

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Rhif y Cais: C17/1086/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 10/11/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Garth

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 2 ar ganiatâd rhif C15/1081/11/LL er mwyn ymestyn y cyfnod cwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais (cyflwyniad gwybodaeth ychwanegol i amrywio amod 3 i gynorthwyo gwaith torri a llenwad)

Lleoliad: Hen Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2SZ

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU'N DDIBYNNOL AR RESTR AMODAU
DIWYGIEDIG**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Lleolir y safle hwn y tu mewn i anheddiad Garth, yn uniongyrchol i'r de o Bier Bangor. Mae safle'r cais ei hun yn cynnwys tir sydd eisoes wedi'i adfer ar flaendraeth Porth Penrhyn, gan greu rhan o safle tir llwyd mwy ag iddo ddefnydd diwydiannol/masnachol hanesyddol. Gweithredwyd ar ganiatâd cynllunio i godi 72 o unedau preswyl a gwaith cysylltiedig ar dir cyfagos a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel iard gychod.

Caniatawyd cais cynllunio C15/1081/11/LL gydag amodau ar 20 Rhagfyr, 2016 ar gyfer cludo i mewn ddeunydd anadweithiol, gwastraff llechi a cherrig a ddefnyddir fel amddiffynfeydd môr (rip-rap) ar ochr ddwyreiniol cyn Iard Gychod Dickies er mwyn cynyddu lefelau daear a pharatoi'r safle ar gyfer gwedd nesaf y datblygiad. Mae'r adroddiad pwyllgor ar gais cynllunio C15/1081/11/LL yn gwneud asesiad llawn o'r bwriad datblygu yn unol â gofynion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol a'r holl ystyriaethau cynllunio eraill megis; egwyddor y datblygiad, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, traffig a mynediad, bioamrywiaeth, rheoli llygredd a halogi tir, perygl llifogydd, cynaliadwyedd, yr economi a'r ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. O ran y cais hwn, bydd yr asesiad o'r holl faterion cynllunio perthnasol yn unol â gofynion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol yn cael ei ystyried o fewn cyd-destun y datblygiad arfaethedig, i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cwblhau'r datblygiad ac adeiladu amddiffynfeydd môr yn unol â chynlluniau cais C15/1081/11/LL.

- 2.1 Mae'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel cowt adeiladwr a lle dros dro ar gyfer deunydd yn deillio o waith cloddio sy'n gysylltiedig â Rhan 1 y datblygiad preswyl. Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordans, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i symud y safle o ddynodiad Parth Perygl o Lifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (*Datblygu a Pherygl o Lifogydd*). Felly, mae graddau'r gwaith i godi lefel y tir sydd wedi'i gyflawni hyd yn hyn yn gymesur ag ôl-troed y deunydd a osodwyd o'r blaen yn uwch na'r marc penllanw cymedrig. Er mwyn datblygu'r safle y tu hwnt i'r marc penllanw cymedrig ac i'r blaendraeth yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo ar hyn o bryd, bydd yn rhaid i'r gwaith gario deunydd amddiffyn creigiau mwy i adeiladu cloddiau a wal gynnal ar y safle. Hefyd, yn beirianyddol, er mwyn gosod y *rip-rap* bydd angen gwaith torri a llenwi i weithredu o fewn gofynion y caniatâd cynllunio presennol i sicrhau bod yna haenau da i gynnal yr amddiffynfeydd môr. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bydd angen torri cyfaint o 505m³ a llenwad o 386m³ wedi'i osod ar ochr y môr o'r penllanw cymedrig fydd yn arwain at golli oddeutu 818m² o gynffwrdd rhynglanwol a bydd ardal gyffredinol o 1,400 metr sgwâr o gynffwrdd rhynglanwol eraill yn cael ei hawlio gan y deunydd a gaiff ei ddyddodi. Bydd y gwaith cloddio ar y blaendraeth yn arwain at ostwng 1.5 metr ar lefel y rhan hon o safle'r datblygiad. Fodd bynnag, fel y cadarnhawyd yn asesiad y bwriadau datblygu a gymeradwywyd dan cais C15/1081/11/LL, bydd 380m² o laid rhynglanwol yn cael ei golli.

- 3.1 Er bod y cais i dynnu'r safle o'r dynodiad perygl o lifogydd C2, mae amod 2 a osodwyd ar y caniatâd yn cyfyngu cyfnod cyflawni'r gwaith i gyfnod o naw mis o ddyddiad hysbysebu dechrau'r gwaith ar 4 Ebrill 2017. Fodd bynnag, bydd angen Trwydded Forwrol ar gyfer unrhyw waith sydd yn mynd y tu hwnt i'r marc penllanw cymedrig ac i'r blaendraeth a'r fflatiau llaid rhynglanwol. Mae datganiad y cais yn cadarnhau bod angen ail ymgeisio am drwydded o'r fath gan Gyfoeth Naturiol Cymru gan nad oedd y gwreiddiol yn cynnwys y tir ychwanegol sydd ei angen i hwyluso mynediad i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

beiriannau gael mynd i mewn i osod yr amddiffynfeydd môr. Fodd bynnag, cadarnha'r cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd gyda'r cais y gellir cyflawni'r holl waith o dorri a llenwi a gosod yr amddiffynfeydd môr o ôl-troed y pentir sydd yna ar hyn o bryd gan ddefnyddio cloddiwr sy'n gallu cyrraedd yn bell, gan osgoi'r angen i symud peiriannau i'r blaendraeth cyfagos.

- 4.1 Rhagwelir y caiff Trwydded Forol newydd ei chyflwyno yn ystod gwanwyn 2018 ac o ystyried y cyfyngiadau hyn, mae'r ymgeisydd yn gofyn i ymestyn y cyfnod a bennwyd dan amod i gyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Bwriedir gwneud y newidiadau a nodir fel a ganlyn mewn print trwm i amod 2;

Rhaid i holl waith adeiladu, mewnforio deunyddiau a gwaith codi lefelau tir a weithredwyd yn unol â chynlluniau a manylion y cais ddod i ben o fewn 17 mis i rybudd cychwyn y datblygiad. Rhaid clirio'r safle o'r holl offer a pheiriannau, cyfarpar, deunyddiau, adeiladau, strwythurau a phalisau pren erbyn y dyddiad hwnnw. Rhaid cychwyn adfer y safle wedi hynny o fewn tair blynedd o ddarfyddiad y datblygiad yn unol ag anghenion amod 19 y caniatâd hwn, oni chaniateir cais pellach i ddatblygu'r tir.

- 5.1 Yn ogystal â'r cais dan Adran 73 i ddiwygio amod 2, derbyniwyd cais gan gyfeirnod C17/1203/11/AC i ryddhau amodau 5,13 a 21 caniatâd cynllunio C15/1081/11/LL, a caiff hyn ei drafod yn adrannau perthnasol yr adroddiad hwn. Yn ddigon syml, mae amod 5 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ychwanego i'r awdurdod cynllunio lleol ei chymeradwyo er mwyn sicrhau y caiff manylion cyfoethogi bioamrywiaeth eu hymgorffori yn nyluniad y cynllun (mesurau i gyfoethogi cynefin adar hirgoes a darparu nodweddion nythu priodol i gorhedydd y graig).
- 6.1 Fodd bynnag, o ran amodau 13 a 21, ystyrir mai'r prif fater yw sicrhau cydymffurfiaeth yn hytrach na chyflwyno gwybodaeth ychwanegol er mwyn rhyddhau unrhyw ofynion cynllunio. Mae'r amodau hyn yn ymwneud â'r angen i gyflwyno samplau dŵr, gwaith monitro ecolegol ac unrhyw fesurau lleddfu a gyflwynir er lles rhywogaethau a warchodir. Felly, ni ellir rhyddhau amodau 13 a 21 yn ffurfiol, o gofio y byddant yn berthnasol am holl gyfnod y caniatâd i ddangos fod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol ag arfer dda a gyda phob parch at fonitro amgylcheddol ac amddiffyn lles cadwraeth natur.
- 7.1 Nid oedd y datblygiad arfaethedig dan C15/1081/11/LL yn syrthio o fewn y disgrifiad a'r meini prawf a amlinellir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2016, ond roedd yn syrthio o fewn paragraffau 10(m) gwaith arfordirol ac 11(b) gwaith arall (gwaredu gwastraff) Atodlen 2 y Rheoliadau. Hefyd, lleolir y safle o fewn 320m i AGA Traeth Lafan a SoDdGA Traeth Lafan ac mae o fewn 300m i'r Fenai ac ACA Bae Conwy. Sgrinwyd y bwriad yn unol â'r meini prawf datblygu dan Adran 3, a daethpwyd i'r casgliad nad yw effaith debygol y datblygiad ar yr amgylchedd yn ddigon i gyfiawnhau cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.
- 8.1 Aseswyd y bwriad presennol yn unol â disgrifiad y datblygiad a'r trothwyon a'r meini prawf perthnasol dan paragraff (13) (b) Atodlen 2 Rheoliadau Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017 (*Unrhyw newid neu estyniad i ddatblygiad...pan fo'r datblygiad wedi ei awdurdodi, ei weithredu neu yn y broses o gael ei weithredu eisoes*). Bydd gweithredu gweddill y datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd (*adeiladu amddiffynfeydd môr a'r gwaith torri a llenwi*) yn cyrraedd trothwyon perthnasol 'pob datblygiad' ar gyfer gwaith arfordirol dan baragraff 10(m) Atodlen 2. Fodd bynnag, o ran y meini prawf perthnasol yng ngholofn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2(b) paragraff 13; "*mewn achos o'r fath gall y datblygiad fel y'i newidir neu y'i hestynnir gael effaith andwyol sylweddol ar yr amgylchedd*", ni ystyrir bod y bwriad dan A.73 i ddiwygio amodau 2 a 3 ar ganiatâd cynllunio C15/1081/11/LL, i gynnwys gwaith torri a llenwi o fewn gofynion y caniatâd cynllunio presennol ac i ymestyn y cyfnod gwaith i osod amddiffynfeydd môr yn unol â chynlluniau'r cais, yn cynnwys datblygu unrhyw dir ychwanegol, ni fydd ychwaith yn cynnwys unrhyw newidiadau sylweddol nac unrhyw faterion amgylcheddol ychwanegol na chafwyd eu hasesu ym marn sgrinio'r awdurdod a gyflwynwyd ym mis Ionawr 2016.

- 9.1 Ystyrir na fydd y cais dan A.73 i ddiwygio amod 2 yn peri unrhyw effeithiau anuniongyrchol eraill ar ddynodiadau amgylcheddol Ewropeaidd a ystyriwyd eisoes gan HRA cais C15/1081/11/LL, yn unol a Rheoliad 61 Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010.

2. Polisiâu 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'n cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011 - 2016.

- 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 cynaliadwy', 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 ac Ynys Môn 2011-2016

Polisi Strategol PS 5: Datblygiad Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle fo'n berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

POLISI AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol

POLISI AMG 4: Amddiffyn yr Arfordir

POLISY AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

POLISI AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

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

POLISI ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

MAE POLISI CYF 7: Safleoedd adfywio

POLISI PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

POLISI PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

POLISI TRA 4: Rheoli Ardrowiadau Cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Rhifyn 9 Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru (Tachwedd 2016),
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (Medi 2009),
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 11: Sŵn (Hydref 1997)
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004),
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 18: Trafnidiaeth (Mawrth 2007)
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 23: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014)
- Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru Tachwedd 2011

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais Cynllunio C09A/0410/11/LL - Dymchwel adeiladau presennol safle iard gychod Dickies, creu cylchfan a mynediad gerbydol newydd o Ffordd y Traeth a thrwy ffordd Medway i'r safle, creu llwybr troed o'r safle i Ffordd y Garth, a chodi 72 uned byw - cymeradwywyd 06/01/2012.
- 3.2 Cais Cynllunio C12/1141/11/LL i amrywio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C09A/0410/11/LL yn ymwneud â lefelau llawr gorffenedig plotiau 1 i 38 a lleihau uchder crib y toeau - cymeradwywyd 26/11/2012.
- 3.3 Cais Cynllunio C14/1072/11/LL - Cais i fewnforio deunydd anadweithiol er mwyn cynyddu lefelau tir presennol - tynnwyd yn ôl 25/06/2015.
- 3.4 Cais Cynllunio C15/1081/11/LL - Ail gyflwyniad o gais blaenorol i gludo i mewn ddeunydd anadweithiol er mwyn codi lefelau tir presennol - cymeradwywyd 20/12/2016.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas Bangor: Dim gwrthwynebiadau, fodd bynnag mae pryderon sylweddol fod y tir dan sylw wedi'i halogi'n drwm, gan gynnwys metelau trwm, asbestos a gwastraff meddygol o bosib, sy'n peri pryder ynghylch amharu ar y rhain a llygredd yn effeithio ar y Fenai a'r gwllâu misglod. Mae' Cyngor o'r farn nad oes digon o samplau Amgylcheddol a'u bod yn annigonol o ran cynnal asesiad rhesymol o'r safle a byddai'n annog cynnal arolwg mwy eang ar y safle.

Cymdeithas Ddinesig Bangor: Dim ymateb

Hawliau Tramwy: Dim ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cyhoeddus
Gwynedd:

Uned Priffyrdd a Ddim yn bwriadu gwneud argymhelliad oherwydd ni ystyrir
Thrafnidiaeth y bydd yn effeithio'n andwyol ar unrhyw briffordd na
Gwynedd: phriffordd arfaethedig.

Gwarchod y Dim ymateb
Cyhoedd yng
Ngwynedd:

Rheoli Risg Dim ymateb
Llifogydd ac
Erydu Arfordirol
Cyngor Gwynedd:

Cyfoeth Naturiol Dim gwrthwynebiad.

Cymru:

Uned Dim gwrthwynebiad na phryderon ecolegol i ymestyn yr amser
Bioamrywiaeth i gyflawni'r datblygiad, cyn belled â bod y nodweddion ecolegol
Cyngor Gwynedd: yn cael eu monitro a bod mesurau'n cael eu rhoi ar waith i osgoi'r
effaith ar adar hirgoes megis y goesgoch, y goeswerdd a phioden
y môr sy'n nythu ar ymyl deheuol safle'r datblygiad; a
chorhedydd y graig yn ystod y tymor magu, sy'n nythu yn y
cerrig mawrion o amgylch y safle. Rhaid cyflwyno cofnodion
ac adroddiad i ddangos pa fesurau sydd wedi cael eu rhoi ar
waith, megis cyfyngu oriau gwaith i osgoi amharu ar yr adar
hirgoes.

Menai Straits Dim ymateb
Fishery Order
Association:

Stad y Goron: Dim ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

RSPB Cymru:

- Mae'r sylwadau a dderbyniwyd ar y cais blaenorol a gymeradwywyd dal yn ddilys. Bydd angen amodau i ddiogelu'r safle nythu llanw uchel fel rhan o'r rhwydwaith o nythod adar hirgoes sy'n gysylltiedig ag Adran Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan (AGA),
- Darparu arolygon ac asesiadau adaryddol digonol i gefnogi'r cais ac mae RSPB yn cyd-fynd â'r farn y gellir osgoi amharu ar y nyth llanw uchel trwy weithredu cyfyngiadau amser.
- Fodd bynnag, ystyrir y dylid addasu argymhellion yr adroddiad arolwg adar y gaeaf i gynnwys mis Medi er mwyn rhoi sylw i adar ymfudol yr hydref, gan ymestyn y cyfnod sensitif ar gyfer adar sy'n nythu o fis Medi hyd fis Mawrth yn gynwysedig.
- Argymhell y dylid defnyddio'r rheoli i gyfyngu gwaith i dair awr yn ystod llanw uchel fel a ganlyn: 11/2 awr cyn ac ar ôl penllanw i gyd-fynd â'r argymhelliad o gyfnod o dair awr heb waith yn cwmpasu llanw uchel.
- Gofyn i Adran 4.4. y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu gael ei ddiwygio i roi sylw i'r protocol ar gyfer adar nythu i adlewyrchu'r mesurau lliniaru clir a phenodol a amlinellir yn yr Adroddiad Arolwg Adar Gaeafu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd mewn tri lleoliad yn agos at y safle ar 16 Tachwedd 2017 a rhodddwyd gwybod i gymdogion drwy lythyr a rhybudd yn y Caernarfon & Denbigh Herald ar 29 Tachwedd 2017. Mewn ymateb i gyhoeddusrwydd statudol ar y cais, derbyniwyd 19 llythyr yn gwrthwynebu sy'n tynnu sylw at y pryderon a ganlyn;

Rhesymau dros Wrthwynebu:

- Dŵr yn cael mynediad trwy'r safle
- Pryder ynghylch cydymffurfio gydag amodau a osodwyd i amddiffyn mwynderau preswyl (golchi olwynion ac atal llwch)
- Cydymffurfio gydag amodau cynllunio sy'n gofyn am gynllun samplo dŵr
- Aflonyddwch parhaus ac effeithiau iechyd sy'n gysylltiedig â datblygu gweithredol
- Nad yw rhoi caniatâd i estyn yr amser yn gosod cynsail ar gyfer unrhyw geisiadau yn y dyfodol
- Agwedd darniog at y datblygiad a dylai'r amddiffynfeydd môr fod wedi cael eu gosod cyn y gwaith i godi lefel y tir
- Gofyn i gyflwyno mesurau ar gyfer gwella cynefinoedd dan delerau'r amod cynllunio
- Effaith y bwriad ar y cynefin ystlumod lleol
- Effaith traffig ac amllder cerbydau cludo
- Addasrwydd y fynedfa bresennol o Ffordd y Traeth
- Dim manylion o'r trac mynediad i'r blaendraeth
- Angen rhoi sylw i ofynion amod 21 ar gyfer unrhyw waith is na'r marc penllanw cymedrig
- Problemau tipio gwastraff hanesyddol a thir gwneud o fewn parth llifogydd sy'n cynnwys llygryddion posib.
- Materion halogi tir a'r risg i dderbynyddion iechyd dynol ond hefyd dyfroedd pysgod cragen. Peryg y bydd trwytholch yn golchi i'r amgylchedd morol oherwydd pwysau ychwanegol y datblygiadau ar y tir
- Presenoldeb rhywogaethau nad ydynt yn gynhenid yn cynnwys Llysiau'r Dial a gall gosod yr amddiffynfeydd môr danseilio'r gofyn am raglen llawn ac effeithiol i'w waredu.
- Effeithiau dŵr ffo ar ddynodiad ACA Ewropeaidd ond hefyd, effaith uniongyrchol yr amddiffynfeydd môr ar gynefinoedd bioamrywiaeth, rhywogaethau ac ardaloedd bwydo adar
- Effeithiau tymhorol ar fywyd gwylt, yn enwedig cynefin nythu penllanw adar gaeafu a phoblogaethau mawr o bifydd y mawn a'r pifydd goesgoch.
- Agosrwydd gorsaf bwmpio a chyfarpar Dŵr Cymru
- Effaith weledol yr amddiffynfeydd môr ar gymeriad asedau treftadaeth gerllaw ac adeiladau/strwythurau rhestredig
- Mae'r safle'n bwysig ar gyfer y canfyddiad o Fangor a'i berthynas gyda'r Fenai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Yn ychwanegol i'r uchod, ni ystyriwyd fod y sylwadau a ganlyn yn ystyriaethau cynllunio dilys:

- Dilysrwydd yr adroddiad *Geodechnegol* a graddfa'r samplo a wnaed gyda'r cais gwreiddiol - C15/1081/11/LL
- Effeithiau posib datblygiadau preswyl arfaethedig yn y dyfodol ar y safle, e.e. gosod pyst ar gyfer sylfaeni
- Diffyg hyder yn yr ymgeisydd
- Materion cynnal a chadw'r amddiffynfeydd môr a'r cyfrifoldeb am y safle
- Llwybr teithio'r cerbydau sydd yn defnyddio seilwaith y priffyrdd sirol i gael mynediad i'r safle a cherbydau'n teithio'n gynt na 5mya
- Effaith andwyol posib ar gynigion datblygu Cais Safle Treftadaeth y Byd UNESCO, 'Diwydiant Llechi Gogledd Cymru'
- Perygl llifogydd ac effaith yr amddiffynfeydd môr ar newid neu gynyddu dadleoli ac erydu dŵr, yn effeithio ar Rhes Glandŵr a Greenbank
- Mater o ofynion benthycwyr morgais o ran presenoldeb Llysiau'r Dial
- Angen Trwydded Forol CNC cyn derbyn caniatâd cynllunio
- Gohirio'r prosiect i gynnal adolygiad annibynnol ar addasrwydd y safle ar gyfer datblygiad pellach gan gynnwys defnydd preswyl
- Addasrwydd y safle ar gyfer defnydd preswyl o ran gofynion NCT 15 (Datblygu a Pherygl Llifogydd)
- Casgliadau arolygon adar gaeafu 2017-18 yn amhendant, h.y. mis Tachwedd i fis Mawrth yn gynwysedig

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel cowt adeiladwr a lle dros dro ar gyfer deunydd yn deillio o waith cloddio sy'n gysylltiedig â Rhan 1 y datblygiad preswyl ym Mae Hirael. Mae'r caniatâd cynllunio i godi lefel y tir eisoes wedi'i weithredu hyd at lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordans, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i symud y safle o ddynodiad Parth Perygl o Lifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (Datblygu a Pherygl o Lifogydd).
- 5.2 Yn flaenorol, roedd yr ardal a adwaenir fel Bae Hirael wedi cael ei dynodi fel safle i'w ailddatblygu dan bolisi C5 y Cynllun Datblygu Unedol oedd yn nodi safleoedd ailddatblygu ar y map cynigion fel y rhai mewn lleoliadau allweddol mewn canolfannau neu bentrefi neu yn agos atynt a all roi cyfleoedd i amrywiaeth o ddefnyddiau a gwneud defnydd effeithiol o dir a ddatblygwyd ynghynt neu dir na chaiff ei ddefnyddio i'w lawn botensial.
- 5.3 Yn dilyn mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn, nid yw'r ardal sy'n destun y cais hwn bellach yn rhan o ddynodiad ailddatblygu penodol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

y map cynigion, ac yn hytrach mae'r safle cyfan wedi'i gynnwys o fewn ffin ddatblygu Bangor ac yn berthnasol i Polisi PCYFF 1 sy'n datgan; "*Caniateir cynigion tu mewn Ffiniau Datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun hwn, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.*".

- 5.4 Hefyd, datgan paragraff 4.9 Polisi Cynllunio Cymru, 'ffafrio aildddefnyddio tir': 'Mae'n bosibl y gallai llawer o safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen mewn ardaloedd adeiledig fod yn rhai addas i'w datblygu gan y bydd eu haildddefnyddio'n hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd' yn cynnwys safleoedd:
- *mewn aneddiadau presennol ac o'u cwmpas, lle mae tir, eiddo masnachol neu dai sy'n wag neu nad ydynt yn cael eu defnyddio ddigon;*
 - *Mewn ardaloedd maestrefol sy'n agos at ganolfannau trafndiaeth gyhoeddus a allai gynnal defnydd dwysach ar gyfer tai neu ddefnydd cymysg;*
 - *Sy'n sicrhau tir ar gyfer estyniadau trefol, a*
 - *Sy'n hwyluso gwaith o adfywio'r cymunedau presennol."*
- 5.5 Fodd bynnag, byddai unrhyw gynigion datblygu ar gyfer y safle yn y dyfodol yn destun cais cynllunio ar wahân fyddai'n cael ei asesu ar sail ei rinweddau ei hun. Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo mewn gwaith paratoi safle, cyn cyflwyno cais pellach i ddatblygu.
- 5.6 Wrth ystyried yr uchod, mae'r gwaith i godi lefel y tir wedi llwyddo i godi lefel y tir uwchlaw'r Parth Llifogydd C2 i greu tir sy'n fwy addas i gael ei ddatblygu. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys Effaith Traffig, Cadwraeth Natur, Mwynderau, Cynaliadwyedd, Rheoli Llygredd a Llifogydd, ystyrir bod y datblygiad, mewn egwyddor, yn cydymffurfio â Chanllaw a Pholisi Cynllunio Rhanbarthol a Chenedlaethol, yn ogystal â gofynion Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2016.

Mwynderau Gweledol

- 5.7 Nid yw'r safle yn destun unrhyw gyfyngiadau tirwedd statudol na lleol, ond saif oddeutu 100m i'r de orllewin o Dirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Mae ffin parc a gardd hanesyddol Porth Penrhyn/Castell Penrhyn 'GD40' 385m i'r dwyrain a Phier Bangor, strwythur rhestredig gradd II* 240m i'r gogledd. Mae AHNE Môn oddeutu 1,400m i'r gogledd.
- 5.8 Mae methodoleg LANDMAP yn sefydlu dull systematig o gofnodi ac adfer gwybodaeth ynghylch rhinweddau penodol tirweddau. Caiff Tirweddau Hanesyddol a Diwylliannol eu cydnabod fel rhinweddau eithriadol yn ardal cymeriad y dirwedd '1' (*Gwastadedd Arfordirol Bangor*) ac mae patrwm y dirwedd yn bennaf yn adlewyrchu dylanwad Stad Penrhyn ond hefyd ehangder mawr tywod a fflatiau llaid rhynglanwol Traeth Lafan. Ymysg prif faterion eraill, mae'r strategaeth yn cydnabod pwysigrwydd y Rhestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru a pherthynas yr ardal cymeriad y dirwedd gydag AHNE Môn, o ystyried arwyddocâd hanesyddol a diwylliannol yr ardaloedd hyn, amcanion cadwraeth natur a rheoli cynefinoedd.
- 5.9 Daeth yr asesiad ar effeithiau gweledol a adroddwyd arno yn y cais gwreiddiol i'r casgliad y bydd graddau'r newid o ran effaith weledol yn gynnydd bychan i ganolig mewn lefelau tir ond ar y cyfan, clawdd unffurf o gerrig caeau a'r deunydd cerrig i amddiffyn rhag y môr ar ymylon y safle fydd nodwedd mwyaf amlwg y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Fodd bynnag, mae gosod deunydd amddiffynnol i amddiffyn rhag y môr yn nodwedd cyffredin mewn sawl anheddiad arfordirol ac ni ystyrir felly fod darparu'r fath beth yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn mynd i edrych allan o le yn y gosodiad hwn. Bydd y gwaith tir fydd yn defnyddio peiriannau i dorri a llenwi a gosod yr amddiffynfeydd môr yn amharu dros dro am gyfnod gweddol fyr.

- 5.10 Mae'r amodau sydd yn ymwneud â chaniatâd mwynau a gwastraff fel arfer yn cynnwys cynigion adfer ac ôl-ddefnydd sy'n canolbwyntio ar greu ardaloedd er lles cadwraeth natur. Fel y nodwyd eisoes, prif ddiben y datblygiad yw codi lefel safle tir llwyd uwchlaw'r Parth Llifogydd C2 i greu plattform fydd yn fwy addas i gael ei ddatblygu. Fodd bynnag, pe cyfyd sefyllfa lle nad oes cais am ddatblygu pellach, byddai angen sicrwydd ar yr awdurdod y bydd y safle'n cael ei adfer i ôl-ddefnydd buddiol. Felly, byddai'n rhesymol cadw amod ar y caniatâd i sicrhau y bydd y safle'n cael ei adfer er lles cadwraeth natur o fewn cyfnod penodol oni bai y cyflwynir cais pellach i ddatblygu'r safle.
- 5.11 Mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais gwreiddiol, cadarnhaodd CADW na fyddai'n dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau gan nad oes unrhyw henebion rhestredig na pharciau a gerddi rhestredig yn y cyffiniau i gael eu heffeithio gan y datblygiad arfaethedig. O gofio graddfa a chymhlethdod y gwaith sydd ei angen i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd, ni ystyrir ei fod yn ymarferol cynnal asesiad ar unrhyw effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol (ffisegol neu ddim yn ffisegol) [y datblygiad ar dirwedd hanesyddol y cyffiniau]. O ran y dirwedd ac effeithiau gweledol, ni ystyrir y bydd y bwriad yn effeithio ar nodweddion arfordirol, cynefinoedd a chymeriad, gan gynnwys gosodiad AHNE y Fenai ac Ynys Môn, nac ar Barc a Gerddi Hanesyddol Porth Penrhyn.
- 5.12 Ystyrir, gydag amodau adfer priodol, fod y datblygiad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3, AMG 3 ac AT 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (*dylunio a siapio lle, gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol a cadw a gwella asedau treftadaeth megis Tirweddau Hanesyddol*).

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae amod 2 yn cyfyngu ar y cyfnod a ganiateir i weithredu'r caniatâd o fewn naw mis i gyflwyno'r hysbysiad (4 Ebrill 2017) ac yn sgil yr amserlen hwn, mae'r ymgeisydd yn chwilio am estyniad o 8 mis o 4 Ionawr 2018 er mwyn cwblhau'r gwaith torri a llenwi a gosod yr amddiffynfeydd môr a'r cerrig o amgylch y pentir yn unol â chynlluniau'r cais. Mae angen 7,500 tonnall arall o gerrig amddiffyn i adeiladu cloddiau'r safle hyd at lefel cap o ddim mwy na 6.98m AOD sydd eisoes wedi'i gyflawni ar rhan fwyaf o'r safle.
- 5.14 Gweithredwyd ar y gwaith a oedd yn cynnwys dod a deunydd anadweithiol i'r safle i godi lefel y tir rhwng mis Ebrill a mis Mehefin 2017. Roedd hyn yn cynnwys cynnydd dros dro mewn symudiadau traffig ar hyd Ffordd y Traeth a oedd yn cynnwys cludo 16,845 o dunelli o ddeunydd, oddeutu 25 o lwythi 20 tonnall yn cario oddeutu 500 tonnall y dydd. O ran yr effaith ar fwynderau preswyl, y prif faterion sydd dal yn gysylltiedig â'r datblygiad yw ardrawiadau posib sŵn, dirgryniad a llwch yn deillio o gludo deunydd a gwaith peirianyddol sy'n gysylltiedig â derbyn a defnyddio amddiffynfeydd cerrig i adennill tir sydd islaw'r marc penllanw cymedrig.
- 5.15 Mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol ar y cais, mae'r awdurdod wedi derbyn nifer o wrthwynebiadau gan breswylwyr lleol ynghylch cydymffurfio â'r amodau oedd ar y caniatâd gwreiddiol i amddiffyn mwynderau preswyl. Mae'n bosib fod natur gynhenid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

deunydd gwastraff llechi wedi'u falurio a ddefnyddir mewn gwaith codi lefelau tir a'r amodau tywydd ar adeg gweithredu'r prosiect wedi pero achosion lle'r oedd llwch wedi cario, er deallir fod yr ymgeisydd wedi defnyddio cyfleuster golchi olwynion yn ystod camau olaf y datblygiad. O gofio natur a hyd y contract sydd ei angen ar gyfer adeiladu clawdd ar y draethlin, bydd effaith y sŵn, llwch a'r trafndiaeth yn gymesurol i ardal y cais. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau ar y gwaith o ran y llanw, telerau'r drwydded forol a mesurau lliniaru ar gyfer adar nythu oll yn effeithio ar gyflymder y gwaith ac mae'n debygol felly y bydd angen defnyddio'r llwyfandir yn Rhan 2 y gwaith ar gyfer storio deunyddiau dros dro yn ystod cyfnod y contract. Mae'r ymgeisydd yn rhagweld y bydd y gwaith yn para am 14 wythnos, ac y bydd gofyn cael cyflenwad parhaus o 150 tonnell o gerrig pob dydd, wedi'u cludo i'r safle mewn cerbydau cymalog yn cario llwythau 30 tonnell.

5.16 Er hynny, ystyrir y bydd modd cyflawni'r gwaith torri a llenwi a chario 7,500 o gerrig i'r safle yn eithaf sydyn ac felly ni fydd unrhyw effeithiau'n para'n hir iawn a bydd modd eu rheoli'n bellach drwy amodau cynllunio a'r rhestr a ganlyn o fesurau lliniaru arfaethedig sydd yn y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol;

- Y gweithredwr i gadw log cwynion fydd ar gael i'w archwilio gan yr awdurdod lleol,
- Oriau Gwaith;
 - 8.00am - 5.00pm dydd Llun i ddydd Gwener,
 - 8.00am - 1.00pm ar ddydd Sadwrn.
- Mesurau rheoli ar gyfer lleihau effaith llwch yn cael ei gario i ffwrdd, lefelau sŵn, anwedd a digryniad yn unol ag amodau cynllunio presennol, gan ystyried derbynyddion oddi ar y safle. Bydd mesurau rheoli llwch yn cynnwys;
 - Selio pentyrrau drwy eu rollo neu drwy ddulliau eraill i leihau'r potensial i lwch gael ei gario i ffwrdd,
 - Tampo pentyrrau,
 - Defnyddio tanciau a chwistrelli dŵr yn ystod tywydd sych,
 - Defnyddio ysgubwyr ffordd i ysgubo arwynebau ffordd a'r cyfleuster golchi olwynion ar y safle,

5.17 Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Bangor sy'n destun Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. O ystyried natur adeiladwaith y clawdd a lleoliad y cerrig amddiffyn, ystyrir bod effaith sŵn, llwch, dirgryniad, oriau gwaith a chludo yn amhariad dros dro ar fwynderau preswylwyr lleol y gellir ei reoli drwy amodau cynllunio. Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 CDL1 ar y Cyd (meini prawf datblygu).

Traffig a Mynediad

5.18 Fel y nodir uchod, bydd cynnydd dros dro mewn symudiadau traffig ar hyd Ffordd y Traeth yn cynnwys cludo 7,500 tonnell o gerrig amddiffyn i'r safle dros gyfnod o 14 wythnos, i gynnwys pump cerbyd sy'n cario llwythi 30 tonnell neu 8 cerbyd sy'n cario llwythi 20 tonnell i gludo hyd at 150 tonnell y dydd. Byddai hyn yn golygu llai nag 1 HGV yr awr ar yr A5 a'r Briffordd Sirol Dosbarth 1 sy'n sylweddol llai na'r cyfyngiad 25 x 20 tonnell sy'n bodoli mewn amod ar hyn o bryd. Os pennir fod y deunydd sydd wedi'i dorri yn anaddas i'w ddefnyddio fel llenwad, bydd yn cael ei symud oddi ar y safle yn unol ag egwyddor llwythi dychwelyd, sydd felly'n lleihau symudiadau trafndiaeth i ac o'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.19 Nid oes gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, ond roeddynt wedi nodi'r argymhellion a ganlyn gyda'r caniatâd gwreiddiol fydd yn cael eu cadw fel amodau drwy gydol y datblygiad;
- Dylai trefniadau digonol gael eu rhoi yn eu lle ar gyfer cyfleuster golchi olwynion ar y safle gyda rhagor o ddarpariaeth ar gyfer ysgubwr ffordd yn ystod y cyfnod cludo,
 - Rhaid cytuno ar arwyddion digonol gyda'r gwasanaeth trafndiaeth cyn cludo deunyddiau i mewn i'r safle er mwyn rhybuddio defnyddwyr y ffordd fod peiriannau trwm yn croesi'r briffordd
- 5.20 Nid oes modd i'r cyhoedd ddod i'r safle ac nid yw'r bwriad yn cael effaith ar symudiadau pobl h.y. nid yw'n cael effaith ar ardaloedd cerddwyr, llwybrau na hawliau tramwy. Fodd bynnag, dylid nodi bod hawl dramwy gyhoeddus o Ffordd Glandwr i'r Clwb Crosville a gysylltir gan ffordd stad trwy Ddatblygiad Rhan 1 sy'n ffurfio rhan o Rwydwaith Beicio Cenedlaethol Sustrans. Mae'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu (CRAA) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau y bydd arwyddion priodol yn cael eu defnyddio i rybuddio defnyddwyr eraill y briffordd y bydd cerbydau nwyddau trwm (HGVs) yn mynd i'r safle yn ystod y gwaith cludo ac y byddant yn sicrhau cydweithio'n agos gyda'r Awdurdod Priffyrdd i sicrhau arferion gwaith diogel. Noda'r CRAA hefyd y bydd holl weithgareddau'n cael eu cadw o fewn y byrddau sy'n amgylchynu'r safle a bydd cynllun rheoli traffig cynhwysfawr ar waith i sicrhau nad yw'r gwaith yn mharu ar draffig na cherddwyr ar ffyrdd neu lwybrau cyfagos. Bwriedir cynnwys llwybr cerdded o amgylch y pentir yn Rhan 2 y datblygiad. Ni ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio ar yr hawl tramwy cyhoeddus ac mae gan y safle fynediad uniongyrchol i Briffordd Sirol yr A5.
- 5.21 O ystyried yr effaith ar briffyrdd, mae'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor o ran ei fod yn cydymffurfio â pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Bydd cynllun i gadarnhau lleoliad cyfleuster golchi olwynion dros dro yn destun amod cynllunio.

Bioamrywiaeth ac Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

- 5.22 Mae'r safle'n rhan o safle ymgeisiol bywyd gwyllt (Porth Penrhyn a'r Fenai - 1632) gan ei bod yn ardal rynglanwol a restrir dan Adran 42 (Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006) gan Lywodraeth Cymru fel cynefin o bwysigrwydd i fioamrywiaeth Cymru (*llaid rhynglanwol a ddefnyddir gan adar hirgoes yn y gaeaf megis pioden y môr, y gylfinir, pibydd y mawn a'r chwiwell*) sy'n cefnogi Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan. 380 metr sgwâr o laid rhynglanwol a gollir yn sgil y bwriad gyda 1,400 metr sgwâr cyffredinol o gynefinoedd rhynglanwol eraill yn cael eu hawlio gan ddeunyddiau a ollyngir. Bydd y golled hon yn un barhaol ond cyfran fechan yw hi o wastadeddau llaid Porth Penrhyn ac nid ystyrir ei bod yn arwyddocaol. I liniaru effaith, amlinella Bioamrywiaeth Gwynedd argymhellion penodol i'w cynnwys mewn amodau cynllunio i gyfyngu ar darfu ar adar nythu yn ystod y gwaith adeiladu ac yn y tymor hir.
- 5.23 Mae nifer o astudiaethau ecolegol wedi'u cynnal ar y safle sy'n dyddio i 2013 gan gynnwys arolwg cynefinoedd Rhan 1, sgrinio HRA, asesiad ecolegol rhagarweiniol yn ogystal ag arolygon adar gaeafu. Nid yw'r adroddiadau'n adnabod unrhyw boblogaethau arwyddocaol o ystlumod all gael eu heffeithio gan y cynigion datblygu ac nid CNC na Bioamrywiaeth Gwynedd wedi codi'r mater yn benodol. Mae'r asesiad ecolegol rhagarweiniol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn cadarnhau cofnodion COFNOD fod yna hyd at wyth rhywogaeth o ystlumod o fewn cylch 2km i'r safle, a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

agosaf yn berthnasol i rhywogaeth na chafodd ei hadnabod. 90m i'r gogledd-orllewin o'r safle. Dywed yr adroddiad; *“The survey area is considered to be of limited value for roosting bats, with the exception of the recently developed residential area which may provide some roosting opportunities for crevice dwelling species. The sea walls around parts of the boatyard are subject to regular ingress of seawater, and are considered to be entirely unsuitable for roosting purposes. As the proposed development will have no impact on the recently developed land, no adverse impacts on roosting bats are anticipated. At present the mosaic of habitats presence on site is of limited value to foraging bats, and it lacks linear features that are favoured by most species for commuting purposes. The proposed development is therefore considered unlikely to adversely impact upon foraging bats”*.

- 5.24 Mae arolwg a gynhaliwyd o adar sy'n gaeafu rhwng mis Rhagfyr 2015 a mis Mawrth 2016 yn cael ei ail-wneud ar hyn o bryd. Mae'r data ar gyfer mis Rhagfyr 2017 eisoes wedi'i gyflwyno ac mae arolygon pellach wedi cael eu trefnu ar gyfer misoedd Ionawr, Chwefror a Mawrth 2018. Defnyddiwyd crynodeb o ddata'r Wetland Bird Survey (WeBS) 2009-2014, a ddarparwyd gan y British Trust for Ornithology, i roi canlyniadau'r arolygon adar sy'n gaeafu yng nghyd-destun pwysigrwydd adaryddol y safle a'i berthynas ag AGA Traeth Lafan o ran rhywogaethau adar gaeafu.
- 5.25 Mae canlyniadau'r arolwg adar gaeafu a gynhaliwyd ym mis Rhagfyr 2017 yn ymddangos yn gyson â chanlyniadau arolwg 2015-16 lle cofnodwyd pioden y môr a'r gylfinir yn y safle, ond mewn niferoedd eithaf bychan. Fodd bynnag, yn ychwanegol rhywogaethau perthnasol uchod, cofnodwyd y goesgoch yn y safle, a oedd yn cynrychioli cyfran weddol uchel o boblogaeth yr AGA (28-29%). Felly, bydd y gwaith cloddio i hwyluso adeiladu'r amddiffynfeydd môr ar ffurf cerrig, yn arwain at symud rhai pibyddion cochion o fewn safle'r datblygiad.
- 5.26 Daeth Asesiad o Reoliadau Cynefinoedd, a gynhaliwyd gan Gyngor Gwynedd dan reoliad 61 Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 is casgliad gyda'r bwriad gwreiddiol na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, cytunodd Cyfoeth Naturiol Cymru gyda'r asesiad gan ddatgan fod y mesurau arfaethedig yn y cais yn ddigonol i sicrhau y bydd effeithiau sylweddol ar AGA Traeth Lafan a'r rhywogaethau perthnasol o bioden y môr yn annhebygol.
- 5.27 At hyn, nid ystyrir y bydd y bwriad, ar ei ben ei hun neu mewn cyfuniad â phrosiectau neu gynlluniau eraill, yn cael effaith andwyol ar nodweddion cymhwysol Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy, (gwastadeddau llaid a gwastadeddau tywod nad ydynt dan ddŵr môr adeg llanw isel a chilfachau a baeau bas, mawr) sydd 320 metr o safle'r cais. Fodd bynnag, gan fod adar symudol yn nodwedd sydd wedi'i dynodi'n rhan o AGA a SoDdGA Traeth Lafan, dylid ystyried unrhyw effeithiau ar adar.
- 5.28 Mae mesurau wedi cael eu hymgorffori yn y bwriad i hyrwyddo bioamrywiaeth gan gynnwys cyflwyno manylion i hyrwyddo nodweddion nythu corhedydd y graig yn nyluniad terfynol y cynllun yn unol ag amod 5 cais cynllunio C15/1081/11/LL. Roedd cais C17/1203/11/AC yn rhyddhau gofynion amod 5 yn ffurfiol ond roedd yr un cyflwyniad hefyd yn cadarnhau'r rhestr o fesurau i gydymffurfio â monitro ecolegol yn unol ag amod 21.
- 5.29 Mae'r gwaith sydd wedi'i gyflawni hyd yn hyn wedi cael ei gadw y tu mewn i ôl-droed y deunyddiau a ollyngwyd uwchlaw'r marc penllanw cymedrig yn flaenorol. Mae'r deunydd hwn wedi cael ei gywasgu'n sylweddol ar ôl defnyddio tir Rhan 2 fel cowt adeiladwr ac mae'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd yn unol â gofynion amod 21 yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

datgan nad oedd tystiolaeth o adar nythu nad ymlusgiaid oherwydd natur y ddaear sy'n brin o nodweddion cysgodi neu gaeafgyssu. Felly, parthed y gwaith sydd eisoes wedi'i gyflawni ar y safle, mae'r adroddiad ecolegol a'r ymchwiliadau safle a gynhaliwyd ar 29 Mawrth, 4 Ebrill a 18 Ebrill 2017 yn dangos fod yna gydymffurfiaeth â gofynion amod 21. Fodd bynnag, mae'r gofyn yn parhau i gynnal gwaith monitro ecolegol am gyfnod y datblygiad a'r mater penodol o adar hirgoes sy'n nythu.

- 5.30 Yr elfen mwyaf amlwg a'r un sydd fwyaf sensitif o ran ecoleg yw gosod 'rip-rap' ar hyd y blaendraeth yn ogystal â gwaith torri a llenwi i baratoi haenau i ddal pwysau'r amddiffynfeydd cerrig. Wrth ymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd Uned Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd nad oes unrhyw wrthwynebiad na phryderon ecolegol i ymestyn yr amser i gyflawni'r datblygiad, cyn belled bod y nodweddion ecolegol yn cael eu monitro a bod mesurau'n cael eu rhoi ar waith i osgoi'r effaith ar adar hirgoes megis y goesgoch, y goeswerdd a phioden y môr sy'n nythu ar ymyl deheuol safle'r datblygiad; a chorhedydd y graig yn ystod y tymor magu, sy'n nythu yn y cerrig mawrion o amgylch y safle. Nid oes gan CNC unrhyw sylwadau pellach i wneud ar y cynigion hyn ond mae'n cytuno â Bioamrywiaeth Gwynedd ynghylch parhad nythod penllanw adar gaeafu, hirgoes.
- 5.31 Mae RSPB wedi gwneud sylwadau wrth ymateb i'r ymgynghoriad ar cais pellach i ymestyn y rip-ap ar ochr ddwyreiniol y safle. Fodd bynnag, mae eu sylwadau ar y cais a ganiatawyd yn flaenorol yn parhau'n ddilys. Datgan RSPB y bydd rhaid wrth amodau i ddiogelu'r nyth adar penllanw fel rhan o'r rhwydwaith o nythod adar hirgoes sy'n gysylltiedig ag Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan (AGA). Mae arolygon ac asesiadau adaryddol digonol wedi'u cyflwyno i gefnogi'r cais ac mae RSPB yn cydfynd â'r farn y gellir osgoi amharu ar y nyth llanw uchel trwy weithredu cyfyngiadau amser.
- 5.32 Fodd bynnag, ystyrir y dylid diwygio argymhellion yr adroddiad arolwg adar gaeafu i gynnwys mis Medi er mwyn rhoi sylw i bresenoldeb adar teithiol yr hydref, gan ymestyn y cyfnod sensitifrwydd ar gyfer adar nythu i fis Medi hyd fis Mawrth yn gynnwysedig. Argymell y dylid defnyddio'r rheol i gyfyngu gwaith i dair awr yn ystod llanw uchel fel a ganlyn: 11/2 awr cyn ac ar ôl penllanw i gyd-fynd â'r argymhelliad o gyfnod o dair awr heb waith yn cwmpasu llanw uchel.
- 5.33 Gofyn i Adran 4.4. y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu gael ei ddiwygio i roi sylw i'r protocol ar gyfer adar nythu i adlewyrchu'r mesurau lliniaru clir a phenodol a amlinellir yn yr Adroddiad Arolwg Adar Gaeafu.
- 5.34 Bydd angen cynnal amod 21 am holl gyfnod y datblygiad er mwyn gweithredu trefn gynhwysfawr o fonitro ecolegol ac i ddangos pa fesurau sydd wedi cael eu gweithredu i osgoi amharu ar adar hirgoes, gan gynnwys cofnodion o'r amseroedd y mae'r gwaith yn cael ei gynnal, cyfeiriad at gynlluniau a ffotograffau a monitro adar nythu ac adar hirgoes sy'n bwydo yn wythnosol.
- 5.35 Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd â Pholisi PS 19, AMG 4, AMG 5 ac AMG 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rheoli Llygredd a Thir wedi'i Halogi

- 5.36 Aseswyd mater rheoli llygredd a thir wedi'i halogi yn y cais cynllunio gwreiddiol (C15/1081/11/LL), lle'r oedd yr Adroddiad Geoamgylcheddol a'r Wybodaeth Ategol a gyflwynwyd i gefnogi'r bwriad yn cadarnhau fod peryg fod y tir a gafodd ei adennill yn Rhan 2 y datblygiad wedi'i halogi. Mae'r cais wedi bod yn destun ymgynghoriad llawn â Chyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd. Daeth yr asesiad Geoamgylcheddol i'r casgliad fod: yr asesiad o'r perygl i iechyd pobl wedi dangos bod y pridd daear caled yn y safle'n cynnwys asbestos, arian byw, plwm a Hydrocarbonau Aromatig Polysyclig ar grynodiadau a allai fod yn sylweddol beryglus i bobl. O'r herwydd, mae'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu'n cynnig strategaeth adfer i liniaru peryglon o'r fath, h.y. system gorchudd glân i sicrhau bod y deunydd sydd wedi'i ollwng yn cael ei selio ac i leihau'r llwch sy'n cael ei chwythu yn y gwynt a'r silt sy'n goferu.
- 5.37 Daeth asesiad pellach o grynodiadau trwytholch llygryddion posib ar y safle i'r casgliad; "*Pan ystyrir effeithiau sylweddol gwanhau dŵr daear ac yna wedyn dŵr wyneb, mae'n amlwg na fydd y crynodiadau trwytholch a gofnodwyd yn peri risg sylweddol i ddyfroedd a reolir. Cefnogir hyn gan ganlyniadau'r samplau dŵr daear a dŵr wyneb a gynhaliwyd fel rhan o'r Ymchwiliad Safle Rhagarweiniol (adroddiad T/14/1380/PSI, dyddiedig 20 Chwefror 2014) a oedd yn dangos nas adroddwyd ar unrhyw grynodiadau dŵr daear neu ddŵr wyneb a oedd yn uwch na'r meini prawf sgrinio sy'n amddiffyn dyfroedd a reolir.*"
- 5.38 Mae'r awdurdod wedi derbyn pryderon gan Gyngor Dinas Bangor a phreswylwyr lleol y gall y tir dan sylw fod wedi'i halogi'n drwm, gan gynnwys metelau trwm, asbestos a gwastraff meddygol o bosib, sy'n peri pryder ynghylch amharu ar y rhain a llygredd yn effeithio ar y Fenai a'r gwllai misglod. Fodd bynnag, nid yw'r safle wedi'i gynnwys ar gofrestr yr Awdurdod o dir llygredig ond yng nghyswllt ymdrin â thir sydd o bosib yn ansad neu sy'n halogedig, dywed paragraff 13.5.1 Polisi Cynllunio Cymru; "Dylai'r system gynllunio arwain y broses ddatblygu i leihau'r risgiau sy'n codi yn sgil peryglon naturiol neu wneuthuredig, gan gynnwys risgiau o ganlyniad i dir ansad a thir halogedig. Nid atal datblygu tir o'r fath yw'r nod, er y gallai hynny fod yn ymateb priodol mewn rhai achosion. Yn hytrach, y nod yw sicrhau bod y datblygu'n addas a bod y cyfyngiadau ffisegol ar y tir, gan gynnwys yr effaith y disgwylir i'r newid yn yr hinsawdd ei chael, yn cael eu hystyried bob cam o'r broses gynllunio. Fodd bynnag, y datblygwr sy'n gyfrifol o hyd am ganfod i ba raddau y mae'r tir yn ansad, a beth fyddai effaith hynny, yn ogystal ag ystyried unrhyw risgiau eraill. Mater i'r datblygwr yw sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig, gan nad oes gan yr awdurdod cynllunio ddyletswydd gofal i dirfeddianwyr."
- 5.39 Fodd bynnag, erys y ffaith fod angen rhoi sylw i faterion rheoli llygredd a rheoli safle a bod angen eu monitro ymhellach yn yr amodau cynllunio i leihau'r perygl y bydd llif trwytholch a chynnydd mewn gwaelodi yn effeithio'n andwyol ar fioamrywiaeth lleol, y diwydiant cregynbysgod a'r amgylchedd dŵr lleol ond hefyd, yr effeithiau ehangach ar nodweddion AGA ac ACA oherwydd y newidiadau posib i ardaloedd bwydo adar yn ogystal â chysylltiadau hydrolegol. Wrth ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais gwreiddiol, argymhellodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd y dylai'r mesurau lliniaru arfaethedig gael eu rheoli trwy amod cynllunio ac y dylai'r ymgeisydd weithredu cynllun samplu a dadansoddi dŵr i ganfod presenoldeb llygryddion.
- 5.40 Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r gwastraff llechi a ddefnyddwyr i godi lefelau'r safle yn peri risg sylweddol i iechyd pobl nac i'r amgylchedd morol. Fodd bynnag, wrth ymateb i gais yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r ymgeisydd wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cyflawni dadansoddiad samplu dŵr arall yn unol â gofynion amod 13 ar y caniatâd cynllunio presennol. Caiff canlyniadau'r arolygon eu hanfon i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd cyn gynted a bo modd. Er na thynnwyd sylw at unrhyw bryderon brys ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, bydd y sefyllfa yn parhau i gael ei monitro. Felly, nid yw canlyniadau'r profion yn rhyddhau'r angen am amod yn ffurfiol oherwydd bydd angen ailadrodd gofyn o'r fath ar gyfer holl gyfnod y contract gwaith, ac am gyfnod ar ôl cwblhau'r datblygiad, i ddangos cydymffurfiaeth â'r gofyn am fonitro amgylcheddol.

- 5.41 Wrth archwilio'r safle, ymddengys fod y clawdd concriid presennol a adeiladwyd o amgylch yr haen o ddeunydd a dipiwyd yno'n hanesyddol yn dirywio ac mae tystiolaeth ei fod yn cael ei sgwrio oherwydd erydu arfordirol a symudiad y tonnau. Ystyrir y bydd gosod deunydd cerrig i amddiffyn rhag y môr a ffurfio cloddiau ar y safle yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn helpu i reoli'r risg o drwytholch posib o o'r haenau is o dir gwneud sydd wedi bod yn agored i symudiadau tonnau ac erydu llanwol am gyfnodau maith neu barhaus. Ystyrir felly bod y bwriad i ymestyn y cyfnod i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn ateb gofynion Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (meini prawf datblygu)
- 5.42 Yn unol â'r rhybudd penderfyniad gwreiddiol ar gyfer C15/1081/11/LL, bydd gofyn i gyflwyno nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at yr ymatebion a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Rheoli Llifogydd ac Erydu Arfordirol Cyngor Gwynedd y dylid cysylltu ag hwy yn uniongyrchol parthed rheolaethau gweithredol penodol o fewn eu cylch gorchwyl ac/unrhyw ganiatâd neu drwyddedau eraill sydd eu hangen cyn cychwyn y gwaith. Dylid ymestyn darpariaethau'r nodyn i gynghori'r ymgeisydd i ymgynghori gyda Dŵr Cymru parthed ei gyfarpar a lleoliad carthffos ar ffin ddeheuol safle'r datblygiad i sicrhau'r hawl mynediad fel y darperir ar ei gyfer dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991.

Rhywogaethau Planhigion Ymledol sydd ddim yn Gynhenid

- 5.43 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun rheoli chwyn ymledol, annibynnol gyda'r cais sy'n cynnwys mesurau i reoli a/neu waredu tresi o Lysiau'r Dial sydd wedi'u cofnodi mewn sawl ardal ar y safle.
- 5.44 Mae adroddiad arbenigol yn cadarnhau bod Llysiau'r Dial i'w weld fel tyfiant unigol neu glympiau bach o dyfiant newydd ar hyd ffin ddwyreiniol safle'r datblygiad yn ystod archwiliad ym mis Medi 2017, lle'r ymddengys fod gwastraff llechi glân wedi'i ollwng ar ben deunydd a ddefnyddiwyd i godi lefel y ddaear. Mae'r adroddiad yn adnabod y gofyn i gloddio a thynnu'r deunydd sydd wedi cael ei effeithio gan Lysiau'r Dial yn ogystal â gosod *geomembrane* o wneuthuriad copr fel nad yw unrhyw ddatblygiad a adeiladir ar y safle yn y dyfodol yn cael ei effeithio gan ail-dyfiant posib yn ogystal â gweithredu rhaglen fonitro mwy hir dymor a thriniaeth lladd chwyn pe bai mwy yn tyfu ar y safle.
- 5.45 Fel y datganwyd eisoes, y datblygwr sy'n gyfrifol am benderfynu graddau ac effaith ansefydlogrwydd neu unrhyw risg arall. Y datblygwr ddylai sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig, gan nad oes gan awdurdod cynllunio ddyletswydd gofal i berchnogion tir. Gall amod cynllunio fanylu ar fesurau i'w gweithredu i reoli a gwaredu unrhyw dresi o Lysiau'r Dial yn unol â'r chynllun gwaith tair blynedd a nodir yn y cynllun rheoli chwyn ymledol, fodd bynnag ni fyddai Cyngor Gwynedd yn dymuno dyblygu rheolaethau rheoleiddio penodol sy'n syrthio dan gyrch gorchwyl corff Amgylcheddol enwebedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Perygl Llifogydd

- 5.46 Yn flaenorol, roedd y safle wedi'i gynnwys o fewn ardal a ddynodwyd yn Barth C2 yn y Mapiâu Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â NCT15 (Datblygu a Pherygl Llifogydd), a ddisgrifiwyd fel, "*ardaloedd o orlifdir heb seilwaith arwyddocaol i amddiffyn rhag llifogydd.*" Mae'r gwaith sydd wedi'i gyflawni cyn belled wedi bod yn ddigonol i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordnans ar ran helaeth or safle, gan alluogi'r datblygw'r i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i dynnu'r safle o'r dynodiad perygl llifogydd C2.
- 5.47 Fodd bynnag, nid yw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol ond yn ymdrin â'r risg posib o lifogydd sy'n gysylltiedig â chodi lefelau daear yn unig i baratoi'r safle ar gyfer datblygiad pellach. Bydd angen paratoi dadansoddiad hydrologig ar gyfer unrhyw fwriad cynllunio yn y dyfodol i adeiladu ar y safle a byddai angen asesu cais o'r fath ar ei rinweddau unigol yn erbyn gofynion polisi cynllunio. Yng nghyswllt hyn, datgan Polisi PS 6 y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn addasu effeithiau newid hinsawdd, ni chaiff cynigion datblygu ond eu caniatáu pan ellir dangos, ymysg gofynion eraill, y gellir lleoli datblygiad oddi wrth ardaloedd perygl llifogydd ac y gellir lleihau'r risg cyffredinol o lifogydd yn ardal y Cynllun ac ardaloedd y tu allan iddi.
- 5.48 Datgan paragraff 6.1 NCT 15; "*...Mae angen rhyw gymaint o hyblygrwydd fel y gellir cydnabod y risg o lifogydd tra, ar yr un pryd, yn cydnabod yr effeithiau economaidd a chymdeithasol negyddol pe byddai polisi yn ymatal buddsoddi yn yr ardaloedd trefol presennol, a'r manteision o aildefnyddio tir sydd wedi ei ddatblygu'n flaenorol.*"
- 5.49 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn gofyn ar gyfer rheoli datblygiadau a risg llifogydd, "*mae'n angherbyddiol derbyn cyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a dylai awdurdodau cynllunio rhoi pwys ar y cyngor hwnnw fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau unigol.*" Yn ogystal, mae NCT15 yn nodi ymhellach fod a ddylid bwrw ymlaen â datblygiad neu beidio yn dibynnu ar p'un a oes modd rheoli canlyniadau llifogydd y datblygiad hwnnw hyd lefel sy'n dderbyniol ar gyfer natur/math y bwriad a gynigir, h.y. Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
- 5.50 O ran perygl llifogydd, arweiniodd ymgynghoriad gyda CNC ar fanylion dyluniad deunydd y clawdd (*rip-rap*) ar ryddhau amod 4 ar ganiatâd cynllunio C15/1081/11/LL ar 5 Mai 2017. Fel y soniwyd eisoes, gan gofio fod y clawdd concred presennol a adeiladwyd o amgylch yr haen o ddeunydd a dipiwyd yno'n hanesyddol yn dirywio, bydd angen ystyried deunydd amddiffyn rhag y môr yn y dyfodol agos er mwyn rheoli unrhyw erydu llanwol pellach. Mae'r cyfnodau o lanw uchel a welwyd ym mis Ionawr eleni wedi cadarnhau fod dyfroedd llanwol wedi cyrraedd gwaelod y clawdd gwastraff llechi. Mae Polisi ARNA 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth os gellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac ni fydd unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Bwriad y Cynllun yw parhau i reoli'r amddiffyniad llifogydd ym Mangor, ac o'r herwydd, y polisiau ar gyfer yr ardal adeiledig sy'n amgylchynu Garth yw Cynnal y Linell, tra ar hyd blaen Hiracl y polisi yw Cynnal y Llinell yn y tymor byr i ganolig ac yna 'Adlinio dan Reolaeth'. Wrth ystyried natur y datblygiad i gwblhau seilwaith amddiffyn rhag y môr yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo, mae'r bwriad yn cydymffurfio hefyd â Pholisi AMG 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cynladwyedd

- 5.51 Rhydd ffigwr 4.2 Polisi Cynllunio Cymru ddiffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle “golyga datblygu cynaliadwy y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy, sydd â’r nod o gyflawni’r nodau llesiant”. At hyn, mae’r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwyedd y cais hwn yn unol â nod datblygu cynaliadwy ym mharagraff 4.1.1 Polisi Cynllunio Cymru i; “galluogi pawb ym mhob cwr o’r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau’r dyfodol.” Ac yn unol â saith nod llesiant, ‘Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015’ i gynorthwyo i sicrhau fod yr holl gyrff cyhoeddus i gyd yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.
- 5.52 Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i gwblhau’r datblygiad yn unol â’r cynlluniau sydd wedi’u cymeradwyo mewn gwaith paratoi safle ac mae’n cydymffurfio â Pholisi PS 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd o ran mabwysiadau effeithiau newid hinsawdd a blaenoriaethu ailddefnyddio tir a ddatblygwyd o’r blaen.

Yr Economi

- 5.53 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 agwedd economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy’n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae’n datgan ymhellach: Y 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.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.54 Mae’r prif bryderon a godwyd gan drydydd partion mewn ymateb i’r ymgynghoriad ar y cais yn ymwneud yn bennaf ag effaith bosib traffig, effaith bosib y bwriad ar fioamrywiaeth yn cynnwys nodweddion yr Ardal Cadwraeth Arbennig, yr Ardal Warchodaeth Arbennig a’r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, ar rywogaethau adar, effeithiau posib datblygu mewn parth perygl o lifogydd C2, effeithiau ar fwynder preswyl (gwaith tipio a chodi lefelau’r tir), materion ynghylch llygredd yn y tir a sefydlogrwydd tir a mwynder gweledol / effaith bwriadau ar dirlun hanesyddol.
- 5.55 Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried yr amcanion hyn fel ystyriaethau cynllunio o bwys yn rhan 5 o’r adroddiad hwn. At hyn, mae’r ystyriaethau materol sy’n berthnasol i’r bwriad hwn wedi eu hasesu gan gadw mewn cof y polisiau a’r canllawiau cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau

- 6.1 Caniatwyd cais cynllunio C15/1081/11/LL gydag amodau ar 20 Rhagfyr, 2016 ar gyfer cludo i mewn ddeunydd anadweithiol, gwastraff llechi a cherrig a ddefnyddir fel amddiffynfeydd môr (rip-rap) ar ochr ddwyreiniol cyn Iard Gychod Dickies er mwyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cynyddu lefelau daear a pharatoi'r safle ar gyfer gwedd nesaf y datblygiad. Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cario deunydd amddiffynfeydd cerrig i'r safle i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo. Mae Polisi PCYFF 1 CDL ar y Cyd Gwynedd a Môn yn adnabod ffiniau datblygu ar y map cynigion all roi cyfleoedd i amrywiaeth o ddefnyddiau a gwneud defnydd effeithiol o dir a ddatblygwyd ynghynt neu dir na chaiff ei ddefnyddio i'w lawn botensial. Fodd bynnag, byddai unrhyw gynigion datblygu ar gyfer y safle yn y dyfodol yn destun cais cynllunio ar wahân fyddai'n cael ei asesu ar sail ei rinweddau ei hun. Mae datblygiad felly yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu).

- 6.2 Mae'r materion fyddai fel arall yn syrthio dan orchwyl Cyfoeth Naturiol Cymru a gwasanaeth Rheoli Risg Llifogydd ac erydu Arfordirol Cyngor Gwynedd wedi cael eu rhestru yn yr adroddiad hwn e.e. bydd y gofyn i gael Trwydded Forol yn cael ei ddwyn i sylw'r datblygwr drwy 'nodyn i'r ymgeisydd' a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, ond ni fydd yn cael ei gynnwys yn y rhestr o amodau cynllunio ar y rhybudd penderfyniad. Yn ogystal, bydd y nodyn i'r ymgeisydd yn cadarnhau lleoliad cyfarpar Dŵr Cymru a'r garthffos sydd angen mynediad diogel bob amser.
- 6.3 Bydd cychwyn a chwblhau y gwaith adeiladu amddiffynfeydd môr yn destun rhybudd ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau mewn cyn lleied o amser â phosib i amharu cyn lleied â phosib ar amwynder lleol a lles cadwraeth amgylcheddol/morol. Rhagwelir na fydd cludo 7,500 tonnall o amddiffynfeydd cerrig mor ymwithiol ag oedd rhan flaenorol y datblygiad i godi lefelau tir trwy ddefnyddio gwastraff llechi. Cynnwys amodau cynllunio i reoli effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau yr ardal (Polisi PCYFF 2, Meini Prawf Datblygu).
- 6.4 Roedd cais C17/1203/11/AC yn rhyddhau gofynion amod 5 yn ffurfiol o ran cyflwyno manylion i hyrwyddo cynnwys nodweddion nythu corhedydd y graig yn nyluniad terfynol y cynllun. Yn ychwanegol, roedd yr un cyflwyniad yn cadarnhau rhestr o fesurau i gydymffurfio â monitro ecolegol yn unol ag amod 21. Bydd y bwriad datblygu yn arwain at golli cyfran fechan o gynefin rhynglanwol, ond mae'n annhebygol y bydd yn cael effaith sylweddol ar AGA Traeth Lafan ac ACA y Fenai. Cadarnhaodd Uned Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd nad oes unrhyw wrthwynebiad na phryderon ecolegol i ymestyn yr amser i gyflawni'r datblygiad, cyn belled bod amod 21 yn cael ei gynnal am holl gyfnod y datblygiad, i sicrhau gweithredu trefn gynhwysfawr o fonitro ecolegol ac i ddangos pa fesurau sy'n cael eu rhoi ar waith i osgoi'r effaith ar adar hirgoes, gan gynnwys cofnodi'r oriau gwaith, cyfeirio at gynlluniau a ffotograffau a monitro adar nythu ac adar hirgoes pob wythnos. Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd â Pholisi PS 19, AMG 4, AMG 5 ac AMG 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 6.5 Bydd graddau'r newid o ran effaith weledol yn gynydd bychan i ganolig mewn lefelau tir ond ar y cyfan, clawdd unffurf o gerrig caeau a'r deunydd cerrig i amddiffyn rhag y môr ar ymylon y safle fydd nodwedd mwyaf amlwg y datblygiad. Fodd bynnag, mae gosod deunydd amddiffynnol i amddiffyn rhag y môr yn nodwedd cyffredin mewn sawl anheddiad arfordirol ac ni ystyrir felly fod darparu'r fath beth yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn mynd i edrych allan o le yn y gosodiad hwn. Ystyrir, nad fydd y bwriad yn cael effaith uniongyrchol nac anuniongyrchol (ffisegol neu beidio) ar osodiad Ardal Dirwedd Hanesyddol Dyffryn Ogwen, AHNE Môn nac ar Dirwedd Arfordirol y Fenai ac o'r herwydd, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3, AMG 3 ac AT 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (dylunio a siapiro lle, gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a cadw a gwella asedau treftadaeth megis Tirweddau Hanesyddol). Bydd cyflwyno cynllun tirweddu adferol yn destun amod cynllunio o ran y byddai angen sicrhau'r awdurdod bod modd adfer y safle i ôl-ddefnydd buddiol. Felly, byddai'n rhesymol ystyried y bydd y safle'n cael ei adfer er lles cadwraeth natur o fewn cyfnod penodol oni bai y cyflwynir cais pellach i ddatblygu'r safle.

- 6.6 Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordnans, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i symud y safle o ddynodiad Parth Perygl o Lifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (Datblygu a Pherygl o Lifogydd). O ran perygl llifogydd, arweiniodd ymgynghoriad gyda CNC ar fanylion dyluniad deunydd y clawdd (rip-rap) at ryddhau amod 4 ar ganiatâd cynllunio C15/1081/11/LL ar 5 Mai 2017 ac ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisiâu AMG 4 ac ARNA 1 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn (Amddiffyn Arfordirol ac Ardal Rheoli Newid Arfordirol) yn ogystal â gofynion canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol.
- 6.7 Bydd y bwriad yn cynnwys strategaeth adfer, lle fydd mewnfario cerrig amddiffyn yn atal unrhyw ddirywiad pellach i gloddiau'r safle ac yn ffroeni unrhyw halogi tir posib. Wrth ymateb i gais yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r ymgeisydd wedi dechrau dadansoddi sampl dŵr pellach yn unol â gofynion amod 13 y caniatâd cynllunio presennol a bydd angen ailadrodd gofyn o'r fath ar gyfer cyfnod y contract gwaith ac am gyfnod yn dilyn cwblhau'r datblygiad, er mwyn dangos cydymffurfiaeth â'r gofyn am fonitro amgylcheddol. Yn amodol ar barhau i gydymffurfio ag Amod 13 a'r cynllun lliniaru a monitro yn y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, ystyrir bod y cynnig i ymestyn yr amserlen i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau cymeradwy yn cyfarch gofynion Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (meini prawf datblygu).
- 6.8 Mae'r cynnig yn bodloni anghenion cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad;
- Gweithrediadau dros dro yn cynnwys cyflawni'r gwaith torri a llenwi a chario 7,500 tonnall o gerrig i'w weithredu o fewn amserlen o wyth mis o ddyddiad hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol,
 - Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;
 - Cario deunyddiau wedi'i gyfyngu i 150 o dunelli y diwrnod, rhwng 08.00 a 17.00 Llyn i Gwener a 08.00 - 13.00 ar Sadwrnau, neu gyfanswm o wyth llwyth y diwrnod,
 - Gwaith adfer i gychwyn o fewn tair blynedd o gwblhau gweithrediadau codi tir oni bai y rhoddir caniatâd cynllunio pellach,
 - Mesurau lliniaru i leihau'r effaith ar y goesgoch, gorhedydd y graig a nodweddion eraill o ddi-ddordeb bioamrywiaeth lleol, yn cynnwys;
 - Gwahardd gwaith adeiladu/dympio awr cyn ac awr wedi llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr o amgylch llanw uchel,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Dylid ymgymryd ag arolygon monitro yn ystod y cyfnod adeiladu i wirio bod adar yn parhau i ddefnyddio'r safle a bod mesurau i leihau aflonyddwch yn cael eu gweithredu'n llwyddiannus,
- Datblygiad i gynnwys darpariaeth ar gyfer gwella bioamrywiaeth,
- Cael gwared ag offer peirianeg sifil, strwythurau a pheiriannau sydd dros ben wedi cwblhau'r datblygiad,
- Rheoli llwch sy'n cael ei gario a darparu offer golchi olwynion ar y safle i fod yn amodau cynllunio,
- Defnydd wedi'i gyfyngu i waredu cerrig,
- Dyluniad manwl y cerrig, uchafswm maint y garreg i'w defnyddio ac unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol i fod yn unol a'r manylion a gymeradwywyd yn flaenorol dan amod,
- Mesurau rheoli llygredd, monitro safle a lliniaru ecolegol i'w gweithredu yn unol a'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu,
- Yr ymgeisydd i gynnal cynllun o samplo dwr a dadansoddi yn ystod cyfnod y datblygiad i ganfod a oes llygryddion yn bresennol mewn unrhyw drwytholch,
- Tanwydd neu iraid i'w storio mewn lleoliad i'w gytuno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bwnd i fod o leiaf 110% o gapasiti'r tanc tanwydd,
- Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd a'r Gwasanaeth Erydu Arfordirol i'r ymgynghoriad, ond hefyd lleoliad offer Dwr Cymru sydd angen mynediad diogel bob amser,
- Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb ac atebolrwydd canlynol y datblygwr a/neu'r tirlfeddiannwr yw datblygu a meddiannu'r safle'n ddiogel.
- Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith amcan cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.