



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 16EG HYDREF, 2017

Lleoliad

**Siambr y Cyngor,
Swyddfeydd y Cyngor,
Cae Penarlâg,
DOLGELLAU
LL40 2YB**

Pwynt Cyswllt

Glynda O'Brien

01341 424301

glyndaobrien@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd: 6.10.17)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Sian Wyn Hughes
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager

Simon Glyn
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Llaf / Rhydd (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

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

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol.

3. MATERION BRYN

I ystyried unrhyw faterion sydd yn teilyngu sylw brys ym marn y Cadeirydd.

4. COFNODION

6 - 18

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 25 Medi 2017, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF: C17/0730/14/LL - 43 LLYS GWYN, CAERNARFON

19 - 36

Estyniad deulawr ar dalcen gogleddol y ty ynghyd a gosod ffenestr dormer yn y blaen (cynllun diwygiedig i'r hyn a dynwyd yn ol o dan gais rhif C17/0436/14/LL)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Ioan Ceredig Thomas

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

5.2 CAIS RHIF: C17/0440/18/AM - TIR GER GORSWEN, BRYNREFAIL

37 - 48

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n nol i godi wyth ty fforddiadwy (un par a dau teras o dri) ynghyd ag addasu mynedfa bresennol, llecynnau parcio, ffordd i'r ystad a gerddi i'r tai unigol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elwyn Jones

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

5.3 CAIS RHIF: C17/0628/39/LL - YNYS FOR BACH, ABERSOCH, PWLLHELI 49 - 68

Dymchwel ty presennol a chodi ty newydd yn ei le.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Wyn Roberts

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

5.4 CAIS RHIF: C17/0680/45/LL - 4 TREM Y MARIAN, CEI'R GOGLEDD, PWLLHELI 69 - 78

Newid defnydd o annedd breswyl (C3) i ddeintyddfa (D1).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dylan Bullard

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

5.5 CAIS RHIF: C17/0718/03/LL - THE OLD STATION YARD, STAD DDIWYDIANNOL LLWYN GELL, BLAENAU FFESTINIOG 79 - 88

Cais i ddymchwel adeilad swyddfa bresennol a chodi adeilad swyddfa/gweithdy o'r newydd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Annwen Daniels

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

5.6 CAIS RHIF: C17/0772/36/LL - TIR GYFERBYN BRYN EFAIL UCHAF, GARDOLBENMAEN 89 - 101

Cais ar gyfer is-bwerdy newydd, cyfarpar cysylltiol, tirweddu a ffordd mynediad newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Stephen W. Churchman

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 25/9/17

Yn bresennol: Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddyd: Y Cynghorydd Dewi Wyn Roberts (Aelod Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Angela Russell (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Dilwyn Lloyd, yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0366/17/LL) oherwydd ei fod efo cysylltiad agos gyda'r ymgeisydd;
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0656/42/LL) oherwydd ei fod wedi holi am randir i gwmni Knights.

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd Dewi Wyn Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.1 a 5.2 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0159/39/LL a C17/0437/22/LL);
- Y Cynghorydd Elwyn Edwards, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0459/04/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.

2. MATER BRYS

Nodwyd bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 24 Gorffennaf 2017 wedi penderfynu cefnogi penderfyniad yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio i ofyn i Lywodraeth Cymru ail-agor y gwrandawriad ar gyfer apêl cais cynllunio rhif C13/1143/11/AM - Tir ym Mhen y Ffridd, Bangor, er mwyn rhoi ystyriaeth i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) oedd i'w ystyried ar gyfer ei fabwysiadu gan y Cyngor Llawn yn ei gyfarfod ar 28 Gorffennaf 2017.

Adroddwyd y derbyniwyd cadarnhad gan Lywodraeth Cymru bod y gwrandawriad wedi ei ail-agor a byddai'r gwrandawriad ffurfiol yn dechrau ar 15 Tachwedd 2017.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod, cadarnhaodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y byddai'r gwrandawriad yn ystyried materion yn ymwneud gyda'r CDLI a fabwysiadwyd gan y Cyngor Llawn yn ei gyfarfod ar 28 Gorffennaf.

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Medi 2017, fel rhai cywir.

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/0159/39/LL – The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod ac eglurwyd yr edrychwyd ar y safle o gyfeiriad Lôn Pont Morgan yn ogystal.

Nodwyd bod y safle ar benrhyn Abersoch, y tu allan i ffin datblygu'r pentref a thu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE). 'Roedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn yng nghyswllt dyluniad y tŷ a'r effaith ar yr AHNE. Cydnabuwyd pryderon y gwrthwynebwyr, fodd bynnag teimlir nad oedd hynny ynddo'i hun yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal. Sylweddolir bod y dyluniad yn gwneud defnydd helaeth o derasau a ffenestri sylweddol, fodd bynnag noder o'r lluniau a gyflwynwyd gyda'r cais bod tai eraill gerllaw'r safle hefyd yn rhannu nodweddion pensaernïol o'r fath. Teimlir bod y lluniau, a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, yn dangos na fyddai'r adeilad yn creu datblygiad ymwithiol yn y tirlun ac er bod edrychiad y tŷ yn wahanol, ni ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i dirwedd ac arfordir yr AHNE. Ystyrir fod y bwriad yn addas i'w lleoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE. Hefyd, oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig Abersoch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn.

Cadarnhawyd bod y ddarpariaeth parcio yn dderbyniol ac nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Nodwyd bod Llwybr Cyhoeddus gerllaw'r safle a bod angen ei ddiogelu yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad a gellir gwneud hyn drwy amod ar y caniatâd cynllunio.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Pryder o ran yr effaith ar y llwybr cyhoeddus;
 - Bod y datblygiad yn enfawr ac yn ymdebygu i westy;

- Byddai'n weladwy o'r môr a byddai'r datblygiad yn amharu ar yr olygfa o'r Llwybr Arfordir;
- Pryder o ran effaith datblygiadau mawr ar yr Iaith Gymraeg;
- Pryder o ran egwyddor dymchwel a chodi tŷ;
- Bod y datblygiad yn groes i bolisi TAI 5 Tai Marchnad Leol o'r CDLI;
- Y cyflwynwyd y cais cyn mabwysiadu'r CDLI.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod penderfyniadau ar geisiadau cynllunio ers 31 Gorffennaf 2017 yn unol â'r CDLI. Nodwyd bod yr adroddiad yn ystyried y cais yng nghyd-destun polisiau'r CDLI. Eglurwyd bod polisi TAI 5 yn ymwneud â thai newydd lle nad oedd tŷ eisoes yn bodoli ar y safle.

- (c) Cynigwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle amlwg gyda'r ôl troed yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol gan greu datblygiad ymwithiol a fyddai'n cael effaith andwyol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr AHNE.

Eiliwyd y cynnig.

Mewn ymateb i ymholiad gan aelod parthed sylwadau'r Uned AHNE a sylwadau Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod gan yr Uned AHNE ddim gwrthwynebiad i'r bwriad ond bod y Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol wedi cyflwyno sylwadau yn gwrthwynebu'r cais. Eglurodd bod aelodaeth y Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol yn cynnwys Cynghorwyr Gwynedd a rhanddeiliaid. Pwysleisiodd nad oedd polisiau yn gwahardd datblygiadau cyfoes yn yr AHNE. Nododd os oedd yr aelodau yn credu'n gryf y byddai'r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr AHNE, pe gwrthodir y cais byddai'r aelodau neu aelod unigol yn cynorthwyo'r Cyngor os derbynnir apêl cynllunio.

- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Pryder o ran dymchwel a chodi tŷ enfawr ar y safle;
- Bod pobl ifanc wedi eu prisio allan o'r farchnad dai leol;
- Pryder am effaith y datblygiad ar Ben Bennar;
- Bod maint y tŷ bwriedig dros 50% yn fwy o gymharu â'r tŷ presennol. A oedd asesiad o ran y cynnydd wedi ei gynnal?
- A oedd y ddarpariaeth parcio yn ddigonol ar gyfer y datblygiad?
- Ni fyddai'r tŷ bwriedig yn gweddu i'r lleoliad;
- Bod y tŷ presennol wedi gweld dyddiau gwell felly byddai'n well ei ddisodli;
- Bod dyluniad y tŷ bwriedig yn wahanol ond nid oedd steil dyluniad safonol yn yr ardal;
- Croesawu'r bwriad a fyddai'n wellhad i'r safle;
- Prin byddai'r tŷ yn weladwy o Lôn Pont Morgan;
- Ni fyddai'r datblygiad yn amharu ar Lwybr yr Arfordir ond os oedd pryder o ran gosod ffens a fyddai'n amharu ar yr olygfa fe ddylid gosod amod i ddelio â hyn;
- Pe gwrthodir y cais, byddai'r Cyngor yn colli apêl cynllunio.

Nododd aelod yr angen am ganllawiau pendant i ddelio efo'r sefyllfa ynghlwm a cheisiadau cynllunio am dai a thai gwyliau gan fod prisiau tai yn mynd allan o afael pobl leol. Ychwanegodd y dylai swyddogion wrthod y math yma o gais a'i fod yn anghyfforddus o ran y patrwm yng nghyswllt dymchwel adeiladau hŷn ac yna eu datblygu.

Mewn ymateb i sylw gan aelod, eglurodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd polisi TAI 5 yn berthnasol i'r cais gerbron gan fod tŷ ar y safle yn barod ac felly mai polisi TAI 13 o'r CDLI oedd yn berthnasol.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn gwerthfawrogi pryderon yr aelodau gan gydnabod bod Abersoch yn unigryw o safbwynt tai a bod polisi TAI 5 yn ceisio mynd i'r afael a'r sefyllfa, ond nad oedd polisi TAI 5 yn berthnasol i'r cais dan sylw. Eglurodd bod polisi TAI 13 yn cefnogi'r egwyddor o ran dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le, yn ddarostyngedig i gwrdd â meini prawf perthnasol, a bod yr egwyddor o ail-adeiladu ar y safle dan sylw yn dderbyniol. Nododd mai mater i'r aelodau oedd asesu os fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr AHNE a byddai gofyn ar yr aelodau, pe gwrthodir y cais, i gefnogi eu penderfyniad petai apêl cynllunio. Pwysleisiodd bod y cais wedi ei asesu yn unol â'r polisiau cynllunio cyfredol a bod y bwriad yn cynnig adeilad cynaliadwy modern gan ddefnyddio deunyddiau naturiol ac nad oedd y polisiau yn gwahardd datblygiadau o'r fath yn yr AHNE.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed costau yn deillio o apêl, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio na fyddai gwrthod y cais hwn yn creu risg arwyddocaol i'r Cyngor felly ni fyddai'n ei gyfeirio i gyfnod cnoi cil. Nododd bod risg is o ran derbyn costau yn erbyn y Cyngor pe gwrthodir y cais a pe collir apêl, fodd bynnag roedd costau ynghlwm â darparu ar gyfer apêl.

Nododd y cynigydd bod gwahaniaeth barn o ran dehongli effaith y datblygiad ar yr AHNE ond ei fod o'r farn y byddai'r datblygiad yn amharu ar ei osodiad a'r golygfeydd tu fewn ac allan. Ychwanegodd ei fod yn cyd-weld â sylwadau Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn a oedd yn arbenigwyr yn y maes a'i fod yn barod i amddiffyn apêl.

Mewn ymateb i sylwadau'r cynigydd, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod rhaid i'r aelodau bwysu a mesur cynnwys yr adroddiad ynghyd â sylwadau ymgynghorai. Nododd nad oedd yn briodol i nodi bod un ymgynghorai yn arbenigwyr a'r angen i fod yn ofalus na roddir gormod o bwysau ar sylwadau un ymgynghorai dros ymgynghorai arall. Pwysleisiodd bod angen ystyried yr holl wybodaeth a gyflwynwyd gan bwysu a mesur yn unol â'r ddeddfwriaeth.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle amlwg gyda'r ôl troed yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol gan greu datblygiad ymwithiol a fyddai'n cael effaith andwyol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr AHNE.

2. Cais rhif C17/0437/22/LL – Tir ger Cyfnewidfa Ffôn Penygroes, Ffordd y Sir, Penygroes, Caernarfon

Gosod mast telathrebu 21m o uchder gan gynnwys gorsaf radio, 3 antena, 2 gabinet offer, cyfarpar offer cysylltiedig ynghyd â ffens diogelwch 1.8 o uchder.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 4 Medi 2017. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion Penygroes i gefn safle cyfnewidfa ffôn a oedd yn cynnwys adeilad unllawr parhaol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod gofynion cyffredinol Polisi PS3 o'r CDLI yn caniatáu cynigion isadeiledd oedd yn ceisio estyn neu wella cysylltiadau trwy gyfrwng y technolegau cyfathrebu presennol a rhai a oedd yn cael eu datblygu.

Eglurwyd bod Polisi Cynllunio Cymru yn datgan yn glir mewn perthynas â goblygiadau datblygiad arfaethedig o'r fath i iechyd mai barn Llywodraeth Cymru oedd na ddylid bod angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried ymhellach unrhyw effeithiau iechyd na'r

pryderon amdanynt wrth brosesu cais am ganiatâd cynllunio neu gymeradwyaeth o flaen llaw os oedd y datblygiad yn bodloni gofynion y Comisiwn Rhyngwladol ar Amddiffyn rhag Ymbelydriad Anïoneiddiol (ICNIRP). Derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd yn dangos cydymffurfiaeth gyda'r safonau yma.

Nodwyd ei fod yn anorfod y byddai'r prif strwythur arfaethedig yn rhannol weladwy o fannau cyhoeddus oherwydd yr angen iddo fod mewn lleoliad weddol agored er mwyn sicrhau y byddai'n gweithio i'w gapasiti llawn. Ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn annhebygol o gael effaith amlwg hir dymor ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Adroddwyd y derbyniwyd gwrthwynebiad hwyr o ran effaith y datblygiad ar heneb Caer Engan, ymgynghorwyd efo CADW ac fe dderbyniwyd cadarnhad nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan aelod oedd yn gweithredu fel aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod y gymuned leol yn pryderu am effaith negyddol y datblygiad ac yn awyddus i'w ail-leoli;
 - Bod dyletswydd i bwylo yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 gyda'r angen i sicrhau anghenion tymor byr a hir dymor;
 - Cyfeirio at astudiaethau ac apelïadau oedd yn dangos effeithiau ymbelydredd electro magnetig ar iechyd. Cydnabod nad oedd materion iechyd yn ystyriaeth o ran penderfynu ar y cais;
 - Pryder o ran yr effaith weledol a'i effaith ar fusnes Pant Du a oedd yn atyniad ar gyfer pobl leol ac ymwelwyr;
 - Pryder y byddai mast newydd diwydiannol amlwg yn effeithio ar gais Llechi Cymru am statws Safle Treftadaeth y Byd (UNESCO);
 - Bod Grŵp Cynefin efo cynllun i ddatblygu tai ger y safle a'u bod yn gwrthwynebu'r bwriad. Gallai caniatáu'r cais atal y cynllun;
 - Yn unol â diwylliant Ffordd Gwynedd dylid gwrando ar sylwadau trigolion a gwrthod y cais yn y lleoliad yma.
- (c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Gyfreithiwr ei fod yn gwerthfawrogi sylw'r aelod bod y Pwyllgor yn y cyd-destun cynllunio wedi eu clymu o ran materion iechyd. Cymerodd y cyfle i dynnu sylw'r aelodau at adolygiad barnwrol gerbron yr Uchel Lys yn ddiweddar ynglŷn â heriau yn ymwneud â mast yn Ne'r Sir a'r effaith ar iechyd. Nododd bod y Cyngor wedi amddiffyn yr her yn llwyddiannus. Nododd hefyd, nad oedd tystiolaeth gerbron i wrthod ar sail iechyd a bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn dangos ei fod yn cyfarch y gofynion statudol. Eglurwyd pe gwrthodir y cais ar sail iechyd y byddai'n debygol y cyfeirir y cais i gyfnod cnoi cil.
- (ch) Cynigwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd byddai maint a dyluniad y mast yn y lleoliad yma yn ddiwydiannol ei naws ac yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal.

Eiliwyd y cynnig.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Pryder o ran effaith weledol y datblygiad a'i effaith ar fusnes Pant Du. Dylid gwrthod y cais ar sail materion economaidd yn ogystal;
- Nad oedd y lleoliad yn addas gyda safleoedd mwy addas ar gael;
- Yn cydnabod bod angen am signal 4G ond yn pryderu o ran maint ac edrychiad y datblygiad a'i effaith ar adeiladau cyfagos. Roedd lleoliadau eraill a fyddai'n gallu diwallu'r gofynion;

- Ei fod yn ddatblygiad estron a fyddai'n ymwthiol ar y safle lled wledig;
- Pryder y byddai'r bwriad yn effeithio ar ddelwedd y pentref a'i effaith ar fusnesau lleol;
- Bod y tir wrth ymyl safle'r cais wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad tai yn y CDLI ac fe fyddai caniatáu'r cais yn rhwystr o ran datblygu tai;
- Bod perchnogion wedi buddsoddi yn eu tai ger y safle ac fe fyddai'r datblygiad yn effeithio ar eu gwerth;
- Bod cysylltedd yn bwysig i bobl oedd eisiau gweithio o adref felly roedd rhaid pwysu a mesur y cais. Roedd yr ymgeisydd wedi edrych ar leoliadau eraill ond ni fuasent yn caniatáu ymdriniaeth ddigonol.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Ni ddylid gwrthod y cais ar sail materion economaidd oherwydd ni ellir eu cyfiawnhau. Yr angen i ystyried yr angen am y ddarpariaeth a'r budd economaidd a fyddai'n deillio o'r bwriad gan y byddai'n darparu cyflenwad signal 4G;
- Nid oedd effaith ar werth eiddo yn ystyriaeth gynllunio;
- O ran y safle wrth ymyl a oedd wedi ei ddynodi ar gyfer tai ni ellir cymryd i ystyriaeth y dynodiad er mwyn gwrthod y cais hwn;
- Gellir rhoi ystyriaeth i effaith weledol y strwythur o unrhyw fangre.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Byddai maint a dyluniad y mast yn y lleoliad yma yn ddiwydiannol ei naws ac yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal.

3. Cais rhif C17/0366/17/LL – Tir, Y Fron, Caernarfon

Gosod 1 grid gwartheg

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr ymgeiswyr yn egluro mai'r bwriad oedd cau bwllch yn y rhwystrau presennol o amgylch Comin Uwchgwyrfai er atal defaid a gwartheg rhag crwydro oddi ar y Comin i bentrefi, ffyrdd a thiroedd cyfagos.

Nodwyd mai'r prif bolisi cynllunio a oedd yn ymwneud â newidiadau i'r rhwydwaith cludiant oedd Polisi TRA 1 o'r CDLI. Eglurwyd bod y polisi hwn yn caniatáu gwelliannau i isadeiledd ffyrdd presennol os gellir cwrdd gyda chyfres o feini prawf gan gynnwys bod y safle a ddewisir yn cael yr ardrawiad lleiaf posib ar yr amgylchedd adeiledig a naturiol, y dirwedd ac eiddo.

Ystyriwyd oherwydd maint eithaf bychan y datblygiad hwn, ynghyd a'i leoliad mewn ardal amaethyddol ei naws, ni fuasai'r grid ei hun na'r ffensys, giât a waliau a fyddai o'i amgylch yn ymddangos fel nodweddion anghydnaws yn y dirwedd.

Cyfeiriwyd at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. Nodwyd na chredir y byddai'r lefelau sŵn a ddeilliai o'r grid yn debygol o fod yn arwyddocaol wahanol i'r hyn a gynhyrchir gan drafnidiaeth arferol o safbwynt ei effaith mwynderol. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion Polisi TRA 1 o ran amddiffyn eiddo lleol a hefyd PCYFF 2 o ran amddiffyn iechyd, diogelwch a mwynderau trigolion lleol.

Tynnwyd sylw nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt diogelwch y briffordd er yn pwysleisio ei fod yn angenrheidiol derbyn caniatâd ychwanegol trwy orchymyn dan Adran 82 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cynrychioli trigolion a oedd yn pryderu o ran effaith y datblygiad;
 - Nid oeddent yn erbyn yr egwyddor ond yn gwrthwynebu'r lleoliad a'i ddyluniad;
 - Pryder o ran diogelwch cerddwyr.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn Gadeirydd Cymdeithas Pori Uwchgwyrfa, 'roedd y gymdeithas wedi ei gydnabod gan Lywodraeth Cymru a bod yr aelodau wedi arwyddo i gadarnhau y byddent yn cydymffurfio â'r gofynion;
 - Bod cynnydd o ran defnydd cerddwyr o'r Tir Comin yn hel stoc i lawr gan greu trafferth o ran rheoli stoc;
 - Byddai'r grid yn atal stoc rhag crwydro tuag at bentrefi Carmel a Groeslon.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Cynigwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle. Nododd aelod bod angen datrysiaid gyda'r angen i ystyried beth fyddai'r ateb gorau. Eiliwyd y gwelliant.

Pleidleisiwyd ar y gwelliant ac fe syrthiodd.

Pleidleisiwyd ar y cynnig gwreiddiol i ganiatáu'r cais ac fe gariodd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno ar union leoliad, deunyddiau a dyluniad y ffensys / waliau / giât

Nodiadau

Angen caniatâd dan y Ddeddf Briffyrdd i osod grid gwartheg

Angen caniatâd dan y Ddeddf Briffyrdd i ymgymryd â gwaith o fewn y briffordd

4. Cais rhif C17/0459/04/LL - Parc Carafanau Llawr y Betws, Glan yr Afon, Corwen

Cais llawn i ddiwygio gosodiad maes carafanau er mwyn lleoli cyfanswm o 92 o garafanau sefydlog, i gynnwys 30 o garafanau sefydlog (8 wedi eu hadleoli o fewn y safle) i gymryd lle 35 o garafanau teithiol, lleihad mewn dwysedd y carafanau sefydlog, a gwelliannau amgylcheddol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod caniatâd yn bodoli ar hyn o bryd ar gyfer 70 o garafanau sefydlog, a 35 o garafanau teithiol a bod y carafanau teithiol a'r carafanau sefydlog wedi eu lleoli ar ddau gae gwahanol o fewn y safle, ni fyddai'r cais hwn yn golygu ymestyn ffiniau'r safle. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn dyffryn cul naturiol, gyda choed a gwrychoedd aeddfed ar hyd y terfynau.

Nodwyd yr ystyrir bod cynnydd o 10% yn yr unedau statig yn dderbyniol. Yn ogystal ystyrir amnewid 35 uned deithiol gyda 15 uned statig ychwanegol yn welliant i'r safle penodol yma; gan y byddai'n golygu llai o lif traffig cyffredinol ar hyd y ffyrdd cefn cul a oedd yn arwain i'r

safle. Tynnwyd sylw na fyddai'r bwriad yn achosi effaith weledol ychwanegol, a byddai safon y ddarpariaeth a gynigir yn welliant mawr.

Nodwyd y byddai'r bwriad yn gwella gosodiad y safle gan ei wneud yn fwy trefnus ac atyniadol o gymharu â'i ffurf bresennol oedd yn fwy cyfyng a dwys, yn ogystal ystyrir y byddai'r gwaith tirlunio a phlannu a fwriedir yn welliant sylweddol i'r sefyllfa bresennol.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd y byddai'r bwriad yn golygu gwella mwynderau a lleihau dwysedd y safle.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio bod yr amod "Rhaid cyflwyno manylion goleuo'r safle er cymeradwyaeth, a gweithredu'r cynllun o fewn amserlen benodol" yn unol â'r amod a argymhellwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd i gychwyn y datblygiad;
2. Unol a'r cynlluniau a ganiatawyd;
3. Defnydd gwyliau yn unig
4. Cyfyngu nifer y carafanau sefydlog ar y safle i 92 yn unig, dim carafanau teithiol;
5. Rhaid cyflwyno manylion goleuo'r safle er cymeradwyaeth, a gweithredu'r cynllun o fewn amserlen benodol;
6. Cynllun tirweddu a phlannu i'w weithredu o fewn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu cyn y meddiannir y carafanau sefydlog sydd yn destun y caniatâd hwn (p'run bynnag ddaw gyntaf);
7. Cyflwyno manylion ar gyfer y man chwarae o fewn mis o gychwyn gwaith, a'i gwblhau cyn y meddiannir y carafanau sefydlog sydd yn destun y caniatâd hwn;
8. Y datblygiad i gael ei ymgymryd ag ef yn gaeth unol a'r mesurau ac argymhellion yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd;
9. Lliwiau'r carafanau sefydlog i'w cytuno yn ysgrifenedig cyn eu gosod ar safle.

5. Cais rhif C17/0557/38/LL – Tir ger Ffordd y Traeth, Llanbedrog, Pwllheli

Adeiladu tŷ fforddiadwy.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod mapiau cynigion CDLI ar gyfer pentref Llanbedrog yn dangos bod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac ystyrir bod y bwriad cyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Er gwaethaf dadleuon yr ymgeisydd nid oedd swyddogion wedi eu hargyhoeddi, ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, bod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffin datblygu'r pentref.

Nodwyd y cyflwynwyd manylion a thystiolaeth i ddangos fod yr ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy ac yn cadarnhau bodlonwydd i dderbyn rhwymedigaeth drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cyfyngu daliadaeth a phris y tŷ pe'i gwerthid yn y dyfodol er mwyn sicrhau ei fod yn parhau yn dŷ fforddiadwy.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig a oedd yn lleihau arwynebedd llawr y tŷ i 100m².

Nodwyd ei fod yn debygol na fyddai codi tŷ ar y safle yn creu datblygiad a fyddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun ehangach. Eglurwyd bod y safle yn bresennol yn rhan o gae amaethyddol mwy a oedd yn ymestyn at yr arfordir gerllaw ac yn cynnig preifatrwydd a llonyddwch i ddeiliaid y ddau dŷ presennol gerllaw.

Roedd yn ymddangos bod y llain bwriedig ynghyd a'r tŷ bwriedig wedi ei wasgu cyn agosed i'r ffin datblygu a phosibl er ceisio cyfarfod gofynion polisi gan greu safle cyfyng a datblygiad annerbyniol ac ystyrir na fyddai'n creu estyniad rhesymegol i'r anheddle. Teimlir felly y byddai caniatáu'r cais yn achosi elfen o aflonyddwch ar y cymydog oherwydd gweithgareddau defnydd preswyl eiddo newydd a mynd a dŵad i mewn ac allan o'r llain felly roedd y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLI.

Nodwyd bod y cynllun yn dangos y bwriedir creu mynedfa gerbydol i'r gogledd ar hyd terfyn y safle er mwyn cysylltu gyda ffordd mynediad preifat o fewn ystâd o 12 o Dai Fforddiadwy cyfagos. Ni ystyrir y byddai defnyddio ffordd yr ystâd fel mynediad i wasanaethu un tŷ ychwanegol yn amharu ar ddiogelwch ffordd.

Argymhellwyd y dylid gwrthod y cais ar sail:

- Bod y bwriad yn groes i PCYFF 1 o'r CDLI a oedd yn ymwneud â bod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffin datblygu'r pentref;
- Byddai caniatáu'r cais yn achosi aflonyddwch annerbyniol gan gael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion cyfagos.

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

- Ei bod yn cytuno efo sylwadau'r swyddogion a'u bod wedi cyflwyno adroddiad i'r Gwasanaeth Cynllunio a oedd yn dod i'r un darganfyddiadau a'r swyddogion;
- Nad oedd tystiolaeth o ran yr angen am dŷ fforddiadwy;
- Cwestiynu a fyddai'r tŷ yn fforddiadwy oherwydd ei faint, lleoliad a'i ddyluniad;
- Cwestiynu prisiad o £250,000 o'r tŷ wedi ei gwblhau.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Ei bod wedi cyflwyno gwybodaeth i'r Gwasanaeth Cynllunio yn ymateb i'r adroddiad gerbron;
- Ei bod yn dychwelyd i'r pentref er mwyn i'w phlentyn dderbyn addysg Gymraeg a'i fagu mewn cymdeithas Gymreig ger ei deulu;
- Ei fod yn anodd cael tŷ fforddiadwy oherwydd prisiau tai yn lleol gyda nifer uchel o dai haf yn y pentref;
- Bod Cyngor Cymuned Llanbedrog yn gefnogol i'r bwriad a ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan drigolion ystâd Cysgod y Cwmwd;
- Ei bod wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig a oedd yn lleihau maint y tŷ;
- Na fyddai llawer mwy o aflonyddwch o ganlyniad i'r datblygiad;
- Byddai caniatáu'r cais yn helpu teulu i ddod yn nôl i'w cynefin.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Nododd aelod ei fod mewn egwyddor eisiau cefnogi'r cais ond ymddangosir wrth ystyried cynnwys yr adroddiad na fyddai'r tŷ yn gymwys fel tŷ fforddiadwy. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig a'u bod yn cydymffurfio â'r gofynion o ran maint y tŷ fforddiadwy.

Awgrymodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio oherwydd bod materion yn codi o ran lleoliad a pherthynas y tŷ efo'r tai wrth ymyl a'r effaith ar fwynderau preswyl y dylid ystyried cynnal ymweliad safle.

Cynigwyd gwelliant i ohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn gwybodaeth o ran y ffin datblygu. Eiliwyd y gwelliant.

Nododd aelod bod maint y tŷ wedi gostwng i gydymffurfio â'r gofynion o ran maint tŷ fforddiadwy a'i fod o blaid caniatáu'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn gwybodaeth o ran y ffin datblygu.

6. Cais rhif C17/0603/43/LL – Capel Bethania, Pistyll, Pwllheli

Newid defnydd ac ymestyn capel i greu uned wyliau yn cynnwys newid defnydd tir amaethyddol o amgylch y capel i greu ardal mwynderol a gosod tanc trin (cais diwygiedig).

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli o fewn yr AHNE a hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli.

Tynnwyd sylw at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus yng nghyswllt diogelwch ffyrdd ac oriau gwaith adeiladu.

Nodwyd bod polisi TWR 2 yn datgan y caniateir cynigion ar gyfer trosi adeiladau presennol yn unedau gwyliau hunan wasanaeth os ydynt o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Ystyrir fod graddfa'r bwriad yn addas ar gyfer y safle a'r lleoliad gydag ond un uned wyliau yn cael ei chreu. Nodwyd hefyd bod y lleoliad yn gyfleus gyda mynediad yn union oddi ar y ffordd sirol ddosbarth 2.

Nodwyd bod dyluniad yr estyniad yn eithaf cyfoes, fodd bynnag, ystyrir y byddai'r estyniad yn dderbyniol ar gyfer y safle ac ystyrir bod y deunyddiau yn rhai derbyniol.

Yn dilyn derbyn gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth oherwydd nad oedd lle i gerbyd aros oddi ar y ffordd tra agorwyd giât i'r safle a gosodiad y fynedfa, derbyniwyd cynllun diwygiedig gyda'r giât wedi ei osod fwy mewn i'r trac mynediad fel bod modd i gerbyd aros i'r giât agor oddi ar y ffordd sirol. Nodwyd yn sgil derbyn y manylion yma derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned Drafnidiaeth yn datgan fod y bwriad i ail-leoli'r giât ymhellach i mewn i'r safle yn dderbyniol ac yn goresgyn rhan helaeth pryderon priffyrdd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, defnydd, dwysedd, dyluniad, deunyddiau, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda pholisïau a chynghor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn awyddus i gadw edrychiad yr adeilad fel capel a disodli'r festri a oedd ddim yn strwythurol gadarn efo estyniad modern gyda chyferbyniad rhwng yr hen a'r newydd;
 - Ni chysylltir i'r garthffos gyhoeddus;
 - Ei fod wedi prynu tir ychwanegol er mwyn galluogi symud y fynedfa i wella gweledd;
 - Bod darpariaeth parcio ar y safle.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod y cais yn gyfle perffaith i ddiogelu'r adeilad;

- Pryder o ran diogelwch ffyrdd gyda cheir yn parcio ar y ffordd ar ochr y teras gyferbyn â'r safle. Problemau goryrru ar y ffordd yma ac yn anodd pasio'r ceir ar y ffordd;
- Nifer o geisiadau lle'r oedd unedau gwyliau a oedd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn troi wedyn i fod yn dŷ. A fyddai'n bosib gosod amod i gyfyngu cyfnod y gellir meddiannu'r tŷ fel uned gwyliau fel y gwneir efo meysydd carafanau?
- A fyddai'n bosib gosod amod o ran oriau gwaith adeiladu yn unol â dymuniad gwrthwynebwyr?

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Bod problemau goryrru yn fater gorfodaeth i'r heddlu;
- Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu'n sylweddol at symudiadau traffig a bod yr ymgeisydd wedi gwella'r fynedfa gan symud y giât er mwyn galluogi ceir i droi yn y pwynt gorau ar y ffordd. Nid oedd rheswm i wrthwynebu'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd;
- Yr argymhellir gosod amod i gyfyngu'r uned i ddefnydd gwyliau yn unig. Eglurwyd yn dilyn penderfyniad apêl Ocean Heights Caravan Park roedd y tymor gwyliau yr unfath ac unedau gwyliau gyda thystiolaeth yn dangos bod ymwelwyr yn cyfrannu i'r economi trwy'r flwyddyn;
- Nid oedd yn rhesymol i osod amod o ran oriau gwaith adeiladu yn unol â dymuniad gwrthwynebwyr oherwydd graddfa'r datblygiad. Mi fyddai unrhyw faterion niwsans a godir o'r datblygiad yn ystod y cyfnod adeiladu yn cael eu hystyried gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno deunyddiau waliau allanol yr estyniad.
5. Waliau allanol y capel i fod o liw gwyn.
6. Cyfyngu'r uned i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Tynnu hawliau a ganiateir ar gyfer ymestyn yr uned ac adeiladau cwrtil.
8. Gwaith i'w wneud yn unol â'r argymhellion yn yr arolwg rhywogaethau gwarchoddedig.
9. Gwneud arolwg ffotograffig o'r adeilad.
10. Mynedfa i'w hadeiladu yn unol gyda chynllun diwygiedig.

7. Cais rhif C17/0656/42/LL – Maes y Garn, Stryd Fawr, Nefyn

Adeiladu 5 o dai unllawr gydag un i fod yn dŷ fforddiadwy.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod tir cyffiniol i'r gorllewin, oedd hefyd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio i adeiladu 10 o dai annedd deulawr. Eglurwyd fel rhan o'r caniatâd roedd bwriad i gadw safle'r cais presennol fel 16 o randiroedd a bod amod ar ganiatâd cynllunio C12/1372/42/LL i sicrhau fod y tir yma yn cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu Nefyn a'i fod wedi ei glustnodi fel llecyn agored / cae chwarae i'w warchod yn y CDLI gyda'r safle yn y gorfennol wedi ei ddefnyddio fel rhandiroedd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd yr ystyriwyd y bwriad o ran Polisi ISA 4 o'r CDLI a oedd yn ymwneud â diogelu llecynnau agored presennol. Adroddwyd fel rhan o'r cais cyflwynwyd dogfen Crynodeb o Dystiolaeth ar Lecyn Agored. Roedd yr asiant hefyd fel rhan o'r cais wedi crynhoi'r wybodaeth a gasglwyd fel rhan o'r Datganiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad. Cafodd y wybodaeth yma eu paratoi gan yr asiant ac roedd yn crynhoi'r broses ac ymdrechion yr ymgeisydd i ganfod dystiolaeth o'r galw am randiroedd yn Nefyn.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi gwneud arolwg o'r rhandiroedd yn Y Ddôl er mwyn asesu faint o'r 21 oedd mewn defnydd yn Medi 2016. O'r wybodaeth a gyflwynwyd dim ond 10 allan o'r 21 rhandir gyda chaniatâd cynllunio oedd yn cael eu defnyddio.

Gan fod yr ymgeisydd wedi cael ar ddeall drwy lythyr gan Gyngor Tref Nefyn fod problemau draenio ar safle rhandiroedd Y Ddôl bu iddo geisio mynediad i safle'r Ddol i asesu'r anghenion draenio ac i weld os oedd modd eu datrys. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi datgan ei fod yn parhau i fod yn barod i asesu draeniad y tir i weld os gall gynorthwyo i wella'r rhandiroedd ar safle'r Ddôl petai'r cyfle yn codi.

Gellir gweld fod y sefyllfa o ran rhandiroedd yn Nefyn wedi newid ers i'r cais am y 10 tŷ gael ei ganiatáu gyda chaniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer 21 o randiroedd ar safle'r Ddol. Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd nad oedd y rhandiroedd yma wedi eu llenwi ac er bod o bosibl resymau dros hyn roedd potensial yma ar gyfer 21 o randiroedd. Deallir fod y tir yma ar les i Gyngor Tref Nefyn gan Gyngor Gwynedd am 15 mlynedd o Hydref 2014.

Nodwyd bod cynnwys Nodyn Cyngor Technegol 16 yn nodi na ellir cael yr un math o warchodaeth i randiroedd mewn perchnogaeth breifat ac a fyddai ar gyfer rhai oedd yn cael eu rhedeg gan awdurdodau lleol. Ystyrir fod ymdrech deg wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i geisio gwybodaeth am yr anghenion o safbwynt darpariaeth rhandiroedd yn Nefyn a hefyd i geisio cyfrannu tuag at wella'r cyfleusterau ar safle'r Ddol.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi datgan y byddai'n fodlon arwyddo cytundeb 106 yn clymu un o'r tai fel uned fforddiadwy. Byddai hyn yn gyfwerth ac 20% o'r tai ac yn fwy na'r gofyn ar gyfer Nefyn fel y nodir ym Mholisi TAI 15 o'r CDLI. Ystyrir yn sgil arwyddo cytundeb 106 tai fforddiadwy yn clymu un o'r unedau ar gyfer angen fforddiadwy y byddai'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 15.

Adroddwyd y derbyniwyd gwybodaeth yn hwyr yn y dydd gan Gyngor Tref Nefyn yn nodi rhestr o'r rhai gyda rhandir yn Y Ddôl a hefyd rhestr aros pobl a oedd yn aros am randiroedd. Nodwyd nad oedd swyddogion na'r ymgeisydd wedi cael cyfle i asesu'r wybodaeth felly argymhellir gohirio'r cais er mwyn ystyried y wybodaeth newydd. Awgrymwyd pe byddai'r cais yn cael ei gohirio y dylid ystyried cynnal ymweliad safle.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Byddai'r bwriad yn cyfarch yr angen am dai gyda'u prisiau yn gyraeddadwy i bobl leol;
 - Byddai'r datblygiad bwriedig yn creu swyddi;
 - Bod y safle cyfagos i safle tai arall gyda mynediad ar droed i wasanaethau;
 - Nad oedd y tir wedi ei ddefnyddio fel rhandiroedd ers 2009;
 - Bod 21 rhandir ar safle'r Ddôl a gwnaed ymchwil o ran y galw am randir;
 - Bod yr ymgeisydd wedi cysylltu â'r Cyngor Tref ar sawl achlysur ond nid oedd eu cynnig i asesu sefyllfa draenio ar safle'r Ddôl wedi ei dderbyn;
 - Gosodwyd hysbyseb yn gofyn am ddatganiad o ddiddordeb am randir yn y wasg. Derbyniwyd 10 e-bost/llythyr yn datgan diddordeb. Credu nad oedd angen am randiroedd ar y raddfa bresennol;
 - Bod yr ymgeisydd yn awyddus i'r cais gael ei benderfynu yn y cyfarfod hwn.

- (c) Cynigiwyd i ohirio'r cais er mwyn ystyried y wybodaeth newydd a chynnal ymweliad safle. Eiliwyd y cynnig.

Nododd aelod y dylid ystyried gwybodaeth yr aelod lleol o ran llifogydd yn ogystal.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn ystyried y wybodaeth newydd a chynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.40pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/0730/14/LL

Dyddiad 24/07/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai (Caernarfon)

Bwriad: Estyniad deulawr ar dalcen gogleddol y ty ynghyd a gosod ffenestr dormer yn y blaen (cynllun diwygiedig i'r hyn a dynwyd yn ol o dan gais rhif C17/0436/14/LL)

Lleoliad: 43, Llys Gwyn, Caernarfon, LL551EN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais deiliaid tŷ yw hwn ar gyfer lleoli estyniad deulawr ar dalcen gogleddol y tŷ ynghyd a gosod ffenestr dormer ar do blaen yr estyniad. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys patio gyda sgrin diogelwch o flaen drws ochr yr estyniad er mwyn cymryd i ystyriaeth lefelau tir y rhan yma o'r cwrtil. Bwriedir hefyd gosod ffenestri math *velux* yng nghefn y to presennol ac yn nhu blaen y to er mwyn goleuo'r ystafelloedd ar y llawr cyntaf. Yn fewnol, bydd yr estyniad yn darparu cegin ac ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda llofft ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd yr estyniad o wneuthuriad to llechi naturiol gyda llechi hefyd ar ochrau a tho'r ffenestr to, waliau o ro chwipio i gyd-weddu a'r waliau presennol ynghyd ac agoriadau UPV-c gwyn hefyd i gyd-fynd a'r rhai presennol. Bydd yr estyniad ochr yn ymestyn allan 5.1m o dalcen gogleddol y tŷ presennol gyda lled o 6.7m. Bydd uchder yr estyniad i'r crib oddeutu 900mm yn is nag uchder y brif do.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dy lawr a hanner gyda tho llechi serth iddo (oddeutu 48 gradd) wedi ei leoli rhwng Llys Gwyn islaw a Chae Gwyn sydd uwchlaw'r safle a'i gwasanaethir gan rodfa breifat sy'n cysylltu gyda'r ffordd sirol ddi-ddosbarth (Llys Gwyn). Gosodir yr eiddo o fewn cwrtil go helaeth sydd hefyd yn cynnwys strwythur cyffelyb i dwr neu *folly* gyda llecynnau parcio a throi gyferbyn a'r twr ei hun. Ceir cefnau anheddau Cae Gwyn y tu cefn i'r safle sy'n cynnwys nifer o estyniadau, balconïau a lolfeydd haul amrywiol gyda gerddi cefn anheddau Llys Gwyn wedi eu lleoli islaw'r safle sydd hefyd yn cynnwys estyniadau ar ffurf lolfeydd haul yn ogystal â dodrefn a strwythurau gardd fel siediau a decio. Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon.
- 1.3 Mae hwn yn gynllun diwygiedig gan yr ymgeisydd i'r cynllun a dynnwyd yn ei ôl o dan gais rhif C17/ 0730/14/LL o ganlyniad i dderbyn gwrthwynebiadau gan ddeiliaid anheddau Cae Gwyn ar sail effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017 - CDLL) (fel y'i diwygiwyd gan adroddiad yr Arolygydd 30 Mehefin, 2017):-**

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

NCT12 Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C17/0436/14/LL - estyniad sengl ochr ynghyd a gosod ffenestri dormer yn y blaen a'r cefn wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd yng Ngorffennaf, 2017 ar sail gwrthwynebiadau gan drigolion lleol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben derbyniwyd gohebiaeth gan ddeiliaid yr anheddau hynny sydd wedi eu lleoli cyfochrog a safle'r cais yn gwrthwynebu ar sail:

- Colli golau i mewn i ystafelloedd y tai ac i'w gerddi.
- Creu mwgwd a strwythur gormesol i ddeiliaid y tai hun.
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- Pryder ynglŷn â'r broses o dyllu sylfaen i mewn i'r graig a chreu difrod i anheddau cyfagos.
- Bydd defnyddio'r patio allanol yn creu aflonyddwch sŵn i ddeiliaid cyfagos.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r ymgeisydd wedi datgan:-

- Hyderus na fydd yr estyniad yn lleihau goleuni i'r tai uwchben safle'r cais (rhif 45 a 46 Cae Gwyn) gan ystyried pellter yr estyniad o eiddo'r cymdogion a chyfeiriad yr haul yn symud yn yr awyr a bod y tai eu hunain yn uwch na safle'r cais.
- Ni fydd y ffenestr newydd yn nho blaen yr estyniad yn edrych i mewn i gefnau anheddau is law yn Llys Gwyn gan ystyried ongl yr estyniad sy'n golygu na fydd yn wynebu'r anheddau yn uniongyrchol.
- Mae'r tŷ yn cyffwrdd a 9 annedd gwahanol sy'n golygu bydd rhyw elfen o darddiad ar fwynderau'r cymdogion cyfagos.
- Bydd to'r estyniad yn is na'r brif do gan leihau eu heffaith yn gyffredinol.
- Mae'r ddormer yn eistedd ar y wal tu fewn i'r llofft sydd yn gymorth i gadw preifatrwydd y cymdogion is law.
- Mae'n bosib codi ffens o amgylch ffin orllewinol y safle er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych.
- Mae gor-edrych cymunedol eisoes yn bodoli rhwng yr anheddau yng nghyffiniau safle'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi PCYFF 2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio medal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol. I'r perwyl hyn, a chan ystyried yr asesiad hwn, credir bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r safle yn safle amlwg iawn yn y strydlun gan ystyried ei fod wedi ei godi ar lwyfandir o greigen rhwng Llys Gwyn is law a Cae Gwyn uwch law. Mae'r estyniad yn un syml ei edrychiad ac yn dilyn ffurf yr eiddo presennol ar sail deunyddiau a dyluniad ar wahân i osod ffenestr dormer yn y to blaen. Credir hefyd bod ei raddfa a'i leoliad yn addas ar gyfer y safle ynghyd a'i osodiad oddi fewn i ardal breswyl sefydledig sydd hefyd yn cynnwys nifer helaeth o anheddau sydd eisoes wedi cael eu newid a'u hymestyn yn y gorffennol. I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT12 Dylunio.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae safle'r cais wedi ei amgylchynu gan eiddo preswyl gyda deiliaid 5 o'r anheddau hyn wedi gwrthwynebu i'r cais diweddaraf hwn ar sail y canlynol:-
- Colli golau (rhif 45 a 46 Cae Gwyn) - mae'r ddau annedd yma wedi eu lleoli yn union y tu cefn i safle'r cais a'r estyniad arfaethedig. Lleolir yr estyniad mewn gwagle sydd yn gwrtil preswyl i eiddo'r ymgeisydd gyda golygfeydd di-rwystr tua'r gorllewin. Bydd yr estyniad yn ymestyn allan 5.1m o dalcen presennol y tŷ sy'n golygu bydd rhywfaint o'r gwagle hwn yn cael ei lenwi gan strwythur solat ar ffurf estyniad. Bydd gwagle rhwng 7-11m rhwng cefnau'r anheddau hyn a chefn yr estyniad arfaethedig ac o ganlyniad i hyn bydd elfen o golli golau ond credir na fydd yr elfen hon yn sylweddol gan ystyried y gwagle sydd rhwng yr estyniad a'r anheddau cefn, bod to'r estyniad, ynghyd a'r ffaith bydd y to yn do llechi sy'n rhedeg i ffwrdd o gefnau'r anheddau hyn, yn is na'r brif do.

Mewn achosion ble mae colli golau yn cael ei godi gan wrthwynebwyr mae'r llysoedd barn wedi datgan er bod colli golau a thywyllu yn fater sy'n berthnasol i gynllunio rhaid ystyried pob achos ar ei rinweddau a'i haeddiant ei hun gan nad oes diffiniad cyfreithiol ar beth sy'n gyfystyr a cholli golau *sylweddol*. Yn yr achos hwn, credir na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl deiliaid rhif 45 a 46 Cae Gwyn ar sail colli golau i'w gerddi ac ystafelloedd cefn. Gwrthwynebydd y cais gan ddeiliaid rhif 32 Llys Gwyn sydd wedi ei leoli i'r gogledd-orllewin o safle'r cais. Fodd bynnag, gan ystyried y gwagle o 15m sydd rhwng talcen gogleddol yr estyniad ac edrychiad agosaf rhif 32 (er gwaethaf ei fod wedi ei leoli is law safle'r cais), bod wal go uchel a llystyfiant eisoes wedi eu lleoli rhwng y ddau safle a chan ystyried gosodiad yr estyniad mewn perthynas â gosodiad rhif 32 a'u perthynas a rhediad yr haul credir na fydd yr estyniad yn tywyllu'n sylweddol ystafelloedd na gardd deiliaid rhif 32. Nodir hefyd nad brif edrychiad rhif 32 sy'n hwynebu safle'r cais a'r estyniad arfaethedig gan fod y brif agoriadau wedi eu lleoli yn nhu blaen a thu cefn yr eiddo arbennig hwn. Er bod agoriadau wedi eu lleoli yn yr edrychiad deheuol maent yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

cynnwys drws ochr a ffenestr fawr uwch ei ben gyda ffenestr go fawr hefyd wedi ei leoli tua chornel gorllewinol rhif 32 sydd ymhellach i ffwrdd o leoliad yr estyniad. Credir, felly, na fydd yr estyniad arfaethedig yn taflu cysgod sylweddol tuag at gyfeiriad rhif 32 Llys Gwyn.

- Creu mwgwd a strwythur gormesol (rhif 45 a 46 Cae Gwyn) - gan ystyried yr asesiad uchod gall colli golau fod yn ddilyniant naturiol o ganlyniad i greu strwythur gormesol sydd yn fwgwd i ddeiliaid cyfagos. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae lleoliad yr estyniad arfaethedig yn wagle agored yn bresennol gyda golygfeydd ddi-rhwystredig tua'r gorllewin. Cydnabyddir bydd elfen o'r gwagle hwn yn cael ei ddisodli gan strwythur solat ond credir gan ystyried y ffactorau uchod (gwagle sydd rhwng cefnau'r anheddau a chefn yr estyniad, rhediad a ffurf y to ynghyd ag uchder y to) ni fydd yr estyniad yn creu strwythur sy'n fwgwd sylweddol ac arwyddocaol ei faint ar draul mwynderau preswyl deiliaid yr anheddau hyn. I'r un perwyl, er bydd yr estyniad 5.1m yn agosach i ffin rhif 32 Llys Gwyn credir na fydd yn creu strwythur gormesol sylweddol ar draul mwynderau preswyl rhif 32 Llys Gwyn gan ystyried gosodiad yr estyniad ei hun o'i gymharu â gosodiad a lleoliad rhif 32 (gweler uchod).
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd (yn berthnasol i'r 5 tŷ cyfagos) - mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ardal breswyl sefydledig gyda gosodiad a lleoliad yr anheddau yn golygu bod elfen o or-edrych a cholli preifatrwydd cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais ac mae'r ystyriaeth yma yn ystyriaeth bwysig sy'n faterol i ddehongli'r elfen o or-edrych sy'n gysylltiedig â'r cais yma. Gan ystyried lleoliad agoriadau'r estyniad credir na fydd unrhyw or-edrych tua'r anheddau uwchlaw ac yng nghefn yr estyniad ei hun er bydd gor-edrych yn parhau i fod o'r anheddau hyn i lawr tua safle'r cais. Fodd bynnag, bydd unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd posibl yn fwy amlwg o du blaen ac o dalcen yr estyniad arfaethedig. Mae gosodiad tŷ'r ymgeisydd ar lwyfandir creigiog yn golygu ei fod llawer yn uwch na'r anheddau sydd is law iddo (yr anheddau hynny sydd wedi eu lleoli o fewn Stad Llys Gwyn). Gan ystyried y gwahaniaeth yn yr uchder mewn perthynas â, er enghraifft, rhif 28 a 30 Llys Gwyn is law golygai hyn bydd unrhyw olygfeydd o ffenestri'r estyniad uwchben toeau'r anheddau hyn. Gan ystyried hefyd ongl serth ffenestri cefn a gerddi rhif 28 a 30 Llys Gwyn credir bydd hyn yn ei dro yn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol (yn ddiamheuol ar lefel llygaid) rhwng defnyddwyr yr estyniad a deiliaid yr anheddau is law. Mae'r annedd a adnabyddir fel rhif 32 Llys Gwyn wedi ei leoli i'r gogledd-gorllewin o safle'r cais ac wedi ei osod ychydig yn uwch yn y treflun na rhifau 28 a 30 Llys Gwyn. Bydd gwagle oddeutu 15m rhwng cornel agosaf yr estyniad i wal agosaf rhif 32 gyda'r ardd gefn wedi ei leoli oddeutu 1.5m yn is na safle'r cais.
- Pryder ynglŷn â thyllu i mewn i'r greigen ar gyfer creu sylfaen i'r estyniad - bydd yr estyniad yn destun gofynion rheoliadau adeiladu o safbwynt y gwaith adeiladu. Mae Llywodraeth Cymru yn datgan ni ddylai awdurdodau cynllunio geisio datblygu rheolaethau'r cyfundrefnau eraill fel rheoliadau adeiladu drwy'r system gynllunio ac yn ychwanegol i hyn tybir nad yw'r fath bryder yn fater cynllunio a'i fod yn fater sifil i'w drafod rhwng y partion perthnasol.
- Aflonyddwch sŵn - derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail buasai defnyddio'r patio allanol yn creu aflonyddwch ar draul mwynderau preswyl deiliaid cyfagos. Bydd y bwriad yn golygu gosod patio yn union gyferbyn a thalcen gogleddol yr estyniad arfaethedig sy'n mesur 3m o led a 3.6m o hyd gyda drws patio o'r ystafell fwyta yn agor allan iddo. Lleolir y patio a'r estyniad oddi fewn i gwrtil preswyl go helaeth presennol yr eiddo ac oddi fewn i'r cyd-destun hwn rhaid ystyried bod gan yr ymgeisydd yr hawl i ymgymryd mewn gweithgareddau teuluol arferol yn bresennol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

heb ymyrraeth y drefn gynllunio. Ni chredir y byddai cynnwys patio newydd fel rhan o'r bwriad yn wahanol i nifer helaeth o anheddau cyfagos sydd eisoes gyda llecynnau amwynder fel patios a decio yn eu gerddi a bod gweithgareddau fel hyn yn rhan annatod o gymeriad ardaloedd preswyl.

- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod o dan y pennawd mwynderau preswyl a chyffredinol credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail ei ad-drawiad ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ac, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.5 Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau gan drigolion cyfagos i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol ac mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi eu trin a'u trafod yn ofalus yn yr asesiad hwn. Ystyrir fod y drafodaeth uchod yn delio ac yn ymateb i'r gwrthwynebiadau sydd yn galluogi'r swyddogion gwneud penderfyniad ar y cais diweddaraf hwn.

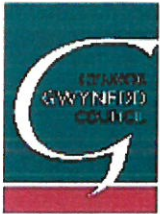
6. Casgliadau:

- 6.1 Gan gyfeirio at yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn y broses ymgynghori statudol ystyrir bod y datblygiad yma yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, dyluniad, graddfa, deunyddiau, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad:

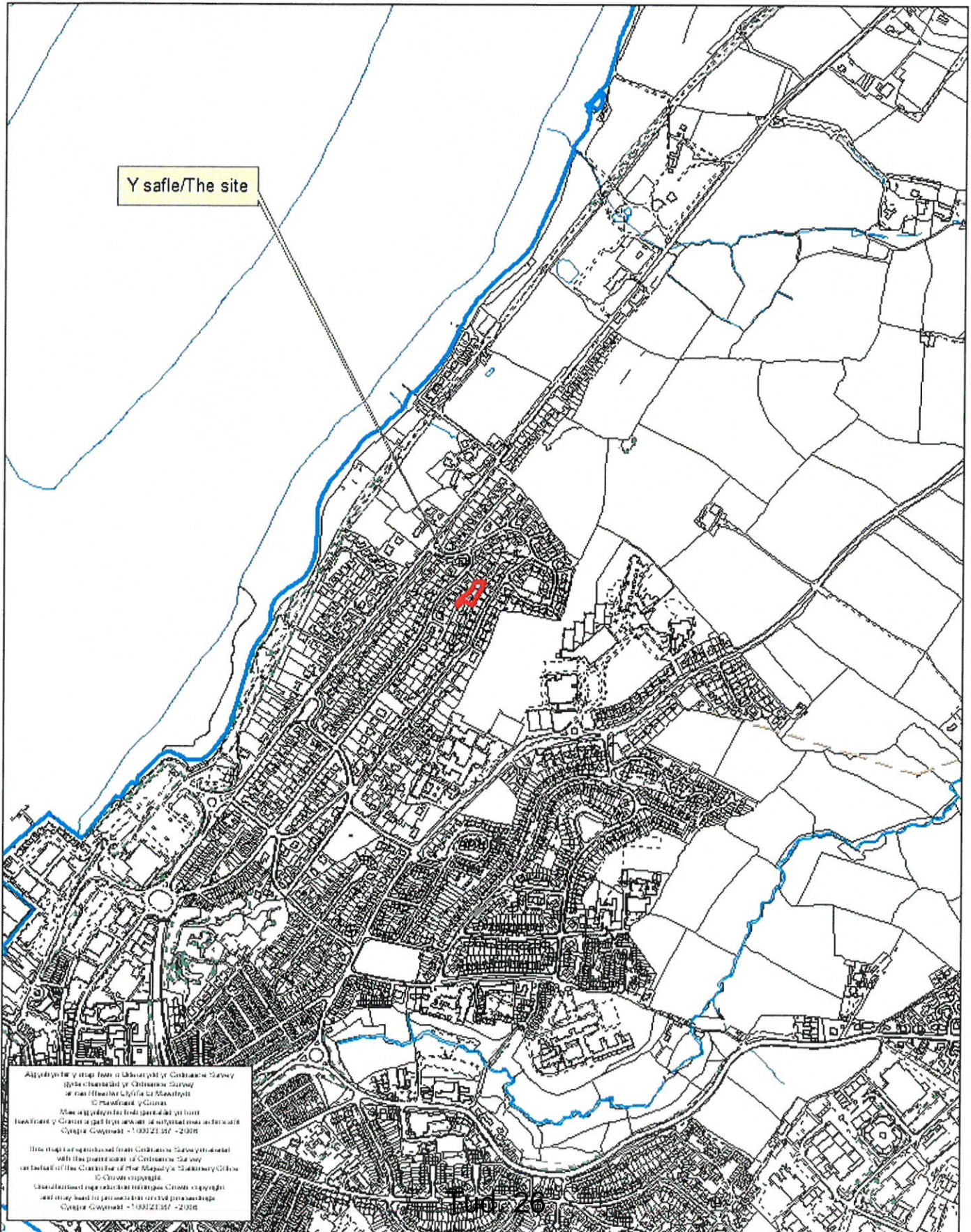
7.1 Caniatáu - amodau

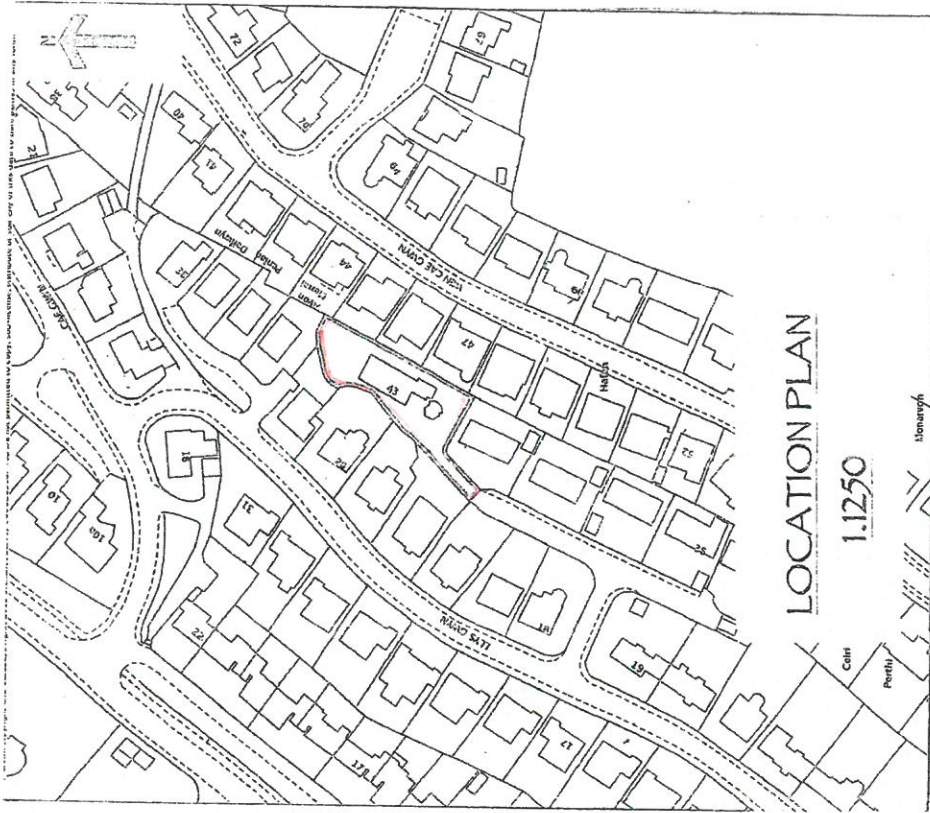
1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Tynnu hawliau a ganiateir parthed gosod ffenestri ynghyd a datblygiadau o fewn y cwrtil.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0730/14/LL

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



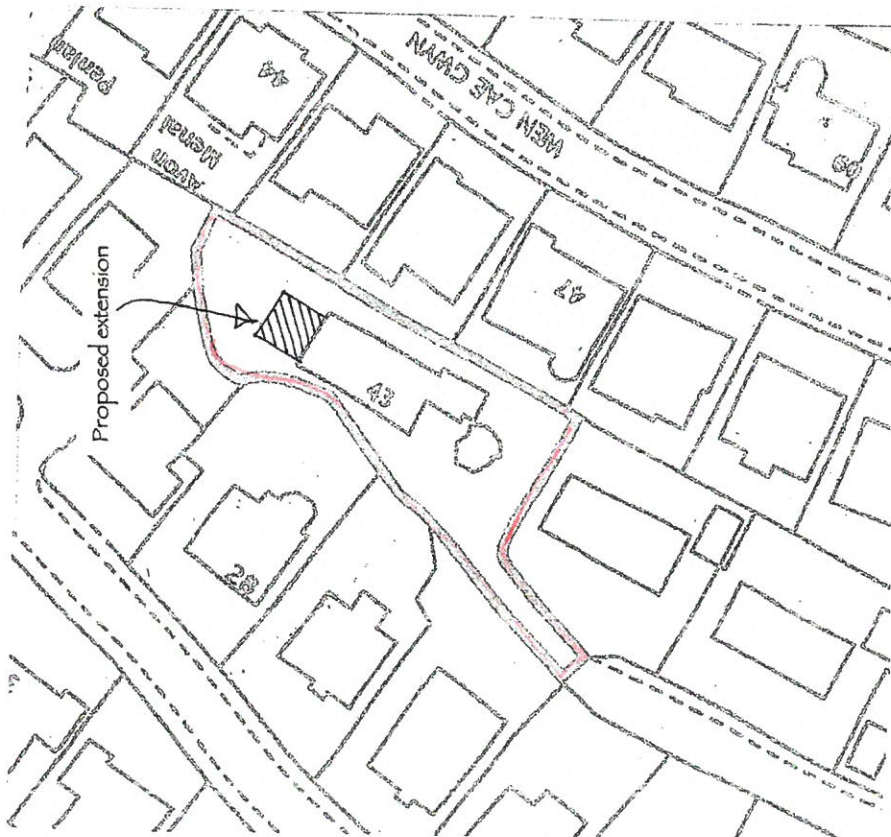


43 LLYS GWYN
CAERNARFON

SITE and LOCATION PLANS

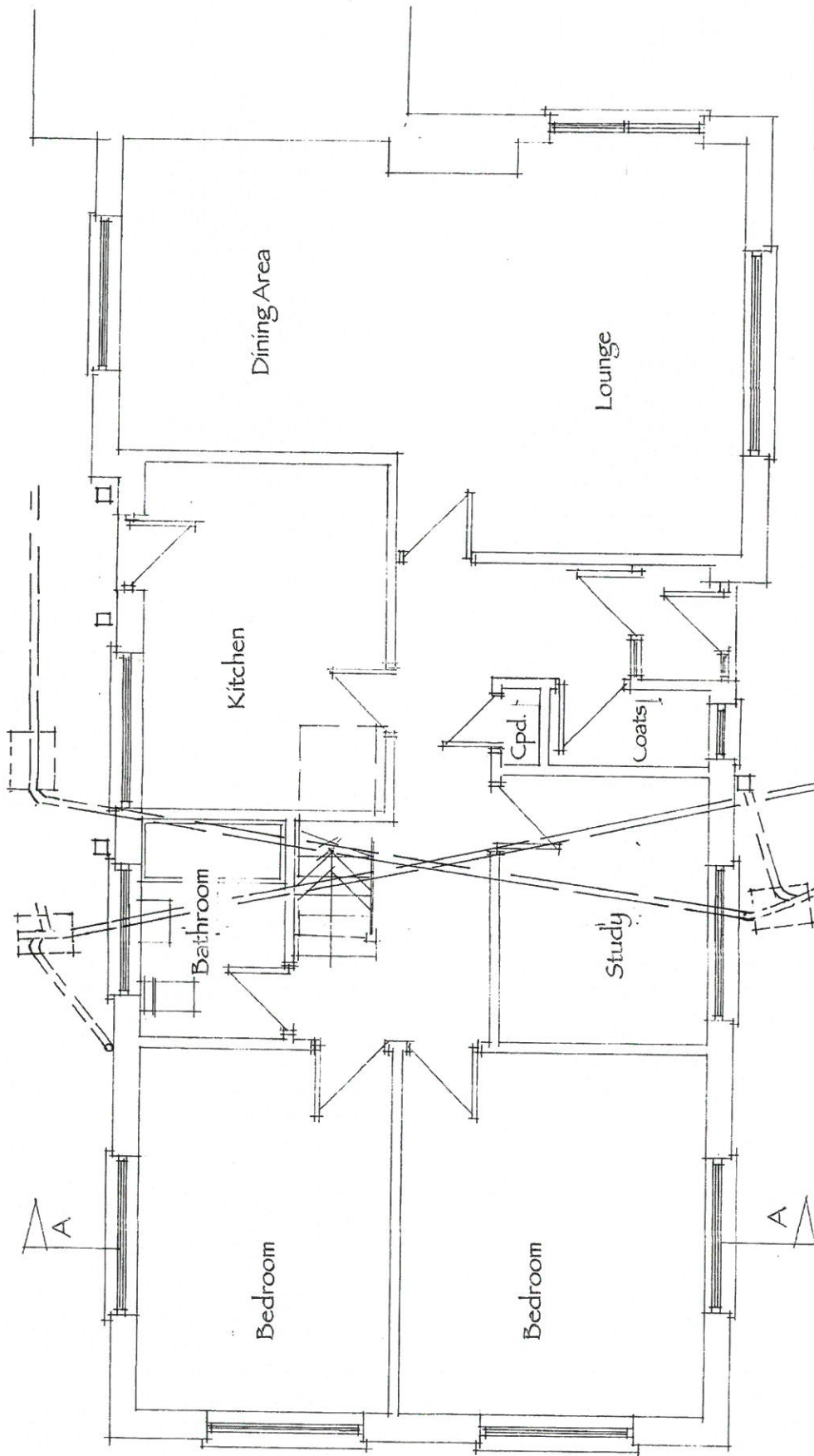
SCALES as shown

Dwg. No. 889. 01



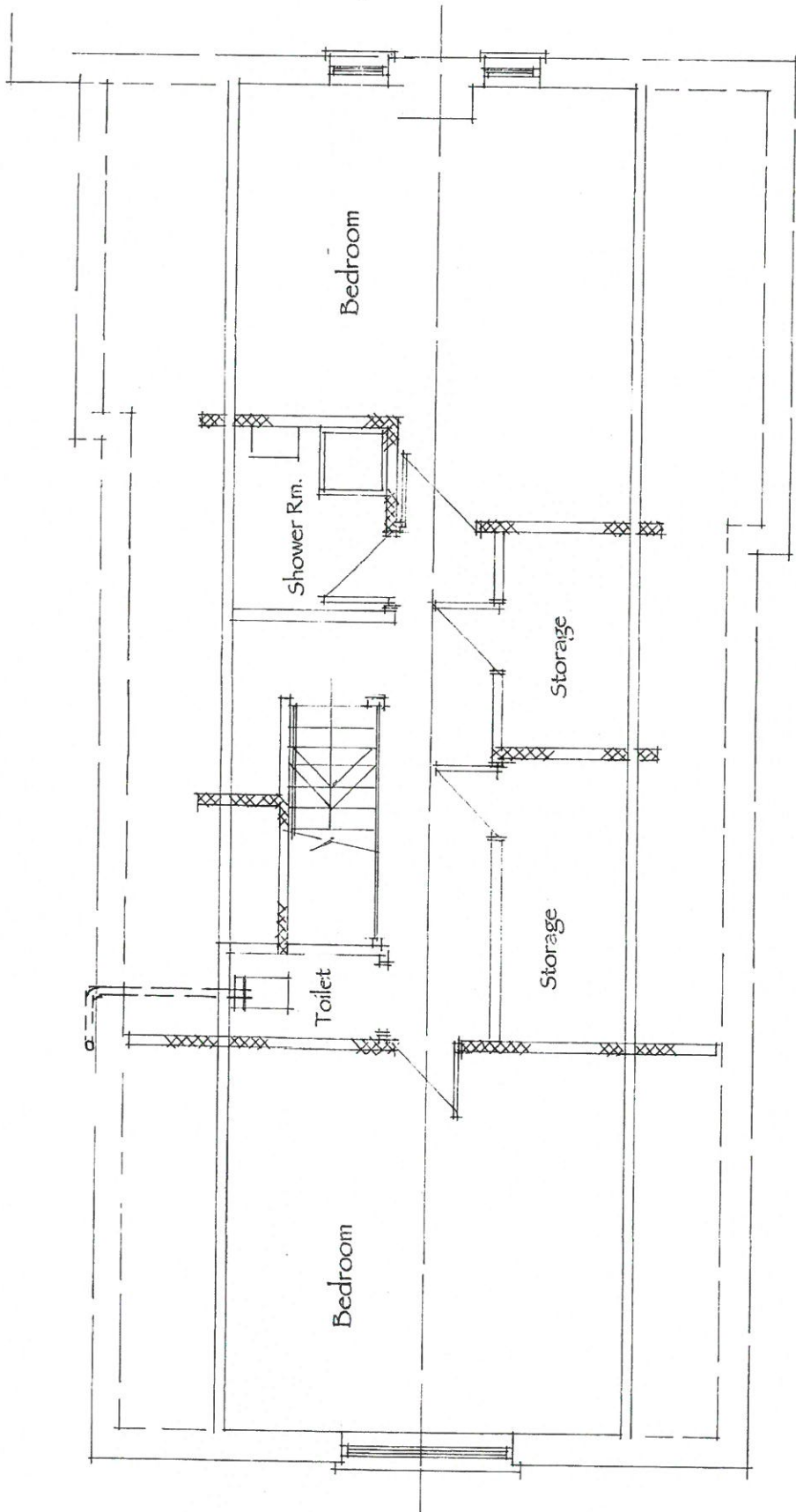
SITE PLAN

1:500



43 LLYS GWYN
 CAERNARFON
 EXISTING GROUND FLOOR
 PLAN
 SCALE 1:50
 Dwg No. 889.02



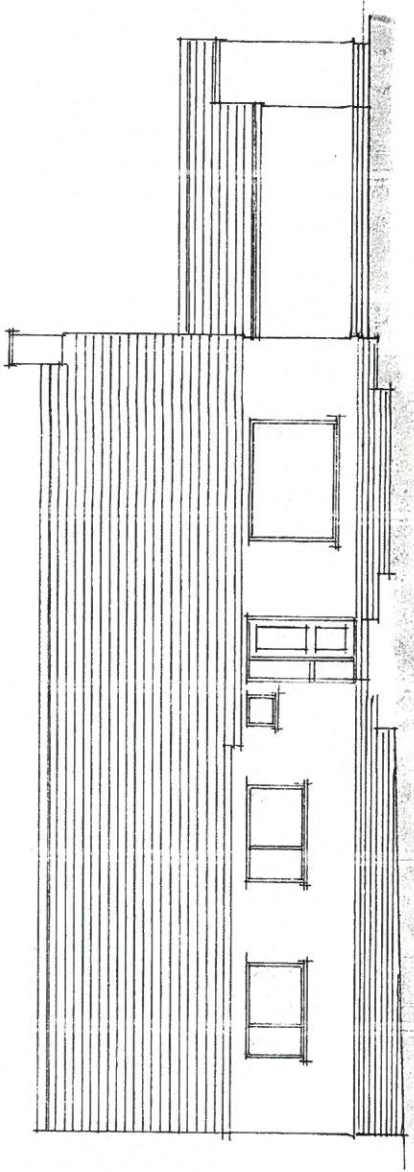


EXISTING FIRST FLOOR PLAN

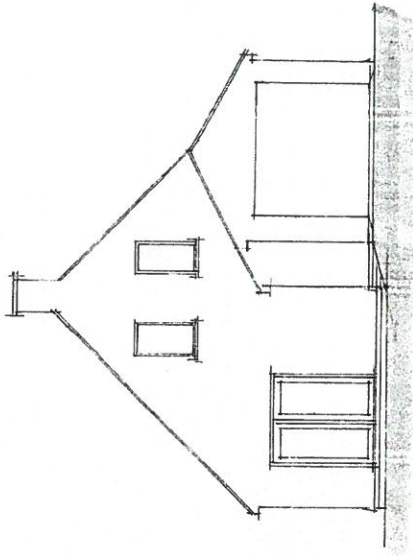
43 LLYS GWYN
CAERNARFON

EXISTING FIRST FLOOR PLAN

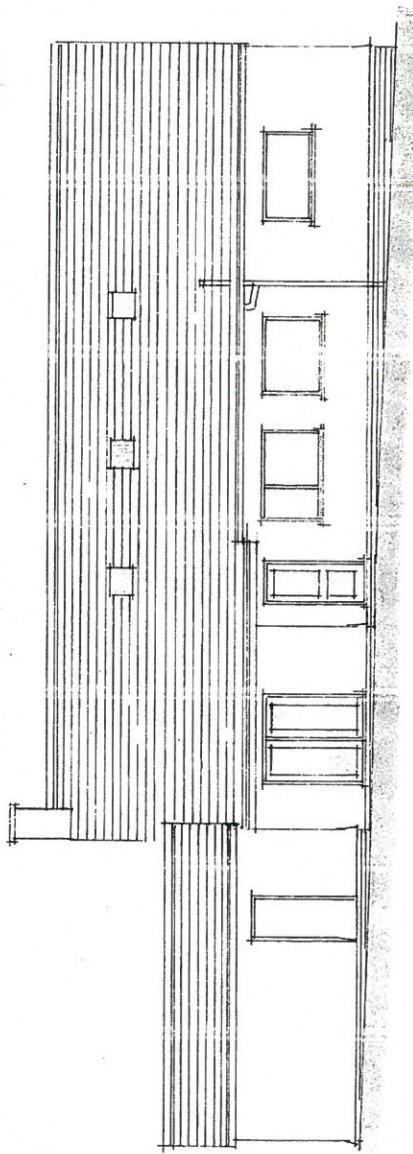
SCALE 1:50
Dwg. No. 889. 03



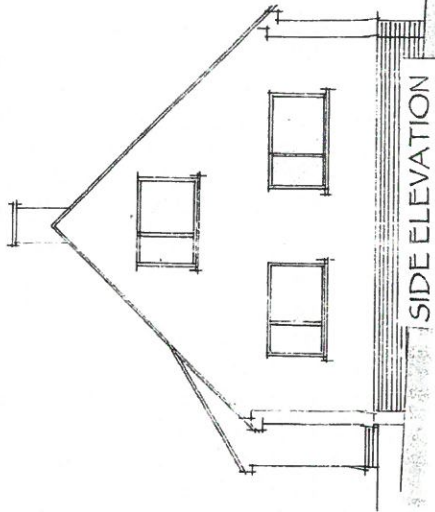
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION -
SOUTH WEST



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION
- NORTH EAST

43 LLYS GWYN
CAERNARFON

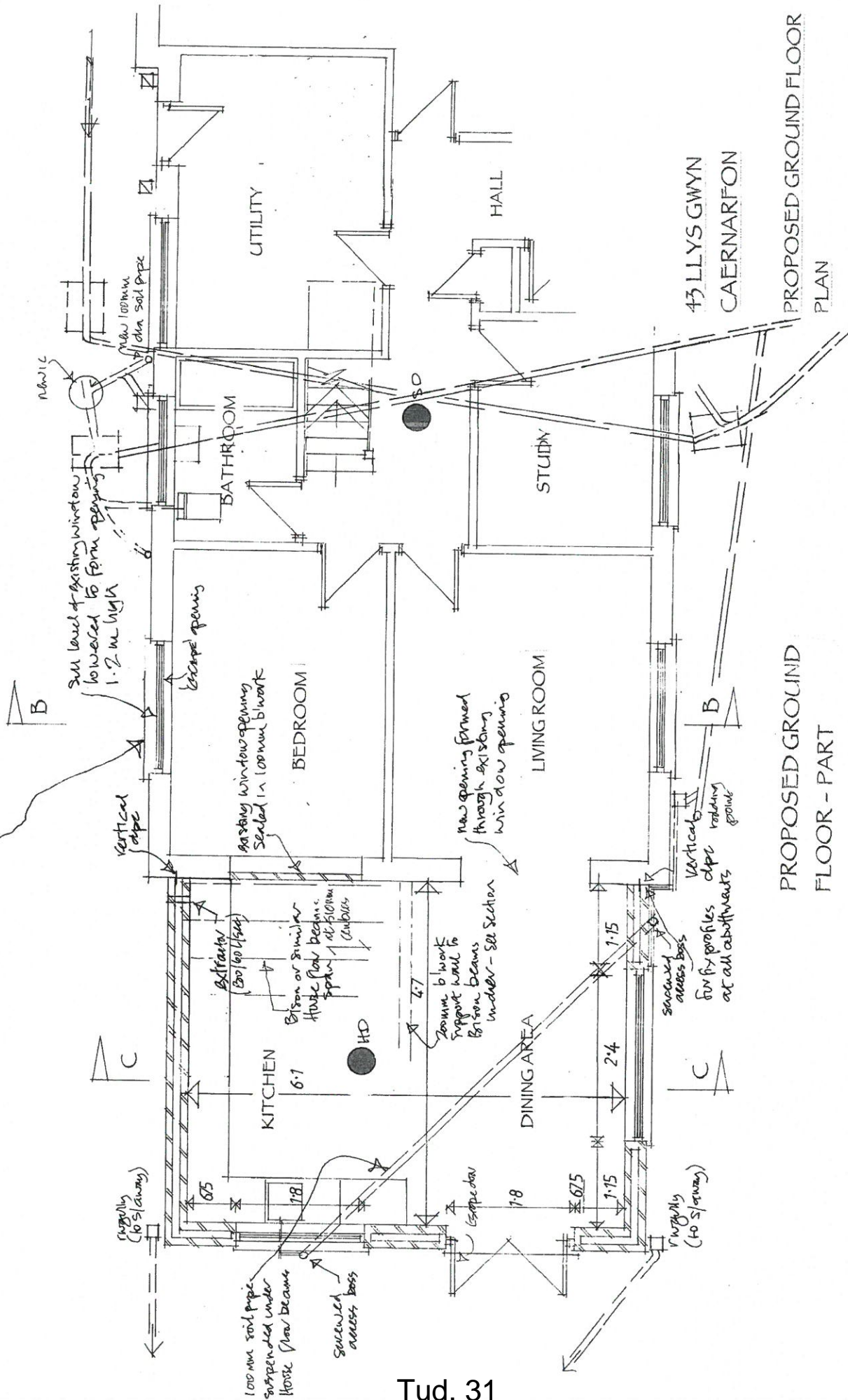
EXISTING ELEVATIONS

EXISTING ELEVATIONS

SCALE 1:100

Dwg No. 889 07

100X140 pc conc. lintels over
inner leaf of existing lintels to rear elevation



43 LLYS GWYN
CAERNARFON

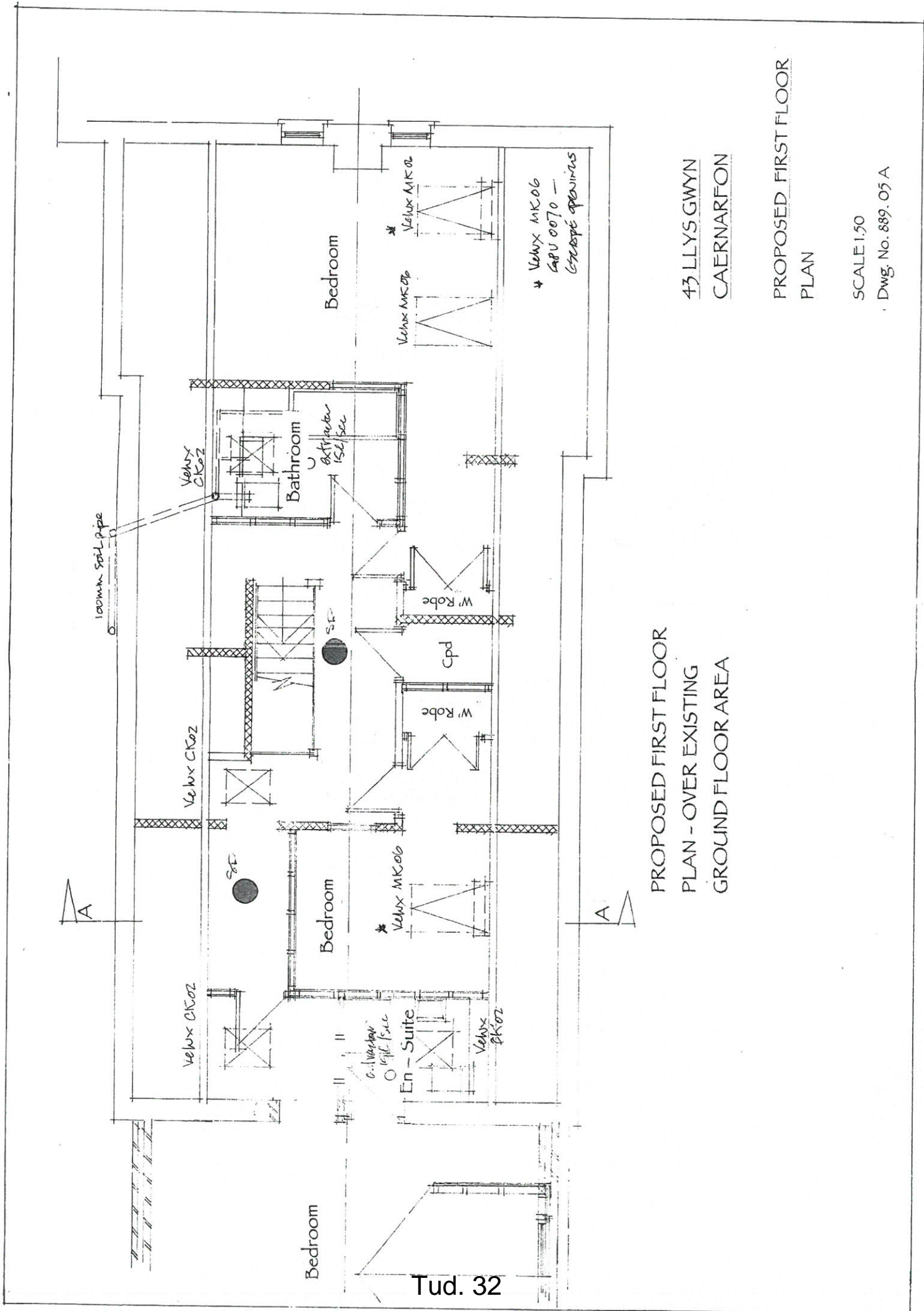
PROPOSED GROUND FLOOR
PLAN

PROPOSED GROUND
FLOOR - PART

SCALE 1:50

Dwg. No. 889.04

NOTE
DRAWINGS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH
STRUCTURAL ENGINEER'S DETAILS AND
SPECIFICATIONS



43 LLYS GWYN
CAERNARFON

PROPOSED FIRST FLOOR
PLAN

SCALE 1:50
Dwg. No. 889.05 A

PROPOSED FIRST FLOOR
PLAN - OVER EXISTING
GROUND FLOOR AREA

Bedroom

Bedroom

Bathroom

Bedroom

Tud. 32

En - Suite

W' Robe

Cpd

W' Robe

Velux MK06

Velux MK06

Velux MK06
Capu 0070 -
Escape opening

Velux MK02

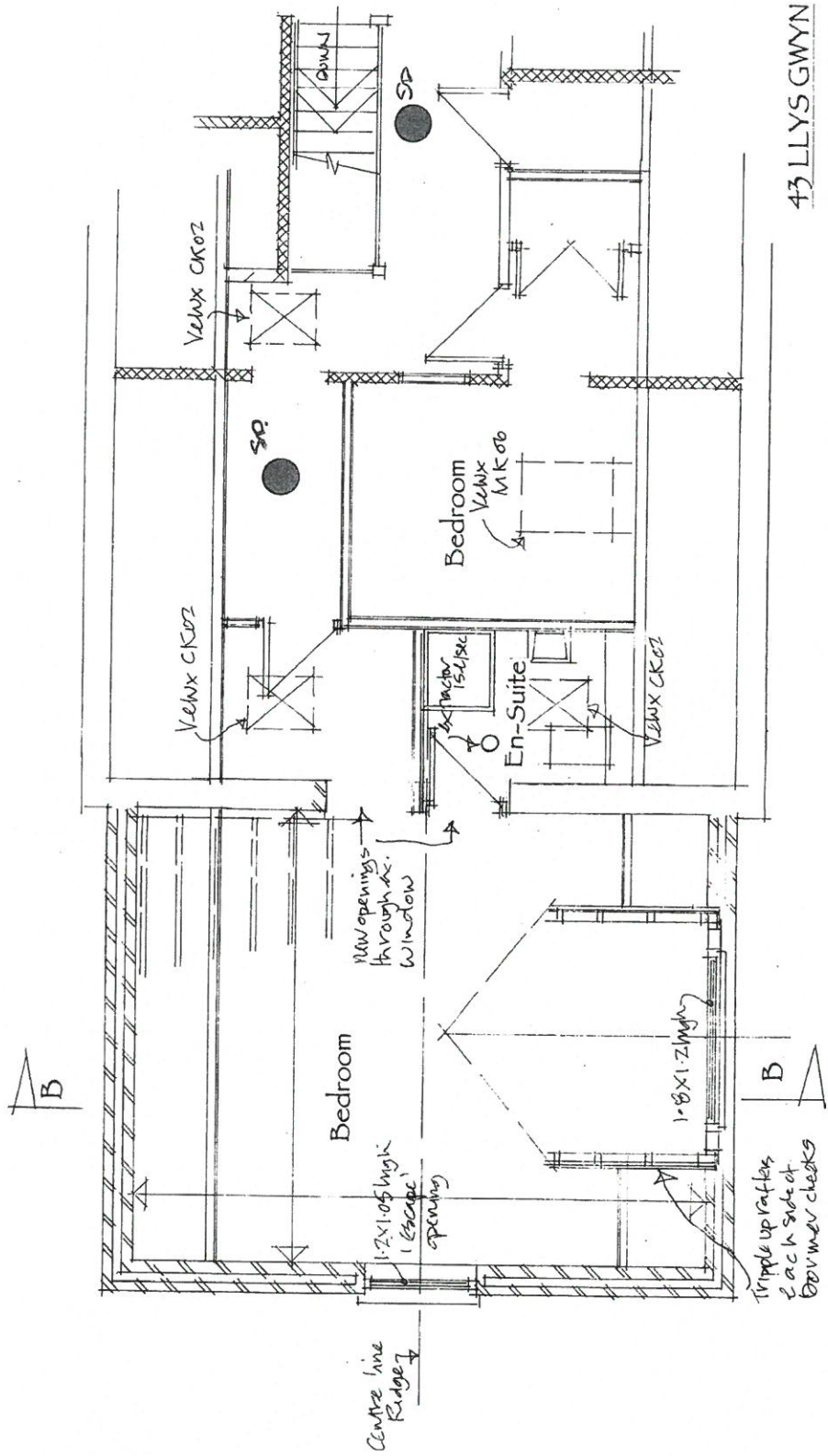
Velux MK02

Velux MK02

100mm soil pipe

A

A

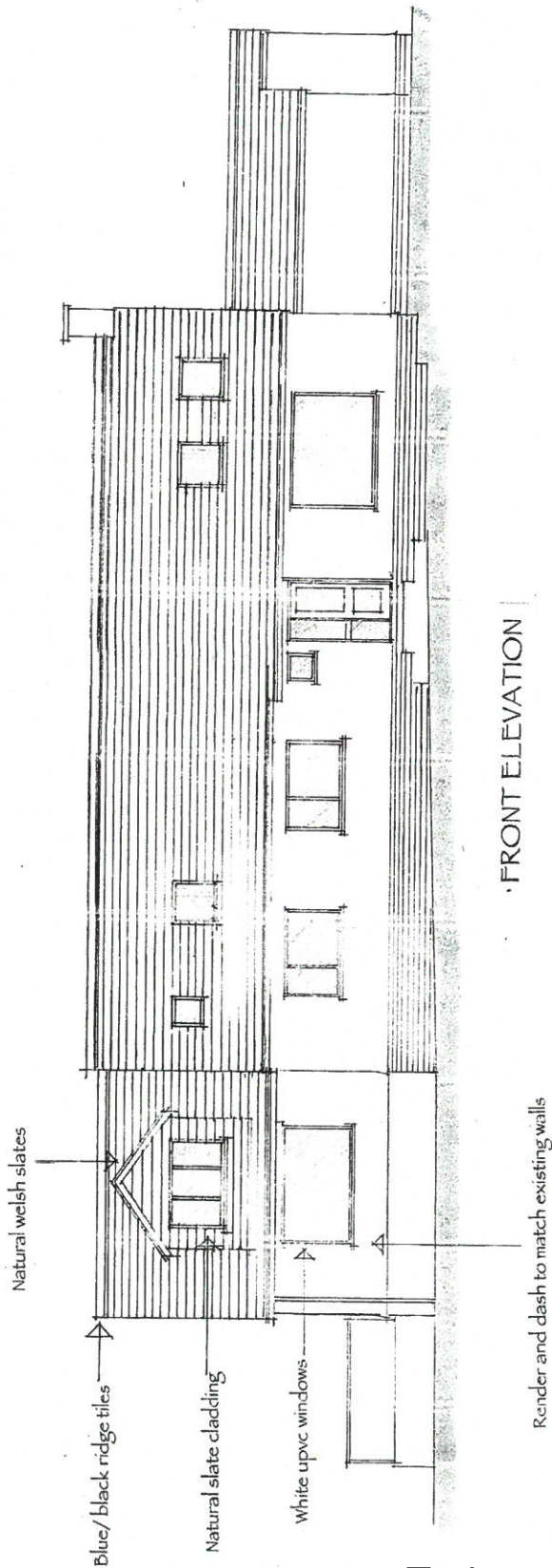


43 LLYS GWYN
CAERNARFON

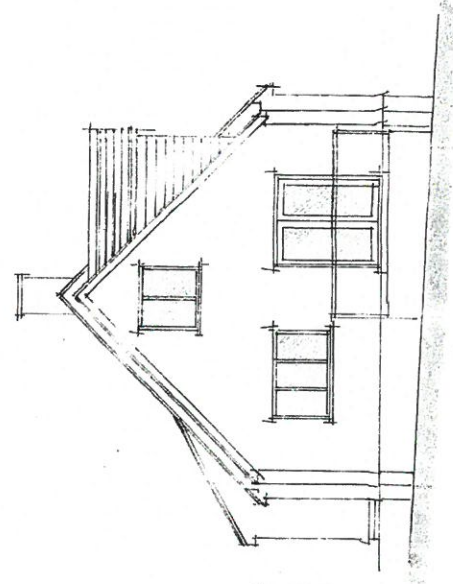
PROPOSED FIRST FLOOR
PLAN - NEW EXTENSION

PROPOSED GROUND FLOOR
PLAN - EXTENSION

SCALE 1:50
Dwg. No. 889.05 B



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION -
NORTH EAST

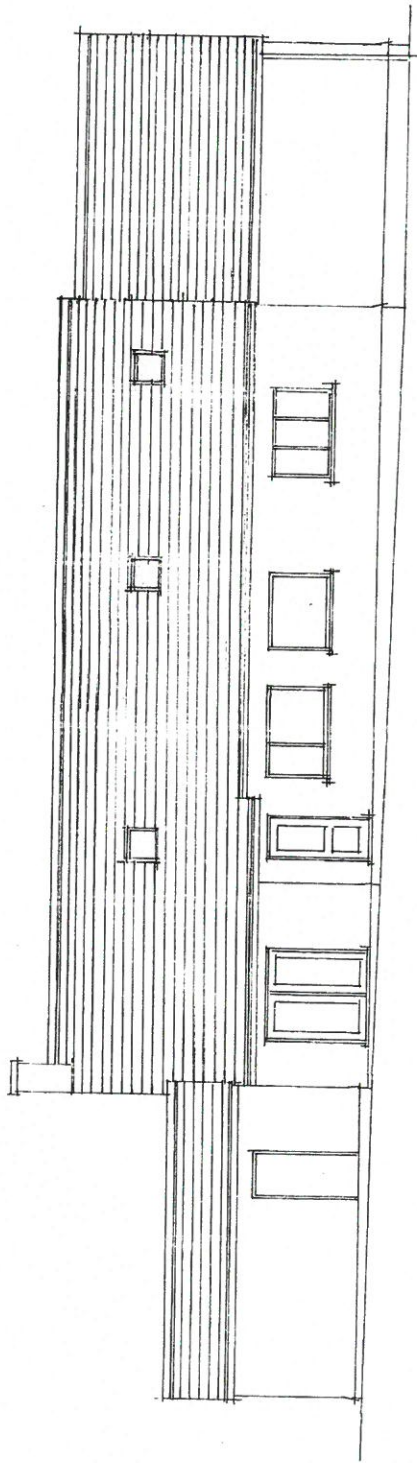
PROPOSED ELEVATIONS

43 LLYS GWYN
CAERNARFON

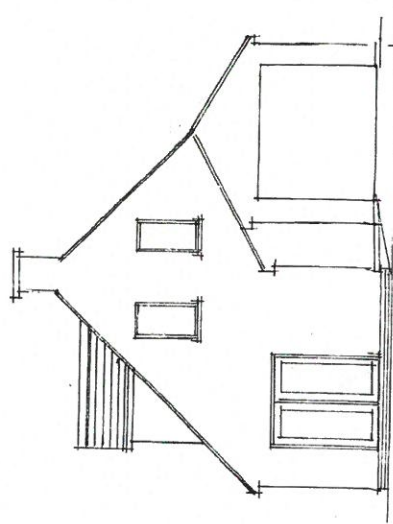
PROPOSED ELEVATIONS. 1

SCALE 1:100

Dwg. No. 889. 08A



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION
- SOUTH WEST

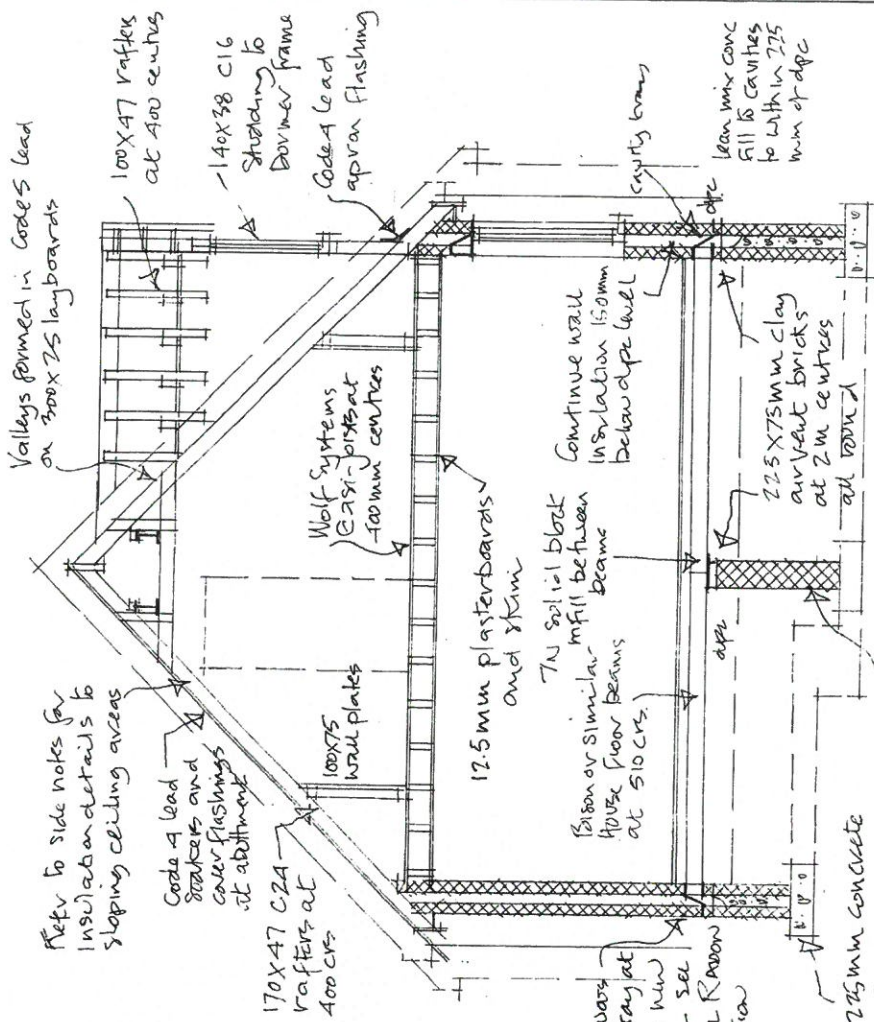
43 LLYS GWYN
CAERNARFON

PROPOSED ELEVATIONS. 2

SCALE 1:100

Dwg. No. 889.09A

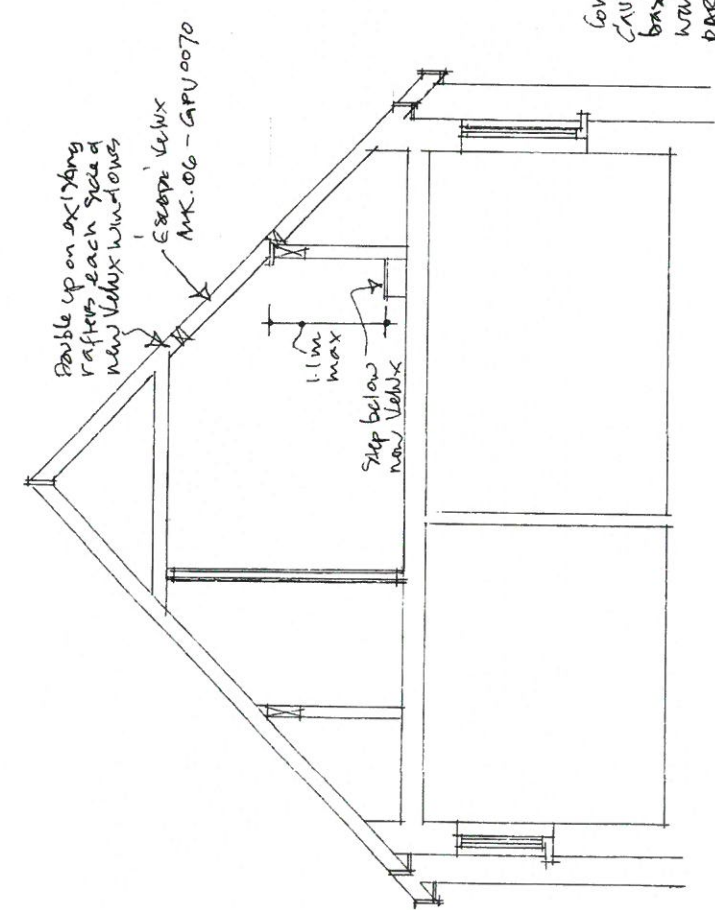
PROPOSED ELEVATIONS



43 LLYS GWYN
CAERNARFON

SECTIONS

SCALE 1:50
Dwg. No 889.06 A



SECTION A A

SECTION B B

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0440/18/AM

Dyddiad 09/05/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n nol i godi wyth ty fforddiadwy (un par a dau teras o dri) ynghyd ag addasu mynedfa bresennol, llecynnau parcio, ffordd i'r ystad a gerddi i'r tai unigol

Lleoliad: Tir ger Gorswen, Brynrefail, Caernarfon, Gwynedd, LL553NT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r hwn yn gais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl (pob dim ond y fynedfa gerbydol) i godi wyth tŷ fforddiadwy deulawr (4 tŷ cymdeithasol a 4 tŷ canolradd) ar safle sy'n ymylu ar ffin ddatblygu Pentref Lleol Brynrefail, fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu addasu'r fynedfa bresennol, creu ffordd stad newydd a gosod wyth tŷ ar ffurf hanner cylch, gan gynnwys un pâr o dai cyswllt a dau deras o dri thŷ. Byddai'r tai wedi'i rhannu'n ddau dŷ 2 llofft, tri thŷ 3 llofft a thri thŷ 4 llofft. Gan mai cais amlinellol yw hwn, dangosol yn unig yw'r manylion a'u dangosir ar y cynlluniau (ar wahân i'r fynedfa gerbydol).
- 1.3 Saif y safle rhwng prif ardal anheddol y pentref a'r Afon Caledfwlch. Tan y 1980au defnyddiwyd y safle fel iard loriau ond daeth y defnydd hwn i ben yn 1985 ac, er i'r safle am gyfnod fod wedi gordyfu gyda llwyni a thyfiant, oherwydd ei ddefnydd blaenorol fe ystyrir hwn yn safle tir llwyd. Mae'r safle erbyn hyn wedi'i glirio o'r rhan fwyaf o'r thyfiant.
- 1.4 Mae'r safle gerllaw Afon Caledfwlch ond saif y tu allan i Barth Llifogydd C (lle nad ydyw datblygiadau anheddol fel arfer yn dderbyniol). Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg trwy'r pentref, gerllaw Pont Brynrefail.
- 1.5 Cyflwynwyd y dogfennau isod gyda'r cais :
- Datganiad Cynllunio a Chartrefu Fforddiadwy
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
 - Canlyniadau asesiad coed
 - Llythyr oddi wrth Grŵp Cynefin yn datgan diddordeb mewn datblygu tai ar y safle
- 1.6 Fe ail-ddyluniwyd y cynllun mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth a bu ail-ymgynghoriad ar y cynllun diwygiedig.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU
 PS18 : TAI FFORDDIADWY
 TAI 16: SAFLEOEDD EITHRIO
 TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL
 AMG 2 : ARDALOEDD TIRWEDD ARBENNIG

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

CCA: Tai Fforddiadwy (2009).

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

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C06A/0264/18/AM : DATBLYGIAD PRESWYL 12 O DAI - Gwrthodwyd 08/06/06

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau :

- mae'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ac mae'n bwysig cadw at y ffiniau hyn
- mae'r tir o fewn ardal sydd dan berygl llifogydd
- pryder ynghylch presenoldeb llysiâu'r dial ar y safle
- derbyn bod galw am dai fforddiadwy yn lleol ond cwestiynu os mai hwn yw'r safle priodol

Uned Trafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad - Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnwys y gwelliannau a argymhellwyd gan yr Uned ac mae'r diwygiadau ar y cyfan yn dderbyniol. Mae rhai pryderon yn parhau ynghylch y trefniant mewnol dangosol.

Dŵr Cymru:

Dim gwrthwynebiad
 Gofyn am amod er sicrhau cynllun draenio ar gyfer dŵr aflan, dŵr wyneb a dŵr tir

Nodiadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Cyfoeth Naturiol Cymru: Ni ddylid caniatáu'r cais heb amodau'n ymwneud a'r canlynol
:
Amod 1: Amod cyffredinol ar gyfer datblygu ar dir sydd wedi ei effeithio gan lygru
Amod 2: Adroddiad dilysu
Amod 3: Monitro hirdymor
Amod 4: Llygriad nas amheuwyd
Amod 5: Systemau Draenio Cynaliadwy
Amod 6: Pentyrru
- Nodiadau i'r ymgeisydd
- Iechyd yr Amgylchedd: Angen amodau tir llygredig safonol
- Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r egwyddor ond gofyn am yr wybodaeth ganlynol :
 - Cynllun gwaredu rhywogaethau ymledol
 - Arolwg coed
 - Cynllun tirweddu
 - Cynllun draenio cynaliadwy
 - Arolwg rhywogaethau a'u gwarchodir
 - Amod er amddiffyn adar sy'n nythu.

Yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd canlyniadau Arolwg Coed ar gyfer y safle
- Uned Strategol Tai: Mae'r cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.
Byddai angen ystyried disgownt o thua 30% ar gyfer y tai pâr a 10% ar gyfer y tai teras.
- Tai Teg: Heb eu derbyn
- Adran Draenio Tir: Mae angen amod er diogelu'r cwrs dŵr gerllaw
- Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :
 - Mae'r tir wedi'i lygru gyda llysiâu'r dial ac yn anaddas i'w ddatblygu
 - Mae pryder ynghylch sefydlogrwydd glan yr afon ger y safle
 - Does dim angen y tai hyn ar Frynrefail gan fod bron i 40% o'r tai presennol yn dai haf
 - Gor-ddatblygiad o'r safle
 - Mae 8 tŷ yn ormod ar gyfer pentref o'r maint hwn
 - Bod cwrs dŵr yn rhedeg dan y safle ac felly bod y safle'n anaddas i'w ddatblygu
 - Mae problemau parcio difrifol eisoes yn y pentref ac nid oes parcio digonol yn rhan o'r cynllun
 - Fe fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r drafnidiaeth trwy'r pentref.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Pryder bod y tir wedi'i lygru oherwydd ei ddefnydd blaenorol a gall llygredd gael ei ryddhau i'r afon o ganlyniad i'r gwaith
- Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu
- Mae llifogydd yn effeithio ar y tir yn rheolaidd
- Ni all y systemau draenio a charthffosiaeth bresennol ddelio gyda'r tai newydd

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Nid oes gan yr ymgeisydd hawl mynediad i'r ffordd sydd ar lan yr afon
- Bod y safle wedi ei glirio o lystyfiant heb ganiatâd
- Cwestiynu'r bwriad ar gyfer tir y perchennog sydd tu allan i ffin y safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Pentref Lleol Brynrefail fel y'i diffinnir gan y CDLl ond mae'n cyffwrdd yn union â'r ffin.
- 5.2 Mae Polisi PS18 : Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDLl gyda 268 o'r rheiny'n cael eu darparu mewn Pentrefi. Mae Polisi TAI 16 yn caniatáu, fel eithriad, datblygu cynlluniau tai sy'n 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffin ddatblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymogol i'r anheddle. Mae angen i safleoedd o'r fath gwrdd ag angen lleol sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amser rhesymol tu mewn i'r ffin.
- 5.3 Yn yr achos hwn bwriedir darparu 8 tŷ fforddiadwy ar y safle (100%) ac mae Uned Strategol Tai'r Cyngor yn cadarnhau bod y nifer hwn o dai ynghyd a natur y tai hynny yn cyfarch gydag anghenion yn yr ardal. Nid oes yr un safle tai wedi ei glustnodi o fewn ffin fabwysiedig Brynrefail.
- 5.4 Mae'r datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy yn cadarnhau bydd dyluniad a gosodiad mewnol dangosol y tai yn cwrdd ag anghenion y llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) (Design Quality Requirements - DQR). Mae cwrdd y gofynion hyn yn golygu y gellid trosglwyddo'r tai i gymdeithas dai. Yn ogystal derbyniwyd copi o lythyr gan Grŵp Cynefin yn dangos parodrwydd mewn egwyddor i ddatblygu tai ar y safle.
- 5.5 O safbwynt ffisegol, fe gredir bod hwn yn estyniad rhesymol i'r pentref gyda datblygiadau eraill yn amgylchynu'r safle ar dair ochr. Mae'r safle hefyd yn safle tir llwyd a fu, yn y gorffennol, yn iard loriau.
- 5.6 O ystyried y drafodaeth uchod, gan i hwn fod yn gynllun sydd ar dir llwyd, yn union gerllaw ffin ddatblygu a bod y datblygiad yn cyfarch galw lleol am dai fforddiadwy,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

fe gredir bod egwyddor y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 16 y CDLI ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i osodir gan Bolisi PS18.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.7 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.8 Oherwydd ei safle tir llwyd ger lleoliad anheddol presennol ni ystyrir bydd y tai hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod gosodiad a dyluniad dangosol y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.
- 5.9 Mae'r safle hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ond eto, oherwydd ei leoliad ger ardal anheddol, ni chredir bydd unrhyw niwed arwyddocaol ar raddfa tirwedd yn deillio o'r datblygiad ac felly fe gredir bod y cais yn gyson gyda Pholisi AMG 2 y CDLI.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol. Yn ogystal, oherwydd y pellter o dai eraill ynghyd a ffurfiant y tir a sgrinio naturiol presennol, ni chredir y byddai unrhyw or-edrych na chysgodi arwyddocaol o unrhyw eiddo arall yn deillio o'r datblygiad. Fe gredir felly y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth ac, er bod ganddynt rai sylwadau ynghylch trefniant mewnol y safle (sydd i'w gytuno fel rhan o'r cais materion a gwadwyd yn ôl) nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r fynedfa o safbwynt diogelwch ac fe gredir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol o safbwynt niferoedd. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.12 Fe godwyd nifer o bwyntiau gan yr Uned Bioamrywiaeth ac fe drafodir y rhain yn eu tro isod :
- *Rhywogaethau ymledol* : Mae Llysiâu'r Dial (Japanese Knotweed) a Jac y Neidiwr (Himalayan Balsam) yn bresennol ar y safle ac mae'n angenrheidiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

cymryd camau i gael gwared a'r rhywogaethau hyn. Er sicrhau ei fod yn cael ei waredu'n llwyr, credir y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau y gweithredir cynllun i waredu rhywogaethau ymledol o'r safle.

- *Adar sy'n nythu* : Er mwyn amddiffyn rhywogaethau adar sy'n nythu ar y safle fe fyddai'n briodol gosod amod i atal clirio unrhyw dyfiant o'r safle yn ystod y tymor nythu adar.
- *Coed* : Fe gollir sawl coeden o ffiniau'r safle yn ystod y broses adeiladu ac mae'n bwysig amddiffyn y coed eraill rhag niwed. Fe greidir y byddai'n rhesymol gosod amodau er amddiffyn gwreiddiau coed presennol yn ystod y cyfnod adeiladu ac i gyflwyno cynllun tirlunio / plannu coed er sicrhau y digolledir unrhyw golled coed sy'n digwydd.
- *Mamaliaid gwarchodedig* : Fe nodwyd bod cynefin priodol ar y safle ar gyfer rhywogaethau mamaliaid gwarchodedig megis y llwynog, mochyn daear neu'r dyfrgi. Wedi dweud hynny, adroddodd yr Uned Bioamrywiaeth ei fod yn annhebygol bod mamaliaid o'r fath yn ei ddefnyddio ar hyn o bryd. O ystyried bod deddfwriaeth ar wahân i gynllunio ar gael ar gyfer amddiffyn rhywogaethau gwarchodedig petaent yn symud i'r safle, ni ystyrir ei fod yn angenrheidiol gosod amod cynllunio yn ymwneud ag amddiffyn y rhywogaethau hyn fel rhan o'r caniatâd hwn.

- 5.13 Fe greidir y buasai gweithredu fel yr uchod yn gyson gyda gofynion Polisi PS19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

Tir Llygredig

- 5.14 O ystyried cyn defnydd y safle fel iard loriau a'i agosatwydd at Afon Caledfwlch fe fydd yn hanfodol ymgymryd â gwaith pellach er sicrhau nad oes unrhyw lygredd o ddŵr daear yn deillio o aflonyddu'r tir. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cynnig amodau ar gyfer sicrhau bydd gwaith ymchwil priodol yn digwydd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle ac, os oes angen, bydd rhaid ymgymryd â gwaith lliniaru a monitro yn unol â'r anghenion ag adnabyddir. O osod amod er sicrhau hyn fe greidir bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisiâu PS 19 a PCYFF 2 y CDLI fel y maent ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd rhag niwed.

Materion Draenio Tir / Llifogydd

- 5.15 Nid yw safle'r cais o fewn Parth Llifogydd C fel y'i diffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl Llifogydd ac, yn ddarostyngedig i amodau priodol, nid oedd gan Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru nac Uned Draenio'r Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad i godi tai ar y safle.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.16 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwyso'r polisiâu cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe greidir felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud a darparu tai fforddiadwy.

6. Casgliadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 8 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle hwn yn addas. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud gyda sicrhau fod yr 8 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
3. Toeau llechi
4. Rhaid cyflwyno a chytuno manylion trefniant y safle
5. Amod Dwr Cymru
6. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu Cynllun Gwaredu Rhywogaethau Ymledol
7. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu cynllun tirlunio a phlannu coed gan gynnwys manylion pa goed sydd i'w gwarchod, sut bydd y coed hyn yn cael eu hamddiffyn yn ystod y datblygiad a rheolaeth y nodweddion hyn yn yr hirdymor
8. 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 a'u gweithredu cyn dechrau'r datblygiad.
9. Dim gwaith clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar
10. Amodau priffyrdd
11. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd

CYN SAFLE LORIAU I'R DWYRAIN O GORSWEN.
BRYNREFAIL, CAERNARFON LL55 3NT

CYNLLUN LLEOLIAD

GRADDFA: 1:1250 @ A4



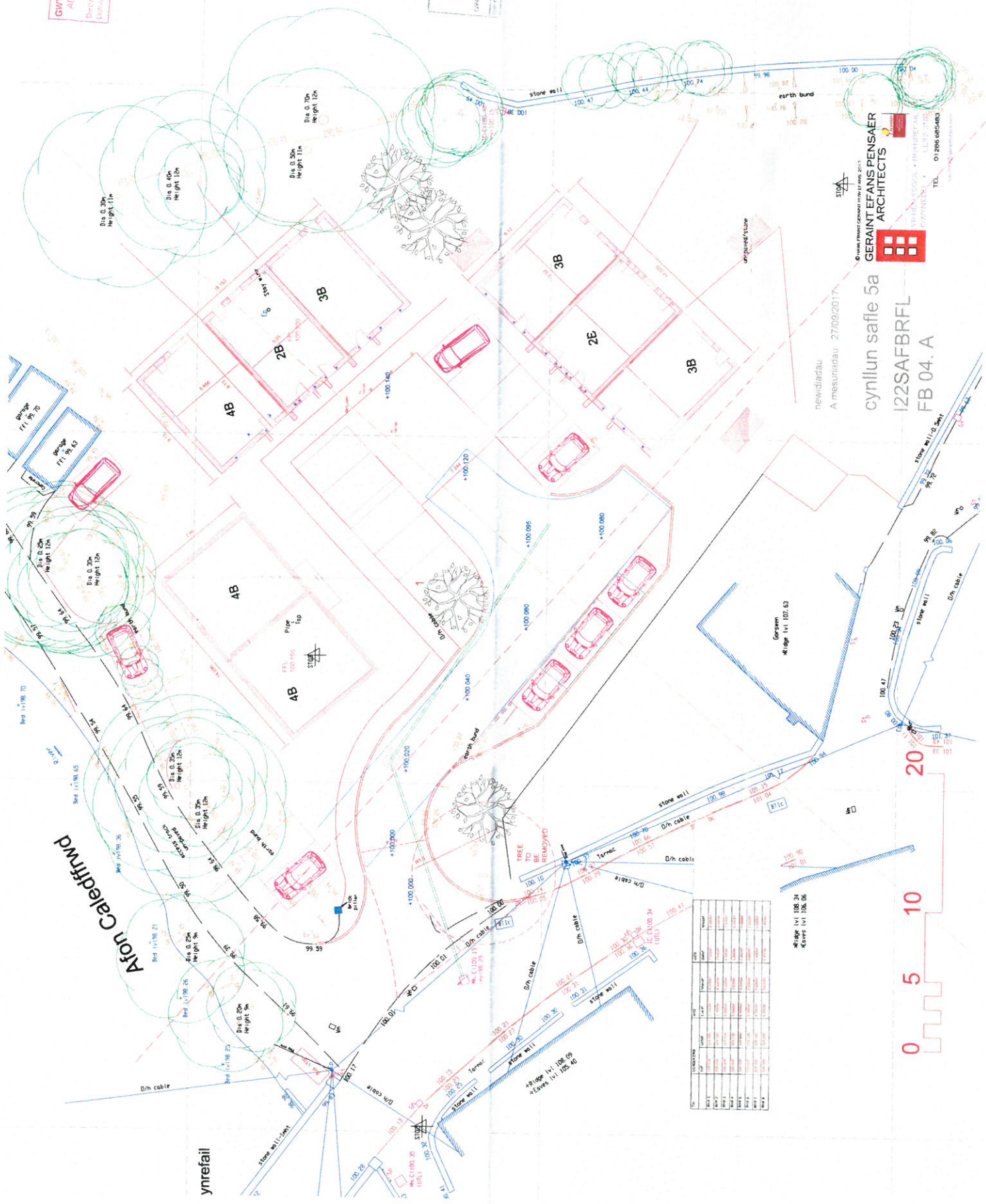
GWYBODAETHYD CHYHOEDDUS
 ADDYDDI: 28/09/2017
 Llosgwrnog, 28/09/2017

CHYHOEDDUS
 ARIAN Y Ffôn: 01248 381111
 278, 279, 280, 281
 CYNALYDDIAETH: 01248 381111
 278, 279, 280, 281

STDA
 © 2017 PŴYLLI GERANTIAU LTD BY 2017
GERIANT EFANS PENSAR
ARCHITECTS
 122SAFBRFL
 FB 04. A
 TEL: 01246 680403

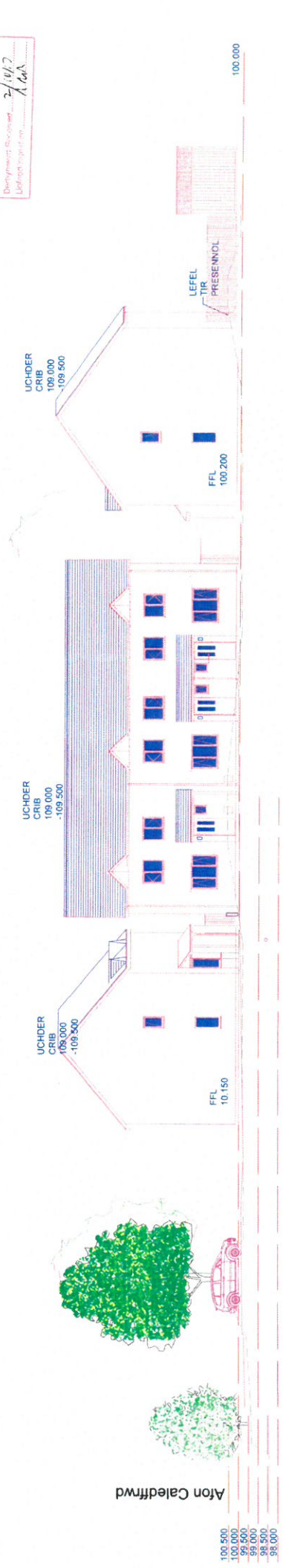
newidiadau - 27/09/2017

cynllun safle 5a
 I22SAFBRFL
 FB 04. A

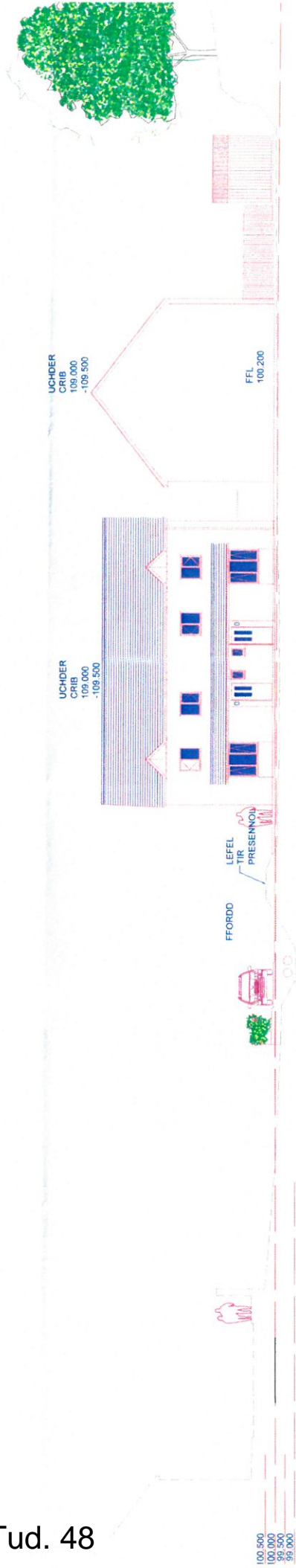


NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED	REVISION
1	ISSUED FOR TENDERS	28/09/2017	EF	EF	1
2	REVISED	28/09/2017	EF	EF	2
3	REVISED	28/09/2017	EF	EF	3
4	REVISED	28/09/2017	EF	EF	4
5	REVISED	28/09/2017	EF	EF	5
6	REVISED	28/09/2017	EF	EF	6
7	REVISED	28/09/2017	EF	EF	7
8	REVISED	28/09/2017	EF	EF	8
9	REVISED	28/09/2017	EF	EF	9
10	REVISED	28/09/2017	EF	EF	10

GWYBODAETH YCHWANEGOL
 ADDITIONAL INFORMATION
 Dilyniwrdd Reolwrdd: 2/14/2
 Llofnodwr: A. G. A.



Tud. 48



© HAWLFRAMT GERAINT EVANS 2017
GERAINT EVANS PENSÆR
ARCHITECTS
 YR HEIN YSGOL • HWY FFEFAL
 GWYBODED • LLŶS GŵR
 TEL 01286 685483
 www.geraintevans.com

newidiadau
 Uchder crib 27/09/2017

trawsdoriadau
safe

1:100 @ A1
 I22SAFBRFL FB 05 a

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/0628/39/LL

Dyddiad 29/06/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Dymchwel ty presennol a chodi ty newydd yn ei le

Lleoliad: Ynys For Bach, Abersoch, Pwllheli, LL537EL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ unllawr ac adeiladu tŷ newydd deulawr yn ei le ynghyd a gwaith cysylltiol. Dyluniad modern sydd i'r tŷ bwriededig gyda tho brig sinc a'r waliau wedi eu gorffen gyda chyfuniad o rendr gwyn a byrddau pren a charreg. Mae'r tŷ bwriededig yn cynnwys storfa gardd, cyntedd, 3 ystafell wely a baddon ar lawr daear a lle byw ac ystafell bwyta / cegin gyda theras blaen ac ochr ar llawr cyntaf. Mae'r tŷ presennol wedi ei adeiladu ar lefel uwch na'r ffordd sirol gyfochrog gyda grisiau pren a charreg yn rhoddi mynediad iddo o'r ffordd. Ceir lle parcio ar ffurf 'tynnu mewn' i'r blaen o'r eiddo.
- 1.2 Yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 01/08/2017 yn dangos y to wedi ei orchuddio a llechi. Derbyniwyd hefyd gynllun diwygiedig yn dangos asesiad llwybr cerbydol (swept path analysis) ar 30/08/2017.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei lleoli mewn ardal breswyl ac mae'r safle oddi mewn i ffin datblygu Abersoch, ond mae'r rhan o'r ardd / cwrtil y tu allan i'r ffin. Mae terfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3. Gorwedd y safle o fewn dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn (THGLI)

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 2 Safonau Parcio
 TRA 4 Rheoli ardrawiad cludiant
 PCYFF 1: Ffiniau datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle.
 PS 17: Strategaeth aneddeoedd
 TAI 13: Ailadeiladu tai annedd
 PS19 : Gwarchod a/neu wella'r amgylchedd leol
 AMG 1: Cynllun rheolaeth AHNE.
 AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C17/0136/39/LL – Dymchwel y tŷ presennol a chodi tŷ Newydd yn ei le – Gwrthod ar 25/05/2017
 C07D/0462/39/LL – Codi uchder to ac estyniad i dalcen – Gwrthod 22 Hydref 2007.
 C02D/0075/39/LL – Estyniad a lolla haul – Caniatáu 2 Ebrill 2002.
 2/19/526E – Man parcio a newid defnydd tir amaethyddol yn ardd – Caniatáu 25 Gorffennaf 1991.
 2/19/526D – Estyniad i dy a mynedfa droed – Caniatáu 9 Mehefin 1989
 2/19/526C – Estyniad i annedd a mynedfa gerbydol – Gwrthod 3 Ebrill 1989
 2/19/526B – Mynedfa gerdded newydd – Caniatáu 9 Hydref 1884
 2/19/526A – Estyniad i dy annedd – Gwrthod 15 Awst 1984
 2/19/526 – Mynedfa newydd – Gwrthod 15 Awst 1984
 34/72/267 – Trosi anecs ystafell wely yn dy – Caniatâd 31 Ionawr 1973

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd ei fod yn ddatblygiad ar safle cyfyng ar briffordd hynod brysur a chul. Hefyd mae'r cynllun yn anghymarus a'r tai cymdogion.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriad at y cais uchod a chadarnhaf fod y ddarpariaeth parcio a llecyn i dynnu o mewn o flaen yr eiddo mewn egwyddor yn dderbyniol. Fodd bynnag gofynnaf am wybodaeth pellach i ddangos fod modd troi a gadael y safle mewn ger ymlaen, o'r ddau gyfeiriad. Atodaf gynllun gyda nodiadau i egluro'n bellach beth sydd angen i foddhau pryderon y Gwasanaeth Trafnidiaeth.

Sylwadau pellach: Cyfeiriad at y wybodaeth ychwanegol. Mae'r wybodaeth yn dangos mae modd cael mynediad cerbydol o bob cyfeiriad felly cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cynnig y sylwadau canlynol:
 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon bod yr arolwg ystlumod (Yorke Associates Ecological Consultants, March 2017) wedi'i gynnal i safon dderbyniol. Mae'r adroddiad yn nodi nad oedd unrhyw dystiolaeth bod y strwythurau / coed yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd fel clwyd fan ystlumod, ac mae'n nodi bod y posibilrwydd y gallent gael eu defnyddio fel clwyd fannau yn fach. Felly mae'r gwaith arfaethedig yn annhebygol o effeithio ar ystlumod neu eu clwyd fannau. Dylai'r awdurdod sicrhau bod yr amodau sy'n gysylltiedig ag unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir yn gwneud yn siŵr bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

argymhellion yr adroddiad yn cael eu gweithredu er mwyn osgoi niweidio ystlumod. Dylid hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i roi'r gorau i weithio ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth naturiol Cymru i gael cyngor pellach os bydd ystlumod yn cael eu darganfod unrhyw bryd wrth i'r gwaith gael ei gyflawni.

Mae'r ymddangos bod y safle yn agos i gwrs dwr sy'n llifo i fewn Gors Llyferin SoDdGA. Mae CNC yn bryderus y gallai'r gweithgaredd ar y safle achosi i solidau crog lifo i gyrsiau dwr cyfagos. Rhaid gwneud gwaith adeiladu yn unol ag amodau safonol CNC ar gyfer gwaith ger cyrsiau dwr. Rhaid peidio â chaniatáu i ddeunydd smentaidd ollwng i unrhyw gwrs dwr. Rhaid i unrhyw ddŵr sy'n dod i gyffyrddiad a choncridd gwlyb gael ei drin fel dŵr halogedig a rhaid peidio â gadael iddo ddraenio i unrhyw gwrs dwr. Rhaid gwneud gwneud gwaith adeiladu mewn modd a fydd yn sicrhau cyn lleied o lygredd ac sy'n bosibl. Petai unrhyw lygredd neu newid lliw ddod yn amlwg, rhaid i'r gwaith stopio a rhaid adolygu arferion gweithio mewn ymgynghoriad a CNC. Cynghorir yr ymgeisydd i ddilyn y cyfarwyddyd o fewn Nodyn Canllawiau Atal Llygredd 5 "Gwaith a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr sydd ar gael o wefan NetRegs.

Mae'r bwriad o fewn neu gall effeithio ar AHNE.

Dŵr Cymru:

Cynnig amodau safonol parthed dwr wyneb. Cynghori'r datblygwr gysylltu yn uniongyrchol gyda Dŵr Cymru.

Uned AHNE:

Mae Ynysfor Bach wedi ei leoli ymysg tai eraill ar Lôn Sarn Bach, Abersoch ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Tŷ unllawr, lled-fodern efo ystafell haul ydi Ynysfor Bach ac mae Ynysfor gerllaw yn dŷ deulawr o gymeriad traddodiadol. Oherwydd y lleoliad amlwg yn yr AHNE disgwylir adeilad o ddyluniad sy'n gweddu i'w amgylchedd gyda deunyddiau addas.

Fel gyda'r cais blaenorol y bwriad yw codi adeilad deulawr eithaf sylweddol. Mae'r dyluniad yn un modern/ cyfandirol gyda balconi, nifer o ffenestri amrywiol a modurdy integredig. Nodir fod y cais presennol yn cynnwys to brig o "quartz zinc".

O ystyried y safle ymysg tai eraill, a'r lleoliad amlwg yn yr AHNE, ni chredir fod yr adeilad arfaethedig yn gweddu ar sail ei faint ai ddyluniad.

Uned Bioamrywiaeth

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ystlumod ac adar gan Yorke Associates Ecological consultants dyddiedig Mawrth 2017 "Ynysfor Bach, Abersoch, Priliminary Bat &

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Nesting Bird Survey". Yn ôl yr adroddiad nid oedd yna dystiolaeth o adar nag ystlumod yn yr adeilad. Yn sgil hynny, nid oes gennyf bryderon ecolegol. Er hynny, dylai adeilad Newydd gynnwys nodweddion ar gyfer adar ac ystlumod e.e. blychau ystlumod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu o fewn y cyfnod hysbysebu ar sail:

- Cais rhif C17/0136/39/LL blaenorol wedi ei gwrthod ar sail byddai datblygiad yn nodwedd anghydweddol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y stryd wedd ac yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
- Nid yw'r cynllun cyfredol yn ateb pryderon ar cais blaenorol ynglŷn ag effaith ar y strydwedd.
- Bwriad yn ateb i raddau pryderon ffyrdd ar gais blaenorol
- Er bod y cynnig presennol yn welliant ystyrir bod y fynedfa yn is safonol ar gyfer dwysâd yn ddefnydd y safle. Pryder y byddai'r bwriad yn amharu ar draen dwr aflan cymydog sy'n rhedeg drwy safle y cais.
- Lleoliad wal gynnal ar hyd terfyn gogledd ddwyreiniol rhwng safle y cais a chymydog.
- Bod gwybodaeth ar ffurflenni cais ynglŷn â nifer ystafelloedd gwely a draenio dŵr wyneb yn gamarweiniol.
- Dyluniad.
- Ymgeisydd wedi cyfleu bodlonrwydd i addasu'r adeilad er creu mwy o le rhwng y datblygiad a'r terfyn gogledd ddwyreiniol.
- Ymgeisydd ar ddeall bod Uned Trafnidiaeth heb eu bodloni yn llwyr bod gwelliannau i'r fynedfa yn ddigonol.
- Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i ddymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd ond bydd angen edrych ar faterion diogelwch a therfyn.
- Honni nad yw cynlluniau yn gywir.
- Amau manylion a gyflwynwyd gyda chynllun sy'n dangos asesiad llwybr cerbydol (swept path analysis) ac addasrwydd y llecyn parcio cerbydau newydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y tŷ presennol ar y safle a chodi tŷ newydd yn ei le. Mae polisiâu lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd. Mae'r tŷ wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch a byddai'n gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O'r safbwynt yma ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 CDL1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.2 Mae Polisi TAI 13 CDLI yn ymwneud yn benodol gyda dymchwel a chodi tŷ newydd y tu mewn i ffin pentref ac yng nghefn gwlad. Mae'r polisi yn gefnogol i ddymchwel ac ail adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi. Noder mai maen prawf 2, 3, 6, 10 ac 11 sy'n berthnasol i'r bwriad oherwydd lleolir y safle o fewn ffin y pentref ac mae'n yn datgan fel a ganlyn:
- 5.3 Maen prawf 2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig: Nid yw'r adeilad yn rhestredig ac mae Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi dod i'r casgliad nad yw o werth hanesyddol / pensaernïol digonol a fyddai yn cyfiawnhau cynnwys yr adeilad ar restr o adeiladau rhestredig.
- 5.4 Maen prawf 3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a / neu hanesyddol a / neu weledol arbennig fyddai golygu y dylid eu cadw: Mae'r tŷ presennol wedi ei addasu ac ymestyn dros y blynyddoedd ac mae'n annhebygol y byddai gwaith pellach iddo yn ymarferol. Deallir gan yr ymgeisydd y byddai yn synhwyrol i ddymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ newydd o ystyried cyflwr presennol y tŷ a'r gwaith a fyddai ei angen ar gyfer creu tŷ a fyddai yn cyfarfod rheoliadau cyfredol. Byddai ail adeiladu mewn dulliau modern ac mewn deunyddiau addas i safle o'r fath yn fwy synhwyrol ac yn darparu eiddo cynaliadwy o ansawdd. Gellir dadlau felly oherwydd cyflwr yr adeilad nad yw'n rhesymol ei atgyweirio a bod cyfiawnhad dros godi tŷ newydd yn ei le, sy'n cydymffurfio ac maen prawf 3. Ni ystyrir bod yr adeilad o werth pensaernïol / hanesyddol a fyddai yn werth ei gadw.
- 5.5 Maen prawf 6. Tu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtel yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol: Mae cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bwriedir lleoli'r tŷ newydd a safle'r tŷ presennol ac er bydd yr adeilad newydd yn fwy na'r un presennol ni ystyrir y byddai yn amharu yn sylweddol ar y tirlun.
- 5.6 Maen prawf 10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau: Bwriedir lleoli'r tŷ arfaethedig ar ôl troed y tŷ presennol.
- 5.7 Maen prawf 11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael ei dynnu yn ôl: Bwriedir cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn tynnu hawliau caniatâol ar gyfer adeiladu estyniadau i'r tŷ newydd.
- 5.8 Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi sy'n berthnasol i'r bwriad.
- 5.9 Mae pentref Abersoch wedi ei gynnwys fel pentref Canolfannau Gwasanaethau Lleol ble mae polisi TAI 5 Tai Marchnad Leol yn berthnasol yn y CDLI. Fodd bynnag mae'n rhaid sylweddoli bod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes ac o'r herwydd nid yw'r bwriad yn golygu creu uned(au) preswyl newydd ar y safle. Ni ystyrir y byddai yn rhesymol rhoi cyfyngiad tŷ marchnad leol ar y tŷ bwriededig. Ni ystyrir y byddai caniatáu y cais yn groes i Bolisi TAI 5.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y tŷ unllawr a chodi tŷ deulawr yn ei le. Mae'r tŷ presennol o ddyluniad unllawr ac ni ystyrir ei fod o werth pensaernïol nac hanesyddol. Mae dyluniad y tŷ bwriededig yn un cyfoes gyda ffenestri sylweddol a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

theras ar y llawr cyntaf a tho brig wedi ei orchuddio a 'zinc'. Yn dilyn trafod gorffeniad defnydd toi gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos y to wedi ei orchuddio a llechi naturiol. Bwriedir gorchuddio waliau allanol gyda gorffeniad gwyn a byrddau llwyd. Yn gyffredinol mae'r safle wedi ei leoli ymysg tai traddodiadol gyda toeau brig. Mae'r ymgeisydd yn awgrymu bod y tŷ presennol wedi cyrraedd diwedd ei oes ac y byddai yn fwy effeithiol i'w ddymchwel yn hytrach na cheisio ei altro ymhellach. Mae polisi PCYFF 3 CDLI yn datgan bod pob cynnig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithiolrwydd ynni. Caiff hyn ei gefnogi gan Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad sy'n datgan y dylai gosodiad tai a ffurf adeiledig adlewyrch y cyd destun lleol a'i wahanolrwydd. Mae'n ymhelaethu nad yw'n golygu gwahardd dyluniad cyfoes ond y dylai'r gorffeniad ymateb i'w amgylchiadau lleol. Mae peth pryder bod dyluniad gwreiddiol yr adeilad yn arwain at greu tŷ anghydnaws na fyddai yn adlewyrch nac ymateb cyd destun ardal leol. Sylweddoli nad yw'r adeilad presennol o werth mwynderol / pensaernïol ac o'r herwydd gellid ystyried codi tŷ o ddyluniad modern ar yr un safle. Er hynny, ystyriwyd nad oedd toi'r to brig gyda defnydd zinc yn dderbyniol ac yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos bwriad i doi gyda llechi naturiol. Teimlir byddai hynny, ynghyd a defnyddio carreg fel nodwedd yn y dyluniad yn lleihau pryderon ynglŷn â dyluniad modern y tŷ bwriededig. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 CDLI.

- 5.11 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi AT 1 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirwedd hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. O ran ei leoliad a maint, ystyrir mai yn lleoli yn unig y byddai'r bwriad ac na fyddai yn cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi AT 1 CDLI.
- 5.12 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ble mae polisi AMG 1 CDLI yn berthnasol. Nod y polisi yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gwrthodir cynigion datblygu fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal, bywyd gwyllt, olion ac adeiladau hanesyddol, a nodweddion eraill sy'n cael ei hadnabod fel rhinweddau arbennig Llyn ac yn cyfrannu at gymeriad yr ardal. Fodd bynnag er i'r safle fod o fewn yr AHNE, mae hefyd yn safle ble saif tŷ ar hyn o bryd ger tai preswyl presennol. Er bod y tai yng nghyffiniau'r safle o ddyluniad gwahanol, maent yn cadw at batrwm dyluniad traddodiadol gyda tho brig llechi. Mae'r dyluniad diwygiedig er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Mae'r bwriad yn golygu cloddio'r safle er greu tŷ deulawr a fyddai tua'r un uchder a'r tu unllawr presennol. Sylweddolir y byddai'r tŷ bwriededig yn fwy na'r un presennol, mae gosodiad y tŷ ynghyd a'i ddyluniad yn caniatáu gofod amwynder o amgylch yr adeilad ar ffurf teras a gardd fach i'r de o'r adeilad. Er nad yw'n dilyn patrwm tai yn y cyffiniau credir bod y dyluniad diwygiedig yn gweddu a chyfoethogi'r ardal leol o'i gymharu ar adeilad presennol. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes. Noder bod yr Uned AHNE wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r dyluniad y tŷ newydd, fodd bynnag, teimlir bod diwygio dyluniad to y tŷ newydd yn debygol o leihau'r pryderon hyn. Mae'r safle wedi ei leoli ar bwys y ffordd sirol. Er hynny, teimlir nad yw'n safle amlwg iawn o bellter oherwydd bodolaeth tŷ cymydog sy'n cysgodi'r safle o gyfeiriad gogleddol (pentref) a choed a gwrychoedd i raddau llai o gyfeiriad y de. Ystyrir felly fod y bwriad fel y diwygiwyd yn addas i'w leoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE. Hefyd, oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig ni ystyrir y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE. O ystyried yr uchod ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi Amg 1 CDLI.

- 5.13 Fel yr eglurwyd uchod, ystyrir fod yr eiddo arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer y safle a bod y dyluniad sydd wedi ei gynnig yn gweddu i'r ardal. Ni ystyrir y byddai'r tŷ arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd ac arfordir yr AHNE. Ystyrir bod dyluniad y tŷ arfaethedig yn parchu'r cyffiniau heb fod yn andwyol na niweidiol i gymeriad y tirlun ac ystyrir felly yn bodloni gofynion Polisiâu PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Hysbysebwyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 3 gwrthwynebiad ac ar sail dyluniad, effaith ar AHNE, effaith y bwriad ar derfyn y safle, effaith ar ddraen dwr aflan y cymydog a diogelwch ffyrdd. Trafodir y gwrthwynebiadau ynglŷn â diogelwch ffyrdd a materion dylunio dan y penawdau perthnasol yng nghorff yr adroddiad. Byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle'r tŷ presennol. Er bod y tŷ yn fwy na'r un presennol yn ei hyd a'i led noder bod y cynllun wedi ei ddylunio fel bod ffenestri ac agoriadau eraill wedi eu gosod ar y drychiad de ddwyreiniol a de gorllewinol; mae'r drychiadau hyn yn edrych dros y ffordd sirol a thir amaethyddol. Sylweddolir bod tŷ unllawr dros y ffordd sirol i'r safle, fodd bynnag teimlir na fyddai effaith gor-edrych ar y tŷ hwnnw yn sylweddol fwy na'r sefyllfa bresennol. Noder hefyd bod y cynllun yn dangos bwriad i godi sgrin preifatrwydd ar y drychiad gogledd ddwyreiniol er amddiffyn mwynderau cymydog. O safbwynt traffig a swm yn deillio o draffig, ni ystyrir y byddai'r tŷ bwriadedig yn ychwanegu yn sylweddol at y sefyllfa bresennol nac yn achosi niwed i'r gymdogaeth leol. Byddai'r eiddo yn fwy o ran maint ac uchder na'r un presennol ond mae hynny yn bennaf oherwydd y ffaith y bwriedir cloddio'r safle fel bod yr eiddo yn ddeulawr yn hytrach na unllawr. Noder hefyd bod y cymydog wedi datgan y bydd y bwriad yn amharu ar draen dwr aflan sy'n gwasanaethu ei dy. Trafodwyd y mater yma gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd gwybodaeth ganddo yn datgan bod y ddraen wedi ei lleoli y tu hwnt i leoliad wal flaen y tŷ bwriadedig ac felly ddim yn debygol o gael ei effeithio. Er hynny, mae'r ymgeisydd yn cydnabod y bydd angen diogelu'r ddraen honno yn ystod gwaith adeiladu ynghyd a thrafod y mater gyda Dŵr Cymru os caniateir y cais. Parthed lleoliad y tŷ mewn perthynas i derfyn gogledd ddwyreiniol y safle. Mae'r cynllun yn dangos y bwriedir lleoli a chodi'r tŷ newydd ar bwys terfyn gogledd ddwyreiniol y safle. Ystyrir nad yw sefyllfa o'r fath yn creu trafferthion cynllunio, er hynny, byddai angen i'r datblygwr weithredu gofynion Deddf Wal Cydrannol (Party Wall Act) ynghyd a dod i gytundeb gyda chymydog ynglŷn ag adeiladu a cynnal a chadw'r wal i'r dyfodol. Mae rhain yn faterion preifat i'w trin a thrafod rhwng cymydogion. Felly yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o gwedd Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Ceir mynediad i'r eiddo presennol yn uniongyrchol oddi ar ffordd sirol ble mae lle parcio ar ffurf 'tynnu mewn' wedi ei leoli. Mae'r bwriad yn dangos y byddai lle parcio newydd yn cael ei greu o fewn terfyn cwrtil yr eiddo ar gyfer parcio dau gar gan ddefnyddio'r lle parcio presennol ar gyfer hwyluso troi cerbyd o fewn y safle. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth yn gofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â threfniant parcio a throi o fewn y cwrtil. Derbyniwyd cynllun pellach yn dangos asesiad llwybr cerbydol (swept path analysis) ar gyfer y bwriad, mae'r cynllun yn dangos lleoliad llwybr cerbydau i mewn ac allan o'r cwrtil. Derbyniwyd sylwadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

terfynol Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau bod y manylion ychwanegol yn dderbyniol. Noder bod cais am estyniad i'r tŷ ynghyd a llefydd parcio ychwanegol wedi eu gwrthod yn y gorffennol, fodd bynnag mae'r wybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais cyfredol yn dangos bod modd creu llefydd parcio a fyddai yn bodloni gofynion Unedau Trafnidiaeth. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei godi o safbwynt diogelwch ffyrdd ac yn amau manylion a gynhwysir yn y cynllun asesiad llwybr cerbydol. Fodd bynnag, mae'n rhaid sylweddoli bod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes ac er bod y bwriad yn golygu datblygiad mwy, mae'r parcio bwriededig yn welliant ar y trefniant presennol. Ni ystyrir bod y bwriad fel y cyflwynir yn groes i bolisi TRA 2 a TRA 4 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 Fel rhan o'r bwriad derbyniwyd adroddiad ecolegol. Ni ddarganfyddwyd unrhyw dystiolaeth fod ystlumod yn yr adeilad nag ychwaith adar yn nythu. Mae Bioamrywiaeth a CNC yn fodlon gyda'r adroddiad a'r canlyniadau. Ni Ystyrir y byddai bwriad felly yn achosi niwed i fioamrywiaeth ac mae'r bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisi PS 19.

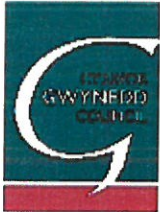
6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad sef ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd nac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol,

7. Argymhelliad:

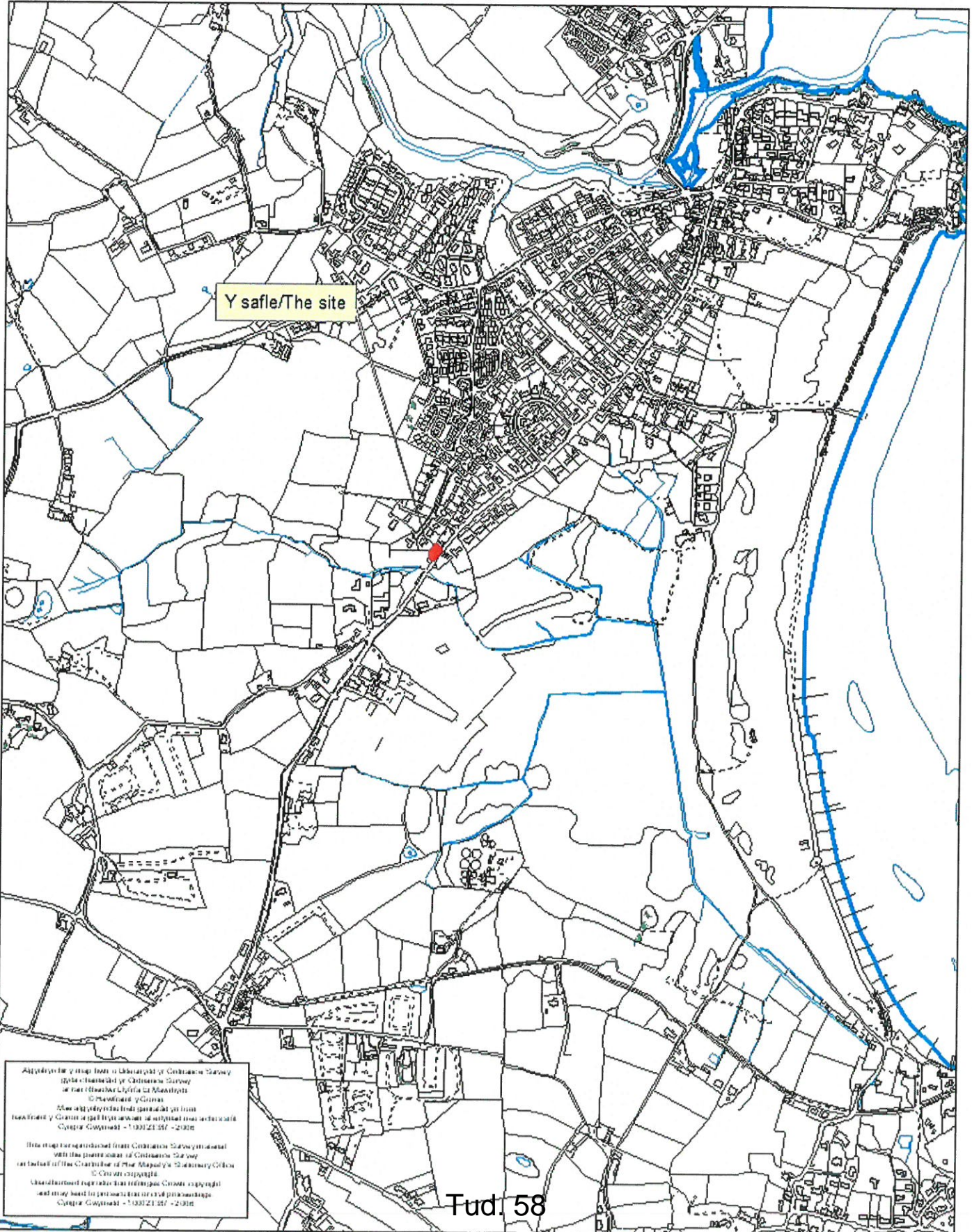
- 7.1 Caniatau – amodau

1. 5 dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a chynllun diwygiedig.
3. Llechi i'r to.
4. Tynnu hawliau caniataol ar estyniadau i'r tŷ.
5. Cyflwyno manylion sgrin preifatrwydd cyn meddiannu'r tŷ.
6. Cadw / diogelu lle troi
7. Defnyddiau (yn cynnwys elfen carreg fel nodwedd yn y dyluniad).
8. Amodau Dwr Cymru.

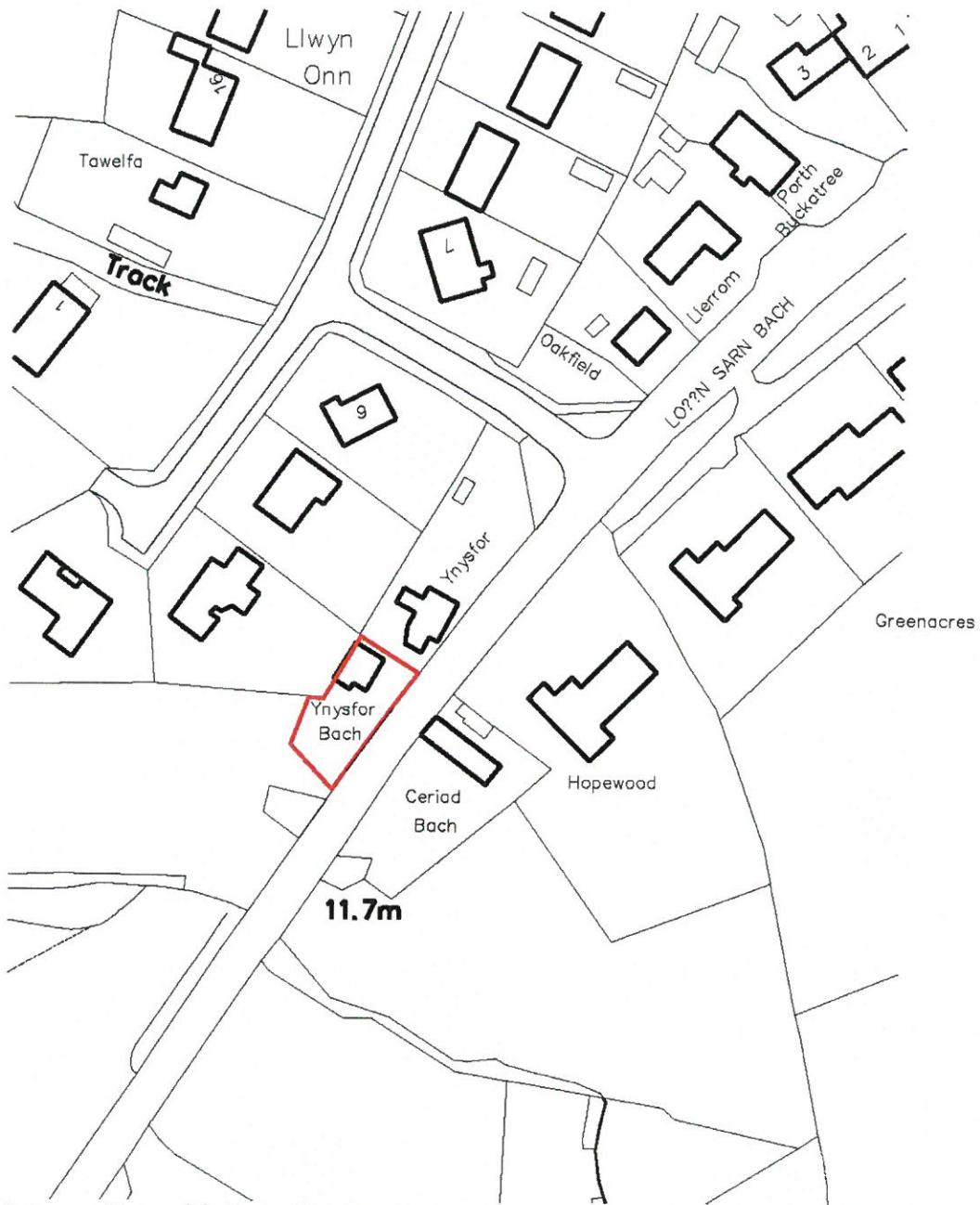


Rhif y Cais / Application Number : C17/0628/39/LL

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



Arwyddiadau ymgeiriau a llosgiadau y Cynllun Gwynedd
ydyr hysbysu i'r Cynllun Gwynedd
a'r Cynllun Gwynedd a'r Cynllun Gwynedd
© Cynllun Gwynedd
Mae'r hysbysu i'r Cynllun Gwynedd yn hysbysu
i'r Cynllun Gwynedd a'r Cynllun Gwynedd
Cynllun Gwynedd - 10012137 - 2016
This map has been produced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
under licence from the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
Unauthorised reproduction of this map is prohibited
and may be a criminal offence
Cynllun Gwynedd - 10012137 - 2016



Ordnance Survey (c) Crown Copyright 2017. All rights reserved. Licence number 100022432

YNYSFOR BACH LON SARN BACH ABERSOCH

T BURGIN

LOCATION PLAN

DRAWING NUMBER

D-1250-11-16-PL01

SCALE

1: 1250 @a4

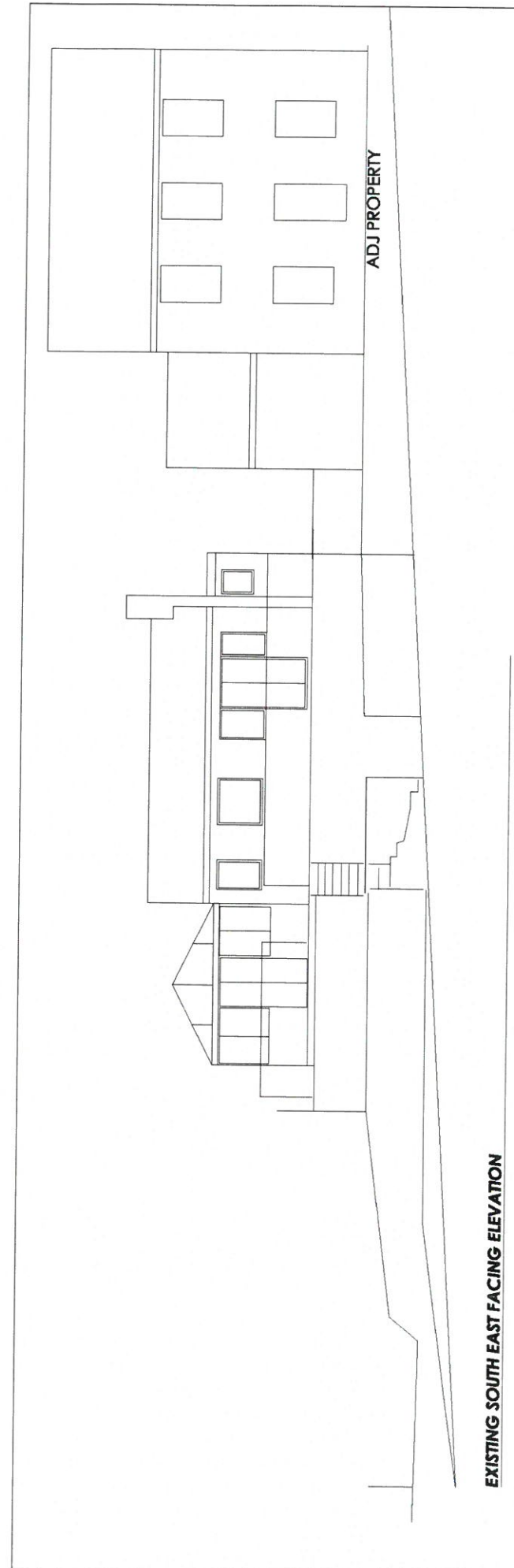
DATE

JAN 2017



matthewjonesarchitects

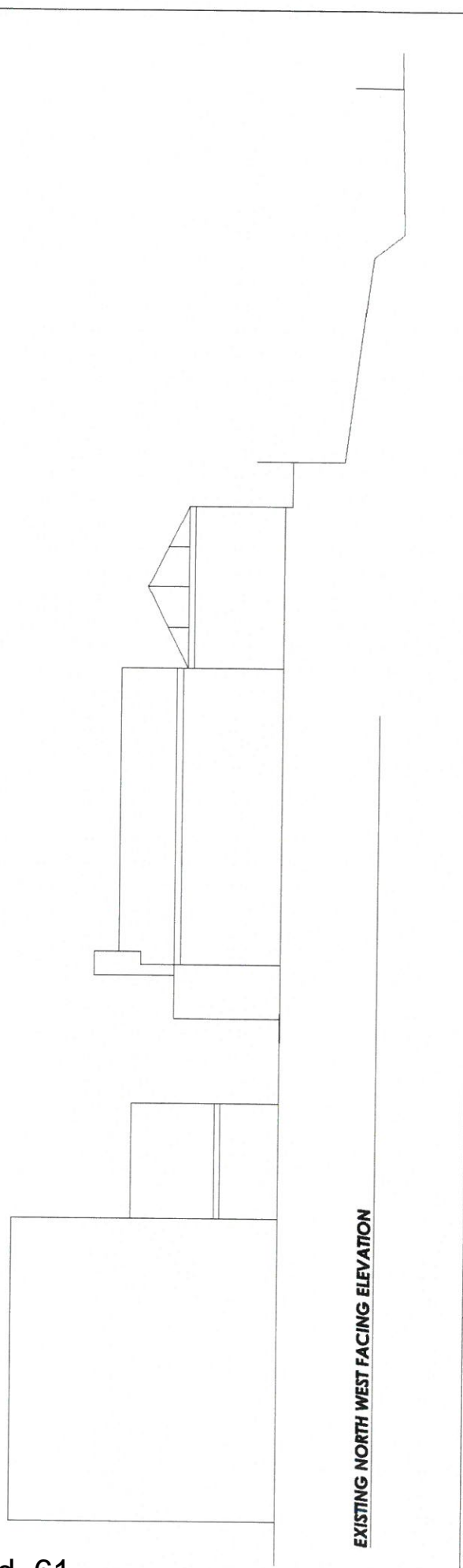
CONWY 01492 583038
 DENBIGH 01745 817169
 e: admin@matthewjonesarchitects.com
 web: www.matthewjonesarchitects.com



EXISTING SOUTH EAST FACING ELEVATION

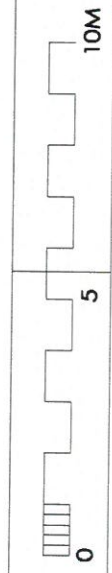
10M DATUM

Tud. 61



EXISTING NORTH WEST FACING ELEVATION

Matthew Jones Architects takes no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the drafter should refer to the specifications for the building or by site measurement. Elevation drawings are for reference only and are not to be used for construction. All dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately.
This drawing is copyright of Matthew Jones Architects



PROPOSED DWELING YNYSFOR BACH LON SARN BACH ABERROCH
T BURGIN
EXISTING ELEVATIONS SHEET 1

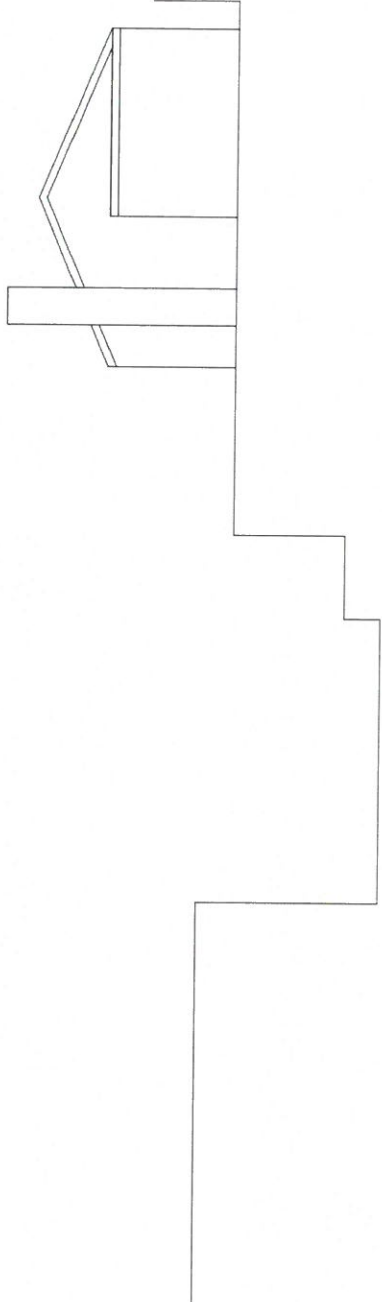
PLANNING NUMBER
D-1250-11-16-PL08

SCALE
1: 100 @A3
DATE
1 FEB 2017

COUNTRY 11097 583038
DENMARK 11745 817189
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com

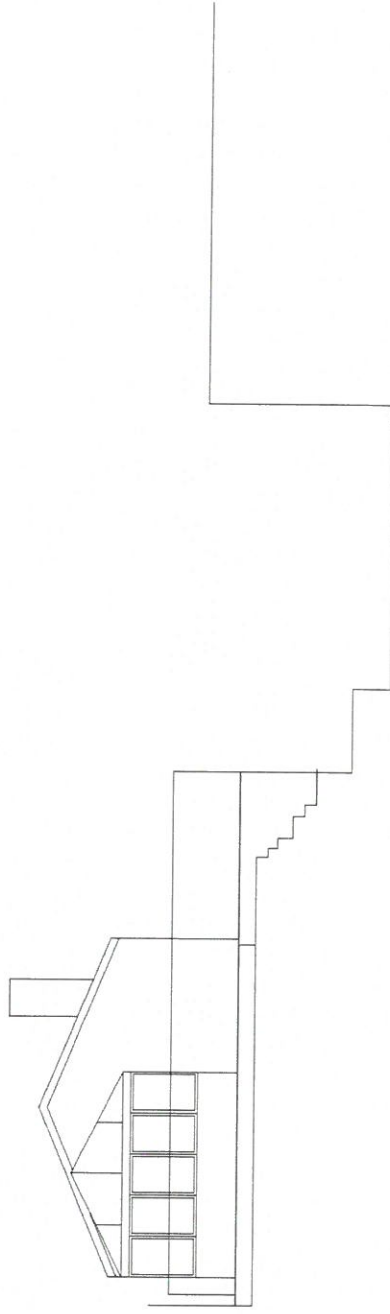


matthewjonesarchitects



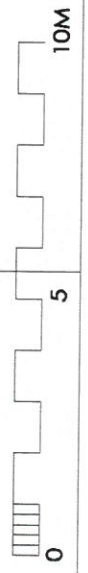
EXISTING NORTH EAST FACING ELEVATION

10M DATUM



EXISTING SOUTH WEST FACING ELEVATION

Matthew Jones Architects takes no responsibility for any drawings obtained by acting from this drawing. It is a condition of the drawing that the client must ascertain the accuracy of the information specifically from the architect or the client. The architect is not responsible for any errors or omissions in the drawing. All drawings must be signed and dated by the architect. All drawings must be reported to the Architect immediately. This drawing is copyright of Matthew Jones Architects



PROPOSED DWELING YNYSFOR BACH LON SARN BACH ABERSOCH
T BURGIN

PLANNING NUMBER
D-1250-11-16-PL09

SCALE
1: 100 @a3

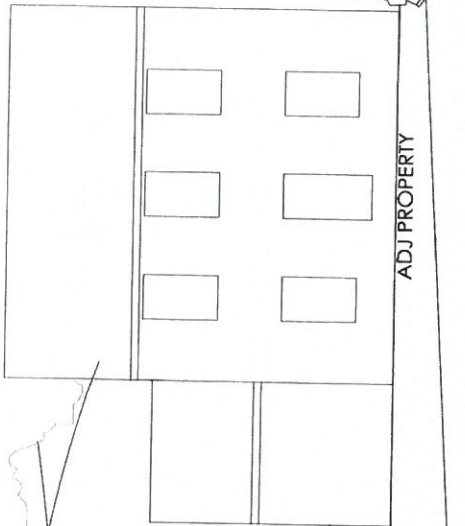
DATE
FEB 2017

EXISTING ELEVATIONS SHEET 2



matthewjonesarchitects
01497 583038
01745 817189
www.matthewjonesarchitects.com

OUTLINE OF EXISTING PROPERTY DOTTED



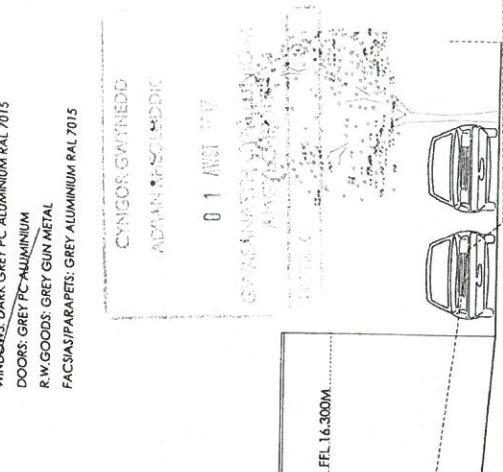
PROPOSED SOUTH EAST FACING ELEVATION

**CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**

Submitted/Received: 1/8/17
Date: 1/8/17
G.S.J.

10M DATUM

OUTLINE OF EXISTING PROPERTY DOTTED



PROPOSED NORTH WEST FACING ELEVATION

EXTERIOR FINISHES:
ROOF: NATURAL SLATE THROUGH COURSE RENDER
WALLS: GREY CERAMIC TILES THROUGH COURSE
COARSEST NATURAL STONE - SLATE BY TAYLOR MAXWELL
WINDOWS: DARK GREY PC ALUMINIUM RAL 7015
DOORS: GREY PC ALUMINIUM
R.W.GOODS: GREY GUN METAL
FACIAS/PARKAPETS: GREY ALUMINIUM RAL 7015

CYNGOR GWYNEDD
ADAM & SOLENDIK

01 AUG 2017

Matthew Jones Architects take no responsibility for any alterations recipient must facilitate the duration specified from the Architect for convenience and no responsibility for any alterations must be reported to the Architect immediately. This drawing is Copyright of Matthew Jones Architects

PROPOSED DWELLING UNIT FOR BACH LON SARN BACH ABERSOCH
T BURGIN



PROPOSED ELEVATIONS SHEET 1

DRAWING NUMBER
D-1250-11-16-PL05B

SCALE
1:100 @G3

DATE
AUGUST 2017

CONWAY 01492 583036
DENBIGH 01745 817169
e. adam@matthewjonesarchitects.com
www.matthewjonesarchitects.com

EXTERIOR FINISHES:

ROOF: NATURAL SLATE
 WALLS: SMOOTH WHITE THROUGH COLOUR RENDER
 CEILING: NATURAL STONE SLATE
 COURSED NATURAL STONE SLATE 8" PATLOR MAXWELL

WINDOWS: DARK GREY FC ALUMINIUM RAL 7015

DOORS: GREY FC ALUMINIUM

R.W.GOODS: GREY GUN METAL

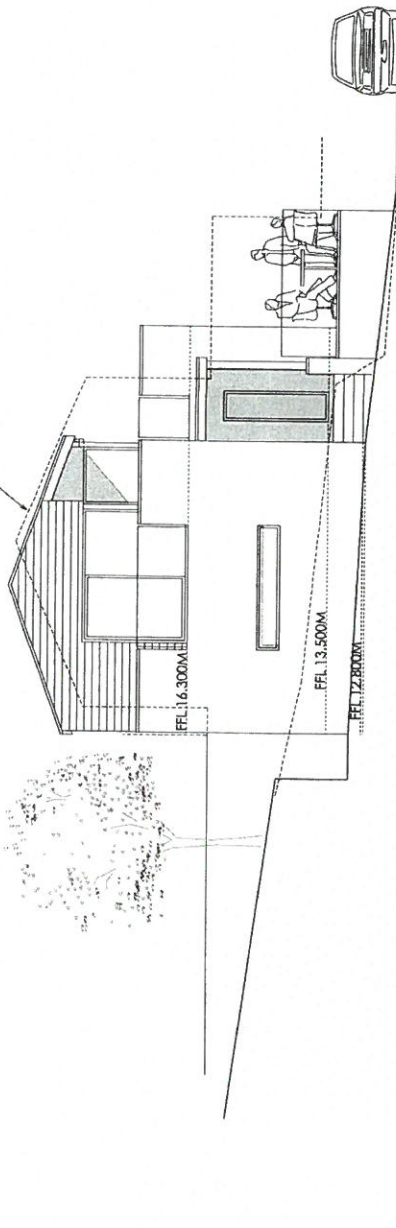
FACSIAS/PARAPETS: GREY ALUMINIUM RAL 7015

CYNGOR GWYNIEDD
 ADRAN RHEOLIEDDIO

01 AUGST 2017

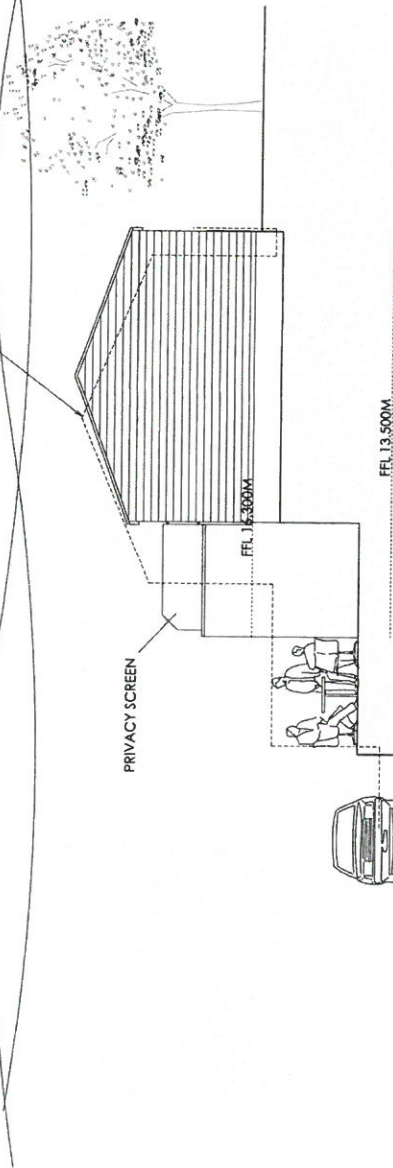
CYNLLUN DWYFIEDIG
 ANGYLCHYDDO

OUTLINE OF EXISTING PROPERTY DOTTED



PROPOSED SOUTH WEST FACING ELEVATION

OUTLINE OF EXISTING PROPERTY DOTTED

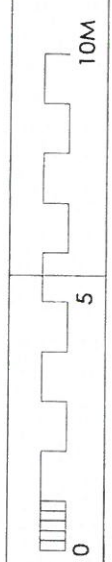


PROPOSED NORTH EAST FACING ELEVATION

CYNLLUN DWYFIEDIG
 REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 1/8/17
 Llofnod/Signature *ad*

Matthew Jones Architects Ltd. is not responsible for any decisions obtained by reading from this drawing. If no dimension is given the drawing shall be taken to be in accordance with the British Standard BS 1191:2009. If a dimension is given, it shall be taken to be in accordance with the British Standard BS 1191:2009. All dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported immediately. The drawing is copyright of Matthew Jones Architects.

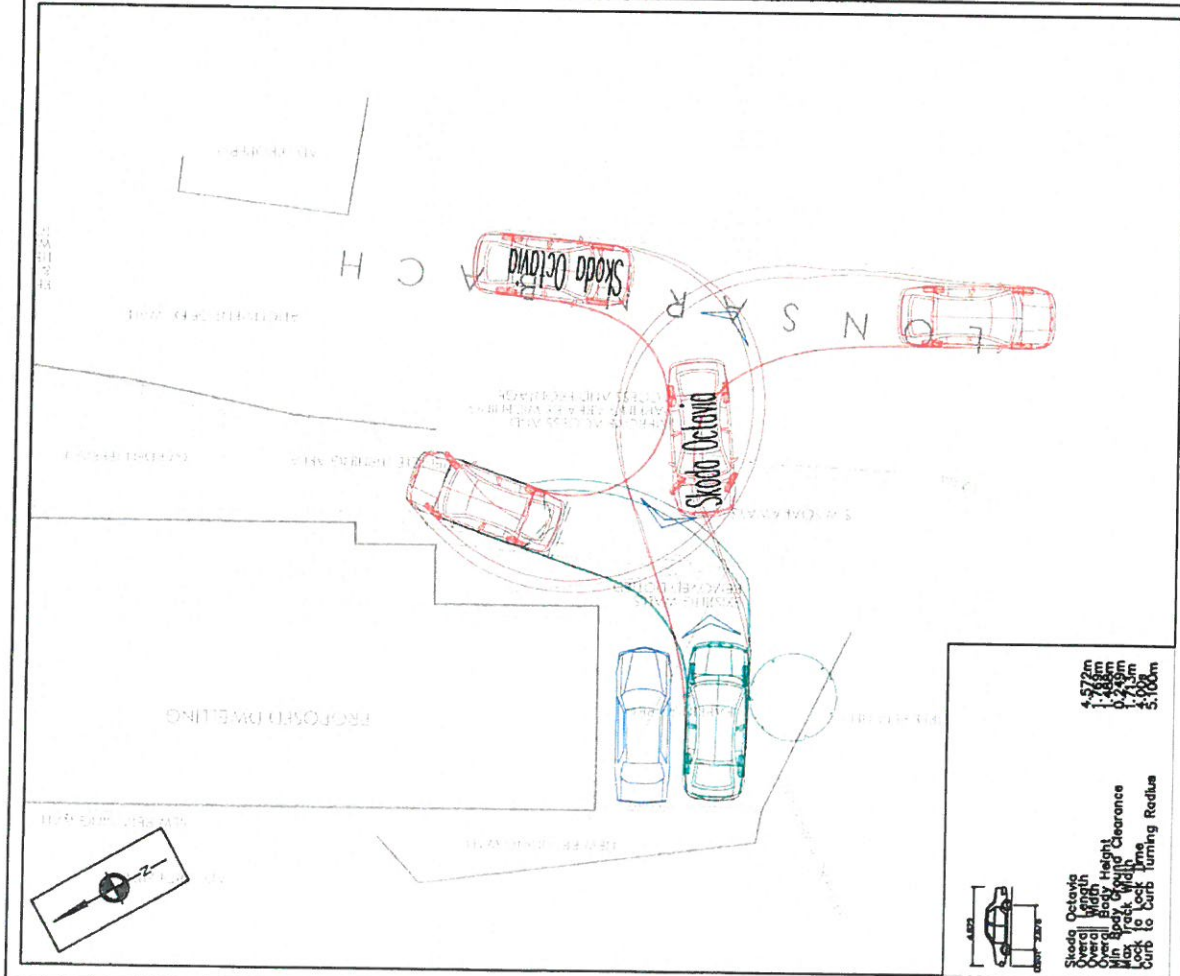


PROPOSED DWELLING YNYSFOR BACH LON SARN BACH ABERSOCH
 T BURGIN
 PROPOSED ELEVATIONS SHEET 2

DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
D-1250-11-16-PL068	1:100 @c3	AUGUST 2017

CONWAY 01492 583936
 DENBIGH 01745 817189
 e: adam@matthewjonesarchitects.com
 web: www.matthewjonesarchitects.com



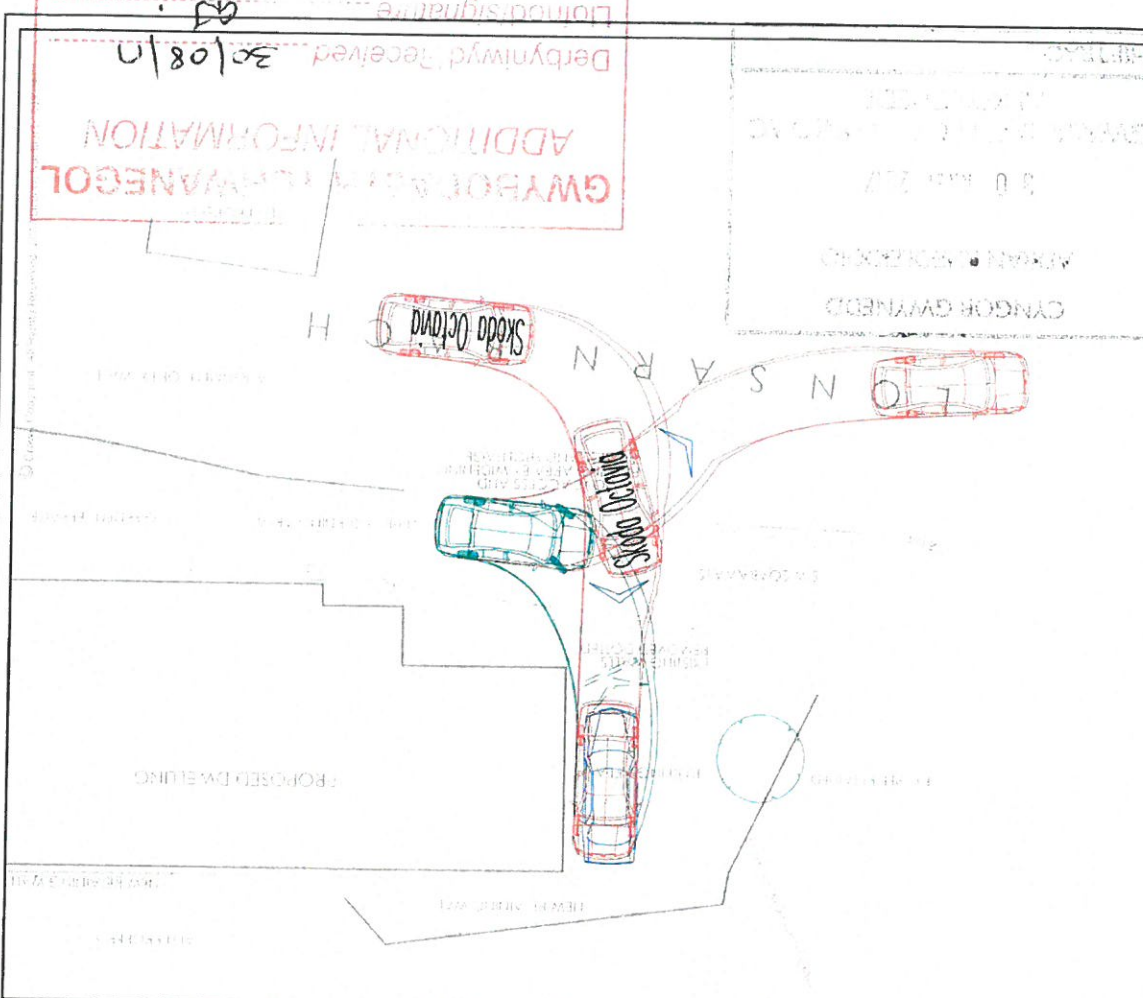


SCP
 Transportation Planning : Infrastructure Design

Project Title: YNYSFOR BACH, ABERSOCH

Drawing Title: SWEPT PATH ANALYSIS - LARGE CAR - RIGHT IN / RIGHT OUT

Scale	1:200 @ A4	By	BA	Rev	Description	Date	By	Drawing No.
Date	30.08.2017	Checked	DR	-	-	-	-	SCP/17315/ATR03
Approved/Unapproved	Unapproved	Status	PLANNING	-	-	-	-	Revision



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/0680/45/LL

Dyddiad 31/07/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pwllheli

Ward: Gogledd Pwllheli

Bwriad: Newid defnydd o annedd breswyl (C3) i ddeintyddfa (D1)

Lleoliad: 4, Trem Y Marian, Cei'r Gogledd, Pwllheli, Gwynedd, LL535YR

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer addasu tŷ preswyl deulawr (C3) yn ddeintyddfa (D1). Cyfyngir y newidiadau mewnol i addasu gosodiad yr adeilad yn unig. Bydd yr addasiad yn cynnwys toiled, ystafell triniaeth ac ystafell disgwyl / derbynfa ar llawr daear a baddon ac ystafell triniaeth / swyddfa ar llawr cyntaf. Mae'r tŷ yn un o dy pâr o fewn rhes o 4 tŷ pâr arall. Mae'r safle yn gul ac wedi ei lleoli rhwng rheilffordd i'r gogledd orllewin a ffordd sirol di ddsbarth i'r de ddwyrain. Gwasanaethir y safle gan lefydd parcio Arddangos a Thalu dros y ffordd sirol. Noder hefyd y lleolir y safle yn agos at orsaf tacsî, gorsaf rheilffordd ac o fewn 180 metr i arosfa bws.
- 1.2 Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddynodiad tir arbennig a lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref fel y diffiniwyd yng CDLI

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

TRA 2 – Safonau Parcio
 TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 2 - Meini prawf datblygu.
 PCYFF 3 – Dylunio a siapiro lle
 PS 19 - Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
 CYF 6 – Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C11/0650/45/LL - Diddymu amod 2 oddi ar ganiatâd C09D/0404/45/LL sydd yn cyfyngu defnydd unedau rhif 7 ac 8 i ddsbarth B1 (swyddfeydd) er mwyn eu defnyddio fel tai annedd i'w gwerthu ar y farchnad agored – Caniatáu ar 19/10/2011

Cais rhif C10D/0405/45/2017 - Diddymu amod 2 oddi ar ganiatâd C09D/0404/45/LL sydd yn cyfyngu defnydd unedau rhif 7 ac 8 i ddsbarth B1 (swyddfeydd) er mwyn eu defnyddio fel tai annedd i'w gwerthu ar y farchnad agored – Gwrthod ar 24/01/2011

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cais rhif C09D/0404/45/LL Cais llawn i gadw defnydd a gwaith addasu 4 uned gweithio/byw yn 4 tŷ annedd dwy ystafell wely ynghyd ag adeiladu'r 4 uned byw/gweithio sy'n weddill o'r datblygiad 8 uned fel 4 tŷ annedd ynghyd a chreu safle parcio i 10 cerbyd - Caniatáu ar 03/02/2010

Cais rhif C08D/0217/45/LL Dymchwel cyn glwb dy unllawr a chodi 4 adeilad deulawr yn cynnwys dau uned byw/gweithio yr un (gyda defnydd masnachol/gweithio ar y llawr isaf a defnydd byw un llofft ar y llawr cyntaf) ynghyd a maes parcio cysylltiol – Caniatáu ar 20/06/2008

Cais rhif C07D/0283/45/LL Dymchwel cyn glwbdy a chodi 4 adeilad deulawr yn cynnwys uned byw/gweithio yr un a darpariaeth parcio i 10 - Gwrthod ar 21/08/2007 a chaniatawyd apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor ar 27 Chwefror 2008

Cais rhif C07D/0583/45/LL Dymchwel cyn glwbdy unllawr a chodi 4 adeilad deulawr yn cynnwys dau uned byw/gweithio yr un gyda defnydd masnachol/gweithio ar y llawr isaf a defnydd byw un llofft ar y llawr cyntaf ynghyd a pharcio cysylltiol - Gwrthod 20/12/2007

Cais rhif C06D/0623/45/LL Dymchwel cyn glwbdy unllawr a chodi 4 adeilad deulawr yn cynnwys un uned byw/gweithio ym mhob un a gyda darpariaeth parcio - Caniatáu 23/03/2007

Cais rhif C05D/0480/45/AM Dymchwel adeilad presennol a chodi 2 adeilad unllawr yn cynnwys 2 uned byw a chysgu yr un (4 uned fasnachol gydag uned byw cysylltiol) - Gwrthod 10/10/2005

Cais rhif C04D/0499/45/LL Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 8 uned preswyl deulawr a 2 uned masnachol ynghyd a manau parcio cysylltiedig - Gwrthod ar 11/10/2004 a gwrthodwyd apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor ar 06/05/2005

Cais rhif C04D/0748/45/LL Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 4 uned cymysg gyda uned masnachol ar y llawr ac uned preswyl ar gyfer perchennog/rheolwr uwchben ynghyd a pharcio cysylltiedig. - Gwrthod ar 11 Chwefror 2005.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Mae'r safle o fewn pellter cerdded resymol i'r orsaf trên, orsaf bysiau a thacsis, ac wedi ei leoli gyferbyn a darpariaeth parcio talu ac arddangos ar y stryd. Tybir felly na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol,.

Network Rail: Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig sylwadau ynglŷn â lleoliad yr eiddo mewn perthynas i'r rheilffordd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth o fewn y cyfnod cyhoeddusrwydd statudol yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r unedau wedi eu dylunio ar gyfer defnydd masnachol.
- Bod sawl eiddo masnachol o fewn y dref a fyddai yn addas ar gyfer deintyddfa.
- Sŵn yn deillio o weithgareddau deintyddfa.
- Ni fydd y llecynnau parcio ar ddiwedd y rhesdai yn ddigonol ar gyfer staff y ddeintyddfa.
- Byddai cleifion sy'n ceisio darganfod y ddeintyddfa yn debygol o amharu ar drigolion cyfagos.
- Byddai'r ddwy linell felen y tŷ allan i'r eiddo yn debygol o greu anhawster i gerbydau yn cludo a chodi nwyddau o'r ddeintyddfa.
- Byddai gosod arwyddion y tu allan i'r adeilad yn amharu ar edrychiad yr eiddo.
- Byddai caniatáu y cais yn creu cysail ar gyfer defnyddiau masnachol eraill.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Bod cymal ar y gweithredoedd cyfyngu defnydd o'r eiddo i dy sengl.
- Byddai'r defnydd bwriededig yn gostwng gwerth eiddo cyfochrog.
- Byddai cleifion yn achosi poendod i drigolion lleol.
- Byddai offer deintyddfa yn creu risg tan a chynyddu posibilrwydd lladrata.
- Byddai arllwys cemegion deintyddfa yn amharu ar draeniau'r safle.
- Pryder y byddai defnydd bwriededig ond yn talu ychydig o drethi masnachol
- Dim eiddo arall masnachol yn y teras..

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu addasu tŷ yn ddeintyddfa . Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol rhes o dai preswyl ac o fewn ffin datblygu'r dref. Noder o'r hanes cynllunio, y rhoddwyd hawl cynllunio yn wreiddiol ar gyfer datblygu unedau byw / gweithio ar y safle. Sylweddolir bod yr unedau wedi eu trosi yn dai yn ddiweddarach. Fodd bynnag, ystyrir bod y safle yn addas at bwrpas y bwriad. Mae polisi CYF 6 CDLI yn berthnasol i'r cais yma. Mae'r polisi yn gefnogol i addasu unedau preswyl ar gyfer defnydd busnes cyn belled a bod y bwriad yn bodloni meini prawf y polisi. Teimlir bod lleoliad, graddfa a natur y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi. Lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 1 CDLI

Mwynderau gweledol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.2 Mae'r bwriad yn golygu addasu tŷ deulawr presennol yn ddeintyddfa. Er bydd y bwriad yn cynnwys man newidiadau mewnol nid yw'r cynllun yn dangos newid allanol; erys edrychiad yr eiddo fel ac y mae. Mae'n annhebygol felly y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. Nid yw'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 6 gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais. Lleolir yr eiddo ynghanol rhes o 4 tŷ pâr deulawr gyda chysylltiad da a hwylus i wasanaeth cludiant cyhoeddus o fewn y dref. Noder bod trigolion cyfagos wedi datgan pryderon ynglŷn ag effaith posibl y bwriad ar eu heiddo. Maent hefyd yn datgan y bod cymal ar y gweithredoedd y safle yn cyfyngu defnydd yr unedau i dai yn unig; mater preifat ydyw hynny dan reolaeth y tîrffeddiawyr ac ni fyddai yn atal y Cyngor rhag ystyried na chaniatáu defnydd gwahanol. Parthed pryderon ynglŷn ag aflonyddwch y defnydd ar trigolion cyfagos; mae'n rhaid sylweddoli bod hanes cynllunio'r safle yn dangos bod yr unedau wedi eu caniatáu yn wreiddiol fel unedau byw / gweithio a bod y safle wedi ei lleoli rhwng y rheilffordd a ffordd sirol, ac o fewn tua 100 metr i fodurdy masnachol a bwyty. Nid yw'n anghyffredin lleoli deintyddfa ymysg tai ac y byddai'r defnydd yn darparu 2 ystafell triniaeth ac yn cynnig gwasanaeth arbenigol i'r gymuned. Sylweddolir pryderon y trigolion ynglŷn â'r bwriad fodd bynnag teimlir na fyddai caniatáu y cais yn amharu yn sylweddol ar drigolion cyfagos yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4 Mae'r bwriad yn golygu addasu tŷ yn ddeintyddfa. Nid oes newidiadau allanol. Datgan yr ymgeisydd nad oes manylion parcio wedi eu cyflwyno gyda'r cais fodd bynnag datgan gwrthwynebwyr bod 2 le parcio ar gadw wedi neilltuo ar gyfer deiliaid y tai ar ddiwedd y rhes ond na fyddai'r ddarpariaeth yma yn ddigonol ar gyfer y bwriad. Mae'r rhaid sylweddoli bod lle parcio Arddangos a Thalu wedi ei lleoli dros y ffordd i'r safle, bod y safle wedi ei lleoli yn agos at orsaf tacsî, gorsaf rheilffordd ac o fewn tua 180 metr i arhosfa bws. Teimlir felly bod y safle / bwriad yn hygyrch i'r gweithlu a'r cyhoedd boed hynny ar droed neu mewn cerbydau a derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau hynny. Ystyrir na fyddai'r bwriad yn groes i bolisi TRA 2 na TRA 4 CDLI.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.5 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a rhoddwyd i'r cais ac ni ystyrir y byddai'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfiawnhau gwrthod y cais yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

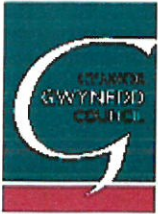
- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol a drafodwyd uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion y polisiau.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau
1. 5 mlynedd

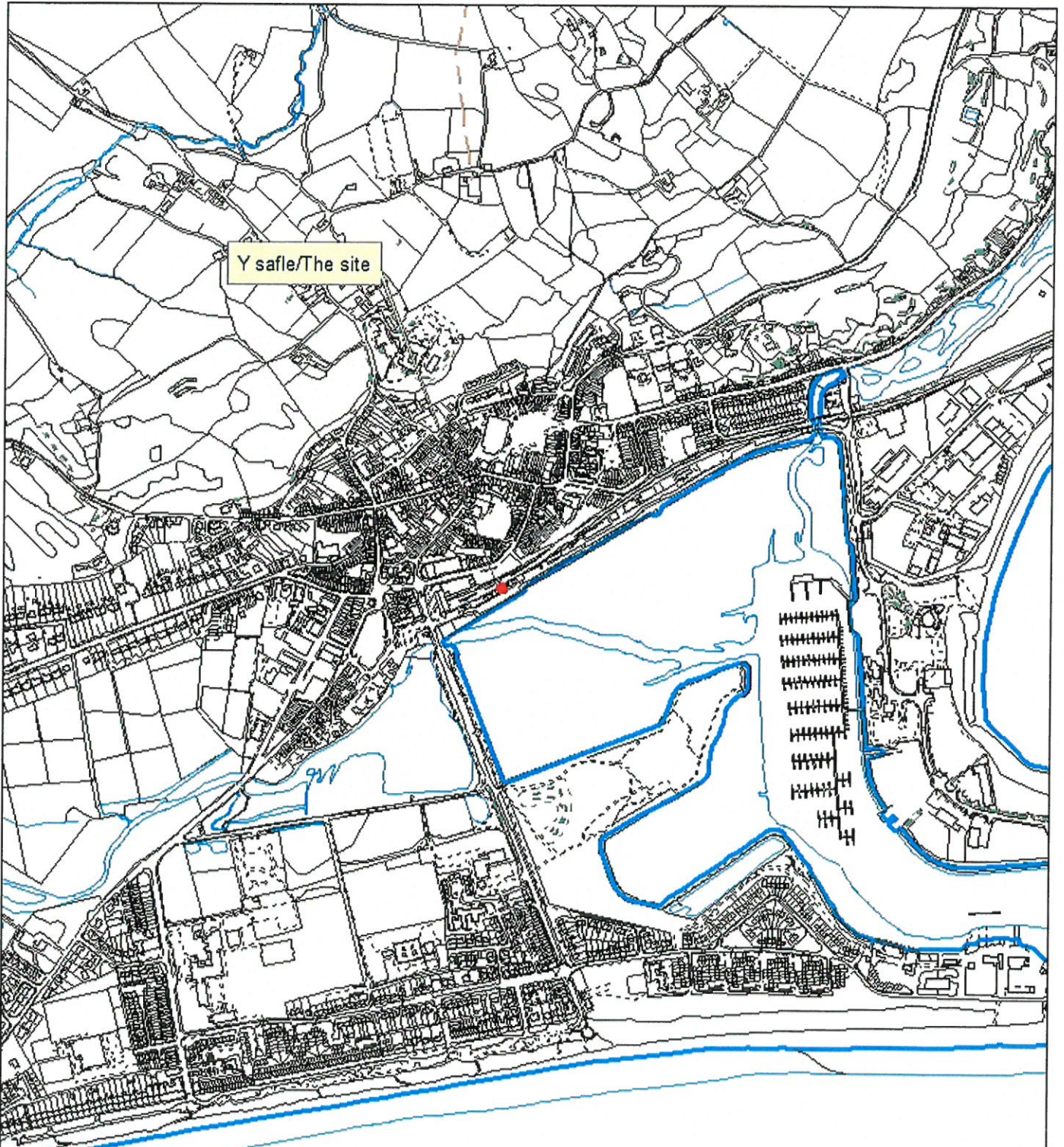
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2. Unol a chynlluniau
3. Oriau agor rhwng 9 y bore a 6 yr hwyr dydd Llun i ddydd Sadwrn.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0680/45/LL

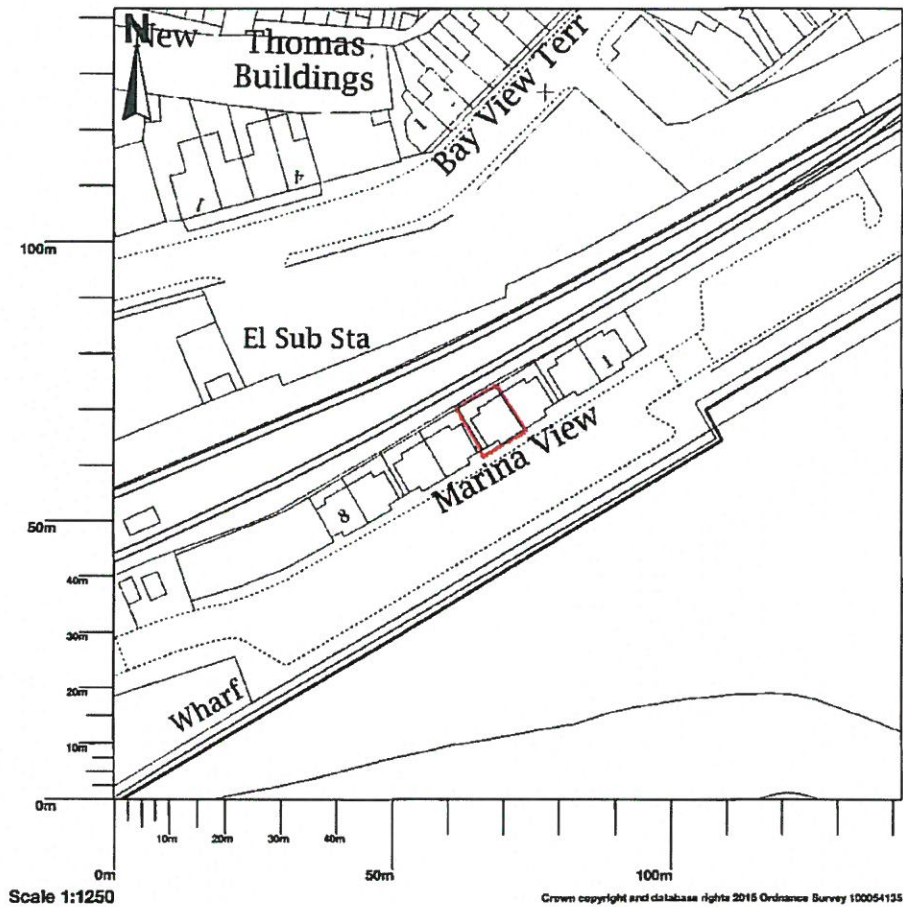
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Mapa hyspwrdd y map hon o Llysoedd y Cymroedd Saeswn
(The Ordnance Survey Map of Great Britain)
© Crown Copyright
Mae hyspwrdd hon yn parhannu'r hyspwrdd
hyspwrdd y Cymroedd Saeswn a'r hyspwrdd hyspwrdd
Cymru Gwynedd - 100021307 - ©2008

This map reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of the Map(s) of the Survey Office
© Crown Copyright
Used without prejudice to Ordnance Survey copyright
and may be used in print or electronic form
Cymru Gwynedd - 100021307 - ©2008

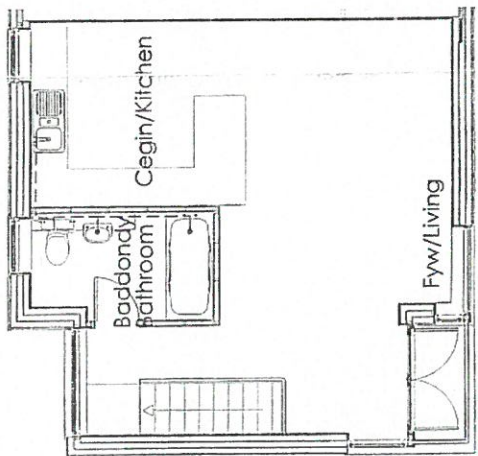
4 Marina View, Pwllheli, LL53 5YR



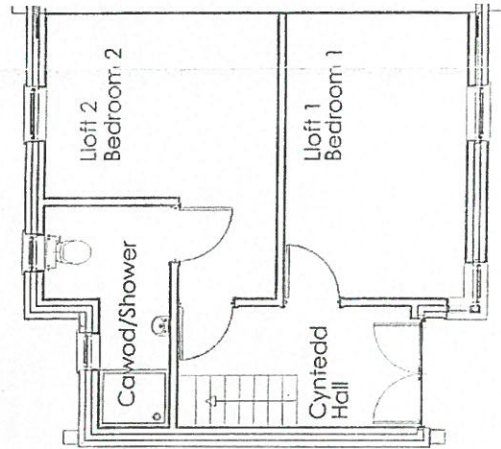
Map shows area bounded by: 237520.3,334970.28,237661.7,335111.72 (at a scale of 1:1250) The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Produced on 10 July 2017 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2017. Supplied by UKPlanningMaps.com a licensed Ordnance Survey partner (100054135). Unique plan reference: p2b/175137/240120

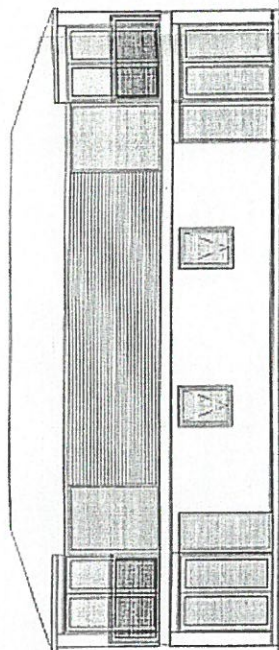
Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. UKPlanningMaps logo and other designs are Copyright © copla ltd 2017



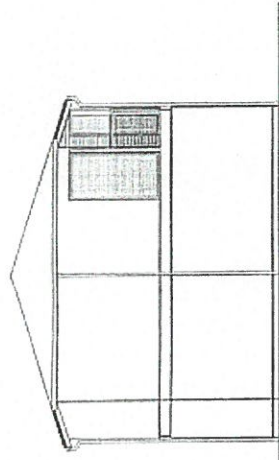
BOSODIAD LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR



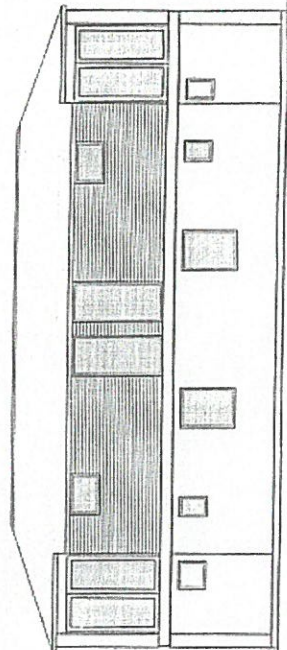
GOSODIAD LLAWR
GROUND FLOOR



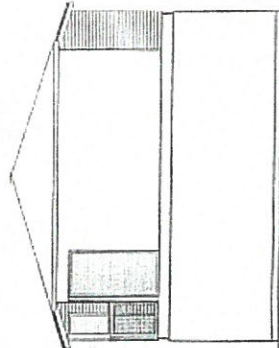
Drychiad o'r Hafan
Marina Elevation



Drychiad Pen
Gable Elevation



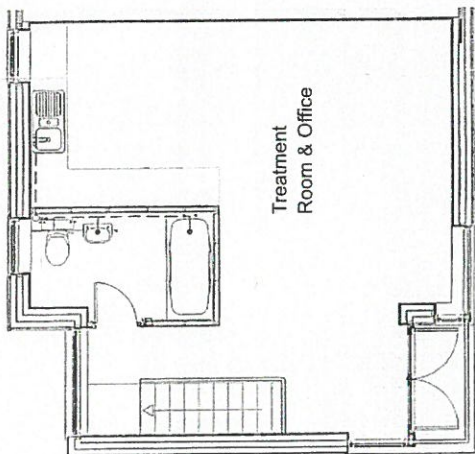
Drychiad Cefn
Rear Elevation



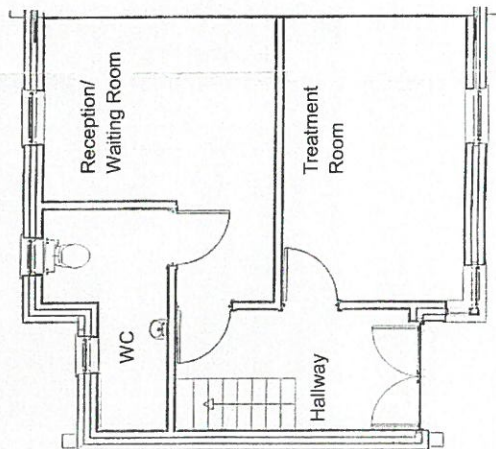
Drychiad Pen
Gable Elevation

EXISTING PLANS

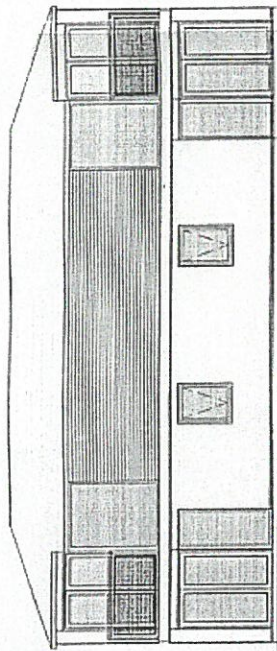
NOT TO SCALE



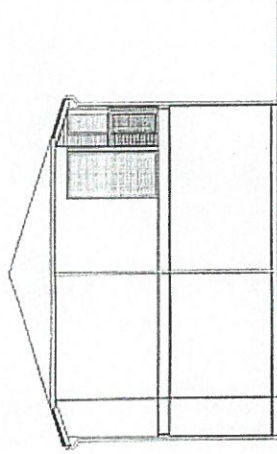
GOSODIAD LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR



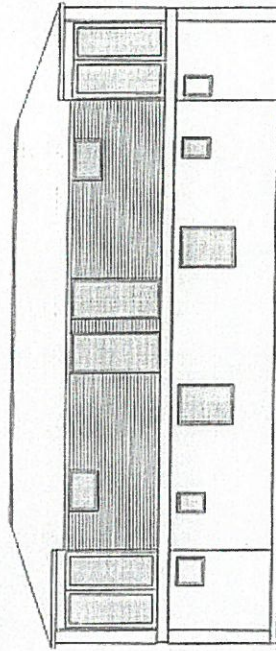
GOSODIAD LLAWR
GROUND FLOOR



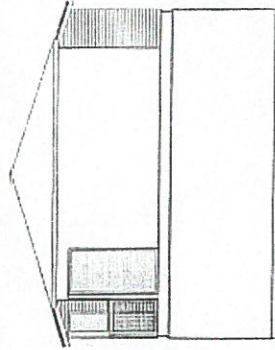
Drychiad o'r Hafan
Marina Elevation



Drychiad Pen
Gable Elevation



Drychiad Ceifn
Rear Elevation



Drychiad Pen
Gable Elevation

PROPOSED PLANS

NOT TO SCALE

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 5

Cais Rhif: C17/0718/03/LL

Dyddiad 24/07/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Bowydd a Rhiw

Bwriad: Cais i ddymchwel adeilad swyddfa bresennol a chodi adeilad swyddfa/gweithdy o'r newydd

Lleoliad: The Old Station Yard, Llwyn Gell Industrial Estate, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 3NE

Crynodeb o'r Argymhellid: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer dymchwel adeilad swyddfa bresennol a chodi adeilad newydd, yn cynnwys swyddfa a gweithdy, ar safle busnes presennol yn stad diwydiannol Llwyn Gell, Blaenau Ffestiniog. Fe fyddai gan yr adeilad newydd arwynebedd llawr o 627m² (gweithdy llawr gwaelod), gyda swyddfeydd ar y llawr cyntaf yn 126m². Fe fyddai'r adeilad newydd yn 10.7m o uchder at frig y to ac fe fyddai'r waliau a tho o fetel proffil lliw Llechen Las. Mae un adeilad gweithdy eisoes ar y safle ac fe fwriedir cadw'r adeilad hwnnw.
- 1.2 Bwriedir defnyddio'r adeilad newydd er mwyn ehangu a gwella cyfleusterau busnes peirianeg sifil D & C Jones Cyf. trwy ddarparu gweithdy cyfoes ar gyfer cynnal a chadw cerbydau'r cwmni ynghyd a swyddfeydd mwy eang i gymryd lle'r swyddfeydd presennol nad ydynt yn cwrdd gyda gofynion cyfredol y busnes.
- 1.3 Saif y safle o fewn stad ddiwydiannol sefydledig tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.
- 1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd ei fod ar gyfer adeilad masnachol gydag arwynebedd llawr dros 500m².

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
CYF 6 : AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED
BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNED NEWYDD
AR GYFER BUSNES / DIWYDIANT
PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
TRA 2: SAFONAU PARCIO
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C99M/0095/03/LL : Cais am ganiatâd i ddefnyddio'r safle a'r adeilad fel gwaith contractwr ac amaethyddol a depo atgyweirio cerbydau masnachol a gwasanaethau peirianyddol trwm ble buasai offer yn cael ei datgymalu, atgyweirio a'i adnewyddu heb gydymffurfio gyda amod 3 o gais cynllunio C98M/0097/03/LL. Yn ogystal defnydd dros dro am gyfnod o 18 mis i adeiladu, arbrofi a datblygu offer prototeip ar raddfa fechan i gynhyrchu graean ysgafn o wastraff llechi - Caniatawydd 20/09/99

C98M/0097/03/LL : Cais llawn am estyniad i uned ddiwydiannol - Caniatawydd 04/08/98

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru :	Awgrymu amodau a nodiadau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Tân :	Dim sylwadau i'w cynnig
Network Rail :	Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd
Llywodraeth Cymru (Adran Trafnidiaeth):	Nid yw Llywodraeth Cymru am roi cyfarwyddid ar y cais hwn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y cais.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma. Y prif bolisi perthnasol yn ymwneud ag egwyddor y cynllun hwn yw Polisi CYF 6 sy'n annog caniatáu cynhigion i adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant cyn belled ag y gellid cwrdd gyda chyfres o feini prawf. Mae'r rhain yn cynnwys :

1. *Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw:*

Yn yr achos hwn, wrth ystyried bod hwn yn safle o fewn stad ddiwydiannol bresennol sy'n cynnwys sawl adeilad o faint cyffelyb, fe gredir bod y datblygiad hwn yn gwbl addas ar gyfer y lleoliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2. *Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnydd gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnydd cyffelyb gerllaw*
Ni fyddai newid arwyddocaol yn natur y defnydd sy'n digwydd ar y safle ac nid oes tebygrwydd bydd unrhyw effaith ar ddefnyddiau tir eraill gerllaw.

5.2 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi Strategol PS 13 y CDLI sy'n anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i ymestyn busnes sy'n bodoli'n barod ar raddfa briodol ar gyfer ei safle o fewn ffin ddatblygu bresennol, fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLI.

5.3 Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod egwyddor y datblygiad hwn yn gwbl gyson gyda strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.4 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Bod y deunyddiau'n briodol

5.5 Oherwydd ei safle mewn lleoliad diwydiannol presennol ni ystyrir bydd yr adeilad yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad. Fe fyddai'r datblygiad yn welliant i ymddangosiad y safle o safbwynt y byddai'n golygu cael gwared â hen adeilad "pre-fab" lle mae'r swyddfeydd presennol ac hefyd yn cynnig cyfle i gadw rhagor o gerbydau a pheiriannau dan do. Ni ystyrir y buasai'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.6 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint yr adeilad, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol yn deillio o'r datblygiad ac felly fe fyddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt mwynderau.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth nag Adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun ar argymhelliad yr Uned Trafnidiaeth er sicrhau na fyddai unrhyw niwed i wal gynnal ger y briffordd gerllaw. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

6. Casgliadau:

Ystyrir fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

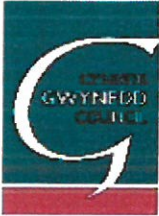
7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau :

1. 5 mlynedd,
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
3. Deunyddiau
4. Lliw llwyd / las yn unig

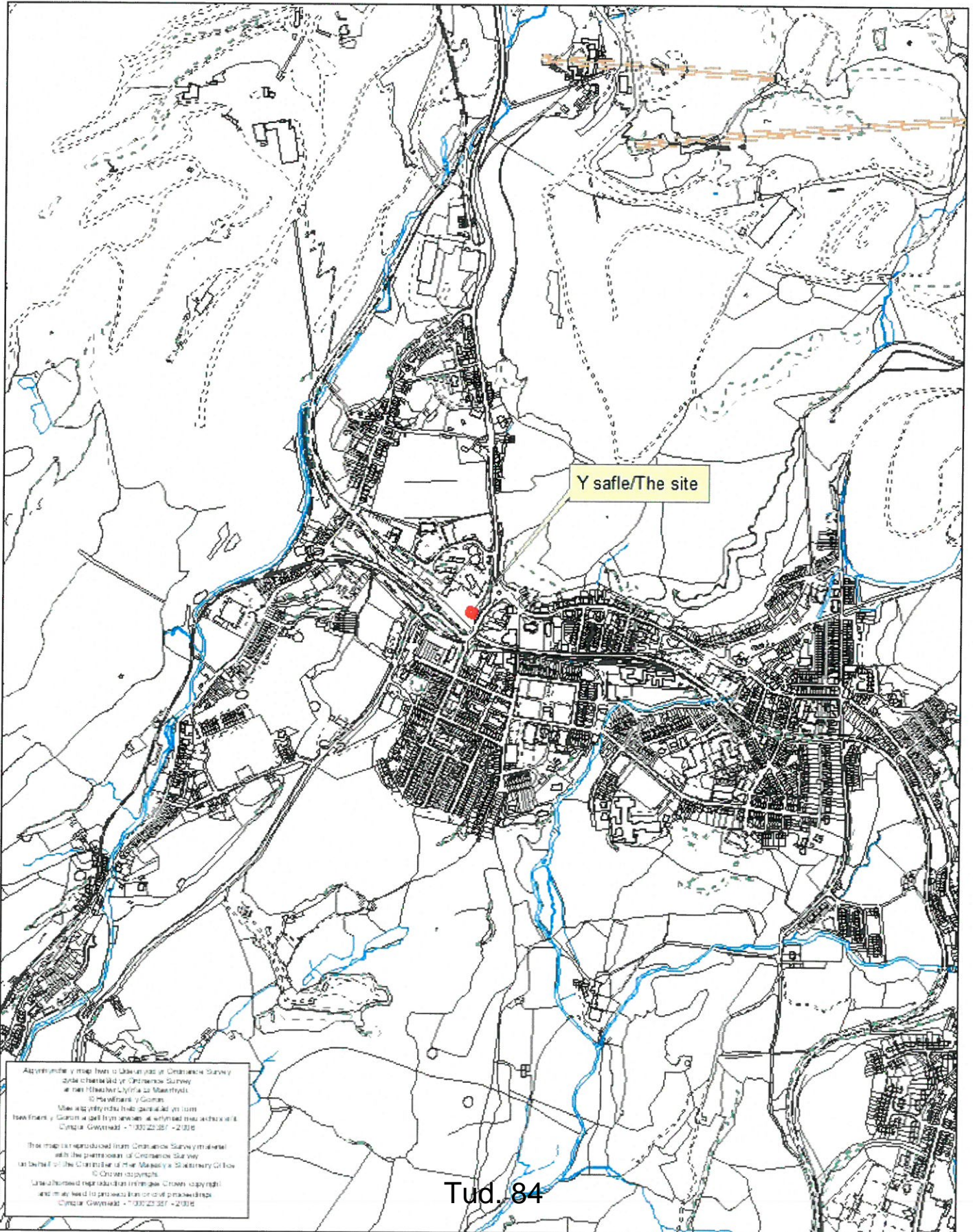
Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Network Rail

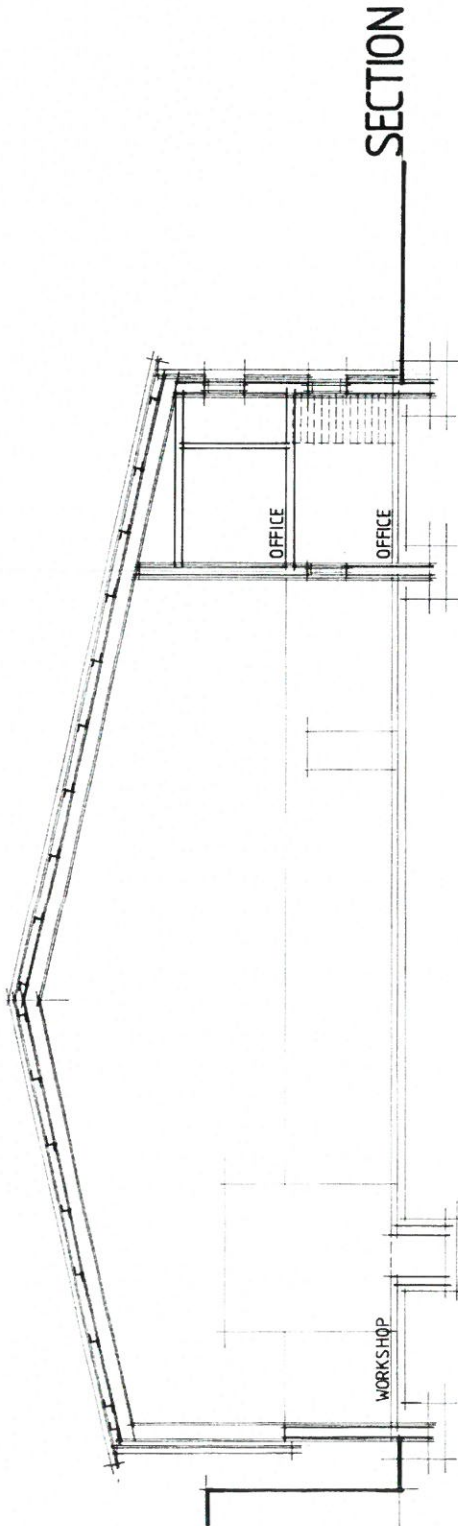


Rhif y Cais / Application Number : C17/0718/03/LL

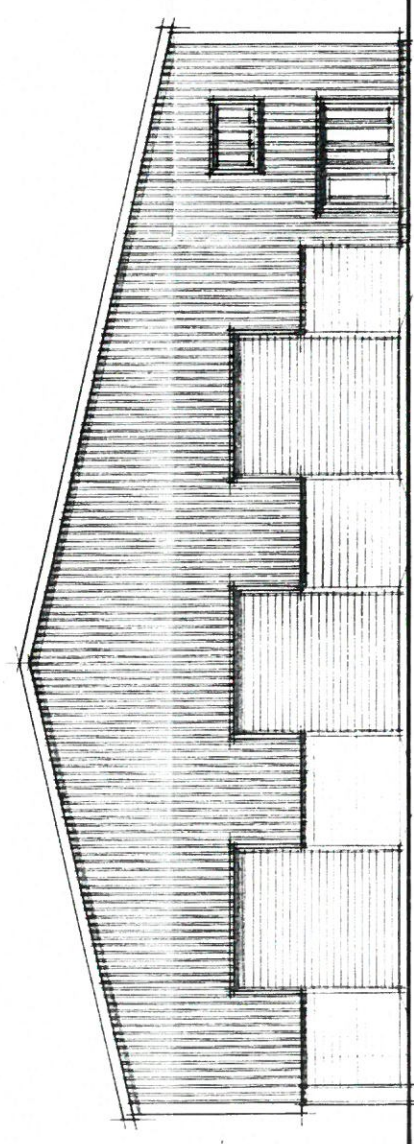
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



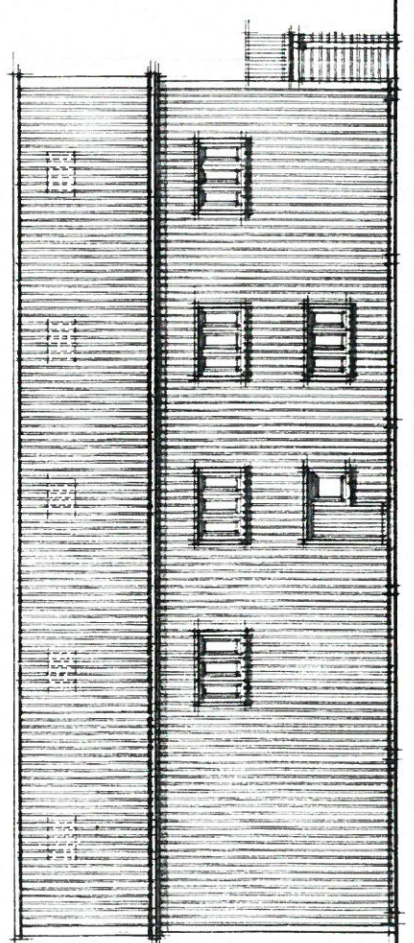
NOTES



SECTION



NORTH EAST



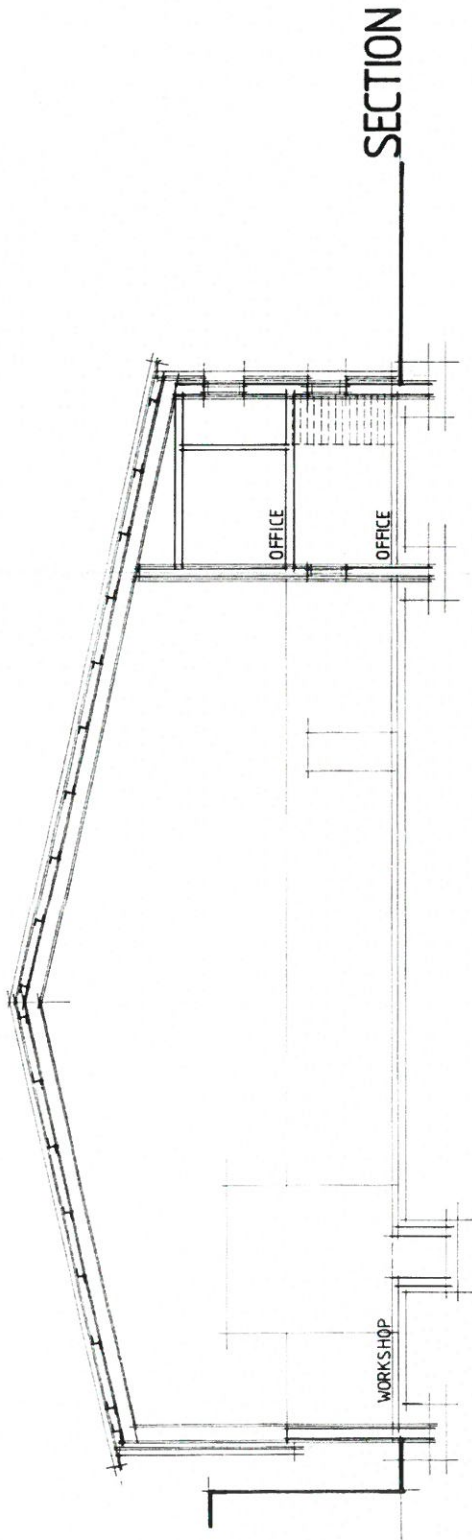
NORTH WEST

Don Westley
 Architectural Services
 Gwasanaethau Penysarniol
 Tel: 01786 830 287
 Mob: 07970 366 237
 don.westley@ynhoo.co.uk

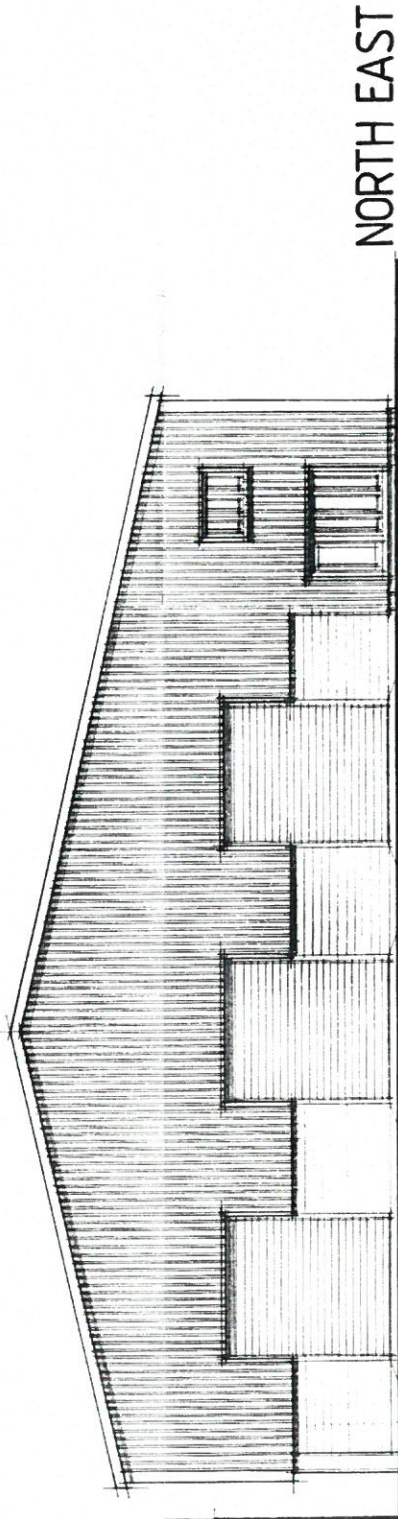
CLIENT
 PFC JONES CO. LTD,
 THE OLD STATION YARD,
 LLWYN GELL IND. ESTATE,
 ELABANAU FFEITHINGO,
 GANNIEDD.

JOB
 PROPOSED REPLACEMENT
 WORKSHOP/OFFICES AT
 THE OLD STATION YARD,
 LLWYN GELL IND. ESTATE,
 ELABANAU FFEITHINGO,
 GANNIEDD.

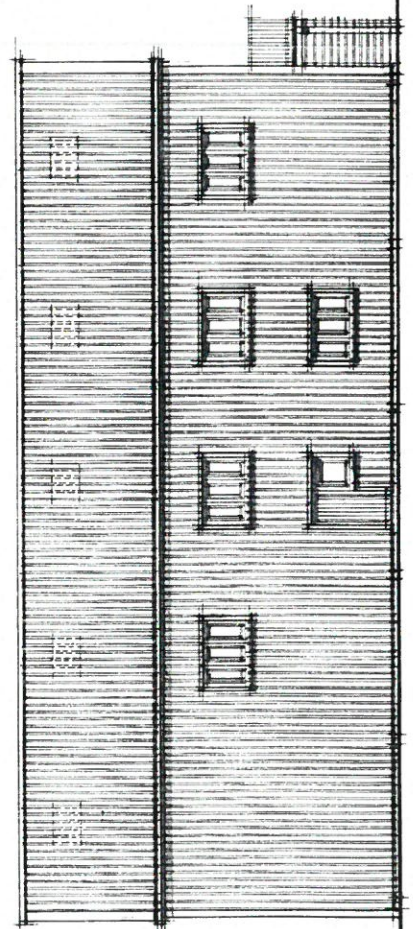
0.4 PROPOSED
 SCALE 1:100
 DATE FEB. 2011
 DRWG. NO. 04_D.C.J.17



SECTION



NORTH EAST



NORTH WEST

Don Westley
 Architectural Services
 Gwasanaethau Penysarnfrol
 Tel: 01796 630287
 Mob: 07970 366237
 don.westley@rnhob.co.uk

CLIENT
 PTC JONES CO LTD,
 THE OLD STATION YARD,
 LLWYN GELL IND ESTATE,
 BLAENAU FFESTINGON,
 GAMMIEDD.

JOB
 PROPOSED REPLACEMENT
 WORKSHOP/OFFICES AT
 THE OLD STATION YARD,
 LLWYN GELL IND ESTATE,
 BLAENAU FFESTINGON,
 GAMMIEDD

04 PROPOSED
 SCALE 1:100 DATE FEB. 2017.
 DRWG. NO. 04_DCLJ_17

NOTES

NBS ALL WORKS ON SITE WILL NOT AFFECT THE SAFETY OPERATION OR INTEGRITY OF THE EXISTING OPERATIONAL RAILWAY NETWORK RAIL LAND.
ALL WORKS WILL COMPLY WITH NETWORK RAIL RECOMMENDATIONS.

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaarnïol

Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
D+C JONES CO. LTD.,
THE OLD STATION YARD,
LLWYN GELL IND ESTATE,
BLAENAU FFESTINIOG,
GAMNEDD.

JOB
PROPOSED REPLACEMENT
WORKSHOP / OFFICES AT
THE OLD STATION YARD,
LLWYN GELL IND ESTATE,
BLAENAU FFESTINIOG,
GAMNEDD.

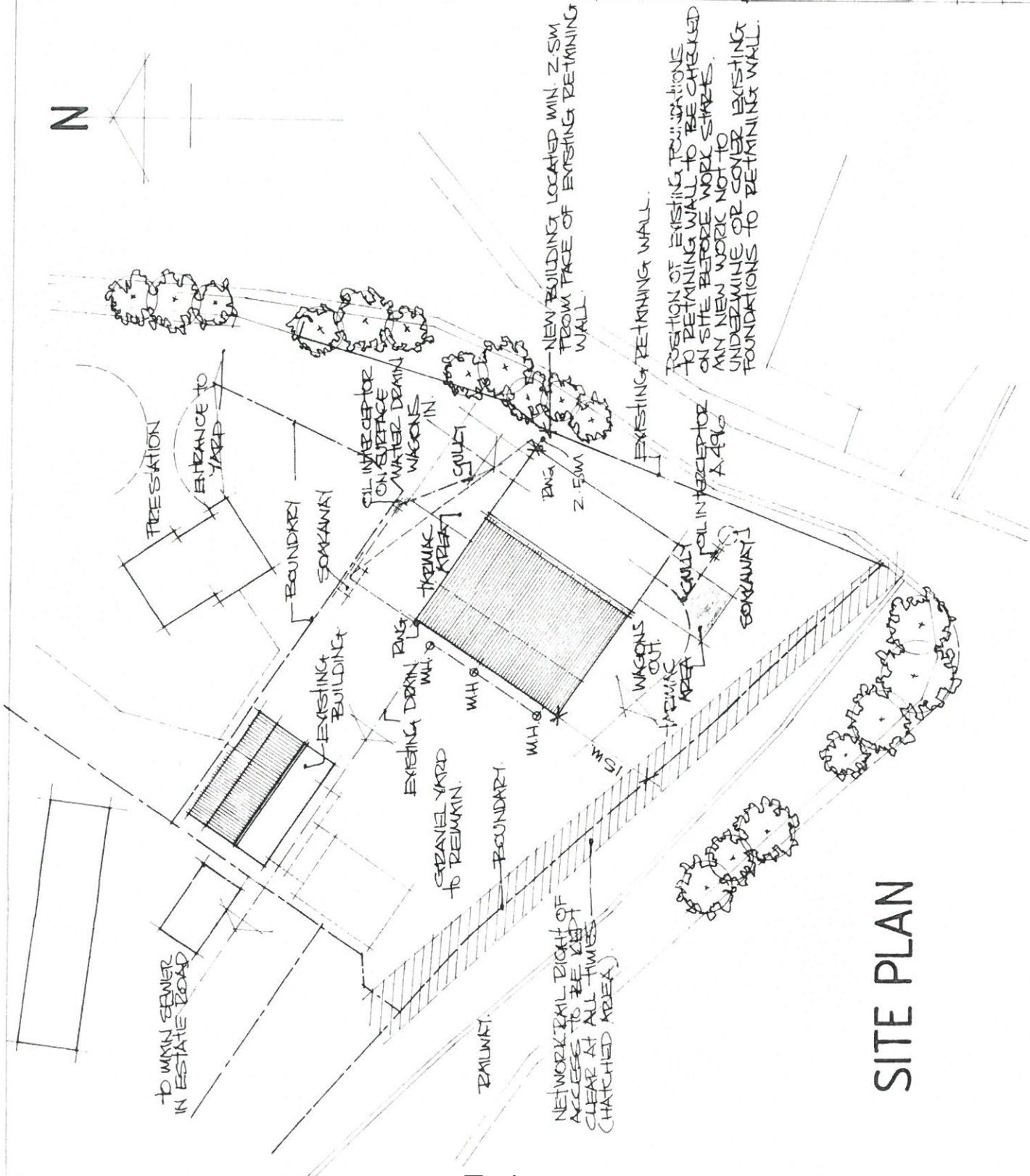
0.6 PROPOSED

SCALE 1:500

DATE FEB 2017

DRWG. NO.

06 / DCJ 17



SITE PLAN

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 6

Rhif y Cais: C17/0772/36/LL

Dyddiad 04/08/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Dolbenmaen

Ward: Dolbenmaen

Bwriad: Cais am is-orsaf newydd, seilwaith cysylltiedig, tirlunio a ffordd fynediad newydd.

Lleoliad: Tir gyferbyn â Bryn Efail Uchaf, Garndolbenmaen, Porthmadog, Gwynedd, LL51 9LQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn am is-orsaf newydd, seilwaith cysylltiedig, tirlunio a ffordd fynediad newydd.
- 1.2 Lleolir y safle i'r de-ddwyrain o Frynceir (1.4km), i'r de o'r A487 ac i'r dwyrain o'r gyffordd gyda'r B4411 a 1.4km i'r gorllewin o Garndolbenmaen. Mae terfyn y llinell goch yn cynnwys ardal oddeutu 4.3ha; er hynny bydd compownd parhaol yr is-orsaf oddeutu 0.7ha. Mae gweddill y tir sydd oddi mewn i derfyn y llinell goch, yn cynnwys y ffordd fynediad, ardal troi i gerbydau, tirlunio ac ardaloedd gwaith adeiladu dros dro / rhoi i lawr.
- 1.3 Mae'r safle datblygu arfaethedig ar dir gymharol wastad ac yn cynnwys caeau pori gydag ardal o laswelltir corsiog i'r de-orllewin. Ceir cymysgedd o derfynau caeau o amgylch y safle, yn bennaf waliau cerrig sych a ffensys pyst a weiren, gyda gwrychoedd/coed wedi gordyfu ar hyd y terfyn deheuol a'r terfyn gogledd-orllewinol. Mae gwrychoedd wedi eu rheoli ar hyd terfyn deheuol yr A487 sy'n wynebu'r safle datblygu arfaethedig.
- 1.4 Mae llinell drydan uwchben 400kv Pentir - Trawsfynydd, yn rhedeg ar hyd ochr orllewinol y safle datblygu arfaethedig; ac mae nifer o dai unigol/clwstwr ger y datblygiad arfaethedig.
- 1.5 Ceir mynediad i'r safle o'r gogledd drwy ffordd fynediad fferm ac mae Llwybr Troed Hawl Tramwy Cyhoeddus (18 Dolbenmaen) ar hyn o bryd yn mynd drwy'r safle datblygu arfaethedig a bydd angen ei wyro i hwyluso'r is-orsaf a fwriedir. Mae'r ymgeisydd mewn trafodaethau gyda Swyddogion Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor am y gwriad, a chafwyd cytundeb mewn egwyddor.
- 1.6 Mae angen compownd yr is-orsaf i roi lle i'r trawsnewidydd trydanol sengl a fyddai'n 'gostwng' foltedd 400kv cylched Pentir-Trawsfynydd i foltedd o 132kv yn barod i gysylltu gyda chylchedd SP Manweb y Ffôr. Mae maint y compownd oddeutu 88m x 63m a bydd cerrig mân ar ei wyneb. Bydd y compownd yn cynnwys yr isod:
- Adeiladau ategol - adeilad amwynder ac adeilad bychan unllawr i'r prif systemau rheoli.
 - Offer yn cynnwys 'switch gear', switsys, 'sealing ends', trawsnewidwyr ac ati.
 - Generadur disel a thanc dŵr
 - Ffordd fynediad a man troi i gerbydau HGV
 - Ffens balis 2.4m o uchder gyda chefn ffens drydan 3.4m o uchder o lefel y ddaear.
- 1.7 Sefydli'r compownd adeiladu dros dro i'r gogledd orllewin o waith yr is-orsaf arfaethedig, fydd wedi ei ffensio'n ddiogel yn ystod y cyfnod adeiladu a bydd yn cynnwys nifer o gyfleusterau dros dro ynghyd â:
- Swyddfeydd y safle ynghyd â swyddfeydd ac ystafelloedd cyfarfod.
 - Cyfleusterau Lles staff
 - Mannau storio i gerbydau adeiladu, perirannau, offer, deunyddiau, tanwydd a deunyddiau gwastraff.
- 1.8 Mae'r cais hefyd yn golygu addasu'r fynedfa newydd o'r brif gefnffordd (A487) fydd yn golygu bod traffig adeiladu yn gallu mynd i mewn ac allan o'r safle. Ar ôl y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

gwaith adeiladu, bydd y fynedfa yn cael ei gwneud yn barhaol gyda cheg fydd yn ddigon llydan i ddau gar gyda ffordd 6m o led.

- 1.9 Bydd y gwaith hefyd yn golygu y bydd angen newid y peilon presennol ar y lein gyda pheilon newydd fel y daw i'r is-orsaf. Mae'r bwriad i newid y peilon presennol gyda pheilon tyniant wedi ei eithrio o Adran 37(1) o Ddeddf Trydan 1989 fel a nodir yn Rhan 3(e) o Reoliadau Llinellau Uwchben (Eithredig) (Cymru a Lloegr) 2009 gan nad yw uchder y peilon newydd ddim yn uwch na'r peilon presennol gaiff ei newid, o fwy na 10% ac o'r herwydd lleolir y peilon newydd o fewn y lein rhwng y ddau beilon presennol. Oherwydd fod y gwaith wedi ei eithrio rhag gorfod cael caniatâd dan y Ddeddf Trydan, mae yn golygu datblygiad a ganiateir dan Rhan 17, Dosbarth G(a) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru a Lloegr) 1995 (y GPDO). Yn unol â hynny, er bod y peilon arfaethedig wedi ei ddangos ar gynlluniau'r cais, nid yw'n llunio rhan o'r cais cynllunio yma ac mae'n syrthio y tu allan i derfyn y linell goch.
- 1.10 Cyflwynwyd barn sgrinio dan Reoliad 5 (1) o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 2016 i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dan gyfeirnod C17/0063/36/SC a chadarnhawyd nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol.
- 1.11 Cynhaliwyd Ymgynghoriad cyn Cyflwyno Cais gan yr ymgeisydd, ac mae'r Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais yn rhan o'r cais hwn.

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 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 Gorffennaf 2017**

POLISI STRATEGOL PS5: DATBLYGIAD CYNALIADWY

POLISI TRA4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

POLISI STRATEGOL PS19: GWARCHOD A LLE FO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

POLISI AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL

POLISI PS 20: DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA ASED AU TREFTADAETH

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2016
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C17/0063/36/SC - Barn sgrinio i'r is-orsaf 400kv newydd arfaethedig - 08-Chwef-2017 – ddim angen AEA.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb ymateb

Trafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Nid yw'r bwriad yn amharu ar unrhyw ffordd sirol gyfagos fodd bynnag mae'r cynlluniau'n cynnwys bwriad i wyro llwybr cyhoeddus a chreu mynediad cerbydol newydd i'r A487.

Awgrymaf ymgynghori'n uniongyrchol gyda'r Uned Hawliau Tramwy ac Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru am sylwadau'r elfennau yma.

Dwr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Llwybrau: Mae cais i wyro'r llwybr cyhoeddus wedi ei dderbyn gan yr Uned Llwybrau, a dyma yw'r ffordd briodol o ddelio gyda'r bwriad i wyro'r llwybr.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Argymhellwn y dylech ond roi caniatâd cynllunio os ydych yn atodi amodau sy'n ymwneud â chynllun i gael gwared ar ddŵr aflan a dŵr wyneb a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu manwl mewn perthynas â gosod traciau mynediad a chroesfannau i gysiau dŵr, ffosydd ac argloddiau llifogydd.

Yn amodol i weithredu'r holl fesurau osgoi a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ystlumod, nid ydym yn ystyried fod y datblygiad yn debygol o niweidio'r gallu i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar lefel statws cadwraeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

ffafriol o fewn yr amrediad naturiol.

Oherwydd y pellter a'r synnwyr o arwahanwydd o Barc Cenedlaethol Eryri, ni ragwelir y bydd effaith uniongyrchol nodedig ar y Parc Cenedlaethol neu ei osodiad yn ystod y cyfnodau adeiladu a gweithredu. Ystyrir bod yr effeithiau amgylcheddol yn ddibwys ac nid ydynt yn arwyddocaol.

Gwarchod y Cyhoedd: Heb ymateb

Uned Bioamrywiaeth:

Ecoleg

Mae adroddiad ecolegol wedi ei gynnwys gyda'r cais. Dengys yr adroddiad fod y safle ar y cyfan yn un o borfa wedi ei gwella o safon isel o ran Bioamrywiaeth, gan gynnwys gwrychoedd cloddiau a choed a hefyd ardal fechan o borfa gorsiog.

Bydd yna ychydig o golled o goed, gwrych a chlawdd a phorfa gorsiog. Ni ddarganfyddwyd rhywogaethau wedi eu gwarchod ar y safle heblaw am ystlumod yn hedfan, ac mae'r potensial i rai eraill fod yn bresennol yn isel. Oherwydd y mesurau lliniaru sydd wedi eu cynnig nid oes gennyf bryderon ecolegol am y datblygiad ar y safle datblygu ei hun.

Mae yna botensial i'r datblygiad effeithio ar gynefinoedd gwerthfawr tu allan i'r safle gan gynnwys ardaloedd corsiog, ac afon Dwyfach. Am y rheswm yma rwy'n cyd-fynd â sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru y dylid cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu cyn i'r gwaith gychwyn. Dylid cynnwys amod i'r perwyl yma.

Coed

Mae adroddiad coed wedi ei gynnwys gyda'r cais. Canlyniad yr adroddiad yw y bydd rhywfaint o effaith ar goed gydag ychydig yn cael eu colli ac eraill yn cael eu tocio. Mae mesurau i warchod coed wedi eu cynnwys yn Atodiad C (Cynllun Gwarchod Coed). Mae bwriad i blannu nifer o goed ar gyfer tirweddu i liniaru colledion. Oherwydd y mesurau uchod nid oes gen i bryder am faterion coed yn ymwneud â'r datblygiad. Dylid cynnwys amod fod y mesurau a ddangosir yn y cynllun yn cael eu dilyn yn union.

Parc Cenedlaethol Eryri: Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Cefnffyrdd
Llywodraeth Cymru:

Cyflwynwyd gwriad i gais safonol ond nid yw wedi ei adolygu hyd yma. Cyfarwyddyd dros dro nes fo'r cais wedi ei adolygu.

Adran Draenio Tir: Heb ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd un gohebiaeth yn cynnig sylwadau ar:

- Materion traffig/parcio
- Difrod i ffiniau/waliau neu ffyrdd
- Effaith sŵn

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Cyflwynwyd y cais gan y National Grid Electricity Transmission (NGET); ac mae yn cynnig is-orsaf drydan newydd a gwaith cysylltiedig ar y safle arfaethedig. Mae angen y gwaith arfaethedig gan fod angen cryfhau rhwydwaith trydan presennol yr ymgeisydd rhwng is-orsafydd Pentir a Thrawsfynydd i sicrhau fod yr holl gynhyrchiant ynni newydd arfaethedig yng ngogledd Cymru (sy'n cynnwys Wylfa Newydd, tair fferm wynt ger y glannau a gorsaf wres a phŵer biomass) yn gallu cael ei gynnwys, gan hefyd gynnal dosbarthiad cyflenwad ScottishPower Manweb.
- 5.2 Sefydlwyd felly fod angen y gwaith isod:
- Is-orsaf 400Kv newydd ym Mryncir
 - Cysylltiad newydd rhwng is-orsaf newydd Bryncir a'r llinell 132Kv bresennol uwchben a thynnu rhan o'r llinell bresennol 132Kv uwchben rhwng y linell uwchben bresennol a'r cysylltiad newydd.
 - Newid un peilon presennol ym Mryncir i gysylltu gyda'r is-orsaf newydd
 - Uwchraddio / newid ceblau yn AberGlaslyn
 - Uwchraddio 'Cable Sealing End Compounds' presennol yn Wern a'r Garth
 - Estyniad yn nherfyn is-orsaf bresennol yn is-orsaf Trawsfynydd; a
 - Ail ddargludo un cylched ar y linell bresennol uwchben rhwng Penisarwaun ac Is-orsaf Trawsfynydd.
- 5.3 Er hynny, mae'r cais hwn ond yn ymwneud â datblygiad arfaethedig yr is-orsaf 400Kv newydd ym Mryncir, ond mae'n hanfodol y deallir ei fod yn ffurfio rhan o brosiect llawer ehangach.
- 5.4 Mae'r linell drosglwyddo uwchben rhwng Pentir a Thrawsfynydd ar hyn o bryd ond yn cludo un cylched drosglwyddo, ond gyda'r gallu i gludo dau heb yr angen am waith sylweddol i'r lein. Byddai sefydlu ail gylched drosglwyddo ar y llwybr yn darparu ar gyfer y capasiti trosglwyddo ychwanegol sydd ei angen yng ngogledd Cymru. Polisi'r ymgeisydd yw defnyddio capasiti'r llwybrau trosglwyddo presennol cyn ceisio sefydlu llwybrau newydd.
- 5.5 Ar hyn o bryd, mae un o'r ddwy gylched ar y llinell uwchben rhwng Pentir a Thrawsfynydd yn gweithredu ar 132Kv gan ScottishPower Manweb fel rhan o'u rhwydwaith dosbarthu. Mae hwn yn cludo pŵer o Drawsfynydd i le i'r de o Fryncir. O'r fan yma mae mynd ymlaen i is-orsaf y Ffôr ar linell 132Kv uwchben, gan gyflenwi trydan i ddefnyddwyr ar draws Benrhyn Llŷn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.6 I sefydlu ail gylched drosglwyddo rhwng Pentir a Thrawsfynydd, mae angen tynnu cylched 132Kv ScottishPower Manweb o'r llinell. Yn hytrach na sefydlu llwybr 132Kv arall o Drawsfynydd, daeth yr Ymgeisydd a ScottishPower Manweb i'r casgliad y byddai sefydlu is-orsaf newydd yn ardal Bryncir yn darparu ateb mwy priodol. Swyddogaeth yr is-orsaf newydd yma fyddai cymryd pŵer o linell drydan uwchben 400kv Pentir - Trawsfynydd, ei drawsnewid yn foltedd o 132Kv gan gysylltu hyn gyda'r linell bresennol 132Kv uwchben sy'n rhedeg i is-orsaf ScottishPower Manweb 132Kv yn y Ffôr. O'r herwydd byddai pŵer is-orsaf yn Ffôr yn cael ei ddarparu o'r is-orsaf newydd yn hytrach nag o is-orsaf Trawsfynydd fel yn bresennol, gan ganiatau i'r cylched 132Kv fydd wedyn yn segur, i gael ei newid gyda'r ail gylched 400Kv.
- 5.7 Yn 2012, aeth yr ymgeisydd drwy broses ddylunio ac arfarnu i'r is-orsaf newydd arfaethedig gan adnabod rhestr-fer o ddewisiadau lleol, yr Opsiynau Gogleddol, Deheuol a Chanolog ym Mryncir. Cynhaliwyd ymgynghoriadau gyda'r cyhoedd ar y tri opsiwn a datgelwyd mai'r Opsiwn Canolog a Deheuol oedd y gorau o safbwynt y cyhoedd.
- 5.8 Adolygwyd rhestr fer yr opsiynau lleol ymhellach ym Mehefin 2016 gan yr ymgeisydd. Dewiswyd yr Opsiwn Deheuol fel y lleoliad a ffafriwyd, ar sail ymateb y cyhoedd, adolygiad o'r tiroedd ac agweddau technegol o ofynion y safle a'r cysylltiad gyda'r systemau trosglwyddo trydan. O ganlyniad i adborth ategol, rhagor o arfarnu a thrafodaethau gyda pherchnogion y tir fe wnaeth yr ymgeisydd adnabod safle'r cais fel y lleoliad a ffafriwyd i'r is-orsaf newydd.
- 5.9 O ran polisi cynllunio, noda Paragraff 1.4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (9) y bydd y system gynllunio yn chwarae rhan bwysig i fynd i'r afael â newid yn yr hinsawdd a lleihau gollyngiadau nwy tŷ gwydr yn unol â Deddf Newid yn yr Hinsawdd 2008. Amcanion Llywodraeth Cymru yw hyrwyddo cynhyrchu a defnyddio ynni o ffynonellau ynni adnewyddadwy a charbon isel i'r holl ddatblygiadau i gwrdd â thargedau cenedlaethol.
- 5.10 Mae Pennod 12 o Bolisi Cynllunio Cymru yn darparu canllaw ar seilwaith a gwasanaethau gan gadarnhau fod seilwaith digonol ac effeithiol yn hanfodol i gynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pob rhan o Gymru ac yn sail i gystadleurwydd economaidd, ac yn rhoi cyfle i aelwydydd a busnesau fyw a gweithio mewn modd sy'n fwy dymunol yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.
- 5.11 Mae Paragraff 12.1.4 yn cadarnhau y bydd angen mynd ati o'r newydd i fynd i'r afael â seilwaith yn sgil goblygiadau'r newid yn yr hinsawdd. Mae amcanion Llywodraeth Cymru yn cynnwys hybu cynhyrchu a defnyddio ynni o ffynonellau adnewyddadwy a ffynonellau rhad-ar-garbon ar bob graddfa, a hybu defnyddio ynni'n effeithiol, yn enwedig fel ffordd o sicrhau datblygiadau di-garbon neu rad-ar-garbon ac i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd. Dylai Awdurdodau Cynllunio ystyried capasiti'r seilwaith presennol, a'r angen am gyfleusterau ychwanegol, wrth ystyried ceisiadau cynllunio ac, yn gyffredinol, dylent ystyried sut y gellir cydlynu darpariaeth o wahanol fathau o seilwaith.
- 5.12 Mae Polisi Strategol PS5 yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol yn cefnogi cynigion datblygu ble y gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. O safbwynt y datblygiad yma, dangoswyd yr angen amlwg am yr is-orsaf arfaethedig ac er ei bod wedi ei lleoli y tu allan i unrhyw derfynau datblygu penodol; mae'r is-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

orsaf wedi mynd drwy broses arfarnu dylunio ac lleolwyd yr opsiwn a ffefrir ger y llinell drydan uwchben 400kv Pentir - Trawsfynydd sy'n bodoli.

- 5.13 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Adroddiad Amgylcheddol a ddaw i'r casgliad na fydd unrhyw effeithiau sylweddol oherwydd adeiladu is-orsaf arfaethedig Bryncir. Aseswyd yr adroddiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor sy'n fodlon gyda'i gynnwys.
- 5.14 Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda gofynion PS5 a Pholisi Cynllunio Cymru gan ei fod yn lliniaru'r ffactorau sy'n achosi newid yn yr hinsawdd, yn cadw ac yn gwella ansawdd yr amgylchedd adeiledig a hanesyddol, yn diogelu ac yn gwella ansawdd yr amgylchedd naturiol, yn gostwng yr effaith ar adnoddau lleol, yn hybu economi leol amrywiol ac ymatebol ac yn hybu safon uchel o ddylunio.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Mae'r bwriad yn golygu darparu is-orsaf sy'n cynnwys amryfal offer a hefyd tri adeilad gyda'r deunyddiau gorffen i'w cytuno drwy amod cynllunio ar ôl caniatâu'r cais:
- Tanc dŵr - tua 6.5m x 6.5m a 4m o uchder gyda tho crib isel.
 - Adeilad mwynderau - tua 12m x 7m a 4.5m o uchder gyda tho fflat
 - Gweithdy / storfa - tua 11m x 9m a 4.5m o uchder gyda tho fflat.
- 5.16 Mae'r bwriad hefyd yn golygu creu ffordd fynediad a newidiadau i fynedfa'r fferm bresennol i'r safle.
- 5.17 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys tirlunio gyda:
- Rhannau o gloddiau newydd ar hyd y fynedfa i'r ffordd fynediad arfaethedig
 - Clawdd terfyn newydd a fwriedir yn uniongyrchol i'r gogledd o'r is-orsaf arfaethedig
 - Bwriad i adfer terfyn cae/ail-blannu clawdd i'r dwyrain a'r gorllewin o'r is-orsaf
 - Bwriad i adfer ac ail-blannu clawdd i'r gorllewin o'r is-orsaf
 - Bwriad i gael bloc bach o goetir cynhenid, yn union i'r gogledd ddwyrain o'r is-orsaf yng nghornel y cae arfaethedig.
- 5.18 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori ar y cais cynllunio, derbyniwyd un ymateb oedd yn cyfeirio at gwestiynau mewn perthynas â diogelwch y ffordd a pharcio, niwed i waliau/ffensys terfyn ac unrhyw sŵn posib o'r datblygiad. Roedd yr ymholiadau yn cyfeirio yn bennaf at waith adeiladu ac nid at effaith hirdymor y datblygiad. Cyflwynodd yr ymgeisydd ateb llawn i'r pryderon hyn ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach wedi hyn.
- 5.19 Mae Polisi PCYFF2 yn gofyn nad yw cynigion yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch na mwynderau trigolion lleol, defnydd tir ac eiddo arall na nodweddion yr ardal. Mae Polisi PCYFF 3 o'r CDLI yn disgwyl y bydd pob cynnig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Mae Polisi PCYFF 4 yn disgwyl i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas a dylent ddangos yn ddigonol sut mae tirlunio wedi ei ystyried o'r cychwyn cyntaf. Ar sail yr wybodaeth a'r cynlluniau a gyflwynwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod y datblygiad yn cyd-fynd â gofynion y polisiau hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion Trafnidiaeth

- 5.20 Mae'r bwriad yn golygu newid y fynedfa fferm bresennol o'r A8487 sy'n Gefnffordd er mwyn cael mynediad addas i draffig adeiladu. Bydd y fynedfa wedyn yn cael ei chynnal a'i defnyddio i ddibenion cynnal a chadw. Ymgynghorwyd gyda Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru am y cais; ac maent wedi cadarnhau eu bod wedi cyflwyno cyfarwyddyd dros dro gan ofyn bod Cais Gwyro Cais Safonol yn cael ei gyflwyno iddynt ar gyfer y newidiadau i'r fynedfa. Ers hynny mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cael gwybod gan yr ymgeisydd a Llywodraeth Cymru fod y cais wedi ei gyflwyno, er hynny. mae Llywodraeth Cymru yn gwrthod newid eu cyfarwyddyd dros dro hyd nes fo'r cais gwyro wedi ei adolygu. Gan fod y cyfan o'r wybodaeth berthnasol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y gellid cymeradwyo'r cais yn amodol i amod cynllunio sy'n gofyn am gymeradwyaeth ymlaen llaw i'r newidiadau i'r fynedfa i'r Gefnffordd a chyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn gall y datblygiad ddechrau.
- 5.21 Ar sail yr uchod; mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod y datblygiad yn cyd-fynd â gofynion polisi TRA4 o'r CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.22 Cyflwynodd yr ymgeisydd Adroddiad Amgylcheddol fel rhan o'r cais, sy'n adnabod ac yn asesu unrhyw effeithiau amgylcheddol posib yr is-orsaf arfaethedig gan gynnig mesurau lliniaru i fynd i'r afael gyda'r effeithiau. Daw'r Adroddiad Amgylcheddol i'r casgliad na fydd unrhyw effeithiau sylweddol oherwydd adeiladu'r is-orsaf arfaethedig.
- 5.23 Mae uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi asesu'r Adroddiad Amgylcheddol a gyflwynwyd ac nid oes ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig oherwydd y mesurau lliniaru a gynigiwyd ac yn amodol i amod cynllunio sy'n gofyn fod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Gwaith Adeiladu yn cael ei gyflwyno a'i gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau ar unrhyw ddatblygiad.
- 5.24 Mewn perthynas â choed fydd yn cael eu heffeithio gan y cynnig, oherwydd yr effaith gyfyngedig ar goed, y cynllun diogelu coed a'r gwaith tirlunio arfaethedig, mae'r Uned Bioamrywiaeth yn ystyried fod y cynnig yn dderbyniol.
- 5.25 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS19 o'r CDLI.

Materion Treftadaeth

- 5.26 Cyflwynodd yr ymgeisydd asesiad o'r Amgylchedd Treftadaeth fel rhan o'r Adroddiad Amgylcheddol (Pennod 6). Nid oes unrhyw asedau treftadaeth dynodedig yn ardal y safle ac ni ystyrir y byddai gan y bwriad unrhyw effaith ar yr asedau treftadaeth a restrir ym mholsi PS20. Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi PS20.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried cynnwys yr adroddiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol. Er ei bod yn debygol y bydd rhai effeithiau yn ystod y cyfnod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

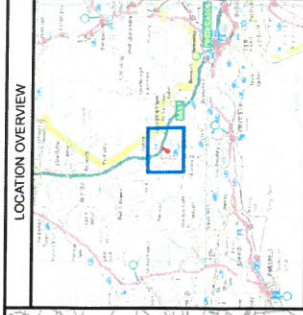
adeiladu ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith niweidiol yn hir dymor. Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol fel y nodir isod.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau

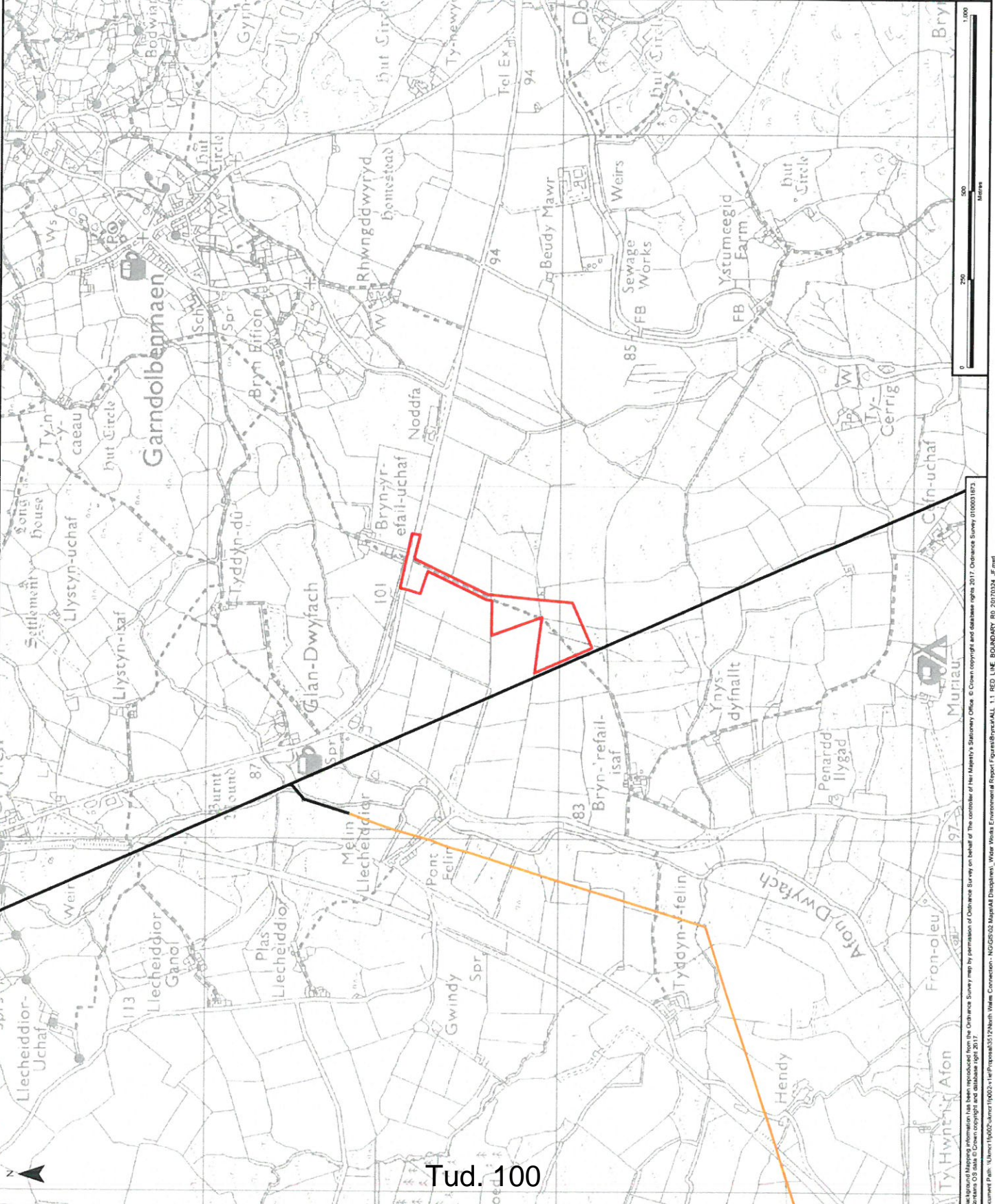
1. 5 mlynedd
2. Sierhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Gorffeniad i'w gytuno (gan gynnwys lliw y ffens)
4. Cytuno cynllun i waredu dŵr brwnt a dŵr wyneb
5. Cytuno cynllun rheoli amgylcheddol adeiladu
6. Cytuno cynllun rheoli traffig adeiladu a derbyn cymeradwyaeth Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru ar faterion mynediad (ac unrhyw amodau ychwanegol sydd yn berthnasol i hyn).
7. Cwblhau'r tirweddu o fewn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r bwriad.

Nodyn Dŵr Cymru



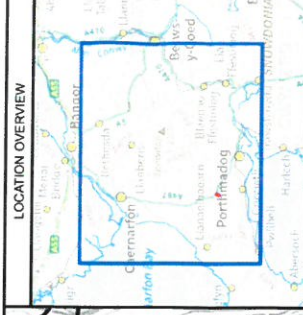
- Legend**
- PROPOSED SUBSTATION RED LINE BOUNDARY
 - EXISTING NATIONAL GRID 400 KV OVERHEAD LINE
 - EXISTING SP MANWEB 132 KV OVERHEAD LINE

0	24/03/2017	Environmental Report	JF	JB	JR
Rev	Date	Description	DS	CRN	App
nationalgrid					
BRYNCCR					
BRYNCCR SUBSTATION					
FIGURE 1.1					
RED LINE BOUNDARY					
Scale	1:10,000	Author	JF	Check	JB
Date	24/03/2017	Drawn	JB	Drawn	JB
Sheet	A3	Sheet	1 of 1	Rev	0

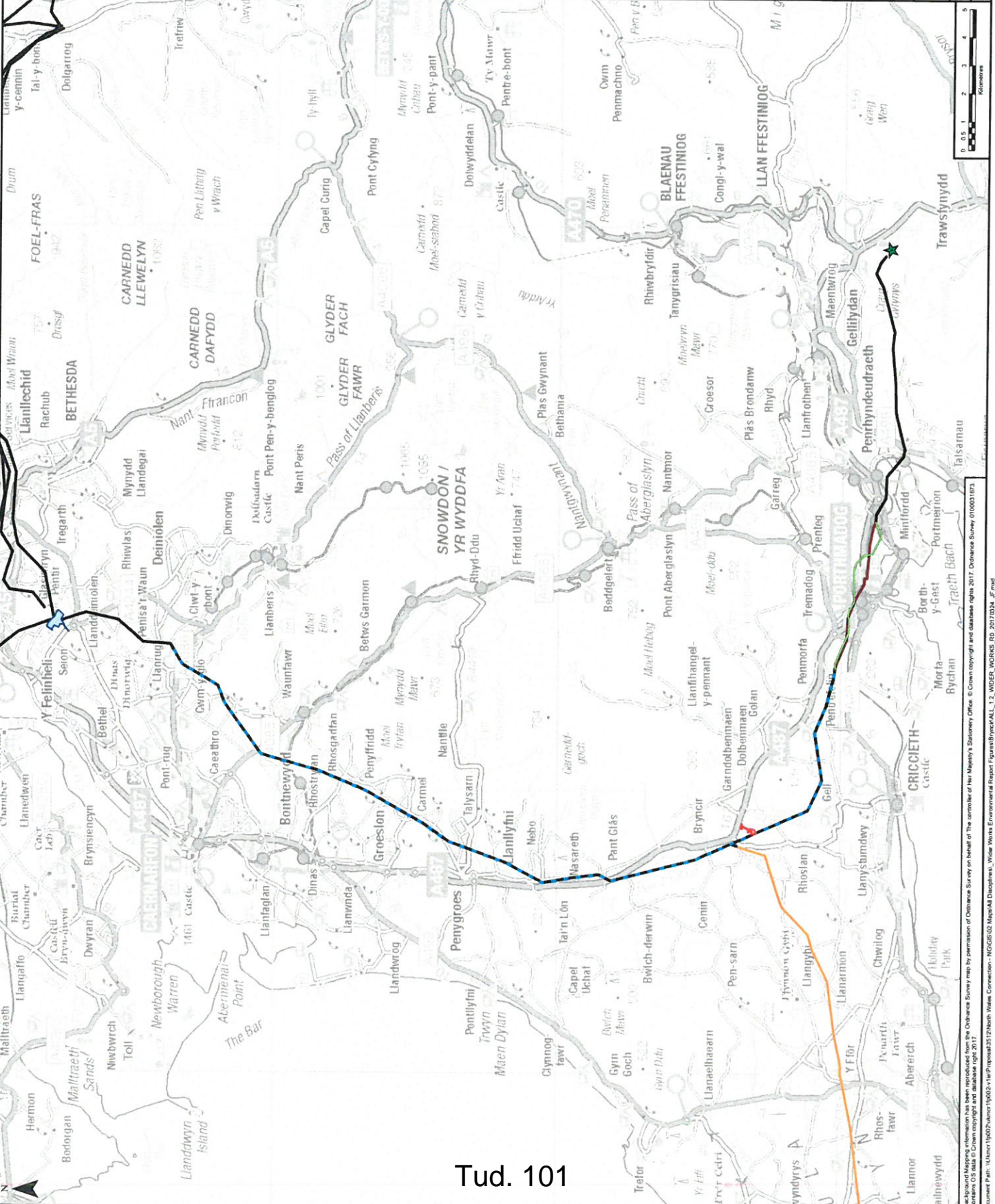


Tud. 100

Ordnance Survey data © Crown copyright and database rights 2017. Ordnance Survey 0100001873
 Document Path: \\urnet16005\urnet16005-1\Proposals\3512\North Wales Connection - NGG\GIS\Map\GIS\Diagrams - \\Waste Waste Environmental Report\Figures\Brynccr\FALL_1_1_RED_LINE_BOUNDARY_RD_20170324_JF.mxd



- Legend**
- PROPOSED SUBSTATION BOUNDARY
 - TRANSFYNYDD SUBSTATION
 - EXISTING NATIONAL GRID 400 KV OVERHEAD LINE
 - EXISTING SP MANWEB 132 KV OVERHEAD LINE
 - RECONDUCTING OF ONE CIRCUIT ON THE EXISTING 4 ZC OVERHEAD LINE
 - EXISTING UNDERGROUND CABLE
 - PROPOSED GLASLYN CABLE ROUTE
 - PENTIR SUBSTATION



0	24/03/2017	Environmental Report	JF	JB	JR
Rev	Date	Description	GS	Chn	App

nationalgrid

Site: BRYNCIR
 Scheme Name: BRYNCIR SUBSTATION
 Document Title: FIGURE 1.2 WIDER WORKS

Created	24/03/2017	Drawn	24/03/2017	Approved	24/03/2017
Checked	JF	By	JF	By	JF
Document Type	Scale	Format	Sheet	Leaf 1	Rev
FIGURE 1.2	1:125,000	A3	6	0	0



Background mapping information has been reproduced from the Ordnance Survey map by permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office. © Crown copyright and database right 2017. Ordnance Survey 010001873
 Document Path: \\unicon119002\unicon19002\1414\Proposals\372\North Wales Connection - NOG\GIS\Map\Map\Diagrams\1.2_WIDER_WORKS_1.1_20170324_JF.mxd