



Cyfarfod / Meeting

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 5ED MEDI, 2016

*** NODER ***

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WE-DDARLLEDU

[HTTP://WWW.GWYNEDD.PUBLIC-I.TV/CORE/PORTAL/HOME](http://www.gwynedd.public-i.tv/core/portal/home)

Lleoliad

Siambwr Dafydd Orwig, Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:

(a) C15/1081/11/LL – Hen Iard Gychod Dickies, Bangor
(nid yw'r cais yn cael ei drafod yn y pwyllgor hwn)

(b) C15/0329/18/LL – Tir gyferbyn Post Office, Clwt y Bont, Caernarfon.

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod am 10.00 a.m. o flaen Maes Parcio Aml-bwrpas Staff y Cyngor, Doc Fictoria, Caernarfon.

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 26 Awst 2016)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Dyfrig Jones
W. Tudor Owen
R. Hefin Williams

Simon Glyn
Michael Sol Owen
Gruffydd Williams
John Wyn Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Anne Lloyd Jones
John Pughe Roberts

Eric M. Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd Endaf Cooke

Llafur (1)

Y Cynghorydd Gwen Griffith

Democratiaid Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd June Marshall

Eilyddion

Y Cynghorwyr

Sian Wyn Hughes
W. Roy Owen
Owain Williams
Sion W. Jones
Stephen W. Churchman

Plaid Cymru
Annibynnol
Llais Gwynedd
Llafur
Democratiaid Rhyddfrydol

TREFN SIARAD YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad 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

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

7 - 24

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 25 Gorffennaf 2016 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

I gyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Rheoleiddio

5.1 CAIS RHIF C15/0808/20/LL MENAI MARINA, HEN GEI LLECHI, Y FELINHELI 25 - 32

Cais ol-wethredol i gadw pontwn o fewn y cei

Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Griffith

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

5.2 CAIS RHIF C15/0807/20/CR MENAI MARINA, HEN GEI LLECHI, Y FELINHELI 33 - 41

Cais ol-wethredol i gadw pontwn o fewn y cei

Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Griffith

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

5.3 CAIS RHIF C16/0329/18/LL TIR GYFERBYN POST OFFICE, CLWT Y BONT, CAERNARFON 42 - 56

Codi tri tŷ annedd deulawr ar wahân a datblygiadau cysylltiedig

Aelod Lleol: Cynghorydd Elfed Williams

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

**5.4 CAIS RHIF C16/0460/15/LL MAES CARAFANAU LLANBERIS , 57 - 68
LLANBERIS**

Amrywio amodau 16, 17, 18 a 26 o ganiatâd cynllunio C13/1136/15/LL er mwyn galluogi ymestyniad i'r tymor (1 Mawrth hyd 10 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol) a defnydd / meddianiad y 2 llety warden trwy'r flwyddyn gan bersonau sy'n gyflogedig mewn rheolaeth y safle carafanau teithiol a'u dibynyddion

Aelod Lleol: Cynghorydd Trevor Edwards

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

5.5 CAIS C16/0590/42/AM TIR GER PENRHOS, MORFA NEFYN 69 - 81

Adeiladu annedd a creu llefydd parcio

Aelod Lleol: Cynghorydd Sian Wyn Hughes

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

5.6 CAIS RHIF C16/0603/09/LL TIR YN PENMORFA, TYWYN 82 - 100

Cais llawn i godi 5 tŷ deulawr fforddiadwy, creu safle mwynderol a gwelliannau i'r ffordd stad bresennol

Aelod Lleol: Cynghorydd Ann Lloyd Jones a Cynghorydd Mike Stevens

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

**5.7 CAIS RHIF C16/0724/20/AM TIR GEN CANOLFAN IECHYD, 101 - 115
FFORDD GLAN Y MOR, Y FELINHELI**

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 11 tŷ newydd, creu mynedfa cerbydol newydd a ffordd stad, darparu tir agored cyhoeddus

Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Griffith

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

5.8 CAIS RHIF C16/0770/38/AM GLYNLLIFON, LLANBEDROG 116 - 135

Creu 16 llety gwyliau deulawr gyda parcio cysylltiedig ac ardal amwynderol

Aelod Lleol: Cynghorydd Angela Russell

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

5.9 CAIS RHIF C16/0725/13/AM CYN SAFLE GREY GARAGE, LON NEWYDD COETMOR, BETHESDA 136 - 148

Cais amlinellol i godi 18 uned anheddol (gan gynnwys 4 uned fforddiadwy) ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd, ffordd stad fewnol a llwybr troed ar gyfer cerddwyr (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd ar apel cyf C13/0766/13/LL – Apel APP/Q6810/A/14/2215839

Aelod Lleol: Cynghorydd Ann Williams

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 25/07/16

Yn bresennol: Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones (Cadeirydd)

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Simon Glyn, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Eric Merfyn Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams a John Wyn Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Anwen J. Davies, Lesley Day, Charles Wyn Jones, Dafydd Meurig (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Keira Sweeney (Uwch Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Euryr Williams (Uwch Swyddog Hawliau Tramwy (Arfon)) – ar gyfer Eitem 5 ar y rhaglen a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, David Gwynfor Edwards (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

- (a) (i) Datganodd y Y Cynghorydd Simon Glyn fuddiant personol mewn perthynas ag Eitem 5 ar y rhaglen gan mai ef wnaeth gais i gofrestru'r llwybr troed.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitem a nodir.

- (ii) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol mewn perthynas âg eitem 6.11(Cais rhif C16/0134/16/LL) ar y rhaglen gan eu bod yn Aelodau o Fwrdd Catrefi Cymunedol Gwynedd:

- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen
- Y Cynghorydd John Wyn Williams

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawsont y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais a nodir.

- (b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Lesley Day (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 6.1, 6.2 a 6.8 (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0156/11/LL, C16/0440/11/CR a C16/0518/11/LL)
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.4 ar y rhaglen, (cais rhif C16/0292/35/LL)
- Y Cynghorydd Charles Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.7 ar y rhaglen, (cais rhif C16/0493/23/AM)
- Y Cyngorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.11 ar y rhaglen (cais rhif C16/0134/16/LL)
- Y Cynghorydd Anwen J. Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.12 ar y rhaglen (cais rhif C15/1356/40/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

- (c) Datganodd y Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol fuddiant personol yn Eitemau 6.9, 6.10 a 6.12 (Ceisiadau cynllunio rhifau C15/0828/11/LL, C15/0844/11/CR, a C15/1356/40/LL) oherwydd ei fod yn perthyn i asiant yr ymgeiswyr.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitemau a nodir.

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf 2016, fel rhai cywir.

5. CAIS I GOFRESTRU LLWYBR TROED RHWNG HAULFRYN A PHEN CAERAU, GARN FADRYN, CYMUNED TUDWEILIOG

Cyflwynwyd adroddiad gan Bennaeth Adran Rheoleiddio ynglyn a chais i gofrestru llwybr troed rhwng Haulfryn a Phen Caerau, Garn Fadryn.

Ymhelaethwyd ar y cais gan yr Uwch Swyddog Hawliau Tramwy (Arfon) gan nodi y derbyniwyd cais i gofrestru'r llwybr troed uchod yn seiliedig ar y ffaith bod y cyhoedd wedi ei ddefnyddio dros ugain mlynedd. Pan fo llwybrau yn cael eu defnyddio am gyfnod llawn o ugain mlynedd heb ymyrraeth pennir bod y ffordd honno wedi'i neilltuo fel priffordd oni bai bod tystiolaeth digonol nad oedd y bwriad i'w neilltuo yn ystod y cyfnod hwnnw. Heriwyd yr hawl i ddefnyddio'r llwybr am y tro cyntaf ym mis Medi 2014 pan roddwyd clo ar y giat. Cefnogir y cais gan dystiolaeth o ddefnydd ac fel rhan o'r broses ymgynghori derbyniwyd un gwrthwynebiad gan berchennog Pen Caerau. Yn dilyn archwilio'r holl dystiolaeth, ystyrir ei bod yn rhesymol honni, yn seiliedig ar falans tebygolrwydd, bod hawl tramwy cyhoeddus i gerddwyr yn bodoli ar hyd y llwybr uchod ac yn ofynnol felly i'r Cyngor lunio Gorchymyn Diwygio Map Swyddogol.

Cyfeiriodd y Pennaeth Cyfreithiol at y dystiolaeth anfonwyd i Aelodau'r Pwyllgor ar wahan a'i fod yn benderfyniad oedd yn seiliedig ar gloriannu'r dystiolaeth oedd gerbron er dod i gasgliad.

Cynigwyd ac eilwyd i gymeradwyo llunio Gorchymyn Diwygio yn seiliedig bod mwy o dystiolaeth cadarn bod y llwybr wedi cael ei ddefnyddio am y gyfnod di-dor o 20 mlynedd.

Penderfynwyd: Cymeradwyo i'r Cyngor lunio Gorchymyn Diwygio o dan Adran 53 (3)(c)(i) Deddf Bywyd Gwylt a Chefn Gwlad 1981 i gofrestru'r llwybr troed a hawlir ar Fap Swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

6. 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 polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C13/0156/11/LL – 7 Glandwr Terrace, Bangor

Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol deulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo, ynghyd a darparu drysau ffrenig a chodi ffens 1.8m newydd ger y hawl dramwy.

Adroddodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod cryn dipyn o sylwadau ychwanegol wedi eu cyflwyno ynglyn a'r cais uchod ac o'r herwydd mai gwell fyddai gohirio penderfynu ar y cais er mwyn gallu rhoi ystyriaeth fanwl i'r holl wybodaeth ychwanegol.

Penderfynwyd: Gohirio'r cais er mwyn rhoi ystyriaeth fanwl i wybodaeth ychwanegol a ddaeth i law.

2. Cais rhif C16/0440/11/CR – 7 Glandwr Terrace, Bangor

Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol deulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo.

Yn yr un modd, adroddodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai gwell fyddai gohirio penderfynu ar y cais uchod er mwyn rhoi ystyriaeth manwl i'r gwybodaeth ychwanegol a ddaeth i law.

Penderfynwyd: Gohirio'r cais er mwyn rhoi ystyriaeth fanwl i wybodaeth ychwanegol a ddaeth i law.

3. Cais rhif C14/1222/30/LL – Bryn Gwynt, Anelog, Aberdaron

Defnyddio safle carafanau eithriedig Clwb Gwersylla a Charafanau fel safle annibynnol ar gyfer lleoli 8 o garafanau teithiol tymhorol a 4 pabell a chreu lle chwarae

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai ail-gyflwyniad o gais ôl-weithredol a gafodd ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Medi 2015 oedd gerbron. Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig sy'n gostwng y nifer i 8 carafan teithol a 4 pabell. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a amlinellir o fewn yr adroddiad gan dynnu sylw penodol at Bolisi D19 yn ymwneud a gwarchod y tirwedd, gosodiad, lleoliad, materion traffig, cyfyngu defnydd yr unedau ac effaith cronol ar yr ardal leol. O safbwynt yr ymgynghoriadau cyhoeddus, nodwyd nad oedd y Swyddog AHNE yn ystyried y byddai'r bwriad yn amharu ar yr AHNE os gweithredir cynllun tirlunio ychwanegol a chyfyngu'r unedau i ran uchaf y cae gan sicrhau bod yr unedau yn cael eu symud oddi ar y safle a'u storio yn y lleoliad priodol.

(b) Mewn ymateb i sylw wnaed gan Aelod ynglyn a'i bryder yn yr amser a gymerwyd i ymdrin a'r cais hwn ers ei grofrestriad yn 2014, eglurwyd bod y swyddogion wedi cydweithio gyda'r ymgeisydd a'i asiant er mwyn ei gefnogi ac yn derbyn ei fod wedi cymryd mwy o amser nag yn arferol.

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- 1. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.**
- 2. Cynllun tirlunio.**
- 3. Cyfyngu nifer carafanau teithiol i 8 a phebyll i 4 ac i'w lleoli ar y mannau a nodir yn unig.**
- 4. Cyfnodau defnydd y safle, safle teithiol yn unig.**
- 5. Unedau teithiol ar daith yn unig.**
- 6. Dim storio ar y safle.**

7. Rhestr cofnodi.**8. Dim carafanau na phebyll ar y cae chwarae.****4. Cais rhif C16/0292/35/LL – Tir gyferbyn a Gwesty'r George IV, Stryd Fawr, Cricieth**

Cais i newid amod 3 o ganiatad cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a godwyd yn ôl

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohirwyd y cais o bwyllgor cynllunio blaenorol er mwyn derbyn gwybodaeth am faterion ieithyddol a chadarnhawyd bod y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol wedi ei gyflwyno ar 1 Gorffennaf 2016 sy'n cynnwys gwybodaeth yn seiliedig ar Gyfrifiad 2011. Golyga'r bwriad godi 34 uned breswyl i'r henoed, un llety warden a 2 llety staff a chyfleusterau cymunedol ynghyd â 18 lle cyn parcio i'r unedau preswyl a 15 lle cyn parcio i ddefnydd Gwesty'r George VI. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a nodwyd yn yr adroddiad ynghyd a'r hanes cynllunio perthnasol i ganiatau 37 o unedau preswyl ar apel yn 2010 a chaniatau 34 o unedau yn 2013. Nodwyd nad oedd unrhyw newid yn y sefyllfa Cynllunio ers 2013 ar sail y polisiau cynllunio lleol na'r cyngor cenedlaethol perthnasol. Nodwyd bod yr Uned Polisi ar y Cyd yn credu y byddai'r datblygiad yn debygol o gynorthwyo i gadw aelwydydd 50+ mlwydd all fod yn siarad Cymraeg yn yr ardal, ac ar sail mai aelwydydd cyfredol fydd yn fwy na thebyg yn symud i'r unedau newydd, gall hyn ryddhau tai i aelwydydd lleol eraill. Argymhelliad y swyddogion ydoedd i'w ganiatau a derbyniwyd datganiad hwyr gan asiant yr ymgeisydd yn datgan ei fod yn fodlon newid cyfnod o gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl o 3 mlynedd i 2 flynedd.

(b) Siaradodd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn ond ni gymerodd ran yn y penderfyniad) gan ddatgan ei fod yn gwrthwynebu'r cais.

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(ch) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid yr argymhelliad i'w ganiatau:

- Mai cais amlinellol oedd gerbron ac y byddai cais llawn i'w gyflwyno maes o law
- Tra'n cydymdeimlo gyda'r Aelod Lleol nad oedd rheswm cynllunio dyls i'w wrthod
- Sicrhau bod trefniadau i waredu'r llysiau dial mor fuan ag sy'n bosibl

(d) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid ei wrthod:

- Gwrthwynebwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 13 Mehefin 2016 oherwydd bod angen mwy o wybodaeth am faterion ieithyddol
- Mynegwyd bod y sefyllfa ers 2010 wedi newid yn sylweddol gan i nifer o ddatblygiadau cyffelyb fod wedi eu caniatáu ers 2010 ynghyd a chartrefi nyrsio megis y Pines, Bryn Awelon wedi ehangu, a Hafod y Gest ym Mhorthmadog wedi ei ddymchwel ar gyfer adeiladu datblygiad newydd ar gyfer y math yma o ddefnyddwyr gwasanaeth, heb son am y datblygiadau sydd wedi eu cymeradwyo ym Mhwlheli yn ddiweddar
- Yn sgil yr uchod, cwestiynwyd felly a oedd angen mwy o'r math yma o gyfleusterau yn yr ardal
- Darllenwyd llythyr a dderbyniwyd gan Feddyg mewn practis lleol a oedd yn llwyr wrthwynebus i'r bwriad oherwydd fel practis eu bod o dan bwysau aruthrol yn barod wrth delio gyda'r henoed ac yn ychwanegol yn edrych ar ôl 123 o gelifion mewn cartrefi nyrsio yng Nghricieth. Yn ogystal a phwysau gwaith, profir problemau i recriwtio meddygon teulu i'r feddygfa a rhagwelir na fydd y sefyllfa yn gwella am rhai blynyddoedd. Erfyniwyd ar y Pwyllgor i ystyried barn y meddygon teulu yng nghyffiniau Cricieth.

- Bod Cyngor Cymuned Cricieth wedi pleidleisio yn unfrydol i wrthod y cais yn seiliedig ar farn nad oedd yr angen yn bodoli ac y byddai'r datblygiad yn faich ar yr isadeiladwaith lleol gan gynnwys y gwasanaeth iechyd

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai cais oedd gerbron am dai henoed ar gyfer pobl 55 oed neu fwy ac nid cartref nyrsio / gofal. Cyfeiriwyd y Pwyllgor at y math o lety a fwriedir a'r strategaeth ar gyfer darpariaeth sydd yn llwyr gydymffurfio gyda'r datblygiad arfaethedig.

(e) Nododd Aelod ymhellach tra'n cydymdeimlo gyda'r Feddygfa roedd demograffi'r boblogaeth yn newid gyda phobl yn byw yn hŷn a'r Gwasanaeth Iechyd yn hyrwyddo i gadw pobl yn eu cartrefi cyn hirad a phosibl. Teimlwyd bod y bwriad yn ddatblygiad i'w groesawu ac yn ffordd ymlaen.

(f) Pleidleiswyd ar y cynnig i'w ganiatau.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais gyda'r amodau cynllunio isod a'r cytundeb 106 gwreiddiol

1. 5 mlynedd.
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl (edrychiad a thirweddu) o fewn dwy flynedd.
3. Cyfyngu defnydd yr unedau i bobol dros 55.
4. Deunyddiau a gorffeniadau.
5. Mynediad a pharcio.
6. Manylion coed.
7. Tirweddu.
8. Cyflwyno cynllun gwaredu llysiau'r dial.
9. Dwr Cymru
10. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

5. Cais rhif C16/0360/41/LL – Tir ger Y Dolydd, 4 Glasfryn Terrace, Pencaenewydd

Ail gyflwyniad a diwygiad o gais a wrthodwyd o dan C16/0091/41/LL i godi ty fforddiadwy ar safle eithrio gwledig

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer tŷ annedd deulawr a wrthodwyd yn flaenorol oherwydd nad oedd y tŷ yn destun y cais wedi ei gyflwyno fel cais am dŷ fforddiadwy a bod ei faint yn fwy na'r hyn a ganiateir fel tŷ fforddiadwy. Saif y lleoliad o fewn pentref gwledig Pencaenewydd ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o ardd eiddo. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd y nifer o wrthwynebiadau a dderbyniwyd. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad. Nodwyd bod Pencaenewydd wedi ei nodi fel pentref gwledig yng Nghynllun Datblygu Unedol a'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn cwrtil gardd eiddo pen teras presennol a ystyrir yn addas yn nhermau ei leoliad a pherthynas gyda thai eraill a phatrwm datblygu cyffredinol y pentref. Fel arfer, gyda'r math yma o gais, rhaid i unigolyn neu deulu penodol brofi'r angen ond yn yr achos hwn nodwyd bod yr Uned Strategol Tai wedi ymateb i'r cais ac wedi cydnabod bod angen enfawr am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal ac felly yn profi'r angen am dŷ fforddiadwy. Byddai angen rheoli'r datblygiad drwy Gytundeb 106 sy'n golygu meddiant gan unigolion sydd a gwir angen am dŷ fforddiadwy boed hyn drwy brynu neu rentu'r eiddo. Er cywirdeb yn yr adroddiad bydd rhaid cyfyngu'r eiddo i angen lleol fforddiadwy yn unol a pholisi CH5 ac ddim fel angen cyffredinol sy'n golygu cyfyngu'r tŷ i bobl lleol yr ardal. Nodwyd ymhellach bod maint y tŷ yn cydfynd hefo canllaw Cynllunio atodol a thynnwyd sylw bod y gwrthwynebiadau wedi cael ystyriaeth lawn ac felly ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellir i'w ganiatau.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(c) Mewn ymateb i sylw ynglyn a sut y gellir sicrhau na fyddai'r amod Cytundeb 106 yn cael ei godi, esboniwyd bod digon o dystiolaeth mewn gwybodaeth gan yr Adran Strategol Tai bod angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal ac ni fyddai unigolyn mewn sefyllfa i fedru codi'r amod 106 heb orfod mynd drwy lawer iawn o gamau i wneud hynny.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i sicrhau fod y ty yn dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Deunyddiau
5. Tynnu hawliau a ganiateir
6. Amod cynllun draenio - Dwr Cymru
7. Darparu lle cynnau parcio a throi o fewn y cwrtil
8. Amod Dwr Cymru
9. Amod gwarchod llwybr

6. Cais rhif C16/0407/41/LL – Swn y Don, Afonwen, Chwillog

Cais ar gyfer creu safle carafanau teithiol newydd 17 uned, ail leoli 2 uned statig bresennol a chodi bloc toiledau.

Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle ar dir agored ar gyrion Afonwen gyda mynediad tuag at y safle i lawr ffordd gul bresennol oddiar briffordd yr A497. Cyfeirwyd at y polisiau perthnasol o fewn yr adroddiad. Tynnwyd sylw bod polisi D19 yn datgan caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf y polisi. Nodwyd bod Uned Trafnidiaeth yn nodi bod 50m cyntaf y ffordd o'r gylchfan ar yr A497 yn addas, ond wedi hynny mae'n culhau gan wneud cyfleon pasio i gerbydau yn tynnu carafanau yn brin. Ystyrir felly bod y bwriad yn anaddas ac nad yw yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH33. Nodwyd pryder hefyd y byddai gwrthdaro rhwng cerddwyr a cherbydau oherwydd culni'r ffordd. Nid yw'r elfen o ail leoli'r ddwy garafan yn hollol eglur o ran defnydd presennol yr unedau a phe derbynnir cais arall i'r dyfodol byddai'n rhaid egluro a chyfiawnhau'r bwriad er mwyn gallu ei asesu yn briodol. Yn sgil ystried yr holl faterion cynllunio a pholisiau perthnasol credir bod y bwriad yn annerbyniol yn unol a'r hyn a nodir yn yr adroddiad.

(a) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion.

(b) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod, eglurwyd nad oedd modd creu mannau pasio pwrpasol ar y lôn sy'n arwain i'r safle.

Penderfynwyd: Gwrthod oherwydd byddai'r datblygiad arfaethedig o'i ganiatáu yn achosi trafndiaeth ychwanegol i ddefnyddio ffordd trac sengl is-safonol sy'n arwain i'r safle er niwed sylweddol i ddiogelwch ffyrdd a cherddwyr y llwybr cyhoeddus. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau CH33 a D19 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (Gorffennaf 2011).

7. Cais rhif C16/0493/23/AM – Tir ger Bryn Celyn, Lon Groes, Llanrug

Cais amlinellol i godi tŷ annedd

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron ar gyfer codi tŷ annedd 11m wrth 6m ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o gwrtil Bryn Celyn, Llanrug, wedi ei leoli oddi ar ffordd di-ddosbarth. Byddai cwrtil Bryn Celyn yn cael ei addasu i ddarparu dau lecyn parcio. O safbwynt yr ymgynghoriadau cyhoeddus, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau yn seiliedig ar:
- Cylfat yn rhedeg drwy'r safle
 - Achosi risg llifogi i'r tai a'r cae cyfagos
 - Dim lle troi wedi ei ddangos o fewn y cwrtil
 - Angen darparu llefydd parcio newydd i'r tŷ presennol a'r tŷ araethedig

Tynnwyd sylw at y polisiau Cynllunio perthnasol gan nodi bod y bwriad arfaethedig yn cydymffurfio a gofynion y polisiau hynny. O safbwynt materion isadeiledd a'r gwrthwynebiadau ynglyn a llifogydd, byddai modd gosod amod i sicrhau na ellir cychwyn y datblygiad hyd nes cyflwynir cynllun traeniad dwr ar gyfer y safle sydd yn gwarchod y cwrs dwr ac yn cydymffurfio ag anghenion Dŵr Cymru. Yn dilyn rhoi sylw i'r holl ystyriaethau a'r gwrthwynebiadau, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd tra nad oedd yn wrthwynebus i'r datblygiad roedd yn pryderu am risg o lifogydd gyda'r cylfat wedi blocio ers rhai blynnyddoedd ac y dylid ei ddatrys cyn caniatáu'r cais.

- (c) Ategodd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) bryderon y gwrthwynebydd a thrigolion lleol ac y dylid sicrhau amod ynglyn a'r cylfat yn gyntaf cyn dechrau unrhyw ddatblygiad. Nodwyd ymhellach bod cae yng nghefn yr eiddo yn wlyb gyda ffrwd yn codi yno. Tra yn eithaf bodlon gyda'r argymhelliad, nodwyd yr angen i sicrhau mannau parcio o fewn y safle ynghyd a mannau parcio i Bryn Celyn gan bod y lôn yn gul heb balmentydd.

- (d) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- Nad oedd y ffurflenni wedi eu cwblhau yn gywir ac oni ddylid gohirio hyd nes y derbynnir rhain yn gywir
- Yn amlwg mai'r prif bryder ydoedd y cylfat a derbyniwyd sicrwydd y byddai'n cael sylw ac felly nad oedd unrhyw reswm i wrthod y cais
- Y dylid sicrhau mannau parcio o ystyried bod y ffordd yn brysur ac yn arwain i Ysgol Uwchradd Brynrefail
- Pan dderbynnir cais llawn gerbron dylai'r ymgeisydd ddangos y bwriadau ynglyn a'r cylfat
- Sicrhau bod y cylfat o'r maint mwyaf

- (e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniwyd mai cais amlinellol oedd gerbron ac nad oedd cyfiawnhad i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais, yn wyneb y ffaith bod y bwriad yn dderbyniol gan Dwr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru yn ddarostyngedig bod y pryderon ynglyn a'r cylfat yn cael eu cyfarch gyda'r amodau priodol.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu.
5. Cyflwyno cynllun draenio tir cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.
6. Dwr Cymru – dwr arwyneb.
7. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
8. Tynnu hawliau a ganiateir.

8. Cais rhif C16/0518/11/LL – 56 Upper Garth Road, Bangor

Newid defnydd tŷ annedd yn dŷ amlfeddianaeth (HMO) ar gyfer hyd at 5 o bobl

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod yr eiddo yn dŷ par wedi ei leoli ar Ffordd Garth Uchaf mewn ardal breswyl yn bennaf. Nodwyd mai defnydd cyfreithlon presennol yr eiddo ydoedd annedd preswyl preifat gyda 5 ystafell wely ar y llawr cyntaf. Eglurwyd i'r Pwyllgor ddiffiniad aml-feddianaeth a thynnwyd sylw i'r polisiau Cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad. O safbwynt yr ymgynghoriadau cyhoeddus derbynwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad am resymau cynllunio dilys isod:

- Diffyg gwybodaeth ynglyn a pharcio
- Pryder bod problemau parcio eisoes ar y stryd
- Gorddarpariaeth o dai amlfeddiannaeth yn ward Garth
- Y datblygiad yn niweidiol i fwynderau cymdogion

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad oeddynt yn ystyriaethau cynllunio cyfredol a thynnwyd sylw at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.

Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisi CH14 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac ni ystyrir y byddai caniatáu un uned aml-feddianaeth ychwanegol yn yr ardal yn cael effaith arwyddocaol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl yr ardal leol. O safbwynt materion trafndiaeth a mynediad, er nad oedd darpariaeth parcio preifat newydd yn rhan o'r bwriad, gan na fyddai cynnydd yn nwysedd defnydd y safle, ni ddisgwylir newid arwyddocaol o safbwynt y galw am barcio a phroblemau trafndiaeth. Yn dilyn ystriaeth o'r holl faterion perthnasol credir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisiau cynllunio perthnasol ac argymhelliad y swyddogion ydoedd i'w ganiatau gydag amodau.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fod yn Gadeirydd Cymdeithas Trigolion Maes Hyfryd ac yn cynrychioli barn trigolion 22 o dai sydd wedi eu lleoli gyferbyn a'r datblygiad arfaethedig
- Bod llawer o'r preswylwyr yn oedrannus
- Bod gan yr ardal ei gwota o dai aml-feddiannaeth sef rhifau 52, 54, a 55 yn ychwanegol i Neuaddau Garth a Rathbone sydd wedi eu lleoli oddeutu 200 llath i fyny'r ffordd
- Ei fod yn ardal o dai teuluoedd
- Bod gormodedd o lety myfyrwyr yn yr ardal gyda rhai newydd yn St. Mary, Dean a'r Stryd Fawr ac yn enwedig o ystyried bod ffigyrau myfyrwyr yn gostwng
- Bod problemau parcio yn bodoli yn yr ardal ac y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r broblem gyda staff a myfyrwyr y Brifysgol yn parcio yn yr ardal yn ystod y dydd

- Bu i Gyngor Gwynedd ychydig o flynyddoedd yn ôl gyfarch y broblem o barcio anghyfrifol yn yr ardal drwy osod llinellau melyn ar hyd un ochr i'r ffordd a rhan o'r ochr arall
- Bod oddeutu 139medr rhwng rhifau 42 a 93 cyffordd Love Lane o fannau parcio ar y ffordd ar gyfer 25 cerbyd ond bod 27 o dai ar hyd darn yma o'r ffordd
- Gall y datblygiad arfaethedig am 5 llety olygu 5 cerbyd ac ddim darpariaeth parcio ar eu cyfer
- Bod unigolyn yn dewis peidio symud ei cherbyd i fynd i siopau oherwydd na fyddai ganddi le i barcio ar ôl cyrraedd yn ôl
- Nad oedd y datblygiad yn dderbyniol oni bai bod darpariaeth parcio ar ei gyfer
- Golygai cael mwy o lety myfyrwyr yn yr ardal leihad mewn incwm treth Cyngor a chynnydd ar wasanaethau'r Cyngor mewn gwaredu ysbwriel, a.y.b.

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei gwrthwynebiad i'r cais am y rhesymau canlynol:

- Bod Garth yn aral breswyl dymunol, ac yn gyrraeddadwy i'r Stryd Fawr a'r Brifysgol
- Bod yr ardal yn draddodiadol wedi darparu llety i bobl broffesiynol megis Esgob Bangor, Darlithwyr y Brifysgol a'u teuluoedd
- Bod cyfanswm o 11 tŷ aml-feddiannaeth yn Ffordd Garth Uchaf a bod gan llety myfyrwyr dueddiad i glystyru gyda'i gilydd fel mae teuluoedd yn symud allan
- Tynnwyd sylw bod Rhifau 3, 5, 6, 7, a 9 Ffordd Garth Uchaf wrth y Pier, 37, 39,(yn y canol) a 52, 54 a 55 oddi ar Love Lane yn lety myfyrwyr
- Y byddai caniatáu ty aml-feddiannaeth arall yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar Ffordd Garth Uchaf
- Cyfeiriwyd at y dystiolaeth fel gwybodaeth gefndirol i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n dangos bod 42 allan o 326 uned breswyl yn y ward yn unedau aml-feddiannaeth, ac fe nodwyd bod 3 o'r 22 tŷ ar y ffordd dan sylw yn unedau aml-feddiannaeth yn barod sy'n cyfateb i 13.6%. Pe byddir yn caniatáu'r bwriad gerbron, byddai 18.2% o'r unedau yn dai aml-feddiannaeth.
- Noda'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd na ddylid cael mwy na 10% yn ardal Garth ac fe ddylid rheoli'r sefyllfa yn fuan os am gael cymdeithas gynhwysol ym Mangor
- Bod y datblygiad afraethedig yn creu gor-ddarpariaeth yn yr ardal dan sylw ac yn groes i bolisi CH14 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd
- Y byddai effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal yn nhermau sŏn, aflonyddwch, ysbwriel ac ail-gylchu
- Y byddai gan fyfyrwyr geir personol a bod diffyg parcio yn bodoli'n barod ac y byddai ychwanegiad yn creu tensiwn rhwng preswylwyr a chymdogion
- Gwnaed sylw bod gan ardaloedd Meirionnydd a Dwyfor bryderon gydag ail-gartrefi a bod Bangor gyda'i broblemau hefo llety myfyrwyr
- Byddai ei ganiatau yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau cyffredinol i'r ardal ac nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B23 ac y byddai ei gynnig fel cartref teuluol lle mae prinder yn llawer gwell

(d) Cynigwyd ac eilwyd l ganiatau'r cais.

(dd) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid yr argymhelliad i'w ganiatau:

- Anodd derbyn y dadleuon am y rhesymau mathemategol gan bod oddeutu 9,000 o fyfyrwyr sef tua 40% o'r boblogaeth ym Mangor ac nad oedd llety digonol yn bodoli i fyfyrwyr

- Pawb yn byw yn Bangor yn ddinesydd
 - Gellir ymdrin a phroblemau traffig, ysbwriel drwy wasanaethau'r Cyngor
 - Nad oedd y cais yn cyfeirio y byddai'r tŷ ar gyfer myfyrwyr
- (e) Mewn ymateb i ymholiad ynglyn a rhoi cyfyngiad cynllunio i fyfyrwyr beidio dod a car i ddinas Bangor, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd y cais yn cael ei gyflwyno fel llety myfyrwyr ac ni fyddai'n rhesymol rhoi amod i gyfyngu defnydd cerbydau.
- (f) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ymhellach nad oedd y math yma o ddatblygiad angen caniatad Cynllunio oddeutu 12 mis yn ol ond erbyn hyn bod y polisiau wedi newid yn nehongliad tai amlfeddiannaeth sef unrhyw fath o eiddo i rhwng 3 – 6 person.
- (ff) Mewn ymateb i'r pryder parcio, esboniodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiadeth bod y tŷ presennol gydag 5 ystafell wely ac y gallasai bod un cerbyd i bob person sydd yn byw yn yr eiddo ac nid yw o reidrwydd yn golygu y byddai 5 tenant yn dod a cherbyd i'r ddinas. Yn arferol, nodwyd bod unigolion yn dewis lleoliad sydd gyda chyfleusterau trafndiaeth cyhoeddus i arbed iddynt orfod cael cerbyd. Yn ychwanegol, nodwyd nad oedd tystiolaeth o droi y tŷ yn dŷ aml-feddiannaeth yn mynd i fod yn fwy problemus o ran parcio.
- (g) Nodwyd y pwyntiau canlynol gan Aelod yn erbyn yr argymhelliad i'w ganiatau:
- Ni ellir cytuno gyda'r ffigyrau ac nad oedd yn cyfleu darlun cywir a chynhwysfawr o Ffordd Garth.
 - Bod ardal yn fwy o lawer na stryd ac nid oedd polisi'r Cyngor yn cyfarch darn bychan o ffordd ac nid oedd yn asesiad cywir o'r sefyllfa.
 - Bod Ffordd Garth Uchaf yn ardal breswyl gydag 11 o dai aml-feddiannaeth yn y rhan uchaf
 - Bod y gofrestr etholiadol diweddar yn nodi 69 tŷ gyda chyplau ac unigolion sengl yn byw ynddynt a'i fod yn ardal sefydlog gyda Chymry enwog o'r byd darlledu a.y.b. wedi byw yno rhan fwyaf o'u bywyd
 - Dyfynwyd polisi CH14 sy'n nodi na ddylai effaith cronrus datblygiadau aml-feddiannaeth gael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol y stryd neu'r ardal.
 - Bod Ffordd Garth Uchaf ar drobwynt gyda theuluoedd yn symud allan ac fel amlinellir yn y polisi uchod, nid yw'r cyngor yn dymuno gweld hyn yn digwydd ac o'r herwydd roedd yr Aelod o'r farn y dylid gwrthod y cais
- (ng) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, tynnwyd sylw gan Aelod bod ardaloedd ym Mangor wedi newid dros gyfnod o flynyddoedd lle roedd tai preswyl ar un adeg, bellach maent yn dai ar gyfer myfyrwyr. Ychwanegwyd bod un Neuadd Breswyl i fyfyrwyr wedi ei lleoli yn yr ardal dan sylw sydd yn ardal gyda chyswllt naturiol a hynafol gyda'r Brifysgol.
- (h) Pleidlesiwyd dros ganiatau'r cais ond fe syrthiodd y cynnig hwn.
- (i) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd i wrthod y cais oherwydd nad oedd yn cydymffurfio a pholisi C14 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd – y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais oherwydd ei fod yn groes i bolisi CH14 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal dan sylw.

9. Cais rhif C15/0828/11/LL – Cyn Swyddfa Bost, 60 Ffordd Deiniol, Bangor

Newid defnydd adeilad presennol i greu caffi a bwyty a chreu 29 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn a chodi adeilad newydd i greu 116 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol

Roedd 6 Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld a'r safle.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohirwyd y cais o Bwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2016 er cynnal ymweliad safle a chywiro ffigyrau yn yr adroddiad. Golyga'r bwriad newid defnydd ac addasu adeilad presennol i greu caffi a bwyty a chreu 29 uned hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr o fewn yr adeilad presennol, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn presennol a chodi adeilad newydd i greu 116 o unedau hunan cynhaliol newydd, sef cyfanswm o 145 o unedau byw hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr. Nodwyd bod y datblygiad yn cynnwys ardal biniau ac ailgylchu wrth ochr yr adeilad a fydd yn guddiedig tu ol i wal ynghyd a chreu 2 ardal storio beics ond nid oedd unrhyw ddarpariaeth parcio yn rhan o'r bwriad. Nodwyd bod sawl adeilad wedi eu codi dros y blynyddoedd ar gefn yr adeilad a bwriedir eu dymchwel er mwyn bodi adeilad newydd pum llawr. Byddai'r adeilad newydd yn un ar wahan i'r prif adeilad ond yn gysylltiedig drwy linc gwydr ar yr ochr, a llecyn agored rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r adeilad hwn.

Cyflwynir cais adeilad rhestredig ond byddai'n rhaid ymdrin a'r cais hwn ar wahan sef yr eitem nesaf ar y rhaglen.

Tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan asiant yr ymgeisydd a hefyd derbyniwyd sylwadau gan yr Aelod Lleol yn datgan ei gefnogaeth i'r bwriad arfaethedig.

Nodwyd bod yr adeilad yn rhestredig ac wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Bangor. Ychwanegwyd bod yr adeilad yn wag yn dilyn defnydd fel clwb nos a deintyddfa. Ceir adeilad sylweddol mewn maint o amgylch yr adeilad ond nodwyd bod nifer o adeiladau rhestredig sy'n cynnwys y Llyfrgell sydd wedi ei leoli tu ôl i'r safle. Cyfeirwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

O safbwynt egwyddor yng nghyswllt llety myfyrwyr ym Mangor, esboniwyd nad oedd un polisi penodol yn ymwneud a math yma o lety ond pwysleiswyd nad oedd y Cynllun Dablygu Unedol yn rhwystro y math yma o lety.

Nodwyd bod y safle o fewn ffin datblygu gan nodi bod y math yma o ddatblygiadau yn dderbyniol a bod y safbwynt wedi ei gadarnhau gan Arolygwyr mewn penderfyniad apel yn Lon Bopty. Cydnabyddir bod y safle mewn ardal hygyrch, yn agos i siopau, cludiant cyhoeddus ac adeiladau y Brifysgol. Felly o ran safle, roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Nodwyd bod y bwriad o ddarparu caffi a bwyty yn dderbyniol yn ddarostyngedig i ychwanegu amod ychwanegol sef A3 yn cyfyngu'r bwriad i'w hatal i'w newid i ddefnydd A1 sef siopau heb ganiatad cynllunio oherwydd bod y safle tu allan i ffin diffiniedig Bangor.

Ystyrir bod y bwriad o ail-ddefnyddio ac addasu adeilad rhestredig i'w groesawu ac yn fodd o sicrhau defnydd i'r dyfodol ond bod gwarchod edrychiad adeiladau rhestredig yn ddyletswydd statudol ac felly byddai'n rhaid pwysu a mesur yn ofalus rhwng yr anghenion hyn.

Nodwyd bod yr adeilad cefn yn sylweddol o ran maint ac yn fodern ond ni chredir ei fod yn amharu'n niwedidiol ar edrychiad, cymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig na'r ardal gadwraeth oherwydd ei leoliad yn y cefn fel estyniad is-wasanaethol. Bydd yr adeilad gwreiddiol a'r Llyfrgell yn aros fel prif ffocws o'r strwythur gyda'r estyniad yn y cefn yn gweddu i'r cefndir. Ni ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn niweidiol i osodiad yr adeiladau rhestredig. Tynnwyd sylw at y rhestr amodau sy'n gofyn am gytundeb ar y gorffeniadau ac nad oedd y swyddogion cynllunio yn hollol gyfforddus gyda'r lliwiau a deunyddiau sydd wedi eu cynnig ond byddai modd cytuno arnynt drwy amodau priodol.

Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi codi pryder ynglyn a diffyg llecynnau parcio ac yn crybwyll y dylid rhwystro tenantiaid llety rhag defnyddio ceir yn ystod eu hamser ym Mangor ac y byddai modd sicrhau hyn drwy amod cynllunio.

Derbyniwyd asesiad ieithyddol a chymunedol gyda'r cais ac fe nodwyd bod Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd o'r farn na fyddai'r datblygiad yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau cychwynnol gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Dwr Cymru ond bellach maent wedi eu tynnu'n ôl yn seiliedig ar amodau perthnasol i lefel llawr gorffenedig a chytuno cynllun delio gyda draenio'r safle.

Argymhelliad y swyddogion Cynllunio ydoedd caniatâu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol ynghyd ag amod ychwanegol A3 i gyfyngu defnydd y bwyty.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd y gwrthwynebydd y prif bwyntiau isod:

- Pryderon am y cynnig ar ran Cyngor Dinas Bangor sydd yn gwrthwynebu'n ddieithriad ar y sail ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle
- Bod y safle yn anaddas oherwydd ei fod yn adeilad canolog o fewn y ddinas
- Bod gan yr hen swyddfa bost ansawdd ei hun ac wedi ei restru ac ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn ddefnydd gorau o adeilad rhestredig
- Mae'r adeilad o ddyluniad pensaernïol arbennig ac mae ei harddwch yn weladwy iawn wrth fynd i mewn i'r ddinas
- Nad oedd angen llety arall i fyfyrwyr oherwydd diffyg galw amdano
- Bod y Llyfrgell wedi ei leoli yng nghefn y safle sydd yn adeilad arall deniadol rhestredig yn ogystal â chyn Amgueddfa y Cyngor Sir a'r hen neuadd y dref
- Pe byddir yn caniatâu'r datblygiad hwn, byddai yn cael effaith andwyol ar yr ardal oherwydd ei gymeriad, maint a sŵn posibl
- Bod y datblygiad arfaethedig yn ormesol ac allan o gymeriad o fewn yr ardal
- Nad oedd darpariaeth parcio yn y cyffiniau - ei bod yn ardal brysur iawn, yn agos at y safle tacsî a'r orsaf bysiau ac yn sicr yn achosi cynnydd mewn traffig a fydd yn broblem sylweddol yn enwedig o ystyried datblygiad o 145 o unedau a chaffi
- Ymddengys nad oedd polisi cynllunio cydlynol ar ddyrannu llety myfyrwyr ac yn arwain at fanylebau achlysurol fel y cais hwn ac nad ydynt yn cydweddu â'r amgylchedd

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- Tra'n cydnabod ei fod yn safle arbennig ac yn rhestredig, sicrhawyd bod trafodaeth helaeth wedi digwydd gyda'r swyddogion Cynllunio a'r trafodaethau yn parhau
- Bod swyddog CADW wedi bod yn rhan o'r drafodaeth a chadarnhawyd eu bod yn gefnogol i'r datblygiad
- Tra'n ymwybodol bod pryder am y nifer o safleoedd ar gyfer llety myfyrwyr, sicrhawyd bod ymchwiliad trylwyr wedi ei wneud i'r angen a chydabyddwyd hyn drwy ystadegau gan y swyddogion cynllunio

- Yn sicr fe fydd amser pan fydd gormodedd o lety myfyrwyr ond ar hyn o bryd roedd angen y math yma o ddatblygiad
- Ers i'r swyddfa bost symud nodwyd bod amryw o ddefnydd i'r adeilad sef clwb nos a lle bwyta, meddygfa deintyddol, tŷ bwyta a swyddfeydd ac nid oedd run wedi llwyddo ac felly angen cael adeilad cynaliadwy a dichonadwy
- Bod y datblygiad arfaethedig yn gyfle i groesawu'r angen ac i greu a chodi safonau byw sydd yn diogelu dyfodol y safle hwn.

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid caniatáu'r cais:

- Yn dilyn ymweld a'r safle ymddengys bod y datblygiad tu cefn yn addasu i fewn i'r cynllun rhestredig
- Bod adroddiad cynhwysfawr gerbron gyda llawer o amser wedi ei dreulio gan y swyddogion cynllunio i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio a gofynion ond yn cwestiynu pam nad oedd sylwadau Cadw yn ffurfio rhan o'r adroddiad.
- Yn aml ceir honiadau bod darpariaeth digonol ar gyfer llety myfyrwyr ym Mangor ond yn anffodus nid oedd tystiolaeth a bron yn ddi-eithriad bod Cyngor Dinas Bangor yn gwrthod datblygiadau o'r fath
- Pwysleiswyd bod Bangor yn ddibynnol ar fuddsoddiad myfyrwyr o ran yr economi a bod yn rhaid darparu llety iddynt
- Pwysigrwyd i ddiogelu beth sydd yna'n barod
- Pe byddir yn gosod amodau perthnasol, ni welir y gellir gwrthod y datblygiad

(dd) Nodwyd y pwyntiau canlynol yn erbyn yr argymhelliad i'w ganiatau :

- Tra'n gefnogol i'r bwriad o drosi'r cyn Swyddfa Bost, byddai caniatáu'r adeilad newydd a'r estyniad yn weithred o fandaleiddio adeilad hanesyddol rhestredig ym Mangor
- Pryder ynglyn a'r deunyddiau sef y paneli sinc a'r defnydd o brics
- Pryder ynglyn a diffyg llefydd parcio a chwestiynwyd a fyddai rhwystro tenantiaid llety rhag defnyddio ceir yn ystod eu hamser ym Mangor yn ddadl wan ac y byddent yn parcio ceir ar strydoedd eraill
- Dyfynnwyd polisiau y polisiau canlynol: B2 sydd yn nodi y dylid sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig; B3 sy'n nodi y dylid sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol; B4 sy'n nodi y dylid sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad
- Pryder nad oedd ystyriaeth wedi ei roi i'r Ardal Gadwraeth ac y byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn effeithio ar y Llyfrgell ond hefyd yr adeiladau rhestredig eraill sydd wedi eu lleoli'n agos i'r datblygiad arfaethedig sef y Brifysgol, Y Gadeirlan, Canolfan yr Esgobaeth, a'r Neuadd Goffa
- Ni ellir cefnogi'r cais oherwydd nad yw yn cydymffurfio a pholisiau B2, B3, a B4 o bolisiau'r Cyngor i ddiogelu adeiladau hynafol

(e) Mewn ymateb, cydnabuwyd y sylwadau gan yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio gan nodi mai dyluniad sydd wastad yn hollti barn a bod llawer o bryderon wedi eu codi gan Aelodau yng nghyd-destun polisiau. Cadarnhawyd ni dderbyniwyd sylwadau ffurifol gan CADW. Nodwyd bod rhwydd hynt i'r Pwyllgor fynegi barn ond bod argymhelliad y

swyddogion cynllunio yn gadarn. Derbyniwyd bod y pryderon yn ymwneud a'r dyluniad ac ddim yn cyfeirio at y defnydd nac ychwaith yr angen. Atgoffwyd y Pwyllgor y caniatwyd tri penderfyniad apêl yn ddiweddar gyda chostau yn erbyn y Cyngor ar ddau ohonynt, sef yn Lon Bopty, Three Crowns a'r Railway Institute, gyda'r tri cais yn ymwneud a'r math yma o ddatblygiadau llety ar gyfer myfyrwyr. Pwysleiswyd felly i'r Pwyllgor y dylid sicrhau rhesymau dilys dros wrthod fel y gellir eu hamddiffyn mewn apêl. Nodwyd ymhellach bod risg o ran costau hefo'r math yma o reswm yn isel oherwydd profiadau blaenorol.

(f) Pleidleiswyd ar y cynnig i'w ganiatau ond fe syrthiodd y cynnig hwn.

(ff) Cynigwyd, eilwyd a pleidleiswyd i'w wrthod oherwydd y byddai'r elfennau o'r adeilad newydd a'r estyniad yn cael effaith ar raddfa, maint, deunyddiau, gosodiad yr adeilad rhestredig presennol ac effaith niweidiol ar ardal gadwraeth sydd yn groes i bolisiau B2, B3 A B4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais oherwydd byddai'r elfennau o'r adeilad newydd a'r estyniad yn cael effaith ar raddfa, maint, deunyddiau, gosodiad yr adeilad rhestredig presennol ac effaith niweidiol ar ardal gadwraeth sydd yn groes i bolisiau B2, B3 A B4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

10. Cais rhif C15/0844/11/CR – Cyn Swyddfa Bost, 60 Ffordd Deiniol, Bangor

Newid defnydd adeilad presennol i greu caffï a bwyty a chreu 29 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn a chodi adeilad newydd i greu 116 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol

Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais gerbron yn unol a'r rhesymau a gynigwyd yn y cais uchod.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais oherwydd byddai'r elfennau o'r adeilad newydd a'r estyniad yn cael effaith ar raddfa, maint, deunyddiau, gosodiad yr adeilad rhestredig presennol ac effaith niweidiol ar ardal gadwraeth sydd yn groes i bolisiau B2, B3 A B4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

11. Cais rhif C16/0134/16/LL – Plas y Coed, Bangor

Cymerwyd y Gadair gyda caniatad y Pwyllgor gan y Cynghorydd Gwen Griffiths ar yr eitem hon gan bod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr ac nad oedd yr Is Gadeirydd yn bresennol

Cais diwygiedig – Diwygio amod 1. o ganiatâd C11/1077/16/LL er mwyn caniatáu 5 mlynedd ychwanegol i weithredu'r caniatâd ynghyd a diwygio amod 2. (yn unol a'r cynlluniau a ganiatawyd) er mwyn addasu'r gosodiad a ganiatawyd i leoli 39 o dai yn lle 17

Roedd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld a'r safle.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais i ddiwygio amod oedd gerbron er mwyn caniatáu 5 mlynedd ychwanegol i weithredu'r caniatad ynghyd a diwygio amod 2. Nodwyd bod y cais blaenorol a ganiatwyd yn ymwneud a throsi adeilad rhestredig Plas y Coed ei hun i gynnwys 12 uned byw yn ogystal a chodi 17 uned byw ar wahan o fewn y cae cyfagos. Golyga'r bwriad greu mynedfa gerbydol newydd. Prif bwrpas y cais ydoedd addasu'r cynllun er mwyn adeiladu 39 o dai yn lle'r 17 ac yn golygu codi 23 tŷ 3 llofft, 8 tŷ 2 llofft ac 8 tŷ 1 llofft. Tynnwyd sylw bod y bwriad yn cynnwys cynlluniau i drosi'r Plas i 12 uned byw.

Nodwyd bod gosodiad y tai yn eithaf tebyg i'r caniatad roddwyd yn flaenorol ac fe fydd y tai ychwanegol yn cael eu darparu trwy godi tai par a dau floc o fflatiau un llofft yn lle'r unedau mwy ar wahan oedd yn rhan o'r cais blaenorol. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ac egwyddor i'w ddatblygu eisoes wedi ei dderbyn trwy'r caniatad blaenorol ac nid oedd newid yn y polisiau ers hynny. Prif ystyriaeth y cais ydoedd effaith sy'n deillio o 22 o dai ychwanegol ar y safle. Nodwyd wrth gynyddu'r nifer bod y bwriad yn gwneud gwell defnydd o'r safle gyda dwysedd y datblygiad yn fwy cymesur a'r ffigwr o 30 uned yr hectar. Oherwydd cynnydd yn y datblygiad, nodwyd bod posibilrwydd o ail-asesu'r tai fforddiadwy gyda'r caniatad cyfredol wedi sicrhau 4 uned fforddiadwy o fewn y Plas a chyfraniad ariannol a oedd gyfystyr a 3 uned fforddiadwy. Nodwyd bod y cynllun wedi newid o'r caniatad blaenorol drwy gynnig cymysgedd o dai gwahanol sy'n golygu cynnig 10 uned fforddiadwy ar safle'r cae ac fe geir rhesymau o fewn yr adroddiad paham nad yw'n hyfyw i ddarparu unedau fforddiadwy yn y Plas. Tynnwyd sylw bod y cais yn parhau i fod yn dderbyniol o safbwynt llecynnau adloniadol, darpariaeth addysgol, materion trafnidiaeth a mynediad gyda digon o lefydd parcio. O safbwynt effaith ar fwynderau preswyl, nodwyd mai'r Lodge wrth y fynedfa fyddai'n gweld effaith mwyaf o'r datblygiad oherwydd ei leoliad ac agosrwydd i'r safle. Er gwybodaeth, derbyniwyd cais cynllunio i ymestyn cwrtill y Lodge sy'n golygu y gellir gosod rhwystr rhwng y fynedfa a lon y stad. O ran dyluniad nodwyd ei fod yn eithaf safonol ac ddim yn wahanol i'r caniatad blaenorol fodd bynnag byddai angen gosod amodau o ran gorffeniadau. Nodwyd bod rhywfaint o welliant o ran effaith yr adeilad rhestredig gan y byddai wal y Plas yn weladwy ac yn ei wneud yn hawdd darllen hanes y safle ac yn creu nodwedd deniadol o fewn y stad. Ar ol rhoddi ystyriaeth i'r holl faterion perthnasol, argymheiad y swyddogion cynllunio ydoedd dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- Gofynnir i Aelodau gadarnhau'r newidiadau arfaethedig i'r cynllun safle i hwyluso newid i'r math o unedau preswyl arfaethedig
- Bod pob elfen arall o'r cynllun yn parhau i fod heb eu newid i'r cais blaenorol a ganiatawyd
- Yn lle darpariaeth o 17 uned ar wahân, bod y cais gerbron yn gofyn am gymeradwyaeth am 39 uned o 1, 2, 3 ystafell wely unedau pâr sy'n mabwysiadu cynllun tebyg i'r cynllun a gymeradwywyd
- Bod yr angen i gymeradwyo cymysgedd gwahanol o unedau wedi codi o ganlyniad i ymchwil helaeth i'r farchnad ymhellach gan Gwmni Watkin Jones sydd wedi dangos bod y galw am dai mawr ar wahân ym Mangor yn cael ei ddiwallu ar hyn o bryd gan y datblygiad Redrow Goetra Uchaf
- Bod pob adroddiad technegol blaenorol wedi eu diweddarau i adlewyrchu cyflwr presennol y safle
- Bod agwedd gadarnhaol arall ar y safle sef ymestyn nifer o dai fforddiadwy gan fod y cais yn cynnig unedau llawer mwy fforddiadwy i deuluoedd
- Bod Cwmni Watkin Jones yn ymroddedig iawn i'r cynllun sydd yn gyflawnadwy yn economaidd ac yn dderbyniol o ran darparu tai fforddiadwy o ran sicrhau datblygiad preswyl o safon uchel a gwir angen gwaith adfer ac adnewyddu'r Plas - adeilad pwysig sydd wedi bod mewn cyflwr gwael llawer rhy hir

(c) Nododd yr Aelod LLeol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fod wedi gwrthwynebu'r cais pan oedd gerbron y Pwyllgor Cynllunio yn flaenorol i ganiatau 17 o dai yn seiliedig ar effaith i fwynderau preswyl Plas y Coed Lodge

- Tra'n derbyn yr egwyddor, bod cynnydd o 17 i 34 uned yn peri pryder a mwy o sŏn i Plas y Coed
- Croesawyd bod cytundeb ar faterion trafndiaeth a bod y Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld a'r safle
- Pwysigrwydd bod sylw yn cael ei roi i Plas y Coed ar unwaith oherwydd ei gyflwr a hyderir y bydd yn cael ei atgyweirio cyn i'r tai gael eu hadeiladu

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(d) Mewn ymateb i bryderon amlygwyd yn deillio o'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Gellir trafod gyda'r datblygwr ynglyn ag amod l sicrhau datblygiad cam wrth gam parthed yr angen cychwyn ar ddatblygiad Plas y Coed yn ffurfiol
- O safbwynt tai fforddiadwy a'r cyfraniad ariannol, bod y cais gerbron yn gymysgedd llawer mwy eang o dai na'r cais blaenorol sy'n cyfarch angen y farchnad dai yng Ngwynedd a phwysleiswyd bod 10 o'r tai yn rhai fforddiadwy ac yn cael eu hadeiladu i safonau Cymdeithasau Tai.
- Bod materion ieithyddol wedi derbyn ystyriaeth ac wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Rheolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod ac i arwyddo cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy.

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau.
3. Deunyddiau a gorffeniadau i'r tai a Plas.
4. Llechi.
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
6. Manylion tirlunio a ffensys.
7. Amodau trafndiaeth.
8. Cynllun draenio tir.
9. Tirweddu a phlannu coed.
10. Amod gwaith archeolegol
11. Amodau gwarchod coed.
12. Amodau i warchod ystlumod yn cynnwys amod i gwblhau'r clwydfan cyn cychwyn ar safle'r tai newydd.
13. Darparu llecyn agored mwynderol.
14. Darparu ardal lliniaru bioamrywiaeth, yn cynnwys cynllun rheoli diwygiedig.
15. Dim torri coed yn y cyfnod nythu adar.
16. Cynllun goleuo.
17. Darparu ffens i atal mamaliaid.
18. Cytuno datblygiad cam wrth gam.

12. Cais rhif C15/1356/40/LL – 1-3 Wenallt, Arddgrach, Llannor

Cais diwygiedig i ddymchwel annedd presennol ac adeiladu annedd newydd yn ei le ynghyd a gwaith cysylltiol

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohirwyd y cais hwn ym Mhwyllgor Cynllunio Chwefror 2015 er mwyn derbyn gwybodaeth angenrheidiol o ran ystlumod ac i dderbyn adroddiad technegol i gyfiawnhau pam nad yw'n bosib lleoli'r tŷ yn agosach at leoliad y tŷ presennol. Golyga'r bwriad i ddymchwel annedd presennol ac adeiladu annedd newydd yn ei le ar leoliad gwahanol o fewn eiddo 1-3 Arddgrach, Llannor, ynghyd a gwaith cysylltiol, a oedd yn

cynnwys byngalo gromen gyda thair ystafell wely, gyda'i wyneb blaen yn wynebu'r de ddwyrain. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda tho llechi ac wyneb rendr llyfn wedi ei beintio. Bwriedir creu mynedfa newydd ar safle'r tŷ presennol, gan ymestyn trac o ymyl y gerbydlon i'r tŷ a throï i gyfeiriad giat mynedfa i'r cae cyfochrog. Gwrthodwyd cais y llynedd i ddymchwel yr annedd a chodi tŷ newydd o'r un dyluniad a'r cais hwn ond ymhellach i mewn i gefn y llain. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol o fewn yr adroddiad ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus. O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a holl meini prawf polisi CH13 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er bod materion ystlumod wedi ei ddatrys drwy gyflwyno gwybodaeth ychwanegol, ystyrir bod y swyddogion cynllunio o'r farn bod lleoliad a gosodiad y tŷ annedd arfaethedig yn anaddas ac yn groes i egwyddor polisiau tai, dylunio Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er bod potensial i ddatblygu'r safle, ni ystyrir fod yr ail gyflwyniad gerbron yn dderbyniol ac yn seiliedig ar y wybodaeth ychwanegol a'r cynlluniau a gyflwynwyd argymhellir i wrthod y cais.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau canlynol o blaid y cais:

- Tra'n derbyn bod y lleoliad wedi newid pwysleiswyd ni ellir adeiladu ar yr un sylfeini oherwydd cyflwr y tir o ran llifogydd o godiad tir y tu ol i'r tai
- Cefnogwyd yr uchod mewn adroddiad annibynol oddi wrth Mr Phil Jones, arbenigwr mewn rheolaeth draenio a llifogydd, a oedd yn nodi, yn dilyn archwiliad, bod y wal gynnal yn gollwng dwr ac yn arllwys i lawr y ffordd. Roedd tystiolaeth o dryddiferiad afreolus mewn sawl lleoliad ac y byddai'n annoeth i ystyried ailosod yr annedd ar safle'r tŷ presennol oherwydd ei agosrwydd i'r wal gynnal a natur gwlyb y tir. Rhaid i'r tŷ fod wedi ei leoli oddi wrth y wal gynnal a'r problemau draenio cysylltiol.
- Bod tai cymysg eu mhaint wedi eu hadeiladu ym mhentref Llannor ac yn gweddu o fewn y pentref
- Bod trigolion y pentref yn gefnogol i'r cais ac y byddai'n welliant aruthrol i'w leoli ar safle hen sied amaethyddol
- Bod yr ymgeisydd yn lleol – yn nain gyda theulu o'i chwmpas
- Bod yr holl ymgynghoriadau cyhoeddus yn gefnogol i'r cais

(c) Cynigwyd ac eilwyd i'w ganiatau yn erbyn argymhelliad y swyddogion Cynllunio.

(ch) Nodwyd y prif bwyntiau canlynol o blaid ei ganiatau:

- Bod y cynllun yn welliant ac nad oedd ei adeiladu ar leoliad y tŷ presennol yn addas o ystyried barn yr arbenigwr annibynol ar reoli draenio
- Y dylid bod ychydig yn hyblyg er mwyn cefnogi tai yng nghefn gwlad ar gyfer bobl leol
- Bod y cais yn cydymffurfio a meini prawf 1, 2 4 a 5 o bolisi CH13 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac er nad oedd yn cydymffurfio a maen prawf 3 (sef bod yr uned newydd yn cael ei leoli ar safle'r uned gwreiddiol neu cyn agosed ag sy'n ymarferol bosibl), derbyniwyd tystiolaeth ac eglurhad gan yr ymgeisydd o'r rhesymau pam bod angen ad-leoli'r tŷ ar safle'r sied amaethyddol ac nad oedd yn ymwthiol ar y safle hwn
- Bod ôl-troed y tŷ presennol yn gul ac na fyddai adeiladu tŷ arno yn ymarferol i ddibenion teulu

(d) Nodwyd y pwyntiau canlynol yn erbyn caniatáu'r cais:

- Nad oedd digon o dystiolaeth gerbron pam na ddylid adeiladu'r tŷ arfaethedig ar sylfeini'r annedd presennol
- Y byddai gwerth y tŷ ar y farchnad agored yn uwch ac y dylid gwarchod cynaldwyedd y tŷ i'r dyfodol
- Oherwydd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a pholisi CH13, y byddai'r tŷ arfaethedig ar safle arall yn cael ei ystyried fel tŷ newydd ac y dylai tai newydd yng nghefn gwlad fod yn rhai fforddiadwy

(dd) Pleidleiswyd ar y cynnig i'w ganiatau ac fe gariodd y cynnig hwn.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn unol a'r rhesymau amlinellir yn (ch) uchod ac i amodau cynllunio perthnasol a bennir gan yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.25pm.

CADEIRYDD

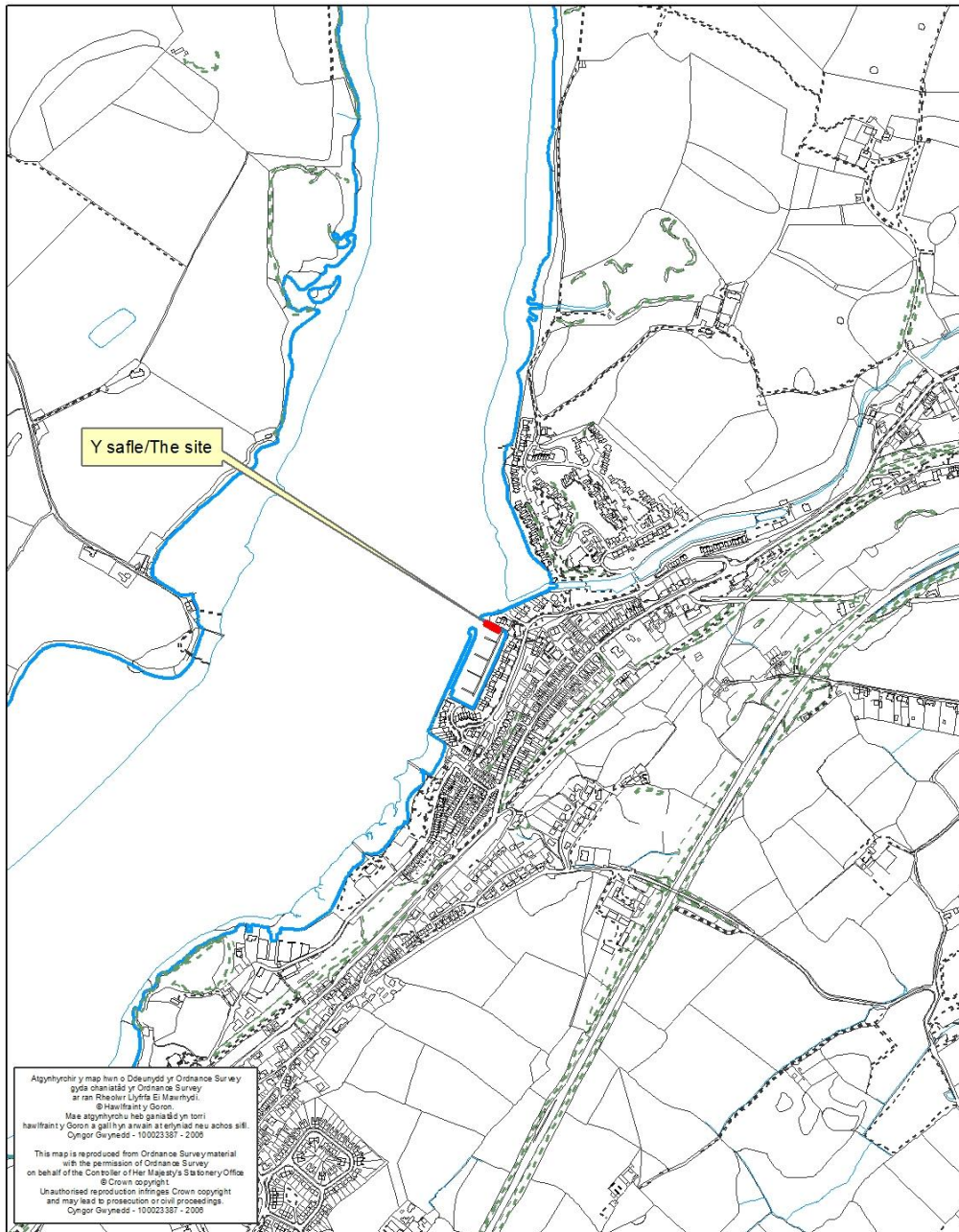
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 1



Rhif y Cais / Application Number : C15-0808-20-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C15/0808/20/LL
 Dyddiad Cofrestru: 29/07/2015
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Y Felinheli
 Ward: Y Felinheli

Bwriad: CAIS OL-WETHREDOL I GADW PONTŴN O FEWN Y CEI
 Lleoliad: MENAI MARINA, HEN GEI LLECHI, Y FELINHELI, GWYNEDD, LL56 4JN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 19 Hydref 2015 oherwydd gweithrediad y drefn siarad. Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 9 Tachwedd 2015 oherwydd penderfyniad y Pwyllgor i ofyn am ddiweddariad i'r asesiad strwythurol. Derbyniwyd yr asesiad hwn ar 15 Ebrill 2016 ac ail-ymgynghorwyd. Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 13 Mehefin 2016 er mwyn cael barn peiriannydd strwythurol ar yr adroddiad peirianyddol a'r diweddariad a dderbyniwyd. Derbyniwyd y farn hon ar 24 Mehefin 2016 gan Reolwr Uned Dechnegol, Ymgynghoriaeth Gwynedd.
- 1.2 Mae'r cais hwn yn gais llawn ôl-weithredol i gadw pontŵn o fewn y cei. Mae'r pontŵn wedi lleoli ar y wal ogleddol ac yn mesur 30m o hyd a 2m o led. Mae wedi cysylltu â wal yr harbwr mewn 3 lleoliad gyda braced haearn a fydd yn gadael i'r pontŵn godi gyda'r llanw. Mae ysgol yn mynd i lawr y wal i ganol y pontŵn. Mae'r pontŵn wedi'i adeiladau allan o haearn a phren.
- 1.3 Mae'r safle yn rhan o'r marina presennol sydd wedi ei leoli yn y Felinheli. Mae wal yr harbwr wedi ei restru fel adeilad rhestredig gradd II. Mae'r safle o fewn parth C2 ardal llifogydd.

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

B2 - GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG NEU ADEILADAU YN EU CWRTILAU - Sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

B3 - DATBLYGIADAU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a’r amgylchedd lleol.

B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd lleol.

B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau’r ardal leol.

B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

2.3 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio 2016

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C01A/0292/20/LL Darparu pontynau a maes parcio i geir (cais adolygol) - Caniatáu 4-1-2002
- 3.2 C15/0603/20/CR Cais ôl-weithredol i gadw 3 giât gaeedig diogelwch - Caniatawyd gan Bwyllgor 7/9/15 ac anfonwyd at Cadw

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor, ond y sylwadau canlynol:

- Dylai’r datblygiad hwn fod wedi cael trwydded forwrol gan CNC cyn ei osod, nid yw’r ddeddfwriaeth yn caniatáu ceisiadau ôl-weithredol.
- Ni chredir y byddai’r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal o Gadwraeth Arbennig.
- Awgrymir y byddai’r ymgeisydd yn paratoi cynllun paratoi gweithrediad llifogydd

(Sylwadau gwreiddiol dal yn ddilys wedi derbyn yr ail-ymgynghoriad)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer uchel o wrthwynebiadau ar sail materion cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

- Effaith y pontŵn ar sefydlogrwydd y wal
- Cyflwr y wal sydd yn eithaf bregus
- Effaith o osod y pontŵn ar y wal a'r posibilrwydd o'r wal yn disgyn i'r môr gyda gerddi cefn y tai cyfagos
- Y pwysigrwydd o gael adroddiad strwythurol annibynnol

Yn ogystal, derbyniwyd sylwadau nad oeddent yn faterion cynllunio perthnasol:

- Wedi codi heb ganiatâd
- Materion Yswiriant

Yn dilyn derbyn diweddariad i'r asesiad strwythurol ac ail-ymgyngori derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ar yr asesiad yn cynnwys:

- Yr asesiad yn hollol annigonol
- Nid yw'r asesiad yn cyfeirio at y crac ar dop y wal
- Nid yw'r asesiad yn cyfeirio at y cwmpiad blaenorol
- Nid yw'r asesiad yn cyfeirio at y materion llanw a'r effaith ar y pontŵn mewn lleoliad bregus

Nid yw'r asesiad yn cyfeirio at y ffaith fod y pontŵn wedi ei chodi o'i safle yn y Gaeaf

Yn dilyn derbyn y farn peiriannydd strwythurol ar yr adroddiad, derbyniwyd gwrthwynebiad yn nodi:

- Gohiriwyd y cais er derbyn adroddiad manwl, ffeithiol a chynhwysfawr ar strwythur a chyflwr wal y marina
- Nid yw'r farn ddiweddaraf yn cwrdd â'r gofynion hwn, ond yn adolygu ac ail-adrodd yr adroddiad. Nid oes cyfrifiadau manwl / gwybodaeth ar effaith y tonnau a'r tynnu ar y pontŵn cysylltiedig â'r wal
- Ddim yn erbyn y pontŵn, ond awgrymir fod ffurf arall o'i osod, er mwyn bod yn dderbyniol i bawb

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Mae'r bwriad yn golygu cadw pontŵn sydd wedi lleoli ar y wal ogleddol wal yr harbwr ac yn mesur 30m o hyd a 2m o led ac wedi ei adeiladau allan o haearn a phren. Mae wedi cysylltu â wal yr harbwr mewn 3 lleoliad gyda braced haearn a fydd yn caniatáu i'r pontŵn godi a gostwng gyda'r llanw. Mae pontŵn mawr eisoes wedi cael caniatâd a'i osod o fewn yr harbwr, felly ni fydd y bwriad yn gosod unrhyw nodwedd newydd ar y safle.

5.2 Nid oes unrhyw bryder o ran edrychiad na dyluniad y pontŵn gan ei fod yn debyg i'r pontŵn presennol sydd eisoes o fewn y safle, rhaid hefyd cofio mai defnydd marina sydd yn parhau ar y safle. Ni ystyrir y bydd yn edrych yn estron o fewn yr harbwr nac ychwaith yn cael unrhyw effaith andwyol ar edrychiad na chymeriad y

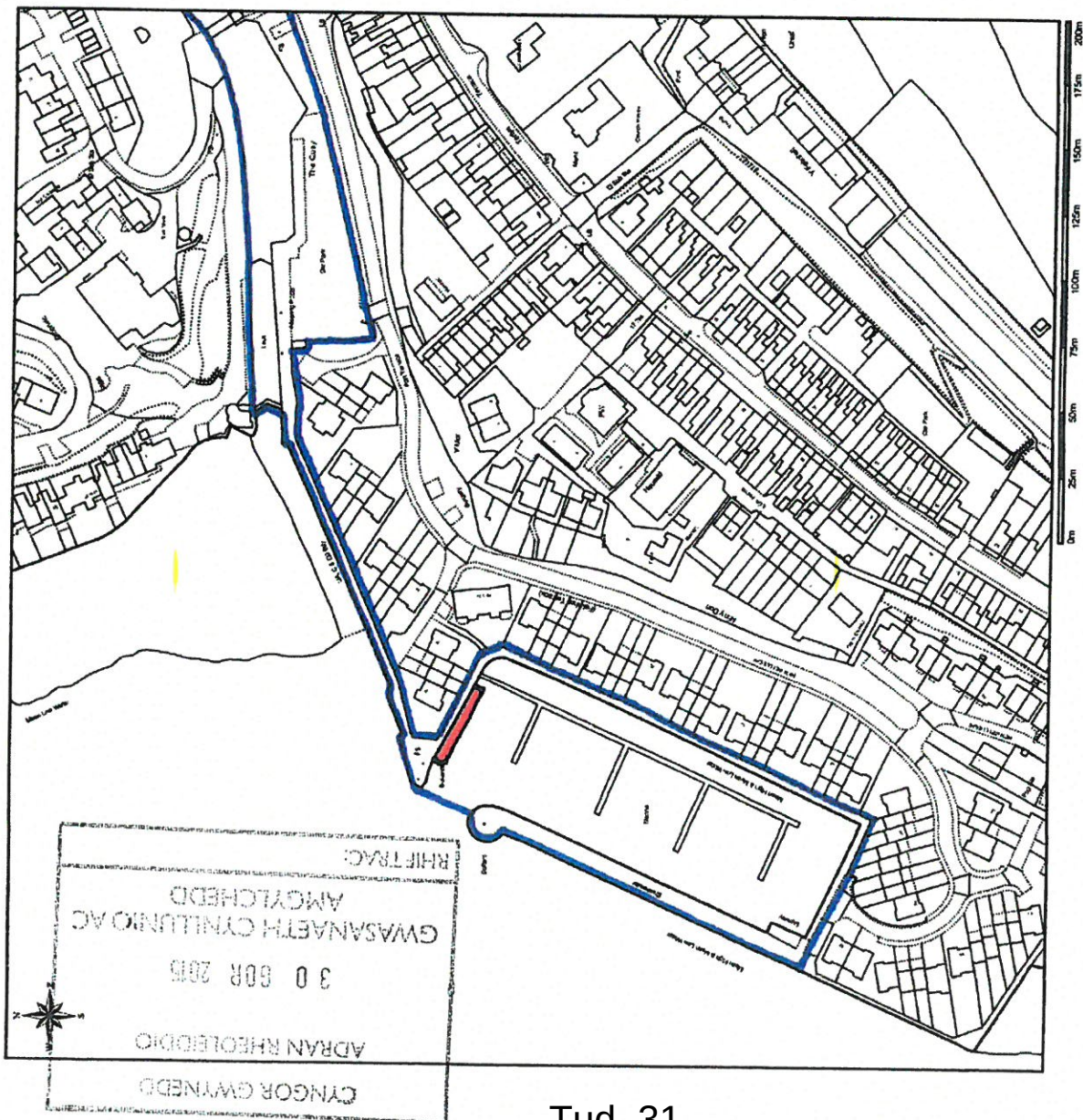
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

wal restredig. Ni ystyrir y byddai'r pontŵn yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r ardal nac ychwaith y trigolion cyfagos ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio a gofynion polisi B2, B3, B22, B23, B24 a B25 o'r CDUG.

- 5.3 Mae'r gwrthwynebiadau sydd wedi'u derbyn yn tynnu sylw at gyflwr wal yr harbwr a pha mor briodol yw gosod pontŵn ar wal ble mae rhannau ohoni wedi disgyn yn y gorffennol. Mae hyn yn codi'r pryder a yw'r wal yn strwythurol gadarn i allu cynnal pontŵn a'r llanw. Mae adroddiad peirianyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac mae'n datgan nad yw gosod y pontŵn yn debygol o gael unrhyw effaith andwyol o safbwynt strwythur peirianyddol.
- 5.4 Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i ofyn am fwy o wybodaeth ac yn sgil hynny ein bod wedi derbyn diweddariad i'r asesiad strwythurol, ymgynghorwyd gyda Syrffewr o fewn y Cyngor er mwyn derbyn cadarnhad fod yr adroddiad a dderbyniwyd yn addas ar gyfer ei bwrpas. Derbyniwyd ymateb gan Syrffewr o'r Cyngor oedd yn datgan: "Mae asesu cyflwr a chryfder strwythurwaith unigryw fel y wal hon yn faes arbenigol. Mae cwmni Richard Broun Associates yn arbenigwyr yn y maes - maent yn darparu arweiniad i ni fel Cyngor ar sefyllfaoedd tebyg ac rydym yn eu cydnabod fel Ymgynghorwyr cymwys, dibynadwy a rhesymol eu barn. Ni allaf anghytuno gyda'u casgliadau yn yr achos yma. Yn ôl eu hadroddiad maent wedi archwilio'r wal ar ddau achlysur gwahanol gyda chyfnod o flwyddyn rhwng y ddau ymweliad. Mae eu casgliadau i weld yn hyderus ac nid ydynt yn annelwig nac yn codi unrhyw bryderon o sylwedd. Yn absenoldeb tystiolaeth arbenigol i'r gwrthwyneb, ni welaf unrhyw reswm i beidio â derbyn eu casgliadau a'u cyngor."
- 5.5 Gwelir o'r ymateb i'r cyfnod ymgynghori fod pryderon yn parhau am sefyllfa a chynnwys yr adroddiad diweddaraf sydd wedi ei dderbyn (cyfeirir at y sylwadau a dderbyniwyd yn Rhan 4 uchod). Fodd bynnag, nid oes tystiolaeth arbenigol wedi ei dderbyn sy'n datgan i'r gwrthwyneb ac felly nid oes rheswm i beidio derbyn y casgliadau a'r cyngor sydd wedi ei nodi yn adroddiad mwyaf diweddar Richard Broun Associates. Rhaid hefyd nodi fod y materion sy'n cael eu codi gan y rhai sy'n gwrthwynebu yn faterion tu hwnt i faterion cynllunio ac sydd o bosib yn faterion sifil.
- 5.6 Yn dilyn gohiriad y Pwyllgor mis Mehefin er mwyn cael barn peiriannydd strwythurol ar yr adroddiad peirianyddol a'r diweddariad, derbyniwyd hwn gan arbenigwr o fewn adran Ymgynghoriaeth Gwynedd yn datgan fod casgliadau'r adroddiad peirianyddol yn resymol. Mae'n annog y bydd arolygiad cyson o'r strwythur yn fanteisiol er monitro'r cyflwr ac unrhyw ddirywiad yn y wal, os bydd dirywiad o gwbl, i'w gynnal gan y perchennog.
- 6. Casgliadau:**
- 6.1 Mae'r pontŵn newydd yn gweddu i'r ardal o agwedd dyluniad ac edrychiad ac o'r safbwynt ei fod o fewn marina gweithredol. Nid oes oblygiadau ar edrychiad na chymeriad y strwythur rhestredig na mwynderau'r ardal na thrigolion cyfagos, ac mae'r adroddiad peirianyddol, sydd wedi ei gyflwyno, gan gynnwys y diweddariad yn datgan cryfder y wal i allu cynnal y pontŵn hwn. Ystyrir felly bod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau B2, B3, B22, B23, B24 a B25 CDUG.
- 7. Argymhelliad:** Caniatáu gydag amod -
1. Unol â'r cynlluniau

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





Proposed Pontoon

LOCATION PLAN

Client: YORK DESIGN & CONSTRUCTION

Proposal: INSTALLATION OF FLOATING PONTON AND ACCESS LADDER

Location: MARINA AT Y FELINHELI GWYNEDD

Date: 28 JULY 2015

Scale: 1:2500

Drawing Number: Y.1341 / 2

This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Black and White PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. 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. © Crown copyright and database rights, 2015. Ordnance Survey 0100031673

Scale: 1:2500, paper size: A4

plans ahead by emapsite™

Prepared by: Lester Roberts, 02-06-2015



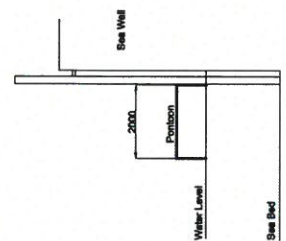
PROPOSED FLOATING PONTOON

Fallihell Terrace

MARINA

HEN GEI LLECHI

SITE PLAN



SECTION

150-200mm thick coupling beams

Concrete beam above stonework

Angle bracket fixings from
concrete beam into
concrete beam

30000
Floating pontoon

FRONT ELEVATION

- MATERIALS:**
- LADDER:**
40mm Tubular steel - galvanized.
 - GUIDE POSTS AND FRINGS:**
Galvanized steel.
 - PONTOON:**
Triker non-slip decking on hollow steel foundation compartments.



York Design & Construction Ltd
Installation of Floating Pontoon with
Access Ladder.
Marine, Y Fawrdd, Gwynedd, LL58 4AN

1:100 1:500
23 July 2018
Y.1341 / 1

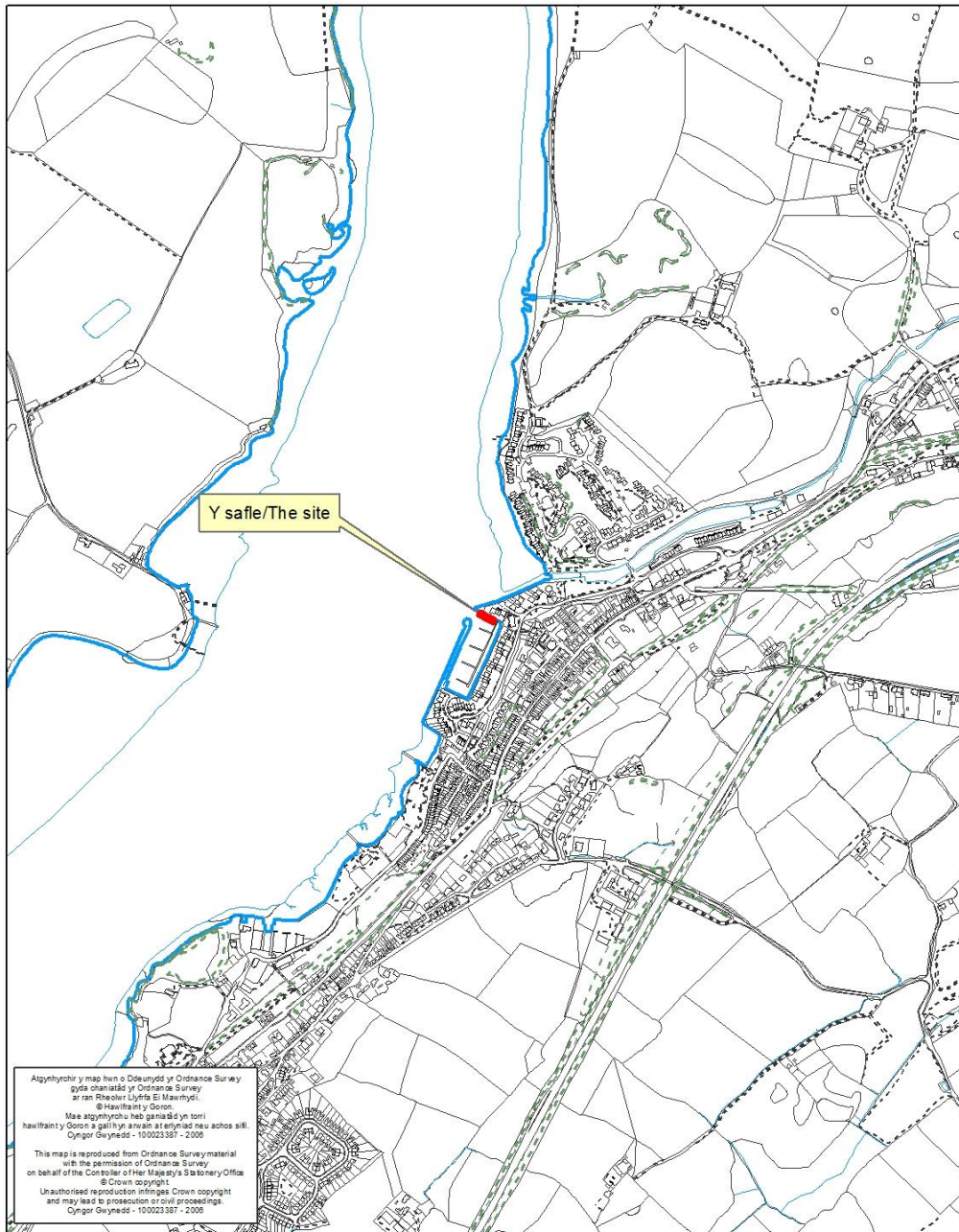
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 2



Rhif y Cais / Application Number : C15/0807/20/CR

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C15/0807/20/CR
 Dyddiad Cofrestru: 29/07/2015
 Math y Cais: Caniatad Adeilad Rhestredig
 Cymuned: Y Felinheli
 Ward: Y Felinheli

Bwriad: CAIS OL-WEITHREDOL I GADW PONTŴN O FEWN Y CEI
 Lleoliad: MENAI MARINA, HEN GEI LLECHI, Y FELINHELI, GWYNEDD, LL56 4JN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU YN DDIAMODOL

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 19 Hydref 2015 oherwydd gweithrediad y drefn siarad. Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 9 Tachwedd 2015 oherwydd sylwadau'r Pwyllgor yn gofyn am ddiweddariad i'r asesiad strwythurol. Derbyniwyd yr asesiad hwn ar 15 Ebrill 2016 ac ail-ymgynghorwyd a phawb. Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 13 Mehefin 2016 er mwyn cael barn peiriannydd strwythurol ar yr adroddiad peiriannyddol a'r diweddariad a dderbyniwyd. Derbyniwyd y farn hon ar 24 Mehefin 2016 gan Reolwr Uned Dechnegol, Ymgynghoriaeth Gwynedd.
- 1.2 Mae'r cais hwn yn gais rhestredig ôl-weithredol i gadw pontŵn o fewn y cei. Mae'r pontŵn wedi ei leoli ar y wal ogleddol ac yn mesur 30m o hyd a 2m o led. Mae wedi cysylltu â wal yr harbwr mewn 3 lleoliad gyda braced haearn a fydd yn gadael i'r pontŵn godi gyda'r llanw. Mae ysgol yn mynd i lawr y wal at ganol y pontŵn. Mae'r pontŵn wedi'i adeiladau allan o haearn a phren.
- 1.3 Mae'r safle yn rhan o'r marina presennol sydd wedi ei leoli yn y Felinheli. Mae wal yr harbwr wedi ei restru fel adeilad rhestredig gradd II. Mae'r safle o fewn parth C2 ardal llifogydd.

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

B2 - GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG NEU ADEILADAU YN EU CWRTILAU - Sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig.

B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cylchlythyr y swyddfa Gymreig 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C01A/0291/20/CR Darparu pontynau a maes parcio i geir (cais adolygol) - Caniatáu 4-1-2002

3.2 C15/0603/20/CR Cais ôl-weithredol i gadw 3 giât gaeedig diogelwch - Caniatawyd gan Bwyllgor 7/9/15 ac anfonwyd at Cadw

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Cymdeithas Fictorianaid: Heb eu derbyn

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru: Heb eu derbyn

Cymdeithas Henebion Hynafol: Heb eu derbyn

Y Grŵp Sioraidd: Heb eu derbyn

Cyngor Archeolegol Prydeinig: Heb eu derbyn

Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer uchel o wrthwynebiadau ar sail materion cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

- Effaith y pontŵn ar sefydlogrwydd y wal
- Cyflwr y wal sydd yn eithaf bregus
- Effaith o osod y pontŵn ar y wal a'r posibilrwydd o'r wal yn disgyn i'r môr gyda gerddi cefn y tai cyfagos
- Y pwysigrwydd o gael adroddiad strwythurol annibynnol

Yn ogystal, derbyniwyd sylwadau nad oeddent yn faterion cynllunio perthnasol:

- Wedi codi heb ganiatâd

Yn dilyn derbyn diweddariad i'r asesiad strwythurol ac ail-ymgyngori derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ar yr asesiad yn cynnwys:

- Yr asesiad yn hollol annigonol ac yn ddiffygiol mewn manylder
- Nid yw'r asesiad yn cyfeirio at y crac ar dop y wal
- Nid yw'r asesiad yn cyfeirio at y cwmpiad blaenorol
- Nid yw'r asesiad yn cyfeirio at y materion llanw a'r effaith ar y pontŵn mewn lleoliad bregus
- Nid yw'r asesiad yn cyfeirio at y ffaith fod y pontŵn wedi ei chodi o'i safle yn y Gaeaf

Yn dilyn derbyn y farn peiriannydd strwythurol ar yr adroddiad, derbyniwyd gwrthwynebiad yn nodi:

- Gohiriwyd y cais er derbyn adroddiad manwl, ffeithiol a chynhwysfawr ar strwythur a chyflwr wal y marina
- Nid yw'r farn ddiweddaraf yn cwrdd â'r gofynion hwn, ond yn adolygu ac ail-adrodd yr adroddiad. Nid oes cyfrifiadau manwl / gwybodaeth ar effaith y tonnau a'r tynnu ar y pontŵn cysylltiedig â'r wal
- Ddim yn erbyn y pontŵn, ond awgrymir fod ffurf arall o'i osod, er mwyn bod yn dderbyniol i bawb

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

- 5.1 Gan mai cais adeilad rhestredig yw hwn, yr unig faterion sydd yn cael ei hasesu yw'r materion cadwraethol, sef effaith ar edrychiad a chymeriad hanesyddol a phensaernïol yr adeilad rhestredig. Nid oes unrhyw faterion eraill yn berthnasol wrth asesu'r cais hwn.
- 5.2 Dywed Paragraff 68 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad rhestredig neu ei gefndir neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo. Mae Polisi B2 o CDUG yn ategu hyn ac yn datgan y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

caniateir cynigion am newidiadau allanol neu fewnol, ychwanegiadau, neu newid defnydd Adeiladau Rhestredig ar yr amod na fydd y cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr adeilad.

- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu cadw pontŵn sydd wedi ei leoli ar wal ogleddol wal yr harbwr ac yn mesur 30m o hyd a 2m o led ac wedi ei adeiladau allan o haearn a phren. Mae wedi cysylltu â wal yr harbwr mewn 3 lleoliad gyda braced haearn a fydd yn caniatáu i'r pontŵn godi a gostwng gyda'r llanw. Mae pontŵn mawr arall eisoes wedi cael caniatâd ac wedi cael ei osod o fewn yr harbwr, felly ni fydd y bwriad yn gosod unrhyw nodwedd newydd ar y safle.
- 5.4 Nid oes unrhyw bryder parthed effaith y pontŵn ar edrychiad na chymeriad y strwythur rhestredig oherwydd ei fod yn gysylltiedig gyda defnydd hanesyddol y safle fel marina sydd eisoes yn parhau ar y safle. Mae'n cydweddu a'r pontŵn presennol o fewn y safle ac ni fydd yn edrych yn estron o fewn yr harbwr ac oherwydd hyn ystyrir ei fod yn cydymffurfio a gofynion polisi B2 a B3 o'r CDUG.
- 5.5 Mae'r gwrthwynebiadau wedi tynnu sylw at gyflwr wal yr harbwr a'r priodoldeb o osod pontŵn ar wal sydd gyda rhannau ohoni wedi disgyn yn y gorffennol. Mae hyn yn codi'r pryder a yw'r wal yn strwythurol gadarn i allu gwrthsefyll pontŵn a llanw. Mae adroddiad peirianyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac mae'n datgan nad yw gosod y pontŵn wedi cael unrhyw effaith andwyol o agwedd strwythur peirianyddol.
- 5.6 Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i ofyn am fwy o wybodaeth ac yn sgil hynny ein bod wedi derbyn diweddariad i'r asesiad strwythurol, ymgynghorwyd gyda Syrffewr o fewn y Cyngor er mwyn derbyn cadarnhad fod yr adroddiad a dderbyniwyd yn addas ar gyfer ei bwrpas. Derbyniwyd ymateb gan Syrffewr o'r Cyngor oedd yn datgan: "Mae asesu cyflwr a chryfder strwythurwaith unigryw fel y wal hon yn faes arbenigol. Mae cwmni Richard Broun Associates yn arbenigwyr yn y maes - maent yn darparu arweiniad i ni fel Cyngor ar sefyllfaoedd tebyg ac rydym yn eu cydnabod fel Ymgynghorwyr cymwys, dibynadwy a rhesymol eu barn. Ni allaf anghytuno gyda'u casgliadau yn yr achos yma. Yn ôl eu hadroddiad maent wedi archwilio'r wal ar ddau achlysur gwahanol gyda chyfnod o flwyddyn rhwng y ddau ymweliad. Mae eu casgliadau i weld yn hyderus ac nid ydynt yn annelwig nac yn codi unrhyw bryderon o sylwedd. Yn absenoldeb tystiolaeth arbenigol i'r gwrthwyneb, ni welaf unrhyw reswm i beidio â derbyn eu casgliadau a'u cyngor."
- 5.7 Gwelir o'r ymateb i'r cyfnod ymgynghori fod pryderon yn parhau am sefyllfa a chynnwys yr adroddiad diweddaraf sydd wedi ei dderbyn (cyfeirir at y sylwadau a dderbyniwyd yn Rhan 4 uchod). Fodd bynnag, nid oes tystiolaeth arbenigol wedi ei dderbyn sy'n datgan i'r gwrthwyneb ac felly nid oes rheswm i beidio derbyn y casgliadau a'r cyngor sydd wedi ei nodi yn adroddiad mwyaf diweddar Richard Broun Associates. Rhaid hefyd nodi fod y materion sy'n cael eu codi gan y rhai sy'n gwrthwynebu yn faterion tu hwnt i faterion cynllunio a chadwraethol ac sydd o bosib yn faterion sifil.
- 5.8 Yn dilyn gohiriad y Pwyllgor mis Mehefin er mwyn cael barn peiriannydd strwythurol ar yr adroddiad peirianyddol a'r diweddariad, derbyniwyd hwn gan arbenigwr o fewn adran Ymgynghoriaeth Gwynedd yn datgan fod casgliadau'r adroddiad peirianyddol yn rhesymol. Mae'n annog y bydd arolygiad cyson o'r strwythur yn fanteisiol er monitro'r cyflwr ac unrhyw ddirywiad yn y wal, os bydd dirywiad o gwbl, i'w gynnal gan y perchennog.

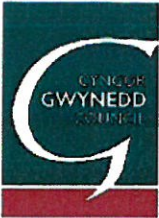
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir fod y pontŵn newydd yn rhy fawr nac allan o gymeriad o ystyried y safle yn ei gyfanrwydd. Nid oes oblygiadau ar edrychiad na chymeriad y strwythur rhestredig, ac mae'r adroddiad peiranyddol, dan gynnwys y diweddariad sydd wedi ei gyflwyno yn datgan cryfder y wal i allu cynnal y pontŵn hwn. Ni ystyrir felly y byddai caniatáu'r cais yn cael effaith andwyol a'r edrychiad na chymeriad hanesyddol yr adeilad rhestredig na mwynderau'r ardal yn ehangach ac felly ystyrir fod y bwriad yn unol â pholisïau B2 a B3 CDUG.

7. Argymhelliad: Caniatáu yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad Cadw.

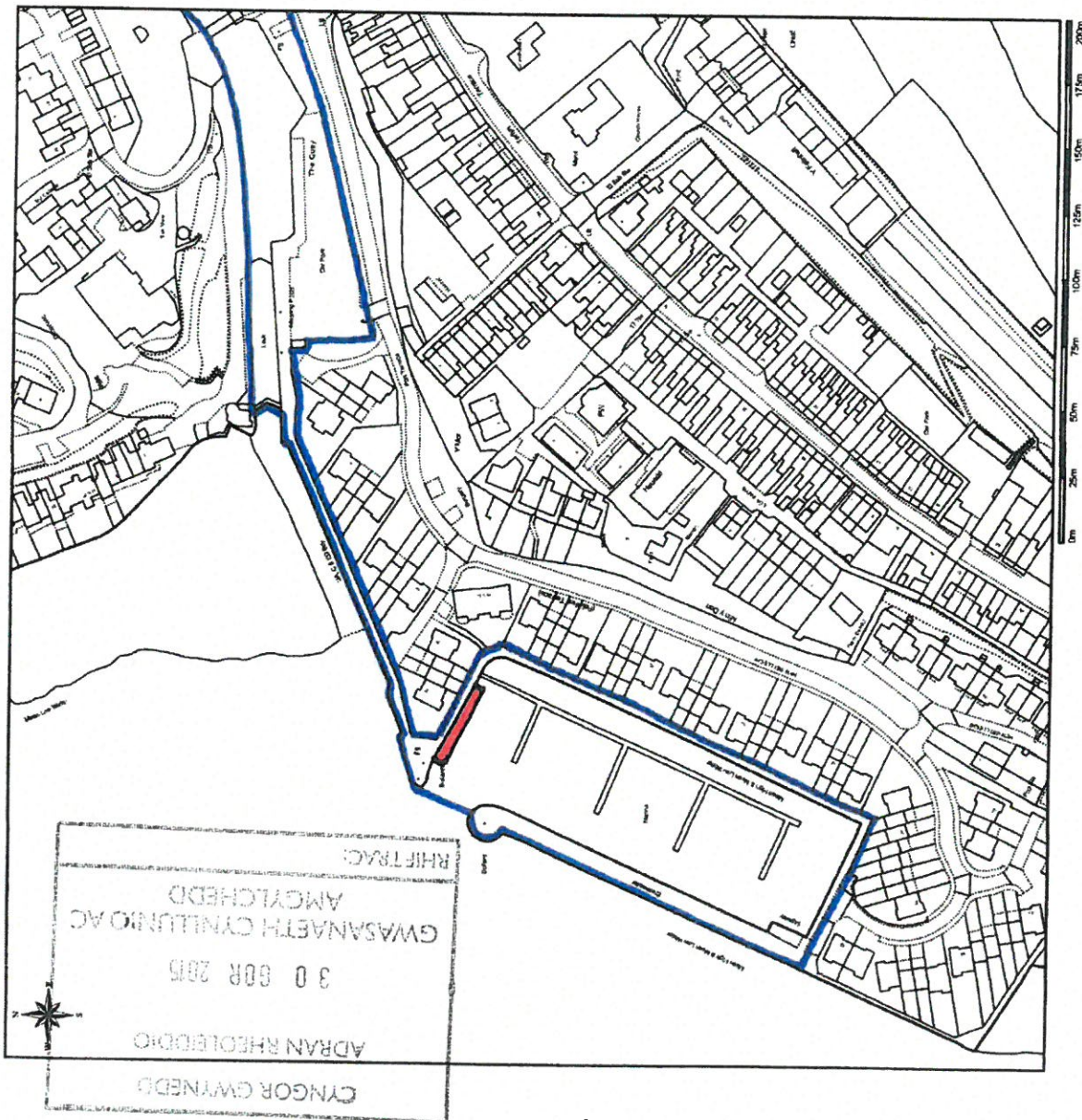
1. Unol a chynlluniau



Rhif y Cais / Application Number : C15/0807/20/CR

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





Proposed Pontoon

LOCATION PLAN

Client: YORK DESIGN & CONSTRUCTION

Proposal: INSTALLATION OF FLOATING PONTON AND ACCESS LADDER

Location: MARINA AT Y FELINHELI GWYNEDD

Date: 28 JULY 2015

Scale: 1:2500

Drawing Number: Y.1341 / 2

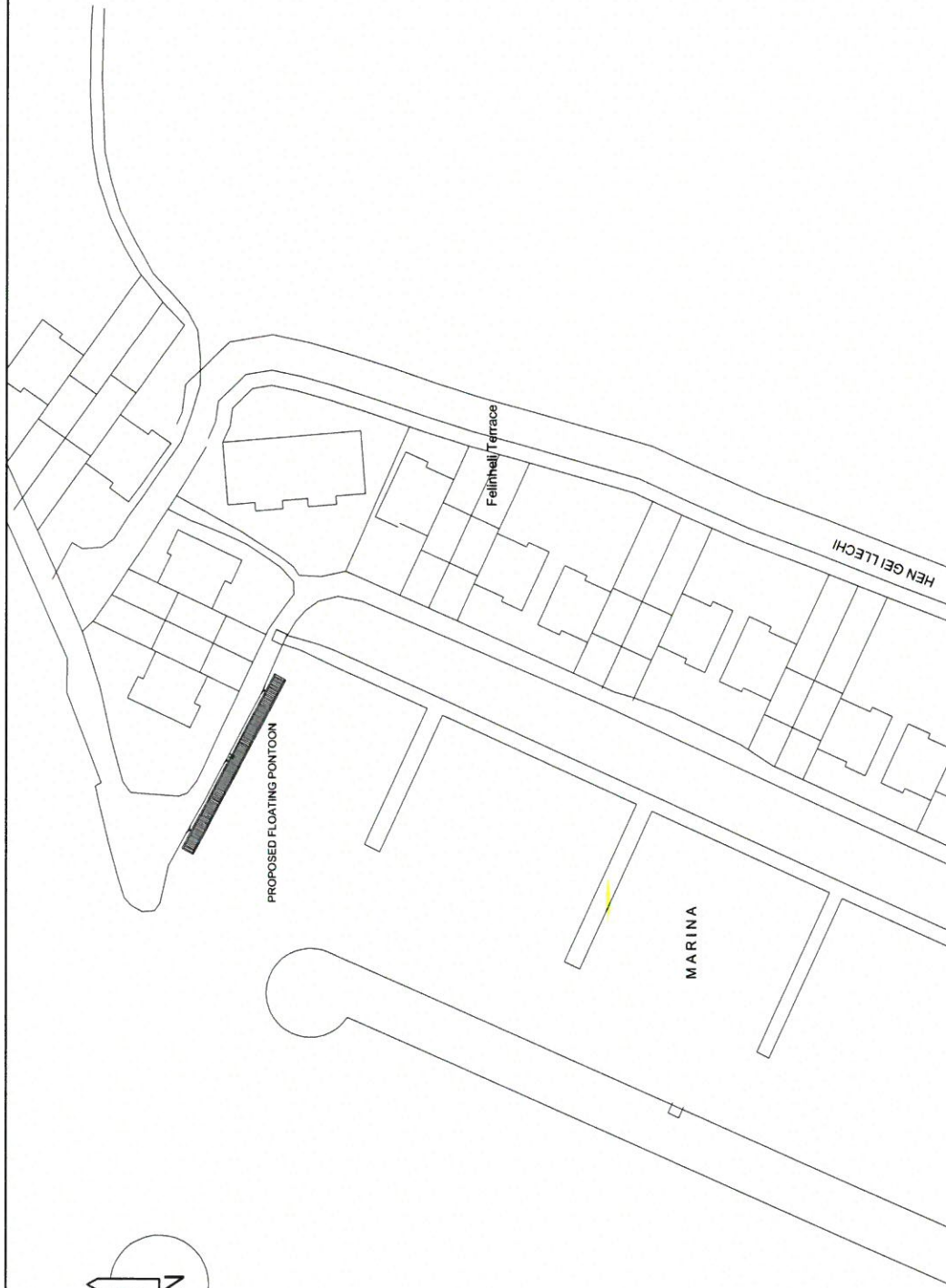
This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Black and White PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. 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. © Crown copyright and database rights, 2015, Ordnance Survey 0100031673

Scale: 1:2500, paper size: A4

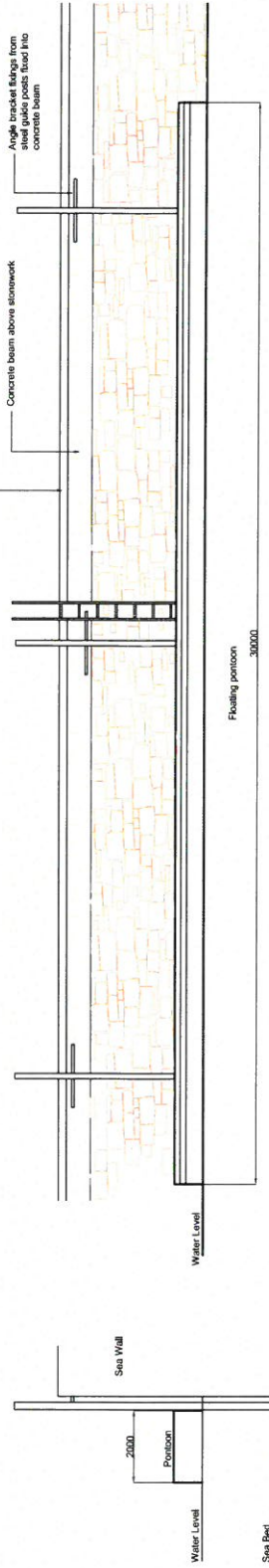
plans ahead by emapsite™

Prepared by: Lester Roberts, 02-06-2015

MATERIALS:
LADDER:
 40mm Tubular steel - galvanneal.
GUIDE POSTS AND FIXINGS:
 Galvanneal steel.
PONTOON:
 Timber non-slip decking on hollow steel flotation compartments.



SITE PLAN



FRONT ELEVATION

SECTION



Yoon Design & Construction Ltd

Installation of Floating Pontoon with Access Ladder.

Marina, Y Felineh, Gwynedd, LL56 4JN

1:100 1:500 23 July 2015

Y.1341 / 1

Eitem 5.3

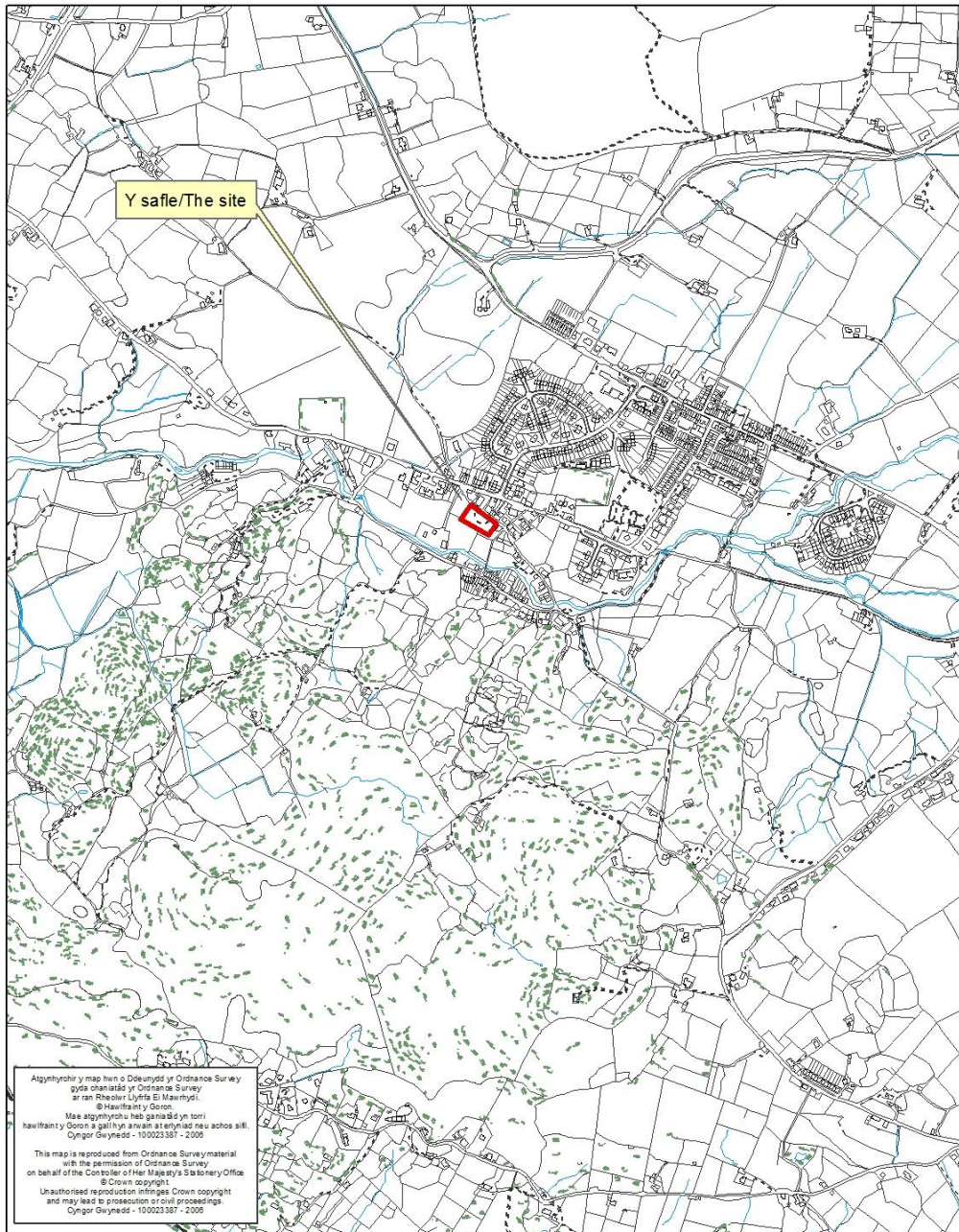
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 3



Rhif y Cais / Application Number : C16/0329/18/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0329/18/LL
 Dyddiad Cofrestru: 31/03/2016
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Llanddeiniolen
 Ward: Deiniolen

Bwriad: CODI TRI THŷ ANNEDD DEULAWR AR WAHÂN A DATBLYGIADAU CYSYLLTIEDIG
 Lleoliad: TIR GYFERBYN POST OFFICE, CLWT Y BONT, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3DH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÂU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 4 Gorffennaf, 2016, er mwyn cynnal ymweliad safle a gwirio rhai o'r ffigurau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.
- 1.2 Mae hwn yn gais i godi tri thŷ deulawr ar wahân ar safle tir llwyd ar gyrion Clwt y Bont sy'n rhan o bentref ddiffiniedig dan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 1.3 Mae safle'r cais ar dir garw, a'i defnyddiwyd yn y gorffennol fel safle parcio yn bennaf ar gyfer defnyddwyr y Swyddfa Bost (sydd yn awr ar gau), sydd wedi'i leoli yn union gyferbyn. Mae peth parcio preifat yn parhau i ddigwydd yno er i'r rhan fwyaf o'r safle fod yn wag gyda thyfiant garw yn dechrau ei orchuddio. Ymddengys i'r safle fod wedi ei greu trwy fewnlenwi deunydd yn y gorffennol i greu platfform gwastad oddeutu 60m x 30m gyda llethrau serth yn disgyn o'r tir ar dair ochr.
- 1.4 Mae'n fwriad codi tri thŷ deulawr gyda phedair llofft ar y safle ar gyfer y farchnad agored. Fe fyddai'r tai yn 7.1m o uchder gyda thoeau brig, fodd bynnag nid yw'r cais yn cynnwys manylion y deunyddiau allanol a fwriedir eu defnyddio. Fe fyddai mynedfa ar wahân i'r tri eiddo ac fe fyddai pob un yn arwain at ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu nifer o anheddau. Fe fydd llwybr droed newydd yn cael ei greu ar hyd blaen y safle.
- 1.5 Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu pentref Clwt y Bont fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a saif hefyd o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.6 Yn ogystal â'r ffurflen gais a chynlluniau arferol fe gyflwynwyd yr wybodaeth isod gyda'r cais :
 - Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Datganiad Cynllunio Cefnogol
 - Cyfrifiadau Hyfywdra

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 Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B21 - CORIDORAU BYWYD GWYLLT, CYSYLLTIADAU CYNEFINOEDD A CHERRIG 'SARN'
Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B28 - TIR ANSEFYDLOG
Gwrthod cynigion ar dir ansefydlog neu ar dir cyfagos oni bai y gellir bodloni cyfres o feini prawf sy'n anelu i osgoi niwed i'r datblygiad a sefydlogrwydd tir cyfagos.

POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU
Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

POLISI B35 - OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU
Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwithiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) Ionawr, 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C04A/0128/18/AM - CAIS AMLINELLLOL I ADEILADU 4 Tŷ : Gwrthodwyd 07/04/04 – Rhesymau gwrthod ar y sail nad oedd y safle wedi ei gynnwys o fewn ffin ddatblygu yng Nghynllun Datblygu Arfon Wledig
- 3.2 3/18/145 - CAIS AMLINELLLOL AM DDATBLYGIAD ANHEDDOL : Caniatwyd 28/04/76

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad – Awgrymu amodau safonol
Dŵr Cymru:	Sylwadau - cynnig amod a chyngor safonol
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau – angen amodau ynghylch trin llysiau'r dial, amddiffyn adar sy'n nythu ac i ail-blannu unrhyw goed a'u collir.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad - cynnig cyngor safonol
Uned Strategol Tai :	Sylwadau – Fe fyddai'r cynnig yn cyfarch anghenion lleol. Gofynnir i 1 allan o'r 3 eiddo fod yn uned fforddiadwy. Byddai angen ystyried rhoi disgownt o 25% ar bris y farchnad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Gwasanaeth Gwarchod y
Cyhoedd :

Sylwadau

Mae cofnodion am sbwriel yn cael ei ddympio yn achlysurol, ceir wedi'u gadael yn anghyfreithlon (abandoned vehicles) a llosgi gwastraff ar y safle. Nid oes unrhyw gofnod fod hen domen gwastraff ar y safle ac nid oes unrhyw ran o'r safle ar y gofrestr tir llygredig. Nid yw'r safle yma ar y rhestr ymchwil asesu risg Tir Llygredig .

Cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig - argymhellir eu bod yn ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol cyn dechrau'r datblygiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cynnwys y sylwadau isod yn codi gwrthwynebiadau ar sail materion cynllunio dilys:

- Cysgodi eiddo preswyl eraill.
- Effaith ar breifatrwydd yr eiddo sydd gyferbyn.
- Pryderon ynghylch diogelwch ar y briffordd gul sy'n mynd heibio.
- Pryderon ynghylch sefydlogrwydd y tir.
- Bod llysiau'r dial yn tyfu ar y safle.
- Bod posibilrwydd o lygru'r afon gyfagos wrth ymgymryd â gwaith ar y safle.
- Byddai'r cynllun yn or-ddatblygiad o'r safle.
- Mae perygl bydd niwed i ardd cymdogion petai dyllu'n digwydd ar y safle.
- Nid yw dyluniadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda chymeriad tai traddodiadol y pentref.
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynhad trigolion presennol o'r Dirwedd Hanesyddol.

Yn ogystal derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio dilys :

- Nid ydyw'r safle'n cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio fel yr honnir yn y cais.
- Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn rhoi gwir argraff o'r datblygiad.
- Nid oes unrhyw broblemau troseddu presennol yn deillio o'r safle ac felly ni ellid honni y byddai'r datblygiad yn fuddiol o safbwynt atal troseddu.
- Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn gywir o safbwynt eu graddfa.
- Fe ddylid defnyddio'r safle i leddfu ar broblemau parcio'r pentref.
- Mae safleoedd eraill o fewn y gymuned a fyddai'n fwy buddiol o safbwynt darparu tai (gan gynnwys tai fforddiadwy)
- Bydd prisiau'r tai allan o gyrraedd trigolion lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn hyrwyddo lleoli datblygiadau newydd ar dir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi neu o fewn ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig gan ddatgan mai dyma fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu diffiniedig pentref Deiniolen a Chlwt y Bont ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisi yma.
- 5.2 Mae polisi C3 yn annog aildddefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen gan roi blaenoriaeth i ail-dddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu. Yn yr achos hwn, mae'r safle yn dir llwyd sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly mae'n cwrdd ag egwyddor gyffredinol y polisi hwn. Wedi dweud hynny mae'r polisi yn mynd yn ei flaen i amlygu y dylai unrhyw safle o'r fath fod yn addas i'w ddatblygu ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r sir. Fe ymhelaethir ar y materion hynny yn y drafodaeth isod.
- 5.3 Mae Polisi CH4 yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y Cynllun a'r 3 maen prawf sy'n ffurfio rhan o'r Polisi. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Eglura'r Datganiad Cynllunio Cefnogol (wedi ei gefnogi gan y Cyfrifiadau Hyfywdra) nad ydyw'n hyfyw i gynnig elfen fforddiadwy fel rhan o'r cynllun.
- 5.4 Credir mai'r ddau brif ystyriaeth o ran hyfywdra'r cynllun, yn enwedig o ran ystyried darpariaeth tai fforddiadwy posibl, yw'r gost adeiladu a'r gwerthoedd marchnad tebygol ar gyfer yr unedau arfaethedig. Mae'r ymgeiswyr yn dangos gwerth y farchnad o hyd at £200,000 am bob annedd. Nodir bod "Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy Cyngorau Sir Gwynedd ac Ynys Môn, Ionawr 2013' yn datgan bod cost nodweddiadol tŷ ar wahân gyda thair ystafell wely yn 'Ardal Arfordirol a Gwledig Gorllewinol Arfon' (h.y. yr ardal lle y lleolir Clwt-y-Bont) yn £205,000. Fe dderbynnir felly fod y ffigwr o £ 200,000 a roddwyd ar gyfer pob uned yn ffigwr rhesymol a phriodol.
- 5.5 Yn ail, mae'r gost adeiladu yn ystyriaeth hanfodol bwysig ynghylch hyfywdra unrhyw gynllun a'i botensial ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Dengys ymgynghoriad gydag Uned Eiddo Cyngor Gwynedd bod y gost adeiladu a ddangoswyd gan yr ymgeisydd yn briodol yn yr achos hwn ac yn gyson â datblygiadau eraill yn lleol.
- 5.6 Fe fu'r ffigurau a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn destun dadansoddiad gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn defnyddio methodoleg safonol Cyngor Gwynedd ar gyfer asesu hyfywdra datblygiadau tai arfaethedig a daeth hwn i'r casgliad na fyddai'r datblygiad hwn yn hyfyw yn economaidd pe bai'n cynnwys elfen o dai fforddiadwy.
- 5.7 Yn sgil y drafodaeth yn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf fe geisiwyd cadarnhad bellach ynghylch dilysrwydd y ffigwr o £205,000 a roddwyd ar gyfer tŷ o'r fath hwn yn ardal Clwt y Bont. Mae'r ffigwr hwn yn deillio o Astudiaeth Hyfywdedd Tai Fforddiadwy Cyngorau Sir Gwynedd ac Ynys Môn (mewn perthynas â'r gwaith o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd). Mae'r Astudiaeth hon yn ystyried gwybodaeth gan y Gofrestrfa Dir dros gyfnod o 3 mlynedd (yn seiliedig ar sectorau cod post) er mwyn sefydlu is-farchnadoedd prisiau tai gyda nodweddion tebyg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cadarnhawyd yr is-farchnadoedd hyn drwy drafodaeth gyda'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ac mewn gweithdy a gynhaliwyd gyda rhanddeiliaid. Cafodd yr astudiaeth hon ei gyhoeddi yn wreiddiol yn 2013, ble nodwyd y ffigwr o £205,000 fel pris tŷ ar wahân o'r newydd gyda 3 ystafell wely yn is-farchnad 'Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig' (ble lleolir y safle hwn).

- 5.8 Ni chredir ei fod yn bosib cael gwybodaeth hynod benodol ar gyfer pris y math arbennig hwn o eiddo yn Neiniolen neu Glwt y Bont. Mae hyn ar sail y ffaith bod yr ardal yn un sydd mor benodol ac felly byddai maint y sampl h.y. pob eiddo newydd ar wahân gyda 3 ystafell wely, yn rhy fychan (yn enwedig felly dros gyfnod amser derbyniol). Ni ellir dod i gasgliad cadarn wrth ystyried sampl mor fychan.
- 5.9 Er gwaetha'r uchod, mae cwestiwn yn parhau o ran pa mor hyfyw fyddai darparu uned fforddiadwy ar y safle hwn oherwydd dengys methodoleg safonol y Cyngor y byddai'r gwerth gweddilliol yn parhau yn negatif neu yn isel iawn hyd yn oed gyda'r pris uchaf a nodir uchod (h.y. £205,000).
- 5.10 Ar sail yr uchod fe ystyrir fod y cais yn unol ag egwyddorion polisïau C1 a CH4 CDUG a bod rheswm teilwng i beidio â darparu tŷ fforddiadwy yn yr achos penodol hwn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tri thŷ annedd deulawr gydag uchder o 7.1m ar ddarn o dir llwyd sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddiffiniedig "pentref" Deiniolen a Chlwt y Bont. Mae'r safle ar draws y ffordd i sawl tŷ gan gynnwys rhes o dai deulawr sy'n cynnwys eiddo'r ymgeisydd. Mae'r tri ochr i'r safle nad ydynt yn wynebu'r ffordd wedi eu ffinio gan lethrau serth y tir sydd wedi ei fewnlenwi ac felly saif y safle yn sylweddol uwch na'r tir o'i amgylch sy'n cynnwys gardd tŷ Porth Noddfa, i'r de-ddwyrain a'r maes chwarae cyhoeddus sydd i'r de.
- 5.12 Fe fyddai datblygu tai ar y safle hwn yn anorfod yn cael effaith weledol ar y golygfeydd o'r tai sydd ar yr ochr arall i'r ffordd, sydd ar hyn o bryd yn mwynhau golygfeydd di-dor o gefn gwlad. Wedi dweud hynny nid yw'r golled o olygfa breifat ynddo'i hun yn rheswm gwrthod cais cynllunio ac o ystyried dwysedd eithaf isel y datblygiad, gyda thri thŷ unigol oddeutu 8m ar wahân, fe fydd rhai golygfeydd agored yn parhau ar draws y safle ac, o ystyried y byddai o leiaf 15m rhwng y tai a fyddai gyferbyn a'i gilydd, ni ystyrir y byddai'r datblygiad newydd yn ormesol i'r trigolion presennol. Yn ogystal, o ystyried natur drefol y safle a'r pellter sydd rhwng yr adeiladau, ni ystyrir bydd gor-edrych annerbyniol rhwng yr eiddo hwn yn deillio o'r datblygiad.
- 5.13 O safbwynt yr effaith ar eiddo Porth Noddfa, fe fyddai'r tŷ newydd agosaf 8m o ffin cwrtill yr eiddo hwnnw ond ar lefel sylweddol uwch na chwrtill yr eiddo. Wrth dderbyn na fyddai ffenestri ochr yn goredrych cwrtill Porth Noddfa, fe ystyrir y buasai perygl goredrych o ardd gefn y tŷ newydd. Fe ddengys y cynlluniau fod bwriad plannu gwrych eithaf sylweddol rhwng y ddau eiddo ac fe ystyrir y dylai unrhyw ganiatâd cynllunio gynnwys amod priodol er sicrhau hyn. Yn ogystal, er diogelu preifatrwydd Porth Noddfa, fe ystyrir y byddai'n briodol gosod amod i godi ffens 2m o uchder na ellid gweld trwyddo o amgylch ffiniau de gorllewinol a de ddwyreiniol y tŷ a fyddai ym mhen de dwyreiniol y safle (ar ben y llethr). Gan y byddai'r rhan fwyaf o gwrtil Porth Noddfa i'r de o'r tŷ newydd, ni ystyrir y buasai effeithiau cysgodi neu golled goleuni annerbyniol ar yr eiddo.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.14 O ystyried yr uchod fe gredir na fyddai'r datblygiad yn cael effeithiau niweidiol annerbyniol ar fwynderau cymdogion na'r gymuned yn gyffredinol ac felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan bolisi B23 y CDU.

Sefydlogrwydd y tir a Llygredd

- 5.15 Mae polisi B28 y CDU yn annog gwrthod cynigion ar dir ansefydlog ac mae sawl gwrthwynebydd yn honni bod y safle hwn yn lleoliad o'r fath. Yn ogystal mae sawl honiad wedi ei wneud fod y tir wedi ei lygru gan wastraff megis hen geir ac mae polisi B30 yn awgrymu gwrthod ceisiadau ar dir sydd wedi ei lygru heb wybodaeth i dangos triniaeth dderbyniol o'r safle. Fodd bynnag nid oes unrhyw dystiolaeth gadarn wedi ei chyflwyno i gefnogi'r honiadau o ansefydlogrwydd y tir nac o unrhyw beryglon llygredd ac nid oes unrhyw un o'r asiantaethau swyddogol a ymgynghorwyd a hwy wedi codi'r materion hyn. Fe fyddai'n rhaid i unrhyw ddatblygiad fynd drwy'r broses Rheolaeth Adeiladu er sicrhau ei ddiogelwch ac yn y pendraw, mater i'r datblygwr ydyw sicrhau bod gwaith adeiladu'n cael ei gwblhau mewn modd diogel ac nad oes niwed i eiddo cymdogion yn deillio o'r datblygiad. Mae hefyd system reolaethol ar wahân ar gyfer rheolaeth llygredd a bydd yn ofynnol i'r datblygwyr weithredu'n gyson a'r rheoliadau hynny.
- 5.16 Er galluogi asesiad o unrhyw gynlluniau manwl ar gyfer yr ymdriniaeth o ymylon y safle fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod yn gofyn cytuno manylion unrhyw waith peirianyddol sy'n ymwneud a newid lefelau unrhyw ran o'r safle yn enwedig yr ymdriniaeth o'r ffiniau.

Dyluniad a deunyddiau

- 5.17 Mae amrywiaeth o ddyluniadau tai yn y cyffiniau, tai par a thai mewn terasau bychain yn bennaf, gyda'r rhan fwyaf o adeiladau'r cyffiniau yn rhai deulawr. Ystyrir fod maint y tai a gynhigir yn gyson gyda graddfa datblygiadau eraill yn lleol. O safbwynt dyluniad, er na fyddent yn dai o'r un cymeriad a nifer o'r tai mwy traddodiadol yn y pentref, nid oes cysondeb yn nyluniad y tai yng nghyffiniau'r safle ac nid oes cymeriad pensaernïol arbennig i'r ardal. Ymddengys i'r tai yng nghyffiniau'r safle gael eu datblygu yn unol â phensaernïaeth gyfredol y cyfnod ac fe gredir bod y dyluniad a gynhigir yn bensaernïaeth nodweddiadol o'r cyfnod hwn ac maent y math o dai sydd wedi eu cynllunio i gwrdd â gofynion y farchnad gyfoes tra'n cynnwys rhai elfennau traddodiadol megis toeau brig llechi a pheth gwaith carreg allanol (a'u dangosir ar yr edrychiadau dangosol ond sydd angen eu cadarnhau trwy amod). Ystyrir felly bod dyluniad a deunyddiau'r tai arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer y safle ac na fyddent yn niweidiol i fwynderau gweledol y gymdogaeth.
- 5.18 Fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gyda gofynion polisïau B22 a B25 y CDU.

Effaith ar Dirweddau Dynodedig

- 5.19 Fe ystyrir, oherwydd natur ddatblygedig yr ardal a'r ffaith bod dyluniad a deunyddiau'r tai newydd yn gweddu mewn modd derbyniol i'r safle, ni fyddai'r datblygiad yn niweidiol i ansawdd y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ddynodedig ac felly fe fyddai'r cynnig yn gydnaws gyda Pholisi B12 y CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.20 Mae polisïau CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu effaith cynigion ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd, ynghyd a darparu cyfleusterau parcio preifat.
- 5.21 Mae'r Uned Trafnidiaeth wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth barcio yn ddigonol ar gyfer y bwriad a bod y mynedfeydd yn briodol yn ddarostyngedig ar amodau'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

sicrhau y gweithredir yr hyn a ddangosir ar y cynlluniau ac y darperir llwybr troed o flaen y datblygiad. O sicrhau'r uchod ni fyddai gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch ffyrdd a strydoedd ac fe ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.22 Er mwyn amddiffyn rhywogaethau adar sy'n nythu ar y safle mae'r Uned Bioamrywiaeth yn awgrymu gosod amod i atal clirio unrhyw dyfiant o'r safle yn ystod y tymor nythu adar. Yn ogystal, awgrymir y dylid plannu coed newydd i ddigolledu unrhyw goed a gollir yn ystod y datblygiad. Fe fyddai gosod amod yn mynnu cyflwyno cynllun ail-blannu yn ogystal â chynllun tirweddau cyn dechrau ar unrhyw ddatblygiad yn goresgyn y pryder hwn. Fe ystyrir, o ddilyn y camau uchod y byddai'r datblygiad yn cyd-fynd ag amcanion polisi B21 y CDU.

Rhywogaethau ymwithiol

- 5.23 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi bod llysiau'r dial (*Japanese Knotweed*) yn tyfu ar y safle. Er sicrhau ei fod yn cael ei waredu'n llwyr, mae angen amod i gyflwyno a gweithredu cynllun i waredu'r rhywogaeth o'r safle cyn i'r datblygiad ddechrau. O osod amod o'r fath fe gredir bydd y cynllun yn gyson gyda pholisi B29 y CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.24 Fe godwyd sawl gwrthwynebiad i'r cynllun, rhai ohonynt nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio dilys. Mae'r drafodaeth uchod yn ystyried y materion cynllunio perthnasol ac yn sgil yr ystyriaeth honno fe gredir, ar y cyfan, bod dyluniad y datblygiad, a'r effeithiau mwynderol tebygol a fyddai'n deillio ohono, yn dderbyniol o safbwynt polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol, yn enwedig o ystyried sefyllfa'r safle fel safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu. Rhoddwyd ystyriaeth deilwng i bob mater cynllunio perthnasol a godwyd gan y gwrthwynebwyr wrth ystyried y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol. Mae'r datblygiad a gynhigir yn dderbyniol mewn egwyddor ac nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu ac amodau

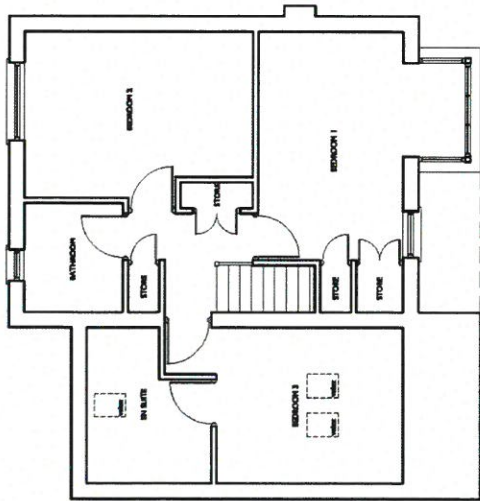
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Toeau llechi
4. Rhaid cyflwyno a chytuno manylion y deunyddiau allanol
5. Amod Dwr Cymru
6. Rhaid cyflwyno a chytuno "Cynllun Dulliau Adeiladu" (Construction Method Statement) a fydd yn cynnwys
 - Manylion unrhyw waith peirianyddol yn ymwneud a newid lefelau tir
 - Cynlluniau ar gyfer yr ymdriniaeth o ffiniau'r safle
 - Cynllun gwaredu llysiau'r dial
 - Cynllun tirlunio a phlannu coed gan gynnwys manylion rheolaeth y nodweddion hyn yn yr hirdymor

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

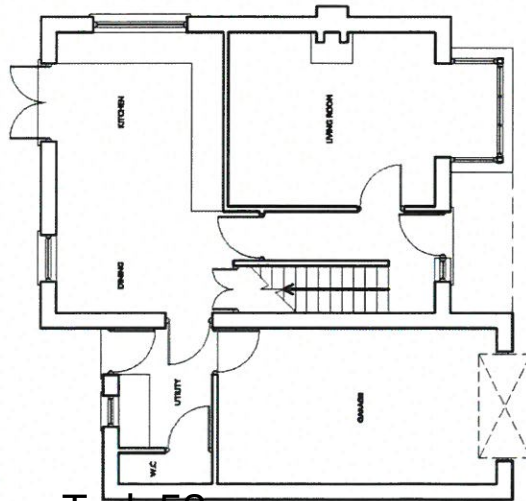
7. Rhaid cyflwyno a chytuno archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol cyn dechrau'r datblygiad.
8. Dim gwaith clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar
9. Amodau priffyrdd
10. Rhaid codi ffens briodol o amgylch gardd y tŷ de dwyreiniol.
11. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**





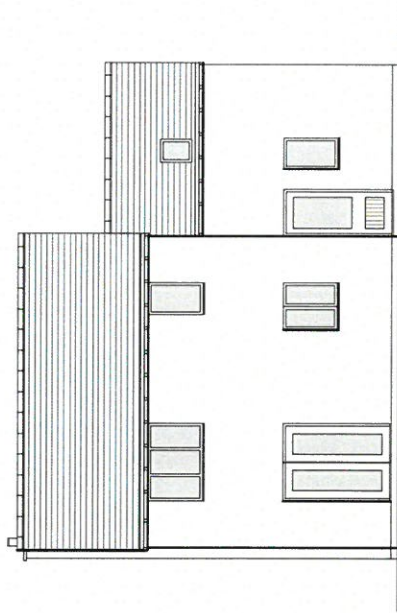
FIRST FLOOR PLAN



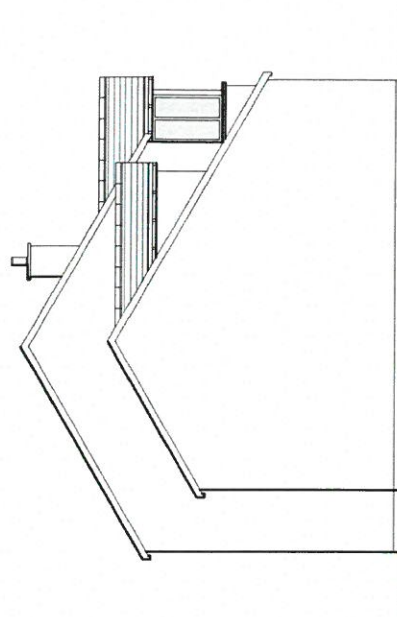
GROUND FLOOR PLAN

FLOOR AREA - 98.8m²
GARAGE & UTILITY AREA - 21.9m²

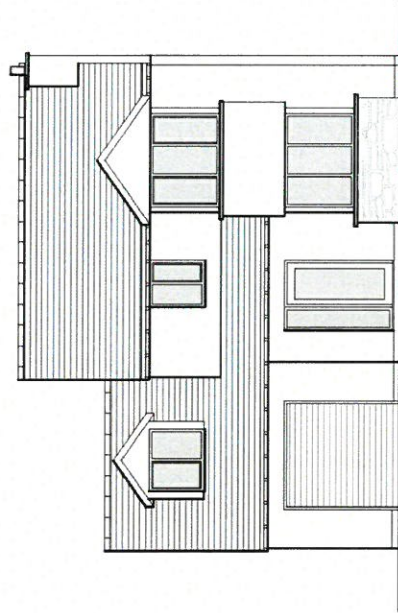
Welsh is a copyrighted material. It is not to be reproduced without permission.
Do not use this drawing.
If in doubt - ask.
This drawing is the copyright of Russell-Hughes and must not be copied or reproduced without permission.



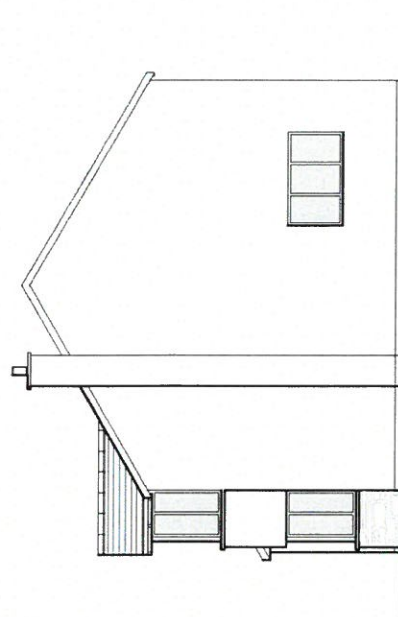
REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION

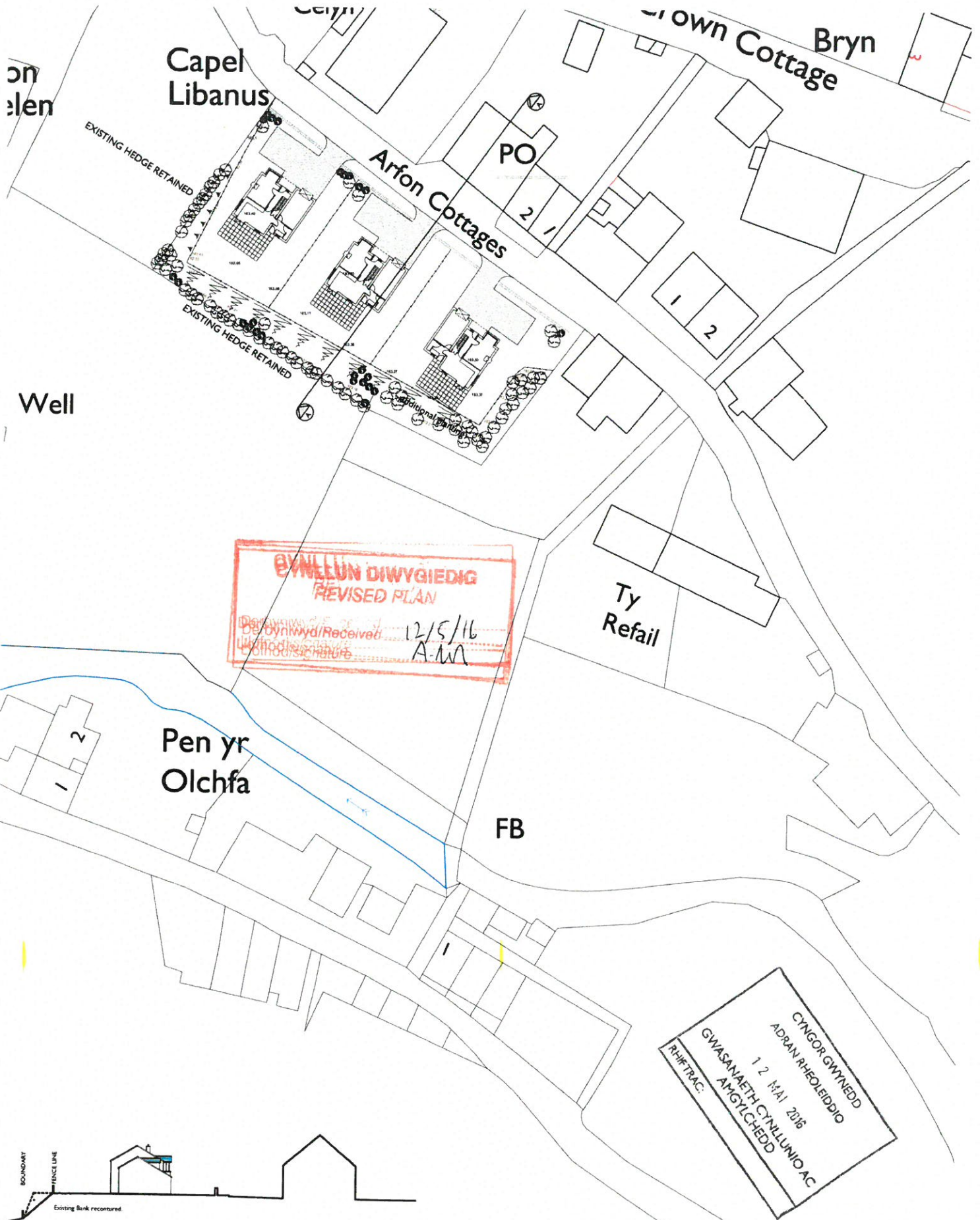


SIDE ELEVATION

Cyflwyno - Job
**LAND AT CLWT Y BONT,
DEINIOLLEN
PROPOSED HOUSE**
Dylunio - Drawing

RH Dylunio - Drawing No.
2315 15 06
Graddfa - Scale
1:100
Dylunio - Date
March 2016

russell-hughes cyf
pensiri/architects



Pedweth a chymryd mesurauddau graddfa oddi ar y dylunio hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Hwylfodol hwn yn hyspysu Penodol Russell-Hughes ac ni
 chaniellu ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiellu
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
**LAND AT CLWT Y BONT,
 DEINIOLLEN**
 Dylunio - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

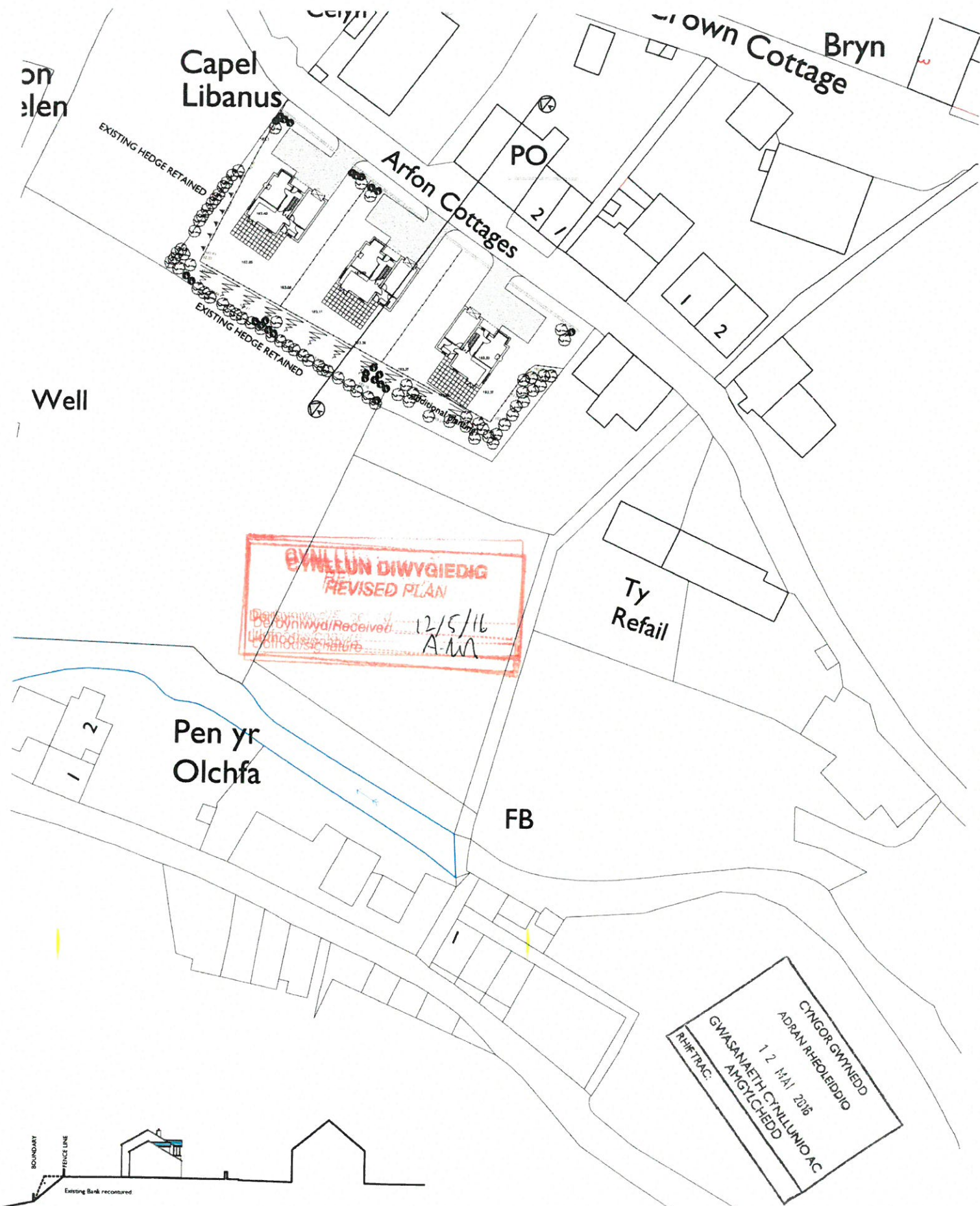
Tud. 54

Rhif Dylunio - Drawing No
2315:15:3C
 Graddfa - Scale
1:500
 Dyddiad - Date
May 2016

russell-hughes cyf
 penseri/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL57 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



SECTION - A

Peirffwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Hae'r dyluniad hwn yn hysgrifwrdd Pensoeri Russell-Hughes ac ni
 chafodd ei gopïo neu ei aggrhyrchu heb ganiatâd
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
**LAND AT CLWT Y BONT,
 DEINIOLLEN**
 Dyluniad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

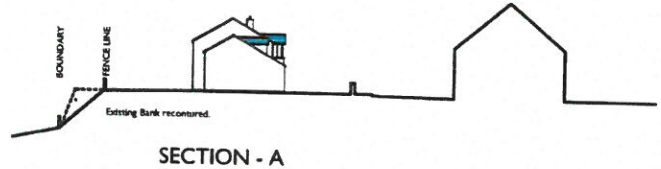
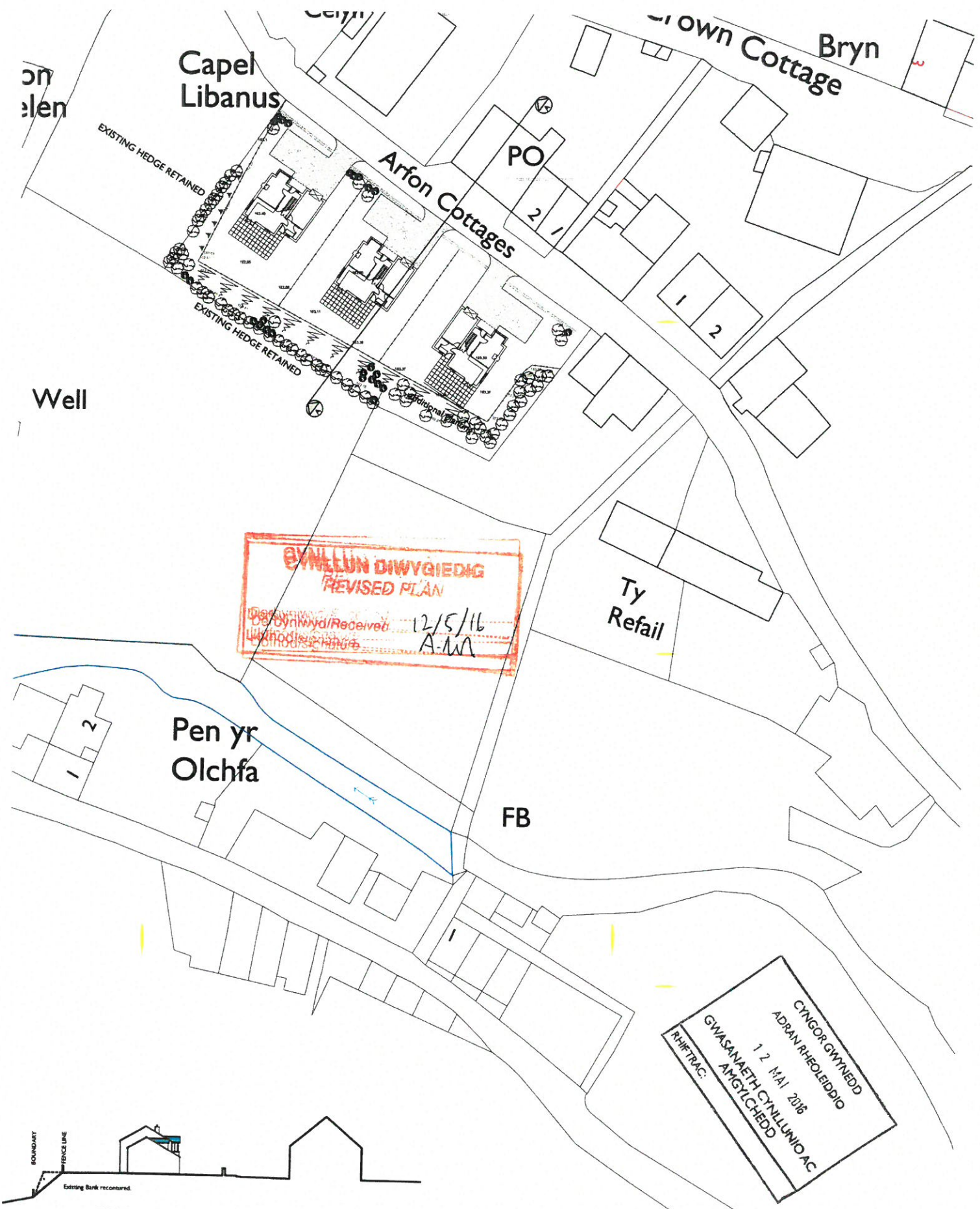
Tud. 55

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2315:15:3C
 Graddfa - Scale
1:500
 Dyddiad - Date
May 2016

russell-hughes cyf
 penseri/architects

56 Bridge Street,
 Llangefti,
 Ynys Môn
 LL57 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



Peidiwch a chymryd mesurauedd graddell oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask
Hysbysu dyluniad hwn yn hysbysu'r Pensaer Russell-Hughes ac ni
chysbysu'r ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatâd
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
**LAND AT CLWT Y BONT,
DEINIOLLEN**
Dyluniad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

Tud. 56

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2315:15:3C
Graddell - Scale
1:500
Dyddiad - Date
May 2016

russell-hughes cyf
penseini/architects

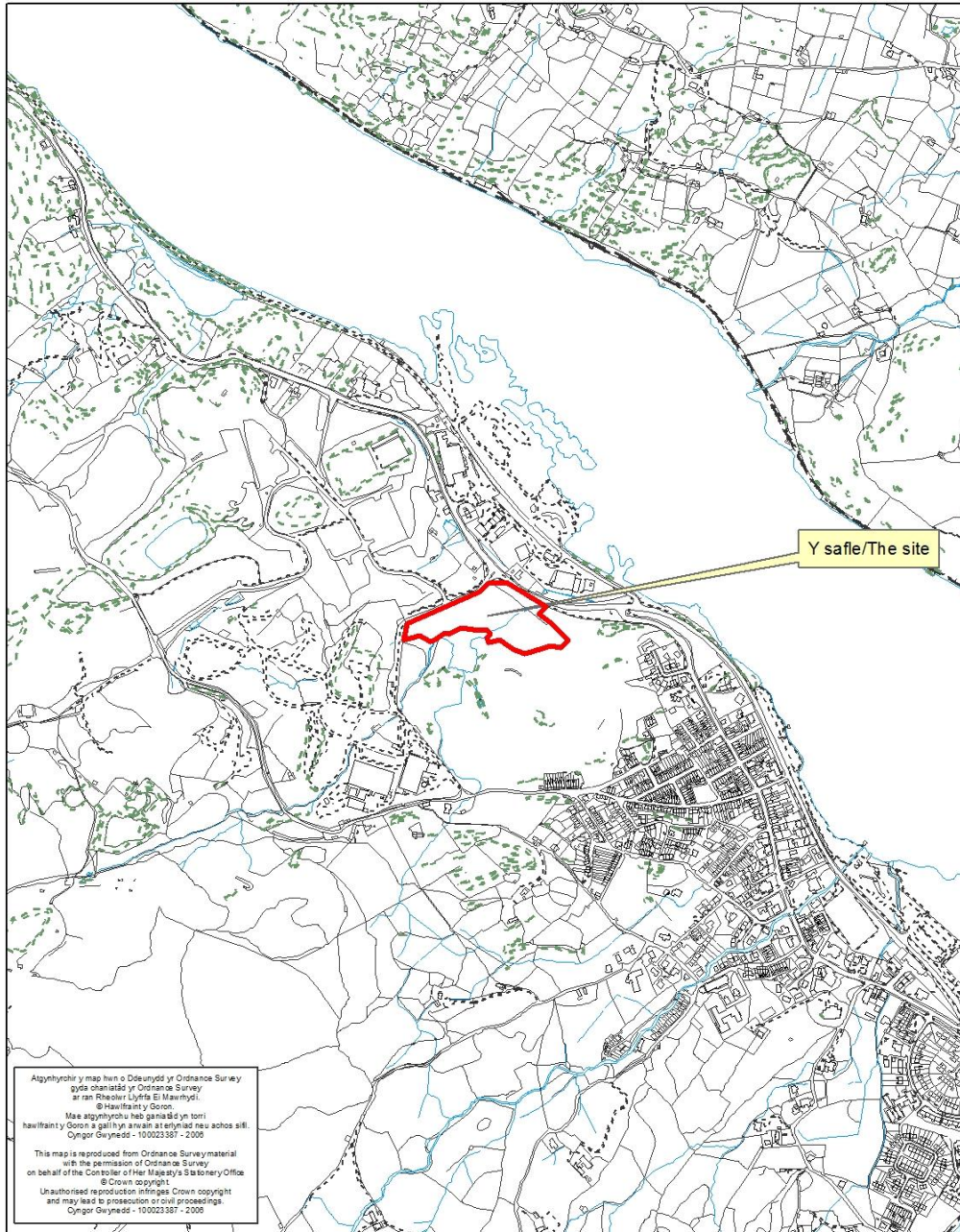
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL27 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

Rhif: 4



Rhif y Cais / Application Number : C16/0460/15/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0460/15/LL
 Dyddiad Cofrestru: 04/05/2016
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Llanberis
 Ward: Llanberis

Bwriad: AMRYWIO AMODAU 16, 17, 18 A 26 O GANIATAD CYNLLUNIO C13/1136/15/LL ER MWYN GALLUOGI YMESTYNIAD I'R TYMOR (1 MAWRTH HYD 10 IONAWR YN Y FLWYDDYN GANLYNOL) A DEFNYDD / MEDDIANIAD Y 2 LLETY WARDEN TRWY'R FLWYDDYN GAN BERSONAU SY'N GYFLOGEDIG MEWN RHEOLAETH Y SAFLE CARAFANAU TEITHIOL A'U DIBYNYDDION
 Lleoliad: MAES CARAFANAU LLANBERIS, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL554EL

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer diwygio amodau 16, 17, 18 a 26 o ganiatâd cynllunio C13/1136/15/LL ar gyfer creu parc carafanau i 54 uned deithiol a datblygiadau cysylltiol a ganiatawyd yn 2014. Diben y diwygiadau a fynnir yw ymestyn hyd tymor gweithredol y cyfleuster er caniatáu agor am 10 mis a hanner y flwyddyn (1 Mawrth hyd 10 Ionawr) a hefyd er galluogi defnyddio'r ddau "compownd warden" a ddangosir ar y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer gosod dwy garafán er defnydd wardeniaid a'u dibynyddion trwy gydol y flwyddyn.
- 1.2 Mae'r safle maes carafanau, sydd erbyn hyn wedi ei ddatblygu'n llawn yn unol â'r caniatâd gwreiddiol, wedi ei leoli ar gyrion pentref Llanberis, ac mae'n ffurfio rhan o safle eang Glynrhonwy, a ddynodwyd fel safle ail ddatblygu yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu (er bod y dynodiad hwnnw'n llawer ehangach na safle'r cais hwn).
- 1.3 Mae coedlan gymunedol Coed Doctor, sydd yn cael ei gydnabod fel coedlan hynafol a lled naturiol, yn ochri â ffin ddeheuol y safle gyda chyffordd lydan bresennol oddi ar yr A4086 a ffordd gerbydol safonol i'r gogledd sydd yn gwasanaethu safle Glynrhonwy gan gynnwys safle sylweddol Siemens. Mae un eiddo preswyl ochr bellaf i'r gyffordd gydag unedau diwydiannol tu hwnt, tra bod tai preswyl i gyfeiriad y de tu hwnt i goedlan Coed Doctor. Mae Gorchymyn Gwarchod Coed 3/TPO/A30 wedi ei osod ar gyfer safle cyfan Glynrhonwy.
- 1.4 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd y derbyniwyd rhagor na thair gohebiaeth yn groes i argymhelliad y Swyddog.

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED

Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

POLISI CH17 - BYW YN BARHAOL MEWN CARAFANAU, SIALES GWYLIAU A CHABANAU

Gwrthod cynigion i ddefnyddio carafanau sefydlog, siales neu gabanau fel lle byw parhaol ac eithrio mewn achosion penodol.

POLISI D16 - DARPARU SAFLEOEDD CARAFANAU GWYLIAU SEFYDLOG A SIALES GWYLIAU NEWYDD

Gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd newydd ar gyfer unedau carafanau gwyliau sefydlog (carafanau sengl neu ddwbl) neu siales gwyliau.

POLISI D19 - SAFLEOEDD NEWYDD AR GYFER CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL

Caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla, neu, unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda dyluniad, gosodiad, gwedd a lleoliad y datblygiad, materion traffig, cyfyngu defnydd yr unedau ac effaith cronol ar yr ardal leol.

POLISI D20 - SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL – ESTYNIADAU, LLEINIAU YCHWANEGOL, ADLEOLI A CHYFNEWID

Caniatáu cynigion i gynyddu nifer y lleiniau, estyniadau i safleoedd, neu adleoli lleiniau neu gyfnewid llecynnau os yw'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun i sicrhau gwelliannau amgylcheddol a gweledol, a meini prawf eraill sy'n ymwneud ag effaith y datblygiad ar yr ardal leol.

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 8, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Mae hanes cynllunio helaeth i safle cyfan Glynrhonwy gan gynnwys datblygiad safle ffatri Siemens, datblygiad Quarry Battery, gosod seilwaith o fewn y safle, cynnal gwaith i goed wedi eu gwarchod ac yn y blaen. Mae'r hanes perthnasol i'r datblygiad penodol hwn wedi'i gynnwys isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

3.2 C13/1136/15/LL - Cais llawn i greu parc carafanau teithio gyda 54 llain ynghyd a datblygiadau cysylltiol sef codi adeilad derbynfa/toiledau, adeilad cynnal a chadw, dau gompownd warden, creu mynedfa gerbydol newydd gyda ffyrdd a llwybrau mewnol, tirlunio a gwyro llwybrau presennol : Caniatwyd 12/09/14

3.3 C11/0953/15/LL - Cais llawn i greu maes carafanau a phebyll teithiol gyda 59 llecyn yn ogystal â chreu mynedfa gerbydol newydd a ffordd safle, gosod goleuadau, ffensio, gwyro llwybrau presennol a chreu llwybrau newydd, dwy uned byw i reolwyr, adeilad derbynfa, ystafell sychu ag ardal picnic : Tynnwyd y cais yn ei ôl.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Swyddog Carafanau: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cynnwys y gwrthwynebiadau isod ar seiliau cynllunio materol:

- Fe fyddai'r caniatáu i warden fyw mewn carafan gyffelyb a chaniatáu tŷ newydd.

Y codwyd gwrthwynebiadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Dim budd yn deillio o ganiatáu ymestyniad i'r tymor
- Bod perygl i'r cwmni fod eisiau codi annedd ar y safle yn y dyfodol.
- Nid yw'r safle presennol wedi creu swyddi.

Derbyniwyd hefyd y sylwadau isod sy'n gefnogol i'r cais:

- Bydd ymestyn y tymor yn cael effaith gadarnhaol ar fusnesau lleol yn ystod cyfnod distaw o'r flwyddyn.
- Bydd y datblygiad yn helpu cadw cyflogaeth yn y pentref.
- Fe fyddai ymestyn y tymor yn rhoi'r cyfle i bobl fwynhau aros yn yr ardal dros gyfnod y Nadolig a'r Flwyddyn Newydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Dilysrwydd yr amodau dan sylw

5.1 Oherwydd natur y cais hwn fe'i hasesir yn wahanol i geisiadau arferol. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu yn ymwneud gydag amodau ac yn gosod 6 prawf ar gyfer darparu amodau ar geisiadau cynllunio.

i. Eu bod yn 'Hanfodol'

i. Eu bod yn 'berthnasol i gynllunio'

ii. Eu bod yn 'berthnasol i'r datblygiad sydd i'w ganiatáu'

iii. Y gellir eu gorfodi

iv. Eu bod 'Yn fanwl'

v. Eu bod yn 'Rhesymol ymhob agwedd arall'

5.2 Yng ngolwg y chwe prawf hyn, trafodir yr amodau sydd dan sylw yn eu tro isod yng nghyd-destun y polisiau a rhestrir uchod.

Amod 16 presennol :

Ni chaiff unrhyw garafán aros ar y safle rhwng Hydref 31ain mewn unrhyw flwyddyn a Mawrth 1af yn y flwyddyn olynol.

Rheswm

Er mwyn gwarchod polisiau cydnabyddedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn â charafanau ac er mwyn gwarchod mwynderau gweledol yr ardal.

Y newid a gynhigir :

Ni chaiff unrhyw garafán aros ar y safle rhwng Ionawr 10fed a Mawrth 1af ar wahân i'r ddwy garafán a'u lleolir ar y lleiniau / compowndiau wardeniaid a'u defnyddir gan bersonau a'u cyflogir yn y rheolaeth o'r maes carafanau teithiol neu eu dibynyddion.

Rheswm

Er mwyn gwarchod polisiau cydnabyddedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn â charafanau ac er mwyn gwarchod mwynderau gweledol yr ardal.

Trafodir egwyddor caniatáu carafanau ar gyfer wardeniaid yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn ond o safbwynt y cynnig i ymestyn y tymor gwyliau, mae'r amod presennol yn deillio o bolisi D19 y Cynllun Datblygu Unedol sy'n gefnogol i'r egwyddor o ddatblygu safleoedd carafanau teithiol newydd yn ddarostyngedig i bedwar maen prawf. Mae'r eglurhad i'r polisi'n nodi :

"Gan fod tirwedd cefn gwlad yn wahanol iawn yn ystod misoedd y gaeaf, gosodir amod ar bob caniatâd cynllunio am safleoedd newydd, yn cyfyngu cyfnod defnyddio'r safle i'r cyfnod rhwng Mawrth 1af a Hydref 1af yr un flwyddyn".

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod rheswm cynllunio eglur dros gynnwys yr amod hwn a chredir ei fod yn cwrdd â'r holl brofion dilysrwydd. Mae'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwbl eglur ynghyd a'r cyfyngiad hwn ar gyfnod tymhorol safleoedd carafanau teithiol ac mae'r polisi hwn wedi ei weithredu'n gyson trwy oes y CDU (er y caniatawyd ambell gais i ymestyn y tymor tan ddiwedd mis Hydref er mwyn cymryd mantais o'r gwyliau hanner tymor). Ar y cyfan fe gredir y byddai ymestyn y tymor hyd Ionawr 10fed y tu hwnt i'r hyn a ellid ei gyfiawnhau dan bolisi D19 y CDU ac felly ni fyddai'r cynnig yn cwrdd â gofynion y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

Amod 17 presennol :

Ni cheir gosod mwy na 54 o garafanau teithiol ar y safle ar unrhyw adeg.

Rheswm

Er mwyn gwarchod polisïau cydnabyddedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn â charafanau ac er mwyn gwarchod mwynderau gweledol yr ardal.

Y newid a gynhigir :

Ni cheir gosod mwy na 54 o garafanau teithiol a dwy garafán ar gyfer wardeniaid, a'u lleolir ar y lleiniau / compowndiau warden, ar y safle ar unrhyw adeg .

Rheswm

Er mwyn gwarchod polisïau cydnabyddedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn â charafanau ac er mwyn gwarchod mwynderau gweledol yr ardal.

Sail yr amod hwn yw'r ffaith mai 54 oedd y nifer o garafanau a ofynnwyd amdanynt yn y cais cynllunio gwreiddiol a 54 o leiniau carafanau a ddangoswyd ar y cynlluniau a aseswyd wrth ystyried y cais ag a gymeradwywyd gan amod 2 y caniatâd. Am y rhesymau hyn fe ystyrir fod yr amod hwn yn gwbl briodol ac yn cwrdd gyda'r profion a osodir yng Nghylchlythyr 016/2014. Roedd y cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos dau "compownd warden" ond ni chyfeirir at yr ardaloedd hyn fel lleiniau ar gyfer carafanau yn y cais ac ni roddwyd ystyriaeth i'w defnydd i'r diben hwnnw wrth ymdrin â'r cais. Fe gredir ei fod yn gwbl resymol bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dehongli "compownd warden" fel lleoliad i storio cyfarpar a pheiriannau sydd ynghlwm a rheolaeth y safle. Petai'r ymgeisydd wedi bwriadu i'r rhain fod yn lleiniau ar gyfer carafanau fe ddylid bod wedi gwneud hynny'n gwbl eglur yn y cais, naill ai ar y cynllun ac / neu yn yr wybodaeth atodol i'r cais.

Er gwaetha'r uchod, o safbwynt ystyriaethau cynllunio megis effaith weledol, trafnidiaeth ac effeithiau mwynderol, ni fyddai unrhyw effaith ychwanegol arwyddocaol o ganiatáu dwy garafán ychwanegol yn y safleoedd a'u dangosir fel "compownd warden" ar y cynllun (fe roedd carafanau yn y lleoliadau hyn ar adeg yr ymweliad safle a wnaethpwyd wrth ystyried y cais hwn) ac felly fe ystyrir y byddai'n rhesymol caniatáu amrywiad i'r amod hwn fel bod modd gosod 56 o garafanau teithiol ar y safle yn ystod y tymor gweithredol. Fodd bynnag, am y rhesymau a drafodir isod, ni ystyrir y byddai'n briodol caniatáu dwy garafán ar gyfer wardeniaid ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Amod 18 presennol :

Cyfyngir defnydd o'r maes carafanau i wyliau yn unig a dim ond gwir garafanau teithiol ar daith a ganiateir i ddefnyddio'r safle sydd yn destun y caniatâd hwn.

Rheswm

Er mwyn sicrhau mai carafanau teithiol dilys yn unig sy'n defnyddio'r safle.

Y newid a gynhigir:

Cyfyngir defnydd o'r maes carafanau i wyliau yn unig a dim ond gwir garafanau teithiol ar daith a ganiateir i ddefnyddio'r safle sydd yn destun y caniatâd hwn ar wahân i'r ddwy garafán a'u lleolir ar y lleiniau / compowndiau wardeniaid a'u defnyddir gan bersonau a'u cyflogir yn y rheolaeth o'r maes carafanau teithiol neu eu dibynyddion.

Rheswm

Er mwyn sicrhau mai carafanau teithiol dilys yn unig sy'n defnyddio'r safle.

Amod 26 presennol:

Ni cheir lleoli carafanau ar y tir am ragor na 21 diwrnod yn olynol, a bydd rhaid cadw cofrestr ar y safle o'r dyfodiadau ac ymadawiadau ar gyfer eu harchwilio gan y Cyngor ar ei gais.

Rheswm

Er mwyn sicrhau mai carafanau teithiol dilys yn unig sy'n defnyddio'r safle.

Y newid a gynhigir:

Ni cheir lleoli carafanau ar y tir am ragor na 21 diwrnod yn olynol ar daith a ganiateir i ddefnyddio'r safle sydd yn destun y caniatâd hwn ar wahân i'r ddwy garafán a'u lleolir ar y lleiniau / compowndiau wardeniaid a'u defnyddir gan bersonau a'u cyflogir yn y rheolaeth o'r maes carafanau teithiol neu eu dibynyddion. Bydd rhaid cadw cofrestr ar y safle o'r dyfodiadau ac ymadawiadau ar gyfer eu harchwilio gan y Cyngor ar ei gais.

Rheswm

Er mwyn sicrhau mai carafanau teithiol dilys yn unig sy'n defnyddio'r safle.

Un o feini prawf Polisi D19 y CDU i'w hystyried o safbwynt safleoedd carafanau teithiol newydd yw :

"Defnyddir y safle ar gyfer dibenion teithiol yn unig ac eir a'r unedau oddi ar y safle yn ystod y cyfnodau nad ydynt yn cael eu defnyddio".

Mae'r amodau hyn yn hanfodol er sicrhau mai safle carafanau teithiol a'i datblygir ac y gwireddu'r buddion safleoedd o'r fath a'u hadnabyddir yn eglurhad polisi D19 y CDU. Fe gredir fod yr amodau hyn yn gwbl briodol ar gyfer y 54 llain a'u defnyddir gan yr ymwelwyr a'r safle. Fe ystyrir yr egwyddor o'r lleiniau ar gyfer wardeniaid isod ond, o dderbyn bod 56 carafán teithiol (ar gyfer gwyliau) yn dderbyniol ar y safle fe gredir ei fod yn rhesymol diwygio'r amod hwn er eglurdeb ynghylch y nifer o leiniau ac er sicrhau defnydd y safle fel maes carafanau teithiol. Yn ogystal, nid oes cyfyngiad o 21 diwrnod ar garafanau unigol yn cael ei osod ar ganiatadau cynllunio am safleoedd teithiol mwyach, ac felly nid oes gwrthwynebiad i dynnu'r gofyn hwn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

mewn egwyddor. Fodd bynnag, ni fyddai'r geiriad newydd a gynhigiwyd gan yr ymgeisydd yn adlewyrchu'r newidiadau posibl hyn mewn modd derbyniol ac sy'n sicrhau cydymffurfiaid polisi.

Y defnydd o unedau ar gyfer wardeniaid

- 5.3 Mae'r wybodaeth gefnogol i'r cais cynllunio yn egluro bod angen presenoldeb warden ar y safle trwy'r flwyddyn er darparu diogelwch a rheolaeth y safle a bod y cwmni'n cyflogi dau warden ar y safle er sicrhau presenoldeb parhaol.
- 5.4 Mae Polisi CH9 y CDU yn annog gwrthod tai newydd yng nghefn gwlad ar wahân i rai eithriadau arbennig. Fe ystyrir y byddai caniatáu carafán ar gyfer wardeniaid i fod ar y safle trwy'r flwyddyn gyfystyr a chreu uned anheddol newydd ar y safle. Mae Polisi CH9, ynghyd a "Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy", yn caniatáu unedau byw pan fo cyfiawnhad o safbwynt rheoli menter wledig. Yn ogystal, mae Polisi CH17 y CDU, tra'n gwrthwynebu defnyddio carafanau sefydlog fel lle i fyw yn barhaol, yn cynnig eithriad ar gyfer un uned ar gyfer warden maes carafanau presennol.
- 5.5 O ystyried maint a natur y safle carafanau a'r cyfnod o bum mis y mae'n ofynnol iddo fod ar gau ar hyn o bryd, ni chredir bod cyfiawnhad dros gadw carafanau ar y safle drwy'r flwyddyn er caniatáu i wardeniaid gwblhau eu dyletswyddau rheolaethol. Yn ogystal, o ystyried agosatrwydd pentref Llanberis, saif y safle oddeutu 200m o ffin ddatblygu'r pentref, fe ystyrir y byddai'n rhesymol defnyddio llety o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer staff petai angen presenoldeb ar y safle yn ystod y cyfnod pan fydd y safle wedi cau.
- 5.6 Yn sgil trafodaethau wrth ddelio gyda'r cais hwn mae'r ymgeiswyr wedi cytuno y gall un garafán barhaol ar y safle fodloni eu hanghenion. Er gwaethaf hynny, o ystyried hyd y tymor a ganiatawyd ni chredir bod cyfiawnhad cadw uned byw parhaol ar y safle trwy'r flwyddyn ac felly ni fyddai'r elfen hon o'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisïau CH9 a CH17 y CDU.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys y budd economaidd posibl a ddeilliai o ymestyn y tymor ymwelwyr, ni ystyrir bod y newidiadau a gynhigiwyd i'r amodau hyn gan yr ymgeisydd yn dderbyniol ac, o ganiatáu'r newidiadau hyn i'r amodau, y buasai'r caniatâd yn groes i'r polisïau a nodwyd uchod. Yn ogystal, mae'r amodau, fel ag y maent ar hyn o bryd yn cwrdd â holl ofynion Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 ac nid oes cyfiawnhad i'w newid.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

1. Mae amodau 16, 17, 18 & 26 o ganiatâd cynllunio C13/1136/15/LL yn amodau cynllunio dilys sy'n cwrdd ag holl ofynion Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Fe fyddai diwygio'r amodau hyn yn unol â'r geiriad awgrymwyd gan yr ymgeisydd yn y cais yn groes i ofynion polisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd nghyd â Chanllaw Cynllunio Atodol : Llety Gwyliau. Ni fyddai'r amodau newydd felly'n cwrdd â maen prawf 6 Cylchlythyr 016/2014 gan na fyddai'n rhesymol gosod amodau sy'n groes i'r Cynllun Datblygu mabwysiedig heb fod ystyriaethau cynllunio materol eraill yn awgrymu fel arall.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2. Byddai diwygio amodau 16, 17, 18 & 26 o ganiatâd cynllunio C13/1136/15/LL yn unol â'r geiriad awgrymwyd gan yr ymgeisydd yn y cais yn groes i ofynion polisiau CH9 ac CH17 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, ynghyd â Chanllaw Cynllunio Atodol : Llety Gwyliau, gan y byddai caniatáu defnyddio dwy garafân ar gyfer llety parhaol i ddau warden a'u dibynyddion trwy'r flwyddyn gyfystyr a chreu dwy annedd barhaol newydd yng nghefn gwlad heb dystiolaeth briodol bod angen tŷ parhaol ar gyfer gweithiwr llawn amser sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn diwydiant gwledig sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir.

3. Byddai diwygio amod 16 o ganiatâd cynllunio C13/1136/15/LL er mwyn ymestyn y tymor ar gyfer caniatáu carafanau teithiol ddefnyddio'r safle'n groes i Bolisi D19 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, ynghyd â Chanllaw Cynllunio Atodol : Llety Gwyliau, ac fe fyddai caniatáu'r cais yn tanseilio amcanion Polisi D19 i amddiffyn tirwedd y sir yn ystod misoedd y Gaeaf a gall osod cynsail ar gyfer ymestyn tymor safleoedd eraill mewn sir sydd â nifer uchel iawn o safleoedd carafanau teithiol.

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhydi.
© Hawffraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos eifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

KEY:

- Pond, watercourse
- Tarmac road
- Paving
- Re-routed public footpath
- Timber bridge
- Existing services
- Existing trees & shrubs
- Proposed trees
- Proposed shrubs
- SP- Service pitch
- HS- Hardstanding pitch
- 1.2m Timber palisade fence
- 1.8m Timber palisade fence
- 1.2m Stock/rabbit fence
- Timber Gate



Tud. 68

SUMMARY:
19 No. Service Pitches
35 No. Hardstanding Pitches
54 No Pitches

A 1507/14	
Proposals submitted to 2m scale (vertical scale altered)	
Revision	
Drawn by	SD
Checked by	EMW
Project	Proposed Campaign Park Lancaster, North Wales for Morris Lobb
PROPOSED SITE PLAN	
Drawn by	SD
Checked by	EMW
Scale	1:500 @ A1
Drawn by	SD
Checked by	EMW

HARRISON PITT ARCHITECTS
29 CASTLE HILL
LANCASTER
LA1 1YH
TEL: 01524 32479
FAX: 01524 32470
www.harrisonpitt.co.uk



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 5



Rhif y Cais / Application Number : C16/0590/42/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0590/42/AM
Dyddiad Cofrestru: 08/07/2016
Math y Cais: Amlinell
Cymuned: Nefyn
Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: ADEILADU ANNEDD A CREU LLEFYDD PARCIO
Lleoliad: TIR GER 10 PENRHOS, MORFA NEFYN, PWLLHELI, LL536BH

Crynodeb o'r Argymhelliad: I GANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi tŷ annedd ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o ardd 10 Penrhos, Morfa Nefyn ac sydd wedi ei leol oddi ar ffordd ddosbarth 2. Mae'r safle yn gymharol wastad ac unffurf o ran ei siâp ac mae wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu'r pentref. Mae tai annedd yn amgylchynu'r safle.
- 1.2 Gan mai cais amlinellol yw hwn yr unig faterion mae'r cais yn gofyn i'w hystyried yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae'r rhain yn cynnwys mynediad, lleoliad y tŷ o fewn y safle, edrychiad, graddfa a thirwedd. Er hyn, mae gofyn i bob cais amlinellol ddangos cynllun lleoliad dangosol (indicative) ar gyfer y tai yn ogystal ag uchafswm maint/uchder yr annedd
- 1.3 Mae'r cynllun a'r wybodaeth yn cyfeirio at dŷ 11.8m wrth 9.8m a gydag uchder oddeutu 5.9 metr. Bwriedir cael gardd gefn a blaen i'r tŷ arfaethedig a byddai dau lecyn parcio wedi ei leoli o fewn cwrtel yr eiddo. Mae'r cais hefyd yn dangos bwriad i gadw 4 lle parcio presennol ar gyfer defnydd eiddo 10 Penrhos, ac o bosibl 9 Penrhos, fel bod cyfleuster parcio oddi ar y stryd yn parhau yn gysylltiedig gyda'r eiddo hwnnw. Fel rhan o'r cais byddai'r gwrych sydd yn ffinio gyda Lôn Penrhos yn cael ei dynnu er mwyn creu palmant newydd ac i addasu rhywfaint ar y fynedfa bresennol. Byddai'r mwyafrif y gwrych sydd yn ffinio gyda'r trac sy'n arwain o Lon Penrhos i'r safle yn cael ei gadw ond byddai rhan fechan ger y fynedfa i'r safle o'r trac yn cael ei dynnu. Bwriedir gosod gwrych newydd rhwng y safle a'r palmant newydd a'r blaen y safle.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor am ei fod yn gais sydd wedi derbyn tri neu fwy o sylwadau yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B12 - GWARDHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI - Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL - Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2/22/21 - Adeiladu hafdy yn yr ardd - Caniatáu 24 Gorffennaf 1974.
- 3.2 34/65/855A - Adeiladu annedd a modurdy (cais amlinellol) - Caniatáu 6 Hydref 1972.
- 3.3 3/4/855 - Cais amlinellol am dŷ annedd - Caniatáu 14 Medi 1965.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'r cais uchod am y ffaith eu bod yn teimlo bod y cais yn orddatblygiad o'r lleoliad a hefyd bod y mynediad ar lon yn gyfyng iawn. Nid oes man pasio ar hyd y lon yma ac o ganlyniad byddai rhaid i'r ceir fagio yn ôl i'r lon sirol a fydd yn arwain at broblemau diogelwch priffyrdd.

Uned Trafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r cais amlinellol. Argymhellir cynnwys amod sy'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu'r llwybr troed a mynedfa yn unol â'r cynlluniau ac i'w gynnig i'r cyngor i'w fabwysiadu o dan Adran 38 o'r Ddeddf Priffyrdd. Mae'r ddarpariaeth parcio a throi fel y dangosir o fewn y cwrtil yn dderbyniol. Argymhellir amodau i'w cynnwys ar unrhyw ganiatâd yn cynnwys darparu troedffordd a chwblhau'r lle parcio.

Dŵr Cymru: Cynnig amod i roi ar y caniatâd ynglŷn â dŵr wyneb a draeniad tir.

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd 3 o lythyrau yn gwrthwynebu ar sail;

- Cynyddu traffig ar y lon sydd yn brysor ofnadwy yn ystod tymor gwyliau.
- Cynyddu traffig fyddai'n defnyddio lôn gul breifat a heb lefydd pasio arni fyddai'n golygu bod rhaid i'r ceir fagio yn ôl i'r ffordd sirol
- Nad yw terfynau uchaf ac isaf o ran uchder, lled a hyd yr annedd wedi eu darparu yn unol â gofynion Erthygl 3 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2016.
- Yr adeilad yn rhy fawr i'r ardal - rhesiad o fythynnod gerllaw a thai 'byngalos' ger llaw.
- Colli gwrych sydd gyda nifer o rywogaethau ynddo.
- Y trac sy'n arwain at Rhos Bridin a'r gwrych sy'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ffinio gyda'r safle ym mherchnogaeth perchennog Rhos Bridin ac yn nodi nad oedd y rhybudd gofynnol wedi ei gyflwyno iddo yn ei wybyddu o'r cais. Hefyd nodi oherwydd hyn nad yw'n bosibl i'r gwelliannau arfaethedig i'r lleiniau gweledd gael eu darparu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisiâu C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Morfa Nefyn ac felly mae'r cais yn unol â pholisi C1.
- 5.2 Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi. Mae'r polisi yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Gan gymryd i ystyriaeth raddfa'r cais (1 tŷ yn unig) a'r ffaith byddai'n cyfrannu yn bositif i stoc tai'r ardal, nid yw'n hanfodol fod y tŷ yn dŷ fforddiadwy. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisiâu C1 a CH4 ac yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.3 Mae polisi CH33 a CH36 yn berthnasol i agwedd hon o'r cais. Mae'r polisiâu yn sicrhau diogelwch ar lonydd a strydoedd a darparu cyfleusterau parcio preifat. Mae'r cynlluniau dangosol yn dangos bwriad i ddarparu dau lecyn parcio i'r tŷ newydd a phedwar llecyn parcio ar gyfer defnydd preswylwyr 10 Penrhos, ac o bosibl 9 Penrhos. Fel rhan o'r bwriad byddai palmant yn cael ei greu ar y ffin gyda Lôn Penrhos. I wneud hyn byddai angen tynnu'r gwrych presennol a phlannu gwrych newydd ymhellach mewn i'r safle. Byddai hynny yn gwella'r gweledd o'r fynedfa gyda'r ffordd sirol tuag at y gogledd orllewin. Er mwyn cael mynediad o'r ffordd sirol i'r safle byddai gofyn defnyddio trac preifat am ryw 26 medr. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ac yn fodlon fod y ddarpariaeth parcio a throi fel a ddangosir o fewn y cwrtill yn dderbyniol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Fodd bynnag, dylid sylweddoli mai cynnig sydd yma i adeiladu 1 tŷ annedd ychwanegol ac ni ystyrir y byddai'r drafnidiaeth sy'n gysylltiedig gyda'r defnydd o'r un eiddo ychwanegol hynny yn achosi niwed sylweddol o safbwynt diogelwch ffyrdd. Ystyrir fod y cais yn gallu cwrdd â gofynion polisiâu CH33 a CH36 o'r CDU sy'n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat gydag amodau priodol.
- 5.4 Wrth ymdrin gyda'r cais daeth i'r amlwg fod yna rai materion yn codi o safbwynt perchnogaeth y trac preifat sy'n arwain o'r ffordd sirol i'r safle ac y gall fod yna faterion yn ymwneud a gallu'r ymgeisydd i gyflawni rhai o'r newidiadau yn gysylltiedig gyda'r fynedfa a hefyd o ran defnyddio'r trac mynediad. Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno rhybudd ar y perchennog tir neilllog yn ei wybyddu o'r cais. Mae'r materion o ran perchnogaeth tir yn gysylltiedig gyda'r trac yn faterion i'w datrys rhwng yr ymgeisydd a perchennog y tir neilllog.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae'r safle yn gymharol wastad ac unffurf o ran ei siâp. Amgylchynir y safle gan dai annedd. Oherwydd natur preswyl yr ardal, ni ystyrir byddai'r datblygiad allan o gymeriad nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.
- 5.6 Gan mai cais amlinellol yw hwn ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tŷ ar wahân i'w maint a'u uchder dangosol. Mae'r rhain yn dangos bwriad i gael tŷ fyddai'n mesur oddeutu 11.8 metr wrth 9.8 metr a gydag uchder o 5.9 metr. Derbyniwyd cynllun a manylion yn dangos trefniant y safle gan gynnwys lleoliad y tŷ. Nodir fod y gwrthwynebiadau yn bryderus fod yr adeilad yn rhy fawr. Wrth edrych o amgylch y safle mae cymysgedd o adeiladau i'w gweld o ran maint ac mae'r rhain yn cynnwys tai unllawr, deulawr gromen a deulawr. Ystyrir fod y mesuriadau o ran uchder yr eiddo arfaethedig yn dderbyniol wrth ystyried yr amrywiaeth tai sydd ar gael yn y cyffiniau. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe ystyrir bod trefniant cyffredinol y safle'n dderbyniol, bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol (1 tŷ) ac yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais am faterion a gadwyd yn ôl, rheoli gweddill manylion y datblygiad. Fe ystyrir felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22, B23 ac B25 y CDU ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.

Materion Bioamrywiaeth

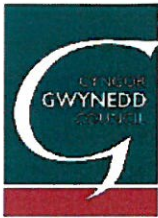
- 5.7 Yn ystod ymdrin gyda'r cais lleisiwyd pryder am golli gwrych. Ymgynghorwyd yn sgil hyn gyda'r Uned Bioamrywiaeth. Mae'r sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ni ystyrir fod materion bioamrywiaeth sylweddol felly yn deillio o'r bwriad.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

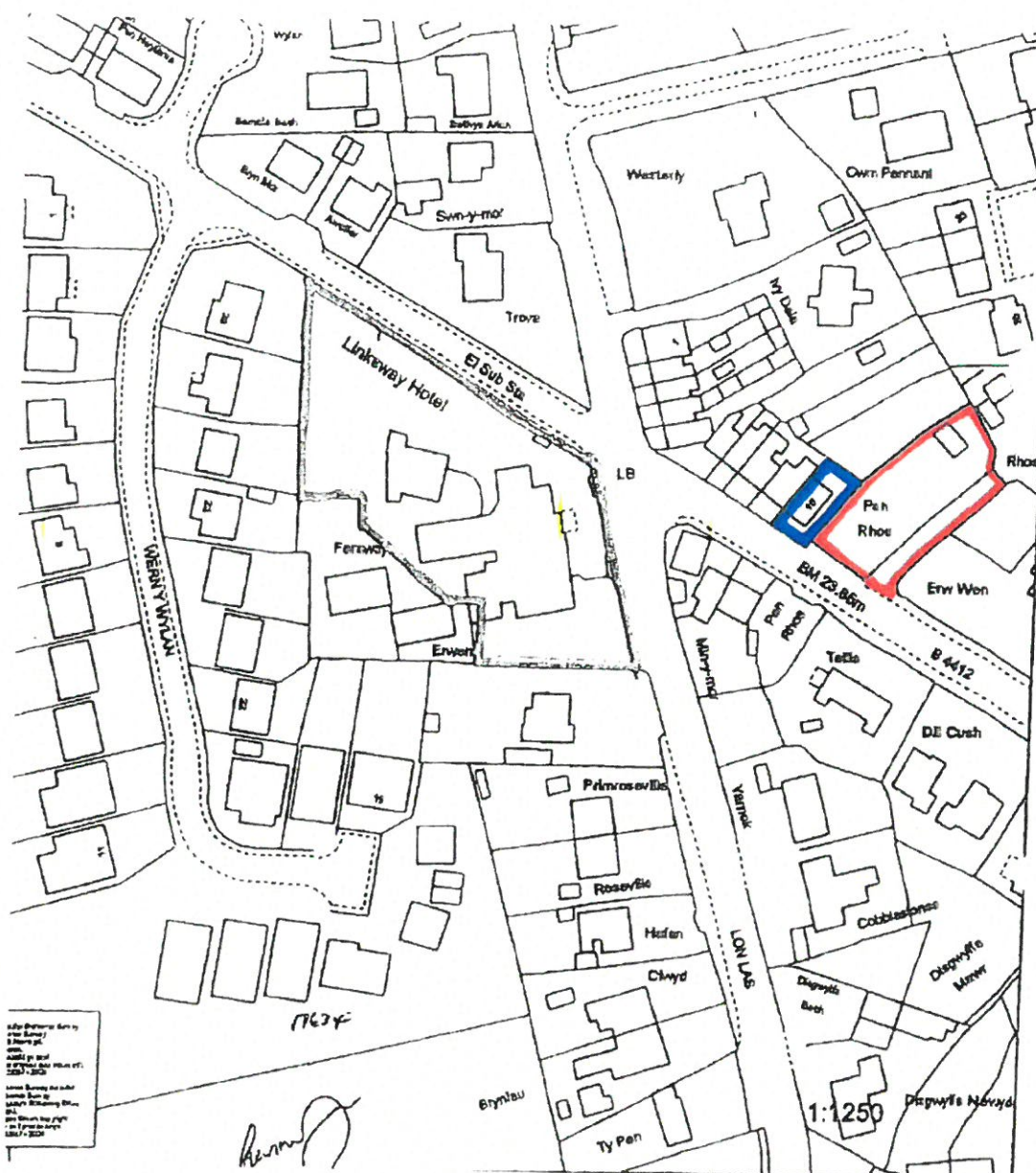
- 7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud â:
1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
 2. Deunyddiau a gorffeniadau.
 3. Mynediad a pharcio.
 4. Tirweddu.
 5. Dwr Cymru – dwr arwyneb.
 6. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.



Rhif y Cais / Application Number : C16/0590/42/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyshire Received
Llithodisignal

Ap Thomas Cyl
Unit 13b
Ulys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

Produced from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2009
OS COPY LICENCE REF: 1UG0287

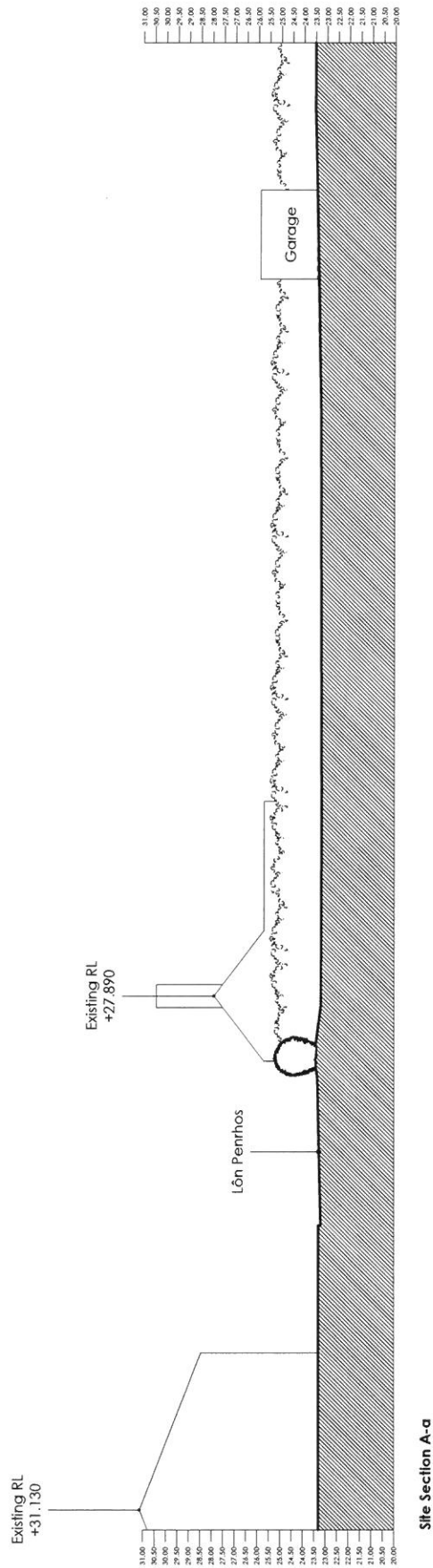
DATE : 20.11.2015 SCALE : 1:1250

DRAWN. LAG CHECKED. AMJ

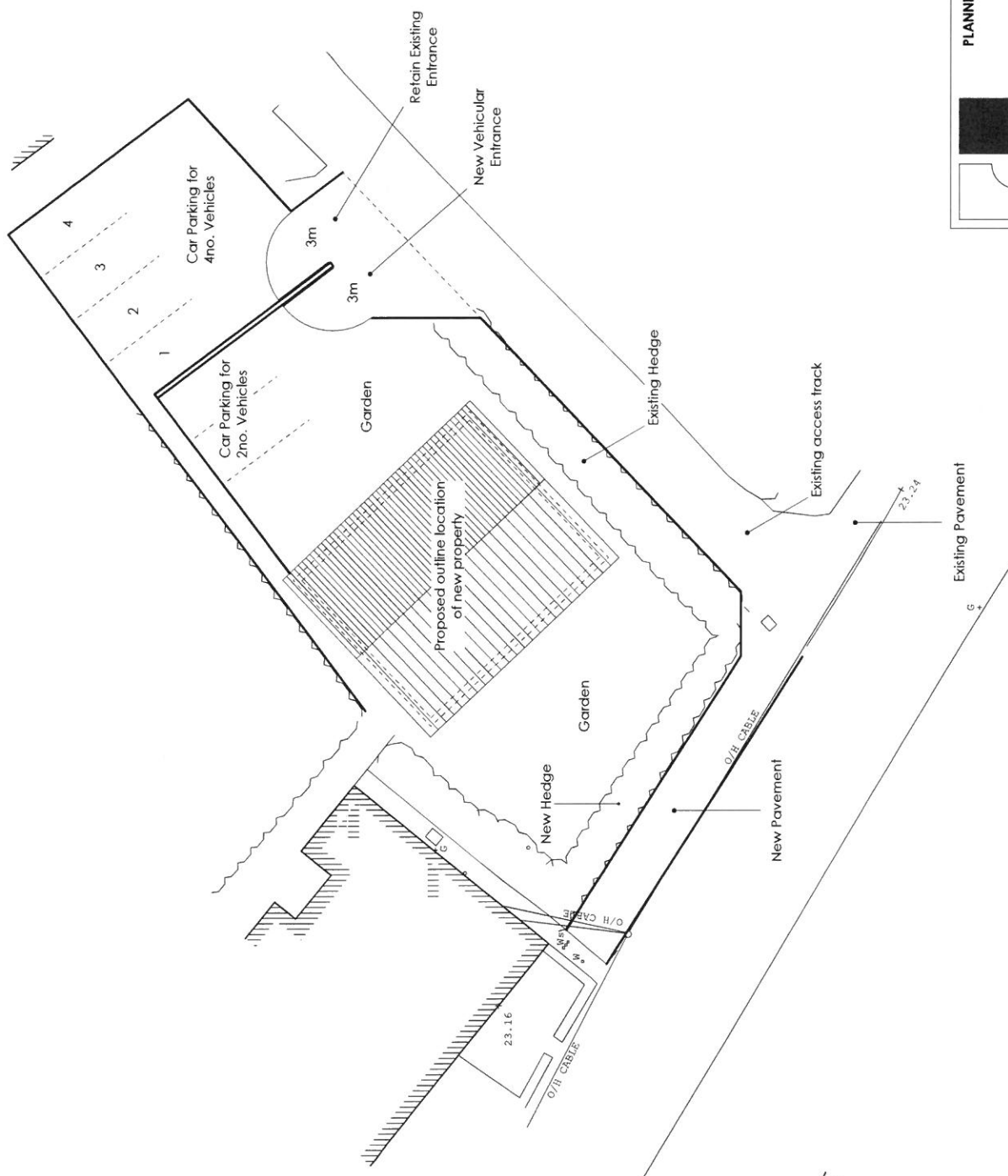
**10 Lôn Penrhos,
Môrfa Nefyn,
Pwllheli**

DRG Location Plan

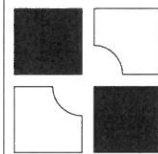
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5135	(9-) 1000	.



PLANNING DRAWING   Ap Thomas Cyl. Unit 13b Parc Merai Bangor Gwynedd LL57 4DF 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		DATE : 22.04.2016 SCALE : 1:200 DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
JOB. 10 Lôn Penrhos, Morfa Nefyn, Pwllheli		DRG. Existing Site Section A-a
JOB NO. 5135 DRG. REF. (90)02 REV. *		This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.



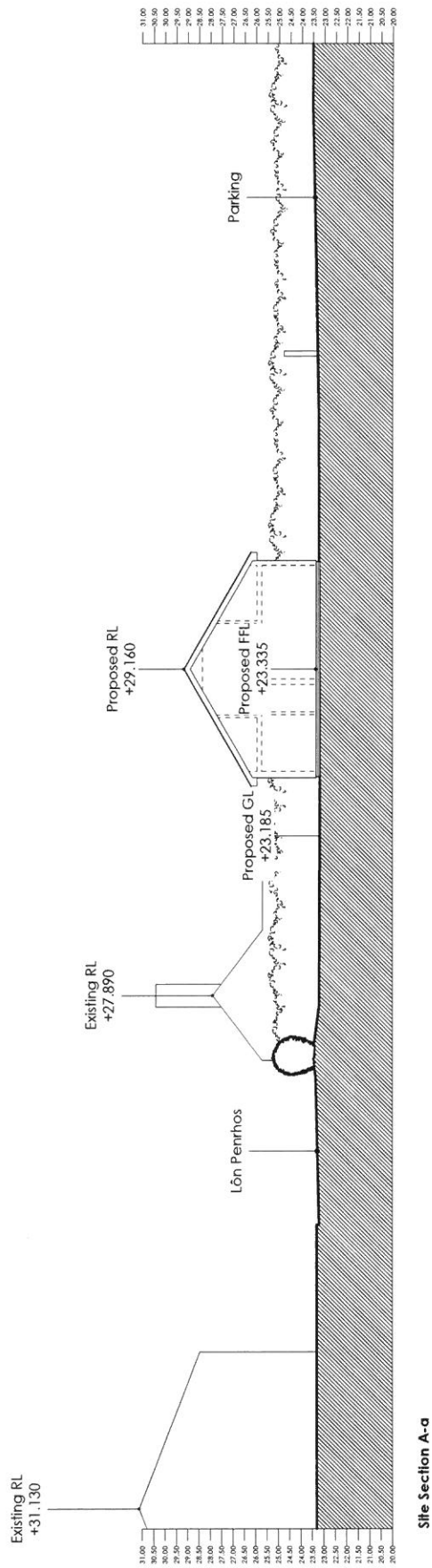
PLANNING DRAWING



Ap Thomas Cyl.
Unit 13b
Ffronddu
Bangor
Gwynedd
LL57 2JG
01248 270353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

DATE : 22.01.2016	SCALE : 1:200
DRAWN: LAG	CHECKED: AMJ
JOB.	10 Lôn Penrhos, Marta Nefyn, Pwllheil
DRG.	Proposed Site Plan
JOB NO.	5135
DRG. REF.	(91)01
REV.	*

This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.



PLANNING DRAWING   Ap Thomas Cyl. Unit 13b Ynys-y-Ddraig Parc Menai Bangor Gwynedd LL57 2JL 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		DATE : 11.05.2016 SCALE : 1:200 DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
JOB. 10 Lôn Penrhos, Marta Nefyn, Pwllheli		DRG. Proposed Site Section
JOB NO. 5135		DRG. REF. (91102)
REV. *		© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO

ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD

DYDDIAD: 05/09/2016

CAERNARFON

Rhif: 6



Rhif y Cais / Application Number : C16/0603/09/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0603/09/LL
 Dyddiad Cofrestru: 08/06/2016
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Tywyn
 Ward: Tywyn

Bwriad: CAIS LLAWN I GODI 5 TY DEULAWR FFORDDIADWY, CREU SAFLE MWYNDEROL A GWELLIANNAU I'R FFORDD STAD BRESENNOL
 Lleoliad: TIR YN PENMORFA, TYWYN, GWYNEDD, LL369BL

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn i godi 5 tŷ annedd deulawr fforddiadwy, byddai'r 5 uned yn rhai dwy ystafell wely a byddent â chyfanswm arwynebedd llawr o oddeutu 84m² fesul uned. Byddai'r safle yn cael ei osod allan ar ffurf teras o dair uned ac yna pâr o dai, yn ogystal byddai safle mwynderol yn cael ei ddarparu yn rhan ddeheuol y safle. Mae'n fwriad i doi'r tai gyda llechi naturiol, a gorffeniad o rendr llyfn lliw gwyn a charreg naturiol i'r waliau.
- 1.2 Mae'n safle gwastad oddi mewn i ffiniau datblygu tref Tywyn yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac sydd eisoes wedi ei baratoi ar gyfer ei ddatblygu, mae tai stadau preswyl eraill yn ffinio'r safle i'r gogledd ddwyrain a'r gogledd orllewin. I'r de mae cyn safle marchnad anifeiliaid Tywyn sydd â chaniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl, ac mae rheilffordd yn ffinio'r safle i'r gorllewin. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth sydd yn rhedeg drwy stad Penmorfa yn bresennol, mae'r ffordd hon yn arwain oddi ar ffordd sirol dosbarth 3 sef Sandilands Road.
- 1.3 Mae'r ffordd stad eisoes wedi ei darparu ar y safle, ac mae bwriad darparu 12 llecyn parcio i flaen ac ochr y tai sydd yn destun y cais. Mae'r safle wedi ei leoli ar dir ychydig yn uwch na gweddill stad Penmorfa, bydd rampiau a grisiau yn cael eu darparu i flaen y tai yn ogystal â gerddi preifat caeedig i gefn y tai.
- 1.4 Yn ogystal â'r tai eu hunain, mae'r bwriad hefyd yn golygu darparu gwelliannau i'r ffordd stad bresennol, 12 llecyn parcio a man troi.
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Cynllun Rheolaeth Traffig Adeiladu, Asesiad o gyflwr wyneb y ffordd stad bresennol, ac Adroddiad Ecolegol. Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod bwriad i ddatblygu 5 o dai neu fwy.

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 Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

A1 - ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

B11 - LLECYNNAU AGORED RHWNG NEU O FEWN PENTREFI A THREFI Sicrhau y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i swyddogaeth neu bwysigrwydd llecynnau agored rhwng trefi/pentrefi neu lecynnau o fewn trefi neu bentrefi sy'n bwysig i'w gymeriad.

B12 – GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL – Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

B20 – RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL – Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chysiau dŵr eraill.

C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI - Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL - Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

Yn ychwanegol i bolisiâu CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Briffiau Datblygu;
- Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol;
- Cynllunio ar gyfer adeiladau'n gynaliadwy; Ymrwymadau cynllunio;
- Tai fforddiadwy;
- Datblygiadau tai a darpariaeth addysgol
- Canllawiau Dylunio Gwynedd;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C03M/0174/09/AM – Cais amlinellol i godi 8 annedd – Gwrthod – 10 Chwefror 2004;

C04M/0092/09/AM – Datblygiad anheddol o 6 annedd – Caniatáu gydag amodau – 5 Awst 2004;

C04M/0229/09/MG - Materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 uned breswyl (2 annedd a 4 fflat) ynghyd a newidiadau i'r ffordd, draeniad a thirlunio - Caniatáu gydag amodau - 14 Ebrill 2005

C05M/0007/09/LL – Diddymu amod 11 (mynedfa i draffig adeiladu dros dir i dde'r safle) ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod C04M/0092/09/AM dyddiedig 5 Awst 2004 – Gwrthod – 14 Ebrill 2005 – Gwrthodwyd apêl gan Arolygydd ar y 1 Mai 2006.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad, nododd y Cyngor bryderon ynghylch mynediad i'r safle gan gerbydau mawr yn ystod y cyfnod adeiladu ac y dylai nwyddau adeiladu gael eu dosbarthu i gydymffurfio â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, gyda dosbarthu cyfyngedig rhwng yr oriau o 9:30-16:30. Yn ogystal, dylid bod yn ofalus yn ystod yr oriau lle mae plant yn cael mynediad neu adael yr ysgol. Codwyd pryderon pellach ynghylch a'r ffaith fod y gymuned yn colli man gwyrdd a bod yr ardal amwynder a ddarparwyd gan yr ymgeisydd ddim yn ddigonol ar gyfer nifer y plant sy'n byw gerllaw.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn cynnig amodau safonol

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad ecolegol a gynhyrchwyd gan ECU Ltd dyddiedig Mawrth 2016. Mae'n ymddangos bod y glaswelltir yn laswelltir amwynder sydd o werth bioamrywiaeth lleol. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig hwn.

Uned Cefn Gwlad a Mynediad: Nid oes unrhyw hawl tramwy cyhoeddus yng Nghyngor Nhref Tywyn yn cael ei effeithio gan y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

arfaethedig.

Uned Polisi Strategol Tai: Cymdeithas Dai fydd yn eu darparu felly byddent yn cynnig model rhent fforddiadwy

Network Rail: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Yn fodlon â chasgliad yr Adroddiad Cwmpasu Ecolegol gan Ecus - Ymgynghorwyr Amgylcheddol (Mawrth 2016). NRW cytuno gyda argymhellion a gynhwysir yn yr adroddiad:

1. Mae angen ystyried Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) fel rhan o'r cynnig (yn enwedig ar gyfer ACA Pen Llŷn a'r Sarnau)
2. Dylai coed ar y perimedr y safle yn cael eu diogelu gan ardal amddiffyn gwraidd
3. Dylai Mynegai Addasrwydd Cynefin (HSI) cael ei ymgymryd ag ef i asesu addasrwydd cyrsiau dŵr gerllaw ar gyfer amffibiaid.
4. Cynnal arolwg moch daear cyn-adeiladu.
5. Ramp dros nos o unrhyw ffosydd a gloddiwyd, i helpu unrhyw anifeiliaid sy'n dod i mewn i ddianc.
6. Goleuadau priodol i gael ei gynhyrchu a fyddai'n gyfeillgar ystlumod.

Yn ychwanegol at yr argymhellion uchod NRW cynghori y dylai'r canlynol gael eu cynnwys:

1. Dylai fod darpariaeth i gynnal bylchau o dan y ffens arfaethedig ar gyfer moch daear / symudiad draenogod drwy'r safle.
2. Dylai cynllun goleuo gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.
3. Ychwanegwch y ddarpariaeth clwydo ystlumod annedd agen o fewn y datblygiad arfaethedig. Gallai hyn fod ar ffurf tiwbiau ystlumod yn y waliau neu fwllch o tua 20mm chwith rhwng y waliau a'r bondoeau / estyll tywydd.
4. Mae dyfrgwn yn nodwedd o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a dylid eu hystyried o fewn unrhyw HRA.

Dŵr Cymru: Nid yw'n glir o'r cynlluniau a gyflwynwyd lle bydd dwr wyneb yn cael ei waredu, argymell amodau safonol ynglŷn â draeniad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Fod y ffordd stad yn beryglus ac mewn cyflwr gwael ac yn anaddas i fwy o dai;
- Nad oes angen mwy o dai ar yr ystâd bresennol;
- Diffyg lle parcio ar y stad bresennol yn gyffredinol;
- Nad oed mynediad digonol ar gyfer gwasanaethau argyfwng ar y stad yn bresennol;
- Byddai traffig adeiladu yn arwain at broblemau ar y stad;
- Nad oedd digon o ymgynghoriad gyda phreswylwyr presennol y stad cyn cyflwyno'r cais;
- Caniatâd cynllunio ac apêl ar gyfer datblygiad preswyl wedi ei wrthod yn flaenorol ar y safle;
- Ni fyddai'r system garthffosiaeth yn ddigonol i ymdopi gyda thai ychwanegol;
- Colled man chwarae i blant y stad breswyl bresennol;
- Effaith ar breifatrwydd preswylwyr tai cyfagos;
- Y dylai mynediad ar gyfer y cyfnod adeiladu fod drwy dir i dde'r safle;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu tref Tywyn ar y mapiau mewnosod o fewn y CDUG ac felly mae'n gyson gyda gofynion cyffredinol polisi C1 o'r CDUG sy'n annog datblygu o fewn ffiniau datblygu. Mae polisi CH4 yn berthnasol i'r cais hwn, ac yn unol â'r polisi hwn mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol. Bydd trafodaeth fanylach o'r angen i ddarparu tai fforddiadwy yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.
- 5.2 Mae polisi B11 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn cyfeirio at lecynnau agored rhwng neu o fewn pentrefi a threfi, derbyniwyd pryderon gan drigolion lleol ynglŷn â cholled tir mwynderol a llecyn i blant chwarae. Mae'r polisi yn cyfeirio'n bennaf at lecynnau agored sydd wedi eu dynodi a'u dangos ar y mapiau mewnosodiad y CDUG, ac nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi. Er hyn, mae'r polisi hefyd yn cyfeirio at lecynnau eraill a ddaw i'r amlwg sy'n cwrdd ag un neu fwy o feini prawf. Ni ystyrir fod y safle o unrhyw werth ecolegol nac yn ychwanegu amrywiaeth weledol i drigolion lleol. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion stad o dai o fewn tref Tywyn, ac felly nid yw'r safle yn creu bwlch neu gyfraniad ffisegol rhwng anheddau. Nid yw'r safle hwn yn safle chwarae pwrpasol gan y Cyngor, ac mae safle chwarae o'r fath wedi ei ddarparu o fewn 350 metr i'r safle dan sylw. Yn ogystal mae'n fwriad gan yr ymgeisydd ddarparu safle mwynderol yn rhan ddeheuol y safle sydd yn golygu na fydd tir mwynderol yn cael ei golli yn ei gyfanrwydd. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B11 o'r CDUG na Chanllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.
- 5.3 Cyflwynwyd adroddiadau ac asesiadau perthnasol fel sydd yn ofynnol yn ôl rheoliadau cyfredol a gofynion polisiâu A1 ac A2 o'r CDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.4 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol â'r polisïau a nodir ag yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad llawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau perthnasol eraill.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle presennol yn llecyn o laswelltir agored. Er hynny, mae'n safle sydd o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys nifer o dai preswyl, yn ogystal â safleoedd carafanau sefydlog a chalets. Er bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni ni ystyrir y bydd effaith negyddol ychwanegol ar y dynodiad yma o ystyried ei fod ynghanol y dref.
- 5.6 Mae'r bwriad yma yn golygu datblygiad tai sydd yn gymharol draddodiadol o ran ei ffurf a gosodiad gyda gerddi i'r blaen a'r cefn, sydd yn dilyn ffurf stad Penmorfa yn bresennol. Mae patrwm weddol unffurf i dai o fewn yr ardal gyfagos ond ni ystyrir fod angen cyfleu un edrychiad penodol ar gyfer dyluniad y tai sydd yn destun y cais hwn.
- 5.7 Yn unol â pholisi B27 o'r CDUG, mae cynlluniau bras wedi eu cyflwyno sydd yn dangos gosodiad bwriadedig y safle. Bwriedir codi ffensys pren ar hyd terfynau cefn a blaen yr unedau arfaethedig. Yn arferol fe sicrhewr hyn trwy amod ffurfiol fydd yn sicrhau y cwblheir y gwaith yma i lwyf foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bod y gwaith a'r planhigion yn cael eu diogelu a'u gwarchod am gyfnod wedi'r gwaith gael ei gynnal. Credir fod y bwriad yma yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol, o ystyried y safle yn ei gyflwr presennol ac o ystyried yr hyn a fwriedir o ran maint, ffurf ag edrychiadau. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisïau B22, B23, B25 a B27 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Lleolir y safle mewn ardal ble mae tai preswyl yn nodweddiadol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cynllun gan nodi nifer o bryderon gan gynnwys gor-edrych a cholli preifatrwydd. Nid oes unrhyw ffenestri wedi eu lleoli yn nhalcen rhif 22 Penmorfa, a chredir fod tai rhifau 23, 24, 25 a 29 Penmorfa wedi eu lleoli pellter digonol o'r tai arfaethedig er sicrhau na fyddai effaith ar eu preifatrwydd yn sgil y datblygiad hwn. Rhaid hefyd nodi fod y stad yn stad o dai presennol ble mae elfen o or-edrych goddefol eisoes yn bodoli oherwydd ffurf a natur stadau tai. Er mwyn amddiffyn mwynderau trigolion y stad breswyl bresennol ystyrir ei bod yn briodol cynnwys amodau yn cyfyngu oriau gwaith adeiladu ar y safle, a hefyd yr angen i ddarparu cynllun ar gyfer goleuo'r stad er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.9 Ystyrir felly fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.10 Mae nifer o lythyrau wedi eu derbyn gan unigolion yn nodi pryderon am faterion yn ymwneud a diogelwch a thraffig ynglŷn â'r datblygiad hwn a'r ffordd stad bresennol. Mae'r bwriad yn cynnwys gwelliannau i'r ffordd stad bresennol sydd yn cynnwys lledu'r ffordd stad ger cornel gardd flaen rhif 15 Penmorfa.
- 5.11 Cafwyd ymgynghoriad rhwng yr ymgeisydd a swyddogion trafnidiaeth y Cyngor cyn cyflwyno'r cais ac mae cynllun rheolaeth traffig wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Er lleihau'r effaith ar drigolion mae'r cais yn cynnig lledu corneli o fewn y stad i wella mynediad yn gyffredinol. Yn ogystal mae'r ffordd stad gyferbyn a'r datblygiad yn cael ei lledu. Mae rhain yn welliannau parhaol sy'n mynd i fantais i drigolion presennol a thrigolion y tai arfaethedig. Mae sylwadau wedi eu derbyn parthed defnyddio tir i dde'r safle ar gyfer mynediad yn ystod y cyfnod adeiladu. Mewn ymateb mae'r ymgeisydd yn datgan nad oedd yn bosibl dod i gytundeb gyda pherchennog y tir hwn i gael defnydd o'r tir i'r pwrpas hwnnw.

- 5.12 Yn benodol mae'r Cynllun Rheoli Traffig yn nodi y bydd dosbarthiadau i'r safle a thraffig adeiladu yn cael ei gyfyngu i adegau penodol o'r dydd gyda rheolaeth ofalus o draffig adeiladu, ymhellach mae'n nodi y bydd y ffordd yn hygyrch i bawb trwy gydol ac ar ôl y cyfnod adeiladu. Yn ogystal bydd y ffordd stad i flaen y datblygiad yn cael ei lledu i 5.50 metr sydd yn welliant ar y sefyllfa bresennol, bydd y gwelliant hwn yn darparu lle troi o flaen y mannau parcio ar gyfer plot 2. Bydd gwelliannau tymor hir i'r ffordd ystâd bresennol a nodir ar y cynlluniau arfaethedig yn galluogi lorïau sbwriel i yrru i fyny yn ddiogel i ben draw'r ystâd a throi yn ddiogel. Mewn ymateb mae'r Uned Drafndiaeth yn nodi fod cynnwys y Cynllun Rheoli Traffig yn dderbyniol ac nad oes pryderon i'r perwyl hwn.
- 5.13 Mae rheilffordd y Cambrian yn ffinio'r safle i'r gorllewin ond ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith ar y rheilffordd, yn ogystal ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i ymgynghoriad gan Network Rail. Nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan fod y ddarpariaeth barcio yn cael ei ystyried yn ddigonol i dai o'r maint yma. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH33 a CH36 o'r CDU.

Materion Ieithyddol

- 5.14 Derbyniwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais gerbron. Mae'r bwriad ar gyfer darparu tai annedd fforddiadwy ar gyfer cymdeithas dai o fewn y ffin ddatblygu. Er nad oedd ymateb wedi ei dderbyn ar gynnwys y datganiad gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wrth baratoi'r adroddiad hwn mae casgliadau'r datganiad yn nodi mai prin fyddai unrhyw effaith ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned yn sgil y datblygiad. Pe derbynir ymateb ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r ymgynghoriad ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned ac y byddai'n dderbyniol o agwedd Polisi A2 CDUG a'r CCA Hyderir y bydd ymateb wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor ac y gellir adrodd ei gynnwys ar lafar.

Materion Tai Fforddiadwy a Cytundeb 106

- 5.15 Mae gofynion polisiâu CH4 o'r CDUG yn datgan y bydd rhaid i gyfran o unedau (ac sydd heb eu dynodi ond sydd o fewn ffiniau datblygu) fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod gan angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy.
- 5.16 Gan gymryd i ystyriaeth fod yr ymgeisydd yn paratoi tai newydd cymdeithasol ar rent i drigolion lleol o dan eu cyfrifoldebau statudol, credir yn yr achos arbennig hwn y gellid delio gyda'r cais cynllunio fel eithriad i'r polisiâu perthnasol yma. Mae fforddiadwyedd y tai hyn yn cael eu rheoli a'u hadlewyrchu ym maint a dyluniad y tai eu hunain ac felly yn unol gyda'r canllawiau a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009). Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi CH4 o'r CDUG heb yr angen i'w rheoli drwy Gytundeb 106 Mae hyn hefyd yn gyson gyda'r ffordd mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn delio gyda cheisiadau cyffelyb gan gymdeithasau tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.17 Mae hanes cynllunio'r safle yn cadarnhau y gwrthodwyd cais amlinellol i godi 8 o dai ar y safle yn 2004. Serch hynny, cafodd cais amlinellol pellach am 6 o dai ei ganiatáu yn ddiweddarach y flwyddyn honno, a chafodd manylion y caniatâd hwnnw eu caniatáu yn Ebrill 2005. Roddwyd amod (rhif 11) ar y caniatâd cynllunio hwn yn nodi y dylai'r ymgeisydd ddefnyddio tir i dde'r safle i gael mynediad yn ystod y cyfnod adeiladu, cyflwynwyd cais i ddiddymu'r amod ei gyflwyno ond cafodd ei wrthod ar sail diogelwch ffyrdd, a chafodd apêl ei wrthod gan Arolygydd Cynllunio. Mae materion diogelwch ffyrdd a mynediad i'r safle gan draffig adeiladu wedi ei ystyried ym mharagraffau 5.10 - 5.13 uchod sydd yn nodi fod y trefniadau a gyflwynwyd yn y Cynllun Rheoli Traffig a'r gwelliannau a fwriedir i'r ffordd stad yn goresgyn y gwrthwynebiadau a godwyd gan yr Arolygydd yn flaenorol. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

Materion Llifogydd

- 5.18 Mae'r safle wedi ei leoli cyfagos ond nid oddi fewn i barth llifogydd C1 fel y nodir ar Fapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr asiantaethau perthnasol sef Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru, credir felly fod yr hyn a fwriedir o ran trefniant draenio'r safle a'i leoliad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch llifogydd, ac na fyddai yn sgil hynny yn groes i ofynion polisiâu B29 a B32 o'r CDUG.

Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad cwmpasu ecolegol gan '*Ecus Environmental Consultants*'. Mae'r adroddiad yn cynnig nifer o argymhellion ynglŷn â mesurau perthnasol er osgoi niwed i fioamrywiaeth. Mewn ymateb i ymgynghoriad mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan mae glaswelltir mwynderol sydd ar y safle ac nid yw ond o ddiddordeb ecolegol lleol. Mae ymateb mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno gydag argymhellion yr adroddiad a gyflwynwyd ac yn cynnig diwygiadau man i'r cynnwys. Mae adroddiad diwygiedig wedi ei dderbyn ac mae ymgynghoriad ar ei gynnwys wedi ei yrru at Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor, ond nid oedd ymateb wedi ei dderbyn wrth baratoi yn adroddiad hwn. Yn amodol ar dderbyn ymateb ffafriol i gynnwys yr adroddiad hwnnw gan Gyfoeth Naturiol Cymru ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fioamrywiaeth. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi A1, A3, B20 o'r CDUG a TAN 5.

Darpariaeth Addysgol

- 5.20 Mae polisi CH37 o'r CDUG yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais.
- 5.21 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod safle hwn wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd o fewn dalgylch Ysgol Penybryn. Wrth ddefnyddio'r fformiwla a'r wybodaeth a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol', nodir y byddai'r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ysgolion y dalgylch yn parhau i fod yn is na'r capasiti sydd ar gael o fewn yr ysgolion hynny.

- 5.22 Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi CH37 o'r CDUG a'r CCA: Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael nad oes unrhyw gyfiawnhad gofyn am gyfraniad ariannol addysgol.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.23 Derbyniwyd sylw mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus nad oedd y system garthffosiaeth yn lleol yn ddigonol i ymdopi gyda thai ychwanegol. Serch hynny ni dderbyniwyd unrhyw bryderon i'r perwyl hwn mewn ymateb gan Dwr Cymru felly ni ystyrir fod unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ynglŷn â'r mater hwn.
- 5.24 Yn ogystal datganwyd pryder nad oedd trigolion lleol wedi cael cyfle i roi barn ar y cynlluniau. Mewn ymateb mae'r ymgeisydd yn datgan y cynhaliwyd ymgynghoriad a chyflwyniad ar Ebrill 6, 2016 yn Neuadd Pendref, Tywyn. Cafodd holl drigolion lleol ym Mhenmorfa lythyr yn eu gwahodd i'r digwyddiad a rhoddwyd cyfle iddynt fynegi eu barn ar y datblygiad. Roedd y cynigion hefyd ar gael i'w harchwilio ar wefan yr ymgeisydd er mwyn i breswylwyr nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod hwnnw gael cyfle i roi barn ar y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal fe hysbysebwyd y cais cynllunio drwy lythyru a thai cyfagos a gosod hysbyseb safle. O ganlyniad, ystyrir felly fod cyfle digonol a theg wedi ei roi i drigolion lleol leisio eu barn ynglŷn â'r bwriad.
- 5.25 Ystyrir fod y materion eraill oedd yn deillio o'r ymgynghoriad cyhoeddus wedi eu hystyried yng nghorff yr adroddiad hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu tref Tywyn fel y'i diffinnir yn y CDUG. Mae'n safle sy'n addas ar gyfer ei ddatblygu, ac mae'r bwriad ei hun yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r angen lleol am dai.
- 6.2 O ystyried yr uchod ac yn dilyn rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau ynglŷn ag addasu'r ffordd stad i'r safle, a chydymffurfio ar gynllun ecolegol. O wneud hyn credir fod y bwriad yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gynnwys y Datganiad Ieithyddol ac i dderbyn sylwadau ffafriol ar yr Adroddiad Ecolegol diwygiedig gan Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth ac i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau;
3. Deunyddiau walïau allanol i'w cytuno;
4. Llechi a'r doeau'r anheddau a samplau i'w cyflwyno cyn cychwyn datblygu;
5. Cyflwyno manylion tirlunio i'w cyflwyno er cymeradwyaeth;
6. Cyfnod gweithredu cynllun tirlunio;
7. Amodau Dwr Cymru Dim adeiladu o fewn 3 medr o'r garthffos gyhoeddus;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

8. Gwelliannau i'r ffordd stad i'w gweithredu cyn cychwyn ar unrhyw waith o adeiladu'r tai, rhaid i'r gwelliannau gael eu cadw yn barhaol yn dilyn hynny;
9. Cwblhau'r manau parcio cyn yr anheddir y datblygiad.
10. Datblygiad yn unol â Chynllun Rheolaeth Traffig a gyflwynwyd.
11. Datblygiad yn unol ag argymhellion Adroddiad Ecolegol diwygiedig dyddiedig Awst 2016 ac unrhyw amod perthnasol yn ymwneud â hyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru/Uned Bioamrywiaeth
12. Tynnu PD
13. Cyfyngu amser gweithio
14. Cynllun goleuo i'w gytuno

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

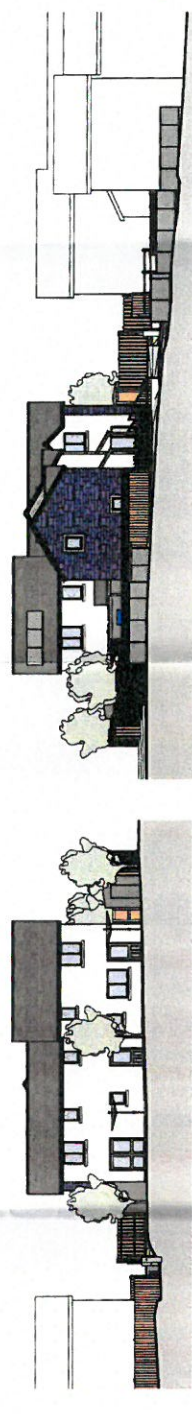
NOTE:
 CRUISE DWELLING BAT ROOSTING
 PROVISION PROVIDED WITHIN THE PROPOSED
 BUILDING. THE PROPOSED BUILDING IS
 IMBEDDED IN THE WALLS ON A GAB OF ABOUT
 20mm LEFT BETWEEN THE WALLS AND THE
 SOFFITS/FACIA BOARDS. ECOLOGIST TO
 PROVIDE GUIDANCE ON LOCATION ETC.

GWASANAETH CYMUNWROD
 CYMRU
 GWASANAETH CYMUNWROD
 CYMRU

CYLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN
 4/8/16
 Denyswynyddig
 Llobrwr Disgraffwr



1 NORTH EAST ELEVATION
 SCALE 1:200

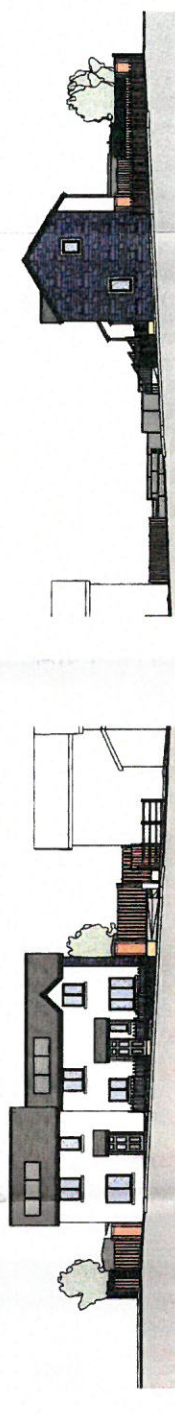


2 NORTH WEST ELEVATION
 SCALE 1:200

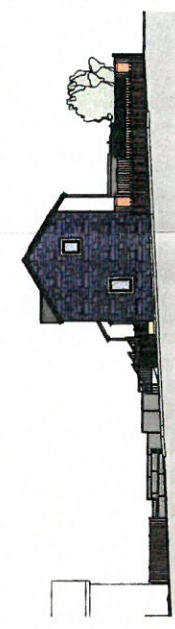
3 SOUTH EAST ELEVATION
 SCALE 1:200



4 SOUTH WEST ELEVATION
 SCALE 1:200

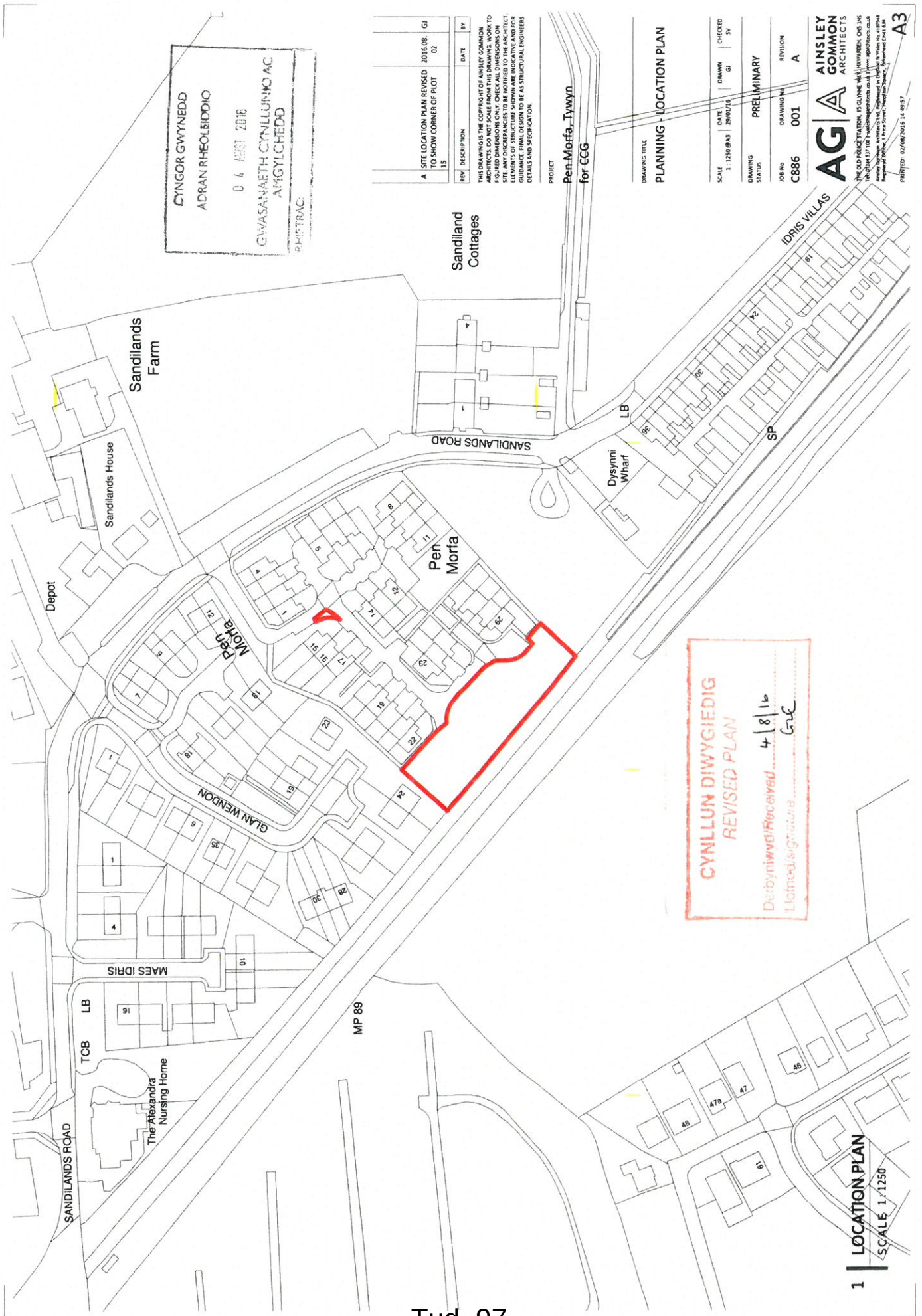


5 SOUTH EAST ELEVATION - BETWEEN PLOT 2/3
 SCALE 1:200



6 NORTH WEST ELEVATION - BETWEEN PLOT 2/3
 SCALE 1:200

C	NOTES ADDED REGARDING ECOLOGY FOLLOWING CMC COMMENTS	2016.08.01	GU
B	BOUNDARY AND PARKING TIE-INS CARRIED OUT TO CLIENT COMMENTS	2016.08.01	GU
A	PARKING ARRANGEMENT REVISED FOLLOWING COMMENTS FROM CLIENT	2016.08.01	GU
REV	DESCRIPTION	DATE	BY



CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLIDDO
0 4 1001 2016
GWASANAETH CYNLLUNIO AC
AMGYLCHEDD
PHOTAC

A SITE LOCATION PLAN REVISED 2016 08 GJ			
TO SHOW CORNER OF PLOT 15			
REV	DESCRIPTION	DATE	BY
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON DRAWING. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.			

PROJECT
Pen Morfa, Tywyn
for CCG

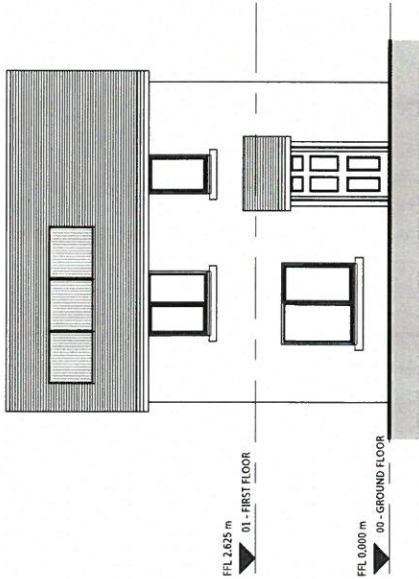
DRAWING TITLE
PLANNING - LOCATION PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:1250 @ A3	28/07/16	GJ	SV
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB NO.	DRAWING NO.	REVISION	
C886	001	A	

AG A AINSLEY COMMON ARCHITECTS
THE OLD RECTORY, 15 GLAN WENDON, TYWYN, Gwynedd, LL25 0JH
01752 511111
www.ainsleycommonarchitects.co.uk
PRINTED: 02/08/2016 14:49:57

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Dedebyniwr/Received 4/8/16
Llofnod/signature GJC

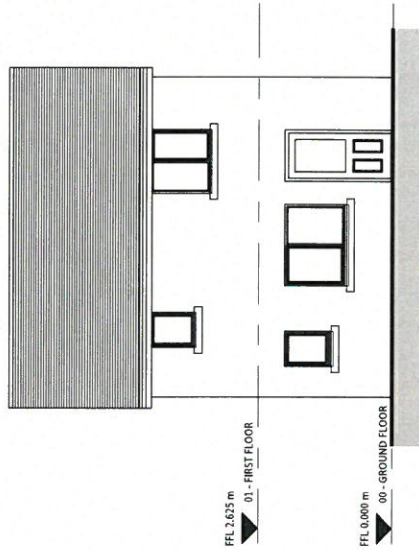
1 LOCATION PLAN
SCALE 1/1250



3 FRONT ELEVATION

SCALE 1:100

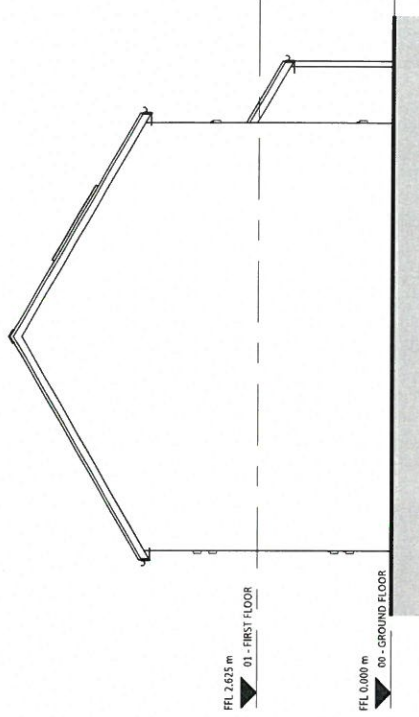
PLOT 2



4 REAR ELEVATION

SCALE 1:100

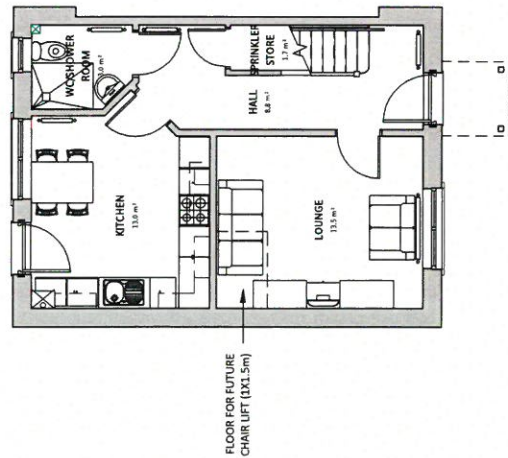
PLOT 2



5 SIDE ELEVATION

SCALE 1:100

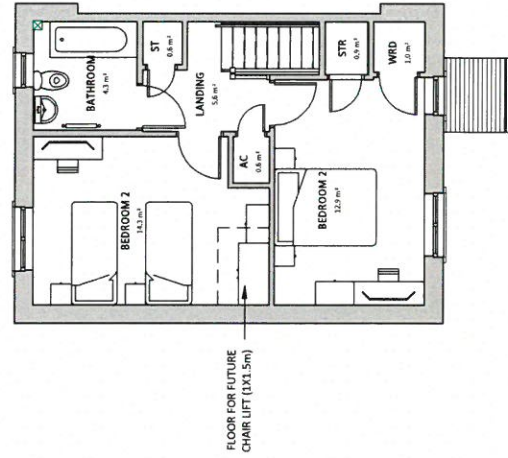
PLOT 2



1 00 - GROUND FLOOR

SCALE 1:100

PLOT 2



2 01 - FIRST FLOOR

SCALE 1:100

PLOT 2

Area Schedule (Gross Building)	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	42.1 m ²
01 - FIRST FLOOR	42.1 m ²
	84.2 m ²

Pen Morfa, Tywyn
for CCG

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. IT IS NOT TO BE REPRODUCED OR COPIED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT

DRAWING TITLE
PLANNING - 4P2B (NARROW)
HOUSE PLANS AND
ELEVATIONS

SCALE 1:100@A3 DATE 29/01/16 DRAWN GJ CHECKED SV

DRAWING STATUS PRELIMINARY

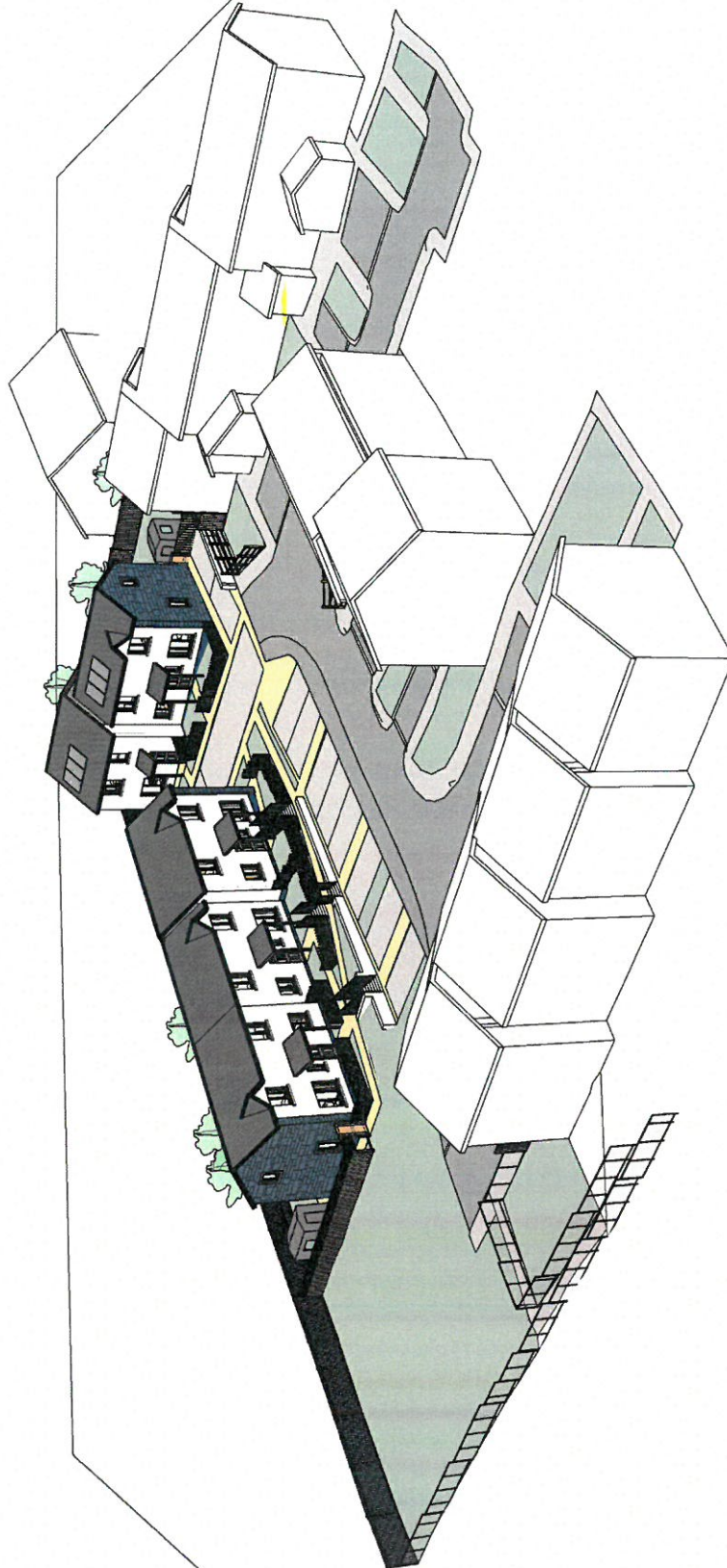
JOB No DRAWING No REVISION
C886 008

AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CHP 3NS
Tel: 01744 507100 | email: enquiries@ainsleycommon.co.uk | www.ainsleycommon.co.uk
Registered Office: 1 Pencoed Street, Haverhill Square, Haverhill CH41 4AA

PRINTED: 24/02/2016 17:27:27

A3



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	ROAD LAYOUT REVISED FOLLOWING HIGHWAYS COMMENTS	2016.05.06	GJ
B	BOUNDARY AND PARKING TWEAKS CARRIED OUT TO CLIENT COMMENTS	2016.03.08	GJ
A	PARKING ARRANGEMENT REVISED FOLLOWING COMMENTS FROM CLIENT	2016.03.03	GJ

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED FOR THE PROJECT AND SITE ONLY. NO PARTS OF THIS DRAWING ARE TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, WITHOUT PERMISSION IN WRITING FROM AINSLEY COMMON ARCHITECTS. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
Pen Morfa, Tywyn
for CCG

DRAWING TITLE
3D VIEW 1

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	02/24/16	GJ	SV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

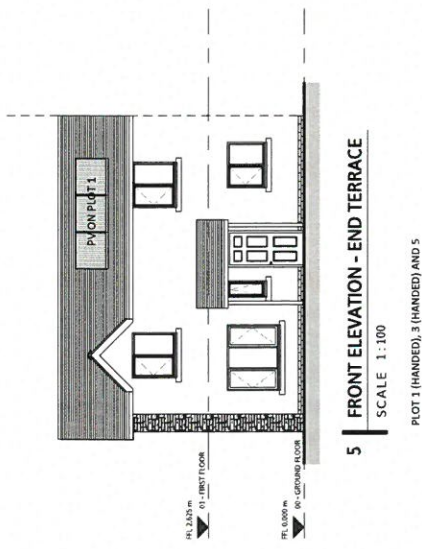
JOB No	DRAWING No	REVISION
C886	009	C

AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS

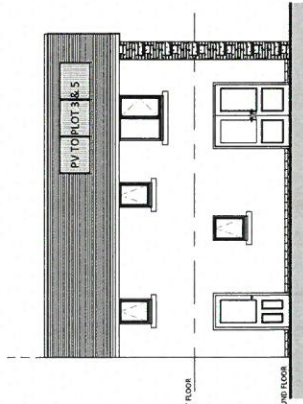
THE OLD POLICE STATION, 15 GLENNE WAY, HAWARDEN, CHP 3HG
Tel: 01829 811111 Fax: 01829 811112
Email: info@ainsleycommonarchitects.co.uk
Ainsley Common Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 04984848
Registered Office: 1 Price Street, Haverhill Square, Wolverhampton CV1 4HL

PRINTED: 06/05/2016 15:15:14

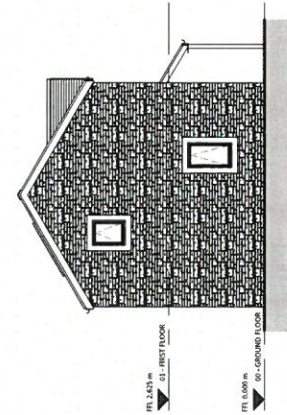
A3



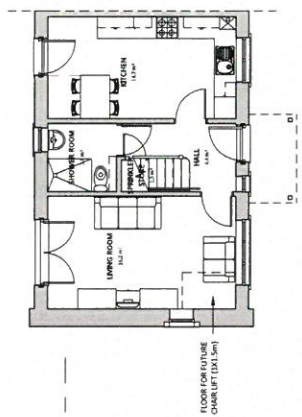
5 FRONT ELEVATION - END TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 1 (HANDED), 3 (HANDED) AND 5



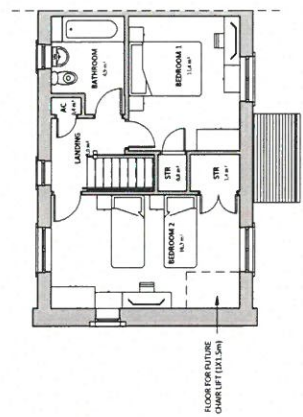
7 REAR ELEVATION - END TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 1 (HANDED), 3 (HANDED) AND 5



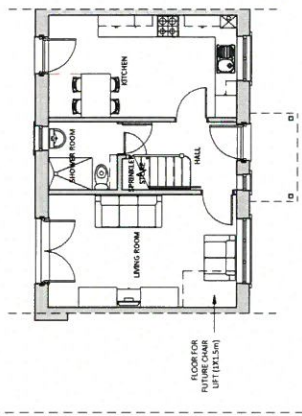
9 SIDE ELEVATION - END TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 1 (HANDED), 3 (HANDED) AND 5



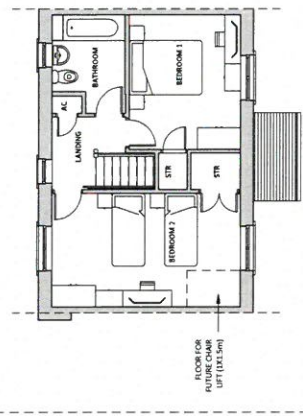
1 00 - GROUND FLOOR - END TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 1 (HANDED), 3 (HANDED) AND 5



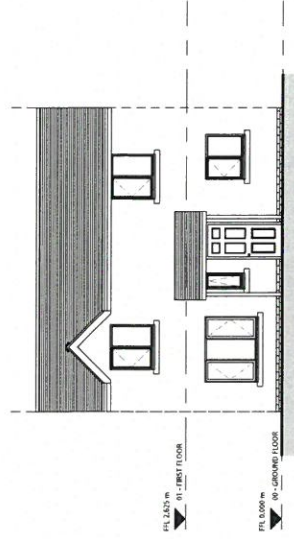
3 01 - FIRST FLOOR - END TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 1 (HANDED), 3 (HANDED) AND 5



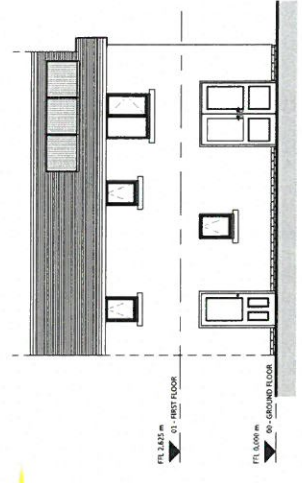
2 00 - GROUND FLOOR - MID TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 4 (HANDED)



4 01 - FIRST FLOOR - MID TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 4 (HANDED)



6 FRONT ELEVATION - MID TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 4 (HANDED)



8 REAR ELEVATION - MID TERRACE
SCALE 1:100
PLOT 4 (HANDED)

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
1	ISSUED FOR PERMIT	20/01/20	SW

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. NO PART OF THIS DRAWING IS TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. THIS DRAWING IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED AND IS NOT TO BE USED FOR ANY OTHER PROJECT OR SITE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.

PROJECT
Pen Morfa, Tywyn
for CCG

DRAWING TITLE
PLANNING - 4P 2B (WIDE) PLANS
AND ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100 (BA2)	20/01/20	SW	SW

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No
C886

DRAWING No
007

REVISION

Area Schedule Gross Building	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	41.3 m ²
01 - FIRST FLOOR	41.3 m ²
	82.7 m ²

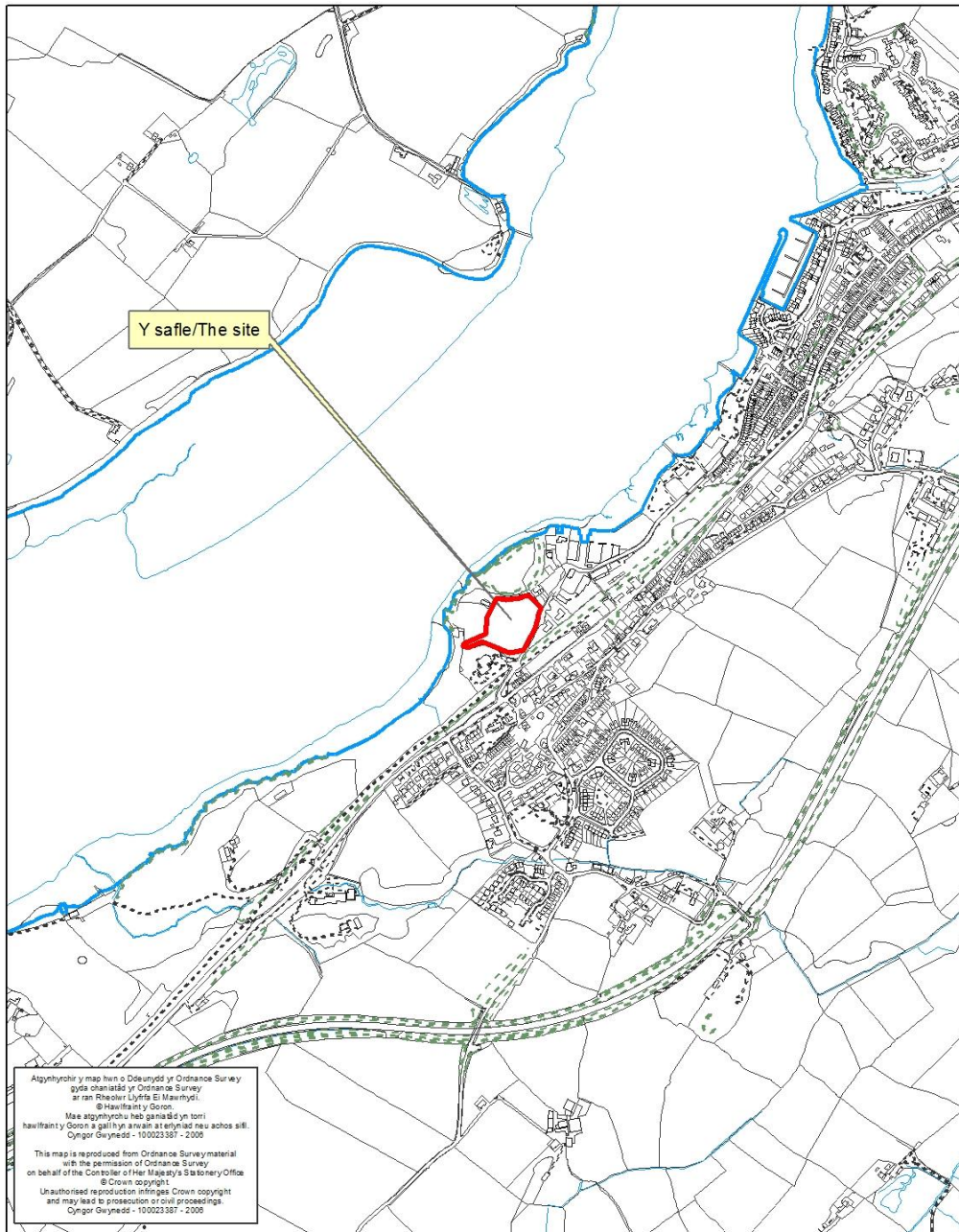
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C16/0724/20/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0724/20/AM
 Dyddiad Cofrestru: 17/06/2016
 Math y Cais: Amlinell
 Cymuned: Y Felinheli
 Ward: Y Felinheli

Bwriad: CAIS AMLINELLOL GYDA RHAI MATERION WEDI EU CADW YN OL I GODI 11 TY NEWYDD, CREU MYNEDFA CERBYDOL NEWYDD A Ffordd Stad, DARPARU TIR AGORED CYHOEDDUS
 Lleoliad: TIR GER CANOLFAN IECHYD, Ffordd Glan y Môr, Y FELINHELI, GWYNEDD LL56 4RX

Crynodeb o'r Argymhelliad:

GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn i godi 11 tŷ, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad ynghyd a darparu tir agored cyhoeddus gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i'w cynnwys oddi fewn i gais manwl am faterion a gadwyd yn ôl (pe caniateir y cais amlinellol hwn). Yr unig fater sy'n ffurfio rhan o'r cais amlinellol hwn yw'r fynedfa arfaethedig ac mae'r materion sydd wedi'u cadw yn ôl yn ymwneud â thirweddau, edrychiadau, cynllun a graddfa. Mae'r cynlluniau a gwybodaeth ddangosol yn dangos 11 o anheddau i gynnwys 8 tŷ pâr deulawr a 3 tŷ deulawr ar wahân.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Glan y Môr) ac mae'n mesur 0.99ha. Mae topograffi y rhan yma o'r tirlun yn golygu bod safle'r cais ar ffurf siâp bowlen gyda llethr amlwg sy'n disgyn i lawr yn serth o'r dwyrain i'r gorllewin ac i ran isaf o'r safle. Defnyddir y safle yn bresennol fel dôl gwyrdd agored. Gyfochrog ac i'r gogledd o'r safle lleolir Ffordd Glan y Môr ac ymhellach draw wedyn lleolir anheddau preswyl. I'r dwyrain lleolir llwybr troed sy'n ymlwybro lawr i'r Fenai ynghyd a'r Ganolfan Iechyd Cymunedol sydd wedi ei leoli yng nghornel y cae. I'r de lleolir coedlannau sefydledig ac ymhellach draw wedyn lleolir tir amaethyddol. I'r gorllewin lleolir Canolfan Dinas (bwnaws gwyliau), Teras Rowen a heneb gofrestredig Caer Pentir Dinas gyda'r Fenai ac Ynys Môn ymhellach draw. Mae'r safle i gyd wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Felinheli fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Lleolir y safle hefyd oddi fewn i ardal a ddynodwyd yn y CDU fel Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig.

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWYBODAETH CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL
Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad

POLISI B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY'N CAEL EU GWARCHOD
Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwysu unrhyw niwed.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B21 - CORIDORAU BYWYD GWYLLT, CYSYLLTIADAU CYNEFINOEDD A CHERRIG 'SARN'
Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwysu'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwithiol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL

Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol o ellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar gefn gwlad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH43 - DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD

Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (2009).

CCA: Tai Fforddiadwy (2009).

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 (2016) Pennod 3 Gwneud Penderfyniadau a'u Gorfodi, Pennod 5 Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir, Pennod 6 Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol, Pennod 8 Trafnidiaeth a Phennod 9 Tai.

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT 12 Dylunio (2014).

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

Cylchlythyr Y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C15/0416/20/AM - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 14 tŷ newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad, creu rhandiroedd gyda mynedfa a pharcio cysylltiol. Gwrthodwyd 27/07/15

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a hoffwn ddatgan pryder ynglyn a lleoliad y mynediad. Bwriedir lleoli'r mynediad cerbydol oddeutu 16 medr o leoliad mynedfa'r meddygfa, mewn lleoliad ble gellir defnydd un fynedfa amharu ar gweledd defnydd y llall. Golyga hyn na fyddai'n bosibl diogelu'r lleiniau gweledd angenrheidiol trwy gydol yr amser. Yn ogystal argymhellir fod yr ymgeisydd yn cyflwyno asesiad effaith traffig, gan tybir y byddai'r bwriad yn ychwanegu'n arwyddocaol at y lefel trafndiaeth ar hyd Ffordd Glan y Mor. (Anfonwyd copi o'r sylwadau i'r Asiant ond ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad)
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Yn cytuno gydag uned Bioamrywiaeth y Cyngor fod angen asesiad rhywogaethau a warchodir cyn penderfynu'r cais.
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth:

Cyn penderfynu'r cais bydd rhaid i'r ymgeisydd darparu'r wybodaeth ganlynol:

- Arolwg cynefinoedd a llystyfiant rhan 1
- Arolwg planhigion rhywogaethau estron ac ymledol
- Arolwg rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod (adar, ymlusgiad, dyfrgi, moch ddaear ac ati).
- Arolwg gwrychoedd
- Asesiad Effaith Ecolegol sydd yn cynnwys asesiad o'r gwerth bioamrywiaeth y cynefinoedd a rhywogaethau ac yr effaith gall y datblygiad cael ar y nodweddion bioamrywiaeth y safle a cyfagos.

Dylai'r datblygiad gadw'r gwrychoedd o gwmpas y safle. Dylid ymgeisydd darparu cynlluniau sydd yn dangos y gwrychoedd gwreiddiol yn cael eu cadw a'u gwarchod.

Coed

Mae'r goedlan gyfagos i'r safle datblygu bwreidig o dan Orchymyn Gwarchod Coed (TPO0096/A2 Coed Llanfair). Angen cyflwyno arolwg ac asesiad coed sydd yn cydymffurfio a Safonau Prydeinig S5837

(Anfonwyd sylwadau Bioamrywiaeth i'r Asiant ond ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach)

Cyngor Sir Ynys Mon:

Mae'r penderfyniad yn un lleol i Cyngor Gwynedd.

CADW (Henebion):

Angen i'r ymgeisydd cyflwyno asesiad o effaith y datblygiad ar osodiad y heneb cofrestredig.

(Anfonwyd sylwadau Cadw i'r Asiant ond ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach)

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Angen asesiad archeolegol cyn penderfynu'r cais.

(Anfonwyd copi o'r sylwadau i'r Asiant ond ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach)

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Safle tu allan i'r ffin datblygu.
- Digon o dai newydd yn Felinheli yn barod.
- Lonydd ddim yn addas ar gyfer mwy o traffig.
- Problemau dwr wyneb a llifogi yn yr ardal yn barod
- Problemau gyda'r system trin carthion presennol.
- Mynedfa newydd peryglus.
- Ffordd fynedfa rhu gul.
- Effaith ar safle bywyd gwyllt.
- Colled o gynefin.
- Effaith ar archaeoleg.
- Colled o wrychoedd a cloddiau
- Adeiladu tai yng nghefn gwlad heb gyfiawnhad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Effaith niweidiol ar osodiad yr heneb cofrestredig cyfagos.
- Effaith niweidiol ar fwynderau'r ardal.
- Pwy fydd yn cynnal a cadw'r tir agored.
- Effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg.
- Byddai'r datblygiad yn nodwedd anghydnaws.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle hwn wedi ei wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Felinheli, fel y'i nodir yn y Cynllun Unedol Datblygu Gwynedd (CDUG), ac o ganlyniad fe ddiffinnir y safle hwn fel un sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, fodd bynnag, mae'r safle yn ymylu gyda'r ffin datblygu.
- 5.2 Fe nodai Polisi C1 mai "tir o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi a ffurf ddatblygedig Pentrefi Gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun".
- 5.3 Mewn rhai achosion mae'n bosib rhyddhau tir mewn lleoliadau ble na fyddai tai yn cael eu cefnogi fel arfer. Mae polisi CH7 yn caniatáu cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gweledig addas sy'n union ar ffin pentrefi neu ganolfannau. Mae'r safle hwn yn ymylu'r ffin datblygu sy'n rhedeg gyda Ffordd Glan Y Môr ac o'r agwedd yma, fe all y safle fod yn safle eithrio gweledig. Er hynny, mae polisi CH7 ond yn caniatáu datblygiadau am dai fforddiadwy yn unig lle mae'r angen wedi ei brofi. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyfeirio at angen am dai fforddiadwy yn yr ardal ond mae'r bwriad ond yn cynnig 3 tŷ fforddiadwy sef 30% ac felly bydd yr 8 ty arall yn dai yn dai marchnad agored. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi CH7 gan nad oes bwriad i ddarparu tai fforddiadwy yn unig ar y safle.
- 5.4 Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn dadlau y dylid cefnogi'r cais ar y sail nad oes gan y Cyngor gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn unol ag adroddiad Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) 2015. Tra nodir nad oes gan Awdurdod Cynllunio Gwynedd gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai (yn unol ag adroddiad JHLAS 2015), ni chredir fod hyn yn cyfiawnhau datblygiad sydd yn cynnig datblygu tai marchnad agored y tu allan i'r ffin datblygu yn groes i'r bolisiau'r CDUG.
- 5.5 Mae polisi CH7 yn gallu rhyddhau tir tu allan i'r ffiniau datblygu ar gyfer tai fforddiadwy ac mae datblygiadau o'r fath yn gallu cyfrannu mewn modd positif i'r cyflenwad tir ar gyfer tai. O ganlyniad, ni ystyrir fod ystadegau'r JHLAS yn cyfiawnhau rhyddhau tir tu allan i'r ffin datblygu ar gyfer tai marchnad agored. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad hefyd yn dangos angen sylweddol mwy am dai fforddiadwy na'r hyn sydd yn cael ei gynnig a dim rhesymeg pam nad yw'n bosib cynnig cynllun gyda 100% tai fforddiadwy.
- 5.6 Mae polisi CH7 hefyd yn gofyn i ddatblygiadau o'r fath ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref. Mae'r ffin rhwng rhan adeiledig y pentref a'r rhan 'gwyrdde' agored wedi ei ddiffinio'n ffisegol glir gan Ffordd Glan y Môr a chlawdd sefydledig ac ystyrir y buasai unrhyw ddatblygiad y tu allan i'r darluniad hwn yn ffurfio ymestyniad annerbyniol ac afresymol allan i gefn gwlad agored gan greu patrwm datblygiad tameidiog (er gwaethaf presenoldeb y Canolfan Iechyd). Oherwydd hyn ni ystyrir fod y safle yn addas fel safle eithrio gweledig ac ystyrir ei fod yn groes i bolisi CH7. O

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ganlyniad mae'r bwriad hefyd yn groes i bolisi C1 gan nad oes polisi arall o fewn y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu tai marchnad agored tu allan i'r ffiniau datblygu. Ni ystyrir felly fod y bwriad o godi tai ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r safle sy'n destun y cais hwn yn safle gwyrdd agored ar ymylon adeiladol y pentref ac yn cyfrannu'n sylweddol i gymeriad gwledig y rhan yma o'r pentref. Mae golygfeydd amlwg a phwysig gan y cyhoedd i mewn, allan, ac ar draws y safle. Mae'r ganolfan iechyd cymunedol newydd wedi ei leoli ar ran uchaf o'r cae sy'n ei gwneud hi'n hanfodol diogelu gweddill y cae sydd â chymeriad agored iddo yn enwedig o ystyried agosatrwydd heneb o bwysigrwydd cenedlaethol gerllaw a'r angen i warchod yr heneb honno yn ogystal â'i gosodiad. Cydnabyddir y byddai'r cynllun yma yn debygol o gael llai o effaith ar y dirwedd na'r cais a wrthodwyd yn gynt trwy gadw'r clawdd o hyd Ffordd Glan Y Môr a chadw mwy o dir agored. Er hynny, ar sail gwerth a chymeriad y llecyn yma o dir agored ystyrir y buasai datblygu'r tir hwn ar gyfer tai a chyfleusterau cysylltiedig yn amharu'n andwyol ar gymeriad a mwynderau gweledol yr ardal.
- 5.8 Wrth ddelio a cheisiadau o'r fath mae'n ddyletswydd ar awdurdodau cynllunio lleol i gymryd ystyriaeth pwysigrwydd o 'warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch cefn gwlad a gall tai wedi eu lleoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun'. Yn yr achos hwn credir nad yw'r safle yn ddelfrydol ar gyfer datblygiad preswyl a hynny ar sail ei ad-drawiad gweledol ar fwynderau'r ardal hon a'i fod yn groes i ofynion Polisi B23, CH7 a C1 o'r CDUG

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Mae nifer o anheddau preswyl wedi eu lleoli gerllaw'r safle ynghyd a'r ganolfan iechyd cymunedol. Buasai'r bwriad, o'i ganiatáu mewn egwyddor, yn golygu codi 11 o dai newydd ynghyd a darparu llecyn gwyrdd agored. O gymryd i ystyriaeth defnyddiau tir presennol, sydd gyda chymysg o ddefnyddiau preswyl a busnes, ni ystyrir buasai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion gerllaw ar sail aflonyddwch a sŵn yn deillio o'r datblygiad ar ffurf yr holl fynd a dod sy'n nodweddiadol o fywyd domestig.
- 5.10 Mae'r ymateb i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi amlygu pryder ynglŷn â phrysurdeb trafnidiaeth i fyny ac i lawr ffordd gul Ffordd Glan y Môr sydd gyfochrog a'r safle. Er y cydnabyddir y sylwadau, oherwydd prysurdeb y lonydd presennol a defnyddiau tir cyfagos, ni ystyrir byddai 11 tŷ newydd yn cael effaith sylweddol niweidiol o safbwynt mwynderau preswyl tai cyfagos (fe ystyrir materion diogelwch ffyrdd ar wahân isod). I'r perwyl hyn ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.11 Mae'r bwriad yn golygu addasu'r fynedfa amaethyddol bresennol i'r cae er mwyn gwasanaethu'r tai ynghyd a chreu llwybr troed ger tai Rowen. Mae'r Uned Trafnidiaeth wedi argymhell fod yr ymgeisydd yn cyflwyno Asesiad Effaith Traffig, oherwydd byddai'r bwriad yn ychwanegu'n arwyddocaol at y lefel trafnidiaeth ar hyd Ffordd Glan y Môr. Hefyd, mae'r Uned wedi codi pryder ynglŷn â lleoliad y fynedfa arfaethedig oherwydd presenoldeb mynedfa'r feddygfa gerllaw a'r pryder y gall y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

defnydd o un fynedfa amharu ar welededd defnydd y llall. Oherwydd hyn ni chredir y byddai'n bosibl diogelu'r lleiniau gwelededd angenrheidiol trwy gydol yr amser. I'r perwyl hyn, felly, credir nad oes digon o wybodaeth na thystiolaeth wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd i gadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac o ystyried hyn mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a CH33 o GDUG.

- 5.12 Fodd bynnag, credir fod y cynlluniau dangosol yn dangos fod y safle yn gallu darparu cyfleusterau parcio digonol o fewn y safle sydd yn cwrdd â gofynion Polisi CH36 o CDUG.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar safle sydd wedi amgylchu gyda chloddiau a gwyrchoedd cynhenid ac mae'r goedlan i'r gogledd a'r gogledd orllewin wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed. Mae polisiâu B19, B20 a B21 felly yn berthnasol i'r cais. Amcan y polisiâu yma yw symud tuag at gynnydd yn hytrach na lleihad mewn cadwraeth natur ac atal datblygiadau fydd yn cael effaith andwyol ar rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd.
- 5.14 Datgan sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth na ellir penderfynu'r cais hwn tan y derbynnir sawl asesiad yn cynnwys asesiad o rywogaethau a warchodir, asesiad coed, arolwg cynefinoedd a llystyfiant rhan 1, arolwg planhigion estron ac ymledol, arolwg gwyrchoedd ac asesiad effaith ecolegol. Anfonwyd copi o'r sylwadau i'r asiant ond ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth nac asesiadau pellach i gefnogi'r cais.
- 5.15 Heb yr asesiadau a'r wybodaeth yma nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn resymol gallu asesu oblygiadau'r datblygiad yn ei gyfanrwydd ac os y byddai unrhyw effeithiau amgylcheddol ac ecolegol ac os bydd yr effaith yn dderbyniol neu beidio. Mae polisi A1 yn datgan yn glir y dylid gwrthod cynigion os na fydd gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol. Mae'r polisiâu a chynghor cenedlaethol hefyd yn adlewyrchu hyn. I'r perwyl hyn credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi A1 na Pholisi B19, B20 a B21 o CDUG a NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur a Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion Hanesyddol ac Archeolegol

- 5.16 Saif safle'r cais oddi fewn i osodiad heneb gofrestredig Caer Pentir Dinas (rhif CN047) sydd i'r gorllewin o'r safle ei hun. Mae polisi B7 felly yn berthnasol sydd yn datgan dylid gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn gofrestredig neu beidio) neu eu gosodiad. Bydd y datblygiad yn sefyll mewn safle amlwg iawn gyferbyn a'r heneb ac o ganlyniad byddai'n cael effaith ar osodiad yr heneb sydd o bwysigrwydd cenedlaethol, er gwaethaf y llystyfiant sydd o'i amgylch.
- 5.17 Mae sylwadau CADW yn codi pryder am ddiffyg asesiad priodol yn y cais ac yn gofyn am asesiad o effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestredig. Mae sylwadau Gwasanaeth Archeolegol Cynllunio Gwynedd yn adlewyrchu hyn ond hefyd yn gofyn am asesiad archeolegol cyn penderfynu'r cais. Credir, felly, bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B7 CDUG a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 gan nad oes gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestredig gyfagos ac effaith y datblygiad ar unrhyw olion archeolegol ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Materion ieithyddol

- 5.18 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, graddfa, neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd Asesiad o Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais a gynhwysai gwybodaeth benodol ynglŷn â'r ardal a phoblogaeth leol ac effaith y datblygiad ar faterion perthnasol.
- 5.19 Mae'r asesiad yn cydnabod pwysigrwydd yr iaith Gymraeg yn Y Felinheli a'r ystyriaeth y dylid ei roi i'r holl ystyriaethau perthnasol. Ni chredir fod graddfa'r datblygiad yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae'r bwriad o sicrhau cyfran o dai fforddiadwy (cyfraniad o 30%) yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal a bydd rhaid sicrhau bod y tai yma ar gael i bobl leol yn bresennol ac am byth. Ar y cyfan, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi A2.

Materion Addysgol.

- 5.20 Er na chredir bydd y datblygiad arbennig hwn yn unigol yn amharu'n andwyol ar gapasiti'r ysgol gynradd rhaid ystyried datblygiadau preswyl eraill sydd wedi cael eu caniatáu'n ddiweddar yn y pentref (Ger y Nant a safle Tŷ Hanner Ffordd). O ystyried capasiti presennol yr ysgol o'i gymharu â'r rhagolygon capasiti yn Medi, 2016 rhagwelir na fydd ddigon o gapasiti yn yr ysgol leol ar gyfer effaith cronol y datblygiadau tai hyn ac o ganlyniad mae'n bosibl bydd angen i'r ymgeisydd, pe caniateir y cais, gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol. Mae hyn yn unol â gofynion CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009) sy'n cynnig cyfarwyddyd i ymgeiswyr ar gyfer datblygiadau preswyl ynglŷn â'r achosion pryd bydd yr Awdurdod yn argeisio cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol.
- 5.21 Fodd bynnag, oherwydd gwrthwynebiad polisi sylfaenol i'r cais ni thrafodwyd ymhellach yr angen am gyfraniad ariannol gyda'r ymgeisydd gan na fyddai'n debygol o oresgyn y gwrthwynebiad sylfaenol sy'n ymwneud â datblygu ar y llecyn tir hwn sydd tu allan i'r ffin datblygu.

Llecynnau adloniadol

- 5.22 Yn unol â chynnwys Polisi CH43, mae'n bwysig ystyried os bydd angen darparu llecyn agored fel rhan o'r bwriad i ddiwallu anghenion trigolion y datblygiad. Mae'r canllaw cynllunio atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' hefyd yn berthnasol.
- 5.23 Mae'r bwriad yn dangos safle sylweddol wedi ei glustnodi yn benodol ar gyfer defnydd fel llecyn adloniadol agored. Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded i'r cae chware yn Felinheli. Credir felly y byddai'r ddarpariaeth arfaethedig (o safbwynt arwynebedd) yn ddigonol i gwrdd â'r anghenion sydd yn deillio o'r nifer o dai. Gydag amodau, mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH43 ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Materion isadeiledd

- 5.24 Mae polisi CH18 yn gofyn i ddatblygiadau sicrhau bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad, sef cyflenwad pŵer a dŵr, modd o waredu dŵr a charthion, modd o waredu dŵr wyneb a gwasanaethau hanfodol eraill. Mae polisi B32 hefyd yn sicrhau na fydd datblygiadau yn ychwanegu at ddŵr wyneb mewn ffordd niweidiol i afonydd a chysiau dwr eraill. Mewn ymateb i'r ymgynghoriadau nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad ac ni dderbyniwyd ymateb gan Dwr Cymru. Er y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd yn ymwneud a dŵr wyneb a phroblemau gyda'r system trin carthion presennol, mae'n bosib cytuno'r manylion trwy amod er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda pholisïau CH18 a B32.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, yn ogystal a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail yr egwyddor o ddarparu tai marchnad agored tu allan i'r ffin datblygu a diffyg gwybodaeth er mwyn gallu asesu effaith amgylcheddol y datblygiad ar osodiad heneb gofrestredig, olion archeolegol, diogelwch ac effaith ar drafnidiaeth, coed, effaith ar rywogaethau a warchodir a chynefinoedd.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau:-

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol mewn egwyddor gan nad oes bwriad i ddarparu tai fforddiadwy yn unig ar y safle sydd yn groes i ofynion Polisi CH7. Ni ystyrir ychwaith fod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymol i'r pentref oherwydd ei lleoliad ac effaith gweledol sydd yn goes i anghenion polisi CH7 a B23. Mae'r bwriad hefyd yn groes i bolisi C1 gan nad oes polisi arall o fewn y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu tai marchnad agored tu allan i'r ffiniau datblygu.
2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig gan nad oes gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestredig gyfagos a adnabyddir fel caer pentir Dinas ac effaith y datblygiad ar unrhyw olion archeolegol ar y safle
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B19, B20 a B21 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, gan nad oes asesiadau a gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno gyda'r cais a fyddai'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu'n fanwl effeithiau amgylcheddol ac ecolegol y datblygiad.
4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a CH33 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan nad yw'r fynedfa arfaethedig yn gallu sicrhau gwelededd digonol trwy gydol yr amser ac nad oes ddigon o wybodaeth ar sail asesiad traffig wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dangos bod y rhwydwaith ffyrdd lleol yn gallu ymdopi gyda chynnydd mewn traffig fydd yn deillio o'r datblygiad.

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos aifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

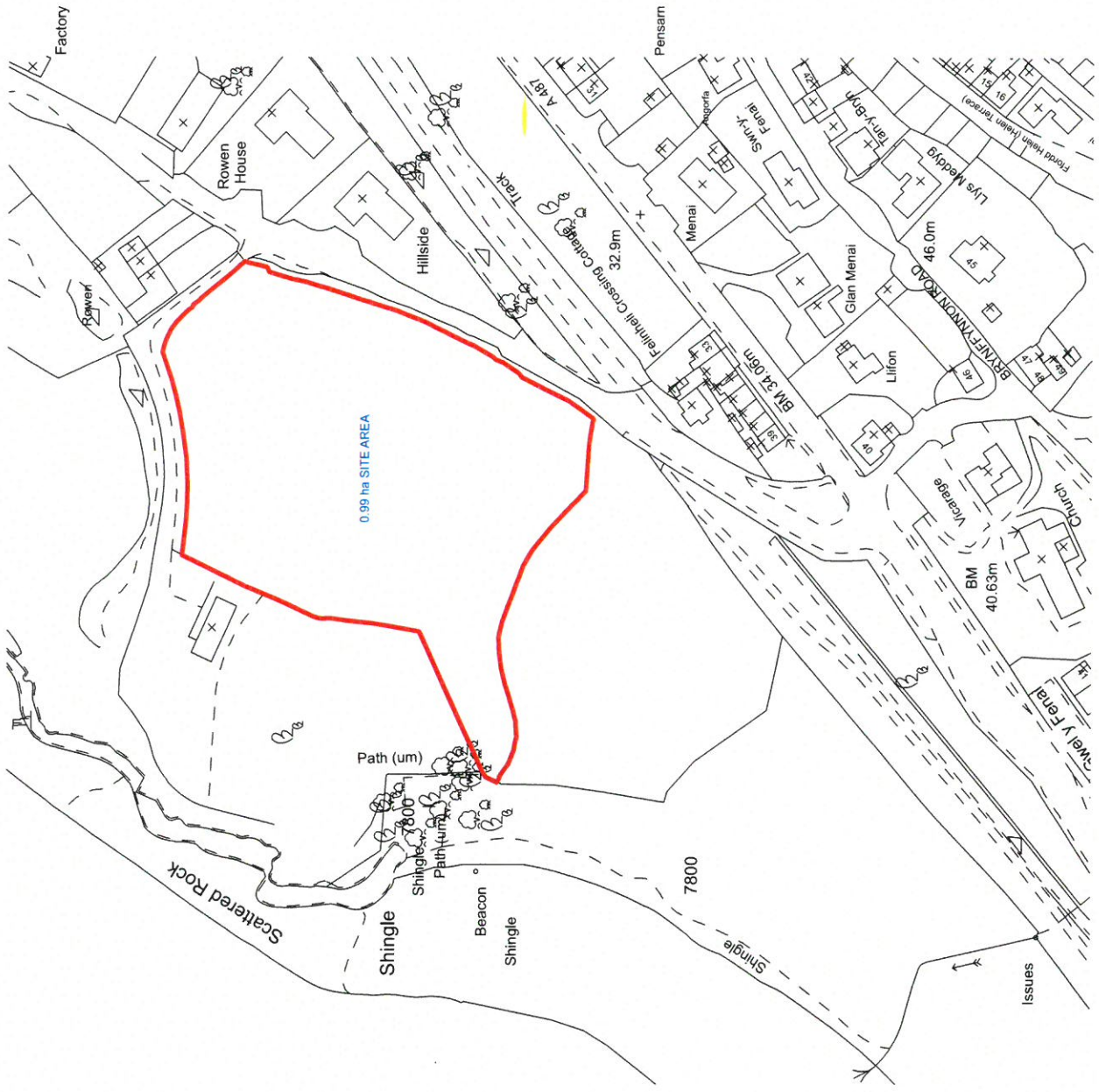
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.

Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006





This drawing is not to be scaled, only figures dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with W&J Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and is not to be reproduced or used in any way without the written permission of W&J Design & Architecture Ltd. For more information, please contact W&J Design & Architecture Ltd. For more information, please contact W&J Design & Architecture Ltd.



Rev Date Details Initial

DESIGN AND ARCHITECTURE

W&J Design & Architecture Ltd
144 (0) 1248 717230
144 (0) 1248 714930
www.wjdesign.co.uk

Project Title: Residential Development
Location: Beach Road, Fährheli
Client: Amcan Ltd
Drawing Title: OS Site Location

Scale: 1:1250
Paper Size: A3
Date: 10/02/2015
Issue Type: Preliminary
Drawn By: Adrian Williamson
Drawing No: SH
Job No: AL 0.01
Revisions:

Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO

ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD

DYDDIAD: 05/09/2016

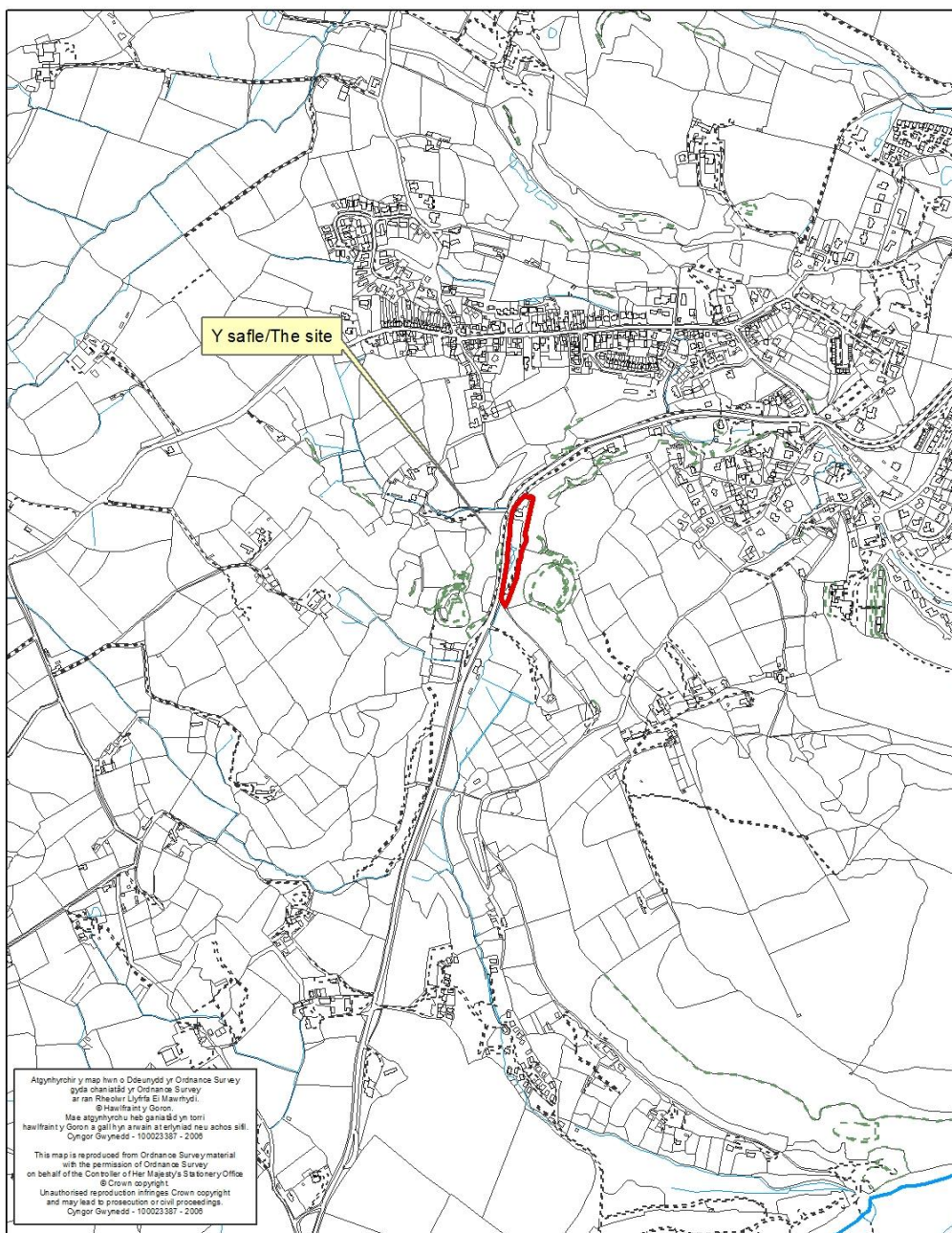
CAERNARFON

Rhif: 8



Rhif y Cais / Application Number : C16/0770/38/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0770/38/AM
 Dyddiad Cofrestru: 04/07/2016
 Math y Cais: Amlinell
 Cymuned: Llanbedrog
 Ward: Llanbedrog

Bwriad: CREU 16 LLETY GWYLIAU DEULAWR GYDA PARCIO CYSYLLTIEDIG AC ARDAL AMWYNDEROL
 Lleoliad: GLYNLLIFON, LLANBEDROG, PWLLHELI, LL537UB

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer adeiladu 16 uned wyliau newydd ar dir Glynllifon, Llanbedrog. Dengys y cynlluniau y byddai'r unedau arfaethedig yn ddeulawr ac oddeutu 6.8m mewn uchder, wedi eu rhannu rhwng pedwar teras. Byddai'r unedau wedi eu lleoli ar ochr ddwyreiniol y safle yng nghesail y llethr ble mae'r trac presennol. Bwriedir defnyddio mynedfa bresennol Glynllifon i wasanaethu'r unedau ond byddai ffordd newydd yn cael ei ddarparu trwy'r tir gan arwain i gefn yr eiddo presennol. Unedau deulawr a fwriedir i adlewyrchu graddfa ac uchder domestig yr eiddo presennol gyda 22 o fannau parcio. Yn ôl y datganiad gyda'r cais defnyddiwyd eiddo Glynllifon yn ddiweddar fel tŷ gwyliau a bwriedir cadw'r adeilad ar defnydd hynny. Yn flaenorol, bwyty trwyddedig oedd yr eiddo gyda thŷ'r rheolwyr ar y llawr cyntaf a deallir ei fod wedi ei ddefnyddio fel bwyty ers yr 1980au.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Llanbedrog, gryn bellter tu allan i ffin datblygu'r pentref. Mae'r tir yn ffinio'n agos gyda ffordd sirol dosbarth 1 yr A499. Saif mewn dyffryn coediog o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn ac mae wedi ei leoli rhwng dwy Heneb Gofrestredig sef Pen y Gaer a Nant y Castell sydd gyferbyn a'r ffordd. Ar hyd ochr gorllewinol y safle sy'n ffinio gyda'r ffordd sirol/ palmant ceir coed aeddfed, gyda rhai ohonynt yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed. Mae ochr ddeheuol y safle a'r llethrau dwyreiniol wedi eu hadnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ymwneud a datblygiad preswyl o 5 annedd neu fwy. Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad Cynefinoedd Estynedig Rhan 1 gyda'r cais ac Asesiad Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ddiweddarach. Gan fod y cais mewn lleoliad sensitif, sef yr AHNE, mae'r cais wedi ei sgrinio.

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI A1 ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFEITHIAU ARALL Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI A3 EGWYDDOR RAGOFALUS Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

POLISI B7 SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B8 ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol â gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

POLISI B12 GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B17 GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCAD RHANBARTHOL NEU LEOL Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, hyrwyddo a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

POLISI B19 COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY'N CAEL EU GWARCHOD Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedllan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwysio unrhyw niwed.

POLISI B20 RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 DYLUNIAD ADEILADAU Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

POLISI B23 MWYNDERAU Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI C1 LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH33 DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D15 LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH Caniatau cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (Gorffennaf, 2011).

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Cyngor Gwynedd (Tachwedd, 2009).

Canllaw Cynllunio Atodol: Safleoedd Bywyd Gwyllt, Cyngor Gwynedd (Ebrill 2010).

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 (Ionawr 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 10, Gorchmynion Cadw Coed (1997)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Nodyn Cyngor Technegol 12, Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 13, Twristiaeth (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 18, Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Cylchlythyr Y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C11/0048/38/LL Adnewyddu caniatâd: Estyniad unllawr i gefn y bwyty: Caniatau 8 Mawrth 2011

C06D/0027/38/LL Estyniad unllawr i gefn y bwyty: Caniatau 28 Chwefror 2006

2/18/41G Estyniad i'r tŷ: Caniatau 30 Mai 1990

2/18/41F Estyniad i'r bwyty: Caniatau 13 Mai 1988

2/18/41E Newid defnydd llawr cyntaf y bwyty i westy: Caniatau 5 Mehefin 1987

2/18/41D Addasu llawr daear i Fistro/ Bwyty: Caniatau 10 Mawrth 1986

Y16/000223: Ymholiad cyn cais am ddatblygiad 16-22 uned breswyl neu unedau gwyliau, ynghyd a dymchwel eiddo Glynllifon a chreu mynedfa newydd. Rhoddwyd y cyngor bod y safle gyda nifer o gyfyngiadau cynllunio ac felly byddai'r bwriad yn groes i bolisi.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Trafodwyd y cais gan y Cyngor pryd penderfynwyd yn unfrydol i wrthwynebu'r cais. Roedd pob aelod o'r farn fod y cais yn hollol anaddas i'r ardal ac yn gwrthgyferbynnu gyda'r dirwedd a'r amgylchedd. Cyflwynwyd y rhesymau canlynol dros wrthod y cais:

- Mae safle'r datblygiad tu allan i ffin datblygu'r pentref. Er ei fod yn ddatblygiad twristaidd a thymhorol mae ymhell o'r ffin datblygu. Pe buasai yn cael caniatâd sut mae pobl leol sydd angen tŷ, yn cynnwys rhai sydd wedi eu gwrthod yn mynd i deimlo?
- Mae'r datblygiad yn hollol annerbyniol i'r safle, mae maint yr adeilad a'r maes parcio yn llenwi arwynebedd y tir. Mae'n anaddas i'r llecyn.
- Mae'r tir y bwriedir ei ddatblygu rhwng dwy gaer hynafol o'r Oes Efydd ac mewn hafn a ffurfiwyd yn Oes yr Ia ac sydd yn unigryw i dde orllewin Llyn.
- Mae mynediad y datblygiad ar ffordd brysur yr A499 ger cornel berygl lle mae llawer o ddamweiniau wedi digwydd. Os oes 16 uned yn y datblygiad mae'n golygu o bosib 16 o foduron yn mynd i mewn ac allan yn ystod tymor prysuraf y flwyddyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Mae uchder yr unedau yn uchel iawn ac yn amlwg iawn gan fychanu'r dirwedd sydd o gwmpas. Ni fuasent yn gweddu gyda'r amgylchedd sydd yn yr ardal.
- Mae'r datblygiad tu fewn i ffiniau'r AHNE a dylid diogelu'r ardal rhag datblygiadau.
- Mae'r aelodau yn erbyn cloddio i greu sylfeini, sydd bron oll o'r tir, rhag dinistrio bywyd gwyllt. Gall y datblygiad cynhwysfawr o'r fath yma effeithio yn andwyol ar fywyd gwyllt megis planhigion a phryfetach.
- A yw'r system carthffosiaeth yn ddigonol?
- Mae'r Cyngor am warchod cyfoeth yr ardal – natur, daeareg a safleoedd hynafol. Nid oes eisiau difa beth rydym wedi etifeddu.
- Mae'r aelodau yn gryf iawn eu gwrthwynebiad ac yn dymuno'r cais fynd i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais uchod a chynhigiau y sylwadau canlynol ar y bwriad.

Lleoliad - Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i ddefnyddio'r fynedfa bresennol. Argymhellir darparu mynedfa ffurfiol sy'n addas i ddau gerbyd basio'i gilydd, gyda radiws safonol bob ochr. Argymhellir darparu'r fynedfa mewn ffurf gyffordd arferol hefyd yn hytrach nag mynedfa gerbydol dros balmart. Mae'r fynedfa wedi ei leoli gydag oddeutu 180 medr o welededd yn y ddau gyfeiriad. Y cyfyngiad cyflymder cenedlaethol sy'n ddilys ar hyd y rhan yma o'r briffordd ac felly dylid darparu lleiniau priodol sef 215medr pob ochr ar gyfer ffodd 60mya, neu ymgymryd â phrawf cyflymder i arddangos cyflymdra is os am ddarparu lleiniau llai.

Argymhellir hefyd darparu ffordd stad o led addas i ddau gerbyd basio eu gilydd, a dau lecyn parcio i bob uned er mwyn osgoi'r posibilrwydd o barcio'n gorlifo i'r briffordd gyhoeddus gyfagos.

Mae'r ffordd arfaethedig yn rhedeg ym mharalel gyda'r briffordd felly argymhellir sgrinio'r ffordd er mwyn osgoi goleuadau cerbydau rhag drysu gyrwyr ar y ffordd fawr.

Argymhellir hefyd diddymu unrhyw hawliau 'licensed premises' hanesyddol ar dŷ gwyliau Glynllifon gan tybir y byddai defnydd tŷ tafarn neu fwyty, yn ogystal â'r 16 uned newydd yn arwain at ormod o symudiadau troi ar y fynedfa.

Uned Bioamrywiaeth:

Diolch am ymgynghori â'r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod.

Coed : Mae'r coed ar y safle wedi eu gwarchod gyda Gorchymyn Gwarchod Coed. Mae'r adroddiad ecolegol yn awgrymu y bydd angen torri rhai o'r coed ar y safle. Nid yw yn glir o'r manylion wedi eu cyflwyno pa goed fydd y rhain. Dylid derbyn adroddiad coed yn unol â BS 5837:2012 *Trees*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

in relation to design, demolition and Construction – Recommendations cyn penderfynu ar y cais yma

Ecoleg: Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae yn un trylwyr ac yn gwneud nifer o awgrymiadau am sut i liniaru effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth. Yn anffodus awgrymiadau ydynt yn unig ac felly ni ellir eu hamodi. Hefyd mae awdur yr adroddiad yn datgan nid ydynt wedi gweld cynlluniau manwl.

Petai'r cais yn cael ei ganiatáu hoffwn gynnwys amod fod Datganiad Dull Lliniaru Ecolegol yn cael ei gyflwyno gyda'r Materion wedi ei dal yn ôl. Dylai'r adroddiad gael ei ysgrifennu gan ecolegydd cymwysedig a chyfeirio at gynlluniau penodol. Dylid ymgorffori unrhyw fesurau i mewn i gynlluniau manwl.

Uned AHNE:

Mae tŷ Glynllifon a'r tir o'i amgylch ar ochr ddeheuol Llanbedrog gryn bellter oddi wrth adeiladau eraill y pentref ac oddi allan i ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r safle oddi mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn. Mae'r AHNE yn ddynodiad statudol o'r un statws â Pharc Cenedlaethol a wnaed fel cydnabyddiaeth o dirlun ac arfordir arbennig yr ardal. Dim ond 5 AHNE sydd yng Nghymru ac mae'r ardaloedd hyn yn cael eu gwarchod gan bolisiau cenedlaethol a lleol.

Ar hyn o bryd gwelltglas, coed a llwyni yw'r llystyfiant ar y safle. Mae Heneb Pen y Gaer gerllaw'r safle sydd yn hen Gaer Oes yr Haearn ydyw ac mae safle gaerog debyg ar draws y dyffryn yn Nant y Castell. Mae Pan y Gaer yn bwysig oherwydd ei fod mewn cyflwr naturiol a'r berthynas hefo'r safle arall gerllaw. Hefyd mae'r safle dan sylw yn rhan o ardal sydd wedi ei chynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru. Yn LANDMAP mae'n ymddangos fod y safle o fewn ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd a nodir sydd o safon weledol "Uchel".

Y bwriad arfaethedig yw codi 16 uned wyliaw deulawr, lle parcio ac ardal mwynderol dros arwynebedd o 0.50ha o dir. Cais amlinellol ydyw ac nid oes llawer o fanylion yn gynnwysedig. Mae gan y Gwasanaeth AHNE bryderon sylweddol ynglŷn â'r cais dan sylw oherwydd:

- Y lleoliad ar safle naturiol o werth gweledol uchel yng nghefn gwlad yr AHNE
- Safle gerllaw i Heneb Restredig ac ardal sydd ar y Gofrestr o Dirluniau o Bwysigrwydd Hanesyddol Eithriadol sy'n cyfrannu at gymeriad yr AHNE
- Maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig

Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol, Cyngor Gwynedd:

Mae cwrs dwr yn llifo trwy neu gerllaw'r safle. Er mwyn diogelu mwynderau'r datblygiad a'r eiddo cyfagos, cynghoraf y dylai unrhyw ganiatâd gynnwys amodau i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ddiogelu'r cwrs dwr.

Gwasanaeth Tân ac Achub: Mynediad i offer tân – dim sylwadau
Cyflenwad dwr – Yr uchafswm pellter dylai bob uned wyliau
fod oddi wrth yr hydrant tân yw 150 medr.

Cadw: Lleolir ardal y cais tua 30m i'r gorllewin o derfynau heneb
gofrestredig CN036 Gwersyll Nant y Castell a tua 50m i'r
dwyrain o derfynau heneb gofrestrredig CN221 Pen-y-Gaer.
Bryn geiri o Oes Haearn yw'r ddwy heneb wedi eu lleoli yma
i reoli mynediad ar hyd y llwybr drwy'r dyffryn – ble ceir
ffordd yr A499 heddiw. Bydd ardal y cais yn weladwy o'r
ddwy heneb gan eu bod wedi eu lleoli ar lefel uwch ac o'r
herwydd bydd gan y datblygiad arfaethedig effaith ar osodiad
y ddwy heneb.
Bydd effaith y datblygiad arfaethedig ar osodiad y ddwy
heneb gofrestrredig yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu
ar y cais cynllunio cyfredol.

Mae'r datganiad dylunio a mynediad sydd gyda'r cais yn nodi
fod ardal y cais yn agos at heneb gofrestrredig CN221 Pen-y-
Gaer, ond mae'n honni na fydd ganddo effaith andwyol ar ei
gosodiad. Er hynny, nid yw'r datganiad yma wedi ei lunio
gan arbenigwr amgylcheddol hanesyddol ac ni ddefnyddiwyd
y fethodoleg briodol wrth asesu. Nid yw'r effaith ar heneb
gofrestredig CN036 Gwersyll Nant Castell wedi ei ystyried.

Ar ôl ystyried yr wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais
cynllunio yn ofalus, ystyriwn nad yw'r dogfennau yn
dadansoddi effaith y bwriad yn ddigonol ar yr asedau
hanesyddol y soniwyd amdanynt eisoes. Rydym felly yn
ystyried fod yr wybodaeth a ganlyn yn bwysig i benderfynu ar
y cais fel y gellid asesu addasrwydd y datblygiad arfaethedig
yn briodol yn erbyn polisi cynllunio cenedlaethol a bod y
penderfyniad terfynol yn unol â'r gyfraith weinyddol:

- Bod yr ymgeisydd yn comisiynu asesiad priodol i asesu'r
effaith ar osodiad y ddwy heneb gofrestrredig. Bydd angen i
arbenigwr amgylchedd hanesyddol cymwys (os yn bosib
aelod wedi ei achredu o un ai y Sefydliad Siartredig i
Archeolegwyr, neu y Sefydliad i Gadwraeth Adeiladau
Hanesyddol neu Bensaer Cadwraethol o Sefydliad Brenhinol
Penseiri Prydain) i lunio'r asesiad yma. Mae sawl
methodoleg i asesu effaith datblygiad ar osodiad heneb
gofrestredig ac rydym yn disgwyl y bydd yr arbenigwr
amgylcheddol hanesyddol yn nodi cynnwys Anecs 6 o
Ymgynghoriad cyfredol Llywodraeth Cymru ar gynigion ar
gyfer is-ddeddfwriaeth i ategu Deddf yr Amgylchedd
Hanesyddol (Cymru) 2016 ac amrywiol ddogfennau canllaw
arferion gorau, wrth benderfynu ar y fethodoleg. Argymhellir
yn gryf fod yr arbenigwr amgylchedd hanesyddol penodedig,
cyn dechrau ar waith yr asesiad, yn cytuno gyda ein Uwch
Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol ar y fethodoleg
a ddefnyddir i'r asesiad a hefyd y golygfannau o ble y bydd yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

asesiad yn digwydd.

Rydym felly yn cynghori y dylai eich awdurdod ofyn i'r ymgeisydd gael yr wybodaeth angenrheidiol gan ail-ymgynggori gyda ni wedyn. Mynegwyd y farn hon yn heb ragarn i ystyriaeth Gweinidogion Cymru o'r cais cynllunio pe bai yn dod ger eu bron yn ffurfiol ar gyfer penderfyniad. .

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Sylwadau safonol. Awgrymu os oes bwriad i ganiatáu'r cais bod amod yn cael ei gynnwys na cheir dechrau unrhyw waith hyd nes bydd cynllun draenio wedi cael ei gytuno. Dim gwrthwynebiad.
Ymddiriedolaeth Archeolegol:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos a hysbysebwyd y cais yn y wasg. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Safle tu allan i ffin datblygu - ymestyn ardal adeiledig ar ffurf rubanog annerbyniol • Rhwng dwy gaer sydd yn henebion • Effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Safle cefn gwlad yw'r safle dan sylw wedi ei leoli oddeutu 500m i ffwrdd o derfyn ffin datblygu pentref Llanbedrog fel y dangosir ym mapiau cynigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Ymddengys bod yr eiddo yn dŷ ac wedi ei ddefnyddio fel bwyty/gwesty yn y gorffennol, ond nodir mai fel tŷ gwyliau y caiff ei ddefnyddio ar hyn o bryd.
- 5.2 O ran lleoli datblygiadau newydd, datgan Polisi C1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf datblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladwaith a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiadau sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall megis, tai amaethyddol, tai fforddiadwy, ailadeiladu anheddau, metrau cyflogaeth a gweithgareddau hamdden a thwristiaeth briodol ymysg rhai. Mae'r polisi hwn yn anelu i ddatgan yn glir fwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i beidio a chefnogi datblygiadau diangen yng nghefn gwlad.
- 5.3 Y brif ystyriaeth yw polisi D15 CDUG sy'n cefnogi llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu estyn sefydliadau llety presennol os yw'r dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os ydynt yn cydymffurfio gyda'r meini prawf. Ceir eglurhad pellach am y polisi yng Nghannllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd. Yn achos adeiladau o'r newydd, byddai rhaid lleoli pob cynnig datblygu un ai o fewn ffin datblygu neu ar dir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

addas a ddatblygwyd o'r blaen. Diffinnir tir a ddatblygwyd o'r blaen yn Ffigwr 4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru fel:

“tir y mae arno neu yr oedd arno adeiladwaith parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig. Cynhwysir cwrtil y datblygiad... hefyd.”

Mae nodiadau'r PPW yn mynd ymlaen i egluro'r “Diffinnir yr holl dir oddi fewn i gwrtil y safle hefyd fel tir a ddatblygwyd o'r blaen. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y dylai holl arwynebedd y cwrtil gael ei ailddatblygu. Er enghraifft, pan nad yw troed adeilad ond yn cymryd cyfran o safle, ac mae gweddill ohono 'n dir agored, fel rheol ni ddylid datblygu'r safle cyfan hyd at derfyn y cwrtil.”

Sylweddolir bod yr eiddo wedi ei osod mewn ardal eang o dir, fodd bynnag mae amheuan os yw'r holl dir hwn yn rhan o gwrtil gwreiddiol yr eiddo ac yn sicr ni ystyrir bod yr holl dir yn addas i'w ddatblygu.

- 5.4 Asesir pa un ai yw tir a ddatblygwyd o'r blaen yn 'addas' ar gyfer y cynllun arfaethedig yn erbyn gofynion polisi C3 CDUG a pholisïau perthnasol eraill. Rhoddir blaenoriaeth i aildddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun. Yn yr achos yma, mae'r safle oddeutu 500m tu allan i'r ffin datblygu ac mewn safle datgymalog i ffwrdd o bentref Llanbedrog ac fe'i hystyrir yn anaddas i'w ddatblygu oherwydd ei leoliad gwledig. O ganlyniad nid yw'r bwriad yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun ac ystyrir fod y cais yn groes i bolisi C3 CDUG.
- 5.5 Gan nad yw'r safle o fewn ffin datblygu nac yn cael ei ystyried fel safle a ddatblygwyd o'r blaen addas, mae'r bwriad hefyd yn disgyn ar faen prawf cyntaf polisi D15 llety gwyliau hunan wasanaeth. Nid yw ychwaith yn cwrdd â maen prawf 2 y polisi gan nad yw graddfa'r datblygiad, sef 16 o unedau newydd, yn addas o ystyried y safle a'i leoliad gwledig. Gan fod Glynllifon yn sefyll yn unig mewn dyffryn coediog, yn sicr nid yw graddfa'r cynnig yn gydnaws a'r ardal gyfagos nac yn ffitio'n gyffyrddus i'r safle. Ni chredir bod hwn yn safle datblygu cynaliadwy ychwaith.
- 5.6 Mae'r egwyddor o adeiladu 16 uned wyliau newydd ar y safle dan sylw, felly yn groes i amcanion polisïau lleoli datblygiadau C1, C3 a D15 CDUG a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011).

Mwynderau gweledol

- 5.7 Saif yr eiddo mewn dyffryn coediog rhwng Heneb Pen y Gaer a heneb Nant y Castell, a rhed ffordd sirol yr A499 yn droellog trwy ei ganol. Mae'r safle o fewn dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac wedi ei gynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru. Ymddengys o LANDMAP fod cyffiniau'r cais wedi ei adnabod fel ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd sydd o safon weledol “Uchel”. Mae'r safle dan sylw felly yn cael ei ystyried yn dirlun sensitif iawn. Nod polisi B8 yw i warchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE a nodir y dylid gwrthod ceisiadau fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd, bywyd gwyllt a natur dawel a di-lygredd yr ardal. Nodir fod gan y Gwasanaeth AHNE bryderon sylweddol ynglŷn â'r cais. Sylweddolir mai cais amlinellol yw hwn felly nid yw manylion llawn o ddyluniad yr unedau wedi eu cynnwys, fodd bynnag, credir y byddai datblygiad o faint a'r raddfa fawr fel hyn yn sicr o gael ardrawiad gweledol mewn dyffryn tawel o'r fath ble mai Glynllifon yw'r unig adeilad yn y cyd-destyn gweledol yn bresennol. Credir y byddai datblygiad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ymddangos yn drefol ac allan o le mewn safle gweladwy, tawel, di-lygredd o'r fath ac yn gwbl ddatgymalog o'r pentref agosaf. Er gwaetha'r buddion economaidd posib, ni fyddai hyn yn gorbwyso'r ffaith y byddai'r datblygiad hwn yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif ble y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir y bwriad felly yn groes i Bolisi B8 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.8 Gwasanaethir y safle gan fynedfa gerbydol bresennol sy'n arwain oddi ar ffordd brysur dosbarth 1 yr A499. Mae'r fynedfa wedi ei lleoli oddeutu 135m i ffwrdd o eiddo Glynllifon a cheir trac sengl yn rhedeg o'r fynedfa ar ochr ddwyreiniol y llain tuag at yr eiddo. Mae'r datblygiad gerbron yn dangos bwriad i ddefnyddio'r fynedfa bresennol i wasanaethu'r 16 uned wyliau ynghyd a'r eiddo presennol, ond fod bwriad i ail leoli'r trac i ochr gorllewinol y safle (blaen). Cyflymder y ffordd sirol ger y fynedfa hon yw 60 milltir yr awr, ble mae gofynion ffyrdd yn gofyn bod lleiniau gwelededd o 215m yn cael eu darparu i bob ochr neu eu bod yn ymgymryd â phrawf cyflymder i arddangos cyflymdra is os am ddarparu lleiniau llai. Dim ond oddeutu 180m o welededd a geir i'r ddau gyfeiriad ar hyn o bryd. Oherwydd bod cornel beryglus yn y ffordd yn union gyferbyn ac eiddo Glynllifon a thro mwy graddol i gyfeiriad Abersoch, nid oes unrhyw fodd i gwrdd â gofynion gwelededd ffyrdd o 215m i'r naill gyfeiriad. Mae'r Cyngor Cymuned wedi datgan pryder am sefyllfa'r fynedfa gan nodi bod nifer o ddamweiniau wedi bod ar y gornel hon yn y gorffennol a tybir y gallai dwysau'r defnydd achosi mwy o broblemau. Ar sail y diffyg gwelededd i'r ddau gyfeiriad, nid yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion polisi CH33 CDUG gan na ellir darparu mynedfa gerbydol ddiogel i wasanaethu datblygiad sylweddol o 16 uned wyliau. Mae'r Swyddog Priffyrdd hefyd yn nodi y dylid darparu mynedfa ffurfiol sy'n addas i ddau gerbyd basio, creu cyffordd yn hytrach na mynedfa dros balmart, darparu sgrin i osgoi goleuadau ddrysu gyrwyr y ffordd a darparu mwy o lecynnau parcio. Sylweddolir mai cais amlinellol yw hwn ac y gallai manylion o'r fath gael eu datrys mewn cais manylion pellach, fodd bynnag ni ystyrir y gellir goresgyn y mater am ddiffyg gwelededd o'r fynedfa a byddai gofyn am y newidiadau eraill sy'n cael eu crybwyll ond yn ychwanegu at y ffaith y byddai'r bwriad yn creu edrychiad trefol annerbyniol o'r safle cefn gwlad hwn.

Materion Coed

- 5.9 Ceir nifer o goed aeddfed wedi eu lleoli o fewn safle'r cais sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed. Mae dwy goeden gonwydd yn agos i eiddo Glynllifon wedi eu gwarchod yn unigol, yn ogystal â rhan ddeheuol y safle wedi ei ddynodi fel ardal Gwarchod Coed ehangach ble ceir sawl coeden aeddfed o rywogaethau gwahanol yn ffurfio rhan o'r dynodiad. Derbyniwyd sylwadau'r Swyddog Bioamrywiaeth i'r bwriad, sydd wedi nodi bod yr adroddiad ecolegol gyflwynwyd yn awgrymu y bydd angen torri rhai o'r coed ar y safle ond heb fanylu pa goed fydd y rhain. Noda'r Swyddog y dylid derbyn adroddiad coed cyn penderfynu ar y cais. Yn absenoldeb adroddiad coed ni ellir asesu'n llawn os fyddai'r datblygiad yn difrodi neu'n cael effaith andwyol ar y coed sy'n destun GGC, felly mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn annigonol i bwrpas polisi B19 CDUG i benderfynu'r cais. Mae Polisi A1 CDUG yn datgan hefyd y dylid gwrthod cynigion ble na fydd gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu gyda'r cais ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol tebygol a all godi. Ni aethpwyd ati i ofyn i'r asiant gyflwyno'r adroddiad coed, gan fod egwyddor sylfaenol y bwriad yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Adnabuwyd y safle a'i gyffiniau fel cynefin da i fywyd gwyllt gan yr Uned Bioamrywiaeth yn yr ymgynghoriad cyn cais gan ei fod wedi ei leoli ymysg llawer o goed, llystyfiant, llethrau gwyllt, ger coedlan a gydag afon fechan yn rhedeg trwy'r safle. Ar sail hynny, cyflwynwyd adroddiad ecolegol trylwyr fel rhan o'r cais sydd yn gwneud nifer o awgrymiadau ar sut i liniaru effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth. Yn ôl y Swyddog Bioamrywiaeth, awgrymiadau yn unig sydd wedi eu cynnig felly ni ellir eu hamodi. Gan nad yw'r adroddiad yn cynnig mesurau lliniaru penodol, ystyrir y wybodaeth yn annigonol gan na ellir asesu'n drylwyr os bydd effaith ar fioamrywiaeth na sicrwydd y bydd unrhyw effaith yn cael ei lliniaru a'u gweithredu'n ofalus. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd â gofynion polisi B20 ac A1 CDUG. Mae'r Swyddog yn awgrymu, petai'r cais yn cael ei ganiatáu, bod amod yn cael ei gynnwys bod Datganiad Dull Lliniaru Ecolegol yn cael ei gyflwyno gyda chais Materion wedi ei dal yn ôl. Ni ellir rhoddi hyn fel amod gan ei fod yn wybodaeth sydd yn ofynnol i'w gael wrth asesu egwyddor y bwriad h.y. os yw'n bosib mynd ymlaen gyda'r bwriad heb effaith amgylcheddol annerbyniol ac/neu fod mesurau lliniaru yn gallu cael eu cynnig sydd yn dderbyniol ac yn galluogi i'r bwriad gwrdd gyda'r polisïau perthnasol.

Materion Cadw ac Archeolegol

- 5.11 Byddai'r datblygiad oddeutu 50m oddi wrth heneb restredig Pen y Gaer i'r dwyrain o'r safle a heneb Nant y Castell sydd 30m i'r gorllewin gyferbyn a'r ffordd sirol. Derbyniwyd ymateb gan Cadw i'r ymgynghoriad sy'n nodi bod yr henebion yn dyddio nôl i Oes yr Haearn ac y byddai safle'r cais yn weladwy o'r ddwy heneb gan eu bod ar diroedd uchel. Mae ardrawiad y bwriad ar osodiad yr henebion rhestredig felly yn ystyriaeth cynllunio materol. Honnir yn yr Adroddiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais na fyddai'r datblygiad, gan ei fod ar raddfa ddomestig, yn cael effaith niweidiol ar osodiad heneb Pen y Gaer. Fodd bynnag, noda Cadw nad yw'r datganiad wedi ei gynhyrchu gan arbenigwr amgylchedd hanesyddol nac wedi ei asesu trwy ddefnyddio'r fethodoleg briodol. Ni roddwyd unrhyw ystyriaeth i heneb Nant y Castell yn y datganiad. Ar sail hynny, datgan Cadw nad yw'r dogfennau gyda'r cais yn ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar yr asedau hanesyddol ac na ellir asesu'r bwriad yn ddigonol yn erbyn y polisïau cenedlaethol perthnasol. Awgrymant felly bod yr ymgeisydd yn comisiynu asesiad i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr henebion wedi ei baratoi gan arbenigwr amgylchedd hanesyddol gan ddefnyddio methodoleg briodol a thrwy gytundeb swyddog Cadw. Ar sail y sylwadau uchod, ni ellir llwyr asesu effaith datblygiad mawr o'r fath ar osodiad yr henebion ac mae'r wybodaeth yn annigonol. Credir, felly, bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B7 CDUG a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 gan nad oes gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestredig gyfagos ac effaith y datblygiad ar unrhyw olion archeolegol ar y safle. Fodd bynnag, ni ofynnwyd i'r asiant gyflwyno'r wybodaeth ychwanegol a ofynnir gan Cadw gan nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda phrif egwyddorion sylfaenol cynllunio.
- 5.12 Ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cais ond nid oedd eu hymateb i law pan yn paratoi'r adroddiad. Disgwylir eu hymateb cyn dyddiad y Pwyllgor fel y gellir adrodd y casgliad fel sylwadau hwyr.
- 5.13 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Golygfeydd cyfyngedig a fyddai o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

bwriad a ni ystyrir y byddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Materion Ieithyddol

- 5.14 Mae polisi A2 CDUG yn nodi y dylid gwrthod cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Gan fod y bwriad yn ymwneud gyda datblygiad twristiaeth sy'n creu deg neu fwy o unedau gwyliau, sydd ddim ar dir/safle sydd wedi ei ddynodi neu yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu a ddim yn debygol o gyfrannu at gymunedau mewn modd cynaliadwy, ystyriwyd bod angen cyflwyno Asesiad Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais er cydymffurfio a gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r iaith Gymraeg. Derbyniwyd Asesiad Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ddiweddarach fel rhan o'r cais ac ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi ar y Cyd. Nid oedd ymateb yr Uned Polisi ar y Cyd i'r Asesiad i law pan yn paratoi'r adroddiad. Disgwylir eu hymateb cyn dyddiad y Pwyllgor fel y gellir adrodd y casgliad fel sylwadau hwyr. Fodd bynnag, ni fyddai canlyniad cadarnhaol posib ar yr Asesiad yn gorbwyso'r ffaith bod y bwriad yn groes i bolisiâu eraill y CDUG.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol ystyrir nad yw'r bwriad sydd ar safle mewn cefn gwlad agored yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i bolisiâu lleoli sy'n ymwneud gyda lleoli datblygiadau a chreu unedau hunanwasanaethol newydd. Byddai'r datblygiad tu allan i ffiniau datblygu, yn drefol ei naws ac yn gwbl anaddas i'w osodiad o fewn tirlun sensitif yr AHNE. Rhaid nodi bod y farn hon wedi ei rannu mewn ymholiad cyn cais ar gyfer datblygiad tebyg o ran lleoliad a graddfa, fodd bynnag mae'r ymgeisydd/asiant wedi dewis bwrw ymlaen i gyflwyno cais er gwaetha derbyn cyngor anffafriol. Sylweddolir yn absenoldeb nifer o asesiadau na ellir llwyr asesu effaith y bwriad, fodd bynnag o gofio nad yw egwyddor elfennol y bwriad yn cydymffurfio a pholisiâu ni ystyriwyd yn deg nac yn briodol disgwyl i'r asiant gyflwyno'r asesiadau ychwanegol a ofynnir gan yr Uned Bioamrywiaeth a Cadw gan na fyddai eu canlyniadau yn debygol o newid yr argymhelliad. Ar sail yr asesiad uchod nid oes dewis ond argymell gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

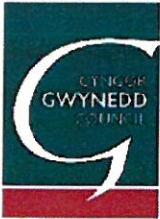
7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011) a Pholisiâu C1, C3 a D15 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd parthed lleoli datblygiadau a chreu llety gwyliau hunan wasanaethol newydd, gan nad yw'r bwriad wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu nac yn cael ei ystyried yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas.
2. Byddai'r datblygiad hwn, oherwydd ei osodiad trefol, ei faint a'i raddfa fawr yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif gan achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal, felly yn groes i Bolisi B8 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi CH33 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan na ellir darparu mynedfa gerbydol ddiogel i'r bwriad oherwydd bod gweledd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

o'r fynedfa bresennol yn is-safonol ac anaddas i wasanaethu datblygiad sylweddol o 16 uned ylliau.

4. Ni chyflwynwyd adroddiad coed gyda'r cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol allu asesu'n fanwl effaith y datblygiad ar goed sydd wedi eu gwarchod gyda Gorchymyn Gwarchod Coed. O ganlyniad credir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B19 ac A1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchmynion Cadw Coed.
5. Nid yw'r Adroddiad Ecolegol gyflwynwyd yn cynnig mesurau lliniaru penodol na gwybodaeth ddigonol i allu asesu effaith tebygol y bwriad ar fioamrywiaeth a rhywogaethau gwarchodedig felly nid yw'n cwrdd â gofynion polisi B20 ac A1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
6. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn annigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad henebion rhestredig, felly yn groes i bolisi B7 ac A1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96.



Rhif y Cais / Application Number : C16/0770/38/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



All dimensions and levels are to be marked on site.
Any discrepancies are to be reported to the Owner & Jagger Architects Ltd before any work commences.
This drawing shall not be used to establish any dimensions. Work to agreed dimensions only.
This drawing shall not be reproduced without express written permission from Shaw & Jagger Architects Ltd.
The reality drawings and measuring instruments are produced using AutoCAD software. Shaw & Jagger Architects Ltd cannot be responsible for the accuracy or truth of any of these plans supplied to them.

Reading stage	PRE-APPLICATION
Reading status	FOR COMMENT
Read	MR & MRS TREHAN

glyniliffon llaneedrog

SITE LOCATION PLAN

date	APR. '16	drawn	MS
scale	1/1250 @ A3	checked	EJ

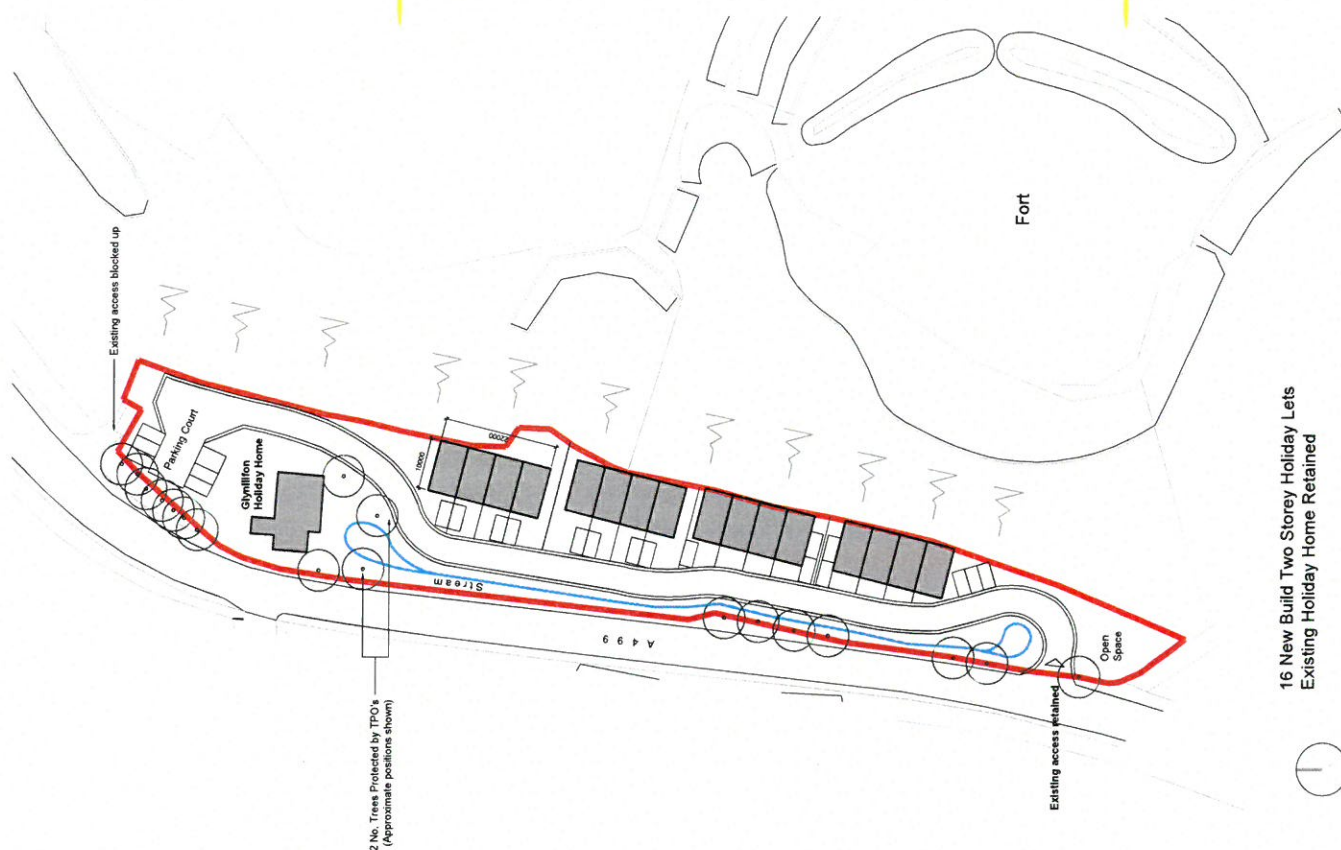
**SHAW &
JAGGER
ARCHITECTS**
14 - 15 Regent Parade
Hampgate
North Yorkshire
YO1 5AW
Tel. 01423 500000
info@shawjagger.com
www.shawjagger.com

Doc No	DWG No	Rev
82/01	(01)001	#



drawing stage	Feasibility
drawing status	Preliminary
client	Mr Trehan
project	Clyffton, Llanbedrog
drawing title	Proposed Site Layout
date	15/05/16
scale	1/1000 @ A3
	drawn
	checked
	MJS
	EJ

SHAW & JAGGER ARCHITECTS
14 - 15 Regent Parade
Harrogate
North Yorkshire
HG1 1SAW
Tel. 01423 532950
Fax 01423 532951
info@shawandjagger.com
www.shawandjagger.com



16 New Build Two Storey Holiday Lets Existing Holiday Home Retained

NOTES

- All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.
- The drawings are the property of Shaw & Jagger Architects Ltd. and shall remain the property of Shaw & Jagger Architects Ltd. and shall not be reproduced or used in any form without the written permission of Shaw & Jagger Architects Ltd.
- This drawing and all the information contained herein are the property of Shaw & Jagger Architects Ltd. and shall remain the property of Shaw & Jagger Architects Ltd. and shall not be reproduced or used in any form without the written permission of Shaw & Jagger Architects Ltd.
- All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.
- The drawings are the property of Shaw & Jagger Architects Ltd. and shall remain the property of Shaw & Jagger Architects Ltd. and shall not be reproduced or used in any form without the written permission of Shaw & Jagger Architects Ltd.



drawing title: Feasibility
drawing date: Preliminary
client: Mr Tishan

project: Glynllifon, Llanbedrog

drawing title: Aerial Perspective

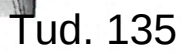
date: 15/05/15
scale: 1:500 @ A3
sheet: E1

SHAW & JAGGER ARCHITECTS
14-15 Rugged Parade
Harrigate
North Lincolnshire
LN11 8AA
Tel: 01423 532900
info@shawjagger.com
www.shawjagger.com

job no: 182/01 (01)004
date: 15/05/15
rev: -

- All dimensions and details are to be checked on site.
- Any other specifications are to be reported to the Show & Jagger Architects Ltd before any work commences.
- This drawing shall not be used to re-write any dimensions. Work to Square dimensions only.
- This drawing shall be reproduced without express written permission from Show & Jagger Architects Ltd.

The creative drawings and accompanying illustrations are protected by copyright. Show & Jagger Architects Ltd cannot be held responsible for the accuracy or value of any property or other items referred to therein.



drawing stage	Feasibility
drawing status	Preliminary
client	Mr. Trehan

project

Glynifon Llanbedrog

Proposed Street Scene

date	16/06/16	drawn	MJS
scale	1/500 @ A3	checked	EJ

14 - 15 Regent Parade
Harrogate
North Yorkshire
HG1 5AW
Tel: 01423 532950
info@shawandjagger.com
www.shawandjagger.com

Rev

182/01 (01)003 -

Eitem 5.9

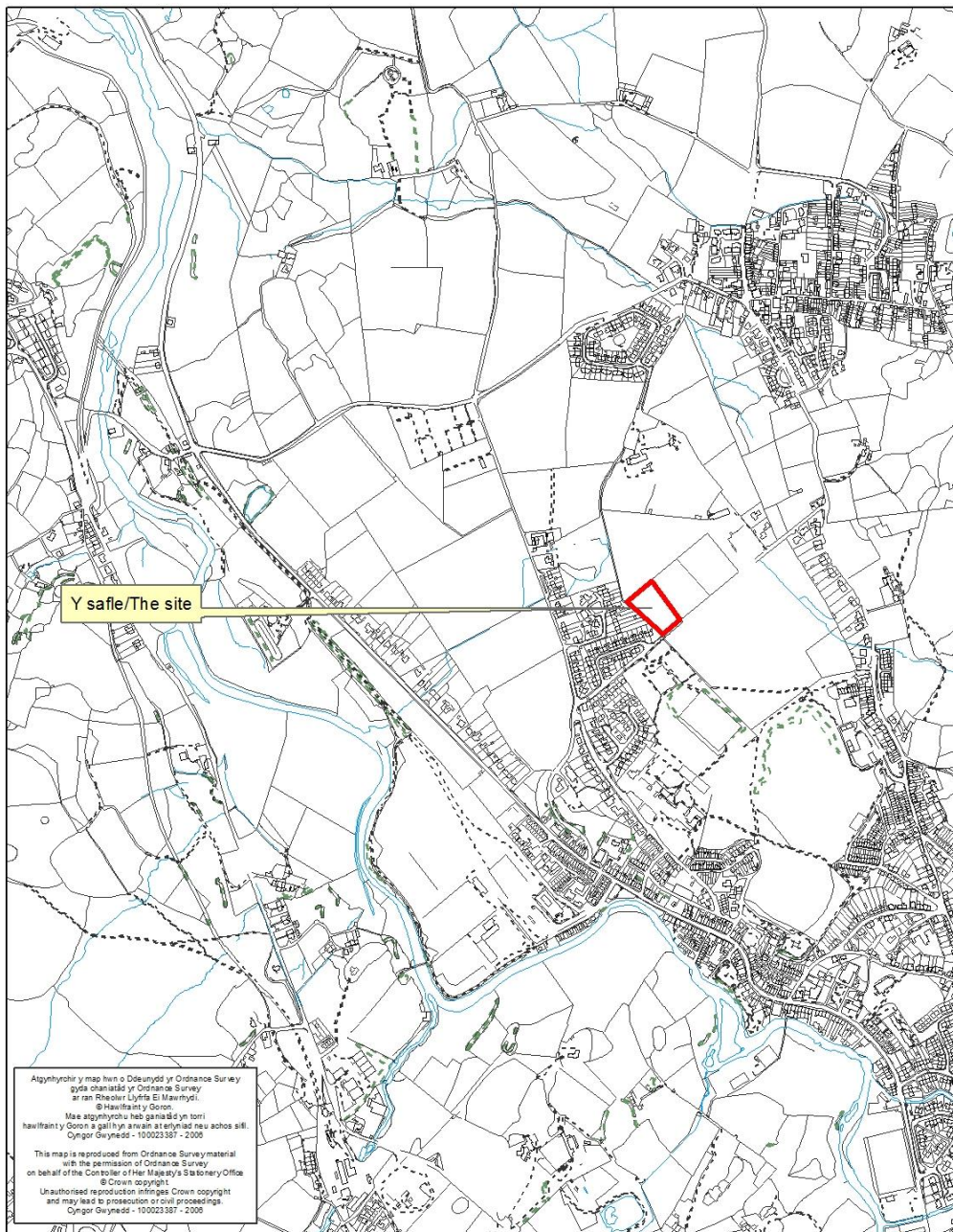
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 9



Rhif y Cais / Application Number : C16/0725/13/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0725/13/AM
 Dyddiad Cofrestru: 23/06/2016
 Math y Cais: Amlinell
 Cymuned: Bethesda
 Ward: Ogwen

Bwriad: CAIS AMLINELLOL I GODI 18 UNED ANHEDDOL (GAN GYNNWYS 4 UNED FFORDDIADWY) YNGHYD A CHREU MYNEDFA GERBYDOL NEWYDD, FFORDD STAD FEWNOL A LLWYBR TROED AR GYFER CERDDWYR (CYNLLUN DIWYGIEDIG I'R HYN A GANIATAWYD AR APEL CYF C13/0766/13/LL – APEL APP/Q6810/A/14/2215839

Lleoliad: CYN SAFLE GREY GARAGE, LON NEWYDD COETMOR, BETHESDA, BANGOR, LL573DT

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod hwn yn safle lle gwrthodwyd cais yn flaenorol ar gyfer datblygiad preswyl i godi 24 uned byw (gan gynnwys 16 uned fforddiadwy) ond a dderbyniodd ganiatâd yn ddiweddarach o ganlyniad i benderfyniad gan Arolygydd Cynllunio ar Apêl.
- 1.2 Derbyniwyd cais diweddarach i amrywio'r cynllun fel bod cyfanswm yr unedau yn lleihau o'r 24 i 18 ac y byddai'r rhain i gyd bellach yn dai deulawr, yn wahanol i'r gymysgedd o dai a fflatiau a fu'n flaenorol. 'Roedd 11 o'r tai a ganiatawyd dan y cais hwnnw yn rhai fforddiadwy.
- 1.3 Mae'r cais cyfredol yn un amlinellol ar gyfer yr un nifer o unedau anheddol ag sydd eisoes wedi derbyn caniatâd, sef 18, ond gyda'r gyfran o dai fforddiadwy'n newid o 11 i 4 (hynny yw o 61% i 22% o'r cyfanswm). Fe fyddai'r datblygiad yn gymysgedd o dai dwy neu dair llofft, gyda thai unigol, tai par a thai teras. Fe fyddai'r tai fforddiadwy wedi eu dosbarthu ar draws y safle ymysg y tai marchnad agored.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol oddi mewn i ffin datblygu Bethesda sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Lleol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae'r safle mewn lleoliad amlwg yn gyfochrog â Ffordd Newydd Coetmor, gyda thai preswyl Maes Coetmor i gyfeiriad y gorllewin/de orllewin, Canolfan Hamdden Plas Ffrancon i'r de a thiroedd agored yn amgylchynu i gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain. Mae llwybr cyhoeddus presennol yn rhedeg heibio ffin orllewinol y safle.
- 1.5 Mae defnydd y safle yn hanesyddol wedi bod fel modurdy/depo lorïau, mae'r defnydd yma bellach wedi dod i ben ac mae'r safle wedi ei glirio o adeiladau a safai yno yn y gorffennol. Fe ystyrir fod y safle yma yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac felly yn cael ei ddiffinio fel safle Tir Llwyd.
- 1.6 Fe gyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais :
 - Asesiad ardrawiad ar yr Iaith Gymraeg
 - Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Adroddiad Cam 1 – Cyfnod 2 – Archwiliad Halogiad Tir ac Asesiad Risg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU - Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI - Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY’N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL - Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy’n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy’n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a’r effaith ar ffurf yr anheddle.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH43 - DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD

Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o’r datblygiad.

2.4 Canllawiau Cynllunio Atodol

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor yn ystyriaeth cynllunio faterol, yn yr achos yma, mae’r canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy
- Cynllunio a’r Iaith Gymraeg
- Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol
- Datblygiadau tai a llecynau agored o werth adloniadol
- Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 8, 2016

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C15/0128/13/LL - Amnewid math o unedau byw a ganiatawyd o dan apêl flaenorol (cyf. APP/Q6810/A/14/2215839) ar blotiau 5,6,7,8,11 a 12 o fflatiau i gyfanswm o 18 o dai deulawr (gan gynnwys 11 tŷ fforddiadwy) - Caniatawyd 24/08/15
- 3.2 C14/0226/13/LL - Ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd i godi 24 uned breswyl i gynnwys cymysgedd o dai par a fflatiau (16 i gynnwys unedau fforddiadwy) creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad newydd - Gwrthodwyd 19/05/14

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 3.3 C13/0766/13/LL - codi 24 uned breswyl i gynnwys cymysgedd o dai pâr a fflatiau, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad newydd - gwrthodwyd 23.01.14 - caniatwyd ar apêl (APP/Q6810/A/14/2215839) 02.09.14
- 3.4 C10A/0206/13/AM - adnewyddu cais amlinellol C07A/0052/13/AM i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi 8 tŷ - caniatwyd 15.12.12.
- 3.5 C07A/0052/13/AM - dymchwel adeiladau presennol a chodi 8 tŷ - caniatwyd Ebrill 2007.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cymeradwyo'r cais ond yn dymuno gweld 6 uned fforddiadwy ac unedau 2 lofft i ddiwallu angen.

Uned Trafnidiaeth: Sylwadau
Argymhell darparu ffordd stad sy'n cydymffurfio gydag anghenion mabwysiadu ffyrdd y Cyngor.
Awgrymu amodau safonol ar gyfer ffyrdd a pharcio.

Uned Llwybrau Sylwadau
Angen sicrhau y diogelir Llwybr Cyhoeddus rhif 5 Cymuned Bethesda sy'n dilyn ffin de orllewinol y safle.

Uned Bioamrywiaeth Sylwadau
Mae'r safle bellach yn gynefin delfrydol i ymlusgiaid.
Awgrymu amod i gyflwyno dogfen Mesurau Osgoi Rhesymol (Reasonable Avoidance Measures) cyn dechrau ar unrhyw waith er mwyn lliniaru'r effaith ar ymlusgiaid.
Angen amod i sicrhau bod gwaith clirio tyfiant yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu adar

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd Heb eu derbyn

Gwasanaeth Tan Heb eu derbyn

Heddlu Gogledd Cymru Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau
Awgrymu amodau safonol ynghylch tir wedi'i halogi a llif dŵr wyneb

Uned Strategol Tai: Sylwadau
Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd byddai'r cynllun yn rhannol gyfarch ag anghenion tai lleol. Gan fod lefel yr angen mor uchel dylid ystyried cael mwy o dai fforddiadwy.
Byddai angen ystyried sicrhau disgownt o thua 20% os nad ydyw'r tai yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Dŵr Cymru: Sylwadau
Angen amod er sicrhau y cyflwynir a chytunir cynllun ddraenio ar gyfer y safle
Sylwadau safonol ar gyfer y datblygwr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cynnwys y gwrthwynebiadau isod ar seiliau cynllunio materol:
 Pryder fod y canran o dai fforddiadwy wedi disgyn o'i gymharu â'r caniatâd gwreiddiol
 Fe ganiatawyd y tai sydd tu allan i'r ffin ddatblygu gan yr Arolygydd oherwydd eu bod yn fforddiadwy
 Pryder ynghylch capasiti'r system ddraenio dŵr i ymdopi gyda'r galw ychwanegol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

- 5.1.1 Rhaid asesu unrhyw ddatblygiad ar sail polisïau mabwysiedig lleol a chenedlaethol yn ogystal ag ystyriaethau materol eraill megis ymatebion i'r ymgynghoriad statudol a chyhoeddus. Yn amlwg yn yr achos yma mae hefyd angen ystyried penderfyniad yr Arolygydd Cynllunio wedi iddo roi caniatâd i godi 24 uned byw ar y safle ynghyd a phenderfyniad diweddarach y Cyngor i ganiatáu 18 uned byw yno yn lle y 24 a ganiatawyd ar apêl.
- 5.1.2 Wrth nodi ei fod yn bwysig ystyried agweddau o'r hyn a nodir yn y penderfyniad apêl blaenorol, mae'n bwysig hefyd ystyried amgylchiadau penodol y cais hwn yn unol â gofynion y Cynllun Datblygu Unedol.
- 5.1.3 Y polisïau sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Unedol yw'r brif ystyriaeth faterol wrth benderfynu cais cynllunio ac mewn egwyddor, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi ceisiadau i ddefnyddio safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd) yn hytrach na datblygu ar dir glas ac mae hyn yn unol gyda Pholisi C3 o'r CDU. Fodd bynnag mae hefyd yn ofynnol i unrhyw gynigion gydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill y CDU.
- 5.1.4 Mae polisi C1 y CDU yn rhagdybio yn erbyn datblygiadau i godi tai preswyl newydd ar diroedd sydd y tu allan i ffiniau mabwysiedig fel y diffinnir yn y Cynllun Unedol oni bai ei fod yn ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.
- 5.1.5 Mae safle'r cais wedi ei leoli'r naill ochr i'r llall o ffin ddatblygu Bethesda h.y. rhan y tu fewn i'r ffin a rhan ohono y tu allan i'r ffin. Nid yw unrhyw ran o'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y CDU. Yn yr achos yma, gwelir mai cais yw hwn i newid un elfen o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol, sef newid y cymysgedd o dai gan gynnig 4 uned fforddiadwy ac 14 tŷ marchnad agored o'i gymharu â'r 11 tŷ fforddiadwy a 7 tŷ marchnad a gynhigiwyd yn y caniatâd blaenorol (a'r 16 tŷ fforddiadwy ac 8 tŷ marchnad a ganiatawyd yn yr apêl cyn hynny).
- 5.1.6 Mi 'roedd caniatâd cynllunio C15/0128/13/LL yn cynnwys 7 tŷ marchnad agored ar y rhan o'r safle sydd y tu mewn i'r ffin ddatblygu gyda dwy uned fforddiadwy hefyd ar y rhan hon o'r safle. Bwriadwyd cael 9 uned fforddiadwy ar y rhan o'r safle a oedd tu allan i'r ffin. Yn yr un modd, fe roedd y cynllun a gafodd caniatâd ar apêl hefyd yn cynnwys tai fforddiadwy yn unig ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i ffin ddatblygu diffiniedig yr anheddle. O gofio natur y safle (h.y. rhan tu fewn i'r ffin ddatblygu a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

rhan y tu allan i'r ffin), mae'n rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu unedau preswyl ar y safle hwn yn unol â pholisïau CH4 a CH7 y CDU.

5.1.7 Mae polisi CH4 yn gefnogol i'r egwyddor o godi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol diffiniedig megis Bethesda cyn belled a bo'r cynnig yn cwrdd â thri maen prawf gyda un ohonynt yn ymwneud â sicrhau bod cyfran o'r unedau yn dai fforddiadwy. Nid yw'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn dangos union leoliad y tai fforddiadwy ond mae'n bosibl, yn ddibynnol ar ddosbarthiad y tai hyn, gall y rhan o'r cynllun sydd y tu mewn i'r ffin ddatblygu gwrdd â gofynion polisi CH4.

5.1.8 Mae Polisi CH7 yn cynnig eithriad i bolisi datblygu cyffredinol y CDU trwy ganiatáu datblygiadau tai fforddiadwy ar safleoedd addas sy'n union ar gyrion pentrefi a chanolfannau lleol. Mae'r polisi hwn yn cynnwys pedwar maen prawf y mae'n ofynnol i bob cynnig gydymffurfio gyda hwy, sef;

1. **bod angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi** – dengys ffigyrau Tai Teg a'r Gofrestr Aros Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd bod galw pendant am dai fforddiadwy yn ardal Bethesda sydd i bwrpas y CDU wedi ei leoli o fewn Dalgylch Bangor
2. **bydd y datblygiad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r Ganolfan Leol** – wrth ystyried y penderfyniad apêl a fu ar y safle, derbynnir bod y rhan o'r cais sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r dref
3. **na fyddai'r estyniad yn ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad** - derbynnir eto bod y penderfyniad apêl wedi dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i gefn gwlad
4. **bod trefniadau boddhaol mewn lle i gyfyngu meddiannaeth y tai fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth i'r rhai sy'n gallu profi angen lleol cyffredinol am dy fforddiadwy** - o ystyried mai pedwar tŷ fforddiadwy a gynhigir ar draws y safle cyfan fe fyddai'n amhosibl i'r datblygiad arfaethedig gwrdd â'r maen prawf hwn gan y bwriedir codi 9 tŷ ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu felly bydd o leiaf pump o'r tai hyn yn rhai marchnad agored.

5.1.9 Eglura'r ymgeisydd mai'r rheswm dros gyflwyno'r cynnig hwn yw, oherwydd yr oedi a achoswyd wrth ddisgwyl cael y caniatâd cynllunio gwreiddiol, bu i'r cyllid a oedd wedi ei neilltuo gan Lywodraeth Cymru fel cymorth grant i'r cynllun hwn gael ei roi i gynlluniau eraill gan olygu bod y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig blaenorol wedi tynnu allan o'r cynllun. Mae'r ymgeisydd hefyd yn gwneud y pwyntiau isod o blaid y cynllun, mae ymateb i'r pwyntiau hyn mewn ysgrifen italig :

- bod yr Arolygydd Cynllunio wedi datgan nad yw'r ffin ddatblygu sy'n croesi'r safle yn dilyn trywydd rhesymegol ac amddiffyniadwy
- bod y safle ar dir llwyd
- fe ddylid trin y safle fel un gan rannu'r tai fforddiadwy ar draws y safle ac nid ei rannu'n artiffisial oherwydd ffin sydd ar fap yn unig

Ymateb : Tra nodir yr hyn a ddywedir yn y penderfyniad apêl blaenorol o ran rhoddi pwysau sylweddol i'r ffaith fod y safle'n un a ddatblygwyd yn flaenorol a bod ffiniau'r safle'n amddiffynadwy ac yn rhesymegol, nodir bod y bwriad hwn yn wahanol gan nad yw Polisi CH7 yn cefnogi datblygu unedau marchnad agored y tu allan i'r ffin datblygu. Nid yw'r ffaith fod y safle yn un sydd wedi ei ddatblygu'n flaenorol yn rheswm dros fynd yn groes i egwyddorion polisi'r Cynllun Datblygu mabwysiedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- bydd y datblygiad yn cyfrannu tuag at y diffyg cyffredinol mewn tai a adnabuwyd gan y Gydastudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer tai 2015 a ddangosodd bod prinder o 1.7 mlynedd yn y ddarpariaeth tir ar gyfer tai yn y sir.

Ymateb : Tra nodir nad oes gan Awdurdod Cynllunio Gwynedd gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai (yn unol ag adroddiad JHLAS 2015), ni chredir fod hyn yn cyfiawnhau datblygiad sydd yn cynnig datblygu tai marchnad agored y tu allan i'r ffin datblygu. Yn hyn o beth nodai adroddiad JHLAS 2015 y pwyntiau canlynol:

- *Os yn defnyddio'r ffigwr angen blynyddol a nodir yn y CDU (h.y. 279 uned y flwyddyn) yn hytrach na'r ffigwr gweddilliol hyd at ddiwedd oes y Cynllun, byddai'r ffigwr cyflenwad tir yn uwch na phum mlynedd ($1703 / 279 = 6.1$ mlynedd).*
- *Mae hwn yn amlygu fod y fethodoleg weddilliol ('residual method') erbyn yn awr yn rhoi lefel adeiladu afrealistig i'r ardal, sef 524 uned y flwyddyn. Mae'r angen blynyddol hyn yn llawer yn uwch na'r gwir gyfradd cwblhau flynyddol cyfartalog am y deng mlynedd diwethaf (179 uned y flwyddyn).*
- *Mae'n gyfradd adeiladu blynyddol nas cyflawnwyd erioed ers i Gyngor Gwynedd ddod i fodolaeth yn 1996. Credir felly bod cyflenwad digonol o dir yn bodoli i gwrdd â'r gyfradd adeiladu flynyddol ($1703 / 179 = 9.5$ mlynedd).*
- *Credir nad ydyw'r ffigwr blynyddol a nodir yn y CDU wedi ei gyrraedd ar sail materion economaidd, yn benodol felly effaith y dirwasgiad ar argaeledd morgeisi a'r ddarpariaeth o gyllid i'r diwydiant adeiladu.*

5.1.10 Wrth dderbyn dilysrwydd yr wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd, gan gynnwys casgliadau'r Asesiad Ardrawiad ar yr Iaith Gymraeg, nid oes dim o hyn yn newid y ffaith bod Polisi CH7 wedi ei lunio fel eithriad i weddill polisiau'r CDU er mwyn sicrhau cyflenwad o dai fforddiadwy ychwanegol i'r hyn a ellid ei sicrhau o fewn ffiniau datblygu. Yn ogystal, mae angen cydnabyddedig yn parhau am dai fforddiadwy o fewn yr ardal. Nid oes unrhyw ddarpariaeth ym mholisiau'r CDU er mwyn caniatáu tai marchnad agored y tu allan i'r ffin ddatblygu. Rhaid cofio hefyd i'r ffin ddatblygu hwn fynd trwy'r broses mabwysiadu'r CDU ac mae ei leoliad presennol yn rhan o bolisi cynllunio mabwysiedig Cyngor Gwynedd.

5.1.11 O ganlyniad i'r uchod fe ystyrir bod y cynnig hwn yn gwbl groes i bolisi CH7 y CDU ynghyd Pholisi C1 sy'n datgan mai o fewn ffiniau datblygu y dylid canolbwyntio datblygiadau newydd.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos bwriad i godi tai o ddyluniad a gorffeniad safonol. Ni ystyrir fod patrwm unffurf i ddatblygiadau yn yr ardal o ran dyluniadau a gorffeniad ac, er mai cais amlinellol yw hwn, cadarnhawyd y bwriedir defnyddio deunyddiau sy'n adlewyrchu adeiladau lleol eraill. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt Polisiau B22 a B25 y CDU.

5.2.2 Mae bwriad i dirlunio'r safle ac, o dderbyn cynlluniau priodol gyda'r cais manwl, ystyrir na fydd y bwriad yn groes i ofynion polisi B27.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3.1 Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yma eisoes wedi ei gefnogi drwy ganiatâd blaenorol a'r caniatâd a roddwyd ar apêl. Ystyriwyd effaith y datblygiad yma yn ei gyfanrwydd ar fwynderau preswylwyr cyfagos ac ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac fe ystyrir y byddai datblygu'r safle yn parhau yn dderbyniol o'r safbwynt hwn.
- 5.3.2 Mae pryder wedi ei amlygu yn y gorffennol am effaith y datblygiad ar dai cyfagos yn nhermau materion draenio ac ati. Credir y bo modd rheoli materion yn ymwneud a draenio a llygredd trwy gynnwys amodau perthnasol a thrwy hynny sicrhau fod gofynion polisïau B23 a B30 yn cael eu bodloni.

5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4.1 Ni wrthwynebir y cais gan yr Uned Drafndiaeth ac maent yn awgrymu cynnwys amodau a chyfarwyddyd perthnasol. Ystyrir felly fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau materion trafndiaeth a mynediad a'i fod yn bodloni gofynion polisïau CH33 a CH36.

6. Casgliadau:

- 6.1 Y prif fater sydd angen ei ystyried ynglŷn â'r cais hwn yw, a oes ystyriaethau materol sy'n ddigonol i gyfiawnhau eithriad i'r rheolaeth gaeth arferol dros ddatblygiadau tai newydd yng nghefn gwlad Gwynedd. Cydnabyddir mai un safle sydd yma o ran ffiniau a defnydd hanesyddol, er hynny, mae'r ffin ddatblygu (am ba bynnag reswm) yn dangos yn glir, bod oddeutu hanner y safle wedi ei gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ac felly, yn nhermau diffiniad, ystyrir fod gweddill y safle mewn cefn gwlad agored.
- 6.2 Mae'r Cynllun Datblygu Unedol, ac achosion Apêl blaenorol yn y Sir, yn cadarnhau fod rhaid blaenoriaethu safleoedd o fewn ffiniau datblygu ar gyfer codi tai newydd (gydag elfen o unedau fforddiadwy). Dim ond mewn rhai sefyllfaeodd penodol, naill ai ar gyfer datblygiadau sydd yn gyfangwbl ar gyfer tai fforddiadwy neu ar gyfer tai unigol i gefnogi mentrau gwledig, y gellid ystyried gwyro o'r egwyddor hwn. Ar sail y cais fel y cyflwynwyd a'r wybodaeth gefnogol a gynhwyswyd, ni ystyrir fod unrhyw gyfiawnhad dros ddatblygu unedau marchnad agored y tu allan i'r ffin ddatblygu yn yr achos hwn, hyd yn oed o dderbyn bod y rhan o'r safle sydd tu allan i'r ffin yn dderbyniol fel safle eithrio gwledig ar gyfer tai fforddiadwy.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rheswm

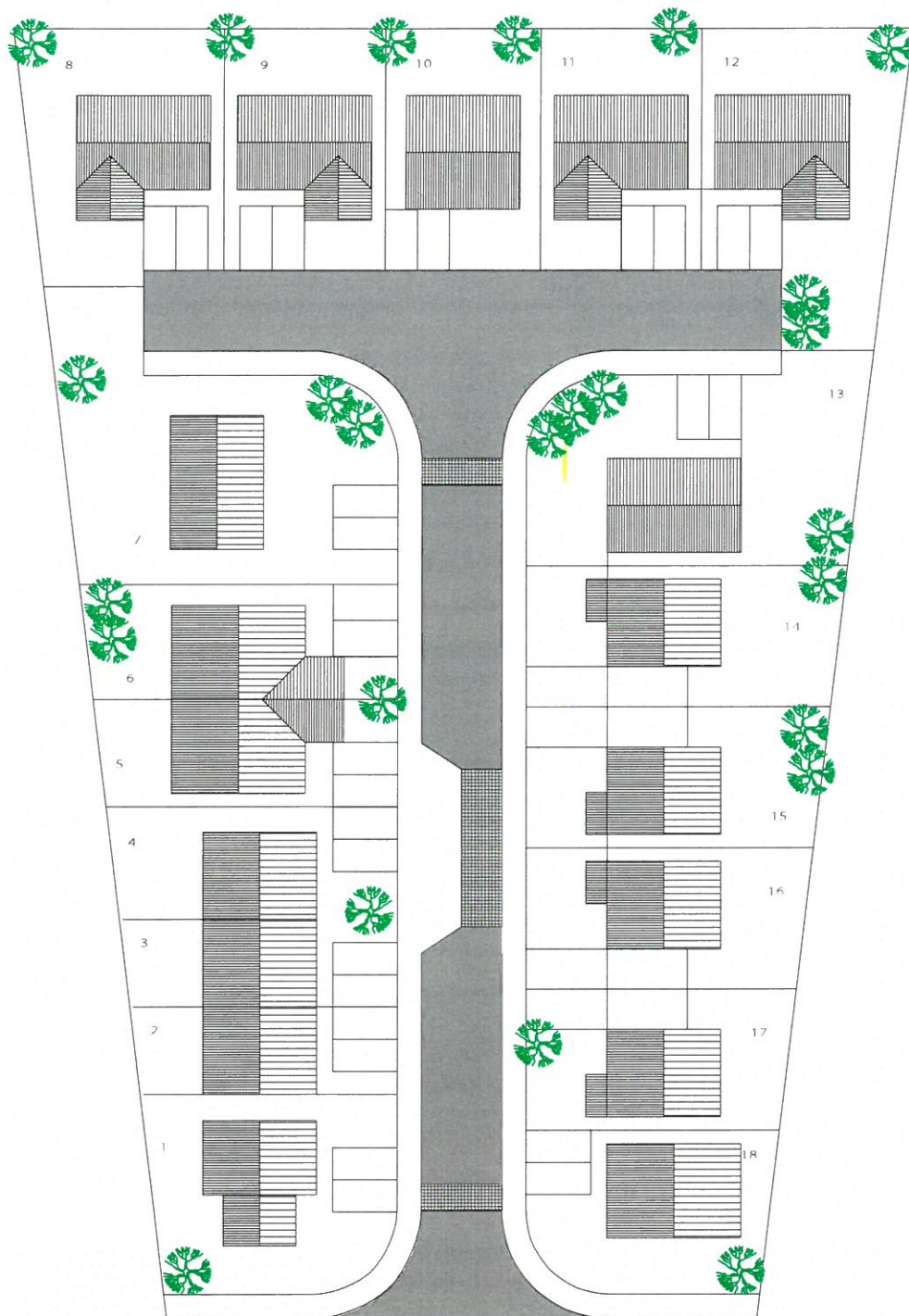
1. Nid yw'r rhan o'r bwriad sy'n golygu datblygu tai ar gyfer y farchnad agored y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Lleol Bethesda yn dderbyniol oherwydd bod datblygu tai marchnad agored y tu allan i ffiniau datblygu dynodedig yn groes i bolisïau mabwysiedig lleol a chenedlaethol gan gynnwys polisïau C1, C3 ac CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 (Argraffiad 8, 2016) a Nodyn Cynllunio Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrthidi. © Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008

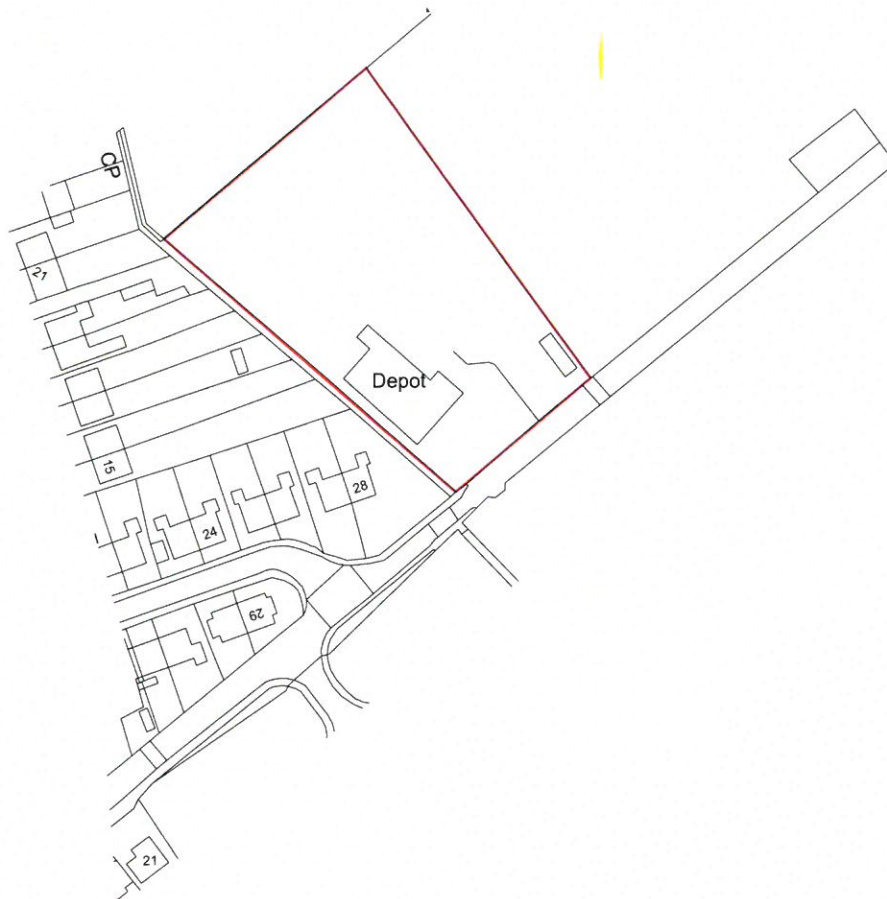
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008



Stad Coetmor	20051:05
RACIUB	1:500
PROPOSED SITE PLAN	06/07

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with W&M Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by W&M Design & Architecture Ltd. Plot houses: St Georges road, Menai Bridge, Anguerry



Rev	Date	Details	Initial
			
DESIGN &M ARCHITECTURE			
+44 (0) 1248 717230 +44 (0) 1248 714930 o.officedesign@wmdesign.co.uk w.wmdesign.co.uk			
Project Title		Proposed New Housing Development	
Location		Site adj Sport Centre, Bethesda	
Client		R. Williams & R. Moore	
Drawing Title		Site Location	
Scale		1:1250	
Paper Size		A4	
Date		6/24/13	
Issue Type		Planning	
Drawn By		P.J	
Drawing Details		Job No. SH1265	Drawing No. AL 0.5 SITE
		Revisions	