2021	PRELIMINARY ISSUE	KB	KB	KB

DRAWING STATUS: **PRELIMINARY**

CLIENT: SIMON AND SERENA MELBOURNE

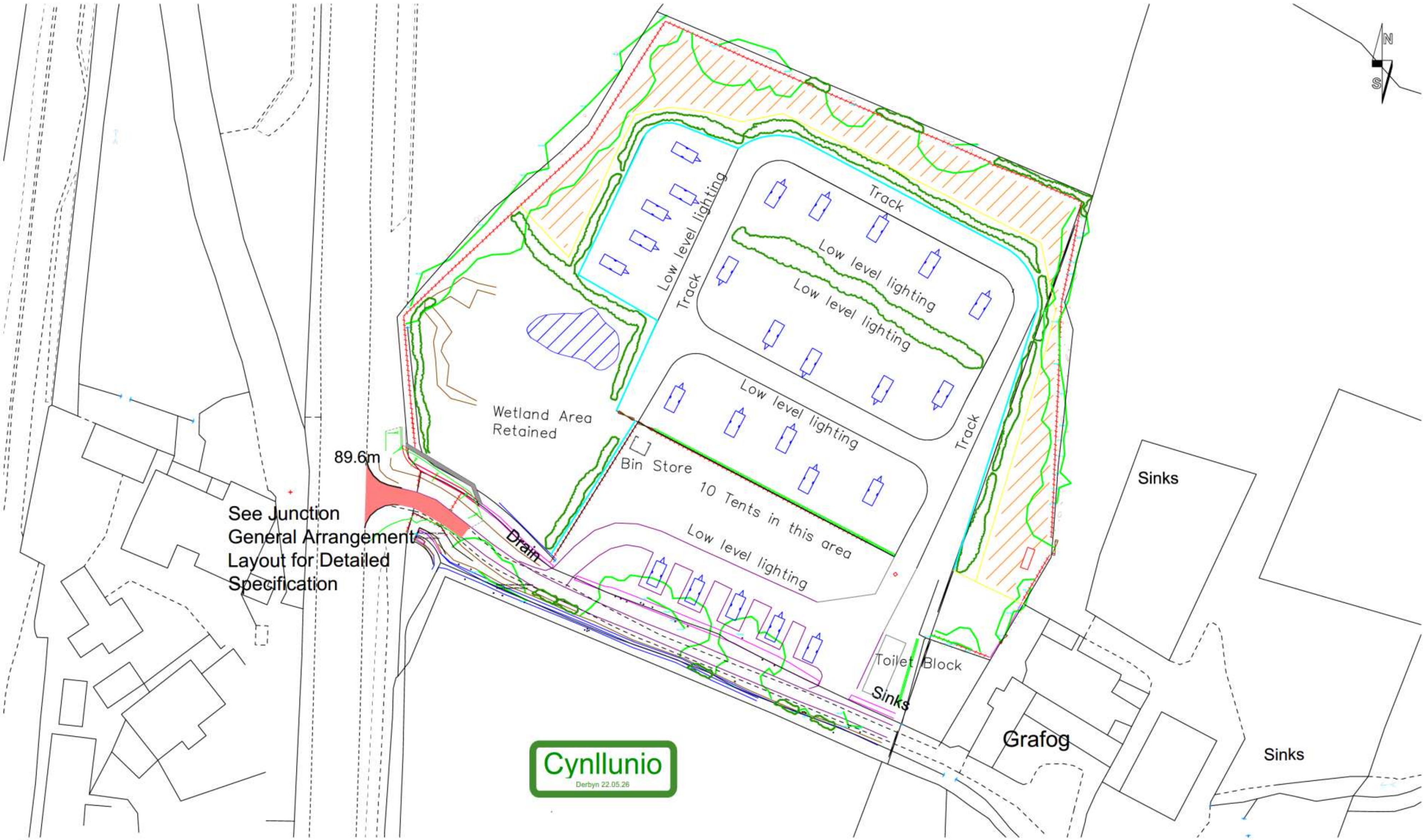
ARCHITECT:

PROJECT: GRAFOG FARM, GROESLON

TITLE: EXISTING AREAS PLAN

STATUS:	PROJECT No.		REV:
S2	225-001	001	P03

SCALE @ A1:	DESIGNED:	DRAWN:	CHECKED:	APPROVED:	DATE:
1:500	KB	KB	KB	KB	APRIL 2021



Key

Grassed Touring Caravan / Motor Home Pitch	Existing Trees Retained Field Boundaries	Existing Hedge within Site	Proposed Indiginous Planting (refer to Planting Specification)	Cellular grass reinforcement access track	Existing stock proof fencing	Proposed Mesh Winbreak Fencing & Lighting Barrier 1.5 m height	Proposed Stock Proof Fence 1.1 m height	Attenuation / Ecological Pond	Managed Wildflower Meadow
				Track					

Grafog Farm,
Groeslon, LL54 7UE.

[redacted]

Proposed Block Plan

Full Planning Permission Touring Caravans
Toilet Block , Altered Access & Treatment Plant

DWG REF: A2/003

REVISION: K

DRAWN BY:

DATE: 07.09.25

SCALE: 1:500

CHECKED BY:

JOB No: *

GENERAL

G1 ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.

G2 THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEER'S AND ARCHITECT'S DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.

G3 PLEASE REFER TO ARCHITECTS DRAWINGS FOR FINAL BUILDING LOCATION.

G4 ALL PROPOSED LEVELS ARE TO BE CONFIRMED BY THE ARCHITECT.

LEGEND

- PROPOSED SITE BOUNDARY
- PROPOSED GRASSED AREA
- PROPOSED HIGHWAY AREA

PROPOSED AREAS			
SURFACE	TOTAL AREA		CUMULATIVE AREA
GRASSED	73.101 m²	0.350	25.585 m²
HIGHWAY	214.040 m²	1.000	214.040 m²
TOTAL	287.141 m²		239.625 m²

Cynllunio
Derbyn 22.05.26

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P03	18.03.2024	UPDATED TO MATCH REVISED ACCESS	KB	BT	BT
P02	07.03.2024	UPDATED TO SUIT REVISED JUNCTION ARRANGEMENT	KB	BT	BT
P01	04.11.2021	PRELIMINARY ISSUE	KB	KB	KB

DRAWING STATUS: **PRELIMINARY**

CLIENT: SIMON AND SERENA MELBOURNE

ARCHITECT:

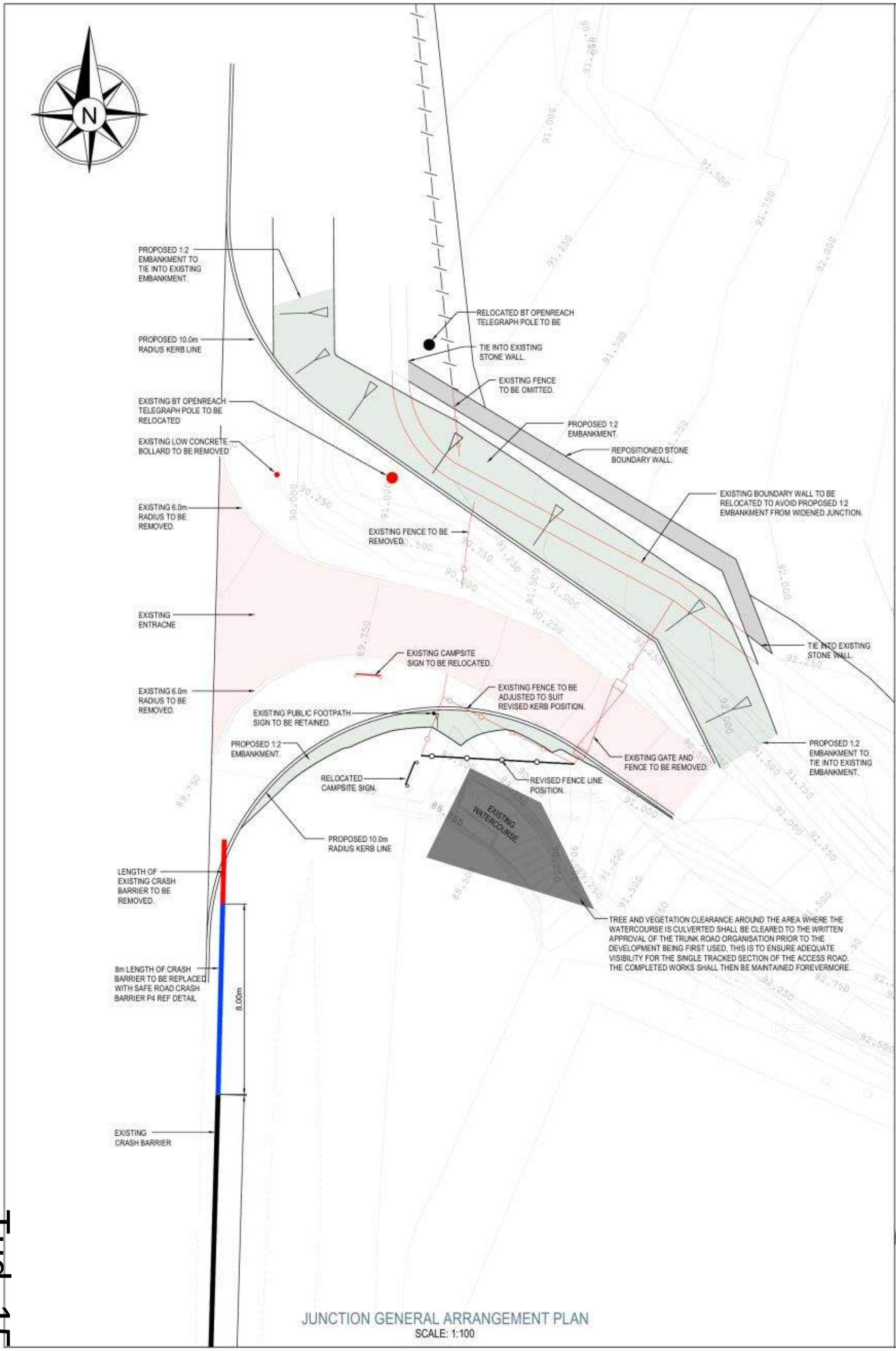
PROJECT: GRAFOG FARM, GROESLON

TITLE: JUNCTION PROPOSED AREAS PLAN

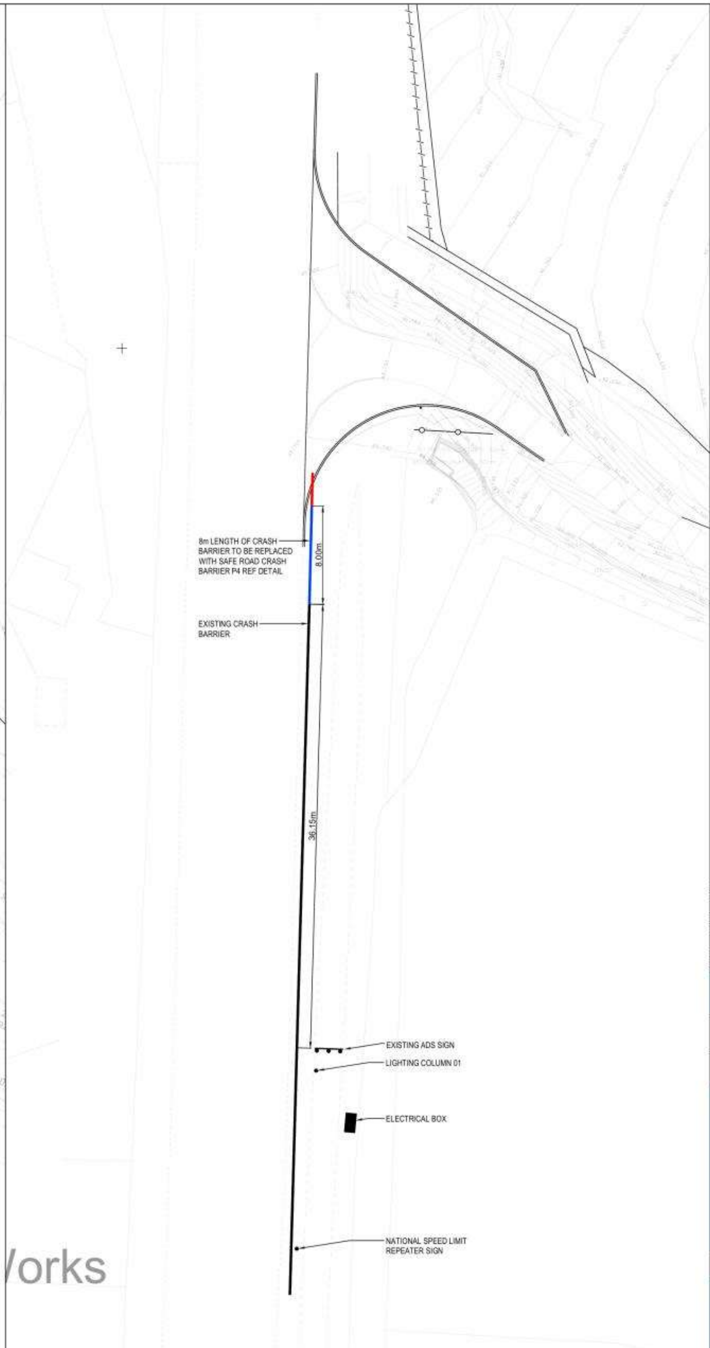
STATUS	PROJECT No.		REV
S2	225	**019**	**P03**

SCALE @ A1	DESIGNED	DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
1:100	BT	KB	KB	BT	OCTOBER 2021

MÔN CIVILS
LIMITED



JUNCTION GENERAL ARRANGEMENT PLAN
SCALE: 1:100



LENGTH OF VRS TO ADS SIGN PLAN
SCALE: 1:200

REFERENCE SHOULD BE MADE TO SAFE ROAD DRAWING **P4-GA-02 & P4-GA-08** FOR CRASH BARRIER ARRANGEMENT

Cynllunio
Derbyn 22.05.26

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P07	17.02.2025	VEGGETATION CLEARANCE NOT AMENDED	KB	KB	KB
P06	04.02.2025	EXTENT OF VEGGETATION UPDATED TO SUIT VISIBILITY FROM TRACK	KB	KB	KB
P05	04.02.2025	VEGGETATION NOTE ADDED	KB	KB	KB
P04	05.12.2024	ADDITION INFORMATION ADDED TO SUPPORT LOCAL POLICY RISK ASSESSMENT REPORT	KB	KB	KB
P03	20.05.2024	UPDATED FOLLOWING RSA COMMENTS	KB	KB	KB
P02	02.05.2024	UPDATED FOLLOWING RSA COMMENTS	KB	KB	KB
P01	11.03.2024	PRELIMINARY ISSUE	KB	KB	KB

DRAWING STATUS:
PRELIMINARY

CLIENT:
SIMON AND SERENA MELBOURNE

ARCHITECT:

PROJECT:
GRAFOG FARM, GROESLON

TITLE:
JUNCTION GENERAL ARRANGEMENT LAYOUT

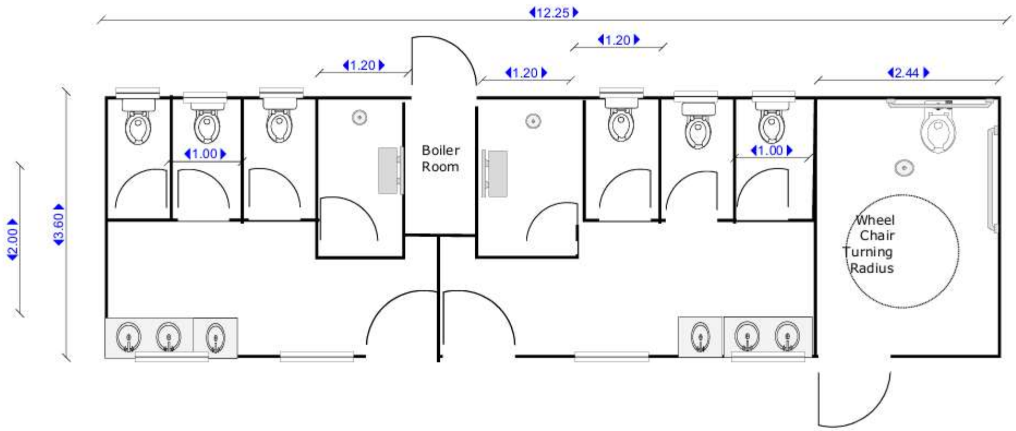
STATUS:	PROJECT No.		REV:
S2	225	025	P07

SCALE @ A1:	DESIGNED:	DRAWN:	CHECKED:	APPROVED:	DATE:
STATED	BT	KB	KB	BT	OCTOBER 2021

MÔN CIVILS
LIMITED

Works

Cynllunio
Derbyn 22 05 26



Revised Toilet Block 07/08/21

GENERAL

G1 ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.

G2 THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEER'S AND ARCHITECT'S DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.

G3 PLEASE REFER TO ARCHITECTS DRAWINGS FOR FINAL BUILDING LOCATION.

G4 ALL PROPOSED LEVELS ARE TO BE CONFIRMED BY THE ARCHITECT.

LEGEND

- PROPOSED SITE BOUNDARY
- PROPOSED CELLULAR GRASS TRACK AREA
- PROPOSED CARAVAN AREA
- PROPOSED GRASSED AREA
- PROPOSED SWALE & FILTER STRIP AREA

PROPOSED AREAS

SURFACE	TOTAL AREA		CUMULATIVE AREA
CELLURAL GRASS TRACK	1,216.694 m²	0.350	425.842 m²
CARAVAN	228.680 m²	1.000	228.680 m²
GRASSED	4,581.739 m²	0.350	1,603.608 m²
SWALE & FILTER STRIP	1,278.907 m²	0.350	447.617 m²
TOTAL	7,306.020 m²		2,705.747 m²

Cynllunio
Derbyn 22.05.26

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P06	18.03.2024	UPDATED TO MATCH REVISED ARCHITECTS LAYOUT	KB	BT	BT
P05	07.03.2024	UPDATED TO MATCH REVISED ARCHITECTS LAYOUT	KB	BT	BT
P04	04.11.2021	UPDATED TO MATCH REVISED JUNCTION	KB	BT	BT
P03	28.05.2021	UPDATED TO MATCH REVISED JUNCTION	KB	BT	BT
P02	06.05.2021	UPDATED TO MATCH REVISED JUNCTION	KB	BT	BT
P01	01.05.2021	PRELIMINARY ISSUE	KB	KB	KB

DRAWING STATUS:
PRELIMINARY

CLIENT:
SIMON AND SERENA MELBOURNE

ARCHITECT:

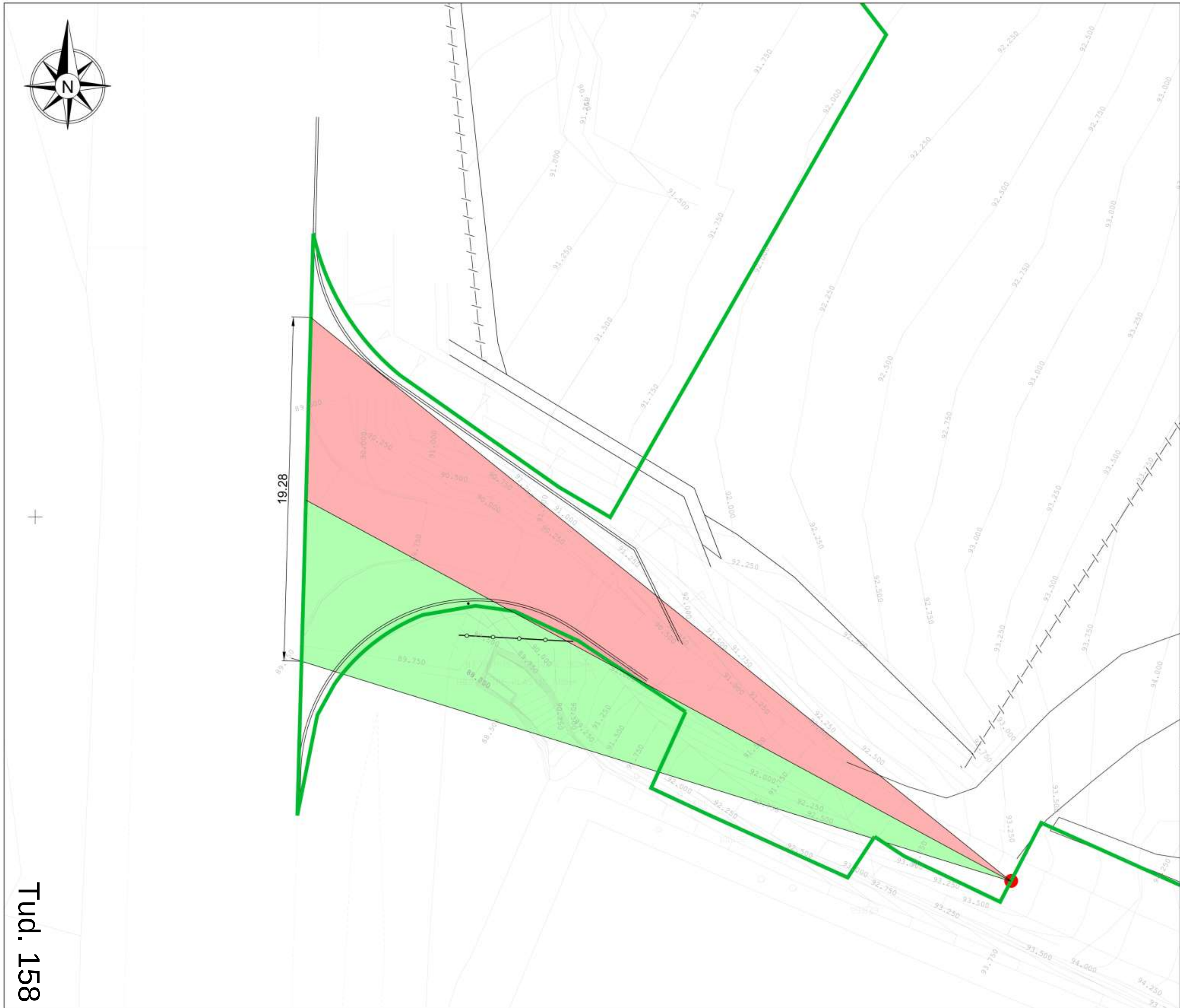
PROJECT:
GRAFOG FARM, GROESLON

TITLE:
PROPOSED AREAS PLAN

STATUS:	PROJECT No:		REV:
S2	225	002	P06

SCALE @ A1:	DESIGNED:	DRAWN:	CHECKED:	APPROVED:	DATE:
1:250	BT	KB	KB	BT	OCTOBER 2021

MÔN CIVILS
LIMITED



NOTES

G1 ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.

G2 ALL MEASUREMENTS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.

G3 ROAD SPEED IS 20mph AND THEREFORE IS CLASSIFIED AS A BUILT-UP AREA.

G4 INLINE WITH TABLE B OF TAN18 THE PROPOSED VISIBILITY SPAY SHOULD BE 22m FOR A 20mph ROAD.

LEGEND

- LEFT HAND VISIBILITY
- RIGHT HAND VISIBILITY

Cynllunio
Derbyn 22.05.26

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P01	14.02.2025	FIRST ISSUE	KB	KB	KB

DRAWING STATUS: **PRELIMINARY**

CLIENT: SIMON & SERENA MELBOURNE

ARCHITECT: NA

PROJECT: GRAFOG FARM, GROESLON

TITLE: JUNCTION VISIBILITY FROM TRACK

STATUS:	PROJECT No:		REV:
S2	225	**028**	**P01**

SCALE @ A1:	DESIGNED:	DRAWN:	CHECKED:	APPROVED:	DATE:
1:100	KB	KB	KB	KB	FEBRUARY 2025

MÔN CIVILS
LIMITED

Porthmadog A487
Llanllyfni
Penygroes
Gwaith Llechi
Inigo Jones
Slate Works