

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C18/0767/16/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 02/02/2023**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: Datblygiad llety gwyliau (cynllun diwygiedig) sy'n golygu:-

- Gosod sylfeini ar gyfer cabannau gyda decio cysylltiedig.
- Gosod sylfeini ar gyfer podiau glampio.
- Seilwaith cysylltiedig i gynnwys ffyrdd mewnol, manau parcio, systemau draenio cynaliadwy ynghyd a draenio dŵr aflan.
- Tirlunio meddal a chaled gan gynnwys torri rhai coed, cadw coed ac ymgymryd â gwelliannau i'r goedlan bresennol.
- Codi derbynfa/adeilad gwerthiant ynghyd ac ail-orchuddio'r adeilad presennol a'i ddefnyddio fel hwb *e-beicio* gyda pwyntiau gwefru trydan.

Lleoliad: Tir - Coed y Wern, Glasinfryn,, Bangor, LL57 4BE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1. Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu llety gwyliau a gwaith cysylltiedig ar lecyn o dir a adnabyddir fel Coed y Wern, Tŷ Gwyn i'r de-ddwyrain o bentref Glasinfryn a chyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth I (A.4244). Mae'r datblygiad wedi ei ddiwygio a'i leihau nifer o weithiau ers i'r cais ei gyflwyno yn wreiddiol yn 2018, ac erbyn hyn gellir rhannu'r bwriad i fyny i wahanol elfennau sy'n cynnwys y canlynol: -

- Darparu sylfeini ar gyfer 25 caban wyliau ynghyd a sylfeini ar gyfer 4 pod glampio.
- Seilwaith cysylltiedig i gynnwys rhodfeydd mewnol i wasanaethu'r llety gwyliau, mannau parcio a throi, systemau draenio cynaliadwy ynghyd a chyfarpar offer i ddelio gyda dŵr aflan (gorsaf bwmpio).
- Tirlunio meddal a chaled gan gynnwys torri rhai coed, cadw'r rhan helaeth o goed a chadw'r llyn presennol sydd yng nghanol y safle ynghyd ag ymgymryd â gwelliannau i'r goedlan bresennol.
- Codi derbynfa/adeilad gwerthiant ynghyd ag ail-orchuddio'r adeilad presennol a'i ddefnyddio fel hwb *e-beicio* gyda phwyntiau gwefru trydan.

1.2. Gwasanaethir y safle gan rwydwaith ffordd lleol sy' cynnwys yr A55, yr A4244 ynghyd a'r ffordd sirol dosbarth III sydd hefyd yn gwasanaethu anheddle Glasinfryn gerllaw. Bydd y brif fynedfa i mewn ac allan o'r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth III hwn. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol gan gynnwys Safle Treftadaeth y Byd Rheilffordd Chwarel Penrhyn, stad o dai sefydledig Bro Infryn ynghyd â Lôn Las Ogwen; i'r dwyrain lleolir yr A4244 gydag anheddau preswyl a choedlannau; i'r de lleolir y ffordd sirol dosbarth III a thir amaethyddol ac i'r gorllewin lleolir tir amaethyddol ac Afon Cegin.

1.3. Mae'r safle ei hun yn goedlan gyda'r rhan sy'n ffurfio'r ffin gyda'r ffordd Dosbarth III tuag at Glasinfryn yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed gyda gweddill y safle yn Safle Bywyd Gwyllt. Mae'r safle i gyd wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen, ac mae Heneb Rheilffordd Chwarel Penrhyn wedi ei leoli ar y ffin Ddwyreiniol y safle.

1.4. Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Adolygiad Ecolegol Coed Wern Rev 3 03.03.2025
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd Coed Wern 03.03.2025
- Ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth Coed Wern 11.05.2023
- Arolygon LiDAR a Geometric 2021_036 16.04.2022
- Cynlluniau Topograffeg 2021
- Asesiad Economaidd Tachwedd 2022
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd Phil Jones Consultancy Hydref 2022
- Strategaeth Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr A.L.I Building Design Ltd
- Asesiad Effaith Treftadaeth Tachwedd 2022
- Datganiad Cynllunio ynghyd a Datganiad Dylunio a Mynediad Rhagfyr 2022
- Asesiad Trafnidiaeth Rhagfyr 2022
- Adroddiad Coed a Datblygiad 24.11.2022 Rob Marsh Woodland Services Ltd
- Arfarniad Gweledol a Strategaeth Tirwedd Land Studio Rhagfyr 2022
- Asesiad ac Arolwg Ecolegol Cambrian Ecology 16.11.2022
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol 03.12.2018
- Adroddiad Ymgynghori cyn cyflwyno cais 878/09/15 27.07.2018
- Adroddiad Coed L. O'Connor Medi 2017
- Arolwg Cynefinoedd a Rhywogaethau a Warchodir Cam 1 Estynedig Cambrian Ecology 2018

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 1.5. Nodir fod y bwriad wedi ei leihau yn ddiweddar drwy ddileu 'parth 5' er mwyn osgoi ardal sy'n fwy sensitif yn ecolegol, ac 'roedd yn golygu lleihau'r nifer o podiau glampio o 11 i 4 fel y nodir uchod.

2. **Polisiâu 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 chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

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

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C00A/0432/16/R3 - CYLCHFAN A GWELLIANT FFORDD AR GYFFORDD O DDWY FFORDD DOSBARTH 2 (B4366 A B4409) A FFORDD DOSBARTH 3 I LASINFRYN - CANIATÁU 15.09.2000

C01A/0165/16/R3 - GWELLIANT AR GYFFORDD FELIN HEN (CAIS DIWYGIEDIG I'R HYN A GANIATAWYD O DAN RIF C00A/0432/16/R3)- CANIATÁU 10.05.2001

C01A/0225/16/AM - DATBLYGU CANOLFAN CYNNYRCH COEDWIGAETH ER MWYN PROSESU A GWERTHU CYNNYRCH COED A WNEIR YN LLEOL - GWRTHOD 13.07.2001. GWRTHOD AR APÊL

C02A/0775/16/LL – CREU MYNEDFA I GERBYDAU – CANIATÁU 14.02.2003

C03A/0467/16/YA - CODI TRAC O FEWN Y SAFLE – CANIATÁU 18.08.2003

C04A/0730/16/LL - CREU LLYN I BWRPAS BYWYD GWYLLT A CHADWRAETH WRTH WYRO'R NANT I'R LLYN AC WEDYN YN ÔL I'W CHWRS PRESENNOL- CANIATÁU 25.11.2004

C04A/0867/16/YA - YMESTYN RHODFA GOED A CHODI SIED – CANIATÁU 01.02.2005

3/TPO/A71 - Gwrych ger Coed Wern Tŷ Gwyn Glasinfryn 26/11/2001

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau 01.10.2018 Cyngor Cymuned Pentir

Yng nghyfarfod diweddar o Gyngor Cymuned Pentir datganwyd pryder am faint y datblygiad yma a'i effaith ar breifatrwydd trigolion Bro Infryn. Dylid ystyried yn fanwl y dylanwad allai datblygiad o'r maint yma ei gael ar stad fechan o dai cyfagos iddi yn enwedig felly'r 4ydd datblygiad fydd yn agos iawn at y tai. 'Roedd trafnidiaeth ychwanegol hefyd yn pryderu cynghorwyr a thrigolion er gwaetha'r sylw na fyddai caniatâd i droi i'r dde wrth fynd allan o'r datblygiad.

Sylwadau 02.03.2023 Cyngor Cymuned Llandygai

Annwyl Swyddog,

Cawsom drafodaeth yng nghyfarfod diwethaf o Gyngor Cymuned Llandygai ynglŷn â'r cais diwygiedig yma. Gweler isod rhestr o sylwadau:

Dangoswyd darlun o hafan safle gwe'r Luxury Lodge Group, sef y grŵp sydd yn cyflwyno'r cais yma. Mae'r hafan yn rhestru Coed Wern fel un o'r tri safle sydd dan reolaeth cwmni Luxury Lodge, ac yn nodi bod Coed Wern yn "*launching in 2022*". Mae'n amlwg felly eu bod yn cymeryd yn ganiataol eu bod am dderbyn caniatâd cynllunio.

Cyfeiriwyd at un o'r dogfennau a ddosbarthwyd gyda'r cais diwygiedig, sef "*Land at Coed Wern : Planning Statement, including Design and Access Statement*", dyddiedig Rhagfyr 2022. Sylwer yma (adran 7.17) y bydd y datblygiad yn creu dwy swydd yn unig, sef swydd rheolwr, a swydd tirmon.

Cyfeiriwyd hefyd at adran 5.10, sydd yn ymwneud a gwasanaethau bws lleol. Nid oes arosfan bws yn Felin Hen, gerllaw'r safle, ac ni fydd yn bosib cael arosfan, oherwydd prysurdeb y ffordd. Nodwyd hefyd mai tri bws y diwrnod yn unig sydd yn gwasanaethu Glasinfryn a Felin Hen.

Yn adran 7.22, dywedir "... *there are no static caravan, chalet or camping sites in the locality...*". Mae hyn yn hollol anghywir – mewn cylch 3km o amgylch Coed Wern, mae safle (mawr) chalets Pont Ogwen (Bethesda) ; safle carafanio a gwersylla Fferm Dinas (Tregarth) ; safle carafanio, gwersylla a charafanau static Bryn Llys (Coed y Parc), sydd wedi cael caniatâd i ddatblygu ymhellach ; safle carafanio a charafanau static Tros y Waun (Pentir) ; a safle gwersylla (mawr) dros-dro hefyd ar gaeau Clwb Rygbi Bethesda.

Yn adran 8.2, honnir y bydd caniatáu datblygu safle "... *will support prosperity within the local community...*". Ond, yn adran 7.112(4),

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dywedir “Welcome Packs issued to Guests electronically prior to arrival, encouraging them to order an online shop to be delivered to the Holiday let shortly after arrival”. Mae’n hollol amlwg felly na fydd y siopau bwyd lleol (Londis ym Methesda, Blas Lôn Las yn Nhregarth) yn derbyn yr archebion yma, ac mai Tesco/Asda/Waitrose fydd yn elwa.

Mae'r Cyngor Cymuned felly yn argymhell y dylai wrthwynebu'r cais, am y rhesymau canlynol:

Mae yna eisoes ddarpariaeth mwy na digonol o lety gwyliau (o bob math) yn Nyffryn Ogwen, a'r cyffiniau

Mae'r ddarpariaeth trafnidiaeth gyhoeddus leol yn annigonol

Byddai peryglon gwirioneddol yn codi yn sgil y temtasiwn i breswylwyr grwydro ar hyd ffordd brysur, di-balmant, dywyll, i gyfeiriad Tregarth, neu'r ffordd i gyfeiriad Llys y Gwynt

Byddai'r niferoedd ychwanegol o symudiadau ceir i mewn ac allan o'r safle yn creu peryglon ar groesffordd Felin Hen, byddai hefyd yn amharu ar drigolion pentref Glasinfryn, oherwydd mae'r ffordd drwy'r pentref ymlaen i Fangor yn ddi-balmant ac yn eithriadol o gul a throellog.

Nid oes unrhyw fudd yn deillio i fusnesau a siopau lleol yn sgil y datblygiad. Yn wir, mae adran 7.112(4) yn ei gwneud yn glir fod y datblygiad am fod yn anfanteisiol i fusnesau lleol. O ran y diffyg budd i fusnesau a siopau lleol yn sgil y datblygiad, gellir ychwanegu hefyd y datganiadau canlynol sydd yn yr Asesiad Trafnidiaeth newydd (Rhagfyr 2022) - y ddogfen olaf yn y rhestr sydd ar gael ar wefan Cyngor Gwynedd:

3.8 There will be a central block situated near the site access which will act as the main sale/ reception area for the scheme. [...] It is expected that this area will allow prospective holiday makers to buy basic provisions and amenities, as is typical for such developments.

4.11 Guests will be contacted prior to their arrival and issued with a Welcome Pack (detailed below), encouraging them to bring food with them or order an online shop to be delivered to their holiday let shortly after their arrival time, reducing the need to travel off-site.

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau 14.03.2023

Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad ond gofynnwn am yr amodau canlynol:

P01A - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

P05A - Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 43 metr ar y naill ochr. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth yn fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon cyfagos.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Sylwadau 25.05.2023

Rydym yn parhau i fod â phryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi'r amodau a ganlyn i unrhyw ganiatâd cynllunio a gymeradwyir ynghyd â'r ddogfen a nodwyd isod i gael ei chynnwys yn yr amod am y cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad: Heb gynnwys yr amodau a'r dogfennau hyn fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Amod 1: EPS - Cynllun Goleuo

Amod 2: Rheoli Amgylcheddol - CEMP

Dogfen - Arolygon ac Asesiad Ecolegol, Cambrian Ecology Ltd, (Diwygiwyd 17 Ebrill 2023) Rhywogaethau Gwarchodedig

Rydym wedi adolygu'r adroddiad arolygon ecolegol ac asesiad (Cambrian Ecology Ltd, (Diwygiwyd 17 Ebrill 2023) sy'n cefnogi'r cais hwn. Rydym yn fodlon gyda lefel y gwaith arolwg a wnaed, ac yn gyffredinol gyda'r casgliadau. Felly, rydym yn cynghori y dylai'r adroddiad gael ei gynnwys gyda'r cynlluniau a'r dogfennau sydd wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad.

Mae'r adroddiad wedi amlygu ardal o barth tywyll o amgylch ymylon y coetir. Fodd bynnag, bydd ystlumod a bywyd gwyllt y nos, hefyd yn defnyddio rhan ganolog y coetir ac ardal y pwll, ond ni fydd y rhain yn cael eu cynnwys yn y parth tywyll. Mae cynllun goleuo wedi ei argymhell yn yr adroddiad. Fodd bynnag, nid yw cynlluniau goleuo yn cynnwys effeithiau yr holl oleuadau ar y safle. Dylid gwneud yn glir y dylai cynllun goleuo gynnwys goleuadau allanol, goleuadau mewnol drwy'r ffenestri ac ati a goleuadau o'r cerbydau.

Cynghorwn fod cynllun goleuo yn cael ei gynnwys fel amod mewn unrhyw ganiatâd:

Amod 1 - Bydd manylion llawn y goleuadau yn cael eu cyflwyno a'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu gosod. Dylai'r Cynllun Goleuadau gynnwys:

- Manylion lleoli a math o oleuadau allanol a ddefnyddir
- Lluniadau yn gosod allan y gollyngiad goleuadau mewn mannau sensitif allweddol
- Delweddau modelu goleuadau i gyflwyno effaith y goleuadau yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystod y nos ar ddrychiadau adeiladau ac arwynebau'r ddaear o fannau gweld allweddol

- Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu a/neu wrth weithredu.

Bydd y goleuadau yn cael eu gosod a'u cadw fel a gymeradwywyd yn ystod y gwaith adeiladu a/neu pan yn weithredol.

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 choridoriau cymudo.

Rheolaeth Amgylcheddol

O ran gwaith yn yr afon, a chreu a charthu pyllau, nid oes unrhyw ddatganiad dull wedi ei ddarparu i egluro sut y bydd hyn yn cael ei wneud heb achosi afliwio neu lygredd i lawr yr afon. Rydym felly yn cynghori y dylai Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) gael ei baratoi cyn i unrhyw ddatblygiad arfaethedig ddechrau. Mae gan y bwriad y potensial i achosi llygredd/afliwio cyrsiau dŵr a fydd efallai yn creu swm sylweddol o wastraff wedi ei reoli. Dylai'r cynllun CEMP gynnwys esboniad os oes bwriad i flocio'r gilfach a'r allfa wrth garthu, neu or-bwmpio neu ddefnyddio byrnau gwellt neu ffensio silt / llenni i leihau risg afliwio'r holl gyrsiau dŵr. Rhaid stopio gwaith ac adolygu arferion gweithio os gwelir bod aflwiad wedi digwydd. Dylai'r CEMP ddilyn y canllawiau sydd wedi eu cynnwys yn y Canllawiau Atal Llygredd ac maent ar gael ar wefan Netregs:

<http://www.netregs.org.uk/environmental-topics/pollution-prevention-guidelines-ppgs-and-replacement-series/guidance-for-pollution-prevention-gpps-full-list/>

Cynghorwn felly y dylid cynnwys yr amod isod gydag unrhyw ganiatâd cynllunio:

Amod 2 - Ni fydd unrhyw ddatblygiad neu gyfnod datblygu, gan gynnwys clirio safle, yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) ar draws y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Dylai'r CEMP gynnwys:

- Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau, sut y bydd gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli.
- Rheolaeth Safle Cyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu yn gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, ardaloedd cyfyngu, parthau clustogi o faint priodol rhwng ardaloedd storio (rwbel, olew, tanwydd, cymysgu concrid ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

ardaloedd golchi) ac unrhyw gyrsiau dŵr neu ddraen wyneb.

- Rheoli Bioamrywiaeth: manylion gwarchod coed a gwrychoedd; rheoli rhywogaethau ymledol; gwarchod rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau osgoi a lliniaru.
- Rheolaeth y Pridd: manylion sribedi uwchbridd, storio a gwella ar gyfer ailddefnyddio.
- Prif Gynllun CEMP: manylion maint a chyfnodau datblygiad; lleoliad adnoddau tirwedd ac amgylcheddol; cynigion dylunio ac amcanion ar gyfer mesurau integreiddio a lliniaru.
- Rheoli Adnoddau: manylion storio a chyfyngu tanwydd a deunydd cemegol; manylion cynhyrchu gwastraff a'i reoli; manylion y defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a'r defnydd a wneir o ynni
- Rheoli Traffig: manylion danfon nwyddau i safle, peiriannau ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion.
- Atal Llygredd: dangoswch sut fydd Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arfer dda yn cael eu gweithredu, yn cynnwys manylion gweithdrefnau arllwys argyfwng a chynllun ymateb i ddigwyddiad.
- Manylion y personau a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt mewn argyfwng.
- Clerc gwaith ecolegol/tirwedd i sicrhau cydymffurfiaeth y gwaith adeiladu â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau amgylcheddol.

Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd yn ystod cyfnodau paratoi ac adeiladu'r datblygiad.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno CEMP i sicrhau bod y mesurau rheoli angenrheidiol yn cael eu cytuno cyn dechrau ar y datblygiad a'i weithredu i warchod yr amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu.

Coetir Hynafol

Mae safle'r cais ger safle Coetir Hynafol. Cynghorwn eich bod yn cysylltu â'ch ymgynghorydd ecolegol am reolaeth barhaus y coetir.

Cyfeiriwch at ein Cyngor i awdurdodau cynllunio sydd yn ystyried cynigion sy'n effeithio ar goetir hynafol (cyhoeddwyd 26 Tachwedd 2021) i gael rhagor o wybodaeth.

Draeniad Dŵr Aflan

Mewn egwyddor, ni fyddwn yn codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r dull draenio aflan a gynigir. Ers hynny mae'r ymgeiswyr wedi egluro y bydd draeniad aflan y datblygiad arfaethedig wedi ei gysylltu â'r brif garthffos. Rydym yn fodlon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyda'r cadarnhad, a'r lluniad o osodiad arfaethedig diwygiedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn.

Safleoedd Gwarchodedig

Saif y safle o fewn 430 metr (i'r gogledd orllewin) o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Moelyci a Chors Ty'n y Caeau, er na nodwyd hyn yn yr adroddiad arolwg cynefin Cam 1 estynedig.

Byddem yn disgwyl i'r holl weithwyr adeiladu fod yn ymwybodol o agosatrwydd y safle gwarchodedig ac i sicrhau bod y gwaith yn glynu at y cyngor arfer gorau sydd yn y canllaw atal llygredd y cyfeiria ato o dan y rhan 'Rheolaeth Amgylcheddol' uchod o'n hymateb ac yn benodol i sicrhau nad oes unrhyw fwynau, peiriannau, gwastraff na gollyngiad yn cyrraedd y safle gwarchodedig.

Yn amodol i lynu at y cyngor uchod, nid ydym yn ystyried y bydd gan y bwriad effaith sylweddol ar nodweddion, swyddogaeth nac uniondeb unrhyw Safleoedd Gwarchodedig.

Tirlenwi Hanesyddol

Yn ôl ein cofnodion, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ger tir sydd, neu sydd wedi, cael ei ddefnyddio i ddynodi deunydd gwastraff (Pant-y Cyff, a leolir ar y gyffordd (i fyny'r afon) o'r cwrs dŵr bach, ac afon Cegin). Rydym felly yn eich cynghori i ymgynghori gydag Adrannau Iechyd yr Amgylchedd a Rheolaeth Adeiladu yr Awdurdod Lleol, gan fod ganddynt efallai gofnodion manwl, ac efallai yn dymuno gwneud argymhellion priodol o safbwynt gwaith ymchwilio/gwaith adfer nwy tirlenwi. Dylech fod yn ymwybodol o fodolaeth y safle(oedd) tirlenwi fel y medrwch benderfynu os ydych am ymgymryd â gwaith ymchwilio eich hun i bresenoldeb nwy tirlenwi. Dylid hefyd nodi bod Papur Rheoli Gwastraff 27 yn datgan "Gwelwyd bod llawer o safleoedd sydd wedi derbyn gwastraff oedd fod yn 'anadweithiol' wedi cynhyrchu nwy".

Dŵr Cymru:

Sylwadau 23.02.2023

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

Gofynnwn, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru/Welsh Water.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Amod

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd asesiad hydrolig o'r orsaf bwmpio carthffosiaeth i lawr yr afon wedi ei ymgymryd i gadarnhau ei bod yn gallu gwasanaethu'r safle yn foddhaol ac wedi'i gyflwyno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Os oes angen, bydd cynllun atgyfnerthu ar gyfer yr orsaf bwmpio carthffosiaeth bresennol er mwyn gwasanaethu'r safle yn cael ei ddarparu cyn meddiannu unrhyw adeilad. Wedi hynny, bydd y cynllun cytunedig yn cael ei adeiladu'n llawn ac yn parhau am byth.

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

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 05.04.2023 – Llygredd Tir

Amodau Tir Llygredig

1. Oherwydd agosrwydd tir y cais i safle tirlenwi hanesyddol (gweler map gyda'r safle wedi'i liwio'n brown/melyn), fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgwymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
 2. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwithiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori.
 3. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad.
 4. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- ☐ Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymhell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.
 - ☐ Mae'r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr.
 - ☐ Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r amlwg yn ystod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

☐ Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a'r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a'i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle.

☐ Dylai unrhyw archwiliad dilyn trefn y dogfennau isod:

- BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.)

- Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office).

- Contaminated Land Report (CLR) 11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004).

- Land Contamination: A Guide for Developers (Welsh Local Government Association, Welsh Assembly Government & Environment Agency Wales 2006)

Rhesymau dros yr amodau

Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle ar gwmpasoedd.

Sylwadau 10.02.2023 – Trwyddedu

Bydd y datblygiad yn amodol ar y Ddeddfwriaeth isod o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus fel a ganlyn:

1. Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ag Ati 1974
2. Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
3. Safonau Model 1989 - Carafanau Statig - yn ddibynnol ar ddiffiniad yr unedau

Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gydag amodau trwydded

www.gwynedd.llyw.cymru/caravanlicence

4. Diffiniad – Cabanau a Podiau

Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960

Mae diffiniad y cabanau ar podiau yn aneglur.

Mae paragraff 1.4 - Datblygiad Arfaethedig yn nodi bod y cabanau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

a'r anthropodiau yn disgyn o dan ddiffiniad carafán sefydlog o dan Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.

Mae paragraff 4.1 yn nodi bod modd symud yr unedau o un lle i'r llall.

Mae paragraff 4.6 yn nodi bod modd symud yr anthropodiau o un lle i'r llall.

Mae paragraff 4.9 yn nodi bod yr unedau wedi'u dylunio i gael eu cydosod ar y safle trwy gyfrwng bolltau, clampiau a dyfeisiau eraill.

Er mwyn penderfynu diffiniad y cabanau a'r podiau, yn ddibynnol os oes ganddynt 'olwynion' lle gellir eu tynnu gyda cerbyd o un lle i'r llall ai peidio. Nid oes sôn am olwynion gyda'r cabanau a'r podiau.

Pe byddai'r podiau yn eu diffinio fel 'carafán' a'r 'olwynion', bydd angen trwydded safle.

Bydd angen cydymffurfiaeth lawn gyda gofynion amodau'r drwydded (Safonau Model 1989) o dan Y Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.

Pe byddai'r podiau yn eu diffinio fel 'strwythur' heb 'olwynion', ni fydd angen trwydded safle.

Fodd bynnag, byddai gofynion y Ddeddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974, Rheoliadau Tân a Rheoliadau eraill yn berthnasol.

5. Lled rhwng unedau - Ar gyfer unrhyw wneuthuriad pren o ddiffiniad carafán, mae angen 6 medr o led rhyngddynt yn unol ag amodau trwydded (Safonau Model 1989).

6. Feranda / Deciau - Dim ond 1.5 medr gaiff feranda ymestyn allan oddi wrth y cabanau er mwyn gadael 4.5 medr clir o led rhwng y feranda ar uned nesaf yn unol ag amodau trwydded (Safonau Model 1989).

7. Parcio ceir - Un car yn unig gaiff barcio rhwng unedau yn unol ag amodau trwydded (Safonau Model 1989).

8. 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Bioamrywiaeth / Coed: Sylwadau Mawrth 2025

Mewn ymateb i sylwadau gan Dîm Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno llythyr wedi ei ysgrifennu gan Lichfields, dyddiedig 22 Gorffennaf 2024 ar ei ran. Yn y llythyr darperir tabl o ymatebion tîm yr ymgeisydd.

Isod, gwelir ein hymateb, wedi ei rifo mewn perthynas â'r rhes berthnasol yn y tabl sydd yn y llythyr.

1. Dywed y bwriad y bydd yn darparu Cynnydd Net Bioamrywiaeth, ond nid yw hyn yn bosibl pan fyddai rhan o'r coetir yn cael ei golli i lunio maes parcio a llety gwyliau. Canfuwyd brogaod ar y safle ac mae brogaod wedi'u rhestru dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 fel rhywogaeth o'r pwysigrwydd bioamrywiaeth pennaf.
2. Ni fydd cysylltedd cynefin yn cael ei gadw gan y byddai'r datblygiad hwn yn darnio'r coetir o'r canol. Bydd gweithgaredd dynol yn y coetir hefyd yn amharu ar sawl rhywogaeth gan ostwng swyddogaeth y coetir ar gyfer cysylltedd cynefin.
3. Byddai'r ymgeisydd yn derbyn amod cynllunio ar gyfer goleuadau, fodd bynnag fe wyddom fod goleuadau yn creu rhwystr i symudiad ystlumod ac felly gall ddarnio'r cynefin ymhellach a heb wybodaeth am y goleuadau arfaethedig a'r modelau goleuo, nid yw hi'n bosibl asesu'r effaith y byddai gan oleuadau ar y coetir a'r rhywogaeth ystlumod.

Y cam cyntaf yw osgoi colli cynefin ym Mholisi Cynllunio Cymru dan y Dull Fesul Cam. Bydd y bwriad yn arwain at golli 1.4ha o gynefin.

4. Cyfrifoldeb y perchennog tir fydd rheoli INNS os oes datblygiad yno ai peidio.
5. Amod coetir a gwerth ac Enillion Net Bioamrywiaeth (BNG) Asesiad Amod Coetir - mae hyn yn berthnasol i Loegr yn unig.
6. Cynefin anadferadwy coetir gwlyb - dywed para. 6.4.21 ym Mholisi Cynllunio Cymru bod coetir yn anadferadwy ac fel mater o egwyddor mae colli cynefin yn annerbyniol. Gallai adeiladu llety gwyliau a maes parcio olygu colli coed yn ogystal â fflora ar y ddaear a blodau'r coetir, creaduriaid di-asgwrn cefn, ffyngau a micro-organebau.
7. Colli gorchudd coed - dywed yr ymgeisydd bod y cynllun diwygiedig yn gostwng ardal y datblygiad ac yn lle 1.5ha o goetir wedi ei glirio byddai yn 1.4ha. Mae hyn yn dal yn golled sylweddol o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

tua ¼ o'r coetir.

8. Effeithiau Adeiladwaith - dim ymateb pellach

Ni all y datblygiad ddarparu budd net i fioamrywiaeth gan y byddai ¼ (26-23%) o'r goedwig yn cael ei cholli. Dywed y llythyr y byddai 2,240 o goed yn cael eu plannu, ar y safle ac oddi ar y safle fel camau lliniaru, er hynny nid yw plannu coed yn lliniaru colli cynefin coetir. Mae creu coetir yn cymryd amser hir, mae'n cymryd amser hir i goed dyfu i fod yn aeddfed gan sefydlu cysylltiadau cymhleth gyda rhywogaethau coetir eraill.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu Datganiad Isadeiledd Gwyrdd dyddiedig Tachwedd 2024 gan Land-Studio. Nid wyf yn deall pam fod y ddogfen yma ar dudalen 12 yn cyfeirio at welyau brwyn a chynefinoedd ffen iseldir, y cynefin dan sylw yw coetir. Mae'r ddogfen hefyd yn cyfeirio at Adeiladu gyda Safonau Natur ac yn honni bod y datblygiad yn dilyn rhai o'r safonau, fel safon 12 ac y byddai'r datblygiad yn cefnogi adferiad natur ac o gymorth i fynd i'r afael gyda newid hinsawdd, rwyf yn anghytuno. Byddai'r datblygiad yn golygu colli ¼ neu fwy o goetir sydd hefyd yn gynefin sy'n lliniaru newid yn yr hinsawdd drwy storio carbon yn y coed, llystyfiant a'r pridd; hefyd mae coetiroedd yn helpu i lanhau'r aer a lliniaru llifogydd oherwydd arwyneb y llystyfiant ar wreiddiau'r coed. Mae'r ddogfen yn rhestru'r llwybrau gro a'r mannau parcio fel nodweddion sy'n lliniaru newid yn yr hinsawdd ac rwyf yn anghytuno gyda hyn.

Byddai gweithgareddau dynol yn y coetir ymhellach yn niweidio'r cynefin ac yn aflonyddu ar y rhywogaethau yno.

Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cyflwyno Adolygiad Ecolegol o Goed y Wern, Glasinfryn, Bangor dyddiedig Mehefin 2024 gan Soltys Brewster Ecology. Mae'r ddogfen hon yn cynnwys arolwg maes a wnaed ym mis Rhagfyr, pan nad yw nifer o blanhigion y coetir yn weladwy. Fe wnaeth y syrfêwr gynnal Asesiad Cyflwr y Coetir gan ei asesu fel canolig, nid yw hyn yn berthnasol yng Nghymru.

Ym mis Mai 2023 ymwelais â'r coetir ac fe welais lawer o ddangosyddion coetir hynafol fel bwtsias y gog, fioledau a blodau'r gwynt.

Rwyf yn parhau i wrthwynebu'r bwriad hwn i adeiladu cabannau gwylliau a man parcio yn y coetir yma gan y byddai yn golygu colli 1.4ha o gynefin coetir sydd yn 23-26% o safle'r coetir. Byddai hyn yn arwain at golli bioamrywiaeth a chynefinoedd sy'n lliniaru newid yn yr hinsawdd.

Mae'r coetir yn Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol ac mae polisïau Cynllunio Gwynedd yno i warchod y safle a'r cynefin yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Sylwadau 30.01.2024

Coed y Wern - Adroddiad Coed ac Adeiladwaith 2022

Yn cynnwys datganiad dull coedyddiaeth ac asesiad effaith

Paratowyd yr adroddiad coed gan Rob Marsh Woodland services Ltd, dyddiedig Tachwedd 2022 mewn perthynas â chynigion i adeiladu datblygiad cabanau gwyliau yn y coetir. Mae hyn yn cynnwys asesiad o'r coed presennol ar y safle, argymhellion i warchod coed yn ystod y datblygiad arfaethedig ac asesiad effaith coedyddiaeth.

Dywed yr adroddiad: Mae'r unedau llety wedi eu dylunio i fod yn gydnaws â'r cyd-destun coetir, yn agos at goed sy'n tyfu. Bydd y datblygiad yn defnyddio'r ffyrdd coedwig presennol fel prif ffyrdd mynediad gan osgoi'r angen am aflonyddu ar raddfa fawr ar lawr y coetir.

Mae'r trefniant wedi ei ddylunio i leihau'r effaith ar y coetir ei hun gan gymryd mantais ar y nodweddion sy'n bodoli fel ardal ganolog y pwll fel canolbwynt.

Mae adeiladu ac isadeiledd eraill wedi eu gosod i osgoi aflonyddwch yn llwyr i'r coed mwyaf sydd ar y safle, gan leihau gwelededd o du allan i'r coetir. Bwriedir ymgymryd â gwaith plannu sylweddol o ran coed a llwyni i gyfoethogi'r coetir presennol, gan ddarparu gwaith tirweddu priodol a sgrinio o amgylch y cabannau.

Mae'r adroddiad yn bwriadu torri coed i gael tir clir i ddatblygu a defnyddio rhes o 'goed aberthol' i weithredu fel rhwystr gwarchod coed/byffer ar y safle oherwydd natur anwastad y dopograffeg. Mae gennyf bryderon am y dull yma gan y byddai yn anodd ei fonitro ac unwaith fo'r gwaith wedi dechrau a fydd y gwaith adeiladu yn osgoi effeithio ymhellach ar y 'goed aberthol' yma.

Nid yw'r datganiad dull yn rhoi ystyriaeth i unrhyw asesiad o niwed/effaith ar goed yn ystod y gwaith o adeiladu'r llain galed i'r cabannau yn y coetir a gosod y gwasanaethau i'r cabannau.

Mae'r adroddiad yn cydnabod bod gan y safle 'dir anwastad a heriol' mewn mannau, sut fydd creu lefelau i'r cabannau yn effeithio ar y coed a'r gwreiddiau, a sut fydd y safle/adeiladwaith yn cael eu rheoli?

Dywed yr adroddiad y bydd ffyrdd presennol yn y goedwig yn cael eu defnyddio, a bydd y wagenni coed yn defnyddio'r mannau llwytho presennol. Sut fydd traffig adeiladu yn cael mynediad i'r cabannau a leolir i ffwrdd o'r ffyrdd heb achosi niwed? Sut fydd y deunyddiau fydd eu hangen i greu'r gwaelodion yn cael eu symud o amgylch y safle? Mae hyn yn debygol o fod yn sawl tunnell o agregau.

Nid yw'r adroddiad coed yn rhoi lle amlwg i werth bioamrywiaeth y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

safle fel coetir gan ganolbwyntio ar goed unigol neu grwpiau sydd angen eu tynnu i wneud y safle yn 'gynhyrchiol'.

Gyda'r wybodaeth a ddarparwyd ni fedraf weld sut y gall y datblygiad fwrw ymlaen heb golli cynefin sylweddol presennol a choed. Er bod y safle wedi cael ei thynnu o'r Rhestr o Goetiroedd Hynafol, mae arolwg cynefin cam 1 yn cydnabod bod ardaloedd coetir gwlyb yn y safle, sydd yn gynefin blaenoriaeth dan ganllawiau PCC.

Cynefin coetir gwlyb:

- Rhan o PCC: Ni chaniateir cael gwared ar goed, coetir a pherthi yn barhaol oni bai bod budd cyhoeddus sylweddol a phenodol. Lle gwaredir coed a pherthi, yn unigol neu fel grŵp, fel rhan o gynllun arfaethedig, rhaid i awdurdodau cynllunio ddilyn y dull fesul cam yn gyntaf fel y nodir ym mharagraff 6.4.21. Lle nad oes modd osgoi colled, bydd yn ofynnol i ddatblygwyr blannu coed a pherthi eraill fel mesur digolledu (sy'n gymesur â'r hyn a gollir a gaiff ei nodi drwy asesiad o werth seilwaith gwyrdd gan gynnwys bioamrywiaeth, gwerth y dirwedd a'r carbon a ddelir).

Caiff y coed newydd eu plannu gan ddilyn cymhareb sy'n gymesur ag ansawdd a phwysigrwydd amgylcheddol ac ecolegol y goeden/coed a gollwyd a rhaid gwneud hynny ar y safle yn ddelfrydol, neu'n union wrth ymyl y safle, gan blannu o leiaf 3 coeden o fath tebyg a maint cymharol am bob coeden a gollwyd.

Ar hyn o bryd byddai datblygiad y safle yn tynnu 27% o'r cyfar coed yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Mae gennyf bryderon y byddai effaith y datblygiad a'r gwaith adeiladu yn fwy na'r hyn a amlinellir yn y cynllun terfynol.

Mae angen i bob cais cynllunio ddangos sut mae'r cynllun cam wrth gam wedi cael ei ddilyn i ostwng yr effaith ar fioamrywiaeth. Yn dilyn hyn, mae angen i'r ymgeisydd ddangos sut y byddant yn cael budd bioamrywiaeth. Bydd y datblygiad hwn yn cael ei ymgymryd mewn coetir gwlyb, sydd yn fras yn cael ei ystyriaeth fel cynefin anadferadwy ac mae'n rhaid ei ddiogelu.

Bydd yn hollol eithriadol i gyfiawnhau datblygiad mewn amgylchiadau o'r fath - ac felly dyna pam fod gwrthwynebiad i'r cais.

Rhan o PCC: Fel mater o egwyddor, mae cynigion mewn safleoedd dynodedig yn annerbyniol ac felly dylid eu hepgor o chwiliadau safleoedd a gynhelir gan ddatblygwyr. Mae'r egwyddor hon hefyd yn gymwys i'r safleoedd hynny y ceir rhywogaethau a chynefinoedd gwarchodedig ynddynt y byddai eu colli yn golygu eu colli am byth ac sy'n rhaid eu diogelu.

Diffiniad o gynefin anadferadwy - byddai Cynefinoedd, gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gynnwys yr adnoddau naturiol sy'n eu tanategu, a fyddai yn dechnegol yn anodd iawn (neu yn cymryd amser sylweddol) i'w hadfer, ail-greu neu eu hamnewid unwaith y byddant wedi eu dinistrio, gan roi cyfrif am eu hoed, unigrywiaeth, amrywiaeth rhywogaethau neu brinder.

Mae enghreifftiau yn cynnwys coetir hynafol a choed hynod, gwrychoedd hynafol, coetiroedd gwlyb, twyni tywod, mawndir, glaswelltir sy'n gyfoethog o rywogaethau, priddoedd hir sydd heb eu tarfu, mignen, morfa heli a ffen iseldir.

Datganiad Isadeiledd Gwyrdd

Rhaid i'r holl gamau lliniaru a gwella oherwydd colli cynefin cyfredol gael eu llywio gan DECCA/ Datganiadau Ardal CNC / NRAP lleol a chenedlaethol / Asesiad Isadeiledd Gwyrdd Lleol

Bydd gofyn i'r datblygwr gyflwyno Buddion Net Bioamrywiaeth (NBB) Cytundeb Cynnal a Chadw sy'n manylu'r holl reolaeth sydd ei angen i ennill NBB. - bydd angen amodi gweithredu hyn gyda chaniatâd cynllunio.

Uned Dŵr ac Amgylchedd:

Sylwadau 22.02.2023

Dyluniad y Draenio

Mae'r manylion sydd yn y lluniad Gosodiad Draeniad Arfaethedig (dyddiedig 27/06/2022 a dderbyniwyd ar 20/12/2022) yn ymddangos yn ddigonol i ymdrin â dŵr wyneb gaiff ei gynhyrchu o'r datblygiad.

AMOD: Bydd y system ddraenio gynaliadwy yn cael ei hadeiladu yn hollol unol â'r manylion sydd wedi eu cynnwys yn y cynlluniau uchod ac a ddisgrifiwyd yn Strategaeth Draenio Dŵr Aflan a Dŵr Wyneb (A.L.I. Building Design Ltd, a dderbyniwyd 20/12/2022). Noder ein bod yn disgwyl i'r holl ddraeniau a'r cysylltiadau i gael eu lleoli fel y dangosir yn y lluniad uchod. Bydd unrhyw newidiadau arfaethedig i'r manylion a ddangosir yn y lluniad uchod, yn dilyn dechrau ar y gwaith, yn amodol i amrywiad ffurfiol.

AMOD: Dylai pob elfen o'r system ddraenio gynaliadwy, yn cynnwys derbyn cyrsiau dŵr a chyrff dŵr, gael eu cynnal a'u cadw a'u rheoli yn hollol unol â'r mesurau a amlinellir yn Atodiad G o'r Strategaeth Draenio Dŵr Aflan a Dŵr Wyneb (A.L.I. Building Design Ltd, a dderbyniwyd 20/12/2022) trwy gydol oes y datblygiad.

Perygl Llifogydd

Wedi ystyried natur a graddfa'r datblygiad rydym yn fodlon gyda lefel y manylion sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Asesiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais (Phil Jones Consultancy, Hydref 2022).

AMOD: Dylid ymgorffori'r holl argymhellion sydd yn adran 4 o'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) yn y datblygiad arfaethedig.

Gwaith ger cyrsiau dŵr

ER GWYBODAETH: Mae amryfal gyrsiau dŵr yn llifo drwy'r safle datblygu arfaethedig. Nid oes gennym unrhyw gofnod o lifogydd sy'n gysylltiedig gyda'r cyrsiau dŵr hyn, fodd bynnag, cynghorir y datblygwr hefyd i osgoi gosod/codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'r sianeli gan y gallai hyn amharu ar waith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ychwanegol, gallai unrhyw waith sy'n effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw strwythurau yn y sianel neu ddarpariaeth cwlferd fod angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin - ewch i wefan y Cyngor i gael rhagor o gyngor.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Residents/Parking-roads-and-travel/Flooding/Ordinary-watercoursesland-drainage-consent.aspx>

Mae'r prif gyfrifoldeb am gynnal a chadw cyrsiau dŵr yn y dyfodol, gan gynnwys yr ochrau, yn gorwedd am byth gyda pherchennog glannau'r afon.

Heddlu Gogledd Cymru,
Ymgynghorydd Atal Trosedd
Trwy Ddylunio:

Sylwadau 13.02.2023

Wedi adolygu'r newidiadau i'r cynlluniau a dim byd i'w ychwanegu ar hyn o bryd.

Llywodraeth Cymru, Adran yr
Economi a'r Seilwaith:

Sylwadau 28.02.2023

Cyfeirïaf at eich ymgynghoriad ar 10/02/2023 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A5, wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

Uned Iaith:

Heb eu derbyn.

Gwasanaeth Tân ac Achub:

'Rwyf yn cydnabod bod yr hysbysiad wedi ei dderbyn gan Awdurdod Tân ac Achub Gogledd Cymru mewn perthynas â'r cais uchod.

Mae cynllun/iau y safle i'r cais uchod wedi cael ei archwilio ac mae'r Awdurdod Tân ac Achub yn dymuno i'r sylwadau a ganlyn gael eu dwyn i sylw'r pwyllgor cynllunio. Mae'n bwysig bod y materion hyn yn cael eu trin yn fuan mewn unrhyw ddatblygiad arfaethedig:

- Nodwyd y pryderon a ganlyn, mewn perthynas â'r datblygiadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

arfaethedig, ynghyd â'r awgrymiadau ynglŷn â sut y gellir ymdrin â'r rhain.

Nid oes gwybodaeth ddigonol am fynediad a chyflenwadau dŵr i'r datblygiad. Mae angen i chi roi sylw i'r manylion yn Adran 16 ac Adran 17 o Ddogfen Gymeradwy B.

CADW:

Sylwadau 12.09.2018

Wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio yn ofalus, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Ceir ein hasesiad o'r datblygiad isod.

Asesiad

Wedi eu lleoli o fewn ardal glustogi 3km o ardal y cais mae:

Henebion Cofrestredig:

CN056 Gwersyll Rhiw Goch

CN119 Siambr Gladdu Sling

CN120 Gwersyll Pen Dinas

CN153 Heneb a Chwrsws Henge

CN176 Grŵp Cytiau Coed Uchaf

CN192 Grŵp Cytiau Gerlan

CN195 Caer Pencraig

CN202 Grŵp Cytiau a Chaeau Hynafol Parc Gelli

CN252 Anheddiad Cytiau Crwn i'r GO o Dan-y-Marian

CN268 Anheddiad Cytiau Crwn Amgaeedig yn Cororion Rough

CN287 Cytiau Crwn i'r Gorllewin o Corbri

CN374 Carnedd Moelyci

CN393 Carnedd Gron Carnedd Howel

Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

PGW (Gd) 40(GWY) Castell Penrhyn (gradd II*)

Mae'r bwriad ar gyfer 40 caban, adeilad i'r dderbynfa a chreu dwy nodwedd dŵr, ynghyd â'r ffyrdd mynediad cysylltiedig a'r mannau parcio, tirweddu a'r gwaith cysylltiedig arall sydd yn y coetir sydd ar y safle ar hyn o bryd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae natur y safle yn golygu bydd y datblygiad arfaethedig yn bennaf yn cael ei sgrinio rhag ei weld gan y coetir presennol ac eithrio o fannau gweld o uchder uwch. Mae topograffeg yr ardal oddi amgylch yn golygu nad oes unrhyw heneb na pharc hanesyddol a gardd yn ddigon uchel a/neu gyda golygfeydd heb eu hamharu tuag at y datblygiad arfaethedig, neu fel arall yn rhy bell, i ddim mwy na ond ychydig iawn a ddim effaith sylweddol ar unrhyw leoliad.

Sylwadau 16.02.2023

Ers rhoi'r cyngor hwnnw mae Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru wedi ei arysgrifio fel Safle Treftadaeth y Byd gyda ffin Chwarel y Penrhyn a Bethesda, a Dyffryn Ogwen i Aber Cegin (Porth Penrhyn) ger ardal y cais.

Mae'r cais diwygiedig a gyflwynwyd yn cynnwys Asesiad Effaith Treftadaeth a baratowyd gan Lichfields a gwerthusiad gweledol a strategaeth tirwedd a baratowyd gan Land Studio. Mae'r gwaith yma wedi dangos bod gosodiad diwygiedig y datblygiad arfaethedig ynghyd â'r llystyfiant presennol ac arfaethedig oddi amgylch yn sicrhau na fydd yn effeithio ar osodiad y Safle Treftadaeth Byd na unrhyw asedau hanesyddol dynodedig. Rydym yn cytuno gyda chasgliadau'r adroddiadau hyn ac felly nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad.

Uned Hawliau Tramwy,
Gwasanaeth trafnidiaeth a
Chefn Gwlad:

Sylwadau 16.02.2023

Sylwadau- Cyfeiriau at y cais uchod. Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi bydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Torri coed ac effaith ar goed
- Colli coetir hynafol
- Effaith ar fioamrywiaeth
- Llifogydd
- Traffig
- Diogelwch ffyrdd
- Diffyg isadeiledd
- Gormodedd o unedau gwyliau
- Gor ddatblygiad
- Effaith ar gymunedau lleol
- Effaith ar yr Iaith Gymraeg
- Groes i nod ac amcanion Cynllun Economi Ymweld Gynaliadwy Cyngor Gwynedd
- Effaith ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion lleol
- Gor-dwristiaeth

Nodir fod dros 5000 o e-byst o ganlyniad i lenwi ffurflen ar-lein ar safle Coed Cadw wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu'r cais ar sail colli coetir hynafol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yma ar gyfer darparu llety gwyliau a gwaith cysylltiedig ar lecyn o dir a adnabyddir fel Coed y Wern, Ty Gwyn i'r de-ddwyrain o bentref Glasinfryn. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod 25 caban gwyliau ynghyd a 4 pod glampio o fewn coedlan. Mae polisi TWR 3 yn gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau neu siale sefydlog newydd, neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:

- Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd yn yr un modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
- Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.2 Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE nac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly mae'r meini prawf yn y polisi yma yn berthnasol. Mae li) yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yn y cyd-destun hwn fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 sydd yn cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.
- 5.3 Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD01 (Gwastatir Arfordirol Bangor). Mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir, "O fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes dim capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig / cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau / cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda." Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw. Nodir fod y nifer o unedau erbyn hyn wedi ei leihau i gyfanswm o 29 (25 caban a 4 pod gwyliau). Cydnabyddir fod y ffigwr yma yn uwch na'r hyn a ddiffinnir fel datblygiad bychan yn yr Astudiaeth Capasiti, ond gan fod yr Astudiaeth yn rhoi ystyriaeth i gapasiti ardaloedd ar gyfartaledd yn hytrach na lleoliadau unigol, mae angen rhoi ystyriaeth i'r safle o dan sylw a nodir ei fod yn safle cuddiedig. I'r perwyl hyn ystyrir felly fod yna gapasiti i'r safle yma yn yr ardal benodol yma.
- 5.4 Cyfeirir lii) at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig. Mae'r polisi yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwrthiol. O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwrthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae Polisi AMG3: 'Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol' yn nodi y bydd rhaid i ddatblygiadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol. Ymhellach mae Polisi PCYFF 4: 'Dylunio a Thirwedd' yn datgan y dylai pob datblygiad integreiddio gyda hyn sydd o'i gwmpas. Dylid gwrthod unrhyw gynlluniau sydd heb roddi ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.
- Yng nghyd-destun gosodiad clwstwr Glasinfryn mae'r datblygiad arfaethedig yn un sydd yn gymharol fawr o ran ei raddfa ac mae angen rhoi ystyriaeth briodol i sut fyddai'r datblygiad yn gweddu a'r dirwedd a ffurf adeiledig leol.
- 5.5 Fel y nodir uchod, mae'r safle wedi ei leoli o fewn coedlan bresennol ac mae'r nifer o unedau ynghyd a graddfa'r datblygiad wedi ei leihau erbyn hyn i gyfanswm o 29 uned, ac mae bwriad cadw a rheoli'r llystyfiant o gwmpas y datblygiad yng nghanol y safle fel y byddai yn cael ei sgrinio o lefydd cyhoeddus. I'r perwyl hyn ni fyddai'r bwriad yn ymddangos yn adeiledig, ac mae ystyriaeth wedi ei roi i dirweddu o'r cychwyn cyntaf. Mae asesiad pellach ynglŷn â materion hanesyddol, ecolegol a diwylliannol ymhellach yn yr adroddiad. Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf lii) o bolisi TWR3, ynghyd a rhannau perthnasol o bolisiau AMG3 a PCYFF 4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.6 Mae maen prawf llll) yn cyfeirio at ddarparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd, ynghyd a sicrhau fod y safle yn agos at brif rwydwaith ffyrdd. Mae'r fynedfa i'r safle yn bodoli'n bresennol ac mae bwriad ei wella a darparu llain welededd. Nodir fod y strbyn o goed ar y ffin gyda'r briffordd sy'n arwain at Glasinfryn wedi ei gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed a bod cytundeb i gadw dwy goeden bob ochr i'r fynedfa, ond ar wahân i hynny fod llain welededd i'w darparu bob ochr i'r fynedfa. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau y maen brawf yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi TWR 3.
- 5.7 Fe nodwyd fod pryderon am effaith gronnus wedi ei godi yn y gwrthwynebiadau i'r cais ac mewn Pwyllgorau diweddar o ran y nifer o ac agosatrwydd y safle at safleoedd carafanau sefydlog cyfagos. Er bod sawl safle sefydlog a teithiol yn y cyffiniau, ni ystyrir yr ardal dan sylw yn esiampl o leoliad sydd o dan bwysau aruthrol o ran datblygiadau twristiaeth o'r fath. Mae effaith gronnus wedi ei asesu yn unol â gofynion polisi cynllunio TWR 3 ym mharagraffau 5.2-3 uchod. Yn ogystal, mae'r meini prawf o fewn polisïau TWR 3 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 reoli'r goedlan yn well 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. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn ymddangos yn ormodol nac yn niweidiol i'r tirlun yn y safle hwn.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn coedlan ac mae bwriad ei sefydlu yng nghanol y safle o gwmpas pwl bychan. Mae bwriad cadw a rheoli gweddill y goedlan ac felly byddai'r safle wedi ei sgrinio'n bresennol ac yn naturiol. Mae tai wedi eu lleoli i'r Gogledd (Stad Bro Infryn) i'r Dwyrain (Bythynnod Rheilffordd) ac i'r De (Fferm Felin Hen a Tyddyn-y-Felin). Mae Stad Bro Infryn yn ymylu ar y goedlan tra bod Bythynnod Rheilffordd a Fferm Felin Hen wedi ei leoli ochr arall y A4244. O ganlyniad i leoliad yr unedau gwyliau o fewn y safle a'r llystyfiant presennol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn weledol o unrhyw dy na phriffordd gyfagos. Mae'n bosib y byddai'n weladwy o'r llwybr troed sy'n croesi'r A4244 o ganlyniad i uchder y bont sy'n croesi'r ffordd union gerllaw'r safle. Nodir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail effaith y datblygiad ar fwynderau'r trigolion cyfagos gan gynnwys eu preifatrwydd, ond ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y trigolion yma o ganlyniad i leoliad a graddfa'r bwriad ynghyd a'r llystyfiant o gwmpas y safle.
- 5.9 Nodir fod bwriad codi adeilad derbynfa/gwerthiant ger fynedfa y safle a defnyddio adeilad presennol hwb e-beicio. Nid oes manylion yr adeiladau yma wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais ond o ystyried eu graddfa bychan ystyrir y byddai amod cynllunio i gytuno manylion yr adeiladau yma yn dderbyniol. fel Ar sail y pellter a natur guddiedig y safle, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar unrhyw drigolyn cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ystyried gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI sy'n ymwneud ac amddiffyn effaith weledol cyffredinol a mwynderau defnyddwyr tir cyfagos.
- 5.10 Mae'r safle i gyd wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen, ac mae Heneb Rheilffordd Chwarel Penrhyn wedi ei leoli ar y ffin Ddwyreiniol y safle. Mae CADW wedi cadarnhau yn eu sylwadau na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

andwyol sylweddol ar osodiad Safle Treftadaeth y Byd nac unrhyw ased treftadaeth arall. Ar sail hyn ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS20 ac AT1 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Mae mynediad presennol i mewn i'r safle oddi ar ffordd Dosbarth III presennol sy'n arwain at Glasinfryn. Mae bwriad gwella'r fynedfa yma a'i ddefnyddio ar gyfer y datblygiad. Mae Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac mae'r Uned Drafndiaeth wedi cynnig sylwadau ar y bwriad ac wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i osod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.12 Mae'r fynedfa i'r safle wedi ei leoli oddeutu 100m i ffwrdd o'r briffordd A4244 i lawr ffordd Dosbarth III tuag at Glasinfryn. Mae'r cynlluniau yn nodi bwriad i wahardd gwesteion rhag troi i'r dde wrth adael y safle ac felly ni fyddant yn gallu teithio'n uniongyrchol drwy Glasinfryn a bydd angen iddynt deithio tua'r A4244 yn unig wrth adael y safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi effaith aflonyddwch sylweddol i drigolion yr ardal ar sail traffig na diogelwch ffyrdd, a bod mesurau digonol wedi eu cynnwys yn y bwriad.
- 5.13 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 polisi TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.14 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais
- Adolygiad Ecolegol Coed Wern Rev 3 03.03.2025
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd Coed Wern 03.03.2025
 - Ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth Coed Wern 24.03.2025
 - Ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth Coed Wern 22.07.2024
 - Ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth Coed Wern 11.05.2023
 - Adroddiad Coed a Datblygiad 24.11.2022 Rob Marsh Woodland Services Ltd
 - Asesiad ac Arolwg Ecolegol Cambrian Ecology 16.11.2022
 - Adroddiad Coed L. O'Connor Medi 2017
 - Arolwg Cynefinoedd a Rhywogaethau a Warchodir Cam 1 Estynedig Cambrian Ecology 2018
- 5.15 Mae'r Arolwg Cynefin Cam 1 yn 2018 wedi datgelu fod y rhan fwyaf o'r safle yn cael ei ddominyddu gan goetir naturiol llydanddail wedi'i adfywio ar yr hyn a arferai fod yn blanhigfa gonifferaidd, fasnachol. Cafodd y blanhigfa hon ei sgrinio o'r isffordd gyfagos gan wrych ffawydd uchel sy'n cael ei warchod gan Orchymyn Cadw Coed. Mae'r coed bedw sy'n dominyddu o fewn coetiroedd wedi'u hadfywio yn bodoli yma ac wedi cyrraedd y cam 'canopi caeedig, cyn-teneuo' lle mae golau'n cael ei gau allan ac yn effeithio'r fflora ar y ddaear. Yn ogystal mae'r safle hefyd yn cynnwys traciau mynediad sydd wedi bod mewn bodolaeth ers 2003 a 2005 ac ers hynny maent wedi datblygu i fod yn laswelltir niwtral. Ceir hefyd ardal fach o brysgwydd a gwlypdir, y ddau ohonynt gyda gwerth a diddordeb botanegol neu ecolegol fach iawn oherwydd diffyg amrywiaeth botanegol a maint anghynladwy. Mae pwll yng nghanol y safle sy'n cael ei fwydo gan gwrs dŵr bach sy'n rhedeg i gyfeiriad gogleddol, gan ymuno ag Afon Cegin maes o law mewn cydlifiad y tu allan i ffin ogleddol y safle. Y prif faterion ecolegol ar y safle yw presenoldeb sylweddol Ymledol An-Rhywogaethau Brodorol (INNS), ynghyd ag absenoldeb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rheolaeth o'r safle. Mae'r cyfuniad hwn ar hyn o bryd yn arwain at ddiraddio parhaus o'r holl gynefinoedd ar y safle. Canfyddwyd presenoldeb y broga a'r llyffant ar y safle ynghyd ac ystlumod, yn benodol o gwmpas ardal y pwll, ynghyd a clwydfan ystlumod yn yr adeilad presennol ar y safle sydd i'w gadw heb effeithio'r clwydfan. Mae'r arolwg yn gwneud argymhellion ar gyfer rheoli i wrthdroi'r diraddio'r cynefinoedd, dileu'r INNS a sicrhau na fydd ystlumod yn cael eu rhwystro i symud drwy'r safle gan oleuadau amhriodol o'r bwriad datblygiad. Mae bwriad hefyd i wella cynefin y coetir gyda phlannu newydd i weithio ar y cyd â'r prosiect ailgyflwyno/cadwraeth leol ar gyfer gwiwerod coch sy'n gweithredu yn yr ardal leol a gyda chysylltiadau cynefin uniongyrchol â'r safle hwn. Mae'r cynigion yn gyfle i gyflwyno cyfundrefnau rheoli buddiol sydd gwneud y mwyaf o fioamrywiaeth y safle hwn. Nodai heb gyflwyno a gosod trefn reoli sympathetig, bydd y safle yn parhau i ddiraddio a'r trawiadol byddai cyfres o INNS yn dominyddu'r holl gynefinoedd yn fuan.

- 5.16 Yn ddiweddarach cyflwynwyd Asesiad ac Arolwg Ecolol gan Cambrian Ecology yn 2022, ble cofnodwyd fod y traciau oedd wedi eu dynodi fel glaswelltir niwtral erbyn hyn wedi ei glustnodi fel ruderal tal, gyda'r glaswellt wedi colli'r gystadleuaeth yn erbyn rhywogaethau eraill. Ni chanfuwyd dŵr agored yn y pwll yn ystod 2021 na 2022, ond mae cofnod o dŵr yn y pwll ar lun awyr ym mis Ebrill 2022. 'Roedd ystlumod, broga a llyffantod cyffredin yn parhau i fod yn bresennol ar y safle. Yn gyffredinol mae'r arolwg yn cadarnhau fod y flora a chynefinoedd glaswelltir o dan fygythiad o ganlyniad i'r diffyg rheolaeth o'r INNS.
- 5.17 Mae'r Adroddiad Coed yn nodi fod y safle wedi ei leoli ar ardal wlyb oedd yn arfer fod yn blanhigfa conifer sydd eisoes wedi ei glirio. Mae draeniad yn ei le i raddau ond mae'n dangos arwyddion o ddiffyg cynnal a chadw. Mae gan ardaloedd gwlypach y safle ganran uwch o Wern yn aildyfu. Mae'r adfywiad yn naturiol ac mae'n debygol o fod oddeutu 30mlynedd oed. Mae'r goedlan o oed cyfartal wedi ei ddominyddu yn bennaf gan rywogaethau arloesol o Fedw. Mae yna hefyd ganran llai o rywogaethau llydanddail eraill gan gynnwys Gwern, Helyg, Sycamorwydden, Derw, Cyll, Ysgawen, Draenen Wen ar draws yr holl ardal. Nid oes unrhyw goed hynafol ar y safle. Nodir fod y safle yn wreiddiol wedi ei nodi ar gofnodion coedlannau hynafol Cyfoeth Naturiol Cymru, ond mae'r cofnod wedi ei ddiweddarau a'r safle yma wedi ei dynnu o'r cofnod. Nodir fod y safle yn ymylu ar goedlan hynafol. Fel sydd wedi ei nodi yn y tabl ymgynghoriadau derbyniwyd nifer uchel o wrthwynebiadau ar sail colli coetir hynafol, ond nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw golled erbyn hyn. Byddai'r bwriad yn anelu at wella amrywiaeth a statws oedran y gelli gyda thechnegau coedamaeth. Bydd y coed gyda diamedr mwy ac o ffurf well yn cael eu cadw, a bydd unrhyw goed aeddfed yn cael eu cadw i weithredu fel ffynhonnell hadau yn y dyfodol. Bydd Bedw o ddiamedr llai yn cael ei deneuo i annog coed newydd o stoc wedi ei blannu neu goed cyfagos o rywogaethau gwahanol yn unol â'r ymdrechion cadwraeth leol y wiwer goch. Mae mesurau ar gyfer lliniaru a rheoli'r coetir a'r coed yn y dyfodol yn cael eu nodi yn yr adroddiad. Nid oes bwriad gwneud unrhyw waith i'r coed sydd wedi eu gwarchod ar y ffin Orllewinol y safle. Mae Adroddiad Coed a Datblygiad wedi ei gyflwyno sy'n ymhelaethu ar y dull coedyddiaeth ac asesiad effaith ac sy'n cadarnhau statws y safle ac nad yw'n goetir hynafol fel sydd wedi ei nodi uchod.
- 5.18 Nodir fod trafodaeth helaeth wedi bod ynglŷn â materion bioamrywiaeth a choed mewn cyswllt a'r datblygiad yma ac mewn ymateb i hynny mae Arolwg Ecolol ychwanegol wedi ei gwblhau yn 2024 gan gymryd i ystyriaeth y sylwadau a nodir gan yr Uned Bioamrywiaeth a Choed ynghyd a gofynion Polisi Cenedlaethol diweddaraf sy'n cynnwys newidiadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru o ran gwelliannau bioamrywiaeth a defnyddio'r dull gam wrth gam. O ganlyniad i hyn mae'r ardal o ddatblygu adnabyddir fel Parth 5 yn wreiddiol wedi ei ddileu o'r bwriad ac mae cynllun safle diwygiedig wedi ei gyflwyno i gadarnhau hynny. Golygai hyn fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

maint y safle datblygu wedi ei leihau ynghyd a'r nifer o unedau fel sydd wedi ei gadarnhau ym mharagraff 1.1. Nodir fod y wybodaeth y cyflwynir fel rhan o'r cais yn pwysleisio'r angen ar gyfer rheoli'r safle'n rhagweithiol er mwyn gwarchod a gwella'r fioamrywiaeth sy'n bodoli yno, yn hytrach na gadael i'r safle ddatblygu'n naturiol.

5.19 Mae sylwadau diweddaraf yr Uned Bioamrywiaeth a Choed wedi ei nodi yn y tabl ymgynghoriadau uchod ac wedi eu crynhoi isod:

- Nid oes posib darparu Cynnydd Net Bioamrywiaeth oherwydd bod rhannau o'r safle yn cael ei golli o ganlyniad i'r unedau gwyliau a maes parcio. Y cam cyntaf yn unol â'r dull cam wrth gam yw osgoi colli cynefinoedd. Mae colled o 1.4ha o gynefinoedd gan gynnwys cynefin tir gwlyb.
- Byddai'r datblygiad yn gwahanu'r goedlan o'i ganol ac yn cyflwyno gweithgareddau dynol ac felly ni fyddai modd darparu cynefinoedd wedi eu cysylltu.
- Ddim yn bosib asesu effaith golau ar yr ystlumod, er bod y datblygwr yn fodlon derbyn amod i reoli golau
- Mae'n gyfrifoldeb ar y tirfeddiannwr i reoli INNS pe bai datblygiad neu beidio.
- Asesiadau Cyflwr a Gwerth Coedlan a Chynnydd Net Bioamrywiaeth yn berthnasol i Loegr yn unig.
- Nid yw'r datganiad dull coed yn rhoi ystyriaeth i unrhyw ddifrod i goed yn ystod y gwaith datblygu gan gynnwys gosod y lloriau caled a'r gwasanaethau, danfoniadau ayyb.
- Nid yw'r adroddiad coed yn cydnabod pwysigrwydd a gwerth bioamrywiaeth y safle.

5.20 Mae'r asiant wedi darparu ymateb pellach i'r sylwadau yma (24.03.2025) sy'n nodi'r isod yn gryno:

- Mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i'r dull gam wrth gam a nodir ym Mhennod 6 PCC, ac mae'r dull yn rhoi cydnabyddiaeth i gynlluniau sy'n cynnwys colled o gynefinoedd ac yn rhoi cyfleoedd i liniaru a gwella.
- Byddai'r cynefinoedd sy'n cael eu cadw yn cysylltu ar draws ac i fyny ac i lawr y safle ac ar gael i ystod eang o fioamrywiaeth.
- Hapus i gytuno cynllun goleuo a Chynllun Rheoli Amgylchedd a Datblygu
- Mae'r tirfeddianwyr yn ymwybodol o'r angen i reoli'r INNS rhag symud tu hwnt i'r safle, ond mae rheoli'r INNS o fewn y safle yn wahanol.
- Cydnabod fod rhai o ddulliau asesu sy'n berthnasol i Loegr wedi ei ddefnyddio, ond fod hyn yn ategu at yr wybodaeth sydd ar gael.
- Mae rhannau o'r safle erbyn hyn wedi eu tynnu o'r datblygiad er mwyn lleihau'r effaith, ond mae angen i'r safleoedd yma cael eu rheoli er mwyn gwella'r fioamrywiaeth sy'n bodoli yma yn barod ac nid oes cynlluniau mewn lle i reoli'r safle ar hyn o bryd.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn creu coetir o ansawdd gwell a gaiff ei gadw a'i greu o'r newydd.

5.21 Nodir hefyd fod Datganiad Seilwaith Gwyrdd diwygiedig (Ebrill 2024) yn cadarnhau fod y safle presennol yn cynnwys ychydig dros 5ha o goetir a thua 0.8ha o goetir gwlyb a 0.17ha o lawr caled (y traciau presennol). O ganlyniad i'r cais yma bydd colled net cyffredinol o 1.17ha o gynefin y gellir ei rhannu fel 0.04ha o goetir gwlyb ac 1.1ha o goetir. Mae hefyd yn cynnwys cynnydd net o 793m sgwâr o lawr caled. Ni fydd unrhyw newid i'r pwll presennol yng nghanol y safle.

5.22 Mae'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd hefyd yn pwysleisio y bydd cynllun rheoli yn cael ei weithredu ar draws y safle i godi ansawdd y coetir yn gyffredinol. Mae'r golled o gynefin coetir yn cael ei liniaru drwy reoli'r ardal a gedwir a phlannu coed llydanddail ar gymhareb sy'n cydfynd gyda'r hyn o nodir yn PCC. Ar sail colled o 1.17ha mae bwriad plannu oddeutu 1872 o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

goed, ac o'r nifer hwn bydd 806 o goed yn cael eu darparu yn llain glustogi i'r gogledd/gogledd ddwyrain o'r safle ynghyd a nifer ychwanegol o goed (hyd at 312) o fewn ffin y llinell goch. Bydd y gwaith plannu lliniaru sy'n weddill (tua 745 o goed) yn cael eu darparu oddi ar y safle mewn lleoliadau i'w cytuno gyda'r ACLI. Byddai hefyd ardaloedd rheoli ychwanegol o fewn y safle fel a ganlyn:

- Gwella coetir gwlyb a gadwyd trwy reolaeth a phlannu newydd 0.74ha.
- Gwella coetir a gadwyd trwy reolaeth a phlannu newydd fel yr uchod 4ha.
- Gwella'r pwll trwy ddulliau i reoli ymlediad prysgwydd ar yr ymylon a phlannu atodol gyda rhywogaethau allddodol/ymylol brodorol 0.1ha.

5.23 Nodir fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau goleuo er mwyn sicrhau fod unrhyw effaith ar ystumod yn lleiafrifol, ac amod i gytuno Cynllun Rheoli Amgylchedd a Datblygu.

5.24 O ganlyniad i'r uchod, cydnabyddir pryderon yr Uned Bioamrywiaeth a Choed ac ystyrir fod yr ymgeisydd wedi rhoi ystyriaeth lawn i effaith y datblygiad ar y goedlan, a bod y mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a gynigir (a fydd yn destun amod cynllunio ar gyfer cyflwyno manylion llawn) yn ddigonol ac yn cydymffurfio gyda gofynion dull gam wrth gam o fewn Pennod 6 y PCC. Ystyrir fod yr arolygon sydd wedi eu cyflwyno yn cyfleu sefyllfa bresennol y safle ac yn amlygu'r angen i reoli'r goedlan er mwyn sicrhau dyfodol y cynefin a'i fioamrywiaeth o'i fewn. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi fel safle o bwysigrwydd Cenedlaethol, a chydabyddir ei fod yn safle bywyd gwyllt ond ystyrir fod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael ac anghenion y safle ac y bydd o ganlyniad i'r datblygiad yma yn cael ei reoli a'i wella yn ddarostyngedig i amodau cynllunio. Mae'r tebygolrwydd y byddai'r tirfeddiannwr yn buddsoddi i wella ansawdd bioamrywiaeth y safle fel arall yn fychan iawn, ac nid oes modd ei orfodi ei wneud hynny y tu allan i'r drefn cynllunio.

5.25 I'r perwyl hyn felly ystyrir o bwyso a mesur yr holl asesiadau ac arolygon yn ogystal â sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Choed a Chyfoeth Naturiol Cymru fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau priodol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS19, AMG 3 a 5 yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion cynaliadwyedd

5.26 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).

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

5.28 Er y cydnabyddir y byddai canran yn defnyddio cerbydau preifat i gyrraedd y safle ystyrir fod y safle digon agos i orsaf drên Bangor i alluogi gwesteion ddefnyddio'r rheilffordd ac yna tacsï i gyrraedd y safle. Mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafnidiaeth cyhoeddus ac ar droed.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.29 Nodir bod llwybr troed Lôn Las Ogwen yn rhedeg union heibio'r safle a bod y safle wedi ei leoli ar lwybr bws gydag aros mannau bws a thrên ynghanol y dref ac mae nifer o gyfleusterau ac atyniadau ar gael ym Mangor. 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 a PCYFF 5 o'r CDLL ynghyd â chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 18 a PCC.

Materion llifogydd

- 5.30 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 erydu arfordirol' ac mae Cylchlythyr 002/2025 'Canllawiau ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 Cyfarwyddyd ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 a Chyfarwyddiad y Prif Gynllun' (Cymru) 25 wedi'i gyhoeddi. Cyfarwyddiaeth Gynllunio'r Llywodraeth.
- 5.31 Dywed Adran 1 o'r TAN 15 newydd "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."
- 5.32 Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "...gallai cyhoeddi canllawiau newydd gael effaith ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r TAN. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol..."
- 5.33 Felly, mae canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 ar gyfer asesu perygl llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi argraffiad 1af TAN 15 a gyhoeddwyd yn 2004.
- 5.34 Yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli o fewn Parth llifogydd A o dan y mapiau llifogydd ar gyfer datblygiad (mapiau DAM) gyda rhan fechan fwyaf gogleddol y safle (nad yw'n cael ei ddatblygu) yn ffurfio rhan o ddynodiad Parth 2 Afonydd. Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylw ar y sefyllfa llifogydd na'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, ond mae'n ymddangos mai llifogydd ar sail dŵr wyneb yw'r pryder yma. Mae'r Uned Draenio Tir wedi ymateb gan gadarnhau o ystyried natur a graddfa'r bwriad maent yn fodlon gyda'r manylion a gynhwysir o fewn yr Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ac yn awgrymu amod a fyddai'n sicrhau fod y mesurau a gynhwysir o fewn adran 4 o'r Asesiad yn cael eu cwblhau fel rhan o'r datblygiad.
- 5.35 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS6 o'r CDLI ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Materion isadeiledd

- 5.36 Nodir fod sylwadau Dŵr Cymru yn cyfeirio at yr angen i sicrhau fod yr orsaf bwmpio carthffosiaeth i lawr yr afon cyn y gellir bwrw ymlaen gyda'r datblygiad. Mae Dŵr Cymru wedi rhoi'r cyfrifoldeb i sicrhau hyn i'r datblygwr ac yn fodlon gyda'r bwriad yn ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n sicrhau fod yr orsaf yn cael ei asesu, a bod gwelliannau yn cael ei ddarparu iddo os oes angen cyn cychwyn datblygu'r safle. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS2 a PCYFF 6 o'r CDLI.

Materion Ieithyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.37 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.
- 5.38 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.
- 5.39 Fe gyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais yn egluro pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan nodi'r pwyntiau canlynol:
- Er bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal Cyngor Cymuned Llandygai, teimlir ei fod yn fwy priodol selio'r asesiad ar ward Pentir oherwydd bod y pentref agosaf (Glasinfryn) wedi ei leoli o fewn ward Pentir.
 - Bydd cyfleoedd ar gyfer gwaith yn ystod y cyfnod datblygu'r safle ac mae bwriad cyflogi 1-2 o bobl unwaith bydd y safle yn weithredol.
 - Ystyrir y byddai busnesau lleol ym Mangor a Bethesda yn elwa o'r datblygiad unwaith y bydd wedi ei gwblhau
- 5.40 Mae'r datganiad yn cloi drwy nodi er y byddai'r cynllun yn cyflwyno siaradwyr di-gymraeg i'r safle ac felly o bosib yn cael effaith cymedrol ar y defnydd o'r Gymraeg yn y gymuned, bydd nifer yr unedau a nifer disgwyliedig yr ymwelwyr yn fach mewn perthynas â maint y boblogaeth leol; ni fydd ymwelwyr â'r safle yn bresennol yn y gymuned leol am gyfnodau estynedig ac felly bydd unrhyw effaith dros dro, fyrhoedlog a lleiaf posibl ar y gymuned leol. Fel y cyfryw mae'r datganiad yn ystyried fod posib i'r cynnig gael effaith negyddol fach yn hyn o beth a fyddai'n cael ei wrthbwysio gan y manteision i'r gymuned leol yn sgil mwy o gyfleoedd cyflogaeth a gynigir gan wariant ymwelwyr yn yr ardal. Yn ogystal, mae camau'n cael eu cymryd i gynyddu ymwybyddiaeth o'r Iaith Gymraeg, treftadaeth, a hanes yr ardal, a fydd o gymorth wrth godi ymwybyddiaeth ymwelwyr â'r safle o'r hanes a'r diwylliant lleol nodweddiol yr ardal, gan gynnwys yr iaith Gymraeg, ac felly bydd yn cynorthwyo i wneud hynny gwella ymwybyddiaeth a sensitifrwyd o ddiwylliant ac iaith yr ardal i ymwelwyr. Byddai hyn yn effaith fuddiol o'r cynnig. Nodir hefyd byddai amodau cynllunio yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a fyddai yn sicrhau darparu enw Cymraeg i'r safle ac yn sicrhau arwyddion dwyieithog o fewn y safle ac wrth hysbysebu'r safle.
- 5.41 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 a gellir sicrhau enw Cymraeg a mesurau lliniaru trwy osod amodau.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.42 Derbyniwyd nifer o sylwadau mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus ar y cais, ac maent wedi eu rhestru yn y tabl ymgynghoriadau uchod. Mae'r sylwadau wedi derbyn sylw yn yr adroddiad yn barod, ac ni ystyrir eu bod yn newid yr asesiad.

6. Casgliadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 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, yr iaith bioamrywiaeth na diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i
1. Amser
 2. Yn unol â'r cynlluniau
 3. Cyfyngu nifer o'r unedau i 25 caban a 4 pod
 4. Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr
 5. Cynllun Tirwedd i'w gytuno a'i weithredu yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn derbyn caniatâd
 6. Cytuno llwybr gwasanaethau trydan a dŵr
 7. Oriau Gwaith Adeiladu
 8. Enw Cymraeg
 9. Hysbysiadau Dwyieithog
 10. Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd
 11. Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 43 metr ar y naill ochr. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth yn fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.
 12. Cynllun goleuo
 13. Cytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol a Datblygu
 14. Amod Dŵr Cymru
 15. Amodau Tir Llygredig
 16. Amodau Draenio Tir
 17. Amod cytuno manylion adeilad derbynfa/ gwerthiant a hwb e-beicio

Nodiadau

1. SUDS
2. Uned Draenio Tir
3. Trwyddedu