



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 28AIN TACHWEDD, 2022

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

[https://gwynedd.public-i.tv/core//cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home)

Lleoliad

**Hybrid**

**Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor, Caernarfon, LL55 1SH  
ac yn rhithiol drwy Zoom.**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679 878**

**lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 18 Tachwedd 2022)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

#### **Plaid Cymru (9)**

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards  
Elin Hywel  
Huw Wyn Jones  
Edgar Wyn Owen  
Huw Rowlands

Delyth Lloyd Griffiths  
Gareth Tudor Jones  
Olaf Cai Larsen  
Gareth A Roberts

#### **Annibynnol (5)**

Y Cynghorwyr

Louise Hughes  
Anne Lloyd-Jones  
Gruffydd Williams

Elwyn Jones  
John Pughe Roberts

#### **Llafur / Rhyddfrydol (1)**

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol

## 3. MATERION BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater bryd ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

## 4. COFNODION

6 - 19

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 7fed o Dachwedd 2022 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1 CAIS RHIF C22/0727/14/DT 9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LF 20 - 36

Estyniad deulawr i'r cefn ac ochr yr annedd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Ioan Thomas

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

### 5.2 CAIS RHIF C21/0575/00/LL Aukland House, 17 Rhodfa'r Môr, Abermaw, Gwynedd, LL42 1NA 37 - 65

Trosi a newid defnydd un annedd i fod yn 6 fflat 1 ystafell wely

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rob Triggs

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

### 5.3 CAIS RHIF C22/0886/41/LL Cabin Wood, Llanystumdwy, LL52 0SU 66 - 76

Addasiadau i fynedfa a gosod ffens 1.8 metr o uchel

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rhys Tudur

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.4. CAIS RHIF C22/0898/42/LL TIR GER ADEILAD TREFNWYR 77 - 88  
ANGLADDAU A THOILEDU CYHOEDDUS PRESENNOL,  
MORFA NEFYN, LL53 6BW**

Adeiladu Capel Gorffwys

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Tudor Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

# Eitem 4.

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 07-11-22

---

### Yn bresennol:

**Y Cynghorwyr:** Edgar Owen (Cadeirydd)  
Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Roberts, Huw Rowlands, John Pughe Roberts, Gareth Coj Parry a Gruffydd Williams

**Swyddogion:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Aneurin Rhys (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhys Cadwaladr (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Louise Hughes a'r Cyngorydd Beca Roberts (Aelod Lleol)

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cyngorydd Gareth Tudor Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/1030/42/LL) ar y rhaglen
  - Y Cyngorydd Huw Wyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C22/0662/11/LL) ar y rhaglen

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 17eg o Hydref fel rhai cywir.

### 5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau

### PENDERFYNWYD

#### 5.1 CAIS RHIF C22/0667/38/AM

## **Tir Ger Dolwar, Ffordd Pedrog, Llanbedrog, Pwllheli, LL53 7PA**

### **Cais amlinellol ar gyfer codi 5 tŷ sy'n cynnwys dau dy deulawr pedair llofft, un tŷ tair llofft, a dau dy unllawr**

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi 5 tŷ oedd yn cynnwys dau dy deulawr pedair llofft, un tŷ deulawr tair llofft, a dau dy unllawr ar safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Llanbedrog. Nodwyd bod y ffurflen gais yn nodi fod materion mynediad, edrychiad a gosodiad yn ffurfio rhan o'r cais a bod tirweddu a graddfa wedi ei gadw'n ôl.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Llanbedrog fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) ac nad ydoedd wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun. Nodwyd mai'r ddarpariaeth tai dangosol i Lanbedrog dros gyfnod y Cynllun yw 16 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 19 uned yn Llanbedrog (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Ymddengys bod y ffigwr yn uwch na'r ffigwr cyflenwad dangosol a gan fod yr anheddle wedi gweld ei lefel twf disgwylidig trwy unedau wedi eu cwblhau roedd angen cyfiawnhad gyda'r cais yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol.

Yn y CDLI adnabyddi'r Llanbedrog fel Pentref Arfordirol ym Mholisi TAI 5 'Tai Marchnad Lleol'; sy'n nodi, yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy, mai tai marchnad lleol sy'n cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd sydd yn berthnasol i'r polisi. Ni fyddai darparu unedau marchnad agored yn Llanbedrog yn dderbyniol. Gwybuwyd yr asiant ar adeg cofrestru'r cais fod angen tystiolaeth o angen lleol ar gyfer cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 5, ond ni dderbyniwyd gwybodaeth o'r fath.

Ategwyd nad oedd y cais yn cyfeirio o gwbl at ddarparu tai marchnad lleol na tai fforddiadwy ac nad oedd gwybodaeth wedi ei ddarparu o ran cyfiawnhau'r tai eu pris fforddiadwy a sut fyddai'r bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hynny, nid oedd yn cydymffurfio a gofynion polisiâu TAI 5, PS17 na TAI 15 o'r Cynllun Lleol.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad nodwyd bod bwriad defnyddio dwy ffordd i gael mynediad i'r safle. Eglurwyd bod y ddwy ffordd yn gul, un oddi ar Ffordd Pedrog ac un oddi ar stad Cae Hendy. Nid yw'r ffyrdd ddigon llydan i gerbydau basio ei gilydd nac ar gyfer darparu llwybr cerdded. Er bod bwriad darparu system un ffordd ble fyddai cerbydau yn defnyddio un ffordd i gael mynediad a'r ffordd arall i adael, nid oedd manylion sut y byddai cerddwyr yn gallu cyrraedd a gadael y safle yn ddiogel, na manylion ynglŷn â sut byddai'r system un ffordd yn cael ei weithredu a'i orfodi, h.y. arwyddion, bariau mynediad ayyb wedi eu cyflwyno.

Nodwyd bod yr Uned Drafndiaeth wedi cadarnahu nad oedd yr un o'r ffyrdd yn addas i'w defnyddio fel mynediad ac nad ydynt yn cwrdd gyda safonau mynediad diogel. Ymhellach i hyn nid oes modd darparu llwybr troed ac mae'r ffordd sy'n arwain at Cae Hendy gyda thro a fyddai'n anodd i gar cyrraedd a gadael y safle heb ystyried unrhyw gerbyd mwy megis cerbydau argyfwng neu ddanfoniadau. Roedd yr Uned Drafndiaeth hefyd yn cadarnhau nad oedd y ddarpariaeth parcio yn ddigonol.

Yng nghyd-destun materion yn ymwneud ag ystyriaeth i'r laith Gymraeg ac yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr laith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' gan fod y ddarpariaeth tai yn Llanbedrog eisoes wedi mynd dros y ffigwr ar gyfer y cyflenwad dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y CDLI, rhaid cyflwyno Datganiad laith Gymraeg ar gyfer y bwriad.

Adroddydd na ddarparwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn ag effaith y datblygiad ar yr laith, ac oherwydd y gwrthwynebiad sylfaenol o'r bwriad, ni aethpwyd i ofyn am y wybodaeth gan asiant y cais. Er gwaethaf hyn, gan nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ar gyfer asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi PS1 ac CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, ac nad yw'r angen ar gyfer y tai fforddiadwy na'r tai marchnad agored yn glir, ystyriwyd y bwriad yn groes i ofynion y polisi a'r canllaw yma.

O ganlyniad i'r asesiad, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd y materion isod:

- Diffyg gwybodaeth o'r effaith ar yr laith Gymraeg
- Effaith sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd o ganlyniad i'r mynediad/allanfa bwriedig, diffyg darpariaeth i gerddwyr a defnyddwyr beics a diffyg parcio digonol
- Effaith sylweddol ar fwynderau tai penodol o ran goredrych ac effaith sylweddol cyffredinol o ran sŵn ac aflonyddwch o ganlyniad i'r system mynediad unffordd a'r diffyg darpariaeth i gerddwyr
- Diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r angen am y tai marchnad lleol a thai fforddiadwy a'u pris.

Tynnwyd sylw at addasiad i'r ail reswm gwrthod yn y ffurflen sylwadau hwyr

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol ar argymhelliad

#### **PENDERFYNWYD: Gwrthod**

- 1. Ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn ac effaith y datblygiad ar yr laith, ac felly ni ellir sicrhau nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.**
- 2. Mae'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai yn debygol o gael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos a'r ardal o ran aflonyddwch a sŵn, ynghyd ac effaith sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd o ran darparu mynediad i gerbydau, diffyg darpariaeth i gerddwyr a defnyddwyr beics a'r ddarpariaeth parcio. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a polisiâu TRA 2 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.**
- 3. Nid yw'r cais yn cyfeirio at ddarparu tai marchnad lleol na thai fforddiadwy o gwbl ac nid oes gwybodaeth wedi ei ddarparu o ran cyfiawnhau'r tai eu pris fforddiadwy a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol, felly i'r perwyl hynny nid yw'n cydymffurfio a gofynion polisiâu TAI 5, PS17, TAI 15 na PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017**



## 5.2 CAIS RHIF C21/1030/42/LL

### **Cyn Eglwys Santes Mair Lôn Yr Eglwys, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6AR Codi 7 tŷ annedd ynghyd a gwaith cysylltiol.**

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer datblygiad anheddol fyddai'n cynnwys 7 tŷ annedd, ffordd fynediad a gwaith cysylltiol ar safle'r cyn Eglwys Gatholig "Atgyfodiad Ein Ceidwad", Morfa Nefyn (sydd erbyn hyn wedi ei dymchwel). Ategwyd bod y safle yn un tir llwyd, oddeutu 0.4 ha, wedi ei leoli mewn ardal anheddol o Bentref Arfordirol-Gwledig Morfa Nefyn a byddai'r datblygiad ar ffurf "cul-de-sac" gyda mynediad cerbydol, gofod parcio a gardd ar wahân ar gyfer pob uned.

Nodwyd bod y cynllun yn ddiweddariad o gynllun ar gyfer chwe thŷ ar yr un safle a wrthodwyd yn flaenorol dan y cyfeirnod C19/1174/42/LL am y rhesymau isod:

- Ni chredwyd y byddai'r cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai ac o ganlyniad fe fuasai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth tai marchnad agored yn y gymuned
- Diffyg darpariaeth fforddiadwy fel rhan o'r cynllun
- Niwed i fwynderau trigolion lleol a defnyddwyr Lôn yr Eglwys oherwydd culni'r ffordd fynediad
- Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned

O ganlyniad i benderfyniad y Pwyllgor i wrthod cais C19/1174/42/LL aethpwyd ar penderfyniad i Apêl (APP/Q6810/A/21/3266774) ac fe wrthodwyd yr apêl am y rhesymau isod :

- "nid wyf wedi fy narbwylllo ar y dystiolaeth sydd ger fy mron, y byddai'r cynnig yn gwneud cyfraniad priodol at y cyflenwad tai lleol, gan gynnwys tai fforddiadwy. Deuaf i'r casgliad, felly, na fyddai'r cynnig yn gyson â pholisïau PS 17, TAI 4 a TAI 15 y CDLI."
- "Yn absenoldeb y cyfryw wybodaeth, deuaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn groes i bolisi PS 1 y CDLI a Pholisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg."

Wrth dderbyn bod rhaid ystyried pob cynllun ar ei haeddiant ei hun, ac wrth ystyried hanes y safle a sylwadau'r Arolygydd Cynllunio ar y penderfyniad blaenorol, awgrymwyd mai'r ddau brif gwestiwn i'w hystyried wrth benderfynu ar y cais dan sylw oedd,

- a fyddai'r cynllun newydd yn cyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned leol am dai?
- a fyddai'r cynnig yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn y gymuned?

Adroddwyd bod Morfa Nefyn, yn y CDLI, wedi ei glustnodi yn Bentref Arfordirol/Gwledig a bod polisi TAI 4 yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy annog defnyddio safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu aneddeleoedd yn yr haen yma, pan fo maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle. Nodwyd mai'r ddarpariaeth tai dangosol i Forfa Nefyn dros gyfnod y Cynllun oedd 15 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 33 uned

ym Morfa Nefyn (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap; 21 uned yn fwy nai gyflenwad dangosol ar gyfer oes y Cynllun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyriwyd y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod y tai o amgylch ar hyn o bryd yn cefnu ar safle wag, ystyriwyd bod y safle yn un mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac nad oedd yn afresymol iddo gael ei ddatblygu ar gyfer tai.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad amlygwyd bod yr Uned Trafndiaeth wedi amlygu pryderon ynghylch effaith y datblygiad ar ddiogelwch ac hwylustra'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos ynghyd â diffygion yn nyluniad ffyrdd mewnol y stad. Fe ddarparwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn dangos diwygiadau i'r troedffyrdd o fewn y safle a chynigion ar gyfer mesurau tawelu trafndiaeth.

Er bod rhai nodweddion cadarnhaol i'r cynllun a gyflwynwyd, ni ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisiâu TAI y CDLI ac effaith niweidiol posibl y datblygiad ar yr iaith Gymraeg yn y gymuned.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y tai i'w hadeiladu ar safle sydd wedi ei ddatblygu yn flaenorol
  - Bod 2 tŷ fforddiadwy a 5 tŷ marchnad agored yn rhan o'r cais yn adlewyrchu'r angen yn lleol - nid oedd tai fforddiadwy yn rhan o'r cais blaenorol
  - Bod Polisi TAI15 yn gofyn am 10% o dai fforddiadwy – y cais yma yn cynnig mwy na hynny
  - Tystiolaeth yn amlygu na fyddai datblygu safle fel un 100% ar gyfer tai fforddiadwy yn hyfyw felly rhaid adeiladu tai marchnad agored
  - Bod yr Asesiad Tai Marchnad Lleol Gwynedd 2018-2023 yn cydnabod yr angen am dai a bod y bwriad yn cwrdd â hynny
  - Bod y datblygwr yn cynnig strategaeth marchnata leol - pobl leol fydd yn cael y cynnig cyntaf
  - Bod ymgais yn cael ei wneud i chwilio am deuluoedd lleol
  - Bod y datblygwr yn ymrwmo i sicrhau tai fel cartref yn unig ac nid fel tai gwyliau ac ail gartefi
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Mai Eglwys fechan ddiaddurn oedd ar y safle bychan, hanner acer yma
  - Anaddas yw'r safle ar gyfer 7 tŷ sylweddol gyda gardd, garej a llefydd parcio
  - Uned Trafndiaeth yn amlygu mai un mynediad yn unig fydd i'r safle a bod hyn yn anaddas
  - Bod y fynedfa yn rhy gul - yn galluogi un cerbyd ar y tro. Nid oes lle i ledu'r fynedfa ac nid yw yn addas fel y mae i injan dân a lori ludw
  - Byddai'n creu effaith negyddol ar fwynderau tai cyffiniol
  - Bydd y datblygiad yn ychwanegu at broblemau traffig o flaen yr Ysgol Gynradd
  - Bod y datblygiad yn croesi llwybr cyhoeddus – bod cais agored gyda'r Cyngor ynglŷn â chael gwell defnydd o'r llwybr cyhoeddus
  - Bod gormod o dai gwyliau a thai marchnad agored ym Morfa Nefyn - tai fforddiadwy yn unig sydd eu hangen
  - Bod y cais yn orddatblygiad – yn groes i Bolis TAI17 a TAI4
  - Bod trigolion lleol yn erbyn y cais - prisiau'r tai allan o gyrraedd pobl leol
  - Dim eisiau cul de sac sydd yn wag am hanner blwyddyn

- Derbyn bod galw lleol am dai ond dim ar y pris yma (£500,00) – bod oleiaf 15 o dai ar werth yn y petnref ymhell o gyrraedd pobl lleol
- Bod y cais blaenorol am 6 tŷ wedi ei wrthod gan y Pwyllgor ac ar apêl – yr un cais sydd yma eto gyda 1 o'r tai wedi ei drosi yn 2
- Annog y Pwyllgor i gefnogi argymhelliad y swyddogion a'r Cyngor Cymuned i wrthod y cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol ar argymhelliad

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sicrhau addasrwydd y lôn i'r safle ar gyfer gwasanaethau, nododd y Rheolwr Cynllunio bod hyn yn ddibynnol ar yr egwyddor o fabwysiadu'r lôn. Ateggodd mai annhebygol fyddai mabwysiadu'r lôn i'r safle yma a bod hyn wedi bod yn rhan o'r gwrthodiad cychwynnol (er bod arolygwr yr apêl wedi anghytuno gyda'r egwyddor). Mewn ymateb i gwestiwn ategol ynglŷn â bod rhaid mabwysiadu lôn os yw'r cais am 5 neu fwy o dai, nododd y Swyddog Monitro nad oedd gorfodaeth i fabwysiadau ffordd a bod sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn ymateb i briodoldeb y sefyllfa benodol yma.

#### **PENDERFYNWYD: Gwrthod – Rhesymau**

1. **Mae'r ddarpariaeth dai ym Morfa Nefyn eisoes yn sylweddol uwch na'r ddarpariaeth a glustnodwyd gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly ni chredir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai. O ganlyniad fe fuasai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth tai marchnad agored yn y gymuned yn groes i ofynion polisi TAI 4 y CDLI a'r strategaeth aneddeleodd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.**
2. **Oherwydd gwerth marchnad debygol yr unedau a fwriedir ar gyfer tai fforddiadwy, nid yw'n bosibl sicrhau bydd yr unedau hyn yn aros yn fforddiadwy er mwyn cwrdd ag anghenion y gymuned leol yn yr hirdymor ac felly mae'r cais yn groes i ofynion Polisi TAI 15 y CDLI.**
3. **Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei chyflwyno yn y Datganiad Ieithyddol nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn groes i ofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

#### **5.3 CAIS RHIF C22/0336/16/MW Chwarel Penrhyn, Bethesda, LL57 4YG**

Cais ar gyfer estyniad i weithfeydd cloddio llechi

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau mai cais ydoedd am estyniad ochrol i ardal weithio Chwarel y Penrhyn. Eglurwyd bod y chwarel wedi'i lleoli i'r de o dref Bethesda gyda mynediad i geir ar hyd lôn breifat sy'n arwain o'r B4409, ffordd gyhoeddus Dosbarth 2, ym Mhont y Tŵr; bod safle'r cais wedi'i leoli yn union gerllaw cornel dde-orllewinol wyneb y graig bresennol ac oddi mewn i ffin caniatâd cynllunio presennol am estyniad ochrol (cyfeirnod C12/0874/16/MW) ac Adolygiad o Hen

Ganiatadau Mwynau dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 (ROMP) (caniatâd rhif C16/1164/16/MW) ar gyfer y chwarel gyfan a gymeradwywyd yn 2017.

Nodwyd y byddai'r estyniad arfaethedig yn cynnwys tua 1.6ha o dir, gyda safle'r cais yn cynnwys cyfanswm o 2.26ha (fyddai hefyd yn cynnwys cadw'r ffiniau a'r ffrwd yn y de-ddwyrain). Bwriedir gweithio'r ardal gloddio estynedig yn yr un dull â'r gweithfeydd presennol a gytunwyd o dan ROMP 2017 a chais C12/0874/16/MW gan gynnwys tipio gwastraff, pentyrru, cynhyrchu llechi to ac ati.

Daw'r angen am yr estyniad o ganlyniad i ddeic ddolerit fertigol sy'n croesi wyneb de-orllewin y graig bresennol. Mae llechi sydd o fewn 25m i'r deic hwn wedi torri'n ddifrifol fel nad oes modd cael unrhyw ddeunydd i'w weithio ohonynt, sy'n golygu colli tua 1.11 miliwn tonnell o'r llechen orau. Byddai'r estyniad arfaethedig yn rhyddhau tua 250,000 o dunelli o lechi toi piws ac 1.9 miliwn tonnell o lechi coch/glas addurniadol, gan felly sicrhau nad oes unrhyw ddiffyg yn y mwyn wrth gefn presennol, a chan hefyd gynnal y banc tir yn unol â gofynion Polisi Strategol 22: Mwynau a MWYN 3 o'r CDLI ar y Cyd.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol a'r dirwedd, nodwyd bod yr ardal sy'n union o amgylch y safle yn cynnwys nifer o ddynodiadau tir sensitif, megis: Parc Cenedlaethol Eryri, Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen (LOHI), Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Ymylon Gogledd-orllewin Eryri. Ymhellach draw mae Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn, Parciau a Gerddi Hanesyddol Y Faenol a Chastell Penrhyn, ATA Menai a Mynydd Bangor a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig - mae'r rhain oll wedi'u hadnabod o fewn yr Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol.

O ystyried graddfa'r datblygiad, mae'n debygol y byddai'n anodd gwahaniaethu safle'r estyniad oddi wrth yr ardal gloddio a gweithio presennol yn y chwarel o fannau ymhellach draw. Mae'r LVIA yn casglu y bydd unrhyw effeithiau amlwg ar y dirwedd wedi'u cyfyngu i ardaloedd sy'n union gerllaw'r safle, yn benodol Gwaun Gynfi ac Elidir Fach.

Mae strategaeth adfer bresennol ar gyfer y safle cyfan yn amod yn y ROMP (C16/1164/16/MW) a bwriedir ymgorffori'r gwaith adfer ar gyfer yr estyniad arfaethedig yn y cynllun ehangach. Er bod cynllun adfer yn bodoli ar gyfer y safle, roedd CNC wedi nodi y byddent yn argymhell cyflwyno cynllun adfer manwl cyn diwedd y gwaith chwarela. Mae'r ACM yn ystyried bod hwn yn ychwanegiad rhesymol i'r cais (ynghyd â chais C22/0327/16/AC), ac y byddai'n sicrhau bod y safle cyfan yn cael ei adfer yn y modd mwyaf effeithiol. Gan hynny, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn effeithio'n sylweddol ar gymeriad tirwedd yr ardal o ystyried pa mor agos yw'r bwriad at y gweithfeydd chwarel presennol a hanesyddol a'r dirwedd y mae wedi'i leoli ynddi. Y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisiâu cynllunio PCYFF 3, PCYFF 4 a MWYN 9 y CDLI ar y Cyd.

Yng nghyd-destun sŵn a tirgryniad mesurwyd y sŵn posib o'r gwaith arfaethedig yn erbyn amdoadu sŵn y caniatad cynllunio presennol. Ystyriwyd bod modd rheoli'r sefyllfa yn effeithiol drwy fesurau lliniaru ac amodau priodol. Ategwyd y bydd amod yn mynnu bod y datblygwr yn parhau â'r drefn gyfredol o fonitro llwch a chyflwr yr atmosffer, gweithredu camau lliniaru i gadw llwch i lawr, a chadw log o gwynion am llwch. Gyda'r amod hwn ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio â'r polisiâu perthnasol - MWYN 3 a PCYFF 2 y CDLI.

Yng nghyd destun materion traffig, hawliau tramwy cyhoeddus a thir comin, adroddwyd nad oedd y cynnig yn cynnwys bwriad i gynyddu symudiadau HGV o'r safle ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan Uned Drafndiaeth y Cyngor (er bod swyladau ar chwaer gais C22/0327/16/AC wedi eu cyflwyno yn nodi dim gwrthwybeiad gan na fydd unrhyw gynnydd arfaethedig mewn symudiadau traffig o'r safle).

Wrth drafod materion hydroleg a hydroddaeareg, tynnwyd sylw at y ffrwd rwystro a gafodd ei gweithredu fel rhan o'r estyniad cyfredol. Eglurwyd bod y ffrwd yn rhedeg ar hyd ffin gwagle'r chwarel a ffin yr estyniad arfaethedig, gan ddal dŵr wyneb a'i ailgyfeirio i wlypdir a mawnog Gwaun Gynfi. Mae hyn yn gwneud yn iawn am y golled flaenorol o ddalgylch hydroddaeareg o geisiadau cynt am estyniad, ac yn cynnal ffynhonnell o ddŵr i'r gwlypdir. Daethpwyd i'r casgliad nad oedd unrhyw effaith uwch ar nodweddion hydroddaeareg o'r estyniad arfaethedig law yn llaw â'r gwaith chwarela presennol, cyn belled ag y gweithredir mesurau lliniaru a monitro fel yr argymhelliwyd.

Ymgynghorwyd ag Uned Bioamrywiaeth yr Awdurdod Lleol a chadarnhawyd ganddynt nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad a'u bod yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a argymhelliwyd a chynnwys amdoau priodol.

Yng nghyd destun materion archaeoleg a threftadaeth diwyllainol cyfeiriwyd ar corlan ddefaid gellog ôl-ganoloesol o fewn ardal yr estyniad arfaethedig a bod rhaglen o gofnodi a dymchwel dan reolaeth yn cael ei chynnal cyn datblygu'r estyniad. Yn ychwanegol nodwyd bod CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archaeoleg Gwynedd wedi cadarnhau nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r gwaith arfaethedig a'u bod yn cydsynio â chrynodeb y bennod ar Dreftadaeth Ddiwylliannol yn y Datganiad Amgylcheddol. Daw'r bennod i gasgliad na fyddai'r cynigion yn cael unrhyw effaith ar ddynodiad Safle Treftadaeth y Byd nac ar ei Werth Cyffredinol Eithriadol a bydd yn cael effaith weledol anuniongyrchol bychan neu fychan iawn ar yr Ardal Dirwedd Hanesyddol.

Adroddwyd bod Adran 1 (a) polisi strategol PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' yn nodi y bydd angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg gyda chynnig am 'Ddatblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000 m.sg. neu fwy. Mewn ymateb i'r angen hwn, darparwyd datganiad iaith gan yr ymgeisydd a ddaeth i'r casgliad fod gan y chwarel weithlu sydd wedi'i hen sefydlu gyda nifer sylweddol yn gallu siarad neu'n meddu ar sgiliau iaith Gymraeg. Gan mai bwriad yr estyniad arfaethedig yw helpu i gynnal gweithrediadau'r chwarel, mae'n annhebygol y bydd y cwmni angen cyflogi mwy o weithwyr a bydd yn cynnal y gweithlu presennol.

Ystyriwyd fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac argymhellwyd y dylid cymeradwyo'r cais cynllunio gydag amodau priodol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn diolch am y cyfle i egluro'r angen am estyniad
  - Bod yr estyniad yn ymateb i effaith anomali daearegol fyddai'n caniatáu i'r cwmni gyrraedd at gynnyrch addas
  - Bod llechi Cymru yn unigryw
  - Byddai caniatáu estyniad yn arwain at ostyngiad yn y rhestr aros am ddeunydd
  - Bod y cwmni wedi hen sefydlu
  - Byddai'r estyniad yn sicrhau gwaith i 115 hyd 2035

c) Nododd y Cadeirydd fod y Cyng Beca Roberts (Aelod Lleol) wedi nodi mewn ebost ei bod o blaid y cynnig

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Bod y chwarel yn bwysig i'r economi leol
- Yn gwarchod swyddi yn yr ardal

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:**

1. Hyd y cyfnod gweithio 31/12/2035 a'r cyfnod adfer hyd at 31/12/2037 i gyd-fynd â thelerau'r prif ganiatâd cynllunio.
2. Gweithgareddau a ganiateir a chydymffurfiaeth â'r manylion/cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Marcio ffin y safle ac ardaloedd cloddio am fwynau.
4. Tynnu yn ôl hawliau Rhannau 19 a 21 y Gorchymyn Hawliau a Ganiateir ar gyfer offer neu beiriannau sefydlog, adeiladau a strwythurau a gwastraff mwynau.
5. Oriau Gweithio.
6. Dull gweithio a chyfyngiadau ffrwydro;
7. Cynllun Adfer Manwl
8. Rheoli goleuo allanol.
9. Rheoli cyfyngiadau sŵn ar gyfer y dydd a'r nos.
10. Rheoli llwch a ryddheir.
11. Adolygiad bob pum mlynedd o'r gweithrediadau.
12. Rheoli priddoedd a storio cyfryngau adfer.
13. Rheoli stripio pridd a chlirio llystyfiant.
14. Diweddarau cynllun tipio a gwastraff (llechi, priddoedd ac ati).
15. Cynllun monitro hirdymor ar gyfer y ffrwd.
16. Gwarchod adar sy'n nythu.
17. Cynllun rheoli cen.
18. Mesurau diogelu ymlusgiaid.
19. Atal da byw rhag cael mynediad i ardaloedd sydd wedi'u hadfer.
20. Monitro rhywogaethau ymledol.
21. Cynllun adfer manwl o leiaf 12 mis cyn i'r gweithrediadau ddirwyn i ben.
22. Cofnodi a lliniaru archeolegol

#### 5.4 CAIS RHIF C22/0327/16/AC

Breedon, Chwarel Penrhyn, Bethesda, Bangor, Gwynedd, LL57 4YG

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 1 a 3 ar ganiatâd cynllunio C16/1164/16/MW (Cais o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 i benderfynu ar amodau dan adolygiad cyfnodol) er mwyn ymestyn yr amser ar gyfer cloddio a gweithio deunydd hyd at 2035, ymestyn amser ar gyfer adfer y safle hyd at 2037 a diwygio cynlluniau er mwyn cynnwys estyniad i'r ardal cloddio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau mai cais ydoedd dan Adran 73 Deddf Cynllunio 1990 i amrywio amodau 1 a 3 ar gais cynllunio C16/1164/16/MW (Adolygu Hen Hawliau Cynllunio Mwynau dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 (ROMP)) i ymestyn cyfnod y gwaith cloddio llechi a gweithrediadau cysylltiol am dair blynedd, caniatáu mwy o amser i adfer y safle a diwygio cynlluniau i wneud lle i estyniad arfaethedig i'r ardal sy'n cael ei gweithio ar hyn o bryd.

Eglurwyd bod safle'r cais yn cynnwys y chwarel yn ei chyfanrwydd a'i gweithrediadau; cloddio am fwynau (yn cynnwys ardal yr estyniad arfaethedig), tomenni gwastraff mwynau, prosesu, pentyrru, tynnu tomenni gwastraff mwynau hanesyddol, swyddfa'r safle/cyfleusterau lles, pont bwysu ac ardaloedd sydd wedi'u hadfer. Dan y caniatâd cynllunio cyfredol hwn (ROMP), dywed amod 1 y caiff yr holl weithrediadau hyn barhau hyd at 31/12/2032 gyda'r adferiad terfynol i gael ei gwblhau erbyn 31/12/2034. Byddai'r newid arfaethedig i'r amod yn newid dyddiad rhoi'r gorau i'r gwaith i 31/12/2035 a'r gwaith adfer i'w gwblhau erbyn 31/12/2037.

Nodwyd bod egwyddor ymestyn cyfnod gwaith y chwarel ar y safle yn seiliedig ar Bolisi Mwynau Strategol PS 22 a Pholisi MWYN 3 CDLI lle nodi'r y bydd y Cyngor yn cyfrannu at y galw parhaol yn lleol a rhanbarthol am gyflenwad o fwynau trwy gynnal gwerth o leiaf saith mlynedd o fanc tir o Dywod a Graean a banc tir deg mlynedd wrth gefn o agregau cerrig mâl yn unol ag arweiniad cenedlaethol.

Yng nghyd destun materion traffig, hawliau tramwy cyhoeddus a thir comin, adroddwyd nad oedd y cynnig yn cynnwys bwriad i gynyddu symudiadau HGV o'r safle. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Drafndiaeth y Cyngor yn nodi dim gwrthwybeiad i'r cynnig gan ei fod yn annhebygol o gael unrhyw effaith ar y rhwydwaith priffyrdd.

Yn ogystal, nodwyd bod yr Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus wedi cadarnhau fod llwybr caniataol wedi'i sefydlu a'i fod yn dilyn y llwybr a ddefnyddiwyd i gludo cwsmeriaid i'r wifren uchaf yn Zip World. Cytunwyd ar y llwybr hwn gyda'r Cyngor ac mae ar hyn o bryd yn destun peth gwaith er mwyn medru agor y llwybr i'r cyhoedd. Felly, ystyriwyd er bod yr Hawliau Tramwy Cyhoeddus gwreiddiol oedd yn croesi'r chwarel wedi cael eu heffeithio am gyfnod sylweddol, mae'r llwybr caniataol a gytunwyd iddo yn darparu mynediad diogel rhwng Llandygai a'r llethrau sy'n esgyn uwchben y chwarel. Ategwyd y bydd camau i sicrhau'r cyfnod cau a'r cytundeb ar gyfer llwybr caniataol i gyd-fynd â dyddiad gorffen gwaith y chwarel yn cael eu cynnwys fel amodau ar y caniatâd hwn. Ystyriwyd y byddai'r camau hyn yn ddull derbyniol i sicrhau llwybr i'r cyhoedd ac i sicrhau nad yw'r cynnig yn achosi niwed annerbyniol i Hawliau Tramwy Cyhoeddus er mwyn cydymffurfio â pholisi TRA y CDLI

Wrth drafod materion hydroleg a hydrodaeaereg, tynnwyd sylw at y dulliau rheoli dŵr sy'n cael eu gweithredu'n bresennol ar y safle sy'n cynnwys; draenio a sianeli agored, draenio drwy bwmpio, teneuo dŵr wyneb, lagŵns setlo ynghyd â ffrwd rwystru a gafodd ei gweithredu fel rhan o'r estyniad yn 2012. Nodwyd bod y ffrwd yn rhedeg ar hyd ffin gwagle'r chwarel a ffin yr estyniad arfaethedig, gan ddal dŵr wyneb a'i ailgyfeirio i wlypdir a thir mawnog Gwaun Gynfi. Ategwyd, er bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi dweud eu bod yn derbyn y mwyafrif o'r canfyddiadau, fodd bynnag, roeddynt yn amheus ynghylch effeithiolrwydd y ffrwd ac felly wedi datgan y dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau cynllun monitro hirdymor.

Yng nghyd-destun yr economi, nodwyd bod y cynnig y mae'r cais yn ymwneud ag o yn hollol hanfodol i gyfraniad economaidd y cwmni i'r dyfodol. Nodwyd bod y cwmni'n gwneud cyfraniad uniongyrchol a sylweddol i'r economi leol a chyflogaeth uniongyrchol/anuniongyrchol o ganlyniad i weithrediadau'r chwarel. Yn ychwanegol, bydd cadw gweithwyr lleol yn cael effeithiau positif ar ddiwylliant, ac yn fwy penodol, ar statws y Gymraeg yn yr ardal. Ystyriwyd felly y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 y CDLI a NCT 23.

Ystyriwyd fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac argymhelliwyd y dylid cymeradwyo'r cais cynllunio gydag amodau priodol.

- b) Nododd y Cadeirydd fod y Cyng Beca Roberts (Aelod Lleol) wedi nodi mewn ebost ei bod o blaid y cynnig
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:**

1. Hyd y cyfnod gweithio 31/12/2035 a'r cyfnod adfer hyd at 31/12/2037.
2. Gweithgareddau a ganiateir a chydymffurfiaeth â'r manylion/cynlluniau a gyflwynwyd (yn cynnwys ardal yr estyniad).
3. Marcio ffin y safle ac ardaloedd cloddio am fwynau.
4. Oriau Gweithio.
5. Cyflwyno cais i ymestyn cyfnod cau a gwyro Hawliau Tramwy Cyhoeddus rhifau 46 a 50.
6. Oriau Gweithio ar wyneb y gwaith
7. Dull gweithio a chyfyngiadau ffrwydro
8. Adferiad a chynllun creu ac adfer cynefinoedd manwl yn unol â manylion y cais
9. Cynllun adfer ar gyfer safle'r peiriannau erbyn 31 Rhagfyr 2035.
10. Adolygiad bob pum mlynedd o'r gweithrediadau
11. Rheoli goleuo allanol
12. Rheoli cyfyngiadau sŵn ar gyfer y dydd a'r nos
13. Rheoli llwch a ryddheir a darparu/cynnal a chadw gorsaf dywydd
14. Priddoedd a storio cyfryngau adfer
15. Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir
16. Cyfyngu ar glirio llystyfiant ar adegau penodol o'r flwyddyn oni bai y gellir profi yn ysgrifenedig na fydd y gwaith yn amharu ar adar ac ymlusgiaid;
17. Gwaith monitro cen wedi'i ddiweddarau
18. Cynllun rheoli cynefin gweundir ar gyfer yr ardal ddigolledu amgylcheddol yn unol â'r manylion a ddarparwyd
19. Cynllun monitro hirdymor ar gyfer y ffrwd.
20. Monitro cynefinoedd Gwaen Gynfi
21. Cofnodi a lliniaru archeolegol
22. Gwarchod adar sy'n nythu.
23. Cynllun rheoli cen.
24. Mesurau diogelu ymlusgiaid.
25. Atal da byw rhag cael mynediad i ardaloedd sydd wedi'u hadfer.
26. Monitro rhywogaethau ymledol.



## 5.5 CAIS RHIF C22/0662/11/LL

Ysgol Hillgrove, Ffordd Ffriddoedd, Bangor Gwynedd, LL57 2TW

**Newid defnydd o cyn-ysgol (Defnydd Dosbarth D1) i hostel (Defnydd Dosbarth C2) cynnig cefnogaeth byw i breswylwyr gan gynnwys estyniad a gwaith adeiladu**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer newid defnydd safle o ddefnydd fel cyn-ysgol yn hostel/uned byw â chymorth i'w defnyddio gan sefydliad elusennol. Bwriedir ymgymryd ag ad-drefnu mewnol i'r adeiladau sydd ar y safle er mwyn darparu cyfleuster sy'n addas i'r pwrpas a bwriedir codi estyniad unllawr, to fflat, er mwyn cysylltu tair prif adeilad yr eiddo presennol at ei gilydd. Byddai'r sefydliad yn darparu 18 ystafell wely gyda chyfleusterau en-suite wedi eu gwasgaru ar draws dau lawr o'r adeilad ynghyd a chyfleusterau cymunedol.

Cyfeiriodd y Swyddog at yr adroddiadau gan amlygu nad oedd y fersiwn Saesneg yn cynnwys addasiadau a sylwadau ychwanegol gan y gwrthwynebywr. Aethpwyd drwy'r adroddiad gan fanylu ar y gwahaniaethau yn adran 5.3, 5.4, 5.15 a 6.1

Wrth gyfeirio at gefndir y cais, nodwyd bod gweithgareddau presennol yr elusen yn digwydd yn safle Tŷ Penrhyn ym Mangor - eiddo mewn cyflwr gwael ac angen buddsoddiad sylweddol. Ategwyd bod prydles yr ymgeisydd ar Dŷ Penrhyn yn dod i ben ymhen tua 18 mis ac er bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda pherchennog Tŷ Penrhyn i brynu'r safle, ymddengys nad yw'n ariannol hyfyw i'w brynu. Caeodd Ysgol Hillgrove yn 2017 ac mae'r safle wedi ei adnabod gan yr ymgeisydd fel un addas ar gyfer adleoli'r gwasanaeth, gan alluogi'r elusen aros ym Mangor. Nodwyd nad oedd unrhyw reswm i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amau'r esboniadau hyn.

Tynnwyd sylw at ddefnydd cyfreithlon y safle, megis ysgol (canolfan addysg ddibreswyl), sy'n disgyn dan Ddosbarth Defnydd D1 yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) gan olygu na fyddai angen caniatâd cynllunio i newid yr adeilad i fod yn glinig neu ganolfan iechyd. O ganlyniad, ni fyddai angen caniatâd cynllunio i weithredu'r cyfleuster hwn fel canolfan driniaeth dydd ar gyfer pobl gyda phroblemau alcohol a chyffuriau. Yr elfen breswyl ynghyd a'r estyniad arfaethedig yn unig sydd ag angen caniatâd cynllunio.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod llawer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r cais ond bod sail y pryderon hyn, i raddau helaeth, yn ymwneud a materion sydd y tu allan i'r ystyriaethau cynllunio materol arferol ar geisiadau cynllunio. Er yn cydnabod y pryderon, nodwyd eu bod yn seiliedig ar faterion rheolaethol y cyfleuster a pholisïau cyfraith a threfn ac nad oeddynt dan reolaeth uniongyrchol y system gynllunio.

O safbwynt effeithiau sŵn ac ymyrraeth gyffredinol, ystyriwyd natur defnydd cyfreithlon presennol y safle, megis ysgol, ac felly ni fyddai tebygolrwydd i'r defnydd bwriedig achosi niwed arwyddocaol gwaeth i fwynderau cymdogion. Derbynniwyd bod defnydd ysgol yn cael ei grynhai i oriau byrrach yn ystod y dydd, fodd bynnag, nifer cyfyngedig o oedolion yn gweithredu o fewn system reolaethol gadarn fydd yn defnyddio'r cyfleuster ac felly ni fydd niwed arwyddocaol oherwydd hyn.

Er gwaetha'r pryderon a nodwyd gan wrthwynebwyr i'r cynllun, fe ystyriwyd y byddai datblygiad o hostel ar gyfer cynnig cefnogaeth i rheiny sydd â dibyniaeth ar alcohol neu gyffuriau yn dderbyniol o safbwynt y polisiâu cynllunio perthnasol ac ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, yn unol â gofynion polisi PCYFF 1, ystyriwyd bod lleoliad, natur a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun dinesig ei lleoliad o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLI.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Derbyn bod yr elusen yn gwneud gwaith da
  - Pryder bod y safle yn anaddas oherwydd ei agosatrwydd at ysgolion
  - Pryder am blant o'r ysgolion, yn ystod gwersi rhydd a chinio yn crwydro yng nghyffiniau'r safle
  - Nid yw'n gwneud synnwyr bod hostel i bobl fregus yn cael ei lleoli ger ysgolion
  - Nad oedd sylw nag argymheliad wedi ei wneud i ddiogleu plant rhwng 3 a 18 oed
  - Nad oedd cynlluniau rheolaeth manwl wedi ei cyflwyno ynglŷn ag ymdrin a phroblemau all godi
  - Angen cyfnod ymgynghori i drafod sut i osgoi sefyllfa ddirifol
  - Y goblygiadau posib yn achos o bryder
  - Angen cynnal asesiad risg / ymgymghori ac ygysylltu i drafod a datrys pwy fydd yn ymatebol os aiff rhywbeth o'i le
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gymwys i wneud sylwadau fel ymgynghorydd adeiladu / datblygu gwasanaethau preswyl
  - Bod rhanfwyaf (85%) o ddatblygiadau tebyg yn cael eu gosod mewn ardaloedd preswyl
  - Nad oes tystioleth i gefnogi 'teimlad' y byddai pethau drwg yn digwydd
  - Na fydd newid yng nghymeriad y safle – yr adeiladau yn addas
  - Nad oes sail i honiadau y bydd y safle yn denu drwg weithwyr – safle Penrhyn House gydag enw da
  - Bod campws myfyrwyr Ffriddoedd yn fwy tebygol o ddenu problemau cyffuriau
  - Nad oes tystiolaeth i gefnogi yr honaid y byddai'r safle yn creu risg i blant
  - Bydd staff ar ddyletswydd 24 awr y dydd
  - Bydd yr adnodd o fudd cymunedol
  - Bydd yr adnodd yn cynnig a gweithredu gwasanaethau cymunedol
- ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oes sail i honiadau y bydd yr adnodd yn denu drwy weithredwyr
  - Nad oedd yr Heddlu yn cofio achlysur o gael eu galw allan i Penrhyn House
  - Bod safle myfyrwyr Ffriddoedd gerllaw - pryderon cyffuriau / alcohol tebygol
  - Dim sail i'r honiadau y bydd y safle yn creu problemau
  - Cydnabod pryderon, ond dim rheswm cynllunio i wrthod
  - Bod y cais yn gwarchod hen adeilad nodedig yn y Ddinas
  - Hoffi gweld yr adeilad yn cael ei warchod
  - Cymerdwyo'r cais

- d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatâu y cais
- dd) Mewn ymateb i sylw bod nifer o bryderon ynglŷn a'r datblygiad wedi eu derbyn gan drigolion lleol ac nad oedd y bwraiad yn eistedd yn gyfforddus gyda rhai polisïau e.e, diogelwch cymunedol ac mai'r lleoliad oedd yn codi pryder ac nid yr eiddo, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y defnydd eisoes yn bodoli yn Maesgeirchen a bod tystiolaeth yn nodi bod yr adnodd wedi gweithredu yn llwyddianus yno. Ategodd nad oedd sail i'r pryderon ac nad oedd sail cynllunio dros wrthod y cais. Nododd bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau a bod y defnydd yn addas i'r lleoliad. Cyfeiriodd at ddisgrifiadau manwl o addasrwydd y defnydd i'r safle yn yr adroddaid ac atgoffodd yr Aelodau y byddai modd gwneud defnydd tebyg o'r safle heb ganiatâd cynllunio.

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.
4. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol
5. Amod Dŵr Cymru
6. Arolwg ffotograffig er cofnodi nodweddion archeolegol

**Nodyn - Dŵr Cymru**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:30

---

**CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C22/0727/14/DT**

**Dyddiad  
Cofrestru: 11/08/2022**

**Math y Cais: Deiliad Ty**

**Cymuned: Caernarfon**

**Ward: Menai**

**Bwriad: Estyniad deulawr i'r cefn ac ochr yr annedd.**

**Lleoliad: 9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LF**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/11/2022</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn ar gyfer codi estyniad deulawr ar ddrychiad cefn tŷ deulawr. Byddai'r estyniad yn cynnwys ystafell wely a baddon ar lefel daear a chegin gyda balconi blaen ar lefel llawr cyntaf. Lleolir y tŷ ar safle wedi ei gloddio i mewn i lethr o fewn ystâd dai gyda'r ardd flaen yn llawer is na'r ardd gefn. Byddai'r estyniad yn llenwi cornel wag yng nghefn y tŷ gyda grisiau allanol ar hyd ochr deheuol yr estyniad yn ffurfio mynediad o'r ardd flaen i'r cefn; lleolir y grisiau hyn ar hyd terfyn yr eiddo gyda chymydog. Mae'n debygol mai rhan llawr cyntaf cefn yr estyniad yn unig fyddai yn weladwy o'r ffordd yr ystâd i'r dwyrain, a chip olwg yn unig o ddrychiad blaen yr estyniad o'r ffordd sirol i'r gorllewin.
- 1.2 Lleolir yr estyniad o fewn ystâd breswyl a ffin datblygu'r dref. Gwasanaethir yr eiddo gan ffordd ystâd a ddosbarthwyd yn ffordd sirol di ddosbarth i'r dwyrain a ffordd sirol dosbarth 1 i'r gorllewin.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor oherwydd bod tad yr ymgeisydd yn Gynghorydd Lleol.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
- PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
- TRA 2: Safonau parcio
- TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
- PS 5: Datblygiad cynaliadwy
- PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
- PCYFF 2: Meini prawf datblygu
- PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
- PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
- Polisi PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

#### 2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol – 12 Dylunio.

Nodyn Cyngor Technegol – 18 Trafnidiaeth.

#### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim hanes cynllunio diweddar perthnasol i'r eiddo.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfynwyd nad oedd gwrthwynebiad, yn ddibynnol ar eu bod yn dilyn amodau Adran Briffyrdd Cyngor Gwynedd

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau mewn egwyddor, ond cynigiwn y sylwadau canlynol. O'r cynlluniau a ddarparwyd mai'n ymddangos gall y bwriad cynnwys strwythur cynnal a all effeithio'r briffordd gyfochrog. Nid yw'n glir a yw'r strwythur yn bodoli neu'n rhan o'r cais ac felly byddaf yn gofyn i'r ymgeisydd ddarparu rhagor o fanylion er eglurhad. Os yw'r strwythur yn rhan o'r cais byddaf yn gofyn am amod bod yr ymgeisydd yn darparu dyluniad strwythurol er mwyn derbyn caniatâd mewn egwyddor cyn i unrhyw waith dechrau ar y safle. Gofynnwn hefyd i'r nodyn canlynol gael ei atodi i'r cais:

Bioamrywiaeth: Heb dderbyn.

Dŵr Cymru: Sylwadau arferol parthed lleoliad draeniau a dim arllwys dŵr wyneb i'r Garthffos Gyhoeddus.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad a mwynderau gweledol

- 5.1 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.2 Lleolir y tŷ ar safle wedi ei gloddio i mewn i lethr gyda'r ardd flaen yn llawer is na'r ardd gefn. Mae'r tŷ o ddrychiad deulawr o'r ardd flaen ac unllawr o'r ardd gefn a golyga hynny mai rhan llawr cyntaf yn unig fyddai yn weladwy o fannau cyhoeddus yng nghefn y safle. Mae'n debygol mai mymryn o'r estyniad a fyddai yn weladwy o fannau cyhoeddus o flaen yr eiddo. Teimlir byddai drychiad y bwriad yn dderbyniol ac ni fyddai yn groes i bolisi PCYFF 2 na PCYFF 3 o fewn CDLI.

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir yr estyniad deulawr yng nghefn y safle a gyda balconi llawr cyntaf yn edrych i gyfeiriad y gorllewin rhwng talcen tŷ'r ymgeisydd a chymydog. Er bod rhwng-weledd yn bodoli yma eisoes oherwydd presenoldeb ffenestri yn y waliau talcen, teimlir dylid gosod amod yn gorfodi codi sgrin preifatrwydd ar hyd ochr deheuol y balconi er amddiffyn mwynderau preswyl a preifatrwydd.
- 5.4 Lleolir safle y cais i'r gogledd o dy'r cymydog ac felly byddai yn annhebygol o amharu yn sylweddol ar oleuni haul. Mae'n annhebygol y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi PCYFF 2 o fewn CDLI.

### Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad cefn a ni fyddai'n effeithio ar y modurdy presennol. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Trafndiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond o'r cynlluniau a ddarparwyd mai'n ymddangos gall y bwriad cynnwys strwythur cynnal sefydlogrwydd y briffordd gyfochrog. Nid yw'n glir o'r cynllun a yw'r strwythur yn bodoli neu'n rhan o'r cais ac felly bwriedir gofyn i'r ymgeisydd ddarparu rhagor o fanylion er eglurhad. Byddai angen gosod amod i orfodi cyflwyno manylion y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar y safle. Yn yr amgylchiadau hynny, ni fyddai yn groes i amcanion Polisi TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## **Materion bioamrywiaeth**

5.6 Mae polisi PS 19 yn diogelu cynefinoedd a rhywogaethau. Byddai'r bwriad yn cynnwys dymchwel porth bychan ond ni fwriedir torri mewn i'r prif do brig. Er ni dderbyniwyd ymateb gan yr uned bioamrywiaeth i'r cais, wrth asesu'r bwriad fe ystyrir bod y tebygolrwydd o effeithio rhywogaethau gwarchoddedig yn isel ac felly ni ystyrir fod yn angenrheidiol dderbyn adroddiad ecolegol. Mae deddfwriaeth sydd tu hwynt i gynllunio dal yn warchod rhywogaethau ac felly byddai nodyn ar unrhyw ganiatâd yn codi ymwybyddiaeth o'r angen i fod yn wyliadwrus wrth gwblhau'r gwaith yn ddigonol ac yn rhesymol yn yr achos yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â PS 19.

## **6. Casgliadau:**

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiâu perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd na fyddai yn cael effaith ar y strydlun, mwynderau trigolion cyfagos na diogelwch ffyrdd.

## **7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 Mlynedd i ddechrau gwaith.
2. Unol a chynlluniau.
3. Gosod gwydr afloyw 1.8m mewn uchder ar hyd ochr deheuol y balconi bwriededig.
4. Cyflwyno manylion yn dangos y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar y safle.
5. Gorffen gwaith ar y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar yr estyniad.
6. Gorffeniad i gydweddu gyda'r tŷ presennol.

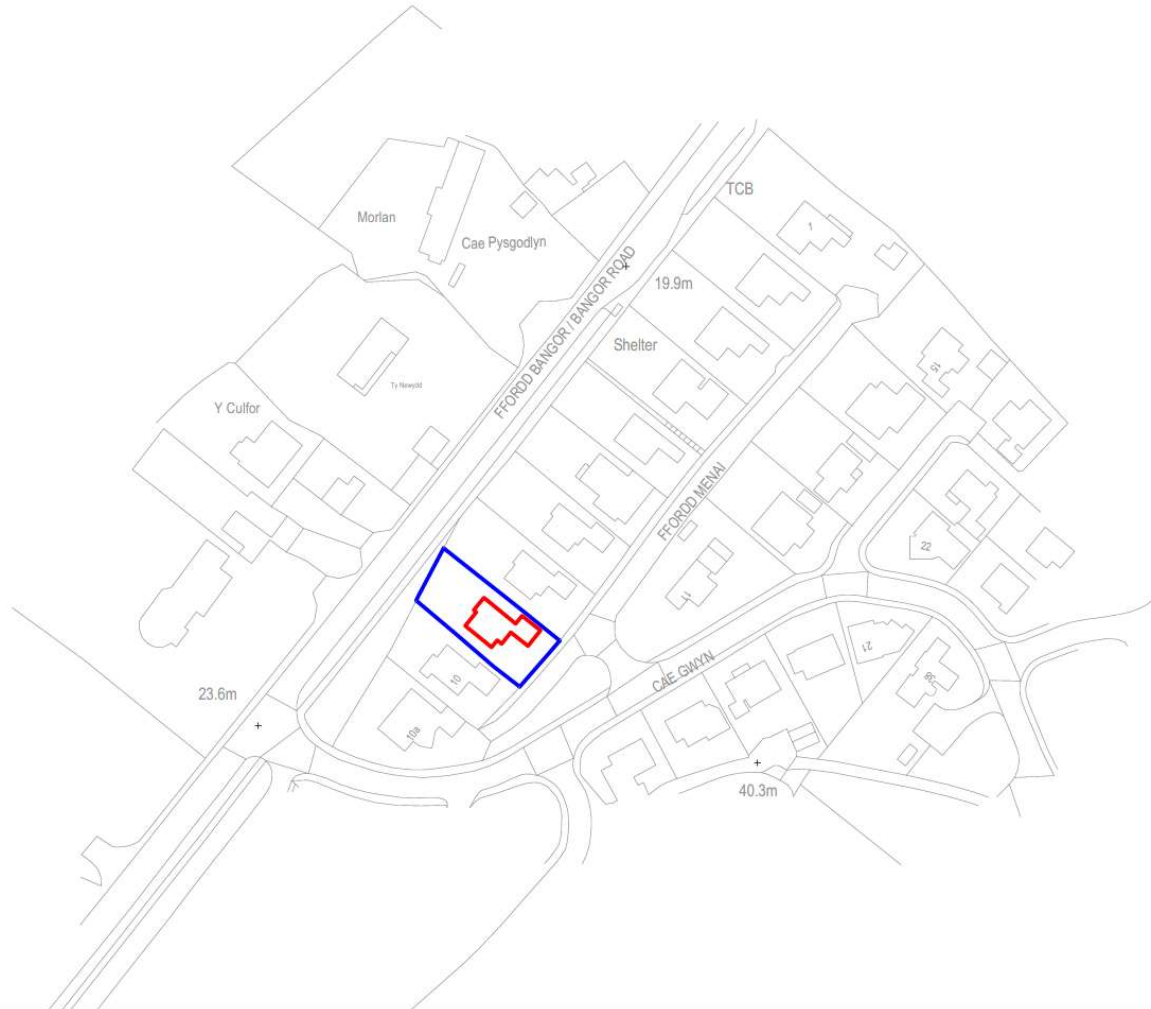
Nodyn Gwybodaeth:

Dwr Cymru

Rhywogaethau gwarchoddedig



Proposed Location Layout



Scale - 1:1250

Tud. 25

Legend

Development Site

Extent of Ownership

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2022  
Ordnance Survey 0100031673

**FOR PLANNING ONLY**



A: 7 Llys Meirion  
Caernarfon  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Extension**  
9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd

Title: **Location Plan**

Drawn: HGJ Checked: - Date: 13.04.22

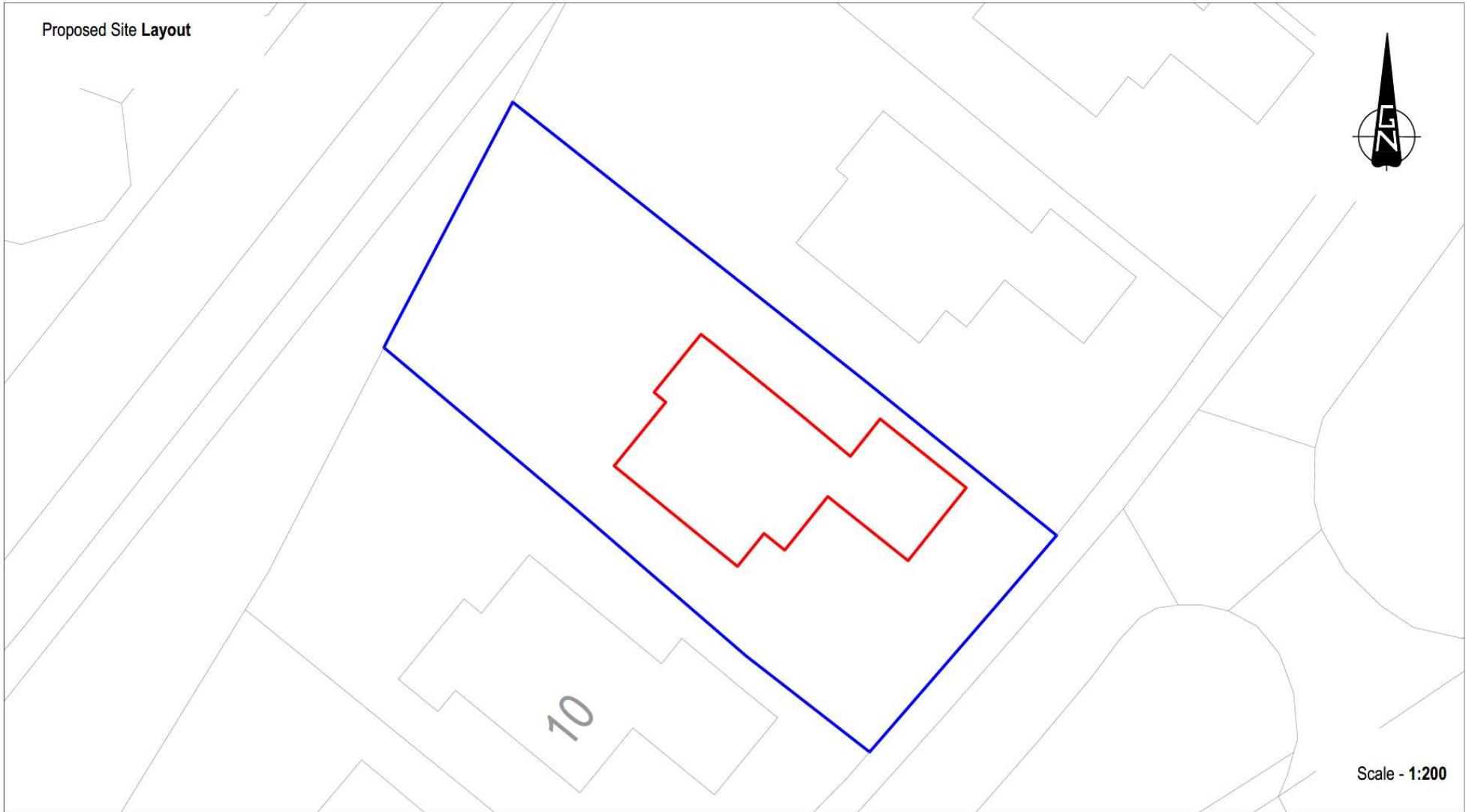
Scale: 1:1250@A3 Job: 12521 Drawing No: AL.00.01

Rev: -

Proposed Site Layout



Tud. 26



Scale - 1:200

Legend

 Development Site

 Extent of Ownership

Copyright

© Crown Copyright and Database Rights 2022  
Ordnance Survey 0100031673

**FOR PLANNING ONLY**



A: 7 Llys Meirion  
Caernarfon  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Extension**  
9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd

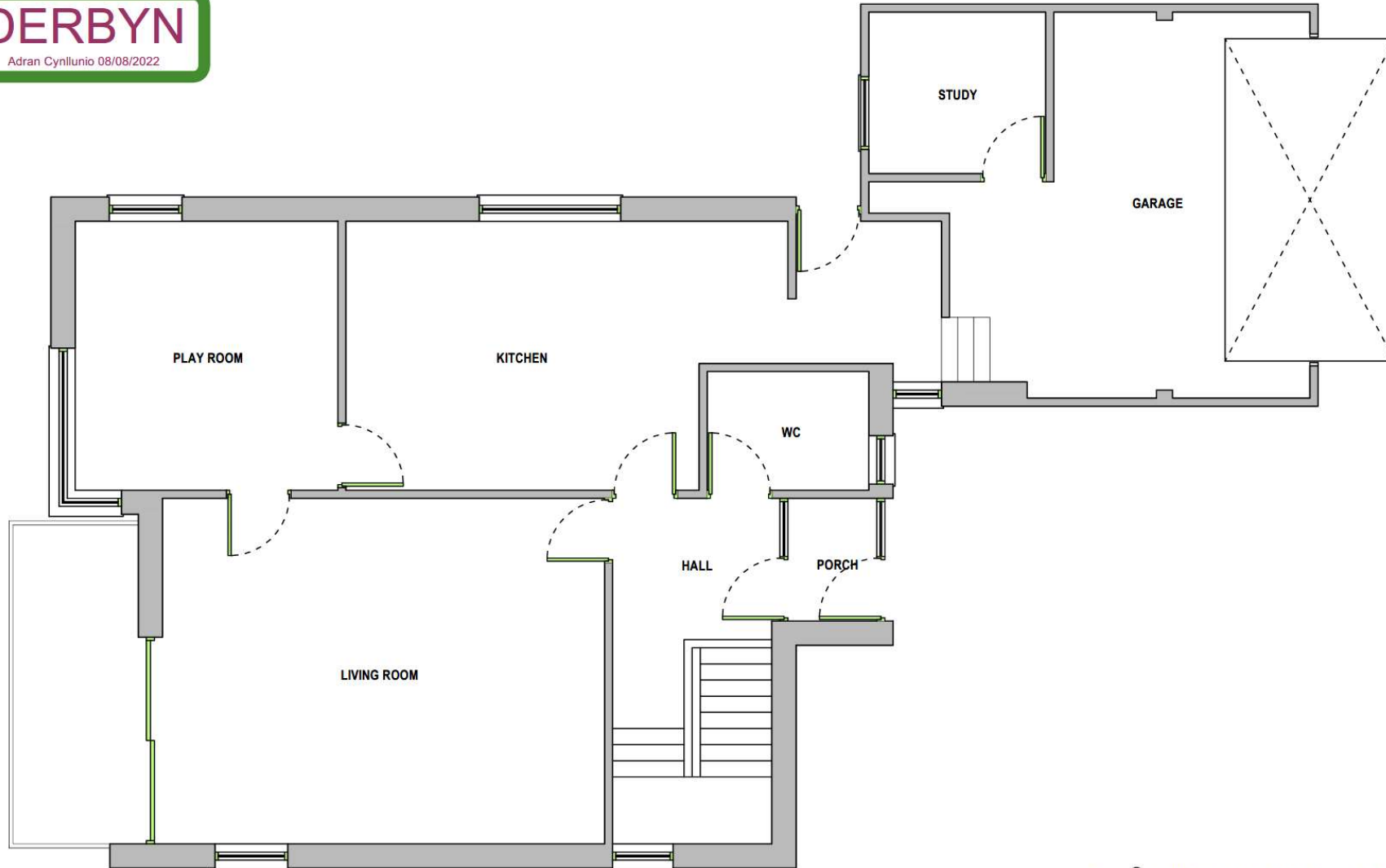
Title: **Site Plan**

Drawn: HGJ Checked: - Date: 13.04.22

Scale: 1:200@A3 Job: 12521 Drawing No: AL.00.02

Rev: -

Tud. 27



**FOR PLANNING ONLY**

A: 7 Llys Meirion  
Caernarfon  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



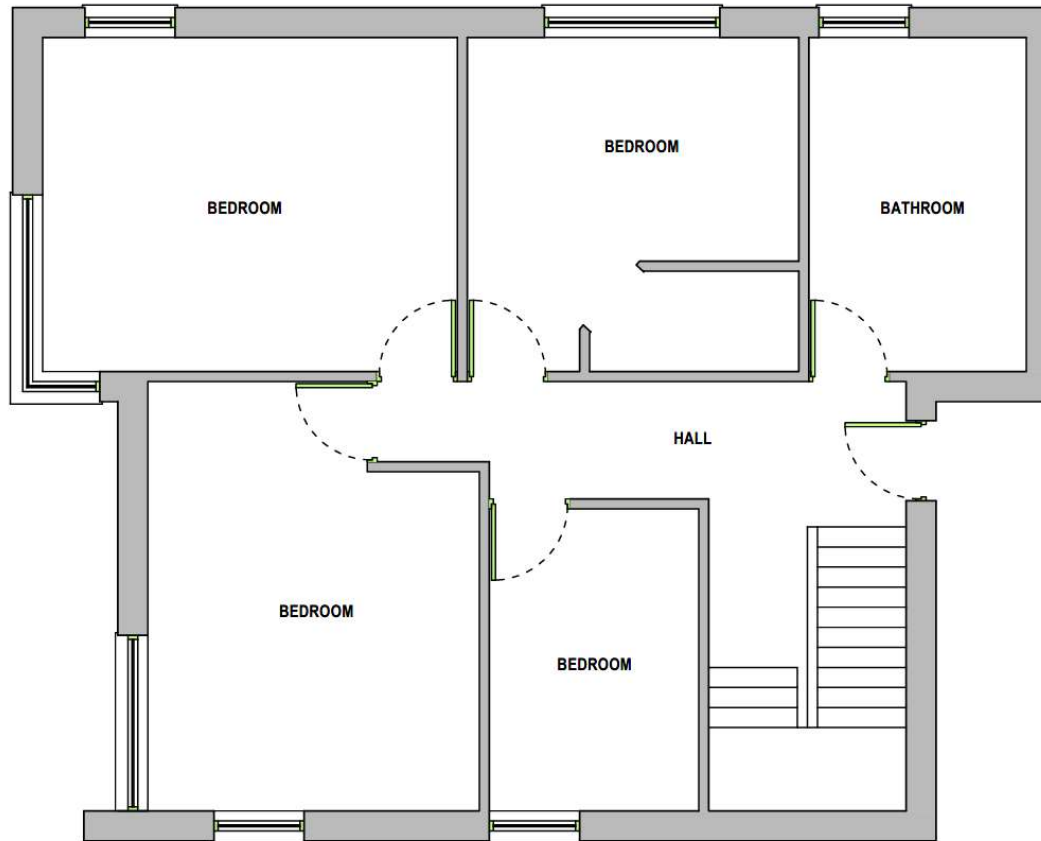
© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Extension**  
9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd

Title: **Existing GF Layout**

Drawn: HGJ	Checked: -	Date: 13.04.22	Rev: -
Scale: 1:50@A3	Job: 12521	Drawing No: AL.01.01	

Tud. 28



**FOR PLANNING ONLY**

A: 7 Llys Meirion  
Caernarfon  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Extension**  
9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd  
Title: **Existing FF Layout**

Drawn: HGJ	Checked: -	Date: 13.04.22	Rev:
Scale: 1:50@A3	Job: 12521	Drawing No: AL.01.02	-

Tud. 29



FOR PLANNING ONLY

A: 7 Llys Meirion  
 Caermarfon  
 Gwynedd  
 E: info@bds-gwynedd.co.uk  
 T: 01248 295 093

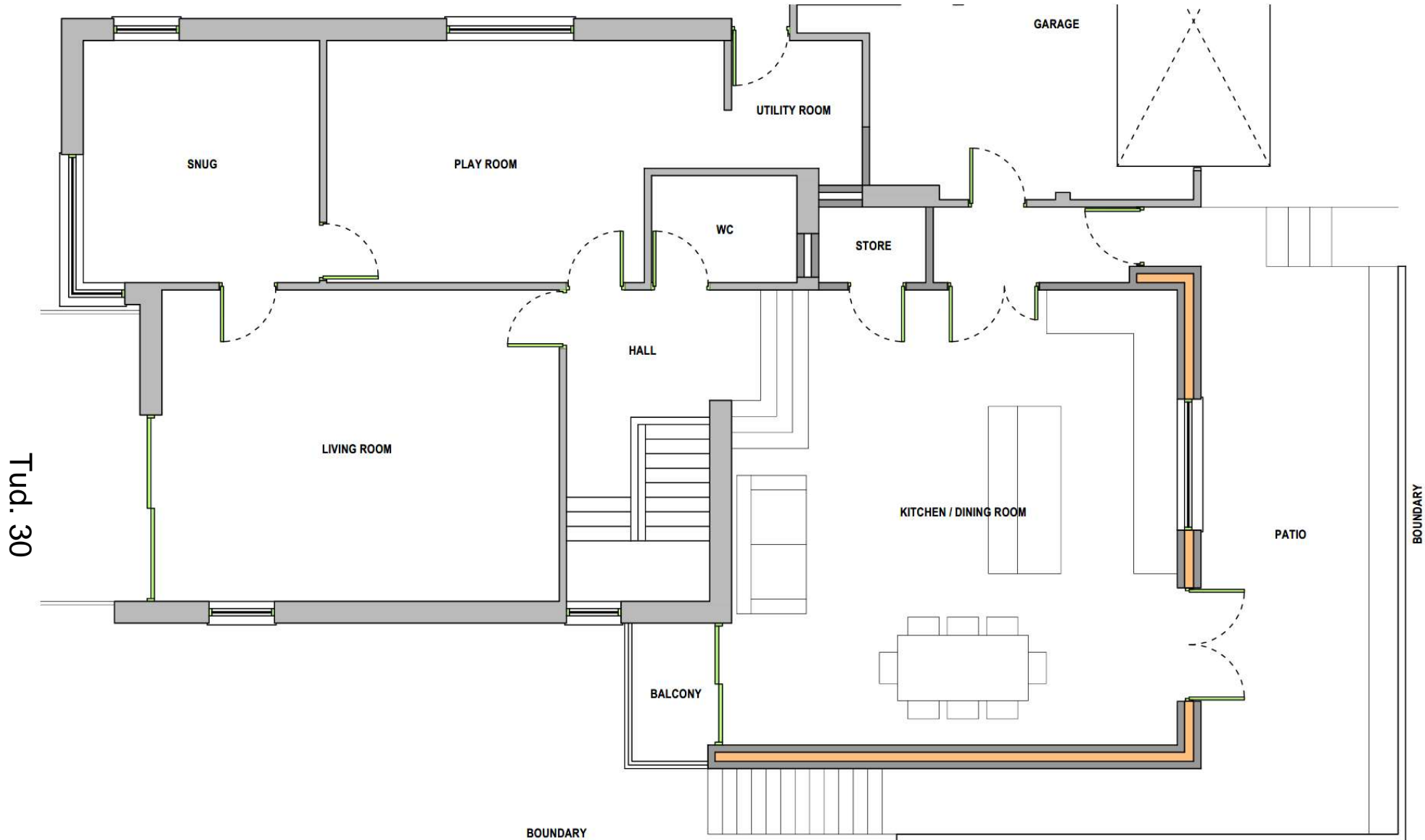


© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Extension**  
 9 Ffordd Menai, Caermarfon, Gwynedd

Title: **Proposed GF Layout**

Drawn: HGJ	Checked: -	Date: 13.04.22	Rev: -
Scale: 1:50@A3	Job: 12521	Drawing No: AL.01.03	



**FOR PLANNING ONLY**

A: 7 Llys Meirion  
Caernarfon  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

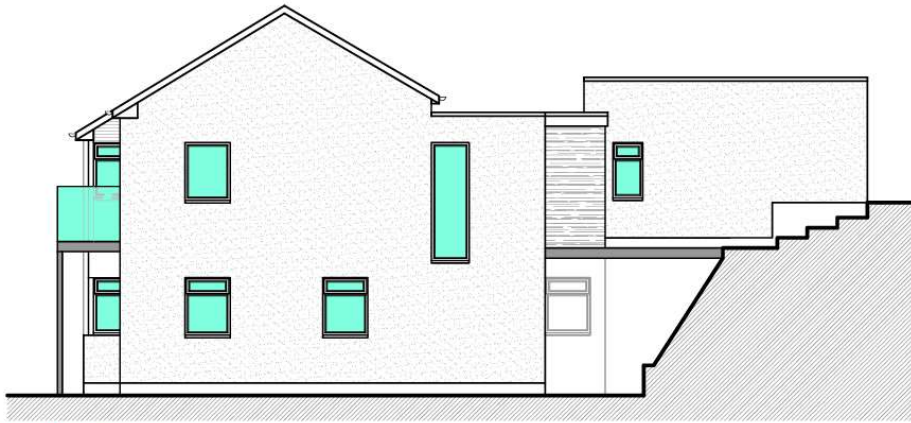
Address: **Extension**  
9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd

Title: **Proposed FF Layout**

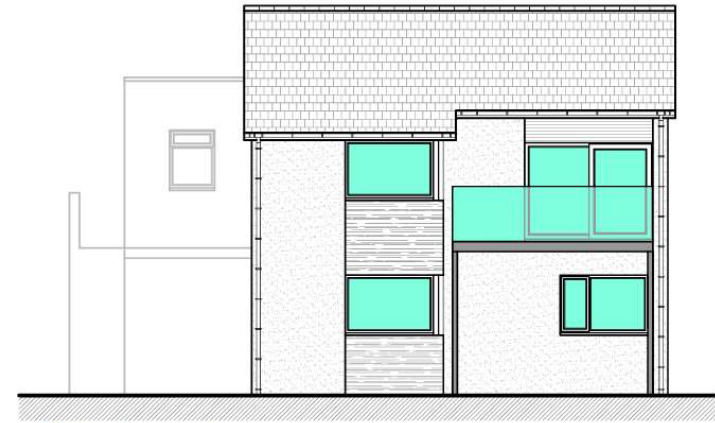
Drawn: HGJ    Checked: -    Date: 13.04.22

Scale: 1:50@A3    Job: 12521    Drawing No: AL.01.04    Rev: -

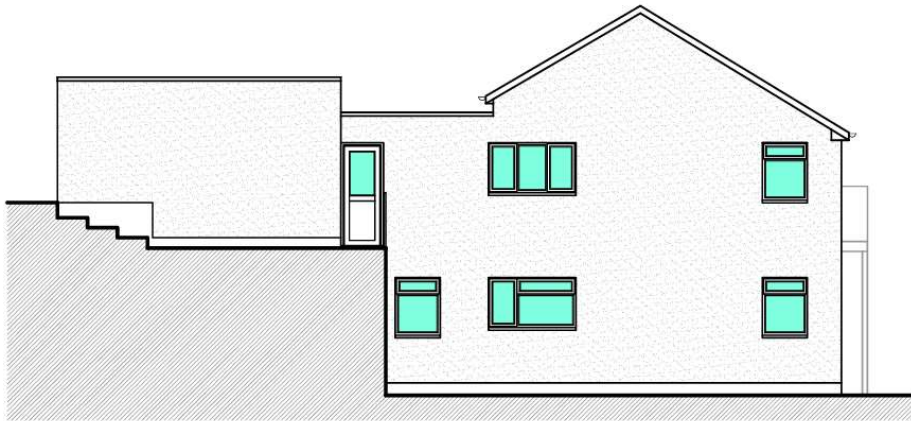
Tud. 31



EXISTING SOUTH ELEVATION



EXISTING WEST ELEVATION



EXISTING NORTH ELEVATION



EXISTING EAST ELEVATION

FOR PLANNING ONLY



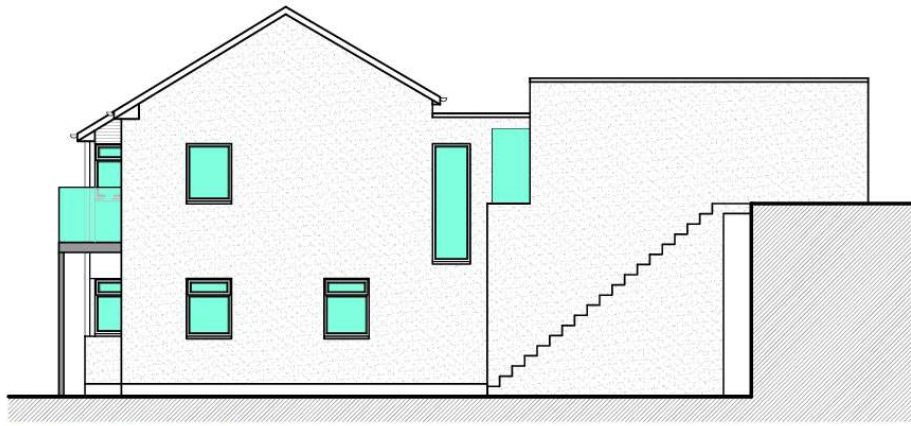
A: 7 Llys Meirion  
Caernarfon  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



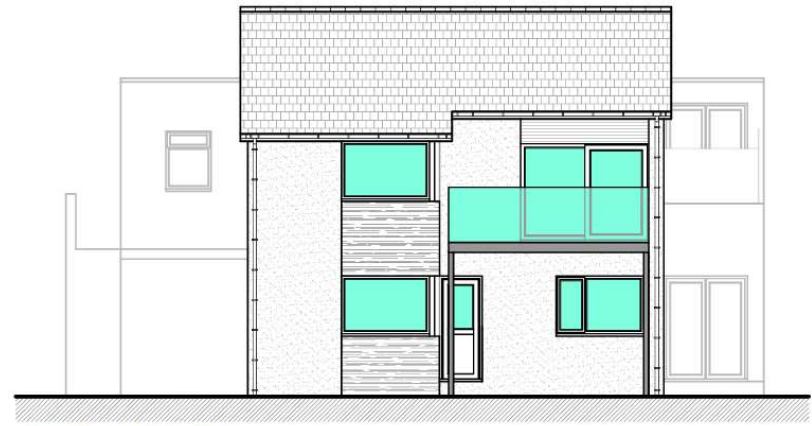
© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Extension**  
9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd  
Title: **Existing Elevations**  
Drawn: HGJ Checked: - Date: 13.04.22  
Scale: 1:100@A3 Job: 12521 Drawing No: AL.02.01

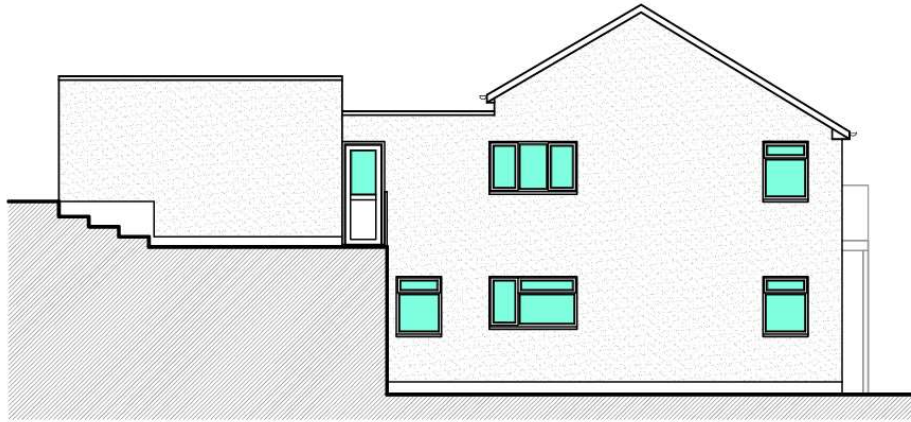
Rev: -



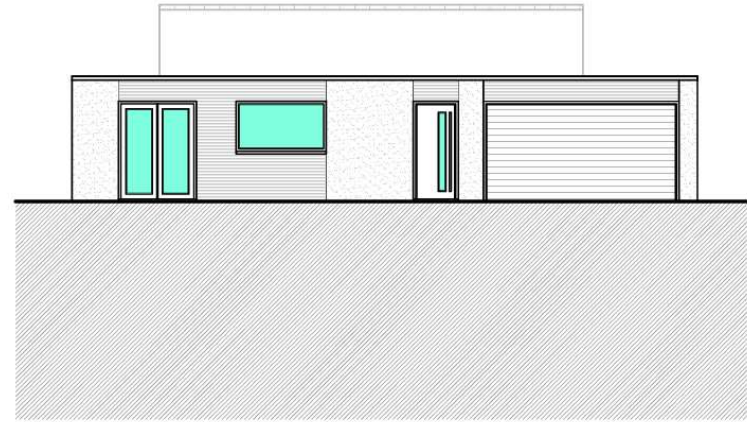
PROPOSED SOUTH ELEVATION



PROPOSED WEST ELEVATION



PROPOSED NORTH ELEVATION



PROPOSED EAST ELEVATION

Tud. 32

FOR PLANNING ONLY



A: 7 Llys Meirion  
Caernarfon  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Extension**  
9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd

Title: **Proposed Elevations**

Drawn: HGJ Checked: - Date: 13.04.22

Scale: 1:100@A3 Job: 12521 Drawing No: AL.02.02

Rev: -







Tud. 35



Tud. 36



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif:** 2

**Cais Rhif:** C21/0575/00/LL

**Dyddiad  
Cofrestru:** 02/07/2021

**Math y Cais:** Llawn

**Cymuned:** Abermaw

**Ward:** Abermaw

**Bwriad:** Trosi a newid defnydd un annedd i fod yn 6 fflat 1 ystafell wely

**Lleoliad:** Auckland House, 17 Rhodfa'r Môr, Abermaw, Gwynedd, LL42 1NA

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud a throsi a newid defnydd un annedd yn 6 fflat 1 ystafell wely. Byddai 1 fflat yn cael ei greu ar yr islawr, 2 ar lefel llawr daear ac yna 1 fflat ar lefel y llawr cyntaf, ail a trydydd. Yn allanol mae'r newid yn cynnwys cyfnewid 1 ffenestr am ddrws ac adeiladu ffrâm ddu cerdded yn y cefn ar lefel llawr daear. Byddai tir i'r blaen o'r adeilad yn cael ei gloddio er creu strwythur ar ffurf bocs i gael mynediad i'r fflat a fyddai'n cael ei greu ar lefel islawr. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i'r fflat ar lefel islawr i fod yn uned fforddiadwy.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Datganiad Cymysgedd Tai a phrisiad ar gyfer y fflat fforddiadwy.
- 1.3 Gorwedd y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu. Mae'r safle oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Mawddach. Ceir ffordd ddi-ddosbarth tua blaen a chefn yr eiddo. Tua'r de ddwyrain o'r safle mae maes parcio. I'r de orllewin o'r safle mae'r promenâd, traeth a'r môr. Mae'r eiddo yn ffurfio rhan o resdai.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
  - PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
  - PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr
  - ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd
  - PS 4 - Trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
  - TRA 2 - Safonau parcio
  - TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
  - PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

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

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

PS 19 – Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 2 – Ardal Tirwedd Arbennig

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20 – Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 5/51/10 - Newid defnydd o lety masnachol / preswyl i dŷ annedd - Caniatáu 7 Awst 1985.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Parthed i'r cais uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r sylwadau canlynol sy'n berthnasol ar gyfer effaith ar y briffordd:-

Polisi PS4 Trafnidiaeth

Mae'r datblygiad wedi'i leoli yn y dref ac felly mae ganddo gysylltiadau rhagorol â darpariaeth trafndiaeth gyhoeddus.

Polisi TRA 2 Safonau Parcio

Mae gostyngiad net yn nifer yr ystafelloedd gwely a ddarperir felly bydd nifer y lleoedd lleol a ddefnyddir yn lleihau, nid yn cynyddu. Felly mae'r cynnig yn cael effaith gadarnhaol ar ddarpariaeth barcio leol, ac felly mae'n unol â'r polisi.

Polisi TRA 4 Trafnidiaeth

Mae'n debygol na fydd preswylwyr yn defnyddio cerbydau modur i gael mynediad at gyfleusterau'r dref gan fod y safle o fewn pellter cerdded i'r holl wasanaethau lleol. Felly mae'r cynnig yn cefnogi'r math o drafnidiaeth gynaliadwy gan gynnwys cerdded.

Gan ychwanegu bod yna meysydd parcio o fewn pellter cerdded i'r datblygiad, does gan y gwasanaeth ddim sylwadau pellach yw cynnig parthed i'r datblygiad canlynol.

Dŵr Cymru: Nodi fod y bwriad yn gwneud defnydd o gysylltiadau presennol i'r system garthffos gyhoeddus ac yn rhoddi cyngor i'r datblygwr.

Uned Strategol Tai: **Gwybodaeth am angen:**

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

8 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

176 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cymdeithasol

**\*\* Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu\*\***

**Gwybodaeth am y math o angen:**

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

**Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi – Tai Teg**

1 gwely	0%
2 gwely	25%
3 gwely	75%
4 gwely	0%

**Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) - Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd**

1 gwely	37%
2 gwely	37%
3 gwely	19%
4 gwely	7%
5 gwely	0%

**\*\* Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu\*\***

**Addasrwydd y Cynllun:**

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch angen yn yr ardal.

*Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy.*

Petai Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

*Noder y cais bod 1 uned i'w datblygu fel uned fforddiadwy.*

*Ni welaf gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.*

**Lefel disgownt:**

Mae'r datblygwr wedi rhoi prisiad o £95,000 am fflat fforddiadwy.

Mae'n ymddangos bod y fflat yn fforddiadwy yn barod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Caiff 72% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. (Caci Paycheck)

*Cyflwynir y lefel disgownt ar sail bod swyddogion cynllunio yn fodlon gyda'r prisiad marchnad agored. Os ddim, dewch yn ôl ataf am ail asesiad.*

*Petai costau'r eiddo yn newid o'r hyn sydd wedi'i gyflwyno gan y datblygwr, yna byddai rhaid adolygu'r disgownt fforddiadwyedd.*

### **Sylwadau ar y prisiad ar gyfer y tai fforddiadwy**

Amgaeaf sylwadau am y cynllun yma.

Caiff lefel disgownt ei bennu ar sail y wybodaeth a gyflwynir gyda'r cais a gan gydymffurfio gyda Chanllaw Tai Fforddiadwy.

Mae Abermaw yn disgyn o dan ward Abermaw, sydd efo incwm canolrif aelwyd o £25,624. Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10%. Yn yr achos yma, derbyniais gadarnhad o brisiad marchnad agored yr eiddo fel £95,000.

Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy oddeutu:  $25,624 * 3.5 + 9,500 = £99,184$

Gellir dadlau felly bod prisiad y fflat yn barod yn fforddiadwy ac nad oes angen gostyngiad pellach.

Uned Iaith:

### **Sylwadau yn dilyn derbyn Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol pellach**

Heb eu derbyn

### **Sylwadau 17 Tachwedd 2021**

Noder nad ydym ar y pwynt hwn yn cynnig barn ar effaith posib y datblygiad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned.

Rydym yn hytrach yn rhoi sylwadau ar gynnwys y dogfennau sydd wedi eu cyflwyno ac yn mynegi a yw'r dogfennau hynny, yn ein barn ni, yn cynnwys tystiolaeth a dadansoddiad digonol o'r ffactorau allweddol i gefnogi'r farn a gaiff ei nodi gan y datblygwr.

Nid oes tystiolaeth ddigonol yn cael ei gyflwyno i gefnogi'r ddadl y bydd y datblygiad yn cael effaith positif ar y Gymraeg. Mae cynnal y sefyllfa ieithyddol fel ag y mae yn fwy tebygol.

Nid yw'r datganiad yn cynnwys data am ganran y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal nac ychwaith data am yr angen am y math yma o dai yn Abermaw. 41.5% yw canran siaradwyr Cymraeg yn Abermaw sy'n is na chyfartaledd Gwynedd o 65.4% felly mae'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bwysig bod unrhyw ddatblygiad yn cwrdd gydag anghenion y gymuned leol er mwyn sicrhau na fydd effaith negyddol pellach ar y Gymraeg.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Rwyf wedi edrych ar y cynllun a ni fydd yr adran yn gwrthwynebu'r cynllun, ond awgrymaf fod y cynllun yn cynnwys yr amodau isod:-

Unrhyw waith adeiladu:

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, unrhyw waith dymchwel neu waith adeiladu yn digwydd rhwng yr oriau o 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:30- 13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul neu Wyl Banc.

Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, ddylai dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'.

Gwastraff:

Fydd rhaid i'r cynllun ystyru sut fydd gwastraff o'r datblygiad yn cael ei thrin (e.e. ble fydd gwastraff yn cael eu cadw, a sut fydd sbwriel fydd yn cael eu creu gan yr eiddo yn cael eu gwaredu). Bydd y gwastraff yn cael eu cadw oddi fewn i gwrtil yr eiddo mewn bin gyda chaead i leihau risg o niwsans.

Mi fydd yr adran yn fodlon felly os fydd y cynllun yn cael ei basio gydag amodau fydd yn cyfrannu y pwyntia uchod.

Uned Priffyrdd a Bwrdeistrefol:

Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:-

- Pryder mai bloc o lety gwyliau arall yn Abermaw fyddai'r datblygiad ac effaith niweidiol hynny ar y dref ac y byddai'n mynd yn debyg i ardaloedd fel Abersoch a Chernyw a hynny er bod galw am dai rhent fforddiadwy yn lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle yn rhannol o fewn ffin ddatblygu Abermaw. Yn y CDLI ar y Cyd mae Abermaw wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.
- 5.2 O wybodaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nodwyd mai'r lefel cyflenwad dangosol i Abermaw dros gyfnod y Cynllun yw 91 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm o 50 uned wedi eu cwblhau yn Abermaw. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 36 uned. Byddai'r bwriad yn creu 5 uned byw ychwanegol ac felly golyga hyn bydd Abermaw wedi cyrraedd ei lefel twf dangosol gyda'r datblygiad hwn. Wrth ystyried y wybodaeth yma, credir y gellir cefnogi'r datblygiad ar y safle hwn yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Abermaw. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi TAI 2 CDLI.
- 5.3 Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd â'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf yn y polisi. Mae maen prawf (1) yn nodi dylai'r eiddo fod yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol. Nid yw'r bwriad yn cynnwys estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol ac ystyrir fod yr eiddo yn un addas ar gyfer y datblygiad dan sylw. Nid yw maen prawf (2) yn berthnasol gan mai ymwneud gyda thai amlfeddiannaeth mae hwnnw. Mae maen prawf (3) yn ceisio sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Mae'r eiddo mewn defnydd preswyl presennol ac ni ystyrir y byddai ei drosi i fflatiau yn hytrach nag 1 uned byw yn achosi effaith andwyol ar fwynderau preswyl yn lleol. Gwelir fod cymysgedd o dai annedd, fflatiau a chyfleuster Gwely a Brecwast i'w cael gerllaw ac ystyrir fod y defnydd dan sylw yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau hynny. Yn ogystal dylid ystyried maen prawf (4) y polisi a ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol. Nid oes llefydd parcio o fewn cwrtill yr eiddo. Fodd bynnag gwelir fod yr eiddo presennol yn un 9 ystafell wely a byddai'r fflatiau yn darparu cyfanswm o 6 ystafell wely. Gwelir felly o sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y gostyngiad yma mewn nifer yr ystafelloedd gwely a ddarperir yn golygu llai o alw am leoedd parcio yn lleol. Mae'r Uned Drafnidiaeth felly yn ystyried y byddai'r effaith yn un gadarnhaol ar y ddarpariaeth barcio leol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn gwaethygu'r problemau parcio yn yr ardal leol a bod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf (4). Ystyrir fod y bwriad yn un derbyniol yng nghyd destun Polisi TAI 9 CDLL.
- 5.4 Derbyniwyd sylwadau gan drydydd parti ar y cais yn pryderu y byddai'r fflatiau yn cael eu defnyddio fel fflatiau gwyliau ac effaith hynny ar y dref gyda'r posibilrwydd y byddai'n mynd yn debyg i ardaloedd eraill o fewn Gwynedd ac ymhellach draw. Ar yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant. Ystyrir y byddai'n briodol felly i roddi amod fod y fflatiau i'w gosod ar gyfer dosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

### **Cymysgedd Tai**

- 5.5 Byddai'r bwriad yn darparu 6 fflat ar y safle sydd oll yn rhai 1 ystafell wely. Derbyniwyd Datganiad Cymysgedd Tai fel rhan o'r cais. Deallir fod gosodiad y fflatiau o fewn y safle wedi cael ei wneud mewn modd rhesymegol o ystyried cyfyngiadau strwythurol o fewn yr adeilad presennol. Mae hyn yn ei dro wedi dylanwadu ar y ffaith fod yr oll o'r fflatiau yn rhai 1 ystafell wely. O fewn y Datganiad Cymysgedd Tai derbyniwyd gwybodaeth am yr angen yn lleol. Mae'r wybodaeth yma yn dangos o safbwynt data landlord cymdeithasol fod galw am 87 o fflatiau 1 ystafell wely ac wrth gyfuno data landlord cymdeithasol gyda asiantwyr tai preifat fod galw am 101 fflat 1 ystafell wely. Mae'r Datganiad Cymysgedd Tai yn dod i'r casgliad y byddai'r bwriad yn darparu cymysgedd o dai pris isel a fforddiadwy ar gyfer chwe cwpl / unigolyn sydd mewn angen am dai yn yr ardal leol. Mae'r wybodaeth a gyflwynir yn y Datganiad Cymysgedd Tai yn dangos fod angen yn lleol am fflatiau 1 ystafell wely ac mae sylwadau'r Uned Strategol Tai yn datgan y byddai'r bwriad yn cyfarch yr angen yn lleol. Deallir hefyd o'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fod pobl leol eisoes wedi dangos dyhead am gael un o'r fflatiau ac wedi cysylltu gyda'r ymgeisydd. Er felly fod yr holl fflatiau yn rhai 1 ystafell wely ystyrir fod angen yn lleol ar gyfer y math yma o unedau ac felly o ystyried fod y bwriad yn cwrdd gyda'r angen lleol yma ei fod yn dderbyniol o ran Polisi TAI 8 CDLL.

### **Tai Fforddiadwy**

- 5.6 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Gan fod Abermaw y tu mewn i ardal pris tai 'Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Golyga hyn y dylai 0.5 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig y fflat ar lefel yr islawr fel fflat fforddiadwy ac wedi cytuno arwyddo cytundeb 106 i'r perwyl hynny. Derbyniwyd prisiad o werth marchnad agored y fflat fforddiadwy arfaethedig oedd yn £95,000. Gwelir o sylwadau'r Uned Strategol Tai fod pris fforddiadwy eiddo yn yr ardal oddeutu £99,184 ac y gellir felly dadlau fod prisiad y fflat yn barod yn fforddiadwy heb fod angen gostyngiad pellach. Gan fod y bwriad gerbron yn cynnig un tŷ fforddiadwy, byddai hyn yn ddigonol i fodloni gofynion meini prawf Polisi TAI 15 y CDLI. Nodir fod yr ymgeisydd wedi datgan ei fodlonrwydd i arwyddo cytundeb 106 i glymu'r uned fel un fforddiadwy. Fodd bynnag gwelir fod y pris yn fforddiadwy ynddo ei hun heb ei glymu i sicrhau disgownt ar gyfer gwerthu. Nodir yn y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fod bwriad i osod yr uned fforddiadwy trwy unai Tîm Opsiynau Tai Gwynedd neu Tai Teg. O ystyried nad oes sicrwydd ar hyn o bryd sut y byddai'r uned fforddiadwy yn cael ei darparu neu os bydd y rhent yn fforddiadwy, ystyrir o dan yr amgylchiadau y byddai'n fwy priodol i roddi amod tai fforddiadwy fyddai'n gofyn fod cynllun tai fforddiadwy yn cael ei gyflwyno sy'n manylu ymhlith pethau eraill ar y math o ddaliadaeth a gynhigir a threfniant cytundeb 106 os yn cael ei ddarparu gan ddatblygwr preifat ac nid cymdeithas dai. Ystyrir o wneud hynny y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Materion Ieithyddol

- 5.7 Gan nad yw Abermaw wedi cyrraedd y ffigyrau tai dangosol nid oedd angen Datganiad Iaith Gymraeg o dan maen prawf 1 (b) o Bolisi PS 1. Fodd bynnag gan ei fod yn ddatblygiad o 5 o unedau a ble nad oedd tystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn wreiddiol gofynnwyd am Ddatganiad Iaith Gymraeg. Yn ddiweddarach wrth ymdrin gyda'r cais derbyniwyd y Datganiad Cymysgedd Tai sydd wedi dangos yr angen yn lleol am fflatiau un ystafell wely. Mae'r ffigyrau am yr angen am fflatiau wedi ei selio ar wybodaeth a dderbyniwyd gan Dîm Opsiynau Tai y Cyngor ac ystyrir fod hwn felly yn ffynonell tystiolaeth dderbyniol o ran dangos yr angen. Erbyn hyn felly mae cwstiwn os oes angen Datganiad Iaith Gymraeg o dan maen prawf 1 (c) o Bolisi PS 1. Er hynny cyflwynwyd Datganiad Cymuned ac Ieithyddol fel rhan o'r cais ac mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Iaith derbyniwyd fersiwn diwygiedig. Ymgynghorwyd ar y ddogfen honno gyda'r Uned Iaith ond ni dderbyniwyd ymateb.
- 5.8 Nodir yn y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fod y datblygiad yn un a fyddai o gymorth i gwrdd gyda'r angen am dai yn lleol ac y byddai'r math o unedau a gynigir yn apelio i bobl leol ac felly ni ragwelir y byddai'r bwriad yn effeithio'r balans o siaradwyr Cymraeg a Saesneg yn yr ardal, nag yn arwain at leihad yn y nifer o siaradwyr Cymraeg o'r ardal. Ei fod yn ddatblygiad bychan sy'n gymharol gyda maint y dref. Bwriedir marchnata'r unedau yn benodol ar gyfer pobl leol ac na ystyrir y byddai'r bwriad yn annog mewnlifiad. Nodir hefyd bwriad i osod yr uned fforddiadwy trwy Dîm Opsiynau Tai Gwynedd neu Tai Teg sydd yn rhoddi blaenoriaeth i bobl a chysylltiad gyda'r ardal leol. Y gobaith yw trwy ddarparu tai o'r radd uchaf am bris rhesymol i breswylwyr y byddai'n gymorth i leihau mudiad pobl ifanc leol o'r ardal. Dros y blynyddoedd mae'r canran o siaradwyr Cymraeg wedi lleihau yn yr ardal ac mae canran siaradwyr Cymraeg yn yr ardal yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Gwynedd. Rhagwelir y byddai'r datblygiad yn cadw'r sefyllfa'n gyffelyb gan ddenu preswylwyr sydd yn lleol ond sydd eisiau tai o ansawdd gwell neu fwy fforddiadwy. Deallir fod yr holl o'r bobl sydd eisoes wedi cysylltu gyda'r ymgeisydd ac am gael eu hystyried ar gyfer y fflatiau yn bobl leol. Deallir fod pedwar teulu / cwpl wedi dangos diddordeb yn yr unedau a hynny yn sgil cynlluniau tebyg yn lleol gan yr ymgeisydd. Y byddai'r bwriad yn gwneud defnydd o adeilad mawr sydd yn cael ei danddefnyddio i greu unedau llai ble mae galw amdanynt o fewn Abermaw. Byddai hyn yn ei dro yn gymorth i gynnal gwasanaethau lleol drwy gydol y flwyddyn. Hefyd fod sgiliau yn bresennol yn lleol ar gyfer gwneud y gwaith adeiladu a chynnal a chadw a ble mae gan y cwmnïau lleol y gallu i gyfathrebu drwy'r Gymraeg.
- 5.9 Ar sail yr uchod, fe ystyrir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

## Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae'r addasiadau allanol yn cynnwys cyfnewid 1 ffenestr am ddrws ac adeiladu ffrâm ddu cerdded yn y cefn ar lefel llawr daear. Hefyd bwriedir cloddio i flaen y safle er creu strwythur ar ffurf bocs i gael mynediad i'r fflat a fyddai'n cael ei greu ar lefel islawr. Ystyrir fod y newidiadau allanol a fwriedir fel rhan o'r cais yn rhai sy'n gweddu i'r adeilad ac i'r ardal ac na fyddent yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r newidiadau allanol yma hefyd yn gweddu ac yn addas ar gyfer y safle sydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ni ystyrir y byddai'r addasiadau allanol yma yn amharu ar gymeriad ac edrychiad y safleoedd dynodedig yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3, PS 19, AMG 2, PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli mewn rhesdai ac yn bresennol yn dŷ annedd. O fewn y rhesdai ceir defnyddiau tai unigol, fflatiau a chyfleusterau gwely a brecwast. Ystyrir fod y bwriad dan sylw yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau geir gerllaw ac na fyddai newid defnydd yr eiddo i 6 fflat yn cael effaith sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r agoriadau drysau a ffenestri eisoes yn yr eiddo ac ni fyddai rhain yn amharu mewn modd gwahanol ar eiddo cyfagos i'r sefyllfa bresennol ble mae defnydd anheddol eisoes yn bodoli o'r eiddo. Gwelir o sylwadau'r Uned Gwarchod y Cyhoedd eu bod yn argymhell rhoddi amod oriau gwaith ar gyfer unrhyw waith adeiladu a hefyd sicrhau fod trefniadau addas mewn lle ar gyfer ymdrin gyda gwastraff / ail gylchu o'r eiddo. Byddai'n bosibl rhoddi amod oriau gwaith adeiladu ar y caniatâd a gellir hefyd gynnwys amod i gyflwyno a chytuno manylion lleoliad biniau gwastraff / ail gylchu. O wneud hyn ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLI.

## Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Byddai'r bwriad yn trosi un tŷ 9 ystafell wely i fod yn 6 fflat gyda chyfanswm o 6 ystafell wely. Nid oes parcio i gael oddi fewn y safle ond ceir parcio ar y stryd i flaen yr eiddo ac mae maes parcio gyferbyn. Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded i ganol y dref ble ceir mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad. Nodwyd fod cysylltiadau rhagorol â darpariaeth trafndiaeth gyhoeddus, fod gostyngiad net yn y nifer o ystafelloedd gwely ac felly yn lleihau'r galw yn lleol am lefydd parcio a'i bod yn annhebygol y byddai preswylwyr yn defnyddio cerbydau modur i gael mynediad at gyfleusterau'r dref gan ei fod o fewn pellter cerdded i'r holl wasanaethau. Nodwyd hefyd fod meysydd parcio o fewn pellter cerdded i'r datblygiad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a bod hwn yn safle cynaliadwy ble na fyddai angen bod yn ddibynnol ar gar preifat. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 4, PS 5, TRA 2 a TRA 4 CDLL.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma i newid defnydd yr eiddo i 6 fflat yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau -

1. 5 mlynedd.

2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.

3. Unrhyw addasiadau i wynebau allanol yr adeilad i gael eu gorffen i gydweddu.

4. Amod i gytuno cynllun tai fforddiadwy.

5. Y fflatiau a ganiateir drwy hyn i fod ar gyfer dosbarth defnydd C3 yn unig o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 ac nid argyfer defnydd C5 na C6.

6. Cyflwyno a chytuno manylion lle ar gyfer storio biniau gwastraff / ailgylchu.

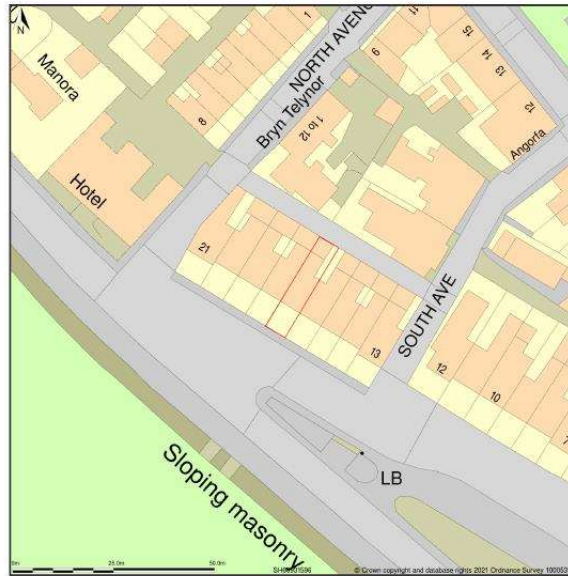
<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/11/2022</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

7. Oriau gwaith.

Nodiadau - Dŵr Cymru, Deddf Wal Gydrannol



17 Marine Parade, Barmouth, Gwynedd, LL42 1NB

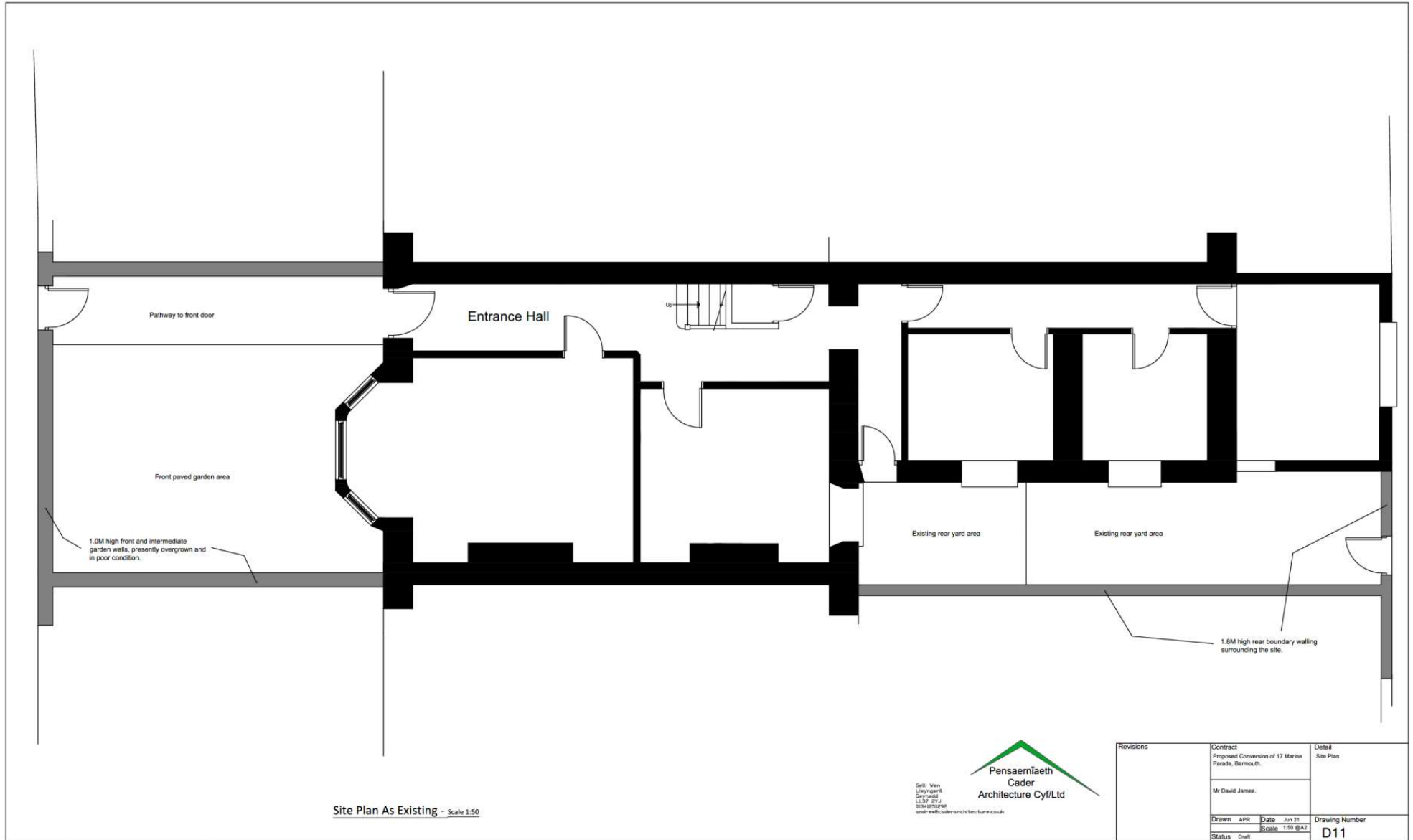


Site Plan shows area bounded by: 260866.41, 315898.08, 261007.84, 316039.5 (at a scale of 1:1250), OSGridRef: SH60931596. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Produced on 15th Jun 2021 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2021. Supplied by [www.buyaplan.co.uk](http://www.buyaplan.co.uk) a licensed Ordnance Survey partner (100053143). Unique plan reference: #00641921-E6DOC4

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. Buy A Plan logo, pdf design and the [www.buyaplan.co.uk](http://www.buyaplan.co.uk) website are Copyright © Pass Inc Ltd 2021

Tud. 50

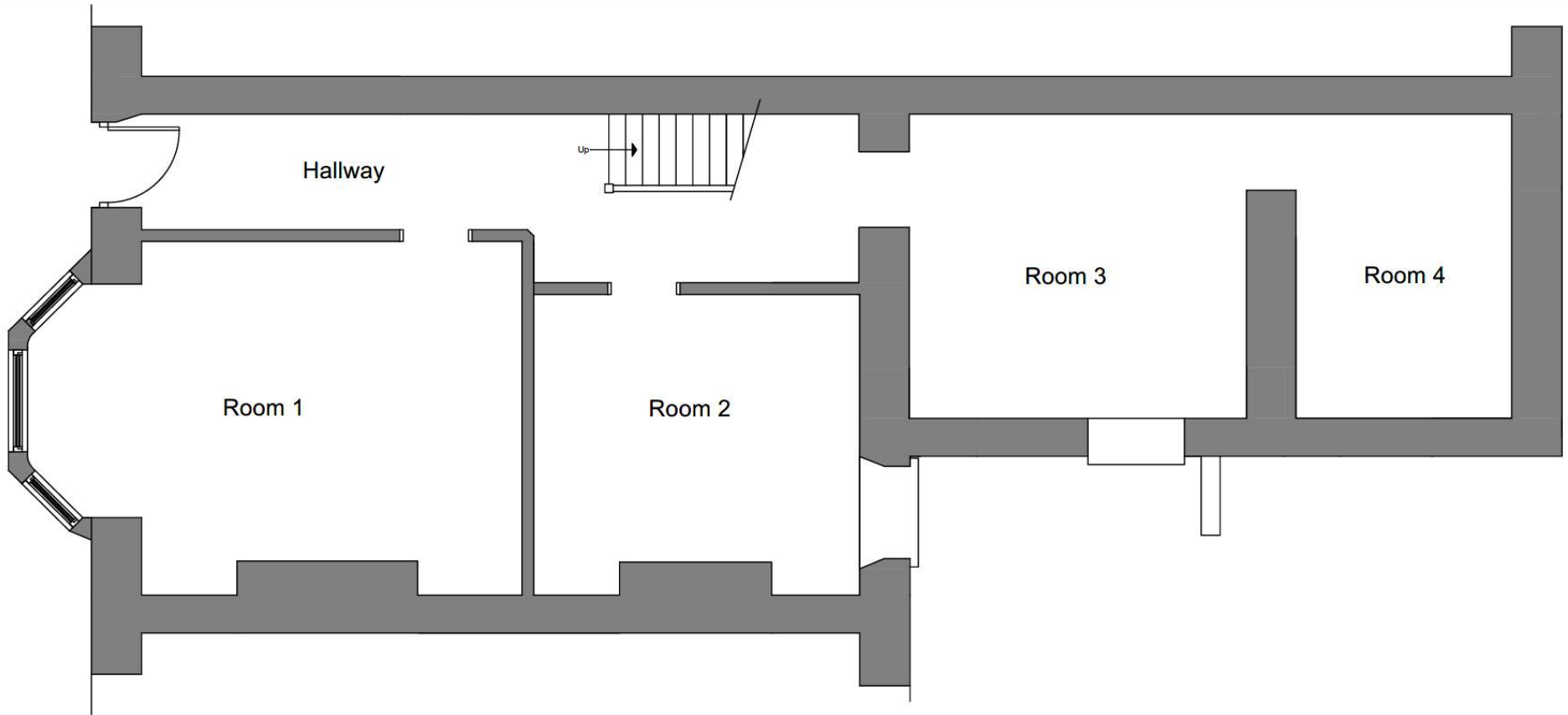


Site Plan As Existing - Scale 1:50

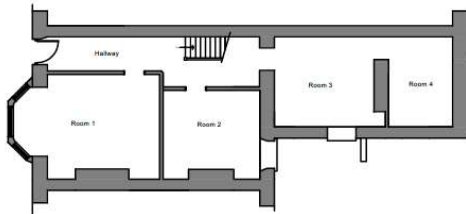
  
Pensaerniaeth  
Cader  
Architecture Cyf/Ltd  
Gelli Wen  
Llanymorfa  
Gwynedd  
LL27 2LJ  
0345252298  
info@pensaerniaethcyf.com

Revisions	Contract	Detail
	Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	Site Plan
	Mr David James.	
Drawn	APR	Date Jun 21
Status	Draft	Scale 1:50 @A2
		Drawing Number D11

Tud. 51

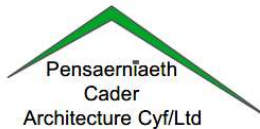


Basement Plan - Scale 1:50 @ A3



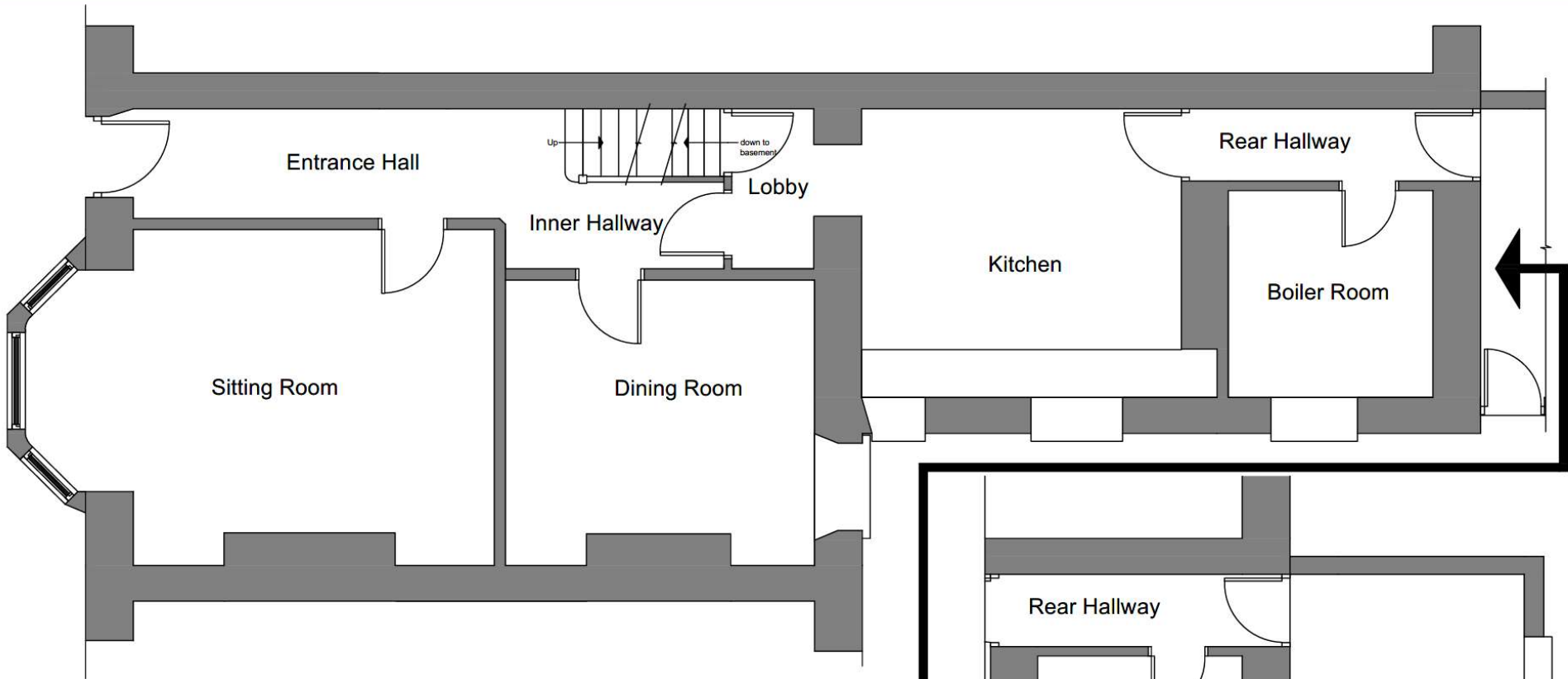
Key to Basement Plan - Not to scale

Gelli Ven  
Llyngent  
Gwynedd  
LL57 2YJ  
01341231292  
andrew@caderarchitecture.co.uk

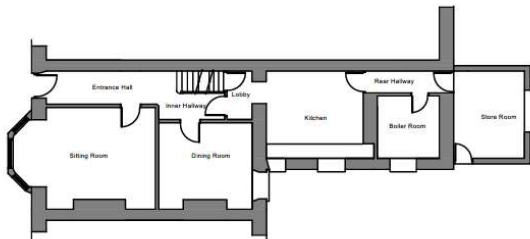


KEY DINGS		CONTRACT	DETAIL
NO	DETAIL	NO	
		Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	Basement Plan As Existing
		CLIENT Mr David James.	
		ISSUED BY APR DATE Mar 21	JOB/REF/NO-
		REVISIONS SCALE 1:50 @A3	D1
		STATUS Current	

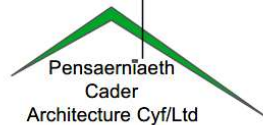
Tud. 52



Ground Floor Plan - Scale 1:50 @ A3



Key to Ground Floor Plan - Not to scale

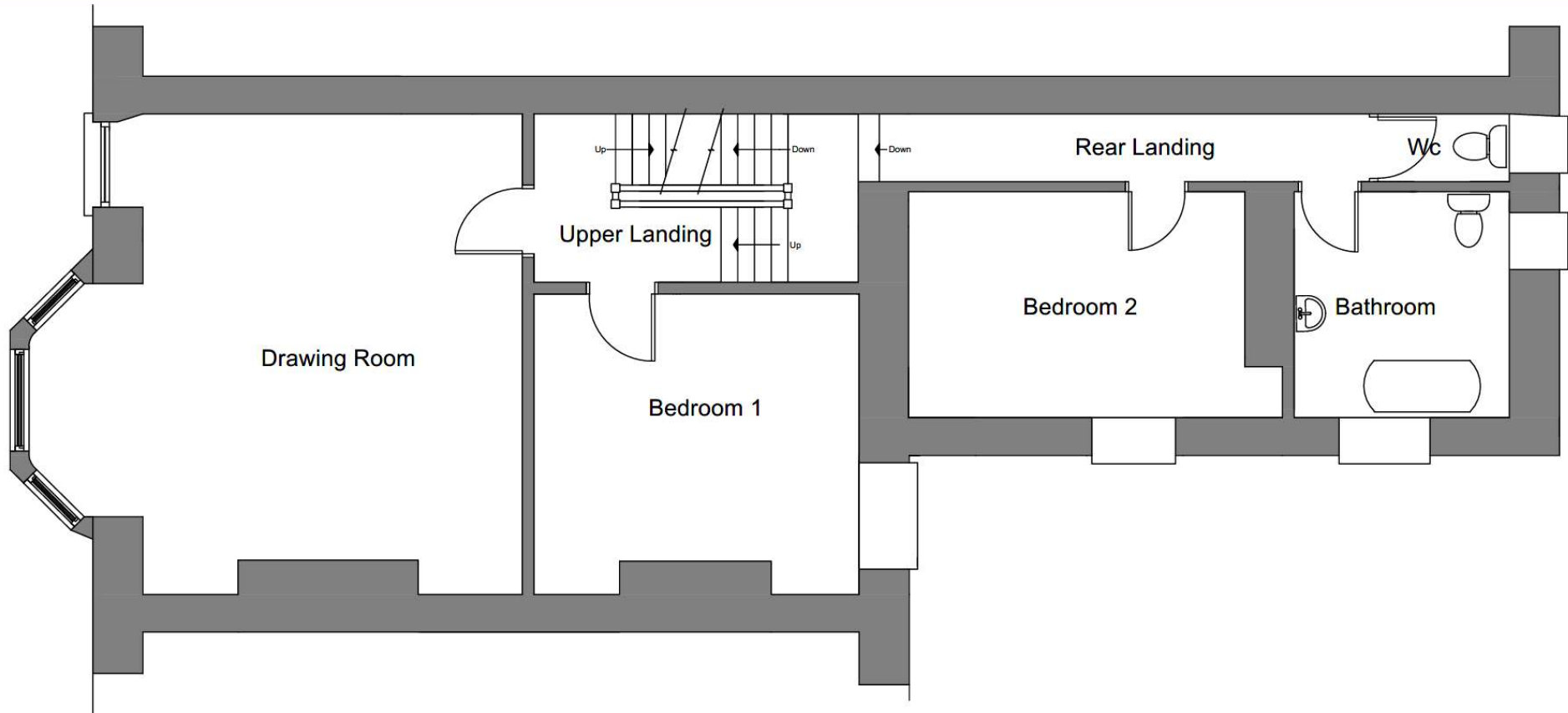


Gelli Wen  
Llyngwern  
Gwynedd  
LL57 2YJ  
01344 8251292  
andrew@caderarchitecture.co.uk

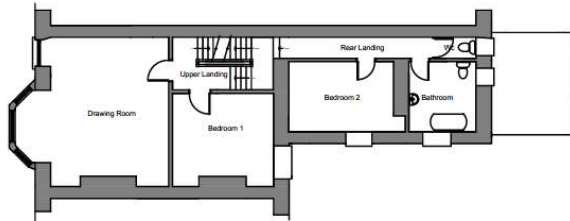
NO.	REVISION	DATE	DESCRIPTION	APP. NO.
			Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	
			CLIENT: Mr David James.	
			DATE: APR Mar 21	
			SCALE: 1:50 @A3	
			STATUS: Current	

D2

Tud. 53

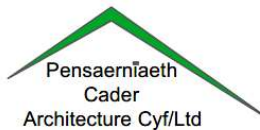


First Floor Plan - Scale 1:50 @ A3



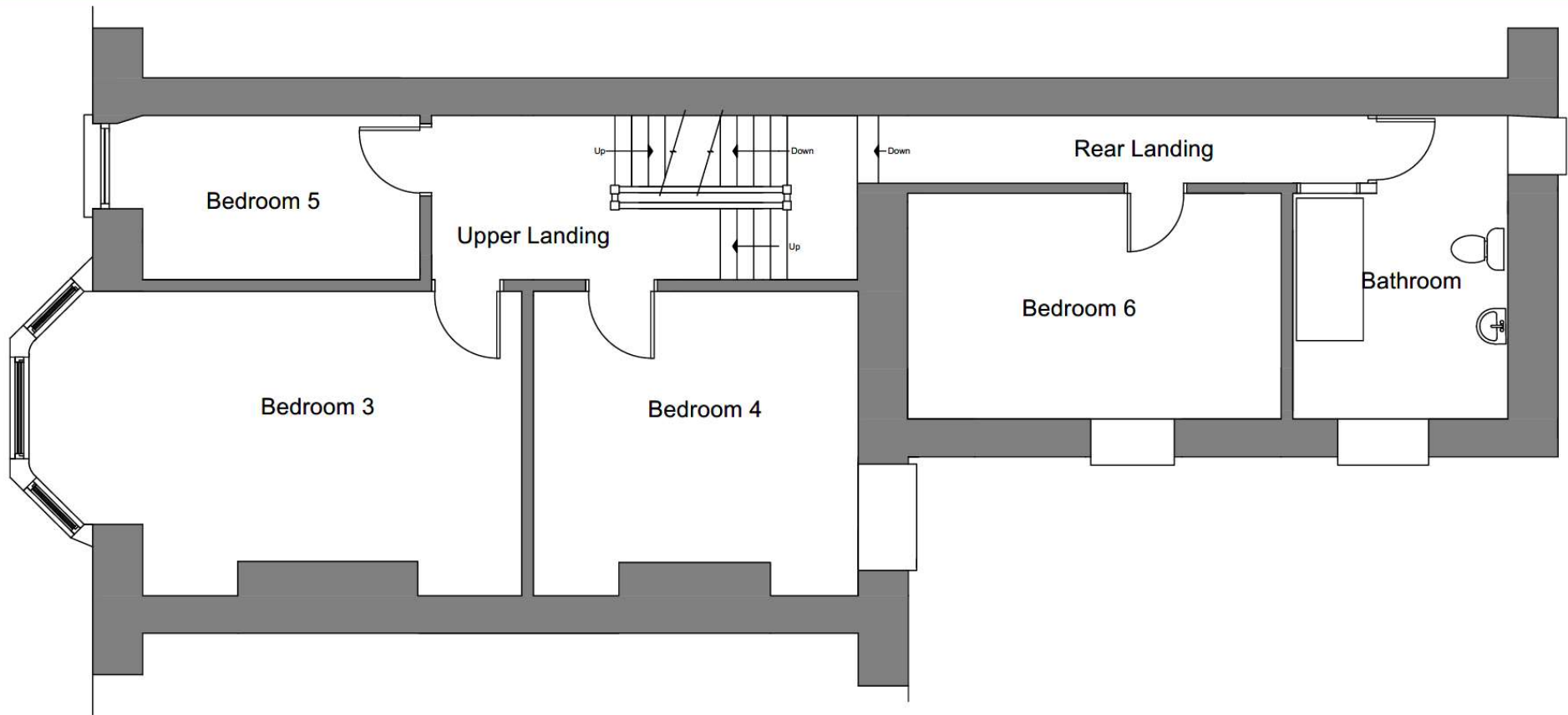
Key to First Floor Plan - Not to scale

Gelli Wen  
Llywngernil  
Gwynedd  
LL57 2YJ  
01341251292  
andrew@coderarchitecture.co.uk

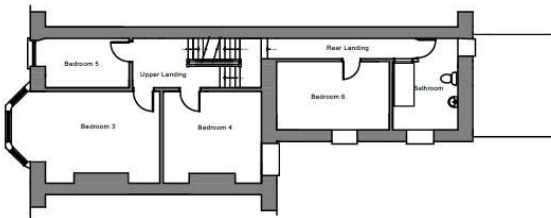


REVISIONS		DATE	DESCRIPTION	DATE	DESCRIPTION
001	02/04/20		Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.		First Floor Plan As Existing
DESIGNED BY		DATE	PROJECT	CLIENT	
			Mr David James.		
002	03/04/20	APR	03/21	Mar 21	00001441000
003	03/04/20	APR	03/21	Mar 21	00001441000
SCALE		1:50 @A3		DRAWN BY	
Current				D3	

Tud. 54

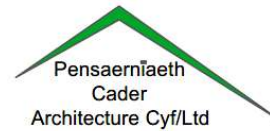


Second Floor Plan - Scale 1:50 @ A3



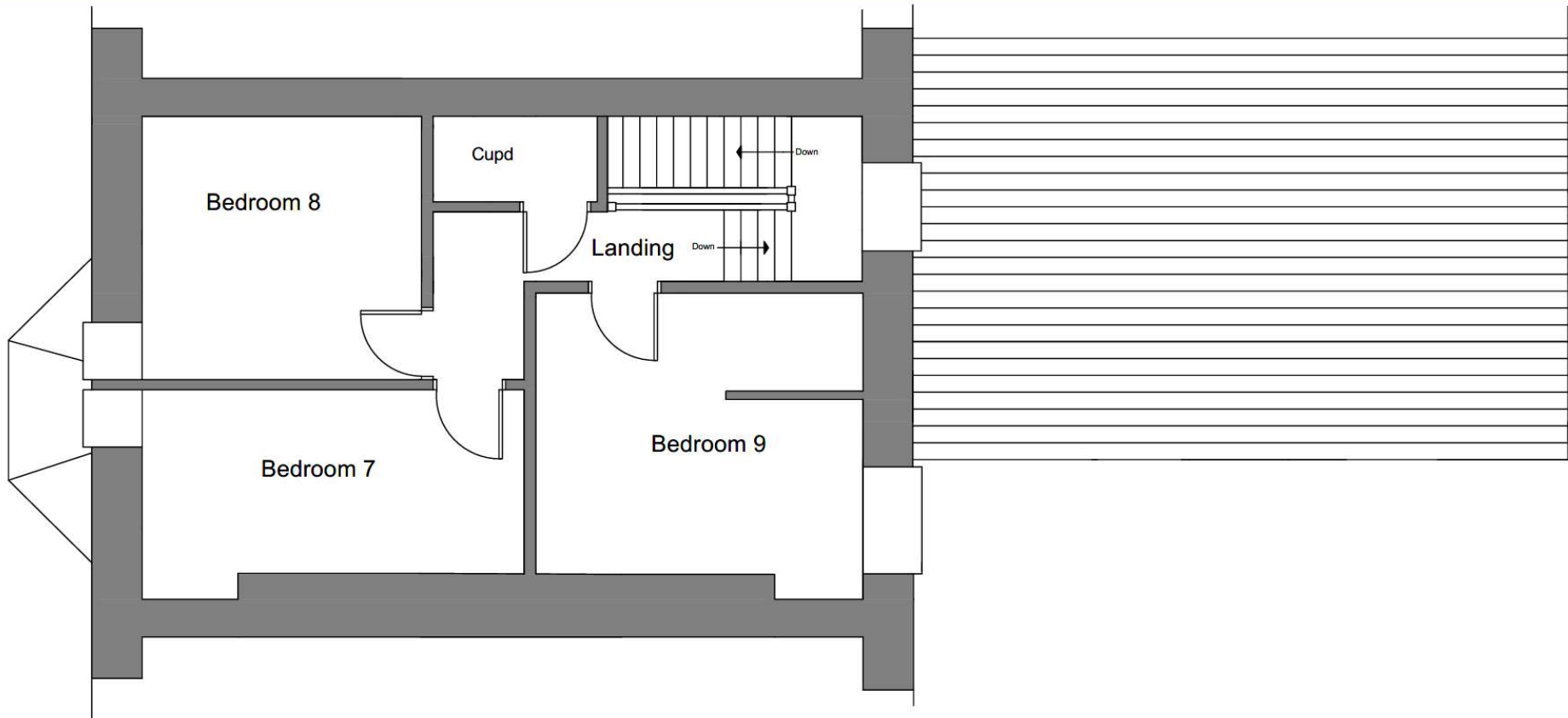
Key to Second Floor Plan - Not to scale

Gelli Ven  
Llyngernil  
Caynedd  
LL57 2YJ  
01341251292  
andrew@caderarchitecture.co.uk

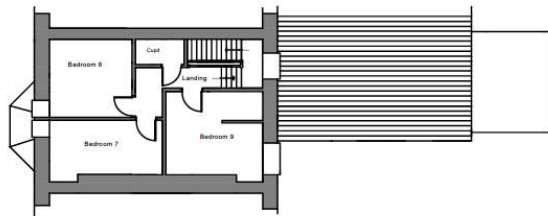


REVISIONS		CLIENT	DATE
REV	DESCRIPTION	PROPOSED Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	
		CLIENT Mr David James.	
DATE	APR	DATE	Mar 21
REVISION	SCALE	SCALE	1:50 @A3
STATUS	Current	PROJECT NO.	Second Floor Plan As Existing
			D4

Tud. 55

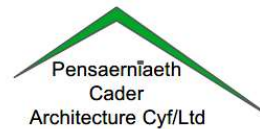


Third Floor Plan - Scale 1:50 @ A3



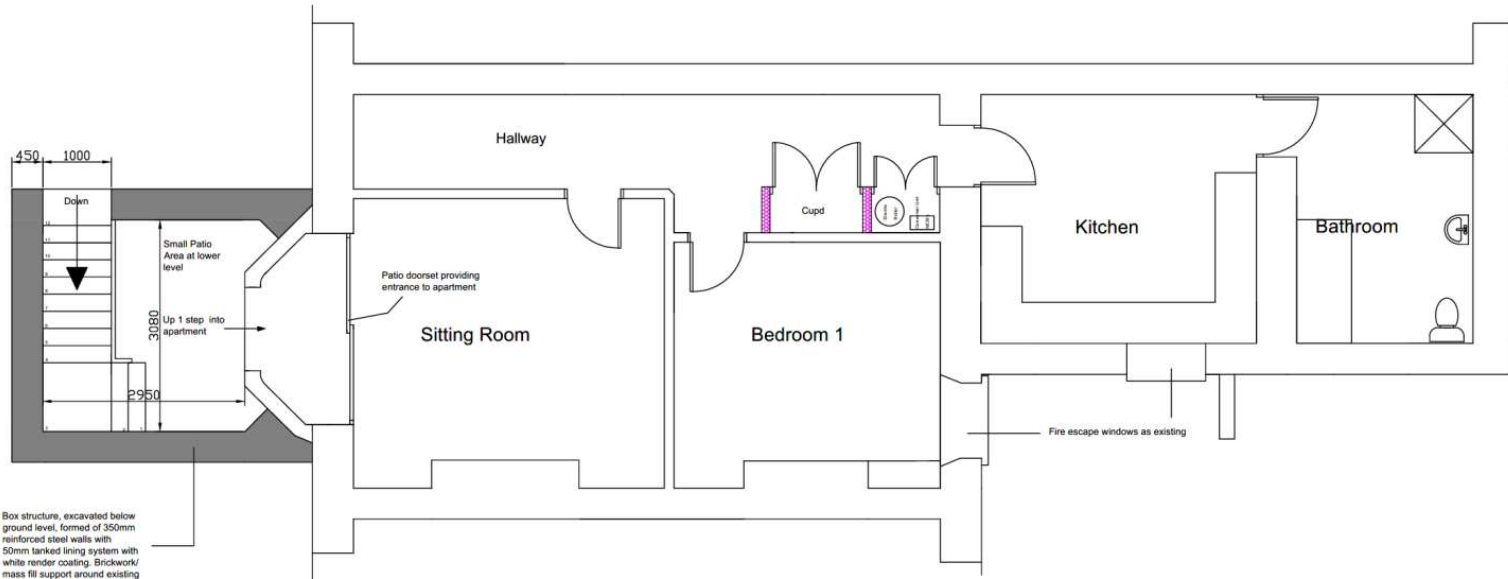
Key to Third Floor Plan - Not to scale

Gelli Wen  
Llwynnant  
Gwynedd  
LL37 2YJ  
0124831292  
andrew@caderarchitecture.co.uk



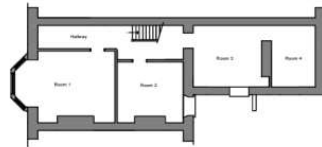
REV NO		REVISION	DATE	BY	DATE	SCALE	REVISION NO
PROJECT				Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.		DRAWING NO	
CLIENT				Mr David James.		D5	
DESIGN	APR	DATE	Mar 21				
REVISION		SCALE	1:50 @A3				
STATUS	Current						

### Apartment 1 - Basement Level

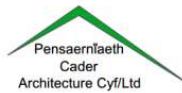


Box structure, excavated below ground level, formed of 350mm reinforced steel walls with 50mm tanked lining system with white render coating. Brickwork/mass fill support around existing bay reveals. Steps down formed of galvanised steel to form new access into basement apartment.

Basement Plan As Proposed - Scale 1:50 @ A3



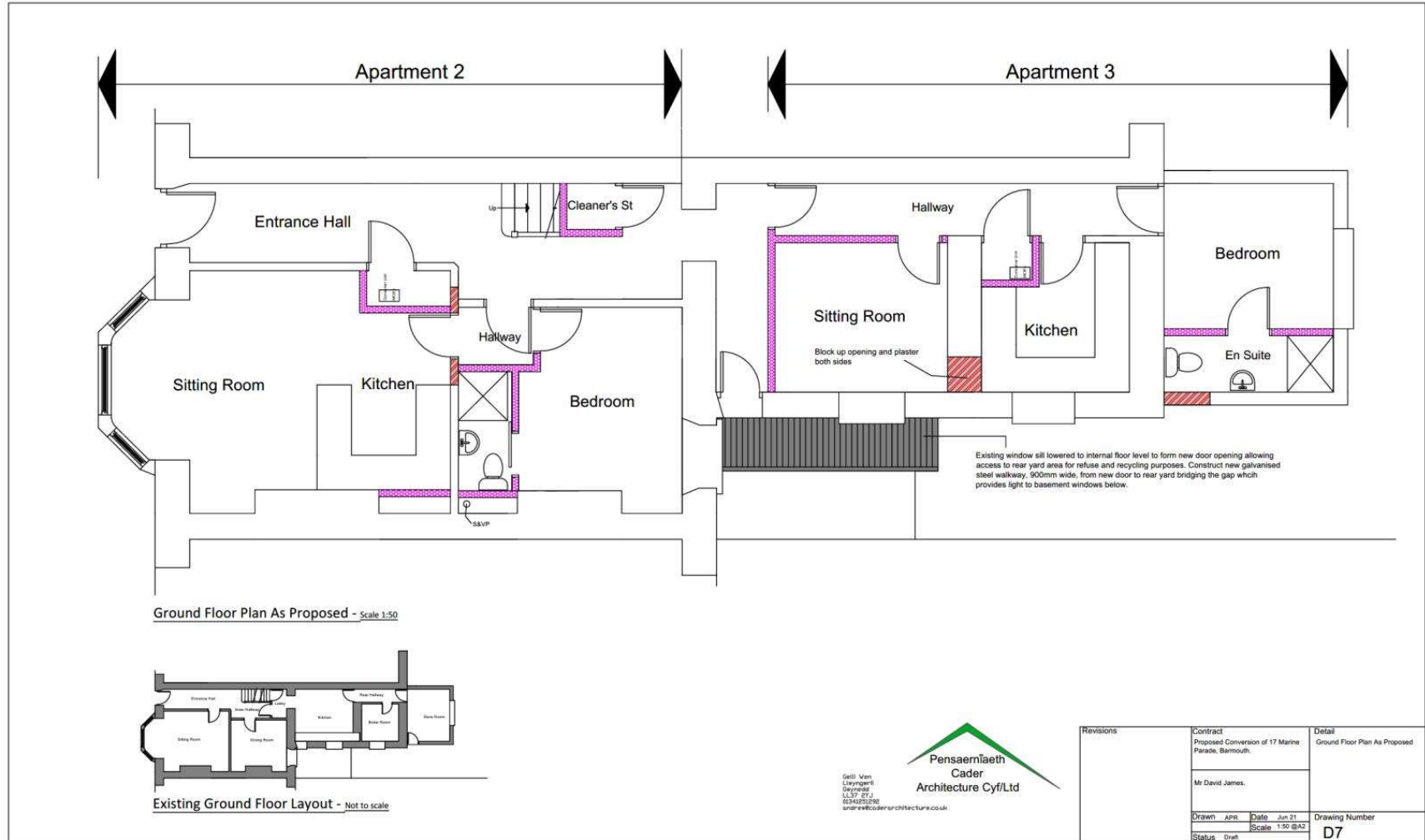
Existing Basement Layout - Not to scale



Celli Venn:  
Llyngwerts  
Cymuned  
LL57 8YJ  
SILWADUR  
andrea@caderarchitecture.co.uk

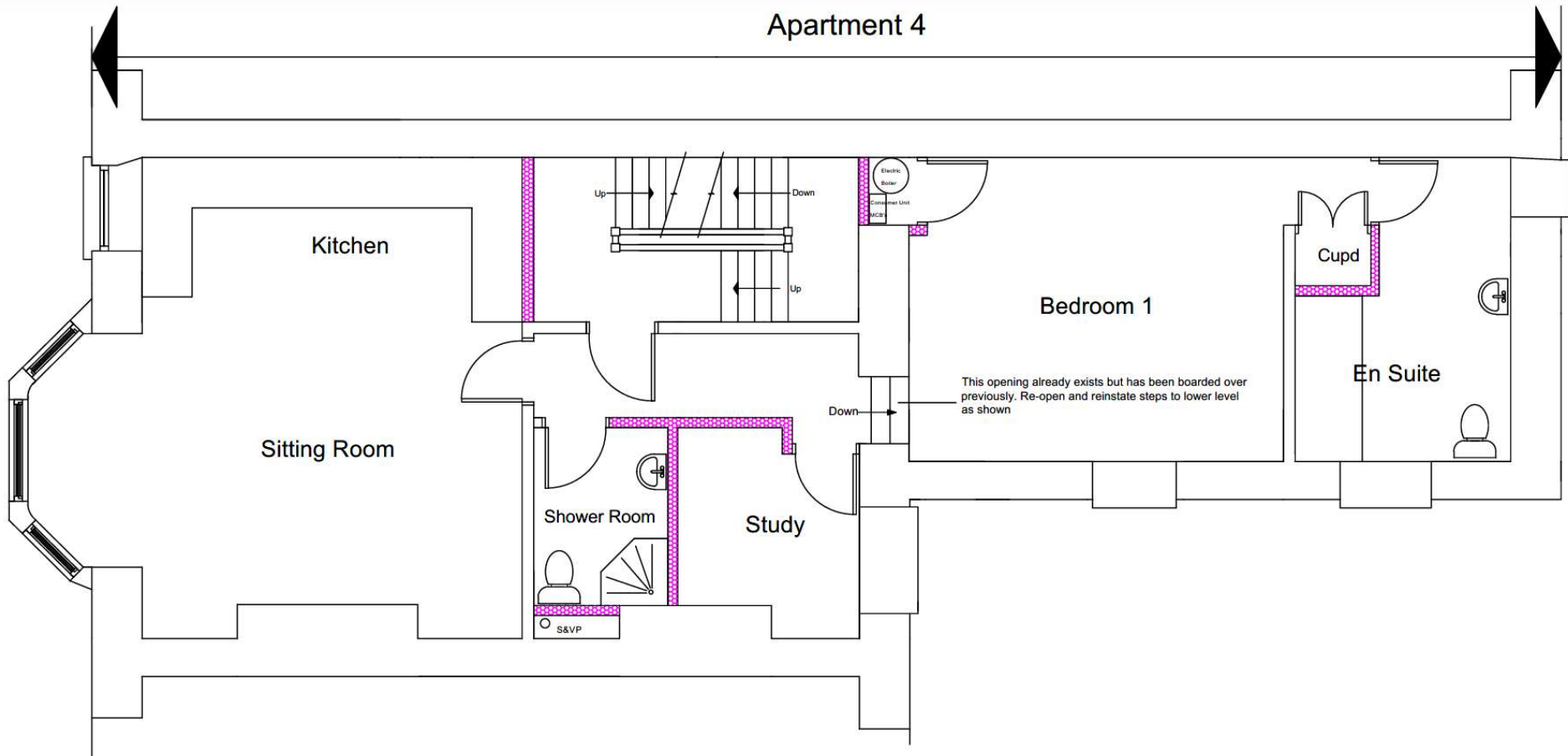
Revisions	Contract Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	Detail Basement Floor Plan As Proposed
	Mr David James.	
Drawn APR	Date May 21	Drawing Number <b>D6</b>
Status Draft	Scale 1:50	



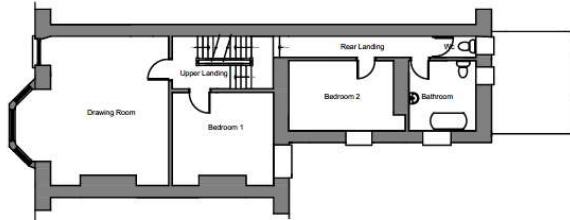


# Apartment 4

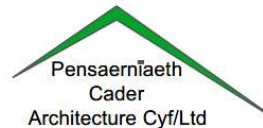
Tud. 58



First Floor Plan As Proposed - Scale 1:50 @ A3



First Floor Plan As Existing- Not to scale



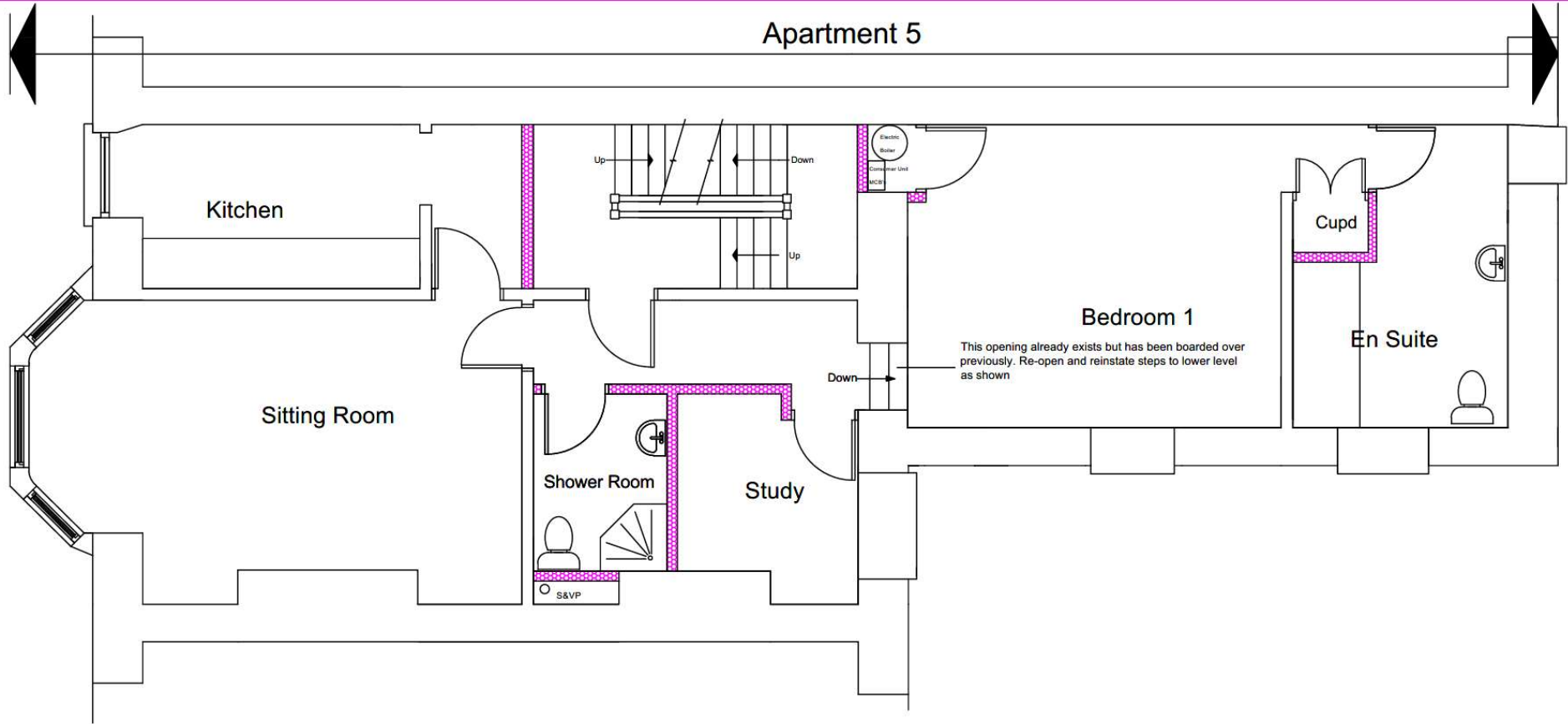
Gelli Wen  
Llywngernit  
Gwynedd  
LL57 2YJ  
01341251292  
andrew@coderarchitecture.co.uk

REV. HISTORY		DATE	DESCRIPTION	BY
01	01	01	01	01

PROJECT	Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.
CLIENT	Mr David James.
DATE	May 21
SCALE	1:50 @A3
STATUS	Current

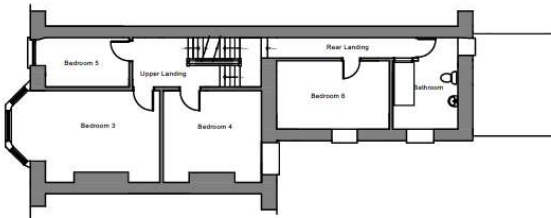
PROJECT	First Floor Plan As Proposed
SCALE	D8

# Apartment 5



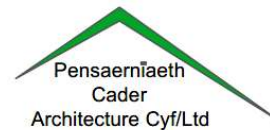
Second Floor Plan As Proposed - Scale 1:50

Tud. 59



Second Floor Plan As Existing - Not to scale

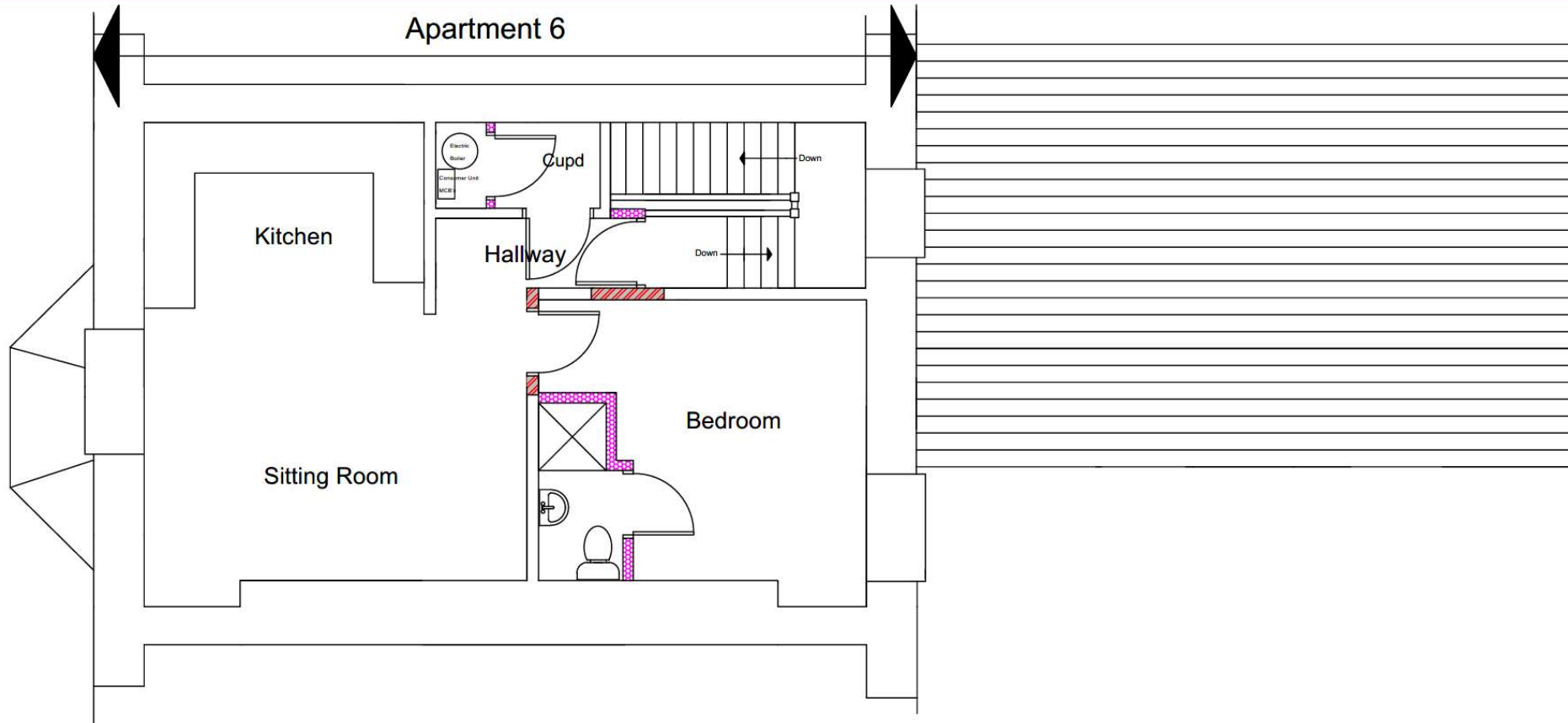
Gelli Ven  
Llywngernil  
Cwynedd  
LL37 2YJ  
01341251292  
andrew@caderarchitecture.co.uk



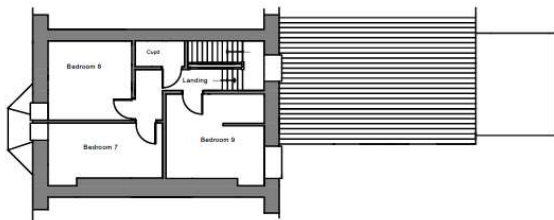
REVISIONS		CLIENT	PROJECT
NO.	DETAILS	DATE	DATE
		Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	Second Floor Plan As Proposed
		Mr David James.	
NO. 1000	APR	DATE: May 21	PROJECT NO.
NO. 110000	SCALE: 1:50 @A3		D9
STATUS:	Current		

Tud. 60

# Apartment 6

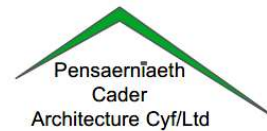


Third Floor Plan As Proposed - Scale 1:50 @ A3



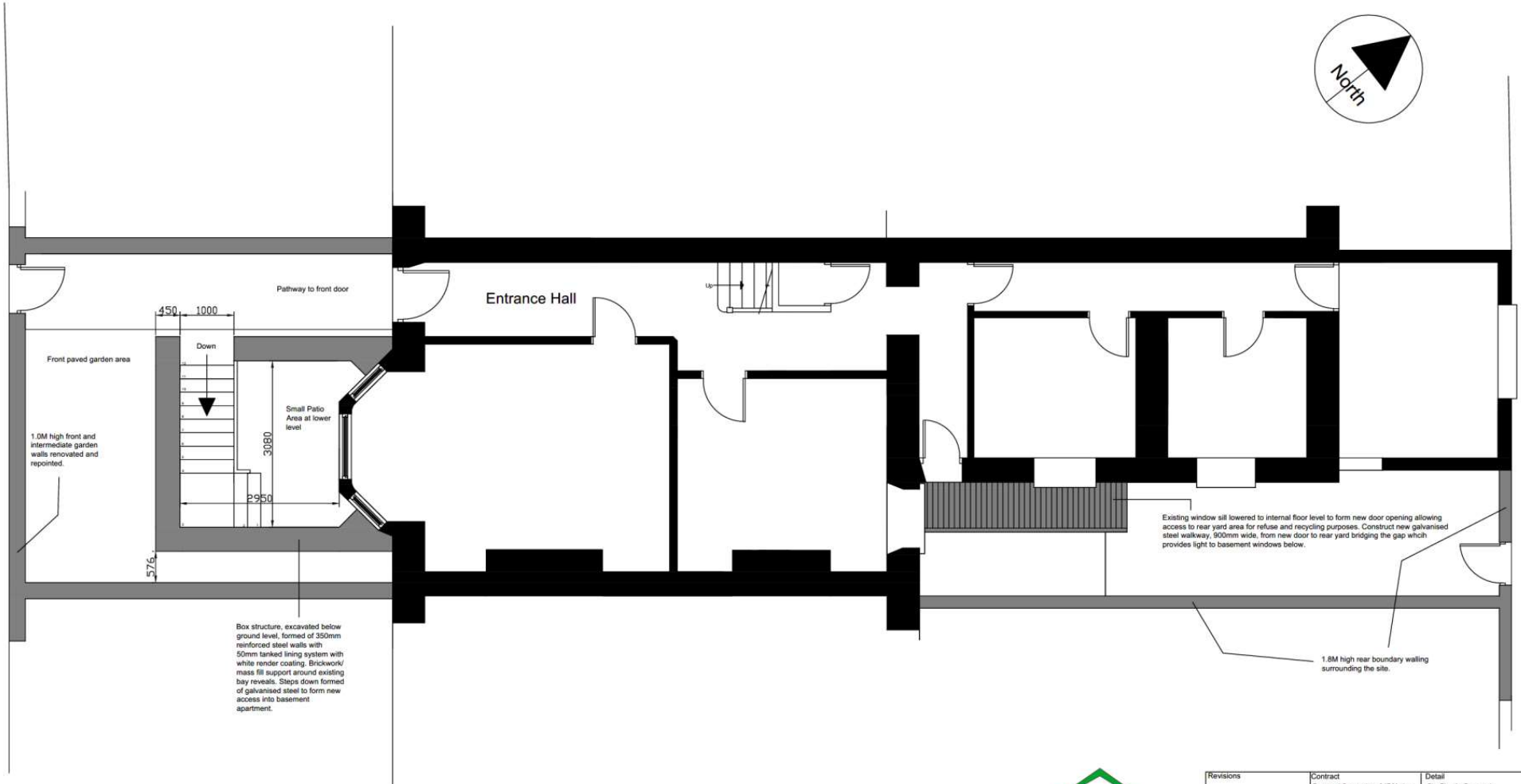
Third Floor Plan As Existing - Not to scale

Gelli Ven  
Lleyngant  
Gwynedd  
LL37 2YJ  
01341231292  
andre@caderarchitecture.co.uk



REVISIONS		CONTRACT	DETAIL
NO	DETAILS	DATE	
		Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	Third Floor Plan As Proposed
		CLIENT Mr David James.	
ORIGIN	APR	DATE	May 21
REVISIONS		SCALE	1:50 @A3
STATUS: Current			D10

Tud. 61



Site Plan As Proposed - Scale 1:50

**Pensaernlaeth  
Cader  
Architecture Cyf/Ltd**  
Gell-y-fan  
Llanymorfa  
Gwynedd  
LL57 9TJ  
01492322919  
andrew@cadernarchitecture.co.uk

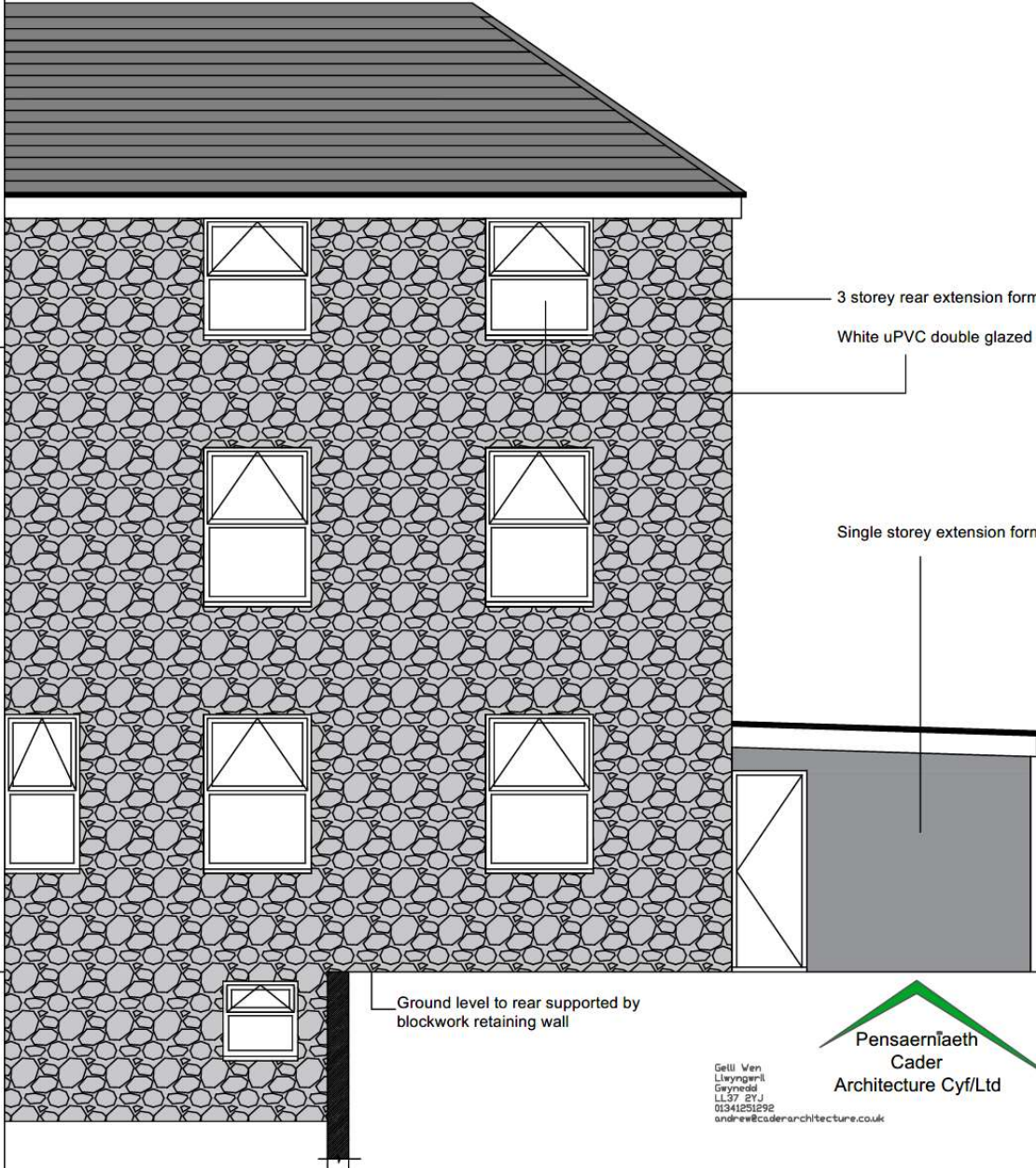
Revisions	Contract Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	Detail Site Plan As Proposed
	Mr David James.	
Drawn APH	Date Jun 21	Drawing Number
Status draft	Scale 1:50 @A3	<b>D12</b>

Elevation showing rear extension, view facing

North - Scale 1:50

Tud. 62

Line of rear wall  
of main building



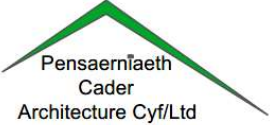
3 storey rear extension formed of local random rubble stone walling with flush pointing.

White uPVC double glazed windows.

Single storey extension formed of cavity blockwork with grey render finish.

Ground level to rear supported by  
blockwork retaining wall

Gelli Ven  
Llyryngerril  
Gwynedd  
LL37 2YJ  
01341251292  
andrew@caderarchitecture.co.uk



REVISIONS	CONTRACT	DETAIL
NO	DATE	Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.
		Rear Elevation As Existing
	CLIENT	Mr David James.
	DATE	Jun 21
	SCALE	1:50 @A2
	STATUS	Draft
		<b>D13</b>

Elevation showing rear extension, view facing North - As Proposed- Scale 1:50

Tud. 63

Line of rear wall of main building

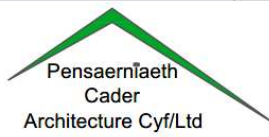
3 storey rear extension formed of local random rubble stone walling with flush pointing.  
White uPVC double glazed windows.

Single storey extension formed of cavity blockwork with grey render finish.

Window removed, sill lowered and new rear door in white finish uPVC installed to pattern shown, accessing new rear steel walkway.

New ground level steel frame walkway with steel mesh surface to allow natural light to filter through. 1100mm high steel handrail to side as shown on plan.

Gelli Ven  
Llywngernil  
Gwynedd  
LL37 2YJ  
01341251292  
andrew@caderarchitecture.co.uk



<table border="1"> <tr> <th>NO.</th> <th>REVISION</th> <th>DATE</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	NO.	REVISION	DATE				<p><b>PROJECT</b> Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.</p> <p><b>CLIENT</b> Mr David James.</p> <p><b>DATE</b> APR     <b>DATE</b> Jun 21</p> <p><b>SCALE</b> 1:50 @A2</p> <p><b>STATUS</b> Draft</p>	<p><b>REVISION</b> Rear Elevation As Proposed</p> <p><b>DWG NO.</b> D14</p>
NO.	REVISION	DATE						



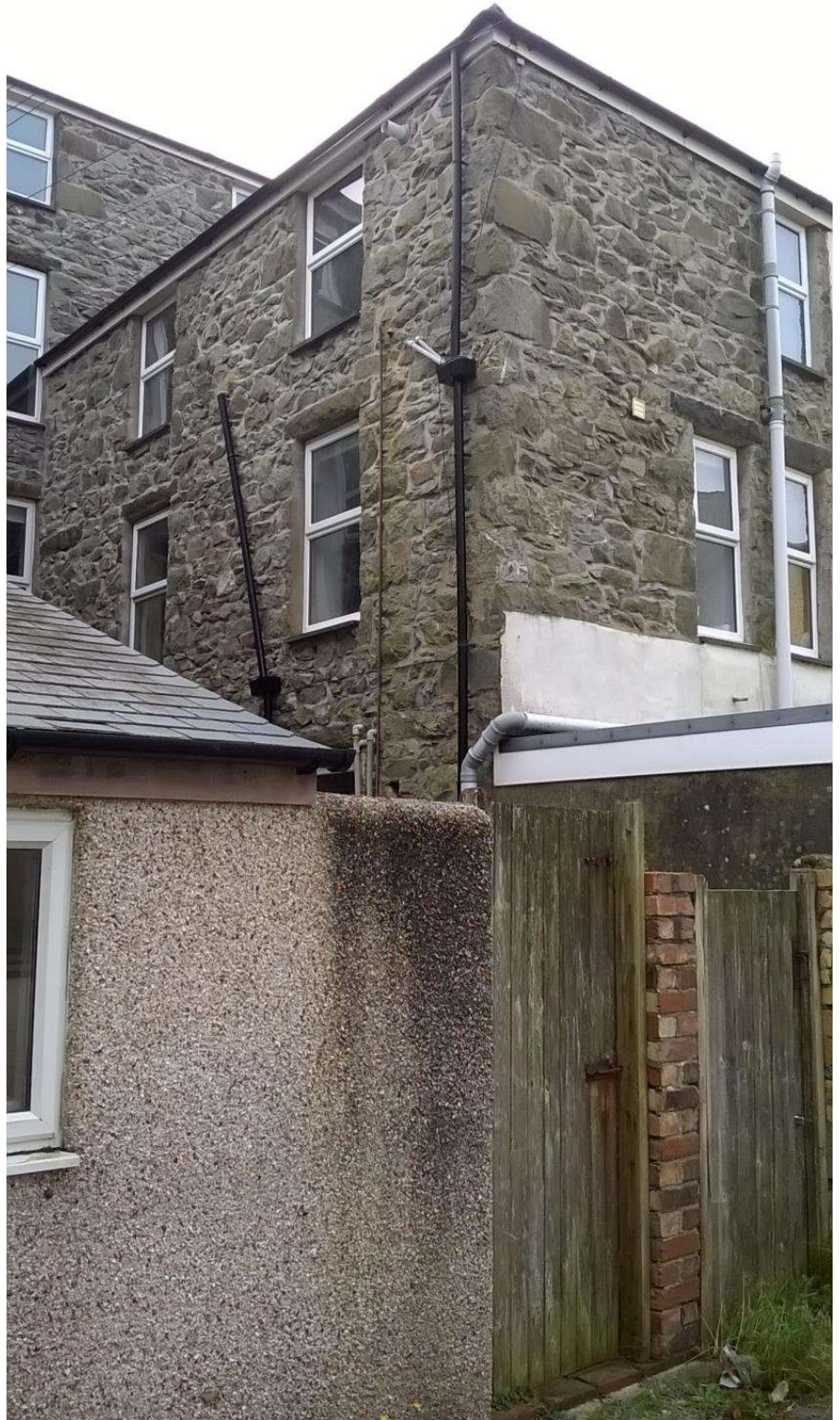
Tud. 64







Tud. 65



# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C22/0886/41/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 08/09/2022**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanystumdwy**

**Ward: Llanystumdwy**

**Bwriad: Addasiadau i fynedfa a gosod ffens 1.8 medr o uchel**

**Lleoliad: Cabin Wood, Llanystumdwy, LL52 0SU**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud a gwneud addasiadau i fynedfa a gosod ffens 1.8 medr o uchel. Mae hwn yn gais rhannol ôl weithredol. Byddai'r fynedfa ger y ffordd yn rhyw 24.5 medr o led a bwriedir gosod giât 10 medr yn ôl o'r briffordd. Byddai ffens ddiogelwch 1.8 medr yn cael ei godi rhwng y giât a'r lleiniau gwelededd. Bwriedir hefyd dorri ac yna cynnal a chadw'r llystyfiant oddi fewn y lleiniau gwelededd o dan 1 medr mewn uchder. Byddai'r giât o ddeunydd llarwydden a bwriedir i'r ffens fod o fetel galfanedig. Bwriedir gorffen wyneb y fynedfa gyda graean llechi. Deallir fod angen y datblygiad er cael mynedfa saff i'r goedwig er mwyn gwneud gwaith cynnal a chadw o'r goedwig gan gynnwys cynaeafu, prysgoedio (coppicing), plannu a chynhyrchu siarcol.
- 1.2 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad yn union gerllaw ffordd ddosbarth 3 sydd yn rhedeg o Llanystumdwy i Rhoslan. Mae tŷ annedd gyferbyn y safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

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

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r cais.

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod, oherwydd ei fod ar lon brysur, ei fod yn ol-gais cynllunio, a pham fod angen ffens uchel yno?

Uned Drafnidiaeth: Ar yr amod nad yw'r llain welededd fel diffinnir yn y "Access Design Statement" yn cael ei effeithio ni fyddwn yn gwrthwynebu'r cais hwn.

Dŵr Cymru: Nodi nad yw pob carthffos gyhoeddus a draen wedi eu nodi ar eu cofnodion.

Uned Coed: **Sylwadau 20 Hydref 2022**  
O'r lluniau mae'n ymddangos bod rhan fwyaf o'r gwaith clirio wedi ei wneud yn barod i greu'r fynedfa.

Nid oes gennyf unrhyw sylwadau pellach i roi ar y cais.

### **Sylwadau 18 Hydref 2022**

Mae'r lleoliad wedi ei nodi fel Coetir hynafol gan Cyfoeth Naturiol Cymru (Plantation on Ancient Woodland) ac wedi ei warchod o dan bolisi cynllunio Cymru.

A oes bwriad torri unrhyw goed i ehangu'r fynedfa? Nid yw hyn yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

glir o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno.

Uned Bioamrywiaeth: Heb eu derbyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018).

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ger y safle a gwybyddwyd trigolion. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:-

- Materion o ran hysbysebu'r cais.
- Y fynedfa wedi ei chreu ers Gorffennaf ac nad oedd dim mynedfa yna cyn hyn a nhw wedi bod yn byw yn Penrallt Bach ers 1987.
- Y ffordd gerllaw yn brysur a'r fynedfa gyferbyn a mynedfa Penrallt Bach.
- Cwestiynu'r angen am ffens 1.8 medr.
- Holi am fwriadau tymor hir i'r goedwig.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad. Mae'r bwriad yn ymwneud gyda chreu mynedfa i'r goedwig. Er cydnabyddi'r pryder cymdogion, nid yw'r cais dan sylw yn ymwneud ag unrhyw newid defnydd / gweithgareddau a fyddai'n cymryd lle oddi fewn i'r goedwig ei hun.

5.2 Mae'r goedwig wedi cael ei adnabod ar y Rhestr Coetiroedd Hynafol fel Planhigfeydd ar Safleoedd Coetir Hynafol. O'r wybodaeth a geir ar y Rhestr Coetiroedd Hynafol nodwyd fod 5,000ha yn fwy o goetir hynafol ar Ystâd Goetir Llywodraeth Cymru, sy'n cael ei rheoli gan Gomisiwn Coedwigaeth Cymru, o'i gymharu ag yn Rhestr Coetiroedd Hynafol 2004, ac mae'r rhan fwyaf ohono wedi'i ddynodi'n Blanhigfeydd ar Safleoedd Coetiroedd Hynafol. Y gred yw bod y coetiroedd hyn wedi bodoli ers dros 400 mlynedd. A bod ganddynt ganopi o rywogaethau conwydd anffrodorol sy'n cynrychioli >50% o'r brigdwf.

5.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru ym mharagraff 6.4.26 yn datgan:-

“Mae coetiroedd hynafol a choetiroedd lled-naturiol a choed hynafol, aeddfed a threftadaeth unigol yn adnoddau naturiol na ellir mo'u hadfer, ac maent yn werthfawr o ran tirwedd, bioamrywiaeth a diwylliant. Dylai coed a choetiroedd o'r fath gael eu gwarchod rhag datblygiad a fyddai'n arwain at eu colli neu eu dirywio oni bai bod buddiannau cyhoeddus arwyddocaol a chlir o wneud hynny; dylai'r mesurau gwarchod hyn atal gweithrediadau a allai achosi difrod a cholled diangen. Yn achos safle sydd wedi'i gofnodi ar y Rhestr Coetiroedd Hynafol, dylai awdurdodau ystyried barn CNC. Dylai awdurdodau cynllunio roi sylw i'r Rhestr Coed Hynafol hefyd”.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Dylid nodi nad coetiroedd hynafol neu goetiroedd lled-naturiol yw'r tir dan sylw ond yn hytrach planhigfa ar safleoedd coetiroedd hynafol sydd wedi ei gynnwys yn y Rhestr Coed Hynafol. Gan fod y goedwig wedi ei nodi fel Planhigfa ar Safleoedd Coetiroedd Hynafol yn y Rhestr Coed Hynafol cysylltwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru am y bwriad. Gwelir o'r sylwadau eu bod yn ystyried nad ydy'r bwriad yma yn fater a restrwyd ar eu pynciau ymgynghori ac nid oedd ganddynt sylwadau i'w cynnig.
- 5.5 Bwriad sydd yma i greu mynedfa i'r goedwig ac ystyrir fod cael mynedfa addas i'r safle yn rhywbeth rhesymol i'w ddisgwyl. Ystyrir y byddai yn rhesymol disgwyl cael mynediad addas ar gyfer gwneud gwaith cynnal a chadw'r tir, cynaeafu, prysgoedio, plannu coed ac ati. Nid yw unrhyw ddefnydd neu weithgareddau a wneir o fewn y goedwig yn ffurfio rhan o'r cais dan sylw. Mae llun awyr o'r safle yn 2000 a 2006 yn dangos olion rhyw fath o fynedfa yn y lleoliad dan sylw ac mae'r llun awyr o 2000 yn dangos y goedwig wedi ei glirio. Dros y blynyddoedd mwy diweddar mae tyfiant wedi gorchuddio safle'r cais hyd nes i'r ymgeisydd gychwyn gwaith yn Gorffennaf eleni. Ni ystyrir fod creu mynedfa i'r safle yn groes i'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru ar gyfer coetiroedd sydd ar y Rhestr Coetiroedd Hynafol ac ystyrir o ran egwyddor y gellir cefnogi'r egwyddor o waith i'r fynedfa ar y safle dan sylw. Yn ychwanegol ystyrir fod y cynnig gerbron i gael mynedfa i goedwig sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad yn rhywbeth hanfodol o ran gallu cynnal a chadw'r goedwig honno ac yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad hefyd yn cwrdd gyda gofynion Polisi PCYFF 1 CDLL.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.6 Mae'r bwriad yn golygu colled o beth llystyfiant er creu'r fynedfa a'r lleiniau gweledd. Byddai wyneb y fynedfa yn cael ei orffen gyda graean llechi a byddai'r giât o bren sydd yn ddeunyddiau addas ar gyfer y bwriad. Byddai ffens 1.8 medr yn cael ei chodi rhwng y giât a'r lleiniau gweledd i gynorthwyo gyda diogelwch y safle. Byddai'r ffens o ddeunydd metal galfanedig ac ystyrir fod y deunydd yma yn un addas. Er y bwriedir ffens sydd yn 1.8 medr mewn uchder byddai'r ffens hynny wedi ei gosod yn erbyn cefndir o goed a gwrychoedd ac ni ystyrir y byddai yn sefyll allan yn sylweddol o ran effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal. Drwyddi draw ni ystyrir y byddai'r gwaith a fwriedir o ran y fynedfa yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol yr ardal ac ei fod yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.7 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a cheir un tŷ annedd gyferbyn a'r safle. Byddai'r bwriad yn golygu addasiadau i'r fynedfa er cael mynediad i'r goedwig. Mae'r ffordd fynediad i'r eiddo cymdogol wedi ei leoli fwy na heb gyferbyn â safle'r cais ond gyda'r tŷ annedd cymdogol oddeutu 27 medr i'r de o'r fynedfa. Ni ystyrir felly y byddai defnydd o'r fynedfa arfaethedig yn golygu y byddai golau o gerbydau yn mynd allan o'r safle yn wynebu yn syth am yr eiddo cymdogol. Mae'n debygol y byddai ffurfioli'r fynedfa yn y modd dan sylw yn golygu peth mwy o ddefnydd ond ni ystyrir y byddai hynny i lefel andwyol o ran mwynderau'r eiddo cyfagos. Dylid sylweddoli hefyd fod ffordd ddsbarth 3 yn rhedeg rhwng safle'r cais a'r eiddo cyfagos ac felly y gall cerbydau fod yn mynd a dod gerllaw ar unrhyw adeg o'r dydd a'r nos beth bynnag. O ystyried natur y bwriad dan sylw ni ystyrir y byddai hwn yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.8 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag addasiadau i fynedfa. Mae rhan o'r gwaith yn ôl-weithredol. Byddai'r bwriad yn creu mynedfa sydd gyda lled o 24.5 medr ger y briffordd ac a fyddai yn creu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

lleiniau gwelededd o 134.35 metr i'r ochr chwith o'r fynedfa a llain gwelededd o 146.43 metr i'r dde o'r fynedfa trwy dorri llystyfiant o fewn y lleiniau gwelededd i fod yn is na 1 metr mewn uchder. Bwriedir wedyn gadw'r llystyfiant yn is na 1 metr o fewn y lleiniau gwelededd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ar yr amod nad yw'r llain welededd fel diffinnir yn y datganiad mynediad yn cael ei effeithio. Byddai'n bosibl rhoddi amod fod y gwaith i'w gwblhau yn unol gyda'r cynlluniau a'r datganiad mynediad a bod unrhyw dyfiant a / neu ffens / wal o fewn y lleiniau gwelededd i fod dim uwch na 1 metr mewn uchder. Hefyd ystyrir y byddai'n briodol o dan amgylchiadau'r cais yma i roddi amod fod gwaith i'w gwblhau o fewn amser penodol ac ystyrir fod cyfnod o 3 mis yn rhesymol yn yr achos yma yn arbennig o ystyried mai'r cyfnod dan sylw fyddai orau o ran torri'r llystyfiant. Yn sgil rhoddi amodau priodol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 4 CDLL.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.9 Mae sylwadau gwreiddiol yr Uned Coed yn nodi fod y safle yn cael ei adnabod ar y Rhestr Coetiroedd Hynafol fel Planhigfeydd ar Safleoedd Coetir Hynafol ac yn holi am wybodaeth o ran torri coed i ehangu'r fynedfa. Yn dilyn anfon lluniau o'r safle yn dangos y gwaith oedd eisoes wedi cymeryd lle ac yn cyfeirio at dorri llystyfiant o fewn y lleiniau gwelededd derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned Coed yn nodi fod rhan fwyaf o'r gwaith clirio wedi ei wneud ac nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau pellach i'w roi ar y cais. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar goed. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ond ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Gresynir fod peth o'r gwaith wedi ei wneud cyn cyflwyno cais. Fodd bynnag er y byddai peth golled pellach o llystyfiant i greu'r lleiniau gwelededd byddai llystyfiant yn parhau i uchder o 1 metr o fewn y lleiniau gwelededd. Hefyd wrth roi amod i orffen y gwaith o fewn 3 mis ystyrir y byddai hynny yn galluogi gwneud y gwaith i leihau uchder y llystyfiant o fewn y lleiniau gwelededd y tu allan i'r tymor nythu adar. Ystyrir na fyddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran bioamrywiaeth ac yn dderbyniol o ran Polisi PS 19 ac AMG 5 CDLI.

### **Unrhyw faterion eraill**

- 5.10 Mae mater wedi ei godi gan wrthwynebydd am y drefn hysbysebu'r cais. Rhoddwyd rhybudd safle ar y polyn agosaf i'r safle ac mae hyn yn ei hun yn cydymffurfio gyda'r hyn sydd ei angen o ran ymgynghori ar gais o'r math yma.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

### **7.1 Caniatáu – amodau -**

- 1 Yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
2. Gwaith i'w wneud yn unol gyda'r datganiad mynediad.
3. Unrhyw llystyfiant / ffens / wal o fewn lleiniau gwelededd i fod dim uwch na 1 metr o uchder.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/11/2022</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

4. Y gwaith i gael ei gwblhau o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd.

Nodyn – Llythyr Dŵr Cymru 10/10/22, trwydded priffyrdd am waith gerllaw'r briffordd





05/09/2022 - A Preliminary Access Drive Application

Date	No.	Zone	Revision Notes



**west coast**  
arboriculture &  
land planning

Contact:  
West Coast Arboriculture & Land Planning Ltd  
Unit 233 M-Sparc  
Parc Gwyddoniaeth Menai  
Gaerwen  
Ynys Môn LL60 6AG  
[www.westcoast-land.co.uk](http://www.westcoast-land.co.uk)

Project Title:  
Cabin Wood Entrance Design  
Llanystumdwy

Sheet Title:  
Location Plan

Sheet Scale	Sheet Number
1:2,000@A3	1 of 5

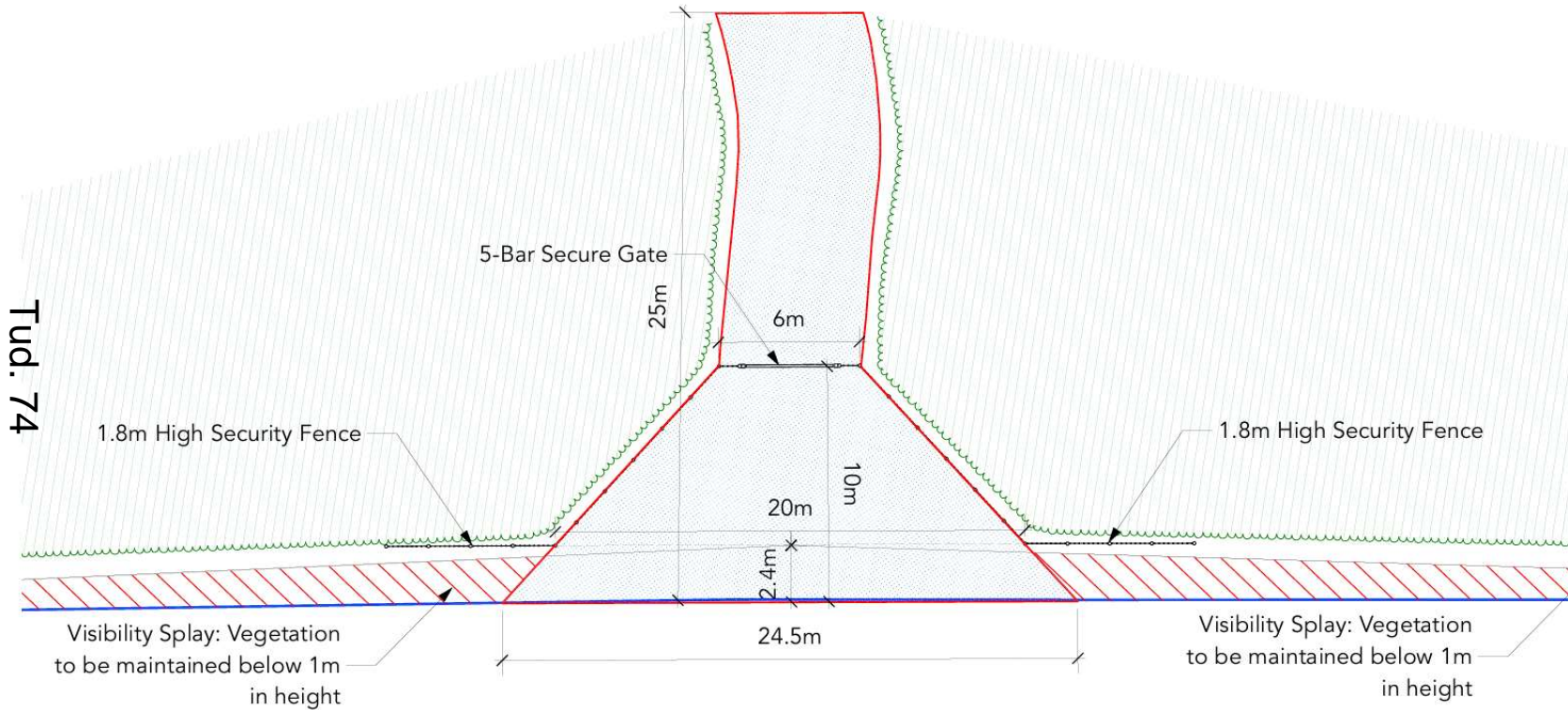
Drawn By	Reviewed By
SF	SF

Sheet No.	Rev.
WAL_22_006_1P	A

File Name:  
Cabin Wood Planning.wg

Status code:  
00 - INITIAL  
S0 WIP - INITIAL STATUS

Cabin Wood  
Proposed Site Access



05/09/2022 A Preliminary Access Drive Application

Date No. Zone Revision Notes



**west coast**  
arboriculture &  
land planning

Contact  
West Coast Arboriculture & Land Planning Ltd  
Unit 233 M-Sparc  
Parc Gwyddoniaeth Menai  
Gaerwen  
Ynys Môn LL60 6AG  
www.westcoast-land.co.uk

Project Title  
Cabin Wood Entrance Design  
Llanystumdwy

Sheet Title  
Entrance Layout

Sheet Scale 1:200	Sheet Number 2 of 5
----------------------	------------------------

Drawn By SF	Reviewed By SF
----------------	-------------------

Sheet No. WAL_22_006_2P	Rev. A
----------------------------	-----------

File Name  
Cabin Wood Planning.wa

Status code  
SO WIP - INITIAL STATUS



Tud. 75



Tud. 76

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C22/0898/42/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 28/09/2022**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Morfa Nefyn a Thudweiliog**

**Bwriad: Adeiladu Capel Gorffwys**

**Lleoliad: Tir ger adeilad trefnwyr angladdau a toiledau cyhoeddus  
presennol Morfa Nefyn, LL53 6BW**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1 Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud a chodi adeilad newydd ar gyfer defnydd fel Capel Gorffwys.
- 1.2 Byddai'r adeilad yn mesur oddeutu 8.2m wrth 14.8m a 2.3m i'r bondo a 3.7m i'r crib ac byddai'n darparu arwynebedd llawr oddeutu 121m sgwâr. Bwriedir gorffen yr adeilad gyda paneli dur glas/llwyd ar y to a bordiau 'shiplap' llwyd ar y waliau. Mae'r cynllun llawr yn dangos y bydd swyddfa, lle storio oer, toiled, ardal llwytho a dadlwytho ar gyfer cerbydau a gwagle ar gyfer Capel Gorffwys o fewn yr adeilad.
- 1.3 Mae lleoliad y bwriad yng nghanol pentref Morfa Nefyn ar ochr y briffordd B4417 oddeutu 50m i ffwrdd i'r groesffordd gyda'r B4412. Nid oes adeiladau eraill ar yr ochr yma i'r ffordd yn y lleoliad yma (heblaw am yr adeilad trefnwyr angladdau a toiledau cyhoeddus presennol) ac mae wedi ei leoli ar gyrion ond tu allan i'r ffin ddatblygu.
- 1.4 Mae'r cais yn ail-gyflwyniad o fwriad a wrthodwyd o dan gyfeirnod C22/0568/42/LL. Mae asiant y cais wedi darparu datganiad yn ymateb i'r rhesymau gwrthod ar gyfer y cais blaenorol. Mae'r datganiad yn nodi'r pwyntiau isod:
- Mae'r ymgeisydd yn rhedeg busnes trefnwyr angladdau ac mae'r gweithdy presennol wedi ei rhentu ganddo.
  - Mae'r gweithdy yma wedi ei leoli yn union ger safle y bwriad.
  - Nid oes bwriad defnyddio'r Capel Gorffwys bwriedig fel gweithdy, ac mae bwriad gan yr ymgeisydd i barhau rhentu'r gweithdy.
  - Mae'r bwriad ar gyfer ymestyn y busnes presennol ac ni fyddai'n cael effaith ar fusnesau lleol eraill.
  - Mae'r asiant o'r farn petai'r ddau adeilad yn gweithredu ar wahân yn y dyfodol, byddai yn weithdy, a'r llall yn Gapel Gorffwys.
  - Byddai cyfarpar ar gyfer cadw'r ymadawedig o fewn ardal ble mae'r tymheredd wedi ei reoli, ac yn darparu lle ar gyfer teuluoedd i ymweld cyn yr angladd. Nid yw'r gweithdy presennol yn darparu'r gwasanaeth yma ar gyfer y teuluoedd.
  - Byddai'r Capel Gorffwys bwriedig wedi ei leoli yn union ger y gweithdy presennol a fyddai'n galluogi gweithrediad llyfn rhwng y ddau adeilad.
  - Mae'r Capel Gorffwys bwriedig yn cynnig lle ar gyfer llwytho a dadlwytho.
  - Ni fyddai modd ymweld â'r Capel heb drefnu o flaen llaw ac byddai ond yn darparu gwasanaeth ar gyfer nifer bychan o bobl ac felly ni fydd mwy na dau gar yn ymweld.
  - Mae'r asiant wedi darparu enghreifftiau o adeiladau lleol gyda gorffeniad tebyg i'r hyn a gynigir yma.
- 1.5 Er y wybodaeth yma, nid yw'n glir sut fyddai'r adeilad bwriedig yn gweithredu gyda'r adeilad presennol ac nid oes gwybodaeth ynglŷn ac union ddefnydd presennol a bwriedig o'r gweithdy presennol.
- 1.6 Mae'r ffurflen gais yn cadarnhau mai'r ymgeisydd sydd berchen ar yr adeilad trefnwyr angladdau presennol a'r tir sy'n destun y cais ac mae llinell las yn dangos hyn ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Serch hynny, mae'r datganiad yn cadarnhau mai cytundeb rhent sydd gan yr ymgeisydd ar gyfer y gweithdy ac nid yw'n glir beth yw'r sefyllfa o ran y tir ble bwriedig codi'r Capel Gorffwys.
- 1.7 Derbyniwyd gohebiaeth gan berchennog yr adeilad ar y cais blaenorol yn cadarnhau ei fod yn rhentu'r adeilad i'r ymgeisydd o dan gytundeb flwyddyn i flwyddyn. Ni dderbyniwyd sylwadau ganddo ar y cais yma er fod llythyr ymgynghori wedi ei yrru iddo. Gan nad yw perchnogaeth tir yn fater cynllunio ac fod perchennog y safle yn ymwybodol fod y cais cynllunio wedi ei gyflwyno, mae'n bosib bwrw ymlaen i benderfynu'r cais gerbron.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/11/2022</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

1.8 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol.

## **2 Polisiâu Perthnasol:**

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

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

## **2.3 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn:**

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

CYF 6 – Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant

## **2.4 Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040  
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

## **3 Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C22/0568/42/LL - Adeiladu Capel Gorffwys – GWRTHOD - 09-08-2022

## **4 Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

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

Amod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd cynllun darenio 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 budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac mae'n cynnwys asesiad o'r potensial i waredu â dŵr wyneb a dŵr tir drwy ddulliau cynaliadwy. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir pellach gael cysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

#### Nodiadau Cynghori

Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraid o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyaeth i Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu mewn ymgynghoriad â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS.

Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau i Ddatblygwr [www.dwrcymru.com](http://www.dwrcymru.com).

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ymdrin â'r cynnig, gall yr ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Welsh Water i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru Welsh Water hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

Iechyd yr Amgylchedd:

Ymateb 10.10.2022

Rwyf wedi cael golwg ar y cais cynllunio uchod ynglŷn ag Adeiladu Capel Gorffwys. Nodaf o'r cynllun fydd yna ystafell oer yn yr adeilad arfaethedig. Oes bosib cael manylion os fydd unrhyw offer mecanyddol am gael ei osod fel rhan o'r cais i gadw'r ystafell yn oer?

Ymateb 03.11.2022

Yn dilyn y manylion isod, mae i'w weld fod yr uned oeri am gael ei osod tu mewn i'r adeilad a fydd yna ddim math o uned tu allan i'r adeilad. Nid oes gan y Gwasanaeth unrhyw sylwadau pellach ac yn foddol fod yr uned am gael ei osod tu mewn. Ni dyle unrhyw unedau mecanyddol cael ei osod tu allan i'r adeilad.

Uned Priffyrdd:

Ymateb 13.10.2022

Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth ychwanegol i'n galluog ni asesu os yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r safonau parcio mabwysiedig. Dylai'r ymgeisydd ddarparu nifer y seddau arfaethedig a/neu faint o arwynebedd llawr gweddio mewn m2.

Ymateb 09.11.2022

Mae paragraff 2.2.6 yn amlygu bydd dau le parcio oddi ar y ffordd, ond mae'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi dewis peidio cyflwyno'r wybodaeth a gofynnir am, ac felly nid yw'n bosib i mi asesu os yw'r cynnig yn cydymffurfio. Mae gennyf bryderon hefyd fod y paragraff hwn yn datgan bydd dim ond dau gar yn cael bod ar y safle ar unwaith. Sut mae hyn am weithredu yn wirioneddol? Os mae mwy na ddau aelod o deulu eisiau mynd yno ar yr un pryd dwi'n credu bydd parcio yn digwydd ar y lôn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod yr hysbysebu i ben a derbyniwyd y sylwadau canlynol:

- Materion diogelwch ffyrdd a parcio
- Lleoliad – dylai fod mewn stad ddiwydiannol
- Dim angen ar gyfer y bwriad yma oherwydd darpariaeth presennol.

## 5 Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisiau cynllunio cyffredinol o fewn Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd Gwynedd a Môn yn cefnogi ceisiadau ar gyfer codi adeiladau busnes, cyn belled eu bod yn cael eu lleoli'n briodol ac eu bod ar gyfer angen priodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan ond yn cyffwrdd a'r ffin datblygu pentref Morfa Nefyn. Mae'r safle wedi ei leoli yn union ger toiledau cyhoeddus ac adeilad sy'n cael ei ddefnyddio gan yr ymgeisydd ar gyfer busnes trefnu angladdau yn barod.
- 5.3 Mae'r cais wedi ei gyflwyno ar gyfer darparu Capel Gorffwys, ac mae'n ymddangos y byddai hyn yn atodol i hytrach nac yn lle'r adeilad presennol, er nad oes gwybodaeth ynglŷn â gosodiad llawr yr adeilad presennol na beth fyddai defnydd yr adeilad presennol wedi codi'r adeilad bwriedig. Mae'r ymgeisydd yn datgan y byddai'r ddau adeilad yn cael eu defnyddio ond nid yw'n glir sut fyddai'r busnes yn gweithredu o'r ddau adeilad.
- 5.4 Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r ffurflen gais yn cadarnhau mai'r ymgeisydd sydd yn berchen a safle'r cais ynghyd a'r adeilad presennol union gerllaw, ond mae'r datganiad dylunio a mynediad yn cadarnhau fod yr ymgeisydd yn rhentu'r gweithdy presennol. Nid yw perchnogaeth tir yn fater cynllunio, ond fod rhaid bod yn sicr fod perchennog unrhyw dir yn wybyddus o'r bwriad ac i'r perwyl hyn mae llythyr ymgynghoriad wedi ei yrru i'r sawl ddaru ddatgan perchnogaeth y gweithdy ar y cais blaenorol. Mae'n rhaid felly bwrw ymlaen gyda delio gyda'r cais cynllunio.
- 5.5 Wrth asesu'r cais blaenorol, bu'r sawl sy'n honni perchnogaeth yr adeilad presennol yn cwestiynu'r angen ar gyfer dau busnes trefnu angladdau yn yr un pentref petai yn penderfynu ail-gymeryd y busnes ei hun neu rhentu'r adeilad i rhywun arall. Nodir fod hyn yn ategu at y pryder o sut fyddai'r ddau adeilad yn gweithredu fel rhan o fusnes yr ymgeisydd.
- 5.6 I'r perwyl hyn, a chan fod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac nad yw'n safle a ddatblygwyd o'r blaen, nid oes cyfiawnhad na rhesymeg digonol ar gyfer codi adeilad busnes yng nghefn gwlad agored ac mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 a maen prawf 2 o bolisi PS 5.
- 5.7 Mae polisi CYF 6 yn berthnasol gan fod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu. Mae'r polisi yn caniatáu cynigion ar gyfer unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes cyn belled ei fod yn cwrdd gyda'r meini prawf canlynol:
1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw - mae'r adeilad yn sylweddol ac er ei fod wedi ei leoli o fewn y pentref ac ar gyrion y ffin ddatblygu, mae yng nghefn gwlad agored ac nid oes cyfiawnhad na rhesymeg digonol ar gyfer ei angen ac nid oes sicrwydd sut fydd y bwriad yn gweithredu mewn perthynas â'r adeilad presennol ar y safle gan nad oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno yn dangos y perthynas weithredol (h.y. pa weithred fydd yn digwydd yn lle ac os oes angen i'r ddau adeilad fod yn agos at ei gilydd).
  2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw - nid yw'n glir sut fyddai'r bwriad yn gweithredu gyda'r adeilad presennol ger y safle ac os byddai angen ar gyfer dau adeilad busnes petai'r ddau adeilad yn gweithredu ar wahân.
  3. Ddim yn berthnasol.
- 5.8 I'r perwyl hyn felly, nid oes gwybodaeth digonol wedi ei ddarparu ar gyfer sicrhau fod graddfa a natur y bwriad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad ac na fyddai'n arwain at ddefnydd a fyddai'n cael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion meini prawf 1 a 2 o bolisi CYF 6.
- 5.9 Yn sgil hyn hefyd, nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion meini prawf 1 a 2 polisi PCYFF 2 CDLL ychwaith, trwy'r ffaith nad yw'n cydymffurfio a gofynion polisiâu'r cynllun datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.10 Mae polisi PCYFF 3 CDLI yn nodi bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoddi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Mae'r adeilad yn debyg i adeilad amaethyddol o ran maint a dyluniad, ac er y gallai'r math yma o adeilad fod yn dderbyniol, nid oes sicrwydd fod angen y gofod llawr ar gyfer yr adeilad penodol yma, o gofio fod adeilad perthnasol union gerllaw. Nid oes Gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â'r defnydd o'r gweithdy presennol ac felly yr angen am yr arwynebedd llawr ychwanegol yma. Cydnabyddir fod yr asiant wedi darparu enghreifftiau o ddefnydd o fyrddau 'shiplap' llwyd yn yr ardal leol, ond nodir mai enghreifftia o rannau o dai preswyl wedi eu gorchuddio sydd ganddo, ac ystyrir y byddai gorffen adeilad sylweddol yn y gorffeniad yma yn parhau i fod yn nodwedd sydd allan o gymeriad a'r ardal. Er hyn cydnabyddir y gellir amodi gorffeniad yr adeilad petai egwyddor o ddarparu'r adeilad yn dderbyniol.
- 5.11 O ystyried hyn, mae'r bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PCYFF 3 a 4 o'r CDLI.

### **Materion Priffyrdd**

- 5.12 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac yn gwynebu'r briffordd B4417. Mae adeilad presennol union gerllaw sy'n cael ei ddefnyddio gan yr ymgeisydd i redeg busnes trefnu angladdau. Mae'n ymddangos fod lle anffurfiol ar gyfer oddeutu dau gerbyd o flaen yr adeilad presennol. Mae'r datganiad dylunio a mynediad a'r cynlluniau yn datgan fod dau lecyn parcio ar gael o flaen yr adeilad presennol.
- 5.13 Nodir hefyd fod lle o fewn yr adeilad bwriedig ar gyfer llwytho a dadlwytho o ambiwlans neu hers. Ystyrir y byddai'r drws ar gyfer y gofod yma yn ddigonol ar gyfer hers, ond o bosib ddim ar gyfer ambiwlans, ac felly efallai y byddai ambiwlans yn gorfod dadlwytho o faen yr adeilad ac ar draws y llecynnau parcio.
- 5.14 Gan fod y llecynnau parcio wedi eu gosod o flaen y drysau mynediad i'r gofod llwytho/dadlwytho, nid yw'n glir be fyddai'r trefniant petai angen defnyddio'r drysau pan fyddai'r llecynnau parcio mewn defnydd. Nid oes ychwaith gwybodaeth ynglŷn â parcio i staff.
- 5.15 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cynnig sylwadau ar y bwriad, a mae ymateb i'w sylwadau wedi ei dderbyn gan asiant y cais. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn parhau i bryderu am y sefyllfa parcio.
- 5.16 I'r perwyl hyn, mae pryder ynglŷn â'r trefniant parcio a llwytho/dadlwytho i'r adeilad ac felly o ganlyniad nid oes sicrwydd na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. I'r perwyl hyn mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiâu TRA 2 A 4.

### **6 Casgliadau:**

- 6.1 Cydnabyddir fod defnydd trefnu angladdau yn bodoli union gerllaw safle'r cais, ond nid oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno ar gyfer sicrhau sut y byddai'r bwriad yn gweithredu fel un uned a'r angen ar gyfer y gofod llawr, nac ar gyfer y trefniant parcio a llwytho a dadlwytho bwriedig. Nodir nad yw'r gorffeniad ar yr adeilad yn gweddu gyda'r ardal leol ond fod posib gosod amod cynllunio i sicrhau gorffeniad derbyniol. I'r perwyl hyn mae'r bwriad yn groes i ofynion y polisiâu fel a nodir uchod. Nid oes dewis felly ond gwrthod y cais.

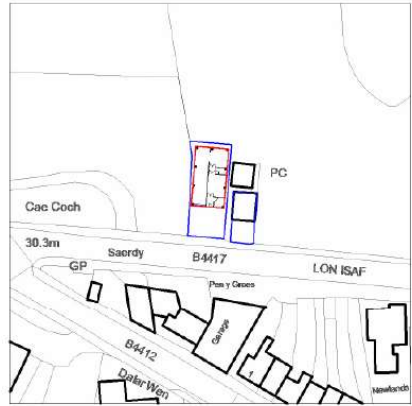
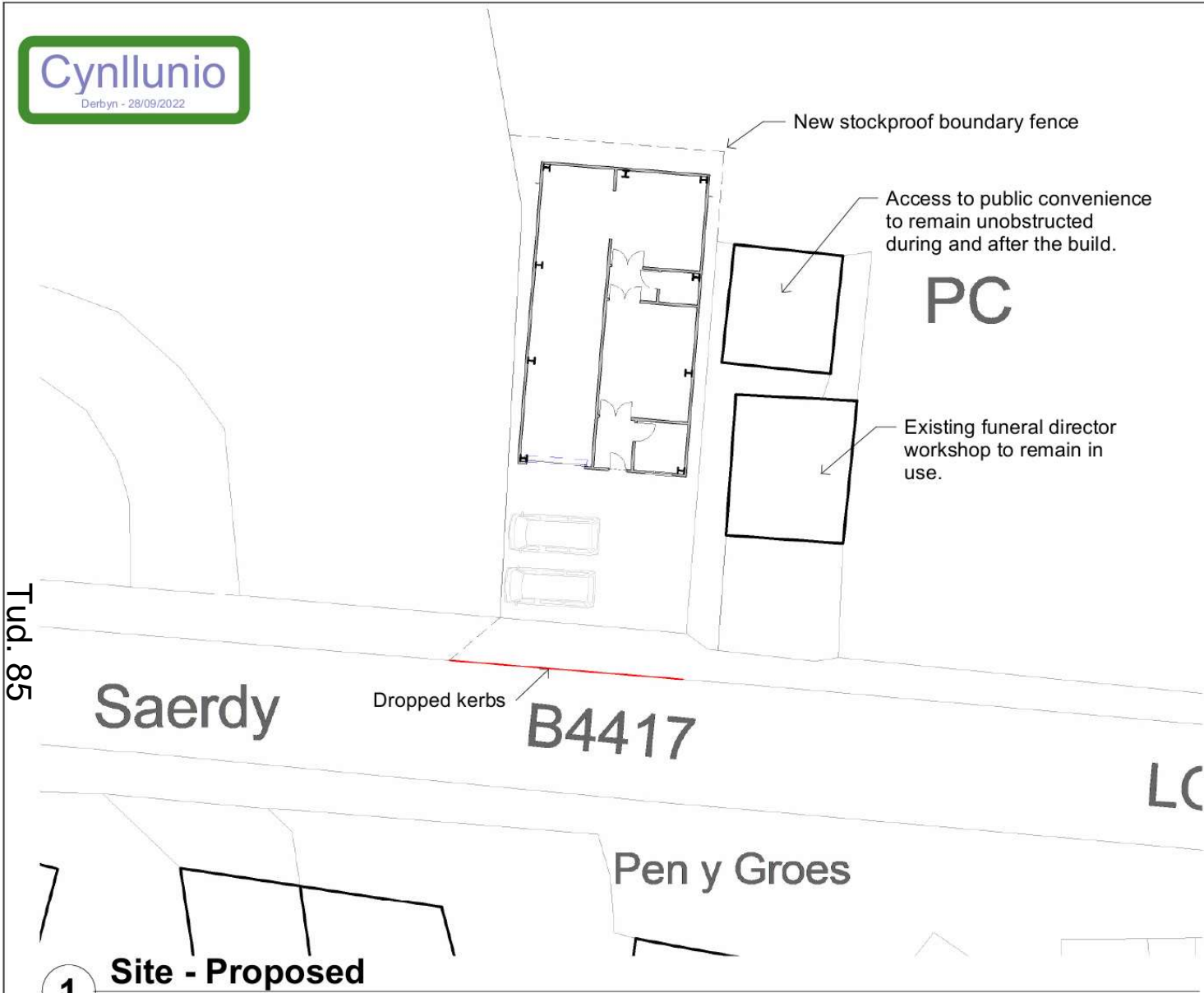
### **7 Argymhelliad:**

Gwrthod – rhesymau

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/11/2022</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

1. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, a chan fod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac nad yw'n safle a ddatblygwyd o'r blaen, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi fod cyfiawnhad o'r bwriad yn y lleoliad hwn yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 sy'n gofyn dangos bod lleoli datblygiad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Am y rheswm hyn mae'r bwriad hefyd yn methu ar maen prawf 2 o bolisi PS5 a meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026).
2. Nid yw'r wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais yn cadarnhau'n glir y trefniant parcio, llwytho a dadlwytho bwriedig ac felly o ganlyniad nid oes sicrwydd na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. I'r perwyl hyn mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiau TRA 2 A 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026).

Tud. 85



**2 Location**  
1 : 1250

**1 Site - Proposed**  
1 : 200



Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

No.	Description	Date
A	Notes	02/09/22

**Haydn E. Williams Cyf.**  
Syrfewyr Adeiladu Siartredig  
Chartered Building Surveyors

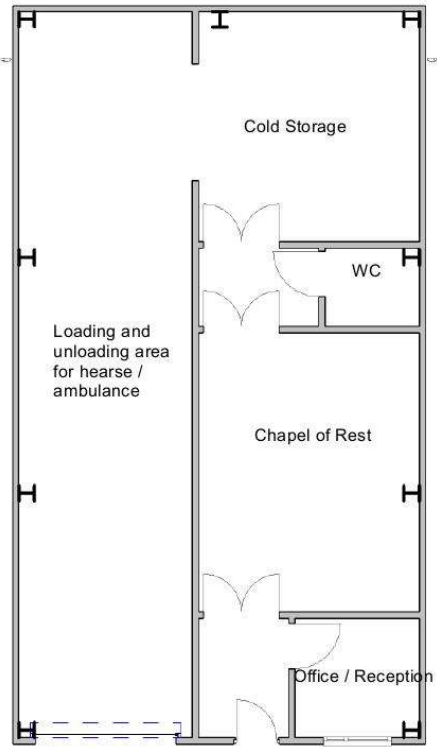
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LI53 7HF  
(01758) 614444  
info@haydnwilliams.com  
www.haydnwilliams.com

**RICS**

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE	Capel Gorffwys, Morfa Nefyn
TEITL - TITLE	Site Location

CLEIENT - CLIENT		
Dewi Thomas		
DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@ A3)
07/10/21	0770	As indicated
DARLWYD GAN DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
GEW	0770-S101	A
GWIRWYD GAN CHECKED BY	HEW	

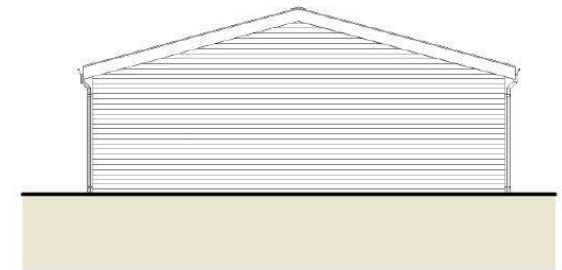
Tud. 86



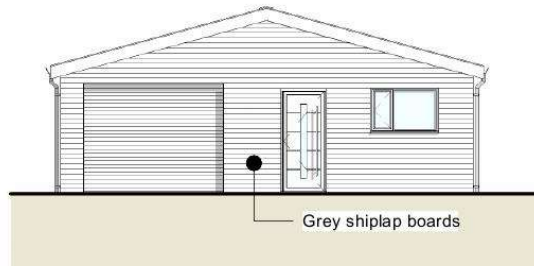
**1 Level 0 - Proposed**  
1 : 100



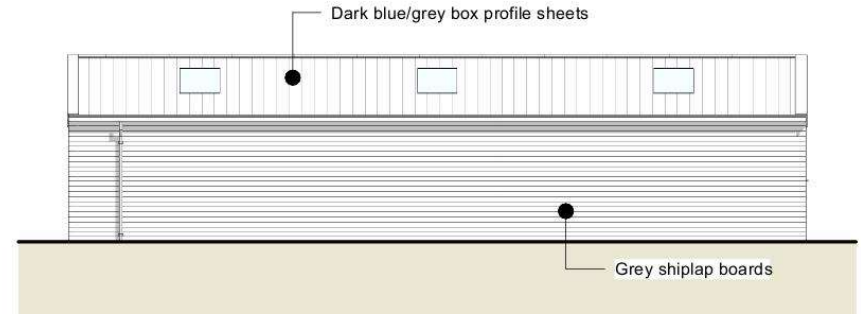
**2 East - Proposed**  
1 : 100



**3 North - Proposed**  
1 : 100



**4 South - Proposed**  
1 : 100



**5 West - Proposed**  
1 : 100

**6 Materials**  
1 : 200



Post Office, Lon Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli, LL53 6AP

Haul a Gwynt, Lon Uchaf, Morfa Nefyn, Pwllheli, LL53 6AL

Materials proposed for the Chapel of Rest can be seen on numerous buildings in the locality, some just a stones throw away from the proposed site. The wall cladding is Marley Cedral cladding boards.

No.	Description	Date
A	Notes	02/09/22

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

**Haydn E. Williams Cyf.**  
Syrfewyr Adeiladu Siartredig  
Chartered Building Surveyors

**RICS**  
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LI53 7HF  
(01758) 614444  
info@haydnewilliams.com  
www.haydnewilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE  
Capel Gorffwys, Morfa Nefyn

TEITL - TITLE  
Proposed Plans

CLEIENT - CLIENT  
Dewi Thomas

DYDDIAD - DATE 07/10/21	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0770	GRADFFA - SCALE (@ A3) As indicated
DARLYNWYD GAN DRAWN BY GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0770-A101	REV A
GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW		



Tud 87

