



Gwenan Jones
Swyddog Cynllunio / Planning Officer
Adran Cynllunio / Planning Department
Cyngor Gwynedd Council
Ffordd y Cob
Pwllheli
LL53 5AA

Dyddiad/Date: 25th April 2019

Annwyl/Dear Gwenan Jones,

Estyniad blaen, creu balconi llawr cyntaf, addasiadau i'r to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs
Front extension, create first floor balcony, alterations to roof and extend outbuilding to create annexe
Bwthyn Bridyn, Lon Bridin, Morfa Nefyn, Pwllheli, LL53 6BY

Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod, a dderbyniom ar 5^{ed} Ebrill 2019.

Rydym yn argymhell na ddylech roi caniatâd cynllunio oni bai eich bod yn amgáu'r amodau canlynol. Byddai'r amodau hyn yn mynd i'r afael â phryderon sylweddol a nodwyd gennym ac ni fyddem yn gwrthwynebu ar yr amod eich bod yn eu hatodi i'r caniatâd cynllunio:

Amod: Rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y datblygiad (estyniad) heb fod yn is na 4.8m USO.

Risg Llifogydd

Rydym ni wedi ystyried yr asesiad o ganlyniadau llifogydd (yr ACLI) (Wray Architects, bwthyn Bridyn, asesiad o ganlyniadau llifogydd, dyddiedig 02.04.19), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Ar sail y wybodaeth hon, gallwn ddweud bod y lefel arfaethedig ar gyfer y llawr gorffenedig o'r estyniad i'r adeilad allanol presennol i'w gosod ar 4.8m AOD sydd uwchlaw'r lefel llanw o 0.5% (1 yn 200) ar y raddfa lanw gan gynnwys lwfans am 100 mlynedd o newid hinsawdd. Felly, mae'r datblygiad yn cydymffurfio ag adran A1.14 o nodyn cyngor technegol 15.

Felly nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn amodol ar gynnwys yr amod canlynol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

Amod: Rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y datblygiad (estyniad) heb fod yn is na 4.8m USO.

Rydym yn croesawu'r mesurau lliniaru a gynigir yn adran 3 o'r ACLI ac yn argymhell bod y rhain yn cael eu rhoi ar waith. Nid oes rhybudd llifogydd penodol ar gyfer pentref Morfa Nefyn, ond gan fod y risg yn un lanw, mae'n debygol y bydd rhybudd ymlaen llaw am unrhyw stormydd neu ymchwyddiadau'r llanw ar gael drwy sianelau cyfryngau amrywiol.

Nodwn hefyd y bwriad i ddefnyddio'r adeilad allanol presennol yn unig fel llety atodol i'r prif annedd (adran 1.2 o'r ACLI), ac nid fel annedd breswyl ar wahân. Pe na bai hyn yn digwydd, byddem yn dymuno cael ein hail-ymgynghori.

Er nad ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, er mwyn penderfynu a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn unol â TAN15, efallai y bydd eich Awdurdod hefyd yn dymuno ystyried y canlynol:

Mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i barth C2, fel y'i diffinnir gan y map cyngor datblygu y cyfeirir ato dan TAN 15 datblygu a pherygl llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae ein gwybodaeth map llifogydd, sy'n cael ei diweddarau bob chwarter, yn cadarnhau bod y safle ychydig y tu allan i'r amlinelliad llifogydd eithafol. Nid yw'r amlinelliadau'n cynnwys unrhyw lwfans ar gyfer newid yn yr hinsawdd ac felly mae'n debygol y bydd yr amlinelliad yn ymestyn dros ardal ehangach yn y dyfodol.

Mae'r lefelau llanw eithafol y cyfeirir atynt yn yr ACLI yn dal i fod yn lefelau dŵr ac nid ydynt yn ystyried camau gwynt a thonnau sy'n debygol o fod yn arwyddocaol mewn lleoliad arfordirol agored fel hwn.

O ystyried natur y datblygiad arfaethedig, efallai y byddwch hefyd am ymgynghori â chyrrff proffesiynol eraill ar dderbynioldeb cynigion y datblygwr, ar faterion megis cynlluniau brys, gweithdrefnau a mesurau i fynd i'r afael â difrod strwythurol.

Safleoedd a Warchodir

O'r wybodaeth a roddwyd, mae CNC o'r farn y gallai'r bwriad effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau, a SDdGA Porth Dinllaen i Borth Pistyll. Mae'r cais wedi ei leoli gerllaw ac wedi ei amgylchynu gan safle'r ACA.

Mae CNC wedi nodi llwybr effaith llygredd posibl i nodweddion o'r safle hwn. Efallai na fydd y llwybr yn arwain at effaith sylweddol debygol os bydd y datblygwr yn glynu at ganllawiau addas ar atal llygredd a rheoli gwastraff.

Nid yw eich Awdurdod wedi cynnal asesiad o effaith sylweddol debygol o dan reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 neu nid yw wedi'i anfon ymlaen i CNC i'w ystyried. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen at fod yn destun ymgynghoriad ar eich asesiad priodol. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC gynnig sicrwydd na fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar yr ACA.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn nid oes gwybodaeth am rhywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais a wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u rhestru yn ein dogfen 'Pynciau Ymgynghori' (Medi 2018) sydd wedi'i gyhoeddi ar ein gwefan: (<https://cdn.naturalresources.wales/media/686847/dpas-consultation-topics-august-2018-eng.pdf?mode=pad&rnd=13181925684000000>). Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Peidiwch ag oedi i gysylltu â mi os bydd angen gwybodaeth bellach neu eglurhad o'r uchod.

Cyngor i'r Datblygwr:

Atal Llygredd:

Rhaid i'r ymgeiswyr leihau aflwiad i'r cwrs dŵr o'r gwaith adeiladu. Dylid trin dŵr siltiog, naill ai trwy ddefnyddio lagwnau gwaddodi neu danciau, neu drwy ei ollwng dros ardal laswelltog. Ar gyfer gwaith mewn sianeli afon, argymhellir defnyddio argaeau coffr, i gadw dŵr rhag mynd i mewn i'r ardal waith. Rhaid cadw croesfannau afonydd yn rhydd rhag dyddodion llaid neu lwch. Rhaid cadw storfeydd olew a chemegau i ffwrdd o'r cwrs dŵr, ar sylfaen anathraidd, o fewn bwnd ac wedi'u gwneud yn ddiogel. Rhaid cadw defnyddiau amsugno neu becyn gollyngiadau addas ar y safle i'w defnyddio mewn argyfwng. Dylid hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith am ddigwyddiad o'r fath. Rhaid rheoli'r gwaith o ddefnyddio a golchi peiriannau cymysgu sment a chaeadu concriid a sment gwlyb yn ofalus er mwyn lleihau'r risg o unrhyw ddefnydd yn mynd i mewn i'r cwrs dŵr. Argymhellir yr ymgeisydd i ddilyn y canllawiau o fewn Canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo":

<http://www.netregs.org.uk/media/1415/gpp-5-works-and-maintenance-in-or-near-water.pdf>

Rheoli Gwastraff:

Rhaid i unrhyw ddeunydd cloddio gwastraff neu wastraff dymchwel, neu adeiladu a gynhyrchir yn ystod y datblygiad gael ei waredu mewn modd boddhaol, yn unol â'r gofynion dyletswydd gofal dan adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990. Dylid cludo'r gwastraff trwy ddefnyddio cludwyr gwastraff cofrestredig, a hynny i safleoedd sydd â thrwyddedau neu eithriadau priodol. Dylid cadw nodiadau trosglwyddo ar gyfer pob llwyth am ddwy flynedd o leiaf.

Dylid tynnu sylw ymgeiswyr at y ffaith, mai eu cyfrifoldeb hwy yw sicrhau eu bod yn cael y trwyddedau/caniatâd sy'n berthnasol i'w datblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio.

Thank you for consulting us on the above application, which we received on the 5th April 2019.

We recommend that you should only grant planning permission if you attach the following conditions. These conditions would address significant concerns that we have identified, and we would not object provided you attach them to the planning permission:

Condition: The finished floor level of the development (extension) shall be set no lower than 4.8m AOD.

Flood Risk

We have considered the flood consequences assessment (FCA) (Wray Architects, Bwthyn Bridyn, Flood Consequence Assessment, dated 02.04.19), submitted in support of the application. Based on this information we can advise that the proposed finished floor level (FFL) of the extension to the existing outbuilding is to be set at 4.8m AOD which is above the 0.5% (1 in 200) AEP tidal level including an allowance for 100 years of climate change. The development therefore complies with Section A1.14 of TAN 15.

We therefore have no objection to the development subject to the inclusion of the following conditions in any planning permission.

Condition: The finished floor level of the development (extension) shall be set no lower than 4.8m AOD.

We welcome the mitigation measures proposed in Section 3 of the FCA and recommend that these are implemented. There is no specific Flood Warning for the village of Morfa Nefyn however as the risk posed is tidal, advanced warning of any storms or tidal surges is likely to be available through various media channels.

We note also the intention that the existing outbuilding is to be used solely as ancillary accommodation to the main dwelling (Section 1.2 of the FCA), and not as a separate residential dwelling. Should this not be the case then we would wish to be re-consulted.

Whilst we offer no objection to the proposal, in order to determine whether the consequences of flooding can be managed in accordance with TAN15, your Authority may also wish to consider the following:

The application site lies just outside zone C2, as defined by the development advice map referred to under TAN 15 Development and Flood Risk (July 2004). Our Flood Map information, which is updated on a quarterly basis, confirms the site to be just outside the extreme flood outline. The outlines do not include any allowance for climate change and it is therefore likely that the outline will extend over a wider area in the future.

The extreme tidal levels referred to in the FCA are still water levels and do not take account of wind and wave action which is likely to be significant on an open coast location such as this.

Given the nature of the proposed development, you may also wish to consult other professional bodies on the acceptability of the developer's proposals, on matters such as emergency plans, procedures and measures to address structural damage.

Protected Sites

From the information provided, NRW consider that the proposals may affect the Pen Llyn a'r Sarnau Special Area of Conservation (SAC), and Porth Dinllaen i Borth Pistyll SSSI. The application is located adjacent and surrounded by the SAC site.

NRW have identified a potential pollution impact pathway to features of this site. The pathway may not result in a likely significant effect if the developer adheres to suitable pollution prevention and waste management guidelines.

No assessment of likely significant effect under Regulation 63 of the Conservation of Habitats and Species Regulations 2017 has been undertaken by your authority or it has not been forwarded to NRW for consideration. Should you conclude that the proposed development is likely to have a significant effect on the European site, we look forward to being consulted on your appropriate assessment. In the absence of this assessment, NRW cannot offer assurances that the proposals would not result in an adverse effect upon the SAC.

Protected Species

We note that there is no information about protected species with the application, and therefore are assuming that your Authority has screened the application and concluded that there is not a reasonable likelihood of protected species being present.

Our comments above only relate specifically to matters that are listed in our 'Consultation Topics' document (September 2018) which is published on our website:

(<https://cdn.naturalresources.wales/media/686847/dpas-consultation-topics-august-2018-eng.pdf?mode=pad&rnd=131819256840000000>). We have not considered potential effects on other matters and do not rule out the potential for the proposed development to affect other interests, including environmental interests of local importance.

If you have any queries concerning the above, please contact me on the details below.

Advice for the Developer:

Pollution Prevention:

The applicants must minimise discolouration to the watercourse from the construction works. Silty water should be treated, either through the use of settlement lagoons, or tanks, or discharged across a grassed area. For work in river channels the use of coffer dams is recommended, to keep river water out of the working area. River crossings must be kept free from mud or dust deposits. Oil and chemical storage must be kept away from the watercourse, on an impervious base, within a bund, and secured. Absorbents or a suitable spill kit must be kept on site for use in the event of an emergency. NRW should be notified immediately of such an occurrence. The mixing, use and washing of machinery and shuttering of wet concrete and cement must be carefully controlled to minimise the risk of any material entering the watercourse. The applicant is advised to follow the guidance within Guidance for Pollution Prevention 5 "Works and maintenance in or near water": <http://www.netregs.org.uk/media/1415/gpp-5-works-and-maintenance-in-or-near-water.pdf>

Waste Management:

Any waste excavation material, demolition or building waste generated in the course of the development must be disposed of satisfactorily in accordance with duty of care requirements under section 34 of the Environmental Protection Act 1990. The waste shall be transported using registered waste carriers to suitably permitted or exempt sites. Transfer notes shall be kept for each load for a minimum of 2 years.

We advise that in addition to planning permission, it is the applicant's responsibility to ensure that they secure all other permits/consents relevant to their development.

Yn gywir / Yours' faithfully,



Mr. GARETH THOMAS

Cynghorydd Cynllunio Datblygiad / Development Planning Adviser

Ebost/Email: NorthPlanning@cyfoethnaturiolcymru.gov.uk

Deialu uniongyrchol/Direct dial: (0300) 065 3786 **Siaradwr Cymraeg / Welsh Speaker**

