Rhif: 3

Cais Rhif:	**C22/0426/38/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20/05/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanbedrog**
Ward:	**Llanbedrog gyda Mynytho**
Bwriad:	**Cais llawn i ddymchwel 107 uned byw, 3 adeilad a ddefnyddir fel 4 uned llety ymwelwyr, cartref nyrsio, ystafelloedd cysgu sgowtiaid, neuadd a gweithdy, adeilad llyfrgell/neuadd, swyddfeydd a modurdai a chodi 107 uned preswyl (100% tai fforddiadwy) yn eu lle ynghyd a newidiadau i'r ffordd fynediad fewnol gyda gwaith cysylltiol a thirlunio.**
Lleoliad:	**Pentref Pwylaidd Penrhos, Lôn Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU A CHYTUNDEB 106 CYFRANIAD ADDYSGOL**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i ddymchwel 107 uned byw, 3 adeilad a ddefnyddir fel 4 uned llety ymwelwyr, cartref nyrsio, ystafelloedd cysgu sgowtiaid, neuadd a gweithdy, adeilad llyfrgell/neuadd, swyddfeydd a modurdai a chodi 107 uned preswyl (100% tai fforddiadwy) yn eu lle ynghyd a newidiadau i'r ffordd fynediad fewnol gyda gwaith cysylltiol a thirlunio.

1.2 Mae safle'r cais yn cynnwys Pentref Pwylaidd Penrhos sydd wedi ei leoli rhwng tref Pwllheli i'r dwyrain a Llanbedrog i'r de. Mae mynediad i'r safle ar hyd trac preifat yn uniongyrchol o'r A499. Mae Maes Carafanau Pen y Berth yn union gyfagos i safle'r cais i'r de gyda chwrs Golff Llŷn yn union i'r de o'r ffordd fynediad tuag at Bentref Pwylaidd Penrhos. Mae'r safle ar hyn o bryd yn darparu llety preswyl, llecynnau lolfa a bwyty cymunedol, cartref gofal, Eglwys, siop bychan ynghyd a gardd goffa ac rhandiroedd. Mae'r adeiladau presennol fel a ganlyn:

- Cartref Gofal – cartref gofal oedd yn gweithredu gyda meddiannaeth oddeutu 40 o bobl ac sydd wedi cau ers Rhagfyr 2020.
- Cegin ac ystafell fwyta canolog – darparu prydau i drigolion y safle ynghyd a prydau i fynd ar gyfer y rhai hynny oedd ddim yn gallu mynychu'r ystafell fwyta. Mae darpariaeth prydau wedi lleihau oherwydd fod y nifer o breswylwyr wedi lleihau dros y blynyddoedd.
- Swyddfeydd – mae'r swyddfeydd presennol yn cael eu defnyddio gan Tai ClwydAlyn.
- Eglwys – parhau i gael ei ddefnyddio gan breswylwyr y safle.
- Gweithdai ac ystafelloedd cysgu sgowtiaid – defnydd hanesyddol gan sgowtiaid ar gyfer gwersylla dros yr Haf ac penwythnosau achlysurol, gweithdai a chyfarfodydd Cadéts Morwrol.
- Llyfrgell, Neuadd a storfa gyffredinol – roedd y llyfrgell ar agor yn rheolaidd hyd at 2019 ac yn dilyn lleihad yn ei ddefnydd caewyd y llyfrgell yn barhaol. Mae'r Neuadd wedi ei ddefnyddio yn rheolaidd ar gyfer gweithgareddau cymunedol megis cyngherddau, sêl cist-car ayyb. Mae siop bychan wedi bodoli erioed ar gyfer cyfleusterau bwyd syml a chyfarpar glanhau.
- Blociau Llety Preswyl – mae caniatâd tystysgrif cyfreithloni defnydd C21/1049/38/TC wedi cadarnhau fod y llety trigolion, ymwelwyr a staff ar y safle yn 107 o unedau byw hunangynhaliol cyfreithiol. Mae yna fodurdai unllawr amrywiol wedi eu lleoli ger yr Eglwys oedd yn derbyn defnydd gan drigolion y safle.
- Gardd goffa a rhandiroedd – mae'r ardd goffa wedi ei leoli ger y cartref nyrsio a rhandiroedd ar y ffordd i mewn i'r safle.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl yng nghefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin datblygu. Mae'r ffiniau datblygu agosaf o gwmpas Llanbedrog a Phwllheli a'r clwstwr agosaf ym Mhenrhos. Mae'r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac mae gohebiaeth diweddar yn cadarnhau bwriad i restru'r Groes Rhyddid sydd wedi ei leoli ar y safle. Mae mynedfa y safle oddi ar y briffordd o fewn parth llifogydd C2/Parth 3.

1.4 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr holl unedau byw sydd ar y safle yn ogystal a'r cartref gofal, neuadd a gweithdy, llyfrgell, swyddfeydd a modurdai ac ail-ddatblygu'r safle gyfan ar gyfer darparu 107 o dai fforddiadwy newydd sy'n cynnwys:

- 25 tŷ deulawr 2 lofft (83.4m²)
- 15 tŷ deulawr 3 llofft (96.1m²)
- 4 tŷ deulawr 4 llofft (110.5m²)
- 22 tŷ unllawr 2 ystafell wely (61.2m²)
- 1 tŷ unllawr hygyrch 3 ystafell wely (109.9m²)
- 10 fflat cerdded i fyny mewn adeilad deulawr 1 ystafell wely (53.9m² a 27.8m²)
- 25 fflat mewn adeilad deulawr 1 ystafell wely (51.6m²)
- 5 fflat mewn adeilad deulawr 2 ystafell wely (68.1m²)

1.5 Byddai'r gwaith dymchwel yn digwydd mewn 3 rhan gyda'r cam cyntaf yn golygu dymchwel yr adeiladau sydd wedi eu lleoli ar y dde wrth fynediad y safle. Byddai'r Eglwys, ffreutur ac ystafell fwyta ynghyd a'r ardd goffa, rhandiroedd a'r gorsaf bws yn parhau. Mae bwriad gwneud newidiadau i'r ffordd stad mewnol gan gynnwys darparu rhai rhannau newydd.

1.6 Mae bwriad codi'r adeiladau newydd mewn 3 cham yn ogystal, gyda'r cam gyntaf yn sicrhau llety ar gyfer y preswylwyr presennol yn y lle cyntaf. Mae bwriad codi 44 uned yn y cam gyntaf sy'n cynnwys 12 byngalo, 2 dy a 30 o fflatiau. Mae bwriad codi 49 uned yng ngham 2 ac 14 yng ngham 3. Mae'r holl unedau yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy ar ffurf cartrefi gydol oes.

1.7 Mae bwriad gorffen yr adeilad fflatiau gyda to '*standing seam*' a chladin ar y rhannau fertigol; a rendr, carreg naturiol a chladin i'w gytuno ar y waliau ynghyd a paneli pv ar y to. Mae bwriad gorffen y tai teras a fflatiau cerdded i fyny gyda llechi ar y to ynghyd a rendr, carreg naturiol a chladin i'w cytuno ar y waliau ynghyd a paneli pv ar y to. Mae bwriad darparu storfa biniau allanol a storfa beics ger y bloc fflatiau a fydd wedi eu gorffen gyda to monopits a ffens ar ffurf 'hit and miss'.

1.8 Mae'r cynllun tirlunio yn cynnwys darparu ardaloedd o fannau agored gan gynnwys mannau chwarae heb gyfarpar ar gyfer chwarae naturiol a champfeydd oedolion ynghyd â mannau cyfarfod anffurfiol ar hyd llwybr o amgylch y safle. Bwriedir tirlunio perimedr ychwanegol ar hyd ffiniau'r safle a cynigir thirlunio mewnol helaeth o fewn y safle gan gynnwys dôl blodau gwyllt a nodweddion i gwrdd ag anghenion ystod o ddemograffeg megis gwelyau uchel ar gyfer demograffeg hŷn, gardd berlysiau ger y ffreutur a gardd deuluol a pherllan. Mae'r tirlunio hefyd yn cynnig cynnal a chadw a phlannu ychwanegol o fewn yr ardd goffa.

1.9 Mae'r cynlluniau bwriedig yn dangos ardal wedi ei glustnodi ar gyfer codi cartref nyrsio newydd. Mae bwriad trosglwyddo'r ardal yma i Gyngor Gwynedd ac mae cytundeb drafft wedi ei gytuno rhwng Clwyd Alyn a'r Cyngor gyda bwriad i'w arwyddo'n fuan. Nid yw'r bwriad o godi cartref nyrsio wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais, ond mae Cabinet Cyngor Gwynedd wedi cytuno i symud ymlaen i wneud cais am £14.6 miliwn gan Lywodraeth Cymru i ariannu codi a datblygu cartref gofal newydd ar y safle yma, ac wedi cyhoeddi gweledigaeth a blaenoriaethau ar gyfer y bwriad i ail-ddatblygu'r holl safle (gan gynnwys y rhan sy'n destun y cais yma). Bydd gan y cartref newydd oddeutu 60 o welyau gyda chymysgedd o ofal dementia, nyrsio a gofal seibiant.

1.10 Mae'r wybodaeth a dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Cyfiawnhad ar gyfer ail-godi adeiladau presennol (Mehefin 2023)
- Asesiad Desg Brython Archeoleg (15.08.2022)
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cais Mai 2022
- Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg Mai 2022
- Asesiad Canlyniad Llifogydd Tachwedd 2021
- Strategaeth Draenio Mawrth 2022
- Datganiad Dylunio a Mynediad Mawrth 2022
- Adroddiad Coed Mawrth 2022
- Asesiad Trafnidiaeth Chwefror 2022
- Adroddiad Strwythurol Cam 1 Ionawr 2022
- Astudiaeth desg ac asesiad risg halogiad tir rhagarweiniol Ebrill 2021
- Datganiad Cynllunio Mai 2022
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol 13/12/2021
- Adroddiad Ystlumod Rhagarweiniol 31/01/2022
- Adroddiad Arolwg Ymlusgiaid 29/11/2021
- Strategaeth Gwella Bioamrywiaeth 17/12/2021
- Adroddiad Arolwg Ystlumod nosol 29/12/2021

- Llythyr 03.10.2023 Clwyd Alyn sy’n cadarnhau cytundeb gyda’r ddogfen Gweledigaeth a Blaenoriaethau ar gyfer ailddatblygu safle Penyberth/Penrhos a gyhoeddwyd gan Cyngor Gwynedd.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

MAN 4: Diogelu Siopau a Thafarndai mewn pentrefi

PS17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

TAI 11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol

TAI 13: Ail-adeiladu Tai

PS 18 Tai Fforddiadwy

` TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy

PS19: Gwarchod a Lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd Naturiol

PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai Hydref 2018

Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (Mawrth 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Ail Adeiladu Tai a throsi yng nghefn gwlad agored (Medi 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

TAN 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy

TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

TAN 12: Dylunio

TAN 18: Trafnidiaeth

TAN 20: Yr Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C21/1049/38/TC - Cais am dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer defnydd cymysg gan gynnwys dosbarth C3: tŷ annedd (cyfanswm o 107 mewn nifer); C2: sefydliad preswyl; D1: sefydliad dibreswyl (eglwys, llyfrgell); A1: siop. – Caniatawyd 08/06/2023

C06D/0525/38/LL – cais diwygiedig i godi adeilad yn cynnwys 6 uned byw gwasanaethol Caniatawyd: 28/11/2006

C06D/0193/38/LL – codi adeilad unllawr i gynnwys 6 'bedsit' Caniatawyd: 05/06/2006

C04D/0389/38/LL – newidiadau ac estyniadau (rhan5) Caniatawyd: 11/08/2004

C03D/0250/38/LL – newidiadau allanol i'r eglwys Caniatawyd: 16/06/2003

C02D/0030/38/LL – codi adeilad yn cynnwys 6 uned byw gwasanaethol Caniatawyd: 09/04/2002

C97D/0278/18/CL – codi adeilad yn cynnwys 4 uned byw gwasanaethol Caniatawyd: 02/09/1997

2/18/75'K' – codi adeilad i gynnwys 4 'bed sit' Caniatawyd: 09/03/1995

2/18/75'I' – estyniad Caniatawyd: 31/01/1991

2/18/75'H' – estyniad i uned gofal ychwanegol presennol Caniatawyd: 25/05/1988

2/18/75'G' – estyniad i'r uned gofal ychwanegol gan greu 11 ystafell wely Caniatawyd: 05/03/1987

2/18/75'F' – ailddatblygu cartrefi Pwyleg (rhan 2) (materion a gadwyd yn ôl ar gyfer 20 byngalo a 1 fflat warden) Caniatawyd: 23/04/1986

2/18/75'E' – dymchwel 4 llety byw is safonol ac amnewid gyda 20 byngalo, 1 fflat warden ynghyd ac adnoddau cymunedol cysylltiedig Caniatawyd: 17/10/1984

2/18/75'D' – dymchwel llety byw is safonol ac amnewid gyda llety cysgodol categori 1 a 2 (25 fflat, 13 byngalo) Caniatawyd: 19/02/1982

2/18/75'C' – dymchwel llety byw is safonol a'i amnewid gyda llety cysgodol categori 1 a 2 (24 fflat, 10 byngalo) Caniatawyd: 21/05/81

2/18/75'B' – estyniad i rhan gorllewinol o adeilad rhif 6 i greu fflat i 2 berson Caniatawyd: 01/06/1979

2/18/75'A' – estyniad i gartref Penrhos Caniatawyd: 19/12/1977

2/18/75 – trosi ac uwchraddio unedau presennol 24, 29 a 30 i 'Unedau Gofal Ychwanegol' gyda ystafell gyffredin ac ystafell goruchwyliwr newydd ar gyfer pensiynwyr methedig Caniatawyd: 07/04/1977

34/68/1858'A' – codi 2 uned preswyl newydd ac amnewid un uned presennol Gwrthodwyd: 16/08/1973

3/4/1858 – amnewid 6 adeilad gyda unedau preswyl parod Caniatawyd: 05/01/1971

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Sylwadau Cyngor Cymuned Llannor - Gwrthwynebu. Diffyg tystiolaeth fanwl am yr angen lleol, effaith ieithyddol, pryderon llifogydd A499 ger y fynedfa. Dyma sylwadau Cyngor Cymuned Llanbedrog ar y cais: Penderfyniad: Gwrthod.

Rhesymau:

1. Gor-ddatblygiad o'r safle.

2. Effaith uniongyrchol ar y Gymraeg yn yr ardal.

3. Straen ar y gwasanaethau lleol.

4. Diffyg cyfleusterau ar gyfer yr henoed - nid yw'r cartref preswyl yn cael ei adeiladu tan 'Phase 2' felly beth am y bobol hyn sydd dal eisiau byw yn annibynnol? Nid oes digon o dai addas ar gyfer y demograffig yma.

5. Anfonwyd llythyr i'r ymgeiswyr ar y 26 Tachwedd 2021 yn dilyn yr ymgynghoriad cyn cyflwyno cais gyda nifer o gwestiynau a oedd yn achosi pryder i'r cynghorwyr ac hefyd cais i gael cyfarfod gyda nhw i drafod y mater cyn iddynt gyflwyno cais cynllunio ffurfiol ond nid ydym wedi derbyn ymateb o gwbwl ganddynt sydd yn hynod siomedig - mae copi o'r llythyr yn amgaeedig.

Uned Drafnidiaeth:

Rwyf wedi adolygu’r dogfennau sy’n gysylltiedig â’r cais uchod ac yn gadarnhau na fyddaf yn gwrthwynebu ond yn cynnig y sylwadau a ganlyn:

Oherwydd dyddiad yr arolygon, roeddwn yn bryderus na fyddai’r data traffig a gafwyd yn cynrychiolaeth gywir o’r llifoedd traffig tymhorol. Fodd bynnag, mae’r ymgeisydd wedi lliniaru’r mater trwy defnyddio ffactor cywiro, ac mae’r rhesymeg y tu ôl i’r ffactor yn ymddangos yn rhesymol.

Ar y gyffordd rhwng yr A499 a’r ffordd fynediad, ni fyddai’r gwelededd i’r de-orllewin tuag at Llanbedrog yn cael ei ystyried yn

ddigonol wrth rhoi ystyriaeth i’r terfyn cyflymder cenedlaethol ar yr A499. Bydd Adran Amgylchedd Gwynedd yn cyflwyno cyfyngiad 50mya yn y lleoliad hwn, a unwaith y bydd yn weithredol byddai’n golygu byddai’r gwelededd cyraeddadwy yn debygol o gael ei ystyried yn dderbyniol.

Mae gwelededd o’r cyffordd ar y safle yn cael ei amharu gan amrywiaeth o arwyddion busnes ar y gwair sydd yn cyfeirio pobl i fewn i’r safle. Os gall rhain cael eu ffurfioli i fod yn un stac o arwyddion ac ail lleoli mymryn bydd hyn o fudd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Er hynny, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy osod yr amodau isod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

Amodau 1-6: Diogelu dŵr daear a halogiad tir

Rydym hefyd yn cynghori ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylid cynnwys y dogfennau a nodwyd isod yn yr amod ynghyd â'r cynlluniau a'r dogfennau a gymeradwywyd ar yr hysbysiad penderfyniad.

• Adroddiad Ystlumod yn y Nos (Indigo Surveys cyf: 21413/E3)

• Strategaeth Gwella Bioamrywiaeth (Indigo Surveys cyf: 21413/E5)

Heb gynnwys yr amodau a'r dogfennau hyn fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Diogelu dŵr daear a halogiad tir

Rydym yn cydnabod bod Asesiad Risg Rhagarweiniol (Cam 1 - Gwedd 1 - Astudiaeth Desg ac Asesiad Risg Halogiad Tir Rhagarweiniol dyddiedig 10/4/2021) wedi eu cwblhau. Mae hyn wedi amlygu y cafwyd gollyngiad olew ar y safle (a bod gwaith adfer ar y gweill) ond ni ddarparwyd rhagor o wybodaeth, felly ni wyddom beth yw'r risg i ddŵr daear. Mae'r ffynonellau posib eraill a nodwyd yn cynnwys rhagor o danciau cadw olew, modurdai, is-orsafoedd, mannau llosgi gwastraff.

Nodwyd hefyd bod y safle wedi cael ei defnyddio gan y Weinyddiaeth Amddiffyn (MoD). Mae proffiliau diwydiant CL:AIRE yn rhoi syniad o'r gweithgareddau a'r difwynwyr y gellid disgwyl eu gweld. Rydym hefyd yn argymell bod yr ymgeisydd yn gwneud ymholiadau gyda'r MoD fel a amlygir yn Adran 2.4.4. Gall archifau ffotograffau hanesyddol (fel y rhai gaiff eu dal gan Lywodraeth Cymru) hefyd fod yn arwydd o gofnodion hanesyddol. Ar gyfer safleoedd milwrol rydym wedi gweld nad yw mapiau sydd wedi eu cyhoeddi bob amser yn darparu cofnodion cywir o weithgareddau hanesyddol.

Rydym yn cydnabod bod archwiliad safle (Adroddiad Geotechnegol Hydreiddedd y Ddaear ac Adroddiad Ymchwiliad Halogiad dyddiedig 21/1/2022) wedi ei gynnal sy'n cynnwys 11 pwll archwilio, 20 lleoliad sampl ffenestr a 15 sampl pridd. Ni adroddwyd bod unrhyw waith samplo dŵr daear (lefel nac ansawdd) ac nid yw hi'n glir sut mae lleoliadau'r ymchwiliad yn ymwneud â'r ffynonellau posib a nodwyd yn yr asesiad risg rhagarweiniol. Dylid cyfeirio at BS10175 Adran 7.7 ar gyfer strategaethau samplo. Os yw gwaith ymladd tân wedi digwydd ar y safle dylid rhoi ystyriaeth i gyfryngau ymladd tân fel PFAS a PFOA. Ymhellach, nid oes unrhyw fanylion am ollyngiad hydrocarbon, adferiad a statws presennol y pridd â'r dŵr daear.

Felly, rydym yn ystyried eu bod yn ffynonellau posib eithriadol sydd heb gael eu hymchwilio ac yn cynghori y dylid cynnwys yr amodau a

ganlyn ar unrhyw ganiatâd a roddir.

Amod 1: Ni fydd unrhyw ddatblygiad neu wedd o ddatblygu yn dechrau hyd nes y bydd y cydrannau isod o gynllun i ymdrin â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle, wedi cael eu cgyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi adnabod:

• pob defnydd blaenorol

• difwynwyr posib oedd yn gysylltiedig â’r defnyddiau hynny

• model cysyniadol o'r safle yn dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion

• risgiau annerbyniol posib a gyfyd o halogiad yn y safle

2. Cynllun ymchwilio safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion allai gael eu heffeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeiriwyd ato yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, gwerthusiad o'r opsiynau a'r strategaeth unioni yn darparu manylion llawn o'r mesurau unioni sydd eu hangen a sut fyddant yn cael eu cyflawni.

4. Cynllun gwirio yn darparu manylion y data a gesglir er mwyn dangos fod y gwaith a amlinellir yn y strategaeth unioni yn (3) wedi'i gwblhau ac adnabod unrhyw ofynion i fonitro cysyllteddau halogol, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn dros gyfnod hwy.

Bydd y strategaeth unioni a'i chydrannau perthnasol yn cael eu gwneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Cyfiawnhad: I sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â llygredd yn y safle wedi'u hystyried yn llawn cyn dechrau'r datblygiad gan fod y dyfroedd rheoledig o sensitifrwydd amgylcheddol uchel; a lle bo angen, gweithredu mesurau unioni a monitro hirdymor i osgoi risgiau annerbyniol o halogiad.

Amod 2: Cyn meddiannu'r datblygiad, bydd cynllun monitro hirdymor ar gyfer ansawdd dŵr a halogiad tir yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r cynllun monitro hirdymor gynnwys:

• Manylion y dulliau a'r sbardunau i ymgymryd â chamau gweithredu.

• Amserlenni ar gyfer monitro hirdymor a mecanweithiau cwtogi.

• Amserlenni i gyflwyno adroddiadau monitro i'r ACLl.

• Manylion unrhyw gamau gweithredu wrth gefn a chamau adferol

sydd eu hangen, ac amserlenni ar gyfer y camau gweithredu.

• Manylion yn cadarnhau bod y camau wrth gefn a'r camau adferol wedi'u gweithredu.

Bydd y cynllun monitro yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, yn yr amserlenni a gytunwyd.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor ansawdd dŵr a halogiad tir cyn meddiannu neu weithredu, i sicrhau bod y mesurau monitro angenrheidiol wedi eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau andwyol posib o ganlyniad i'r datblygiad ar ansawdd dŵr a halogiad tir.

Amod 3: Os, yn ystod y gwaith datblygu, y canfyddir bod llygredd na chafodd ei adnabod yn flaenorol, ar y safle, yna ni wneir unrhyw waith datblygu pellach (oni bai y cytunir ar hynny yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol), hyd nes i strategaeth unioni, sy'n manylu sut yr ymdrinnir â'r llygredd heb ei amau, gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y strategaeth unioni'n cael ei gweithredu yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Cyfiawnhad: I sicrhau yr ymdrinnir â risgiau cysylltiedig â llygredd nad oedd yn cael ei amau yn flaenorol ar y safle drwy strategaeth unioni, i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir gerllaw yn y dyfodol, ac i sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Amod 4: Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd manylion y seilbyst neu ddyluniadau unrhyw seiliau eraill sy'n defnyddio dulliau treiddiol sy'n ddigonol i arddangos nad oes unrhyw risg annerbyniol i ddŵr daear wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd dyluniad y seilbyst/seiliau yn cael eu gweithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno manylion seilbyst/seiliau i sicrhau nad oes unrhyw berygl annerbyniol i ddŵr daear yn ystod y gwaith adeiladu a bod dulliau/dyluniad yn cael eu cytuno cyn dechrau'r datblygiad neu wedd o'r datblygiad.

Amod 5: Ni fydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn dechrau hyd nes bydd cynllun i ddadgomisiynu a symud y tanc(iau) cadw tanwydd, seilwaith cysylltiedig a gwaith pibellau, wedi ei gyflwyno i, a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Dylai'r cynllun gynnwys cynllun gwirio sy'n nodi sut y bydd unrhyw halogiad yn cael ei adnabod a'i unioni.

Cyfiawnhad: I sicrhau bod dyfroedd a reolir yn cael eu diogelu

Amod 6: Cyn meddiannu'r datblygiad, bydd angen cyflwyno

adroddiad gwirio yn dangos fod y gwaith wedi'i gwblhau fel y'i hamlinellwyd yn y strategaeth unioni gymeradwy ac effeithiolrwydd yr unioni, a bydd angen iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau'r gwaith samplo a monitro a wnaed yn unol â'r cynllun gwirio cymeradwy i ddangos fod meini prawf unioni'r safle wedi'u diwallu. Bydd hefyd yn cynnwys cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer monitro cysyllteddau halogol, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn dros gyfnod hwy, fel y nodwyd yn y cynllun gwirio. Bydd y cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Cyfiawnhad: I sicrhau bod y dulliau a nodwyd yn y cynllun gwirio wedi'u gweithredu a'u cwblhau a bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle wedi'u hunioni cyn meddiannu neu weithredu, i sicrhau bod risgiau i ddefnyddwyr y tir a thir gerllaw yn y dyfodol yn cael eu hisafu, ynghyd â'r rhai i ddyfroedd rheoledig, eiddo a systemau ecolegol, ac i sicrhau y gellir ymgymryd â'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol i weithwyr, cymdogion a derbynyddion eraill oddi ar y safle. Bydd hyn yn sicrhau nad oes unrhyw risgiau annerbyniol ar ôl i ddyfroedd a reolir yn dilyn dadgomisiynu'r tanciau cadw.

Er gwybodaeth:

Dylai datblygwyr gyfeirio at:

• Pollution Prevention Guidance 27, Installation, Decommissioning and removal of Underground Storage Tanks

• DEFRA, Groundwater Protection Code: Petrol Stations and Other Fuel Dispensing Facilities Involving Underground Storage Tanks (2002)

• Groundwater Protection: Egwyddorion ac Ymarfer

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymell y dylai datblygwyr:

1. Ddilyn y fframwaith rheoli risg a ddarperir yn Rheoli Risg Halogiad Tir (LCRM)

2. Cyfeirio at ‘Land Contamination: a guide for developers (WLGA, 2017)' ar gyfer y math o wybodaeth yr ydym ei hangen er mwyn asesu risgiau i ddyfroedd rheoledig o'r safle. Gall yr Awdurdod Lleol gynghori ar risg i dderbynyddion eraill, megis iechyd pobl.

3. Cyfeiriwch at 'Approach to Groundwater Protection' Asiantaeth yr Amgylchedd (2017)

Mae'r gwaith o drin a gwaredu priddoedd sydd wedi'u llygru a dŵr daear wedi'i reoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae gofyn

am hawlen amgylcheddol.

Gellir ailddefnyddio'r deunyddiau sydd wedi'u cloddio sy'n cael eu hadennill drwy waith trin ar y safle dan y CL:AIRE Definition of Waste: Development Industry Code of Practice. Mae'r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer pennu p'un a fydd deunydd a gloddir sy'n codi o'r safle yn ystod y gwaith adfer ac/neu waith datblygu tir yn wastraff.

Dylai datblygwyr sicrhau bod yr holl ddeunyddiau llygredig yn cael eu nodweddu'n ddigonol yn gemegol ac yn ffisegol, a bod statws rhoi caniatâd unrhyw weithrediadau arfaethedig ar y safle yn glir. Os oes unrhyw amheuaeth, dylid cysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor yn gynnar er mwyn osgoi unrhyw oedi.

Rhywogaethau wedi eu Gwarchod

Nodwn bod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Adroddiad Arolwg Ystumlod Rhagarweiniol, Adroddiad Arolwg Ystlumod yn y Nos ac Adroddiad Gwella Bioamrywiaeth (Indigo Surveys)) wedi nodi bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod, fel y diffiniwyd yn ein dogfen ganllaw 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio (2015)'. Mae ystlumod a'u mannau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Oherwydd bod hwn yn achos o risg is i ystlumod, ystyriwn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei ystod naturiol. Er hynny, rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu amharu ar yr ystlumod a'u safleoedd magu a gorffwys yn y safle yma, felly, cynghorwn bod yn rhaid ymgymryd â'r holl fesurau osgoi a lliniaru a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ystlumod.

Rhaid i'r adroddiadau gael eu cynnwys yn yr amod 'rhestr o gynlluniau/dogfennau a gymeradwywyd' yn yr hysbysiad penderfyniad pe byddai caniatâd yn cael ei roi i'r prosiect.

Ymgynghorwch gyda ni eto os yw unrhyw wybodaeth bellach yn dangos nad yw hyn bellach yn achos risg isel.

Mae CNC yn cyfeirio'r Awdurdod Lleol at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio, dyddiedig 1 Mawrth 2018, sy'n cynghori Awdurdodau Cynllunio Lleol i atodi gwybodaeth am ofynion trwyddedu i bob caniatâd a hysbysiadau ble fo Rhywogaethau Ewropeaidd Gwarchodedig yn debygol o fod yn bresennol ar y safle.

Rydym hefyd yn nodi bod cyflwyniad yr Adroddiad Gwerthusiad

	Ecolegol Rhagarweiniol (Indigo Surveys 2021) ac yn cyd-fynd â chasgliadau ac argymhellion yr adroddiad. Perygl Llifogydd Rydym wedi arolygu cynnwys yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy. 26/11/2021) ac rydym yn cytuno bod safle'r datblygiad, yn ôl y cynllun lleoliad Cynllunio a gyflwynwyd i'w weld yn rhydd rhag llifogydd llanwol ac afonol ymhob digwyddiad. Mae'r FCA wedi cydnabod materion mynediad/allanfa i'r safle a thu hwnt i'r safle (terfyn llinell goch) er ei fod tua 350m i'r dwyrain o'r gyffordd gyda'r A499. Fel bydd eich Cyngor yn gwybod, mae llifogydd aml ar yr A499 fel arfer yn digwydd ger yr eiddo a adwaenir fel Teras Glan Afon (tua 2km i'r dwyrain). Mae gan y ffordd hon hanes o orfod cau ar hyd yr A499 oherwydd llifogydd o'r afonydd. Rydym yn argymell eich bod yn ystyried ymgynghori ag ymgynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion megis cynlluniau a gweithdrefnau argyfwng. Nid Cyfoeth Naturiol Cymru yw'r corff priodol i wneud sylw ar effeithiolrwydd gweithredol cynlluniau neu weithdrefnau argyfwng gan nad ydym yn ymgymryd â'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Mae ein rôl yn ystod argyfwng llifogydd wedi'i gyfyngu i gyflwyno rhybuddion llifogydd ac yn yr achos yma, rydym yn gweithredu gwasanaeth rhybuddio llifogydd sy'n benodol i safle Teras Glan Afon Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), sydd wedi'i chyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar faterion eraill.
Dŵr Cymru:	Mae'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan brif gyflenwad dŵr cyhoeddus 3 modfedd, 4 modfedd a 6 modfedd, gyda'r safle bras wedi'i nodi ar y Cofnod Statudol Carthffos Cyhoeddus atodol. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei offer bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio. O ystyried y cynlluniau arfaethedig, ymddengys y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leoli ar ben neu o fewn yr hawddfaint gofynnol pan fo yn mesur 3 metr bob ochr i'r linell ganol o'r prif gyflenwad dŵr 3 modfedd a 4 modfedd a 4 metr bob ochr i'r linell ganol o'r prif gyflenwad 6 modfedd. Rydym yn cynghori na ddylai'r prif gyflenwad dŵr cyhoeddus gael ei leoli mewn unrhyw ardaloedd mwynderau preifat. Amgaeaf ein

Amodau ar gyfer Datblygu ger Prif Gyflenwad(au) Dŵr. Ein hargymhelliad cryf yw bod eich gosodiad y safle yn cael ei ddiwygio er mwyn ystyried lleoliad yr asedau sy'n croesi'r safle. Fel arall, gallai fod yn bosib gwyro'r brif bibell ddŵr os yw'r datblygwr yn gwneud cais dan Adran 185 y Ddeddf Diwydiant Dŵr, ac felly rydym yn argymell bod cynllun yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais neu yn cael ei reoli drwy amod.

I ddechrau, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r asedau yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac ni ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r asedau. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris. Amgaewn ein Amodau ar gyfer Datblygu ger Prif Gyflenwadau Dŵr gan gynghori fod yn rhaid i'r datblygwr gysylltu â Dŵr Cymru cyn fod unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle.

Os ydym yn troi at faterion draenio, nodwn mai'r bwriad yw bod llif aflan o'r eiddo arfaethedig yn cael ei waredu drwy'r system garthffos gyhoeddus a bod dŵr ffo wyneb yn gollwng i gwrs dŵr presennol.

Yn sgil yr uchod, ac oherwydd nad oes cynllun/gosodiad draenio aflan wedi ei gynnwys, gofynnwn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amod a'r Nodiadau Cynghori isod yn cael eu cynnwys ar y caniatâd i sicrhau na cheir effaith andwyol ar drigolion presennol na'r amgylchedd nac ar asedau Dŵr Cymru.

Amodau

- Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes bydd manylion cynllun i un ai warchod y cyflwr strwythurol neu i ddargyfeirio'r prif gyflenwad dŵr sy'n croesi'r safle wedi'u cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg yn amlinellu'r mesurau a wnaed i sicrhau a gwarchod cyflwr strwythurol a mynediad barhaus i'r prif gyflenwad dŵr. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei ymgymryd hyd nes fo'r mesurau gwarchod neu'r cynllun dargyfeirio a gymeradwywyd wedi eu gweithredu a'u cwblhau. Glynir at y cynllun a gymeradwyir trwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau gwarchod yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Er amddiffyn cyfanrwydd y prif gyflenwad(au) dŵr cyhoeddus gan osgoi niwed iddo/iddynt.

- Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bo cynllun draenio dŵr aflan wedi ei gyflwyno ar gyfer y safle ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn

darparu ar gyfer gwaredu dŵr aflan ac yna'i weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad.

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

Uned Bioamrywiaeth:

Data'r safle

• Cabanau pren wedi eu hadeiladu yn yr 1940au. Coed a gerddi.

• Cofnodion diweddar bod Gwennol y bondo yn nythu ar adeiladau'r safle

• Cofnodion diweddar bod Draenog ar y safle

• SoDdGA Cors Geirch ac ACA Corsydd Llŷn 800 metr i ffwrdd, dim effaith

• Dau safle bywyd gwyllt o fewn 1km,: Tan-y-bryn (Gorllewin) 758, Gellidara 350, dim effaith.

• Confodion bod dyfrgwn o fewn 1km

Adroddiadau Ecoleg

• Adroddiad Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol, Cynhyrchwyd gan Indigo Surveys Ltd. dyddiedig 13/12/2021

• Adroddiad Arolwg Ystlumod Rhagarweiniol, Cynhyrchwyd gan Indigo Surveys Ltd. dyddiedig 31/01/22

• Adroddiad Arolwg Ystlumod yn y Nos, Cynhyrchwyd gan Indigo Surveys Ltd. dyddiedig 29/12/2021|

• Adroddiad Arolwg Ymlusgiaid, Cynhyrchwyd gan Indigo Surveys Ltd. dyddiedig 29/11/2021

• Strategaeth Gwella Bioamrywiaeth, Cynhyrchwyd gan Indigo Surveys Ltd. 17/12/2021

• Asesiad Canlyniadau Llifogydd, cynhyrchwyd gan Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy dyddiedig 01/12/2021

Cynefinoedd

Daeth yr adroddiad ecolegol o hyd i'r cynefinoedd isod:

• Llwyni wedi eu cyflwyno;

• Glaswelltir mwynderau;

• Prysg a rhedyn ar wasgar;

• Gwrychoedd cyflawn;

• Dŵr yn llifo;

• Adeilad a llawr caled

• Coed gwasgaredig (cymysg);

Rhywogaethau a Warchodir – Ystlumod

Mae'r arolygon ac adroddiadau Ystlumod yn dderbyniol, roeddent yn cynnwys archwilio'r adeilad a chynhaliwyd arolygon gyda'r nos ac yn ystod y wawr ar yr adeg briodol o'r flwyddyn.

Nid yw'r ffotograffau yn yr adroddiad ystlumod o'r cabanau yn ddarlun cywir o gyflwr y cabanau a'r amryfal nodweddion ystlumod yn yr adeiladau hyn. Yn ogystal, yn y ffotograff isod (a dynnwyd ym mis Mai 2022 gan y swyddog cynllunio) gwelir simnai, dyma nodwedd bosib i ystlumod.

Fe wnaeth yr arolygon ystlumod ddangos presenoldeb nifer fechan o ystlumod lleiaf cyffredin *Pipistelle Pipistrellus* mewn dau o'r adeiladau, ynghyd â nifer isel of ystlumod yn fforio ac yn cymudo ar draws y safle ehangach.

Mae'r adroddiadau ystlumod yn ystyried bod statws yr ystlumod yn y Pentref Pwylaidd yn:

• Ystlum Lleiaf Cyffredin - dwy glwydfan dydd i hyd at dri creadur (dau ystlum ar un glwydfan ac un ystlum mewn clwydfan arall).

• Ystlum Lleiaf Cyffredin - fforio lleol i nifer fechan o ystlumod, yn arbennig i'r dwyrain ac i'r de o'r safle.

• Ystlum mawr - lefel isel o gymudo/fforio ger y safle (i'r dwyrain).

Bydd angen trwydded ystlumod gan CNC i ymgymryd â gwaith sy'n dinistrio clwydfan ystlum.

Hoffwn weld y bwriad yn cadw un adeilad i ystlumod neu yn darparu adeilad tebyg ar y safle fel clwydfan ystlumod a bydd hyn hefyd wedyn yn darparu safle nythu i wennol y bondo. Mae'r cynlluniau'n dangos y cedwir y ffreutur a gellid gwella hwn i ystlumod ac adar.

Dywed yr adroddiad ecolegol (AERh): "*None of the trees contained features such as woodpecker holes, fissures and exfoliating bark, that provided potential for bat roosting and/or hibernation and were categorised as negligible suitability for roosting bats*."

Rhywogaethau a Warchodir - Adar

Gwelodd yr arolwg ecolegol (PEA) gyfanswm o 13 rhywogaeth o adar yn ystod ymweliadau safle, roedd hyn yn cynnwys Gwylan y penwaig *Larus argentatus*, Aderyn y to *Passer domesticus* a

Gwennol y Bondo *Delichon urbicum* sydd yn rywogaethau y mae pryder mawr am eu cadwraeth (Rhestr Goch RSPB), mae Llwyd y gwrych *Prunella modularis* yn rywogaeth o bryder cadwraeth canolig (Rhestr ambr RSPB) ac mae'r gweddill i gyd yn Rywogaethau o Bryder Cadwraeth Isel (rhestr werdd RSPB). Yn benodol mae cytrefi o Adar y to yn nythu yn yr adeiladau, a tua 19 pâr o Wennol y bondo yn magu ar y safle.

Rhaid i'r datblygiad arfaethedig osgoi aflonyddu ar adar sy'n nythu gaiff eu gwarchod dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) ac mae'n rhaid iddynt liniaru am golli cynefinoedd nythu.

Rhywogaethau a Warchodir – Ymlusgiaid

Mae’r safle’n cynnwys sawl cynefin sy'n addas i ymlusgiaid, mieri, glaswelltir, rhandiroedd, cloddiau, nentydd.

Ni wnaeth yr arolwg ymlusgiaid (Indigo Ltd 2021) ddod o hyd i unrhyw ymlusgiaid, a daw i'r casgliad y dylid argymell "nid oes angen unrhyw fesurau lliniaru na arolygon pellach ar gyfer ymlusgiaid". Er hynny, yr haf yma daethpwyd o hyd i neidr ddefaid ar y safle. Mae safleoedd o fewn 1km i'r Pentref Pwylaidd sy'n cefnogi sawl rhywogaeth o ymlusgiaid, er enghraifft Cors Geirch, mae'n bosib gan nad yw tiroedd y Pentref Pwylaidd wedi cael eu torri eu bod wedi dod yn fwy addas i ymlusgiaid a bywyd gwyllt arall. Mae ymlusgiaid yn bresennol ar y safle ac felly mae angen mesurau lliniaru.

Rwy'n argymell cyn bod unrhyw waith adeiladu yn dechrau bod arolygon eraill ar gyfer ymlusgiaid yn cael eu cynnal a bod mesurau lliniaru arfaethedig yn cael eu cynnig, dylai'r rhain ystyried trawsleoli, creu a rheoli cynefin i ymlusgiaid a darparu nodweddion i ymlusgiaid fel safleoedd gaeafgysgu.

Rhywogaethau a Warchodir - Dyfrgwn

Ni wnaeth yr arolwg ecolegol ddod o hyd i unrhyw arwyddion o ddyfrgwn, er hynny mae amryfal gofnodion o'r dyfrgi 800 metr i ffwrdd, yn enwedig ger y fynedfa i'r Pentref Pwylaidd, ble fo'r brif ffordd yn croesi afon Penrhos. Pan fo afon Penrhos yn gorlifo, nid yw'r dyfrgwn yn gallu mynd o dan bont y ffordd, maent yn cael eu gorfodi i groesi'r ffordd ac yn aml maent yn cael eu taro gan draffig. Mae nant, llednant i afon Penrhos sy'n llifo ar hyd ymyl dwyreiniol y lôn i fyny at y Pentref Pwylaidd (gweler y map isod). Hoffwn weld safle'r Pentref Pwylaidd yn darparu nodweddion i'r dyfrgi, fel gwâl artiffisial a phrysg.

Draenog

Cofnodwyd bod draenogod ar y safle ac mae'r datblygiad yn cynnig

bylchau o dan ffensys a dulliau rhannu gerddi i ganiatáu i'r draenog gael mynediad ac i sicrhau nad yw ei symudiadau drwy'r safle yn cael eu cyfyngu. Cytunaf gyda hyn.

Cynefinoedd

Dywed yr adroddiad ecolegol (AERh): "*The grassland comprised a dense sward of Perennial Ryegrass Lolium perenne, Creeping Fescue Festuca rubra, Meadow Grasses Poa sp., and Yorkshire Fog Holcus lanatus along with White clover Trifolium repens, Red Clover T. pratense, Cat's-ear Hypochaeris radicata, Bird's-foot Trefoil Lotus corniculatus, Yarrow Achillea millefolium, Daisy bellis perennis, and Dandelion Taraxacum vulgare agg.*" Mae gan y glaswelltir hwn sawl rhywogaeth ddangosydd o gynefinoedd dolydd ac awgrymir y gellid ei ystyried yn gynefin dolydd adran 7.

Bydd cynefinoedd glaswelltir yn cael eu colli oherwydd y datblygiad.

Cloddiau

Mae ffin ogledd-orllewinol y safle yn drac gyda Chloddiau (gwrychoedd banc pridd traddodiadol) bob ochr iddo, gweler y ffotograff isod. Mae'r cloddiau yma'n gynefinoedd o werth bioamrywiaeth uchel ac yn debygol o gynnal rhywogaethau anghyffredin o wenyn a hefyd yn gynefin addas i ymlusgiaid ac adar. Mae'n bwysig iawn bod y cloddiau hyn yn cael eu cadw yn y bwriad datblygu hwn. Rwy'n argymell bod y cynlluniau arfaethedig yn cael eu newid ychydig i sicrhau nad yw gerddi'r tai yn gorgyffwrdd â'r cloddiau, gweler isod.

Safleoedd Gwarchodedig

Mae'r Pentref Pwylaidd uwchben cwm bychan uwchben cwrs dŵr bach sy'n llifo o SoDdGA Cors Geirch i afon Penrhos ac i'r môr. Nid oes unrhyw effaith ar lwybrau o'r datblygiad arfaethedig hwn i safle ddynodedig (SoDdGA Cors Geirch a ACA Corsydd Llŷn).

Mae'r datblygiad hwn yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar ACA Corsydd Llŷn ac ACA Pen Llŷn a'r Sarnau.

Crynodeb o'r effeithiau

Rwy'n amcangyfrif y caiff y rhywogaethau a'r cynefinoedd isod eu colli os nad oes unrhyw liniaru:

• Colli 19 o safleoedd nythu ar gyfer gwennol y bondo

• Colli safleoedd nythu adar y to

• Colli clwyd ystlumod pipistrelle (dau ystlum unigol)

• Colli cynefin ymlusgiaid

• Colli o leiaf 0.3 hectar o gynefinoedd glaswelltir o werth cymedrol

Lliniaru Arfaethedig a Gwella Bioamrywiaeth

Mae'r Cynllun Gwella Bioamrywiaeth (Indigo 2021) yn argymell y canlynol: blychau ystlumod, tiwbiau ystlumod o fewn wal allanol yr adeilad sydd i'w adeiladu, blychau adar, a rheoli glaswelltir, gorchudd coed a llwyni i liniaru diffygion, goleuadau allanol a fydd yn cael yr effaith leiaf ar ystlumod sy'n fforio.

Dywed y Cynllun Gwella Bioamrywiaeth (Indigo 2021):

"*To enhance the grassland, a management regime centred around a twice a year cut should be implemented, with the grassland mown once in spring and once again in late summer. Significantly, all grass clippings/arisings, should be removed either off site, or piled in a compost heap in the site margins*."

Rwy'n cytuno â bwriadau'r Cynllun Gwella Bioamrywiaeth, ond rwyf hefyd yn argymell y canlynol:

• Arolwg ymlusgiaid a chynllun lliniaru a chreu a rheoli cynefinoedd ymlusgiaid.

• Cadw un caban neu adeilad fel clwydfan ystlumod a safle nythu adar.

• Creu cynefinoedd dyfrgwn

Cynllun Tirweddu

Mae'r cynllun tirweddu yn dangos y bydd ardaloedd yn cael eu rheoli fel glaswelltir blodau gwyllt.

Argymhellion

Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i egwyddor y datblygiad hwn ar y safle, fodd bynnag, rwy'n argymell yr amodau cynllunio canlynol i amddiffyn bywyd gwyllt a natur:

• Cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau, rhaid darparu arolygon ymlusgiaid pellach ynghyd â darparu camau lliniaru ymlusgiaid er boddhad yr ACLl

• Cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau, rhaid darparu cynllun ar gyfer darparu nodweddion ar gyfer dyfrgwn.

• Ni ddylai unrhyw waith sy'n aflonyddu ar adar nythu ddigwydd o'r 1 Mawrth hyd at 31 Awst

• Rhaid i bob ffin o fewn y datblygiad fod yn dreiddiadwy i

	ddraenogod. • Ar ôl pum mlynedd ers dechrau'r gwaith o adeiladu'r datblygiad, rhaid darparu adroddiad archwilio a gweithredu'r camau lliniaru a gwella er boddhad yr ACLl. • Dylid diwygio cynlluniau i gadw un adeilad neu ddarparu adeilad fel clwydfan i ystlumod a chynefin nythu i wennol y bondo. • Dylid newid cynlluniau i osod ffin yr ardd 2 fetr o'r cloddiau. • Cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau rhaid darparu dolydd glaswelltir/blodau gwyllt a chynllun rheoli cynefinoedd.
Uwch Swyddog Hawliau Tramwy:	Cyfeiriaf at y cais uchod. Nid yw'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Rheoli llwch, sŵn a dirgryniad / Gall gwaith dymchwel ac adeiladu achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Cyn dechrau ar y gwaith, dylid cyflwyno cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniadau o ganlyniad i ddymchwel yr adeiladau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai'r gwaith dymchwel gael ei wneud gyda chytundeb ar gynllun cymeradwy. Dylai'r ymgeisydd gysylltu â Gwasanaeth Rheolaeth Adeiladu Cyngor Gwynedd. Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, dylid defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniadau o'r gwaith ac ystyried argymhellion BS 5228: Cod ymarfer ar gyfer rheoli sŵn a dirgryniad ar safleoedd adeiladu ac agored. Er mwyn amddiffyn trigolion yr ardal, dylai unrhyw waith dymchwel ac adeiladu ddigwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc. Cynghoraf fod yr ymgeisydd yn hysbysu'r cymdogion / busnesau yn yr ardal o'r oriau gwaith arfaethedig ar gyfer y datblygiad, a'r mesuriadau i'w cymryd er mwyn gwarchod mwynderau (sŵn, dirgrynu a llwch), a rhif cyswllt. Asbestos Rydym yn cydnabod bod Arolwg Asbestos (Structural Report – Phase 1 Existing Building Demolition) wedi'i gynnal ym mis Tachwedd 2020, a nodwyd bod gorchudd to adeiladau 41, 42, 45, 49 a 50 yn gynfasau neu ffelt rhychiog sy'n cynnwys Asbestos. Fel yr argymhellir yn yr adroddiad, mae angen sicrhau bod yr holl

ddeunyddiau sy'n cynnwys Asbestos yn cael eu symud a'u cludo oddi ar y safle gan Gontractwr trwyddedig a gymeradwywyd yn briodol.

Amodau Tir Halogedig

1. Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgymerir 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 ymwthiol 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 argymell 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 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)

Uned Coed: Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i'r cynigion o ran coed /

gwarchod coed sy'n angenrheidiol i hwyluso'r datblygiad. Dylid ymgymryd â'r holl waith yn hollol unol â'r adroddiadau a'r cynlluniau a ddarparwyd.

Rhaid penodi swyddog coedyddiaeth i'r prosiect a'i fod yn bresennol trwy gydol y datblygiad.

Mae'r cynigion ail-blannu (a awgrymir gan y cynllun tirweddu meddal) yn debygol o fod yn fesurau lliniaru digonol, ond dalier sylw i'r sylwadau pellach isod:

• Plannu coed ffrwythau - dylid newid y rhain i fathau ddaw o ogledd Cymru/Llŷn i gadw treftadaeth leol.

• Plannu coed - newid Ulmus 'New Horizon' i Ulmus x ‘Wingham’ (yn perthyn yn agosach i'r Llwyfen Gymreig frodorol yn hytrach na math Gogledd America)

• Plannu coed a llwyni brodorol - dylid newid y Dderwen Seisnig i'r Dderwen Gymreig (Quercus patraea).

Dylai'r holl goed fod o darddiad hadau lleol cynhenid (303.) Oherwydd bod y safle yn aml yn wlyb, byddai'n dda cynnwys helyg / poplys du brodorol / aethnen hefyd.

Mae angen rhagor o fanylion o ran yr 'ardal tirwedd arbennig' mae'n ymddangos bod hwn eisoes yn gynefin coetir da eisoes ac ni ddylid ei glirio i blannu gwahanol goed/creu cynefin o fath gwahanol.

Nid wyf yn gwrthwynebu'r bwriad i greu llwybr drwy'r ardal yma gan ddarparu mynediad i natur, ond rwyf yn cynghori fod amod yn cael ei osod i lunio cynllun rheoli o wybodaeth ecolegol cyn i unrhyw waith ddigwydd yn yr ardal yma.

Uned Strategol Tai / Oedolion:

Mae’r sylwadau hyn yn berthnasol i Gam 1 y datblygiad, fel sy’n cael ei ddiffinio yn y Datganiad Cynllunio ar gyfer cais cynllunio C22/0426/38/LL. Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw’r sylwadau yma yn berthnasol i Gam 2 na 3 ar y safle gan nad oes gwybodaeth ar gael i allu asesu y camau hynny ar hyn o bryd.

Mae Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant Cyngor Gwynedd wedi cyhoeddi’r ddogfen atodol (dyddiedig Awst 2023) sydd yn cyfleu gweledigaeth a blaenoriaethau Cyngor Gwynedd a Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr, ar gyfer ail-ddatblygu safle Penyberth/Penrhos. Cadarnhaf fod Uned Strategol Tai, Adran Tai ac Eiddo Cyngor Gwynedd yn gefnogol i ddatblygiad sy’n cyd-fynd gyda’r weledigaeth a’r blaenoriaethau sydd wedi’u datgan yn y ddogfen i ddarparu tai sy’n addas ar gyfer cyfarch anghenion gofal a chymorth amrywiol fel a amlinellir yn y ddogfen atodol.

Mae’r cais cynllunio yn nodi fod Cam 1 yn darparu unedau preswyl ar gyfer trigolion presennol y safle. Fodd bynnag, nid yw’n ymddangos fod anghenion tai y trigolion presennol wedi cael eu diffinio yn y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda’r cais cynllunio, ac felly ar hyn o bryd nid yw’n glir sut byddai Cam 1 o’r datblygiad yn cyfarch yr angen penodol hwnnw. Mae’n hanfodol fod yr holl unedau sy’n ffurfio rhan o Gam 1 yn unol gyda’r weledigaeth a’r blaenoriaethau sydd wedi’u adnabod ar gyfer Cam 1 o’r datblygiad ac yn unedau sydd y cynnig gofal a chymorth amrywiol ac gyda chyswllt agos gyda’r cyfleusterau eraill fydd yn cael eu darparu ar y safle yn ehangach.

Mae’r Uned Strategol Tai yn pwysleisio’r safiad yn y ddogfen sydd yn cyfleu gweledigaeth a blaenoriaethau’r Cyngor a BIPBC fod angen polisi gosod lleol ar gyfer yr holl unedau sy’n ffurfio rhan o’r cais. Ystyrir hefyd y byddai’n briodol gosod amodau cynllunio perthnasol i gyfyngu ar, a sicrhau, defnydd hir-dymor priodol o’r

unedau sy’n destun y cais cynllunio fel eu bod yn adlewyrchu’r weledigaeth a’r blaenoriaethau ar gyfer y safle i’r hir-dymor ac yn cyfarch yr angen mwy penodol sydd wedi ei adnabod i ddarparu llety addas ar gyfer unigolion gyda anghenion gofal/cefnogaeth amrywiol yn hytrach na darpariaeth o dai cyffredinol (‘general needs housing’) sydd yn gorfod cwrdd gyda safonau WDQR a diffiniad ‘Tai am Oes’

beth bynnag. Byddai amodau or fath yn lleddfu unrhyw bryder am ddarparu canran uchel o unedau ar gyfer angen cyffredinol (general needs) sydd ddim yn diwallu angen gofal penodol ar y safle yma oherwydd ei leoliad sydd yn gwbl ar-wahân i bentref neu dref gyfagos a’r diffyg cyfleusterau fyddai’n golygu fod dibyniaeth sylweddol ar ddefnydd o gar a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Daw y sylwadau canlynol gan y Gwasanaeth Oedolion

Mae’r cais cynllunio yng nghyd fynd gyda gweledigaeth yr Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant o ran anghenion gofal a thai i’r dyfodol, ac yng nghyd fynd gyda Chynllun y Cyngor. Mae twf yn y boblogaeth hŷn yng Ngwynedd, ac mae disgwyl i boblogaeth Gwynedd heneiddio ymhellach dros y blynyddoedd o’n blaenau. Y bwriad yw darparu tai am oes sydd yn addas ar gyfer cyfarch anghenion gofal a chymorth amrywiol - gan gynnwys tai gyda chefnogaeth, a thai gofal ychwanegol.

Mae’r elfennau gofal yma yn plethu mewn gyda’r cynllun arfaethedig i ddarparu gwasanaeth preswyl a nyrsio ar y safle. Mae bwriad datblygu model arloesol lle mae’r elfennau gofal a chymorth yn cael eu darparu rhwng y darpar gartref nyrsio a’r tai.

Bydd cymal cyntaf y datblygiad yn canolbwyntio ar ddarparu tai addas i'r trigolion presennol ac unigolion gydag anghenion gofal a chymorth isel/cymedrol. Bydd y tai yma yn hygyrch (er enghraifft byngalos) er mwyn gallu cwrdd ag anghenion gofal a chymorth trigolion yr ardal. Bydd angen adolygiad manwl erbyn cyrraedd cymalau 2 a 3, er mwyn sicrhau fod y datblygiad yng nghyd fynd a'r anghenion diweddaraf o ran gofal a chymorth.

Uned Draenio Tir:

Cyflwynwyd Asesiad Llifogydd (FCA) gyda'r cais sy'n dangos fod risg llifogydd i safle datblygiad o bob ffynhonnell yn dderbyniol, a fod modd rheoli llifogydd dŵr wyneb gyda cynllun draenio addas (YGC, 2021). Cytunir a'r argymhelliad yn yr FCA i drafod mynediad tuag at y safle mewn cyfnodau o lifogydd posib i'r A499 gyda'r gwasanaethau brys.

GWYBODAETH: Mae'r Afon Penrhos yn rhedeg gyferbyn a ffin ogleddol y datblygiad ond mae pellter derbyniol rhwng y datblygiad a'r afon a nid yw'n ymddangos y byddai llif yr afon yn cael ei effeithio mewn unryw ffordd. Byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol gan yr uned hon ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon, boed hyn yn barhaol neu dros dro a dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

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 SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn arddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy, ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad gyda'r CCS.

Uned Iaith:

Mae dadansoddiad teg wedi ei roi o'r ward ble lleolir y cais a'r ddwy ward gyfagos o safbwynt sefyllfa'r Gymraeg. Fodd bynnag o ystyried maint y datblygiad byddai cael dadansoddiad o holl wardiau Llŷn wedi rhoi darlun mwy cynhwysfawr o sefyllfa'r

Gymraeg yn Llŷn ac effaith posib y datblygiad. Nid oes digon o wybodaeth o fewn yr asesiad o'r newid yn y boblogaeth y gallai'r datblygiad ei gynrychioli. Rhaid cofio bod nifer o wardiau gyda phoblogaeth isel ac y gall nifer fechan o boblogaeth arwain at newid mawr yn y canran o siaradwyr Cymraeg.

Tystiolaeth i gefnogi'r farn a'r asesiad o effaith:
Mae'r ffaith y bydd 107 o'r unedau yn rhai fforddiadwy, yn ei gwneud yn fwy tebygol na fydd y datblygiad yn effeithio yn negyddol ar y nifer o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal. Rhagdybir y bydd yr unedau yn apelio at bobl leol, yn enwedig o gofio bod 69% o aelwydydd Llŷn wedi eu prisio allan o'r farchnad. Fodd bynnag rhaid cofio nad oes modd rhagweld beth fydd cyfrwng iaith preswylwyr.

Er bod yr asesiad yn nodi y bydd 50 o'r unedau yn cael eu targedu at oedran 55+, nid yw'n glir pwy fyddai cynulleidfa yr unedau eraill. Mae gwybodaeth yn cael ei roi y byddai 67 o dai mwy na 2 ystafell wely, ac felly yn awgrymu y byddai unedau ar gael ar gyfer teuluoedd, ond nid oes gwybodaeth bellach o ran niferoedd posib a'r cynnydd posib i'r niferoedd sydd ar y safle ar hyn o bryd. Nid yw'n eglur faint o'r trigolion presennol a fydd yn cael eu cartrefu yn y datblygiad arfaethedig. Mae canran siaradwyr Cymraeg sydd dros 65 oed yn yr ardal yn is na'r grwpiau oedran eraill felly mae'n bwysig bod y datblygwr yn manteisio ar bob cyfle i hyrwyddo'r Gymraeg. Argymhellir y dylid cydweithio gyda'r fenter iaith leol i wneud hyn yn y dyfodol.

Sylwn bod y ddau gyngor cymuned lleol wedi datgan pryder am effaith ieithyddol ac a yw'r datblygiad yn ateb y galw lleol.

Unrhyw newidiadau sydd eu hangen:
Gofynnir i'r datblygwr ystyried cynnwys ymrwymiad penodol i fonitro'r hyn fydd yn digwydd yn y datblygiad, er mwyn gallu cymharu gwir ganlyniad ac effaith yn erbyn canfyddiadau'r asesiad yn y dyfodol. Byddai hyn yn cynnwys ymrwymo i gasglu gwybodaeth (yn unol ag ymrwymiadau a chyfyngiadau Diogelu Data) am iaith a symudoledd y preswylwyr yn y datblygiad.

Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd:

Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER) rhanbarthol, rwyf wedi dod i'r farn y bydd y cynllun arfaethedig yn effeithio ar yr amgylchedd hanesyddol a charwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer dymchwel strwythurau ym Mhentref Pwylaidd Penrhos, cyfadeiladau preswyl sydd wedi'i lleoli ychydig y tu allan i bentref bach Penrhos i'r de-orllewin o Bwllheli. Mae'r safle yn rhan o RAF Penrhos (NPRN: 306520; PRN: 7863), ysgol fomio a droswyd yn lleoliad ailsefydlu i ffoaduriaid o Wlad Pwyl o'r rhyfel, ar ôl ei digomisiynu. Mae'r safle o arwyddocâd ac o bwysigrwydd cenedlaethol oherwydd ei rhan amrywiol yn hanes modern Cymru a Gwlad Pwyl, yn ogystal â'r bensaernïaeth yn ystod

y rhyfel sy'n dal i oroesi ar y safle, a'r potensial ar gyfer rhagor o olion archeolegol o dan y wyneb. Gallai'r olion hyn fod yn uniongyrchol gysylltiedig â safle'r Awyrlu ei hun, yn ogystal â meddiannaeth gynharach ar y safle ynghyd â thŷ ôl-ganoloesol Pen-y-berth (NPRN: 16699) a'i threfgordd canoloesol cysylltiedig (PRN: 6568), yn ogystal â photensial tirwedd cynharach ar gyfer caeau Romano-Brydeinig a chyn hanesyddol blaenorol a amlygir orau gan fryngaer bosibl gerllaw (PRN: 4382).

Mae'r safle'n dod o fewn Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llŷn ac Ynys Enlli (cyf. HLW (Gw) 8) ac ardal Cymeriad Tirwedd Hanesyddol Cors Geirch (cyf. G1936: 14), y mae'r ddau ohonynt yn nodi'r dirwedd aml-gyfnod ym mhentref Penrhos, yn ogystal â safle'r RAF ei hun. Heb os, bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr elfennau hyn o ran newid ffisegol i'r dirwedd, gan gynnwys newidiadau i'r cynllun milwrol/anheddiad gwreiddiol. Er bod y dyluniad a gyflwynir yn ymddangos yn gymharol niwtral o ran newid gweledol ehangach, mae'n bwysig ystyried cymeriad diwylliannol y dirwedd a sut y bydd newidiadau i'w phensaernïaeth yn effeithio ar hanes cymdeithasol yr ardal.

Amlygodd adroddiad thematig sy'n cwmpasu rhai o ganolfannau RAF gogledd-orllewin Cymru (Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd: 1053 - Robert Evans, 2012) bwysigrwydd y lleoliadau hyn o ran eu treftadaeth adeiledig a'u hanes cymdeithasol. Oherwydd y casgliadau a dynnwyd o'r adroddiad hwn, gofynnwyd am Asesiad Pen Desg gan GAPS fel rhan o'r ymgynghoriad cyn cyflwyno cais, ac fe'i cyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn (Brython Archaeology: B2203 Iwan Parry a Stuart Stokes, 2022). Mae'r ddogfen wedi cyflawni ei hamcan o ran darparu adolygiad mwy manwl o hanes y safle drwy fapio a thystiolaeth archifol, yn ogystal â rhoi darlun mwy eglur o'r safle fel y mae wedi goroesi heddiw.

Trafodwyd y potensial i ddynodi strwythurau amrywiol ar y safle gyda Cadw, ond ymddengys nad oes unrhyw gylch gwaith ar gyfer gweithredu o'r fath ar hyn o bryd. Mae'n amlwg bod y safle o bwys a dylid cadw cymaint o'r deunydd sydd wedi goroesi â phosibl. Mae Panel Cynghori Archaeoleg Gwrthdaro Cymru (WelCAAP) yn weithgor sy'n arbenigo mewn archaeoleg y cyfnod hwn, sy'n cynnwys gweithwyr proffesiynol o wahanol sefydliadau gan gynnwys Cadw, Historic England, CBHC a'r WATs. Yn eu hymateb maent wedi nodi bod rhai strwythurau yn ymgeiswyr da i'w rhestru, gydag argymhelliad ehangach ar gyfer cadwraeth ar draws y safle.

Mae Adroddiad Strwythurol y cais wedi'i gyfyngu i grŵp o adeiladau gyda dim ond y rhai a ystyrir yn strwythurau 'allweddol' yn rhan o'r casgliad terfynol. Mae'r cyfiawnhad dros ddymchwel rhai o'r strwythurau hyn yn ansylweddol, ac mae'n bwysig, os oes unrhyw ddeunyddiau diraddiol sydd angen eu tynnu gan y gallent arwain at

ddirywiad anochel, mae'r dystiolaeth yn cael ei chyflwyno'n llawn.

Gan gyfeirio at Egwyddorion Cadwraeth Cadw, mae'n bwysig amlinellu'r gwahanol ffyrdd y mae'n rhaid ystyried gwerth y safle fel ased treftadaeth. Mae gwerth tystiolaethol y cyfadeiladau milwrol yn glir trwy ei ystod bensaernïol, sy'n unigryw i'r cyfnod ac wedi'i glymu â'i swyddogaethau amrywiol. Mae'r strwythurau ffisegol sydd wedi goroesi ar y safle yn enghraifft barhaus o archaeoleg yr Ail Ryfel Byd, ac yn benodol sut y cafodd y math hwnnw o isadeiledd milwrol gweithredol ei ail-bwrpasu'n llwyddiannus ar gyfer anheddiad. Mae'r olion is-wyneb posibl ar y safle, fel arall, yn dystiolaeth o weithgarwch ar y safle sydd eto i'w deall, p'un a yw'n ymwneud ag isadeiledd milwrol pellach, neu feddiannaeth flaenorol yr ardal. Bydd unrhyw darfu ar weddillion ffisegol y safle yn arwain at erydu ei werth tystiolaethol, ac felly mae'n rhaid osgoi hyn lle bo'n bosibl.

Mae gwerthoedd hanesyddol--, esthetig a chymunedol y safle yn rhyng-gysylltiedig mewn sawl ffordd. Gan fod y pentref Pwylaidd yn anheddiad llai na 80 mlwydd oed, mae agweddau cysylltiol ehangach yn rhan bwysig o hanes a moderniaeth. Mae cof torfol wedi goroesi trwy hanes llafar ac ysgrifenedig, ynghyd â'r bobl hynny sy'n dal i fyw yn y pentref ac yn rhyngweithio. Enghraifft dda o hyn yw'r ymosodiad ar y cyfadeiladau gan aelodau Plaid Cymru a losgodd nifer o adeiladau milwrol mewn ymateb i Ysgol Fomio Pen y berth. Mae'r bensaernïaeth sydd wedi goroesi, cynllun y safle, a'i lle o fewn y dirwedd yn rhan o fywydau'r rhai sydd wedi meddiannu'r ardal cyn ac ar ôl adeiladu canolfan yr Awyrlu, ac mae'r holl werthoedd hyn mewn perygl o gael eu tanseilio.

Mae'r bwriad i gadw'r eglwys, yr ardd, ac adeiladau ffreutur i'w ganmol, ond ystyrir bod y 'mess' a'r boelerdy, o leiaf, yn haeddu cael eu cadw hefyd. Mae'n ymddangos bod y 'mess' a'r boelerdy yn benodol mewn cyflwr da ac, fel elfennau unigryw sy'n cyfrannu at swyddogaeth y cyfadeiladau, dylid eu hymgorffori yn y dyluniad arfaethedig er mwyn caniatáu iddynt barhau i gael eu cynnal a'u cadw a'u defnyddio. Mae strwythurau fel y rhain, yn enwedig o'r cyfnod hwn, yn arbennig o agored i gael eu dymchwel yn hytrach nag ailddefnyddio strwythuredig. Mae'r hyn y cyfeirir ato'n aml fel 'modern' yng nghyd-destun pensaernïaeth dechrau'r 20fed ganrif, yn cael ei gydnabod fwyfwy fel cyfnod pwysig ar gyfer treftadaeth adeiledig yn y dirwedd, ynghyd â'i rôl yn hanes modern. Mae'r Fframwaith Ymchwil ar gyfer Archaeoleg Cymru (Modern: 2016) hefyd yn manylu ar y pwyslais ar y dewis o gadw'r adeiladau hyn lle bo hynny'n bosibl, ac yn tynnu sylw at bwysigrwydd cynnal cofnodion archeolegol lle bo hynny'n briodol.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn gymeradwy mewn rhai ffyrdd, lle ceisir parhau i ddefnyddio a phreswylio ar y safle trwy gyfadeiladau sydd wedi eu hailddychmygu ac yn fwy unol â gofynion bywyd

modern.

Yn gyffredinol, mae'n gadarnhaol y bydd y safle yn cael ei defnyddio mewn ffordd tebyg a gobeithio gydag egwyddorion cyffelyb yn greiddiol iddo. Byddai hyn yn cynnig ei hun i hanes cymdeithasol y safle a'r profiad cymunedol cyfunol a ddisgrifir uchod. Byddwn yn argymell cymhwyso'r safleoedd ymhellach sydd yn gyfoethog eu hanes i fewn i'r dyluniad, lle gall dehongli ac ymgysylltu â'r preswylwyr feithrin parch parhaus at y maes awyr a'r pentref ac ysbrydoliaeth ohono. Bydd canllawiau sydd ar ddod gan Lywodraeth Cymru ar Goffáu'r Cyhoedd (2023) yn amlinellu'n well sut y gall yr amgylchedd hanesyddol chwarae rhan gadarnhaol a gwerthfawr yn y gymdeithas fodern, a fyddai'n clymu'n dda gyda'r ardd goffa yn benodol.

O ran y tarfu arfaethedig ar y ffabrig hanesyddol, byddai'r cynigion heb os yn arwain at golli gosodiadau a ffitiadau gwreiddiol yn rhannol, yn ogystal â'r potensial i effeithio ar yr olion is-arwyneb posib.

Yn unol â hynny, ystyrir ei bod yn briodol bod cofnod cynhwysfawr yn cael ei lunio o'r strwythur cyn ymgymryd ag unrhyw waith, i liniaru effaith y datblygiad ar ei gyfanrwydd a'i gymeriad hanesyddol, ac i fod yn gofnod archif parhaol. Yn yr un modd, dylid defnyddio gwaith monitro archeolegol yn ystod y gwaith daear i sicrhau bod unrhyw ddyddodion is-wyneb posibl yn cael eu nodi a'u cofnodi'n briodol.

Yn sgil y sylwadau hyn ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (2021) a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio fynnu bod mesurau lliniaru archeolegol priodol yn cael eu cymryd, pe bai'r cais cynllunio yn cael ei ganiatáu.

Awgrymir y geiriad canlynol i amod i sicrhau cynllun gwaith o'r fath:

a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys clirio safleoedd, gwaith tir, newidiadau strwythurol neu waith dymchwel) yn digwydd hyd nes y cyflwynir manyleb ar gyfer rhaglen o gofnodi adeiladau archeolegol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei ymgymryd a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol, cyn ei ddymchwel.

c) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys clirio safle neu waith tir) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o liniaru archeolegol wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr

Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei ymgymryd a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

d) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (c), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:

1) I sicrhau bod y rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllaw Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

SP Energy Networks: Heb eu derbyn

Bwrdd Iechyd: Heb eu derbyn

Gwasanaeth Cynllunio Argyfwng Tân, Heddlu ac NHS:

Tân:

Risg o Lifogydd ar y Llwybrau Mynediad

Y dyfnder mwyaf o ddŵr llifogydd y byddai Peiriant Tân yn ceisio gyrru drwyddo fyddai dim mwy na 0.40m. Y dyfnder dŵr llifogydd mwyaf a gyfrifir yn Ffigur 17 o’r ddogfen Canlyniad Llifogydd yw 0.35m. Yn ôl y mesuriadau a’r cyfrifiad yma, ni fyddai problem i beiriannau tân gael mynediad i’r safle petai yna lifogydd ar y ddwy ffordd fynediad. Fodd bynnag, gall llifogydd fod yn anodd iawn eu rhagweld a byddwn yn cytuno â’r argymhellion a wneir ym mharagraff 5.2 o’r ddogfen Canlyniad Llifogydd, sef byddai llwybr Argyfwng yn darparu mwy o gadernid ac mae’n dderbyniol y byddai’r llwybr yma ar gael fel llwybr mynediad yn unig, yn hytrach nag fel prif lwybr mynediad.

Yr Heddlu:

Diolch am yn fawr am gysylltu â ni am y cais uchod. Rwyf wedi darllen y sylwadau gan CNC, yn arbennig yr awgrym o lwybr mynediad brys o ogledd y safle tuag at Gellidara.

Nid oes gennyf unrhyw sylwadau i'w gwneud o safbwynt diogelwch a diogeledd ynglŷn â'r awgrym yma.

CADW:	Diolch am eich e-bost, ymddiheuraf, gallaf gadarnhau nad oes gan Cadw unrhyw sylwadau. Gweler yr asesiad isod. Asesiad: Henebion Cofrestredig CN221 Pen-y-Gaer CN036 Nant Castell Camp Parciau a Gerddi Cofrestredig Plas Bodegroes Mae'r asedau hanesyddol dynodedig uchod wedi'u lleoli o fewn 3km i'r datblygiad arfaethedig, ond mae'r topograffeg, adeiladau a llystyfiant yn ymyrryd ac yn rhwystr i'r holl olygfeydd rhyngddynt. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar osodiadau'r asedau hanesyddol dynodedig hyn. Felly, nid oes gan Cadw unrhyw sylwadau.
Uwch Swyddog Cadwraeth:	Dim pryder – posib amodi i sicrhau fod y Groes yn cael ei gwarchod drwy cyfnod y gwaith.
Wales and West Utilities Ltd:	Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd nifer o ohebiaeth gan gynnwys petitiwn yn gwrthwynebu ar sail:

- Dim asesiad na chyfeiriad at anghenion trigolion presennol y safle ac nid yw'r tai newydd yn cyd-fynd gyda eu gofynion
- Lleoliad anghynaladwy ar gyfer 100% tai fforddiadwy
- Effaith y datblygiad ar y trigolion presennol
- Diffyg ardaloedd ac adeiladau cymunedol o'i gymharu a'r presennol
- Dim cyfiawnhad ar gyfer yr holl waith dymchwel
- Effaith ar isadeiledd ac ysgolion
- Effaith sŵn, niwsans ac anghyfleustod yn ystod y gwaith.
- Effaith ar fwynderau trigolion cyfagos
- Effaith ar fusnesau cyfagos sy'n defnyddio'r un ffordd mynediad.
- Materion trafnidiaeth – cynnydd mewn traffig, dim golau stryd presennol, cyflwr a lled y ffordd, trafnidiaeth cyhoeddus
- Nid yw'r cais yn cynnwys elfen o gartref nyrsio/gofal.
- Mae'r adeiladau presennol o bwysigrwydd hanesyddol
- Effaith ar goed a bioamrywiaeth
- Materion llifogydd
- Gorddatblygiad o'r safle
- Gwybodaeth annigonol o fewn yr Asesiad Ardrawiad Iaith
- Angen cadw'r safle ar gyfer yr henoed

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, ac mae'n ffurfio rhan o safle RAF Penrhos a oedd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer Ysgol Fomio, ac yn dilyn ei ddigomisiynu defnyddir fel lleoliad ailsefydlu ar gyfer ffoaduriaid Pwylaidd o'r rhyfel. Mae'r defnydd yma wedi parhau hyd heddiw, er fod nifer o'r trigolion wedi symud o'r safle erbyn hyn. Mae'r safle yn unigryw o ran ei leoliad a'i ddarpariaeth ar gyfer y trigolion oedd yn cynnwys llety amrywiol, ffreutur ac ystafell fwyta oedd yn cael ei ddefnyddio gan holl drigolion y safle; cartref nyrsio, llety ar gyfer ymwelwyr, Eglwys, neuadd, llyfrgell a nifer o wasanaethau cysylltiol megis siop a chyfleusterau ar gyfer gwasanaethau symudol (torri gwallt ayyb). Mae nifer o'r trigolion sydd wedi byw yma dros y blynyddoedd wedi treulio eu oes cyfan yn y pentref gan fagu plant a symud i'r cartref pan nad oedd modd iddynt fyw yn annibynnol.

5.2 Mae defnyddiau'r adeiladau ar y safle wedi ei gadarnhau drwy gais am Tystysgrif Cyfreithloni Defnydd diweddar o dan gyfeirnod C21/1049/38/TC. Mae'r isod wedi eu cadarnhau ar y safle yn dilyn derbyn tystiolaeth o ddefnydd dros cyfnod penodol o amser a'i asesu ar falens tebygolrwydd:

Dosbarth Defnydd C2: Sefydliad Preswyl –Cartref Gofal

Dosbarth Defnydd D1: Sefydliad Dibreswyl – Adeilad Neuadd y Sgowtiaid, Eglwys a Llyfrgell

Dosbarth Defnydd C3: 107 Uned preswyl – Blociau A, B, C, D, E, F, G, H, HH, I, J, L, M, 8, 45, 49, 50. Mae defnyddiau Blociau K, 6, 41, 42, 46 a'r ffreutur a'r swyddfeydd yn ategol i'r prif ddefnydd ac felly hefyd yn disgyn o dan dosbarth C3.

Dosbarth A1: Siop - o fewn yr adeilad ffreutur.

5.3 Mae'r bwriad gerbron yn golygu dymchwel yr holl adeiladau ar y safle heblaw am yr Eglwys a'r adeilad ffreutur ynghyd a chodi 107 uned preswyl fel unedau fforddiadwy gydol oes yn eu lle ynghyd a newidiadau i'r ffordd fynediad fewnol gyda gwaith cysylltiol a thirlunio. Mae'r gwahanol elfennau o'r bwriad yma yn derbyn sylw isod.

Cyn-Gartref Gofal, Adeilad Neuadd y Sgowtiaid a Llyfrgell

5.4 Mae'r gartref gofal ar y safle wedi cau ers 2020, ac ar yr adeg hynny roedd yn gweithredu gyda cyfartaledd meddiannaeth oddeutu 40 o bobl. Mae'r cartref gofal wedi gweithredu fel elfen bwysig o'r safle ac mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn ddangos 'roedd y gymuned wedi siomi pan ddaru'r cartref gau yn fuan ar ôl i'r safle drosglwyddo i feddiannaeth yr ymgeisydd. Mae gwybodaeth a dderbyniwyd gan Adran Oedolion y Cyngor yn cadarnhau yn ystod 2019 amlygodd Rheoleiddwyr Tai Llywodraeth Cymru nifer o risgiau llywodraethu o ran hyfywedd y Gymdeithas Tai Pwyleg gan amlinellu'r heriau mewn adroddiad rheoleiddio. Datganwyd pryder nad oedd gan y Gymdeithas Tai Pwyleg adnoddau ariannol digonol i wella cyflwr yr adeiladau er mwyn cydymffurfio gyda'r safonau ansawdd disgwyliedig. Yn ystod yr un cyfnod roedd adroddiadau Arolygaeth Gofal Cymru yn dwyn sylw at angen i fuddsoddi i uchafu safonau o fewn y cartref gofal. Wedi treulio amser yn chwilio am ddatrysiad ac yn gwerthuso gwahanol bosibiliadau penderfynodd Bwrdd Cymdeithas Dai Pwyleg na allent barhau i gynnal y gwasanaethau ac i drosglwyddo'r safle i Gymdeithas Dai Clwyd Alyn i osgoi y perygl o fethdaliad. Gyda chefnogaeth Cyngor Gwynedd a Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr llwyddwyd i ddiogelu dyfodol y safle yn ei chyfanrwydd. Er bod ymdrech i ddiogelu dyfodol hir dymor y cartref gofal daeth yn amlwg na fyddai modd cynnal cartref yn yr hir dymor oherwydd cyfyngiadau maint, cyflwr ac ansawdd yr adeilad presennol ond llwyddwyd i sicrhau bod y cartref yn cau mewn ffordd drefnus gan gyfyngu ar effaith ar defnyddwyr a'u teuluoedd. Ar y 7fed o Ragfyr 2020 caewyd y cartref ar ôl adnabod lleoliadau addas ar gyfer yr holl breswylwyr. Mae'r Adeilad Neuadd y Sgowtiaid a'r Llyfrgell hefyd yn segur ers oddeutu yr un adeg a chau'r cartref gofal.

5.5 Mae'r bwriad yma i ddymchwel yr Adeilad Neuadd y Sgowtiaid, Llyfrgell a'r cyn-gartref, ac nid oes bwriad i godi cartref o'r newydd na darparu adeiladau cymunedol ychwanegol fel rhan o'r cais yma. Mae polisi ISA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol ac annog cyfleusterau newydd lle bo hynny yn briodol. Mae'r polisi yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar.

5.6 Mae ymrwymiad i drosglwyddo ardal penodol o'r safle i Gyngor Gwynedd ac mae cytundeb draft wedi ei gytuno rhwng Clwyd Alyn a'r Cyngor gyda bwriad i'w arwyddo'n fuan. Mae Cabinet Cyngor Gwynedd wedi cytuno i symud ymlaen i wneud cais am £14.6 miliwn gan Lywodraeth Cymru i ariannu codi a datblygu cartref gofal newydd ar y safle yma. Mae dogfen wedi ei gyhoeddi gan Cyngor Gwynedd sy'n cadarnhau gweledigaeth a blaenoriaethau ar gyfer ailddatblygu'r safle yma sy'n cynnwys darparu cartref gofal a nyrsio newydd (ar y rhan o'r safle sydd wedi ei nodi ar y cynlluniau cais ond sydd y tu allan i'r tir sy'n destun y cais yma) ar gyfer llety 56 gwely ar ffurf 7 uned o 6 gwely. Mae bwriad i'r holl ystafelloedd gwely fod yn hyblyg er

mwyn darparu gofal nyrsio preswyl neu gyffredinol fel yr angen. Mae bwriad lleoli cegin a bwyty newydd a fydd ar gael i holl breswylwyr y safle yn ogystal a theuluoedd ac ymwelwyr gyferbyn a'r cartref gofal a nyrsio a'r bloc fflatiau bwriedig. Mae bwriad hefyd darparu adnoddau cymunedol megis ystafelloedd therapi/triniaeth aml-swyddogaeth, trin gwallt, mannau cyfarfod/hamddenol, siop fychan a llyfrgell a fydd yn cael ei ddylunio i mewn i'r datblygiad i alluogi defnydd gan yr holl breswylwyr sydd yn byw ar y safle. Byddai hwb ar gyfer Tîm Adnoddau Cymunedol yn cael ei ymgorffori yn y datblygiad, ble y gallai gweithwyr cymdeithasol a iechyd (gan gynnwys nyrsys ardal, therapyddion galwedigaethol, ffisiotherapyddion ac ati) cael eu lleoli yn ardal Llŷn.

5.7 Mae'r safle a'r sefyllfa yma yn un gwbl unigryw o ran y datblygiad presennol sydd ar y safle, ynghyd a'r hyn a fwriedir yn hir-dymor ar y safle. Mae Gwasanaeth Oedolion y Cyngor wedi cynnig sylwadau ar y cais yma ac wedi cadarnhau fod y cais yn cyd-fynd gyda gweledigaeth yr Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant o ran anghenion gofal a thai i'r dyfodol, ac yn cyd fynd gyda Cynllun y Cyngor. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau yn eu llythyr dyddiedig 03.10.2023 eu bod yn cytuno ac yn gweithredu'r weledigaeth yma, gan barhau i weithio gyda'r Cyngor arno. Mae sylwadau'r Gwasanaeth Oedolion yn cadarnhau fod twf yn y boblogaeth hyn yng Ngwynedd, ac mae disgwyl i boblogaeth Gwynedd heneiddio ymhellach dros y blynyddoedd o'n blaenau, ac mae'r cais yma yn plethu i mewn gyda'r cynllun arfaethedig i ddarparu gwasanaeth preswyl a nyrsio ar y safle. Mae bwriad datblygu model arloesol lle mae'r elfennau gofal a chymorth yn cael eu darparu rhwng y darpar gartref nyrsio a'r tai. I'r perwyl hyn felly, oherwydd oblygiadau hyfywedd ar gyfer parhau a gwella'r cartref presennol ac yn seiliedig ar ymrwymiad yr ymgeisydd i drosglwyddo tir i ddigolledu am y golled o gyfleusterau presennol ac ymrwymiad gan y Cyngor ar gyfer darparu cartref gofal a nyrsio ynghyd a'r ddarpariaeth gofal a chymunedol, ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd gydag amcanion polisi ISA 2 o ran gwarchod cyfleusterau cymunedol.

Unedau Preswyl

5.8 Fel y nodir uchod, mae Tystysgrif Cyfreithloni Defnydd wedi cadarnhau fod 107 o unedau byw dosbarth C3 yn bodoli ar y safle. Golygai hyn fod yr unedau presennol ar y safle yn unedau byw heb unrhyw gyfyngiad i'w meddiant ac felly ar gyfer unrhyw berson ar y farchnad agored. Nodir fod nifer o'r sylwadau cyhoeddus yn cysidro mai tai gofal neu ofal ychwanegol ar gyfer yr henoed yn unig yw'r unedau presennol yma, ond mae'r tystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais Tystysgrif Cyfreithloni Defnydd yn cadarnhau er fod gofal ynghyd a phrydau a chyfleusterau cymunedol eraill ar gael i unrhyw un ar y safle, mae'r unedau wedi gweithredu fel tai annedd cyffredinol defnydd C3 o ran eu defnydd cynllunio cyfreithiol. Mae'r Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon felly wedi sefydlu sefyllfa cadarn syrthio'n ôl ar (hynny yw "fall back position") fydd yn ystyriaeth bwysig wrth asesu'r cais yma.

5.9 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer dymchwel yr holl unedau preswyl ar y safle gan gynnwys yr holl flociau sydd wedi eu rhestru fel tai annedd ym mharagraff 5.2, heblaw am yr adeilad ffreutur, ynghyd a chodi 107 o unedau byw fforddiadwy ar y safle yn eu lle. Mae'r safle wedi ei leoli y thu allan ac yn bell o unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr, ac felly yn unol a pholisi PS17, nid oes modd codi tai o'r newydd; ond gan fod yna dai preswyl yn bodoli yn barod a'r bwriad yw i'w dymchwel a chodi'r tai newydd yn eu lle, mae polisi TAI 13 Ail-adeiladu Tai yn berthnasol.

5.10 Mae polisi TAI 13 yn cynnwys nifer o feini prawf ar gyfer sicrhau datblygiad addas yng nghefn gwlad agored, mae'r polisi yn datgan fod angen cydymffurfio gyda'r holl meini prawf canlynol lle mae'n briodol:

1. Tu allan i ffiniau ddatblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol.

   Gweler paragraffau 5.2 a 5.6 uchod sy'n cadarnhau fod defnydd cyfreithiol ar gyfer 107 o unedau byw C3 ar y safle.

2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig.

   Nid yw'r adeiladau preswyl presennol sydd i'w dymchwel wedi eu rhestru.

3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig a fyddai'n golygu y dylid ei gadw.

   Cydnabyddir fod y safle yma yn unigryw o ran ei leoliad, defnydd, adeiladau a diwylliant. Cydnabyddir hefyd sylwadau Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd a Panel Ymgynghorol Archaeoleg Gwrthdaro Cymru yn ystyried fod hanes filwrol a diwylliannol y safle yn golygu y dylai cadw cymaint o adeiladau presennol y safle a phosib. Mae CADW wedi edrych ar yr adeiladau ar y safle, ac wedi penderfynu nad ydynt yn bwriadu rhestru'r adeiladau (heblaw am y Groes Rhyddid sy'n destun ymgynghoriad gyda bwriad i'w restru). Gan nad oes unrhyw un o'r adeiladau preswyl sy'n destun eu dymchwel wedi eu ystyried yn addas ar gyfer eu rhestru, ni ystyrir fod digon o reswm ar gyfer eu cadw yn yr achos yma.

4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol drwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd.

   Mae'r dogfennau Cyfiawnhad ar gyfer ail-godi adeiladau presennol (Mehefin 2023) ac Adroddiad Strwythurol Cam 1 Ionawr 2022 ynghyd ac adendwm pellach a dderbyniwyd ar y 09.10.2023 wedi ei gyflwyno er mwyn cefnogi dymchwel yr adeiladau presennol yn lle eu adnewyddu ac/neu eu ymestyn. Mae'r adroddiad strwythurol yn berthnasol ar gyfer yr adeiladau a fwriedir eu dymchwel yng ngham 1 yn unig, ac yn cynnwys blociau 41, 42, 45, 46, 49.1, 49.2 a 50 – yn benodol yr adeiladau sydd wedi eu lleoli mewn clwstwr ar y dde i'r ffordd mynediad wrth gyrraedd y safle. Mae'r adeiladau yma yn unllawr, wedi eu codi gyda ffrâm bren a toeau pits asbestos. Mae'r adroddiad yn asesu'r modd gorau ar gyfer eu dymchwel yn hytrach na asesu eu cyflwr strwythurol presennol, er hynny, mae'r lluniau o'r adeiladau yma o fewn yr adroddiad yn ogystal ac ymweliad safle yn cadarnhau eu cyflwr bregus ac eu bod yn anaddas ar gyfer defnydd byw parhaol erbyn hyn.

   Mae gweddill yr adeiladau i'w dymchwel ar y safle yn destun y ddogfen Cyfiawnhad ar gyfer ail-godi adeiladau presennol. Mae'r ddogfen yma yn cadarnhau nad yw'r llety presennol sydd ar y safle yn cydymffurfio a gofynion lletya cyfoes Llywodraeth Cymru ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r unedau yma yn fychan, ac nid ydynt yn cwrdd a'r angen sydd wedi ei amlygu gan Clwyd Alyn a'r Cyngor. Mae'r ddogfen yn edrych ar yr opsiwn o gyfuno unedau er mwyn darparu llai o unedau mwy o faint, ond ni fyddai'r unedau yma yn cydymffurfio gyda'r gofynion lletya cyfoes, na'r nifer o unedau sydd eu angen ar y safle. Mae'r costau ar gyfer atgyweirio ynghyd ac ymestyn yr unedau presennol (sydd wedi ei lleoli o fewn Cam 2 a 3 o'r datblygiad) i sicrhau eu bod yn cyfarch safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru

ar gyfer unedau fforddiadwy yn golygu costau o £21,087,538 a mae hyn yn cymharu efo costau o £18,133,782 ar gyfer codi unedau preswyl newydd ar y safle ac felly i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y maen prawf yma.

5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu siale gwyliau sydd a defnydd preswyl cyfreithiol – nid yw'r maen prawf yma yn berthnasol.

6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli ty sydd i'w adeiladau oddi mewn i'r un ôl-troed a'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith fwynderau yn lleol.

   Mae'r safle yma yn gwbl unigryw o ran ei natur, ac nid yw'r unedau presennol yn eistedd o fewn cwrtil diffiniedig gyda gardd a llecynnau parcio unigol ayyb. Mae'r tir o gwmpas yr unedau yn gweithredu fel cwrtil cymunedol i ddefnydd yr holl breswylwyr. Mae'r bwriad yn golygu darparu unedau byw o safon uchel sy'n golygu eu bod yn fwy o ran gofod byw ac yn darparu cwrtil a pharcio unigol, o'u cymharu a'r unedau presennol ar y safle. Mae'r safle yn gwbl guddiedig o'r tu allan, o ganlyniad i'w leoliad a thopograffi'r tir o gwmpas a'r tirweddu presennol. Mae bwriad i gadw rhan helaeth o'r tirweddu presennol o gwmpas y safle, ynghyd ac a'i atgyfnerthu drwy blannu o fewn y safle hefyd. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion yn maen prawf yma.

7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellir cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

   Fel y nodir uchod, mae'r safle yma yn gwbl unigryw o ran ei natur, ac mae wedi ei leoli ar ben ei hun yng nghefn gwlad agored. Nodir fod yna faes carafannau a busnesau eraill gyfagos, ond mae'r safle, oherwydd ei leoliad, topograffi'r ardal a'r tirweddu presennol yn gwbl guddiedig. Mae'r bwriad yn golygu codi unedau byw o faint mwy ar gyfer cydymffurfio gyda gofynion lletya cyfoes ac angen penodol, a cydnabyddir y byddai hyn yn cael effaith weledol o fewn y safle, ond oherwydd bwriad i gadw ac atgyfnerthu'r tirweddu presennol o gwmpas y safle, ni ystyrir y byddai hyn yn achosi effaith weledol sylweddol fwy ar y dirwedd o gwmpas. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y maen prawf yma.

8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol:

   i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
   ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol a chyhoeddiadau Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladau i wrthsefyll llifogydd;
   iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;
   iv. Mae cynllun rhybuddio am llifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.

   Nid yw safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal sydd mewn perygl rhag llifogydd, ond mae'r fynedfa i'r safle (sydd y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd) oddi ar y briffordd wedi ei leoli o fewn ardal llifogydd C2 neu parth 3 fel a ddiffinnir ar y Map Llifogydd ar gyfer

Cynllunio. Mae Asesiad Ardrawiad Llifogydd wedi ei gynnal a'i gyflwyno fel rhan o'r cais i'r perwyl yma. Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylw i'w roi, gan fod y parth llifogi wedi ei leoli y tu allan i safle'r cais. Mae'r Asesiad Canlyniad Llifogydd yn adnabod ffordd mynediad amgen i mewn ac allan o'r safle ar hyd trac i'r gogledd o'r safle sy'n teithio tuag at pentref Penrhos ac Efailnewydd, ac mae opsiwn ar gyfer defnyddio hwn ar adegau o lifogi. Mae'r Gwasanaethau Brys (Heddlu a Gwasanaeth Tan) wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran hyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran y maen prawf yma.

9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i'w fyw ynddo neu dy oedd a phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dy newydd yn ei le. Rhaid darparu'r tystiolaeth ynglŷn a statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod - Nid yw'r maen prawf yma'n berthnasol

10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau

    Mae'r camau dymchwel a chodi'r tai newydd yn cyd-fynd gyda'i gilydd sy'n golygu nid oes posib cychwyn adeiladau cam 1 heb ddymchwel adeiladau i'w dymchwel yn cam 1 yn gyntaf. Ystyrir fod posib sicrhau'r camau hyn drwy amod cynllunio yn ogystal.

11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

    Mae'n arferol tynnu hawliau datblygu a ganiateir yn ôl ar dai yng nghefn gwlad yn ogystal a tai fforddiadwy drwy osod amod i'r perwyl hynny ar y caniatâd cynllunio er mwyn gallu sicrhau fod unrhyw estyniadau, newidiadau neu adeiladau atodol yn addas.

5.11 O ganlyniad i'r uchod felly, gellir cadarnhau fod yr egwyddor o ddymchwel 107 uned a chodi 107 uned yn eu lle yn dderbyniol ac nad yw'n groes i ofynion polisïau PS17 ac TAI 13 o'r CDLl ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad agored, a thrwy hynny yn cydymffurfio a pholisi PCYFF sy'n rheoli datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu.

5.12 Fel sydd wedi ei nodi'n barod, mae'r bwriad yma yn gwbl unigryw, ac mae oblygiadau dymchwel 107 o unedau gan godi 107 uned arall yn eu lle yn mynd y tu hwnt i ofynion polisi TAI 13 yn unig, sydd yn delio gyda dymchwel ac ail-godi un tŷ ar y pryd yn arferol. Yn ychwanegol, mae'r bwriad yn cynnig yr unedau fel 100% tai fforddiadwy yn lle'r unedau marchnad agored presennol, ac mae gweledigaeth a blaenoriaethau yr ymgeisydd a'r Cyngor ar gyfer y safle yn cynnwys tai gyda elfen o ofal a fydd yn cael ei blethu gyda'r datblygiad cartref gofal a nyrsio a gyfeiriwyd ato ym mharagraffau 5.4-7 uchod. Mae eglurhad polisi TAI 11 Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol yn cadarnhau fod datblygiadau tai gofal ychwanegol sy'n cynnwys dim ond ystafell wely (ac ystafell ymolchi o bosib) ond gyda phopeth arall yn gymunedol yn disgyn o dan dosbarth defnydd C2, ond y byddai datblygiadau eraill sy'n seiliedig ar lety hunangynhaliol gyda dim ond warden yn bresennol a dim darpariaeth gofal uniongyrchol (yn debyg i'r datblygiad presennol ar y safle a'r unedau bwriedig, mae'r darpariaeth gofal a phrydau bwyd yn ddewisol) byddai'r unedau yn cael eu ystyried yn ddosbarth defnydd C3 ac yn destun i bolisïau TAI cyffredinol y CDLl.

5.13 Mae polisi TAI 8 yn sicrhau cymysgedd briodol o dai o ran mathau a maint er mwyn adlewyrchu anghenion demograffig adnabuwyd ar gyfer yr anheddle. Eto, mae'r safle yma yn gwbl unigryw ac mae wedi darparu llety ar fodel unigryw i'r Pwyliaid a'r gymuned leol hyd at yn ddiweddar, ac

mae bwriad i'r datblygiad newydd ddarparu llety cymdeithasol i bobl hyn yn ardal Llŷn. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i weledigaeth a blaenoriaethau ar gyfer ailddatblygu'r safle sy'n cadarnhau angen sylweddol am dai cymdeithasol yn yr ardal yma, ac mae'r datblygiad gerbron yn cyd-fynd gyda'r galw a'r angen yma sydd wedi ei adnabod yn y ddogfen gweledigaeth a blaenoriaethau. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu darparu'r tai ar fodel tai gydol oes, sy'n golygu fod y plotiau yn hyblyg ac yn galluogi newid o ran math (tai unllawr/deulawr) neu maint (nifer o ystafelloedd gwely), gan ei fod yn adnabod y gallai'r angen penodol am dai amrywio dros y cyfnod adeiladu. Cydnabyddir y byddai angen caniatâd cynllunio pellach i newid y math a maint o dai yn dilyn derbyn caniatâd cynllunio, ond mae'r hyblygrwydd a'r ystyriaeth ar gyfer y dyfodol yn sicrhau fod y cymysg tai a ddarparwyd yn diwallu'r angen ar y pryd petai yn newid. Ymhellach i hynny, byddai modd addasu'r tai wedi eu codi ar gyfer gofynion penodol yr unigolion petai yn newid. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TAI 8.

5.14 Mae'r bwriad yn cynnig yr holl unedau fel tai fforddiadwy, ac yn cynnwys yr isod:

- 25 tŷ deulawr 2 lofft (83.4m2)
- 15 tŷ deulawr 3 llofft (96.1m2)
- 4 tŷ deulawr 4 llofft (110.5m2)
- 22 tŷ unllawr 2 ystafell wely (61.2m2)
- 1 tŷ unllawr hygyrch 3 ystafell wely (109.9m2)
- 10 fflat cerdded i fyny mewn adeilad deulawr 1 ystafell wely (53.9m2 a 27.8m2)
- 25 fflat mewn adeilad deulawr 1 ystafell wely (51.6m2)
- 5 fflat mewn adeilad deulawr 2 ystafell wely (68.1m2)

Mae'r arwynebedd llawr yn cydymffurfio gyda'r rhai perthnasol a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy, ac byddai'r unedau yn cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig mewn cytundeb gyda Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant Cyngor Gwynedd. Mae'r wybodaeth a gyflwynir ar gan yr ymgeisydd yn cadarnhau y byddai'r trigolion sy'n byw ar y safle ar hyn o bryd yn ail-leoli i'r unedau a fydd yn cael eu codi yng ngham 1 o'r datblygiad. Mae'r weledigaeth a blaenoriaethau ar gyfer ail-ddatblygu'r safle sydd wedi ei gyhoeddi a'i gytuno gyda'r ymgeisydd yn cadarnhau fod lleoliad y bloc fflatiau a'r 12 tai unllawr yng ngham 1 wedi eu lleoli fel y byddent yn agos i leoliad y bwyty a'r holl fwynderau cymunedol y datblygiad cartref gofal a nyrsio newydd fydd yn cael ei ddatblygu gan y Cyngor. Mae cam 1 hefyd yn cynnwys llety cefnogol i bobl gydag anableddau dysgu (gan gynnwys un annedd 4 llofft), er mwyn eu galluogi i fyw bywydau mwy annibynnol. Mae annedd 4 llofft arall yn cael ei ddatblygu fel llety cefnogol ar gyfer gwasanaeth Oedolion, Iechyd a Llesiant yn Nghyngor Gwynedd.

5.15 O ran camau 2 a 3, mae bwriad i'r ddarpariaeth yma sicrhau bod adnoddau staffio yn cael eu cyflawni, ac bydd rhai tai yn cael eu blaenoriaethu ar gyfer pobl sydd yn gweithio ar y safle neu o fewn y sector iechyd a gofal lleol ehangach. Pan fo anghenion unigolion yn newid, gall y rheiny ag anghenion gofal uchel/cymhleth gael yr opsiwn o symud i'r cartref gofal a nyrsio ar y safle. Bydd y cartref gofal a nyrsio hefyd yn darparu ar gyfer anghenion gofal uchel/cymhleth a gyfyd o'r gymuned leol. Y nod cychwynnol fyddai i draean y ddarpariaeth tai fod ar gyfer pobl heb unrhyw anghenion gofal (gan gynnwys y rheiny sydd yn gweithio yn y sector iechyd a gofal), a thraean ar gyfer pobl gydag anghenion gofal isel a thraean arall gydag anghenion cymedrol. Mae dealltwriaeth fod anghenion pobl yn newid dros amser ac mi fydd y cydbwysedd tai yn cael ei adolygu'n flynyddol.

5.16 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad gerbron yn diwallu angen sydd wedi ei brofi am unedau cymdeithasol yn Ardal Llŷn, ac bydd yr unedau yn cael eu teilwra i'r angen penodol ar y pryd. Gan fod yr unedau yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy a hynny yn lle tai marchnad agored ac yn cynnig unedau byw sy'n cydymffurfio a gofynion CCA Tai Fforddiadwy i rhai hynny sydd mewn angen am dai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol yn Ardal Llŷn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS18 a TAI 15 o'r CDLl. Er mwyn sicrhau deiliadaeth yr unedau yn unol a'r polisïau yma, byddai amod cynllunio i gytuno'r ddarpariaeth fforddiadwy a'r deiliadaeth (a fydd yn debygol o fod yn ddeiliadaeth rent hyblyg ar gyfer pobl lleol) yn cael ei osod ar y caniatâd cynllunio.

Defnydd Siop

5.17 Fe ddaru'r Tystysgrif Cyfreithloni Defnydd amlygu defnydd cyfreithiol ar gyfer siop o fewn yr adeilad ffreutur presennol. Mae'r adeilad yma a'i ddefnydd yn parhau ac nid oes bwriad o fewn y cais yma i'w ddymchwel na'i newid. Yn ogystal, mae bwriad pellach i ddarparu cyfleusterau cymunedol ychwanegol gan gynnwys bwyty a siop o fewn y cartref gofala nyrsio sydd ar y gweill. Er nad yw hwn yn rhan o'r cais yma, ystyrir oherwydd fod yr adeilad ffreutur a'r siop yn cael ei gadw, a'r cynlluniau ar gyfer y dyfodol mae sicrwydd fod y defnydd o siop ar y safle yn parhau ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi MAN4 o'r CDLl sy'n diogelu siopau mewn pentrefi.

Mwynderau gweledol

5.18 Yn bresennol, mae'r safle yn cynnwys amryw o adeiladau, y rhan fwyaf ohonynt yn unllawr, gyda ambell i adeilad deulawr. Yr Eglwys yw prif ffocws weledol y safle oherwydd ei uchder a'r leoliad canolog ar y safle, ac mae bwriad cadw'r adeilad yma. Mae'r lefelau'r tir yn eithaf gwastad wrth y fynedfa i'r safle, ac yn codi'r raddol wrth deithio tuag at gefn y safle ble mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau tai, fflatiau, ffreutur a'r cartref gofal wedi ei leoli. Mae'r safle wedi ei dirweddu'n sylweddol yn bresennol gyda choed a llystyfiant eithaf aeddfed ar y safle. Mae posib cael cipolwg o'r cabanau ger fynedfa'r safle, ond mae gweddill y safle yn guddiedig oni bai eich bod yn teithio neu symud o fewn y safle ei hun. Mae'r llwybr cyhoeddus ffurfiol agosaf wedi ei leoli dros 300m i ffwrdd. Mae maes carafannau Penyberth wedi ei leoli union gerllaw, ynghyd Chanolfan Golff Llŷn; ac mae llond llaw o fusnesau lleol a rhes o dai Cyngor gerllaw sy'n defnyddio'r un ffordd mynediad oddi ar y briffordd.

5.19 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel nifer o'r adeiladau ar y safle, ynghyd a chodi 107 o unedau ar ffurf tai unllawr a deulawr a bloc o fflatiau deulawr. Mae bwriad cadw rhan helaeth o'r coed a llystyfiant presennol sydd ar y safle, ynghyd a'i atgyfnerthu mewn mannau. Fel a nodir, nid yw'r safle yn weladwy fel y cyfryw o'r tu allan, er fod yna fodd cael cip i mewn i'r safle o'r fynedfa a'r ffordd mynediad sy'n mynd heibio a tua'r stad o dai Cyngor gerllaw. Byddai modd atgyfnerthu'r ffin yma gyda tirweddu ychwanegol. O fewn y safle, mae'r patrwm ffyrdd ac adeiladau yn debyg i'r presennol o ran bydd tai unllawr mewn siâp hanner cylch yn lle'r cabannau pren ger y fynedfa i'r safle, ynghyd a dau dy deulawr yn eu canol yn lle'r adeilad llyfrgell a neuadd. Ymhellach i mewn i'r safle mae bwriad codi'r bloc o fflatiau ar ddarn o dir gwastad ac eithaf isel tu cefn i'r Eglwys, ac wedyn darparu gweddill yr unedau unllawr mewn siâp hanner cylch o'r bloc o fflatiau i fyny ochr gorllewinol y safle tua pen draw'r safle. Mae gweddill y tai deulawr i'w lleoli o gwmpas y ffreutur presennol.

5.20 Mae bwriad gorffen yr adeilad fflatiau gyda to 'standing seam' ac mae'r cynlluniau yn awgrymu mai lleini dur o liw tywyll fyddai rhain, a chladin ar y rhannau fertigol; a rendr, carreg naturiol a chladin i'w gytuno ar y waliau ynghyd a paneli pv ar y to. Mae bwriad gorffen y tai teras a

fflatiau cerdded i fyny gyda llechi ar y to ynghyd a rendr, carreg naturiol a chladin i'w cytuno ar y waliau ynghyd a paneli pv ar y to. Mae bwriad darparu storfa biniau allanol a storfa beics ger y bloc fflatiau a fydd wedi eu gorffen gyda to monopits a ffens ar ffurf 'hit and miss'.

5.21 Mae'r prif effaith weledol a fydd yn deillio o'r datblygiad yma o fewn y safle ei hun felly, ac er fod yr rhai o'r unedau bwriedig yn fwy o ran maint ac uchder na'r adeiladau presennol, mae'r safle yn eang iawn ac mae bwriad cadw rhan helaeth o'r tirweddu mewnol. O gofio fod y safle yma eisoes wedi ei ddatblygu ac fod yr effaith weledol wedi ei gyfyngu, ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn achosi effaith weledol sylweddol ar y dirwedd ac fod y bwriad, yn ddarostyngedig i amodau tirlunio, yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.22 Fel a nodir yn barod, un o elfennau unigryw y safle yma yw ei leoliad ar ei ben ei hun, gyda tirweddu o'i gwmpas. Mae'r llwybr cyhoeddus ffurfiol agosaf wedi ei leoli dros 300m i ffwrdd. Mae maes carafannau Penyberth wedi ei leoli union gerllaw, ynghyd a Chanolfan Golff Llŷn; ac mae llond llaw o fusnesau lleol a rhes o dai Cyngor gerllaw sy'n defnyddio'r un ffordd mynediad oddi ar y briffordd. Oherwydd lleoliad a natur y safle a'r cymysg o ddefnyddiau preswyl, cartref gofal a defnyddiau cymunedol atodol, er fod yna safleoedd a defnyddiau cymysg wedi eu lleoli yn eithaf agos ac union gerllaw, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y trigolion a safleoedd cyfagos yma o ran eu mwynderau cyffredinol.

5.23 Nodir fod sylwadau wedi eu cyflwyno yn pryderu am sŵn, niwsans ac anghyfleustod yn ystod y gwaith adeiladu, ac fod perchnogion busnesau gerllaw yn pryderu am y ffordd mynediad tuag at y safle o'r briffordd, oherwydd ei led, ei gyflwr a'r cynnydd mewn traffig a fydd yn ei ddefnyddio o ganlyniad i'r gwaith adeiladau ac wedi hynny oherwydd fod y math o dai a fydd yn cael eu darparu yn golygu bydd cynnydd yn y symudiadau i mewn ac allan o'r safle.

5.24 Yn ogystal, mae'n ymddangos fod 47 unigolyn yn byw ar y safle yn yr unedau presennol ar hyn o bryd, ac mae bwriad iddynt barhau i fyw ar y safle yn ystod y cyfnod dymchwel cam 1 a chyfnod adeiladu cam 1, ac wedyn symud i mewn i'r unedau newydd tra fod gweddill y gwaith dymchwel ac adeiladu yn parhau ar gamau 2 a 3.

5.25 Mae sylwadau Gwarchod y Cyhoedd ar y bwriad yn nodi y gall gwaith dymchwel ac adeiladu achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos, ac y rhai hynny fydd yn parhau ar y safle, ac i'r perwyl hyn byddai angen cyflwyno cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniadau o ganlyniad i ddymchwel yr adeiladau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn datblygu. Yn ychwanegol i hynny, ac er mwyn amddiffyn trigolion yr ardal a'r safle, mae bwriad gosod amod ar y caniatâd cynllunio er mwyn cyfyngu gwaith dymchwel ac adeiladu i 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc.

5.26 Nodir fod Arolwg Asbestos a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn nodi fod gorchudd to rhai o'r adeiladau i'w dymchwel yn gynfasau neu ffelt rhychiog sy'n cynnwys Asbestos, ac mae Gwarchod y Cyhoedd wedi cadarnhau fod y modd o ddelio'r gyda'r asbestos fel a nodir yn yr arolwg yn dderbyniol. Mae astudiaeth desg ac asesiad risg halogiad tir rhagarweiniol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Gwarchod y Cyhoedd o'r farn nad yw'r astudiaeth wedi cymryd yr holl ffynonellau potensial ar y safle i ystyriaeth, ac felly yn cynnig amodau er mwyn sicrhau fod y gwaith yma wedi ei wneud cyn cychwyn gwaith ar y safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Gwarchod y Cyhoedd yn ymwybodol o hanes y safle a'r

ffynonellau potensial ar gyfer halogi tir, yn ogystal mae unedau preswyl yn bodoli ar y safle yn barod ac felly ni ystyrir fod yna risg uchel i drigolion y dyfodol i'r perwyl hyn.

5.27 Mae'r ffordd mynediad i'r safle o'r briffordd y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd ac mae'r ffordd yma yn cael ei ddefnyddio gan fusnesau eraill gyfagos i'r safle (Maes Carafannau, Canolfan Golff, Lavender House) yn ogystal a'r rhes o dai Cyngor gerllaw. Mae gwrthwynebiadau wedi ei dderbyn ynglŷn a defnydd o'r ffordd yma yn ystod y gwaith adeiladau, ac yn dilyn cwblhau'r safle gan y bydd yna fwy o drigolion yn byw ar y safle. Mae'r busnesau yma yn pryderu oherwydd fod y ffordd yn gul ac yn is-safonol o ran ei orchudd (concrid tameidiog), y byddai'r cynnydd yn y traffig yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu yn amharu ar eu cwsmeriadau a fydd yn defnyddio'r un ffordd mynediad. Gan y ffordd yn breifat a thu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd, nid oes modd ei reoli drwy'r cais yma. Er hynny, mae'r Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod lled y ffordd yn amrywio, ond ei fod o leiaf 4.8m o led ar bob pwynt sy'n ddigonol ar gyfer cerbyd basio lori ysbwriel. Mae'r asesiad hefyd yn cadarnhau y byddai'r bwriad yn debygol o achosi dim mwy na un symudiad cerbyd pob 2-3 munud yn fwy na'r presennol, ac ni fyddai effaith hynny yn ganfyddadwy yn ystod yr oriau brig pan fydd y busnesau eraill ar agor. Ni ystyrir y byddai'r cynnydd mewn traffig i mewn i safle'r cais yn sylweddol fwy nac y gellir fod petai'r unedau preswyl a'r cartref gofal presennol yn llawn i'w capasiti. Mae'r Uned Briffyrdd wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o'u safbwynt hwy.

5.28 O ganlyniad i'r uchod, er y cydnabyddir y bydd effaith ar fwynderau lleol (gan gynnwys y trigolion a fyddai'n parhau i fyw ar y safle) yn benodol yn ystod y cyfnod adeiladau, ystyrir fod modd sicrhau delio gyda materion sŵn, llwch ac aflonyddwch cyffredinol yn ystod y cyfnod yma drwy amodau cynllunio. Mae cyflwr y ffordd fynediad tuag at y safle yn fater sifil i'w drafod rhwng y defnyddwyr a pherchennog y ffordd, ac ni ystyrir y byddai'r traffig i mewn i'r safle yn dilyn cwblhau'r gwaith yn sylweddol fwy na'r hynny a fyddai'n bresennol petai'r unedau preswyl a'r cartref gofal yn llawn i'w capasiti. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 2 a 3 o'r CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.29 Fel a gyfeiriwyd ato uchod, mae mynedfa i'r safle ar hyd ffordd breifat sy'n arwain o'r A499 rhwng Pwllheli a Llanbedrog. Mae'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i'r ffordd stad mewnol gan gynnwys darparu rhai rhannau newydd, a thra y byddai'r mynediad i'r safle a'r ffordd stadau yn aros o fewn perchnogaeth preifat, mae nhw wedi eu dylunio i safonau ble fydd posib eu mabwysiadu gan yr Uned Drafnidiaeth. Mae bwriad darparu llecynnau parcio unigol i'r tai, llecynnau parcio ar gyfer yr adeilad fflatiau, ynghyd a llecynnau parcio cymunedol o gwmpas y safle. Mae bwriad cadw'r arosfan bws presennol sydd o fewn y safle, ac mae'r ddogfen gweledigaeth a blaenoriaethau ar gyfer y safle yn cadarnhau bydd y prosiect yn datblygu cysylltiadau trafnidiaeth cyhoeddus a thrafnidiaeth gymunedol i bobl gael mynediad i wasanaethau lleol yn y trefi a phentrefi cyfagos ac yn cysylltu'r safle gyda llwybrau hamdden lleol. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad ynglŷn â'r bwriad. Nodir eu bod wedi cyfeirio at yr arwyddion busnesau lleol ar y gyffordd gyda'r briffordd A499. Nid yw'r gyffordd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd nad yn ffurfio rhan o'r cais cynllunio ac felly nid oes modd rheoli'r arwyddion drwy'r cais gerbron.

5.30 Mae’r ffordd mynediad tuag at y safle yn cael ei ddefnyddio gan sawl busnes cyfagos ynghyd a rhes o dai preswyl. Mae’r ffordd yma yn breifat ac nid yr ymgeisydd sy’n berchen arno. Mae’n debyg fod gan yr holl ddefnyddwyr gytundeb ar gyfer defnyddio’r ffordd.

5.31 Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol i’r cais yma, ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar y briffordd cyhoeddus ac fod y darpariaeth parcio ar y safle yn dderbyniol. I’r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS 4, TRA 2 a 4 o’r CDLl ynghyd a TAN 18 Trafnidiaeth.

Materion bioamrywiaeth a choed

5.32 Mae Adroddiad Coed, Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol, Adroddiad Ystlumod Rhagarweiniol, Adroddiad Arolwg Ymlusgiaid, Strategaeth Gwella Bioamrywiaeth ac Adroddiad Arolwg Ystlumod nosol wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais.

5.33 Mae’r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i’r bwriad o ran gwaith i’r coed ar y safle, a’r cynigion ar gyfer gwarchod gweddill y coed yn ystod y datblygiad; ar yr amod fod yr holl waith yma yn cael ei gario allan yn unol a’r adroddiad coed a’r cynlluniau a gyflwynwyd, ac fod yna arbenigwr coed wedi ei apwyntio ac yn bresennol ar y safle drwy gydol y datblygiad. Mae’r cynlluniau ailblannu yn cael eu dangos ar y cynllun tirlunio meddal a gyflwynwyd fel rhan o’r cais ac yn ddigonol, ond mae’r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi newidiadau posib er mwyn sicrhau y mathau o goed a phlanhigion mwyaf addas ar gyfer y safle, ac bydd posib amodi y materion yma ar y caniatâd cynllunio. Mae bwriad darparu llwybr drwy ardal sydd wedi ei ddisgrifio fel ardal o dirwedd arbennig ym mhen draw’r safle, ac mae’r Uned Bioamrywiaeth yn gytûn gyda’r bwriad yma ar yr amod fod yna gynllun rheoli ecoleg yn cael ei ddarparu cyn cychwyn unrhyw waith yma. Mae asiant y cais wedi cadarnhau eu fod yn fodlon gyda’r gofynion yma ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran effaith ar goed o fewn y safle.

5.34 Mae’r adroddiadau ystlumod sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais yn cadarnhau fod ystlumod yn bresennol ar y safle, ac o'r wybodaeth a gyflwynwyd mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried fod y bwriad yn cynrychioli risg isel i’r ystlumod, ac o ganlyniad na fydd y datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol. Fodd bynnag, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a mannau gorffwys ar y safle hwn, ac felly rhaid cwblhau’r yr holl fesurau osgoi a lliniaru a ddisgrifir yn yr adroddiad ystlumod. Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth yn ystyried y dylai ddarparu clwydfan ar gyfer ystlumod o fewn yr adeilad ffreutur sy’n cael ei gadw, ond mae’r adroddiadau yn cadarnhau fod bwriad darparu tiwbiau ystlumod o fewn y tai newydd a blychau ar y coed ar draws y safle ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno gyda hyn, ac byddai’r gwaith i’r glwydfan yn destun trwydded ganddynt.

5.35 Mae’r adroddiad ecolegol yn cadarnhau fod 13 math gwahanol o adar ar y safle, ac mae bwriad darparu blychau nythu ar y safle. Mae draenogiaid wedi eu canfod ar y safle ac mae bwriad darparu blychau o dan y ffiniau gerddi er mwyn galluogi’r draenogiaid i symud o gwmpas y safle. Mae’r safle wedi ei leoli uwchben dyffryn bychan gyda cwrs dŵr bychan sy'n llifo o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Cors Geirch i afon Penrhos ac i'r môr. Nid oes unrhyw lwybrau effaith o'r datblygiad arfaethedig hwn i'r safle dynodedig (SoDdGA Cors Geirch ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llŷn), ac ystyrir nad yw’r datblygiad yma yn debygol o gael effaith sylweddol ar ACA Corsydd Llŷn ac ACA Pen Llŷn a’r Sarnau. Mae’r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda’r datblygiad a’r adroddiadau a’r mesurau lliniaru sydd wedi

eu cyflwyno fel rhan o'r cais, ac yn nodi y gallai delio gyda gweddill y materion fel amodau ar y caniatâd cynllunio.

5.36 Amlygwyd yn yr adroddiad ecolegol fod y safle yn cynnwys cynefin all fod yn addas ar gyfer ymlusgiaid, ac mae adroddiad arolwg ymlusgiaid wedi ei gyflwyno yn unol ac argymhellion yr adroddiad ecolegol. Ni chanfuwyd unrhyw ymlusgiaid o ganlyniad i'r arolwg hynny. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn nodi fod neidr ddefaid (slow-worm) wedi ei chanfod ar y safle ers yr arolwg ac fod yna gofnodion 1km i ffwrdd o'r safle, ond nid oes gwybodaeth pellach ynglŷn a'r canfyddiad hynny er mwyn ei dystiolaethu. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn ystyried fod angen amod cynllunio ar gyfer cynnal arolwg ymlusgiaid arall ynghyd â chynllun ar gyfer lliniaru cyn cychwyn y datblygiad. Ni ystyrir fod cynnal arolwg llawn arall yn briodol nac yn rhesymol, oherwydd fod arolwg eisoes wedi ei gario allan a'i gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'r gwelliannau yn cynnwys plannu ar gyfer darparu cynefinoedd sy'n addas ar gyfer ymlusgiaid cyffredin.

5.37 Ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o ddyfrgwn ar y safle, er hyn mae'r Uned Bioamrywiaeth yn ystyried y dylai'r gwelliannau gynnwys nodweddion ar gyfer dyfrgwn oherwydd fod yna gofnodion o ddyfrgwn ger cyffordd y ffordd mynediad gyda'r briffordd A499 pan fo'r afonydd wedi llifogi ac nid oes unrhyw ffordd o groesi'r bont oddi tan y ffordd. Mae'r sefyllfa yma yn bresennol ac ni fyddai'r datblygiad gerbron yn ei effeithio, gan ei fod oddeutu 800m i ffwrdd o'r lleoliad ble mae'r cyffordd yn llifogi. Ni ystyrir felly ei fod yn rhesymol i'r datblygiad ddarparu gwelliannau ar ei gyfer.

5.38 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn ystyried fod y cloddiau sy'n darparu ffin gogleddol rhwng y safle a thrac mynediad yn bwysig ac angen eu gwarchod drwy osod ffens 2m i ffwrdd o'r cloddiau. Mae'r cloddiau yma yn ffurfio ffin pen draw gerddi tai presennol ar y safle, ac bydd y gosodiad yma yn parhau yn y datblygiad newydd, gyda gerddi tai unigol yn ymestyn hyd at y cloddiau. Gan fod y tai preswyl yma yn bodoli'n barod ac fod y clawdd yn ffurfio rhan o'u ffin yn barod, nid yw'r bwriad yma yn golygu unrhyw newid, ac felly ni ystyrir fod gofyn am ffens 2m o'r cloddiau i'w gwarchod yn rhesymol yn yr achos yma.

5.39 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn ystyried fod angen amod i sicrhau nad oes gwaith a fyddai'n effeithio adar sy'n nythu yn cymryd lle rhwng 1af o Fawrth a 31 Awst unrhyw flwyddyn ac ystyrir fod hyn yn rhesymol. Ystyrir fod darparu cynllun rheoli cynefin a glaswelltir/dôl blodau gwyllt cyn cychwyn gwaith yn rhesymol o ystyried yr holl lecynnau agored o fewn y safle. Ni ystyrir ei fod yn rhesymol i ofyn am adroddiad archwiliad o'r mesurau lliniaru a gwelliannau o fewn 5 mlynedd i gychwyn gwaith, oherwydd nid oes sicrwydd y byddai'r cyfnod adeiladu wedi dod i ben yn y cyfnod hynny, ac bydd gweddill amodau'r caniatâd yn sicrhau fod y mesurau lliniaru a gwelliannau yn cael eu cwblhau er mwyn eu bodloni.

5.40 O ystyried yr adroddiadau, arolygon a chynlluniau lliniaru a gwelliannau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yma ynghyd a'r ymatebion a dderbyniwyd gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru a'r amodau a fwriedir ei osod ar y caniatâd cynllunio, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r CDLl a TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur ac na fydd y bwriad yn debygol o gael unrhyw effaith andwyol ar rhywogaethau a warchodir.

Materion Archeolegol / Cadwraeth

5.41 Mae Asesiad Desg wedi ei gario allan gan Brython Archeoleg ac wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) wedi darparu sylwadau ar y

cais sydd yn nodi pwysigrwydd hanesyddol y safle unigryw yma. Mae GCAG yn cadarnhau fod y datblygiad arfaethedig i'w ganmol mewn rhai ffyrdd, lle ceisir parhau i ddefnyddio a darparu unedau byw ar y safle drwy ail-ddychmygu cynllun sy'n cyd-fynd â gofynion bywyd modern, ac ystyrir ei fod yn gadarnhaol ar y cyfan y byddai'r safle'n cael ei ddefnyddio mewn ffordd debyg a, gobeithio, gydag egwyddorion tebyg yn reiddiol iddo. Byddai hyn yn addas ar gyfer hanes cymdeithasol y safle a'r profiad cymunedol cyfunol sy'n nodweddiadol ohono.

5.42 I'r perwyl yma, o ran y bwriad i amharu ar adeiledd hanesyddol, byddai'r cynigion yn sicr o arwain at golli'n rhannol o leiaf y gosodiadau a'r ffitiadau gwreiddiol, yn ogystal â'r potensial i effeithio ar olion is-arwyneb. Yn unol â hynny, mae GCAG yn ystyried ei bod yn briodol gwneud cofnod cynhwysfawr o'r strwythurau cyn unrhyw waith, i liniaru effaith y datblygiad ar ei gyfanrwydd a chymeriad hanesyddol, ac i wasanaethu fel cofnod archif parhaol. Yn yr un modd, dylid defnyddio monitro archeolegol yn ystod gwaith daear i sicrhau bod unrhyw ddyddodion posibl o dan yr wyneb yn cael eu nodi a'u cofnodi'n gywir. Gellir sicrhau hyn drwy amodau cynllunio.

5.43 Derbyniwyd gohebiaeth ar y 21.09.2023 gan CADW yn cadarnhau bwriad i restru'r Groes Rhyddid sydd wedi ei leoli ger yr Eglwys ar y safle. Mae'r gohebiaeth yn cadarnhau cyfnod o ymgynghori ar y bwriad o restru hyd at 19.10.2023, yn y cyfamser mae'r Groes yn derbyn amddiffyniad interim yn unol ag adran 2B o Ddeddf 1990. Golygai hyn i ddibenion y cais cynllunio yma y dylai trin y Groes Rhyddid fel adeilad rhestredig Gradd II. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uwch Swyddog Cadwraeth sy'n cadarnhau nad oes pryder y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar y Groes Rhyddid. Nid oes bwriad gwneud unrhyw waith i'r Groes.

5.44 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS20 o'r CDLl.

Materion cynaliadwyedd

5.45 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer dymchwel rhan helaeth o'r adeiladau presennol is-safonol ar y safle, sy'n cynnwys 107 o unedau preswyl a chodi 107 o unedau preswyl newydd yn eu lle. Mae cyfiawnhad am ddymchwel yr adeiladau presennol eisoes wedi eu drafod yn y rhan cyntaf o'r adroddiad o dan y pennawd egwyddor. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei dderbyn yn cadarnhau fod yr adeiladau a'r unedau byw presennol ar y safle yn is-safonol o ystyried safonau tai Llywodraeth Cymru a gofynion gofal cyfredol.

5.46 Mae gwybodaeth ynglŷn a rheoli carbon, cadwraeth dŵr ac oblygiadau eraill megis insiwleiddio a gwresogi wedi ei gynnwys yn y Datganiad Dylunio a Mynediad, y ddogfen Cyfiawnhad ar gyfer ail-godi adeiladau presennol ynghyd a'r Strategaeth Draenio. Mae'r cynlluniau hefyd yn dangos bwriad ar gyfer darparu paneli pv ar doeau'r adeiladau bwriedig. Mae'r ddogfen Gweledigaeth a Blaenoriaethau ar gyfer ailddatblygu'r safle yn cadarnhau y byddai'r datblygiad yn sicrhau darpariaeth iechyd a gofal cynaliadwy sydd yn defnyddio ynni'n effeithlon, gyda chartrefi o ansawdd uchel, sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni (carbon isel) a gwasanaethau iechyd a gofal mewn lleoliad unigryw. Bydd pob un cartref yn cyflawni sgôr EPC 'A' gan alluogi biliau ynni cost-isel i breswylwyr.

5.47 O gysidro'r holl wybodaeth sydd wedi ei dderbyn ynghyd, ystyrir fod y bwriad yn ymgorffori nodweddion cynaliadwy ac felly mae'n cydymffurfio a gofynion polisïau PS5, PCYFF 5 a 6 o'r CDLl o ran datblygiad cynaliadwy, rheoli carbon a chadwraeth dŵr.

Materion llifogydd

5.48 Fel a nodir ym mharagraff 5.10 uchod, nid yw safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal sydd mewn perygl rhag llifogydd, ond mae'r fynedfa i'r safle (sydd y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd) oddi ar y briffordd wedi ei leoli o fewn ardal llifogydd C2 neu parth 3 fel a ddiffinnir ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Mae Asesiad Ardrawiad Llifogydd wedi ei gynnal a'i gyflwyno fel rhan o'r cais i'r perwyl yma. Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylw i'w roi, gan fod y parth llifogydd wedi ei leoli y tu allan i safle'r cais. Mae'r Asesiad Canlyniad Llifogydd yn adnabod ffordd mynediad amgen i mewn ac allan o'r safle ar hyd trac i'r gogledd o'r safle sy'n teithio tuag at pentref Penrhos ac Efailnewydd, ac mae opsiwn ar gyfer defnyddio hwn ar adegau o lifogi. Mae'r Gwasanaethau Brys (Heddlu a Gwasanaeth Tân) wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran hyn. Mae Uned Draenio Tir y Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn cytuno gyda'r Asesiad Canlyniad Llifogydd o ran fod risg llifogydd i'r safle datblygiad o bob ffynhonnell yn dderbyniol, a fod modd rheoli llifogydd dŵr wyneb gyda cynllun draenio addas, yn ogystal a'r argymhelliad i drafod mynediad tuag at y safle mewn cyfnodau o lifogydd posib i'r A499 gyda'r gwasanaethau brys.

5.49 Yn ddarostyngedig i nodiadau yn tynnu sylw at yr angen am Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif afon Penrhos ynghyd a'r angen ar gyfer cymeradwyo system draenio cynaliadwy i reoli dŵr wyneb gyda Cyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran materion llifogydd a dŵr wyneb ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisi PS6 o'r CDLl a TAN 15 sy'n delio gyda materion o'r fath.

Materion isadeiledd

5.50 Fel sydd wedi ei nodi'n barod, mae'r bwriad yma yn gwbl unigryw, ac mae oblygiadau dymchwel 107 o unedau gan godi 107 unedau yn eu lle yn mynd y tu hwnt i ofynion polisi TAI 13 yn unig, sydd yn delio gyda dymchwel ac ail-godi un tŷ ar y pryd yn arferol, ac mae angen sicrhau fod yr isadeiledd yn ei le ar gyfer y bwriad gerbron.

5.51 Mae maint a natur y tai a fwriedir eu codi yn dra wahanol i'r unedau sy'n bodoli ar y safle yn barod. Tra fod yr angen penodol am y math o dai a fwriedir wedi ei asesu ym mharagraffau 5.10-14, mae'r bwriad yn golygu nifer uwch o dai gyda potensial i fod yn dai teuluoedd (h.y. gyda 2 ystafell wely neu fwy). Yn dilyn trafodaethau gyda asiant y cais, mae cadarnhad wedi ei dderbyn, sy'n cyd-fynd gyda dogfen Gweledigaeth a Blaenoriaethau ar gyfer y safle, y byddai traean o'r unedau ar gael ar gyfer unigolion heb unrhyw ofynion gofal. Er cydnabyddir y sefyllfa syrthio'n ôl (fallback) sy'n golygu y gallai'r unedau presennol fod ar gyfer unrhyw berson gyda neu heb blant, mae cytundeb wedi ei gyrraedd i ddefnyddio'r ffigwr yma (35 o unedau) fel safbwynt rhesymol ar gyfer cyfrifo y nifer o blant a fyddai'n debygol o ddeillio o'r safle ac yn mynychu ysgolion lleol, ac ar sail hyn byddai disgwyl cael 14 plentyn oed ysgol gynradd. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes capasiti yn yr ysgol gynradd leol, ac felly ar sail y fethodoleg yn y Canllaw Cynllunio Atodol Ymrwymiadau Cynllunio, byddai'n golygu cyfraniad addysgol o £141,344. Byddai'r cyfraniad yma yn destun cytundeb 106.

5.52 Er nad yw'r bwriad ar gyfer tai o'r newydd, gan ei fod yn golygu dymchwel yr holl unedau preswyl ar y safle ynghyd a chodi rhai newydd yn eu lle, ystyrir ei fod yn briodol asesu'r bwriad o ran unrhyw angen am lecynnau agored. Yn unol â'r Canllaw Cynllunio Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd a FiT Cymru mae'r cyfanswm o lecynnau agored bydd angen ar gyfer y ddatblygiad arfaethedig yma petai yn golygu codi'r tai o'r newydd yn 0.41ha. Mae'n ymddangos o'r cynlluniau fod y safle yn cynnig dros 2.5ha o lecynnau agored ar draws y safle

gan gynnwys llecynnau chwarae i blant hefo cyfarpar chwarae naturiol, ardaloedd ar gyfer deuluoedd a llecynnau mwynderol sy’n cynnwys llwybrau cerdded, ardaloedd garddio a meinciau. I’r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn darparu digon o lecynnau agored ar gyfer trigolion y safle.

5.53 O ganlyniad i’r uchod ac ar sail y ddarpariaeth o lecynnau agored a chytundeb 106 ar gyfer y cyfraniad addysgol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS2 ac ISA 1 o'r CDLl sy’n ymwneud a darparu isadeiledd.

Materion Ieithyddol

5.54 Mae Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Iaith a Chraffu Cyngor Gwynedd arno, sy’n cadarnhau fod dadansoddiad teg wedi ei roi o’r ward ble lleolir y cais a’r ddwy ward gyfagos o safbwynt sefyllfa’r Gymraeg. Fodd bynnag, nodwyd o ystyried maint y datblygiad byddai cael dadansoddiad o holl wardiau Llŷn wedi rhoi darlun mwy cynhwysfawr o sefyllfa’r Gymraeg yn Llŷn ac effaith posib y datblygiad, ac nad oedd digon o wybodaeth o fewn yr asesiad o’r newid yn y boblogaeth y gallai’r datblygiad ei gynrychioli oherwydd gall nifer fechan o boblogaeth arwain at newid mawr yn y canran o siaradwyr Cymraeg. Cyfeiriwyd hefyd at y diffyg gwybodaeth o ran y ddeiliadaeth ac nad oedd tystiolaeth o ystadegau gan Tai Teg na Chofrestr Tai y Cyngor yn yr asesiad.

5.55 Erbyn hyn mae gwybodaeth pellach ynglŷn a deiliadaeth yr unedau wedi ei dderbyn sy’n cadarnhau y byddai’r unedau ar gyfer angen penodol am dai cymdeithasol o fewn ardal Llŷn ac y byddai Clwyd Alyn yn gweithredu gyda Cyngor Gwynedd o ran sicrhau deiliadaeth yr unedau. Gan y byddai’r trigolion yn deillio o ardal Llŷn, neu’n gweithio ar y safle, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith yng nghyd destun ardal Llŷn gan y byddai’r trigolion yma yn byw neu yn symud i fyw i’r ardal yma beth bynnag. Mae’r bwriad yn cyd-fynd gyda cynlluniau i ail-ddatblygu’r safle yn ei gyfanrwydd gan gynnwys darparu cartref gofal ac byddai yn y pen draw yn darparu cyfleuster sy’n golygu na fyddai angen i’r boblogaeth sy’n heneiddio o fewn ardal Llŷn symud allan o’r ardal ar gyfer derbyn gofal. Pwysleisir eto y bydd y 107 o dai fforddiadwy yn disodli 107 o dai marchnad agored.

5.56 I’r perwyl hyn, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg ac fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS1 a TAN 20: Yr Iaith Gymraeg o ran hyn.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.57 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan y cyhoedd o ganlyniad i’r cais yma, ac ‘roedd y materion a godwyd yn amrywio ac yn cynnwys materion sy’n ymwneud a mwynderau ac anghenion y trigolion presennol y safle, ynghyd a mwynderau trigolion, tirfeddianwyr a busnesau cyfagos; effaith sŵn, niwsans ac anghyfleustod yn ystod y gwaith adeiladu; lleoliad y safle; effaith ar isadeiledd ac ysgolion lleol; materion llifogydd; materion trafnidiaeth; materion iaith; materion cadwriaethol; materion cynaliadwyedd gan gynnwys diffyg cyfiawnhad am y gwaith dymchwel effaith ar goed a bioamrywiaeth; defnydd y safle ac nad yw’r cais yma yn cynnwys codi cartref nyrsio newydd; a diffyg ardaloedd ac adeiladau cymunedol o’i gymharu a’r presennol.

5.58 Ystyrir fod y materion uchod i gyd wedi derbyn sylw teilwng yn yr adroddiad, ac nad oes unrhyw un o’r materion a godwyd yn newid yr argymhelliad ar gyfer y cais yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r bwriad gerbron yn gynllun unigryw, ac mi fydd yn darparu unedau preswyl ar gyfer poblogaeth Ardal Llŷn sy'n heneiddio, ac yn eu galluogi i dderbyn cartrefi gyda elfennau o ofal heb orfod symud o'r ardal leol. Yn y pen draw, mae'r cais yma yn rhan o gynllun ehangach ar gyfer pentref gofal gyda cartref nyrsio a darpariaeth eang o gyfleusterau meddygol a chymdeithasol. Mae'r ymgeisydd yn gweithredu gyda Cyngor Gwynedd i gyrraedd y nod yma. Cydnabyddir fod y safle bresennol yn unigryw ac wedi gweithredu'r model yma o ddarparu cartrefi gofal hunangynhaliol ynghyd â chartref nyrsio a cyfleusterau cymdeithasol ers blynyddoedd, ond fod yr adeiladau a'r costau cynnal yn golygu fod y safle angen ei ailwampio'n sylweddol gyda rhaglen o fuddsoddiad ac ailddatblygiad.

6.2 Mae'r asesiad uchod yn cadarnhau fod yna gyfiawnhad ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol ar y safle ar sail cyflwr yr adeiladau ac nad ydyw yn cydymffurfio a gofynion safonol heb fuddsoddiad a'u ail-ddatblygu. Mae'r darpariaeth preswyl sy'n rhan o'r cais yma yn 100% fforddiadwy ar gyfer poblogaeth Ardal Llŷn, y rhan helaeth ohonynt gyda angen am ofal a fydd yn deillio o'r cartref nyrsio a fydd yn rhan o gais cynllunio ar wahân. Mae cais tystysgrif defnydd cyfreithiol wedi sefydlu fod defnydd cyfreithiol y safle yn cynnwys 107 o dai marchnad agored sydd yn ystyriaeth bwysig wrth asesu rhinweddau'r cais yma.

6.3 Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar drigolion na'r ardal leol, y rhwydwaith ffyrdd, coed na bioamrywiaeth yn ddarostyngedig i amodau cynllunio i sicrhau diogelu'r preswylwyr cyfagos yn ystod y cyfnod gwaith, ac i weithredu mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth. Mae materion cadwriaethol wedi derbyn sylw ac bydd amodau cynllunio yn cael eu gosod er mwyn sicrhau fod cofnod cynhwysfawr o'r strwythurau cyn unrhyw waith dymchwel ac i ddefnyddio monitro archeolegol yn ystod gwaith daear i sicrhau bod unrhyw ddyddodion posibl o dan yr wyneb yn cael eu nodi a'u cofnodi'n gywir.

6.4 Mae materion dŵr wyneb a llifogydd yn dderbyniol yn ddarostyngedig i'r ddarpariaeth o ffordd fynediad amgen yn ystod cyfnod o lifogi a'r angen am Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif afon Penrhos ynghyd â'r angen ar gyfer cymeradwyo system draenio cynaliadwy i reoli dŵr wyneb gyda Cyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

6.5 Mae'r bwriad yn cynnwys mwy na digon o lecynnau agored ar gyfer diwallu'r angen a fyddai'r datblygiad wedi ei greu petai yn ddatblygiad o'r newydd, ac mae cyfraniad addysgol o £141,344 wedi ei gyfrifo er mwyn sicrhau nad yw'r bwriad yn cael effaith andwyol ar gapasiti'r ysgolion lleol. Mae Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg o gysidro fod y bwriad ar gyfer diwallu anghenion preswyl lleol Ardal Llŷn.

6.6 Cydnabyddir fod nifer o sylwadau wedi eu derbyn o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus, ac ystyrir eu bod wedi derbyn sylw llawn yn yr adroddiad uchod.

6.7 Ar sail yr asesiad uchod felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac nad yw'n groes i ofynion y polisïau cenedlaethol a lleol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau cynllunio a cytundeb 106 ar gyfer cyfraniad addysgol

1. 5 mlynedd

2. Unol â’r cynlluniau a’r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o’r cais

3. Llechi ar y to/cytuno gorffeniad to a paneli pv

4. Cytuno gorffeniad allanol

5. Cytuno manylion

6. Cytuno materion tai fforddiadwy

7. Amod dymchwel a datblygu cam wrth gam

8. Amodau Llygredd Tir

9. Cyflwyno manylion cynllun naill ai i warchod y cyflwr strwythurol neu ddargyfeirio'r prif gyflenwad dŵr sy'n croesi'r safle.

10. Cyflwyno cynllun delio gyda dŵr budr

11. Cynllun rheoli llwch, sŵn a dirgryniad o ganlyniad i’r gwaith dymchwel

12. Oriau gwaith 08:00-18:00 Llun i Gwener 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.

13. Cyflyno a chytuno cynllun rheoli ecolegol, cynefin a glaswelltir/dol blodau

14. Rhaid i arbenigwr coed fod yn bresennol ar y safle drwy gydol y gwaith.

15. Ni chaniateir unrhyw waith a fyddai’n amharu ar nythod adar yn ystod y cyfnod nythu rhwng 1af Fawrth a 31 Awst oni bai y cytunir fel arall o flaen llaw.

16. Amodau archeolegol

17. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir

18. Tirweddu

19. Hysbysebion Cymraeg