**Gwasanaeth Democratiaeth**
**Democratic Service**
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

# Rhaglen Gyflawn

Cyfarfod

**PWYLLGOR CYNLLUNIO**

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 6ED TACHWEDD, 2017**

***NODER***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

**http://www.gwynedd.public-i.tv/core/portal/home**

Lleoliad

**Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor, Caernarfon, Gwynedd. LL55 1SH**

**D.S.** Rhagflaenir gan ymweliadau safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:

(i) C17/0440/18/AM (Tir ger Gorswen, Brynrefail (LL55 3NT)
(ii) C13/0217/22/MW & C17/0455/22/LL (Cae Efa Lwyd, Ffordd Clynnog, Penygroes, LL54 6PB) - (*nid yw'r cais yn cael ei drafod yn y pwyllgor hwn*)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod o flaen mynedfa Maes Parcio Aml-Bwrpas y Cyngor, Caernarfon, am **10.00am.**

Pwynt Cyswllt

**Bethan Adams**

**01286 679020**

**BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 27 Hydref 2017)

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

### Aelodaeth (15)

### Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

| | |
|---|---|
| Elwyn Edwards | Simon Glyn |
| Sian Wyn Hughes | Berwyn Parry Jones |
| Huw Gruffydd Wyn Jones | Edgar Wyn Owen |
| Catrin Wager | Gruffydd Williams |

### Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

| | |
|---|---|
| Eric M. Jones | Anne Lloyd Jones |
| I. Dilwyn Lloyd | 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**

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

**2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL**

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

**3. MATERION BRYS**

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

**4. COFNODION** 7 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 16.10.17 fel rhai cywir

**5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO**

I gyflwyno adroddiad Pennaeth yr Amgylchedd

**5.1 CAIS RHIF C16/0367/18/LL - TIR GER CAPEL MAES Y DREF, CLWT Y BONT, DEINIOLEN** 17 - 36

Cais llawn i godi 12 ty ynghyd a chreu mynedfa a lon stad

**AELOD LLEOL: Cynghorydd Elfed Wyn Williams**

**Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol**

**5.2 CAIS RHIF C17/0440/18/AM - TIR GER GORSWEN, BRYNREFAIL** 37 - 50

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 C16/0507/20/LL - SWYDDFEYDD MENAI MARINA, HEN GEI LLECHI, Y FELINHELI** | 51 - 67 |

Codi estyniad deulawr i'r swyddfa presennol er mwyn darparu toiledau, cawodydd a mwy o le swyddfa ynghyd a codi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol

**AELOD LLEOL:** **Cynghorydd Gareth W Griffith**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

| | | |
|---|---|---|
| **5.4.** | **CAIS RHIF C17/0565/41/LL - TIR BRO SION WYN, CHWILOG** | 68 - 77 |

Cais i godi ty deulawr farchnad agored

**AELOD LLEOL:** **Cynghorydd Aled Lloyd Evans**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

| | | |
|---|---|---|
| **5.5.** | **CAIS RHIF C17/0669/46/LL - FFERM PWLL GOED, TUDWEILIOG, PWLLHELI** | 78 - 88 |

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 9 uned

**AELOD LLEOL:** **Cynghorydd Simon Glyn**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

| | | |
|---|---|---|
| **5.6.** | **CAIS RHIF C17/0678/30/LL - TY CANOL PENCAERAU, RHIW, PWLLHELI** | 89 - 99 |

Sefydlu safle glampio ar gyfer 6 uned a codi sied

**AELOD LLEOL:** **Cynghorydd W Gareth Roberts**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

| | | |
|---|---|---|
| **5.7.** | **CAIS RHIF C17/0807/15/LL - TIR GER TY DU ROAD, LLANBERIS, CAERNARFON** | 100 - 114 |

Diwygio amod 1 o ganiatad cynllunio C14/0240/15/MG er caniatau dyluniad amgen ar gyfer y tai a ganiatawyd

**AELOD LLEOL:** **Cynghorydd Kevin Morris Jones**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

**5.8. CAIS RHIF C17/0859/46/LL - MAES CARAFANAU TY'N LLAN, TUDWEILIOG, PWLLHELI** 115 - 124

Ymestyn safle carafanau sefydlog presennol, cynyddu niferoedd o 31 i 40 ynghyd a creu ardal chwarae / hamdden a thirlunio

**AELOD LLEOL: Cynghorydd Simon Glyn**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

**5.9. CAIS RHIF C17/0862/25/LL - TIR GER CAPEL BETHMAACA, GLASINFRYN, BANGOR** 125 - 135

Codi par cyswllt o dai fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol

**AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines**

**Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol**

# PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/10/17

**Yn bresennol:** **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-Gadeirydd**

**Y Cynghorwyr:** Louise 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 wahoddwyd:** Y Cynghorydd Elwyn Jones (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 Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau).

**Ymddiheuriadau:** Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Simon Glyn, Siân Wyn Hughes ac Ann Lloyd Jones.

**1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL**

Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Elwyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0440/18/LL).

**2. COFNODION**

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 25 Medi 2017, fel rhai cywir.

**3. CEISIADAU CYNLLUNIO**

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

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

**PENDERFYNWYD**

**1. Cais rhif C17/0730/14/LL – 43 Llys Gwyn, Caernarfon**

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

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr eiddo o fewn cwrtil go helaeth sydd hefyd yn cynnwys strwythur cyffelyb i dwr gyda llecynnau parcio a throi gyferbyn â'r tŵr 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.

Cyfeirwyd at y polisïau perthnasol o fewn yr adroddiad.

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth gan ddeiliaid yr anheddau hynny sydd wedi eu lleoli cyfochrog â safle'r cais yn gwrthwynebu yn seilidig ar golli golau; creu mwgwd; gor-edrych a cholli preifatrwydd; pryder ynglyn a'r broses o dyllu sylfaen; aflonyddwch sŵn.

Nodwyd bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor a bod ei raddfa a'i leoliad yn addas ar gyfer y safle ynghyd â'i osodiad oddi fewn i ardal breswyl. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, yn dilyn cymeryd ystyriaeth o'r holl faterion perthnasol a'r gwrthwynebiadau fel a nodir uchod, ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau a restrir yn yr adroddiad.

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

- Bod y bwriad ar gyfer creu cartref addas i deulu o bedwar a all dyfu yn y dyfodol
- Creu ystafelloedd gwely ar yr un llawr o safbwynt ymarferoldeb a diogelwch
- Wedi tynnu cais blaenorol yn ól a oedd yn cynnwys estyniad unllawr ac addasiadau i'r to
- Yn dilyn derbyn 3 gwrthwynebiad i'r cynllun, trafodwyd a derbyniwyd cyngor gan swyddogion cynllunio ac fe newidiwyd y cynllun am estyniad deulawr gyda'r gobaith i beidio derbyn gwrthwynebiadau
- Anfonwyd llythyr at y cymdogoion gydag esboniad o fwriad y cynllun newydd ac fe dderbyniwyd 2 wrthwynebiad yn seiliedig ar golli goleuni yn hytrach na 3 i'r cynllun gwreiddiol
- Hyderir na fyddai colled goleuni i drigolion Cae Gwyn oherwydd pellter y tai o'r tŷ gwreiddiol, llwybr yr haul o'r awyr a lefel y tai yn uwch na'r tŷ
- O safbwynt y gwrthwynebiadau o Llys Gwyn yn ymwneud â phreifatrwydd a goredrych, esboniwyd bod yn bosibl gweld i fewn i tŷ 28 a chegin 30 o bob ffenestr ar flaen yr eiddo ac felly bod fwy o or-edrych o'r tŷ gwreiddiol na fuasai o'r estyniad arfaethedig ac felly dim colled pellach i breifatrwydd
- Bod cynsail yn bodoli yn barod yn yr ardal ar estyniadau deulawr sydd o fewn radiws o hanner milltir sydd yn agos i dai eraill a gyda elfen o or-edrych
- Bod y tŷ yn eistedd ar lain sydd gyfwerth â thri llain gyda digon o le i ddatblygu'r safle heb or-ddatblygu
- Bod y dyluniad yn gweddu gyda'r tŷ presennol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio perthnasol
- Bod ongl y to yn cydfynd a'r ongl gwreiddiol, crib y to yn is na'r un gwreiddiol ac 'run ffenestr newydd yn wynebu'r uniongyrchol a ffenestri islaw a'r ffenestr dormer wedi ei lleoli ar y wal tu fewn er mwyn lleihau goredrych

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

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:**

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.**

**2. Cais Rhif C17/0440/18/AM – Tir ger Gorswen, Brynrefail**

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar safle sy'n ymylu ar ffin ddatblygu Pentref Lleol Brynrefail ac yn golygu addasu'r fynedfa bresennol, creu ffordd stad newydd a gosod 8 tŷ ar ffurf hanner cylch. Tynnwyd sylw mai cais amlinellol ac mai dangosol yn unig ydoedd y manylion ar y cynlluniau. Defnyddiwyd y safle fel iard loriau yn y 1980au ond daeth i ben yn 1985 ac oherwydd ei ddefnydd blaenorol fe ystyrir yn safle tir llwyd.

Cyfeirwyd at y polisïau cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad ynghyd â'r sylwadau pellach a dderbyniwyd gan Gyngor Cymuned Llanddeiniolen fel a nodwyd ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a oedd yn datgan cefnogaeth i'r cais a dim gwrthwynebiad.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, noda Uned Strategol Tai'r Cyngor bod darparu 8 tŷ fforddiadwy yn cyfarch anghenion yn yr ardal. Nodwyd bod datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy yn cadarnhau y bydd dyluniad a gosodiad mewnol dangosol y tai yn cwrdd ag anghenion ac felly y gellid trosglwyddo'r tai i gymdeithas dai. Derbyniwyd copi o lythyr gan Grwp Cynefin yn dangos parodrwydd mewn egwyddor i ddatblygu tai ar y safle.

Tynnwyd sylw at baragraffau 5.7 – 5.11 yn yr adroddiad a oedd yn nodi bod materion mwynderau a thrafnidiaeth yn dderbyniol. O safbwynt materion bioamrywiaeth, ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol drwy osod amodau priodol. Nodwyd nad oedd y safle o fewn Parth Llifogydd C ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan Dwr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru na Uned Draenio'r Cyngor.

Yn dilyn ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus argymhellwyd i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud â sicrhau bod yr 8 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol. Ond gofynnwyd am ddiwygio amod 8 a restrwyd yn yr adroddiad i ddarllen "bod y datblygwr yn cario allan y datblygiad yn unol a'r asesiad a gyflwynwyd gan yr asiant er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud yn briodol o safbwynt llygredd".

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol i leddfu rhai o'r pryderon:

1. Llysiau'r dial – bod yr ymgeiswyr yn ymwybodol o'r broblem ac o ganlynaid wedi cyflogi contractwr cymwys i drin y rhywogaeth ac wedi cychwyn y drinaeth ers Awst diwethaf a'i fod yn gyfyngedig i rannau o'r safle. Byddai'r ymgeiswyr yn barod i drafod sut i waredu'r gweddill yn unol ag amod 6 yn yr adroddiad.
2. Angen digonol o dai fforddiadwy – targed Llywodraeth Cymru ar gyfer tai fforddiadwy ydoedd 20,000 erbyn 2021. Ni adeiladwyd tŷ cymdeithasol newydd yn Brynrefail ers o leiaf 30 mlynedd a dim ond 9 tŷ cymdeithasol cyffredinol allan o 190 sydd yn weddill. Bod taer angen cymysgedd o dai cymdeithasol y gall bobl fyw ynddynt gyda Tai Teg wedi nodi bod 28 teulu wedi dangos diddordeb mewn byw ym Mrynrefail. Bod y cynnig yn cwrdd â'r angen lleol a bod cytundeb gyda Grwp Cynefin iddynt brynu rhai o'r plotiau er mwyn eu datblygu fel tai rhent fforddiadwy
3. Dŵr wyneb a llifogydd – nad oedd yr ardal ym Mharth Llifogydd C ac fe fyddai'r mater o reoli dŵr wyneb yn un i'w drafod yn unol ag amod Dŵr Cymru

4. Risg o dir llygredig - sicrhawyd bod asesiad pen desg eisoes wedi ei gyflawni ac yn nodi bod y safle yn ffafriol i'w ddatblygu ond bod yr ymgeiswyr yn barod i archwiliad mwy manwl i weld os oedd llygredd daear yn bodoli ai peidio
5. Mynediad – er nad yn fater cynllunio, bod gan yr ymgeiswyr hawliau priodol i gael mynediad i'r safle ar gyfer y bwriad dan sylw sydd yn cydymffurfio â gofynion rheolaeth ffyrdd
6. Bod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion a'r ymgeiswyr wedi gweithio'n galed i sicrhau bod y cynnig yn cyfarfod yr angen am dai fforddiadwy ac yn dderbyniol o safbwynt mwynderau cymdogion, mynediad, yr amgylchedd ac isadeiledd

(c) Nododd yr Aelod Lleol tra wedi ystyried y cais gydag meddwl agored, teimlai bod y cais yn uchelgeisiol o ystyried bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn argymell 9 tŷ ar gyfer Rhiwlas ac 8 tŷ ar gyfer Penisarwaun gyda'r cais gerbron yn gais am 8 tŷ a oedd tu allan i ffin Brynrefail ac yn bentref llawer llai.

Barn gwreiddiol y Cyngor Cymuned ydoedd gwrthwynebu oherwydd nad oedd cynrychiolydd o Brynrefail ar y Cyngor Cymuned.

Yn dilyn trafodaeth gyda thrigolion Brynrefail roeddynt yn gwrthwynebu'r cais oherwydd bod y datblygiad yn rhy fawr i'r pentref. Yn ogystal, mynegwyd bryder am barcio yn y pentref ac y byddai'r datblygiad yn cynnyddu'r broblem trafnidiaeth. Gwelwyd yn ddiweddar ormodedd o geir wedi parcio ar y stryd a hyd yn oed ceir wedi parcio tu allan i'r cae chwarae ac oherwydd diffyg palmant y plant yn gorfod cerdded wrth ymyl y llinell wen ynghanol y ffordd i ac o'r cae chwarae.

Nodwyd ymhellach bod problem llysiau'r dial yn parhau i fodoli, ac er bo trigolion Brynrefail yn cytuno bod y safle yn ddolur llygaid roeddynt o'r farn bod y datblygiad yn rhy fawr.

(ch) Cynigiwyd ac eilwyd i'w ganiatáu.

(d) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd ar welliant i ymweld â'r safle ac fe gariwyd y bleidlais.

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

- Ei bod yn bwysig i wrando ar farn yr Aelod Lleol a phwysigrwydd i fynd i ymweld â'r safle o ystyried y gwrthwynebiad lleol
- Gofynnwyd a fyddai'r ymgeiswyr yn cyfrannu tuag at offer chwarae i blant y pentref yn unol â hawliau plant i chwarae yn ddiogel
- Dylai llwybr diogel arwain i'r cae chwarae
- Gofynnwyd a oedd y cynllun yn cynnwys mannau parcio digonol ar gyfer y datblygiad

(e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio a'r Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth:

- Nad oedd maint y datblygiad yn cyrraedd y trothwy o'r angen i wneud cyfraniad ariannol ar gyfer offer chwarae a bod y cae chwarae dan sylw yn agos i'r safle ac o fewn pellter cerdded
- Bod mannau parcio digonol ar y cynllun ac y byddir yn rhoi amod i sicrhau nifer priodol i gydfynd â'r nifer o dai sydd yn rhan o'r datblygiad
- Ni chredir y byddai'r datblygiad yn gwaethygu problemau parcio presennol ar y stryd

**Penderfynwyd: Gofyn i'r Rheolwr Cynllunio drefnu i'r Pwyllgor Cynllunio fynd i ymweld â'r safle.**

**3. Cais Rhif C17/0628/39/LL – Ynys For Bach, Abersoch, Pwllheli**

Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y tŷ bwriededig yn cynnwys storfa gardd, cyntedd, 3 ystafell wely ac ystafell ymolchi ar lawr daear, a lle byw ac ystafell bwyta / cegin gyda theras blaen ac ochr ar y llawr cyntaf. Ceir lle parcio ar ffurf "tynnu mewn" i'r blaen o'r eiddo. Yn dilyn trafod y bwriad gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos y to wedi ei orchuddio a llechi ynghyd ag asesiad llwybr cerbydol. Lleolir y safle mewn ardal breswyl oddi mewn i ffin ddatblygu Abersoch er bod rhan o'r ardd / cwrtil y tu allan i'r ffin. Lleolir y safle hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

Cyfeirwyd at y polisïau perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion lleol a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

Tynnwyd sylw at y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol sef:

1. Bod egwyddor y datblygiad yn cydymffurfio gyda meini prawf ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu tŷ
2. Mwynderau gweledol – bod dyluniad y tŷ arfaethedig yn un cyfoes gyda ffenestri sylweddol a theras ar y llawr cyntaf a tho brig wedi ei orchuddio ynghyd â llechi naturiol sydd yn lleihau pryderon ynglyn â dyluniad modern y tŷ. Er bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE, ei fod hefyd yn safle ble saif tŷ ar hyn o bryd ger tai preswyl presennol. Tynnwyd sylw bod y dyluniad diwygiedig, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Bwriedir cloddio'r safle er creu tŷ deulawr a fyddai tua'r un uchder â'r tŷ unllawr presennol. 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 â'r adeilad presennol. Er bod yr Uned AHNE wedi mynegi pryderon ynglyn â dyluniad y tŷ newydd, credir bod diwygio dyluniad to y tŷ newydd yn debygol o leihau'r pryderon hyn. Ystyriwyd felly bod y bwriad fel y'i diwygiwyd yn addas i'w leoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE.
3. Mwynderau cyffredinol a phreswyl – Derbyniwyd 3 llythyr o wrthwynebiad ar sail dyluniad, effaith ar yr AHNE, effaith y bwriad ar derfyn y safle, effaith ar ddraen dŵr aflan a diogelwch ffyrdd. Er bod y tŷ yn fwy na'r un presennol mae'r dyluniad fel bod y ffenestri ac agoriadau yn edrych dros y ffordd sirol a thir amaethyddol. O safbwynt traffig a sŵn yn deillio o'r bwriad, ni ystyrir y byddai'r tŷ arfaethedig yn ychwanegu yn sylweddol ar y sefyllfa bresennol nac yn achosi niwed i'r gymdogaeth leol. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn cydnabod y bydd angen diogelu draen dŵr aflan cymydog yn ystod gwaith adeiladu ynghyd â thrafod y mater gyda Dŵr Cymru pe caniateir y cais. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.
4. Materion Trafnidiaeth a mynediad – Ceir mynediad i'r eiddo presennol yn uniongyrchol oddi ar ffordd sirol ble mae lle parcio ar ffurf "tynnu mewn". Yn dilyn cais gan yr Uned Trafnidiaeth am fwy o wybodaeth ynglyn â threfniant parcio a throi o fewn y cwrtil

derbyniwyd gwybodaeth pellach a oedd yn dderbyniol ac yn welliant i'r trefniant presennol.

Yn dilyn ystyriaeth o'r holl faterion cynllunio perthnasol ynghyd â'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

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

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygodd Aelodau unigol y pwyntiau canlynol:

- Bod dyletswydd ar y Pwyllgor Cynllunio i roi ystyriaeth i sylwadau'r Swyddog AHNE oherwydd bod datblygiadau o'r fath yn cael effaith gronnol ar edrychiad yr AHNE a theimlai un Aelod na allai gefnogi'r cais oherwydd y rheswm hwn
- bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r datblygiad
- a fyddai'r tŷ arfaethedig o fewn cyrraedd pobl leol
- ymddengys bod llawer iawn o geisiadau yn dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer dymchwel tai a'u hail-adeiladu yn Abersoch a gofynnwyd a fyddai modd ystyried canllawiau atodol a / neu ystyried y polisi pan fydd adolygiad

(ch)Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio

- mai tŷ marchnad agored ydoedd testun y cais a oedd yn cael ei ddisodli gan dy marchnad agored newydd ac nad oedd tai fforddiadwy yn berthnasol yn y cyswllt hwn
- bod y polisïau yn rhai cyfredol ac yn gyfreithiol ni ellir newid y polisi i gyfyngu defnydd y tŷ newydd. Gellir monitro ceisiadau o'r math yma yng Ngwynedd a Môn i'r dyfodol
- bod y datblygiad arfaethedig o fewn y ffin datblygu gyda'r egwyddor o ddymchwel a chodi tŷ arall yn ei le yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol
- yn yr un modd rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio roi ystyriaeth lawn i gynnwys yr adroddiad gerbron gan swyddogion proffesiynol sydd wedi rhoi ystyriaeth lawn i sylwadau ynglyn â'r AHNE

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatáu'r cais:

**O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais (5):** Y Cynghorwyr Louise Hughes, Eric Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Catrin Wager

**Yn erbyn y cynnig i ganiatáu'r cais (5):** Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Huw Gruffydd Wyn Jones, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Owain Williams

**Atal (1):** Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones

Ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd gwrthodwyd y cais yn seiliedig ar osodiad yr AHNE a'r effaith gronnol y caiff datblygiad o'r fath ar weledigad yr AHNE.

Mewn ymateb i'r uchod, tynnodd y Rheolwr Cynllunio sylw at y dyluniad diwygiedig mewn defnydd to llechi yn hytrach na tho sinc a bod hyn yn faterol i'r Pwyllgor wrth ystyried y cais. Pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ymhellach nad oedd modd ei wrthod o ran egwyddor ac mai'r prif fater dan sylw ydoedd dyluniad y tŷ arfaethedig. Awgrymwyd

yn gadarn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad i'w wrthod ac o ganlyniad yr ymgeisydd yn mynd i apêl a'r Cyngor yn wynebu costau.

Cynigwyd ac eilwyd gwelliant i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

**Penderfynwyd: Gofyn i'r Rheolwr Cynllunio drefnu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.**

**4. Cais Rhif C17/0680/45/LL – 4 Trem y Marian, Cei'r Gogledd, Pwllheli**

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer addasu tŷ preswyl deulawr yn ddeintyddfa a fyddai'n cynnwys toiled, ystafell triniaeth ac ystafell disgwyl / derbynfa ar llawr daear; ystafell ymolchi ac ystafell triniaeth / swyddfa ar y llawr cyntaf. Nodwyd bod y tŷ yn un o dy pâr o fewn rhes o 4 tŷ pâr arall. Nid oedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddynodiad tir arbennig a lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref fel y diffiniwyd yn CDLl.

Tynnwyd sylw at y polisïau perthnasol a'r ymatebion i'r broses ymgynghori a oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad ynghyd â gwrthwynebiadau nad oedd yn faterol i gynllunio.

Cyfeirwyd at y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol sef:

1. Egwyddor y datblygiad – bod y polisi perthnasol yn gefnogol i addasu unedau preswyl ar gyfer defnydd busnes cyn belled bod y bwriad yn bodloni meini prawf y polisi. Teimlwyd bod lleoliad, graddfa a natur y bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf.
2. Mwynderau gweledol – annhebygol fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal gan mai mân newidiadau mewnol a fwriedir yma.
3. Mwynderau cyffredinol a phreswyl – derbyniwyd 6 llythyr yn gwrthwynebu'r cais yn seiliedig ar bryderon ynglyn ag effaith posibl y bwriad ar eu heiddo a bod cymal ar y gweithredoedd y safle yn cyfyngu defnydd yr unedau i dai yn unig ond credir mai mater preifat ydoedd hynny. O safbwynt pryderon aflonyddwch y defnydd ar drigolion cyfagos, nodwyd bod hanes cynllunio'r safle yn dangos bod yr unedau wedu eu caniatáu yn wreiddiol fel unedau byw / gweithio a bod y safle wedi ei leoli rhwng y rheilffordd a ffordd sirol, ac o fewn tua 100 medr i fodurdy masnachol a bwyty. Ystyriwyd felly na fyddai caniatáu'r cais yn amharu yn sylweddol ar drigolion cyfagos.
4. Materion trafnidiaeth a mynediad – ystyriwyd bod y safle / bwriad yn hygyrch i'r cyhoedd oherwydd ei leoliad.

Yn dilyn pwyso a mesur y bwriad arfaethedig yn erbyn y polisïau perthnasol, ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol ac argymhellwyd i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol.

(b) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd yn unfrydol i ganiatáu'r cais.

**Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:**
**1. 5 mlynedd**

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

**5. Cais Rhif C17/0718/03/LL – The Old Station Yard, Stad Ddiwydiannol Llwyn Gell, Blaenau Ffestiniog**

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad i ddymchwel adeilad swyddfa bresennol a chodi adeilad newydd, yn cynnwys swyddfa a gweithdy, ar safle busnes presennol. Byddai'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. Bwriedir defnyddio'r adeilad newydd er mwyn ehangu a gwella cyfleusterau busnes peirianneg sifil sydd wedi ei leoli o fewn stad diwydiannol sefydledig tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog.

Gwelwyd o'r adroddiad bod y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd bod ei faint yn golygu na all swyddogion ddelio a'r cais yn ddirprwyedig. Gwelwyd hefyd, bod pob ystyriaeth cynllunio perthnasol yn dderbyniol a'r argymhelliad yn un i'w ganiatáu gydag amodau cynllunio perthnasol.

(b) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd yn unfrydol i ganiatáu'r cais.

(c) Mewn ymateb i sylw wnaed gan Aelod ynglyn â chladio'r wal gyda llechi, esboniodd y Rheolwr Cynllunio y byddai hynny yn eithafol yn yr achos hwn o ystyried bod yr adeilad o fewn stad ddiwydiannol.

**Penderfynwyd:** **Caniatáu gyda'r amodau canlynol:**

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**

**6. Cais Rhif C17/0772/36/LL - Tir Gyferbyn Bryn Refail Uchaf, Garndolbenmaen**

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle i'r de-ddwyrain o Fryncir ar dir gymharol wastad ac yn cynnwys caeau pori gydag ardal o laswelltir corsiog. Nodwyd bod llinell drydan uwchben 400kv Pentir – Trawsfynydd yn rhedeg ar hyd ochr orllewinol y safle a cheir mynediad o'r gogledd drwy ffordd fynediad fferm. Ceir Llwybr Troed Cyhoeddus yn mynd drwy'r safle a bydd angen ei wyro i hwyluso'r is-orsaf. Golygir addasu'r fynedfa newydd o'r brif gefnffordd (A487) er mwyn hwyluso traffig adeiladu fynd i mewn ac allan o'r safle.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus a thynnwyd sylw at sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a oedd yn datgan y byddai angen gosod amod cynllunio statudol yn ymwneud â chyflwyno cynllun ac adroddiad o waith archeolegol. Yn ogystal, dosbarthwyd i'r Aelodau yn ystod y cyfarfod e-bost gan yr Aelod Lleol a oedd yn datgan nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais mewn egwyddor ac yn derbyn ei bwysigrwydd strategol, ond y byddir yn croesawu mesurau lliniarol ar gyfer oriau gwaith er mwyn lleihau unrhyw ardrawiad i'r cymdogion. Nodwyd hefyd, nad oedd gan y Cyngor Cymuned unrhyw wrthwynebiad.

Adnabuwyd safle'r cais fel y lleoliad ffafriol i'r is-orsaf newydd allan o restr fer o ddewisiadau lleol. Ystyrir bod yr angen wedi ei brofi ac egwyddor y bwriad a dewis o lleoliad yn dderbyniol.

Ystyria'r swyddogion cynllunio bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gwledol, cyffredinol a phreswyl. O safbwynt materion trafnidiaeth gellir 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. Ystyrir bod materion bioamrywiaeth yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amod priodol.

Yn dilyn yr holl ystyriaethau cynllunio, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau perthnasol ac ni fyddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith niweidiol yn hir dymor ac felly argymhellwyd i'w ganiatáu yn unol â'r amodau a restrir yn yr adroddiad yn ogystal â'r amodau ychwanegol canlynol:

- Amod sicrhau gwyro / gwarchod y llwybr
- Amod Archeolegol
- Amod amser gweithio

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

(c) Nododd Aelod na fyddai'n cefnogi'r cais hwn, o ystyried y peilonau, meliynau gwynt, gwaith trin dŵr a fodolai'n barod ac sy'n hagru'r ardal, gyda'r cais hwn yn ychwanegiad at y diwydiannau hynny.

**Penderfynwyd: Caniatáu gyda'r amodau canlynol:**

1. **5 mlynedd**
2. **Sicrhau 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.**
8. **Sicrhau gwyro / gwarchod y llwybr**
9. **Amod Archeolegol**
10. **Amser Gweithio**

**Nodyn Dŵr Cymru**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.00pm.

**CADEIRYDD**

**Rhif: 1**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C16/0367/18/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **06/04/2016** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Llanddeiniolen** |
| **Ward:** | **Deiniolen** |
| **Bwriad:** | **Cais llawn i godi 12 ty ynghyd a chreu mynedfa a lon stad** |
| **Lleoliad:** | **Tir ger Capel Maes y Dref, Clwt y Bont, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL553DG** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | GWRTHOD |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Fe gofir i'r cais hwn ar gyfer codi 12 tŷ gael ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 13.03.17 ar sail bod yr aelodau angen mwy o wybodaeth yn ymwneud â (i) cyflwyno manylion manwl o'r system ddraenio ar gyfer y safle gan ystyried fod yr ardal gyfagos ynghyd â safle'r cais yn agored i lifogydd yn ystod tywydd garw a (ii) manylion pellach yn ymwneud â pham na ellir cynnwys llecyn chwarae o fewn safle'r cais ar gyfer darpar ddeiliaid y tai arfaethedig? Mae'r wybodaeth parthed y cynllun draenio eisoes wedi ei dderbyn ond nid oes gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn gan asiant yr ymgeisydd yn cyfiawnhau pam na ellir cynnwys llecyn chwarae fel rhan o'r cais cynllunio.

1.2 Er mwyn atgoffa'r Aelodau cais llawn yw hwn ar gyfer codi 12 tŷ ar lecyn o dir sydd wedi ei leoli i’r de-orllewin o bentref Deiniolen ac sydd, erbyn hyn, wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf, 2017 - CDLL) ynghyd â chreu mynedfa newydd oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos. Bydd y bwriad hefyd yn golygu creu mynediad i gerddwyr ar hyd ffin ddwyreiniol y safle sy’n cysylltu gyda llwybr cyhoeddus rhif 102 Llanddeiniolen ynghyd â diogelu’r ffoes sy’n rhedeg cyfochrog â ffin ddeheuol y safle. Lleolir y safle o fewn ardal wedi ei chynnwys yn y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru.

1.3 Maint y safle yw 0.4 ha (gan olygu dwysedd o 34 tŷ i bob hectar yn y cyswllt hwn) ac i’r gogledd lleolir tir amaethyddol, i’r dwyrain ceir anheddau preswyl a llwybr cyhoeddus rhif 102 Llanddeiniolen, i’r de ceir y ffordd sirol dosbarth III gydag anheddau preswyl ymhellach draw ac i’r gorllewin lleolir annedd breswyl (sydd wedi disodli’r cyn-gapel oedd ar y safle - Capel Maes y Dref). Mae’r safle’n bresennol yn cael ei ddefnyddio at ddiben amaethyddol (tir pori) gyda llethr tua’r de ble lleolir cwrs dwr/ ffoes agored.

1.4 Mae’r cais yn golygu codi 4 tŷ 3-llofft (tai fforddiadwy), 4 tŷ 2-lofft (farchnad agored) ynghyd â 4 tŷ 3-llofft (farchnad agored). Mae’r cymysg yma o dai wedi ei selio ar wybodaeth a gasglwyd gan Dîm Uned Strategol Tai'r Cyngor sy’n cadarnhau’r angen sylweddol am dai 2-3 llofft o fewn y gymuned leol ac mae cynnig y math yma o dai yn gyfystyr a darparu tai cychwynnol i deuluoedd lleol. Mae cynllun y stad ar ffurf *cul-de-sac* gydag ardal mwynder preifat yn perthyn i bob tŷ a mannau parcio oddi ar ffordd y stad. Mae dyluniad y tai yn wahanol er mwyn creu amrywiaeth gweledol ond bydd y deunyddiau allanol yn gyson drwy’r stad gyda llechi naturiol i’r toeau, rendr llyfn wedi ei baentio’r waliau ynghyd â ffenestri a drysau UPV-c gwyn.

1.5 Fel rhan o’r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Ieithyddol a Chymunedol ynghyd â gwybodaeth yn ymwneud â llecynnau agored o werth adloniadol a chyfraniad addysgol (gan gynnwys asesiad hyfywdra ariannol ar gyfer y safle arbennig hwn).

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

Polisi PS1 - Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – Darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 - Safonau parcio.

Polisi TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF1 – Ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - Meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - Dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – Dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – Rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – Cadwraeth dwr.

Polisi TAI3 – Tai mewn pentrefi gwasanaeth.

Polisi TAI16 – Safleoedd eithrio.

Polisi AMG5 - Cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 (2016).

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

NCT6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT 12 Dylunio (2016).

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif 3/18/304 - datblygiad diwydiannol (peirianneg ysgafn) wedi ei dynnu'n ôl yn Hydref, 1978.

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Gwrthwynebu ar sail fod y cais yn ddiangen gan ystyried bod tai tebyg yn parhau i fod ar werth yn y pentref. |
| Uned Drafnidiaeth: | Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig parthed dyluniad y brif fynedfa i'r safle a chadw'r ffoes sy'n rhedeg cyfochrog â ffin ddeheuol y safle yn agored nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynglŷn â'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. |
| Uned Bioamrywiaeth: | Ni ddylai'r cwrs dŵr gael ei gau mewn cwlfert a bydd angen cynnwys amod pe caniateir y cais i'r datblygwr gyflwyno datganiad dull yn egluro pa fesurau a gaiff eu cymryd i sicrhau nad oes unrhyw ddeunydd yn cael ei olchi i'r cwrs dwr yn ystod y gwaith adeiladu. |
| Uned Strategol Tai: | Mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail bod angen am dai fforddiadwy (tai 2 a 3 ystafell wely) yn yr ardal ac mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a gan yr Uned hon yn cadarnhau'r elfen yma o'r cais cynllunio. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Daw CNC i'r casgliad ni fydd y bwriad yn ei ffurf gyfredol yn debygol o gael effaith andwyol ar ddŵr hwyneb nag ar y dirwedd hanesyddol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun rheoli dŵr ar gyfer y safle. |
| Dŵr Cymru: | Amod ynglŷn â chyflwyno cynllun draenio ar gyfer y safle. |
| Uned Gwarchod y Cyhoedd: | Dim ymateb. |

| | |
|---|---|
| Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol: | Ymateb safonol parthed yr angen i ddiogelu'r cwrs dŵr sy'n rhedeg drwy'r safle. |

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau a deiseb gan gymdogion lleol yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r bwriad yn parchu'r isadeiledd lleol, natur a phatrwm pwysigrwydd hanesyddol yr ardal ar sail graddfa'r tai.
- Bwriad allan o gymeriad gyda'r ardal.
- Nifer o dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig yma ac ar safleoedd eraill yn isel o gymharu â'r angen lleol amdanynt.
- Nifer o eiddo ar werth eisoes yn yr ardal sydd heb gael eu gwerthu ac nid oes angen, felly, am y fath gais. Y gwir angen yn Neiniolen yw ar gyfer tai i'r henoed a thai cymdeithasol.
- Buasai caniatáu'r bwriad yn golygu cynnydd sylweddol o drafnidiaeth yn defnyddio'r ffyrdd lleol sydd yn is-safonol oherwydd eu cyflwr a diffyg palmentydd.
- Mae nifer o dai yng Nghlwt y Bont a Deiniolen wedi profi llifogydd yn y gorffennol ac mae pryder am fwy o lifogydd yn parhau pe caniateir y cais hwn.
- Buasai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch sŵn a phrysurdeb.
- Byddai rhai o'r tai arfaethedig yn effeithio ar breifatrwydd annedd cyfagos ar sail gor-edrych ac yn groes i ofynion Deddf Hawliau Dynol.

Yn dilyn ail-hysbysebu'r cais o ganlyniad i dderbyn cynlluniau diwygiedig cyflwynwyd gwrthwynebiadau eraill ar sail:-

- Pryder yn parhau parthed risg llifogydd gyda'r ardal o amgylch y safle mewn perygl cyson o lifogi. Mae'r Cyngor eisoes yn ymwybodol o ddifrifoldeb y sefyllfa yma ac na all y cwlfert ymdopi gydag ychwaneg o ddŵr. Datrysiad i'r broblem yw gosod draen drwy'r safle dan sylw.
- Ni does cyfiawnhad ar gyfer caniatáu 12 tŷ newydd yn Neiniolen gan fod ceisiadau eraill eisoes wedi eu caniatáu ar gyfer tai ger Rhiw Goch a chyferbyn a Rhesdai Fictoria ynghyd ag 8 tŷ ger yr ysgol gynradd.
- Anodd credo buasai'r ysgol gynradd yn gallu ymdopi gyda nifer sylweddol yn niferoedd plant a fyddai'n mynychu'r ysgol.
- Mae cynnwys y llythyrau gwrthwynebu gwreiddiol hefyd yn berthnasol i'r cais diwygiedig hwn.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am 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 i'w ystyried yng nghyd-destun y cais hwn.

5.2 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio nôl yn Ebrill y cynllun datblygu mabwysiedig oedd Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, a'r bryd hynny lleolwyd y safle oddi fewn i'r ffin datblygu yn ogystal â bod wedi ei ddynodi ar gyfer tai. Fodd bynnag, oherwydd y cyfnod amser a gymerwyd i baratoi ac i gyflwyno'r cynllun draenio manwl i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol disodlwyd y cynllun blaenorol yng Ngorffennaf, 2017 gan y CDLL cyfredol. Yn y CDLL nid yw'r safle mwyach wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu, er ei fod yn ymylu arno.

5.3 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, Polisi TAI3 a Pholisi TAI16 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Y tu allan i'r ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.4 Mae Polisi TAI3 yn datgan o fewn pentrefi gwasanaeth bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy ddynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu.

5.5 Mae Polisi TAI16 yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy sydd union gerllaw ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

5.6 Gan ystyried yr asesiad uchod, ac er gwaethaf bod 4 o'r 12 tŷ arfaethedig yn rhai fforddiadwy, credir nad yw'r cais mwyach yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol y cyfeirir atynt uchod ar sail (i) mae'r safle, yn ei gyfanrwydd, wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL; (ii) nid yw'r cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol (h.y. nid yw ar gyfer ty/tai sy'n ymwneud ag unrhyw fenter wledig fel y'i cyfeiriwyd ato yn y ddogfen NCT6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai) a (iii) nid yw'r cynnig ar gyfer 100% tai fforddiadwy (er gwaethaf credir bod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r rhan yma o'r pentref). I'r perwyl hwn, felly, credir nad yw'r cais yn ei wedd bresennol yn dderbyniol mewn egwyddor mewn perthynas â chyd-destun polisïau'r CDLL a chyngor cenedlaethol.

### Mwynderau gweledol

5.7 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion de-gorllewniol Deiniolen gyda thai sefydledig sydd o amrywiol ffurf, dyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt wedi eu lleoli gerllaw. Mae'r safle a rhediad iddo tua'r de ac wedi ei leoli mewn man amlwg ar gyrion y pentref gyda golygfeydd amlwg ohono o'r man tramwy cyfagos. Ceir anheddau preswyl i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin gyda thir amaethyddol agored i'r gogledd.

5.8 Defnyddir deunyddiau allanol cyfredol i'r tai gan gynnwys toeau llechi naturiol, rendr llyfn wedi ei baentio i'r waliau ynghyd ag agoriadau o UPV-c lliw gwyn. Bydd edrychiadau'r tai yn cynnwys nodweddion pensaernïol gan gynnwys ffenestri to, pyrth a llechi llorweddol. Mae gosodiad y tai o fewn y safle wedi cael ei bennu gan dopograffi'r safle, lleoliad y ffoes, gosodiad tai cyfagos ynghyd â dyluniad ffordd y stad i safon fabwysiedig y Cyngor ac er hyn ni chredir bydd y datblygiad yn ei gyfanrwydd dyn creu datblygiad anghydnaws yn y strydlun. Bydd crib toeau'r ddau dŷ sydd agosaf i'r ffordd ychydig yn is na chribiau y tai eraill ar y safle er mwyn lleihau eu graddfa a'u presenoldeb yn y rhan yma o'r strydlun.

5.9 Er bod y safle a'r ardal ehangach wedi ei gynnwys yn y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru credir, gan ystyried graddfa, dyluniad a dwysedd y datblygiad na fydd yn tanseilio'r dynodiant hyn. Ar sail yr uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.10 Mae'r anheddau agosaf i'r safle wedi eu lleoli 6m (o blaen tŷ llain 9 i dalcen Crud y Gwynt) a 30m (o dalcen dwyreiniol tŷ llain 8 i du blaen Bryn Clegyr i'r dwyrain o safle'r cais ac 11m (o gefn tŷ llain 2 i dalcen dwyreiniol Awelon) i'r gorllewin o'r safle. Lleolir tai hefyd i'r de o'r safle ar ochr arall y ffordd sirol gyda blaen tŷ llain 12 wedi ei leoli 18m i'r gogledd o dalcen rhif 1 Stad Hafod. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid Awelon, 1 Stad Hafod, Crud y Gwynt a Bryn Clegyr (ynghyd â deiliaid tai eraill sydd ymhellach i ffwrdd o'r safle) ar sail mwynderau preswyl (creu strwythur gormesol gan golli golau, colli preifatrwydd a gor-edrych) credir, yn yr achos hwn bod y bwriad, sydd wedi ei ddiwygio i gymryd ystyriaeth y gwrthwynebiadau yma, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl. Mae gor-edrych cymunedol eisoes yn bodoli rhwng y tai yn nalgylch y cais cynllunio ac er bydd rhywfaint o or-edrych ychwanegol yn anochel ni chredir bydd hyn o raddfa sylweddol mwy na'r hyn sy'n bodoli'n bresennol.

5.11 Mae tai lleiniau rhif 9 a 10 wedi eu gosod mwy mewn i'r safle er mwyn lleihau gor-edrych i mewn i ardd blaen Crud y Gwynt ac er mwyn lleihau unrhyw effaith gormesol ( a cholli golau) ar ddeiliaid y tŷ hwn. Credir bod gwagle digonol (sydd hefyd yn cynnwys llystyfiant ac sydd wedi ei leoli ar dir uwch) rhwng blaen Bryn Clegyr a thalcenni lleiniau rhif 8 a 9 fel na fyddent yn creu gor-edrych uniongyrchol sylweddol i mewn i eiddo Bryn Clegyr ei hun. Bydd rhywfaint o or-edrych hefyd o gefnau lleiniau tai rhif 1-4 i dalcen a chwrtil blaen Awelon (sydd i'r gorllewin o safle'r cais) o'r ffenestri ar y llawr gwaelod ond bydd hyn ar lefel llygaid yn unig. Credir na fydd gor-edrych o'r ffenestri ar y llawr cyntaf i lawr tuag at gwrtil Awelon gan mai ffenestri o wydrau afloyw fydd y rhain ar gyfer yr ystafelloedd ymolchi. Bydd blaenau tai lleiniau rhif 9 -12 sy'n hwynebu'r ffordd sirol a thalcen gogleddol 1 Stad Hafod (ac i ryw raddau talcen gogleddol Plas Eryri) ond credir na fydd unrhyw or-edrych yn or-edrych sylweddol gan ystyried y gwagle sydd rhwng y tai eu hunain a'r ffaith bod ffordd weddol brysur rhyngddynt. Cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu er mai am gyfnod dros dro yn unig fydd hyn. Ni chredir, felly, bydd y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

5.12 Mae deiliaid Crud y Nant yn datgan buasai caniatáu'r cais yn groes i'r Ddeddf Hawliau Dynol, Protocol 1, Erthyglau 1 ac 8 sy'n ymwneud â diogelu a gwarchod hawl yr unigolyn i breifatrwydd ac i fwynhau ei eiddo mewn heddwch. Gan ystyried

polisïau cynllunio lleol ynghyd â chyngor cynllunio cenedlaethol perthnasol yng nghyd-destun preifatrwydd a mwynderau credir i'r datblygiad fod yn dderbyniol ar sail y mwynderau hyn ac nad yw hyn yn groes i ofynion Deddf Hawliau Dynol.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.13 Bwriedir creu mynediad newydd i'r datblygiad oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos ynghyd â chreu agoriad i gerddwyr yn unig yn ffin ddwyreiniol y safle a chyferbyn a'r eiddo Bryn Clegyr. Yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth diwygiwyd y cynlluniau gwreiddiol ar gyfer y fynedfa a'r ffoes ac mae'r bwriad erbyn hyn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

**Materion bioamrywiaeth**

5.14 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth sy'n datgan er mwyn digolledu'r borfa bresennol bydd rhaid i'r datblygwr adael byffer 2m ar hyd y cwrs dwr/ffoes sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle. Ni ddylai'r cwrs dŵr gael ei gau mewn cylfat. Rhaid i'r datblygwr gyflwyno datganiad dull yn egluro pa fesuriadau a gaiff eu cymryd i sicrhau nad oes unrhyw ddeunydd yn cael ei olchi i'r cwrs dŵr yn ystod y gwaith adeiladu a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

**Materion llifogydd**

5.15 Fel y cyfeirwyd ato uchod cyflwyniwyd gwybodaeth ychwanegol mewn ymateb i bryderon yr Aelodau yn ymwneud â materion llifogydd a draenio tir y safle. Cyflwyniwyd y wybodaeth yma ar ffurf adroddiad strategaeth draenio a dyluniad manwl gan ymgynghorwyr cymwys a daw'r adroddiad i'r canlyniad gellir rheoli llif dŵr wyneb o'r safle i'r tir cyfagos pe cydymffurfir gyda'r mesuriadau lliniaru yr argymhellir yn yr adroddiad ei hun. Ail-ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru ac maent wedi ymateb drwy ddatgan bod trefniant draenio a gynhwysir yn yr adroddiad yn dderbyniol mewn egwyddor yn ddarostyngedig ar gynnwys nodiadau cyngor Dŵr Cymru ar gyfer yr ymgeisydd pe tai'r cais yn cael ei ganiatáu. Mae'n berthnasol i nodi yma hefyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan ei bod hi'n bosibl i ganiatáu'r cais pe cynhwysir amod sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun rheoli dŵr. Gan ystyried yr uchod credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail effaith llifogydd a draenio tir ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1, PCYFF2 a PCYFF6 o'r CDLL.

**Materion ieithyddol a chymunedol**

5.16 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan bydd y Cynghorau yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun drwy e.e. ofyn am Datganiad Iaith Gymraeg. Dywed CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas a'i bod hi'n ofynnol i ddatblygiadau gydymffurfio â gofynion polisïau ieithyddol a chenedlaethol. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol :-

- Bydd y tai fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol ar gyfer tai.

- Bydd y datblygiad yn rhoi mwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol.
- O ystyried maint a lleoliad y tai a gynigir ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned ac fe all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg.
- Mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd ifanc yn yr ardal.
- Gallai'r datblygiad cael effaith bositif ar yr ysgol gynradd leol drwy gynyddu'r nifer o ddisgyblion sydd yn ei fynychu ond rhaid ystyried os byddai'r datblygiad yn rhoi gormod o bwysau ar Ysgol Gwaun Gynfi. Fodd bynnag, nodi'r byddai'r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn yr ysgol yn parhau i fod yn is na'r capasiti.
- Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

5.17 O ystyried yr asesiad hwn ac o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a nodir uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi PS1 o'r CDLL yn ogystal â'r CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

**Materion addysgol a llecynnau agored o werth adloniadol**

5.18 Fel y cyfeirwyd ato uchod, un o'r rhesymau pan ohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Ebrill oedd derbyn mwy o wybodaeth gan yr ymgeisydd parthed pam na ellir cynnwys llecyn chwarae fel rhan o'r datblygiad. Er gwaethaf nad yw'r wybodaeth yma wedi ei dderbyn, mae'r ymgeisydd eisoes wedi cadarnhau pam nad yw hyn yn bosibl gan gyfeirio at hyfywdra'r datblygiad. Cyflwynwyd asesiad hyfywdra gyda'r cais sydd yn datgan na fuasai'r datblygiad yn hyfyw pe tai angen y cyfraniadau addysgol ynghyd â chyfraniadau ar gyfer creu llecyn agored. Aseswyd y wybodaeth yma gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a daethant i'r canlyniad na fyddai'r datblygiad yn hyfyw pe bod angen cyfraniad i ddarparu llecyn agored o fewn y safle ynghyd â chyfraniad addysgol ar gyfer yr ysgol leol.

5.19 Mae paragraff 18 o'r CCA: Ymrwymiadau Cynllunio yn datgan fod y Cyngor yn awyddus i beidio peryglu hyfywdra cynlluniau datblygu trwy anelu am ormod o gyfraniadau gan ddatblygwyr ac mae Llywodraeth Cymru o'r farn, cyn belled a bod yr isadeiledd sydd ei angen ar gyfer gwireddu'r datblygiad wedi cael ei warchod, darparu tai fforddiadwy ddylid cael blaenoriaeth. Mae'r egwyddor yma o fod yn hyblyg ac yn deg gyda'r ymgeisydd/datblygwr wrth ddefnyddio ymrwymiadau cynllunio hefyd yn cael ei leisio ym Mholisi Cynllunio Cymru (2016), Pennod 3 Rheoli Datblygu. I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a PS2 ynghyd a'r CCA perthnasol.

## 6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau/gwrthwynebiadau a dderbyniwyd credir nad yw'r bwriad yn ei wedd bresennol yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i ofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

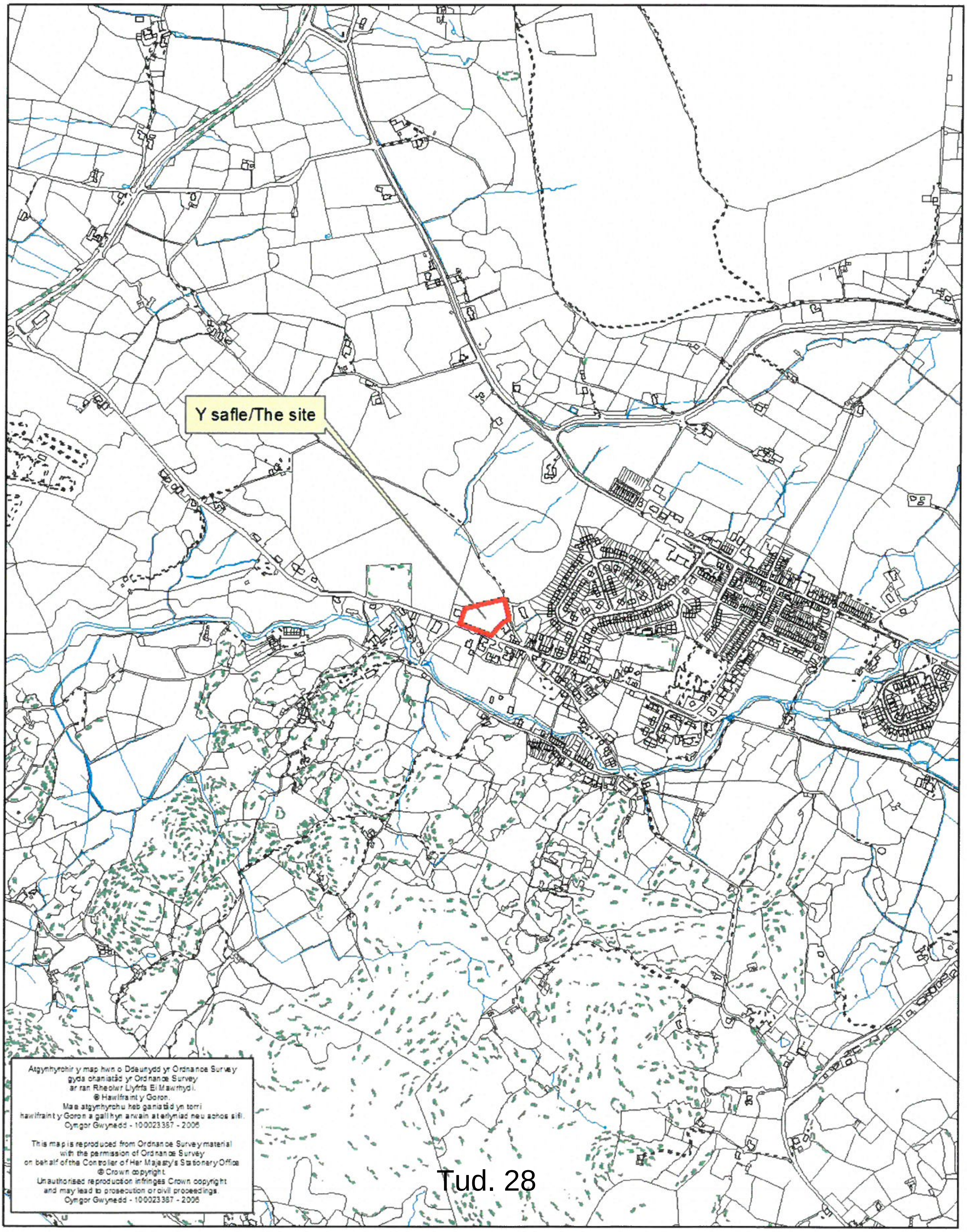
**7. Argymhelliad:**

7.1 Gwrthod:-

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 (ffiniau datblygu), TAI3 (tai mewn pentrefi gwasanaeth) a TAI16 (safleoedd eithrio) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i Nodyn Cyngor Technegol 6 ar Gynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai gan ei fod yn golygu codi tai newydd yng nghefn gwlad a thu allan i ffin datblygu Deiniolen heb gyfiawnhad.

**Rhif y Cais / Application Number : C16-0367-18-LL**

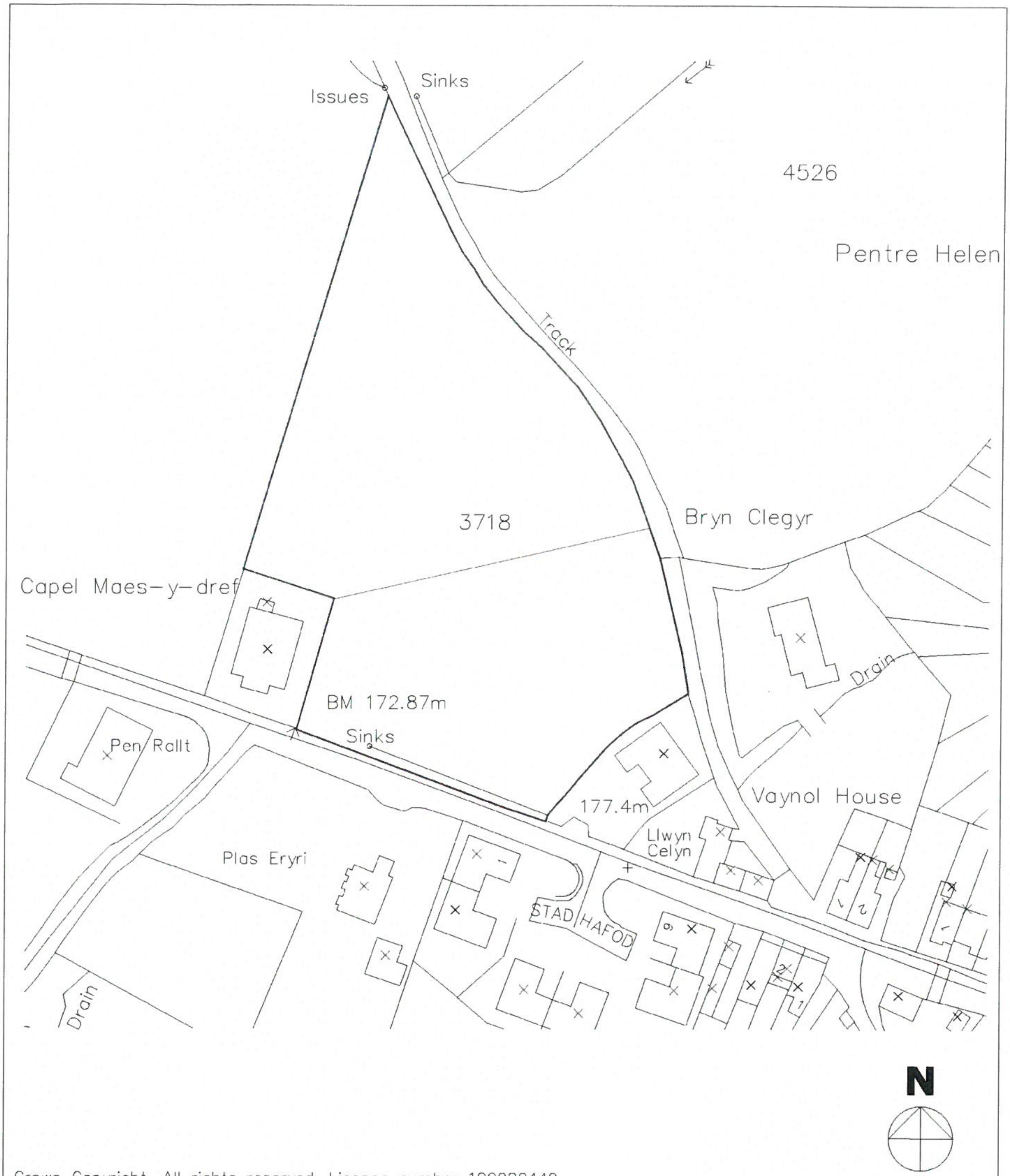
**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.**
**Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**





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

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

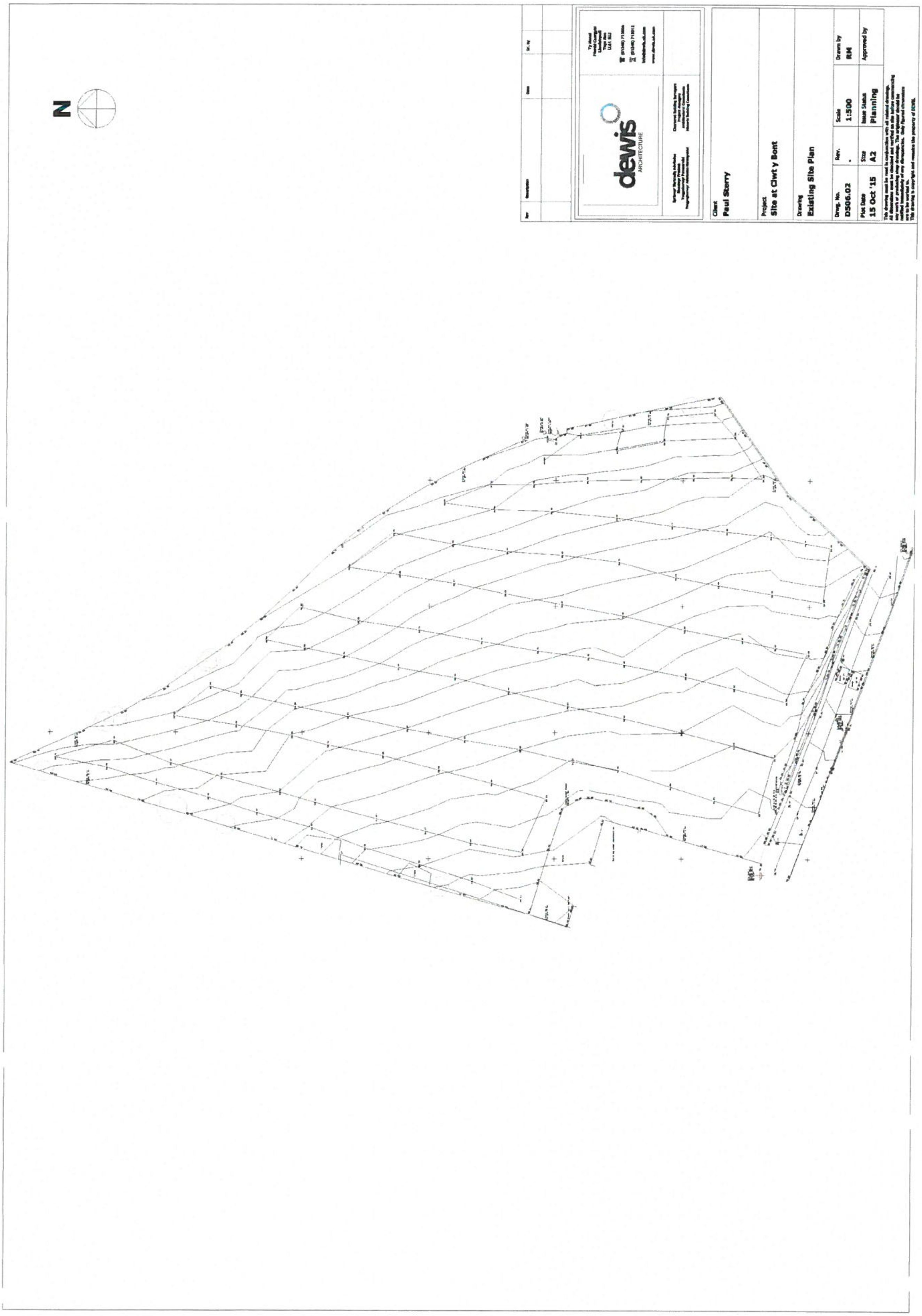


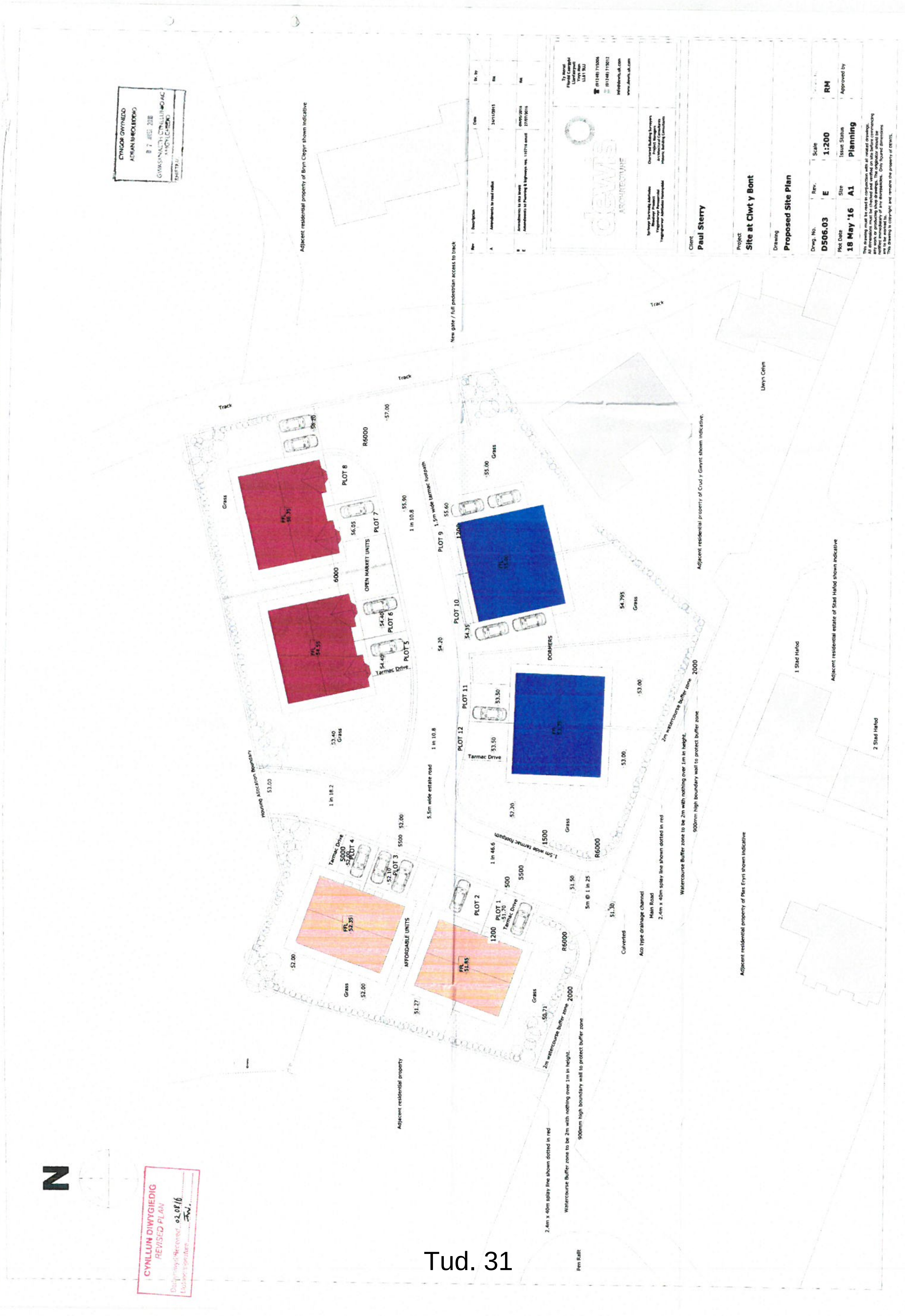

Crown Copyright. All rights reserved. Licence number 100020449

| | | |
|---|---|---|
| dewis ARCHITECTURE<br>Syrfewyr Siartredig Adeiladau<br>Rheolwyr Prosiect<br>Ymgynhorwyr Pensaerniol<br>Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol<br>Chartered Building Surveyors<br>Project Managers<br>Architectural Consultants<br>Historic Building Consultants | Menai House<br>Holyhead Road<br>Llanfairpwll<br>Anglesey<br>LL61 5UJ<br>(01248) 715006<br>(01248) 715012<br>www.dewis.uk.com<br>info@dewis.uk.com | **Job**<br>**Site at Clwt y Bont, Gwynedd**<br>**Client**<br>**Mr Paul Sterry**<br>**Drawing**<br>**Location Plan** |

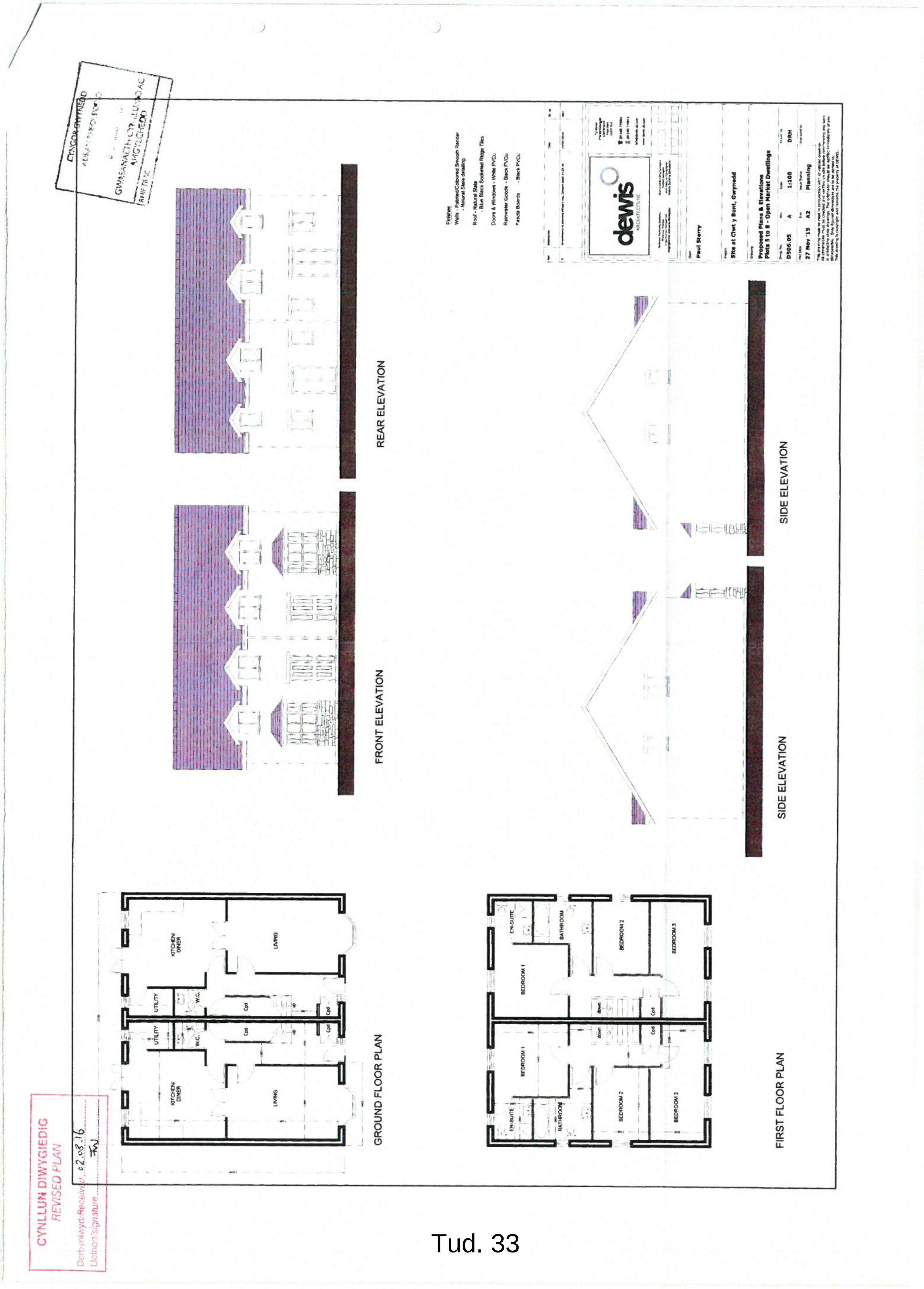
| **Drwg. No.** | **Rev.** | **Scale** | **Drawn by** |
|---|---|---|---|
| **D506.01** | . | **1:1250** | **RM** |
| **Plot Date** | **Size** | **Issue Status** | **Approved by** |
| **26 Nov 2015** | **A4** | **Planning** | **DRH** |

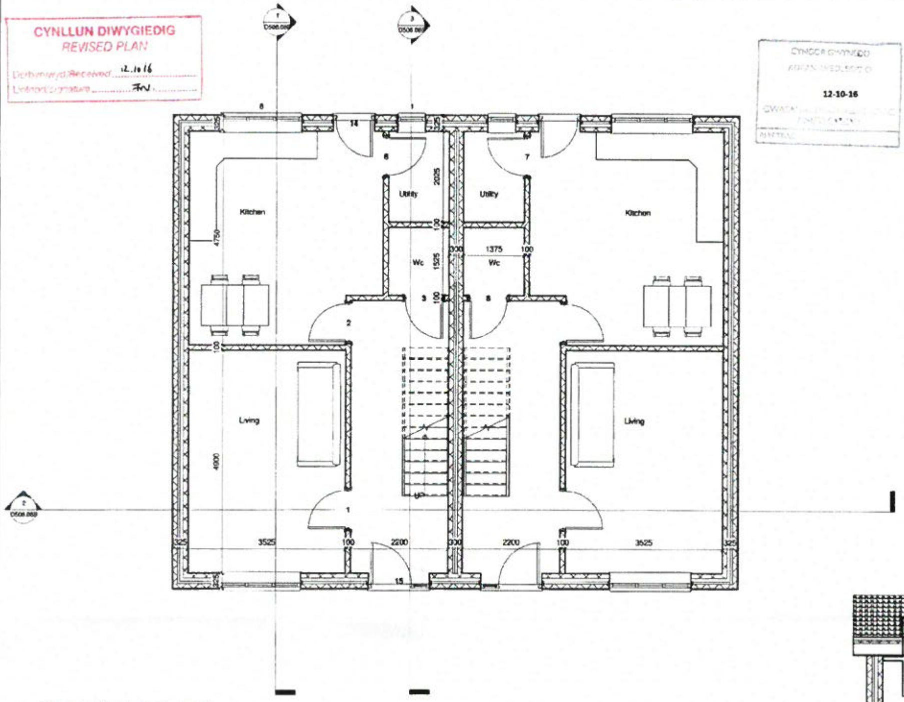
**This drawing must be read in conjunction with all related drawings.**
**Measured surveys are subject to site constraints.**
**All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. DEWIS should be notified immediately of any disrepancies. Only figured dimensions are to be worked to.**
**This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.**


N
dewis
ARCHITECTURE
Client
Paul Storry
Project
Site at Clwt y Bont
Drawing
Existing Site Plan
Drwg. No.
D506.02
Rev.
-
Scale
1:500
Drawn by
RM
Plot Date
15 Oct '15
Size
A2
Issue Status
Planning
Approved by

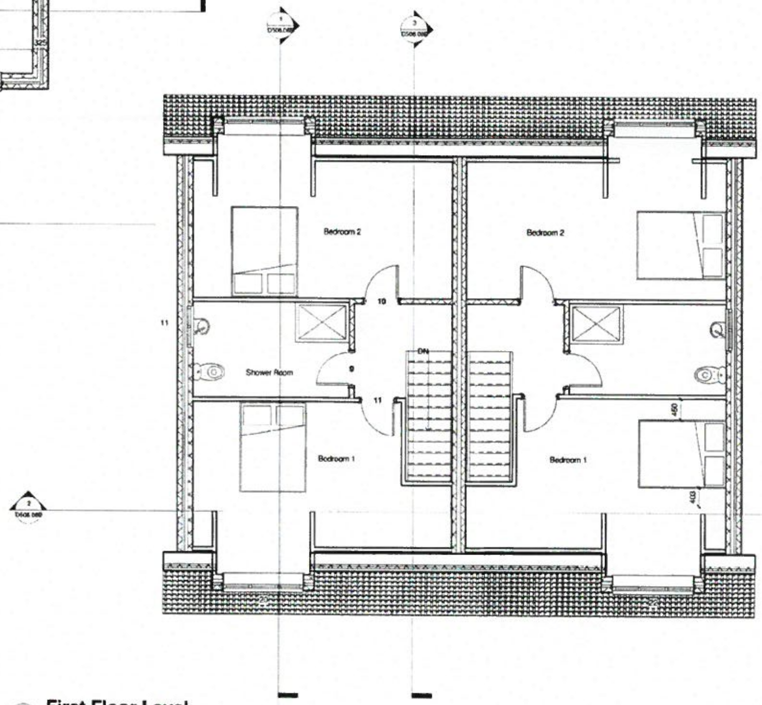

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
GWASANAETH CYNLLUNIO AC
Client
Paul Sterry
Project
Site at Clwt y Bont
Drawing
Proposed Site Plan
Drwg. No.
D506.03
Rev.
E
Scale
1:200
RM
Plot Date
18 May '16
Size
A1
Issue Status
Planning
Approved by
Amendments to road radius
Adjacent residential property of Bryn Clegyr shown indicative
New gate / full pedestrian access to track
Track
Adjacent residential property of Crud y Gwynt shown indicative.
Llwyn Celyn
Adjacent residential estate of Stad Hafod shown indicative
1 Stad Hafod
2 Stad Hafod
PLOT 1
PLOT 2
PLOT 3
PLOT 4
PLOT 5
PLOT 6
PLOT 7
PLOT 8
PLOT 9
PLOT 10
PLOT 11
PLOT 12
OPEN MARKET UNITS
AFFORDABLE UNITS
DORMERS
Tarmac Drive
Grass
1.5m wide tarmac footpath
5.5m wide estate road
Housing Association Boundary
2m watercourse buffer zone
Culverted
Aco type drainage channel
Main Road
2.4m x 40m splay line shown dotted in red
Watercourse Buffer zone to be 2m with nothing over 1m in height.
900mm high boundary wall to protect buffer zone
Adjacent residential property of Plas Eryri shown indicative
Adjacent residential property
Pen Rallt
N
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
02.08.16

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
02 AWST 2016
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD
RHIF TRAC:
Access Ramp
Access Ramp
Rear Elevation
Access Ramp
Access Ramp
Front Elevation
Finishes
Walls - Painted/Coloured Smooth Render - Natural Slate detailing
Roof - Natural Slate - Blue Black Socketed Ridge Tiles
Doors & Windows - White PVCu
Rainwater Goods - Black PVCu
Fascia Boards - Black PVCu
Side Elevation
Side Elevation
dewis ARCHITECTURE
Client
Paul Sterry
Project
Site at Clwt y Bont, Gwynedd
Drawing
Proposed Plans & Elevations
Plots 1 to 4 - Affordable Dwellings
D506.04
A
1:100
DRH
25 Nov '15
A2
Planning
Kitchen
Living Room
W.C.
Store
Rear Garden
Access Ramp
Ground floor plan
Bedroom 1
Bedroom 2
Bedroom 3
Bathroom
Air Cupd.
First floor plan
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 02.08.16
Llofnod/signature

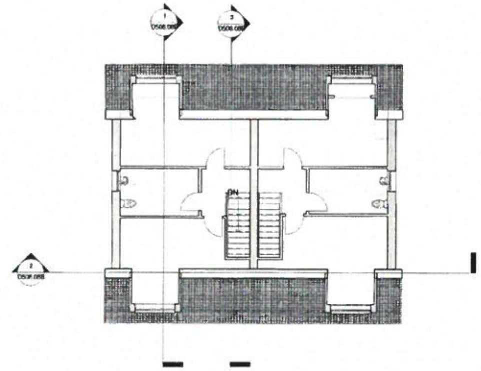

CYNGOR GWYNEDD
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD
REAR ELEVATION
FRONT ELEVATION
SIDE ELEVATION
SIDE ELEVATION
Finishes
Walls - Painted/Coloured Smooth Render
- Natural Slate detailing
Roof - Natural Slate
- Blue Black Socketed Ridge Tiles
Doors & Windows - White PVCu
Rainwater Goods - Black PVCu
Fascia Boards - Black PVCu
dewis ARCHITECTURE
Paul Sterry
Site at Clwt y Bont, Gwynedd
Proposed Plans & Elevations
Plots 5 to 8 - Open Market Dwellings
D506.05
A
1:100
DRH
27 Nov '15
A2
Planning
KITCHEN/ DINER
LIVING
UTILITY
W.C.
Cpd
GROUND FLOOR PLAN
EN-SUITE
BATHROOM
BEDROOM 1
BEDROOM 2
BEDROOM 3
down
FIRST FLOOR PLAN
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 02.08.16
Llofnod/signature




1 Ground Floor Level
1 : 50




2 First Floor Level
1 : 50




3 Eaves
1 : 100

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 12.10.16

12-10-16

| No. | Description | Date |
|---|---|---|
| A | Amend to planning req | 28/07/2016 |
| B | Amend to planning req | 23/08/2016 |

dewis ARCHITECTURE

Penas House
Ffordd Caergybi
Llanfairpwll
Ynys Môn
LL61 5YJ
Tel 01248 715806
Fax 01248 715812
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

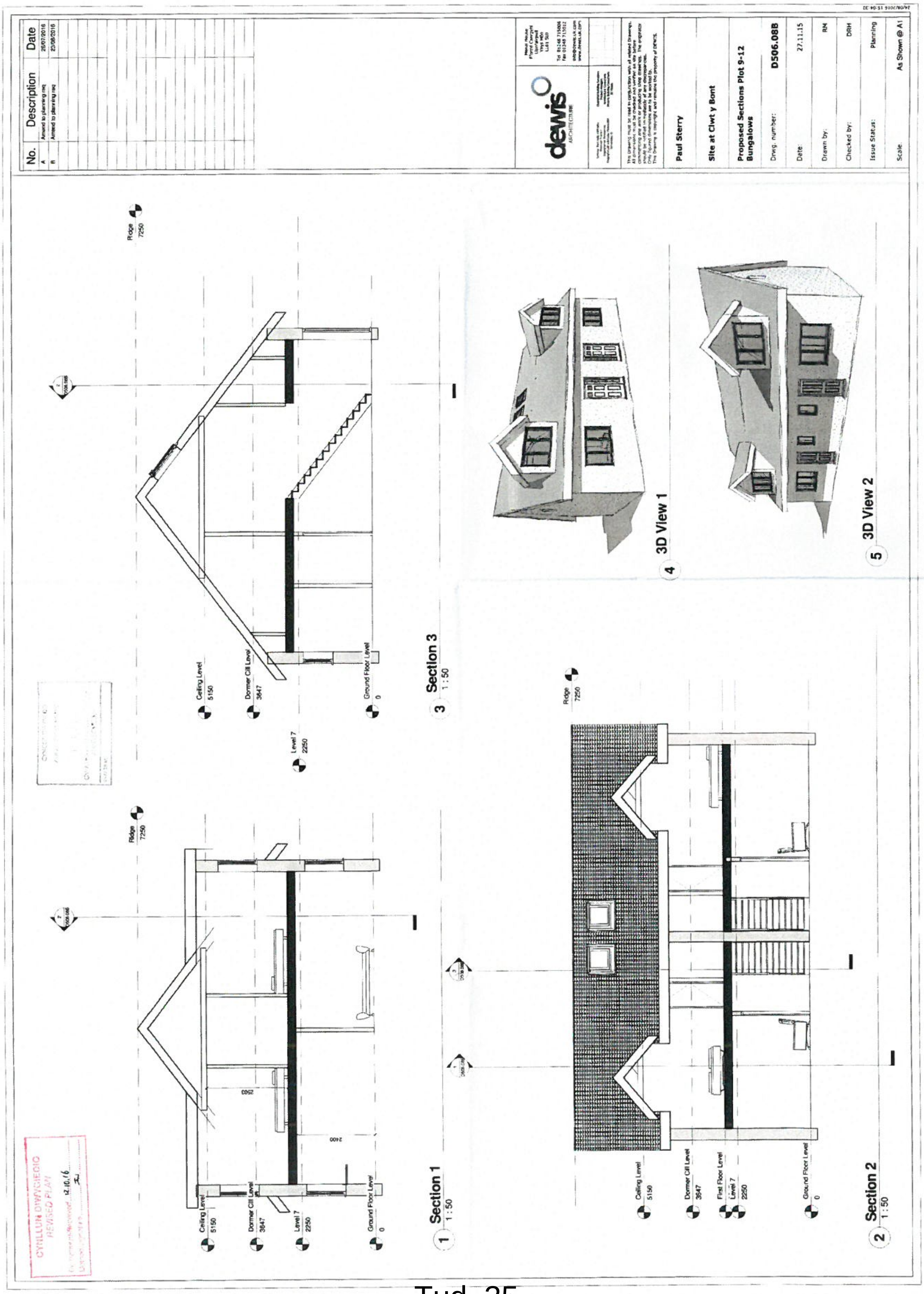
This Drawing must be read in conjunction with all related Drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This Drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

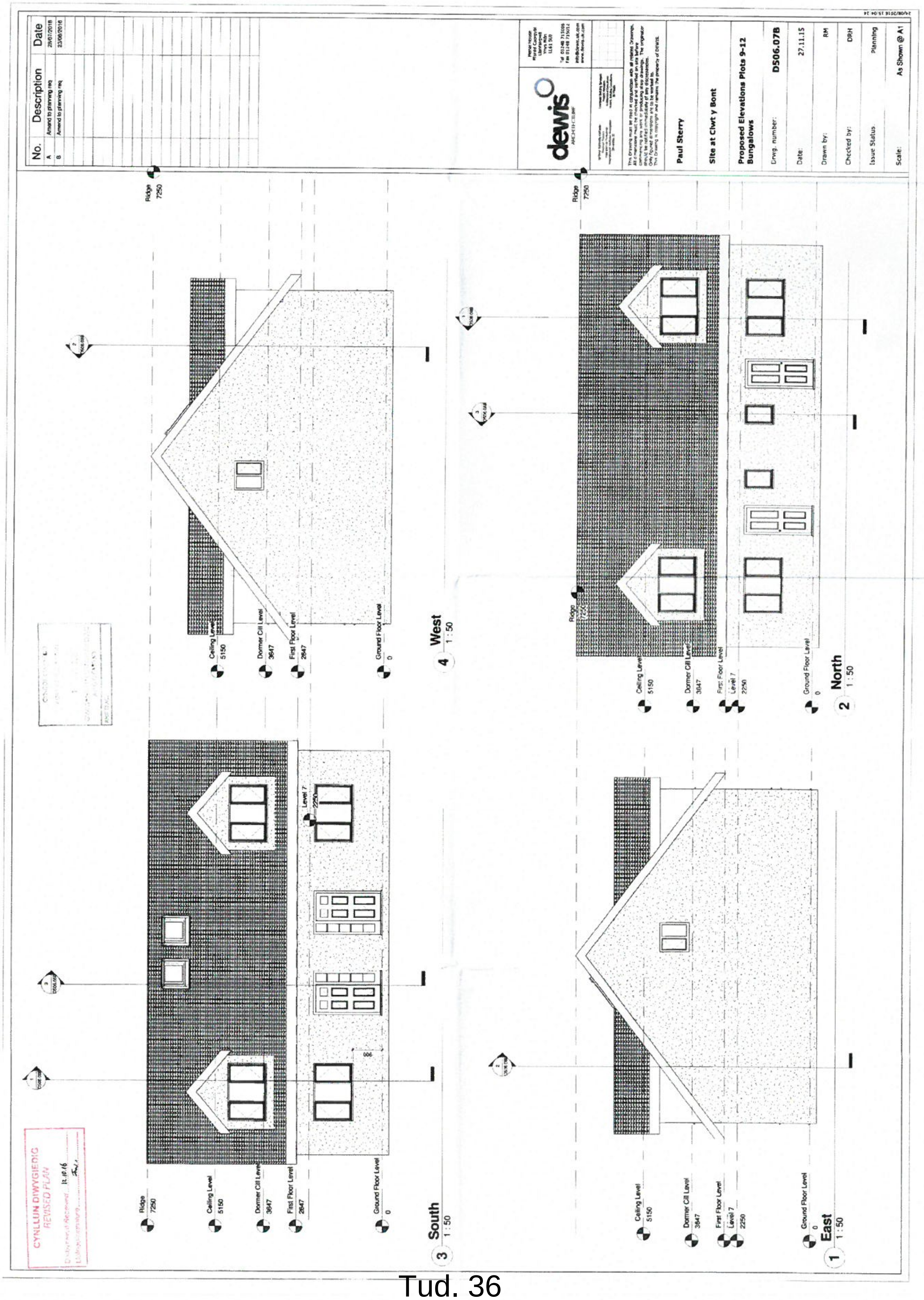
**Paul Sterry**

**Site at Clwt y Bont**

**Proposed Floor Plans Plots 9-12 Bungalows**

| | |
|---|---|
| Drwg. number: | **D506.06B** |
| Date: | 27.11.15 |
| Drawn by: | RM |
| Checked by: | DRH |
| Issue Status: | Planning |
| Scale: | As Shown @ A1 |


No.
Description
Date
A
Amend to planning req
28/07/2016
B
Amend to planning req
23/08/2016
dewis
ARCHITECTURE
Paul Sterry
Site at Clwt y Bont
Proposed Sections Plot 9-12 Bungalows
Drwg. number:
D506.08B
Date:
27.11.15
Drawn by:
RM
Checked by:
DRH
Issue Status:
Planning
Scale:
As Shown @ A1
Ridge
7250
Ceiling Level
5150
Dormer Cill Level
3647
Level 7
2250
First Floor Level
Ground Floor Level
0
1 Section 1
1 : 50
2 Section 2
1 : 50
3 Section 3
1 : 50
4 3D View 1
5 3D View 2
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN


No.
Description
Date
A
Amend to planning req
28/07/2016
B
Amend to planning req
23/08/2016
dewis
Paul Sterry
Site at Clwt y Bont
Proposed Elevations Plots 9-12 Bungalows
Dwg. number:
D506.07B
Date:
27.11.15
Drawn by:
RM
Checked by:
DRH
Issue Status:
Planning
Scale:
As Shown @ A1
Ridge
7250
Ceiling Level
5150
Dormer Cill Level
3647
First Floor Level
2647
Level 7
2250
Ground Floor Level
0
East
1 : 50
North
1 : 50
South
1 : 50
West
1 : 50
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

**Rhif: 2**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C17/0440/18/AM** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **09/05/2017** |
| **Math y Cais:** | **Amlinell** |
| **Cymuned:** | **Llanddeiniolen** |
| **Ward:** | **Penisarwaun** |
| **Bwriad:** | **Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl i godi wyth tŷ 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 |

## 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 lofft, 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 yr 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 tyfiant.

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
- Asesiad Risg Llygredd Cychwynnol

1.6 Fe ail-ddyluniwyd y cynllun mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth a bu ail-ymgynghoriad ar y cynllun diwygiedig.

1.7 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 16 Hydref, 2017 er galluogi Pwyllgor Ymweld.

## 2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 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)**

PS1 : YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

ISA 5 : DARPARU LLECYNNAU AGORED MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD

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).

2.5 **Polisïau 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 :<br>• mae'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ac mae'n bwysig cadw at y ffiniau hyn<br>• mae'r tir o fewn ardal sydd dan berygl llifogydd<br>• pryder ynghylch presenoldeb llysiau'r dial ar y safle<br>• 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<br>Gofyn am amod er sicrhau cynllun draenio ar gyfer dŵr aflan, dŵr wyneb a dŵr tir<br><br>Nodiadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Ni ddylid caniatáu'r cais heb amodau'n ymwneud â'r canlynol :<br>Amod 1: Amod cyffredinol ar gyfer datblygu ar dir sydd wedi ei effeithio gan lygru<br>Amod 2: Adroddiad dilysu<br>Amod 3: Monitro hirdymor<br>Amod 4: Llygriad nas amheuwyd<br>Amod 5: Systemau Draenio Cynaliadwy<br>Amod 6: Pentyrru<br><br>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 :<br>• Cynllun gwaredu rhywogaethau ymledol<br>• Arolwg coed<br>• Cynllun tirweddu<br>• Cynllun draenio cynaliadwy<br>• Arolwg rhywogaethau a'u gwarchodir<br>• Amod er amddiffyn adar sy'n nythu.<br><br>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.<br>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 llysiau'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.
- 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 rhesymegol 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, fe gredir bod egwyddor y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 16 y CDLl ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i osodir gan Bolisi PS18.

**Yr Iaith Gymraeg**

5.7 Mae Polisi PS1 yn hyrwyddo a chefnogi’r defnydd o’r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun ac mae’r polisi’n ei gwneud hi’n ofynnol i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw ddatblygiad preswyl arfaethedig a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na’r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle fel yw’r achos ym Mrynrefail.

5.8 Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 74.4% o boblogaeth ward Deiniolen yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Er bod yna ostyngiad wedi bod yn y canran o siaradwyr Cymraeg dylid nodi fod y lefel dal yn uwch na 70%.

5.9 Dengys ffigyrau’r Cyfrifiad fod 92% o’r boblogaeth rhwng 5-24 oed a 72.6% o bobl rhwng 25-64 (sef oed gweithio) yn wardiau Bethel/Penisarwaun/Deiniolen yn gallu siarad Cymraeg sydd tipyn yn uwch na chyfartaledd y Sir. Golyga hyn ei bod yn hynod bwysig dal gafael ar y grwpiau hyn er mwyn cynnal yr iaith yn yr ardal. Mae darparu tai fforddiadwy yn un ffordd o wneud hyn.

5.10 Ceir amrywiaeth gyfyngedig o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mrynrefail. Mae cyfleusterau a gwasanaethau mewn sawl anheddle cyfagos yn hygyrch hefyd. Mae cyfleusterau a gwasanaethau yn barthau pwysig i ddefnyddio’r Gymraeg. Gall adeiladu tai fforddiadwy olygu bydd teuluoedd yn symud i fyw iddynt. Sgil effaith hynny ydi’r posibilrwydd i gynnal y cyfleusterau a gwasanaethau yma. Heb gymuned gymysg ei oedran mae risg byddai llai o ddefnydd o gyfleusterau a

gwasanaethau. Sgil effaith hynny fyddai colli parthau lle bydd cyfleoedd cymdeithasol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg.

5.11 Mae fforddiadwyedd tai yn ward Deiniolen yn debyg i'r ffigwr sirol (cymhareb fforddiadwyedd o 5.4 o gymharu a 6.1 yng Ngwynedd (2014)) sy'n golygu fod tai yn gyffredinol yn fwy fforddiadwy yma. Yn 2014 roedd 51.5% o aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad dai yn y ward o gymharu â 59.7% yng Ngwynedd gyfan (hyn wedi ei seilio ar 'incwm o dan 1/3.5 x chwartel isaf pris tai' ac na fyddai gan yr aelwydydd gynilon neu ecwiti, h.y. y sefyllfa ar ei waethaf). Pris canolrif eiddo yn y ward oedd £122,498 o gymharu â £136,375 yng Ngwynedd. Awgryma hyn, felly ei bod yn bwysig fod darpariaeth ddigonol o dai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol yn cael eu hadeiladu yn yr ardal fel nad yw fforddiadwyedd tai yn gwaethygu. O ystyried maint a lleoliad y tai a gynigir, ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol. Mae'r datblygiad, felly'n debygol o roi cyfle i gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned a all gyfrannu at gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg. Fe gredir felly bod y datblygiad hwn yn gyson gydag amcanion y CDLl fel y'i gosodir ym Mholisi PS1.

**Dyluniad a mwynderau gweledol**

5.12 Yn gyffredinol, mae polisïau 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

5.13 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 Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

5.14 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 CDLl.

**Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

5.15 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 Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.16 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 pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

**Materion Bioamrywiaeth**

5.17 Fe godwyd nifer o bwyntiau gan yr Uned Bioamrywiaeth ac fe drafodir y rhain yn eu tro isod :

- *Rhywogaethau ymledol :* Mae Llysiau'r Dial (Japanese Knotweed) a Jac y Neidiwr (Himalayan Balsam) yn bresennol ar y safle ac mae'n angenrheidiol 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 gredir 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.

5.18 Fe gredir y buasai gweithredu fel yr uchod yn gyson gyda gofynion Polisi PS19 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

**Tir Llygredig**

5.19 O ystyried cyn defnydd y safle fel iard loriau a'i agosatrwydd 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. Yn sgil sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn gofyn am amodau ar gyfer sicrhau bydd gwaith ymchwil priodol yn digwydd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle, fe dderbyniwyd adroddiad Asesiad Risg Llygredd Cychwynnol oddi wrth yr ymgeisydd. Fe anfonwyd copïau o'r adroddiad at y cyrff priodol ar gyfer eu sylwadau ac fe ddisgwylir eu hymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Fe adroddir yn ôl ynghylch yr ymateb yn ystod y Pwyllgor. O osod amodau priodol yn sgil derbyn cyfarwyddid Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd fe gredir bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisïau PS 19 a PCYFF 2 y CDLl fel y maent ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd rhag niwed.

**Materion Draenio Tir / Llifogydd**

5.20 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.

**Llecynnau agored mwynderol**

5.21 Mae Polisi ISA 5 o'r CDLl yn datgan y disgwylir i gynhigion ar gyfer 10 tŷ neu ragor roi ddarpariaeth addas o fannau mwynderol agored yn unol â safonau meincnod "Fields in Trust". Yn yr achos hwn nid ydyw'r datblygiad yn cwrdd â'r trothwy a roddir yn y polisi hwn ond wedi dweud hynny mae le chwarae gydag offer priodol, ynghyd â chae pêl droed cymunedol o fewn 50m i'r safle ac felly fe ystyrir bod darpariaeth ddigonol o lecynnau agored ar gyfer defnyddwyr y datblygiad eisoes yn bodoli.

**Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.22 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 polisïau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir 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 â darparu tai fforddiadwy.

**6. Casgliadau:**

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau 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 bolisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio 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, derbyn cadarnhad oddi wrth Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd bod yr adroddiad rheoli risg llygredd yn dderbyniol 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 Dŵr 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

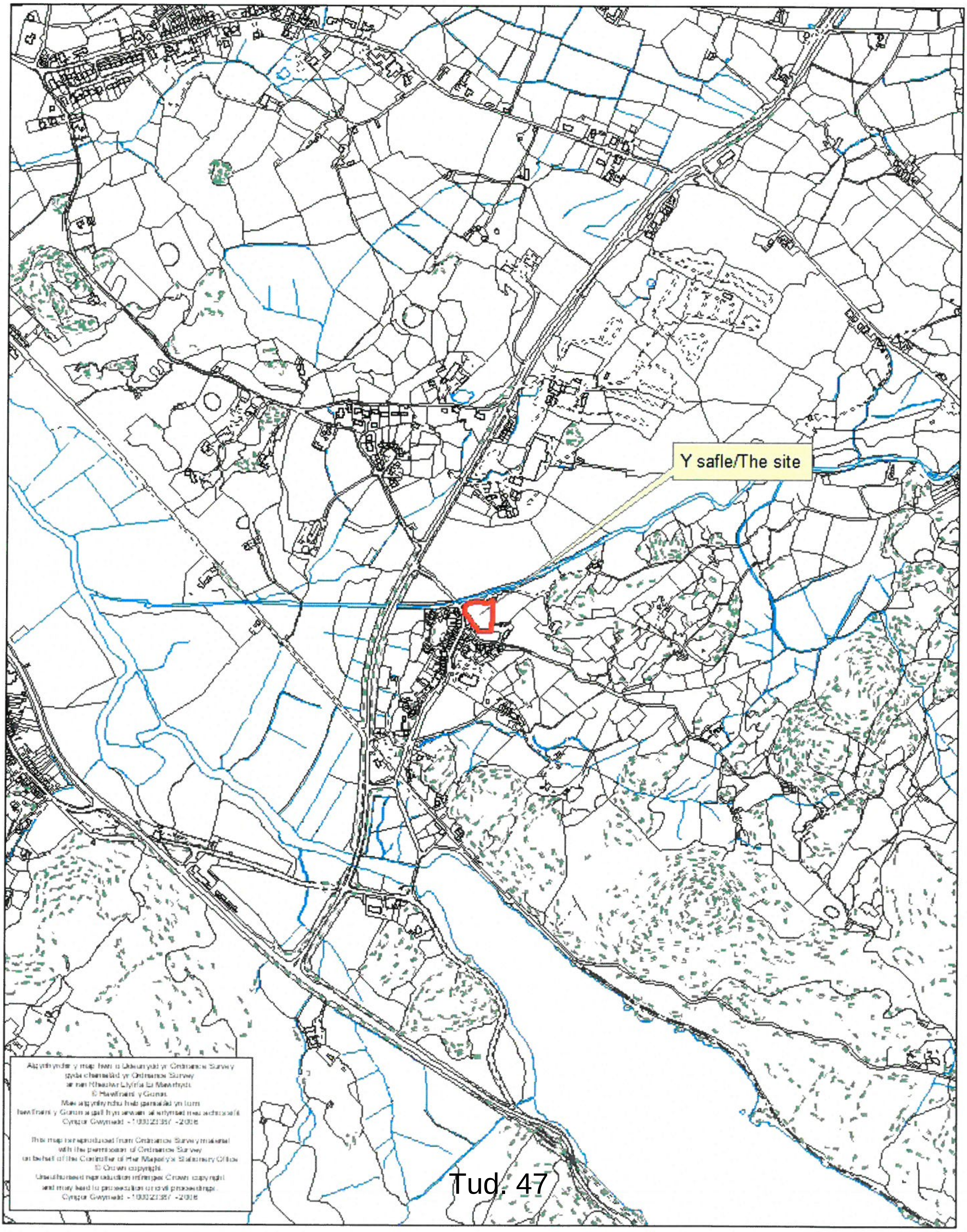
hyn yn cael eu hamddiffyn yn ystod y datblygiad a rheolaeth y nodweddion hyn yn yr hirdymor

8. Amodau rheoli risg lygredd
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

**Rhif y Cais / Application Number : C17/0440/18/LL**

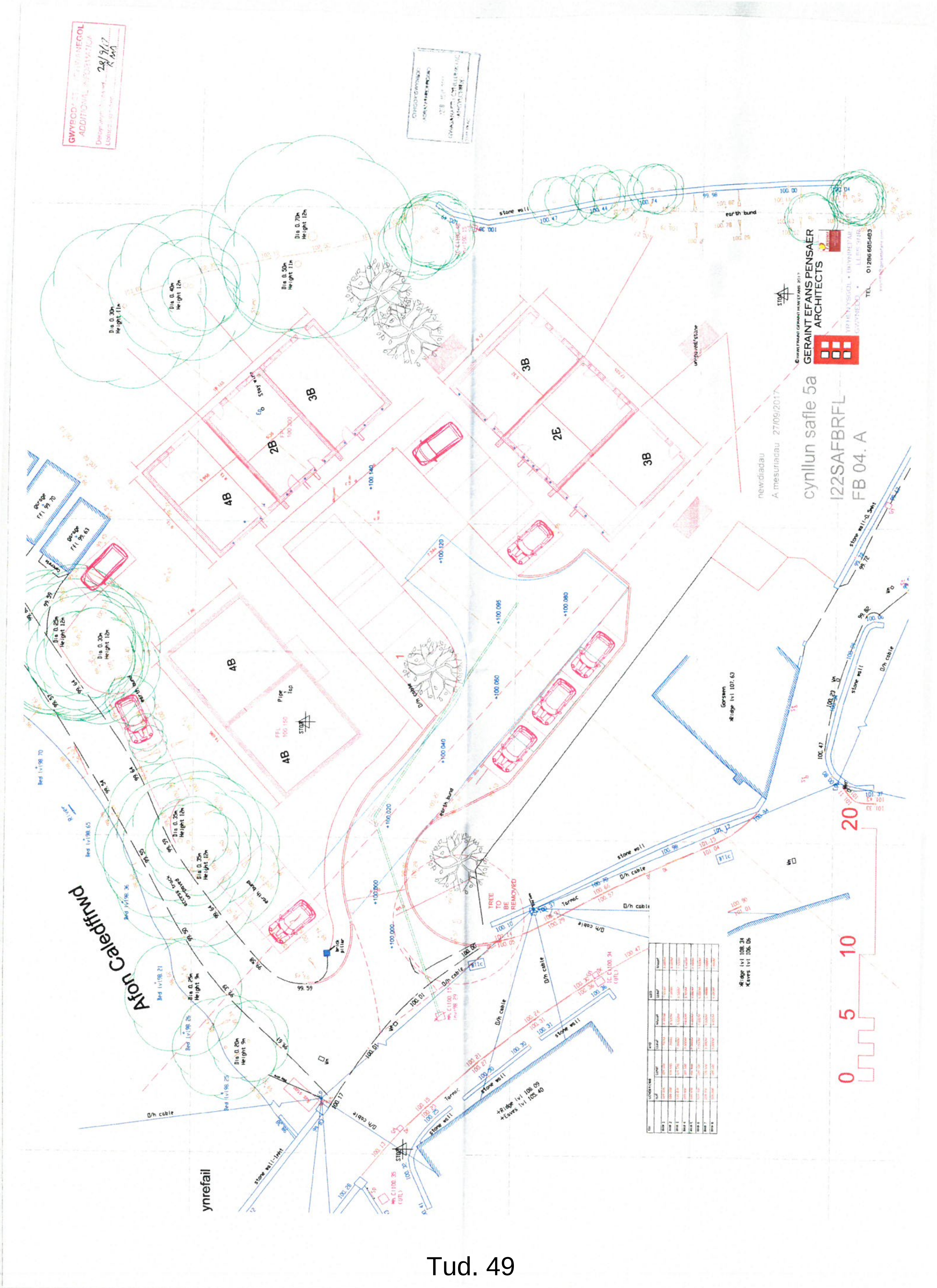
**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.**
**Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**

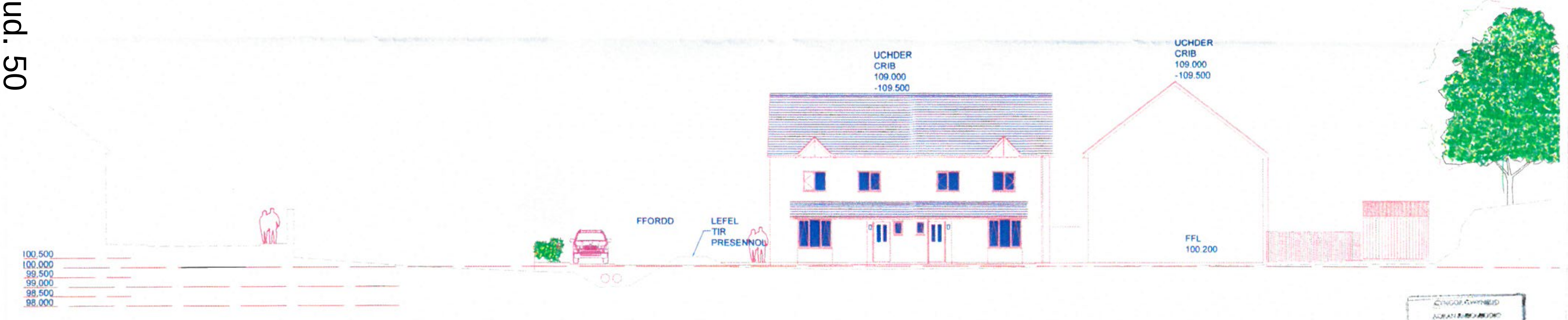


CYN SAFLE LORIAU I'R DWYRAIN O GORSWEN
BRYNREFAIL, CAERNARFON LL55 3NT

CYNLLUN LLEOLIAD

GRADDFA: 1:1250 @ A4


cynllun safle 5a
I22SAFBRFL
FB 04. A
newidiadau
A mesuriadau 27/09/2017
GERAINT EFANS PENSAER
ARCHITECTS
Afon Caledffrwd
TREE TO BE REMOVED
4B
3B
2B
2E
0 5 10 20




newidiadau
Uchder crib 27/09/2017

trawsdoriadau
safle

1:100 @ A1
I22SAFBRFL FB 05 a

© HAWLFRAINT GERAINT HUW EFANS 2017

GERAINT EFANS PENSAER
ARCHITECTS
YR HEN YSGOL • BRYNREFAIL
GWYNEDD • LL55 3NR
TEL 01286 685483

| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/11/2017 |
|---|---|
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

**Rhif: 3**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C16/0507/20/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **04/10/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Y Felinheli** |
| **Ward:** | **Y Felinheli** |
| **Bwriad:** | **Codi estyniad deulawr i'r swyddfa presennol er mwyn darparu toiledau, cawodydd a mwy o le swyddfa ynghyd a codi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol** |
| **Lleoliad:** | **Swyddfeydd Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli, Gwynedd, LL564JN** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | CANIATÁU GYDAG AMODAU |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Mae’r cais yn ymwneud â chodi estyniad deulawr i'r swyddfa’r harbwr feistr presennol er mwyn darparu cyfleusterau newydd i ddefnyddwyr y marina a’r porthladd, a mwy o le swyddfa ynghyd â chodi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol.

1.2 Lleolir y safle mewn ardal gyda chymysgedd o wahanol ddefnyddiau yn cynnwys Gwesty Plas Dinorwig a rhan o’r porthladd i’r gogledd. I’r gorllewin a’r de ceir tai preswyl yn bennaf a chymysgedd o unedau busnes bychan, tai preswyl a gweddill y porthladd i’r dwyrain.

1.3 Mae’r datganiad dylunio a mynediad yn esbonio bydd yr adeilad yn hwyluso gwyliadwriaeth naturiol mewn lleoliad canolig rhwng y porthladd i’r de orllewin a’r system porthladd i’r dwyrain. Hefyd bwriedir gweithredu giatiau’r porthladd o’r adeilad. Byddai’r adeilad hefyd yn darparu cyfleusterau newydd yn cynnwys toiledau a chawodydd i ddefnyddwyr y marina mewn lleoliad canolig.

1.4 Gohiriwyd cyflwyno’r cais i’r Pwyllgor yn flaenorol a hynny ar gais yr ymgeisydd. Yn y cyfamser mae’r safle wedi cael ei werthu a derbyniwyd tystysgrif perchnogaeth newydd er mwyn cywiro manylion y cais. Hefyd derbyniwyd llythyr gan y perchennog newydd yn datgan ei fwriad i barhau gyda’r cais. Mae’r llythyr yn esbonio byddai’r cychod sy’n cael eu storio ar y maes parcio presennol yn cael eu hail leoli oddi ar y safle a’u bod yn bwriadau cadw’r maes parcio ar gyfer defnyddwyr y siopa a chyfleusterau newydd ac yn fodlon i’r Awdurdod Cynllunio i osod amodau priodol i sicrhau hynny pe caniateir cais.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

PS 1: YR IAITH GYMRAEG A’R DIWYLLIANT CYMREIG
POLISI ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD

POLISI ISA 2: CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL
POLISI STRATEGOL PS 4: TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD

POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO

POLISI TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

POLISI STRATEGOL PS 5: DATBLYGU CYNALIADWY

POLISI STRATEGOL PS 6: LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

POLISI PCYFF 1: FFINIAU DATBLYGU

POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU
POLISI PCYFF 6: CADWRAETH DŴR
POLISI MAN 5: MANWERTHU MEWN PENTREFI

POLISI AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LLEOL

POLISI PS 20: DIOGELU A LLE BO’N BERTHNASOL WELLA ASEDAU TREFTADAETH.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol
Nodyn Cyngor Technegol 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogi
Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C07A/0465/20/LL - Estyniad i adeilad gorchwylio’r doc. Caniatáu 18/07/07 (heb eu weithredu)

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | **DIM GWRTHWYNEBIAD** ond penderfynwyd anfon y sylwadau canlynol: Teimlir bod y datblygiad hwn yn fawr a gall gael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal. Er bod yr ardal yn gymysg rhwng ardal breswyl ac ardal fusnes byddai cynyddu'r ochor fusnes yn gallu bod ar draul yr ochr breswyl ac o ganlyniad mae'r cyngor o'r farn bod yr ardal yn cael ei or-ddatblygu. Mae maint ac uchder gorffenedig y datblygiad (yn unol â'r awgrym i godi lefel y tir rydym yn deall a roddir yn yr adroddiad peirianyddol) yn mynd i gael effaith ar harddwch gweledol yr |

| | |
|---|---|
| | ardal. Tybiai'r cyngor hefyd bydd lefel y traffig yn cynyddu a hyn ar ben y traffig sydd yn deillio o'r datblygiadau presennol yn yr ardal. Mae'r Cyngor yn teimlo nad oes digon o wybodaeth ynglŷn â'r weledigaeth gyflawn i'r ardal ac oherwydd hyn mae yn anodd rhoi ymateb o gydbwysedd lle mae buddiannau positif a'r elfennau negyddol wedi eu hystyried |
| Uned Drafnidiaeth: | Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.<br><br>Mae'r bwriad i ehangu'r maes parcio yn lliniaru effaith yr unedau masnachol arfaethedig. Fodd bynnag argymhellaf ystyried cynnwys nodyn neu amod sy'n gwahardd defnyddio'r maes parcio fel storfa gychod yn hytrach nag ar gyfer parcio cerbydau. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Ymateb Cyntaf:<br>Angen asesiad pellach. Nid yw'r asesiad canlyniadau llifogydd yn adlewyrchu risg gwirioneddol y datblygiad<br><br>Ail Ymateb:<br>Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau.<br><br>Trydydd Ymateb:<br>Cadarnhau fod ei sylwadau blaenorol yn parhau i fod yn berthnasol er mae categori lifogydd y tir wedi newid o C1 i C2. |
| Cynllunwyr Argyfwng: | Gwasanaeth Tan – Dim gwrthwynebiad<br>Heddlu – Heb eu derbyn<br>Gwasanaeth Iechyd – Heb eu derbyn |
| Uned Draenio Tir: | Heb eu derbyn |
| Dŵr Cymru: | Heb eu derbyn |
| Uwch Swyddog Cadwraeth: | Dim gwrthwynebiad |
| Uned Bioamrywiaeth: | Nid yw'r adeilad i'w gael ei addasu yn addas i ystlumod ac ni fydd effaith arnynt. Mae'r datblygiad yma rhyw 110 medr o Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. Yn yr achos yma ni allaf weld unrhyw drywydd a allai effeithio ar y safle a'i nodweddion. Ni fydd felly angen cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd |
| Uned Gwrachod y Cyhoedd: | Heb eu derbyn |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Hysbysebwyd y cais yn unol gyda'r gofynion ac daeth y |

cyfnod cyhoeddusrwydd statudol cyntaf i ben ar 08/06/16. Ail hysbysebwyd y cais mewn ymateb i'r manylion perchnogaeth tir newydd ac fe ddaw'r cyfnod hysbysebu hwnnw i ben ar 27/10/2017. Adeg ysgrifennu'r adroddiad dderbyniwyd sawl gwrthwynebiad yn codi pryder am:

- Effaith ar parcio a trafnidiaeth, problemau yn yr ardal yma yn barod, dim maes parcio cyhoeddus yn Y Felinheli.
- Gor-ddatblygiad/anghydweddol
- Dim angen wedi profi/ Diffyg gwir angen am y datblygiad.
- Byddai'r datblygiad yma ynghyd a caniatadau eraill sydd heb cael ei gweithredu yn gor-ddatblygiad.
- Effaith niweidiol ar mwynderau preswyl.
- Rhy agos i tai preswyl.
- Rhy fawr.
- Datblygiad dominyddol/dominyddu adeiladau cyfagos
- Adnoddau ailgylchu rhy agos i tai.
- Aflonyddwch.
- Colled o goed.
- Colled o olau.
- Effaith negyddol ar mwynhad deiliaid y tai
- Effaith negyddol ar gymeriad y marina – adeiladau rhestredig.
- Achosi mwy o dagfeydd trafnidiaeth yn enwedig pan mae'r bont yn cael ei godi.
- Achosi lefel o draffig anaddas i'r lonydd bychan.
- Llefydd parcio yn cael eu colli yn barod oherwydd cychod.
- Lle fydd y cychod yn mynd?
- Byddai'r bwriad yn cynyddu'r problemau trafnidiaeth a pharcio.
- Groes i'r patrwm datblygu.
- Elfen masnachol o'r bwriad yn cynyddu'r problemau trafnidiaeth.
- Dim tystiolaeth o angen am unedau masnachol morwrol.
- Angen amodau i sicrhau fod yr unedau ar gyfer siopau sy'n cysylltiedig a gweithgareddau morwrol.
- Angen gosod cyfyngiadau parcio i datrys y problemau parcio stryd presennol.
- Dim defnydd o'r maes parcio i storio cychod.
- Maes parcio ar gael i defnyddwyr unrhyw un o'r unedau masnachol cyfagos.
- Achosi colled o goed.

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Hapus gyda'r datblygiad ar yr amod bydd yna parcio ychwanegol i stopio traffig ychwanegol o amgylch y

marina.

- Sylwadau yn cydnabod gwelliannu diweddar o gwmpas y safle ac yn gefnogol o’r bwriad.
- Croesawu’r gwelliannau i cyfleusterau’r marina gan na fydd elfen yma o’r bwriad yn cynyddu traffig.
- Ond yn gefnogol os nad oes cychod yn cael ei cadw ar y maes parcio.
- Budd i’r economi.
- Mae’r ardal angen y buddsoddiad sy’n cael ei gynnig.
- Byddai’r ardal llawer mwy deniadol.
- Anghytuno gyda’r honiadau am problemau traffig.
- Cynnig gwelliant gweledol.
- Gwelliant trwy cael gwared o’r cabanau symudol.

**5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae nifer o bolisïau yn berthnasol i egwyddor y cais oherwydd ei leoliad a’r defnyddiau tir arfaethedig (ehangu’r swyddfeydd, darparu cyfleusterau amwynder a tair uned manwerthu). Mae safle'r cais yn gyfan gwbl y tu mewn i ffin datblygu Felinheli ac o'r safbwynt hwnnw mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 1 sy’n cefnogi datblygiadau tu fewn i’r ffiniau datblygu. Er hynny, mae polisi yn cydnabod bod rhaid i gynlluniau gydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill gan roi ystyriaeth ddigonol i ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mae safle’r cais hefyd yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o’r blaen ac mae hynny yn cael ei annog trwy Bolisi Cynllunio Cymru a’r Cynllun Datblygu Lleol.

5.2 Mae polisi ISA 1 a ISA 2 yn gefnogol o ddatblygiadau sy’n gwella adnoddau hamdden, cyfleon cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol. Mae polisi ISA 2 yn cydnabod fod cyfleusterau hamdden yn bwysig i anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol yr ardal, yn ogystal â’i lles economaidd. Mae’r polisi yn cefnogi datblygiadau sy’n gwella cyfleusterau presennol. O safbwynt yr elfennau o’r bwriad sy’n ymwneud ac ehangu’r swyddfeydd a darparu cyfleusterau ychwanegol i’r defnyddwyr y marina a’r porthladd, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 1 a 2.

5.3 Mae polisi MAN 5 a Nodyn Cyngor Technegol 4 yn berthnasol i unedau manwerthu newydd mewn pentrefi. Mae polisi MAN 5 yn gefnogol o ddatblygiadau am siopau newydd ar raddfa fach o fewn ffiniau datblygu pentrefi. Mae’r polisi a NCT 4 yn gofyn i sicrhau na fydd datblygiadau manwerthu newydd yn tanseilio’r hierarchaeth manwerthu o fewn y Cynllun Lleol ac na fydd yn effeithio’n negyddol ar fywiogrwydd unrhyw Ganolfan Fanwerthu Isranbarthol, Canolfan Fanwerthu Drefol nac unrhyw Ganolfan Fanwerthu Leol.

5.4 Mae eglurhad y polisi yn dehongli graddfa fach fel siopa o lai na 200 medr sgwâr net. Er fod y bwriad yma am dair uned manwerthu, mae graddfa'r unedau yn fach iawn gyda chyfanswm o tua 95 medr sgwâr net rhwng y tair uned. Oherwydd graddfa fechan yr elfen manwerthu yn ei gyfanrwydd ac wrth ystyried bob uned ar ben ei hun, ni ystyrir bydd y bwriad yn tanseilio’r hierarchaeth manwerthu nac yn cael effaith negyddol ar ganolfannau manwerthu eraill. Er mwyn sicrhau hyn ac i sicrhau na fydd natur y datblygiad yn newid yn y dyfodol, pe caniatei’r cais, ystyrir yn angenrheidiol i osod amodau i'w hatal rhag cael eu rhannu'n unedau llai ac i gyfyngu ar yr

arwynebedd llawer manwerthu net. Gydag amodau priodol, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi MAN 5 a NCT 4.

5.5 Wrth roi ystyried i'r polisïau a drafodir uchod, fe ystyrir fod egwyddor y bwriad yma yn dderbyniol.

**Dylunio a Mwynderau gweledol**

5.6 Mae polisïau PCYFF 3, 4 a PS 20 polisi yn berthnasol i agwedd yma o'r cais. Mae polisi PCYFF 3 yn gofyn i ddatblygiadau gynnig dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n creu llefydd deniadol a chynaliadwy.

5.7 Mae'r cais wedi cael ei ddisgrifio fel estyniad i'r swyddfa bresennol, er hynny mae'r elfen estyniad mor sylweddol, ystyrir fod y bwriad yma i bob pwrpas yn adeilad newydd. Er y bwriedir cadw'r adeilad gwreiddiol, ni ystyrir bydd unrhyw nodweddion pensaernïol o werth yn cael eu colli wrth addasu'r adeilad.

5.8 Fe fydd rhan helaeth o'r adeilad yn ddeulawr gyda'r unedau manwerthu yn un llawr. Mae'r to a siâp yr adeilad yn eithaf traddodiadol ac yn adlewyrchu siâp cyffredinol adeiladau yn y cyffiniau ond gyda rhai elfennau mwy modern. Bwriedir gorffen yr adeilad yn allanol gyda tho llechi, ffenestri alwminiwm llwyd, cymysg o gladin llechi a choed a rendr lliw.

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn gosodiad adeiladau rhestredig sy'n cynnwys y system porthladd, waliau a'r porthladd i'r de, cyn swyddfa'r porthladd a wal y Faenol. Mae polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid diogelu adeiladau rhestredig a'u gosodiad a allai ymestyn y tu hwnt i'w cwrtil. Ar gyfer unrhyw gynnig datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad y prif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth benodol i ddymunoldeb diogelu'r adeilad, ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.

5.10 Derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu ar sail fod yr adeilad yn ddatblygiad dominyddol, sy'n rhy fawr ac a fyddai'n cael effaith negyddol ar gymeriad y marina sy'n cynnwys adeiladau rhestredig. Ar y llaw arall, derbyniwyd sylwadau o blaid y datblygiad sy'n cydnabod byddai'r bwriad yn cynnig gwelliant gweledol i'r ardal trwy gael gwared ar y cabanau symudol ac y byddai'r ardal yn llawer mwy deniadol.

5.11 Wrth asesu lleoliad, uchder a swmp adeiladau cyfagos sy'n cynnwys tai tri llawr, bloc o fflatiau a gwesty sylweddol yng nghyd-destun lefelau naturiol y dirwedd, ni ystyrir bydd y datblygiad yn strwythur dominyddol nac yn rhy-fawr i'r safle. Ystyrir hefyd fod y dyluniad a'r deunyddiau yn dderbyniol i'r lleoliad. Cydnabyddir byddai codi adeilad deulawr ar y safle yn golygu colli rhywfaint o naws agored o gwmpas y safle, ond ni ystyrir byddai'r effaith yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Ni ystyrir ychwaith bydd y datblygiad yn niweidiol i osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos ac nid oedd gan Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor gwrthwynebiad i'r bwriad.

5.12 Ystyrir fod edrychiad y datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd fel un datblygiad. Mae'r unedau manwerthu yn agos iawn i'r swyddfeydd newydd ond mewn adeilad ar wahân. Pe byddai'r unedau manwerthu yn unig yn cael eu hadeiladu, ystyrir byddai'r adeilad yn creu nodwedd anghydnaws oherwydd na fydd yn ymateb mewn modd positif i'w amgylchiadau a'r patrymau datblygu. Ystyrir felly ei bod yn rhesymol ac yn angenrheidiol i osod amod i sicrhau nad yw'r unedau manwerthu yn cael eu codi

heb y swyddfeydd er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a gwarchod mwynderau gweledol yr ardal.

5.13 Mae polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirweddu. Mae'r polisi yn datgan dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn gwrthod cynigion sydd ddim yn dangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i dirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Mae'r datganiad dylunio a mynediad a derbyniwyd fel rhan o'r cais yn esbonio rhesymeg y dyluniad arfaethedig a'i effaith ar ei amgylchedd ynghyd â'i effaith ar osodiad adeiladau rhestredig. Ystyrir fod cynnwys y datganiad dylunio a mynediad a'r cynlluniau wedi rhoi ystyriaeth i anghenion polisi PCYFF 4 yn nhermau'r tirweddu caled.

5.14 Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw fanylion o dirweddu meddal fel rhan o'r cais. Cydnabyddi'r bod cyfleon i darparu tirweddu meddal yn eithaf cyfyng oherwydd cyfyngiadau'r safle ond ystyrir ei fod yn bosib meddalu edrychiad y datblygiad a gwella'r strydwedd trwy ychwanegu coed safonol cynhenid a phlannu isel. Nid yw'n angenrheidiol derbyn y math yma o wybodaeth cyn penderfynu'r cais ac fe ystyrir ei fod yn rhesymol ac yn briodol i osod amod sy'n gofyn am y manylion a sicrhau fod y gwaith tirweddu yn cael ei gwblhau mewn cyfnod rhesymol.

5.15 Er y cydnabyddir y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau PCYFF 3, 4 a PS 20.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.16 Mae polisi MAN 5 yn gofyn sicrhau nad yw'r datblygiad newydd yn effeithio'n sylweddol ar fwynderau trigolion yr ardal. Mae polisi PCYFF 2 hefyd yn gwarchod mwynderau. Fel y trafodwyd uchod mae'r safle mewn lleoliad gyda chymysg o wahanol ddefnyddiau ac yn gallu bod yn eithaf bywiog yn enwedig yn ystod yr haf. Mae rhan o'r safle'r yn cael ei defnyddio fel porthladd sych i storio cychod ac hefyd fel maes parcio i ddefnyddwyr y marina. Oherwydd hyn mae'r effeithiau sy'n gysylltiedig gyda'r cyhoedd yn mynd yn ôl ac ymlaen o'r safle eisoes yn bodoli. Hefyd mae symudiadau eithaf cyson yn yr haf gyda thractorau yn ôl ac ymlaen gyda cychod.

5.17 Derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau oedd yn ymwneud â phroblemau parcio presennol yn y rhan yma o Felinheli ac fe drafodir y materion parcio a thrafnidiaeth bellach ymlaen yn yr adroddiad. Er hynny, fe fydd natur y datblygiad arfaethedig yn newid y defnydd tir a'r symudiadau cerbydol sy'n deillio o'r safle. Derbyniwyd cadarnhad gan perchennog y tir ei barodrwydd i dderbyn amod sy'n cyfyngu defnydd y maes parcio i gerbydau yn unig ac na fydd cychod yn cael eu storio ar y safle.

5.18 Cydnabyddir fod y bwriad yn ehangu cyfleusterau amwynder y marina a'r swyddfeydd ond nid yw'r bwriad yn ychwanegu at gapasiti'r marina a'r porthladd ac felly ni fydd y bwriad yn dwysau'r defnydd yn fwy na'r hyn sy eisoes yn bodoli yn barod. Fe fydd yr unedau manwerthu yn creu atyniad newydd ond oherwydd ei raddfa fechan a gydag amod i sicrhau na fydd y maes parcio yn cael ei defnyddio i storio cychod. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn debygol o ychwanegu yn sylweddol at symudiadau cerbydol ychwanegol i'r safle i'r fath raddfa byddai'n cael effaith niweidiol annerbyniol.

5.19 Ystyrir fod yr effeithiau sy'n gysylltiedig gyda swyddfeydd, cyfleusterau mwynderol ac unedau manwerthu bychan yn gallu fod yn dderbyniol yn agos i dai preswyl, yn enwedig wrth roi ystyried i ddefnydd presennol y tir. Er mwyn gwarchod

mwynderau preswyl y tai cyfagos, ystyrir yn rhesymol i gyfyngu oriau agor y siopau rhwng 8yb a 8yh bob dydd a hefyd rhwystro unrhyw ddanfoniadau tu allan i'r oriau yma hefyd.

5.20 Derbyniwyd gwrthwynebiad i leoliad y storfa biniau ar y sail ei fod yn rhy agos i dai preswyl. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau na gwrthwynebiadau i'r cais gan Uned Gwarchod y Cyhoedd. Er hynny nid oes manylion manwl o'r ystorfa biniau fel rhan o'r cais ac felly ystyrir yn rhesymol i osod amod i gytuno manylion y storfa i sicrhau na yw'n niweidiol i fwynderau gweledol a phreswyl.

5.21 Fe fyddai rhan un llawr, sef cefn yr adeilad o fewn 15m i'r tŷ agosaf yn Hen Gei Llechi. Rhwng blaen y tai a'r safle mae llecynnau parcio, lon stad a llecyn gwyrdd. Bwriedir lleoli'r adeilad yn unol â llinell datblygu'r adeilad a'r maes parcio presennol. Mae hynny yn golygu y bydd yr adeilad wedi ei osod ar ongl mewn cymhariaeth gyda'r tai yn Hen Gei Llechi. Cydnabyddir bydd y tai yn colli rhywfaint o'i naws agored o'u blaen ond ni ystyrir byddai'r effaith yn ormesol nac yn sylweddol niweidiol a bydd y prif edrychiadau yn parhau yn agored tuag at y Fenai ac AHNE Môn. Ni ystyrir ychwaith bydd yr adeilad yn achosi colled o olau na chysgodi afresymol. Nid yw'r llecyn gwyrdd rhwng y safle a'r tai yn ffurfio rhan o'r safle ac felly ni fydd hynny yn cael ei golli ac ystyrir byddai'r coed presennol yn helpu meddalu edrychiad yr adeilad o'r tai preswyl. Oherwydd lleoliad y balconi a'r ffenestri yn yr adeilad arfaethedig ni ystyrir byddai unrhyw effaith negyddol ar breifatrwydd defnyddwyr eiddo gerllaw.

5.22 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd yn erbyn ac o blaid y datblygiad ond wrth asesu'r bwriad yn erbyn y polisïau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gydag anghenion polisïau PCYFF 5 a MAN 5.

**Materion llifogydd**

5.23 Mae safle'r cais ar dir sydd wedi'i ddynodi fel Parth Llifogydd C2. Mae polisi strategol PS5, PS6 y CDLl yn berthnasol; fodd bynnag, nid oes unrhyw bolisi manwl sy'n berthnasol i asesiad o dderbynioldeb datblygiadau sydd mewn perygl o gael llifogydd. Caiff hyn ei gynnwys ym Mhennod 13 PCC a chanllaw manwl yn NCT 15.

5.24 Mae NCT 15 yn categoreiddio parthau llifogydd C2 fel ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd ar y map cyngor datblygu. Mae NCT 15 hefyd yn categoreiddio gwahanol fathau o ddatblygiadau yn ôl risg. O ystyried y bwriad arfaethedig yn unol â ffigwr 2 o baragraff 5.1 o NCT 15 fe'i dosberthir fel datblygiad sy'n llai agored i niwed.

5.25 Ni ddylid caniatáu datblygiadau ym mharth C2 oni ellir cyfiawnhau ei roi yn y lleoliad hwnnw. Mae'r profion cyfiawnhad yn gofyn bod y datblygiad yn:

- angenrheidiol er cynorthwyo, neu fod yn rhan o, fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er cynnal anheddiad sydd eisoes yn bodoli; **neu**
- fod ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol er cyfrannu at amcanion cyflogi allweddol sy'n cael eu cynnal gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sydd eisoes yn bodoli;
- **a'i** fod yn cyd-fynd ag amcanion PCC ac yn cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen (PDL); **a**

- a bod canlyniadau posib digwyddiad o lifogydd ar gyfer y math o ddatblygiad penodol wedi cael eu hystyried ac, o safbwynt y meini prawf a geir yn adran 5 a 7 ac atodiad 1, eu bod yn dderbyniol.

5.26 O ystyried fod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Felinheli a'i fod yn cyd-fynd â pholisïau parthed lleoli datblygiadau busnes a chyflogaeth newydd, ystyrir fod y cynnig yn diwallu'r ddau brawf cyntaf. Mae'r trydydd prawf yn gofyn bod y datblygiad yn cydymffurfio ag amcanion y PCC a'i fod yn cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen. Oherwydd y defnydd tir presennol a phresenoldeb o adeilad a maes parcio, fe ystyrir fod y safle yn cydymffurfio gyda diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.

5.27 Ategwyd y cais gan asesiad canlyniad llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod canlyniadau posib yn gallu cael eu rheoli'n ddigonol ar y safle hwn yn dibynnu ar osod amodau sy'n ymwneud a lefel llawr gorffenedig yr unedau manwerthu, ymgorffori mesurau atal difrod llifogydd i'r adeilad presennol a'i estyniad a chytuno ar a gweithredu cynllun gweithredu llifogydd. Mae'r cynlluniau wedi cael eu haddasu yn barod i'r lefelau llawr gorffenedig ac hefyd mae'r asiant wedi cadarnhau cytundeb a bwriad i baratoi cynllun gweithredu llifogydd. Yn unol â chyngor CNC ymgynghorwyd gyda'r cynllunwyr gwasanaethau argyfwng ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad.

5.28 Pan dderbyniwyd y cais roedd y safle mewn parth C1 ond ers hynny mae'r mapiau ac ardaloedd wedi cael eu diwygio ac mae'r safle nawr mewn parth C2. Derbyniwyd sylwadau pellach gan CNC yn cadarnhau fod eu sylwadau yn parhau i fod yn berthnasol ac nid oes angen asesiad pellach. Ystyrir felly fod y cais yn unol ag anghenion polisi strategol PS5, PS6 a'r profion o fewn NCT 15.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.29 Mae polisïau PS 4, TRA 2 a TRA 4 yn berthnasol i'r cais ac yn ymwneud â safonau parcio a rheoli ardrawiadau cludiant. Mae polisi MAN 5 hefyd yn berthnasol, ac yn gofyn sicrhau fod siopau newydd mewn lleoliad sy'n hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus.

5.30 O ran lleoliad sylfaenol y safle, mae wedi'i leoli oddi tua 300m o'r brif ffordd sy'n rhedeg trwy Felinheli a rhwng Caernarfon a Bangor ac fe geir gwasanaeth bws rheolaidd. Mae'r arosfa bws agosaf rhyw 320m i ffwrdd o'r safle. Mae'r safle o fewn pellter cerdded rhesymol o dai preswyl ac hefyd mae'r Llwybr Arfordir Cymru yn rhedeg gyferbyn y safle. Ystyrir felly bod y safle wedi'i leoli mewn lleoliad sy'n hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi MAN 5 a TRA 4.

5.31 Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i ehangu'r maes parcio er mwyn gwasanaethu'r datblygiad. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn seiliedig ar osod amod sy'n gwahardd defnyddio'r maes parcio fel storfa gychod. Fel y trafodwyd uchod, derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau ar sail materion a phroblemau parcio sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal ac effaith y datblygiad arfaethedig ar hynny.

5.32 Yn dilyn trafodaethau pellach derbyniwyd sylwadau gan y perchennog newydd, yn datgan na fyddai unrhyw wrthwynebiad i osod amod rhag atal y maes parcio gael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod. Ystyrir hefyd yn briodol i sicrhau fod y maes

parcio ar gael i gwsmeriaid y siopau newydd ynghyd â defnyddwyr y marina trwy amod. Ystyrir y gall gosod amod o'r fath gynnig gwelliant i'r ardal gan nad oes rheolaeth o'r maes parcio yn bresennol a dyle'r amod leihau'r angen i berchnogion cychod barcio ar ochr y lôn trwy gadw'r maes parcio ar gyfer ceir yn unig. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisïau MAN 5, PS 4, TRA 2 a TRA 4.

**Materion Bioamrywiaeth**

5.33 Gan fod rhan helaeth o'r bwriad hwn wedi ei leoli ar dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu ni ystyrir y buasai'r datblygiad yn achosi niwed i fioamrywiaeth. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn datgan nad yw adeilad presennol yn addas ar gyfer ystlumod. Mae'r datblygiad o fewn 110 medr o Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ond nad oes angen cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gan nad yw'r datblygiad yn peri unrhyw risg i ddynodiad a nodweddion arbennig y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisi AMG 5 a NCT 5.

**Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.34 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partïon mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais wedi'u rhestru uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y gwrthwynebiadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais. Ymhellach, mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ar y sail yma ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.

5.35 Mae nifer fawr o'r sylwadau hefyd yn cyfeirio at faterion perchnogaeth a hawliau tir a'r presenoldeb o gyfamod ar y tir. Mae'r materion yma yn faterion sifil sydd tu hwynt i'r system gynllunio. Nid yw cyfamod yn rheswm i wrthod caniatâd cynllunio ac pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae materion sy'n ymwneud â gweithredu caniatâd yn fater i'r datblygwr / perchennog tir.

**6. Casgliadau:**

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac yng nghyd-destun defnydd presennol y safle fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda'r polisïau perthnasol a drafodir ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall yn datgan i'r gwrthwyneb.

**7. Argymhelliad:**

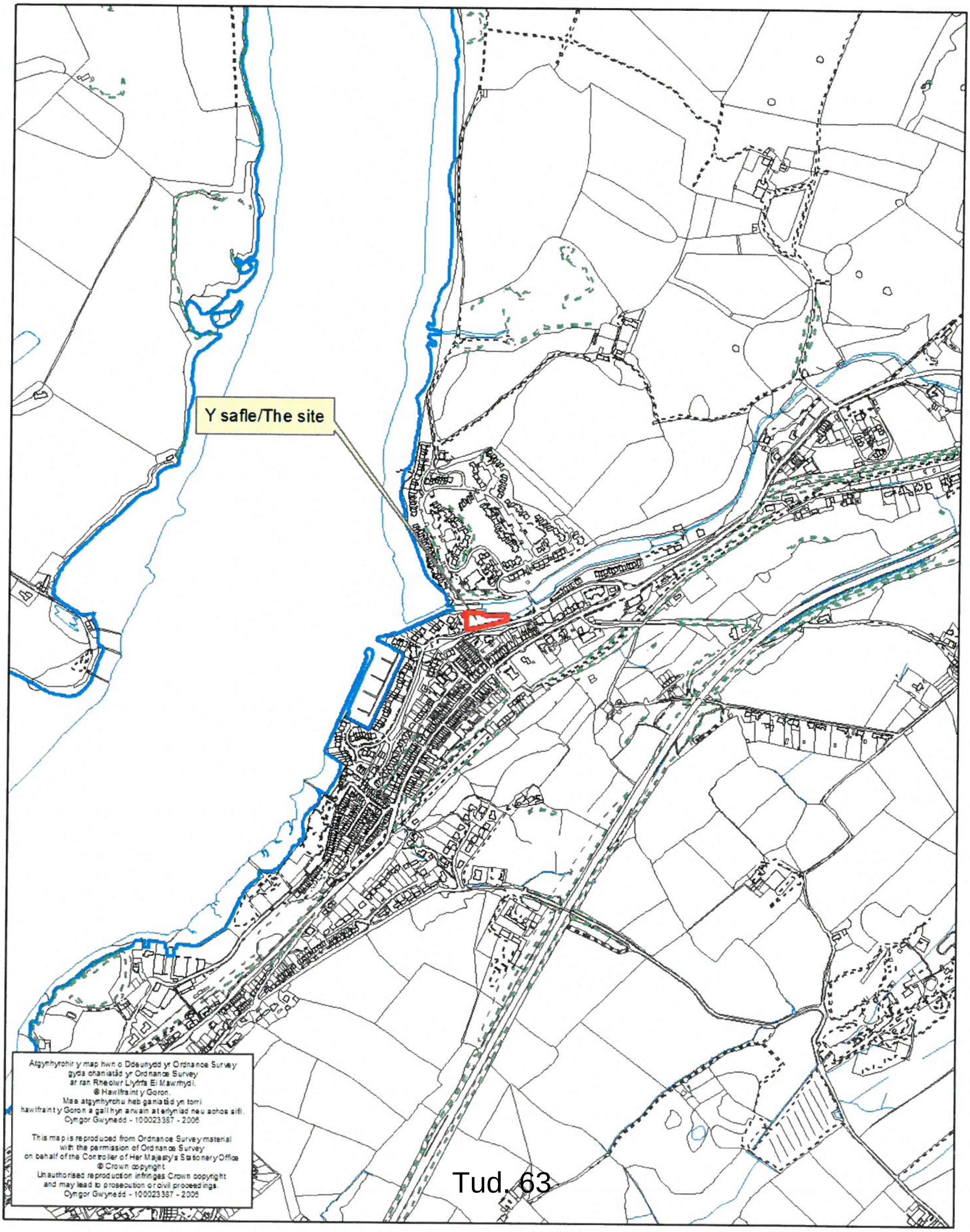
Caniatáu - Amodau:

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Amodau Manwerthu.
4. Amodau CNC.
5. Oriau agor y siop a chyfyngu oriau danfoniadau.
6. Manylion ystorfa biniau.
7. Dim storio cychod ar y maes parcio a cadw'r maes parcio ar gyfer defnyddwyr y marina a'r unedau manwerthu newydd.
8. Deunyddiau a gorffeniadau.
9. Llechi.
10. Tirweddu.

11. Codi’r unedau manwerthu'r un adeg neu ar ôl codi’r estyniad i’r swyddfa bresennol.

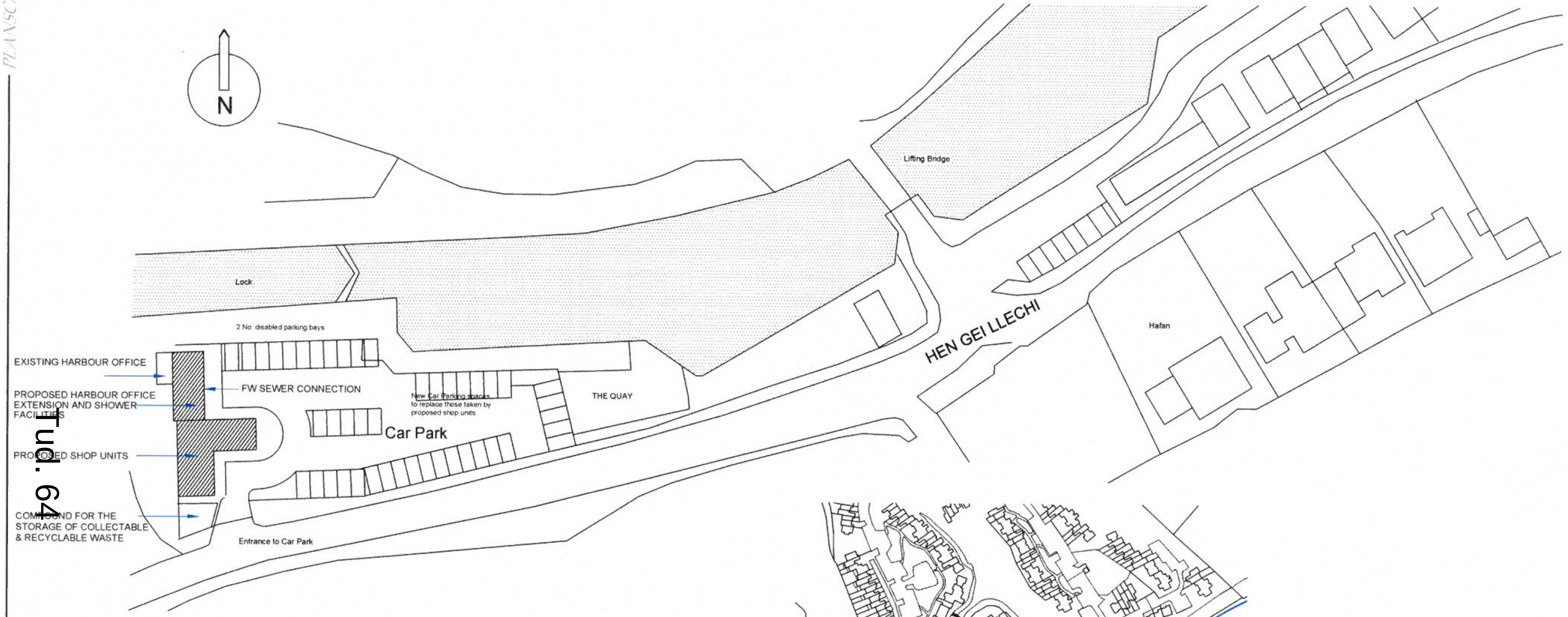
**Rhif y Cais / Application Number : C16-0507-20-LL**

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



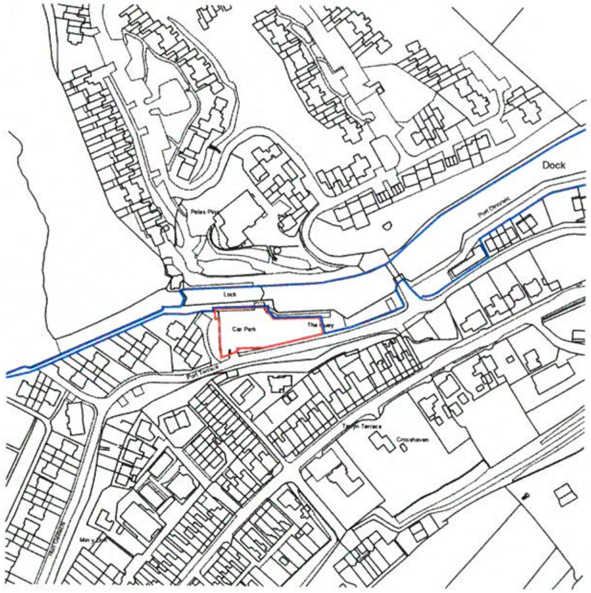

Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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




## SITE LAYOUT PLAN

Scale: 1.500




## LOCATION PLAN

Scale: 1.2500

PLANSCAPE
ARCHITECTURAL DESIGN CONSULTANTS

York Design & Construction Ltd

Extension to Existing Harbour Office to Provide Shower & Toilet Facilities and Additional Office Space, the Erection of 3 No. Class A1 Shop Units and Extension of the Existing Car Park

Port Dinorwic, Felinheli, Gwynedd

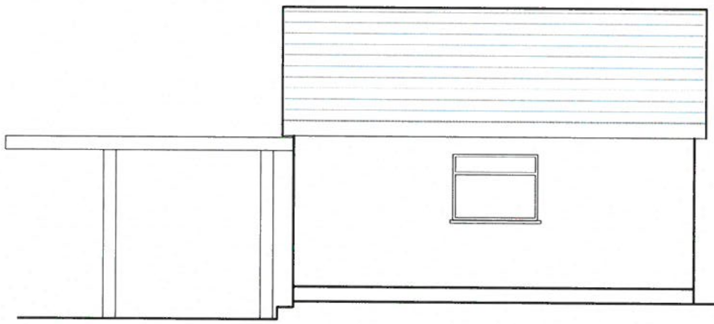
1.500 25 Jan 2016

Y.1304 / 4

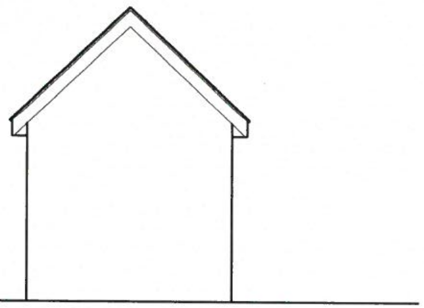
Print @ A2

SITE LAYOUT PLAN
Scale: 1:500
LOCATION PLAN
Scale: 1:2500
HEN GEI LLECHI
Hafan
Lifting Bridge
THE QUAY
Car Park
Lock
2 No. disabled parking bays
Entrance to Car Park
EXISTING HARBOUR OFFICE
N
Dock
PLANSCAPE
ARCHITECTURAL DESIGN CONSULTANTS
York Design & Construction Ltd
Existing Site Layout
Port Dinorwic, Felinheli, Gwynedd
1:500
25 Jan 2016
Y.1304 / 5

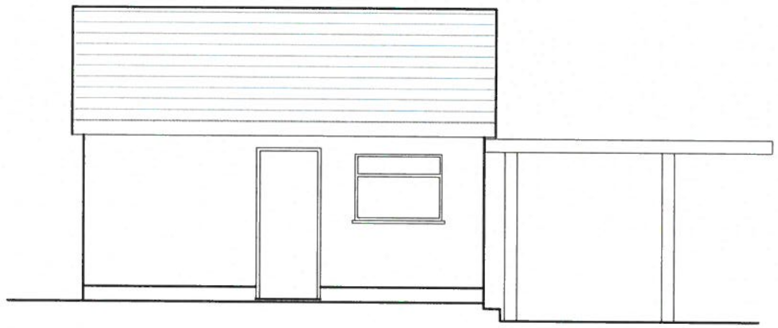
Print @ A2



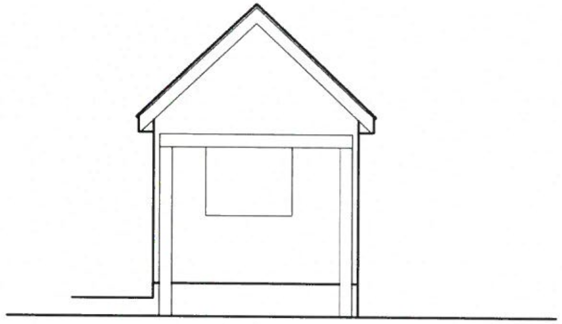
REAR ELEVATION



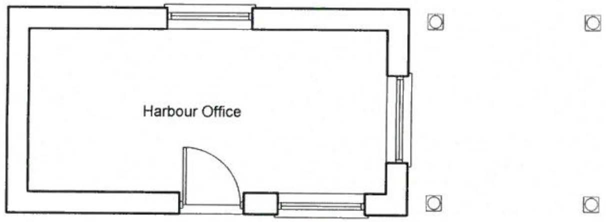
SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION




FLOOR PLAN

PLANSCAPE
ARCHITECTURAL DESIGN CONSULTANTS

York Design & Construction Ltd

Existing Harbour Office

Port Dinorwic, Felinheli.

1:50

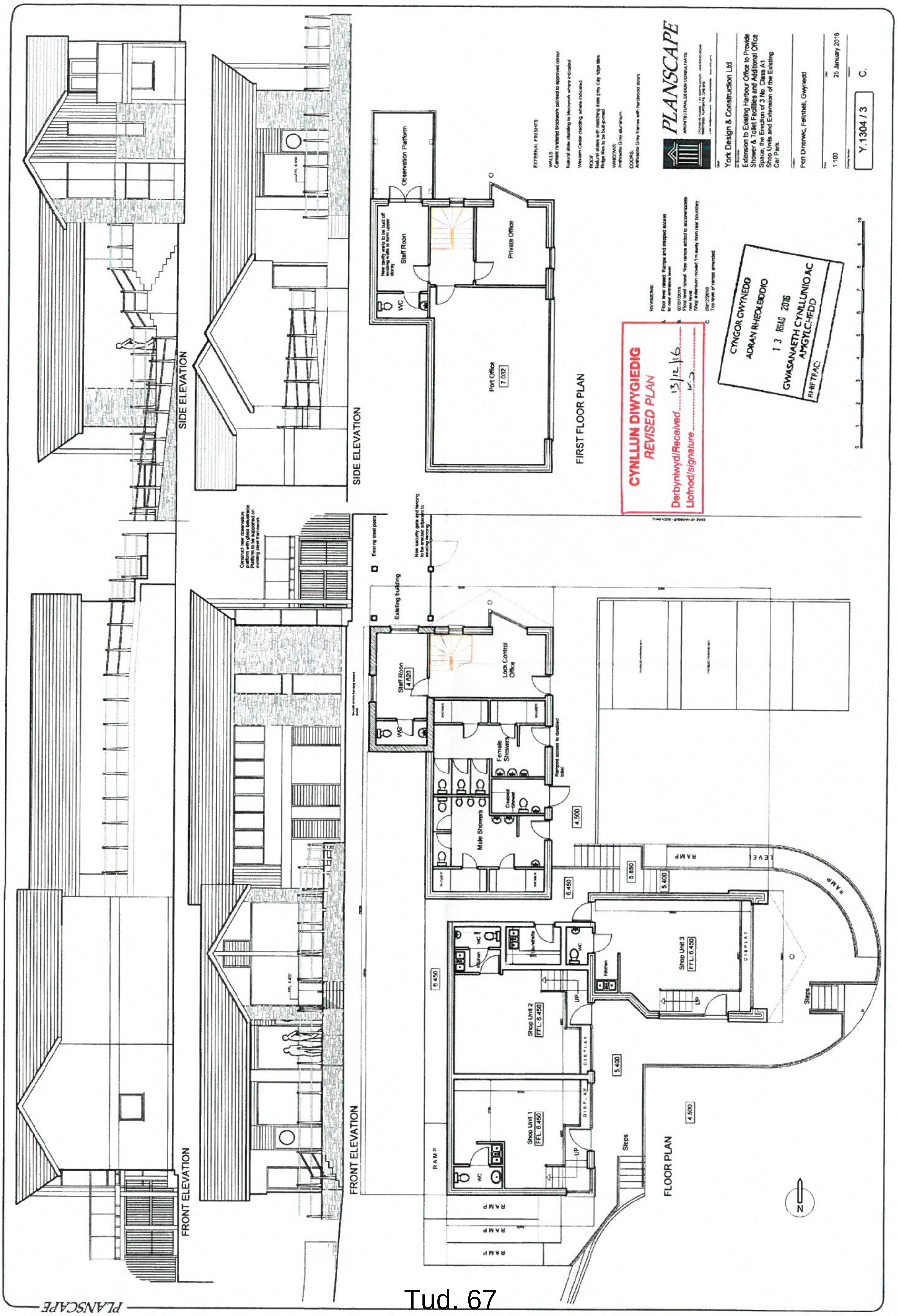
15 Apr. 2015

Y.1304 / 6



Print @ A2

PLANSCAPE



FRONT ELEVATION
SIDE ELEVATION
FRONT ELEVATION
SIDE ELEVATION
FIRST FLOOR PLAN
FLOOR PLAN
Observation Platform
Staff Room
Private Office
Port Office
Lock Control Office
Male Showers
Female Showers
Shop Unit 1
Shop Unit 2
Shop Unit 3
RAMP
Steps
Existing building
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD
PLANSCAPE
York Design & Construction Ltd
Extension to Existing Harbour Office to Provide Shower & Toilet Facilities and Additional Office Space, the Erection of 3 No. Class A1 Shop Units and Extension of the Existing Car Park
Port Dinorwic, Felinheli, Gwynedd
1:100
25 January 2016
Y.1304 / 3
C.

# Eitem 5.4



**Rhif: 4**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C17/0565/41/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **26/05/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Llanystumdwy** |
| **Ward:** | **Llanystumdwy** |
| **Bwriad:** | **Cais i godi ty deulawr farchnad agored** |
| **Lleoliad:** | **Tir ger Bro Sion Wyn, Chwilog, Gwynedd, LL53 6NJ** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | CANIATÁU GYDAG AMODAU |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn i adeiladu tŷ newydd deulawr ynghyd a gwaith cysylltiol. Gwelir fod y dyluniad yn arddangos tŷ deulawr safonol gyda tho o lechen naturiol, waliau wedi eu rendro gan gynnwys y canlynol oddi mewn:

- Llawr daear – ystafell fyw, bwyta a chegin agored, toiled ag ystafell iwtiliti
- Llawr cyntaf – tair ystafell wely ag ystafell ymolchi

Darperir mynedfa gerbydol gyda mannau parcio o fewn y safle gyda llwybr troed ar wahân yn ogystal â gardd yn amgylchynu'r eiddo arfaethedig.

1.2 Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 08/08/2017 yn dangos diwygiad i'r fynedfa gerbydol yn dilyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ogystal, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos lleihad yn lled yr annedd arfaethedig sef newid o 9.8m i 8.5m. Golygai hyn hefyd fod nifer yr ystafelloedd gwely yn lleihau o 4 i 3.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl gymysg ag oddi mewn i ffîn datblygu Chwilog. Mae terfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3 tra fyddai'r fynedfa gerbydol oddi ar ffordd di-ddosbarth sydd yn arwain at stâd o dai tu cefn i'r safle.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

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

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

TRA 2 Safonau Parcio
TRA 4 Rheoli ardrawiad cludiant
PCYFF 1: Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

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

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ni welir fod unrhyw hanes Cynllunio perthnasol yn ymwneud â'r safle penodol yma.

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
| --- | --- |
| Cyngor Cymuned/Tref: | Gwrthwynebu ar sail maint yr eiddo arfaethedig, byddai 2 dŷ llai yn well. |
| Uned Drafnidiaeth: | Amlygwyd pryder cychwynnol am ddiffyg mannau parcio digonol o fewn y safle a lleoliad y fynedfa gerbydol. O dderbyn cynlluniau diwygiedig derbyniol, ni wrthwynebir y bwriad bellach ag awgrymir cynnwys amodau a chyngor safonol. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Nodwyd yn wreiddiol y byddai gwrthwynebiad i gynnwys system trin carthion preifat yma oherwydd ei agosatrwydd at systemau cyhoeddus. O dderbyn cadarnhad gan yr asiant y byddant yn cysylltu gyda'r system gyhoeddus, ni wrthwynebir bellach. |
| Dŵr Cymru: | Cynnig amodau a chyngor safonol parthed materion draenio. |
| Uned Bioamrywiaeth | Dim pryder ecolegol ond awgrymir gwarchod coeden ar y safle yn ystod cyfnod datblygu ac wedi hynny. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Yn ogystal, ail ymgynghorwyd yn llawn wedi derbyn cynlluniau diwygiedig. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu o fewn y cyfnodau hysbysebu ar sail:<br>• Safle cyfyng ag anaddas<br>• Effaith ar sefyllfa a threfniant parcio presennol<br>• Effaith ar goeden drawiadol<br>• Gor-edrych a cholli preifatrwydd/golau<br>• Effaith ar fwynderau gweledol a phreswylwyr cyfagos<br>• Niwed i fioamrywiaeth leol<br><br>Yn ogystal â'r uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau nad yw yn faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys:<br>• Colli golygfeydd<br>• Effaith ar werth tai cyfagos<br>• Cynnal a chadw tiroedd |

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

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ newydd ar dir sydd o fewn y ffin datblygu bresennol ag o fewn ardal breswyl ym mhentref Chwilog. Mae polisïau lleol a chenedlaethol yn gefnogol mewn egwyddor i godi tai newydd o fewn ffiniau datblygu yn hytrach na defnyddio tiroedd oddi allan. O'r safbwynt yma ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 a PCYFF 1 CDLl.

5.2 Mae Polisi TAI 3 CDLl yn ymwneud yn benodol gyda chodi tai newydd y tu mewn i ffin pentrefi gwasanaeth fel a geir yma. Mae'r polisi yn gefnogol i adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi.

5.3 Nodir eglurhad y polisi yma y dylai "graddfa datblygiadau arfaethedig y dyfodol adlewyrchu anghenion y pentrefi o ran eu maint a swyddogaeth ynghyd â'u perthynas ffisegol a swyddogaethol gyda'r canolfannau rheng uwch. Bydd hefyd yn adlewyrchu eu cymeriad cymdeithasol a statws y farchnad dai. Dros gyfnod y Cynllun bydd lefel uwch o dwf tai yn cael ei gynnwys o fewn y Pentrefi Gwasanaeth. Mewn Pentrefi Gwasanaeth, bydd datblygiad yn cael ei gyflawni drwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymiadau, safleoedd ar hap a, ble'n briodol, dynodiadau newydd ar gyfer cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy angen lleol".

5.4 Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda gofynion polisïau TAI 3 a PS17 sy'n berthnasol i'r bwriad.

**Mwynderau gweledol**

5.5 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ deulawr newydd. Mae dyluniad y tŷ arfaethedig yn cynnwys nodweddion cyffredin a welir o fewn yr ardal gyfagos o ran dyluniad, edrychiadau a gorffeniad. Bwriedir gorchuddio waliau allanol gyda gorffeniad o rendr gyda thalcendo o lechen naturiol. Yn gyffredinol mae'r safle wedi ei leoli ymysg tai traddodiadol gyda thoeau brig a nifer gyda thalcendo. Mae polisi PCYFF 3 CDLl yn datgan dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Caiff hyn ei gefnogi gan Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad sy'n datgan y dylai gosodiad tai a ffurf adeiledig adlewyrchu'r cyd-destun lleol. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLl.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.6 Byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle sydd yn gyfochrog â ffordd gyhoeddus ag yn gymharol agos i dai presennol. Cydnabyddir fod ffenestri ar dalcenni'r adeilad arfaethedig ble fyddant yn edrych tuag at dai presennol, ond mae pellter o oddeutu 17 rhwng y talcenni a'r tai agosaf gyda ffordd sirol heibio i un ochr yn ogystal. Teimlir na fyddai effaith gor-edrych ar y tai yma yn sylweddol nac yn amharu arnynt i raddau annerbyniol. Noder fod y cynllun yn dangos bwriad i greu gardd oddi amgylch yr eiddo newydd gyda waliau carreg yn cael eu codi ar hyd ei ffiniau. O safbwynt traffig a sŵn yn deillio o draffig, ni ystyrir y byddai'r tŷ bwriedig yn ychwanegu yn sylweddol at y sefyllfa bresennol nac yn achosi niwed hir dymor i'r gymdogaeth leol. Felly yn sgil yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion perthnasol gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn

achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o agwedd gofynion Polisi PCYFF 2 CDLl.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.7 Derbyniwyd sylwadau gwreiddiol yr Uned Drafnidiaeth yn nodi pryder ynglŷn â threfniant parcio a throi o fewn y cwrtil. Derbyniwyd cynllun pellach gan yr asiant yn dangos diwygiad i'r gosodiad parcio a mynediad ar gyfer y bwriad yn ogystal â lleihad yn y niferoedd o lofftydd o 4 i 3. Derbyniwyd sylwadau terfynol yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau bod y manylion diwygiedig yn dderbyniol. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei godi o safbwynt diogelwch ffyrdd ac effaith ar drefniant parcio presennol. Fodd bynnag, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni ystyrir bod y bwriad fel a ddiwygiwyd yn groes i ofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLl.

**Materion bioamrywiaeth**

5.8 Derbyniwyd sylwadau gan aelodau'r cyhoedd yn datgan fod ystlumod ac ymlusgiaid ar y safle. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o safbwynt materion ecolegol ac felly ni chredir y byddai'r bwriad yn achosi niwed o safbwynt yr agwedd yma ac mae'r bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisi gofynion PS 19. Nodir hefyd yn y sylwadau a dderbyniwyd fod coeden drawiadol ar ran o'r safle, er nad yw'r goeden yma wedi ei gwarchod trwy Orchymyn ffurfiol, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi y dylid cynnwys amod i'w gwarchod yn ystod ag ar ôl datblygu'r safle.

**Budd cymunedol / materion cytundeb 106**

5.9 Mae Polisi TAI 15 yn nodi'r trothwyon ar gyfer gofyn am dai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad. Mewn Pentrefi Gwasanaeth fel Chwilog y trothwy yw 2 neu fwy o unedau tai ac felly ni ystyrir fod cyfiawnhad i gyfyngu'r uned sengl yma i fod yn uned fforddiadwy.

**Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.10 Fel y gwelir uchod, derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu'r bwriad yma am amrywiol resymau. Yn bennaf, gwelir mai pryder am effaith codi tŷ ar y safle yma ar fwynderau preswylwyr cyfagos oedd yn peri pryder. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a amlygwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o ystyriaeth i'r cais, ac wedi ystyried yr holl faterion gan gynnwys polisïau mabwysiedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

5.11 Cydnabyddir y bydd peth effaith ar y gymdogaeth yn ystod cyfnod adeiladu ac felly fel sydd yn arferol er mwyn ceisio rheoli'r datblygiad, awgrymir cynnwys amod safonol er mwyn cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu fyddai yn cynnwys manylion megis amseroedd gweithio, symudiadau ayyb.

## 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 i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

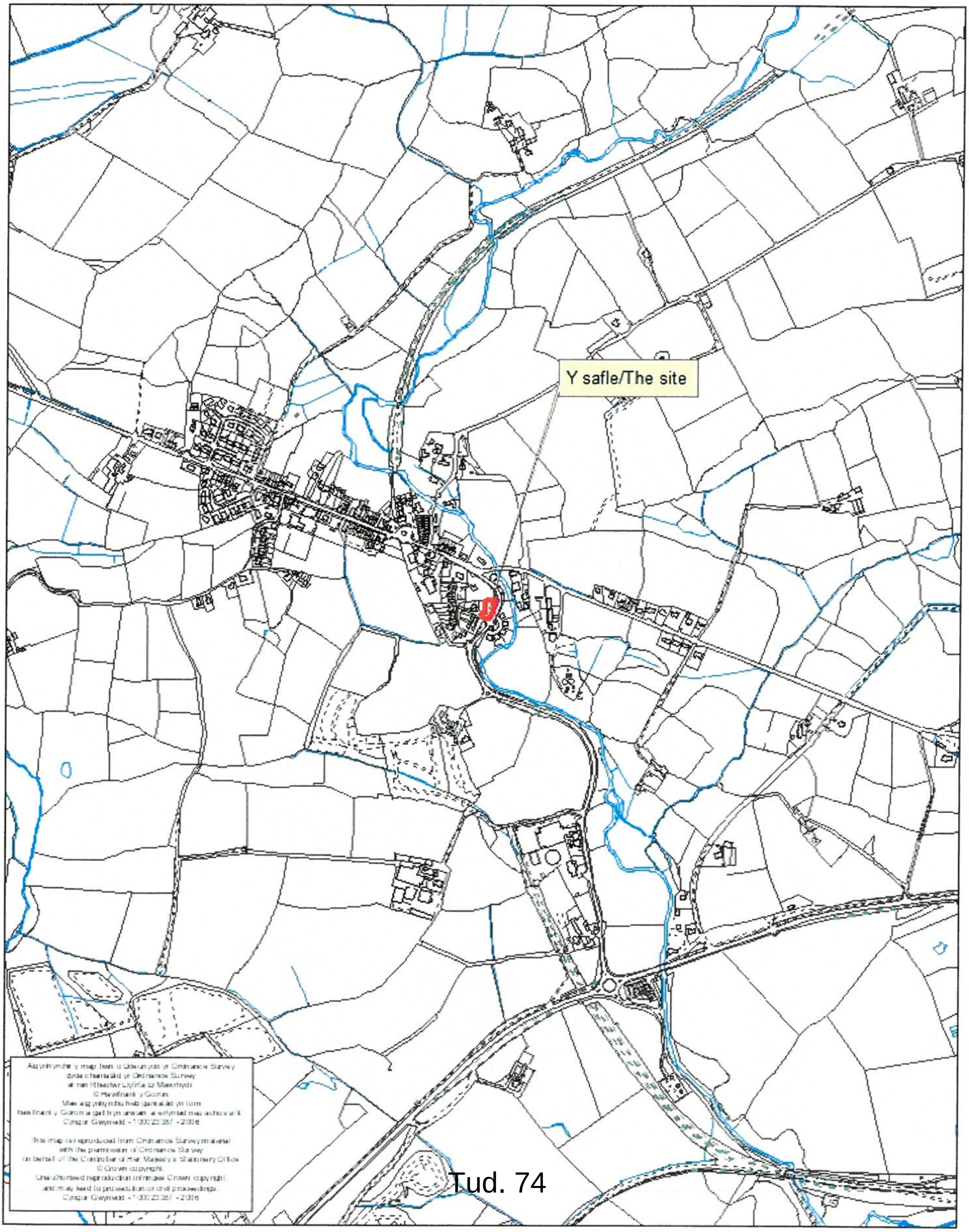
**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu - amodau

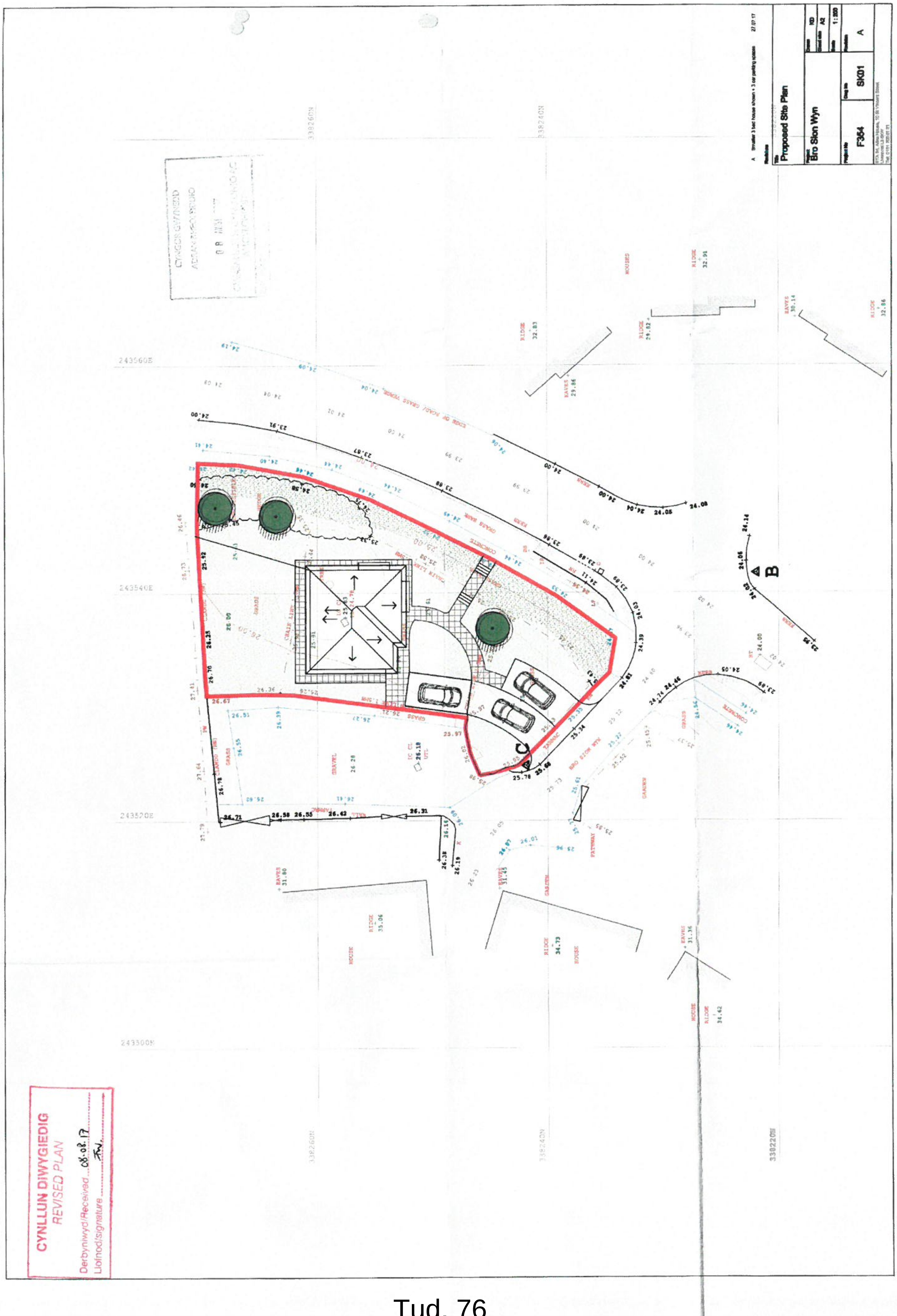
1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau diwygiedig.
3. Llechi a deunyddiau allanol.
4. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu
5. Priffyrdd
6. Tirlunio/gwarchod coed
7. Amodau Dŵr Cymru.
8. Tynnu hawl gosod ffenestri heb ganiatâd

**Rhif y Cais / Application Number : C17/0565/41/LL**

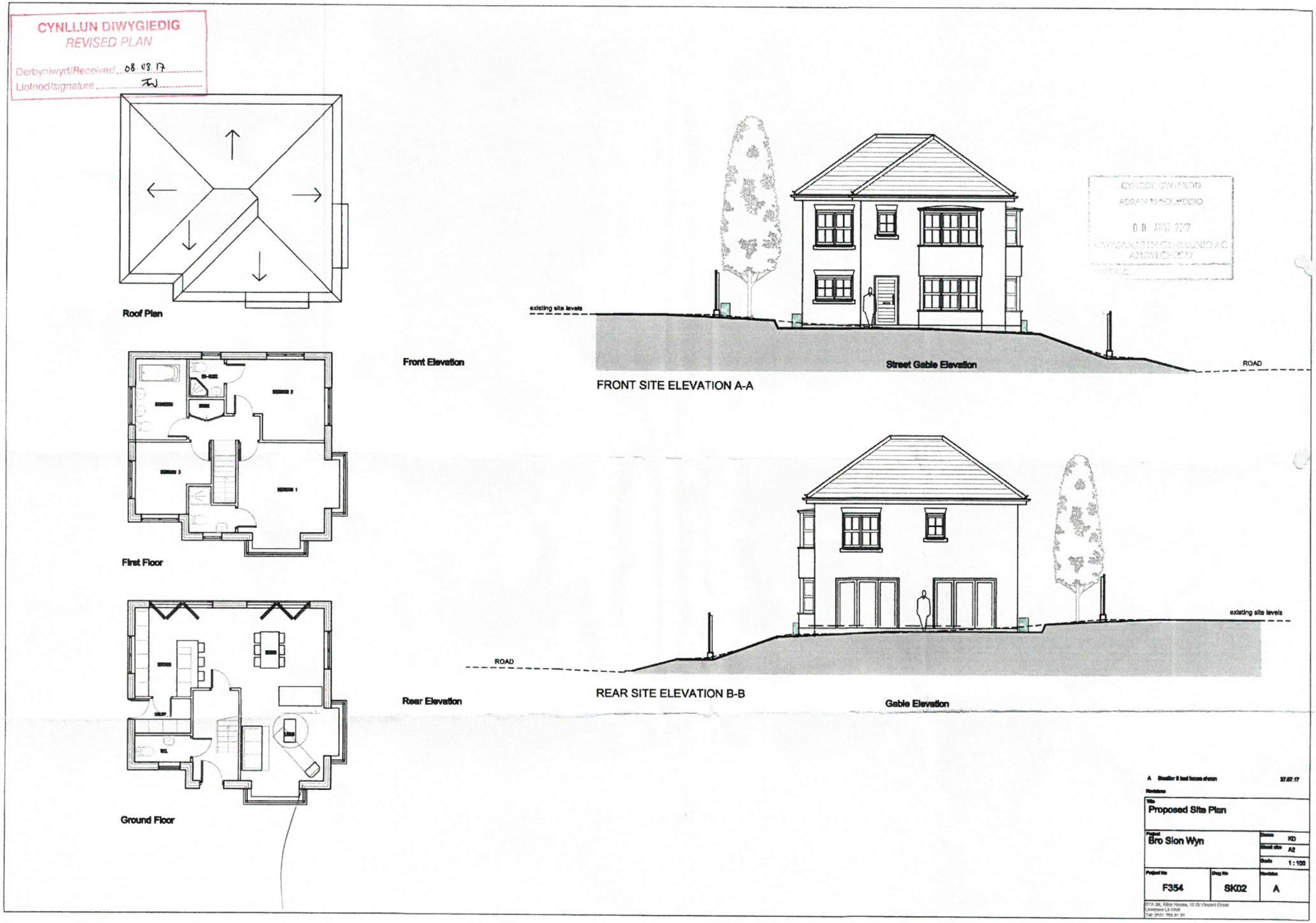
**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.**
**Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**



Revisions
Title
Site Location Plan
Project
Bro Sion Wyn
Drawn KD
Sheet size A4
Scale 1 : 1250
Revision
Project No
F354
Dwg No
L01
B4354
Bro Sion Wyn
N
north



A Smaller 3 bed house shown + 3 car parking spaces 27.07.17
Proposed Site Plan
Bro Sion Wyn
A2
1 : 200
F354
SK01
A
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 08.08.17


CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 08.08.17
Llofnod/signature
Roof Plan
First Floor
Ground Floor
Front Elevation
Rear Elevation
existing site levels
Street Gable Elevation
ROAD
FRONT SITE ELEVATION A-A
REAR SITE ELEVATION B-B
Gable Elevation
Proposed Site Plan
Bro Sion Wyn
A2
1 : 100
F354
SK02
A

# Eitem 5.5



**Rhif: 5**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C17/0669/46/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **26/07/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Tudweiliog** |
| **Ward:** | **Tudweiliog** |
| **Bwriad:** | **Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 9 uned** |
| **Lleoliad:** | **Fferm Pwll Goed, Tudweiliog, Pwllheli, Gwynedd, LL538AJ** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | CANIATÁU GYDAG AMODAU |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer creu maes carafanau teithiol. Mae’r bwriad yn cynnwys defnyddio safle 5 carafán dan dystysgrif eithriedig clwb carafanau fel safle annibynnol ar gyfer lleoli 9 o garafanau teithiol. Bwriedir ymgymryd â phlannu ychwanegol a fydd yn cynnwys rowen, draenen wen, draenen ddu, onnen a chelyn ar y ffiniau. Lleolir y carafanau ar hyd terfyn gorllewinol a deheuol y safle.

1.2 Mae’r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad. Mae oddi fewn i’r Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd ddi-ddosbarth.

1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad.

1.4 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud a lleoli mwy na 5 carafán deithiol ar y tir.

## 2. Polisïau Perthnasol:

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

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

**2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy’n Codi, Ionawr 2017)**

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro
PS 19: Gwarchod lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol
AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig
PS 20: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

**2.4 Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol – 13 Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r cais.

## 4. Ymgynghoriadau:

| | |
| --- | --- |
| Cyngor Cymuned/Tref: | Cefnogi. |
| Uned Drafnidiaeth: | Dim argymhelliad gan y tybir na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru : | Dim gwrthwynebiad i'r cais uchod ac yn cynnig sylwadau arferol parthed draeniau budr. |
| Dŵr Cymru: | Cynnig sylwadau canlynol:<br>Awgrymu bod yr ymgeisydd yn ceisio barn Cyfoeth Naturiol Cymru oherwydd y bwriedir cysylltu i'r system draenio breifat. |
| Swyddog Carafanau: | Dim gwrthwynebiad i'r cais cyn belled ag y bydd cydymffurfiad gydag amodau trwydded. Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda gofynion y Deddfau a'r Safonau Model a nodir fel a ganlyn:-<br>• Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.<br>• Safonau Model 1983.<br>• Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974.<br>Bydd angen trafod cais am drwydded safle petai'r cais yn cael ei ganiatáu. |
| Uned Bioamrywiaeth: | Bydd y cloddiau yn cael eu cadw a'u plannu. Nid oes gennyf bryderon ecolegol am y cais. |
| Gwasanaeth Tân ac Achub: | Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr. |
| Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) | Ar hyn o bryd mae safle ar gyfer 5 garafán drwy'r 'Caravan and Camping Club'. Mae'r safle ger y tŷ a'r adeiladau fferm ac yn eithaf cuddiedig oherwydd bodolaeth cloddiau sylweddol a gwrychoedd. Nodir hefyd y bwriedir cyflwyno tirlunio ychwanegol. Credir y gellir lleoli 9 carafán deithiol ar y safle heb amharu ar yr AHNE gydag amodau priodol. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. |

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

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r cais yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol o'r newydd yn lle'r defnydd gwersylla eithriedig presennol (fel rhan o Glwb Carafanau). Mae sefydlu safle fel rhan o Glwb Carafanau yn golygu y gellir lleoli hyd at 5 o unedau teithiol ar dir heb ganiatâd cynllunio.

5.2 Mae polisi TWR 5 CDLl yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg, yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol; bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd; mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig; bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

5.3 Saif y cae dan sylw yng nghefn gwlad agored ac yn gyfochrog a ffordd ddi-ddosbarth. Byddai'r naw uned wedi eu gosod o amgylch ffin orllewinol a deheuol y cae. Mae'r oll o'r ffiniau yn cynnwys gwrychoedd a / neu gloddiau ac felly mae'r safle wedi ei guddio'n eithaf da o'r dirwedd ehangach. Er nad oes ardal amwynder wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad mae'n debygol y byddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth o'r fath. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd terfynau'r safle. Mae'r rhain wedi eu cynnwys fel mesurau lliniaru ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddent yn atgyfnerthu'r tyfiant presennol ac yn ei gryfhau. Ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

5.4 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r ffordd yma gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 yng nghanol pentref Tudweiliog oddeutu 0.8 milltir o'r safle. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad. Er bod hwn yn gais i sefydlu safle carafanau teithiol newydd o safbwynt cynllunio dylid sylweddoli fod y safle wedi bod yn gweithredu fel safle eithriedig ar gyfer carafanau teithiol. O ystyried fod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer 5 carafán deithiol ni ystyrir y byddai sefydlu safle swyddogol ar gyfer 9 uned yn newid llawer ar y sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd.

5.5 Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 5 CDLL.

**Mwynderau gweledol**

5.6 Mae’r safle yn meddiannu lleoliad o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae gwrychoedd a / neu gloddiau oddi amgylch ffiniau’r safle ac mae'r rhain yn fodd o gysgodi’r safle o’r dirwedd ehangach. Bwriedir atgyfnerthu’r gwrychoedd / cloddiau gyda phlannu ychwanegol fel rhan o’r cais. Byddai’r plannu ychwanegol yma yn cynnwys rowen, draenen wen, draenen ddu, onnen a chelyn. Mae’r plannu ychwanegol yma i’w groesawu a byddai’n ychwanegu at y tirweddu oddi amgylch y safle. Ystyrir nad yw’r safle yn un ymwthiol yn y dirwedd fel y mae ar hyn o bryd ac felly na fyddai’r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal na chymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig o dan yr amgylchiadau presennol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.

5.7 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae’r bwriad yn ymwneud a chreu safle carafanau teithiol newydd ond o ran ei leoliad a’i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai’n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.8 Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac mae’r tŷ preifat agosaf rhyw 700 medr i ffwrdd. Deallir y defnyddir y safle fel maes carafanau teithiol dan reolaeth Glwb Carafanau ac er y bwriedir ychwanegu at nifer y carafanau ar y safle, ni ystyrir y byddai gweithgareddau'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriadedig yn creu mwy o sŵn a gweithgareddau na’r defnydd presennol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLl.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.9 Mae’r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddi-ddosbarth. Mae’r ffordd yma gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 yng nghanol pentref Tudweiliog oddeutu 0.8 milltir o’r safle. Ni fydd angen gwneud addasiadau i’r fynedfa er gwasanaethu’r bwriad. Er bod hwn yn gais i sefydlu safle carafanau teithiol newydd o safbwynt cynllunio deallir fod y safle wedi bod yn gweithredu fel safle eithriedig ar gyfer carafanau teithiol. O ystyried fod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer 5 carafán deithiol ni ystyrir y byddai sefydlu safle swyddogol ar gyfer 9 uned yn newid llawer ar y sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon. Byddai digon o lefydd parcio i’w cael o fewn y safle. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

**Materion bioamrywiaeth**

5.10 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon. Mae’r Uned Bioamrywiaeth yn gwerthfawrogi y bydd y cloddiau presennol yn cael eu cadw a’u hatgyfnerthu. Nid oes felly bryderon bioamrywiaeth yn gysylltiedig gyda’r cais.

**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 ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar yr Ardal Tirwedd Arbennig, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

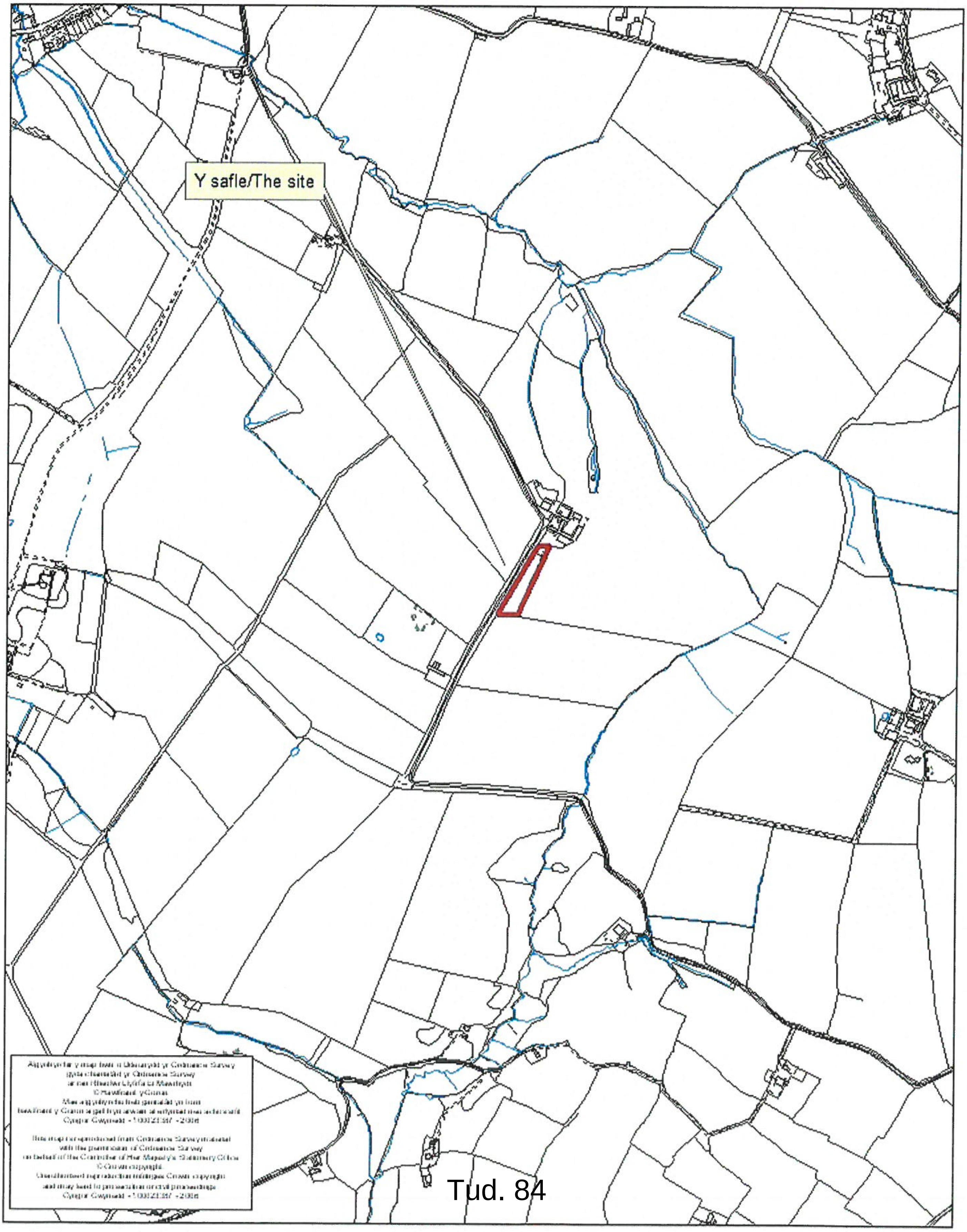
## 7. Argymhelliad:

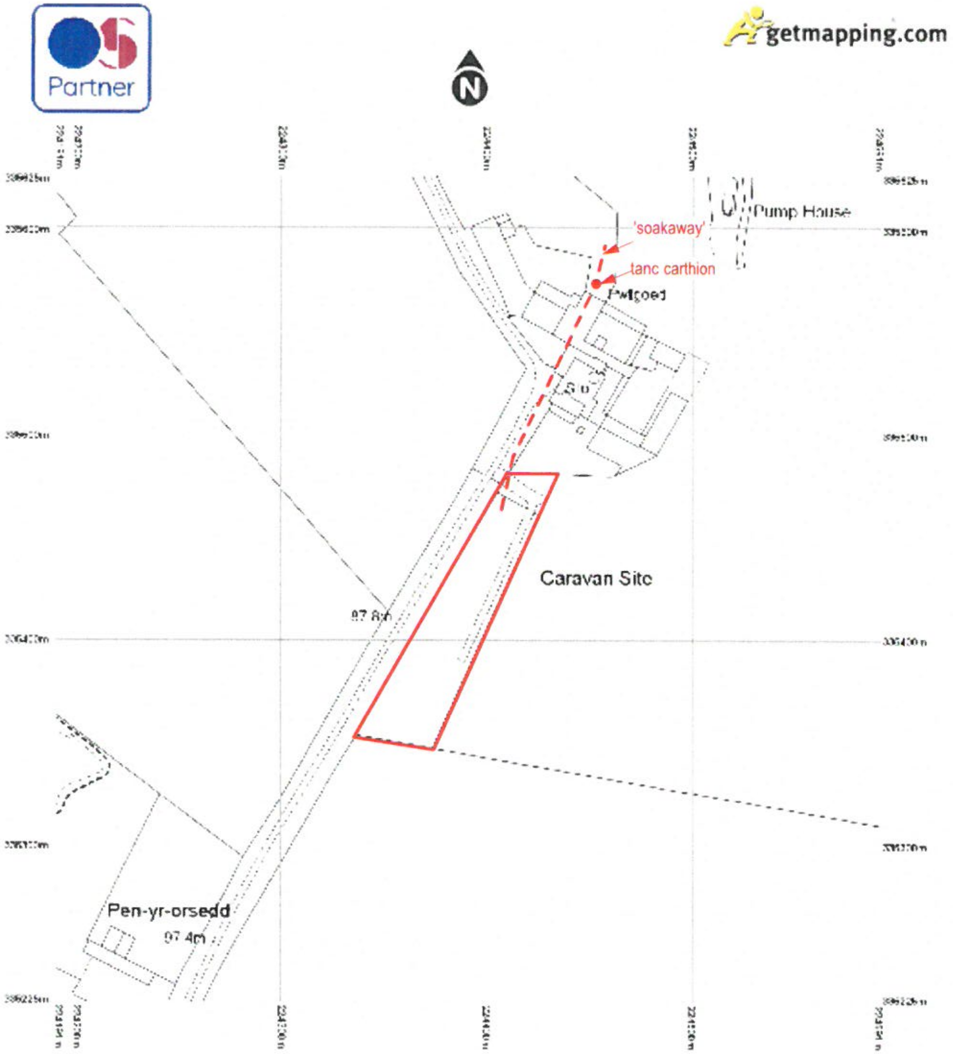
7.1 Caniatáu - amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 9.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio.

**Rhif y Cais / Application Number : C17/0669/46/LL**

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






Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks and OS MasterMap® is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

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.

Scale 1:2500

0 20 40 60 80 100
Metres

Supplied by: Getmapping

**Ty-Newydd** cyf.

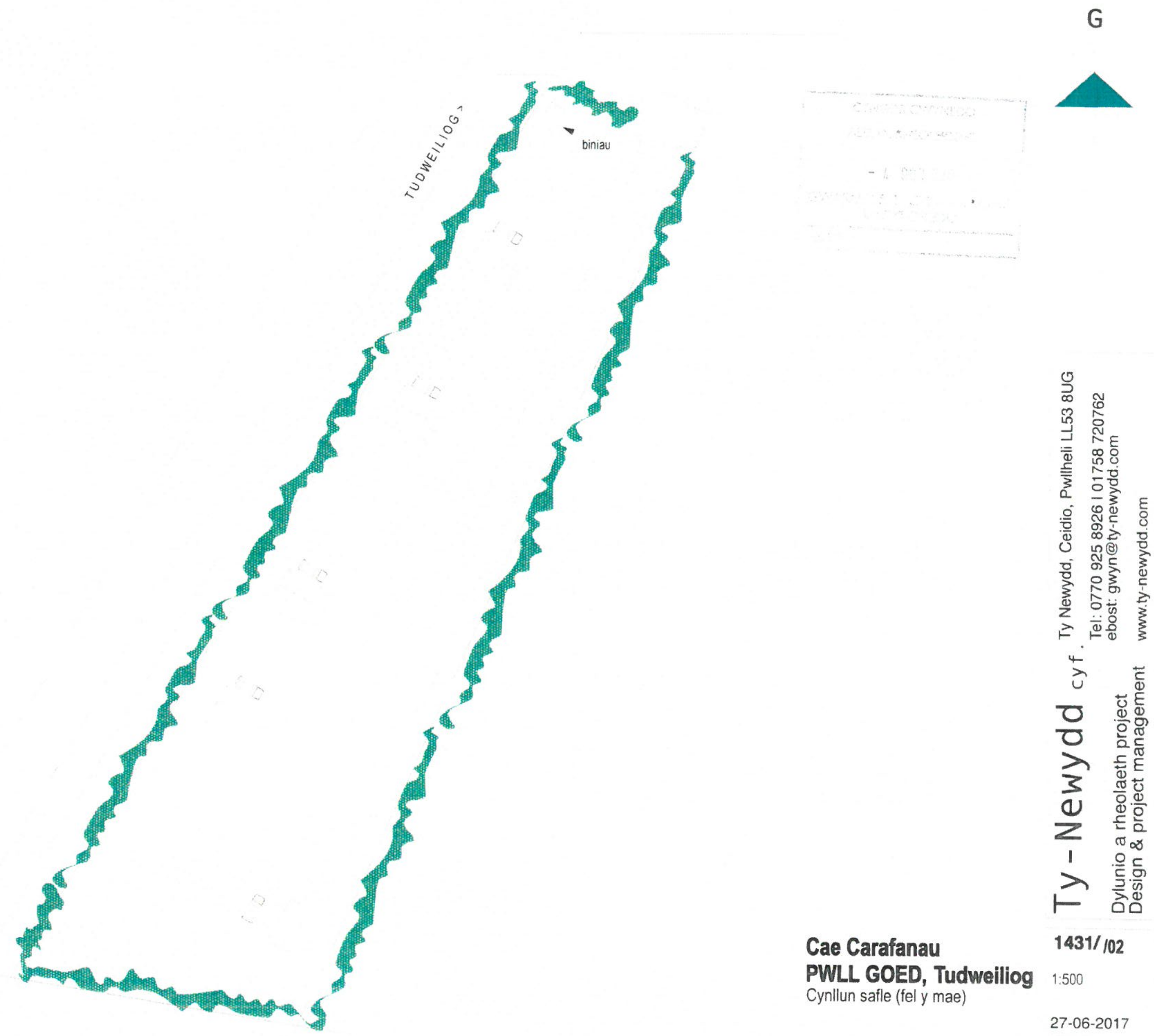
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 I 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

**Cae Carafanau**
**PWLL GOED, Tudweiliog**
Cynllun lleoliad

**1431/** 01

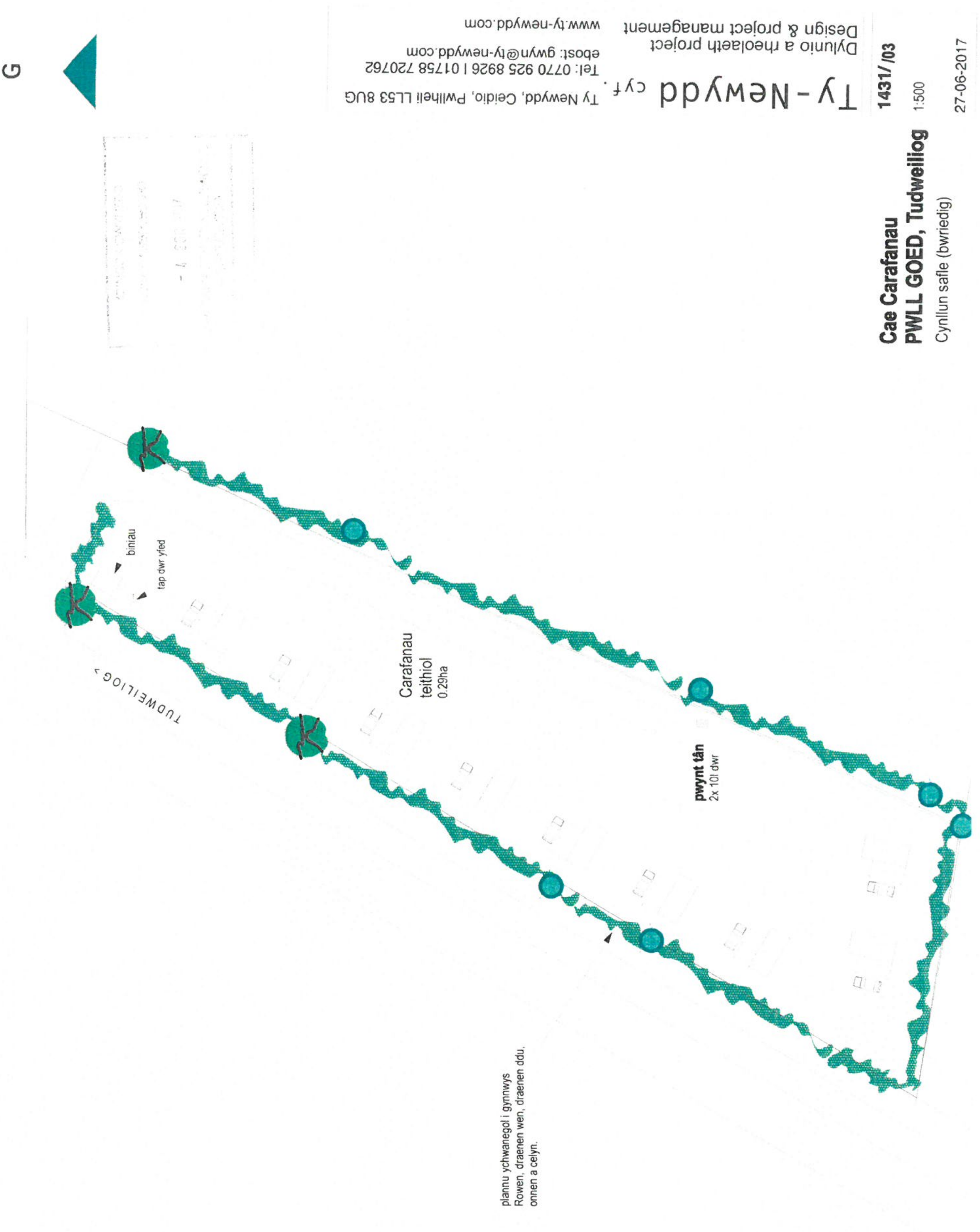
1:2500
27-06-2017




Ty-Newydd cyf.
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 I 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

**Cae Carafanau**
**PWLL GOED, Tudweiliog**
Cynllun safle (fel y mae)

**1431/ /02**
1:500
27-06-2017


G
Ty-Newydd cyf.
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
1431/ 03
1:500
27-06-2017
Cae Carafanau
PWLL GOED, Tudweiliog
Cynllun safle (bwriedig)
biniau
tap dwr yfed
Carafanau teithiol
0.29ha
pwynt tân
2x 10l dwr
TUDWEILIOG >
plannu ychwanegol i gynnwys
Rowen, draenen wen, draenen ddu,
onnen a celyn.

**Rhif: 6**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C17/0678/30/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **24/07/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Aberdaron** |
| **Ward:** | **Aberdaron** |
| **Bwriad:** | **Sefydlu safle glampio ar gyfer 6 uned a codi sied** |
| **Lleoliad:** | **Ty Canol Pencaerau, Rhiw, Pwllheli, LL538AR** |
| **Crynodeb o’r Argymhelliad:** | CANIATÁU GYDAG AMODAU |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer sefydlu safle glampio ar gyfer 6 uned. Mae’r cais hefyd yn cynnwys bwriad i adeiladu sied a fyddai’n cael ei defnyddio i gadw celfi a pheiriannau amrywiol ynghyd â storio rhai o’r podiau yn ystod misoedd y gaeaf. Byddai gweddill y podiau yn cael eu storio gerllaw’r sied. Byddai’r oll o’r podiau glampio o ddeunydd pren a byddai ei siâp to ar ffurf hanner crwn. Byddai’r sied yn mesur oddeutu 18.2 medr wrth 9.1 medr a byddai gydag uchder o ryw 5.1 medr i’r brig. Byddai’r sied o wneuthuriad dalennau bocs proffil o liw gwyrdd tywyll. Fel rhan o’r bwriad bwriedir atgyfnerthu’r tyfiant ar y clawdd sydd yn rhedeg cyfochrog a’r ffordd. Deallir mai’r bwriad yw i gadw’r trefniadau mor naturiol â phosib trwy atgyfnerthu’r tyfiant y cloddia gydag eithin a drain a chadw rhan o gwmpas y safle fel gwellt dol i hybu gwair, blodau a bywyd gwyllt sydd yn defnyddio parthau tebyg i hyn fel cynefinoedd.

1.2 Mae’r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad. Mae oddi fewn i’r Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth sydd hefyd yn gweithredu fel llwybr cyhoeddus. Mae’r ffordd ddi-ddosbarth yma gyda mynediad i ffordd ddosbarth 3 oddeutu 300 medr i’r gorllewin o’r safle. Ceir ambell dŷ annedd yng nghyffiniau’r cais.

1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad.

1.4 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud a mwy na 5 carafán.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

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

**2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy’n Codi, Ionawr 2017)**

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant
TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro
PS 19: Gwarchod lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig
PS 20: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

**2.4 Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol – 13 Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Y17/000577 – Ymholiad cyn cyflwyno cais i greu safle glampio, dymchwel sied amaethyddol bresennol a chodi sied amaethyddol newydd. Rhoddwyd cyngor o ran y polisiau perthnasol a'r materion o bwys yn arbenig effaid gweledol y bwriad, diogelwch ffyrdd, mwynderau'r gymdogaeth a bioamrywiaeth. Cyfeiriwyd hefyd at yr angen i'r podiau fod yn rhai symudol gan na fyddai safle sefydlog yn cael ei gefnogi gan bolisi. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddymchwel y sied amaethyddol bresennol a chodi sied amaethyddol newydd ar gyfer y daliad.

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Heb eu derbyn. |
| Uned Drafnidiaeth: | Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru : | Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellir cysylltu gydag ecolegydd y Cyngor i benderfynu a oes angen gwneud arolwg rhywogaethau a warchodir. Sylwadau safonol o ran materion trwyddedu'r system draenio preifat. |
| Dŵr Cymru: | Gan y bwriedir defnyddio cyfleuster tanc septig argymhellir cysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru. |
| Swyddog Carafanau: | Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda gofynion y Deddfau ar Safonau Model a nodir fel a ganlyn:-<br>• Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.<br>• Safonau Model 1983.<br>• Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974.<br><br>Rhaid sicrhau bod 3 medr clir rhwng y ceir ar uned gyfagos o fewn y 6 medr rhwng unedau i atal tân ledaenu o un uned i'r llall mewn argyfwng o'r fath.<br><br>Rhaid sicrhau y bydd y fynedfa yn ddigonol mewn lled er mwyn i gerbydau argyfwng allu cael mynediad brys i'r safle o fewn 90 medr i bob uned. |

| | |
|---|---|
| | Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gysylltu gyda'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i wneud cais am drwydded safle petai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu. |
| Uned Bioamrywiaeth: | Dim pryderon ecolegol am y cais. |
| Gwasanaeth Tân ac Achub: | Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr. Argymell mesuriadau diogelwch tân ar gyfer y podiau. |
| Uned Llwybrau: | Heb eu derbyn. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. |

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

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r cais yn golygu sefydlu safle glampio a fyddai'n cynnwy 6 pod. Mae llety gwersylla amgen dros dro o'r math yma yn disgyn i gael eu hystyried o dan bolisi TWR 5 CDLl. Mae'r polisi yma yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg, yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol; bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd; mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig; bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

5.2 Saif y cae dan sylw yng nghefn gwlad agored ac yn gyfochrog a ffordd ddi-ddosbarth. Byddai'r chwe uned wedi eu gosod gerllaw ffiniau gorllewinol a deheuol y cae. Mae'r oll o'r ffiniau yn cynnwys cloddiau. Tua'r ffin ddwyreiniol ceir tŷ annedd sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ynghyd a sied amaethyddol. Mae'r safle ar y cyfan wedi ei guddio'n eithaf da o'r dirwedd ehangach. Er nad oes ardal amwynder wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad mae'n debygol y byddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth o'r fath. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd terfynau'r safle a bwriedir gwneud hyn mewn modd a fyddai'n cadw'r safle mor naturiol â phosibl gan ddefnyddio tyfiant fel eithin a drain a fyddai hefyd yn annog bywyd gwyllt. Mae'r rhain wedi eu cynnwys fel mesurau lliniaru ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddent yn atgyfnerthu'r tyfiant presennol ac yn ei gryfhau. Mae'r unedau a fwriedir o fath podiau o orffeniad pren a ble mae siâp y to ar ffurf hanner crwn. Mae'r math o bodiau a fwriedir yn rhai eithaf di-nod i gymharu gyda charafanau gyda'r gorffeniad a'r lliw yn llai amlwg yn y

dirwedd. Mae’r podiau wedi cael eu cadw tuag at ffiniau’r cae ble ceir cloddiau gerllaw a fyddai’n fodd o’u cymhathu i’r dirwedd. Ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai’n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

5.3 Byddai mwyafrif y cae yn parhau gyda gwair ac felly ni fyddai gormodedd o leiniau caled yn gysylltiedig gyda’r bwriad. Roedd pryder yn gychwynnol gan swyddogion o safbwynt sut y byddai’r podiau yn gallu cael eu symud yn ystod y cyfnodau pan nad ydynt mewn defnydd. Derbyniwyd ymateb gan yr ymgeisydd yn nodi y gellir eu symud trwy unai gael podiau gydag echel er mwyn eu tynnu hefo cerbyd neu i’w codi gyda telehandler ond mai’r bwriad oedd i ofyn am bodiau gydag echel er mwyn gallu eu symud yn haws. Ymddengys felly y byddai’r podiau yn rhai y byddai modd eu symud oddi ar y safle yn ystod y tymor caeedig ac felly yn cyd-fynd gyda maenprawf 3 o Bolisi TWR 5. Bwriedir storio’r podiau yn ystod y tymor caeedig unai oddi fewn i’r sied arfaethedig neu yn union gerllaw iddi.

5.4 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae’r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddi-ddosbarth. Mae’r ffordd yma gyda mynediad i ffordd ddosbarth 3 oddeutu 300 medr o’r safle. Nid yw’r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i’r fynedfa er gwasanaethu’r bwriad. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad. Gan mai safle glampio a fwriedir ni fyddai ymwelwyr i’r safle yn tynnu carafán y tu ôl i unrhyw gerbyd maent yn ddefnyddio i fynd a dod o’r safle. Yn sgil hynny ni fyddai’r bwriad yn golygu defnydd o lonydd cefn gwlad gan gerbyd sy’n tynnu carafán ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran y ffyrdd sy’n gwasanaethu’r bwriad. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maenprawf 5 polisi TWR 5.

5.5 Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 5 CDLL.

5.6 Pan gyflwynwyd yr ymholiad cyn cyflwyno cais roedd y sied arfaethedig wedi cael ei nodi fel sied amaethyddol i gymryd lle’r sied bresennol. Mae’r sied bresennol bellach i’w chadw ond bwriedir adeiladu sied amaethyddol newydd i gadw’r peiriannau ac ati yn gysylltiedig â thrin y tir. Byddai’r sied yma yn ystod y cyfnodau pan fyddai’r safle glampio ar gau yn cael ei ddefnyddio i storio rhai o’r podiau (2 ar y mwyaf) gyda’r 4 pod arall i’w storio gerllaw’r sied. Mae Polisi CYF 6 CDLL yn caniatáu cynigion ar gyfer unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes, os gellir cwrdd â’r meini prawf canlynol:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw – ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y maen prawf yma.
2. Na fyddai’r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai’n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw – ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y maen prawf yma.

Byddai’r sied yn rhannol ar gyfer defnydd amaethyddol ar ddaliad amaethyddol presennol ac o safbwynt hyn ystyrir ei bod yn dderbyniol yn y lleoliad a’r safle dan sylw. Byddai hefyd yn cael ei defnyddio i storio rhai o’r podiau ar gyfnodau caeedig y safle glampio. Mae’r sied fodd bynnag o raddfa a natur dderbyniol o ystyried y lleoliad a phwrpas y sied. Hefyd ni ystyrir y byddai’r datblygiad yn arwain at ddefnydd fyddai’n gwrthdaro gyda defnyddiau gerllaw. Ystyrir mewn egwyddor felly fod y sied yn cydymffurfio a gofynion polisi CYF 6 uchod.

**Mwynderau gweledol**

5.7 Mae'r safle yn meddiannu lleoliad o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae cloddiau oddi amgylch ffiniau'r safle ac mae'r rhain yn fodd o gysgodi'r safle o'r dirwedd ehangach. Bwriedir atgyfnerthu'r cloddiau gyda phlannu ychwanegol fel rhan o'r cais. Byddai'r plannu ychwanegol yma yn cynnwys yn bennaf eithin a drain. Mae'r plannu ychwanegol yma i'w groesawu a byddai'n ychwanegu at y tirweddu oddi amgylch y safle. Ystyrir nad yw'r safle yn un ymwthiol yn y dirwedd fel y mae ar hyn o bryd ac felly na fyddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal na chymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig o dan yr amgylchiadau presennol. Byddai'r sied wedi ei lleoli yn agos i'r sied bresennol ar y safle. Ni ystyrir felly y byddai hon yn sefyll allan fel adeilad unigol yng nghefn gwlad ond yn hytrach yn cael ei gweld fel rhan o'r clwstwr adeiladau presennol yn Tŷ Canol. Byddai'r lliw o wyrdd tywyll ar gyfer y waliau allanol a'r to hefyd yn dderbyniol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.

5.8 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a chreu safle carafanau teithiol newydd ond o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.9 Lleolir y safle yng nghefn gwlad a cheir rhai tai preswyl yn y cyffiniau. Safle glampio bychan a fwriedir ac yn sgil y pellteroedd rhwng y safle a'r tai yn y cyffiniau ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLl.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.10 Mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol presennol i ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r ffordd yma gyda mynediad i ffordd ddosbarth 3 oddeutu 300 medr o'r safle. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad. Byddai'r bwriad yn golygu defnyddio lonydd cefn gwlad yn bennaf i gyrraedd y safle. Fodd bynnag, gan mai safle glampio a fwriedir ni fyddai ymwelwyr i'r safle yn tynnu carafán y tu ôl i unrhyw gerbyd maent yn ddefnyddio i fynd a dod o'r safle. Yn sgil hynny ni fyddai'r bwriad yn golygu defnydd ychwanegol o lonydd cefn gwlad gan gerbyd sy'n tynnu carafán ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran y ffyrdd sy'n gwasanaethu'r bwriad. Bwriedir cael llefydd parcio o fewn y safle gerllaw pob pod. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd a Pholisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

**Materion bioamrywiaeth**

5.11 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon. Nid oes felly bryderon bioamrywiaeth yn gysylltiedig gyda'r cais.

**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 ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar yr Ardal Tirwedd Arbennig, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

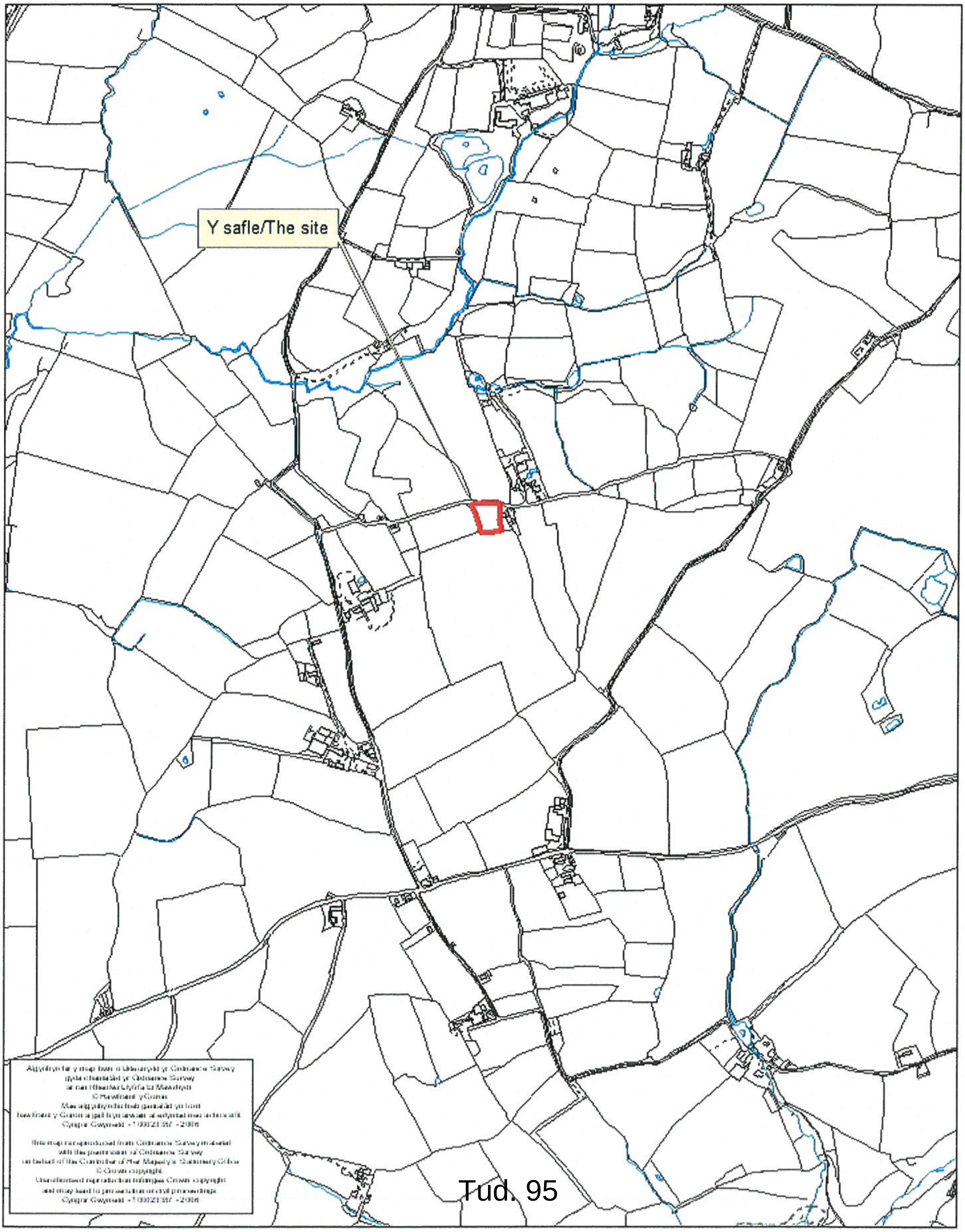
**7. Argymhelliad:**

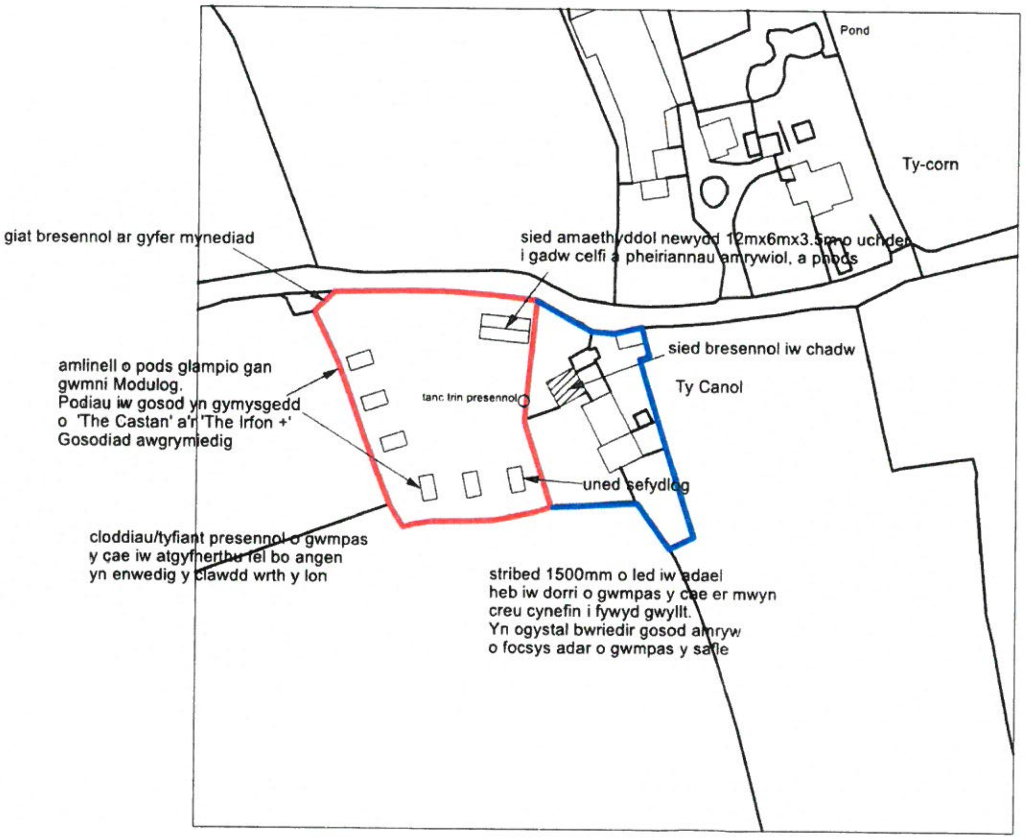
7.1 Caniatáu - amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 6.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Y podiau i gael eu storio yn neu gerllaw'r sied fel a ddangosir ar y cynlluniau yn ystod y cyfnodau pan mae'r safle yn gaeedig.
8. Waliau allanol a tho'r sied i fod o liw gwyrdd tywyll BS 12 C 39.
9. Cyflawni'r cynllun tirlunio

**Rhif y Cais / Application Number : C17/0678/30/L**

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






Notes
All dimensions must be checked/verified on site and not scaled from this drawing

| | | |
|---|---|---|
| A | 06/2017 | newidiadau yn dilyn pre-app |
| | Date | Revisions |

© copyright

**Alwyn Griffith Cyf**
Cae Cymro
Llithfaen
Pwllheli
Gwynedd
LL53 6NH
Tel: 07770895089
Email: alwyngriffithcyf@aol.co.uk

RICS

Client
Mr & Mrs Shilvock

Project
SAFLE AR GYFER PODS GLAMPIO

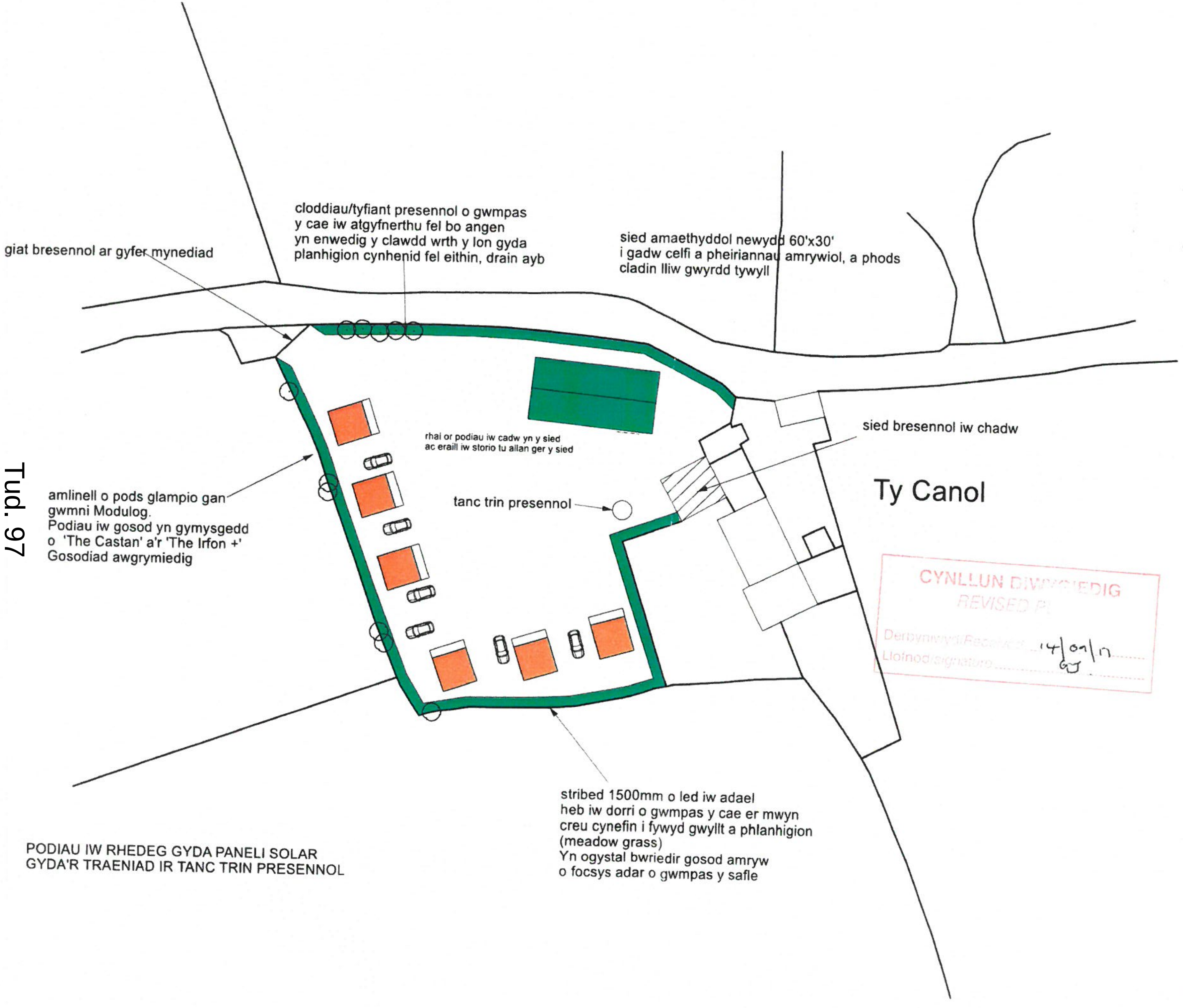
Stage
Cynllunio

Drawing Title
GOSODIAD SAFLE BWRIADEDIG

Scale 1:1250

Date 04/2017 | Drawn By AGC

Drg. No. 1031/01 | Rev. A




Notes
All dimensions must be checked/verified on site and not scaled from this drawing

| Rev | Date | Revisions |
|---|---|---|
| B | 09/2017 | diwygio maint y podia a dangos lle storio |
| A | 07/2017 | Ymestyn maint y sied tynnu uned sefydlog adio nodiadau tirlunio |

© copyright

Alwyn Griffith Cyf
Cae Cymro
Llithfaen
Pwllheli
Gwynedd
LL53 6NH
Tel: 07770895089
Email: alwyngriffithcyf@aol.co.uk

RICS

Client
Mr & Mrs Shilvock

Project
SAFLE AR GYFER PODS GLAMPIO TY CANOL PENCAERAU

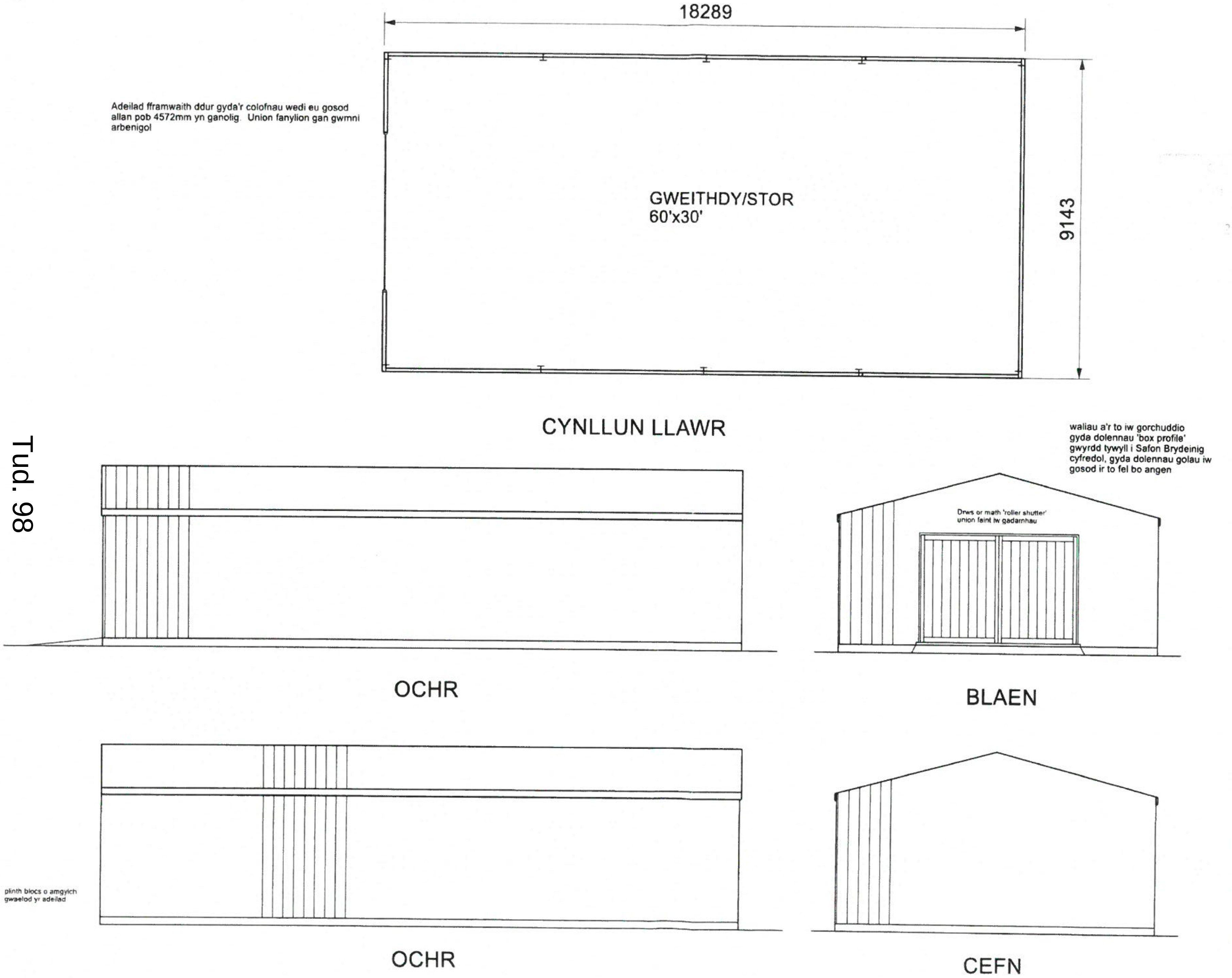
Stage
Cynllunio

Drawing Title
CYNLLUN BLOC BWRIADEDIG

Scale 1:500

Date 05/2017 | Drawn By AGC

Drg No. 1031-02 | Rev. B




Notes:
All dimensions must be checked/verified on site and not scaled from this drawing

| A | Date | Revisions |
|---|---|---|

© copyright

Alwyn Griffith Cyf
Cae Cymro
Llithfaen
Pwllheli
Gwynedd
LL53 6NH
Tel: 07770695089
Email: alwyngriffithcyf@aol.co.uk
RICS

Client
Mr & Mrs Shilvock

Project
SAFLE AR GYFER PODS GLAMPIO TY CANOL PENCAERAU

Stage
Cynllunio

Drawing Title
SIED BWRIADEDIG

Scale 1:100

Date 06/2017 | Drawn By AGC

Drg No 1031-03 | Rev

**Rhif: 7**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C17/0807/15/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **15/08/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Llanberis** |
| **Ward:** | **Llanberis** |
| **Bwriad:** | **Diwygio amod 1 o ganiatad cynllunio C14/0240/15/MG er caniatau dyluniad amgen ar gyfer y tai a ganiatawyd** |
| **Lleoliad:** | **Tir ger Ty Du Road, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL554HD** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | CANIATÁU |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG er mwyn caniatáu dyluniad amgen ar gyfer cynllun am 11 tŷ a dderbyniodd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2012 (C11/1103/15/AM). Mae'n hollbwysig cofio wrth ystyried y cais hwn bod y datblygiad eisoes wedi dechrau a bod caniatâd cynllunio ar gyfer 11 tŷ wedi ei sicrhau am byth ac mai diwygio manylion y cynllun yn unig sydd dan ystyriaeth fel rhan o'r cais hwn.

1.2 Y bwriad newydd yw codi 6 gwahanol fath o dŷ, yr oll o ddyluniad a deunyddiau tebyg ond wedi eu haddasu ar gyfer y safleoedd unigol. Bwriedir cadw'r tai o fewn yr un lleiniau a gytunwyd yn flaenorol gyda'r holl dai yn ddeulawr, gyda tho ddau lethr rhanedig o lechi naturiol. Bwriedir cael cysgod-fannau ar gyfer moduron (carports) yn hytrach na modurdai cyflawn gyda'r bwriad o "ysgafnhau'r" edrychiad. Fe fyddai gan y tai newydd elfennau sylweddol o wydr yn yr edrychiadau blaen a chefn gyda'r defnydd o garreg, rendr a chladin pren ar y waliau allanol.

1.3 Bwriad y datblygwr ydyw sicrhau dyluniad sydd yn gweddu'n well i'r lleoliad ac yn ymateb yn well i natur lethrog y safle.

1.4 Yn ogystal â'r uchod fe gynhigir rhai man newidiadau i drefniant mewnol y safle er osgoi nodweddion nad oedd yn amlwg ar adeg y cais blaenorol e.e. gwreiddiau coed. Yr unig newidiadau a fyddai'n effeithio ar y tu allan i'r safle fyddai man newid i'r trefniant mynediad o Fron Goch lle na fyddai mynediad mwyach o'r ffordd honno i lain 7 (fe ddaw mynediad i'r llain honno yn awr o'r ffordd stad newydd) a bwriedir symud y fynedfa gerbydol i lain 8 oddeutu 10m i'r gogledd ddwyrain.

1.5 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog.

## 2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 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)**

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dyluniad

Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C14/0240/15/MG - Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 11 annedd preswyl fel y caniatawyd o dan gyfeirnod C11/1103/15/AM - Caniatawyd 18/06/15

C11/1103/15/AM - cais amlinellol i godi 11 o dai , clirio safle, creu mynedfa a ffordd stad (cais diwygiedig i gais blaenorol a wrthodwyd am 16 o dai ) – Caniatawyd 19/04/12

C10A/0506/15/AM - cais amlinellol ar gyfer codi 16 tŷ ynghyd â chreu mynedfa a ffordd stad newydd - Gwrthodwyd 09/11/11 : Cyflwynwyd apêl yn ddiweddarach yn erbyn y penderfyniad a gwrthodwyd yr apêl oherwydd y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Heb eu derbyn |
| Uned Trafnidiaeth: | Dim gwrthwynebiad – Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig. |
| Dwr Cymru | Heb eu derbyn |
| 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 :<br>• Pryder ynghylch effaith y mynediad cerbydol i lain 8 ar ddiogelwch ar ffordd Fron Goch<br>• Pryder ynghylch effaith y tŷ ar lain 11 ar fwynderau rhif 16 Fron Goch<br>• Nid yw'r dyluniad newydd yn cydweddu gyda chymeriad adeiladau presennol Llanberis, yn enwedig y rhai yng |

nghyffiniau'r safle ym Mryn Du a Fron Goch

- Pryder ynghylch yr effaith mwynderol o symud y tŷ ar lain 1 yn agosach at eiddo Bryn Du
- Pryder ynghylch yr effaith ar ddŵr wyneb o'r newidiadau i'r cynllun

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

- Pryder bod safleoedd parcio ar dir preifat a'u defnyddir ar hyn o bryd gan drigolion Fron Goch am gael eu colli fel rhan o'r datblygiad
- Honni mai bwriad y cais yw torri costau
- Pryder bydd newidiadau eraill i'r cynllun nad ydynt yn rhan o'r cais hwn

**5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Cyffredinol**

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 fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan y CDLl ac mae o wedi'i glustnodi o fewn y cynllun ar gyfer 11 o dai (dynodiad T43).

5.2 Mae'n bwysig cofio nad ydyw'r cais hwn yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad ac yn wir, gan i'r datblygiad fod wedi dechrau eisoes, does dim, o safbwynt cynllunio, y gellid ei wneud i atal y datblygiad a gafodd caniatâd yn 2015 dan gyfeirnod C14/0240/15/MG rhag mynd yn ei flaen. Nid oes unrhyw fwriad newid ffin y safle fel rhan o'r cais hwn.

**Dyluniad a deunyddiau**

5.3 Yn gyffredinol, mae polisïau 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

5.4 Oherwydd ei safle mewn lleoliad sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad tai, ni ystyrir bydd y newidiadau i ddyluniad y tai yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r hyn sydd wedi'i ganiatáu eisoes. Fe gredir bod y dyluniadau newydd a gynhigir yn fwy cyfoes a fwy nodedig na'r hyn a ganiatawyd eisoes, a oedd yn eithaf "generig" eu naws. Fe fyddai cael cysgod-fannau ar gyfer moduron yn hytrach na modurdai yn helpu lleihau swmp yr adeiladau ac fe fyddai'r deunyddiau,

megis llechi, cerrig, pren a rendr, yn gweddu'n briodol gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

5.5 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.6 Fe fyddai mân newid i leoliad rhai o'r tai ynghyd â newidiadau i leoliad ffenestri. Wedi dweud hynny, ni chredir y bydd unrhyw niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o'r newidiadau a fwriedir. Wrth edrych ar y newidiadau i'r tai sydd ger y ddau eiddo agosaf i'r tai newydd, megis 16 Fron Goch a Bryn Du, ni chredir bydd y newidiadau a gynhigir gan y cais hwn yn cael effaith arwyddocaol ychwanegol ar yr eiddo hynny o safbwynt yr effaith ar breifatrwydd neu gysgodi. Fe gredir, wrth ystyried materion megis gogwydd y tai, lleoliad a natur y ffenestri, sgrinio naturiol a'r pellter sydd rhwng yr eiddo hyn a'r tai newydd, na fydd y newid a gynhigir yn arwyddocaol o safbwynt ei effaith ar yr eiddo hynny. Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL fel y maent ymwneud â mwynderau.

**Materion priffyrdd**

5.7 Mae'r mwyafrif o'r sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd yn ymwneud a phryder ynghylch colli parcio sydd wedi digwydd yn draddodiadol ar dir preifat gyferbyn a thai Fron Goch, fodd bynnag, mater yn ymwneud â hawliau ar dir preifat yw hyn ac nid ydyw'n ystyriaeth cynllunio. Yn wir nid yw'r sefyllfa'n wahanol i'r hyn a fyddai wedi digwydd dan y caniatâd presennol ar wahân i fod un yn llai o'r tai newydd yn defnyddio Fron Goch ar gyfer mynediad cerbydol ac un fynedfa gerbydol arall yn symud ychydig fetrau. Wrth gydnabod o bosibl y byddai peth anhwyluser i'r rheini sy'n defnyddio'r tir ger y fynedfa arfaethedig hon ar gyfer parcio, nid oedd yr Uned Trafnidiaeth yn tybio y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd ac felly fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi TRA 4 y CDLl.

## 6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, fe gredir bod y newidiadau a gynhigiwyd fel rhan o'r cais hwn yn dderbyniol ac, o ganiatáu'r cynlluniau diwygiedig, y buasai'r datblygiad yn parhau yn dderbyniol dan y polisïau a nodwyd uchod. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn, gan gynnwys yr holl faterion a godwyd gan wrthwynebwyr, ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

## 7. Argymhelliad:

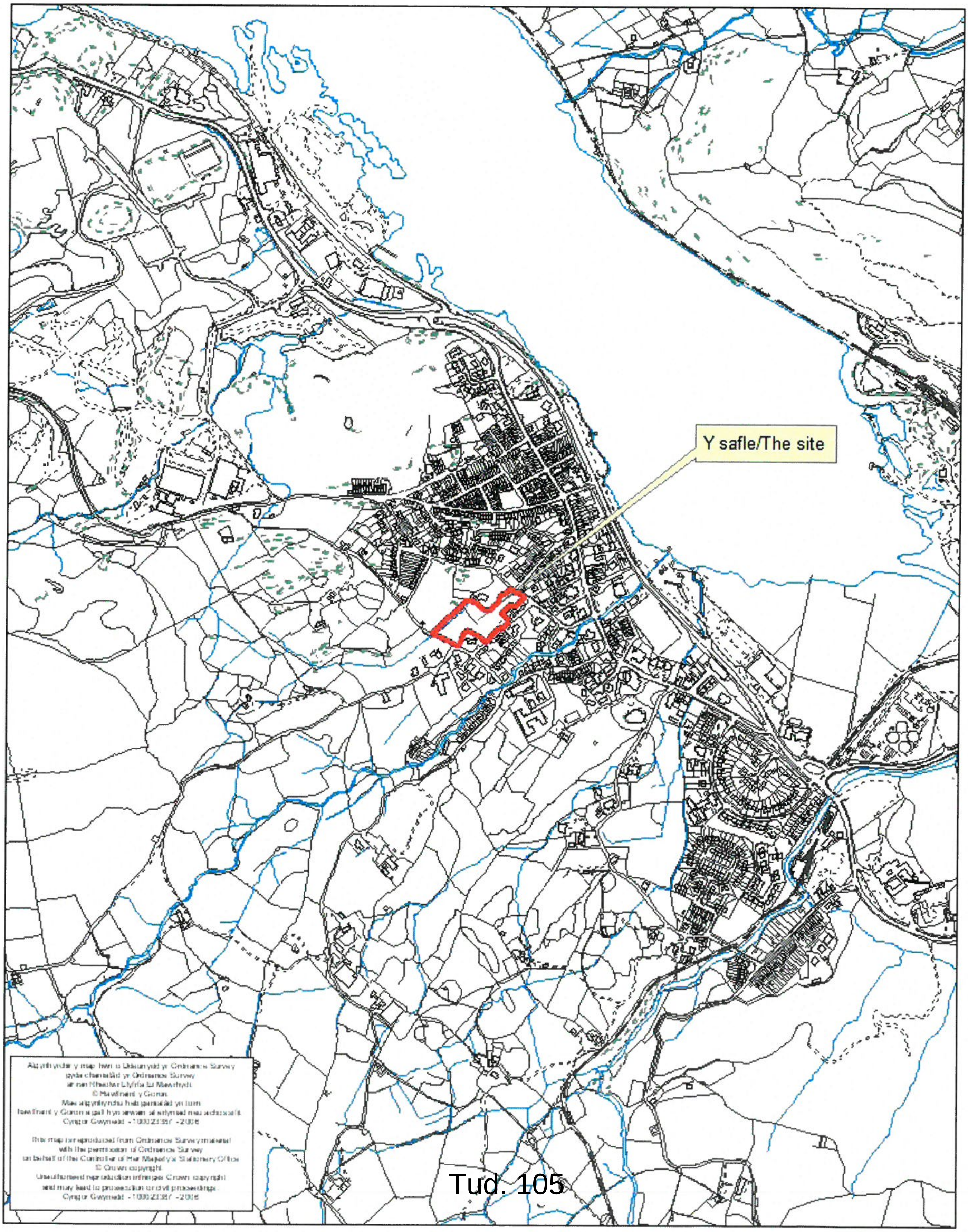
7.1 Caniatáu newid amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG i gyfeirio at y cynlluniau diwygiedig.

Nodyn : Bod yr holl amodau eraill ar ganiatadau cynllunio C14/0240/15/MG a C11/1103/15/AM yn parhau i fod yn berthnasol

.

## Rhif y Cais / Application Number : C17/0807/15/LL

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




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

PRELIMINARY
Progressive Design & Build
Client: Coulor Ltd
Site: Residential Development Ty Du Road Llanberis
Drawing title: Proposed Site Layout
Project Number P923
Drawing Number 02
Revision 04
Date 22-06-17
Scale 1:250 @ A1
Drawn CC
PLAN KEY:
TREE ROOT PROTECTION BOUNDARY AS DEFINED BY TREE HERITAGE ARBORICULTURAL CONTRACTORS AND CONSULTANTS TREE PROTECTION PLAN
SITE BOUNDARY
ECOLOGY ZONES
FFORDD TY DU
BRYN DU
FRON GOCH
No.18
No.16
PLOT 1 TYPE A
PLOT 2 TYPE A
PLOT 3 TYPE A
PLOT 4 TYPE G
PLOT 5 TYPE F
PLOT 6 TYPE E
PLOT 7 TYPE B
PLOT 8 TYPE A
PLOT 9 TYPE D
PLOT 10 TYPE B
PLOT 11 TYPE D

## Y TREFNIANT SAFLE A GANIATAWYD DAN C14/0240/15/MG

## SITE LAYOUT PERMITTED BY C14/0240/15/MG

STREET ELEVATION B

NOTES

1. ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.
2. NO DIMENSIONS TO BE SCALED FROM THIS DRAWING
3. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK
4. ON SITE ALTERATIONS TO THE CONSTRUCTION OR FINISHES SHOWN OR IMPLIED ON THIS DRAWING MUST BE DRAWN TO THE ATTENTION OF THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS IMPLEMENTED
5. ALL TIMBERS REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT

© COPYRIGHT RESERVED

| Rev | Date | Details |
| --- | --- | --- |

Drawing Status:

PRELIMINARY

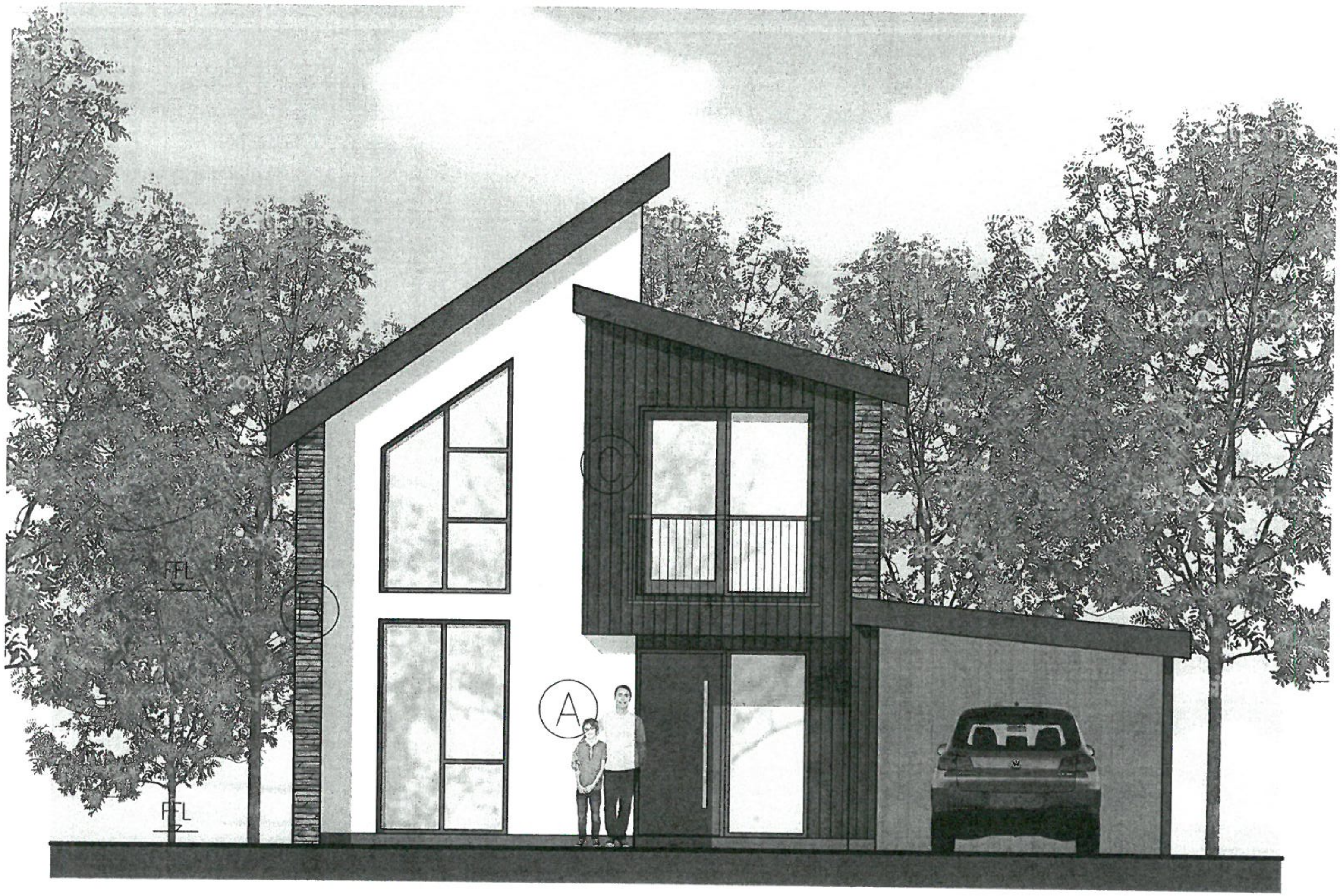
Progressive Design & Build

Client: Coulor Ltd

Site: Ty Du Road, Llanberis

Drawing Title: Proposed Site Sections & Elevations

| Project Number | Drawing Number | Revision |
| --- | --- | --- |
| P923 | 11 | - |
| **Date** | **Scale** | **Drawn** |
| 22-06-17 | 1:100 @ A1 | CC |




# FRONT ELEVATION

## NOTES

1 ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.

2 NO DIMENSIONS TO BE SCALED FROM THIS DRAWING.

3 THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.

4 ON SITE ALTERATIONS TO THE CONSTRUCTION OR FINISHES SHOWN OR IMPLIED ON THIS DRAWING MUST BE DRAWN TO THE ATTENTION OF THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS IMPLEMENTED.

5 ALL TIMBERS REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT

© COPYRIGHT RESERVED

## FINISHES KEY

(A) RENDER

(B) RANDOM COURSED DARLSTONE DARK GREY WALLING OR EQUIVALENT

(C) BLACK TIMBER CLADDING

(D) NATURAL SLATE

(E) DARK GREY SINGLE PLY STANDING SEAM ROOFING

| Rev | Date | Details |
|---|---|---|
| | | |

Drawing Status:

PRELIMINARY

Progressive Design & Build

4 Lewisham Road, Slaithwaite, West Yorkshire HD7 5AL. Tel: 01484 846786

Client:

Couloir Ltd

Site:

Ty Du Road
Llanberis

Drawing Title:

Proposed Front Elevation

| Project Number: | Drawing Number: | Revision: |
|---|---|---|
| P923 | 12 | - |
| Date: 22-06-17 | Scale: 1:100 @ A3 | Drawn: CC |

NOTES

1. ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.
2. NO DIMENSIONS TO BE SCALED FROM THIS DRAWING.
3. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.
4. ON SITE ALTERATIONS TO THE CONSTRUCTION OR FINISHES SHOWN OR IMPLIED ON THIS DRAWING MUST BE DRAWN TO THE ATTENTION OF THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS IMPLEMENTED.
5. ALL TIMBERS REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT.

© COPYRIGHT RESERVED

FINISHES KEY

- (A) RENDER
- (B) RANDOM COURSED DARLSTONE DARK GREY WALLING OR EQUIVALENT
- (C) BLACK TIMBER CLADDING
- (D) NATURAL SLATE
- (E) DARK GREY SINGLE PLY STANDING SEAM ROOFING

CYNGOR GWYNEDD

| Rev | Date | Details |
|---|---|---|
| 02 | 30.10.17 | MIDDLE ROOF AMENDED TO SLATE FINISH. SIDE WINDOW OMITTED TO PLOT 11 |
| 01 | 04.08.17 | ELEVATIONS ADDED |

Drawing Status:
PRELIMINARY

Progressive Design & Build

Client: Coulor Ltd

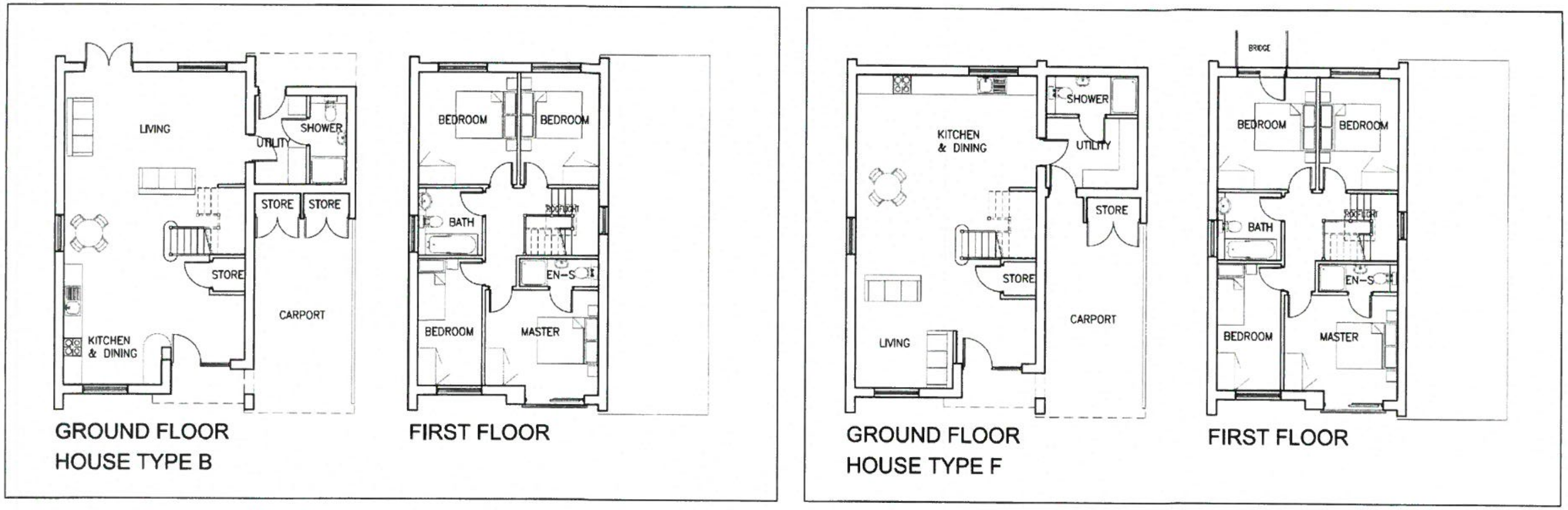
Site: Residential Development, Ty Du Road, Llanberis

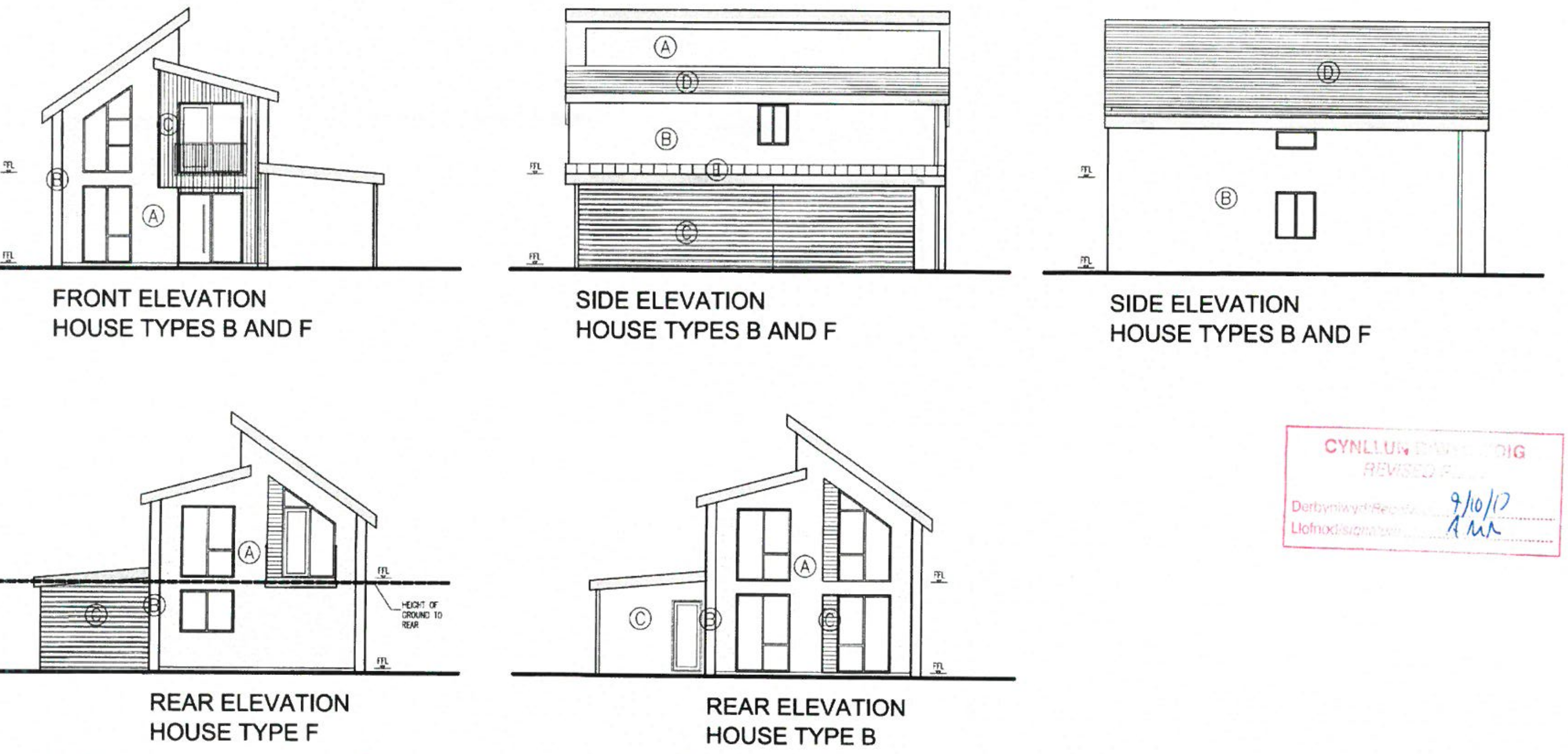
Drawing Title: House Types D & E Proposed Layouts and Elevations

| Project Number | Drawing Number | Revision |
|---|---|---|
| P923 | 07 | 02 |

| Date | Scale | Drawn |
|---|---|---|
| 24-07-17 | 1:100 @ A3 | CC |

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 4/10/17
Llofnod/signature




NOTES

1. ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.
2. NO DIMENSIONS TO BE SCALED FROM THIS DRAWING
3. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.
4. ON SITE ALTERATIONS TO THE CONSTRUCTION OR FINISHES SHOWN OR IMPLIED ON THIS DRAWING MUST BE DRAWN TO THE ATTENTION OF THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS IMPLEMENTED.
5. ALL TIMBERS REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT

© COPYRIGHT RESERVED

## FINISHES KEY

- (A) RENDER
- (B) RANDOM COURSED DARLSTONE DARK GREY WALLING OR EQUIVALENT
- (C) BLACK TIMBER CLADDING
- (D) NATURAL SLATE
- (E) DARK GREY SINGLE PLY STANDING SEAM ROOFING

CYNGOR GWYNEDD

| Rev | Date | Details |
|---|---|---|
| 04 | 08.10.17 | MIDDLE ROOF AMENDED TO SLATE FINISH |
| 03 | 04.08.17 | ELEVATIONS ADDED |
| 02 | 24.07.17 | GENERAL UPDATES |
| 01 | 14.07.17 | SHOWER ROOMS ADDED |

Drawing Status:

PRELIMINARY

CYNLLUN ... DIG
REVISED ...
Derbyniwyd/Received 9/10/17
Llofnod/Signature

Progressive Design & Build

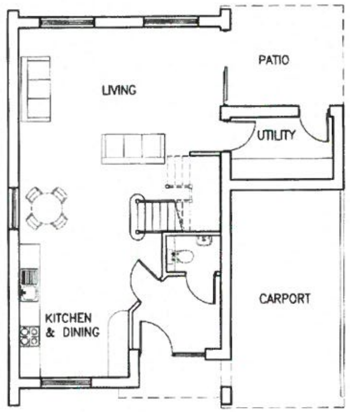
4 Lewisham Road, Slaithwaite, West Yorkshire HD7 5AL Tel. 01484 846786

Client:
Couloir Ltd

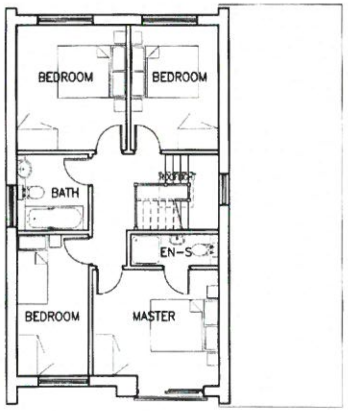
Site:
Residential Development
Ty Du Road
Llanberis

Drawing Title:
House Types B & F
Proposed Layouts and Elevations

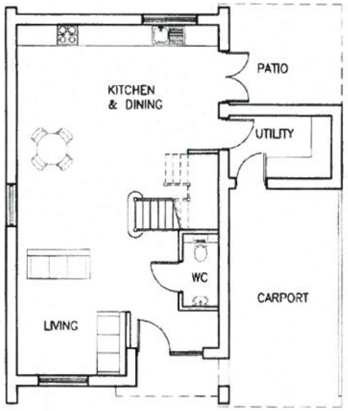
| Project Number: | Drawing Number: | Revision: |
|---|---|---|
| P923 | 06 | 04 |
| Date: 22-06-17 | Scale: 1:100 @ A3 | Drawn: CC |



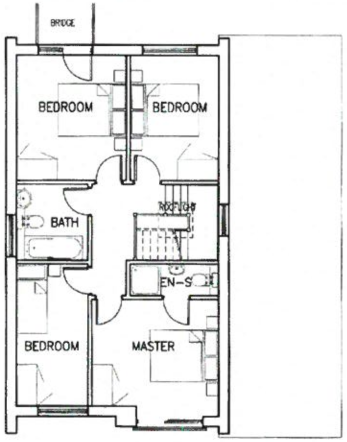

GROUND FLOOR
HOUSE TYPE A




FIRST FLOOR




GROUND FLOOR
HOUSE TYPE G




FIRST FLOOR

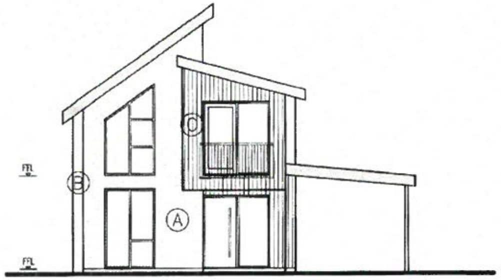
NOTES

1. ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.
2. NO DIMENSIONS TO BE SCALED FROM THIS DRAWING.
3. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.
4. ON SITE ALTERATIONS TO THE CONSTRUCTION OR FINISHES SHOWN OR IMPLIED ON THIS DRAWING MUST BE DRAWN TO THE ATTENTION OF THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS IMPLEMENTED.
5. ALL TIMBERS REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT

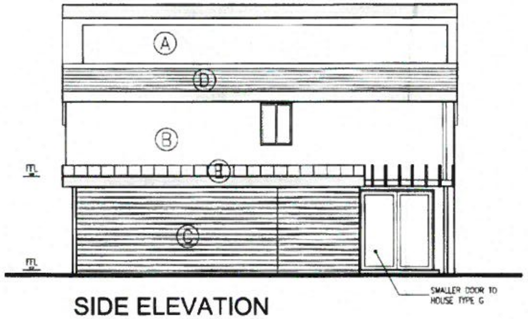
© COPYRIGHT RESERVED

FINISHES KEY

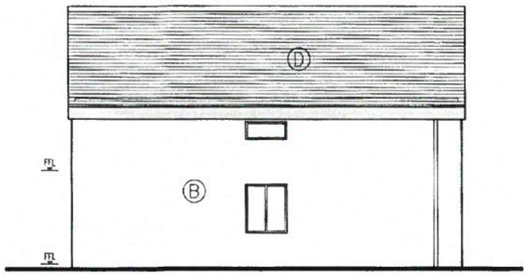
- (A) RENDER
- (B) RANDOM COURSED DARLSTONE DARK GREY WALLING OR EQUIVALENT
- (C) BLACK TIMBER CLADDING
- (D) NATURAL SLATE
- (E) DARK GREY SINGLE PLY STANDING SEAM ROOFING



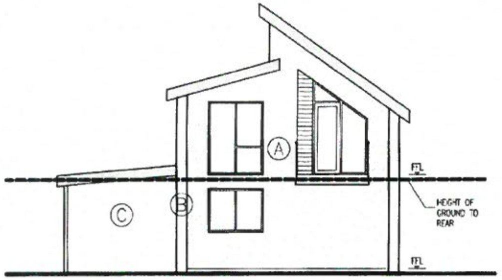

FRONT ELEVATION
HOUSE TYPES A AND G




SIDE ELEVATION
HOUSE TYPES A AND G




SIDE ELEVATION
HOUSE TYPES A AND G




REAR ELEVATION
HOUSE TYPE G

REAR ELEVATION
HOUSE TYPE A

| Rev | Date | Details |
|---|---|---|
| 04 | 09.10.17 | MIDDLE ROOF AMENDED TO SLATE FINISH |
| 02 | 04.08.17 | ELEVATIONS ADDED |
| 02 | 21.07.17 | ENSUITE, BALCONY REMOVED, JULIET BALCONY TO MASTER |
| 01 | 11.07.17 | HOUSE TYPE REFERENCE ADDED |

Drawing Status:

PRELIMINARY

CYNLLUN DIW... DIG
REVISED P...
Derbyniwyd/Received ... 9/10/17
Llofnod/signature ... A.M

Progressive Design & Build

4 Lewisham Road, Slaithwaite, West Yorkshire HD7 5AL. Tel 01484 846786

Client: Coulor Ltd

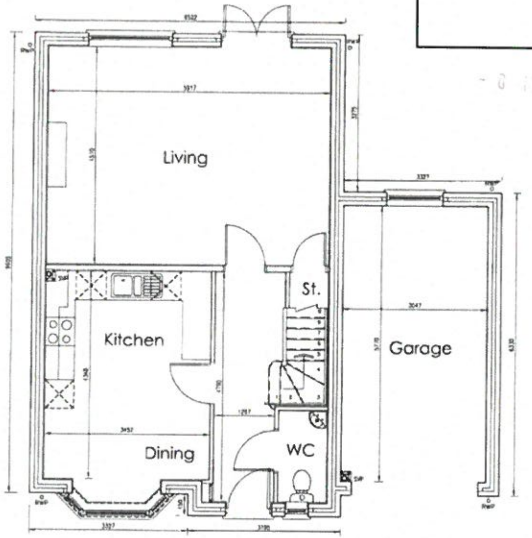
Site: Residential Development, Ty Du Road, Llanberis

Drawing Title: House Types A & G, Proposed Layouts and Elevations

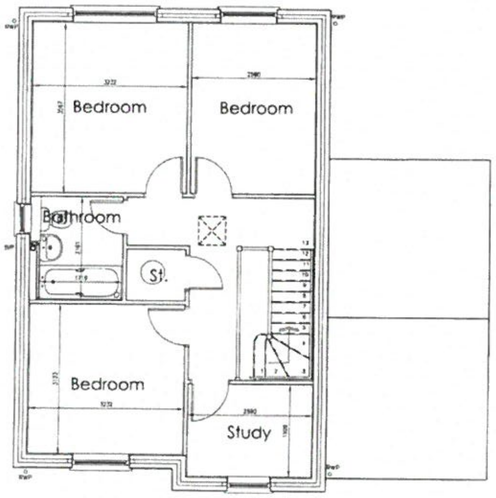
| Project Number: | Drawing Number: | Revision: |
|---|---|---|
| P923 | 05 | 04 |
| Date: 22-06-17 | Scale: 1:100 @ A2 | Drawn: CC |

## Y MATH O DAI A GANIATAWYD DAN C14/0240/15/MG

## TYPE OF DWELLING PERMITTED BY C14/0240/15/MG

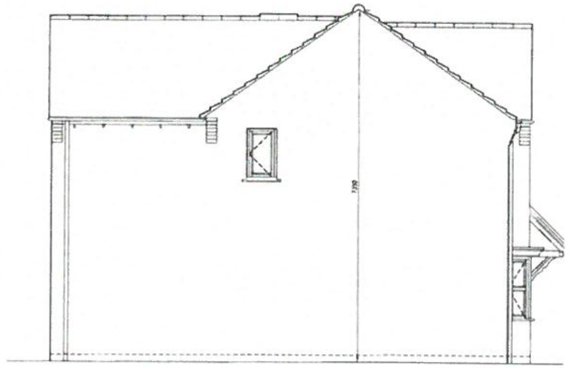



GROUND FLOOR PLAN

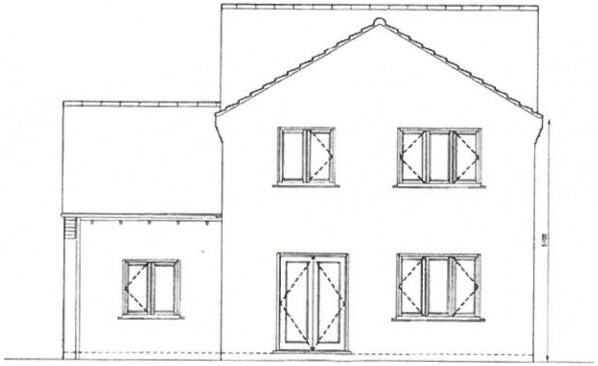



FIRST FLOOR PLAN

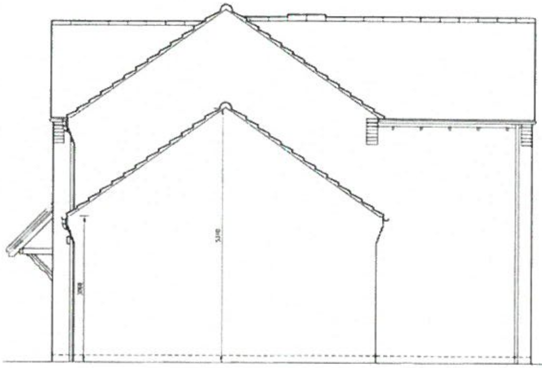
FRONT ELEVATION



LEFT SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION



RIGHT SIDE ELEVATION

CYNLLUN D...
REVISED P...
Derbyniwyd/Received 08.09.14
Llofnod/signature uug

Hewitt&Carr Architects

Rosslyle Development Company Ltd

Residential Development
Ty Du Road, Llanberis, Wales

Proposed Plans & Elevations
3 Bed Unit with Attached Garage

Scheme Design
April 2013 NJH
1:50

00191 _ AL(0)04 A

**Rhif: 8**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C17/0859/46/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **29/08/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Tudweiliog** |
| **Ward:** | **Tudweiliog** |
| **Bwriad:** | **Ymestyn safle carafanau sefydlog presennol, cynyddu niferoedd o 31 i 40 ynghyd a creu ardal chwarae / hamdden a thirlunio** |
| **Lleoliad:** | **Maes Carafanau Tŷ'n Llan, Tudweiliog, Pwllheli, Gwynedd, LL538NB** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | GWRTHOD |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais yw hwn ar gyfer ymestyn carafanau sefydlog presennol, i gynyddu niferoedd o 31 i 40 ynghyd a chreu ardal chwarae. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar ffiniau gorllewinol a deheuol y rhan estynedig o'r safle. Byddai'r tirlunio yma yn golygu codi gwrych a fyddai'n cynnwys draenen wen, draenen ddu, helygen, cyll a bedw.

1.2 Mae'r safle sefydlog presennol gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer 31 uned. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a cheir mynediad ar hyd lôn breifat sydd hefyd yn gweithredu fel llwybr cyhoeddus. Mae'r lon yma gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 ym mhentref Tudweiliog. Saif y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud a mwy na 5 carafan.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol
PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
PS 20: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Twristiaeth (2011)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C06D/0064/46/LL - Cais i ymestyn cyfnod meddiannu'r carafanau sefydlog i ddeg mis a hanner, sef o 1 Mawrth i 10 Ionawr - Caniatáu 3 Ebrill 2006.

3.2 9800416FUL26 - Lleoli un garafán ychwanegol - Caniatáu 7 Ionawr 1999.

3.3 2/26/153B - Rhwydwaith carthffosiaeth i safle carafanau - Caniatáu 25 Hydref 1991.

3.4 2/26/153 - Ail leoli 30 carafán dymhorol a dileu amod 2 storio dros y gaeaf - Caniatáu 13 Awst 1987.

3.5 6969A - Gosod carafanau - Caniatáu ar apêl 1962.

3.6 6969 - Carafanau - Caniatáu 12 Mehefin 1961.

## 4. Ymgynghoriadau:

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Cefnogi. |
| Uned Drafnidiaeth: | Mae'r Uned Drafnidiaeth yn bryderus am y diffyg gwelededd wrth adael y safle. Mae'r gwelededd i'r de yn cynnwys llain gwelededd o hyd rhesymol fodd bynnag nodir fod cerbydau'n parcio yn rheolaidd yma ac yn amharu ar olygfa'r ffordd. Mae'r sefyllfa ar yr ochr ogleddol ddim gwell, gyda wel terfyn uchel yn cyfyngu'r gwelededd yn sylweddol. Gan ystyried y cyfyngiadau i'r gwelededd naill ochr o'r fynedfa tybir felly fod cynnydd yn y niferoedd o 31 uned i 40 uned, sef cynnydd oddeutu 30% yn un arwyddocaol ac annerbyniol heb welliannau i'r fynedfa. |
| Dŵr Cymru: | Cynnig amodau i'w roddi ar unrhyw ganiatâd cynllunio am dŵr wyneb a draeniad tir. |
| Swyddog Carafanau: | Dyma safle o safon daclus iawn. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod tor amod o drwydded safle lle mae diffyg lled o 5 medr rhwng carafanau alwminiwm mewn ambell fan. Gall hyn fod oherwydd newid carafanau am rai mwy mewn maint nad oedd yn bodoli yn flaenorol. Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd sicrhau ail leoli carafanau er sicrhau 5 medr rhwng pob carfan. Petai carafanau o wneuthuriad gwahanol i alwminiwm yn eu cyflwyno, bydd rhaid cael 6 medr rhwng carafanau i sicrhau diogelwch y cyhoedd i atal tân ledaenu mewn achos o argyfwng. Nid oes gwrthwynebiad i'r cais a nodir uchod cyn belled ag y bydd cydymffurfiad gydag amodau trwydded. Bydd hefyd angen i'r maes chwarae fod yn cydymffurfio gyda gofynion presennol mannau chwarae ag offer. |
| Uned Llwybrau: | Heb eu derbyn. |
| Uned | Dim pryderon bioamrywiaeth am y cais yma. |

| | |
|---|---|
| Bioamrywiaeth: | |
| Gwasanaeth Tân ac Achub: | Heb eu derbyn. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu ar sail:- |

- Pryder am raddfa’r cynnydd
- Angen diogelu cymeriad arbennig yr ardal weledig yma ac nad yw’n cael ei ddifetha gan gynyddiadau afreolus mewn maint safleoedd.

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

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Fel y nodwyd uchod, mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL sy’n berthnasol wrth bennu’r cais. Y prif bolisi i’w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi TWR 3. Y rhan perthnasol o’r polisi o safbwynt y cais penodol yma sydd wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig yw rhan 3. Mae hwn yn gallu caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf.

5.2 Un o’r meini prawf yw nad yw’r gwelliannau yn cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu’r unedau chalet ar y safle, oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, bydd y cynigion yn golygu ail-leoli parciau presennol sydd wedi eu lleoli o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Nid yw’r polisi felly yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar safleoedd oddi mewn i’r AHNE na’r Ardaloedd Tirwedd Arbennig Mae’r cais dan sylw yn un i gynyddu’r niferoedd o unedau ar y safle drwy ychwanegu naw uned. Nid yw’r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TWR 3 o safbwynt safleoedd oddi fewn i’r Ardal Tirwedd Arbennig. Mae’r bwriad felly yn groes i ofynion Polisi TWR 3 CDLL.

5.3 Byddai’r bwriad hefyd yn golygu ymestyn y safle presennol o ran arwynebedd llawr. Mae rhan o’r safle estynedig yma yn cynnwys y cae chwarae presennol. Mae’r rhan yma gyda gwrychoedd o’i amgylch ac yn eithaf cuddiedig yn ei ffurf bresennol. Fodd bynnag byddai’r bwriad yn golygu y byddai’r gwrych ar ochr deheuol y safle cae chwarae presennol yn cael ei golli er creu lôn newydd a fyddai’n gwasanaethu’r unedau ychwanegol. Byddai hyn yn gwneud safle’r cae chwarae yn llawer mwy agored a gweledol sensitif na’r hyn ydyw ar y funud. Yn ychwanegol mae’r rhan o’r cae gerllaw’r cae chwarae presennol yn hollol agored ar ei ffin orllewinol a deheuol. Byddai ymestyn y safle felly yn gwneud y safle hwn yn fwy amlwg yn y dirwedd a ble mae llwybrau cyhoeddus yn rhedeg yn agos iawn i safle’r cais. Mae’r cais yn dangos bwriad i ymgymryd â thirlunio ar hyd terfynau gorllewinol a deheuol y safle estynedig. Fodd bynnag byddai’r tirlunio yma yn cymryd amser i aeddfedu i’r fath raddau a fyddai’n fodd o dirweddu’r estyniad i’r safle presennol. Ni ystyrir felly y byddai’r bwriad yn gwella gosodiad y safle yn y dirwedd o’i amgylch sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod hyn yn groes i ofynion Polisi TWR 3 a hefyd i Bolisi AMG 2 sydd yn gofyn fod datblygiad yn cynnal, wella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

**Mwynderau gweledol**

5.4 Gorwedd y safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad yn cynnwys ymestyn arwynebedd y safle carafanau sefydlog presennol. Mae ffiniau'r cae bwriedir ymestyn iddo yn agored a byddai gwrych sy'n ffinio gyda'r cae chwarae presennol angen ei dynnu i greu lôn newydd i wasanaethu'r safle estynedig. Byddai ymestyn y safle felly yn gwneud y safle hwn yn fwy amlwg yn y dirwedd a ble mae llwybrau cyhoeddus i'w cael yn agos iawn i safle'r cais. Mae'r cais yn dangos bwriad i ymgymryd â thirlunio ar hyd terfynau gorllewinol a deheuol y safle estynedig. Fodd bynnag byddai'r tirlunio yma yn cymryd amser i aeddfedu i'r fath raddau a fyddai'n fodd o dirweddu'r estyniad i'r safle presennol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn gwella gosodiad y safle yn y dirwedd o'i amgylch ac sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod hyn yn groes i ofynion Polisi TWR 3 a hefyd i Bolisi AMG 2 sydd yn gofyn fod datblygiad yn cynnal, wella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. O ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar gymeriad y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi AT 1 CDLL.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.6 Lleolir y safle yng nghefn gwlad ond mae ar gyrion pentref Tudweiliog gyda'r tai agosaf oddeutu 120 medr i ffwrdd. Mae safle carafanau sefydlog yn gweithredu o'r safle eisoes ac er y bwriedir ychwanegu at nifer y carafanau sefydlog ar y safle, ni ystyrir y byddai gweithgareddau'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriadedig yn creu mwy o sŵn a gweithgareddau na'r defnydd presennol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLl.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.7 Mae polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd. Bwriad y cais yw cynyddu niferoedd o unedau sefydlog o 31 i 40. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac mae pryder wedi ei leisio ganddynt am y fynedfa yn arbennig felly o safbwynt gwelededd pan yn gadael y safle. Mae'r sylwadau yn datgan fod y gwelededd i'r de yn cynnwys llain gwelededd o hyd rhesymol fodd bynnag nodir fod cerbydau'n parcio yn rheolaidd yma ac yn amharu ar olygfa'r ffordd. Mae'r sefyllfa ar yr ochr ogleddol ddim gwell, gyda wel terfyn uchel yn cyfyngu'r gwelededd yn sylweddol. Gan ystyried y cyfyngiadau i'r gwelededd naill ochr o'r fynedfa tybir felly fod cynnydd yn y niferoedd o 31 uned i 40 uned, sef cynnydd oddeutu 30% yn un arwyddocaol ac annerbyniol heb welliannau i'r fynedfa.

**Materion bioamrywiaeth**

5.8 Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon o safbwynt bioamrywiaeth yn gysylltiedig gyda'r bwriad. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth.

## 6. Casgliadau:

6.1 Nid yw Polisi TWR 3 CDLL yn caniatáu cynnydd mewn niferoedd carafanau sefydlog ar safleoedd presennol oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig. Yn ychwanegol ni ystyrir y byddai ymestyn y safle yn gwella ei osodiad yn y dirwedd oddi amgylch ac na fyddai'n cynnal, gwella, nag adfer cymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir y bwriad felly yn groes i ofynion Polisïau TWR 3 ac AMG 2 CDLL. Yn ychwanegol mae pryderon am ddiogelwch ffyrdd ar sail defnydd cynyddol o fynedfa is-safonol. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TRA 4 CDLL.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Gwrthod – rhesymau

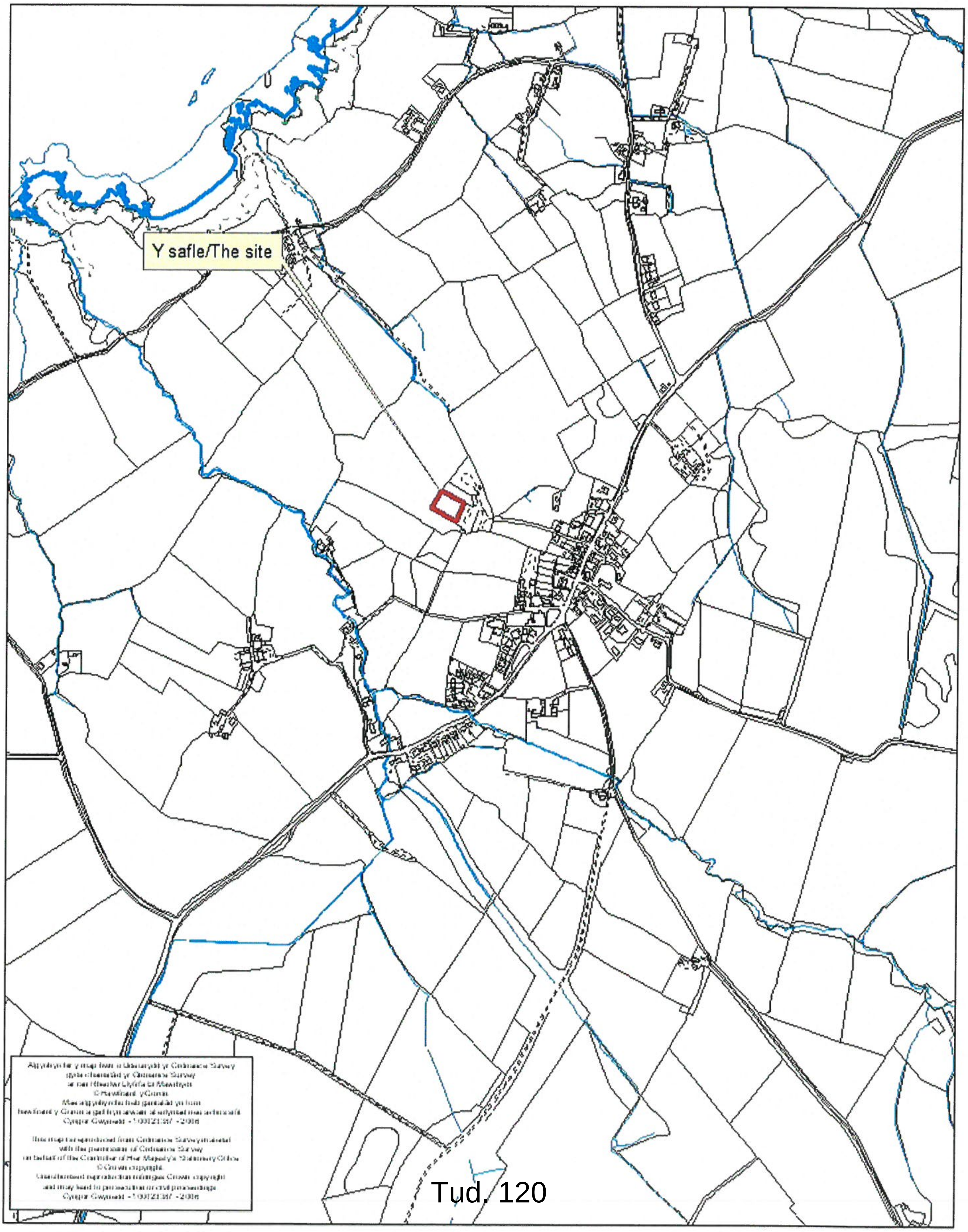
1. Mae'r bwriad yn golygu cynyddu nifer carafanau sefydlog ar safle carafanau sefydlog presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau siale ar safleoedd presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

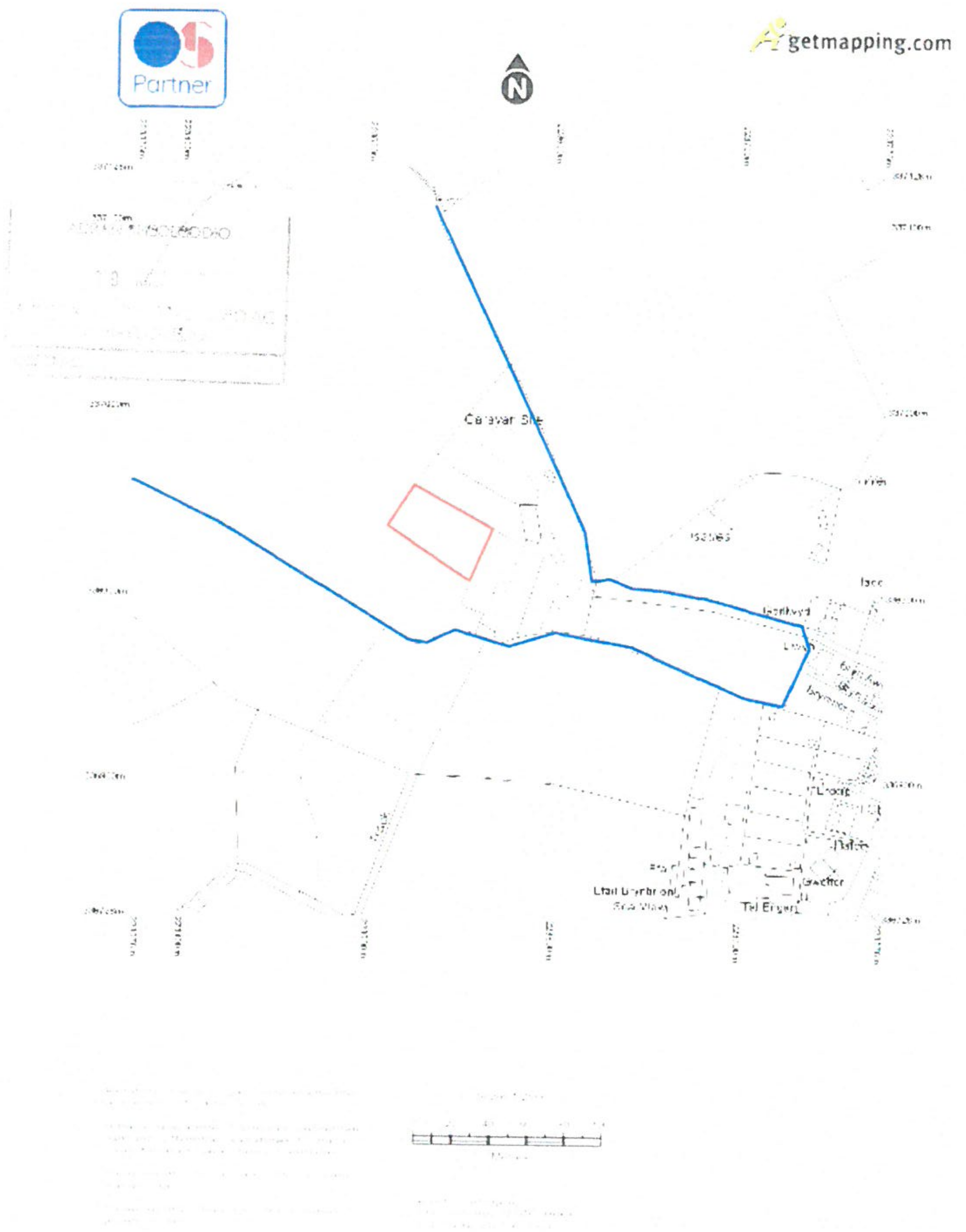
2. Ni ystyrir y byddai ymestyn y safle yn gwella ei osodiad yn y dirwedd o'i amgylch ac ni fyddai ychwaith yn cynnal, gwella nag adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisïau TWR 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

3. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth fyddai'n defnyddio mynedfa is-safonol er niwed sylweddol i ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)

**Rhif y Cais / Application Number : C17/0859/46/LL**

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






# Maes Carafanau Tyn Llan, Tudweiliog

Cynllun Lleoliad

Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1444 /01

1:2500

25-07-2017

# Maes Carafanau Tyn Llan, Tudweiliog

**Cynllun safle** (fel y mae)

Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 I 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

**1444** /02

1:500

25-07-2017

NODYN:
Holl planhigion o feithrinfa lleol ac yw amddifyn rhag gwynt am yr 18 mis cyntaf ar ol ei plannu.

**Maes Carafanau Tyn Llan, Tudweiliog**

**Cynllun safle (bwriedig)**

Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 I 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1444 /03
1:500
25-07-2017

**Rhif: 9**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C17/0862/25/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **01/09/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Pentir** |
| **Ward:** | **Pentir** |
| **Bwriad:** | **Codi par cyswllt o dai fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol** |
| **Lleoliad:** | **Tir Ger Capel Bethmaaca, Glasinfryn, Bangor, Gwynedd, LL57 4UN** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | CANIATÁU GYDAG AMODAU |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi pâr o dai cyswllt tri llofft ar lain o dir rhwng Capel Bethmaaca, Glasinfryn ac eiddo preifat i'r gogledd. Fe fyddai'r tai newydd yn wynebu'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain trwy'r pentref gan gefnu ar dir amaethyddol. Bwriedir i'r ddau dŷ fod yn fforddiadwy ar gyfer anghenion cymunedol lleol.

1.2 Saif y safle o fewn clwstwr Glasinfryn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn rhwng dau adeilad sydd wedi eu lliwio'n goch ar y map mewnosod sy'n ffurfio rhan o'r CDLl.

1.3 Fe fyddai'r tai yn 7.8m o uchder gyda tho llechi a waliau rendr ac fe fyddai porth ar y blaen gyda drysau ar wahân ar gyfer y ddau eiddo. Fe fyddai gan bob tŷ dair llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf a gofod agored ar gyfer cegin / lolfa / ystafell fwyta ar y llawr gwaelod. Fe fyddai arwynebedd llawr mewnol y tai yn $86m^2$ pob un. Fe fyddai dau safle parcio yr un i'r tai gyda mynedfa gerbydol wedi ei rannu i'r briffordd.

1.4 Rhoddwyd caniatâd eisoes i ddatblygu un tŷ fforddiadwy ar y safle hwn yn 2015 dan y cyfeirnod C15/0143/25/LL.

1.5 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

2.2 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)**

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TAI 6 : TAI MEWN CLYSTYRAU

PS18 : TAI FFORDDIADWY

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C15/0143/25/LL: Codi tŷ fforddiadwy – Caniatawyd 16/09/15

3/25/421: Codi Byngalo - Caniatawyd 03/01/91

6536: Defnydd o'r safle fel maes parcio - Caniatawyd 23/06/59

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Heb eu derbyn |
| Uned Trafnidiaeth: | Dim gwrthwynebiad yn dilyn diwygio'r cynlluniau yn sgil pryderon cychwynnol yr Uned Trafnidiaeth |
| Dŵr Cymru: | Amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Dim sylwadau i'w cynnig |
| Uned Bioamrywiaeth: | Mae'n debygol bydd y datblygiad yn atal gwennoliaid duon (swifts) rhag defnyddio'r capel ar gyfer nythu. Maent yn awgrymu gosod amod fel bod y defnydd o friciau arbenigol "Swift Bricks" yn cael eu cynnwys yn y datblygiad. |
| Uned Strategol Tai: | Mae'r cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.<br>Byddai angen ystyried disgownt o thua 20% ar gyfer y tai |
| Tai Teg: | Heb eu derbyn |
| 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 :<br>• Pryder nad ydyw'r tai yn parchu "llinell adeiladu" |

y stryd

- Fe fyddai cysgodi a gor-edrych o'r eiddo preifat i'r gogledd
- Bod y safle yn rhy fach ar gyfer dau dŷ – gor-ddatblygiad
- Fe fyddai'r tai yn rhy "drefol" eu naws ar gyfer safle lled wledig fel hwn
- Pryder ynghylch diogelwch y fynedfa gerbydol
- Fe fyddai'r datblygiad yn atal goleuni rhag cyrraedd ffenestri yn edrychiad gogleddol Capel Bethmaaca
- Nid oes gan y tai ofod mwynderol allanol ddigonol
- Pryder ynghylch draenio dŵr wyneb o'r safle parcio

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

- Bydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i edrychiad gogleddol Capel Bethmaaca ar gyfer gwaith cynnal a chadw
- Bod wal gerrig rhwng y capel a'r safle eisoes wedi ei ddymchwel
- Nad ydyw'r cynhigion ddraenio ddŵr wyneb yn cwrdd gyda gofynion Rheoliadau Adeiladu
- Pryder nad oes cyflenwad nwy i'r eiddo ac felly mae'n debygol bydd gofyn am danc nwy neu olew ar y safle
- Bod bwriad datblygu tai fforddiadwy eraill mewn rhan arall o'r pentref
- Bod rhannu lleoliadau parcio'n golygu bod potensial bydd gwrthdaro rhwng trigolion gan olygu bydd rhagor o barcio ar y briffordd

**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 unrhyw ffin ddatblygu ond o fewn ffurf ddatblygedig clwstwr Glasinfryn fel y'i diffinnir gan y CDLl.

5.2 Mae Polisi PS18: Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDLl gyda 60 o'r rheiny'n cael eu darparu mewn clystyrau yn ardal Arfon.

5.3 Mae Polisi TAI 6 yn datgan bod yn rhaid i gynhigion ar gyfer unedau tai newydd gydymffurfio gyda chyfres o feini prawf ac fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf hynny isod :

1. *Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi;*
   Mae Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd yn cadarnhau y buasai'r cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal am dai fforddiadwy.

2. *Mae'r safle yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw;*
   Mae hwn yn safle mewnlenwi rhwng dau adeilad sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod.

3. *Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle;*
   Ni chredir y buasai datblygiad o ddau dŷ yn niweidiol i gymeriad cymdeithasol nac amgylcheddol y clwstwr

4. *Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle;*
   Fe fyddai'r datblygiad hwn yn llenwi gofod yn y patrwm datblygu presennol ac ni fyddai unrhyw ymwthiad i gefn gwlad.

5. *Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely;*
   Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn awgrymu uchafswm maint llawr ar gyfer tŷ fforddiadwy 3 llofft o 100m$^2$ . Fe fyddai arwynebedd llawr mewnol y tai hyn yn 86m$^2$ ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gyda'r maen prawf hwn.

6. *Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw;*
   Oherwydd i hwn fod yn safle mewn-lenwi, ychydig o nodweddion naturiol sy'n parhau ar y safle. Bwriedir cadw'r rhan fwyaf o'r wal gerrig ar flaen y safle tra bydd gofyn cynnwys mesurau lliniaru ar gyfer y wennol ddu ac fe ystyrir felly bydd y datblygiad yn parchu ei leoliad lled wledig mewn modd derbyniol.

7. *Mae mecanweithiau i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy.*
   Mae cytundeb 106 eisoes yn bodoli ar y safle i gyfyngu'r tŷ sydd eisoes wedi derbyn caniatâd i fod yn fforddiadwy ac fe fyddai'n angenrheidiol gosod cyfyngiad cyffelyb ar unrhyw ganiatâd a roddir yn yr achos hwn.

5.4 O ystyried y drafodaeth uchod, gan i hwn fod yn gynllun sydd ar safle mewn-lenwi o fewn patrwm datblygu presennol y clwstwr tai a'i fod yn cyfarch galw lleol am dai fforddiadwy, fe gredir bod egwyddor y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 6 y CDLl ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i gosodir gan Bolisi PS18.

**Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

5.5 Yn gyffredinol, mae polisïau 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

5.6 Mae'r safle wedi ei leoli rhwng byngalo presennol a chapel. Fe fyddai'r eiddo deulawr bwriedig yn uwch na'r byngalo presennol, ond mae'n sylweddol is na'r capel yr ochr arall. Mae cymysgedd o dai unllawr a deulawr ynghyd â thai teras yn y pentref ac, er bod y tai bwriedig yn ddeulawr, ni ystyrir eu bod allan o gymeriad y pentref. Nid oes llinell adeiladu bendant i'r rhan hon o'r anheddle ac ni ystyrir y byddai gosod y tai yn ôl o'r ffordd allan o le gyda'r patrwm datblygu.

5.7 Mae'r tai bwriedig i'w lleoli oddeutu 1m i ffwrdd o'r ffin gyda'r byngalo drws nesaf, a 4m i ffwrdd o dalcen y byngalo. Fe fyddai peth cysgodi o ardd cefn yr eiddo drws nesaf ond ni ystyrir y buasai hyn yn annisgwyl mewn ardal anheddol ac ni chredir y byddai niwed arwyddocaol yn deillio ohono. Ni ystyrir fod yr adeilad newydd yn debygol o achosi effaith gor-edrych ar eiddo'r cymdogion gan na fydd unrhyw ffenestri yn edrychiad gogleddol yr adeilad newydd.

5.8 Wrth ystyried bod hwn yn safle mewn-lewni mewn 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 Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.9 Nid oes gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun mynediad yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned. Yn ogystal, fe gredir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol o safbwynt niferoedd a threfniant. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

**Materion Bioamrywiaeth**

5.10 Fe nododd yr Uned Bioamrywiaeth fod posibl bydd effaith niweidiol ar wenoliaid duon yn deillio o'r datblygiad hwn, fodd bynnag, fe fyddent yn fodlon gyda mesurau lliniaru priodol. O weithredu yn unol â'r argymhelliad hwnnw fe gredir y buasai'r datblygiad yn gyson gyda gofynion Polisi PS19 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

**Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.11 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 polisïau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir 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 â darparu tai fforddiadwy.

**6. Casgliadau:**

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 2 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle hwn yn addas. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

**7. Argymhelliad:**

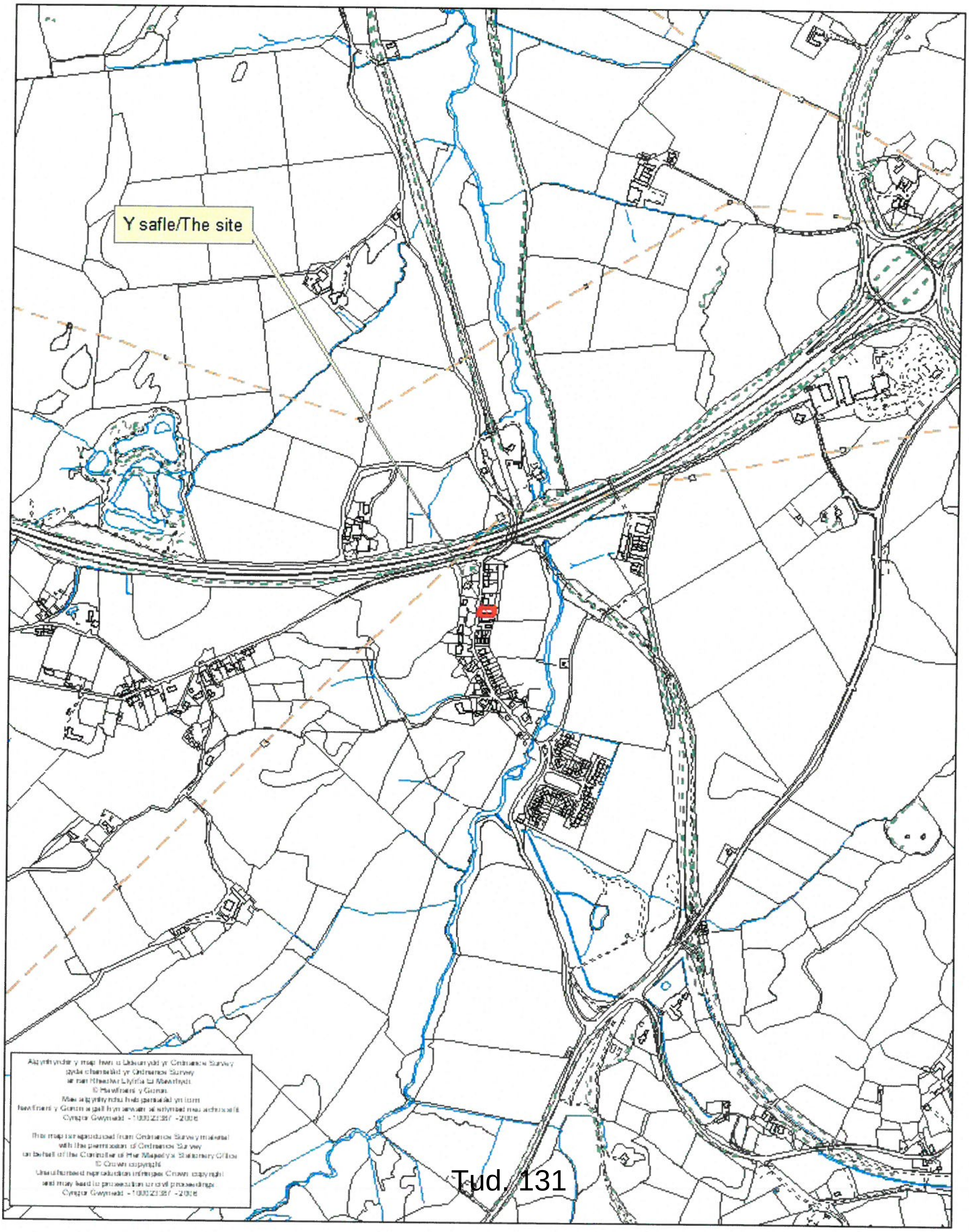
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud gyda sicrhau fod y 2 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau
3. To llechi
4. Amod Dwr Cymru
5. Amod Bioamrywiaeth
6. Amod Priffyrdd
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.

Nodiadau : Dŵr Cymru

**Rhif y Cais / Application Number : C17/0862/25/LL**

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



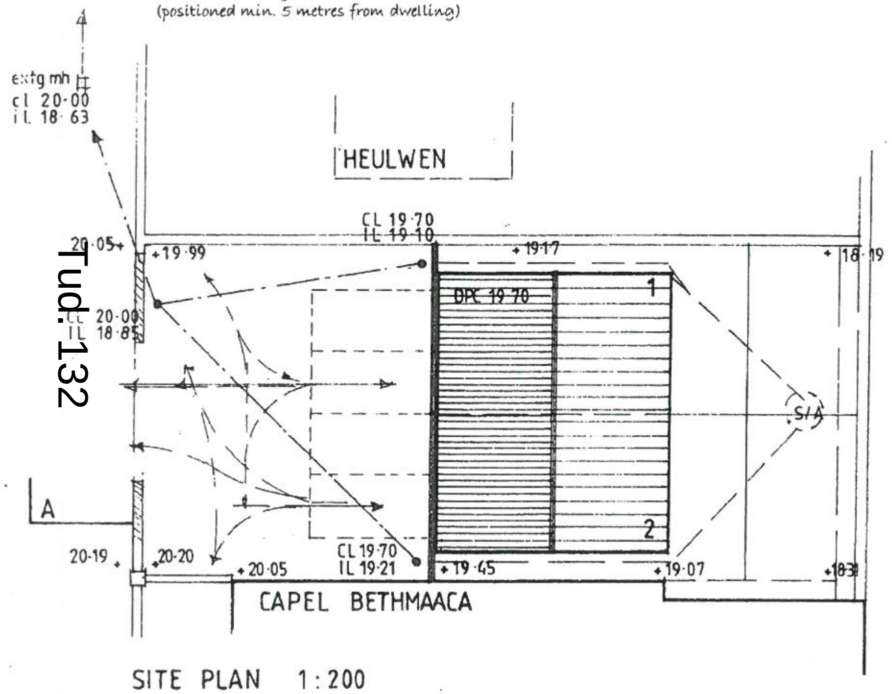
Existing front boundary walls to be removed.

Area in front of dwellings to be finished with brick paviours complying with SUDS requirements. Laid to even fall to proprietary drainage channel and grill.
Area set out for parking for 4 no. vehicles. Area conveyed so that each property has access rights over each other in order to facilitate vehicles entering and leaving property in forward gear.

House floor level set as per previous permission for one dwelling.

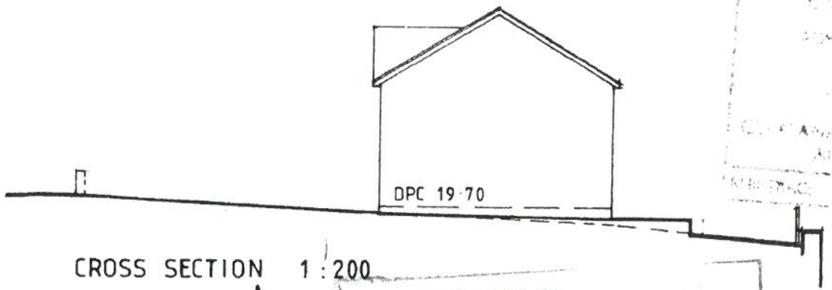
Existing side boundaries to remain as existing.
To rear boundary provide 1100mm high guard.

soak away: 2m3 of clean 50mm hardcore with polythene and soil cover.
(positioned min. 5 metres from dwelling)



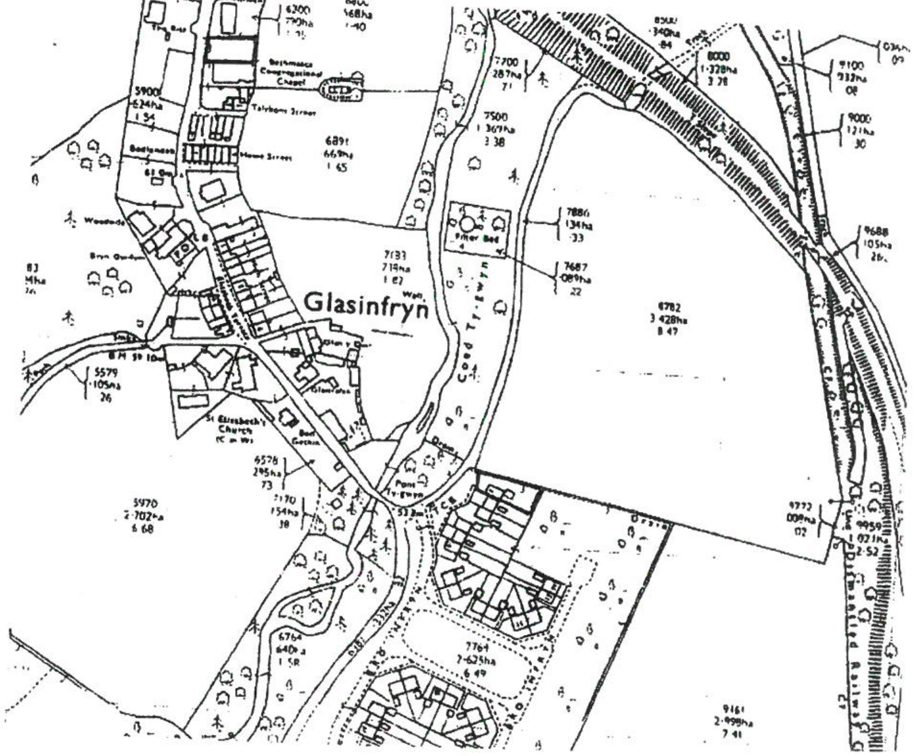

## SITE PLAN 1:200

Existing entrance to be modified to provide 5000 wide access.
New stone wall to match existing to be a maximum of 900 high above roadway.

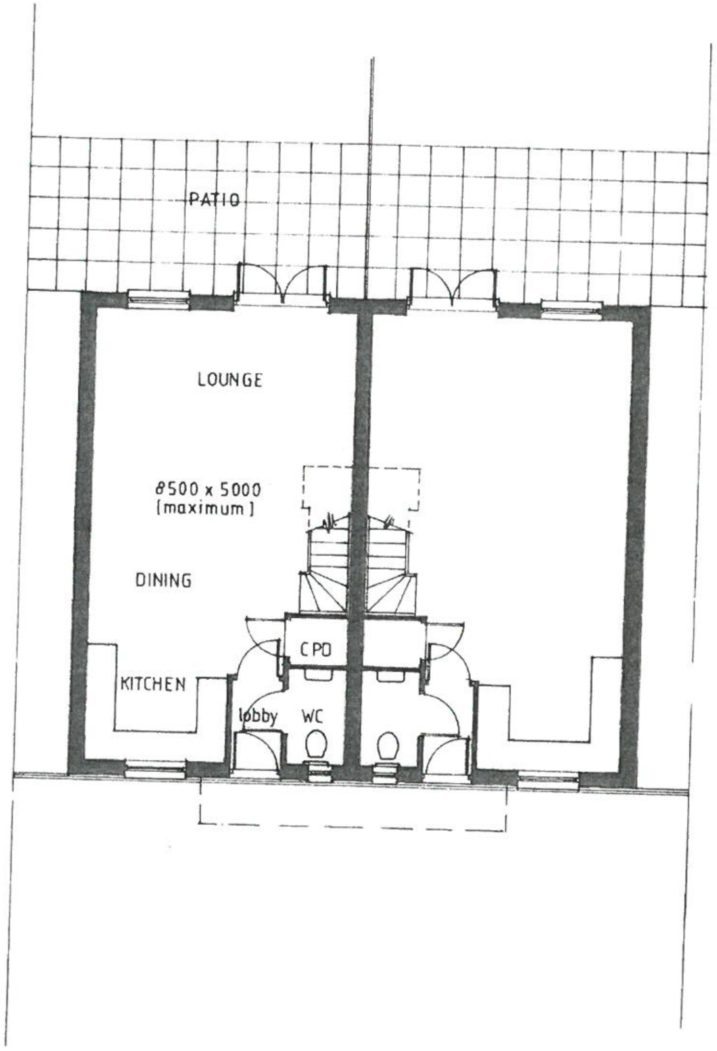



## CROSS SECTION 1:200
A

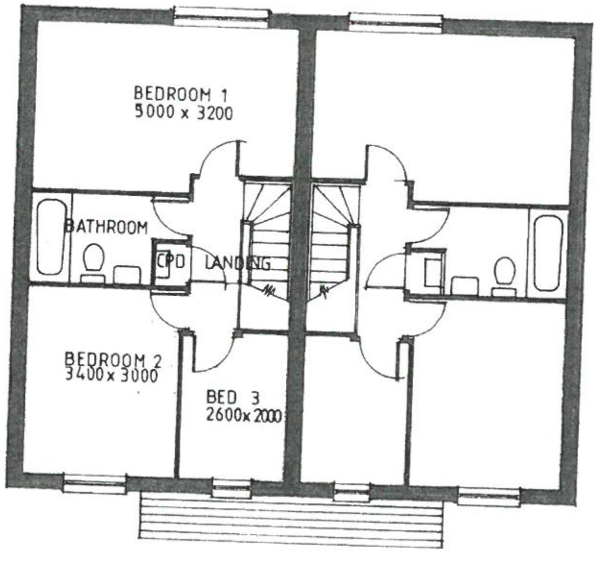
CYNLLUN
REVISED
2/10/17
AMA




## LOCATION PLAN 1:2500




GROUND FLOOR PLAN




FIRST FLOOR PLAN

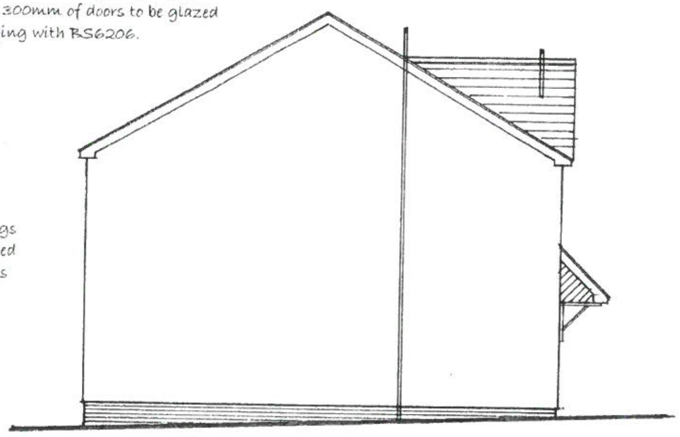
1 : 100

FINISHES:

| | |
|---|---|
| Roof. | Slates with matching interlocking ridge tiles.<br>All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534<br>Valleys formed with code 5 lead work on 25mm boards. |
| Walls. | K-REND render system. Colour - Cream.<br>Light grey facing brick to plinth. |
| Windows. | Double glazed PVC-U with 24mm units. U value- 1.60 W/M2 deg k |
| Roofline | swish celuka fascias, barges and soffites. 100 hr pvc-u gutters<br>and 65mm diam. rw pipes. |
| Glazing. | All glazing to doors and all windows with a cill height less than<br>800mm above fl. and windows within 300mm of doors to be glazed<br>with kite marked safety glass complying with BS6206. |

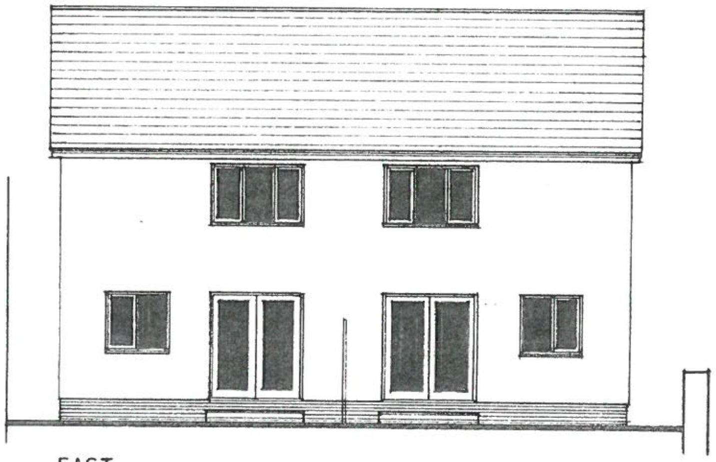
Provide code 4 lead cover flashings and soakers together with rendered bell cast and stepped cavity trays to BS 8215 at abutment.

WEST

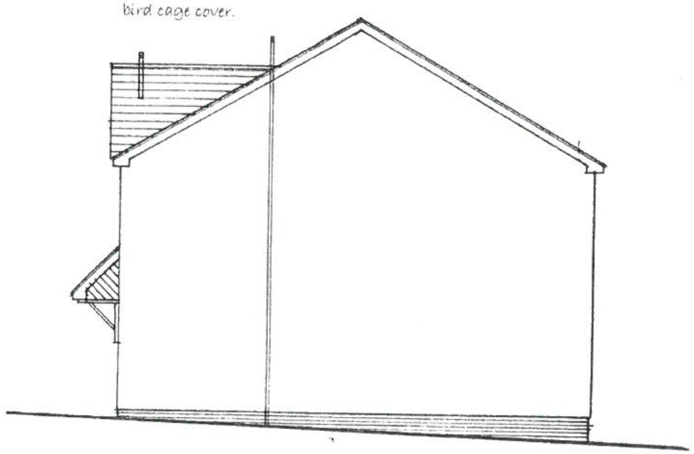


NORTH

100 SVP with bird cage cover.



EAST



SOUTH

PROPOSED ELEVATIONS 1:100