

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C23/0116/09/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 09/02/2023**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Tywyn

Ward: Morfa Tywyn

Bwriad: Ail-gyflwyniad: Newid defnydd tir i greu iard storio/
gwerthiant yn gysylltiedig a'r eiddo masnachol presennol,
ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled
ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa
gerbydol i'r iard

Lleoliad: 1 Idris Villas, Tywyn, Gwynedd, LL36 9AW

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 **Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 17 Ebrill 2023 er mwyn i'r aelodau gynnal ymweliad safle.**
- 1.2 Mae'r cais ar gyfer newid defnydd tir i greu iard storio / gwerthiant ar dir gyferbyn ac Idris Villas, Tywyn fyddai'n gysylltiedig ag eiddo masnachol presennol sydd wedi ei leoli ar y Stryd Fawr. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys codi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol i greu mynedfa gerbydol addas ar gyfer yr iard gwerthiant.
- 1.3 Tir amaethyddol yw safle'r cais wedi ei leoli tu ôl i adeiladau'r Stryd Fawr a chyfochrog a ffordd ddosbarth 3 Idris Villas. Mae'r safle tu allan i ffin datblygu Tywyn ond gyfochrog iddo. Fe nodir bod rhan helaeth y safle o fewn Parth Llifogydd C1 ac mae'r safle o fewn Tirlun Hanesyddol Gofrestredig Dyffryn Dysynni.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac Adroddiad Ecolegol Cychwynnol fel rhan o'r cais. **Yn ddiweddarach ar y 29 Mawrth 2023 cyflwynwyd Cynllun Tirlunio o amgylch y ffens derfyn ac yn dilyn y Pwyllgor diwethaf cyflwynwyd manylion llwybrau ymadawiad cerbydau trwm o'r safle ar y 28 Ebrill 2023.**
- 1.5 Mae'r cais yn ail gyflwyniad o gais C22/1050/09/LL a wrthodwyd am yr union fwriad ar y 16 Ionawr 2023 heb unrhyw newid i'r cynlluniau na gwybodaeth ategol. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

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

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA2: Safonau parcio.

TRA4: Rheoli ardrawiadau cludiant.

PS5: Datblygu Cynaliadwy

PS6: Lliniaru Effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu.

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle.

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11
 Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN): 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN): 18 Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C22/1050/09/LL Newid defnydd tir i greu iard storio/ gwerthiant yn gysylltiedig â'r eiddo masnachol presennol, ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa gerbydol i'r iard: Gwrthod 16 Ionawr 2023

Y22/0835: Ymholiad cyn cais parthed y datblygiad. Egluro fod y safle o fewn parth llifogydd ac y byddai'r bwriad yn groes i ofynion NCT 15.

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned Heb eu derbyn.

Uned Priffyrdd:

[Sylwadau gwreiddiol 7 Mawrth 2023](#)

Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad. Byddwn yn gofyn i'r ymgeisydd ddefnyddio meddalwedd tracio i ddangos y symudiadau cerbydau nwyddau trwm allan o'r safle.

[Sylwadau ar y wybodaeth ychwanegol 2 Mai 2023](#)

Dwi'n hapus gyda'r cynlluniau sy'n dangos y symudiadau troi allan o'r safle felly does dim gwrthwynebiad. Gofynnaf am yr amodau/nodiadau canlynol:

AMOD: Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun gyflwynwyd.

NODYN: Na fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddwr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i'r safle'n sgil y datblygiad.

NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa. Gallwch hefyd cysylltu ag Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 am y ffurflenni perthnasol.

Uned Bioamrywiaeth:

Ymddengys ar ffotograffau o'r awyr (2014 a 2020) nad yw'r cae yn gynefin gyda gwerth bioamrywiaeth uchel. Mae'n ymddangos bod y cae yn laswelltir amaethyddol gydag ychydig o amrywiaeth a gwerth bioamrywiaeth isel, Draeniau/ffosydd sydd ar hyd tair ochr y cae. Mae'r cyrsiau dŵr hyn yn sensitif i llygredd. Beth fydd yn cael ei storio ar y safle?

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nid yw'r cynnig yn cynnwys cynllun gwella bioamrywiaeth, rhaid darparu hwn. Argymhellaf ei fod yn cynnwys plannu gwrychoedd cynhenid o gwmpas y compownd newydd arfaethedig.

Uned Dŵr ac
Amgylchedd (Draenio):

Risg Llifogydd a Draenio Tir

Mae'r datblygiad o fewn parth llifogydd C1. Oherwydd hyn fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar faterion risg llifogydd sy'n wynebu'r datblygiad.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SWS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y mae wedi'i gyflwyno. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodir isod yn cael ei chynnwys yn yr amod cynlluniau a'r dogfennau sydd wedi'u cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfynu:

Dogfen - Asesiad Canlyniadau Llifogydd, KRS Environmental, dyddiedig Medi 2022, cyfeirnod KRS.0639.001.R.001.A . Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir mwy o fanylion isod.

Risg o lifogydd

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad llai agored i niwed ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i iard storio/gwerthu sy'n gysylltiedig ag adeilad masnachol presennol (masnachwyr amaethyddol) a gwaith cysylltiedig. Mae ein Map Risg Llifogydd yn cadarnhau'r safle i fod yn bennaf o fewn Parth C1 o'r Map Cyngor Datblygu (MCD) a gynhwysir yn NCT15 ac mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) yn nodi'r safle cais i fod mewn perygl o lifogydd ac o fewn i Barth Llifogydd 2/3 Môr. Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion ffiniau'r parth llifogydd ar gyfer Parth C1 o'r MCD a Pharth Llifogydd 2/3 o'r MLIC.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae adran 6 o NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes modd cyfiawnhau'r datblygiad yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 o NCT15. Os ystyriwch fod y cynnig yn bodloni'r profion a nodir mewn meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw i'r ymgeisydd ddangos trwy gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI) y gellir rheoli canlyniadau posibl llifogydd i lefel dderbyniol.

Rydym wedi adolygu'r ACLI a wnaed gan KRS Environmental, dyddiedig Medi 2022, cyfeirnod KRS.0639.001.R.001.A. Ein cyngor i chi yw bod yr ACLI, wrth ddangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, mae'r ACLI yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol, os bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r ACLI a chynlluniau a gyflwynwyd.

Mae arolwg topograffig hefyd wedi'i gyflwyno i gefnogi'r datblygiad ac mae'n dangos sut mae'r tir yn codi o ogledd orllewin y safle datblygu i'r de. Nodir bod y tir i'r de (tua 5.81m AOD) yn amlwg yn uwch na'r tir i'r gogledd orllewin (tua 2.01m AOD), gyda'r briffordd gyfagos yn uwch eto (tua 6.13 - 7.00m AOD). Fel rhan o'r cynnig, cynigir torri pwyntiau uchel a llenwi pwyntiau isel o'r safle datblygu er mwyn codi'r safle i 4.50m AOD, mae'r ACLI yn dweud na fydd unrhyw ddeunydd yn cael ei fewnforio i'r safle oherwydd bod y maint o dorri a llenwi yn gyfartal.

Mae'r FCA wedi defnyddio set ddata Ffiniau Llifogydd yr Arfordir (2018) i sefydlu lefelau llifogydd llanw ar gyfer ystod o ddigwyddiadau. Mae'r ACLI yn dangos bod lefelau llifogydd llanw ar gyfer 2022 (y flwyddyn gyfredol) 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) digwyddiad AEP yn fras. 4.25m AOD, gwelir bod lefelau llifogydd yn cynyddu i tua 4.62m AOD yn y digwyddiad 0.1% (1 mewn 1000 mlynedd). Mae'r ACLI yn dangos y byddai lefelau llifogydd llanw yn y digwyddiad 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) gyda lwfans ar gyfer newid hinsawdd yn fras.. 4.97m AOD. Gyda'r newidiadau tir arfaethedig sy'n rhan o'r cynnig hwn, yn seiliedig ar y ffigur hwn byddai'r safle'n gweld lefelau llifogydd yn ardal 470mm ac felly byddai llai na 600mm o ddyfnder llifogydd, gan ddangos cydymffurfiaeth â'r trothwyon goddefgar fel y nodir o fewn NCT15 A1.15. Fodd bynnag, mae'r ffigur hwn yn seiliedig ar lefelau llifogydd llanw yn unig ac nid yw'n cyfrif am ddŵr yn gollwng i'r gorlifdir, oherwydd hynny mae'n debygol y byddai lefelau llifogydd yn is na 470mm. Er bod yr ACLI yn dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, mae'r ACLI yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol ac yn cynnig mesurau lliniaru (fel cynllun llifogydd).

Mae'r ACLI wedi ystyried effaith y datblygiad ar berygl llifogydd mewn mannau eraill ac wedi ystyried llwybrau llif llifogydd a storio gorlifdir. Mae'r ACLI yn cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn rhwystro llwybrau llif llifogydd nac yn achosi dadleoliad gorlifdir presennol.

Felly, rydym yn cynghori bod yr ACLI wedi'i gynnwys yn y cynlluniau a'r cyflwr dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad penderfynu.

Gan mai mater i'ch Awdurdod yw penderfynu a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â TAN15, rydym yn argymhell eich bod yn ystyried ymgynghori â chynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion megis cynlluniau brys, gweithdrefnau a mesurau i fynd i'r afael â difrod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

strwythurol a allai ddeillio o lifogydd. Sylwer, nid ydym fel arfer yn gwneud sylwadau ar ddigonolrwydd cynlluniau ymateb argyfwng llifogydd a gweithdrefnau sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn cyflawni'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein cyfraniad yn ystod argyfwng llifogydd yn gyfyngedig i roi rhybuddion llifogydd i ddeiliaid/defnyddwyr.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Turnstone Ecology, September 2022, Revision 00) wedi nodi nad oedd Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau ecolegol pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

Mae gennym bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodwyd isod yn cael ei chynnwys yn yr amod am y cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad:

Dogfen - Asesiad Canlyniadau Llifogydd, KRS Environmental, dyddiedig Medi 2022, cyfeirnod KRS.0639.001.R.001.A

Dalier sylw, heb gynnwys y ddogfen hon fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod.

Perygl Llifogydd

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad llai agored i niwed ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i iard storio/gwerthu sy'n gysylltiedig ag adeilad masnachol presennol (masnachwyr amaethyddol) a gwaith cysylltiedig. Mae ein Map Risg Llifogydd yn cadarnhau'r safle i fod yn bennaf o fewn Parth C1 o'r Map Cyngor Datblygu (MCD) a gynhwysir yn NCT15 ac mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) yn nodi'r safle cais i fod mewn perygl o lifogydd ac o fewn i Barth Llifogydd 2/3 Môr. Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion ffiniau'r parth llifogydd ar gyfer Parth C1 o'r MCD a Pharth Llifogydd 2/3 o'r MLIC.

Mae adran 6 o NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes modd cyfiawnhau'r datblygiad yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 o NCT15. Os ystyriwch fod y cynnig yn bodloni'r profion a nodir mewn meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw i'r ymgeisydd ddangos trwy gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI) y gellir rheoli canlyniadau posibl llifogydd i lefel dderbyniol.

Rydym wedi adolygu'r ACLI a wnaed gan KRS Environmental, dyddiedig Medi 2022, cyfeirnod KRS.0639.001.R.001.A. Ein cyngor i chi yw bod yr ACLI, wrth ddangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, mae'r ACLI yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol, os bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r ACLI a chynlluniau a gyflwynwyd.

Mae arolwg topograffig hefyd wedi'i gyflwyno i gefnogi'r datblygiad ac i ddangos sut mae'r tir yn codi o ogledd-orllewin safle'r datblygiad i'r de. Nodir bod y tir i'r de (tua 5.81m UDO) yn uwch o dipyn na'r tir i'r gogledd-orllewin (tua 2.01m UDO), gyda'r briffordd gyfagos yn uwch eto (tua 6.13 – 7.00m UDO). Fel rhan o'r bwriad, cynigir torri pwyntiau uchel a llenwi pwyntiau isafle'r datblygiad er mwyn codi'r safle i 4.50m UDO; noda'r ACLI na fydd unrhyw ddeunydd yn cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fewnforio i'r safle gan fod maint yr hyn a gaiff ei dorri a'i lenwi yn gyfartal.

Mae'r ACLI wedi defnyddio set data Ffiniau Llifogydd Arfordirol (2018) i sefydlu lefelau llifogydd llanwol ar gyfer ystod o ddigwyddiadau. Mae'r ACLI yn dangos bod lefelau llifogydd llanw ar gyfer 2022 (y flwyddyn gyfredol) 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) digwyddiad AEP yn fras. 4.25m UDO, gwelir bod lefelau llifogydd yn cynyddu i tua 4.62m UDO yn y digwyddiad 0.1% (1 mewn 1000 o flynyddoedd). Mae'r ACLI yn dangos y byddai lefelau llifogydd llanw yn y digwyddiad 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) gyda lwfans ar gyfer newid hinsawdd yn fras 4.97m UDO. Gyda'r newidiadau tir arfaethedig sy'n rhan o'r cynnig hwn, yn seiliedig ar y ffigur hwn byddai'r safle'n gweld lefelau llifogydd yn ardal 470mm ac felly byddai llai na 600mm o ddyfnder llifogydd, gan ddangos cydymffurfiaeth â'r trothwyon goddefgar fel y nodir o fewn NCT15 A1.15. Fodd bynnag, mae'r ffigwr hwn yn seiliedig ar lefelau llifogydd llanw yn unig ac nid yw'n cyfrif am ddŵr yn gollwng i'r gorlifdir, oherwydd hynny mae'n debygol y byddai lefelau llifogydd yn is na 470mm. Er bod yr ACLI yn dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, mae'r ACLI yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol ac yn cynnig mesurau lliniaru (fel cynllun llifogydd).

Mae'r ACLI wedi ystyried effaith y datblygiad ar berygl llifogydd mewn mannau eraill ac wedi ystyried llwybrau llif llifogydd a storio gorlifdir. Mae'r ACLI yn cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn rhwystro llwybrau llif llifogydd nac yn achosi dadleoliad gorlifdir presennol.

Felly, rydym yn cynghori bod yr ACLI yn cael ei gynnwys yn yr amod am y cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad. Cyfrifoldeb eich Awdurdod yw penderfynu p'un a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â NCT15, rydym yn argymhell eich bod yn ystyried ymgynghori ag ymgynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion megis cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i ymdrin â niwed strwythurol a allai godi oherwydd llifogydd. Noder nad ydym fel arfer yn gwneud sylw ar ddigonoldeb cynlluniau a gweithdrefnau ymateb mewn argyfwng sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn ymgymryd â'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein hymglymiad yn ystod argyfwng llifogydd wedi'i gyfyngu i gyflwyno rhybuddion llifogydd i breswylwyr/defnyddwyr.

Rhywogaethau wedi eu Gwarchod

Nodwn fod y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Turnstone Ecology, Medi 2022, Adolygiad 00) wedi nodi nad oedd Rhywogaethau Ewropeaidd a Warchodir yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau ecoleg pellach i'w gwneud ar y cais fel a gyflwynwyd.

Dŵr Cymru:

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

Byddwn yn gofyn, petaech chi'n debygol o roi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y **Nodiadau Cynghori** a ddarperir isod wedi'u

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cynnwys yn y caniatâd er mwyn sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac asedau Dŵr Cymru.

Nodiadau Cyngori Nid yw'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn yn cynnwys unrhyw hawliau i wneud unrhyw waith ar y systemau carthffosiaeth cyhoeddus na chyflenwi dŵr heb yn gyntaf sicrhau'r caniatâd gofynnol yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991.

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru Welsh Water hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau o'r newydd.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost at developer.services@dwrcymru.com

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd y trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig. Mae'r safle hwn tu allan ond yn cyffwrdd ffin datblygu Tywyn fel y dangosir ym Mapiau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDL), felly yn cael ei ystyried yn safle cefn gwlad. Datgan polisi PCYFF 1 y CDL, y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun neu ym mholisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos fod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol.
- 5.2 Polisi MAN 6 Manwerthu yng nghefn gwlad yw'r polisi perthnasol ar gyfer y bwriad. Deallir yn ôl y wybodaeth ar y cais, fod busnes manwerthu presennol yn y dref yn ystyried ail leoli i adeilad gwag 'Page Furnishings' ar y Stryd Fawr gan eu bod wedi gordyfu eu safle presennol. Eu bwriad yw sefydlu iard manwerthu allanol tu ôl i'r cyn siop ddodrefn er ehangu'r busnes ymhellach. Datgan polisi MAN 6 y caniateir cynigion am siopau graddfa fechan neu estyniad i siopau presennol sydd tu allan i ffin os gellir cydymffurfio a'r meini prawf i gyd.
1. Bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle. Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio yn dechnegol gyda maen prawf 1 gan nad yw'r cynnig yn ymwneud a busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle.
 2. Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw. Ni ragwelir y byddai'r defnydd yn effeithio'n sylweddol ar siopau eraill y dref.
 3. Bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Byddai'r bwriad o ail leoli'r busnes a gwneud defnydd o adeilad masnachol presennol gwag yn cael ei ffafrio, fodd bynnag mae'r angen i ymestyn y defnydd i dir gwyrdd cefn gwlad yn bryder.

4. Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;
Byddai ymestyn defnydd manwerthu diwydiannol i gefn gwlad yn cael effaith niweidiol yn weledol ac ar fwynderau'r trigolion cyfagos gyferbyn, ac fe drafodir hyn ymhellach yn rhan mwynderau'r adroddiad.
5. Bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio;
Rhaid cytfnabod fod y safle yn agos i'r stryd fawr ac yn gyfleus i amrywiol ddulliau o deithio.
6. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn effeithio'n niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd.
Byddai mynediad newydd yn cael ei greu i'r iard manwerthu a pharcio o fewn yr iard, ond fe drafodir hyn ymhellach o dan yr ystyriaethau ffyrdd.

Ar sail y meini prawf uchod a'n dadleuon sydd yn cael ei drafod pellach i lawr yn yr adroddiad, ni chredir fod y bwriad yn cydymffurfio a meini prawf 1, 3 na 4 o bolisi MAN 6 y CDLI.

Materion Llifogydd

- 5.3 Mae rhan helaeth o'r safle'r cais o fewn parth llifogydd C1 fel a ddangosir ym Mapiau Perygl Llifogydd Llywodraeth Cymru, felly mae materion llifogydd ymysg prif ystyriaethau'r cais. Datgan maen prawf 4 o bolisi Strategol PS 6 y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, oni bai y gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg yn bodoli neu fod modd rheoli'r risg.
- 5.4 Rhaid asesu derbynioldeb y cynnig o dan ystyriaethau polisi cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd yn yr achos hwn. Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel gwybodaeth ar y cais. Mae natur y datblygiad dan sylw, sef 'iard storio/ gwerthiant' mewn perthynas â busnes darparwyr amaethyddol, yn disgyn o dan gategori 'Datblygiad sy'n llai agored i niwed', sy'n cynnwys defnyddiau megis diwydiant cyffredinol, cyflogaeth masnachol a man werthu ymysg rhai. Mae NCT 15 yn ei gwneud yn glir na ddylid caniatáu "Datblygiad sy'n agored iawn i niwed", fel defnyddiau preswyl, ym mharth C2 ond gellir caniatáu datblygiadau newydd ym mharthau C1 a C2 pan fydd yr Awdurdod Cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno. Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, yw pan ellir dangos:-
 - i. *Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod, neu,*
 - ii. *Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.
yn ogystal â,*
 - iii. *Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2.1) a,*
 - iv. *Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.*
- 5.5 Mae cynnal ac adfywio anheddiad a hybu cyflogaeth yn rhan o amcanion yr awdurdod lleol, felly ystyrir fod modd derbyn y bwriad yn nhermau profion i ac ii uchod.
- 5.6 Tir amaethyddol gwyrdd yw'r safle yn bresennol heb ei ddatblygu'n flaenorol. Sylweddolir ei fod â pherthynas agos i gefn adeiladau'r Stryd Fawr, fodd bynnag nid yw'n gallu cael ei ystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen, felly yn groes i bwynt iii o'r profion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.7 O safbwynt prawf iv. Cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (ACLI) fel gwybodaeth ar y cais ac fe ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) arno. Ymddengys bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ystyried effaith y datblygiad ar berygl llifogydd ac ystyried llwybrau llifogydd a storio gorlifdir. Mae'r asesiad yn dangos fod perygl llifogydd i'r safle datblygu o lifogydd llanw, ond yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel derbyniol. Fe nodir o sylwadau CNC fod ganddynt bryderon ynglŷn â'r cais, ond eu bod yn credu fod modd goresgyn y pryderon pe amodir dogfennau penodol. Er gwaethaf bodlonrwydd CNC ynglŷn â'r cynlluniau, rhaid ystyried y mater o safbwynt y gofynion perthnasol polisi NCT 15. Mae paragraff 6.2 NCT 15 yn gwbl glir "*Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno.*" Yn syml, ac fel eglurwyd yn nyfarniad gwrthodiad y cais blaenorol C22/1050/09/LL ac yn ein hymateb i Ymholiad Cyngor Cyn Cyflwyno Cais ar gyfer y bwriad, nid yw'r datblygiad yn cyfarfod y profion cyfiawnhad penodol iii y NCT ac felly yn groes i bolisi ynghyd â chroes i ran 4 o bolisi strategol 6 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Nid oes unrhyw wybodaeth newydd wedi ei gyflwyno yn yr ail gyflwyniad hwn.
- 5.8 Fe nodir fod Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) yn Nodyn Cyngor Technegol diwygiedig sydd i fod i gael ei fabwysiadu'n ddiweddarach yn y flwyddyn, yn dangos y mwyafrif o'r safle o fewn Parth 3. Mae'r NCT 15 arfaethedig yn fwy llym ynglŷn â rheolau datblygu ar barthau llifogydd 3 a dim ond mewn achosion eithriadol ceir datblygu arnynt a hynny os yw'n disgyn o dan ddiffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen. Byddai'r bwriad felly yn groes i brofion y NCT arfaethedig hefyd, a ni chredir bod rheswm eithriadol yn bodoli yn yr achos yma i ddatblygu'r safle.
- 5.9 Ar sail yr ystyriaethau uchod, fe ystyrir fod egwyddor y bwriad yn groes i bolisiau PCYFF 1, sawl maen prawf ym mhoholi MAN 6, Polisi Strategol 6 a phroffion cyfiawnhad Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

Mwynderau Gweledol

- 5.10 Mae'r bwriad yn golygu newid defnydd rhan o gae amaethyddol i iard storio / gwerthiant fyddai'n golygu codi ffens ddiogelwch o'i amgylch a gosod ardal o lawr caled mewn rhannau a chreu mynedfa gerbydol newydd. Fe nodir yn y ffurflen gais y byddai'r ffens yn mesur 2.4 metr o uchder ac o orffeniad gwyrdd. Mae golygfeydd agored dros y cae a'r caeau tu hwnt i gyfeiriad mynyddoedd y Parc Cenedlaethol Eryri. Mae pryder y byddai'r datblygiad yn cyflwyno elfen ddiwydiannol galed mewn lleoliad amlwg ac agored yn y dref, ble ceir golygfeydd dymunol o gaeau eang a mynyddoedd yn y cefndir. Er gwaethaf agosatrwydd y safle at gefnau adeiladau'r Stryd Fawr, credir y byddai cyflwyno ffens ddiogelwch uchel a defnydd diwydiannol ei natur, gyda storio allanol yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. **Roedd effaith gweledol ymysg y rhesymau gwrthod ar y cais blaenorol C22/1050/09/LL ac mae'r un pryderon yn parhau'n berthnasol. Derbyniwyd cynllun gwybodaeth ychwanegol ar y 29 Mawrth 2023 yn dangos bwriad i dirlunio ochr allanol y ffens ddiogelwch, a ystyrir y byddai'r cynnig yn lleddfu ychydig ar effaith gweledol y datblygiad. Fodd bynnag, nid yw'n llwyr oresgyn ein pryderon na fyddai gosodiad, graddfa ac ymddangosiad y bwriad yn ychwanegu'n gadarnhaol nac yn gwella cymeriad yr ardal na'r tirlun gwledig agored tu hwnt. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn amhriodol fyddai'n debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal, felly yn groes i ofynion polisi PCYFF 3 y CDLI.**

Mwynderau Preswyl

- 5.11 Mae'r cae dan sylw wedi ei leoli mewn lleoliad canolog o fewn y dref, i'r gogledd o adeiladau'r Stryd Fawr. Ceir cymysgedd o siopau a thai preswyl yn y cyffiniau cyfagos a chaeau eang agored. Byddai'r bwriad yn golygu agor mynedfa gerbydol newydd i'r cae fyddai'n cael ei ddefnyddio gan lorïau a cherbydau trwm. Mae teras Idris Villas yn union gyferbyn a'r cae. Derbyniwyd un gwrthwynebiad gan breswlydd un o'r tai ar y cais blaenorol yn datgan y byddai eu ffenestri yn union gyferbyn a'r fynedfa ac y byddai'n effeithio ar eu preifatrwydd. Hyd at yr amser paratoi'r adroddiad hwn, nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei gyflwyno gan drigolion lleol ar y cais. Er

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fod y rhesdai wedi eu lleoli gyfochrog â ffordd, mewn lleoliad ganol tref, mae'r tai eu hunain yn wynebu caeau gwyrdd agored a llonydd yn bresennol. Fe fyddai'r bwriad yn cyflwyno defnydd o natur ddiwydiannol i'r cae, gyda defnydd manwerthu / storio trwm a mynd a dod dyddiol gan gerbydau trwm 'HGV' a'r potensial i achosi aflonyddwch sŵn. Fe ystyrir felly fod sail i bryder y cymydog ar y cais gwreiddiol, efallai ddim o agwedd preifatrwydd ond y gallai natur y gweithgarwch, y mynd a'r dod cyson a'r sŵn tebygol allu achosi aflonyddwch sŵn a phrysurdeb i'r cymdigion gyferbyn.

- 5.12 Er yn cydnabod bod niwsans sŵn yn cael ei reoli gan ddeddfwriaeth ar wahân, mae gan y datblygiad y potensial i achosi lefel annerbyniol o darfu o ystyried eu hagosrwydd at y safle. Byddai agosatrwydd mynedfa'r safle a'r cynnydd yn niferoedd a'r math o gerbydau sy'n pasio o fewn pellter byr i'r teras yn niweidiol i amodau byw trigolion hefyd, yn sgil sŵn a tharfu. O ystyried natur wledig llonydd y safle ar hyn o bryd, fe ystyrir fod gan y newid defnydd a'r fynedfa newydd gysylltiedig y potensial i achosi aflonyddwch ac effaith andwyol sylweddol mor agos at breswylwyr cyfagos. Eto, nid oes unrhyw newid i'r cynlluniau ers y cais a wrthodwyd yn flaenorol, felly rydym yn parhau o'r un farn fod y bwriad yn groes i egwyddor polisi PCYFF 2 y CDLL a maen prawf 4 polisi MAN 6 sydd, ymhlith pethau eraill, yn ceisio atal effeithiau niweidiol annerbyniol ar feddianwyr preswylfeydd lleol yn sgil mwy o weithgarwch, tarfu, a sŵn. Gellir dadlau y byddai defnydd o'r fath yn fwy addas mewn ystâd ddiwydiannol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol ddeuffordd dosbarth 3 sef ffordd Idris Villas gyda'r bwriad o agor mynedfa gerbydol newydd i'r datblygiad. Ceir mynedfa bresennol o'r ffordd i'r is-orsaf fechan a byddai'r fynedfa arfaethedig wedi ei leoli gyfochrog o ddyluniad deuffordd. Cyflwynwyd cynlluniau manwl o'r fynedfa a llwybrau 'swept path' i gerbydau a cherbydau trwm i mewn i'r safle. **Ers y Pwyllgor diwethaf 17 Ebrill 2023 yn sgil sylwadau'r Uned Priffyrdd, rydym hefyd wedi derbyn cynlluniau o lwybrau ymadawiad cerbydau trwm o'r safle yn ogystal a manylion sut mae'r cerbydau yn troi o fewn y safle.** Mae'r safle yn ganolog yn y dref a byddai'r fynedfa ar ochr allanol ym mwa'r ffordd. O'r archwiliad safle ystyriwyd fod gweledd agored boddhaol i'r ddau gyfeiriad. Byddai parcio o fewn y safle i gwsmeriaid a ystyrir yn dderbyniol i fodloni gofynion TRA 2 y CDLI. **Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y wybodaeth ychwanegol diweddaraf, sy'n datgan eu bodlonrwydd gyda'r cynlluniau sy'n dangos symudiadau ymadawiadau cerbydau o'r safle ac nad oes ganddynt wrthwynebiad.** Ar sail sylwadau diweddaraf yr Uned Drafnidiaeth, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i sicrhau gweithrediad diogel o'r briffordd a chydymffurfio a pholisiau TRA 4, maen prawf 6 polisi MAN 6 y CDLI a NCT 18: Trafnidiaeth.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.14 Derbyniwyd Arolwg Ecolegol Cychwynnol fel gwybodaeth ar y cais ac fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth. Derbyniwyd sylwadau ganddynt yn nodi nad yw'r tir amaethyddol yn ymddangos yn gynefin o werth Bioamrywiaeth uchel ac y gallai'r ffosydd ar ochrau'r cae fod yn sensitif i lygredd. Mae pwynt 4.3.2 o'r Adroddiad Ecolegol Cychwynnol yn argymhell fod coed a gwrychoedd yn cael eu plannu o amgylch terfynau'r safle, ac mae'r Swyddog Bioamrywiaeth yn awgrymu hynny hefyd fel gwelliannau Bioamrywiaeth. **Cyflwynwyd cynllun gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant ar y 29 Mawrth 2023 yn dangos bwriad i blannu gwrychoedd cymysg tu allan i derfynau'r ffens, a ystyrir hyn yn welliant.** Gydag amodau plannu gwrychoedd terfyn ystyrir y gallai'r bwriad fodloni gofynion polisi AMG 5 y CDLI, fodd bynnag nid yw hyn yn gorbwyso ffaith fod egwyddor y bwriad yn ei hanfod yn groes i bolisi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur yr ail gyflwyniad, down i'r casgliad fod y datblygiad yn parhau'n annerbyniol ar sail pryderon llifogydd, effaith ar fwynderau gweledol yr ardal a mwynderau'r preswylwyr cyfagos. Er fod elfennau yn dderbyniol, nid yw'n gorbwyso'r ffaith fod egwyddor y bwriad yn methu cyfarfod profion cyfiawnhad polisi Cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol 15. Mae'r pryderon hyn eisoes wedi cael eu codi yn ein hymateb i Ymholiad Cyn Cais ble y argymhellwyd yn erbyn cyflwyno cais, ar sail na ellir cyfiawnhau lleoli'r bwriad mewn parth llifogydd C1. Mae cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno bellach sy'n golygu ychydig o welliant yn nhermau mwynderau gweledol, ond nid yw'n goresgyn ein pryderon yn llwyr. Mae'r wybodaeth ychwanegol ynglŷn a'r llwybrau mynediad ac ymadawiad cerbydau, wedi goresgyn ein pryderon gwreiddiol am ddiogelwch ffyrdd ac felly gellir diddymu rheswm 4 o'r rhesymau gwrthod. Fodd bynnag, mae'r bwriad yn ei hanfod yn parhau yn debyg o ran manylion i'r cais a wrthodwyd yn gynharach eleni o dan gais C22/1050/09/LL sydd yn ystyriaeth materol. Mae'r aelodau wedi cael amser i ymweld a'r safle i gyfarwyddo gyda'r lleoliad â'r cyd-destun safle. Ar sail yr asesiad ar hanes blaenorol, nid oes dewis ond gwrthod y cais eto am y rhesymau canlynol.

7. Argymhelliad:

- 1 Fe fyddai lleoli'r datblygiad arfaethedig ar y safle hwn yn groes i'r cyfarwyddyd a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd gan fod rhan helaeth o'r safle o fewn parth llifogydd C1 fel y'i hadnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" a Pharth Llifogydd 3 (Môr) a'i dangosir ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP). Nid yw'r safle yn cyfarfod a phroffion cyfiawnhad lleoli, pwynt iii yn rhan 6 y NCT am na ellir ei ystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 15 ynghyd â pholisi PS6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n datgan y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd a pholisi PCYFF 1 sy'n rhwystro datblygiadau tu allan i ffiniau ble na ellir profi bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol.
- 2 Nid yw'r defnydd arfaethedig yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle a ni fyddai ei osodiad a'i raddfa yng nghefn gwlad tu allan i ffin datblygu yn parchu na gwella cymeriad gwledig agored y safle. Byddai'r defnydd a'r gweithgarwch cysylltiedig yn ychwanegiad amhriodol fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun a mwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i amcanion maen prawf 1 polisi MAN 6 a pholisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 3 Byddai sefydlu iard/storio gwerthiant ynghyd â'r gweithgarwch mynd a dod cysylltiedig, yn debygol o achosi aflonyddwch sŵn a tharfu, fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r cymdogion cyfagos, felly yn groes i egwyddorion maen prawf 4 polisi MAN 6 a pholisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).