



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 15FED IONAWR, 2018

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

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 5 Ionawr 2018)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Sian Wyn Hughes
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager

Simon Glyn
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Llaf / Rhydd (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

TREFN SIARAD YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

7 - 32

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 18.12.17 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

5.1 CAIS RHIF C17/1024/39/LL - THE SHANTY, PEN BENNAR, ABERSOCH, PWLLHELI. 33 - 66

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le

AELOD LLEOL: Cyngorydd Dewi Wyn Roberts

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

5.2 CAIS RHIF C17/0903/16/LL - CARREG Y FEDWEN, SLING, TREGARTH, BANGOR 67 - 81

Creu canolfan ymchwil a menter iachad acwstig cysegredig gan gynnwys codi pedwar adeilad newydd, creu meysydd parcio a chodi wal ffin 2.3m o uchder (cais diwygiedig i gais dynnwyd yn ol - C16/1158/16/LL)

AELOD LLEOL: Cyngorydd Dafydd Owen

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

5.3 CAIS RHIF C17/0912/35/AM - STATION BAKERY, STRYD FAWR, CRICCIETH, GWYNEDD 82 - 92

Ail gyflwyniad o gais a ganiatawyd o dan C12/0476/35/AM ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eirwyn Williams

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

5.4 CAIS RHIF C17/0933/15/LL - DMM ENGINEERING INTERNATIONAL, FFATRI Y GLYN, YSTAD DDIWYDIANNOL Y GLYN, LLANBERIS, CAERNARFON 93 - 109

Dymchwel adeiladau diwydiannol a chodi 2 estyniad i adeilad diwydiannol a newidiadau cysylltiedig i adeilad presennol ynghyd a chodi un adeilad ar wahan ar gyfer storio a phrosesu

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kevin M Jones

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

5.5 CAIS RHIF C17/1090/45/LL - PARTINGTON MARINE BOATYARD, YR HARBWR, PWLLHELI, 110 - 125

Dymchwel ardal dan do storio cychod a gweithdy presennol yn dilyn difrod storm ac adeiladu gweithdy a storfa gychod newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Hefin Underwood

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

5.6 CAIS RHIF C17/1077/36/LL - TIR GER TY'N FFRWD, PENTREFELIN, CRICCIETH 126 - 135

Cais ol-weithredol i gadw mynedfa gerbydol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Stephen Churchman

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

5.7 CAIS RHIF C17/1101/13/LL - CLWB RYGBI BETHESDA, DOL DAFYDD, STATION ROAD, BETHESDA, BANGOR 136 - 159

Cais cynllunio llawn ar gyfer codi pump byngalo ar osod cymdeithasol a deuddeg tŷ ar osod cymdeithasol, a newidiadau i'r fynedfa a ffordd fynediad bresennol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rheinallt Puw

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

5.8 CAIS RHIF C17/1124/11/LL - MARKETING SUITE, Y BAE, BEACH ROAD, BANGOR 160 - 168

Diwygio amod 2 ar ganiatad cynllunio C16/0229/11/LL er mwyn parhau i leoli'r caban marchnata dros dro am ddwy flynedd ychwanegol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Huw G Wyn Jones

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

5.9 CAIS RHIF - C17/1144/39/LL - TY HIR CARAVAN PARK, MYNYTHO, PWLLHELI 169 - 177

Gosod dwy garafan sefydlog ychwanegol i gynyddu niferoedd o 17 i 19 a chodi clawdd pridd

AELOD LLEOL: Cynghorydd John B Hughes

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 18/12/17

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Owain Williams (a.m./ p.m.) a Simon Glyn (p.m.)

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Ll. Evans, Gareth W. Griffiths, Judith Humphreys, Sion Wyn Jones, Kevin Morris Jones, Dewi Roberts a Elfed P. Roberts (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), A. Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff – ar gyfer eitemau 5.12 a 5.13 ar y rhaglen), Moira Parri (Swyddog Iechyd Amgylchedd – ar gyfer eitemau 5.12 a 5.13 ar y rhaglen), Dylan Wynn Jones (Rheolwr Traffig, Prosiectau a Gwaith Stryd), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr), Glynda O'Brien a Bethan Adams (Swyddogion Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Huw G. Wyn Jones a'r Cynghorwyr Annwen Daniels a Peter Read (Aelodau Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

- (a) Datganodd y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones a Berwyn Parry Jones fuddiant personol, yn eitem 5.3 (Cais Rhif C17/0844/09/LL) a 5.16 (Cais Rhif C17/0565/41/LL) ar y rhaglen, oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Datganodd y Cynghorydd Louise Hughes fuddiant personol yn eitem 5.11 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0507/20/LL) oherwydd ei bod wedi rhagfarnu ei phenderfyniad cyn cyfarfod blaenorol lle drafodwyd y cais.

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

- (b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
- Y Cynghorydd Elfed P. Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.2 (cais rhif C17/0982/03/LL)
 - Y Cynghorydd Kevin Morris Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.6 (cais rhif C17/0807/15/LL)
 - Y Cynghorydd Eric M. Jones (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.8 (cais rhif C17/0826/17/LL)
 - Y Cynghorydd Sion Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitemau 5.9 a 5.10 (ceisiadau rhifau C17/0893/18/AM a C17/0953/18/LL)
 - Y Cynghorydd Gareth W. Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.11 (cais rhif C16/0507/20/LL)
 - Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitemau 5.12 a 5.13 (ceisiadau rhifau C13/0217/22/MW a C17/0455/22/LL)
 - Y Cynghorydd Dewi Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.14 (cais rhif C17/1024/39/LL)
 - Y Cynghorydd Aled Ll. Evans (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.16 (cais rhif C17/0565/41/LL)

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 27 Tachwedd 2017, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i gywiriad yn y fersiwn Saesneg yn ymwneud â phenderfyniad Cais Cynllunio Rhif 2 – C17/0656/42/LL – Maes y Garn, Stryd Fawr, Nefyn, sef:

Diwygio “nine” i “one” - i'r penderfyniad ddarllen fel a ganlyn:

“RESOLVED To delegate powers to the Senior Planning Manager to approve the application subject to signing a 106 agreement to bind **one** of the units for affordable housing and to agree on an appropriate method to ensure a financial contribution to improve the facilities of the open space/ play area in the community and also to conditions”

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 C17/0182/03/LL – Ty'n y Coed, The Old Quarry Hospital, Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog

Cais ôl-weithredol i newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol 15 llain ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff

- (a) Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod oddeutu 5 o aelodau'r Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017 ac er gwaethaf y tywydd gaeafol bod perthynas y safle gyda'r amgylchedd leol wedi derbyn sylw. Nodwyd bod y gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle gyda'r mwyafrif o'r lleiniau ffurfiol yn eu lle, a'r llystyfiant wedi ei blannu.

Ers i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor y tro diwethaf, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a oedd yn cynnig llecynnau parcio o fewn y safle ynghyd â gwybodaeth ar addasrwydd defnydd o gyffordd Ffordd Baltic a Ffordd Glanypwll i'r safle.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad gerbron y Pwyllgor.

Nodwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol a chyfeiriwyd at bolisi sy'n caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gweryslla neu lety wersylla amgen dros dro os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf fel amlinellwyd yn yr adroddiad.

Adroddwyd bod y Swyddog Carafanau (Uned Iechyd a Diogelwch) wedi cadarnhau bod y bwriad bellach yn ymddangos yn cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu. Fodd bynnag, roedd swyddogion yn parhau i ystyried nad oedd y bwriad yn gwbl gydymffurfio gyda meini prawf 1 a 2 o'r polisi. Roedd y cynllun a gosodiad y safle yn parhau yn gyfyngedig ac nad oedd lle amwynder agored cyffredinol o fewn y safle ar gyfer defnydd gan breswylwyr y safle. Ystyrir bod gosodiad y safle yn defnyddio gormodedd o lecnynnau caled ac nad ydoedd o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ar sail diffyg arwynebedd agored ar y safle a rhwng y lleiniau.

O safbwynt mwynderau gweledol a phreswyl, nodwyd bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 2,3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Fodd bynnag, roedd yn annerbyniol o ran gosodiad a'r dwysedd unedau teithiol a'r bwch sydd rhwng y lleiniau. Hefyd, ystyrir bod y

cynllun cyfyngedig yn groes i'r angen ar gyfer gofod mwynderol ar gyfer defnyddwyr presennol ac yn y dyfodol, a'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf polisïau perthnasol.

Ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos sut oedd modd i gerbydau sy'n towio negodi'r gyffordd rhwng Ffordd Baltic a Ffordd Glanypwll sydd yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth. Ystyrir hefyd y byddai modd i'r ymgeisydd gyfathrebu gyda'i gwsmeriaid i roi cyfarwyddiadau ar sut i gyrraedd a gadael y safle yn ddiogel ar hyd Ffordd Glanypwll heb ddefnyddio'r gyffordd is-safonol sydd yn arwain yn syth o'r safle i Ffordd Baltic/A470.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ystyrir bod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i ofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:
- Bod y swyddogion cynllunio yn gofyn am gyfyngiad ar ddefnydd y safle ond nad oedd hyn yn dderbyniol iddo gan ei fod angen y safle ar agor 12 mis o'r flwyddyn
 - Ei fod wedi cydymffurfio â'r gyfraith a bod 320 medr sgwâr o ardal gomunol a oedd yn cynnwys seddi, manau barbeciw, a fyddai'n addas ar gyfer y lleiniau arfaethedig
 - Ei fod wedi gwario oddeutu £2,000 ar blanhigion, llwyni, ar gyfer y safle gydag oddeutu 1,300 ychwanegol yn dod ym mis Mawrth
 - Cyfeiriwyd at ddeiseb wedi ei harwyddo gan 800 o unigolion a oedd yn gefnogol i'r datblygiad ynghyd â llythyrau wedi eu harwyddo gan 38 o fusnesau lleol a oedd yn cynnwys menter Llechwedd ac Antur 'Stiniog
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i'w ganiatáu yn bennaf oherwydd bod tref Blaenau Ffestiniog wedi datblygu yn ddiweddar a thwristiaid wedi cynyddu yn sgil y datblygiadau; bod y safle yn agos i'r dref a'r tir dan sylw yn ddiffaith. Byddai'n rhoi cyfle i berson lleol ddatblygu ar raddfa fach.
- (ch) Nodwyd gan ddau Aelod bryder ynglŷn â dwysedd y safle ac a fyddai modd dirprwyo'r hawl i'r swyddogion drafod hyn ymhellach gyda'r ymgeisydd.
- (d) Mewn ymateb, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai newid y dwysedd yn golygu newid y cais ac ni ragwelai y byddai'n welliant derbyniol. Rhaid cofio bod trafodaethau di-ben-draw wedi eu cynnal ar y cais dan sylw, ac fel esboniodd yr ymgeisydd ei fod angen penderfyniad ar y cais gerbron.
- (dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatau'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio ac fe gariodd y bleidlais.
- (e) Gofynnwyd i'r swyddogion cynllunio am amodau ar gyfer y cais ac fe amlinellwyd y canlynol:
- Cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd
 - Dim mwy o leiniau na'r nifer sydd wedi eu dangos ar y cynllun
 - amod tymhorol yn cyfyngu defnydd y safle (Mawrth i Hydref). Roedd yr ymgeisydd yn dymuno defnyddio'r safle trwy gydol y flwyddyn ond yn arferol rhoddir amod tymhorol ar safleoedd carafanau teithiol. Gofynnwyd i'r Pwyllgor benderfynu o ran yr amod yma.
 - defnydd gwyliau yn unig
 - gadw cofrestr fydd ar gael i'r awdurdod cynllunio i'w archwilio pe byddai angen
 - amod safonol Dŵr Cymru ar gyfer dŵr wyneb
 - cynllun rheoli traffig sy'n nodi manylion y llechen rhwystr yn y fynedfa a chyfarwyddiadau clir i'r rhai sy'n defnyddio'r safle ar gyfer mynediad a gadael y safle
- (f) Nododd aelod bod yr amodau a gynigwyd gan y swyddogion yn bur deg. O ran yr amod tymhorol, nododd yn arferol mai tymor 8 mis oedd tymor safleoedd carafanau teithiol.

Cynigwyd ac eiliwyd i gymeradwyo'r amod tymhorol.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol gan gynnwys y rhai amlinellwyd yn (e) uchod.

2. Cais Rhif C17/0982/03/LL – Llechwedd Slate Mines, Talywaenydd, Blaenau Ffestiniog

Darparu 6 uned 'glamping' o fath saffari ynghyd a datblygiadau atodol gan gynnwys gwaith peirianyddol.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle ar dir uchel mynyddig o fewn safle eang Llechwedd sydd yn cynnwys gweithfeydd llechi hanesyddol y chwarel ac yn fwy diweddar datblygiadau hamdden megis Zip World a llwybrau beicio mynyddig Antur 'Stiniog.

Tynnwyd sylw bod y safle presennol yn dir agored mynyddig ar lechr gymharol serth gyda thwll chwarel segur gerllaw. Golygai'r bwriad dorri'r tir mewn mannau a defnyddio'r pridd i lenwi gerllaw gan greu terasau gwastad er mwyn gosod y pebyll. Fe fyddai'r ymwelwyr yn defnyddio meysydd parcio presennol o fewn prif ardal Llechwedd ac yn cael eu cludo gan gerbydau bychain i'r pebyll.

Nodwyd bod y math yma o wersylla yn cael ei ystyried fel llety gwersylla amgen parhaol ac o'r herwydd yn gorfod cydymffurfio â gofynion y polisi perthnasol.

Cyfeiriwyd at yr ystyriaethau cynllunio eraill o fewn yr adroddiad, gan gynnwys yr hawl cynllunio sydd yn bodoli i weithio'r chwarel sydd wedi ei leoli yn agos iawn at y safle. Petai hyn yn digwydd, ni fyddai'r bwriad yn dderbyniol ac felly nodwyd pwysigrwydd i osod amod i sicrhau y byddai'r defnydd gwersylla glampio yn dod i ben pe byddai gwaith y chwarel yn dod yn rhy agos. Fodd bynnag, drwy osod amodau priodol, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag amodau cynllunio perthnasol.

- (b) Nododd Aelod, a oedd yn gweithredu fel Aelod Lleol, gefnogaeth i'r cais gan nodi:
- Bod yr unedau yn unigryw i'r ardal
 - Bod twristiaid a ddaw i'r ardal angen pob math o ddarpariaeth gwersylla
 - bod Llechwedd yn ganolfan wych yn yr ardal sy'n cydweithio gydag Antur Stiniog, Zip World, Bounce Below - sydd yn cynnig adnoddau pob tywydd ac addysgiadol, ac yn esiamplau da o sut i greu gwaith yng nghefn gwlad
 - wedi buddsoddi arian sylweddol yn y ganolfan ac yn cyflogi 60 gyda 200 yn gyflogedig dros dymor yr haf
 - bydd y fenter sydd yn destun y cais yn creu 3 swydd ychwanegol sydd yn bwysig iawn i'r ardal
 - nad oedd gwrthwynebiad yn lleol i'r datblygiad
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.
- (ch) Mewn ymateb i sylw wnaed ynglŷn ag amhariaeth y datblygiad ar y clychau'r gog sydd ar y llecyn dan sylw, nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu nad oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth.

Penderfynwyd: Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Lliw'r canfas i'w gytuno
4. Tirlunio

5. Bioamrywiaeth
6. Cyfyngu nifer yr unedau ar y safle i 6 ar unrhyw adeg
7. Cyfyngu tymor gwyliau/defnydd
8. Defnydd gwyliau yn unig.
9. Cadw cofrestr
10. Dim defnydd o'r pebyll os cychwynnir gwaith yn gysylltiedig â Thwll Bôn Llechwedd
11. Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli o safbwynt llwch
12. Triniaethau ffin i'w cytuno cyn meddiannu
13. Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli parcio

Nodyn i'r ymgeisydd am Glychau'r Gog.

3. Cais Rhif C17/0844/09/LL - Tir cyn Ganolfan Iechyd, Pier Road, Tywyn

Bu i'r Is-gadeirydd gadeirio'r cais uchod gan fod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr.

Cais llawn ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi 12 annedd (8 o fflatiau a 4 o efeilldai) ynghyd â mynedfa, parcio a thanadeiledd cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y byddai'r tai wedi eu gosod allan mewn un bloc o 8 o fflatiau ar ffurf adeilad tri llawr / deulawr, a 4 o dai pâr deulawr.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu tref Tywyn a thynnwyd sylw bod gweddill manylion y cais i'w gweld yn yr adroddiad gerbron a'r ffurflen sylwadau ychwanegol. Yn ogystal, tynnwyd sylw at ymatebion yr ymgynghoriadau cyhoeddus a'r ddeiseb a gyflwynwyd yn gwrthwynebu'r bwriad a oedd wedi derbyn sylw fel rhan o'r asesiad.

Nodwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn cwrdd â gofynion y polisi perthnasol a'r 12 annedd yn cyfrannu'n bositif at ddarpariaeth tai hap yn Nhywyn a hefyd yn gwneud defnydd da o dir a ddatblygwyd o'r blaen. Nodwyd y byddai'r unedau yn rhai fforddiadwy ar gyfer eu rhentu yn gymdeithasol.

Er bod pryderon wedi eu codi gan y cyhoedd y bydd y safle yn arwain at or-ddatblygiad ystyrir y byddai'r datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr ardal bresennol ac ni fyddai yn achosi niwed gormodol i rinweddau gwledol yr ardal na'r drefwedd ehangach.

Nodwyd bod y datblygiad wedi'i gynllunio'n i sicrhau pellter preifatrwydd da rhwng yr anheddau bwriedig ac adeiladau presennol, yn ogystal mae pellter yr adeiladau oddi wrth dai presennol ger y safle yn sicrhau na fydd yn effeithio ar lif golau naturiol i'r anheddau hynny. O safbwynt pryderon ynglŷn â gor-edrych i gerddi cyfagos, nodwyd bod gor-edrych i erddi mewn sefyllfa drefol yn anorfod. Ni ystyrir bod gwrthwynebiad ynglŷn ag amhariaeth a tharfu ar fwynderau trigolion cyfagos gan deuluoedd a phlant a allai breswyllo yn y datblygiad yn rhesymol a chredir y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at gymuned amrywiol ei natur.

Yng nghyd-destun trafndiaeth a mynediad, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau perthnasol.

Mewn ymateb i ymgynghoriad gyda Dŵr Cymru, derbyniwyd sylwadau yn nodi na ddylai dŵr wyneb oddi ar y datblygiad gael ei gysylltu i'r garthffos gyhoeddus ac i'r perwyl hwn cynigir amod i'w gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio yn nodi y dylid cytuno ar y modd o waredu dŵr wyneb ac aflan cyn y cychwynnir unrhyw ddatblygiad.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, yr holl sylwadau a dderbyniwyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus, ystyrir bod y bwriad arfaethedig yn gwneud defnydd da o safle tir llwyd ac argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd i'w ganiatáu yn unol ag amodau perthnasol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) yn ymwybodol bod deiseb wedi ei gyflwyno ond er gwybodaeth bu iddynt gynnal ymgynghoriad gyda thrigolion Tywyn ac roedd yr adborth yn bositif yn gyffredinol, gyda dros 80% yn cwblhau holiadur barn ac yn cefnogi neu yn cefnogi'n gryf y datblygiad arfaethedig
 - Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r Adran Gynllunio ac yn dilyn adborth diwygiwyd y cynllun i ostwng rhan o'r bloc o fflatiau i ddau lawr i leihau'r effaith ar y byngalos gyferbyn
 - Bydd y fflatiau ar gyfer darpar denantiaid dros 55 oed
 - Bydd trefniadau cefnogaeth tenantiaeth gan staff CCG yn y cynllun gwarchod pobl hŷn yn Morfa Cadfan sydd yn agos i'r datblygiad
 - Bydd y tai dwy lofft yn helpu i ddiwallu anghenion am y math yma o dai o ganlyniad i reoliadau gyda threth ystafell wely, gyda'r angen bellach fwyfwy am unedau llai
 - Bod anghenion tai ar gyfer tai fforddiadwy yn Nhywyn yn uchel iawn gyda dros 40 yn aros am dai dwy lofft a dros 60 am fflatiau un / dwy lofft gyda chanran uchel ohonynt wedi cofrestru yn unigolion dros 55 oed
 - Credir bod tystiolaeth gadarn i gyfiawnhau adeiladu'r datblygiad, yn ymateb i'r angen ac wrth wneud hynny yn adfywio safle sydd yn segur
- (c) Nododd aelod ei phryder ynglŷn â'r safle gan ei fod yn safle bychan iawn ac o ganlyniad yn creu gor-ddatblygiad. Pryderwyd hefyd am fynediad i'r safle a theimlwyd nad oedd y cynlluniau gerbron yn adlewyrchu hyn ac y byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle er mwyn cael gweld drostynt eu hunain maint Heol Tallyllyn. Yn ogystal, pryderwyd am leoliad y safle biniau a oedd yn gor-edrych ar ffenestri byngalo cyfagos. Tra'n datgan nad oedd yn erbyn caniatáu'r cais a bod angen tai fforddiadwy cymdeithasol yn Nhywyn, roedd yr Aelod o'r farn y dylid gohirio cymryd penderfyniad a chynnal ymweliad â'r safle gan ei fod yn ddatblygiad helaeth.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.
- (d) Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod, esboniodd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddogion wedi ystyried cynnal ymweliad safle ond yn seiliedig ar y wybodaeth a'r lluniau gerbron, ac y gellir ail-leoli'r safle biniau, roeddynt o'r farn na fyddai'n realistig gohirio cymryd penderfyniad ar y cais gan fod Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi negodi gyda'r Bwrdd Iechyd i ymestyn y cyfnod i brynu'r tir tan ddechrau mis Ionawr ac na fyddai Pwyllgor Cynllunio arall cyn hynny i fedru ymdrin â'r cais. Felly drwy ohirio cymryd penderfyniad, byddai peryg i CCG golli'r cyfle i allu prynu'r tir.
- (dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ymweld â'r safle ond fe syrthiodd y cynnig hwn.
- (e) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais ac fe gariodd y bleidlais.
- (f) Mewn ymateb i bryder amlygwyd ynglŷn â diffyg darpariaeth maes chwarae i blant fel rhan o'r cynllun, esboniodd y Rheolwr Cynllunio bod y mater hwn yn cael ei gyfarch ym mhwynt 5.5 o'r adroddiad ac nad oedd yn cyrraedd y trothwy am yr angen i lecyn chwarae gan fod rhan helaeth o'r datblygiad ar gyfer unigolion yn yr oedran dros 55 oed.
- (g) Amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol o blaid yr argymhelliad i'w ganiatau:
- Cefnogol i'r bwriad gan fod y cynllun yn cynnwys tai bychan ac sydd yn hynod o bwysig i'r ardal ac yn dymuno gweld cynlluniau tebyg mewn ardaloedd eraill o Wynedd
 - Bod dros 3,000 o unigolion ar restr aros am dai ac y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at leihau'r rhestr

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau isod:

- 1 Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
- 2 Unol gyda'r cynlluniau.
- 3 Cytuno llechi to.
- 4 Cytuno gorffeniad waliau allanol.
- 5 Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrttil ar gyfer y tai fforddiadwy.
- 6 Dim dŵr wyneb i gael ei waredu i'r garthffos gyhoeddus oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno i hynny yn ysgrifenedig.
- 7 Llefydd parcio a mynedfeydd i'w cwblhau yn unol gyda chynlluniau ac i fod yn weithredol cyn i'r tai gael eu meddiannu am y tro cyntaf.
- 8 Cyflwyno cynllun tirlunio er cymeradwyaeth o fewn deufis i gychwyn datblygu.
- 9 Amserlen gweithredu cynllun tirlunio.
- 10 Amod safonol cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig.
- 11 Cyfyngu oriau gweithio ar y safle.

4. Cais Rhif C16/0436/11/LL – Tir ar Ffordd Deiniol, Bangor

Codi uned A3 (caffi) gyda drive-thru, creu manau parcio a dwy fynedfa gerbydol newydd a thorri coed.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â'r safle uchod a oedd yn ddefnyddiol er mwyn medru gweld cyd-destun y cais, sydd yn ddarn trionglog o dir ar Ffordd Deiniol, Bangor, oddi ar y gyffordd sy'n gwasanaethu ASDA, Ffordd Sackville a gweddill Ffordd Deiniol. Tynnwyd sylw bod y safle mewn lleoliad amlwg mewn ardal sy'n gwasanaethu fel un o'r prif bwyntiau mynediad i mewn ac allan o'r ddinas. Nodwyd bod nifer o goed ar y safle sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed.

Cyfeiriwyd at yr ymatebion i'r ddau gyfnod ymgynghori cyhoeddus fel rhan o'r adroddiad.

Tynnwyd sylw at baragraffau 5.2 i 5.13 o'r adroddiad a oedd yn cyfeirio at egwyddor y datblygiad ac er i'r cais fodloni rhai o ofynion y polisi perthnasol, ei fod wedi methu ag arddangos cydymffurfiaeth â gofynion polisiau eraill.

Yng nghyd-destun effeithiau priffyrdd, tynnwyd sylw'r Pwyllgor Cynllunio i baragraffau 5.21 i 5.29 o'r adroddiad a bod pryderon clir yn y materion hyn ac fe welwyd ar yr ymweliad safle cynnydd yn y traffig wrth i geir aros tu allan i'r safle am gyfnod weddol fyr. Nodwyd ymhellach nad oedd y cais yn dangos darpariaeth ar gyfer cerbydau gwasanaethu / danfon nwyddau ac y byddai'n rhaid i loriau fagio i mewn neu allan o'r safle gan nad yw'r elfen *drive-thru* yn addas i gerbydau mwy. Ar y cyfan felly, nodwyd bod y materion priffyrdd i gyd yn arddangos bod y safle, yn sgil ei natur gyfyngedig, yn anaddas ar gyfer y raddfa arfaethedig hon o ddefnydd heb fod posibilrwydd y bydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

O safbwynt coed wedi'u gwarchod nodwyd bod nifer o goed ar y safle a hefyd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed. Nodwyd bod y bwriad yn cynnwys gwaredu'r holl goed presennol ar y safle ac un goeden ar dir cyfagos. Ymdrinnir â'r materion hyn ym mharagraffau 5.32 i 5.40 o'r adroddiad a phwysleisiwyd bod yr awdurdod yn parhau gyda'r farn ei bod yn annerbyniol colli'r holl goed ar y safle hwn.

Tynnwyd sylw at bryderon yr Uned Bioamrywiaeth ac yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd, ystyriwyd bod y cais yn methu bodloni'r polisi perthnasol.

Yn dilyn asesiad lawn o'r holl ystyriaethau a'r polisiau cynllunio perthnasol, gan gynnwys y gwrthwynebiadau a'r sylwadau a gyflwynwyd i gefnogi'r cynllun, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais gan ei fod yn annerbyniol ac yn unol â'r rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad gerbron.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd ar ran Cymdeithas Ddinesig Bangor nad oeddynt yn gefnogol i'r cais oherwydd:

- Nad oedd y cais yn cydymffurfio â pholisïau'r awdurdod cynllunio
- Ei fod wrth ymyl cylchfan brysur iawn a bod nifer o resymau dros ei wrthod
- Bod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cyfeirio at warchod yr amgylchedd ac yn benodol gwarchod y coed ar y safle
- Bod y lleoliad yn anaddas sydd yn ffordd brysur i Fangor ac yn ffordd a ddefnyddir gan y gwasanaethau brys
- Pryderon ynglŷn â pharcio ar Ffordd Sackville
- Nad oedd darpariaeth parcio ar gyfer cerbydau fyddai'n gwasanaethu'r safle
- Er bod yr ymgeisydd yn nodi y byddai'r cais yn creu swyddi, gellir creu'r swyddi hyn pe byddai'r fenter yn cael ei leoli ar safle mwy addas megis Parc Bryn Cegin

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

- bod cwmni "Deiniol Development" wedi datblygu ASDA sydd wedi ei leoli gerllaw'r safle a'r bwriad ar y pryd ydoedd, pan brynwyd y safle, i ASDA fod yn fwy. Fodd bynnag, aethpwyd ymlaen i ddatblygu ar raddfa lai ac ers hynny bod y safle sydd yn destun y cais wedi bod yn wag
- Diben y cais ydoedd dod â gweithgarwch yn ôl i'r safle ac ar yr un pryd ceisio datblygu mynedfa deniadol i ganol y ddinas gyda thirlunio o ansawdd uchel.
- bod yr adeilad ei hun ar raddfa fach iawn ac yn galluogi Starbucks i sefydlu presenoldeb ym Mangor a oedd yn ddymuniad ganddynt ers peth amser
- Nad oedd unrhyw safle arall a dyma'r unig gyfle sydd ganddynt
- bod gan y cwmni gysylltiadau cadarn gyda'r gymuned, cymunedau myfyrwyr mewn mannau fel Llandudno, Aberystwyth, ac fe'u cafodd eu hysgogi gyda cheisiadau gan bobl leol yn gofyn iddynt ddod â'r brand hwn i Fangor a fyddai'n atgyfnerthu canol y ddinas
- Er yn ymwybodol o'r pryderon ynglŷn â thraffig a'r effaith ar y gylchfan bresennol, dywedwyd bod y pryderon hyn yn cael eu camddefnyddio i raddau helaeth gan nad ydoedd ar gyfer denu unigolion i'r safle ond yn hytrach denu ceir sy'n mynd heibio ac y byddai'r safle yn hygyrch i fyfyrwyr a cherddwyr
- nad oedd y cwmni'n bwriadu lleihau'r coed, ond 'roedd yn amlwg bod y coed ar y blaen mewn cyflwr gwael iawn gydag oes cyfyngedig o fywyd
- ceisir creu ardal wedi'i thirlunio a fydd yn parhau am genedlaethau i ddod a fydd o ansawdd uchel o ran nifer y coed a'r rhywogaethau a blannir

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion ac fe amlygwyd y pwyntiau canlynol gan aelodau unigol o blaid ei wrthod:

- Gor-ddatblygiad
- ffordd brysur ac fe fyddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa
- pryder ynglŷn â cholli coed ac y byddai eu colli yn niweidiol i Fangor
- pryder am lecynnau addas i barcio
- nad oedd darpariaeth ar gyfer llwytho a dadlwytho nwyddau i'r safle ac o ganlyniad byddai cwsmeriaid yn parcio ar y ffordd ac yn creu tagfeydd traffig
- Pryderu am yr iaith Gymraeg
- Pryder am ddiogelwch myfyrwyr sydd yn cerdded ar hyd y ffordd dan sylw
- Anghytuno hefo asiant yr ymgeisydd o ran lleoliadau amgen a bod llefydd gwag yn y Stryd Fawr ar gyfer y datblygiad a hefyd ym Mharc Bryn Cegin a fyddai yn leoliad mwy addas

Penderfynwyd: Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae'r cynnig wedi methu ag arddangos cydymffurfiaeth â gofynion polisi MAN 1 a PCC o ran cyfiawnhau'r angen a'r lleoliad (o ran y prawf dilyniannol) am y datblygiad a bodloni'r Awdurdod na fydd y datblygiad yn niweidiol i fywiogrwydd a hyfywdra canol y ddinas.

2. Ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi ISA 4 gan y bydd y cynnig yn arwain at golli gofod gwyrdd mwynderol gwerthfawr mewn ardal drefol.
3. Ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion polisïau PS19, PCYFF 4, PS 5 a hefyd ISA 4 gan nad oes cyfiawnhad dros golli coed sydd wedi'u gwarchod ar y safle hwn a byddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol y strydwedd ac ni fyddai'r mesurau lliniaru arfaethedig yn goresgyn y golled yn dderbyniol.
4. Ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi PS19 ac AMG 5 gan nad yw'r cais wedi arddangos nad oes dewisiadau amgen boddhaol eraill ar gyfer y datblygiad ac nad ydyw wedi'i arddangos bod yr angen am y datblygiad yn goresgyn pwysigrwydd y safle fel carreg sarn bioamrywiaeth.
5. Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau TRA 2, TRA 4 a MAN 7 gan nad oes darpariaeth yn y safle i gerbydau gwasanaethu barcio ac ni fyddai modd i gerbydau gwasanaethu fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen a gallai hyn fod yn andwyol i ddiogelwch ffyrdd o ystyried agosrwydd y safle at gylchfan brysur. Yn ogystal, nid oes gan yr elfen *drive-thru* ddigon o fannau parcio i gwsmeriaid sy'n aros, ac fe allai hyn arwain at symudiadau cerbydol ychwanegol i mewn ac allan o'r safle er mwyn i gwsmeriaid fynd i mewn i'r maes parcio i gwsmeriaid.

5. Cais Rhif C17/0281/11/LL - Tir gyferbyn â Bryn Heulog Terrace, Bangor

Codi annedd newydd.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y bu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017. Cais ydoedd ar gyfer codi un tŷ annedd ar lain o dir gwag o fewn ardal breswyl o ddinas Bangor. Nodwyd bod y ffin ddatblygu yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle ac fe roddwyd caniatâd amlinellol i godi tŷ ar y safle drwy apêl yn 2013, sydd erbyn hyn wedi dod i ben.

Eglurwyd bod y safle ar ffurf triongl ac fe'i lleolir oddi ar ffordd breifat Rhes Bryn Heulog gyferbyn a theras o dai. Nodwyd bod y safle yn cefnu ar res o dai teras ar Ffordd Caernarfon a saif y tu cefn i erddi hir a chul y tai hynny ar lecyn o dir ar lefel uwch sydd rhwng y gerddi a llwybr marchogaeth cyhoeddus. Esboniwyd bod y safle yn rhedeg mewn cyfeiriad croes i'r gerddi sy'n golygu ei fod yn ffinio gyda 7 gardd. Fe fyddai'r fynedfa gerbydol oddi ar y llwybr marchogaeth gyda lle parcio i o leiaf ddau gerbyd ar y safle.

Wrth ystyried bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer datblygiad anheddol ar y llecyn yn y gorffennol pwysleiswyd bod yr egwyddor o ddatblygu tŷ yma yn dderbyniol ond wedi dweud hynny roedd y cais a oedd yn destun apêl yn ymwneud â chynlluniau penodol ar gyfer tŷ deulawr yn wynebu Rhes Teras Brynheulog heb unrhyw ffenestri yn wynebu cefnau tai sydd wedi eu lleoli ar Ffordd Caernarfon.

Esboniwyd bod y cynlluniau newydd yn sylweddol wahanol i'r rhai oedd yn destun y cais apêl.

Ni chredir bod y dyluniad fel cyflwynwyd yn dderbyniol o safbwynt effaith ar fwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl, ac fe fyddai'r ddwy ffenestr llawr cyntaf yn creu gor-edrych annerbyniol sylweddol dros erddi a ffenestri cefnau tai ar Ffordd Caernarfon, ac yn creu effaith mur uchel gormesol ar ben y llethr sydd tu cefn i'r tai. Mynegwyd pryder hefyd am yr effaith ar y strydwedd.

Eglurwyd fod swyddogion wedi trafod ac awgrymu i'r ymgeisydd cyn iddo gyflwyno cais y gallasai datblygiad o fyngalo gromen, wedi'i ddylunio'n briodol, fod yn dderbyniol ar y safle.

Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- ei fod yn Aelod Lleol dros yr ardal
 - ei fod wedi byw yn yr ardal hon trwy gydol ei oes a cheisio adeiladu cartref iddo'i hun a'i deulu a chyfle unwaith mewn bywyd i gael cartref i fyw yn yr ardal
 - ei fod wedi siarad â'r cymdogion o ran y cais ac wedi eu sicrhau y bydd y safle yn cael ei lefelu a bydd muriau cynnal yn cael eu hadeiladu ynghyd â sgrinio uchel ar hyd y safle cyfan er mwyn cadw preifatrwydd
 - bod gosodiad y tŷ ar gornel bellaf y safle i osgoi unrhyw elfennau gor-edrych ac wedi cael sicrwydd gan yr Adran Cynllunio eu bod yn hapus gyda'r tŷ sy'n cael ei adeiladu ar y safle ond bod pryderon gyda'r ffenestri sy'n wynebu'r teras ar Ffordd Caernarfon
 - holodd yr ymgeisydd pa bolisi oedd gan yr awdurdod cynllunio o ran pellter derbyniol rhwng adeilad newydd a theras presennol
 - Mewn ymateb iddo, nododd yr Adran Cynllunio nad oedd ganddynt unrhyw bolisi penodol. Felly bu i'r ymgeisydd edrych ar bolisiâu awdurdodau eraill megis Adrannau Cynllunio Sir y Fflint a Chonwy sydd â pholisi sy'n nodi bod pellter o 22 metr yn dderbyniol fel y pellter gwahanu rhwng ffenestri'r llawr cyntaf o dŷ presennol. Gyda hyn mewn golwg, mesurwyd y pellter o'r ffenestri i'r teras presennol ac roedd o'r farn bod y cais yn cydymffurfio â'r mesuriad penodol o 22 metr pe byddai Cyngor Gwynedd yn mabwysiadu'r polisi hwn
 - Yn ddiweddar iawn nodwyd bod Cyngor Gwynedd wedi caniatáu estyniad llawr cyntaf i eiddo sydd wedi'i leoli dau ddrws i ffwrdd o'r safle hwn, ac wedi caniatáu ffenestri'r llawr cyntaf i oredrych gerddi
 - Roedd yr ymgeisydd o'r farn nad yw wedi cael ei drin yn deg iawn

- (c) Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y swyddogion cynllunio yn ymdrin â phob cais ar ei haeddiant a bod y cyngor a roddir gan swyddogion yn gwbl broffesiynol ac annibynnol. Tynnwyd sylw bod hanes i'r cais dan sylw a bu i'r ymgeisydd dderbyn cyngor o'r math o dŷ a fyddai'n addas i'r safle yma. Pwysleisiwyd bod sylw wedi ei roi i'r apêl yn 2013 ac fe gyfeiriwyd y Pwyllgor Cynllunio i baragraff 5.3 o'r adroddiad sy'n amlinellu'n glir y math o dŷ fyddai'n dderbyniol ar y safle hwn.

Ymhellach cyfeiriwyd at baragraff 5.6 sydd yn egluro'r math o gais a math o dŷ sydd yn gwbl wahanol i'r hyn ganiatawyd ar apêl.

Pwysleisiwyd bod egwyddor o adeiladu tŷ ar y safle yn dderbyniol cyn belled a bod y tŷ yn addas o ran maint a dyluniad.

- (ch) Ychwanegodd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddogion cynllunio wedi ymweld â'r safle gan gynnig cyngor i'r ymgeisydd gyda'r neges wedi bod yn gyson a chlr (ar lafar ac yn ysgrifenedig) y byddai datblygiad preswyl ar y safle yn gallu bod yn addas yn ddarostyngedig i oresgyn pryderon amlwg iawn am or-edrych i dai cyfagos yn Ffordd Caernarfon ac fe gyfeirwyd bod nifer o'r tai hyn yn is na'r safle. Cydnabuwyd bod pellter yn cael ei gydnabod fel pellter rhesymol rhwng tai i osgoi goredrych sef 22 metr ond nad oedd yn ganllaw sydd wedi ei fabwysiadu gan Gyngor Gwynedd ond ei fod yn cael ei dderbyn fel canllaw cyffredinol gan swyddogion ac mewn apeliadau. Pwysleiswyd bod tai Ffordd Caernarfon yn bodoli'n barod a'r cais gerbron yn dŷ newydd, ac o ganlyniad eglurwyd bod y goredrych yn llawer gwaeth gan fod y safle yn uwch, ac yn yr achos hwn bod yn rhaid cymryd i ystyriaeth lefelau tir, defnydd o'r ffenestri, defnydd o'r gerddi a pha mor breifat ydynt ar hyn o bryd, yn ogystal â'r canllaw pellter o 22 metr.
- (d) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais.
- (dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- (i) Gofynnwyd a oedd potensial i ganiatau'r cais yn seiliedig ar ddirprwyo'r hawl i'r swyddogion cynllunio ei ganiatau yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd ar ddyluniad derbyniol.

Mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio pe byddai'r Pwyllgor yn hapus gyda'r argymhelliad, bod y swyddogion cynllunio yn fwy na bodlon trafod gyda'r ymgeisydd ar gynllun a fyddir yn dderbyniol ac y gellir ei gymeradwyo.

- (ii) Gofynnwyd a oedd y mesuriadau pellter (sef 22 medr) o fewn y gyfraith?

Mewn ymateb, esboniodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cyfraith yn dynodi pa mor bell neu agos ydoedd adeilad, ond yn y cyd-destun i benderfyniad apêl disgrifiwyd y math o eiddo all fod yn dderbyniol i'r safle ond bod y cais gerbron yn ddyluniad i'r gwrthwyneb. Ychwanegwyd bod yr ymweliad safle wedi bod yn ddefnyddiol o ran gwerthfawrogi'r math o eiddo oedd yn destun y cais a beth fyddai ei berthynas gyda'r holl eiddo cyfagos ac ategwyd barn y swyddogion cynllunio ei fod yn annerbyniol yn ei ffurf bresennol.

- (iii) Cyfeiriwyd at gais blaenorol yn Nhywyn a drafodwyd yn gynharach gan y Pwyllgor Cynllunio, pryd y nodwyd nad oedd gor-edrych yn faterol i gynllunio.

Mewn ymateb, esboniwyd bod cais Tywyn mewn sefyllfa drefol sydd yn wahanol i'r safle yma. Yng nghais Tywyn nid oedd y goredrych yn annerbyniol ond roedd y cais gerbron yn cael ei ystyried yn annerbyniol oherwydd natur y safle yma.

Penderfynwyd: Gwrthod am y rheswm isod:

Fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol i fwynderau preswyl meddianwyr eiddo lleol oherwydd y byddai'n achosi effeithiau gor-edrych sylweddol i mewn i, neu tuag at, fannau preifat yr eiddo hynny ac y byddai hefyd yn creu strwythur gormesol ei natur i'r tai hynny. Ni chredir ychwaith fod y cynlluniau a chyflwynwyd yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd adeiledig y safle. Ni fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal yn gyffredinol ac felly fe gredir bod y cais yn groes i bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

6. Cais Rhif C17/0807/15/LL - Tir ger Ffordd Tŷ Du, Llanberis.

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

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017. Atgoffwyd y Pwyllgor Cynllunio 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. Yn sgil sylwadau yn y Pwyllgor diwethaf paratowyd cymhariaeth arwynebedd llawr tai gyda dyluniadau newydd a'r tai blaenorol a chyfeiriwyd at y canlyniadau ym mharagraff 5.7 o'r adroddiad. Fel y gwelir bod maint y dyluniadau yn eithaf tebyg er ychydig bach yn llai ar gyfartaledd na'r tai a ganiatawyd eisoes. Ar y cyfan credir bod y dyluniad yn fwy cyfoes ac o bosib o ddyluniad mwy pensaernïol na'r gwreiddiol. Trwy dorri ar lefelau'r to a defnyddio cysgodfannau ceir yn hytrach na modurdai fe fyddant yn llai swmpus na'r dyluniadau blaenorol gan greu naws fwy agored ar gyfer y stad. Byddai'r deunyddiau megis llechi, pren a rendr yn gweddu'n briodol i'r safle a gydag adeiladau eraill o gwmpas yr ardal.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ystyrir bod y newidiadau a gynigwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol ac argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatâu'r cynlluniau diwygiedig.

- (b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi ei fod yn y cyfarfod ar 6 Tachwedd 2017 wedi gwneud llawer o sylwadau am yr ymgeisydd a'i fod yn dymuno tynnu'r sylwadau hynny'n ôl ac ymddiheuro. Nododd mai parcio oedd y broblem yn

Llanberis ac wrth fod yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r problemau parcio a hefyd yn trio ei orau i gael llefydd parcio i drigolion Fron Goch 'roedd yr Aelod yn gefnogol i'r cais.

- (c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.
- (ch) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod ynglyn â'r dyluniadau, nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y dyluniadau ar gyfer yr holl dai 'run fath ond gydag ychydig bach o wahaniaeth yn y cysgod-fannau.
- (d) Nododd Aelod ei fod yn anghytuno yn llwyr a chyfeiriwyd at ymatebion o'r ymgynghoriadau cyhoeddus a oedd yn nodi nad yw'r dyluniad newydd yn cydweddu hefo chymeriad adeiladau presennol Llanberis ac o'r herwydd nododd na fyddai'n cefnogi'r cais.

Penderfynwyd: 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.

7. Cais Rhif C17/0908/16/LL - Zip World, Chwarel y Penrhyn, Bethesda

Creu cwrs 4 weiren sip i gymryd lle 4 weiren sip bach wedi eu lleoli islaw'r brif weiren sip, gosod cyfarpar ac isadeiledd cysylltiedig â llwyfannau i'r rhai presennol a thirweddu (cais rhannol ol-weithredol).

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan dynnu sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a oedd yn cynnwys llythyrau gwrthwynebiad. Eglurodd bod perchnogion Parc Gwyliau Ogwen Bank wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl yn dilyn trafodaeth efo'r ymgeisydd ar y safle.

Cyfeiriwyd at sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd a oedd yn cynnig amodau y dylid eu cynnwys pe caniateir y cais. Nododd o ystyried safle'r cais bod cyfyngu amser defnyddio'r gwifrau o 08:00 dan 20:00 fel yr argymhellir yn rhesymol o ystyried lleoliad y safle.

Nodwyd bod atyniad menter *Zip World* wedi ei sefydlu ers 2013, felly roedd egwyddor y fenter ynghyd â'r gweithgareddau a oedd yn ymwneud a'r fenter, eisoes wedi ei dderbyn.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail colli preifatrwydd a pharhad yn effaith negyddol sŵn yn deillio o'r atyniad yn bresennol ynghyd a'r effaith sŵn a all deillio o'r atyniad yn y dyfodol ar fwynderau trigolion lleol. Fodd bynnag, mewn ymateb i'r pryderon hyn roedd yr ymgeisydd wedi cadarnhau'n ysgrifenedig y byddai'r 4 gwifren sip, a oedd yn destun y cais hwn, yn cael eu gweithredu'n unol â'r amodau a gynhwyswyd yn y cais blaenorol yn ymwneud ag oriau agor ynghyd â chyfyngu ar lefelau sŵn sy'n deillio o'r atyniad.

Pwysleisiwyd mai cais i ail-leoli 4 gwifren fach (islaw'r gwifrau presennol) oedd y bwriad diweddaraf hwn yn hytrach nag ychwanegu at y niferoedd presennol. Gan ystyried gosodiad y 4 gwifren newydd mewn perthynas â'r anheddau cyfagos i'r dwyrain (Stryd Jams a Braichmelyn) credir na fyddai lefel, natur na'r math o sŵn a oedd yn deillio'n bresennol o'r gwifrau yn dwyshau pe caniateir y cais diweddaraf hwn.

Nodwyd wedi ystyried yr holl sylwadau ac ymatebion a dderbyniwyd, yr holl bolisiau a materion cynllunio perthnasol ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar fwynderau preswyl, defnyddwyr tir, eiddo cyfagos, mwynderau gweledol, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth, asedau treftadaeth nac ar osodiad y Parc Cenedlaethol a chan ystyried yr asesiad hwn ni chredir bod y bwriad diweddaraf hwn yn groes i'r polisiau perthnasol.

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

- Nid oedd sgrinio acwstig y llwyfan glanio newydd cystal â sgrinio acwstig y llwyfan glanio presennol;
- Dim bwnd acwstig yn rhan o'r cais;
- Bod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell cyfyngiad lefel sŵn mecanyddol i LAFMAX 10 eiliad o 43dB fel y'i mesurir o anheddau Stryd Jams ac os oedd mecanwaith newydd y wifren sip bach mor dawel fel y nodir gan yr ymgeisydd ni fyddai'n anodd bod yn unol â'r cyfyngiad felly pan argymhellir lefel o 47dB?
- Dylid gosod amod yn unol â chynnig Uned Gwarchod y Cyhoedd i gyfyngu amser defnyddio'r gwifrau o 08:00 i 18:00 7 diwrnod yr wythnos gan fod yr oriau yn agosach at yr oriau a nodwyd yn 2011.

- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Y byddai'r bwriad yn gwella diogelwch gan na fyddai rhaid i ddefnyddwyr groesi ffordd fel y gwneir ar hyn o bryd i fynd at y wifren sip mawr;
 - O ran pryderon sŵn, y byddai'r gwifrau yn bellach o'r tai a'r maes carafanau a bod y cwmni'n gweithio ar system ddistawach o ran y troliau ac yn edrych ar fecanwaith stopio gwahanol;
 - Nid oedd y busnes eisiau creu niwsans i drigolion.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Holodd aelod a fyddai'n bosib gosod amod ar y caniatâd cynllunio bod angen creu bwnd acwstig ger y llwyfan glanio. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gellir gofyn i'r ymgeisydd greu bwnd acwstig ond o ystyried nad oedd gan Uned Gwarchod y Cyhoedd wrthwynebiad i'r bwriad pe gosodir amodau, nid oedd yn angenrheidiol darparu bwnd.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed yr angen i sicrhau bod y llwybr a arallgyfeiriwyd ar gael i'w ddefnyddio cyn gynted a bo modd, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y byddai'n gwneud ymholiadau.

Nododd aelod bod cais y gwrthwynebydd am fwnd acwstig ger y llwyfan glanio yn un rhesymol a bod angen rhoi ystyriaeth i ddarparu bwnd.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau isod:

1. Yn unol â'r cynlluniau.
2. Diogelu nodweddion bioamrywiaeth leol drwy gydymffurfio ag argymhellion y ddogfen Arolygon Ecolegol dyddiedig 1.11.17.
3. Cyfyngu amser defnyddio'r gwifrau rhwng 08:00 a 20:00 am 7 diwrnod yr wythnos.
4. Cyfyngu ar lefelau sŵn i'r lefelau cytunwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y cais blaenorol.
5. Tirlunio.
6. Cytuno gyda deunyddiau allanol yr adeilad fydd at ddefnydd y cyhoedd.

8. Cais Rhif C17/0826/17/LL - Crud y Nant, Bethesda Bach, Caernarfon

Estyniad i safle storio cychod/carafanau presennol

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 27 Tachwedd 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd mai cais llawn ydoedd ar gyfer ymestyn safle storio cychod/carafanau presennol ar ran o gae agored ar gyfer cynyddu'r niferoedd o garafanau symudol o 10 i 50. Amlygwyd y

byddai'r cais yma yn golygu cynyddu'r nifer o unedau storio i 90 uned (40 cwch a 50 carafán deithiol).

Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, graddfa, defnydd, diogelwch ffyrdd, mwynderau preswyl na mwynderau gweledol a'i fod yn groes i ofynion polisïau lleol a chenedlaethol cynllunio perthnasol.

Argymhellwyd gwrthod y cais ar sail:

- diogelwch ffyrdd gan fod y ffordd mynediad a oedd yn gwasanaethu'r safle ynghyd â'i gyffordd gyda'r A499 ym Methesda Bach yn is-safonol;
- y byddai'r bwriad yn creu nodwedd anghydnaws ac amlwg yn y tirlun;
- y byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion lleol;
- nad oedd graddfa'r bwriad yn dderbyniol o fewn ei osodiad gwledig.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-

- Bod galw am fannau storio carafanau a byddai'r datblygiad yn lleihau'r nifer yn cael eu storio o flaen tai;
- Bod yr ymgeisydd yn Gymro Cymraeg lleol;
- Ei fod yn esiampl o sut i redeg safle storio o'r fath a doedd dim ond clod gan drigolion;
- Nid oedd unrhyw ddamwain wedi bod ar y ffordd na chyffordd yr A499;
- Bod yr ymgeisydd wedi buddsoddi yn sylweddol yn y safle o ran golau, teledu cylch cyfyng a choed i sgrinio'r safle;
- Y safle wedi ei sgrinio'n dda;
- Nad oedd trigolion wrth ymyl y safle yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Bod Cyngor Cymuned Llandwrog yn gefnogol i'r cais;
- Ni fyddai'r bwriad yn ymwthiol a roedd y safle yn hygyrch gyda phrinder safleoedd o'r fath;
- Bod yr ymgeisydd yn gweithredu'n gyfreithiol tra bod safleoedd eraill wrth ymyl yn gweithredu'n anghyfreithlon;
- Gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais gydag amodau os oedd rhaid.

(c) Cynigwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd ni fyddai'r bwriad yn ymwthiol, nid oedd cofnod o ddamwain ar y ffordd ac mai mater o farn ydoedd os byddai'n weladwy o'r safle cuddiedig. Eiliwyd y cynnig.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad a bod angen tystiolaeth os am fynd yn groes i'r arbenigwr priffyrdd. Ychwanegodd er mai mater o farn ydoedd o ran yr effaith weledol, roedd rhaid ystyried maint y safle gyda'r cais yn gofyn i ychwanegu 40 o garafanau teithiol ar y safle oedd ond yn 2000m² ac mewn cefn gwlad agored.

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

- Bod angen yn lleol;
- Nad oedd y safle yn weladwy ac nid oedd maint y safle yn berthnasol gan ei fod yn guddiedig;
- Nad oedd damwain wedi bod ar y ffordd;
- Ni fyddai llawer o symudiad o'r safle;
- Bod yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad felly sut y gellir mynd yn groes i'r farn broffesiynol;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd a bod y safle yn weladwy o uchel fannau;
- Bod dim damwain ar y ffordd felly nid oedd tystiolaeth o ran diogelwch ffyrdd;
- Nid oedd y safle'n weladwy ac roedd y cais yn cyfarch angen lleol.

- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Byddai'r bwriad yn golygu cynnydd o dros 100% o ran defnydd o'r ffordd gan gael effaith sylweddol, ni ellir ei ddiystyru;
 - Nid oedd y ffaith nad oedd damwain ar y ffordd yn profi bod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd gan nad oedd yr unedau wedi eu defnyddio eto ac fe fyddai cynnydd sylweddol o ran symudiadau mynd a dod. Roedd rhaid rhoi ystyriaeth i'r farn broffesiynol.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau isod:

1. Amser
2. Yn unol gyda chynlluniau diwygiedig i ddangos safle o 40
3. 40 o unedau yn unig
4. Storio yn unig
5. Tirweddu

9. Cais Rhif C17/0893/18/AM - Tir gyferbyn Stad Rhoslan, Bethel, Caernarfon

Codi 7 tŷ (yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 27 Tachwedd 2017 er mwyn galluogi'r swyddogion ymgynghori efo Dŵr Cymru yn dilyn llifogydd diweddar ym Methel.

Nodwyd y derbyniwyd ymateb gan Dŵr Cymru a oedd yn parhau i gadarnhau (am y trydydd gwaith) byddai capasiti digonol ar gyfer y safle heb unrhyw niwed i asedau ac offer Dŵr Cymru. Roedd hyn yn seiliedig ar ddadansoddi capasiti hydrologig y system garthffos gyhoeddus leol a'r llif disgwylidig a all gael ei gynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig.

Eglurwyd mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi 5 tŷ ar wahân a 2 dŷ fforddiadwy ar ffurf pâr a chreu mynedfeydd newydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos ar safle tu fewn i ffin datblygu pentref Bethel.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 neu gydymffurfio gydag amod priodol i sicrhau fod 2 o'r 7 tŷ a oedd yn destun y cais yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod wedi cyfarfod efo Dŵr Cymru yr wythnos flaenorol ac nid oeddent yn ymwybodol o'r problemau carthffosiaeth;
 - Ei fod yn bryderus na gwblhawyd asesiad nac arolwg o'r sefyllfa fel rhan o broses llunio'r CDLI;
 - Bod angen am dai yn yr ardal a bod y cais yn gyfle gwych o ran maint y tai;
 - Gofyn am archwiliad annibynnol o ran problemau carthffosiaeth cyn adeiladu ar y safle os yn bosib;
 - Ei fod yn edrych ymlaen at weithio efo'r ymgeisydd o ran budd i'r gymuned.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y derbyniwyd cadarnhad am y trydydd gwaith gan Dŵr Cymru bod capasiti digonol yn y system. O ran archwiliad annibynnol, nid oedd yn bosib i'r Cyngor gynnal archwiliad o'r fath ond fe ellir gofyn i Dŵr Cymru gynnal archwiliad annibynnol ac fe fyddai'r Cyngor yn parhau i siarad efo'r aelod lleol a thrigolion.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed amod i sicrhau nad oedd dŵr wyneb yn mynd i'r system carthffosiaeth, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu yn unol â sylwadau Dŵr Cymru yr argymhellir gosod amod na waredir dŵr wyneb yn uniongyrchol i'r system.

Nododd aelod ei fod yn gefnogol i'r cais a bod derbyn cadarnhad gan Dŵr Cymru am y trydydd gwaith yn cadarnhau bod capasiti yn y system carthffosiaeth yn golygu seiliau cadarn i wneud penderfyniad.

Nododd aelod bod y safle o fewn y ffin datblygu ac y byddai'n cyfarch anghenion tai. Roedd y cais fel cynllun amlinellol i'w gymeradwyo.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 neu gydymffurfio gydag amod priodol i sicrhau fod 2 o'r 7 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. Amodau amser
2. Materion a gadwyd yn ôl
3. Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi.
4. Tirlunio.
5. Priffyrdd.
6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir oddi ar y 2 dŷ fforddiadwy.
7. Amod Dŵr Cymru parthed gwaredu dŵr wyneb/dŵr ffo o'r safle.
8. Bioamrywiaeth.

10. Cais Rhif C17/0953/18/LL - Hafan y Wennol, Nant y Garth, Y Felinheli

Creu safle 'glampio' gan gynnwys 6 Pabell Gloch, Cysgodfan Bwyta ac Adeilad Mwynderol.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer creu safle 'glampio' newydd ar dir amaethyddol ger Nant y Garth.

Tynnwyd sylw bod Cyngor Cymuned Llanddeiniolen wedi gwrthwynebu oherwydd bod y fynedfa mewn man peryglus a chyflwr y ffordd fynediad yn wael. Cadarnhaodd nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ac yn nodi byddai'r niferoedd isel o ddefnyddwyr yn annhebygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a bod gwelededd o'r fynedfa yn cyrraedd y safonau angenrheidiol.

Nodwyd bod llety gwersylla amgen dros dro o'r fath yn cael ei ystyried dan bolisi TWR 5 o'r CDLI. Eglurodd bod y polisi'n caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf, cyfeiriodd at yr asesiad yn erbyn y meini prawf a nodwyd yn yr adroddiad.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol a ni fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau trigolion lleol na diogelwch ffyrdd.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd, y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y bwriad yn gynllun arallgyfeirio gyda symudiad i ffermio llai o dda byw a darparu llety campio arbennig i ymwelwyr;
 - Y byddai'r pabelli yn cael eu symud yn y gaeaf;
 - Byddai'r bwriad yn creu gwaith iddo ac eraill gan ddenu mwy o ymwelwyr i'r Sir.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r bwriad a'i fod yn croesawu'r datblygiad;
 - Bod y Cyngor Cymuned wedi codi pryderon o ran diogelwch ffyrdd ond ni fyddai datblygiad o'r fath yn cael effaith. Angen ail ystyried y sefyllfa pe derbynnir cais pellach i gynyddu niferoedd;

- Gofyn i'r ymgeisydd drafod efo'r tenant er mwyn sicrhau ei fod efo digon o amser i symud ei stoc.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

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. Cadw cofrestr.
6. Y pebyll a'r llwyfannau pren naill ai i'w tynnu o'r safle yn gyfan gwbl neu eu storio o'r golwg yn yr adeilad mwynderol yn ystod y cyfnodau pan mae'r safle yn gaeedig.
7. Amodau Tirlunio
8. Cyflawni'r argymhellion bioamrywiaeth.

11. Cais Rhif C16/0507/20/LL - Swyddfeydd Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017. Cyfeiriodd at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor, a oedd yn cynnwys:

- Bod y cyfleusterau presennol (cawodydd, toiledau, swyddfa) mewn lleoliad gwael yn rhy bell i fwrdd o brif hwb y gweithgareddau wrth giatau'r loc ac yn rhy bell o'r basn Menai allanol. Byddai'r bwriad yn gwella gwasanaeth y busnes yn sylweddol.
- Ar hyn o bryd roedd y cychod yn cael eu codi o'r dŵr gyda chraen ar rent ac yn cael eu storio ar y maes parcio dros y gaeaf. Roedd y cwmni yn teimlo nad oedd hyn yn sefyllfa ddelfrydol ac yn tynnu oddi wrth fwynderau gweledol yr ardal ac yn lleihau parcio i gwsmeriaid. Byddai'r datblygiad yn sicrhau maes parcio gwell a byddai'r cychod ond yn cael eu storio a chodi o'r dŵr yn y rhan weithredol o'r doc wrth weithdy presennol yr iard gychod.
- Prif fwriad y datblygiad oedd gwella cyfleusterau'r marina a hefyd gwella a lleihau effaith unrhyw weithgareddau'r marina ar fwynderau preswyl yr ardal.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor a bod edrychiad y datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd fel un datblygiad. Ystyriwyd bod yr effeithiau a oedd yn gysylltiedig â'r bwriad yn dderbyniol yn agos i dai preswyl, yn enwedig wrth ystyried defnydd presennol y tir.

Nodwyd nad oedd gan yr ymgeisydd unrhyw wrthwynebiad i osod amod yn atal y maes parcio rhag cael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod. Ystyriwyd y gall gosod amod o'r fath gynnig gwelliant i'r ardal gan nad oedd rheolaeth o'r maes parcio yn bresennol a dylai'r amod leihau'r angen i berchnogion cychod barcio ar ochr y lôn trwy gadw'r maes parcio ar gyfer ceir yn unig.

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

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Effaith ar barcio a thrafnidiaeth, problemau yn yr ardal yma eisoes a byddai craen yn cael hi'n anodd mynd a dod;
- Bod angen cysidro'r 87 tŷ a effeithir gan y datblygiad;
- Bod adnoddau cysylltiol ar y safle eisoes ond bod y cyn-berchennog wedi eu llesu. Derbyn y byddai'r adnoddau cysylltiol newydd yn hwylusach ond y byddai'n ychwanegu at y problemau parcio a thrafnidiaeth;
- Bod y cais yn or-ddatblygiad o'r safle.

- (c) Cynigiwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod y roedd yn pryderu o ran yr effaith ar y tai cyfagos ond yn dilyn ymweld â'r safle o'r farn bod y bwriad yn dderbyniol.

Nododd aelod y byddai'r bwriad yn agor y safle i fyny a byddai gosod amod i atal cychod rhag cael eu storio ar y maes parcio yn gwella'r sefyllfa bresennol.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

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 chadw'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.

12. Cais Rhif C13/0217/22/MW - Chwarel Penygroes, Cae Efa Lwyd Fawr, Ffordd Clynnog, Penygroes, Caernarfon

Deddf yr Amgylchedd 1995. Cais ar gyfer cymeradwyo amodau er mwyn ail-agor safle tywod a graean segur dan ganiatâd cynllunio 2250 dyddiedig 10 Rhagfyr 1951 - cae rhif 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes.

- (a) Atgoffodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y cais hwn wedi ei ohirio yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 27 Tachwedd 2017 er mwyn cynnal trafodaeth yn lleol a derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd.

Nodwyd y cynhaliwyd cyfarfod cyhoeddus lle'r oedd yr aelod lleol yn bresennol ond nid oedd unrhyw un o'r gymuned leol yn bresennol. Eglurodd yr esboniwyd yn y cyfarfod sut oedd y swyddogion wedi llunio'r amodau a argymhellir, gan bwysleisio bod yr amodau yma yn fwy disgrifiadol a fwy caeth na'r rhai a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno mwy o wybodaeth ac roedd crynodeb wedi ei gynnwys ar y ffurflen sylwadau ychwanegol. Tynnodd sylw bod yr ymgeisydd yn datgan bod cwmni Vibrock yn brofiadol ac yn darparu cyngor arbenigol o ran sŵn ac ansawdd aer ym Mhrydain a thramor. Roedd y wybodaeth a dderbyniwyd yn cyfeirio at waith glo brig ac astudiaeth 'Newcastle'. Nododd bod Sefydliad Rheoli Ansawdd Aer yn cydnabod bod y rhan fwyaf o ddatblygiadau mwynau yn golygu llai o weithgareddau cynhyrchu llwch na phwll glo brig.

Pwysleisiwyd nad oedd modd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais ac mai cytuno ar amodau newydd oedd gerbron yn unol â Deddf yr Amgylchedd 1995 gan fod y caniatâd cynllunio yn ddilys dan 2042. Nododd bod y cynllun gwaith a gyflwynwyd yn un ai gwneud cais am gyfnod 4 mlynedd wrth ddefnyddio mynedfa newydd neu 8 mlynedd pe defnyddir y fynedfa bresennol. Eglurodd mai'r cynllun a ffafrir gan y Cyngor oedd efo'r fynedfa newydd a hefyd darparu bwnd acwstig di-dor ar ochr dwyreiniol a dheuol y safle. Ymhelaethodd ar amodau'r Cyngor a oedd yn cynnwys cyfyngu ar lefel cloddio, monitro sŵn, ansawdd aer a llwch a chyfyngu oriau gweithredu ynghyd â materion technol eraill.

Eglurwyd bod yr amodau a gynigir gan y Cyngor wedi eu cytuno rhwng yr Awdurdod Cynllunio ac Uned Gwarchod y Cyhoedd. Ychwanegodd pe gwrthodir y cais byddai amodau'r ymgeisydd yn dod yn weithredol.

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Bod gwrthwynebiad chwyrn o'r bwriad i ail-agor y safle;
 - Byddai'r chwarel yn frawychus o agos i gartrefi preswyl, tai cyfagos o fewn 30 metr i'r chwarel. Yn unol â gofynion presennol ni fyddai chwarel yn cael ei ganiatáu heb ei fod 100 metr i ffwrdd o dai;
 - Gallai'r ymgeisydd wneud cais pellach i ymestyn y cyfnod;
 - Bod safonau iechyd cyhoeddus gwahanol i'r rhai oedd yn bodoli yn 1951;
 - Nad oedd yr amodau a gynigir yn lliniaru'r effaith yn ddigonol;
 - Bod yr asesiadau yn rhai hanesyddol a chyffredinol; yn anghyson a chamarweiniol;
 - Yng nghyd-destun llwch, yn ôl y World Health Organisation nid oedd lefel saff o ran gronynnau a oedd yn mynd i'r system resbiradu gan achosi afiechydon yr ysgyfaint a'r galon;
 - Penderfynwyd yn y cyfarfod blaenorol i ohirio'r cais er mwyn derbyn adroddiadau pellach ar faterion llwch ond ni dderbyniwyd ac fe fyddent yn cymryd amser i'w cynhyrchu;
 - Bod rhaid gweithredu yn unol â'r 5 dull a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015;
 - Gofyn i'r Pwyllgor wrthod yr amodau, y dylid gosod Gorchymyn Gwahardd a gofyn i Lywodraeth Cymru i edrych ar y cais.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y swyddogion:
- Cydnabod bod teimladau cryf yn lleol. Lled gytunir o ran ansawdd y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gyda swyddogion wedi herio'r cynnwys 3 gwaith. Erbyn hyn ystyriwyd bod yr effaith yn dderbyniol;
 - Bod y ddeddfwriaeth yn cyfyngu'n sylweddol be all y Pwyllgor benderfynu oherwydd bod caniatâd cynllunio yn bodoli eisoes ac mai penderfynu ar yr amodau y caniateir. Roedd 2 opsiwn posib:
 - Derbyn yr amodau a oedd wedi bod yn destun trafodaeth efo CNC ac Uned Gwarchod y Cyhoedd a oedd yn 42 mewn nifer – Roedd yr amodau yn cyfyngu yn eithriadol ond yn rhesymol yr hyn ellir gwneud yn y chwarel. Gan gynnwys na ellir prosesu ar y safle dim ond llwytho, dim gweithredu ar y penwythnos ynghyd â monitro sŵn a llwch.
 - Gwrthod neu ohirio'r cais - byddai amodau'r ymgeisydd yn dod yn weithredol o 5 Ionawr 2018.
 - Bod y cynllun gwaith 4 blynedd ac 8 mlynedd yn dderbyniol ond awgrymir ei gyfyngu i 4 mlynedd gan fyddai'r gwaith yn dod i ben yn gynharach;
 - Bod Atodlen 2 yn cynnwys amod y gellir ond defnyddio'r fynedfa newydd gan wahardd defnydd o'r fynedfa bresennol yn ddarostyngedig i'r cais dilynol ar y rhaglen gael ei ganiatáu;
 - O ran Gorchymyn Gwahardd ail-ddechrau cloddio mwynau, fe roddwyd Gorchymyn Gwahardd ar 5 safle craig galed ar arfordir Pen Llŷn yn 2005 oherwydd bod y gronfa wrth gefn o graig galed yn ormodol. Ers eu rhoi mewn lle'r oedd maint y banc tir i lawr o dros fileniwm i ddarpariaeth am 30 mlynedd. Roedd cydweithio yn y maes ar draws Gogledd Cymru a pharheir i fonitro'r sefyllfa o ran caniatadau. Yn achos y safle yma roedd perchennog y safle wedi datgan diddordeb i weithio'r safle sawl tro felly nid oedd y safle hwn yn deilwng o'r gorchymyn;
 - Bod prawf cyfreithiol roedd rhaid ei fodloni o ran gosod Gorchymyn Gwahardd, gan fod bwriad i weithio'r safle nid oedd hyn yn opsiwn.
- (ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i dderbyn yr amodau yn Atodlen 2 o'r adroddiad.

Nododd aelod ei fod yn anghyfforddus o fod yn rhan o benderfyniad a fyddai'n caniatáu chwarel mor agos i aneddeleoedd. Roedd ganddo bryder o ran yr effaith ar fusnesau twristiaeth yn yr ardal, yr effaith amgylcheddol a'r effaith ar les trigolion. Nododd bod dyletswydd i ofalu am bobl. Holodd os oedd trydydd opsiwn ar gael i'r Pwyllgor, sef gohirio i edrych yn fwy manwl ar dystiolaeth y cwmni a sut y gellir lliniaru effaith o ran iechyd.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod amodau yn cael eu cynnig gan y Cyngor a fyddai'n cael ei fonitro gan Uned Gwarchod y Cyhoedd a bod unrhyw faterion eraill yn gallu cael eu rheoli gan ddeddfwriaeth niwsans statudol.

Nododd y Swyddog Iechyd Amgylchedd:

- Bod swyddogion wedi herio'r wybodaeth yn y cais sawl gwaith;
- Bod amodau caeth wedi eu hargymell a byddai materion ychwanegol o ran llwch a sŵn, os byddent yn codi, yn cael eu hymchwilio i mewn iddynt o dan ddeddfwriaeth niwsans statudol;
- Bod yr Uned Gwarchod y Cyhoedd yn gweithredu yn unol â chanllawiau mwyaf cyfredol Sefydliad Rheoli Ansawdd Aer.

Nododd yr Uwch Gyfreithiwr pe gohirir y cais i edrych yn fwy manwl ar dystiolaeth y cwmni a sut y gellir lliniaru effaith o ran iechyd byddai amodau'r ymgeisydd yn dod yn weithredol o 5 Ionawr 2018 ymlaen.

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

- Bod angen am y deunydd tywod a gro ond ar y llaw arall roedd ochr negyddol. Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol iawn i'r cais ac roedd Allt Goch yn lôn beryg;
- Pryder bod y datblygiad o fewn 30 metr i dŷ;
- Bod amodau'r Cyngor yn fwy caeth na rhai'r ymgeisydd felly byddai'r sefyllfa yn well pe derbynnir amodau'r Cyngor neu fel arall byddai amodau'r ymgeisydd yn dod yn weithredol;
- A fyddai modd i wrthwynebwyr herio'r math yma o benderfyniad drwy drefn megis Adolygiad Barnwrol?
- Bod angen monitro'r safle gyda dyletswydd i warchod y cyhoedd;
- Nid oedd gan y Pwyllgor dim dewis ond derbyn amodau'r Cyngor gan ei fod yr opsiwn gorau i bobl yr ardal;
- Bod angen sicrhau y byddai'r lorïau a fyddai'n cludo o'r safle efo gorchudd arnynt;
- Bod amodau'r Cyngor yn rhai tynn felly roeddent am weithio o blaid y trigolion os oeddent yn cael eu monitro yn gywir. Dylid monitro ansawdd aer yn rheolaidd yn hytrach na 6 mis fel y nodir yn yr amodau;
- Bod angen cydweithio a'i fod yn bwysig sefydlu Grŵp Cyswllt;
- Bod angen tystiolaeth o'r gwaith monitro gan bobl annibynnol a hawl i ddod a'r cais yn ôl. A ellir atal gweithgareddau mewn chwareli oherwydd gweithrediad yn groes i amodau?
- Bod angen gwaelodlin rŵan cyn cychwyn y gwaith er mwyn cymharu lefel sŵn a lefel gronynnau;
- Gofyn i aelodau'r Pwyllgor dderbyn adroddiad ar y trefniadau monitro.

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

- Bod sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn ymateb i'r cynigion gwreiddiol. Roedd y cais dilynol ar y rhaglen yn ymwneud â darparu mynedfa newydd i'r datblygiad. Tynnwyd sylw bod yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol i'r fynedfa newydd ac i ddefnyddio Allt Goch;
- Mater i unrhyw un efo diddordeb byddai herio'r math yma o benderfyniad os ydynt o'r farn bod sail i wneud hynny;
- Ei fod yn opsiwn i sefydlu Grŵp Cyswllt a fyddai'n fforwm ffurfiol i fonitro'r safle gyda'r gweithredwr, yr aelod lleol, swyddogion a chynrychiolydd o'r gymuned yn aelodau. Roedd yr ymgeisydd yn fodlon trafod trefniant o'r fath. Byddai sefydlu Grŵp Cyswllt yn

wirfoddol a ni ellir ei amodi, gellir rhoi cyngor i'r ymgeisydd sefydlu Grŵp Cyswllt a fyddai'n cael ei weinyddu gan y Cyngor;

- Argymhellir amod bod yr ymgeisydd yn llunio cynllun i ymateb i unrhyw gŵyn a dderbynnir o fewn 6 mis;
- Nid oedd hawl atal gweithgareddau mewn chwareli. Byddai'r safle'n cael ei fonitro'n rheolaidd. Roedd gweithredwyr yn ymateb yn fuan i faterion y tynnir eu sylw atynt. Os byddai gweithredwyr ddim yn ymateb pan dynnir sylw at weithrediad yn groes i amod gellir cymryd camau gorfodaeth;
- Bod gofyn ar weithredwyr i gydymffurfio ag amodau, os nad ydynt byddent yn cael eu herlyn;
- Y derbyniwyd lefel gan yr ymgeisydd a gellir monitro lefel sŵn cefndirol. Gellir yn ogystal gosod offer Uned Gwarchod y Cyhoedd mewn eiddo i gael mesuriadau megis yng nghyswllt ansawdd aer a niwsans.

Penderfynwyd:

(i) **Bod yr awdurdod cynllunio o'r farn fod y ddau senario sy'n cynnwys cynllun gwaith 4 blynedd ac 8 mlynedd yn dderbyniol, yn ddarostyngedig i'r rheolaethau priodol a osodwyd o dan yr atodlen ddiwygiedig o amodau cynllunio. Y cynllun 4 blynedd o weithio ynghyd â chyfyngiad allbwn o 100,000 tonnall y flwyddyn yw'r opsiwn gorau, yn amodol ar ganlyniad ffafriol cais am fynediad newydd dan gyfeirnod cynllunio C17/0455/22/LL. O gofio y byddai mynediad newydd a phwrpasol yn cyfeirio traffig trwm i ffordd o Ffordd Clynnog a sicrhau gweithredu'r 'Alternative Scheme' fel y'i nodir ar gynlluniau'r cais, mae'n bosibl fydd cynllun lliniaru mwy effeithiol yn cael ei weithredu.**

(ii) **I awdurdodi Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a'r Amgylchedd i benderfynu ar yr amodau yn Atodlen 2 o'r adroddiad dan y cynllun dirprwyo.**

- **Gweithrediadau a Ganiateir a Chydymffurfio â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd**
- **Hyd y Gweithio (4 blynedd, 100,000tpa),**
- **Cyfyngu ar Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, ffordd preifat, llifoleuadau a ffensys,**
- **Lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear, adar sy'n bridio ac ymlusgiaid,**
- **Oriau Gwaith,**
- **Dim gwaith ar ddydd Sadwrn, dydd Sul neu Wyliau'r Banc a Chyhoeddus,**
- **Trin pridd a hwsmonaeth**
- **Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,**
- **Adfer i ddefnydd cadwraeth natur amaethyddol gymysg,**
- **Adfer terfynau caeau,**
- **Lliniaru a chofnodi archeolegol,**
- **Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnydd amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth,**
- **Rheolaethau llwch a chyfyngiadau ar sŵn, peiriannau ar y ffas waith i gael eu ffitio â larymau sŵn gwyn.**

(iii) **Gofyn i'r ymgeisydd sefydlu Grŵp Cyswllt cyn gynted a bo modd.**

(iv) **Bod aelodau'r Pwyllgor yn derbyn adroddiad ar y trefniadau monitro.**

13. Cais Rhif C17/0455/22/LL - Cae Efa Lwyd, Ffordd Clynnog, Penygroes, Caernarfon

Creu mynediad cerbydol i bwl tywod a graean Cae Efa Lwyd o'r briffordd Sirol Dosbarth 3 yn Allt Goch gyda gwaith peirianyddol cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi bod y fynedfa bresennol ar y safle yn agor allan i ffordd ddi-ddosbarth Ffordd Clynnog. Eglurodd nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn cefnogi defnyddio'r fynedfa yma.

Eglurwyd bod y cais hwn yn cynnig mynedfa gerbydol newydd a fyddai'n arwain yn uniongyrchol i'r chwarel. Byddai'r gwaith ar y chwarel am gyfnod o 4 mlynedd a 100,000 tonnall y flwyddyn gyda chynlluniau i adfer y fynedfa yn ôl fel tir amaethyddol pan ddaw'r gwaith i ben.

Cadarnhawyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol i'r bwriad a'i fod yn debygol y byddai rhaid diwygio gorchymyn ar y lôn drwy Ddeddf Prifffyrdd. Roedd hyn i'w drafod a chytuno rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Drafnidiaeth.

Nodwyd byddai'r fynedfa newydd yn bellach i ffwrdd o drigolion Ffordd Clynnog ac yn sicrhau mynedfa na fyddai'n dod allan i lôn gul annerbyniol.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- NA i'r Fynedfa Newydd;
 - Bod y fynedfa bwriedig ar droad peryg ac fe ddylid cynnal ymweliad safle;
 - Bod gan y Pwyllgor yr hawl i wrthod y cais a byddai ffordd o fyw'r trigolion yn saff pe gwrthodir y cais.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Y gellir parhau i ddefnyddio'r fynedfa bresennol ond bod yr ymgeisydd wedi cymryd i ystyriaeth pryderon lleol ac wedi cyflwyno'r cais yma am fynedfa newydd;
 - Bod yr ymgeisydd yn gwneud eu gorau i ail-agor y chwarel o dan yr amodau gorau posib.
- (ch) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Byddai hyd at 20 symudiad lori'r dydd o'r fynedfa gan wasgaru llwch;
 - Bod y bwriad ar y safle yn ymwithiol ac yn tanseilio mwynnderau lleol;
 - Bod trigolion lleol yn gweithio i harddu'r ardal i hybu balchder pobl yn eu cymuned a bod datblygiad o'r fath yn tanseilio'r gwaith ac yn hagra'r ardal;
 - Yr angen i roi ystyriaeth i'r pennawd 'Rheoli Twf a Datblygiad' yn y CDLI;
 - Yr angen i weithredu yn unol â Ffordd Gwynedd;
 - Yn ôl y Cenhedloedd Unedig mae gan bobl hawl i gartref heddychlon heb ymyrraeth ac efallai y bydd gofyn ar awdurdodau cyhoeddus i gymryd camau i leihau sŵn a llygredd;
 - Byddai'r traffig trwm yn berygl ac yn ffynhonnell llygredd sylweddol ac achosi niwsans;
 - Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais er mwyn rhoi amser i'r trigolion dderbyn cyngor cyfreithiol.
- (d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod mynediad eisoes yn bodoli o dan y caniatâd gwreiddiol gyda'r tebygolrwydd y byddai'r ymgeisydd yn ei ddefnyddio pe gwrthodir y cais. 'Roedd mwy o effaith yn deillio o'r fynedfa bresennol na'r fynedfa newydd.
- (dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Bod y fynedfa bresennol yn gul, a fyddai modd ei lledu?
- Fyddai'n bosib diwygio'r amod a oedd yn cyfyngu defnydd o'r fynedfa gan dynnu'r hawl i'w ddefnyddio rhwng 08:00 a 12:00 ar Ddydd Sadwrn er tegwch i'r trigolion?
- Am bleidleisio yn erbyn yr argymhelliad oherwydd yr effaith ar fwynderau trigolion a phryderon diogelwch ffyrdd;
- Byddai'r fynedfa newydd yn bellach o'r tŷ agosaf, felly roedd yn welliant.

- (e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Bod y fynedfa yn dod allan i ffordd ddi-ddosbarth felly roedd hawl datblygu yn bodoli. Roedd yr adwy bresennol yn dderbyniol ar gyfer cerbydau;
 - Gellir diwygio'r amod a oedd yn cyfyngu defnydd o'r fynedfa. Eglurwyd na fyddai symudiad cludo ar fore Sadwrn dim ond symudiadau i fynd i'r safle i gynnal a chadw peiriannau;
 - Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd.

Penderfynwyd: Awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad:

- Cychwyn ymhen pum blynedd
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;
- Hyd y cyfnod gweithio,
- Mesurau lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear,
- Datblygiad yn ategol i'r defnydd a wneir o'r tir fel mwynglawdd,
- Ymdrin â phridd a hwsmonaeth,
- Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,
- Cynllun adfer ac ôl-ofal i'w gyflwyno cyn cychwyn defnyddio'r safle ar gyfer defnydd amaethyddol ac ail-adfer ffiniau'r caeau (gwrychoedd a chloddiau),
- Lliniaru a chofnodi archeolegol,
- Defnydd o'r fynedfa wedi'i gyfyngu i 08:00awr hyd 18:00awr Ddydd Llun i Ddydd Gwener a ddim o gwbl ar Ddydd Sadwrn, Sul na Gwyliau'r Banc,
- Manylion y cyfleusterau golchi olwynion i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau gan nodi lleoliad, dyluniad, manyleb a rheolaethau i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio'n gywir,
- Nodyn i'r ymgeisydd ar ofynion priffyrdd, Deddf Moch Daear 1992 a chyngor statudol CNC i atal yr amgylchedd dŵr lleol rhag cael ei lygru.

14. Cais Rhif C17/1024/29/LL - The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi fod y cais yn ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd gan y Pwyllgor ar 25 Medi 2017. Nododd bod yr ymgeisydd yn datgan bod y bwriad wedi ei ddiwygio drwy leihau maint y tŷ bwriedig er ymateb i bryderon a godwyd gan y Pwyllgor a rhesymau gwrthod y cais blaenorol.

Nodwyd y lleolir y safle ar benrhyn Abersoch, y tu mewn i ffin datblygu'r pentref a thu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE).

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Eglurwyd bod polisiau lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd. Roedd y bwriad yn unol â pholisi TAI 13 o'r CDLI a oedd yn ymwneud yn benodol gyda dymchwel a chodi tŷ newydd y tu mewn i ffin pentref.

Nodwyd yr ystyrir y byddai dyluniad y tŷ, yn arbennig felly'r edrychiad yn wynebu'r môr, yn gweddu gyda'r safle oherwydd ei fod yn dilyn siâp, gosodiad a phroffil y safle a'r defnydd o ddeunyddiau yn creu dyluniad ysgafn. Nodwyd nad oedd gan yr Uned AHNE wrthwynebiad i'r bwriad ar y sail yma.

Adroddwyd bod nifer o wrthwynebiadau a dderbyniwyd yn nodi eu bod yn teimlo nad oedd y bwriad yn gweddu a theimlir bod y gwrthwynebiadau hyn wedi eu cyflwyno oherwydd bod y

dyluniad yn wahanol i eiddo eraill yn yr ardal. Nid oedd hyn ohono'i hun yn golygu bod y bwriad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal.

Ystyriwyd bod y bwriad yn addas i'r lleoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE. Hefyd, oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig Abersoch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE.

Nodwyd yr ystyrir bod y dyluniad a dwysedd ar y safle yn dderbyniol a bod y bwriad yn cyd-fynd â'r polisiau perthnasol.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais efo'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol o ran oriau gweithio a Chynllun Rheoli Adeiladu er mwyn gwarchod mwynderau trigolion lleol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd, y prif bwyntiau canlynol:
- Bod yr ymgeisydd yn hytrach na chyflwyno apêl ar y cais blaenorol a wrthodwyd wedi diwygio'r bwriad er mwyn cyfaddawdu o ran y pryderon a godwyd;
 - Bod maint y tŷ wedi ei leihau 25% gyda lleihad yn lled y tŷ o 1.5m, dyfnder 3.5m ac uchder o 1m. Byddai'n sicrhau na fyddai'r tŷ yn amharu ar yr olygfa o'r Llwybr yr Arfordir tu cefn y safle;
 - Bod y lluniau a gyflwynwyd yn dangos na fyddai'r datblygiad i'w weld o gyfeiriad Lôn Pont Morgan;
 - Byddai'r tŷ'n cymryd 25% o'r safle gyda gweddill y safle ar gael i dirweddu'n effeithiol. Roedd tai llawer mwy yn yr ardal (oddeutu 60% o'r safle) gyda llai o dir ar gael i dirweddu;
 - Bod y safle tu mewn i'r AHNE ond yn bwysig cofio ei fod o fewn y ffin datblygu.
- (c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Pryder yn lleol bod y bwriad yn or-ddatblygiad ac ni fyddai'n gweddu i'r safle;
 - Er bod newidiadau i'r cynlluniau gwreiddiol roedd y tŷ'n parhau i fod yn 3 llawr ac yn fwy na ôl-troed y tŷ gwreiddiol;
 - Byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr AHNE. Pryder Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn o ran ôl-troed llawer mwy na'r gwreiddiol ac effaith gronol datblygiadau o'r fath yn yr AHNE;
 - Ddim yn cytuno efo casgliad y swyddogion bod y bwriad yn bodloni gofynion Polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI;
 - Synnu nad oedd cyfeiriad at sylwadau'r Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol ac nid oedd ymgynghori pellach ynglŷn â'r newidiadau;
 - Gofyn i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol gyflwyno sylwadau ar y cais;
 - Os na ohirir y cais gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais ar sail or-ddatblygiad ac effaith niweidiol ar yr AHNE.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gwrthodwyd y cais blaenorol ar sail or-ddatblygiad o'r safle, roedd lleihau swmp y datblygiad yn lleihau'r effaith weledol. Amlygodd sylwadau'r Uned AHNE "Credir fod y deunyddiau ar y cyfan yn addas i'r safle a bydd y cyfuniad ohonynt, a'r to gwyrdd, yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r safle heb amharu ar yr AHNE."

- (ch) Cynigwyd i ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i Gyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn gyflwyno sylwadau ar y cais. Nodwyd, o ystyried mai prif reswm gwrthod y cais blaenorol oedd sylwadau'r Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol fe ddylid rhoi cyfle iddynt ystyried y cais.

Eiliwyd y cynnig.

Penderfynwyd: gohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i Gyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn gyflwyno sylwadau ar y cais.

15. Cais Rhif C17/0845/40/LL - Cae O.S. 7666 a 7157 Llwyn Hudol, Pwllheli

Cais rhannol ol-weithredol ar gyfer cadw trac amaethyddol a chodi adeilad amaethyddol newydd.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ystyriwyd bod yr egwyddor o godi sied amaethyddol o'r maint ac ar y safle hwn yn dderbyniol.

Nodwyd bod y trac a'r adeilad bwriedig wedi eu lleoli o fewn ardal a thirwedd oedd efo adeiladau wedi eu gwasgaru. Ni ystyriwyd y byddai'r adeilad arfaethedig, a'r trac presennol yn amlwg o fewn y tirlun a oedd eisoes yn frith o adeiladau a thraciau/ffyrdd. O ystyried maint a graddfa fechan y datblygiad ni fyddai'r datblygiad yn ymddangos yn rhy ormesol yn ei gyddestun.

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

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod bod yr aelod lleol yn methu bod yn bresennol yn y cyfarfod ond ei fod yn pryderu y byddai cais pellach i adeiladu tai ar y safle. Ychwanegodd ei fod yn cwestiynu lleoli'r sied amaethyddol ym mhen pella'r cae gan greu craith yn y dirwedd drwy greu trac.

Nododd y Cadeirydd bod rhaid delio efo'r cais gerbron.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Datblygu yn unol â'r cynlluniau.**
2. **Amod i gadarnhau lliw gwyrdd tywyll i'r sied amaethyddol neu liw cyffelyb i'w gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
3. **Amod defnyddio'r adeilad ar gyfer defnydd amaethyddol yn unig.**

16. Cais Rhif C17/0565/41/LL - Tir ger Bro Sion Wyn, Chwilog

Bu i'r Is-gadeirydd gadeirio'r cais uchod gan fod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr.

Cais i godi tŷ deulawr farchnad agored.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi nad oedd yn bosib trafod y cais yma yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 27 Tachwedd 2017 oherwydd nad oedd cworwm. Atgoffwyd y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle ar 27 Tachwedd 2017.

Nodwyd bod y bwriad yn golygu codi tŷ newydd ar dir tu mewn i'r ffin datblygu ag o fewn ardal breswyl ym mhentref Chwilog. Ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda gofynion polisïau a ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed i fwynderau'r gymdogaeth leol.

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

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod wedi holi CCG ychydig o flynyddoedd yn ôl o ran darparu llefydd parcio ar gyfer preswylwyr Bro Sion Wyn ond mai na oedd yr ateb. Problemau parcio yn bodoli yn y stad a ni fyddai'r datblygiad yn helpu'r sefyllfa;

- Bod yr adroddiad yn nodi bod y bwriad yn bodloni gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLI a oedd yn ymwneud a pharcio a thrafnidiaeth. Tynnu sylw mai at safle'r cais yn unig y cyfeirir ac nid at y trafferthion parcio yn yr ardal gyfagos;
 - Byddai'r tŷ yn fwgwd ac yn effeithio ar fwynderau trigolion cyfagos. Dim ond 17 medr i ffwrdd o'r tai gyferbyn y byddai'r tŷ;
 - Cyfeirio at bolisi ISA4 o'r CDLI gan nodi y byddai'n bechod cael gwared â'r llecyn agored;
 - Bod paragraff 5.10 o'r adroddiad yn diystyru gwrthwynebiadau o ran mwynderau ond ei fod yn gofyn i'r Pwyllgor roi ystyriaeth iddynt a gwrthod y cais.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais. Nododd y cynigydd y dylid gwrthod y cais oherwydd byddai'r bwriad yn golygu colli llecyn gwyrdd/rhandiroedd, gor-edrych, dim angen am dŷ arall gan fod cynifer yn yr arfaeth yn Chwilog ac y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle.

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

- Y byddai'n anodd iawn amddiffyn gwrthodiad mewn apêl ar sail nad oedd angen am dai yn yr ardal;
- Bod pryder o ran effaith ar fwynderau preswyl yn rheswm y gellir ei ddefnyddio i wrthod y cais ond roedd yr argymhelliad gerbron yn gadarn;
- Nid oedd y llecyn gwyrdd wedi ei warchod mewn unrhyw ffordd nac ar gyfer defnydd fel rhandiroedd;
- O ran gor-edrych, mai'r canllaw pellter rhwng ffenest i ffenest yw oddeutu 22 medr, roedd oddeutu 17 medr rhwng y tŷ a'r tai gyferbyn ond nid oes ffenestr ar yr edrychiad perthnasol o'r tŷ arfaethedig;
- Bod yr adroddiad yn ymateb i bryderon o ran gor-ddatblygiad, pwysleisiwyd mai dim ond un tŷ oedd dan sylw.

Nododd aelod ei bod yn methu deall pan fo CCG yn gwneud cais am dŷ marchnad agored yn hytrach na chais am dŷ fforddiadwy. Ychwanegodd y byddai 2 dŷ deulawr neu unllawr llai yn well defnydd o'r safle gan y byddai'r tŷ bwriedig yn edrych allan o le o ystyried y tai yn y cyffiniau.

Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr ei fod yn deall y pryder ond nid oedd yn berthnasol i'r cais gerbron. Eglurodd na fyddai gofyn ar unrhyw ymgeisydd i ddarparu tŷ fforddiadwy, cais ydoedd am un tŷ o fewn y ffin datblygu. Pwysleisiodd y dylai materion yng nghyswllt CCG gael eu trafod mewn fforwm arall.

Nododd y Rheolwr Cynllunio bod safle'r cais yn blot eithaf mawr a bod angen cymryd hyn i ystyriaeth wrth ystyried os oedd y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle. Tynnodd sylw bod y dyluniad yn ategu tai ar y lôn tuag at Garej Pandy a byddai'r tŷ bwriedig yn gweddu i'w leoliad a'i fod o ansawdd dylunio da.

Penderfynwyd: gwrthod y cais:

Rheswm:

Gor-ddatblygiad o'r safle gan gael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos

Dechreuodd y cyfarfod am 10.30 am a daeth i ben am 4.50 pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/1024/39/LL

Dyddiad Cofrestru: 18/10/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

**Bwriad: Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le /
Demolition of existing dwelling and construction of
replacement three storey dwelling**

**Lleoliad: The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd,
LL537BA**

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad

- 1.1 Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 18/12/2017 pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth o'r cais er mwyn cael barn y Cyd – bwyllgor Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ar y mater. Mae'r cais hwn yn ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd gan y pwyllgor Cynllunio ar 03 Hydref 2017. Datgan yr ymgeisydd ei fod wedi diwygio'r bwriad drwy leihau maint y tŷ bwriededig er ymateb i bryderon a godwyd gan y Pwyllgor a rhesymau gwrthod y cais blaenorol. Deallir gan yr ymgeisydd bod gosodiad mewnol yr adeilad wedi ei ddiwygio er mwyn lleihau arwynebedd yr adeilad tua 25%. Mae'r gostyngiad yma yn golygu bod yr adeilad 1.5 medr yn llai yn ei led, 3.4 medr yn llai yn ei ddyfnder a 1 medr yn is mewn uchder. Datgan hefyd bod yr arwynebedd y tŷ bwriededig heb gynnwys grisiau, llwybrau a therasau yn meddiannu tua 25% o arwynebedd y llain. Mae'r cynlluniau yn dangos y bwriedir darparu lle parcio cerbyd yn lle modurdy fel bwriadwyd yn flaenorol yng nghefn y tŷ. Cyflwynwyd cynlluniau manwl ynghyd â lluniau ffotograffig yn dangos y tŷ bwriededig ar y safle ac yng nghyd-destun ardal.
- 1.2 Mae'r cais yn cynnwys dymchwel tŷ unllawr presennol sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei derasu ac adeiladu tŷ tri llawr ar yr un safle. Mae'r tŷ presennol yn cynnwys 3 adeilad ar ddau lefel. Mae'r prif dŷ yn unllawr ac yn sefyll ar ran isaf y safle. Mae'r adeilad hwn yn cynnwys cegin, baddon, lle eistedd a bwyta a 3 ystafell wely. Mae'r 2 adeilad arall a leolir ar ran uchaf y safle hefyd yn cynnwys ystafelloedd gwely. Datgan yr ymgeisydd bod yr adeiladau presennol o wneuthuriad pren ac yn dod i ddiwedd eu hoes gan eu bod yn agos i 100 oed. Mae'r tŷ bwriededig ar 3 lefel gyda therasau allanol yn ymestyn yn ôl i ddilyn proffil y safle. Gosodir y llawr isaf ar lefel ychydig yn is na'r tŷ presennol ac mae'n cynnwys lle eistedd, 2 ystafell wely, baddonau, ystafell ymarfer ac ystafell peiriannau. Mae'r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn anelu i'r gogledd a'r dwyrain. Mae'r llawr canol (llawr cyntaf) yn cynnwys cegin / ystafell fwyta a llefydd eistedd, prif ystafell wely gyda baddon ac ystafell wely arall a chegin gefn. Mae toiled ac ystafell amlbwrpas hefyd ar y llawr yma. Mae'r ffenestri sylweddol yn anelu i'r gogledd, dwyrain a de ddwyrain. Mae'r llawr uchaf (ail lawr) yn caniatáu mynediad i'r tŷ o'r maes parcio cymunedol yng nghefn y safle. Mae'n cynnwys cyntedd, lifft, ystafell eistedd ac ystafell wely. Mae'r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn wynebu gogledd, dwyrain a de ddwyrain. Yn fewnol, cysylltir y tri llawr gan ofod a grisiau yn ymestyn o lefel isaf i'r uchaf. Mae pob lefel gyda mynediad i deras allanol.
- 1.3 Bwriedir defnyddio llechen ar gyfer gorchuddio rhannau o'r waliau allanol gyda tho gwastad gwyrdd 'sedum'. Bwriedir gwneud defnydd helaeth o wydr ar ddrychiad allanol y tŷ sy'n wynebu'r môr. Bydd y teras yn cael eu hamgylchu gan sgrin gwyrdd.
- 1.3 Mae'r cynllun yn dangos y bydd siâp, gosodiad a dyluniad y tŷ bwriededig yn dilyn arwynebedd a chyfuchlinau'r safle. Noder bod y tŷ bwriededig yn fwy ac yn uwch na'r tŷ presennol ac yn ymestyn fymryn uwchben y clogwyn y tu cefn i'r safle. Derbyniwyd cynlluniau yn cymharu maint y tŷ blaenorol a wrthodwyd gan y Cyngor yn erbyn y tŷ bwriededig a ystyrir dan y cais cyfredol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 1.4 Bydd y gwaith adeiladu yn cynnwys turio i mewn i'r safle ar gyfer adeiladu'r tŷ.
- 1.5 Mae'r safle ar amrywiol lefelau ac yn wynebu'r môr, mae wedi ei leoli mewn ardal breswyl ac ymysg amryw dai eraill sydd wedi eu lleoli ar glogwyn uwchben y môr. Cyflwynwyd lluniau gyda'r cais yn dangos y tŷ bwriadedig yn y tirlun ehangach; gweler o'r lluniau bod y tŷ yn weladwy o'r môr yn bennaf a'r eiddo cyfochrog i'r de a gogledd o'r safle. Bydd y to, peth o wal gefn a wal derfyn y safle i'w gweld o'r maes parcio cymunedol a llwybr cyhoeddus cyfochrog. Mae'n debygol y gellir gweld fymryn o ddyluniad ochr y tŷ o'r ffordd sirol A499 sy'n arwain i'r pentref.
- 1.6 Lleolir y safle ar benrhyn Abersoch, y tu mewn i ffin datblygu'r pentref ac oddi fewn i Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol. Ceir mynediad cerbydol ar hyd lôn breifat a llwybr cyhoeddus ar y tir uwch tua'r gorllewin. Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau wedi ei leoli gerllaw.
- 1.7 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad fel rhan o'r cais.
- 1.8 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd bod dros 3 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

2. **Polisiau 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**

ISA – Darpariaeth Isadeiledd
 TRA2 – Safonau Parcio
 TRA4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 PS 5 - Datblygiadau Cynaliadwy
 PCYFF 1– Ffiniau datblygu
 PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
 PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
 PCYFF4 - Dylunio a Thirweddu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF5 – Rheoli Carbon
 TAI 5 - Tai Marchnad Leol
 TAI 13 – Ail Adeiladu Tai.
 AMG 1- Cynllun Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 AMG 4 – Gwarchod yr Arfordir
 AMG 5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 9, 2016)
 NCT 12 : Dyluniad
 NCT 22 : Adeiladau Cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C17/0159/39/LL - Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le - Gwrthod ar 03/10/2017 ar sail: Byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle amlwg hwn gyda'r effaith gweledol a'i ol-troed yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol ac felly byddai yn creu datblygiad ymwithiol a fyddai'n cael effaith andwyol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE). Ni ystyrir byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd sy'n groes i brif amcan dynodi AHNE. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 a PS 19 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a phennod 5 o fewn Polisi Cynllunio Cymru.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd gor-ddatblygiad sy'n gorlenwi safle ar graig a welir o bob cyfeiriad - mor a thir - ac sy'n anghymarus a gweddill y tai o'i amgylch. Mae'r lleoliad hefyd yn rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Arfordir Treftadaeth.

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ac yn cynnig sylwadau safonol. Yn sgil hyn, bwriedir anfon llythyr dyddiedig 15/11/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau ac amodau ynglŷn â gwaredu dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Bwriedir anfon llythyr dyddiedig 27/10/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Hawliau Heb dderbyn.
Tramwy:

Uned Ardal o Mae The Shanty wedi ei leoli ar drwyn Penbenar yn
Harddwch Naturiol Abersoch ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol
Eithriadol Eithriadol.

Tŷ unllawr ydyw, o ran gyntaf y ganrif ddiwethaf mae'n debyg. Er ei fod o gymeriad eithaf diddorol nid yw o werth hanesyddol neu bensaernïol arbennig. Mae dau adeilad unllawr arall ar dir uwch na'r tŷ a ddefnyddir fel llety ychwanegol. Mae tai eraill bob ochor i'r Shanty - tai eithaf sylwedol, modern, gydag arwynebedd eang o wydr.

Mae'r tŷ a'r safle yn weladwy o'r môr, rhai manau ar y traeth ac mewn golygfeydd o bell o ffordd yr A499 sy'n arwain i'r pentref. Mae'r Llwybr Arfordir Cenedlaethol yn mynd heibio rhan uchaf y safle ac fe geir golygfeydd dros y bae a thuag at Eryri.

Fel gyda'r cais blaenorol y bwriad yw dymchwel yr holl adeiladau presennol ar y safle a chodi tŷ newydd. Gyda'r cais gwreiddiol anelwyd i ddylunio adeilad unigryw i geisio gweddu i'r safle arfordirol gyda rhannau helaeth o goed, gwydr a llechi a tho fflat gwyrdd er lleihau uchder yr adeilad.

Gyda'r cais presennol mae rhai addasiadau wedi eu gwneud i faint ac uchder y cynnig blaenorol. Mae hyn yn lleihau graddfa'r adeilad a gadael mwy o dir ar gyfer tirlunio bob ochor i'r tŷ. Mae'r adeilad yn parhau ar 3 lefel ond nid oes modurdy bellach gan ostwng yr uchder.

Credir fod y deunyddiau ar y cyfan yn addas i'r safle a bydd y cyfuniad ohonynt, a'r to gwyrdd, yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r safle heb amharu ar yr AHNE.

Uned
Bioamrywiaeth

Cynnig y sylwadau canlynol:
Adar yn nythu

Mae yna rywffaint o goed bach, a gwrych ar y safle a allai fod yn addas i adar nythu. Dylid un ai clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu (Mawrth i Awst), neu drefnu arolwg o'r safle gan arbenigwr adar yn union cyn i'r gwaith gychwyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ACA Pen Llŷn a'r Sarnau

Gan fod y safle ar ben clogwyn uwch ben y môr, rhyw 50 metr o'r safle Ewropeaidd uchod mae'n ofynnol i ni fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Sylweddol Tebygol tan Reoliad 61 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) cyn gallu penderfynu ar y cais.

Prawf o Effaith Sylweddol Tebygol

Mae gan y datblygiad yma'r potensial i effeithio ar Nodweddion Safle Ewropeaidd: Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau

Mi allai deunyddiau llygru megis sment neu danwydd cael eu gollwng i'r môr ac effeithio ar nodweddion yr ACA. Mae'r tebygolrwydd o hyn ddigwydd yn isel, a gellir ei leihau ymhellach drwy amodi fod cynlyn Atal Llygredd (Pollution Prevention Plan) yn cael ei weithredu.

Canlyniad: Oherwydd y manylion wedi eu cyflwyno ynghyd a'r amod wedi manylu isod, gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd datblygiad ar safle The Shanty yn arwain at Effaith Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn

Amod: Dylai'r datblygwr gyflwyno Cynllun Atal Llygru am gymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn i'r gwaith gychwyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.
- Tŷ bwriadedig dim yn gweddu gyda'r pentref na'r ardal
- Creu cysail ar gyfer datblygiadau cyffelyb.
- Pryderu am effaith y bwriad ar y llwybr cyhoeddus
- Safle yn meddiannu lleoliad amlwg mewn ardal sensitif.
- Datblygiad o ddyluniad anghyffredin.
- Gellir gweld y safle o'r traethau lleol.
- Pryder y gallai'r bwriad gael effaith negatiff ar gymuned Abersoch.
- Datblygiadau diweddar wedi amharu ar fwynhad y cyhoedd o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog.
- Nid yw'r cynllun yn ychwanegu dim i'r pentref.
- Fe ddylai adeilad aros fel ac y mae yn rhan o hanes y Pentref.
- A yw'r adeilad presennol werth ei rhestru?
- Dim cyfiawnhad ar gyfer y bwriad.
- Gor-ddatblygiad o safle bach.
- Adeilad 3 llawr yn rhu uchel ac yn uwch na thai cyfagos.
- Datblygiad yn amharu ar arfordir ac ardal brydferth.
- Cynnydd mewn trafndiaeth i'r eiddo bwriededig mwy yn debygol o amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
- Angen datblygu tŷ fforddiadwy ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Sylwadau eraill

- Diogelu'r llwybr cyhoeddus.
- Ni ddylid codi tŷ arall ar y safle.
- Tŷ gwyliau a godwyd yn ystod 1920au
- Wedi ymgynghori â CADW.
- Pryder ynglŷn ag ardrawiad cronuss datblygiadau cyffelyb ar yr ardal.
- Datblygiadau cyffelyb yn debygol o godi prisiau tai ardal tu hwnt i gyrraedd pobl leol.

Sylwadau cefnogol

- Cymydog i'r gogledd o'r safle yn hapus i gefnogi'r bwriad diwygiedig oherwydd y byddai yn cael llai o effaith ar ei eiddo ac ar ddeall na fwriedir ymgymryd â gwaith adeiladu dros yr haf.
- Angen diogelu mynediad cadair olwyn o flaen tŷ cymydog
- Cyfle da i ddelio gyda phroblemau parcio a chasglu ysbwriel.
- Cynyddog i'r de o'r safle ddim yn gwrthwynebu y bwriad cynbelled â'i fod yn diogelu preifatrwydd ei eiddo a'r angen i sicrhau triniaeth terfyn cadarn.
- Pryder y byddai sŵn yn amharu ar fwynderau cymydog.
- Pryder ynglŷn â pharcio cerbydau yn ystod adeiladu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y tŷ presennol ar y safle a chodi tŷ newydd mwy yn ei le. Mae polisiâu lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd. Mae safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch fel y diffiniwyd o fewn CDLI a byddai'n gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O'r safbwynt hynny ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 CDLI a PCYFF 1.
- 5.2 Mae Polisi TAI 13 CDLI yn ymwneud yn benodol gyda dymchwel a chodi tŷ newydd y tu mewn i ffin pentref ac yng nghefn gwlad. Mae'r polisi yn gefnogol i ddymchwel ac ail adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi. Noder mai maen prawf 2, 3, 6, 10 ac 11 sy'n berthnasol i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

bwriad oherwydd lleolir y safle o fewn ffin y pentref ac maent yn datgan fel a ganlyn:

- 5.3 Maen prawf 2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig: Nid yw'r adeilad yn rhestredig. Noder bod gwrthwynebwr wedi cysylltu gyda CADW ynglŷn â'r eiddo presennol. Fodd bynnag, mae Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi ystyried y mater a dod i'r casgliad nad yw o werth hanesyddol / pensaernïol digonol a fyddai yn cyfiawnhau cynnwys yr adeilad ar restr o adeiladau rhestredig.
- 5.4 Maen prawf 3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a / neu hanesyddol a / neu weledol arbennig fyddai golygu y dylid eu cadw: Datgan yr ymgeisydd nad yw'n rhesymol bosib atgyweirio, trosi neu ymestyn yr adeilad presennol heb ail adeiladu'n gyfan gwbl neu'n sylweddol. Mae'r adeilad yn sefyll mewn man arfordirol sy'n agored iawn i'r elfennau. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad fod yr eiddo wedi cyrraedd diwedd ei oes ac nid yw'n addas ar gyfer ei ddatblygu i gyrraedd safonau modern. Byddai ail adeiladu mewn dulliau modern ac mewn deunyddiau addas i safle o'r fath yn fwy synhwyrol ac yn darparu eiddo cynaliadwy o ansawdd. Gellir dadlau felly oherwydd cyflwr yr adeilad nad yw'n rhesymol ei atgyweirio a bod cyfiawnhad dros godi tŷ newydd yn ei le, sy'n cydymffurfio ac maen prawf 3. Ni ystyrir bod yr adeilad o werth pensaernïol / hanesyddol a fyddai yn werth ei gadw.
- 5.5 Maen prawf 6. Tu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtel yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol: Mae cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bwriedir lleoli'r tŷ newydd a safle'r tŷ presennol ac er bydd yr adeilad newydd yn fwy na'r un presennol ni ystyrir y byddai yn amharu yn sylweddol ar y tirlun.
- 5.6 Maen prawf 10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau: Bwriedir lleoli'r tŷ arfaethedig yn rhannol ar ôl troed y tŷ presennol ond y byddai amrywiaethau oherwydd dyluniad yr eiddo arfaethedig i'w gymharu gyda'r un presennol o ran ei union leoliad ar y safle. Fodd bynnag yn ei hanfod byddai datblygu'r tŷ arfaethedig yn golygu dymchwel y tŷ presennol. Mae'r adeiladau allanol presennol sydd ar lefel uwch yn cael eu defnyddio fel rhan o'r tŷ presennol ac yn cael eu dymchwel fel rhan o'r bwriad.
- 5.7 Maen prawf 11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael ei dynnu yn ôl: Bwriedir cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn tynnu hawliau caniatol ar gyfer adeiladu estyniadau i'r ty newydd.
- 5.8 Ar sail yr uchod ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi TAI 13 sy'n berthnasol i'r bwriad.
- 5.9 Mae pentref Abersoch wedi ei gynnwys fel pentref Canolfannau Gwasanaethau Lleol ble mae polisi TAI 5 Tai Marchnad Leol yn berthnasol yn y CDLI. Fodd bynnag mae'n rhaid sylweddoli bod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes ac o'r herwydd nid yw'r bwriad yn golygu creu uned(au) preswyl newydd ar y safle. Oherwydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

hynny, ni fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at y stoc tai, nid yw Polisi TAI 5 yn berthnasol ac felly ni ellir cyfyngu meddiannaeth y tŷ arfaethedig i fod yn un farchnad tai lleol. Yn ychwanegol, nid oes cyfyngiad meddiannaeth ar y tŷ presennol, felly ni ellir cyflwyno meddiannaeth ar y tŷ sy'n cael ei godi yn ei le.

Ni ystyrir y byddai yn rhesymol rhoi cyfyngiad tŷ marchnad leol ar y tŷ bwriededig. Ni ystyrir y byddai caniatáu y cais yn groes i Polisi TAI 5.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Nid yw'r tŷ presennol o unrhyw werth pensaernïol pwysig. Noder fod gwrthwynebydd wedi gofyn a oedd modd rhoi statws adeilad rhestredig i'r adeilad. Trafodwyd y sylwadau uchod gyda Swyddog Cadwraeth y Cyngor pryd y cadarnhawyd nad oedd yr adeilad presennol o werth hanesyddol na phensaernïol sylweddol ac nid oedd yn cyfiawnhau statws rhestredig. Mae natur y lleoliad yn golygu bod rhywfaint o'r eiddo presennol, a bwriadedig, yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus cyfagos tua'r gorllewin ac o'r môr tua'r dwyrain. Mae'n debygol mae'r edrychiad sy'n weladwy o'r môr fyddai'r prif edrychiad o ran gweld y safle yng nghyd destun y tirlun ehangach. Ystyrir fod dyluniad y bwriad o edrych arno o'r môr yn gweddu gyda'r safle oherwydd ei fod yn dilyn siâp, gosodiad a phroffil y safle a'r defnydd o ddeunyddiau sy'n creu dyluniad ysgafn. Noder bod sylwadau'r Uned AHNE yn cyfeirio at ddyluniad maint a graddfa'r bwriad ynghyd ac uchder y tŷ. Maent yn datgan bod y deunyddiau ar y cyfan yn addas i'r safle a bydd y cyfuniad ohonynt a'r to gwyrdd, yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r safle heb amharu ar yr AHNE. Mae'r ymgeisydd wedi paratoi lluniau yn dangos y tŷ mewn perthynas i'r llwybr cyhoeddus y tu cefn i'r safle a'r safle yn gyffredinol a byddent yn cael eu cyflwyno i'r pwyllgor fel rhan o'r pecyn cyflwyno gwybodaeth. Mae nifer o lythyrau / gohebiaeth wedi eu derbyn yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd nad yw'n gweddu gyda'r AHNE, a theimlir bod y gwrthwynebiadau hyn wedi eu cyflwyno oherwydd bod dyluniad yr adeilad yn wahanol i eiddo eraill yn yr ardal. Sylweddolir pryderon y gwrthwynebwyr, fodd bynnag ystyrir nad yw hynny ynddo'i hunan yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal. Sylweddolir bod y dyluniad yn gwneud defnydd helaeth o derasau a ffenestri sylweddol, fodd bynnag noder o'r lluniau a gyflwynwyd gyda'r cais bod tai eraill gerllaw'r safle hefyd yn rhannu nodweddion pensaernïol cyffelyb. Mae'r to gwastad gwyrdd bwriadedig yn lleihau uchder ac ardrawiad yr adeilad.
- 5.11 Cyflwynwyd lluniau yn dangos y datblygiad o fewn y tirlun ehangach. Mae'r lluniau yn dangos bod dyluniad y bwriad yn wahanol i dai yn y cyffiniau. Mae'r lluniau hefyd yn rhoi golygfa o'r bwriad o'r môr, llwybr cyhoeddus cyfochrog cefn ynghyd ac o ffordd A499 sy'n arwain i'r pentref. Teimlir bod y lluniau hyn yn dangos nad yw'r adeilad yn creu datblygiad ymwithiol yn y tirlun ac er bod yr edrychiad y tŷ yn wahanol, ni ystyrir y byddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun.
- 5.12 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ble mae polisi AMG 1 CDLI yn berthnasol. Nod y polisi yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gwrthodir cynigion datblygu fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal, bywyd gwyllt, olion ac adeiladau hanesyddol, a nodweddion eraill sy'n cael ei hadnabod fel rhinweddau arbennig Llyn ac yn cyfrannu at gymeriad yr ardal. Fodd bynnag er i'r safle fod o fewn yr AHNE, mae hefyd yn safle mewn lenwi gyda datblygiadau preswyl bob ochr iddo. Mae llawer o wahanol ddyluniadau i dai'r ardal ac nid oes un patrwm adeiladu nodweddiadol. Mae'r dyluniad hwn, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Byddai'r tŷ arfaethedig ar dri lefel o'i gymharu gyda'r tŷ presennol; fodd bynnag, datgan yr ymgeisydd fod y tŷ wedi ei ddylunio fel bod siâp a phroffil y tŷ yn adlewyrchu gosodiad y safle. Sylweddolir y byddai'r tŷ bwriededig yn fwy na'r un presennol, mae gosodiad y tŷ ynghyd â'i ddyluniad yn caniatáu gofod amwynder o amgylch yr adeilad ar ffurf teras a gardd. Byddai ei ddyluniad, yn arbennig felly'r edrychiad sy'n wynebu'r môr, yn gweddu gyda natur y safle ac er nad yw'n dilyn patrwm tai yn y cyffiniau credir ei fod yn gweddu a chyfoethogi'r ardal leol. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes a noder bod polisi PCYFF 3 yn rhoddi cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithiolrwydd ynni. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas i'w leoliad a'i gyddestun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE. Hefyd, oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig Abersoch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE. O ystyried yr uchod ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi Amg 1 CDLI.

- 5.13 Fel yr eglurwyd uchod, ystyrir fod yr eiddo arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer y safle a bod y dyluniad sydd wedi ei gynnig yn gweddu i'r ardal. Ni ystyrir y byddai'r tŷ arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd ac arfordir yr AHNE. Ystyrir bod dyluniad y tŷ arfaethedig yn parchu'r cyffiniau heb fod yn andwyol na niweidiol i gymeriad y tirlun ac ystyrir felly yn bodloni gofynion Polisiâu PCYFF 3 a PCYFF 4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Hysbysebwyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb gan drigolion y tai annedd y naill ochr iddo. Mae'r bwriad yn golygu adeiladu tŷ mwy ac uwch na'r adeilad presennol ar y safle. Mae dyluniad y tŷ newydd oherwydd uchder, lleoliad a maint y terasau yn golygu y bydd y bwriad yn gôr edrych yr eiddo i'r de o'r safle. Er datrys unrhyw bryderon gôr edrych, mae'r cynllun yn dangos bwriad i godi sgrin preifatrwydd ar hyd rhan o derfyn deheuol y teras llawr uchaf ynghyd a phlannu planhigion ar y teras. Byddai hynny, yn lleihau effaith y bwriad a diogelu mwynderau'r cymydog. Parthed cornel y teras rhwng y sgrin preifatrwydd a lle parcio, mae'r cynllun yn dangos y bwriedir ei gorchuddio gyda phlanhigion yn hytrach na'i ddefnyddio fel teras, fodd bynnag teimlir y dylid cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi ymestyn y sgrin a ddangosir ar y cynllun eisoes at y gornel honno. Parthed effaith y bwriad ar yr eiddo i'r gogledd o'r safle, noder bod y cynllun yn dangos bod y teras ar y drychiad gogleddol wedi ei leoli tua 7 metr o derfyn y safle ac yn edrych dros do'r eiddo cyfochrog. Nid yw'n cael effaith sylweddol ar breifatrwydd gerddi na ffenestri eiddo'r cymydog. Felly yn sgil yr uchod ni

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae bwriad yn golygu creu lle parcio newydd yng nghefn y tŷ ar gyfer 1 neu 2 gerbyd fel rhan o'r datblygiad gyda mynedfa i'r lle parcio cymunedol cyfochrog ble mae 2 lecyn parcio arall. Ystyrir bod y trefniant yma yn dderbyniol ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn darparu dau le parcio yn ychwanegol i'r ddarpariaeth bresennol. Ystyrir felly bod y bwriad yn bodloni gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLI. Nodir bod Llwybr Cyhoeddus gerllaw'r safle a bod angen diogelu hwn yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad a gellir gwneud hyn drwy amod ar y caniatâd cynllunio. Nid yw'r bwriad yn groes i Bolisi TRA 4 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau wedi ei leoli oddeutu 40 medr i ffwrdd. Ymgynghorwyd gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac yn sgil natur a graddfa'r bwriad nid oeddynt yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar y safle yma a ddiogelwyd yn amodol y gosodir amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cyflwyno Cynllun Atal Llygru am gymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn i'r gwaith gychwyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi AMG 4 ac AMG 5 CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol a dadleuon y gwrthwynebwyr ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu. Mae'r lleoliad, dwysedd, a'r cynnydd mewn maint yn rhesymol a'r dyluniad a'r deunyddiau yn welliant i safle agored o'r fath. O gofio bod tŷ ar y safle'n bresennol, a sawl tŷ arall bob ochr i'r safle, ni fydd newid arwyddocaol i dirlun a golygfeydd o, ac ar draws yr AHNE nac effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. O gloriannu'r uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a drafodwyd.

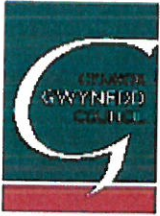
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno a'r holl ddeunyddiau allanol.
4. Amodau Dŵr Cymru.
5. Cyflwyno Cynllun Atal Llygredd cyn cychwyn datblygiad ar y safle.
6. Clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Rhaid cyflwyno manylion sgrin preifatrwydd ar lefel 3 ar hyd drychiad deheuol y teras a'i osod cyn preswyllo'r ty a'i gadw felly o hynny ymlaen
8. Tynnu hawliau caniataol yn ôl ar estyniadau i'r tŷ.
9. Cyflwyno triniaeth terfynau o fewn mis o ddechrau gwaith ar y safle.
10. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu
11. Amser gweithio.



Rhif y Cais / Application Number : C17/1024/39/LL

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



All ystyried y map hon a llosgwyd y Cytundeb Sefydli
tystiaethau y Cytundeb Sefydli
a'r Cytundeb Sefydli a'r Cytundeb Sefydli
© Cynllun Gwynedd Ceredigion
Mae'r Cytundeb Sefydli hon yn parhau yn hyspysu
Cynllun Gwynedd Ceredigion a'r Cytundeb Sefydli
Cynllun Gwynedd Ceredigion - 1999/21/07 - 2010

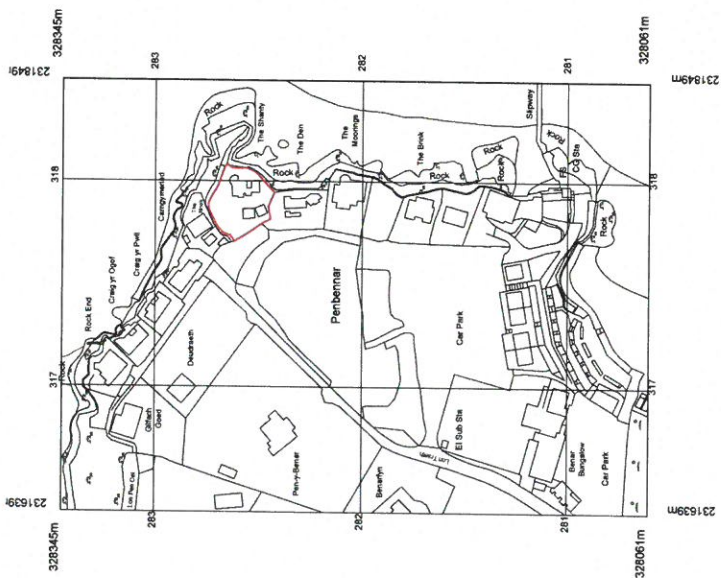
Dim hyspysu o'r Cytundeb Sefydli hon
a'r Cytundeb Sefydli hon yn hyspysu
Cynllun Gwynedd Ceredigion a'r Cytundeb Sefydli
Cynllun Gwynedd Ceredigion - 1999/21/07 - 2010

Dim hyspysu o'r Cytundeb Sefydli hon
a'r Cytundeb Sefydli hon yn hyspysu
Cynllun Gwynedd Ceredigion a'r Cytundeb Sefydli
Cynllun Gwynedd Ceredigion - 1999/21/07 - 2010

Site Location and Site Layout Plan



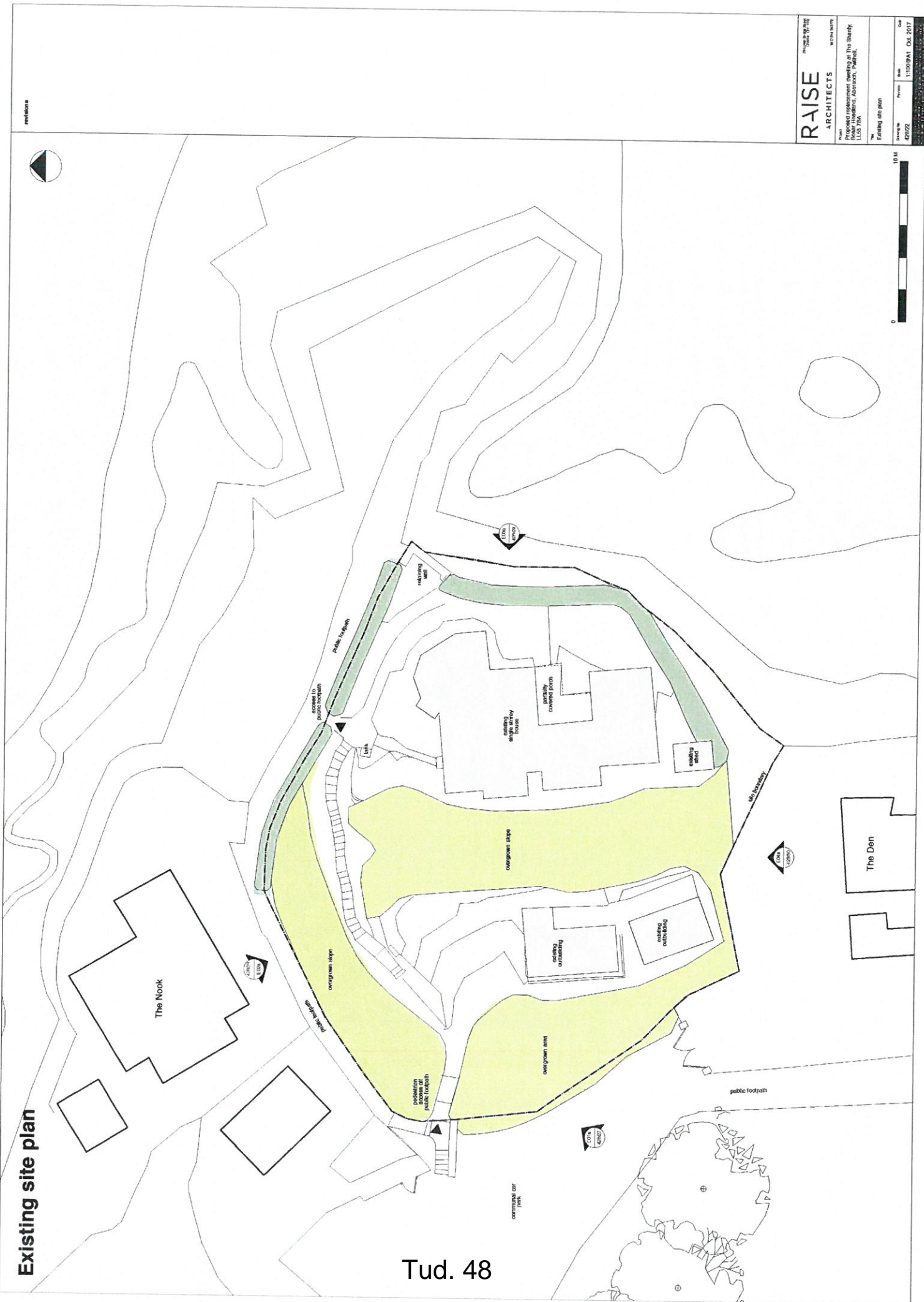
Order Item: 01079161
 Supplied by: Blue Fox Technology Via Latitude Mapping Ltd
 Centre coordinates of this map: 231581, 328053
 Produced 12 January 2017 from the Ordnance Survey National Geographic Database and data. © Crown Copyright 2017.
 Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.
 Ordnance Survey, the OS symbol and OS are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.
 The product contains data surveyed at one or more of the following accuracies: 1:1250, 1:500, and 1:1000.
 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.
 Heights are given in metres above Datum.
 The alignment of kerbs is approximate.



revisions

RAISE ARCHITECTS
 Proposed replacement dwelling at The Shanty,
 Bannock Burnhead, Abernethy, Perthshire,
 LL53 7DA
 The Site location plan and site layout plan
 Drawing No: RAISE01A1 Oct 2017

residence

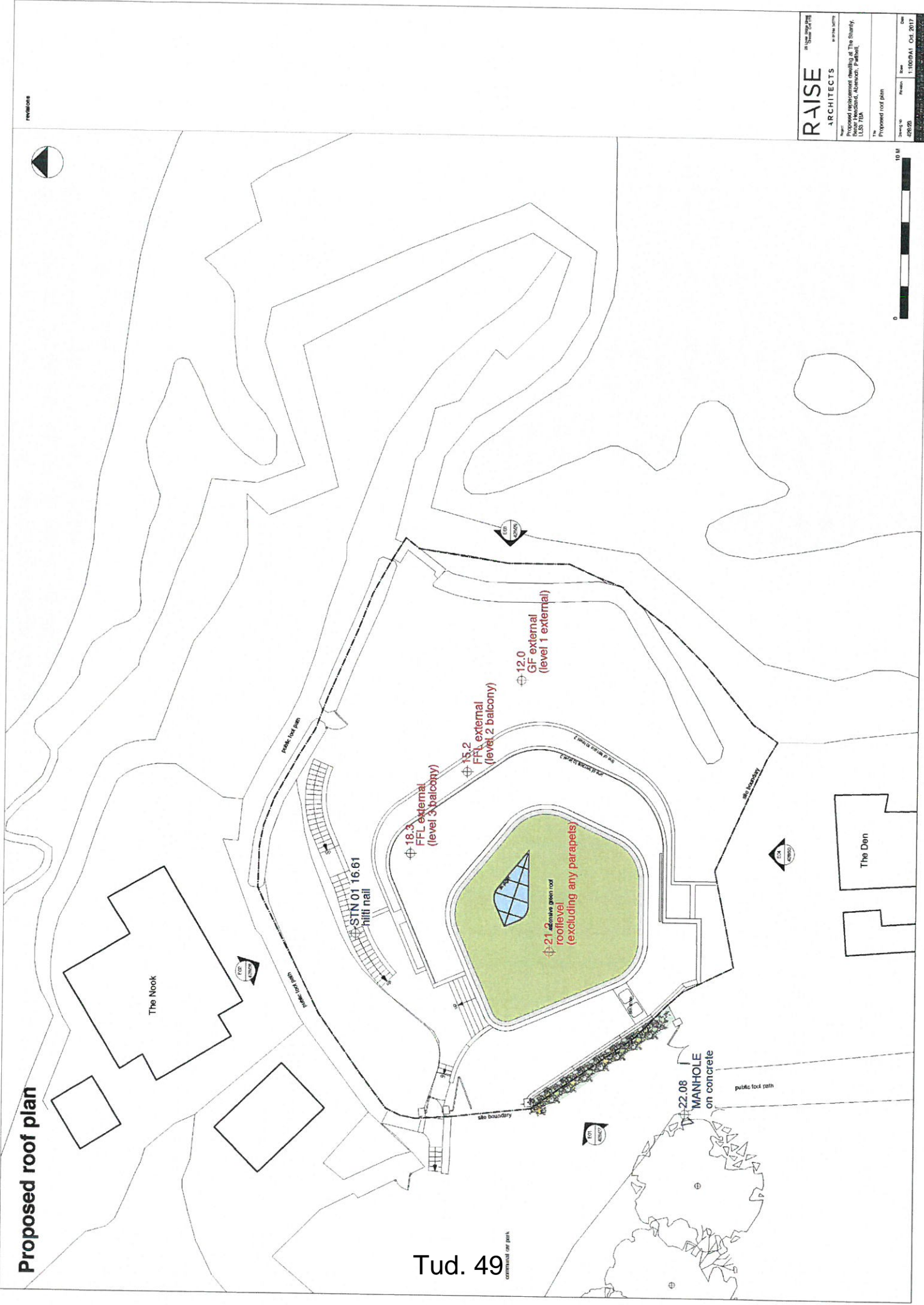


Tud. 48

RAISE	RAISE ARCHITECTS
Proposed replacement dwelling at The Steady River, Hedon, Aberdeenshire, Scotland, PA21 3ES	
Project No:	111009A1 Oct 2013
Drawn by:	420022
Checked by:	RAISE ARCHITECTS
Scale:	As Shown
Date:	11/10/2013



Proposed roof plan



Tud. 49

revisions

RAISE ARCHITECTS	
RAISE ARCHITECTS 1100941 - 04E 2017	
Drawn by	RAISE
Checked by	RAISE
Scale	1:1000
Date	04E 2017

**Proposed Level 3 Plan
(street level)**

Tud. 50

RAISE
ARCHITECTS

Proposed replacement dwelling at The Sherry,
176 The Sherry, Aberdeen, North,
LL53 7BA

The
Proposed Level 3 Plan
(Street level)

49824

1:100 @ A1 Oct. 2017



Proposed Level 2 Plan

revisions



RAISE ARCHITECTS
PROPOSED REHABILITATION OF THE SHIRLEY
BLOOR HOUSE AND ABSTRACT PAVILION
1007 75th
PROPOSED LEVEL 2 PLAN
429/25
11/05/21
Oct. 2017



cut through ground

Proposed Level 1 Plan

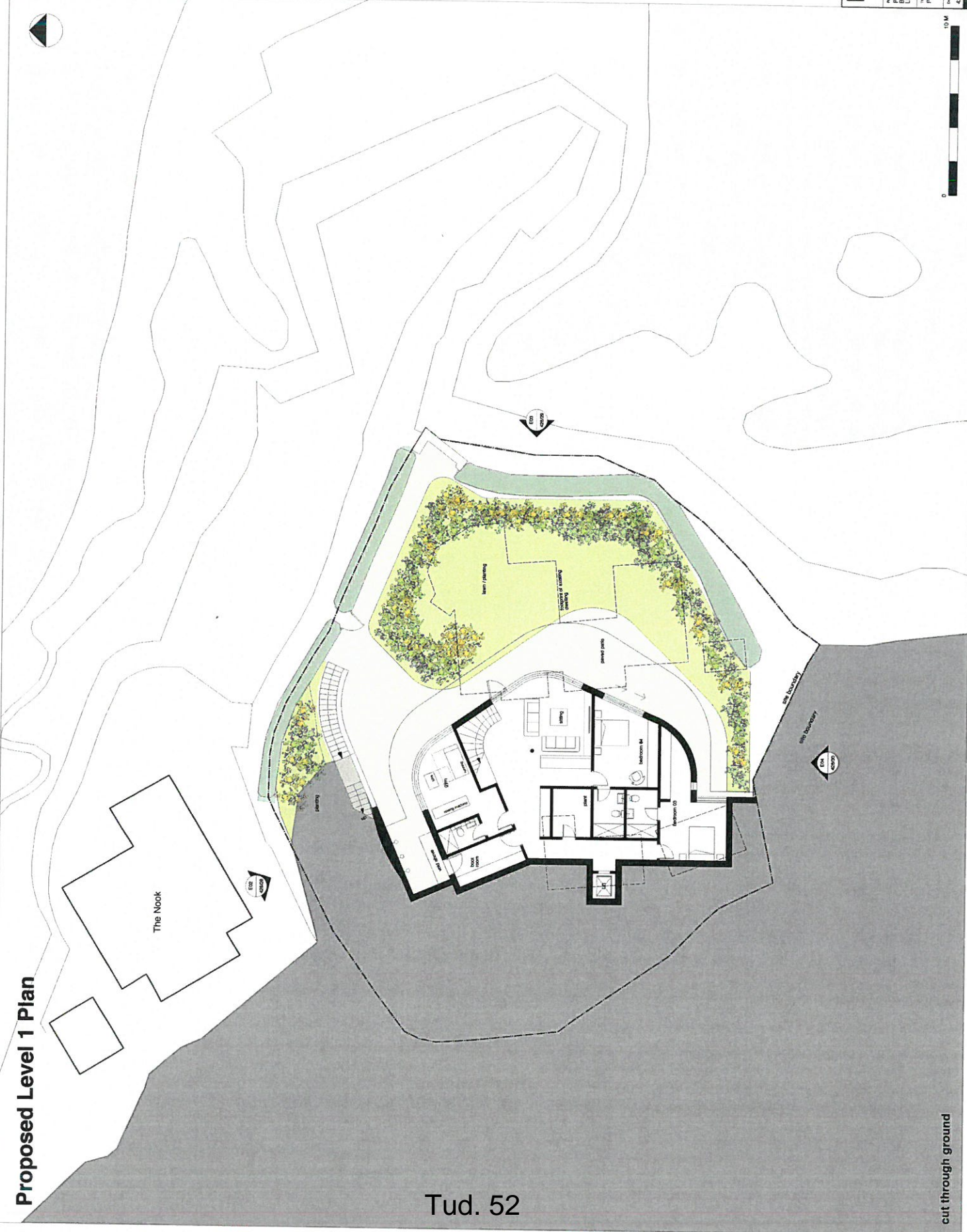
The Nook

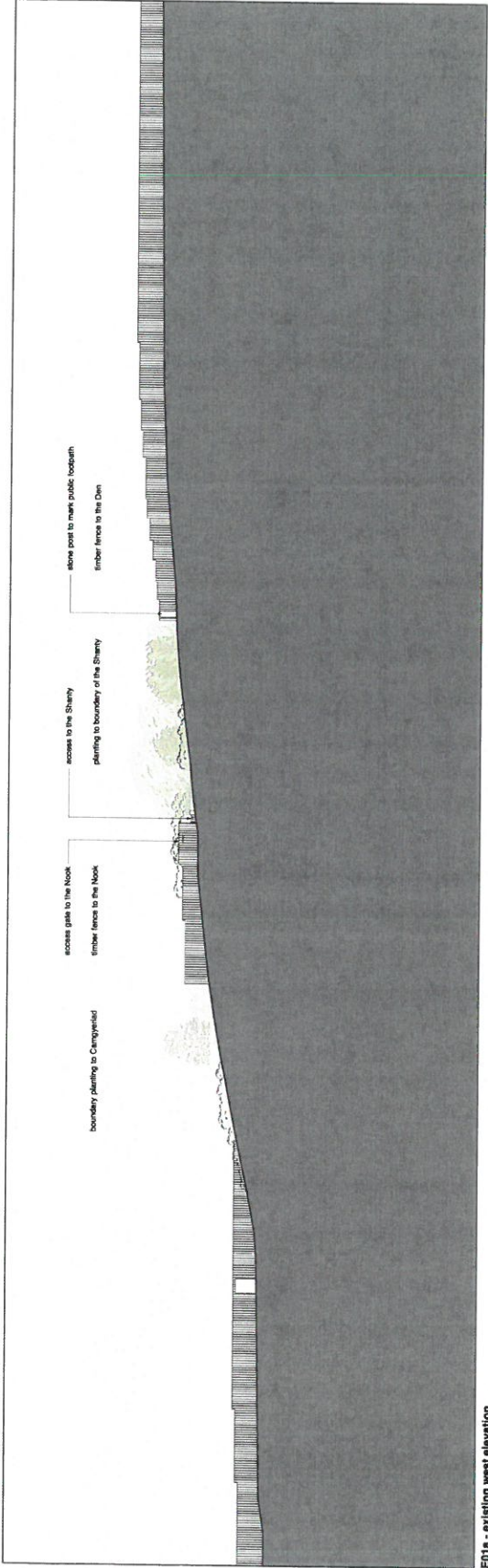
Tud. 52

RAISE ARCHITECTS
Proposed neighborhood dwelling at The Sherry,
1100 BSA1, Oct. 2017
Proposed Level 1 Plan

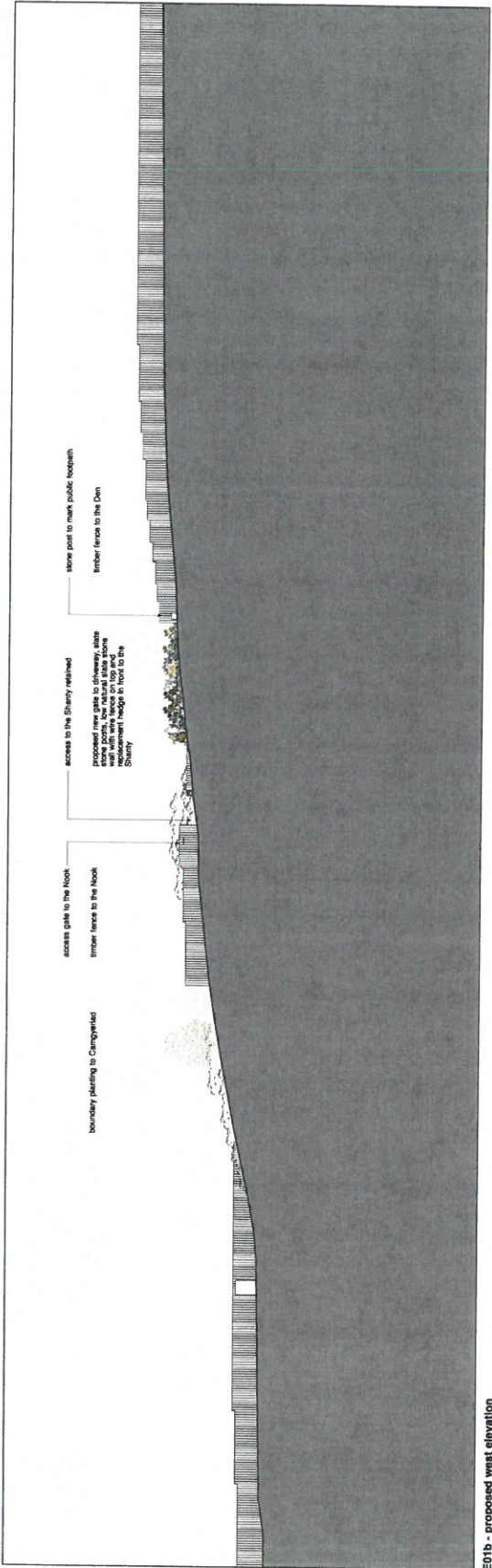


cut through ground





E01a - existing west elevation



E01b - proposed west elevation

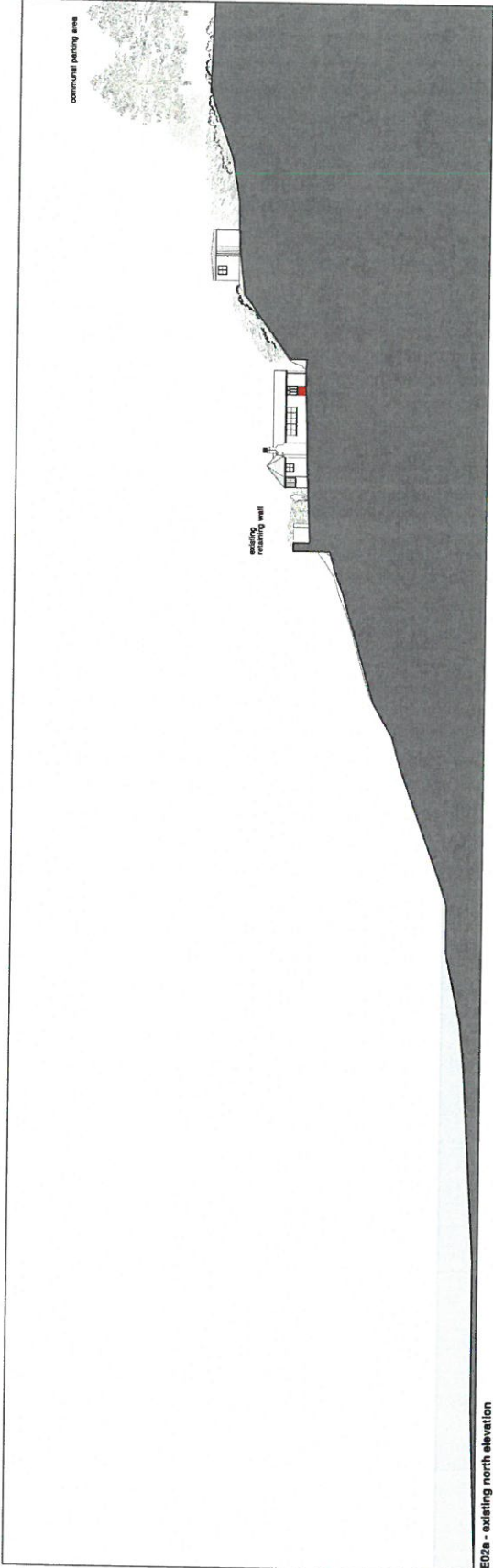
revisions

Existing materials
with
painted interior paneling / lower cladding
DOOR
stone membrane
stone wall/stone
painted trim

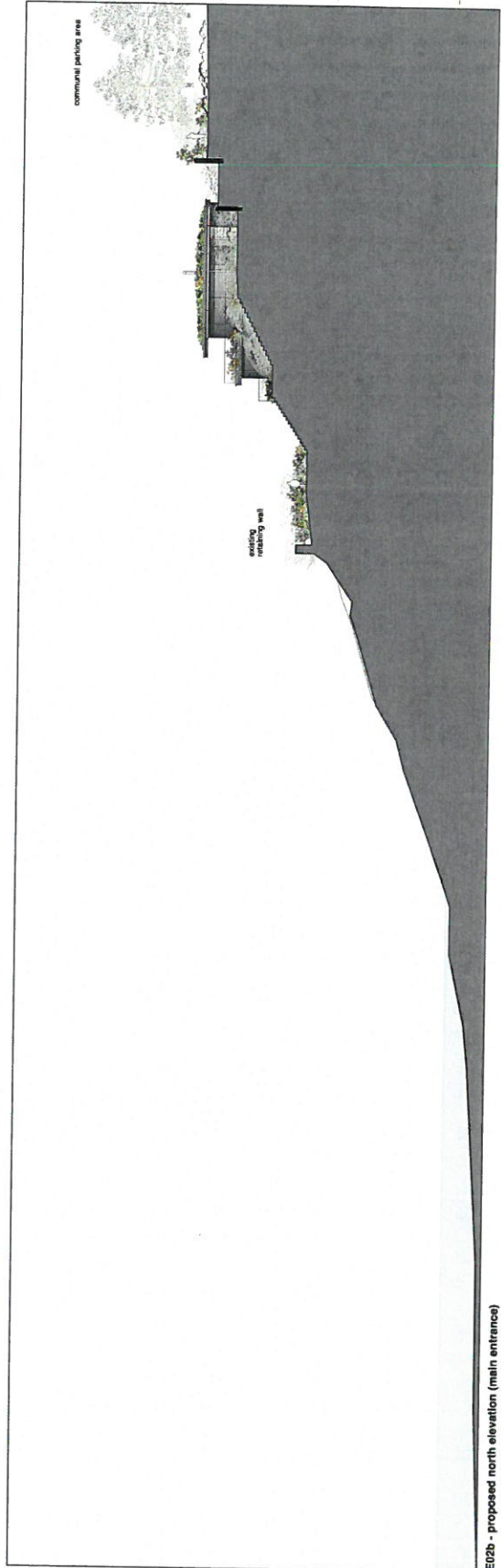
Proposed materials
with
interior stone above walling
facade
trimmer cladding
door
stone membrane
exterior green roof
DOOR AND WINDOWS
anodized aluminum
balustrades
fenestration glass

RAISE
ARCHITECTS
Proposed restaurant building at The Shanty
River Festival Grounds, Absecon, Pacific NJ,
LOD 75A

Project No. 479028
Phase 1
Date 12/08/14 Oct. 2014
Drawing and proposed elevations with
site context US - north elevation



E02a - existing north elevation



E02b - proposed north elevation (main entrance)

revisions

Existing materials
2018
painted timber paneling / board cladding
2022
replace membrane
2023
new windows
doming floor

Proposed materials
2018
natural slate stone walling
2022
timber cladding
2023
cath. rafter membrane
extensive green roof
2023 AND 2024
insulated aluminum
balustrades
concrete glass
aluminum frame and timber boards

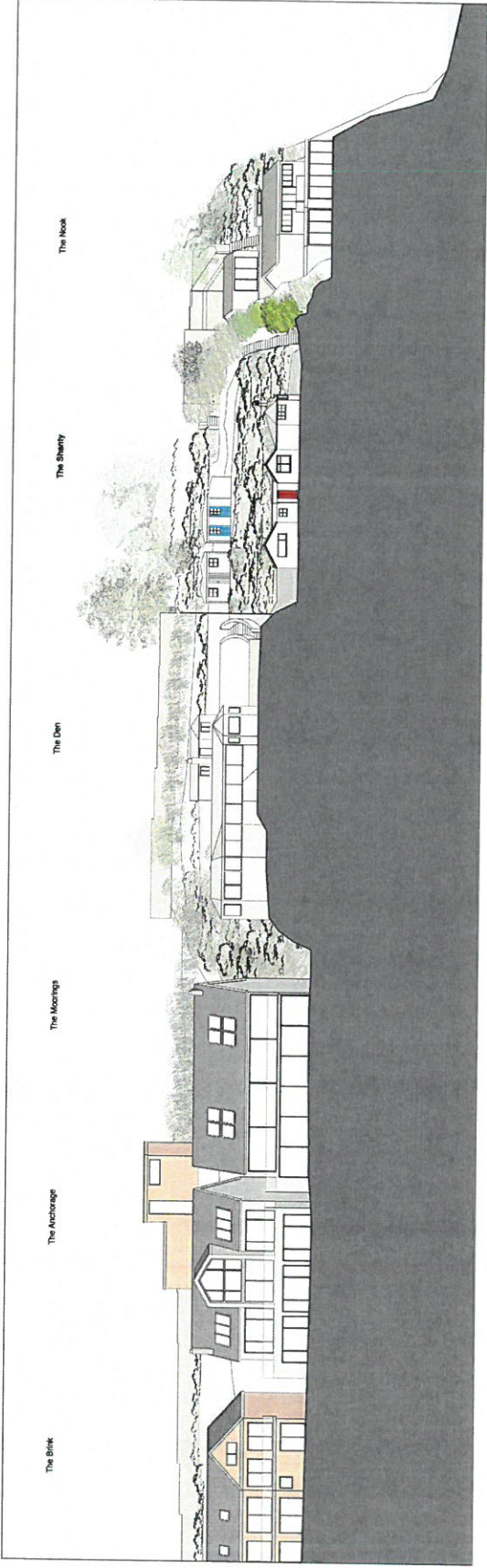
RAISE RAISING THE ARCHITECTURE

ARCHITECTS ARCHITECTS

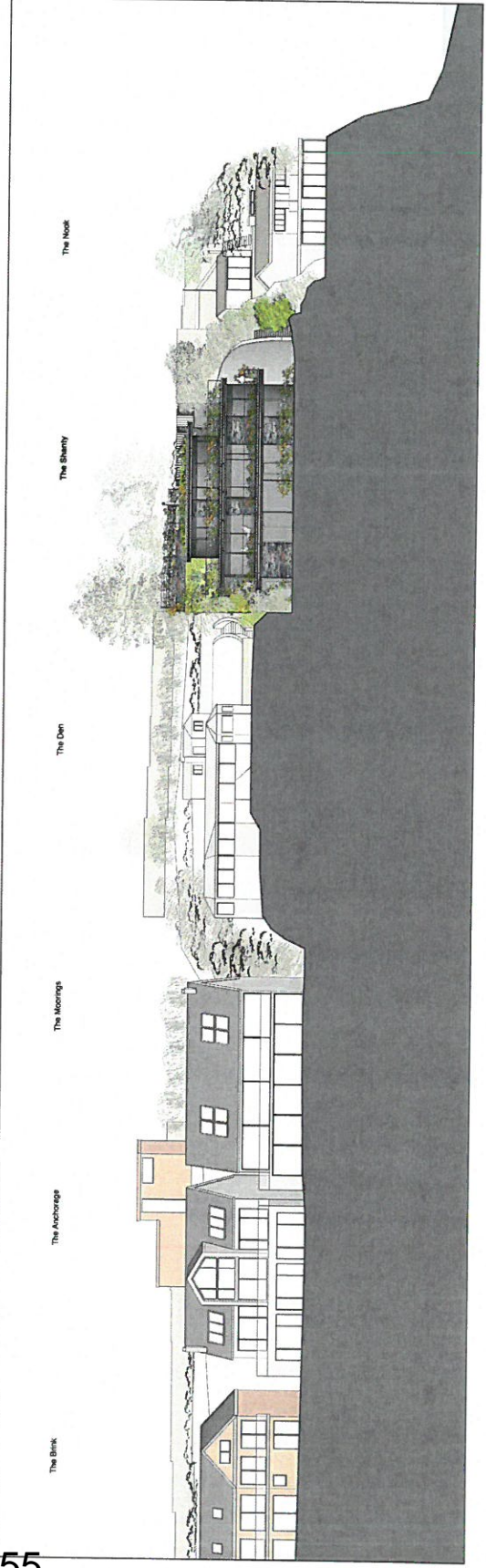
Proposed replacement cladding at The Shanty, 1000 7th St, Denver, Colorado, Arapahoe, Parkland, CO 80202

Site location ID - east elevation

Client	RAISE	Date	12/08/2024
Project	12003241	Drawn	Oct. 2017
Sheet	429/29	Scale	



E03a - existing east elevation



E03b - proposed east elevation

revisions

Existing materials
painted timber paneling / board cladding
tiles
epoxy membrane
concrete and rebar
painted masonry

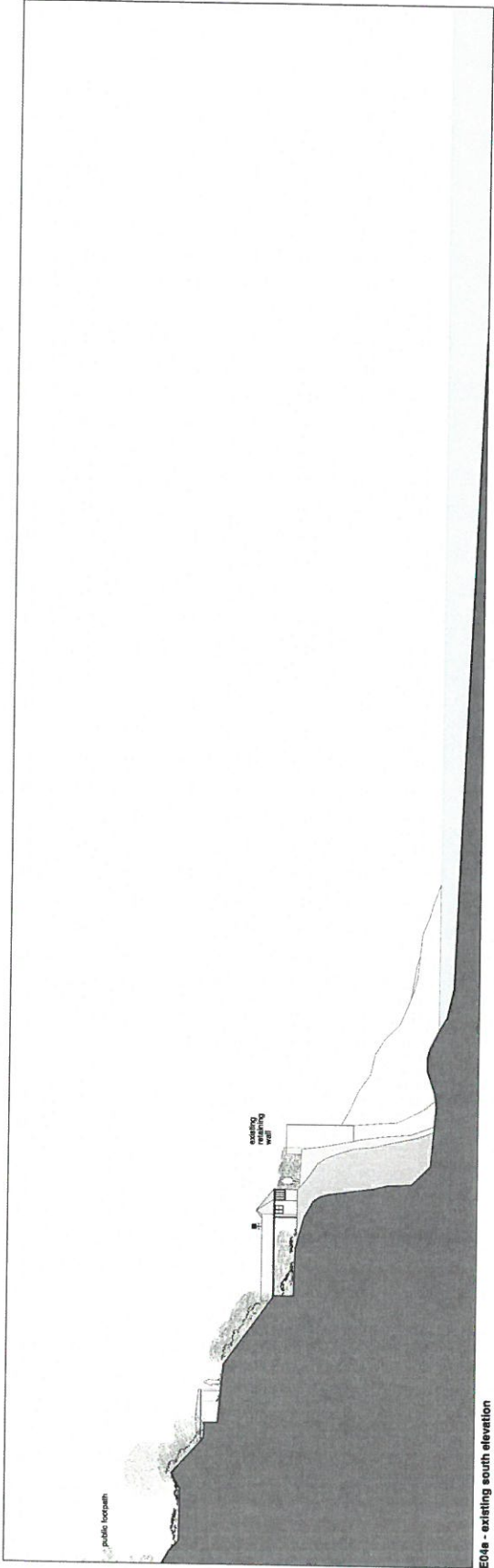
Proposed materials
natural stone walling
bricks
timber cladding
pods
paving materials
concrete
doors and windows
anodized aluminum
polycarbonate
translucent glass

RAISE ARCHITECTS
1000 10th Ave S
Denver, CO 80202
www.raisearch.com

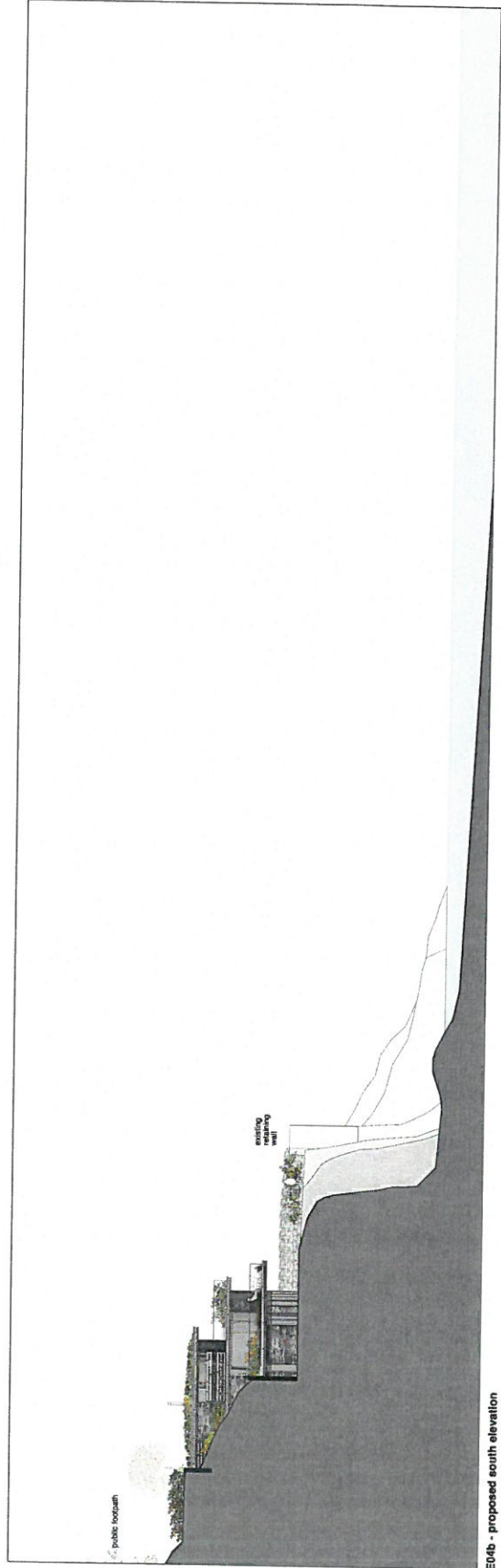
Project: **Proposed Subsequent Building at The Shanty**
3800 Broadway, Aurora, CO 80014
L1007041

Drawn by: **AK/20** | Scale: **1/8" = 1'-0"** | Date: **Oct. 2017**

The design and proposed materials with site context are shown in elevation.



E04s - existing south elevation



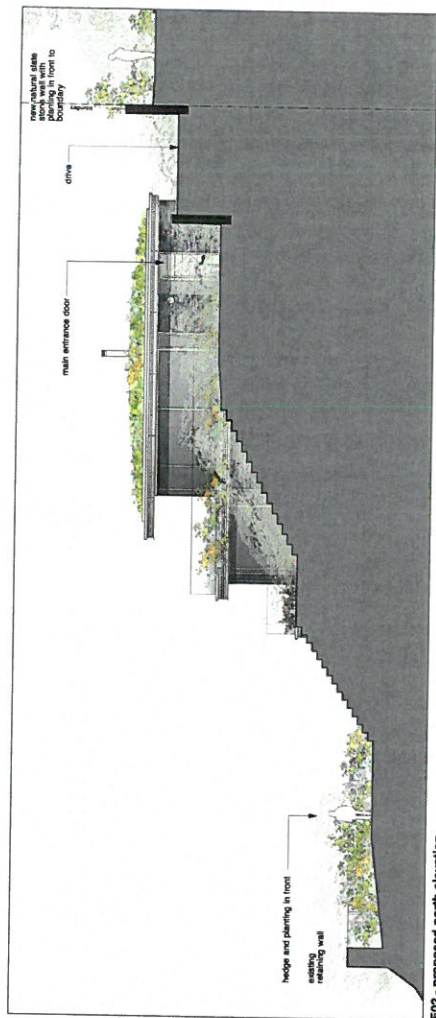
E04b - proposed south elevation

Proposed detail elevations

revisions



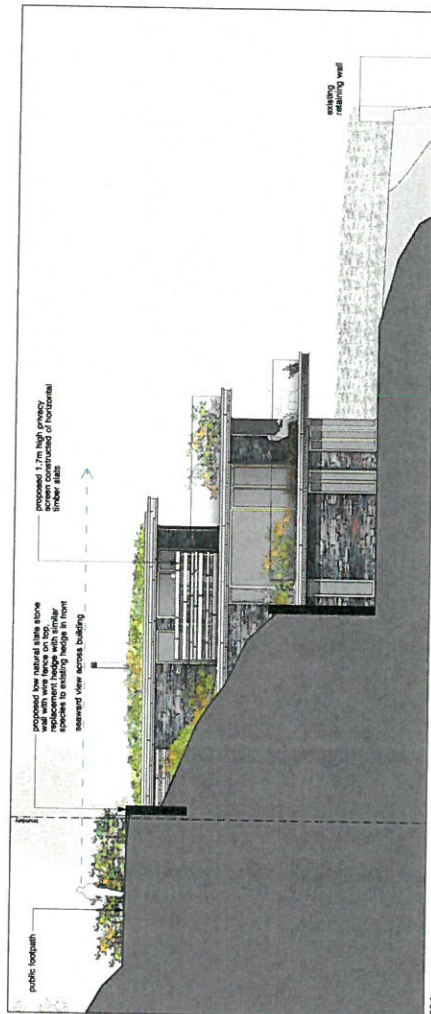
E01 - proposed west elevation



E02 - proposed north elevation



E03 - proposed east elevation



E04 - proposed south elevation

Proposed materials

- stone
- natural stone above walling
- bricks
- timber cladding
- roof
- timber cladding
- stone and bricks
- aluminium
- balustrades
- transoms glass

RAISE RAISE YOUR FOOTING
ARCHITECTS
 www.raise-architects.com
 Proposed replacement dwelling at The Sharny,
 100m Hasselwood, Abernethy, Perthshire,
 LD27 7JH
 Proposed detail elevations
 Drawing No: 42921 Revision: 1 Date: 11/08/21 Oct 2017

V01 - View from North East



GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
16/1/17
W E Winc

VISIONS

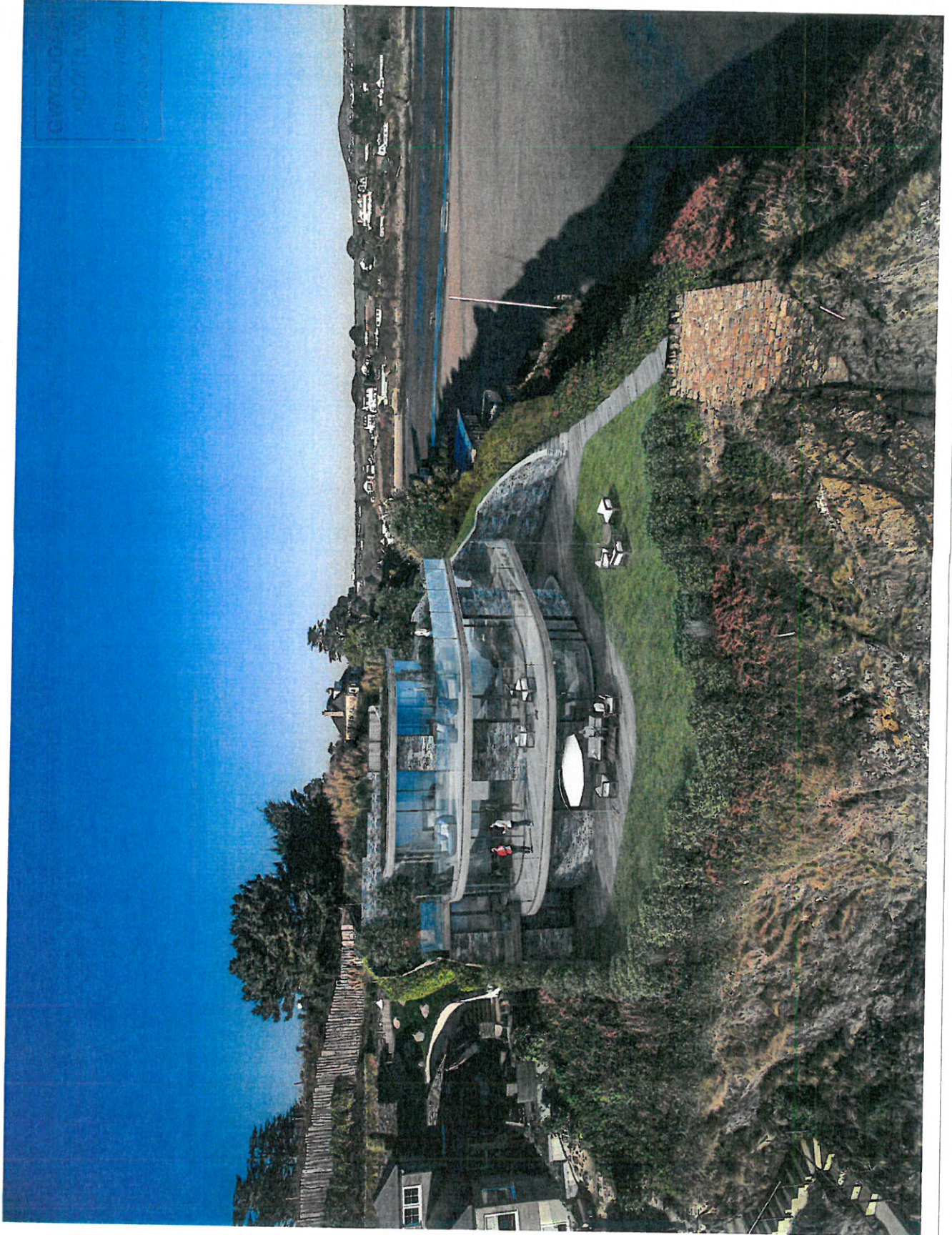
RAISE
ARCHITECTS

Proposed replacement dwelling at The Quay,
11-13 The Quay, Penarth, Cardiff
CF64 1TA

View from North East

Project No	Client	Date	Scale
429532	N/A	N/A	1:500
Drawn			Revised
Date			Drawn
No			Rev
2017			2017

V02 - View from East



SWYBODA ARCHITECTS
1000 10th Ave
P.O. Box 1000
Eugene, OR 97402

16/11/17
W.E. Hines

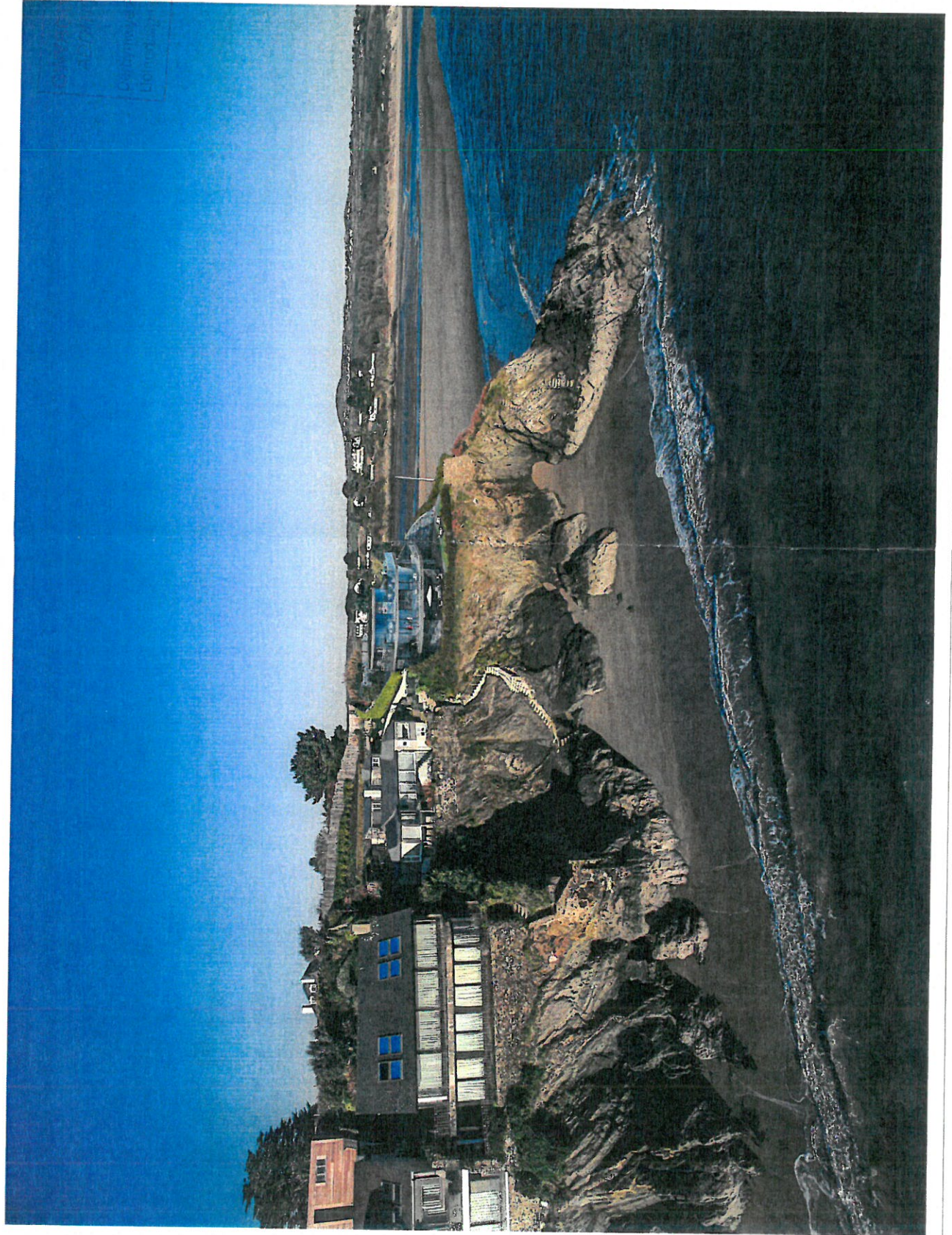
RAISE
ARCHITECTS

Project: Proposed replacement dwelling at The Shiloh, 1100 10th Ave, Eugene, OR 97402

Site: 1100 10th Ave, Eugene, OR 97402

Drawn by: 428233
Checked by: N/A
Date: Nov 2017

V03 - View from South East



REVISIONS

DATE: 10/16/17
BY: W.E. WIND

REVISIONS
1. REVISED PER COMMENTS FROM ARCHITECT

RAISE
ARCHITECTS

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT AT THE SHORE,
BOSTON (REDAKED), NEWPORT (REDAKED),
1000 1000

V03 - View from South East

Project No.	40034	Phase	N/A	Date	Nov. 2017
-------------	-------	-------	-----	------	-----------

V04 - View from Lon Pont Morgan to North West of site



V04A - Existing long view



V04B - Proposed long view

GWYBODAETH ICHYDDIADAU
ADDITIONAL
 Derbyshire
 1/20/17

REVISIONS
 16/11/17
 N.E. hines



V04C - Existing zoomed in view



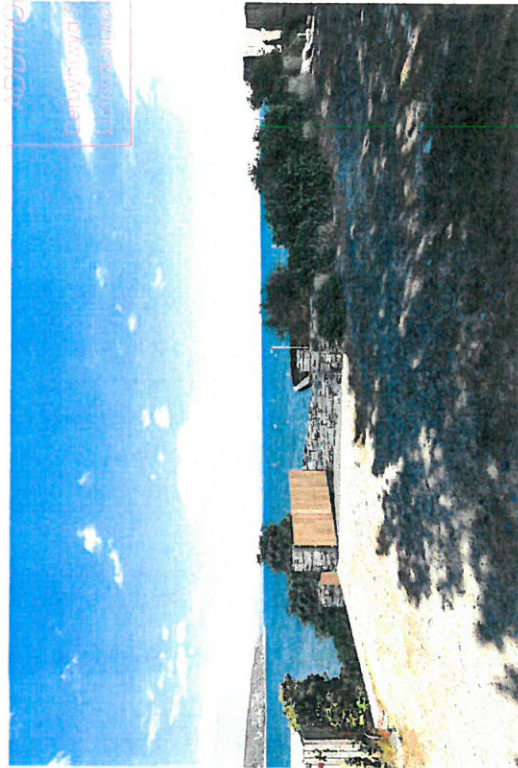
V04D - Proposed zoomed in view

RAISE ARCHITECTS
 Proposed residential development at The Grange,
 1500, New Farm, Lon Pont Morgan to North West
 of site.
 Drawing No: 428433 Date: Nov. 2017

V05 - View towards entrance from communal car park



V05A - Existing view



V05B - Proposed view

GWYBODAETHYD I'R
 TUDUR
 GWYBODAETHYD I'R
 TUDUR
 GWYBODAETHYD I'R
 TUDUR
 16/11/17
 W.E. Winc

RAISE ARCHITECTS

16/11/17
 W.E. Winc

Project: View towards entrance from communal car park
 Client: [Name]
 Date: Nov 2017



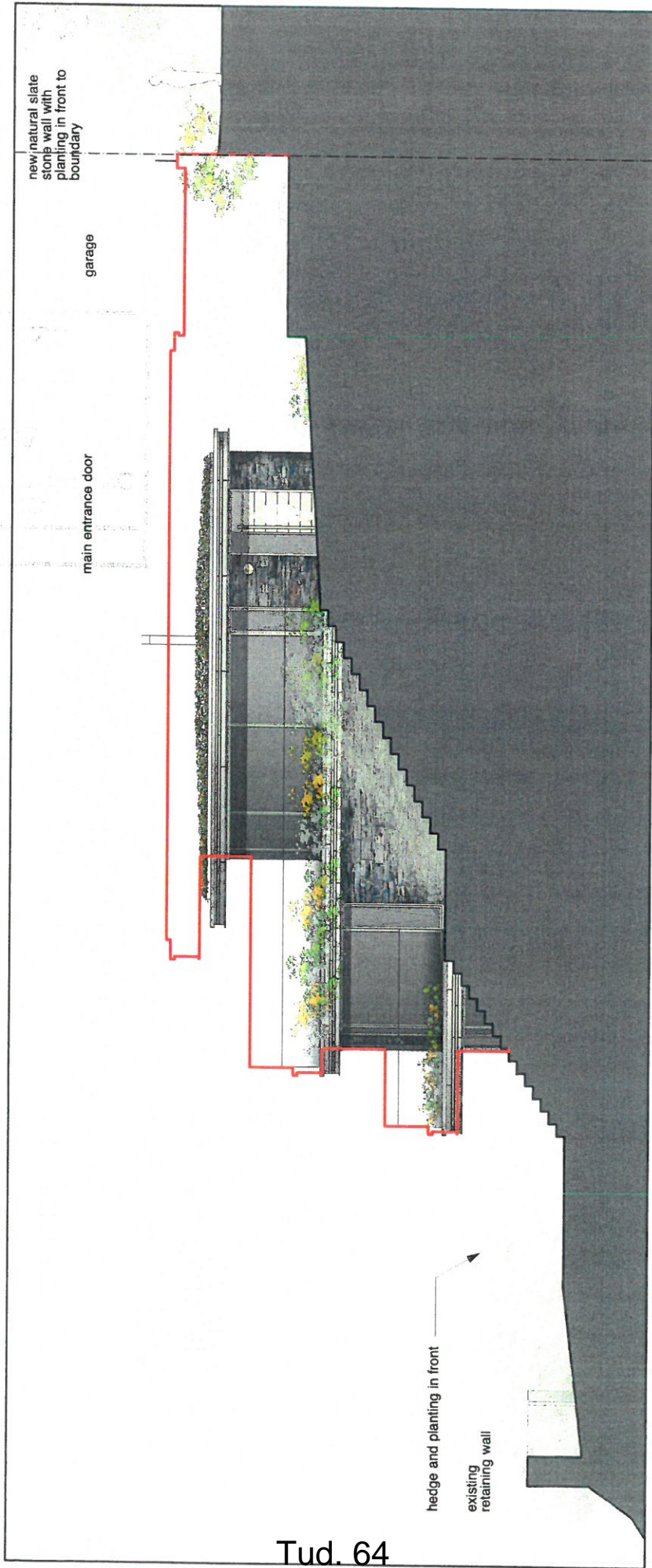
CYNGOR GWYBODAETH
 ADRIAN BENTON
 15/12/17
 GWYBODAETH YCHWANEGOL
 AMODUR

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
 Derbyniwyd/Received 15/12/17
 Llofnod/signature W.S. Wynn

E03 - proposed east elevation

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Derbyniwyd/Received *15/12/17*
Llofnod/signature *W.S. Wms*

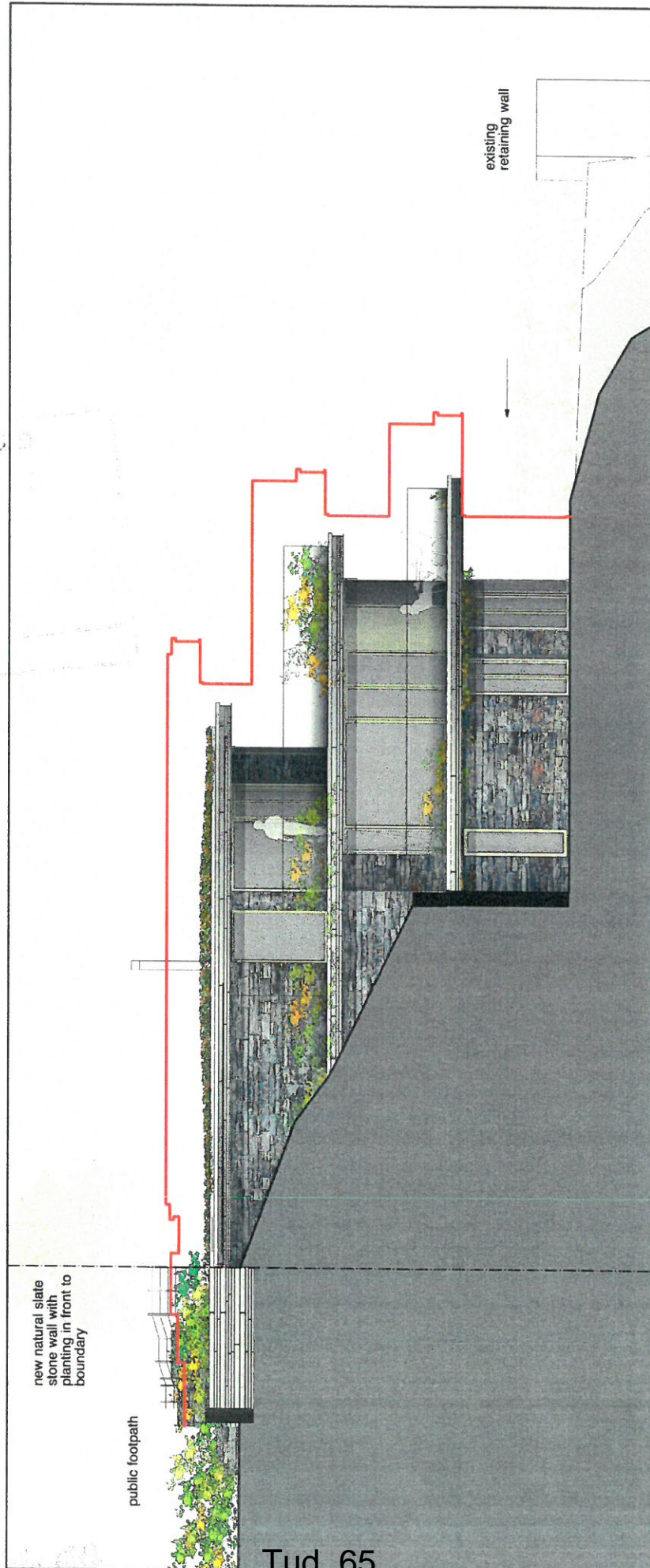


Tud. 64

E02 - proposed north elevation

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

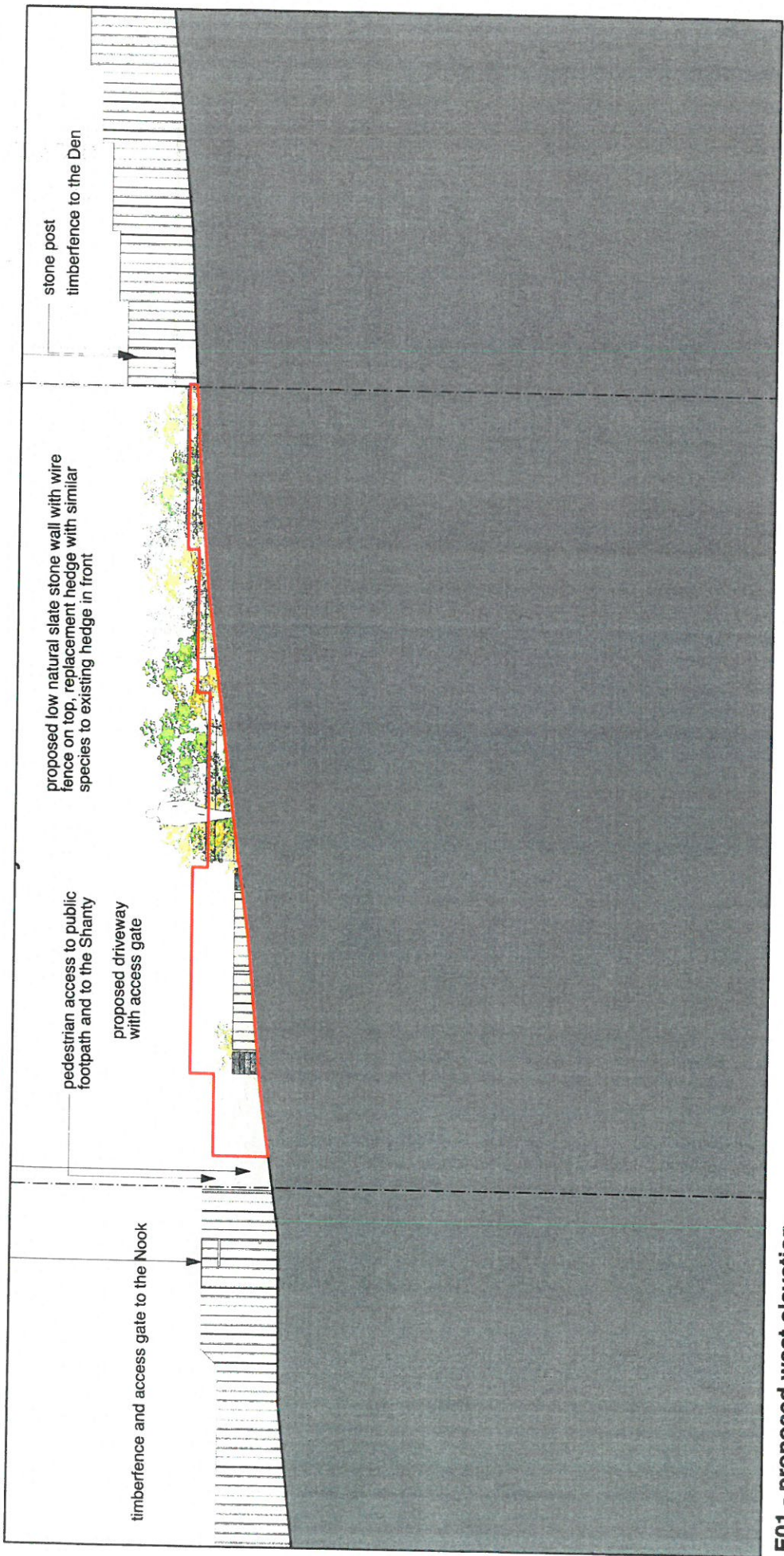
Derbyniwyd/Received 18/12/17
Llofnod/signature W. E. L. M. A.



GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Derbyniwyd/Received *15/12/17*

Llofnod/signature *W.S. Wms*



E01 - proposed west elevation

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0903/16/LL

Dyddiad 15/09/2017
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: Creu canolfan ymchwil a menter iachad acwstig cysegredig gan gynnwys codi pedwar adeilad newydd, creu meysydd parcio a chodi wal ffin 2.3m o uchder (cais diwygiedig i gais dynnwyd yn ol - C16/1158/16/LL) / Creation of sacred healing acoustic research and enterprise centre including the erection of four new buildings, the formation of parking areas and erection of 2.3m high boundary wall (revised application to one previously withdrawn - C16/1158/16/LL)

Lleoliad: Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4RP

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i greu canolfan ymchwil newydd ar gyfer cwmni menter gymunedol Carreg y Fedwen Cyf. Fe fydd y ganolfan yn ymchwilio i'r defnydd o sŵn ar gyfer iachâd corfforol a meddyliol. Fe fyddai'r safle'n cynnwys prif adeilad acwstig ar ffurf gromen wedi ei gysylltu trwy goridor ag adeilad mynediad a fyddai'n cynnwys man croesawu a swyddfa. Fe fyddai hefyd tri adeilad cromen arall, llai o faint, wedi eu llunio i gyseinio gyda thonfeddi sŵn penodol.
- 1.2 Fe fyddai'r prif adeilad yn 6.4m o uchder ac yn 11.6m ar ei draws gyda'r cromenni llai yn 4.9m o uchder gyda diamedr o 5.2m. Fe fyddai'r adeiladau wedi eu codi o bren gyda chladin pren dros y cromenni a tho gwair byw ar yr adeilad mynediad. Bwriedir ffurfioli'r trefniant parcio ar y safle ond nid oes bwriad cynyddu'r parcio o'r 5 cerbyd presennol. Fe amgylchynir y safle gan fur o fêls wedi'u rendro 2.3m o uchder.
- 1.3 Fe leihawyd graddfa'r datblygiad yn ystod y cyfnod o ddelio gyda'r cais ac fe ailymgyngorwyd ar gynlluniau diwygiedig.
- 1.4 Saif y safle mewn ardal goediog ynysig oddeutu 1km i'r de orllewin o bentref Tregarth ar lethrau Moel y Ci. Mae'r safle mewn Ardal Tirwedd Arbennig fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017) (fel y diwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd 30 o Fehefin, 2017)

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C16/1158/16/LL: CREU CANOLFAN YMCHWIL A MENTER IACHÂD ACWSTIG CYSEGREDIG GAN GYNNWYS CODI PEDWAR ADEILAD NEWYDD, CREU MEYSYDD PARCIO A CHODI WAL FFIN 2.3M O UCHDER – Tynnwyd yn ôl 28/11/16

C08A/0631/16/LL : CODI TŶ GWYDR NEWYDD A CHREU Ffordd Fynediad , CREU PWLL, A CHADW POLYTUNNEL A LLAIN GALED (ÔL - WEITHREDOL) - Caniatawyd 25/11/08

C03A/0646/16/LL : LEFELU RHAN O'R TIR I GREU MAES PARCIO A LLE THROI (ÔL-WEITHREDOL) A CHODI ADEILAD POLYTUNNEL - Caniatawyd 20/11/03

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu – fe fyddai'r strwythurau'n rhy uchel ac yn amhriodol ar gyfer y safle ac ni fyddai'r ffordd fynediad yn gallu ymdopi a'r cynnydd mewn trafndiaeth

Uned Trafnidiaeth :

Pryderus am effaith y cais ar ffyrdd lleol ond yn cydnabod fod graddfa'r datblygiad yn eithaf bychan a bod nifer o gyfleoedd i basio ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle felly, ar gyfartaledd, tybir fod y bwriad yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Llwybrau :	Rhaid diogelu llwybr cyhoeddus rhif 59 yn ystod y datblygiad ac wedi hynny
Uned Bioamrywiaeth :	Mae'n bosibl bod adar yn nythu ar y safle felly mae angen amod er sicrhau fod unrhyw waith clirio tyfiant yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad – sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr
Dŵr Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
CADW :	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r cais ar seiliau cynllunio materol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pryder ynghylch diogelwch y briffordd sy'n arwain at y safle • Bod defnydd presennol y safle yn rhy ddwys ac eisoes yn creu problemau trafndiaeth • Pryder ynghylch effeithiau posibl y sŵn a gynhyrchir ar iechyd trigolion lleol ac anifeiliaid • Nid yw'r safle'n safle tir llwyd - meithrinfa blanhigion cyfanwerthu oedd yno • Fe fyddai'r adeiladau yn weladwy iawn o fannau cyhoeddus ac yn niweidiol i'r dirwedd wledig • Pryder ynghylch yr effaith ar fywyd gwylt • Nid yw dyluniad y datblygiad yn gweddu gyda'r bensaernïaeth leol • Nid ydyw'r datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy • Pryder ynghylch draeniad dŵr o'r safle • Bydd cynnydd yn y perygl i gerddwyr a beicwyr ar y ffordd fynediad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Derbyniwyd yn ogystal y gwrthwynebiadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :
- Bod yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn wahanol i'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais a dynnwyd yn ei ôl
- Codi amheuaeth ynghylch ymrwymiad Prifysgol Bangor a'r GIC i'r cynllun
- Pryder bod Jac y Neidiwr (Himalayan Balsam) ar y safle
- Nad ydy'r cais yn cyd-fynd a'r wybodaeth a roddwyd mewn ymgynghoriadau ymlaen llaw
- Dylid ystyried adeiladu'r cyfleuster mewn safle mwy addas, o bosib yn agosach at Fangor
- Nid oedd y broses ymgynghori ymlaen llaw yn ddigonol
- Nid ydyw'r cynllun safle'n gywir
- Nad ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda'r cais blaenorol
- Pryder bydd galw'r safle yn un "cysegredig" yn golygu na fydd treth cyngor yn ddaliadwy ar y cyfleuster
- Fe fyddai'n bosibl defnyddio'r adeiladau at ddibenion anheddol yn y dyfodol

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi Strategol PS13 y CDLl yn anelu at ddarparu cyfleoedd i hwyluso twf economaidd trwy:

“Cefnogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS 5 a PS 6.”

- 5.2 Mae hwn, yn y bôn, yn gais ar gyfer menter wledig fechan newydd a fyddai'n cynnig cyfleoedd gyflogaeth i rhwng 2 a 5 o bobl (sawl un sydd eisoes y byw ger y safle). Fe fyddai hefyd yn cynnig y cyfle i arallgyfeirio'r economi leol cefn-gwlad ac yn fodd o ddefnyddio safle a ddefnyddiwyd yn y gorffennol at ddibenion busnes. Am y rhesymau hyn fe greidir bod egwyddor y cynnig yn cwrdd gydag amcanion Polisi PS13.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Yn ogystal, mae Polisi CYF 6 y CDLI yn annog caniatáu cynhigion ar gyfer unedau newydd ar gyfer busnes mewn mannau gwledig os gellir cwrdd gyda dau faen prawf :
- “1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;*
- 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;”*
- 5.4 Mae safle'r cais hwn mewn lleoliad ynysig mewn coedwig gymysg ac fe greidir y byddai'r adeiladau, oherwydd eu maint a deunyddiau, yn gweddu i'w safle fel y byddent yn guddiedig o welfannau pell. Fe fyddent i'w gweld i'r rheiny sy'n teithio ar hyd hawliau tramwy cyfagos ond ni chreidir y byddent yn achosi effaith fwy niweidiol na'r "poly-tynnel" sydd ar safle ar hyn o bryd, neu'r adeilad pren presennol gerllaw.
- 5.5 O safbwynt ymyrraeth gyffredinol, cadarnhawyd y disgwylir dau aelod a staff fod ar y safle i ddechrau (o bosib i gynyddu i 5 yn y pendraw), gyda'r nifer o gwsmeriaid yn y "rhifau sengl isel" ar unrhyw adeg benodol. Ni ddisgwylir i unrhyw niwed arwyddocaol ddeillio i ansawdd byw trigolion cyfagos o'r lefel isel hyn o weithgarwch ac felly fe greidir bod y cynnig o natur a graddfa sy'n dderbyniol ar gyfer y lleoliad ac felly ei fod yn gweddu gyda Maen Prawf 1 Polisi CYF 6.
- 5.6 Oherwydd graddfa a natur y defnydd a fwriedir, ni chreidir y byddai'r datblygiad yn arwain at wrthdaro gyda defnyddiau tir cyfagos nac ychwaith yn effeithio hyfywedd unrhyw fenter arall. Fe greidir felly bod y cais yn cwrdd gyda Maen Prawf 2 Polisi CYF 6.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Fe leolir y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig (ATA) ac felly mae polisi AMG 2 y CDLI yn berthnasol. Mae'r polisi'n gofyn rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Mae hefyd yn datgan y dylai cynigion rhoi sylw i'r "Datganiad o Werth ac Arwyddocâd" perthnasol. Yn yr achos hwn mae'r safle o fewn ATA 7 "Ymylon Gogledd Orllewin Eryri" ac mae'r Datganiad yn egluro pwysigrwydd y dirwedd hon yw ei bod yn gweithredu fel 'byffer' o amgylch y Parc Cenedlaethol, gan wella ac amddiffyn ei osodiad, ac yn galluogi'r trawsnewid graddol o'r dirwedd warchoddedig i'r tiroedd gwledig ar y cyron.
- 5.8 Wrth ystyried graddfa weddol fechan y datblygiad hwn ynghyd a'r ffaith y byddai'r deunyddiau yn gweddu gyda'r lleoliad coediog, ni chreidir y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd ehangach. Fe greidir bod y sgrinio a gynhigir gan ffurfiant y tir a thyfiant presennol yn ddigonol i guddio'r safle yn foddhaol ac y byddai'r safle yn ymdoddi i'r dirwedd yn unol ag amcanion polisi PCYFF 4 sy'n ymwneud a Dylunio a Thirweddu.
- 5.9 Am y rhesymau uchod fe greidir bod y cynnig hefyd yn dderbyniol dan ofynion polisi AMG 2 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI sy'n ymwneud â'r materion hyn. Ymddengys bod tri annedd presennol ger y safle (gan gynnwys annedd yr ymgeisydd) ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau oddi wrth breswylwyr y ddwy annedd arall yn ystod y cyfnod ymgynghori. Oherwydd y pellter o unrhyw anheddau eraill, ni chredir y buasai unrhyw niwed arwyddocaol yn deillio o'r safle o safbwynt materion megis goredrych neu gysgodi, ac fe gredir y buasai'r effaith mwynderol o'r datblygiad ar y cyfan yn gweddu gyda gofynion PCYFF 2 a PCYFF 3. Wedi dweud hynny, fe godwyd pryderon gan drigolion lleol ynghylch effaith posibl y sŵn a gynhyrchir gan weithgareddau'r cyfleuster. Disgwylir ymateb y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r pryderon hyn ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Mae'r asiant yn awgrymu'r darlun gwaethaf fyddai 5 cerbyd yn cyrraedd y safle ar yr un amser ac, o gydnabod fod graddfa'r datblygiad yn eithaf bychan, a bod nifer o gyfleon i basio ar hyd y ffordd sirol sy'n gwasanaethu'r safle, nid oedd yr Uned Trafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r trefniant barcio a mynediad yn dderbyniol gan yr Uned ac felly fe ystyrir bod y datblygiad yn gyson gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 fel y maent yn ymwneud â pharcio a diogelwch y briffordd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.12 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 gorbwysu'r polisiau 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 ag arallgyfeirio'r economi wledig.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn ddefnydd priodol o safle o'r fath ac felly mae'n dderbyniol mewn egwyddor. Fe ystyriwyd yr holl faterion perthnasol a godwyd yn ystod y broses ymgynghori a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol o safbwynt y polisiau cynllunio perthnasol.

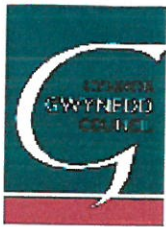
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

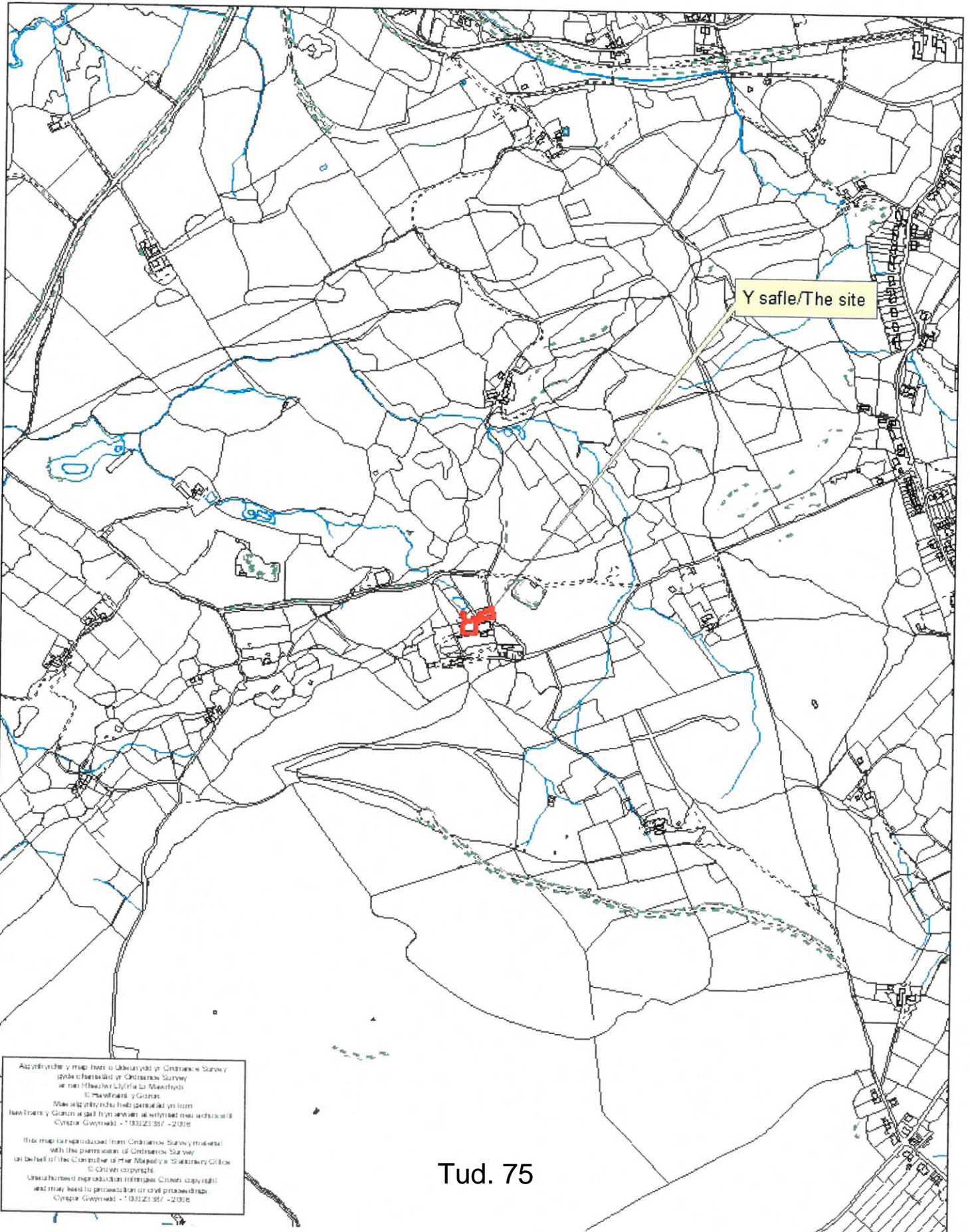
1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod Bioamrywiaeth
5. Rhaid cwblhau'r ddarpariaeth barcio cyn i'r safle fod yn weithredol
8. Rheoli amser gweithredu – 09:00 – 17:00 Llun i'r Sadwrn
7. Amodau ychwanegol oddi wrth Gwarchod y Cyhoedd os oes angen

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Uned Llwybrau



Rhif y Cais / Application Number : C17/0903/16/LL

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





Mapping contents (c) Crown copyright and database rights 2016 Ordnance Survey 100035207



Syrfewyr Siartredig Adeiladau
Rheolwyr Prosiect
Ymgynhorwyr Pensaemiol
Ymgynhorwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

(01248) 715006
(01248) 715012

www.dewis.uk.com
info@dewis.uk.com

Job
Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Gwynedd

Client
Carreg y Fedwen Cyf.

Drawing
Location Plan

Drwg. No.
D556.01

Rev.

Scale
1:1250

Drawn by
ARE

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 architecture 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 architecture.

Plot Date
20/09/16

Size
Tud. 46

Issue Status
Planning

Approved by
DRH

Sacred Healing Acoustic Research & Enterprise Centre (SHARE Centre)

- Research with Universities
- Mindfulness & Acoustics
- Based on Integration
- Domed Building to Offer Specific Frequencies for Healing and Wellbeing

- Research
- Economic Benefit
- Tourism (Close to Pilgrims Walk)
- Brownfield Site, Previously a Nursery
- Timber Frame structure / no nails, straw bales?

CYMLUN CIVAETHDIG
 REVISED 27.11.17
 28/1/17
 Unhychysgarnau
 M.A.A.



Rev	Description	Date	By
1	General Arrangement, based on a conceptual master plan	12/09/2017	DMH
2	Revised plan of site plan, based on the master plan, including parking	16/02/2017	DMH

dewis
 ARCHITECTURE

25
 Ffordd y Fedwen
 Llanfyllter, Gwynedd, LL25 3LW
 Tel: 01492 716000
 Fax: 01492 716011
 www.dewis.co.uk

Checked by: DMH
 Drawn by: DMH
 Approved by: DMH

Project: **Carreg y Fedwen, Sling, Ingorth, Gwynedd.**

Client: **Carreg y Fedwen Cyl.**

Proposed Site Plan

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn By
D556.06	B	1:200	DMH
Issue Date	Issue Status	Approved By	
19.09.06	A1	Planning	

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work. Dimensions are given in metres unless otherwise stated. The accuracy of any work is not guaranteed. Only signed drawings are to be worked from. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

No.	Description	Date
1.	Drawn by: DRH	19/09/2016
2.	Checked by: DW	19/09/2016
3.	Issue Status: Planning	

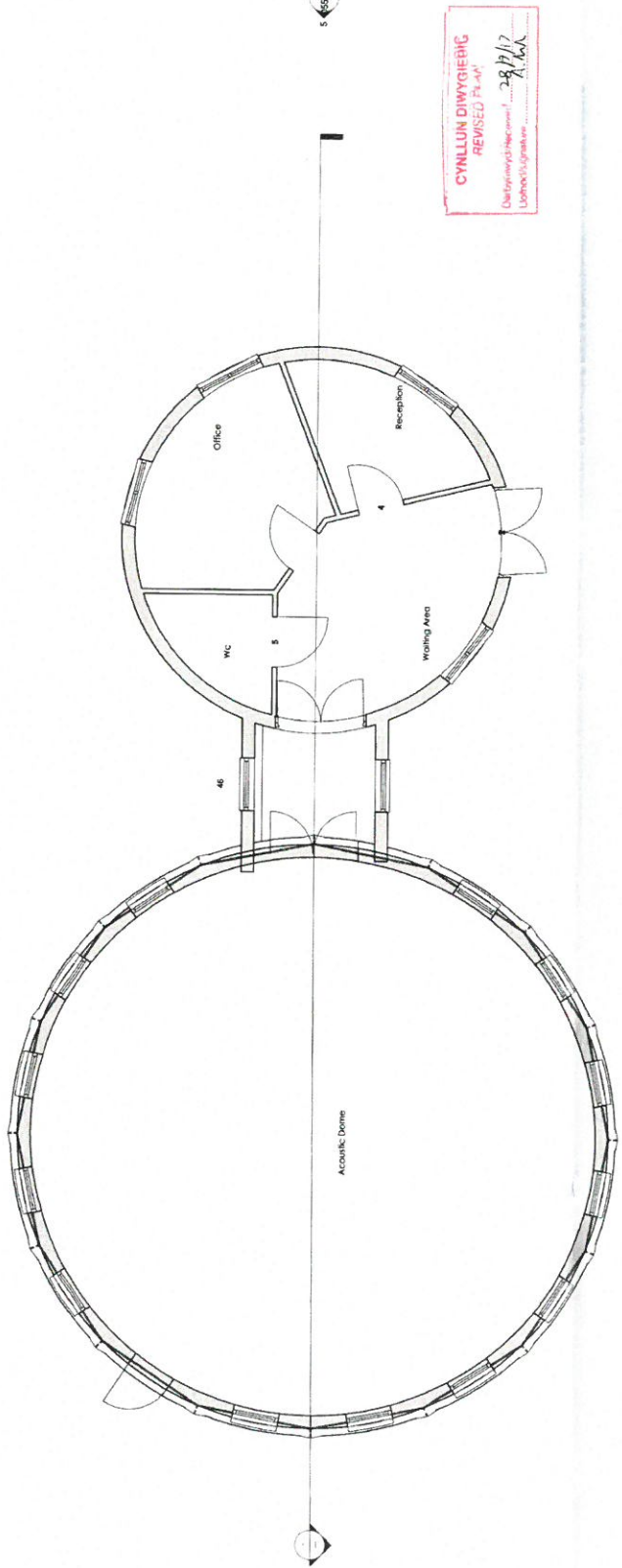
CYNLLUN DIWYGIEBIG
REVISED PLAN

CYMRU CYMRU
AFKAN A FAWN
7 B Dŵr 227
CYNLLUN DIWYGIEBIG
LLECHYD

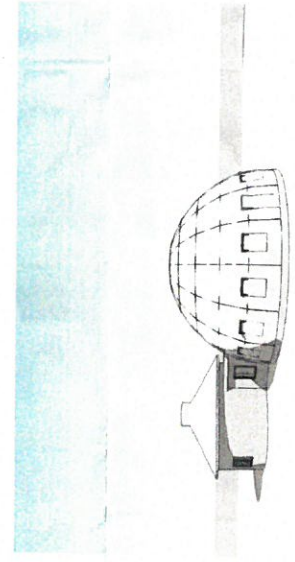
dewis
ARCHITECTURE

Proposed Plans of Main Parabolic Dome & Entrance Buildings.

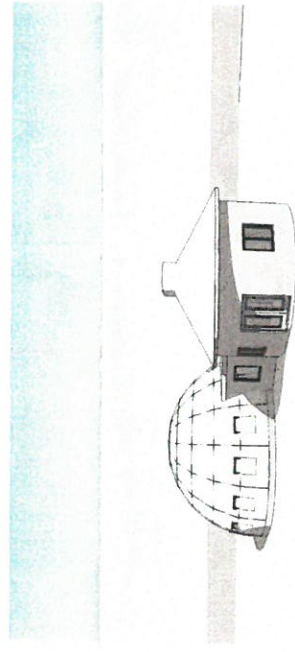
Drawn by:	DRH
Checked by:	DW
Issue Status:	Planning
Scale:	1 : 50



1 Ground Floor Plan
1 : 50




4 3D View 2



3 3D View 1



Rev	Description	Date	By	App'd



devis
ARCHITECTURE

107, The Green
Llanwrthwl, Gwynedd, LL55 9JY
01752 712102
01752 712103
www.devis.arch

Client:
Carrig y Fedwen Cŷf.

Project:
Carrig y Fedwen, Sling, Tregerth, Gwynedd.

Drawing:
Existing Site Topography Plan

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawing By
0556.02	1	1:200	DRH
Rev. Date	Scale	Drawing Date	Appr'd By
12.09.16	A1	Planning	

This drawing shall be read in conjunction with all related drawings. The contractor is responsible for ensuring that the drawings are up to date and that all necessary permissions have been obtained. The contractor shall be notified immediately of any amendments to the drawings. This drawing is issued in accordance with the terms and conditions of the contract. No part of this drawing is to be reproduced without the written permission of the architect.

Tud. 79

dewis
ARCHITECTURE

MEYRICK HOUSE
1160-1162
CARRIG ROAD
DUBLIN 15, IRELAND
TEL: 01 254 711004
FAX: 01 254 711003
WWW.DEWIS.ARCH.COM

The Drawing shall be read in conjunction with all related Drawings
including the Contract Documents, including the Programme of
Requirements and all relevant specifications, and shall be interpreted
in accordance with the Contract Documents and shall be read in
conjunction with the Contract Documents and shall be read in
conjunction with the Contract Documents.

This Drawing is copyright in accordance with the provisions of the Act.

Mr Stuart Bond

Sacred Healing Acoustic Research & Enterprise Centre (SHARE Centre) at Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth.

Proposed Specific Frequency Domes

Drawg. number: D556.05

Date: 19/09/2016

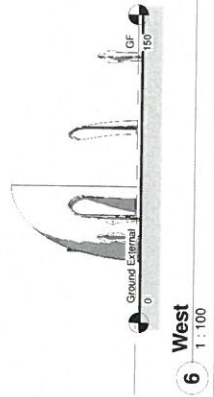
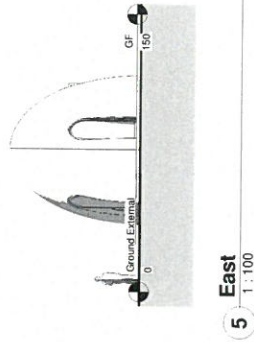
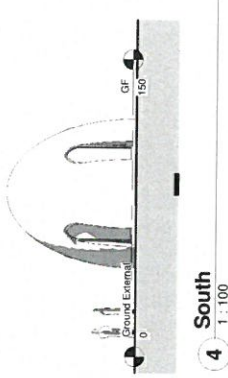
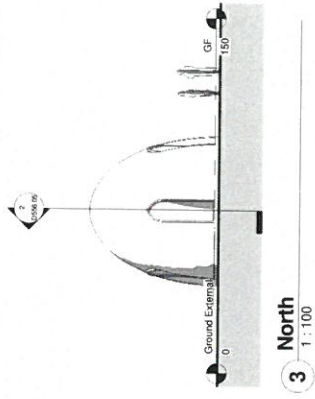
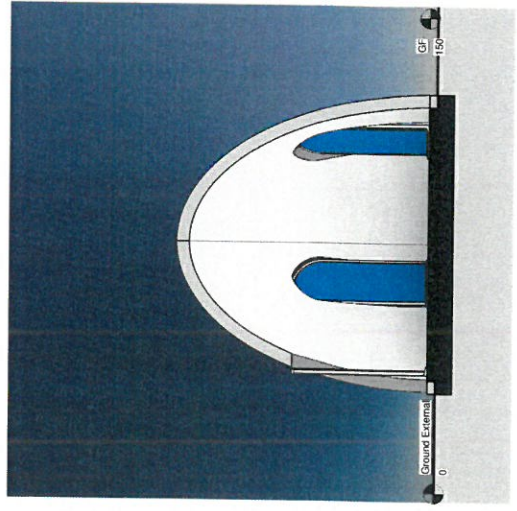
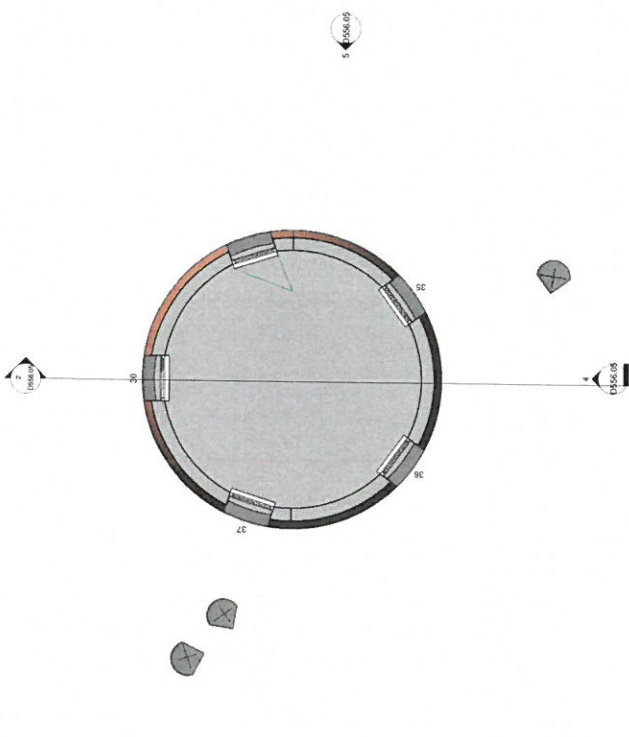
Drawn by: DRH

Checked by: DW

Issue Status: Planning

Scale: As Indicated

No.	Description	Date



No.	Description	Date
A	Draw 18 Floor plan, Acoustic, 2D	11/09/2017
B	Revised Floor Analysis 2D	27/09/2017

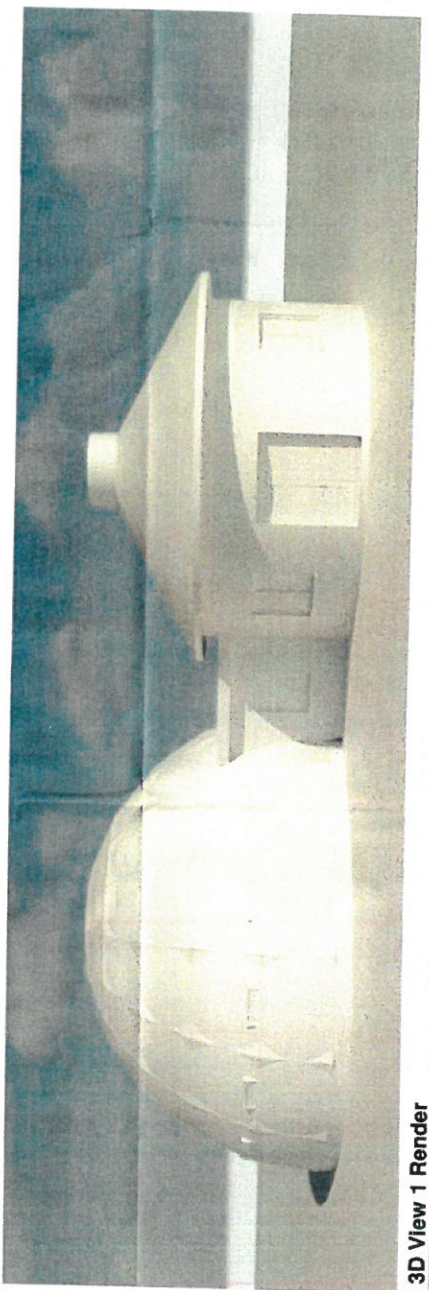
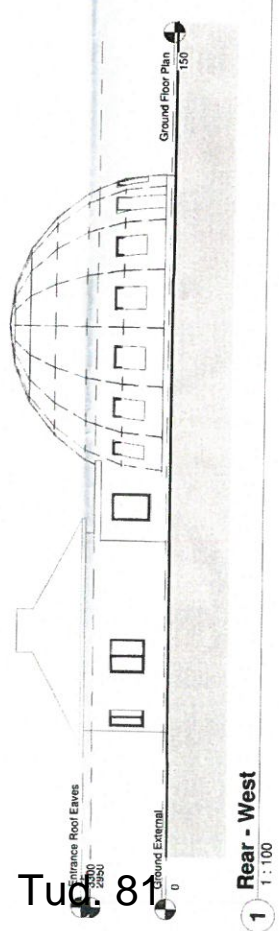
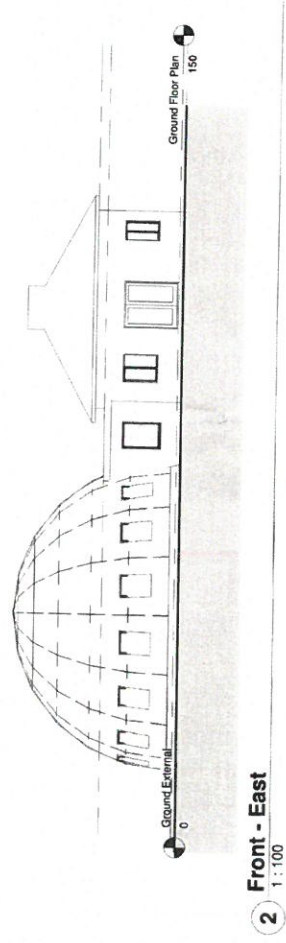
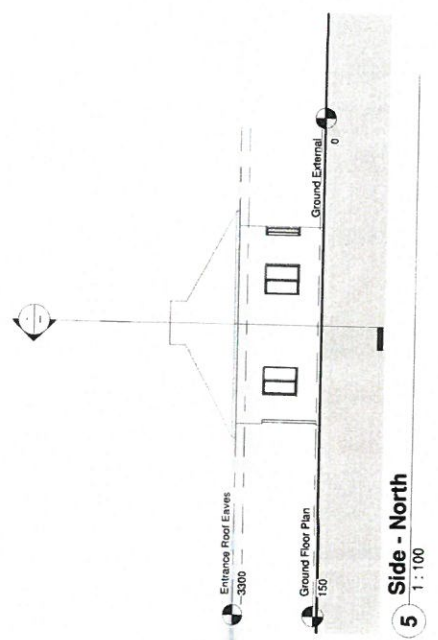
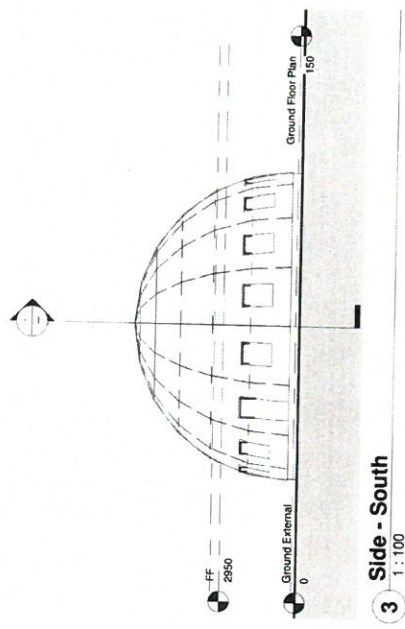
CYNILLUN DINWYDIENIG
 REVISED PLAN
 Date of revision: 28/11/17
 Approved by: [Signature]
 Approved by: [Signature]



dewis
 ARCHITECTURE
 Albany House
 Ffordd Caeffwrdd
 Ynys-y-ddyn
 Llandudno, LL57 2JY
 Tel: 01772 773033
 Fax: 01772 773035
 info@dewis.lk.com
 www.dewis.lk.com

Mr Stuart Bond
 Sacred Hearing Acoustic Research & Enterprise Centre (SHARE Centre) at Cae'r y Fawen, Sing, Tregarh
 Proposed Elevations of Main Parabolic Dome & Entrance Building.

Dwgp. number:	D556-04B
Date:	19/09/2016
Drawn by:	DRH
Checked by:	DW
Issue Status:	Planning
Scale:	A5 indicated



Tue 8

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/0912/35/AM

**Dyddiad
Cofrestru:** 22/09/2017

Math y Cais: Amlinell/Outline

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Ail gyflwyniad o gais a ganiatawyd o dan C12/0476/35/AM ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl/

Resubmission of application approved under C12/0476/35/AM for the demolition of existing buildings and the erection of 7 residential units.

Lleoliad: Station Bakery, Stryd Fawr, Criccieth, Gwynedd, LL52 0RN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I GYTUNDEB 106

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau becws presennol ac adeiladu 7 tŷ annedd yn eu lle. Mae'r cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a ganiateir yn flaenorol o dan C12/0476/35/AM; mae'r cais yn cael ei ail-gyflwyno oherwydd bod y caniatâd blaenorol wedi dod i ben. Cais amlinellol sydd dan sylw gyda materion mynedfa, llunwedd a graddfa wedi ei gynnwys ac ymddangosiad a thirlunio wedi ei gadw'n ôl. Egwyddor y datblygiad sydd dan ystyriaeth yn bennaf, ac nid manylion llawn.
- 1.1 Mae'r safle wedi ei leoli i'r gogledd o'r rheilffordd. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ond tu allan i ffin orllewinol o'r safle ac i'r gogledd o'r safle mae'r Stryd Fawr. Mae tai annedd, tafarndy a Gorsaf Rheilffordd ger y safle. Mae tir i'r de ddwyrain rhwng y safle a'r maes parcio cyhoeddus dan brydles i'r ymgeisydd gan y Cyngor ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer storio carafanau. Mae'r safle i gyd o fewn ffin ddatblygu Criccieth.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017:

PS2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8: Cymysgedd Briodol o dai

PS 18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio 2009

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 2) "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (Mehefin, 2006).

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

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C06D/0758/35/AM – Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu 7 t? Anedd – Caniatáu – 13.07.2009

C12/0476/35/AM - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned breswyl - CANIATÁU - 17.10.2013

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

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

Argymhellir cynnwys yr un amodau/nodiadau priffyrdd a rhoddwyd ar y cais blaenorol, ar wahân i'r nodyn parthed ceisio am drwydded adra 171/184 - nid oes angen y nodyn yma gan fod y safle'n ochri a ffordd breifat.

Dŵr Cymru: Amodau safonol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r adeiladau sydd dan sylw i ddymchwel gyda tho metel, ac felly yn annhebyg i greu llefydd addas i ystlumod.

Nid oes gennyf bryderon bioamrywiaeth am y gwaith dymchwel yn y cyfnod byr, ond buasai rhaid ail asesu'r adeilad ar gyfer rhywogaeth sydd wedi ei warchod (h.y. ystlumod ac adar) o fewn 5 mlynedd. Yn sgil hyn, hoffwn amod cynllunio i sicrhau fod yr adeilad yn cael ei ail asesu cyn gwaith dymchwel.

Hefyd hoffwn amod sydd yn datgan bydd rhaid i'r tai newydd gynnwys 'swift bricks'

Tai Fforddiadwy: Mae'r bwriad yn rhannol gyfarch gyda'r angen yn yr ardal. Byddai angen i 30% o'r unedau fod ar gyfer unedau fforddiadwy gyda disgownt o 30%

Uned Llwybrau: Cyfeiriaf at y cais uchod. Yn dilyn archwiliad o'r Map Swyddogol, cadarnhaf fod y datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 1, Cyngor Tref Criccieth. Gan hynny, rhaid diogelu'r Llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y datblygiad.

Network Rail: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor, ond codi pryderon ynghyd a'r cynnydd mewn defnydd o'r groesfan tua'r Ysgol leol; ond fe ellir lliniaru'r effaith yma drwy ymwybyddiaeth.

Sylwadau cyffredinol ynglŷn â gweithredu'r caniatâd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Criccieth ac o fewn ardal ble mae cymysgedd o unedau masnachol a thai preifat. Mae'r bwriad ar gyfer codi 7 uned breswyl, ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod yr ymgeisydd yn fodlon cynnig 2 o'r unedau hynny fel unedau fforddiadwy a fydd yn destun cytundeb 106 i sicrhau eu bod yn fforddiadwy yn y dyfodol. Ar sail hyn, ac ar sail sylwadau'r Uned Tai Fforddiadwy, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PCYFF 1, TAI 2, TAI 8, PS18 a THAI 15 sy'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

sicrhau datblygiadau o fewn ffiniau datblygu, a datblygiad rhesymol o fewn canolfannau gwasanaeth sy'n cynnig nifer benodol o dai fforddiadwy.

Cyfleusterau Addysgol

- 5.2 Mae polisïau PS2 ac ISA 1 o'r CDLI yn cadarnhau ble mae cynnig yn creu angen uniongyrchol am isadeiledd newydd neu well, gellir ceisio cyfraniad ariannol i sicrhau gwelliannau er mwyn gwneud y cynnig yn dderbyniol. Yn yr achos yma, mae'n ofynnol ystyried os byddai'r bwriad hwn yn cael effaith andwyol ar sefyllfa addysgol yng Nghriccieth, yn benodol felly Ysgol Treferthyr, a hefyd o ystyried yr unedau arfaethedig sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yng Nghriccieth ar y cyd a'r bwriad hwn wrth sefydlu os ydyw'n addas sicrhau cyfraniad addysgol. O ystyried hyn, mae asesiad wedi ei wneud sy'n cadarnhau na fyddai'r datblygiad yma (yn ogystal â safleoedd eraill sydd gerbron neu wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn golygu y byddai'r ysgol yn orlawn, ac felly i'r perwyl hyn ni fydd angen cyfraniad ariannol yn yr achos yma.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle oddi ar Ffordd Parciau drwy dynnu 'bollards' presennol ar geg ffordd breifat sy'n rhedeg heibio'r safle. Byddai'r unedau preswyl yn cynnwys llecynnau parcio ar wahân i'r unedau, rhai gyda modurdai o dan yr unedau. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.4 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol; a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Mwynderau gweledol a chyffredinol.

- 5.5 Mae polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.6 Mae'r safle presennol yn daclus ond yn ddiwydiannol ei natur, er bod hyn yn ddefnydd eithaf dwysedd isel ar hyn o bryd, fe all natur y dwysedd newid ar unrhyw bryd heb angen am ganiatâd cynllunio.
- 5.7 Gan fod y cais gerbron yn gais amlinellol, ni ellir gwneud asesiad llawn ar ddyluniad; er hyn mae'r materion sydd i'w asesu ar hyn o bryd yn cynnwys gosodiad a graddfa; ac fe ystyrir yr agweddau hyn yn dderbyniol yng nghydestun y polisïau perthnasol gan y byddai graddfa, ffurf, dwysedd a chynllun yn dderbyniol o ystyried y safle a'i gyffiniau. Ni chredir y byddai effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd o ganlyniad na cholli unrhyw olygfeydd amlwg. Byddai gweddill yr agweddau dylunio yn destun amod i'w cymeradwyo drwy gais materion a gadwyd yn ôl. Yn yr un modd byddai'r deunyddiau yn fater i'w rheoli drwy amodau ar y caniatâd hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.8 O safbwynt mwynderau preswyl y tai cyfagos i'r safle, rhaid yn gyntaf ystyried y sefyllfa bresennol. Mae cymysgedd o dai a busnesau yn yr ardal a'r rheilffordd hefyd yn gyfagos. Byddai cefn yr adeiladau bwriedig yn cefnu ar adeilad busnes y Swyddfa Bost yn yr un ffurf a'r datblygiad presennol ond ar lefel uwch. Tra nad oes edrychiadau yn rhan o'r cais amlinellol gellir sicrhau drwy gais materion a gadwyd yn ôl na fyddai elfennau andwyol annerbyniol o golli mwynderau yn deillio o'r bwriad. Ni ystyrir y byddai elfen annerbyniol o golli golau na gorddatblygu yn deillio o ddatblygu'r safle ac eto gellir rheoli hyn ymhellach drwy'r cais materion a gadwyd yn ôl.
- 5.9 Ni ystyrir fod sŵn a niwsans wrth ddatblygu yn afresymol yn y tymor byr a gellir rheoli amser gweithio drwy amod i sicrhau hyn.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.10 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad yw'r adeiladau sydd i'w dymchwel yn addas ar gyfer ystlumod, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS19 o'r CDLI.

Materion Cytundeb 106

- 5.11 Yn unol â gofyn polisi TAI 15, mae yna ofyn fod datblygiadau ar gyfer codi 2 dŷ breswyl neu fwy yn darparu canran o unedau fforddiadwy. Mae'n ofynnol i safleoedd yng Nghriccieth ddarparu 30% o unedau fforddiadwy. Golygai hyn 2 allan o'r 7 uned a gynigwyd yn y datblygiad gerbron. Mae asiant y cais wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd yn fodlon cynnig 2 uned fforddiadwy ar ddisgownt o 30%, ac yn fodlon arwyddo cytundeb 106 i sicrhau hyn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol. Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 i glymu 2 o'r 7 eiddo ar gyfer tai fforddiadwy ac amodau perthnasol yn ymwneud â:

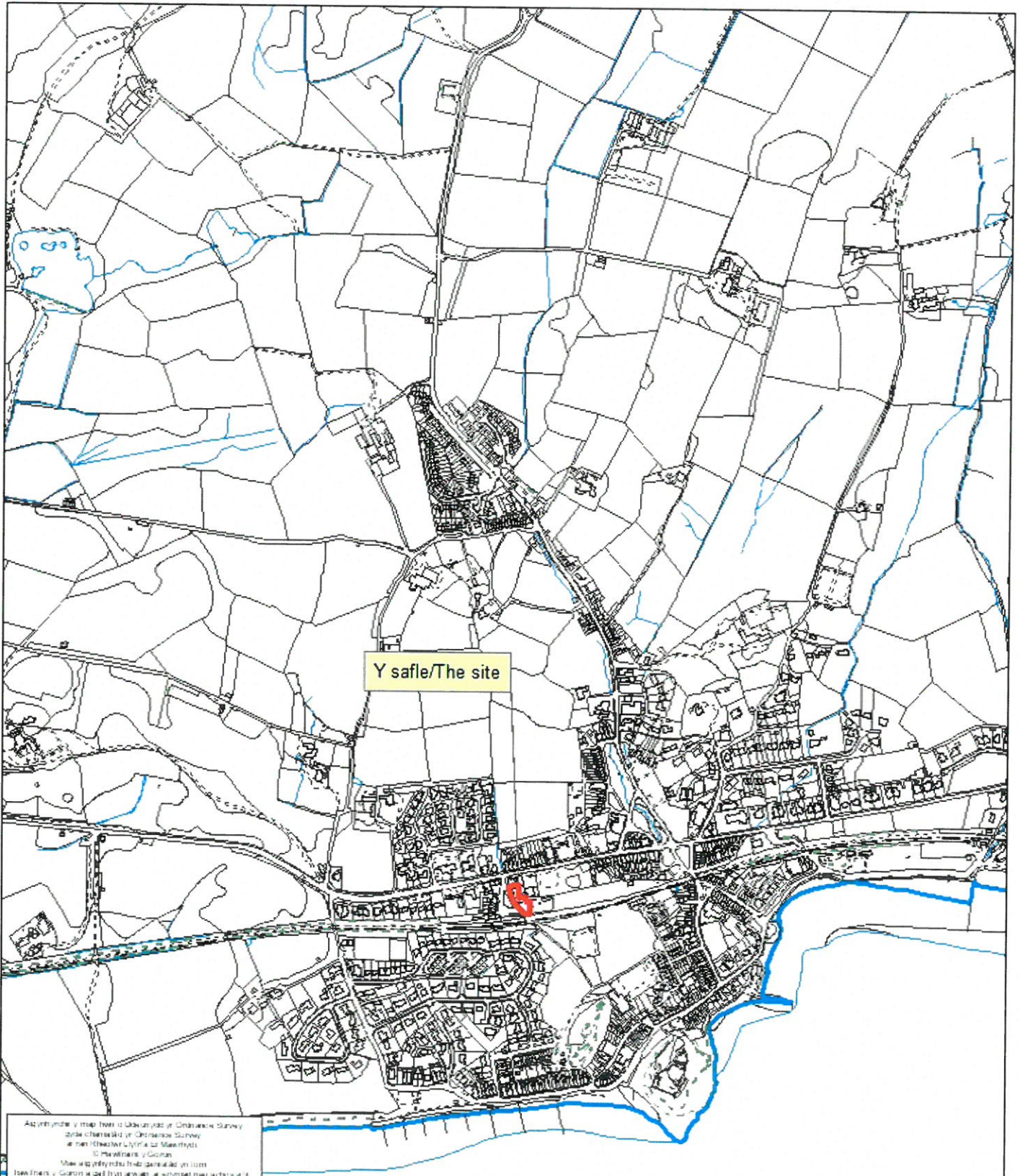
1. Amser
1. Materion a gadwyd yn ôl
2. Llechi
3. Dŵr Cymru
4. Priffyrdd/parcio
5. Amser gweithio wrth ddatblygu'r safle
6. Ffenestri
7. Tynnu hawliau a ganiateir yn ôl o'r unedau fforddiadwy
8. Lefelau llawr gorffenedig
9. Trin ffiniau/tirweddu

Nodyn: Dŵr, Llwybrau, copi llythyr Network Rail.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0912/35/AM

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



Ar ymlynir y map hon o Ddwy ar ystod yr Ordnance Survey
data oheredd yr Ordnance Survey
a'r hen Oheredd Llywodraethol
© Crown Copyright
Mae'r ymlynir hon yn parhau yn eiddo
Llywodraeth Gwynedd a'r hysbysu'n unigedig i'r
© Cwmni Gwynedd - 1133 21357 - 2005

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
Use of the word 'reproduced' from Ordnance Survey
and may lead to prosecution if not properly
© Cwmni Gwynedd - 1133 21357 - 2005

dobson:owen

PENSEIRI • ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH

T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388

e: post@dobsonowen.com

MEDWYN HUGHES

NODIADAU • NOTES

— — — — — outline of existing buildings



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
STATION BAKERY, CRICIETH

2017-22

1:250

09.2017

DOSBARTHWYD ER | ISSUED FOR: CYNLLUNIO

21.09.2017 meintau hyd ac uchdwyr y datblygiad

Adolygiad	01
Restrau	0
Proiect ID	2017-22
Mabwl papur	A3
Papur size	A3
Datfwrdd gan	GD
Dewis by	-
Gwirwyd gan	-
Checked by	-

TEITL • TITLE

SAFLE A TORIAD - BWRriad

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO

SB1 01 R01

1 OF 1

T1 01

Tud. 89

dobson:owen

PENSEIRI • ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com

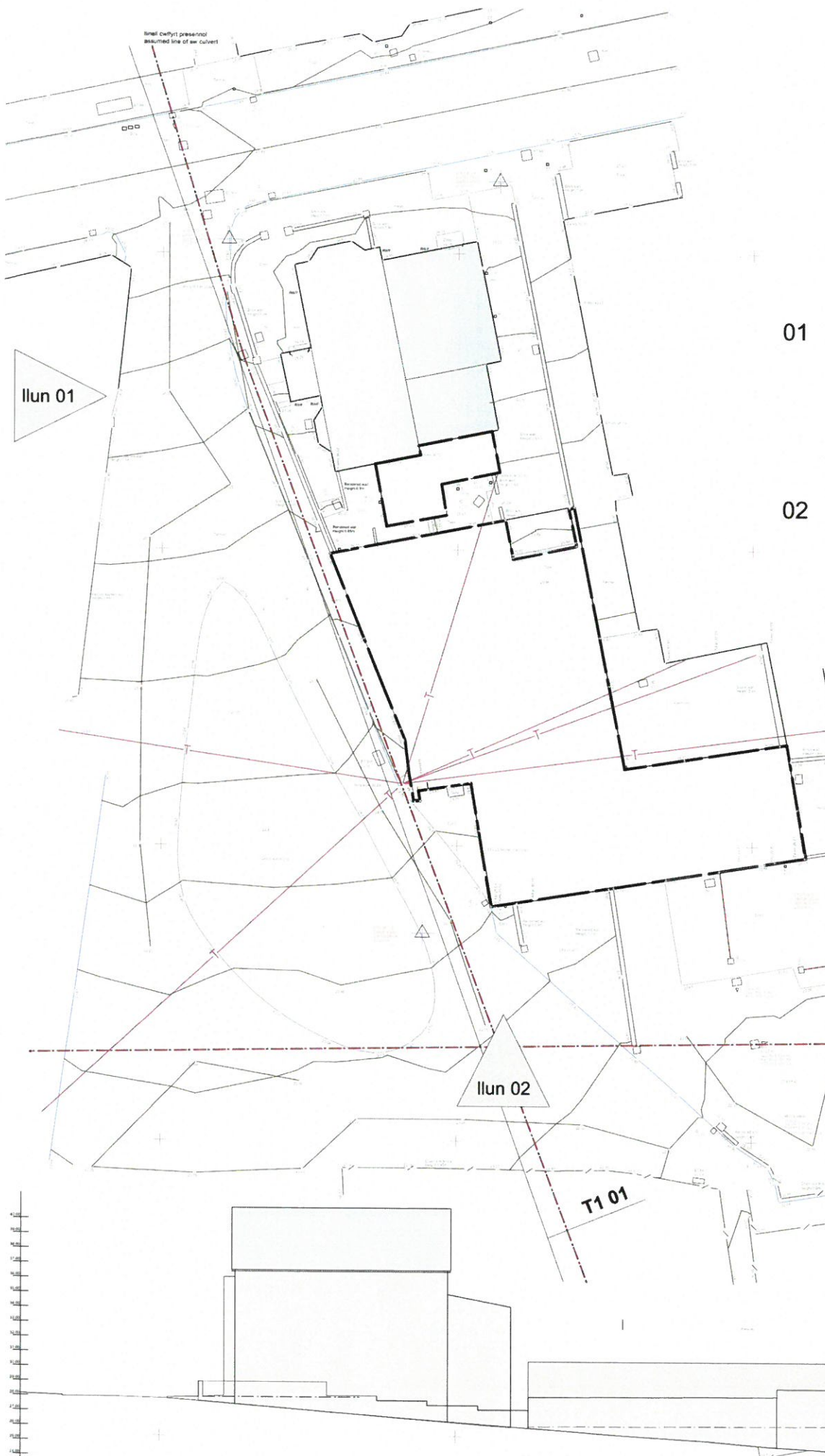
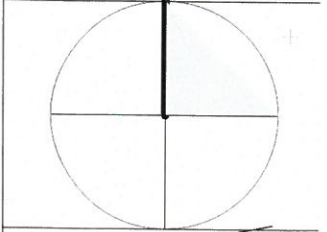
MEDWYN HUGHES
NODIADAU • NOTES



01



02



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
STATION BAKERY, CRIEITH

2017-22

1:250

09.2017

DOSBARTHWDY ER | ISSUED FOR: CYNLLUNIO

Adolygiad	01
Revisiwn	
Id prosiect	2017-22
Id papur	A3
Papur	GD
Datunwyd gan	
Gwirwyd gan	
Checked by	

TEITL • TITLE

SAFLE A TORIAD - PRESENNOL

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

SP1 01

1 OF 1

T1 01

Tud. 90

dobson:owen

PENSEIRI • ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com

MEDWYN HUGHES

NODIADAU • NOTES

— outline of existing buildings



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
STATION BAKERY, CRICIETH
2017-22

1:250

09 2017

DOSBARTHWDY ER | ISSUED FOR: CYNLLUNIO

Adolygiad	00
Revisiwn	
01 prospect	2017-22
Project ID	
Maint papur	A3
Paper size	
Datfunwyd gan	GD
Drawn by	
Gwirwyd gan	-
Checked by	

TEITL • TITLE
SAFLE A TORIAD - BWRAD

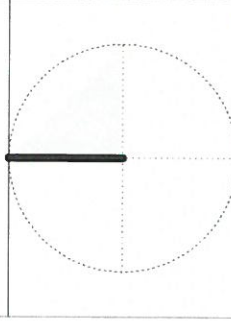
RHIF CYNLLUN • DRAWING NO

SB1 01

1 OF 1

T1 01

Tud. 91



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
 STATION BAKERY, CRICIEITH
2017-22

1:1250
 09.2017
 DOSBARTHWYD | ISSUED FOR: CYNLLUNIO

DYDDIAD	DISGRIFIAD
00	Abwygriad
2017-22	ID project
A3	Yrwyddiad
GD	Datbwyntwyd gan
	Gwirio/dwydd gan
	Wedi gwirio/dwydd gan



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/0933/15/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 24/10/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Dymchwel adeiladau diwydiannol a chodi 2 estyniad i adeilad diwydiannol a newidiadau cysylltiedig i adeilad presennol ynghyd a chodi un adeilad ar wahan ar gyfer storio a phrosesu / Demolition of existing industrial buildings and erection of 2 no. extensions to industrial building and associated alterations to existing building and erection of 1 no. new freestanding storage and processing building.

Lleoliad: DMM Engineering International, Ffatri y Glyn, Ystad Ddiwydiannol Y Glyn, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4EL

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer gwella adeiladau ffatri DMM yn Llanberis er galluogi'r cwmni ddarparu gwell cyfleusterau, cymhwyso peirannau newydd a gwella'r prosesau cynhyrchu presennol. Mae sawl elfen i'r cynllun sef:
- Dymchwel strwythurau presennol sydd wedi eu cysylltu i'r prif adeilad mewn dau leoliad
 - Codi dau estyniad newydd ar gefn y prif adeilad i gymryd lle'r strwythurau a'u dymchwelir
 - fe fyddai un yn estyniad gyda tho un llethr 21m o led a 4.0m o uchder ac fe fyddai'n ymestyn 6.6m o gefn y prif adeilad
 - fe fyddai'r ail yn llenwi gofod ym mhen gogleddol yr adeilad ac fe fyddai'n 14.6m o hyd, 11.4m o led a 5.8m at frig y to
 - Tynnu cynhwysyddion storio o'r safle
 - Codi adeilad newydd ar gyfer storio a phrosesu yn lleoliad y cynhwysyddion - fe fyddai gan yr adeilad lawr crog fewnol er mwyn darparu rhagor o ofod ar gyfer storio ac fe fyddai'n 30m o hyd 15m o led ac yn 6.3m at frig y to.
- 1.2 Fe fyddai cyfanswm o 742m² gros ychwanegol o arwynebedd llawr yn cael ei greu gan y datblygiadau hyn. Bwriedir i'r strwythurau newydd oll fod wedi eu hadeiladu gyda chladin metel lliw llwyd ar ffurf unedau diwydiannol cyfoes.
- 1.3 Saif y safle o fewn stad ddiwydiannol sefydledig y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R
 AMGYLCHEDD NATURIOL
 AMG 2 : ARDALOEDD TIRWEDD ARBENNIG

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Mae cryn hanes cynllunio i'r safle ond nid oes yr un o'r ceisiadau blaenorol yn arbennig o berthnasol i'r cais hwn.

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru :	Sylwadau : Gofyn am amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Economi a Chymuned :	Cefnogi
Gwarchod y Cyhoedd :	Oherwydd defnydd blaenorol y safle gall fod wedi ei halogi – gofyn am amod i ymgymryd ag archwiliad ddesg er mwyn asesu'r risg llygredd ac i weithredu'n unol ag argymhellion yr archwiliad hwnnw.
Uned Bioamrywiaeth :	Mae'r strwythurau sydd i'w dymchwel yn anaddas ar gyfer ystlumod. Dim pryderon bioamrywiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdigion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ynghylch y cais.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma. Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLI yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i wella'r cyfleusterau ar gyfer busnes sy'n bodoli'n barod ar raddfa briodol ar gyfer ei safle o fewn safle diwydiannol presennol, fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLI.
- 5.2 Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod egwyddor y datblygiad hwn yn gwbl gyson gyda strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Oherwydd natur, lleoliad a maint y datblygiadau, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol ac felly fe fyddai'r datblygiadau'n dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

Tir Llygredig

- 5.7 O ystyried cyn defnydd y safle at ddibenion yn gysylltiedig â'r rheilffordd fe fydd yn hanfodol ymgymryd â gwaith pellach er sicrhau nad oes unrhyw lygredd yn deillio o aflonyddu'r tir. Mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cynnig amodau ar gyfer sicrhau bydd gwaith ymchwil priodol yn digwydd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle ac, os oes angen, bydd rhaid ymgymryd ag unrhyw fesurau lliniaru a'u hadnabyddir. O osod amod er sicrhau hyn fe gredir bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisiau PS 19 a PCYFF 2 y CDLI fel y maent ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd rhag niwed.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan ddatgan y byddai'n annhebyg y byddai'r datblygiadau'n amharu ar y drefniadaeth parcio bresennol. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Yr economi

- 5.9 Mae'r cyngor a chanllawiau cenedlaethol a gynhwysir yn NCT 23 a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 7 yn pwysleisio dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio sicrhau bod datblygiadau economaidd yn digwydd yn y manau mwyaf priodol a chynaliadwy (fel safleoedd cyflogaeth presennol yn yr achos hwn) yn hytrach na rhwystro a dadlau yn erbyn datblygiadau o'r fath. Dywed hefyd *gall manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad ymestyn ymhell tu hwnt ardal ddaearyddol y datblygiad ei hun ac o ganlyniad mae'n hanfodol bod y system gynllunio'n cydnabod ac yn rhoi ystyriaeth briodol i'r manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad newydd.... Dylai awdurdodau hefyd ddelio a cheisiadau datblygu economaidd mewn ffordd bositif ac adeiladol. O fewn y cyd-destun cenedlaethol yma credir bod y bwriad hwn yn dderbyniol a'i fod yn fodd o gynnal a hybu'r busnes yma sy'n werthfawr o fewn yr economi leol.*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau :

1. 5 mlynedd,
1. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
2. Amod tir llygredig
3. Amod Dŵr Cymru

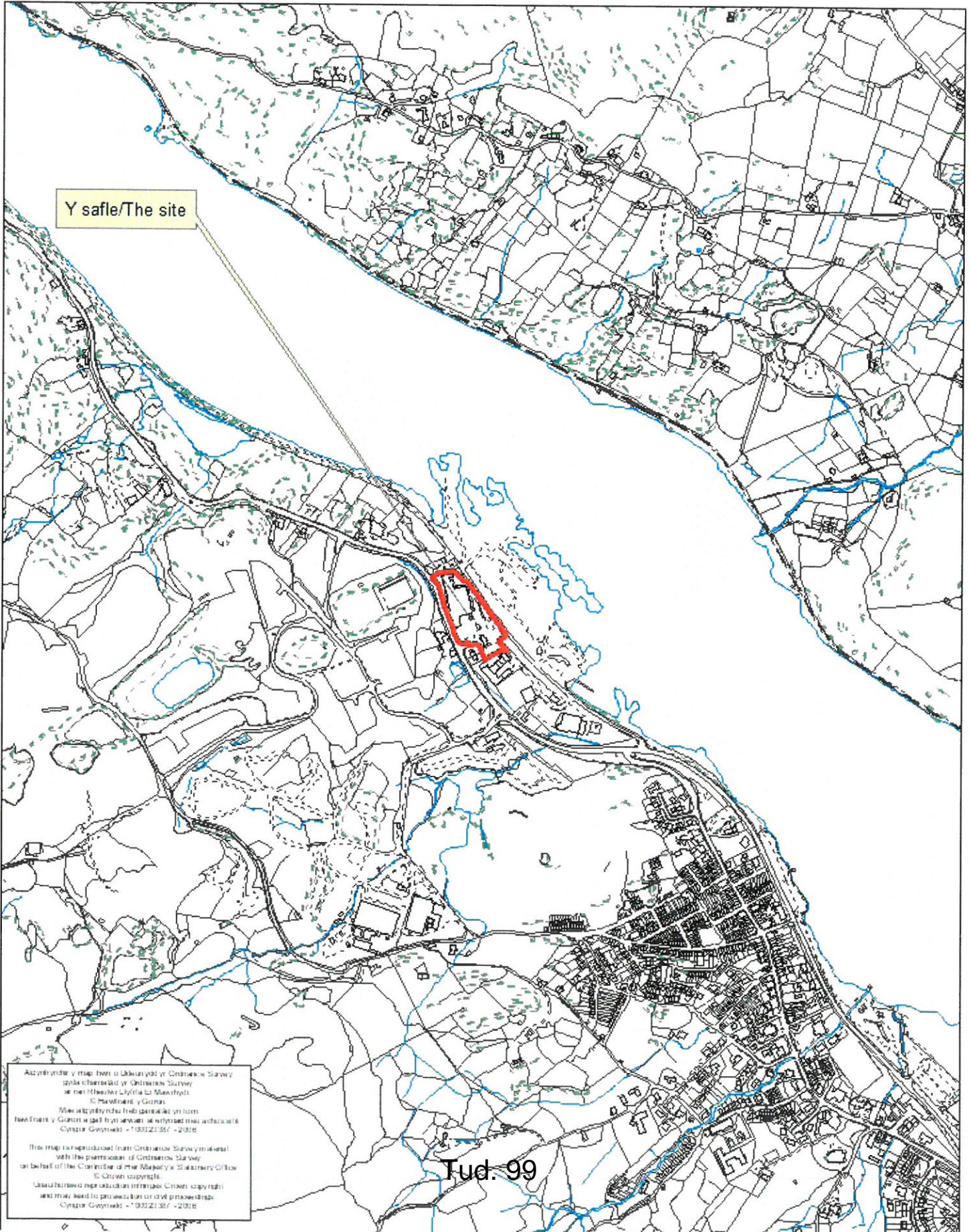
Nodiadau

1. Dŵr Cymru



Rhif y Cais / Application Number : C17/0933/15/LL

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



Acydd ydych chi map hwn o Lloerdd ydych chi Ondrodder Stryd
 ydych chi hysbysu i'r Cynllunwr Stryd
 ac i'r Cynllunwr Llyfrfa a Mawrthys
 © Cynllunwr y Cymuned
 Mae'r map hwn yn hysbysu i'r Cynllunwr Stryd
 ac i'r Cynllunwr Llyfrfa a Mawrthys
 Cynllunwr Gwynedd - 1993/21/97 - 2016

This map is reproduced from Ordnance Survey material
 with the permission of Ordnance Survey
 on behalf of the Controller of the Map and the Secretary of State
 © Crown copyright
 Ordnance Survey map material reproduced by permission
 and may be used for personal or domestic purposes
 Cynllunwr Gwynedd - 1993/21/97 - 2016



Peidiwch â dymmyd mesuradur graffig oddi ar y dyluniad hwn
 Os ydych chi gynnwys - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Mae'r dyluniad hwn yn hawffraint Perseid Russell-Hughes ac ni
 cheir dylech chi ei gopïo neu ei sgwmpio heb ganiatâd
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
**DMM,ENGINEERING,
 LLANBERIS**
 Dyluniad - Drawing
LOCATION PLAN

Tud. 100

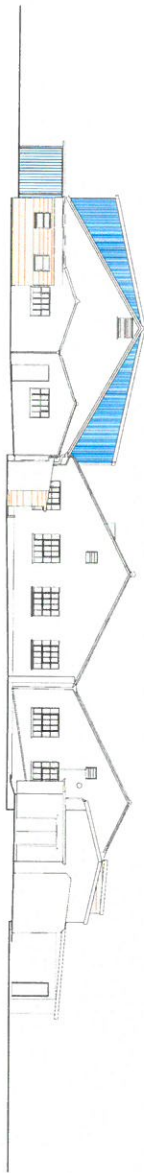
RNI Dyluniad - Drawing No
2491:17:1
 Graddfa - Scale
1:2500
 Dyddiad - Date
May 2017

russell-hughes cyf
 pensenr/architects

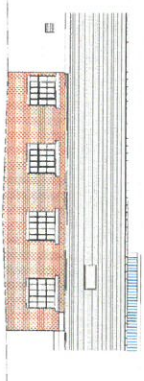
56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

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

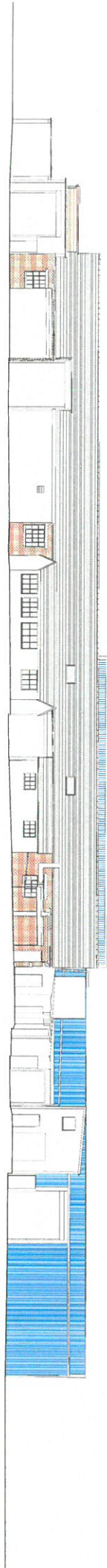




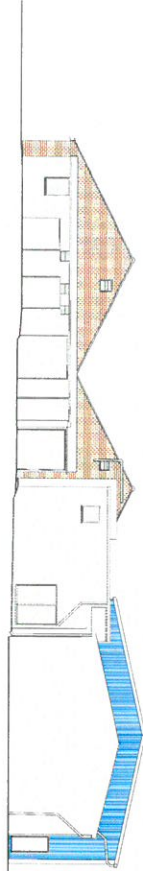
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION CONT'D



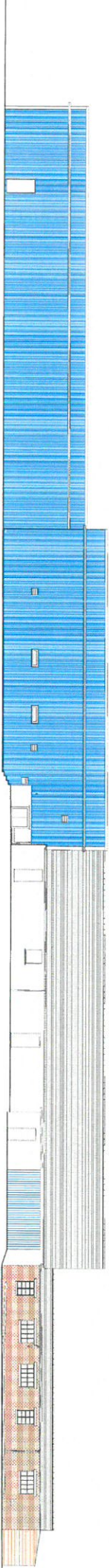
SIDE ELEVATION



PART REAR ELEVATION



REAR ELEVATION CONT'D



SIDE ELEVATION

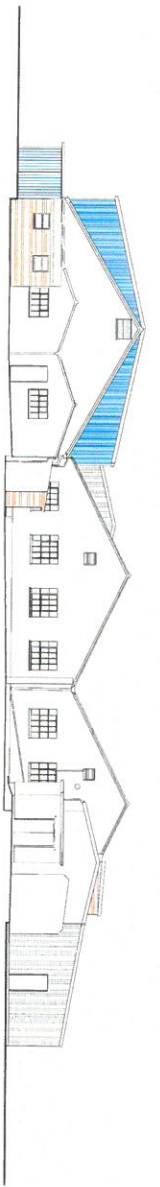
Fediwrch a chyngryd mesurirddau graidd, oddi ar y gylchud i'w
 OS YN AMIAD - golygwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Mae'r olynod hwn yn hysgrifaru'r ffordd ffordd-hughes ac m
 olynod hwn yn hysgrifaru'r ffordd-hughes ac m
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newidolau - Amendments

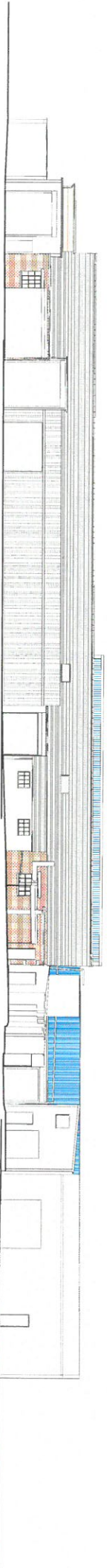
Crëdlwr - Job
DMM ENGINEERING,
 LLANBERIS
 Dyfyniad - Drawn
EXISTING ELEVATIONS

Rhif Dyfyniad - Drawing No.
2491.17.5
 Graddfa - Scale
1:200 @ A2
 Dyfyniad - Date
May 2017

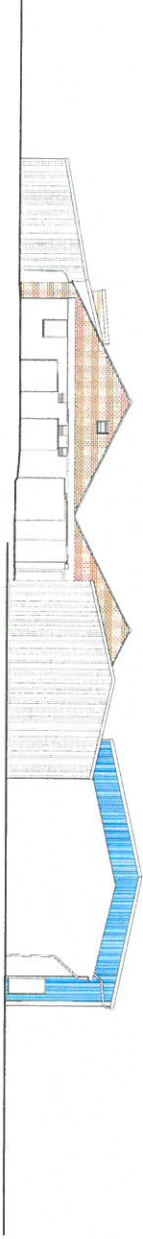
russell-hughes cyf
 penserrifurcheicts
 56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



PART REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

Fediwlchi a ddyrnwyl neu mudiadau gwrthod, oddi ar y ddiwydiant hwn
 Os ydych chi gyswrtu - gofynnwch
 Do nos scale from this drawing
 If in doubt - ask

Newididau - Amendments

Pŵer: Gofynnwch i'r awdurdod Ffensiwn Rwsell-Hughes ac i'r
 Cwmnïau'r eiddo neu'r awdurdod i'r awdurdod
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Crëdlwr - Job

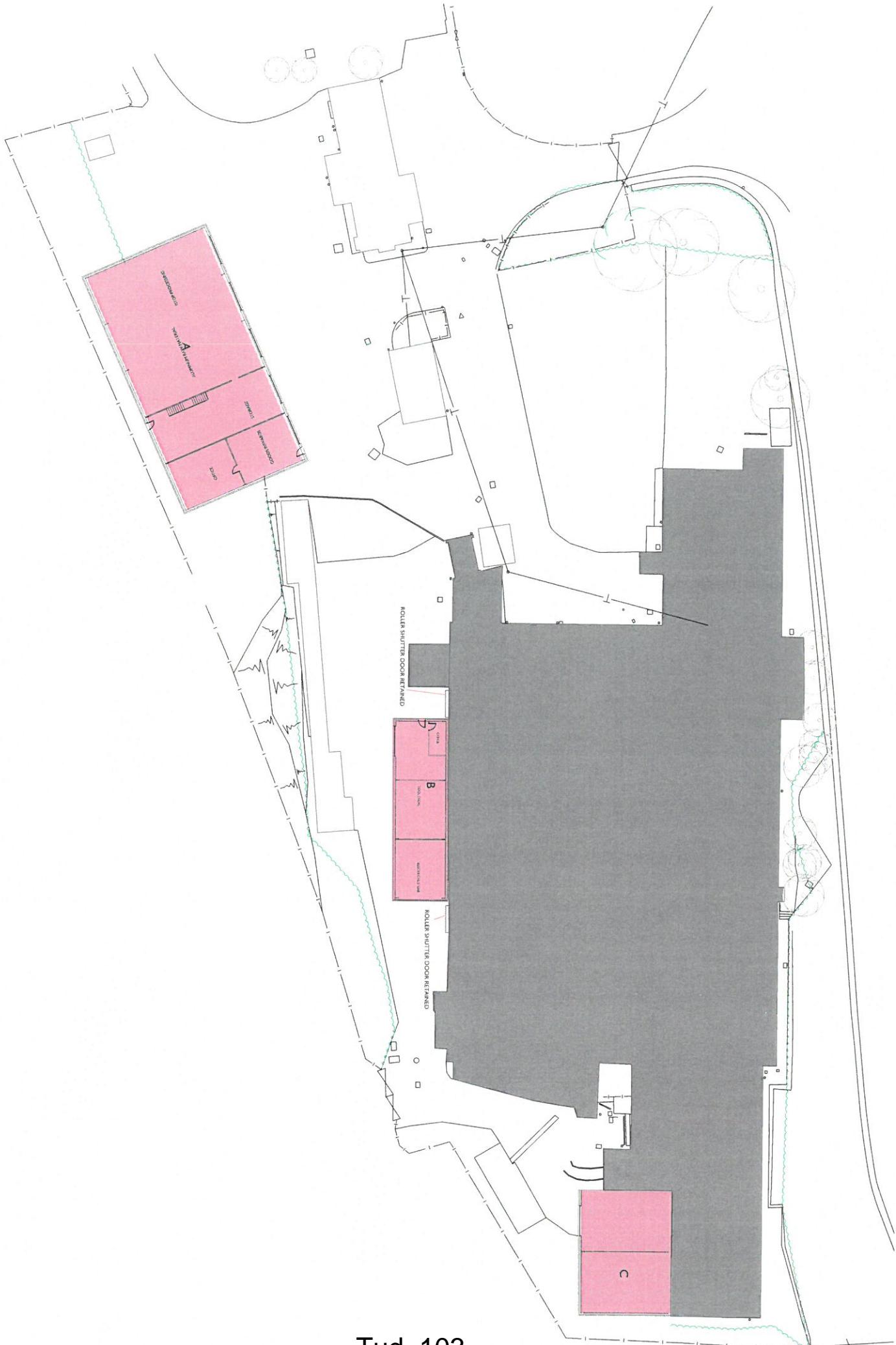
DMM ENGINEERING,
LLANBERIS
 Ddiwydiant - Drawing
PROPOSED ELEVATIONS

Rif/Ddiwydiant - Drawing No

2491:17:7
 Graddfa - Scale
1:200 @ A2
 Dyddiad - Date
May 2017

russell-hughes cyf
 pensaer/urddolwyr

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



Tud. 103

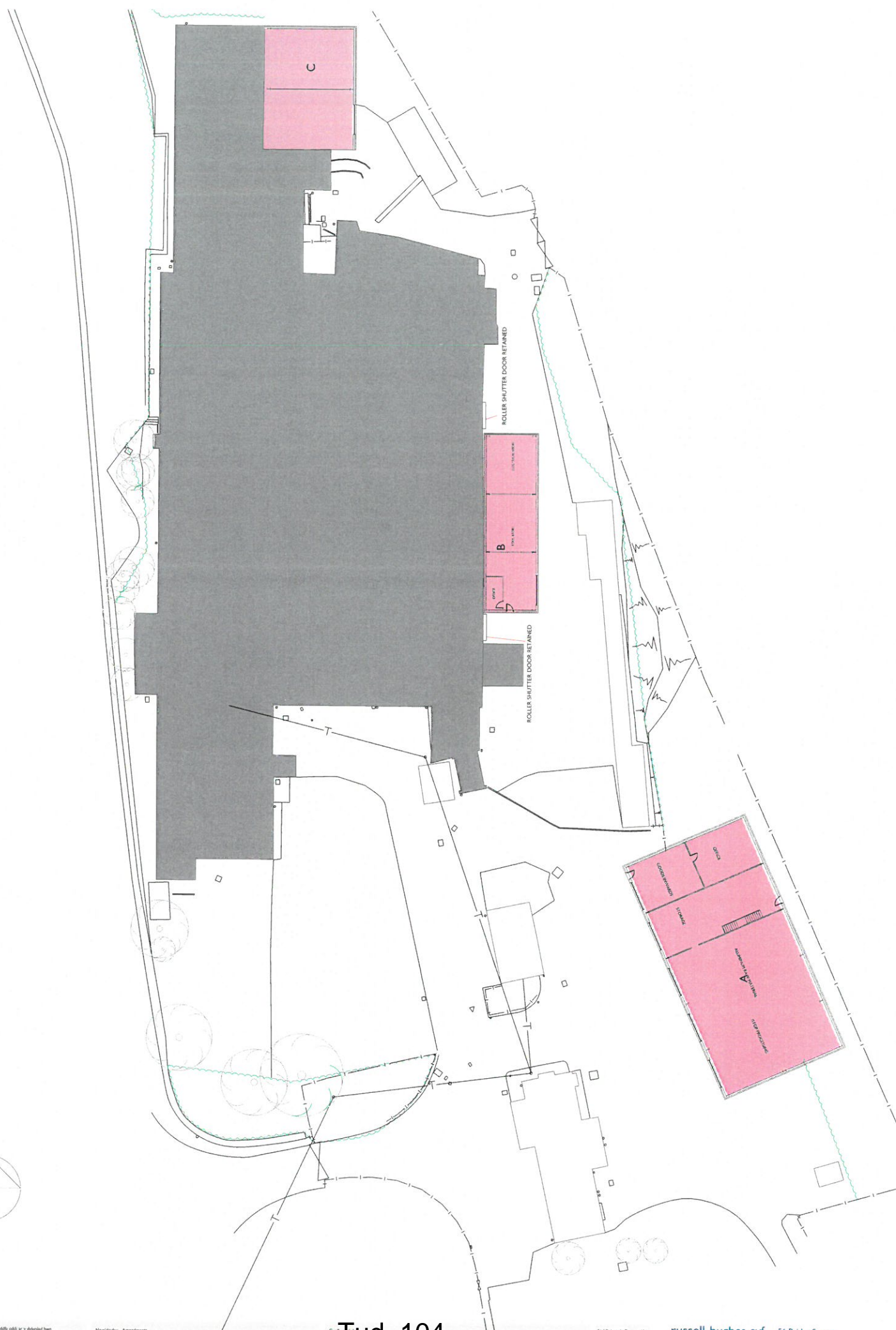
Proiecto a cymryd masnachol gwybodaeth a phwyntio i'r holl bwyntiau.
 On y'n rhannu a gwybodaeth
 i'r holl bwyntiau.
 If'n ddiolch - a holl
 Pwyntio a cymryd masnachol gwybodaeth a phwyntio i'r holl bwyntiau.
 On y'n rhannu a gwybodaeth
 i'r holl bwyntiau.
 If'n ddiolch - a holl

Ymddiriedolaeth a phwyntio i'r holl bwyntiau.
 On y'n rhannu a gwybodaeth
 i'r holl bwyntiau.
 If'n ddiolch - a holl

Ymddiriedolaeth a phwyntio i'r holl bwyntiau.
 On y'n rhannu a gwybodaeth
 i'r holl bwyntiau.
 If'n ddiolch - a holl

Ymddiriedolaeth a phwyntio i'r holl bwyntiau.
 On y'n rhannu a gwybodaeth
 i'r holl bwyntiau.
 If'n ddiolch - a holl

russell-hughes cyf
 prifysgol ymddiriedolaeth
 56 Bridge Street,
 Llanelli,
 Carmarthenshire,
 SA31 3HH
 Tel: 01298 723333
 Ffôn Ffôn: 01298 723333
 E-bost: info@russell-hughes.co.uk



Tud 104
DMM ENGINEERING,
LLANBERIS
PROPOSED SITE PLAN

Rev'D: 2491:17:3
 Grid/Scale: 1:200 @ A1
 Date: May 2017

russell-hughes cyf
 pensiri/architects
 56 Bridge Street,
 Llanfelnhi,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

Ffeithiau a thwyfod mesurau'n ddarparu'r graffig ydy'r y ddiwylliedd hon
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Plan'r ddiwylliedd hon yn hysbysu'r Pensaer Russell-Hughes ac ni
 rhoddir ei gynnwys yn ei raglunio'n hysbysu'r
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newidion - Amendments



Tud. 105

Pwyblydd y cyfnewid masnachol gredid oddi ar y dyfynnod hyn

Os yn amhau - gofynnwch

Do os eiddo'n hysbysu

I'n ddiabod - ask

Newyddiad - Amendment

Cynllun - Job

DMM ENGINEERING,

LANBERIS

Dylunwr - Drawn

EXISTING FLOOR PLAN

Rif/Dylunwr - Drawing No

2491:17:4

Graddfa - Scale

1:200 @ A2

Dyddiad - Date

May 2017

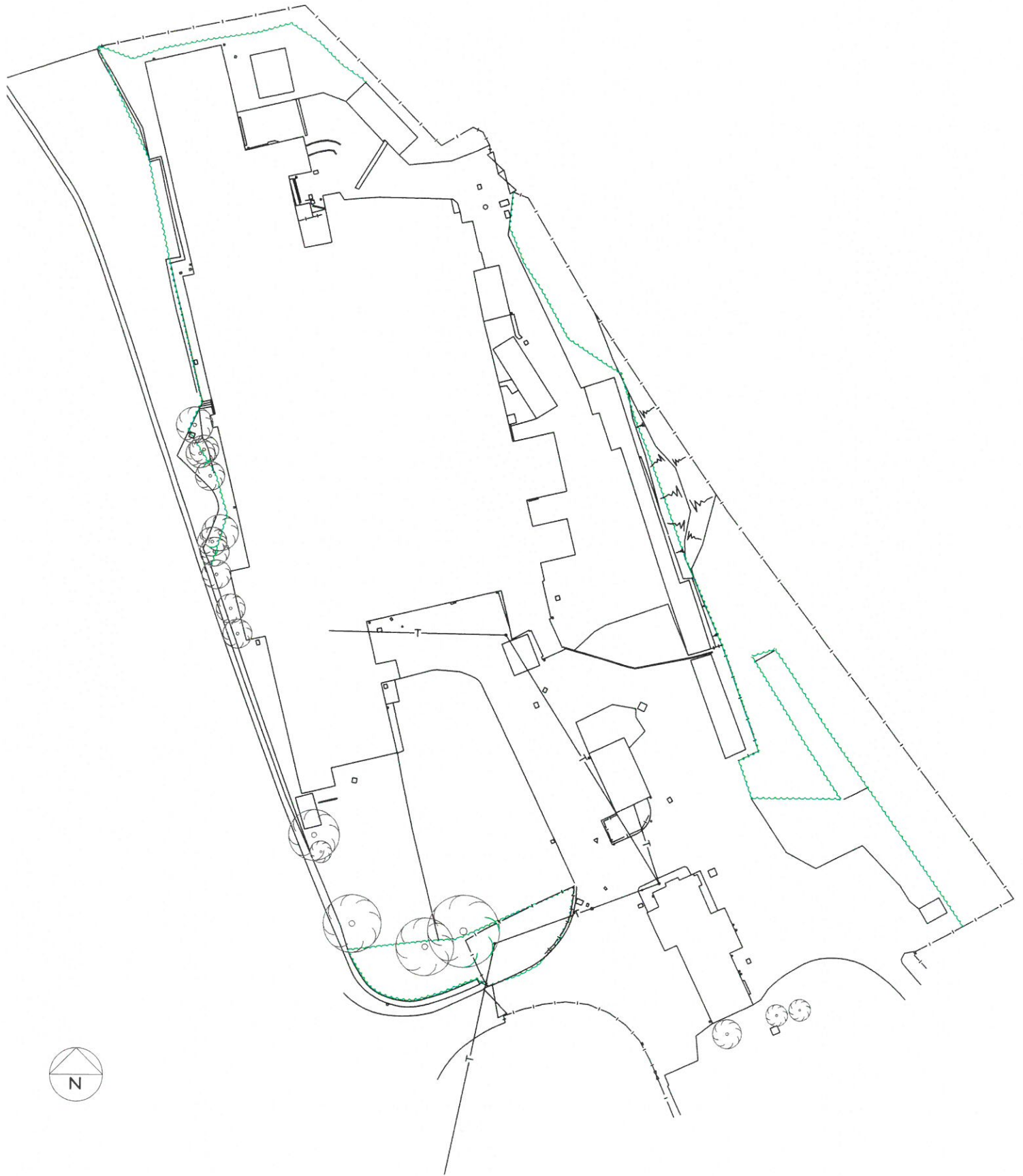
russell-hughes cyf
pensierrharchitects

56 Bridge Street,
Llangelli,
Tŷys Ffôn
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Ffôn: 01248 750600
E-bost: info@russellhughes.co.uk



Tel: 01248 722333
Ffôn: 01248 750600
E-bost: info@russellhughes.co.uk



Pleidiwch a chymryd mesuradâu graffig oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawfrsant Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chaniateir ei gopïo neu ei stigmlyrchu heb ganiatod
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
**DMM,ENGINEERING,
 LLANBERIS**
 Dyluniad - Drawing
EXISTING SITE PLAN

Tud. 106

RHM Dyluniad - Drawing No.
2491:17:2
 Graffig - Scale
1:500 @ A3
 Dyddiad - Date
May 2017

russell-hughes cyf
 penseiri/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

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



SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION

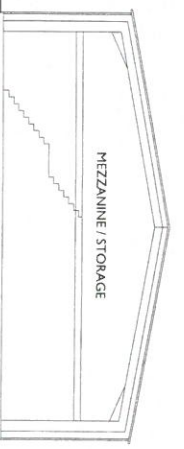
ANTHRACITE GRAY CLADDING
 ROLLER SHUTTER DOOR
 PERSONNEL DOOR



SIDE ELEVATION



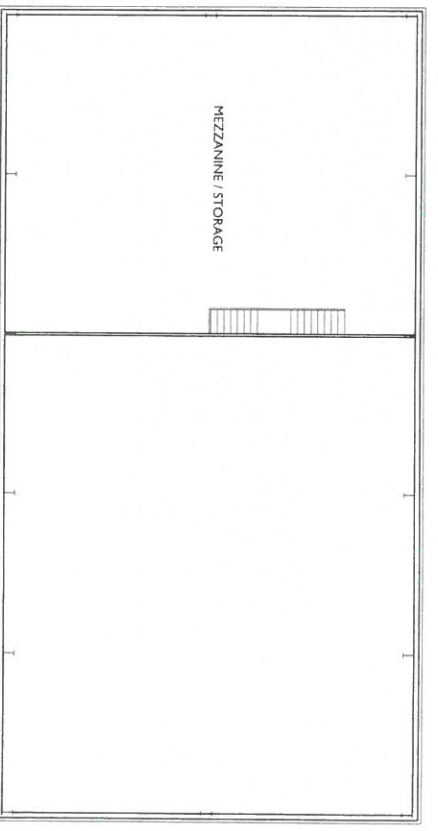
FRONT ELEVATION



SECTION



GROUND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN

Tud. 107

Ffediwlth a chyrryd mesuradwy graddfa oddi ar 7' dylunad iawn
 Os ydych chi gynnwys - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Hysbysu dylunad iawn yn hysbysu Penwrth Russell-Hughes ac ni
 ddarparu ei gofio neu ei arolygyddu heb ganiatáu
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newyddau - Amendments

Cynllun - Job
**DMM ENGINEERING,
 LLANBERIS**
 Dylunad - Drawing
PROPOSED UNIT A

Rif Dylunad - Drawing No
2491:17:8
 Graddfa - Scale
1:200 @ A3
 Dyddiad - Date
Jun 2017

russell-hughes cyf
 pensieff/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

ANTHRACITE GRAY CLADDING
 ROLLER SHUTTER DOOR
 PERSONNEL DOOR



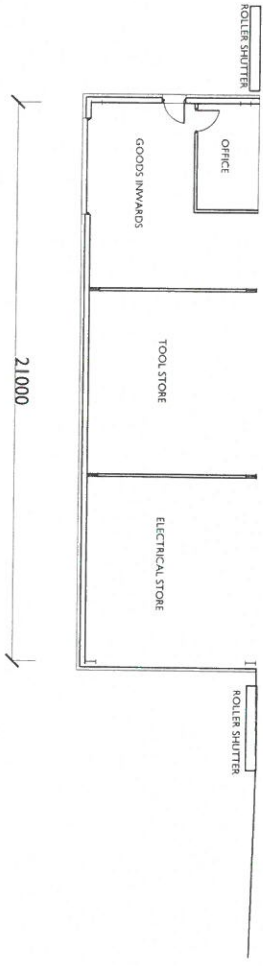
SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



GROUND FLOOR PLAN

Pedwch a chymyd mesurau graffu, oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn arhau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Newidau - Amendments

Cyflun - Job
DMM ENGINEERING,
LLANBERIS
 Dyluniad - Drawing
PROPOSED UNIT B

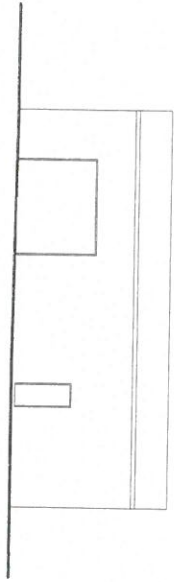
Rif Dyluniad - Drawing No.
2491.179
 Graddfa - Scale
1:200 @ A3
 Dyddiad - Date
Jun 2017

russell-hughes cyf
 penselff/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

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

ANTHRACITE GRAY CLADDING
 ROLLER SHUTTER DOOR
 PERSONNEL DOOR



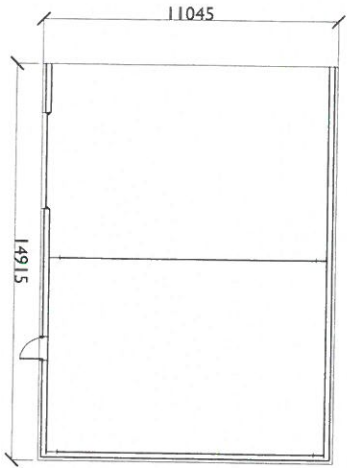
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION



GROUND FLOOR PLAN

Pedwedi a dylunwyd neu arwyddu gwyddu oddi ar y dylunwyd hwn
 Os ydych chi eiddo - gofynnwch!
 Do not scale from this drawing.
 If in doubt - ask
 Mair dylunwyd hwn yn hyspysu Pen-sir Russell-Hughes ac ni
 Charater a gofio neu ei aghwilyddu hyspysu
 The drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newidadau - Amendments

Cynllun - Job

DM ENGINEERING,
LLANBERIS
 Dylunwyd - Drawing
PROPOSED UNIT C

Rif Dylunwyd - Drawing No
2491-17-10

Gredid - Scale
1:200 @ A3

Dyddiad - Date
Jun 2017

russell-hughes cyf
 penswyl/rrchitects



56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

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

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C17/1090/45/LL

Dyddiad 20/11/2017
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Pwllheli

Ward: De Pwllheli South

Bwriad: Dymchwel ardal dan do storio cychod a gweithdy presennol yn dilyn difrod storm ac adeiladu gweithdy a storfa gychod newydd / Demolish existing covered boat storage are and workshop following storm damage and construct a new workshop and boat storage area

Lleoliad: Partington Marine Boatyard, Yr Harbwr, Pwllheli, LL535AY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANITATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i adeiladu gweithdy a storfa gychod newydd yn lle gweithdy a storfa a ddifrodwyd mewn storm. Oherwydd bod yr adeilad oedd ar y safle mewn cyflwr strwythurol peryglus mae'r adeilad hwnnw eisoes wedi cael ei ddymchwel. Byddai'r adeilad yn mesur 46.2 metr o hyd a 16.5 metr o led. Byddai un pen o'r adeilad yn mesur oddeutu 8.3 metr i'r brig a'r pen arall yn mesur oddeutu 5.3 metr o uchder i'r brig. Bwriedir gorffen to'r adeilad gyda dalennau proffil dur o liw llwyd a byddai'r waliau allanol yn gyfuniad o ddalennau proffil dur o liw glas a byrddau pren.
- 1.2 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac oddi fewn y Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r safle wedi ei leoli yn ardal harbwr allanol Pwllheli sydd yn ardal ble ceir nifer o iardiau cychod a gweithdai. Tua'r dwyrain mae safle carafanau sefydlog. Mae ffordd ddi-ddosbarth yn gwasanaethu'r safle. Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Mynydd Tir y Cwmwd a'r Glannau at Garreg yr Imbill wedi eu lleoli oddeutu 54 metr i ffwrdd tua'r de o'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn disgyn i'r categori datblygiad diwydiannol, masnachol neu adwerthu dros 500 metr sgwâr.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 13 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.
 Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 2/25/56 - Estyniad i'r cei i greu llawr caled ychwanegol - Caniatáu 26 Mawrth 1975.
- 3.2 2/25/56A - Estyniad i storfa - Caniatáu 25 Mawrth 1975.
- 3.3 2/25/56B - Mast a storfa gyffredinol - Caniatáu 4 Mawrth 1977.
- 3.4 2/25/56C - Estyniad i siop rigeri - Caniatáu 1 Mehefin 1979.
- 3.5 2/25/56D - Siop baent o fewn sied gychod presennol - Caniatáu 30 Mawrth 1981.
- 3.6 C98D/0384/25/R3 - Codi ffens - Caniatáu 21 Rhagfyr 1998.
- 3.7 C99D/0367/45/LL - Cais diwygiedig i godi ffens - Caniatáu 19 Tachwedd 1999.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfynwyd yn unfrydol nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais yma.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cyflwyno sylwadau o safbwynt y canlynol:-

Safleoedd a Warchodir

Mae'r safle'n agos i'r safleoedd a warchodir canlynol:

- Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau
- Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Mynydd Tir y Cwmwd a'r Glannau at Garreg yr Imbill

Hysbysebwn fod Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) yn berthnasol i'r cynnig hwn ac y dylech gynnal prawf o effeithiau arwyddocaol tebygol ar yr Ardal Cadwraeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Arbennig a restrir uchod. Gallwn eich helpu i ddod i gasgliad ynglŷn ag effeithiau arwyddocaol tebygol. Os bydd yr asesiad hwnnw'n casglu y bydd effaith arwyddocaol yn debygol, gallwn gynghori hefyd ar yr asesiad pellach priodol y byddai ei angen dan y rheoliadau.

Mae Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) yn gosod dyletswydd ar awdurdodau cyhoeddus wrth weithredu eu swyddogaethau, cyn belled ag y bydd yn debygol o effeithio ar nodweddion fflora, ffawna, daearegol neu ffisiograffegol Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, i gymryd camau rhesymol sy'n gyson â gweithredu eu swyddogaethau yn briodol i ddatblygu cadwraeth a gwelliant y nodweddion hynny.

Trwy fodloni'r gofynion o ran yr Ardaloedd Cadwraeth Arbennig fel y nodwyd uchod mae'n debygol y bydd y gofynion ar gyfer Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig hefyd yn cael eu bodloni.

Rhywogaethau a Warchodir

Efallai y byddwch am ymgynghori â'ch ecolegydd er mwyn penderfynu a oes angen gwneud arolwg rhywogaethau a warchodir i gefnogi'r cais.

Rheoli'r Amgylchedd

Cyngor o safbwynt gwneud gwaith adeiladu yn agos i gwrs dŵr a hefyd o ran cloddio gwastraff neu wastraff adeiladu.

Dŵr Cymru:

Nodi fod carthffos wedi ei lleoli gerllaw'r safle. Argymhell amod o safbwynt dŵr wyneb / draeniad tir. Rhoddi cyngor safonol o safbwynt cysylltiad i'r garthffos gyhoeddus ac nad yw pob carthffos / draen wedi ei ddangos ar eu cofnodion.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r safle yn un sydd eisoes yn ddiwydiannol ac felly nid oes unrhyw ddiddordeb bywyd gwyllt ar y safle ei hun. Y bwriad yw parhau ar weithgaredd sydd eisoes yn digwydd ar y safle wedi cwblhau'r datblygiad felly ni fydd dwysâd yn y gweithgaredd.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn i ni gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd i sicrhau nad oes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith sylweddol negyddol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau.

Yr unig drywydd effaith posibl yw os yw deunyddiau yn cael eu rhyddhau i'r aber yn ystod y broses dymchwel ac adeiladu. Yn wir, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn bryderus y gallai'r gweithgaredd achosi solidau crog i lifo i'r afon, ac ymlaen i'r safle Ewropeaidd. Maent yn cynghori i'r datblygwr i ddilyn y cyfarwyddyd o fewn Cyngor am Atal Llygredd 5 "Gwaith a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr". Drwy amodi dilyn y cyfarwyddyd uchod yn y caniatâd cynllunio mi fydd y risg i'r Safle Ewropeaidd yn lleihau yn sylweddol a gallwn fod yn hyderus na fydd y datblygiad yn effeithio yn negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Ardal Cadwraeth Arbennig.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor

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

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

Yn yr achos hwn, wrth ystyried bod hwn yn adeilad newydd yn lle un ddifrodwyd ac wedi ei leoli mewn ardal ble ceir nifer o unedau cyffelyb a storfeydd cychod, fe greidir bod y datblygiad hwn yn gwbl addas ar gyfer y lleoliad.

1. *Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnydd gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnydd cyffelyb gerllaw*

Ni fyddai newid arwyddocaol yn natur y defnydd sy'n digwydd ar y safle ac nid oes tebygrwydd bydd unrhyw effaith ar ddefnyddiau tir eraill gerllaw.

5.2 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi Strategol PS 13 y CDLI sy'n anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i godi adeilad newydd ar safle be roedd adeilad cyffelyb yn sefyll hyd yn ddiweddar iawn. Bu raid i hwnnw gael ei ddymchwel yn sgil ei gyflwr peryglus ar ôl stormydd mis Hydref eleni. Ystyrir fod y bwriad ar raddfa briodol ar gyfer ei safle o fewn ffin ddatblygu bresennol, fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLI.

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

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

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

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

- 5.5 Oherwydd ei safle mewn lleoliad diwydiannol / busnes presennol ni ystyrir bydd yr adeilad yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad. Ystyrir hefyd fod y deunyddiau a fwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol a tho'r adeilad yn addas ar gyfer adeilad o'r math sydd dan sylw. Ni ystyrir y buasai'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

- 5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu adeilad yn lle adeilad sydd wedi ei ddymchwel ac o ran ei lleoliad 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 CDLI.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

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

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn golygu adeiladu gweithdy a storfa yn lle adeilad oedd ar y safle ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

felly nid oes mewn gwirionedd wahaniaeth o ran defnydd o'r safle na'r drafnidiaeth fydd yn mynd a dod o'r safle. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.9 Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Mynydd Tir y Cwmwd a'r Glannau at Garreg yr Imbill wedi eu lleoli heb fod ymhell o'r safle, Derbyniwyd sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais ond yn argymhell bod prawf o effeithiau arwyddocaol tebygol yn cael ei wneud. Derbyniwyd hefyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ac mae'r sylwadau yma yn nodi nad oes unrhyw ddiddordeb bywyd gwyllt ar y safle ei hun ac y byddai'r bwriad yn parhau gyda gweithgaredd sydd eisoes yn digwydd. Mae'r sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth hefyd yn datgan mai'r unig drywydd effaith posibl ar yr ardaloedd dynodedig yw os yw deunyddiau yn cael eu rhyddhau i'r aber yn ystod y broses dymchwel ac adeiladu ac yn argymhell fod amod yn cael ei roi ar y caniatâd i gwblhau'r gwaith yn dilyn y canllawiau yn Cyngor am Atal Llygredd 5 - Gwaith a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr. Ni ellir cynnwys hyn fel amod ond gellir rhoddi nodyn ar y caniatâd i ddilyn y canllawiau yma. Ystyrir os gwneir hyn na fyddai'r bwriad yn effeithio yn negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Ardal Cadwraeth Arbennig. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn debygol o gael effaith ar y safleoedd dynodedig a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 19 CDLL.

6. Casgliadau:

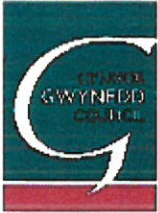
- 6.1 Ystyrir fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
 1. Datblygiad i gydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd.
 2. Cytuno union liwiau'r deunyddiau allanol.
 3. Dim dŵr wyneb a / neu ddraeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

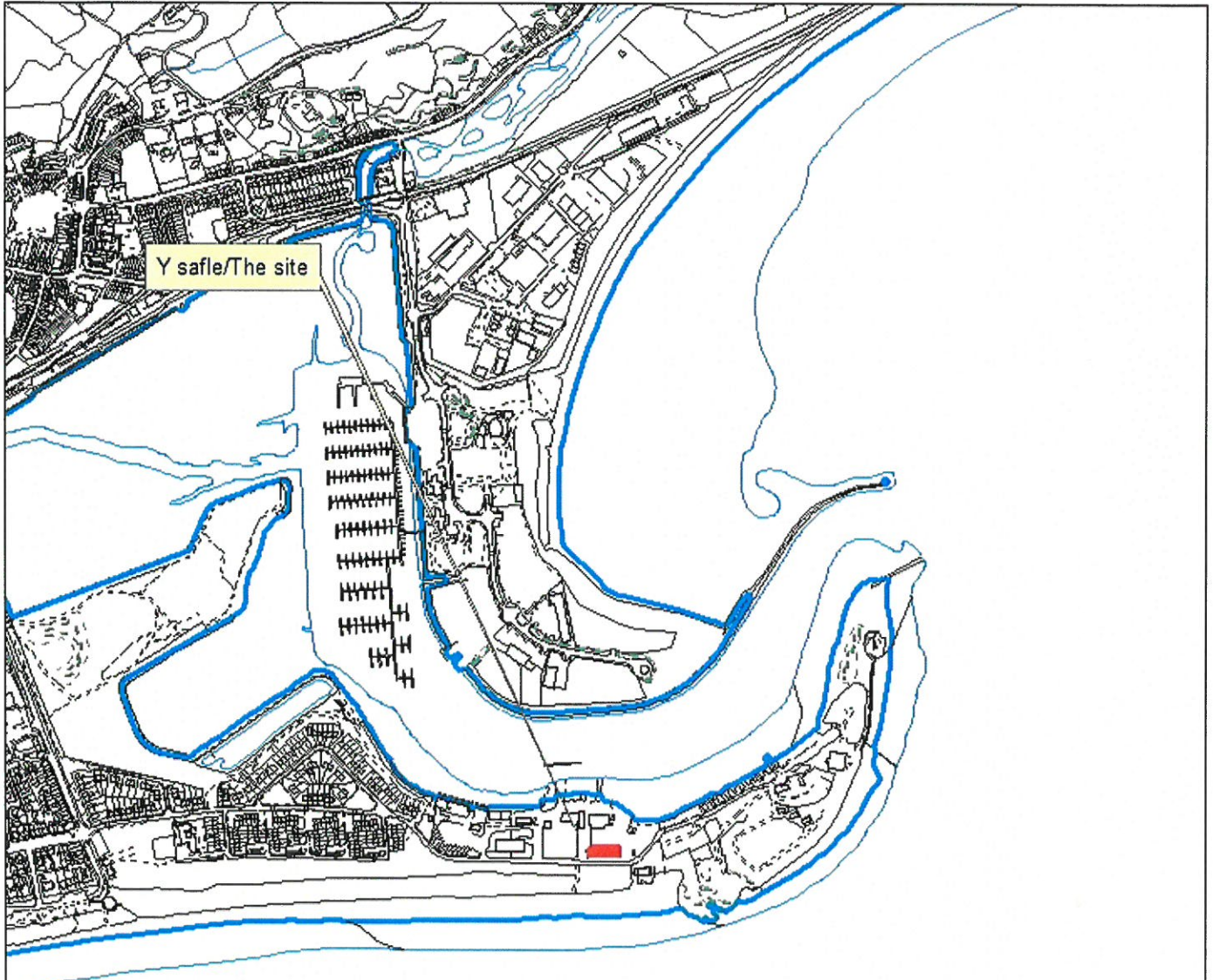
Nodiadau

1. Dŵr Cymru
1. Cyfoeth Naturiol Cymru
2. Gwneud y gwaith yn unol gyda'r canllaw Cyngor am Atal Llygredd 5 "Gwaith a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr".



Rhif y Cais / Application Number : C17/1090/45/LL

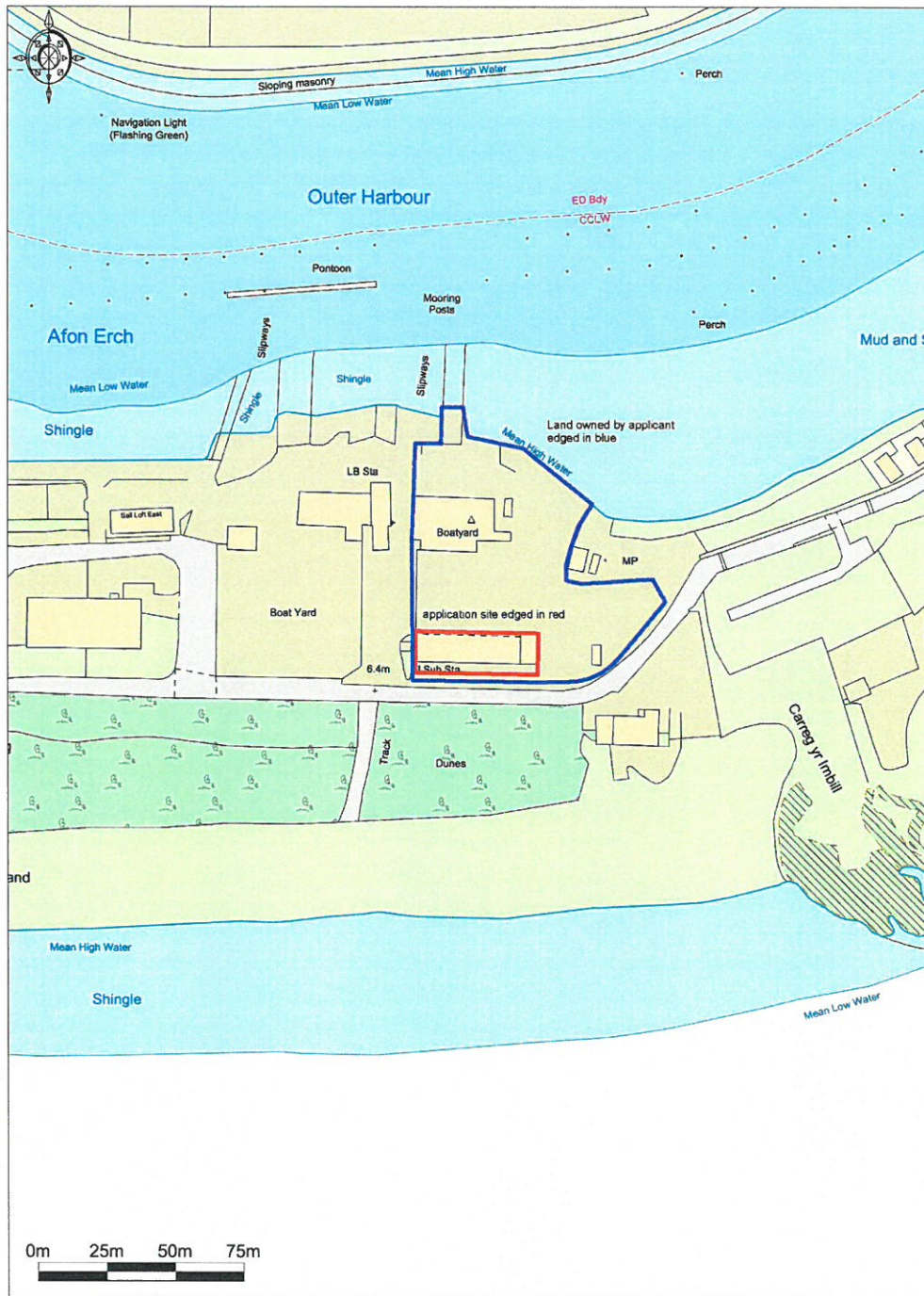
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Ar gyfer y map hon i ddarparu Cytundeb Stryd
y Cytundeb o'r Cytundeb Stryd
o'r Cytundeb Stryd i'r Cytundeb
© Cytundeb Stryd
Mae'r Cytundeb hon yn parhau yn hyspysu
Cytundeb Stryd a'r Cytundeb Stryd a'r Cytundeb Stryd
Cytundeb Stryd - 100021357 - 2016

Hyspysu'r Cytundeb hon i'r Cytundeb Stryd a'r Cytundeb Stryd
o'r Cytundeb Stryd o'r Cytundeb Stryd
o'r Cytundeb Stryd o'r Cytundeb Stryd
© Cytundeb Stryd

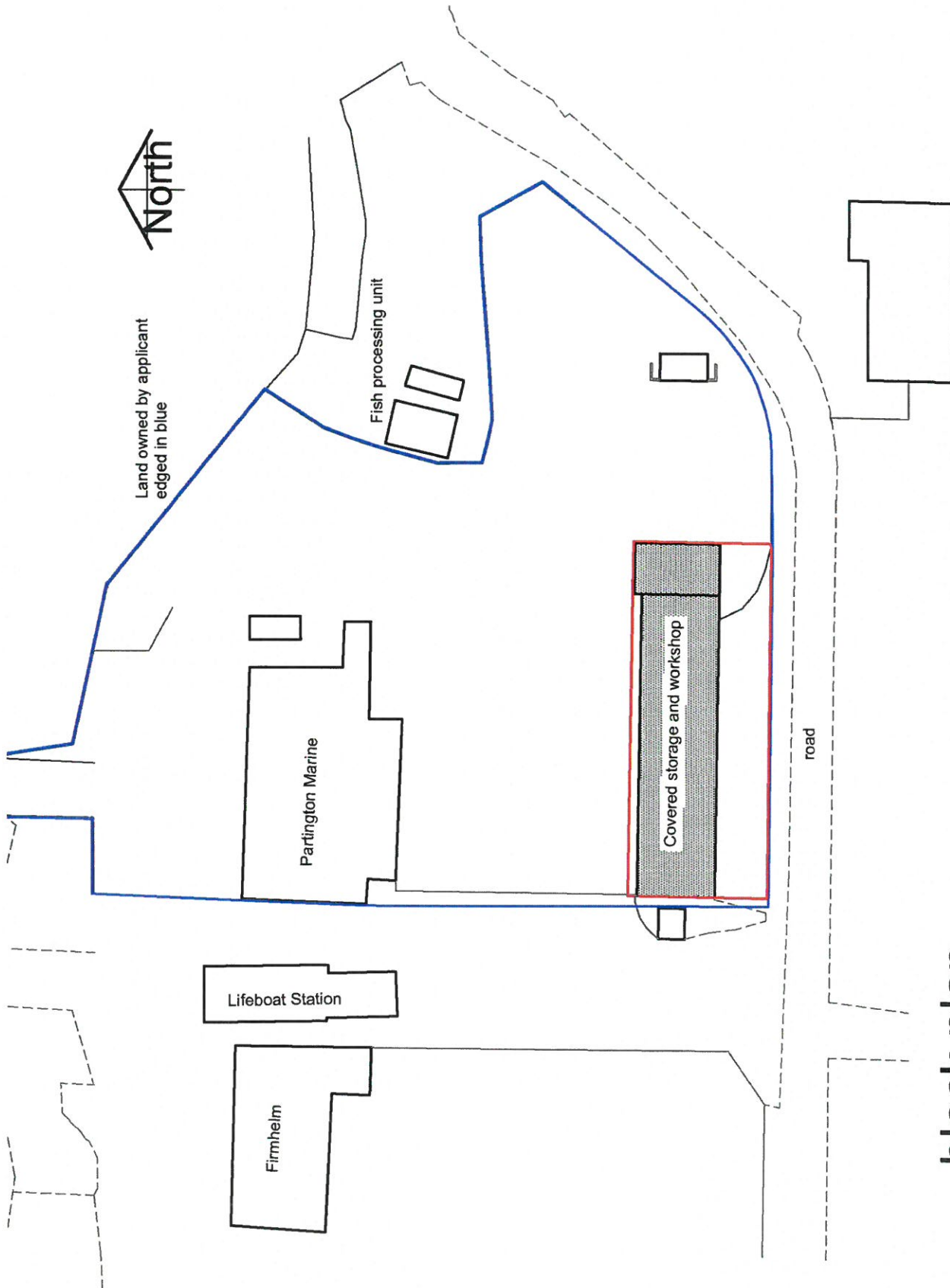
Ar gyfer y map hon i ddarparu Cytundeb Stryd
y Cytundeb o'r Cytundeb Stryd
o'r Cytundeb Stryd i'r Cytundeb
© Cytundeb Stryd



Promap
LANDMARK INFORMATION GROUP

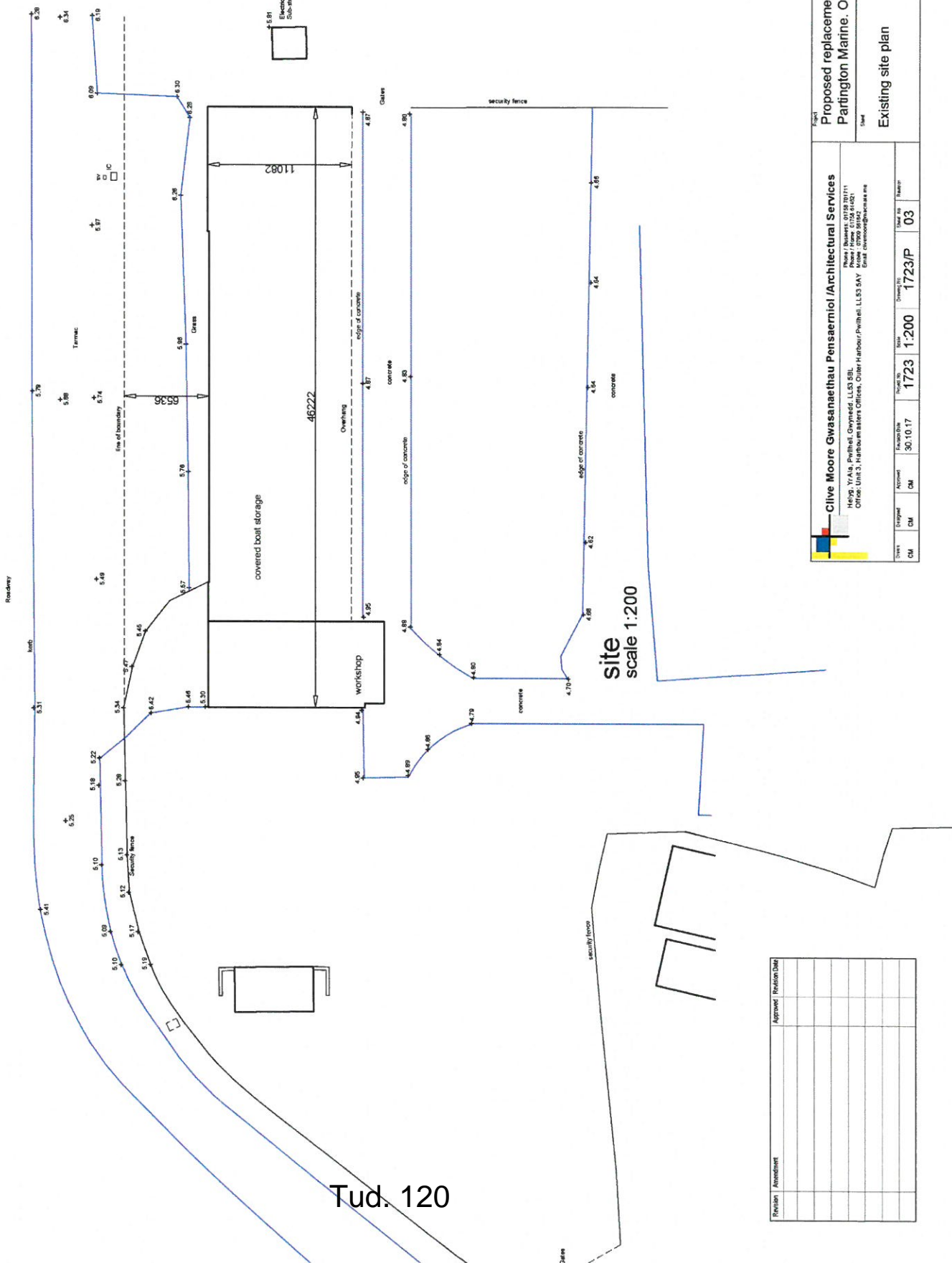
Ordnance Survey © Crown Copyright 2017. All rights reserved.
Licence number 100023432. Planned Scale - 1:2500

Project :	Proposed new workshop and boat storage area at: Partington Marine, Outer Harbour, Pwllheli. LL53 5AY	November 2017
Title	Location plan	Graddfa / Scale 1:2500
clive moore gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621 (H) 07909561842 (M) clivemoore@macmte.me		Cynlyn / Drawing 1723/P/01A
© hawlfraint / copyright		



block plan
scale 1:500

Clive Moore Gwasanaethu Penarnol / Architectural Services Heolop Yr Afa, Pwllheli, Gwynedd, LL57 5BE Office Unit 3, Harbourmasters Offices, Outer Harbour, Pwllheli, LL53 5AY Email: info@clivemoore.co.uk Phone: 01248 381711 Mobile: 07980 881011 Fax: 01248 381712		Proposed replacement workshop and boat storage area at : Partington Marine, Outer Harbour, Pwllheli, LL53 5AY	
Drawn	CM	Checked	CM
Approved	CM	Project Date	02.11.17
Project No.	1723	Project No.	1723
Scale	1:500	Sheet No.	02
Page No.	1723	Page No.	0
		Existing Block Plan	

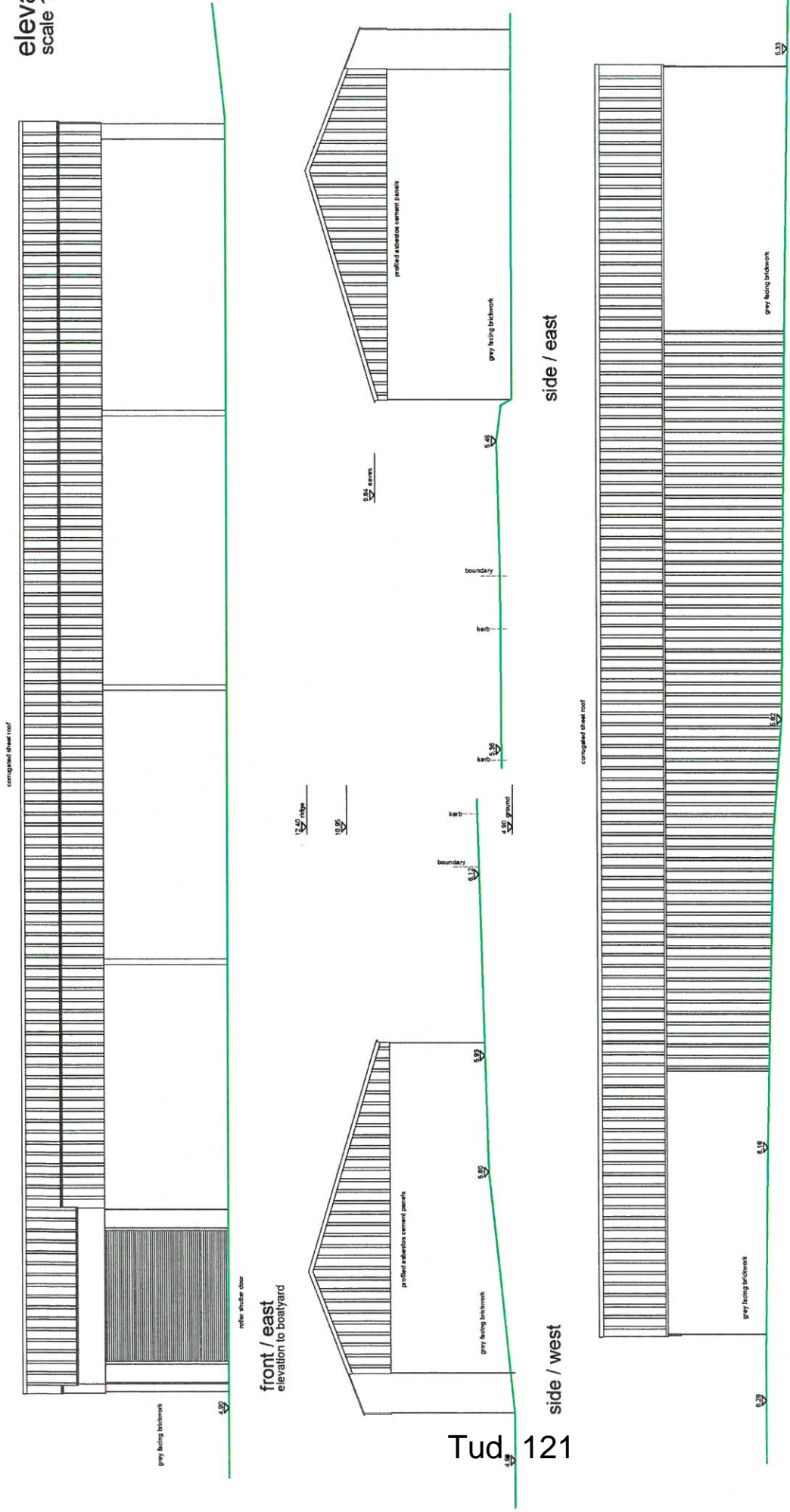


Tud. 120

Revision	Amendment	Approved	Revision Date

		Clive Moore Gwasanaethau Pensaernïol / Architectural Services Hafod, Ynys, Penrhall, Gwynedd, LL53 5SL Office: Unit 3, Harbour Quay Offices, Outer Harbour, Penrhall, LL53 5AV Email: clivemoore@clivemoore.com	
Phase / Business: 01/28/20/11 Project Name: 01/28/17 Drawing No: 1723/P Sheet No: 03	Proposed replacement workshop and boat storage area Partington Marine, Outer Harbour, Pwllheli	Date:	Existing site plan

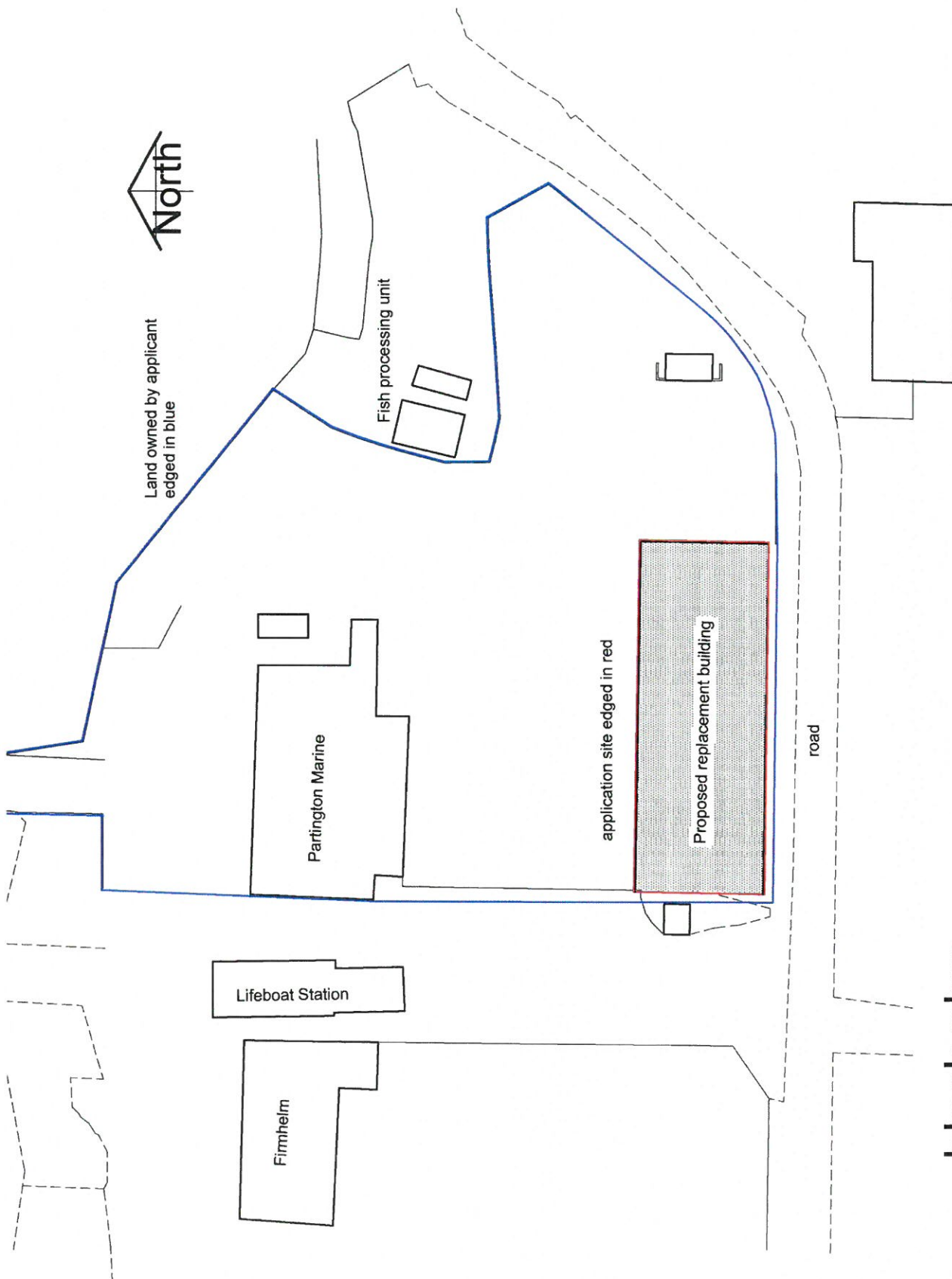
elevations
scale 1:100



Tud 121

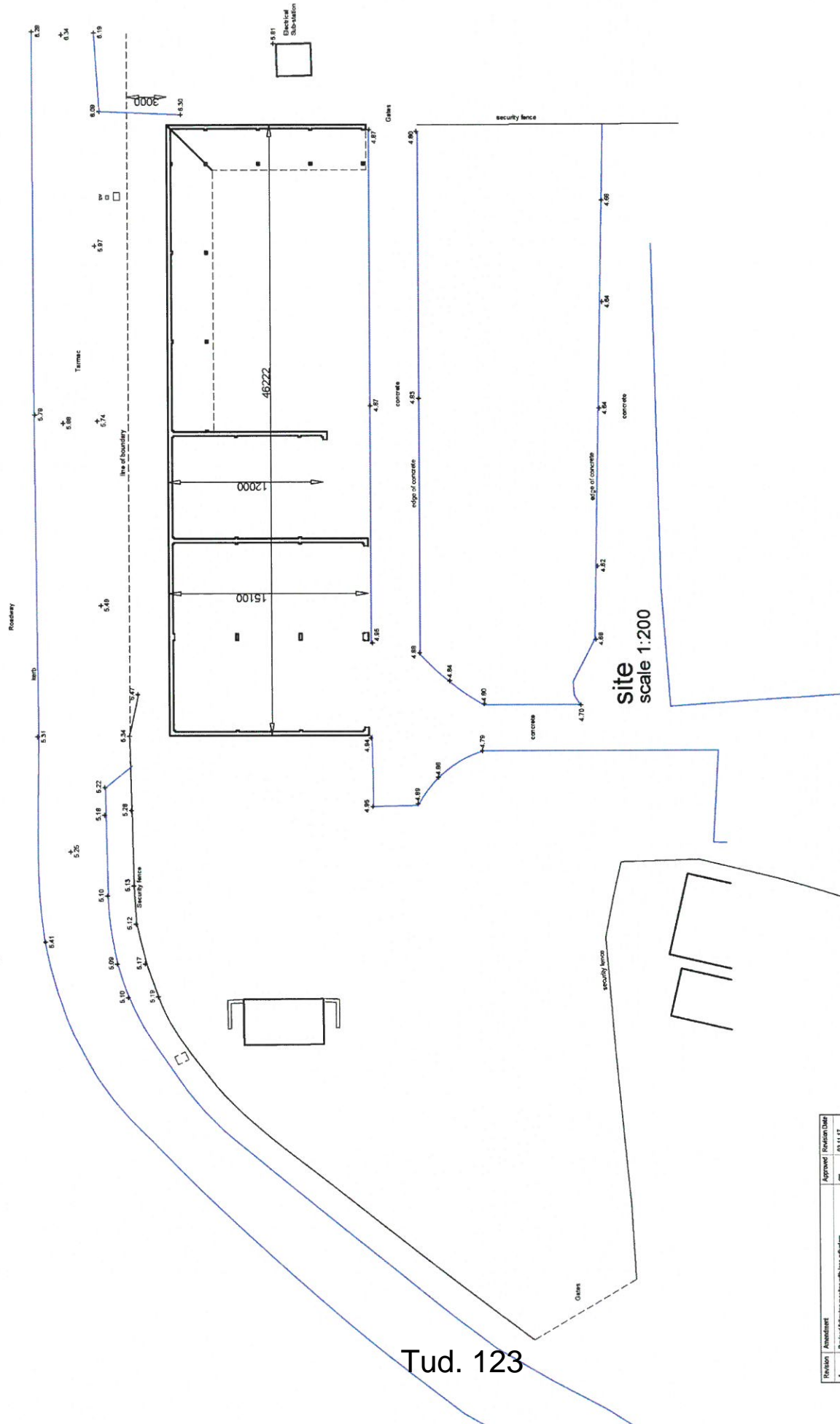
Revision	Amendment	Approved / Revision Date

<p>Clive Moore Gwasanaethau Pensaerïol / Architectural Services Heol y Ffôn, Porthall, Gwersyllt, LL53 5BL Phone: 01792 707111 Fax: 01792 707112 Email: clive@cmga.co.uk</p>		<p>Proposed replacement workshop and boat storage area Parlington Marine, Outer Harbour, Pwllheli</p>	
Drawn	CM	Checked	CM
Designed	CM	Approved	CM
Revised/Date	30.10.17	Project No.	1723
Scale	1:100	Client Ref	1723/P
Sheet No.	04	Sheet	04
<p>Existing elevations</p>			



block plan
scale 1:500

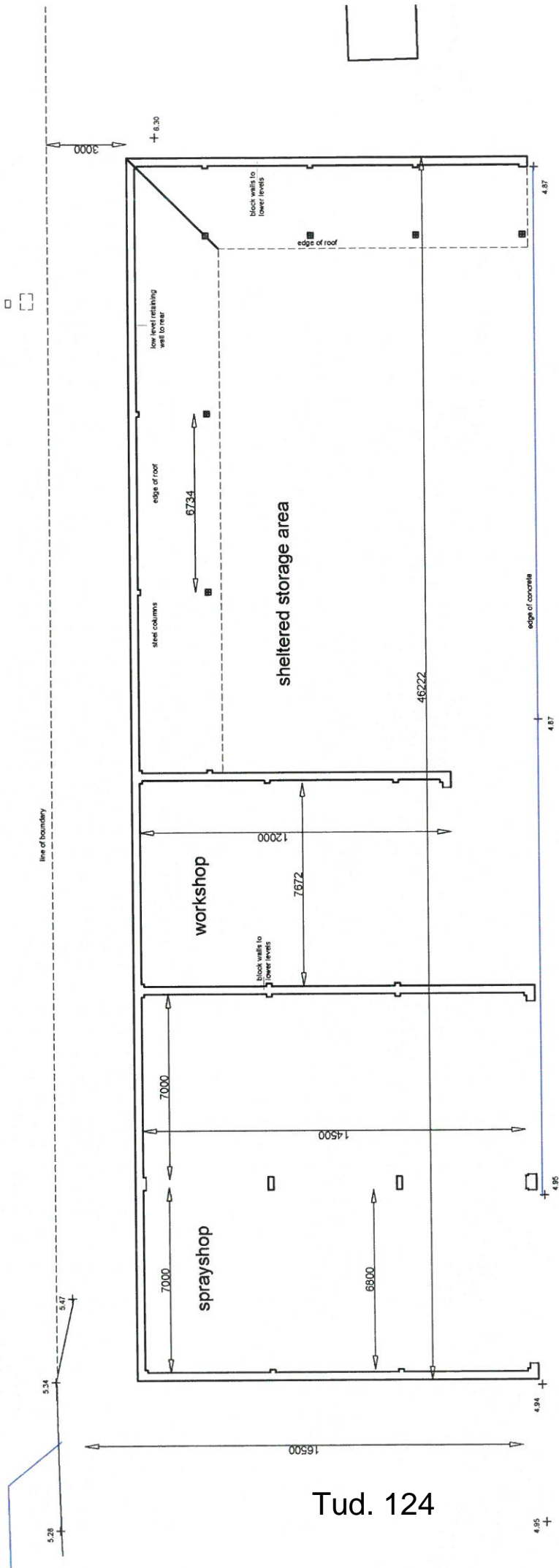
<p>Clive Moore Gwasanaethau Pensaemio / Architectural Services Ffôn: 01492 321171 Ffôn Ffôn: 01492 321171 E-bost: clive@clivemoore.co.uk Clive Moore Gwasanaethau Pensaemio / Architectural Services</p>			
<p>Proj. No: 1723</p>	<p>Proj. No: 1723</p>	<p>Scale: 1:500</p>	<p>Proj. No: 05</p>
<p>Drawn: CM</p>	<p>Checked: CM</p>	<p>Date: 02.11.17</p>	<p>Proj. No: 0</p>
<p>Proposed Block Plan</p>			



Tud. 123

Revision	Amendment	Approved	Revision Date
A	Revised following meeting with local officials	cm	03.11.17
B	Revised to avoid sewer	cm	17.11.17

Clive Moore Gwasanaethau Pensaerol /Architectural Services Hebog, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Office: Unit 3, Harbour Business Offices, Outer Harbour, Pwllheli, LL53 5AY Email: clivemoore@clivemoore.co.uk Phone: 01752 821711 Fax: 01752 814821		Project No: 1723/P Drawing No: 06 Revision: B
Proposed replacement workshop and boat storage area Partington Marine, Outer Harbour, Pwllheli		Title: Proposed site plan



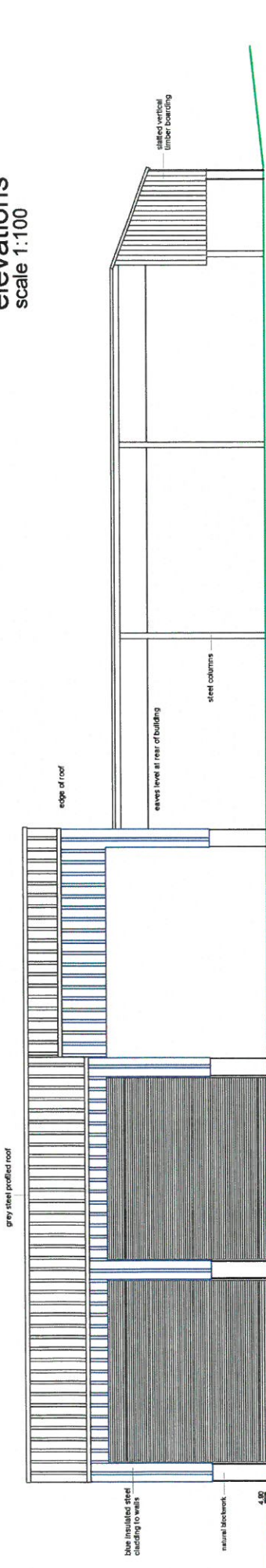
Tud. 124

plan
scale 1:100

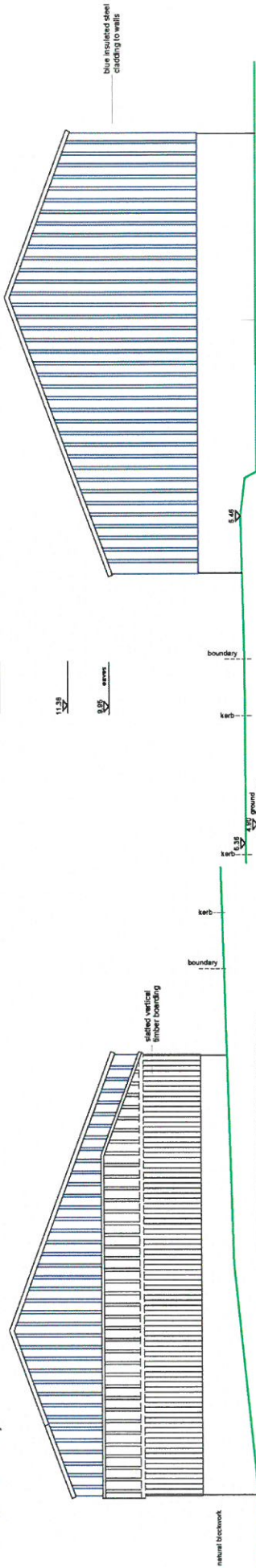
Revision	Amendment	Approved / Revision Date
A	Revised following meeting with bus engineers	cm 03.11.17
B	Revised to avoid sewer	cm 17.11.17

Clive Moore Gwasanaethau Pensaerïol / Architectural Services Rhwyf, Yr Afa, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Office: Unit 2, Hwlforddnewydd Office, Outer Harbour, Pwllheli, LL53 5AY. Mobile: 07909 301245. Email: clivemoore@btconnect.com		Project: Proposed replacement workshop and boat storage area Partington Marine, Outer Harbour, Pwllheli Sheet: Proposed plan	
Client:	17711177	Scale:	1:100
Drawn:	CM	Checked:	1723P
Approved:	CM	Issue No.:	07
		Status:	B

elevations
scale 1:100

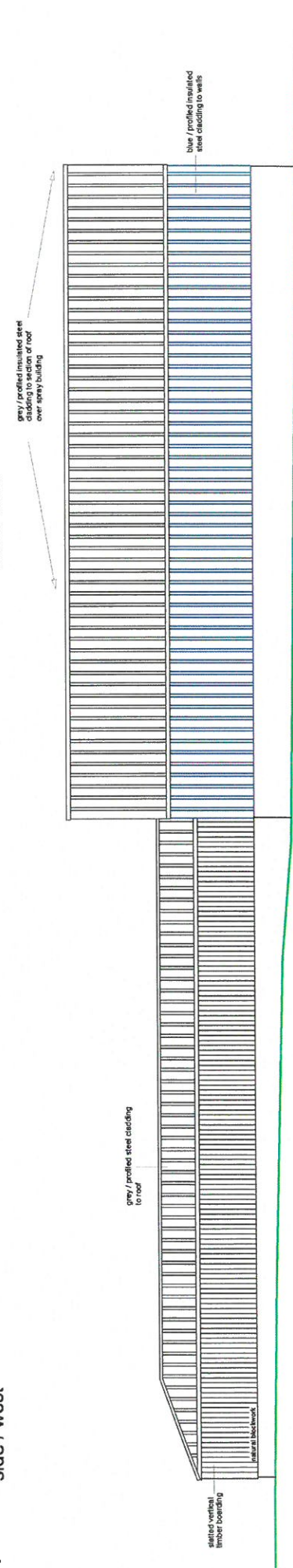


front / east
elevation to boatyard



side / west

side / east



rear / south
elevation to road

Revision	Amendment	Approved	Revision Date
A	Revised following meeting with town planners	cm	02.11.17
B	Revised to road center	cm	17.11.17

		Clive Moore Gwaanaethau Pensaerïol / Architectural Services Heol y Nais, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BJ Office: Unit 3, Harbour Marina Office, Outer Harbour Pwllheli, LL53 5AY. Mobile: 07969 29124. Email: clivemoores@aol.com	
Project No:	1723	Scale:	1:100
Drawn:	CM	Checked:	CM
Approved:	CM	Date:	17.11.17
Project Title:	1723 1:100 1723/P		
Sheet No:	08	Sheet Total:	B
Project: Proposed replacement workshop and boat storage area Partington Marine, Outer Harbour, Pwllheli Title: Proposed elevations			

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C17/1077/36/LL

Dyddiad 16/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Dolbenmaen

Ward: Dolbenmaen

Bwriad: Cais ol-weithredol i gadw mynedfa gerbydol

**Lleoliad: Tir ger Ty'n Ffrwd, Pentrefelin, Criccieth,
Gwynedd, LL520RA**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r datblygiad yn gais llawn ôl-weithredol ar gyfer cadw mynedfa gerbydol. Yn bresennol mae dau bostyn pren wedi ei gosod o fewn y wal derfyn lechi, ac mae giât wedi ei galfanu wedi ei gosod rhwng y ddau bostyn. Mae'r fynedfa yn mesur oddeutu 3 medr o led. Nid oes unrhyw gyrbau isel wedi ei wedi eu gosod ar ymyl y briffordd hyd yma, ac mae llwybr troed a stribed o wair wedi eu lleoli rhwng y briffordd a'r fynedfa. Deallir o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais fod y fynedfa wedi ei chreu gan fod y ffordd fynediad bresennol yn anaddas ac anniogel. Mae'r fynedfa yn gwasanaethu llecyn bychan o dir ac byddai'n hwyluso mynediad i'r safle ar gyfer cynnal a'r cadw.
- 1.2 Gorwedd y safle tu allan i unrhyw ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu mabwysiedig ac oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r fynedfa oddi ar ffordd ddosbarth 1 sef yr A497 ym Mhentrefelin ac sydd i dde y safle. Mae tŷ annedd i'w gael i orllewin y safle, nant fechan i'r gogledd, a gerddi domestig i'r dwyrain.
- 1.3 Cafodd y cais ei gyflwyno yn dilyn gweithrediad gan Swyddogion Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio, a cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 neu fwy o lythyrau gwrthwynebu.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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**
POLISI CYFF 2: Meini Prawf Datblygu
POLISI CYFF 4: Dylunio a Thirwedd
POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
POLISI AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru (Rhifyn 9, Tachwedd 2016),
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth (Mawrth 2007) Llywodraeth Cymru,

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail diogelwch, dim angen cael mynedfa mor fawr i gael mynediad i'r tir.

Uned Drafnidiaeth: Yn wreiddiol derbyniwyd ymateb yn nodi nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad, cynigwyd amodau safonol ynglŷn â darparu cyrbau isel yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd. Yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd yn sgil ymatebion i ymgynghoriadau derbyniwyd ymateb pellach yn cadarnhau'r canlynol:

- Fod y fynedfa yn addas o ystyried maint y tir gerllaw sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, ac nid ydym yn rhagweld y bydd defnydd o'r safle gan gerbydau mawr;
- Yn arferol byddai yn ofynnol i fynedfa gael ei lleoli o leiaf 5 metr yn ôl o'r briffordd, serch hynny gallai hyn olygu mwy o drafferthion o ran parcio a throï;
- Mae'r fynedfa yn debyg iawn i fynedfa gerllaw ac nid oes gwrthwynebiad ar amod fod y giât yn agor i mewn i'r safle;
- Nid yw'n bosibl cynnwys unrhyw amodau ynglŷn â pharcio ar y llwybr, a tybir mai materion i'r heddlu yw hyn yn hytrach na cynllunio;

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

- Effaith clirio'r safle ar sŵn sydd yn deilio o'r briffordd gerllaw ac yn ei sgil eu mwynhad o'u heiddo a phreifatrwydd;
- Fod yr ymgeisydd wedi camarwain y Cyngor drwy nodi nad oedd coed ar y safle ar y ffurflen gais;
- Pryder y bydd cerbydau sydd yn defnyddio'r briffordd yn gorfod parcio ar y ffordd tra'n agor a chau'r giât. Byddai hyn yn achosi perygl ar ffordd brysur;
- Y fynedfa yn beryglus a chwestiynu os oes angen mynedfa o'r maint yma ar gyfer cynnal a chadw'r llecyn ti;
- Fod y cais yn ôl-weithredol;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol: Mwynderau gweledol

5.1 Mae'r cais yn golygu cadw mynedfa gerbydol bresennol. Yn bresennol mae dau bostyn pren wedi ei gosod o fewn y wal derfyn isel o wneuthuriad llechi, gyda giât wedi ei galfanu rhwng y ddau bostyn. Mae llwybr troed a stribed o wair wedi eu lleoli rhwng y briffordd a'r fynedfa. Er fod peth newid yn weledol fel rhan o'r datblygiad ni ystyrir fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal ac mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mynedfeydd amaethyddol fel yr un sy'n destun y cais presennol yn nodweddion gymharol gyffredin mewn ardaloedd cefn gwlad. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad o greu'r fynedfa yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sydd hefyd wedi ei ddynodi yn Ardal o Dirwedd Arbennig. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi CYFF 4 a AMG 2 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth

- 5.2 Mae'r fynedfa gerbydol i ffordd ddosbarth 1 eisoes wedi ei chreu. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda manylion ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon am ddiogelwch ffyrdd yn deillio o'r datblygiad. Mae hyn ar yr amod fod cyrbau isel yn cael eu gosod a fod modd sicrhau fod y giât yn agor i fewn i'r safle yn unig. Gellid amodi unrhyw ganiatâd yn nodi fod angen sicrhau fod hyn yn cael ei weithredu o fewn cyfnod rhesymol o amser. Sylweddolir fod nifer o'r gwrthwynebwyr wedi lleisio pryderon yn ymwneud â diogelwch ffyrdd fodd bynnag fel y nodwyd nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad gan yr Uned Drafnidiaeth. Hefyd, rhaid dwyn i gof mai mynedfa ar gyfer cynnal a chadw sydd dan sylw gyda dwysedd defnydd isel iddi. Yn arferol byddai yn ofynnol i fynedfa gael ei lleoli o leiaf 5 metr yn ôl o'r briffordd, serch hynny gallai trefniant o'r math hwnnw ar safle o'r math hwn olygu mwy o drafferthion o ran parcio a throï. Yn ogystal mae'r fynedfa yn debyg iawn i fynedfeydd cyffelyb gerllaw, ac mae wedi ei lleoli o fewn parth cyflymder 30 milltir yr awr sydd yn golygu fod traffig yn teithio ar gyflymder rhesymol o araf. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi TRA 4 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Byddai'r fynedfa wedi ei lleoli heb fod ymhell o rhai tai annedd. Mae cyfeiriad wedi ei wneud yn y llythyrau gwrthwynebu at gollu preifatrwydd. Fodd bynnag, o ystyried mai mynedfa yw'r cais ni ystyrir fod materion preifatrwydd yn deillio o'r bwriad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu'n sylweddol at draffig a fyddai'n defnyddio'r ffyrdd cyfagos ac nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi CYFF 2 ac na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Yr ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.4 Ystyrir fod y sylwadau sydd wedi'u derbyn mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori wedi'u delio â hwy fel rhan o'r asesiad hwn. O safbwynt pryderon a godwyd ynglŷn â amharu ar y llwybr troed gerllaw nid yw'n bosibl cynnwys unrhyw amodau ynglŷn â pharcio ar y llwybr, a tybir mai materion i'r heddlu i'w gorfodi yw rhain yn hytrach na'r Gwasanaeth Cynllunio. Mynegwyd pryder fod yr ymgeisydd wedi camarwain y Cyngor drwy nodi nad oedd coed ar y safle ar y ffurflen gais. Serch hynny, mae hyn yn dechnegol gywir gan nad oes unrhyw goed o fewn y tir sydd wedi ei amlinellu yn goch ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
- 5.5 Mae'r cais yn un ôl-weithredol, serch hynny mae'n bwysig dwyn i gof fod angen penderfynu'r cais ar ei haeddiant ei hun ac yn y cyd destun hwn ystyrir fod y cais am fynediad cerbydol yn dderbyniol a rhesymol yn y lleoliad hwn. Pe cyflwynir unrhyw geisiadau cynllunio am ddatblygiadau pellach yn y dyfodol yna byddai'r ceisiadau cynllunio hynny yn cael eu hystyried ar eu haeddiant eu hunain gan roddi ystyriaeth i'r polisiau cynllunio perthnasol bryd hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

- 6.1 Datblygiad sydd yma am un fynedfa gerbydol a rhaid yw penderfynu'r cais ar sail y cais sydd gerbron. Ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer cael mynedfa amaethyddol ac nad oes oblygiadau i'r bwriad o ran diogelwch ffyrdd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sydd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad o ystyried ei raddfa a'i leoliad yn debygol o amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad:

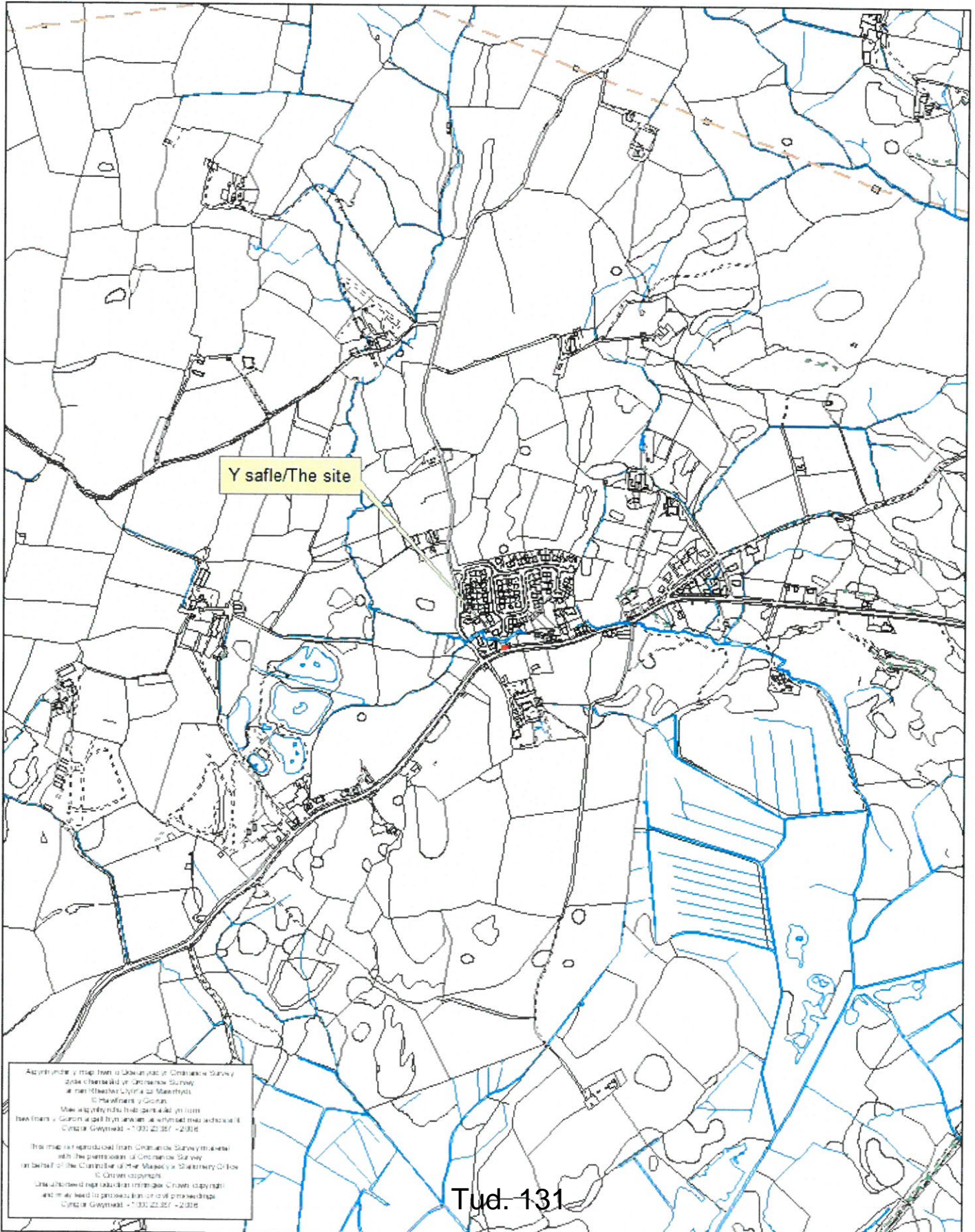
7.1 Caniatáu – amodau

1. Unol a chynlluniau
2. Cyrbau isel yn unol â'r manylion a gyflwynwyd i gael eu gosod ar y safle o fewn 3 mis o ddyddiad caniatáu;
3. Giât i agor i fewn i'r safle yn unig a rhaid gosod strwythur pendant ar y fynedfa i sicrhau hyn o fewn tri mis o ddyddiad caniatáu



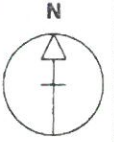
Rhif y Cais / Application Number : C17/1077/36/LL

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





INDEX MAP PLAN



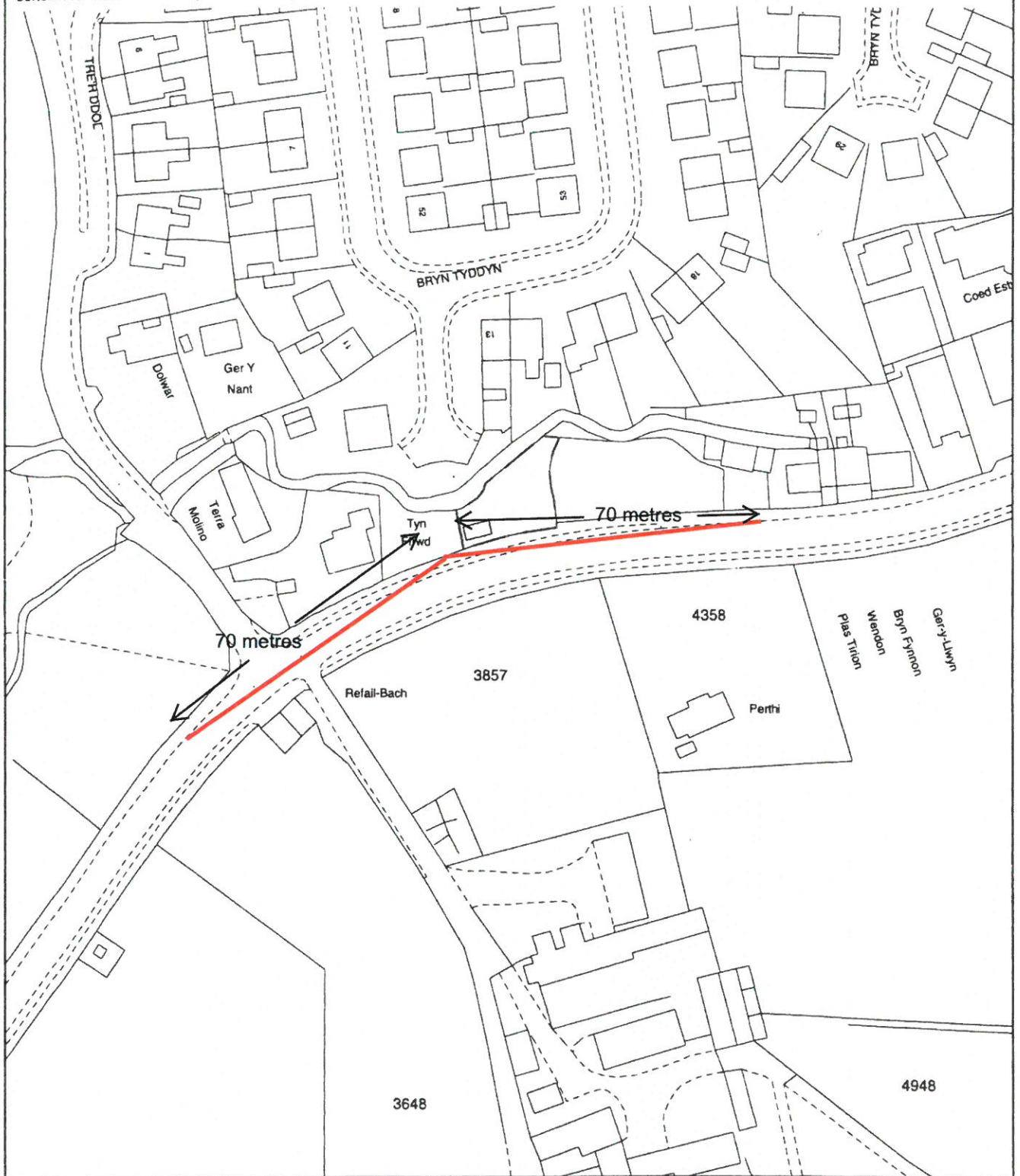
Plan prepared on 11/12/2006 at 00:00:01

ORDNANCE SURVEY MAP REFERENCE:

SH5239NW

SCALE 1:1250

©CROWN COPYRIGHT. Produced by HMLR. Further reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number GD 272728.



This plan should be read in conjunction with result V24AHGB





INDEX MAP PLAN



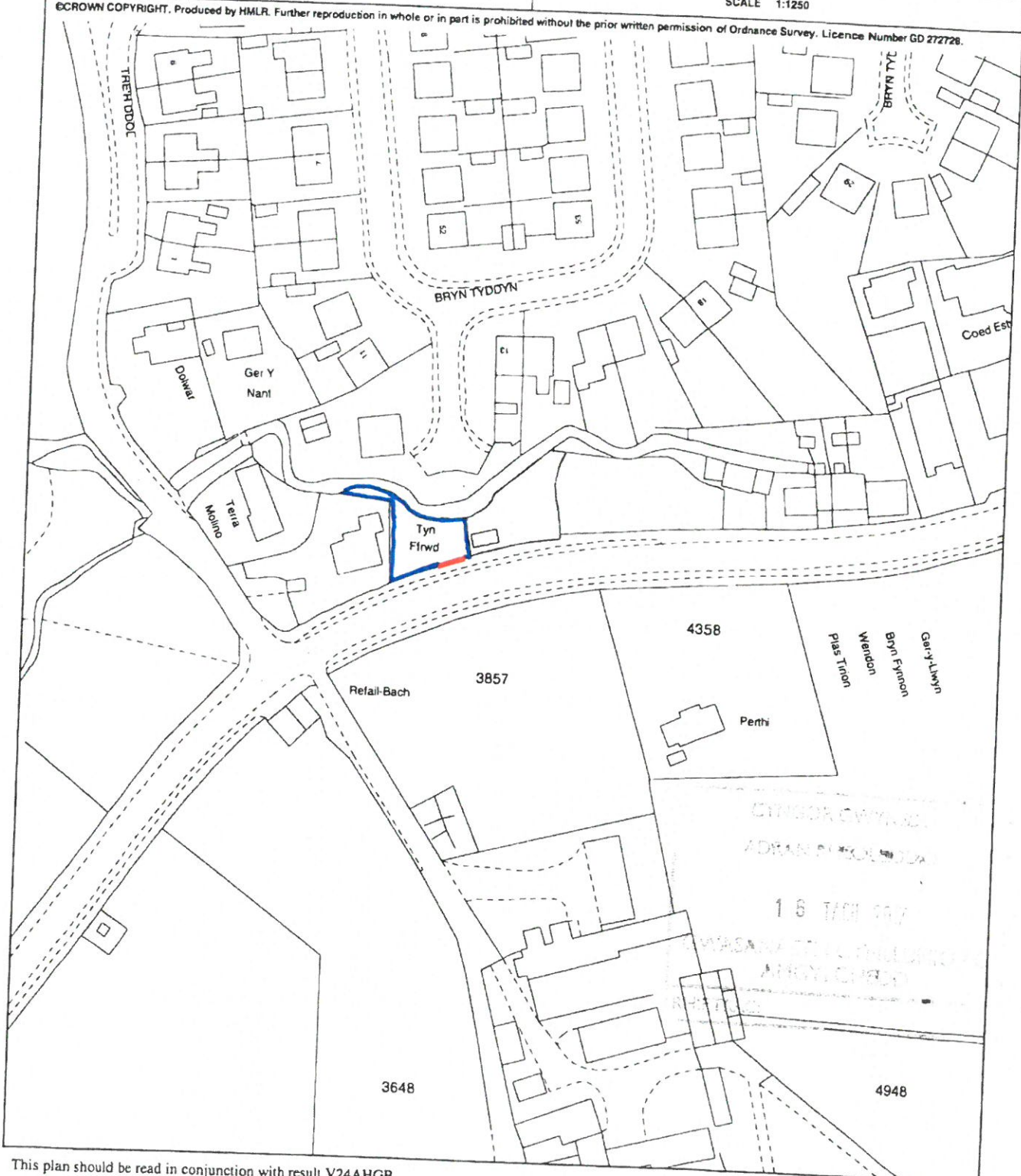
Plan prepared on 11/12/2006 at 00:00:01

ORDNANCE SURVEY MAP REFERENCE:

SH5239NW

SCALE 1:1250

©CROWN COPYRIGHT. Produced by HMLR. Further reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number GD 272726.

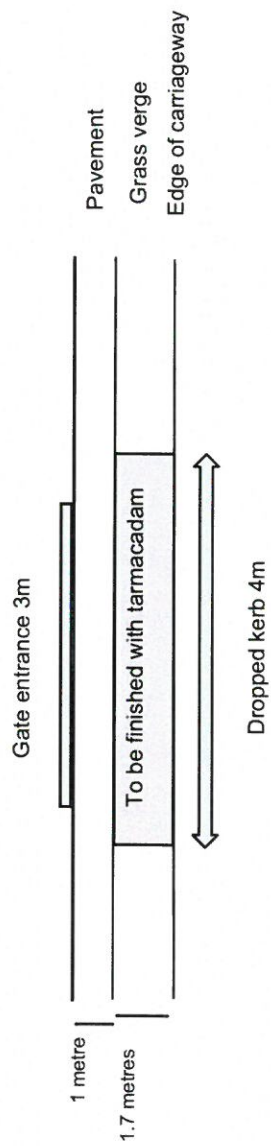


This plan should be read in conjunction with result V24AHGB

Key
 Red - Development area

Tud. 133





NOT TO SCALE



Plan Title: Tyn Ffrwdd
Gardens
Scale: 1:50
Paper Size: A4

Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 7

Cais Rhif: C17/1101/13/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 15/11/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bethesda

Ward: Ogwen

Bwriad: Cais cynllunio llawn ar gyfer codi pump byngalo ar osod cymdeithasol a deuddeg tŷ ar osod cymdeithasol, a newidiadau i'r fynedfa a ffordd fynediad bresennol

Lleoliad: Clwb Rygbi Bethesda, Dol Dafydd, Station Road, Bethesda, Bangor, Gwynedd, LL573NE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AC I AMODAU PERTHNASOL.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 5 byngalo a 12 tŷ deulawr sydd i'w datblygu gan Grŵp Cynefin ar safle cyn-adeilad Clwb Rygbi a Chlwb Pêl Droed Bethesda. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-
- Codi 5 byngalo 3-llofft ar gyfer 3 person, 8 tŷ deulawr 2-lofft ar gyfer 4 person, 3 tŷ deulawr 3-llofft ar gyfer 5 person ynghyd ag 1 tŷ deulawr 4-llofft ar gyfer 6 person.
 - Gwelliannau i'r gyffordd rhwng Ffordd y Stesion a'r gefnffordd A.5 ynghyd a chreu lôn stad newydd i wasanaethu'r tai.
 - Darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer deiliaid y tai arfaethedig.
 - Tirlunio o fewn y safle gan gynnwys llecynnau ar gyfer coed cynhenid, llwyni a chloddiau ynghyd a ffensys o wneuthuriad coedyn o amgylch y gerddi.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-
- Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n asesu'r cais o fewn y cyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.
 - Datganiad Trafnidiaeth.
 - Adroddiad Ecolegol.
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.
 - Datganiad Cartrefu Fforddiadwy.
 - Adroddiad strwythurol o'r wal lechi sy'n ffurfio ffin ddeheuol y safle.
- 1.3 Bydd uchder y tai yn amrywio o fod yn rhai deulawr i fod yn ddeulawr ag hanner ac o wneuthuriad toeau llechi naturiol, siliau ffenestri o garreg lwyd, ffenestri UPV-c lliw llwyd, waliau o rendr wedi eu paentio ynghyd a gorchudd llechi naturiol i rannau is o waliau rhai o'r tai. Mae'r cymysgedd o'r deunyddiau hyn yn adlewyrchiad o wneuthuriad adeiladwaith sydd o amgylch y safle.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar lwyfandir o fewn ardal sy'n gymysg o ddefnyddiau ac sy'n cynnwys unedau diwydiannol (Defnydd Dosbarth B2 a B8), anheddau preswyl, cyfleusterau chwaraeon (rygbi) ynghyd a defnydd iechyd (Canolfan Meddygol yr Hen Stesion). Saif adeilad segur to gwastad ar y safle'n bresennol gyda llecynnau parcio ar y rhan ddeheuol a rhodfa yn rhedeg cyfochrog ag ymylon dwyreiniol y safle sy'n gwasanaethu busnes llogi sgaffaldau. Lleolir y safle oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2007 (CDLL) ac nid yw wedi ei ddynodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Gellir disgrifio'r safle hefyd fel safle a *ddatblygwyd o'r blaen*.
- 1.5 I'r gogledd o'r safle saif busnes llogi sgaffaldau, i'r dwyrain saif y ganolfan feddygol leol, i'r de lleolir anheddau preswyl ac i'r gorllewin, ar dir sydd yn llawer is na lefel tir safle'r cais, saif uned ddiwydiannol a chaeau chwarae Clwb Rygbi Bethesda ynghyd a chyfleusterau atodol. Mae'r safle yn mesur oddeutu 0.59ha. ac yn wastad ei natur gydag wyneb caled iddo gyda llystyfiant (coed a llwyni) wedi eu lleoli yng nghornel gogledd-orllewin y safle.
- 1.6 Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd y Stesion) sydd hefyd yn hawl tramwy cyhoeddus Llwybr Rhif 1A Bethesda. Ceir cyffordd a ffordd mynediad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

preifat oddi ar y ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu'r ganolfan feddygol leol, busnes llogi sgaffoldio ynghyd a'r clwb rygbi ei hun.

- 1.7 Gan fod y cais yn cael ei ddiffinio fel cais *mawr* gan Lywodraeth Cymru (datblygiadau o 10 tŷ neu fwy) mae'n ofynnol i'r ymgeisydd ymgymryd ag ymgynghoriaeth cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau hyn ac wedi cynnwys pecyn gwybodaeth ar yr ymgynghoriad cyd-ymgeisio ynghlwm a'r cais hwn.

2. Polisiau 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 (CDLL) 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016).

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

NCT: Dylunio (2016).

NCT18: Trafnidiaeth (2007).

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes unrhyw hanes cynllunio diweddar yn perthyn i'r safle arbennig hwn.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Amodau parthed ymgymryd ag arolwg rhywogaethau cyn dymchwel yr adeiladwaith a chydymffurfio gydag Adran 7 o'r Adroddiad Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais.
Dŵr Cymru:	Amod safonol parthed gwaredu dŵr hwyneb/draenio tir o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Pe caniateir y cais bydd angen cydymffurfio gyda mesuriadau lliniaru fel y'i cynhwysir yn yr Adroddiad Ecolegol.
Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a'r Seilwaith):	Disgwyl gwybodaeth gan yr asiant.
Uned Draenio Tir:	Dim ymateb.
Tai Teg:	Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Strategol Tai: Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais o fewn y Datganiad Cartrefu Fforddiadwy credir bod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal am dai cymdeithasol a bod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion o amgylch ac ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith ar gleifion os bydd unrhyw gyfyngiadau parcio ar y ffordd o flaen ac wrth ochr y ganolfan iechyd.
- Nod oes lle parcio digonol ar gael ar hyn o bryd a buasai unrhyw ostyngiad yn creu anhawster i drigolion lleol ac i gleifion.

Derbyniwyd hefyd ohebiaeth yn cefnogi'r cais er bod pryder yr un pryd ynglŷn â'r broblem parcio bresennol ar gyfer ceir trigolion yr ardal.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 mai sy'n datgan caniateir cynigion du mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan gwasanaeth lleol Bethesda. Mae Polisi TAI15 yn datgan bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8. Gan fod yr holl unedau yn rhai fforddiadwy o dan berchnogaeth landlord cofrestredig (Grŵp Cynefin) ac sy'n destun grant gan Lywodraeth Cymru ymddengys bod y bwriad yn unol â gofynion y polisïau arbennig hyn. Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ail-ddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod gellir dehongli'r safle hwn fel safle a *ddatblygwyd o'r blaen* sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl.
- 5.2 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd a chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau bod y math yma o dai a gynigir fel rhan o'r cais yn cyfarch anghenion lleol am dai fforddiadwy, credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle o fewn ffin datblygu Bethesda ac o fewn ardal adeiledig sydd o amrywiol defnydd, ffurf, dyluniad, cynllun a maint. Mae'r safle yn wastad ei natur ac wedi ei osod yn ôl o'r gefnffordd ond yn weledig iawn o'r ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd y Stesion) a'r man tramwy cyhoeddus (Llwybr Rhif 1A Bethesda). Mae'r tai wedi cael eu cynllunio ar sail 3 rhes gyda mannau amwynder preifat/gerddi wedi eu lleoli yn y gwagleoedd rhyngddynt ynghyd a llecynnau parcio preifat rhwng yr ail a'r drydedd res. Mae'r rhes gyntaf sydd yn wynebu'r de a'r anheddau cyfagos islaw yn fyngalos gydag uchder y tai yn codi i ddau lawr ac wedyn i ddau lawr ag hanner er mwyn osgoi strwythurau gormesol yn y rhan blaen o'r safle sy'n weladwy o gyfeiriad y de. Byddent ar ffurf tai teras er mwyn adlewyrchu ffurf adeiledig yr ardal breswyl gyfagos.
- 5.4 Bydd dyluniad ac edrychiadau allanol y tai yn adlewyrchu deunyddiau'r adeiladwaith o amgylch y safle gan gynnwys toeau llechi, waliau o rendr/gorchudd llechi a cherrig naturiol ynghyd a ffenestri llwyd UPV-c. Mae'r dwysedd hefyd yn adlewyrchu dwysedd anheddau sy'n ffurfio'r ardal breswyl gyfagos er, yn yr achos hwn, bydd y bwriad hefyd yn golygu cynnwys llecynnau amwynder o lawntydd a thirlunio o fewn y datblygiad. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl ar gyrion deheuol y safle sydd o ddeulawr mewn uchder. Gosodir yr anheddau hyn oddeutu 1m i 2m is law lefel llawr gorffenedig y byngalos arfaethedig gyda gwagle oddeutu 22m rhwng edrychiad blaen y byngalos ac edrychiad blaen yr anheddau ar hyd Ffordd y Stesion. Er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol a cholli preifatrwydd a chreu strwythurau gormesol ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol yr anheddau cyfagos bydd teras blaen y datblygiad ar ffurf byngalos gyda llecynnau parcio yn y gwagle o flaen y byngalos eu hunain. Gan ystyried nad oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei dderbyn gan drigolion lleol sy'n ymwneud a thanseilio mwynderau preswyl ynghyd a'r ffaith mai defnyddiau cymunedol/masnachol sydd o amgylch ffiniau gogleddol, dwyreiniol a gorllewinol y safle credir bod y bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.6 Mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â gwelliannau i'r gyffordd rhwng ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd y Stesion) a'r gefnffordd (A.5) er mwyn gwella'r gwelededd ar hyd y gefnffordd ei hun. Bydd rhaid i'r fath welliannau fod yn unol â gofynion Uned Drafndiaeth y Cyngor ynghyd a gofynion Llywodraeth Cymru. Bydd darpariaeth parcio ar gyfer darpar ddeiliaid y tai arfaethedig wedi eu lleoli o fewn ffiniau safle'r cais ac er bod gohebiaeth wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu'r cais ar sail problemau parcio presennol rhagwelir na fydd y bwriad yn cynyddu'r sefyllfa gan y disgwylir bydd deiliaid y tai yn parcio o fewn y safle yn hytrach nag ar y strydoedd cyfagos. Defnyddir y rhan deheuol y safle ar gyfer parcio yn bresennol gan drigolion lleol ac gan gleifion sy'n ymweld â'r ganolfan feddygol gyfagos. Fodd bynnag, tir preifat yw'r tir hwn sy'n ffurfio rhan o'r cais ac sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac, yn gyfreithiol, nad oes hawl i barcio ar y rhan yma o'r safle. Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2, TRA4 ac ISA1 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion bioamrywiaeth

- 5.7 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol gyda'r cais sy'n cyfeirio at nifer o argymhellion bydd angen sylw gan yr ymgeisydd gan gynnwys rhoi ystyriaeth lawn ar gyfer diogelu rhywogaethau gwarchoddedig yn ystod y gwaith adeiladu, angen rheoli rhywogaethau ymledol (llysiâu'r dial), cynnwys bocsys ystlumod ac adar o fewn dyluniad y tai ynghyd a chynnwys llystyfiant o rhywogaeth cynhenid fel rhan o'r cais. Yn unol â chynnwys amodau bioamrywiaeth perthnasol credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.8 Cyflwynwyd Datganiad Cartrefu Fforddiadwy gyda'r cais a daw i'r canlyniad bod:-
- Yr astudiaeth yn dangos bydd y datblygiad yn cyfrannu at gyflawni nod y Cyngor ar gyfer y CDLL drwy ddarparu 17 tŷ cymdeithasol sy'n diwallu angen lleol cymunedol a hynny heb danseilio swyddogaeth amgylcheddol, gymunedol a diwylliannol Bethesda.
 - Mae'r cynnig yn unol a chanllawiau'r CDLL a ddilynir o ran anheddau fforddiadwy o faint, lleoliad a dyluniad addas a fydd yn gynaliadwy fel tai fforddiadwy yn y dyfodol. Mae'n adfer tir sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen ac sydd o fewn y ffin datblygu.
 - Mae'r cynllun wedi ei baratoi er mwyn dangos bydd y math o dai a'u dyluniad yn apelio at angen lleol ar gyfer tai fforddiadwy.
- 5.9 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng y Cyngor, Grŵp Cynefin a Llywodraeth Cymru. Mae ystadegau yn dangos bod prinder o dai bach-canolig 2/3 llofft ym Methesda ar gyfer teuluoedd ifanc ac ar gyfer yr henoed ac mae'r cynllun a gyflwynwyd wedi ei ddylunio ar gyfer cyfarfod a'r anghenion hyn yn ogystal â chydymffurfio gyda Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Mae'r bwriad wedi derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru a chan ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod credir bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL.

Materion addysgol

- 5.10 Dywed yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ei bod yn bod pwysig ystyried effaith y datblygiad ar yr ysgolion lleol (Ysgol Penbryn ac Ysgol Abercaseg) drwy ddefnyddio'r fethodoleg sydd wedi ei gynnwys yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol. O fewn y cyd-destun yma, byddai'r bwriad yn golygu bydd nifer o ddisgyblion yn yr ysgolion cynradd yn parhau i fod yn is na'u capasiti pe caniateir y cais hwn (wedi ei gadarnhau gan Swyddog Gwybodaeth Gwasanaeth Addysg) ac i'r perwyl hyn, felly, rhagwelir na fydd y bwriad yn golygu bod cyfraniad addysgol yn angenrheidiol yn yr achos hwn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

Materion cymunedol ac ieithyddol

- 5.11 Mae Polisi ISA5 a CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored yn ceisio sicrhau darpariaeth o leccynnau agored o fewn datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy uned ble nad ydyw lleccynnau agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Er nad yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth ar gyfer lleccynnau agored yn yr achos hwn nodir bod lleccyn agored/chwarae i'w warchod wedi ei leoli oddeutu 300m i'r gogledd-ddwyrain (rhwng yr A.5 a *Coetmor New Road*) ac yn ôl ymateb yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gellir ystyried addasrwydd y lleccyn hwn i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ddiwallu anghenion y datblygiad. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a chynnwys y CCA perthnasol parthed llecynnau agored.

5.12 Cyflwyniwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL a gofynion CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Daw'r Datganiad i'r casgliad canlynol:-

- Gan ystyried bod nifer y boblogaeth oed 3 a throsodd yn ward Ogwen yn 2011 sy'n gallu siarad Cymraeg yn parhau yn uchel a bod natur y datblygiad gan yr ymgeisydd (Grŵp Cynefin sy'n gymdeithas tai a landlord cymdeithasol), sydd wedi gwreiddio yn y gymuned, yn golygu mai tai fforddiadwy a godir yma a fydd yn ymateb i ofynion poblogaeth Bethesda a'r dalgylch.
- Bydd y fath fwriad, felly, yn cael effaith gadarnhaol ar hyfywedd y Gymraeg ac ni fydd y bwriad yn debygol o effeithio'n arwyddocaol ar y cydbwysedd rhwng siaradwyr Cymraeg /Saesneg.
- Credir ni fydd y bwriad ychwaith yn arwain at ddirywiad absoliwt neu gyfrannol yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal.

5.13 Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan Reolwr Gwasanaethau Iaith Gymraeg y Cyngor i gynnwys y Datganiad wrth baratoi'r adroddiad hwn rhagdybir na ddisgwylir gwrthwynebiad i'r cais ei hun ar sail ei effaith ar yr iaith Gymraeg gan ystyried bydd y tai fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion lleol ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol; bydd y datblygiad yn cynnig fwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol; mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd a phlant ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion cytundeb 106

5.14 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys 100% tai fforddiadwy (17 mewn nifer) o dan reolaeth Grŵp Cynefin (sy'n landlord cymdeithasol cofrestredig). Gan nad yw'r ymgeisydd yn berchen ar safle'r cais yn bresennol bydd angen arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio er mwyn sicrhau bydd y safle yn cael ei drosglwyddo i Grŵp Cynefin fel cymdeithas dai perthnasol er mwyn sicrhau fforddiadwyaeth y tai yn y lle cyntaf ac am byth.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd credir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

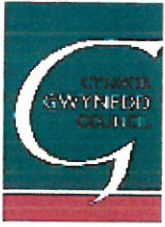
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r holl dai i reolaeth Grŵp Cynefin fel landlord cymdeithasol rhestredig ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Priffyrdd.

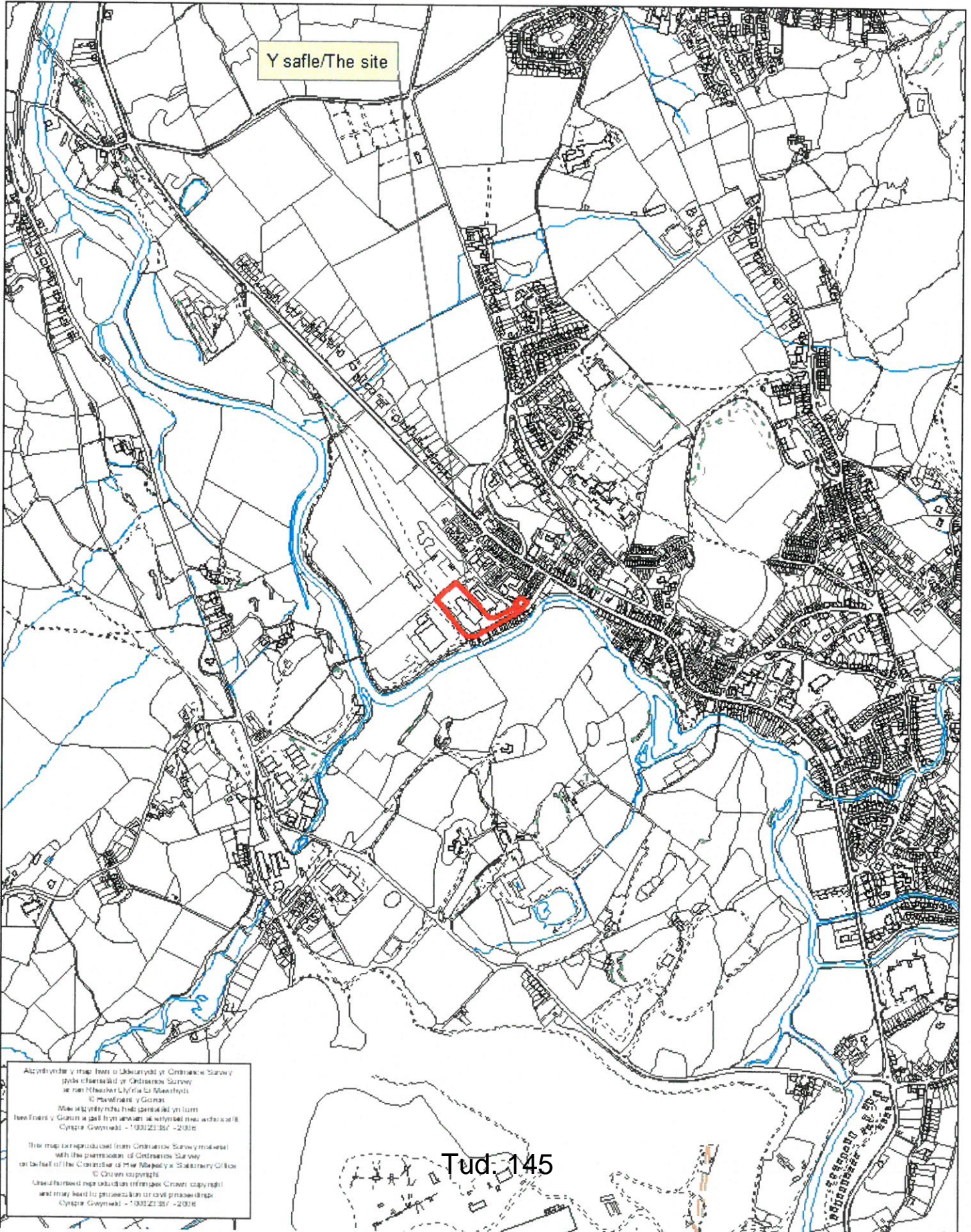
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Bioamrywiaeth.
6. Dwr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
8. Tirlunio.



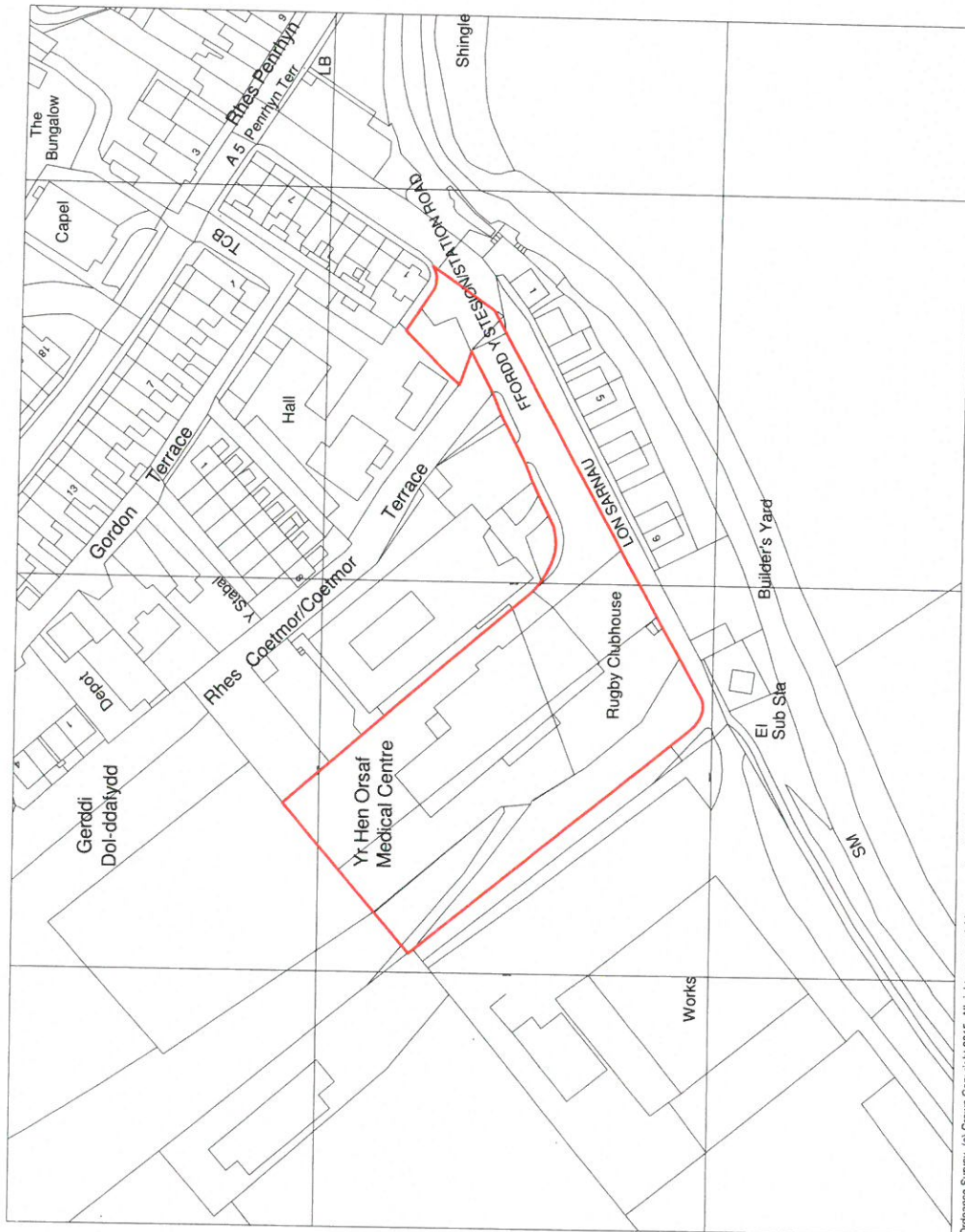
Rhif y Cais / Application Number : C17/1101/13/LL

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



Awdurdod y map hon o Udwynedd y Cymdeithas Survey
pobol a bensiadau y Cymdeithas Survey
a'r hen Menter Llywodraethol
© Menter y Gorn
Mae'r awdurdod hon yn parhau yn llym
heidiadau y Gorn a gall hyspwrdd hyspwrdd hyspwrdd
Cynllun Gwynedd - 1999/21/99 - 2016

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
Cynllun Gwynedd - 1999/21/99 - 2016



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2015. All rights reserved. Licence number 100022432

1 01 - LOCATION PLAN

SCALE 1 : 1250

A. Consultation Issue	15/09/17	U	
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. THIS DRAWING IS FOR INFORMATION AND GUIDANCE ONLY. THE ARCHITECT IS NOT RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION AND GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEER'S DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
SAFLER HEN ORSAF, STATION
ROAD, BETHESDA
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PLANNING - LOCATION PLAN

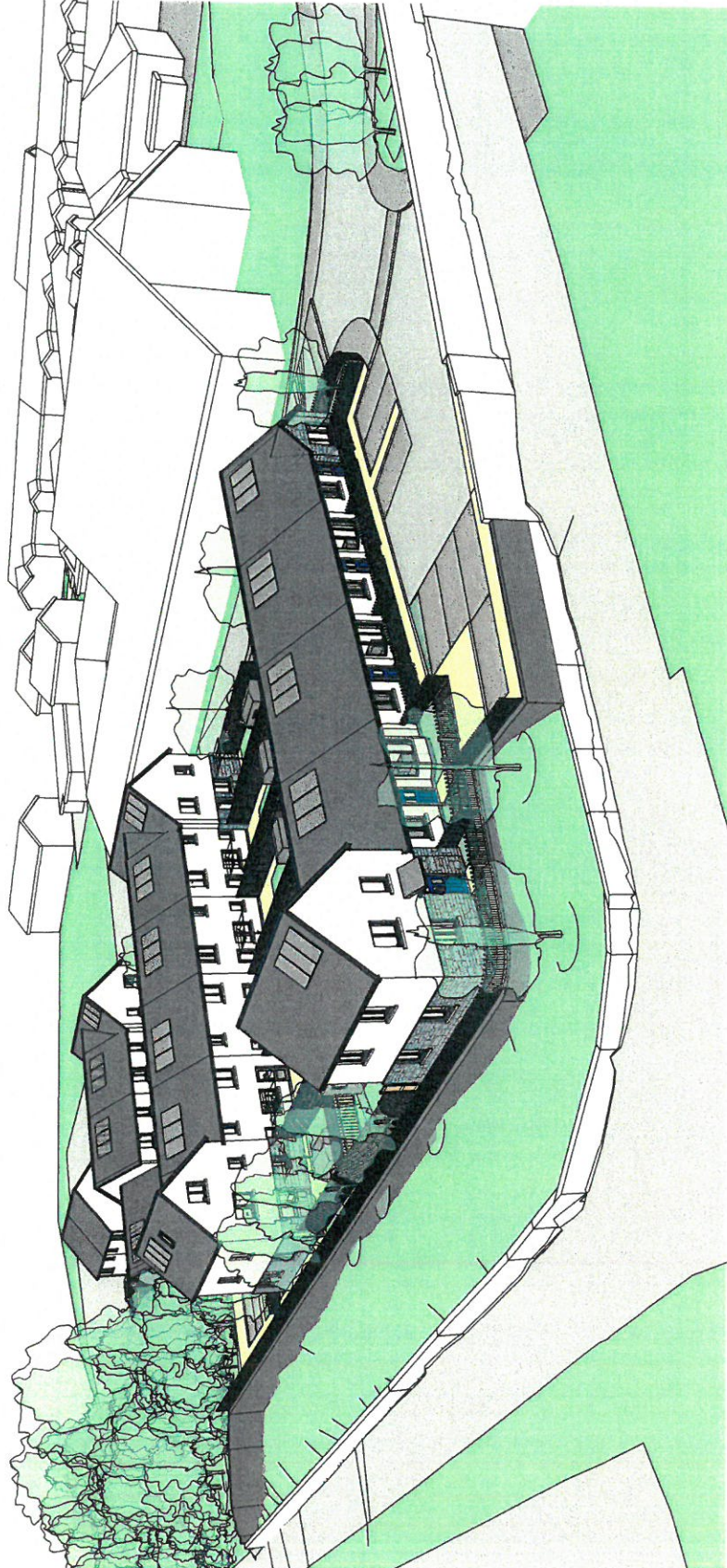
SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1250 (A3)	18/07/16	GC	GC

DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB No.	DRAWING No.	REVISION	
C872	001	A	

AG | AINSLEY COMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GUNNE WAY, HAMMERTON, CV8 3JG
 Tel: 01454 537 100 | www.ainsleycommon.co.uk
 Ainsley Common Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 412944
 Registered Office: 1 Tyndal Street, Haverhill Square, Birmingham B1H 1JH

PRINTED: 15/09/2017 10:37:17 **A3**



Tud. 147

1 | 3D View 1
SCALE

B	DRAWINGS REVISED FOLLOWING CONSULTATION EVENT	27/10/17	GI
A	CONSULTATION ISSUE	15/09/17	U

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND NOT TO SCALE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
SAFLE'R HEN ORSAF, STATION ROAD, BETHESDA
 for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PLANNING - 3D VIEW

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	20/11/15	Author	Checker

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

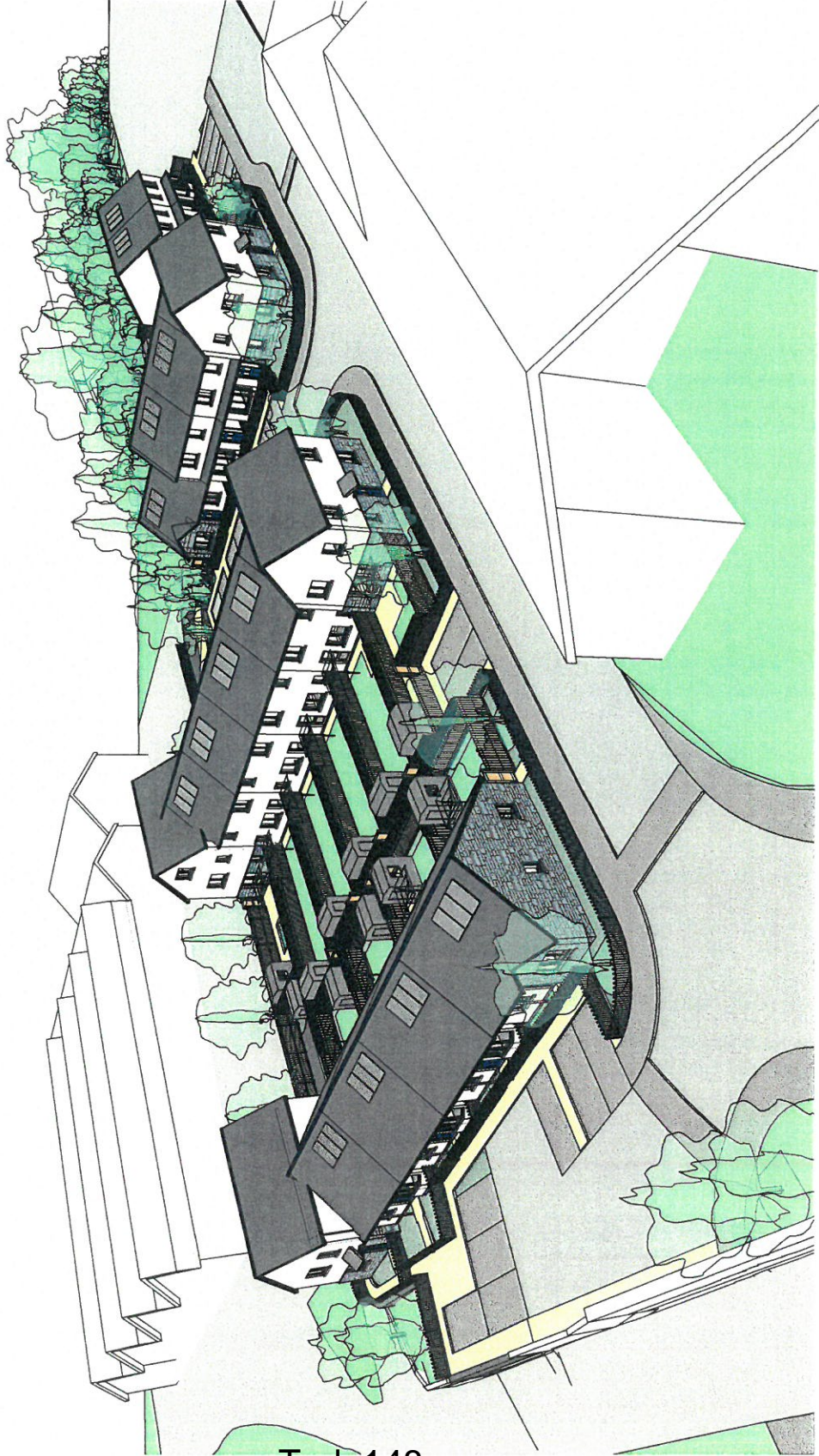
JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	006	B

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HUWAZDEN, CWS 1NG
 Tel: 01244 537 100 | www.ainsleygomonarchitects.co.uk
 Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4182948
 Registered Office: 1 Prince Street, Hartley Spa, Bournemouth, Dorset BH10 1JH

PRINTED: 27/10/2017 15:44:26

A3



Tud. 148

1 | 3D View 2
SCALE

B	DRAWINGS REVISED FOLLOWING CONSULTATION EVENT	27/10/17	GJ
A	CONSULTATION ISSUE	15/09/17	LJ

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS' BEYOND AND SPECIFICATION.

PROJECT
SAFLE'R HEN ORSAF, STATION ROAD, BETHESDA
 for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PLANNING - 3D VIEW

SCALE @A3 | DATE 05/15/17 | DRAWN Author | CHECKED Checker

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No C872 | DRAWING No 007 | REVISION B

AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GUYNEVAL, HAWMUDA, CF9 3NS
 Tel: 01494 337 001 | Email: info@ainsleygommon.co.uk | www.ainsleygommon.co.uk
 Registered Office: 1 Fford Street, Hartwatts Station, Rotherham, South Yorkshire

PRINTED: 27/10/2017 15:44:52

A3



Tud. 149

1 | 3D View 3
SCALE

B	DRAWINGS REVISED	27/10/17	GI
FOLLOWING CONSULTATION EVENT			
A	CONSULTATION ISSUE	15/09/17	LI

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO ALL DIMENSIONS ON THIS DRAWING UNLESS OTHERWISE STATED. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTICED. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.			

PROJECT
SAFLE'R HEN ORSAF, STATION ROAD, BETHESDA for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PLANNING - 3D VIEW

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	20/11/15	Author	Checker

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No.	DRAWING No.	REVISION
C872	008	B

AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS
 THE OLD POLICE STATION, 15 CLYNE WAY, HARROLD, CHS 1NG
 Tel: 01754 571100 | www.agarchitects.co.uk
 Registered Office: 17, The Street, Harrold, North Ayrshire, 10 Harrold, CH1 1LH
 PRINTED: 27/10/2017 15:45:29

A3

Legend

- Visibility Splay
- ▨ Area of footway to be removed
- ▬ New kerb line / footway

Notes

1. All dimensions are in metres unless otherwise stated
2. All levels are in metres above Ordnance Datum
3. Single & Double Yellow road markings shown as existing
4. Double Yellow lines (Diag. 1018.1) will be required along length of new 'build outs'

REV	DATE	NATURE OF REVISION	CHECKED BY

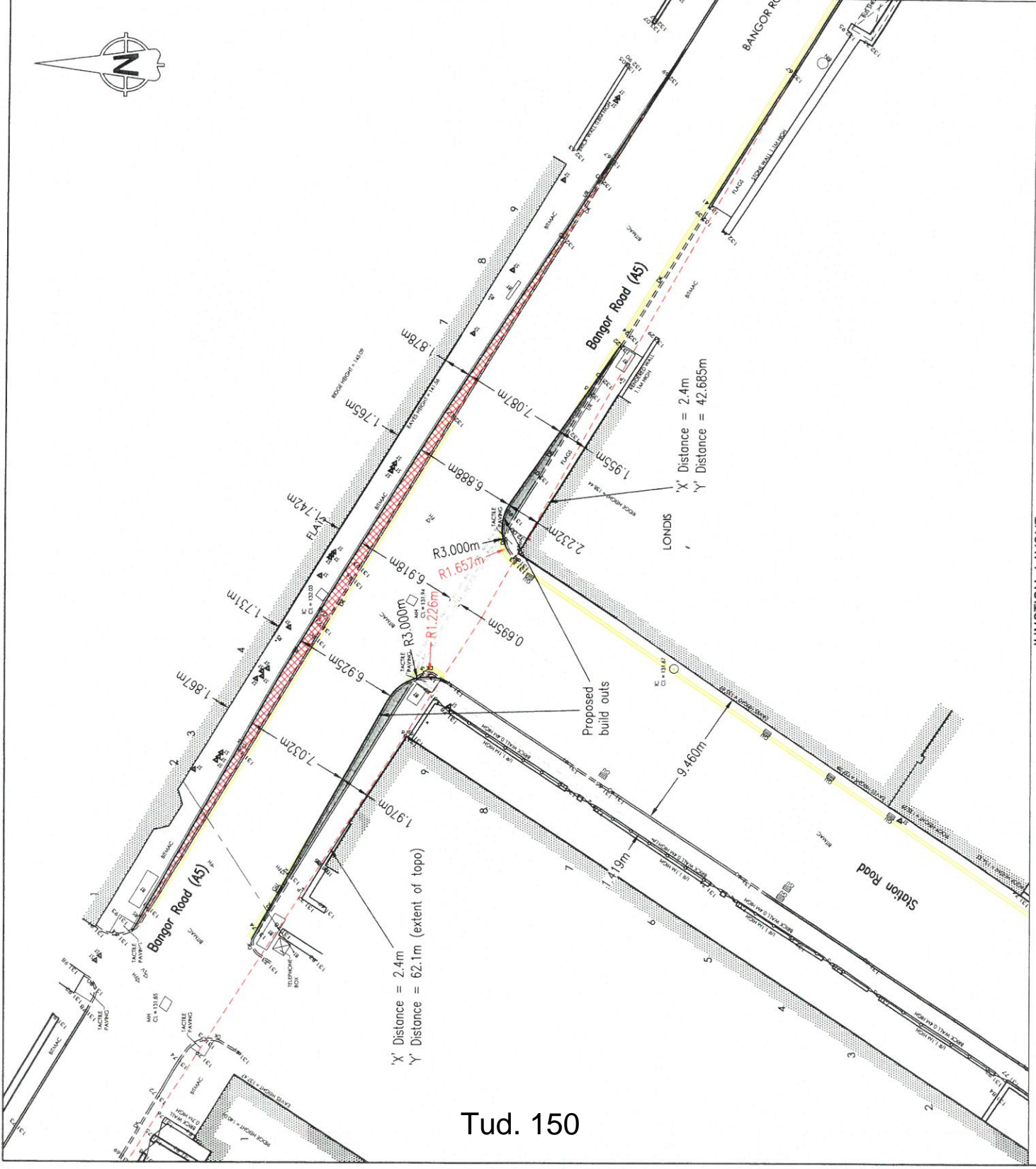
Consulting Civil & Structural Engineers
 RBA Ltd, 26 Moslyn Road, Colwyn Bay, Conwy LL29 8PB
 01492 533117 admin@rba.ltd.uk www.rba.ltd.uk

GRŴP CYNEFIN

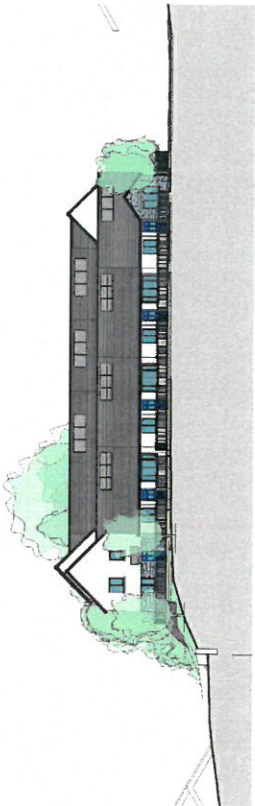
**PROPOSED HOUSING DEVELOPMENT,
CLWB RYGBI, BETHESDA**

PROPOSED HIGHWAY LAYOUT - OPTION 3

SCALE	1:250	DRAWN	A3	DATE		BY	
							SK11
							5084
							A3H



JUNCTION LAYOUT
SCALE 1:250



1 | NORTH WEST ELEVATION
SCALE 1:200



2 | NORTH WEST ELEVATION (FROM PARKING COURT)
SCALE 1:200



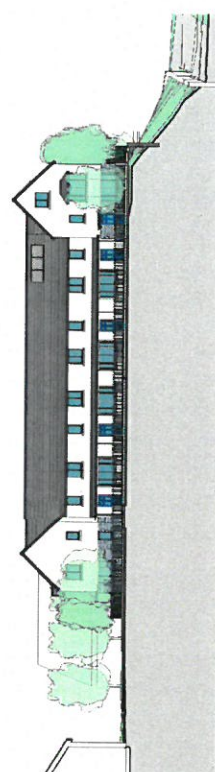
3 | NORTH EAST ELEVATION
SCALE 1:200



4 | SOUTH WEST ELEVATION
SCALE 1:200



5 | SOUTH EAST ELEVATION
SCALE 1:200



6 | SOUTH EAST ELEVATION (FROM PARKING COURT)
SCALE 1:200

1	PREPARED BY	ARCHITECTS	DATE
2	DESIGNED BY	ARCHITECTS	DATE
3	PROJECT NO.	DATE	DATE
4	PROJECT NO.	DATE	DATE
5	PROJECT NO.	DATE	DATE
6	PROJECT NO.	DATE	DATE
7	PROJECT NO.	DATE	DATE
8	PROJECT NO.	DATE	DATE
9	PROJECT NO.	DATE	DATE
10	PROJECT NO.	DATE	DATE

PROJECT: SARLE'R HEN ORSAF, STATION ROAD, BETHESDA for GRWP CYNEFIN

PLANNING - SITE ELEVATIONS

SCALE: 1:200 (ALL HEIGHTS TO GROUND)

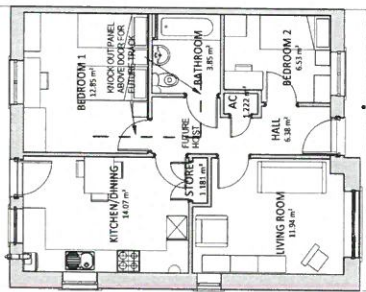
DATE: PRELIMINARY

PROJECT NO.: CB72 005

DATE: B

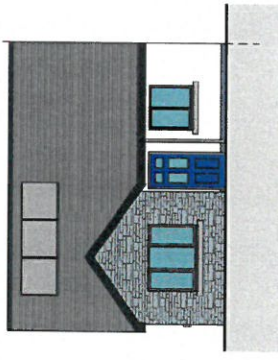
AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

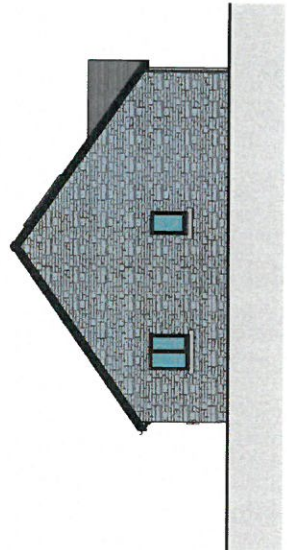


3P2B BUNGALOW - END TERRACE
1:100

ud. 152

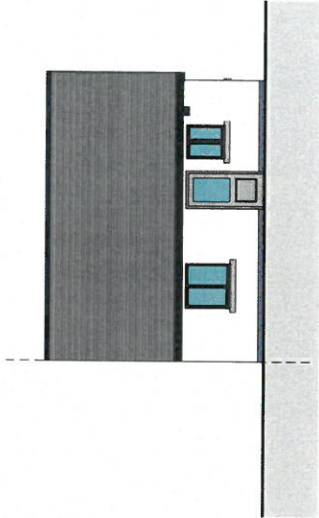


END TERRACE FRONT ELEVATION
1:100

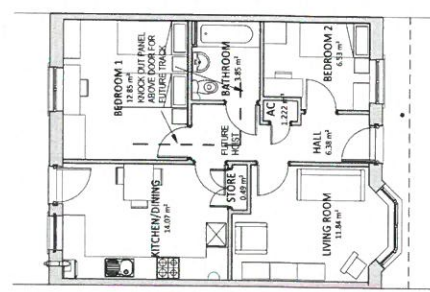


END TERRACE GABLE ELEVATION
1:100

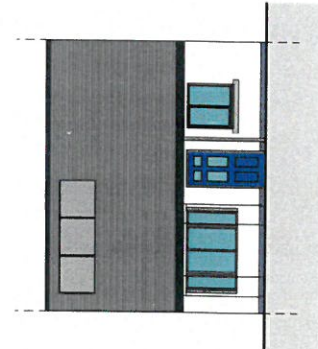
PLOTS 1 + 15



END TERRACE BACK ELEVATION
1:100

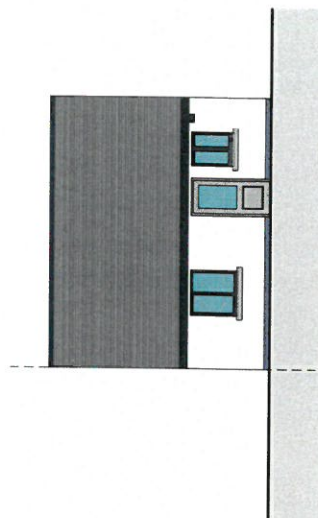


3P2B BUNGALOW - MID TERRACE
1:100



MID TERRACE FRONT ELEVATION
1:100

PLOTS 2,3,4



MID TERRACE BACK ELEVATION
1:100

NO.	REVISION	DATE	BY
A.	CONSTRUCTION ISSUE	13/07/2017	UJ

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. ANY REUSE OR MODIFICATION OF THIS DRAWING WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS IS STRICTLY PROHIBITED. THE CLIENT ACCEPTS FULL RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED AND THE CONSEQUENCES OF ANY OMISSIONS OR ERRORS.

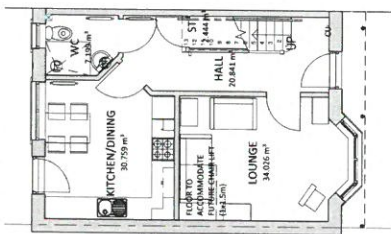
PROJECT
SAFLEH HEN ORSAF, STATION ROAD,
BETHESDA
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW

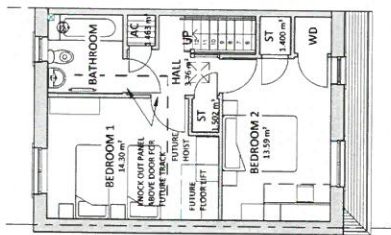
SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100 (A2)	13/07/2016	UJ	UJ
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB NO.	C872	DRAWING NO.	010
REVISION	A		

AG A AINSLEY COMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GYNE HWY, HAMMERTON, CF85 3HG
Cardiff, South Wales, United Kingdom
Ainsley Common Architects Ltd. Registered in England & Wales
Registered Office: 11, Percy Street, Merthyr Tydfil, Rhondda Cynon Taf, Wales

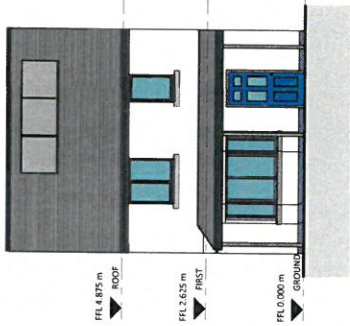
PRINTED: 13/07/2017 10:22:59
A2



GROUND FLOOR PLAN - END TERRACE
1:100



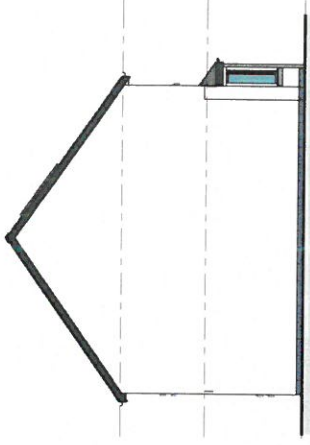
FIRST FLOOR PLAN - END TERRACE
1:100



END TERRACE FRONT ELEVATION
1:100



END TERRACE BACK ELEVATION
1:100



END TERRACE GABLE ELEVATION
1:100

PLOT 16,17 AND MID
TERRACE UNITS PLOT
7, 8, 9, 13, 14

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Consultation Issue	15/09/15	LJ

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED HEREIN. ANY REUSE OR MODIFICATION OF THIS DRAWING WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS IS STRICTLY FORBIDDEN. THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR ANY OTHER PROJECT OR SITE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS.

PROJECT
SAFLEIR HEN ORSAF, STATION ROAD,
BETHESDA
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
4P28 HOUSE TYPE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100 (B&G)	18/07/16	CG	SA

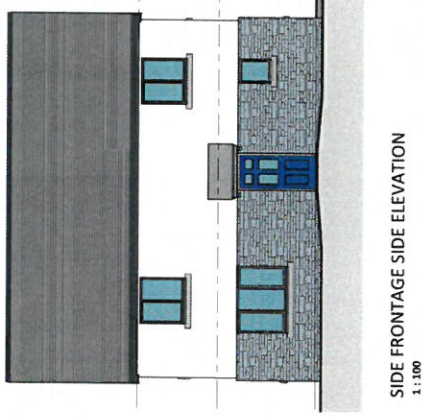
DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No DRAWING No REVISION
C872 011 A

AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS

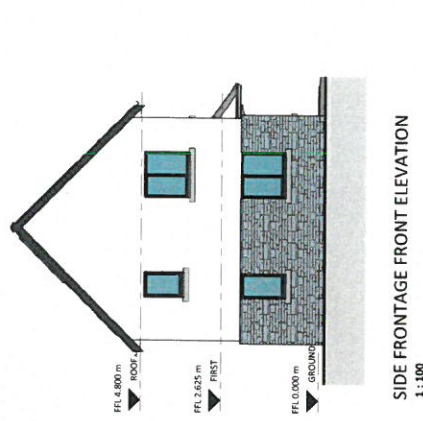
THE OLD POLICE STATION, 15 GUYNE WAY, WIMBORNE, DORSET, BH20 1AA
 01202 850000
 info@ainsleycommon.co.uk
 Registered Office: 1 Pine Street, Newcastle Square, Birmingham, B2 3JA

PRINTED: 15/09/2015 10:23:25 **A2**



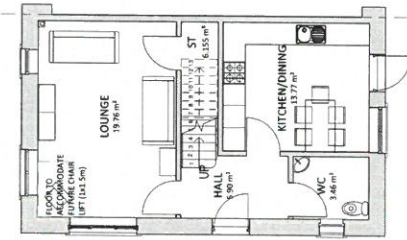
SIDE FRONTAGE SIDE ELEVATION
1:100

PLOT 7



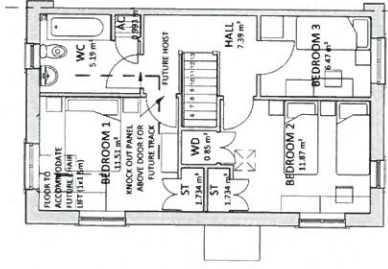
SIDE FRONTAGE FRONT ELEVATION
1:100

PLOT 7

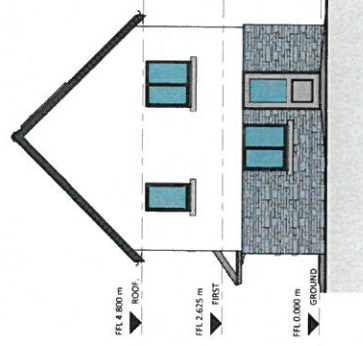


GROUND FLOOR PLAN - SIDE FRONTAGE
1:100

Tud.154
PLOT 7

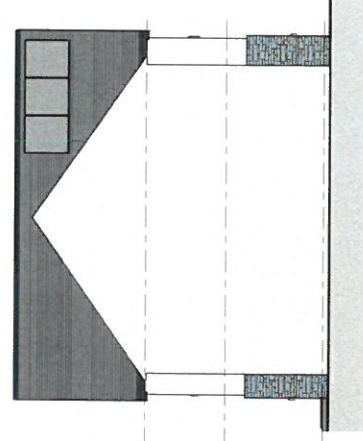


FIRST FLOOR PLAN - SIDE FRONTAGE
1:100



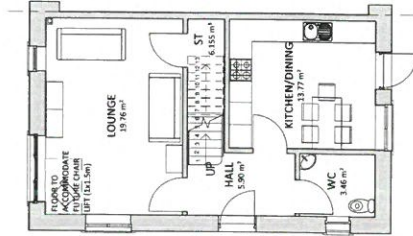
REAR ELEVATION
1:100

PLOT 6 + 7



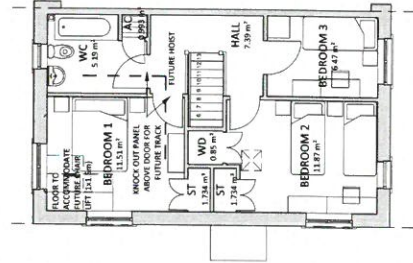
ADJOINING SIDE ELEVATION
1:100

PLOT 6 + 7

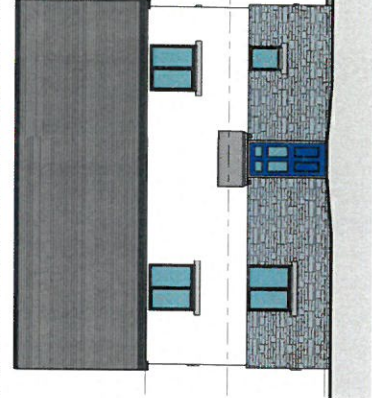


GROUND FLOOR PLAN - FRONT FRONTAGE
1:100

PLOT 6

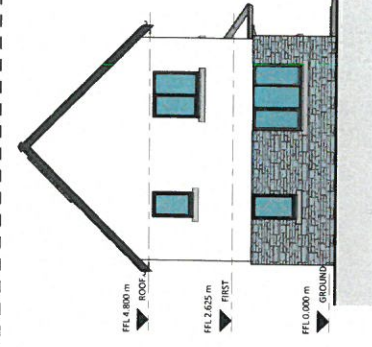


FIRST FLOOR PLAN - FRONT FRONTAGE
1:100



FRONT FRONTAGE SIDE ELEVATION
1:100

PLOT 6



FRONT FRONTAGE FRONT ELEVATION
1:100

PLOT 6

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
R	REVISED/ALTERED	15/09/23	GI
A	CONSTRUCTION ISSUE	15/09/23	LI

PROJECT
SABLE HEN ORSAF, STATION ROAD,
BETHESDA
for GRWP CYWEN

DRAWING TITLE
SP38 HOUSE TYPE (WIDE)

SCALE	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
1:100	15/09/23	GI	LI

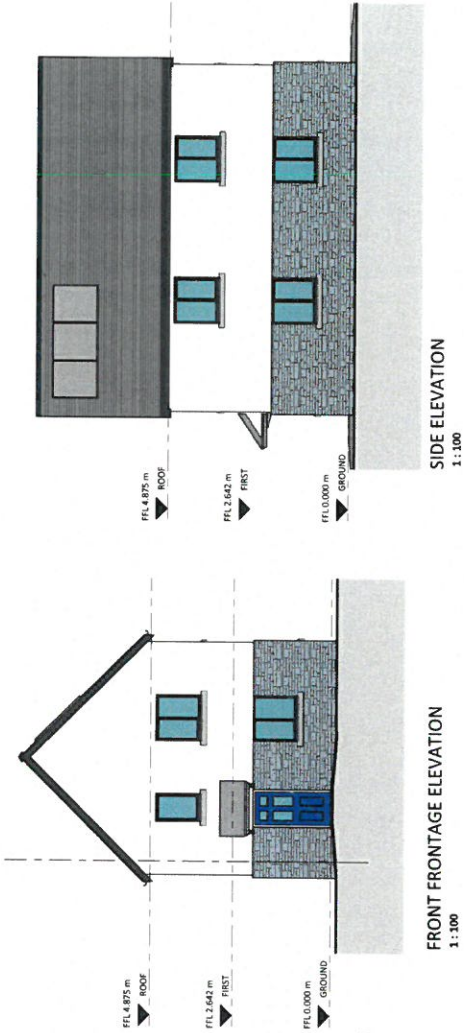
DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB NO
C872

DRAWING NO
012

REVISION
B

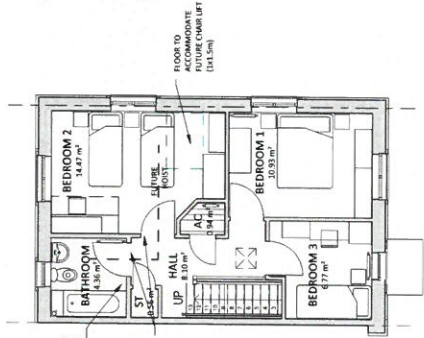
AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 CLYDE WALK, HAMMERSLEY, OXFORD, OX4 1JG
TEL: 01864 231 100 | EMAIL: ainsleygomon@agarchitects.co.uk | WWW: agarchitects.co.uk
REGISTERED ARCHITECTS: Peter Ainsley, Hamish Gomon, Anthony Gomon, David Gomon
PRINTED: 15/09/2023 15:11:03



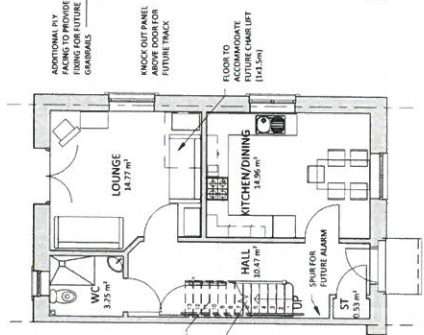
SIDE ELEVATION
1:100

FRONT FRONTAGE ELEVATION
1:100

REAR ELEVATION
1:100



FIRST FLOOR - FRONT FRONTAGE
1:100



GROUND FLOOR - FRONT FRONTAGE
1:100

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Construction Issue	15/09/17	U

PROJECT
SABLE R'HEN ORSAF, STATION ROAD,
BETHESDA
for GRWP CYWEIFN

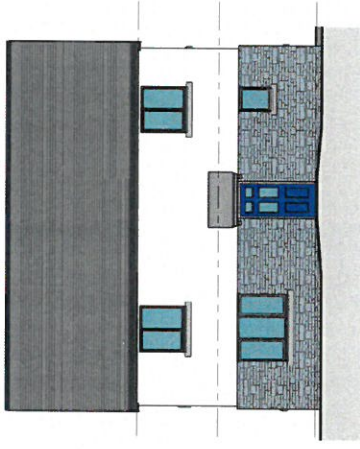
DRAWING TITLE
DQR 5P3B HOUSE (NARROW)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100(B&A)	15/09/17	U	GB

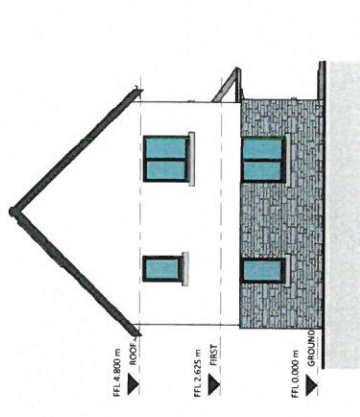
DRAWING STATUS
PRELIMINARY

DRAWING No
C872 013

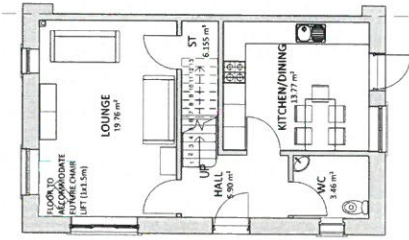
REVISION
A



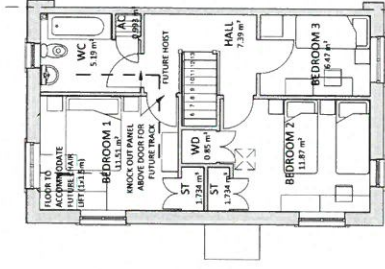
SIDE FRONTAGE SIDE ELEVATION
1:100
PLOT 7



SIDE FRONTAGE FRONT ELEVATION
1:100
PLOT 7

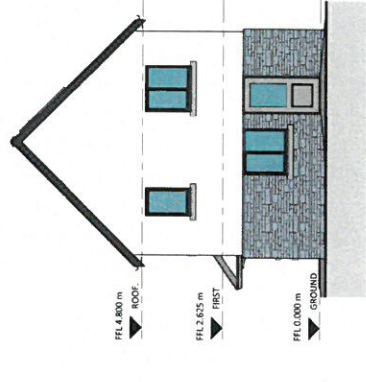


GROUND FLOOR PLAN - SIDE FRONTAGE
1:100

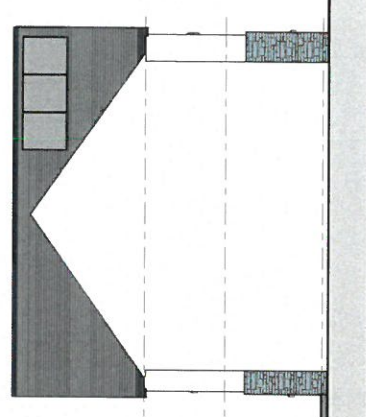


FIRST FLOOR PLAN - SIDE FRONTAGE
1:100

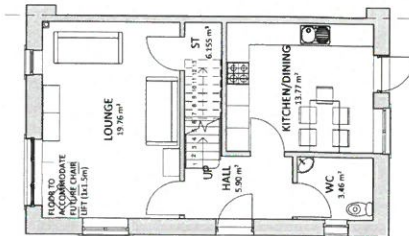
Tud.156



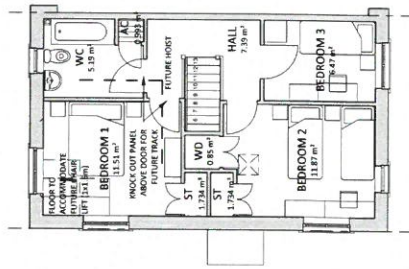
REAR ELEVATION
1:100
PLOT 6 + 7



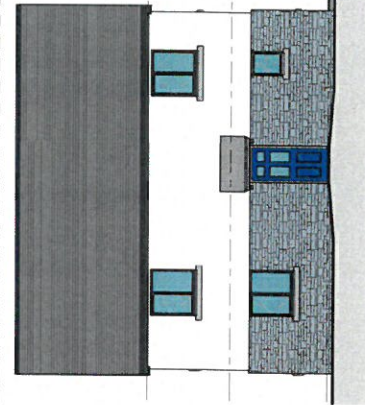
ADJOINING SIDE ELEVATION
1:100
PLOT 6 + 7



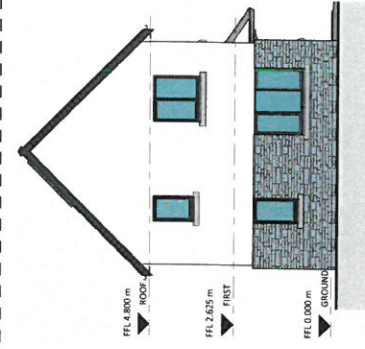
GROUND FLOOR PLAN - FRONT FRONTAGE
1:100



FIRST FLOOR PLAN - FRONT FRONTAGE
1:100



FRONT FRONTAGE SIDE ELEVATION
1:100
PLOT 6



FRONT FRONTAGE FRONT ELEVATION
1:100
PLOT 6

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	LAYOUT ALTERED	15/09/17	GD
A	COMPLETION ISSUE	15/09/17	U

PROJECT
SABLEY HEN ORSAF, STATION ROAD,
BETHESDA
for GRUP CYNEFIN

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE TYPE (WIDE)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100(BA2)	14/07/16	GD	GD
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB No	DRAWING No	REVISION	
C872	012	B	

A. Construction Issue		DATE	U
NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
1	15/09/17		

THE DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. PLEASE NOTIFY THE ARCHITECT IMMEDIATELY IF YOU ARE USING THIS DRAWING FOR ANY OTHER PROJECT. ALL RIGHTS ARE RESERVED. THIS DRAWING IS FOR INFORMATION ONLY. THE ARCHITECT IS NOT RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION AND INDICATING ANY INFORMATION. PLEASE CONTACT THE ARCHITECT FOR ANY INFORMATION.

PROJECT
**SAFLE'R HEN ORSAF, STATION ROAD,
 BETHESDA**
 for GRWP CYNEFIN

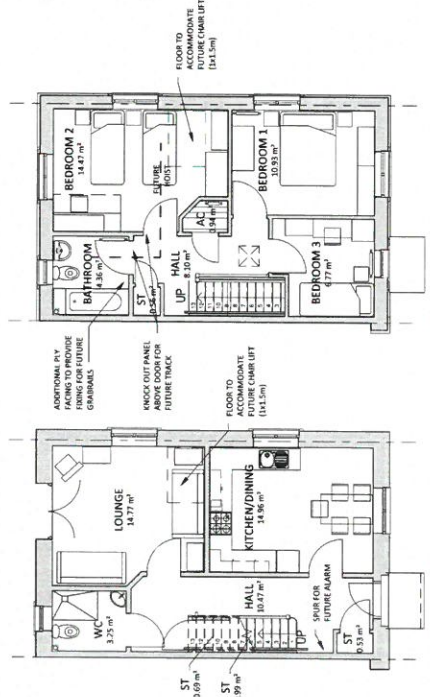
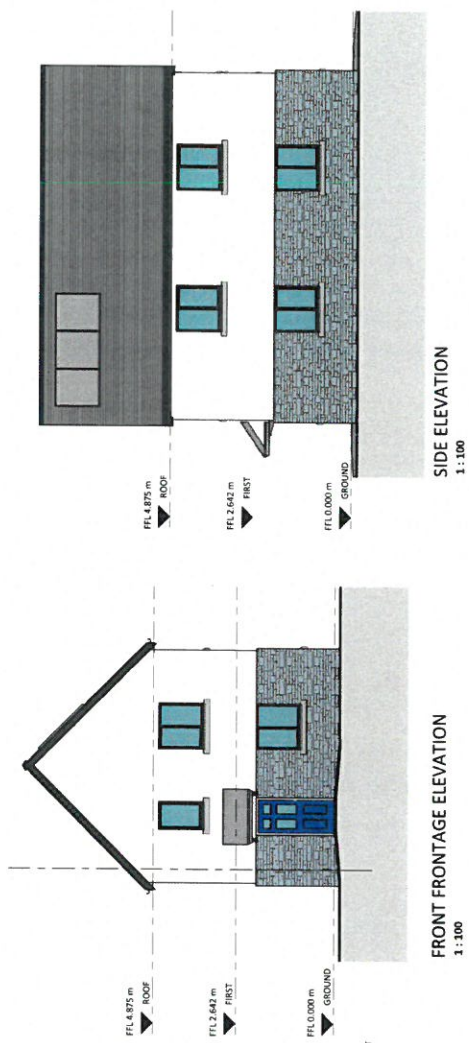
DRAWING TITLE
DQR-5P3B HOUSE (NARROW)

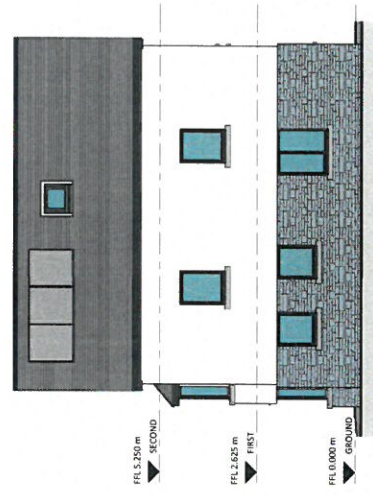
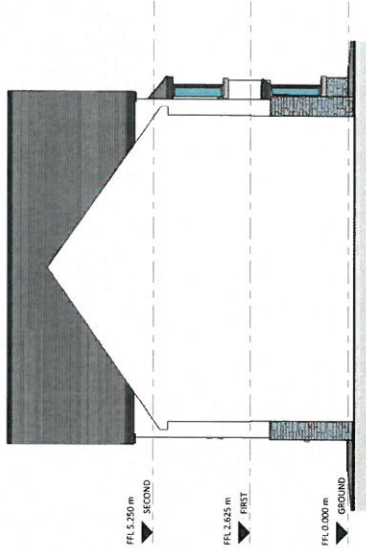
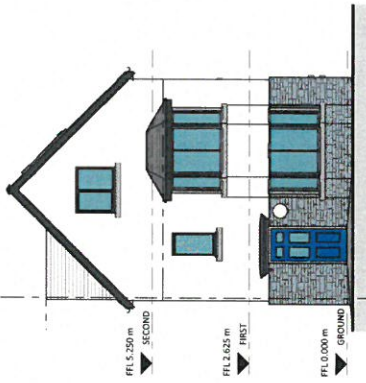
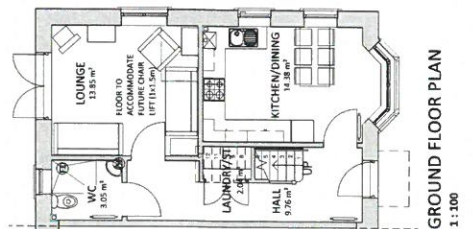
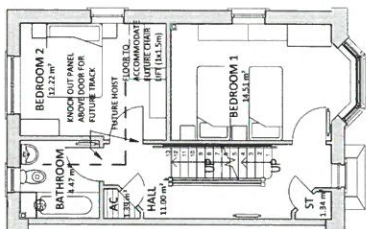
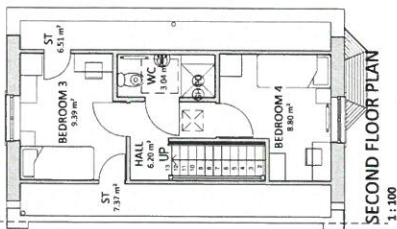
SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100@A3	14/09/17	U	U
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB No	DRAWING No	REVISION	
C872	013	A	

AG | **AINSLEY COMMON ARCHITECTS**

THE OLD POLICE STATION, 15 GURNE WAY, HAWMUD, CR 36
 CARDIFF, CF11 9JG
 T: 01492 531111
 Registered in Wales with the Companies Registrar
 Registered Office: 1 Five Star, Newport Square, Bethesda, Gwent, NP23 5JN

PRINTED: 15/09/2017 10:28:33 **AZ**





REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Consultation Issue	15/09/21	LU

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT REPRODUCE OR TRANSMIT IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. THIS DRAWING IS FOR INFORMATION ONLY AND DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OF ANY SERVICE OR PRODUCT. AINSLEY GOMMON ARCHITECTS IS NOT RESPONSIBLE FOR ANY DAMAGE OR LOSS OF ANY KIND, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, DIRECT, INDIRECT, INCIDENTAL, SPECIAL, CONSEQUENTIAL OR PUNITIVE DAMAGES, ARISING FROM THE USE OF THIS DRAWING.

PROJECT
SAFLE'R HEN ORSAF, STATION ROAD,
BETHESDA
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
6P4B HOUSE TYPE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100@A2	18/07/16	GJ	SV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No
C872

DRAWING No
014

REVISION
A

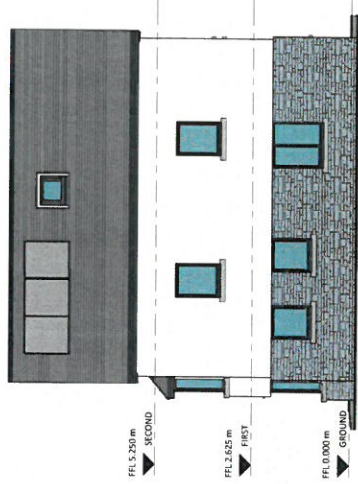
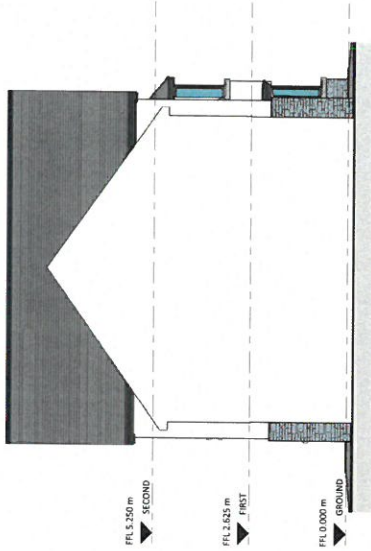
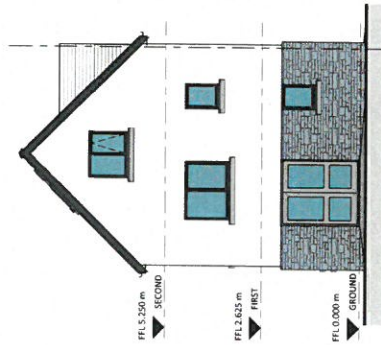
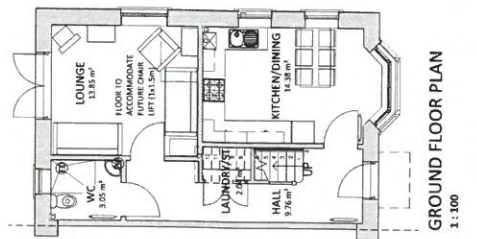
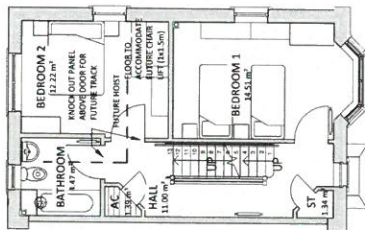
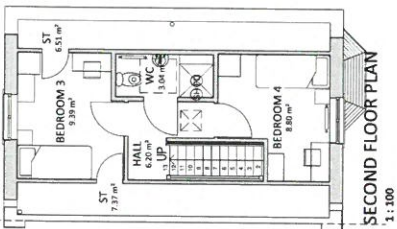
AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD BRICK FACTORY, 16, CLAREMONT ROAD, HANOVER, CO. DU,
TEL: 01254 537100 | www.ainsleygommon.co.uk

Registered Office: 17, Pear Street, Newport, South Wales, NP23 5EJ

PRINTED: 15/09/2021 10:26:26

AZ



NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
A.	Consultation Issue	15/09/17	U

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. NO PART OF THIS DRAWING, WITH OR WITHOUT REVISIONS, IS TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. ALL RIGHTS ARE RESERVED. THIS DRAWING IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. NO PART OF THIS DRAWING, WITH OR WITHOUT REVISIONS, IS TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. ALL RIGHTS ARE RESERVED.

PROJECT
SAAE'R'HEN ORSAF, STATION ROAD,
BETHESDA
for GRWP CYWEIFN

DRAWING TITLE
6P4B HOUSE TYPE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100/8A2	15/09/17	UJ	JV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

DRAWING NO.
C872

REVISION
014 A

AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLENEVIEW, HARROLD, LD18 3BG
 TEL: 01547 301100 | WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK
 REGISTERED OFFICE: 170a St. Peter, Harrold, Northampton NN20 9JL, UK

PRINTED: 15/09/17 10:35:36 **A2**

Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 8

Cais Rhif: C17/1124/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 23/11/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Bangor

Ward: Garth

Bwriad: Diwygio amod 2 ar ganiatad cynllunio C16/0229/11/LL er mwyn parhau i leoli'r caban marchnata dros dro am ddwy flynedd ychwanegol / Variation of condition 2 of planning permission C16/0229/11/LL in order for the temporary marketing suite to remain on site for an additional 2 years

Lleoliad: Marketing Suite, Y Bae, Beach Road, Bangor, LL57 2SE

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn ar gyfer diwygio amod ar ganiatâd cynllunio blaenorol (C16/0299/11/LL) er mwyn ymestyn cyfnod lleoli adeilad marchnata dros dro am ddwy flynedd ychwanegol. Mae dau gais estyniad amser eisoes wedi'i ganiatáu, a'r diweddaraf yn caniatáu ei leoli hyd 31/03/18.
- 1.1 Defnyddir yr adeilad yma fel canolfan gwerthu tai yn gysylltiedig â'r datblygiad preswyl a ganiatawyd ar safle'r Bae gerllaw.
- 1.2 Mae arwynebedd llawr yr adeilad yn mesur 7.2m x 4.7m a'i uchder oddeutu 3m. Mae 6 llecyn parcio cysylltiedig, gydag un wedi ei ddynodi ar gyfer yr anabl gyda llwybr troed cysylltiedig o'r llecynnau tuag at yr adeilad. Saif y caban marchnata gyferbyn a Chlwb Cymdeithasol Crosville wrth mynedfa'r ystâd newydd o fewn ffin datblygu Bangor.
- 1.3 Cyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu 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**
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 9, Tachwedd 2016
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio (TAN)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C16/0229/11/LL Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C14/0185/11/LL er mwyn ymestyn y cyfnod gall y swît marchnata dros dro aros ar y safle am ddwy flynedd ychwanegol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Caniatau 12 Ebrill 2016

- 3.2 C14/0185/11/LL Cais ar gyfer diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C12/0171/11/LL er mwyn cadw'r adeilad tan 31.03.2016: Caniatau 11 Ebrill 2014
- 3.3 C12/0171/11/LL Gosod adeilad dros dro ar gyfer gwerthu tai mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio C09A/0410/11/LL ynghyd a chreu llecynnau parcio a llwybrau cysylltiol:
Caniatáu 29 Mawrth 2012
- 3.4 C09A/0410/11/LL Dymchwel adeiladau presennol safle iard gychod Dickies, creu cylchfan a mynediad gerbydol newydd o Ffordd y Traeth a thrwy Ffordd Medway i'r safle, creu llwybr troed o'r safle i Ffordd y Garth a chodi 72 uned byw: Caniatáu 6 Ionawr 2012.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail nad oes angen ei gadw gan fod y datblygiad wedi ei gwblhau.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, dim effaith ar unrhyw ffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad ar sail perygl llifogydd i'r amrywiad amod. Nid oes gennym sylwadau pellach.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 22 Rhagfyr 2017. Roedd 7 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn wrth baratoi'r adroddiad i'r Pwyllgor, ar sail:

- Dim sail i gadw'r cwt – mwyafrif o'r unedau wedi gwerthu
- Adeilad ddim ar agor yn aml
- Dim cais na chaniatâd am ragor o dai
- Adeilad gwag yn debygol o ddenu fandaliaeth
- Adeilad ddim yn gweddu'r ardal

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r caban marchnata dan sylw wedi ei leoli ger mynedfa'r ystâd breswyl ac yn cael ei ddefnyddio i werthu a marchnata'r unedau ar y safle. Mae'r datblygiad tai wedi ei gwblhau ond deallir bod rhai o'r unedau yn parhau ar y farchnad. Gofynnir am estyniad amser o ddwy flynedd ychwanegol i leoli'r caban, hyd nes bydd yr unedau i gyd wedi eu gwerthu. Mae'r caban wedi ei leoli

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

o fewn ffin datblygu Bangor ac o faint a lleoliad rhesymol, felly yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran egwyddor.

Mwynderau gweledol a chyffredinol

- 5.2 Mae delwedd ac edrychiad y caban marchnata yn parhau mewn cyflwr derbyniol heb achosi niwed i fwynderau gweledol y safle na'r ardal o'i gwmpas. Ni chredir bod y caban, na'i ddefnydd achlysurol yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos. Ystyrir felly fod y caban yn dderbyniol i'w gadw am ddwy flynedd ychwanegol gan ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.3 Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r cais sydd wedi ei manylu uchod. Cwestiynir yr angen am y caban marchnata o ystyried fod y datblygiad preswyl wedi ei gwblhau ac nad oes cais na chaniatâd cynllunio am ragor o dai yng nghyffiniau'r uned. Gan fod rhai o'r unedau preswyl presennol yn parhau heb eu gwerthu, ni ystyrir yn afresymol i ganiatáu'r estyniad amser. Nid oes arwydd bod y caban yn denu fandaliaeth gan ei fod mewn lleoliad cyhoeddus agored. O ystyried graddfa'r caban, ei lleoliad o fewn y ffin datblygu a'i edrychiad derbyniol, ni ystyrir bod rheswm i wrthod yr estyniad amser yn yr achos yma. Bydd amod dros dro yn cael ei osod i gyfyngu i ddwy flynedd ychwanegol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur sylwadau'r gwrthwynebwyr a'r cais yn erbyn y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol, ystyrir fod y cynnig yn parhau'n rhesymol ac y gellir derbyn y cais i ymestyn y cyfnod lleoli'r caban am ddwy flynedd ychwanegol gyda'r amod isod.

7. Argymhelliad:

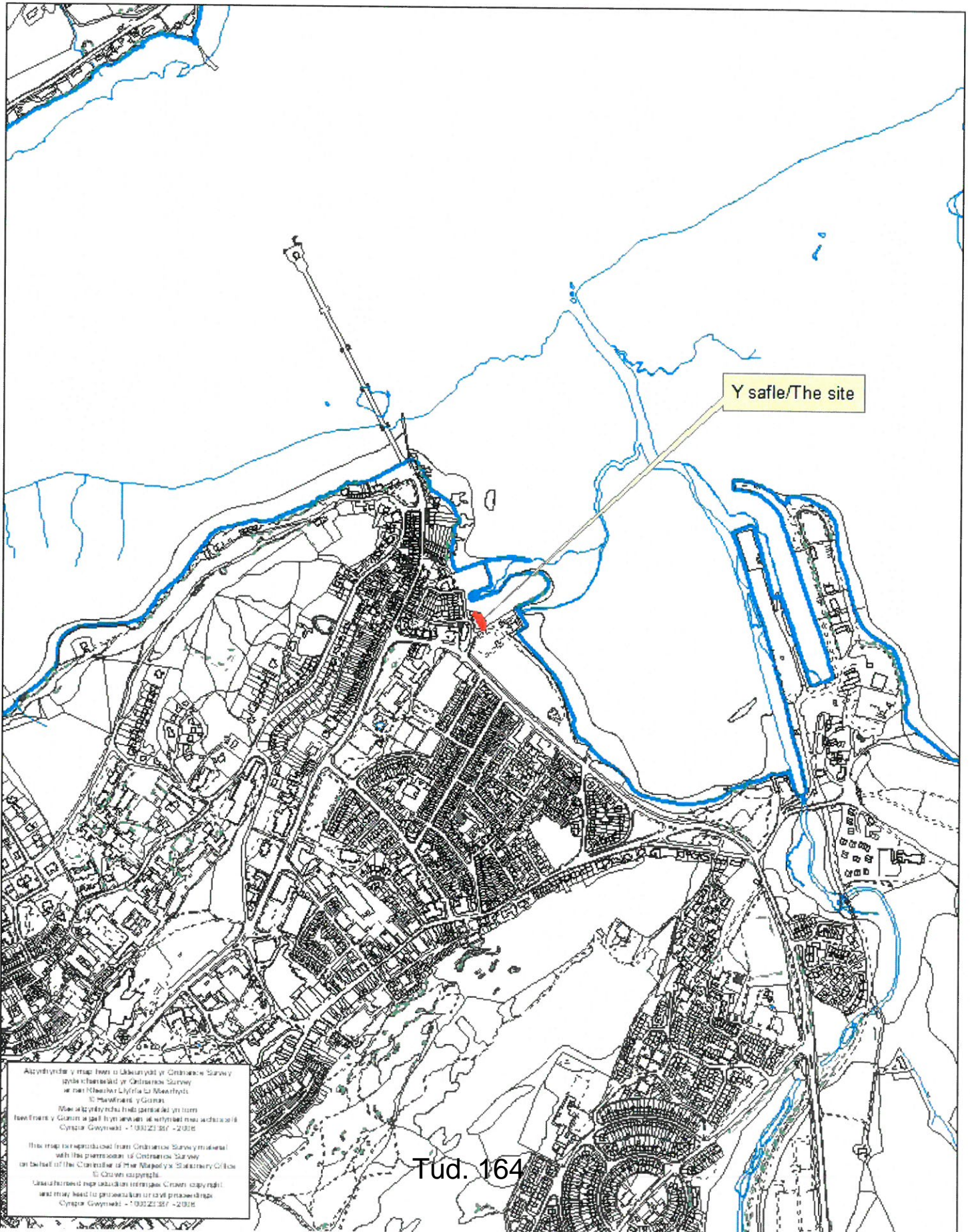
- 7.1 Caniatau – amodau

1. Unol â'r cynlluniau
2. Rhaid symud yr uned ymhen dwy flynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.



Rhif y Cais / Application Number : C17/1124/11/LL

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



Y safle/The site

Affwrdd y map hon o ddarparwyd y Cofrestrwr Survey
yn ôl y Cofrestrwr y Cofrestrwr Survey
a'r Cofrestrwr Llyfrfa a Nodwyr
© Cofrestrwr y Cofrestrwr
Mae'r Cofrestrwr hon yn parhau yn hyspys
fod hon y Cofrestrwr a'r Cofrestrwr hon yn hyspys
Cynllun Gwynedd - 1 300 22 357 - 2016

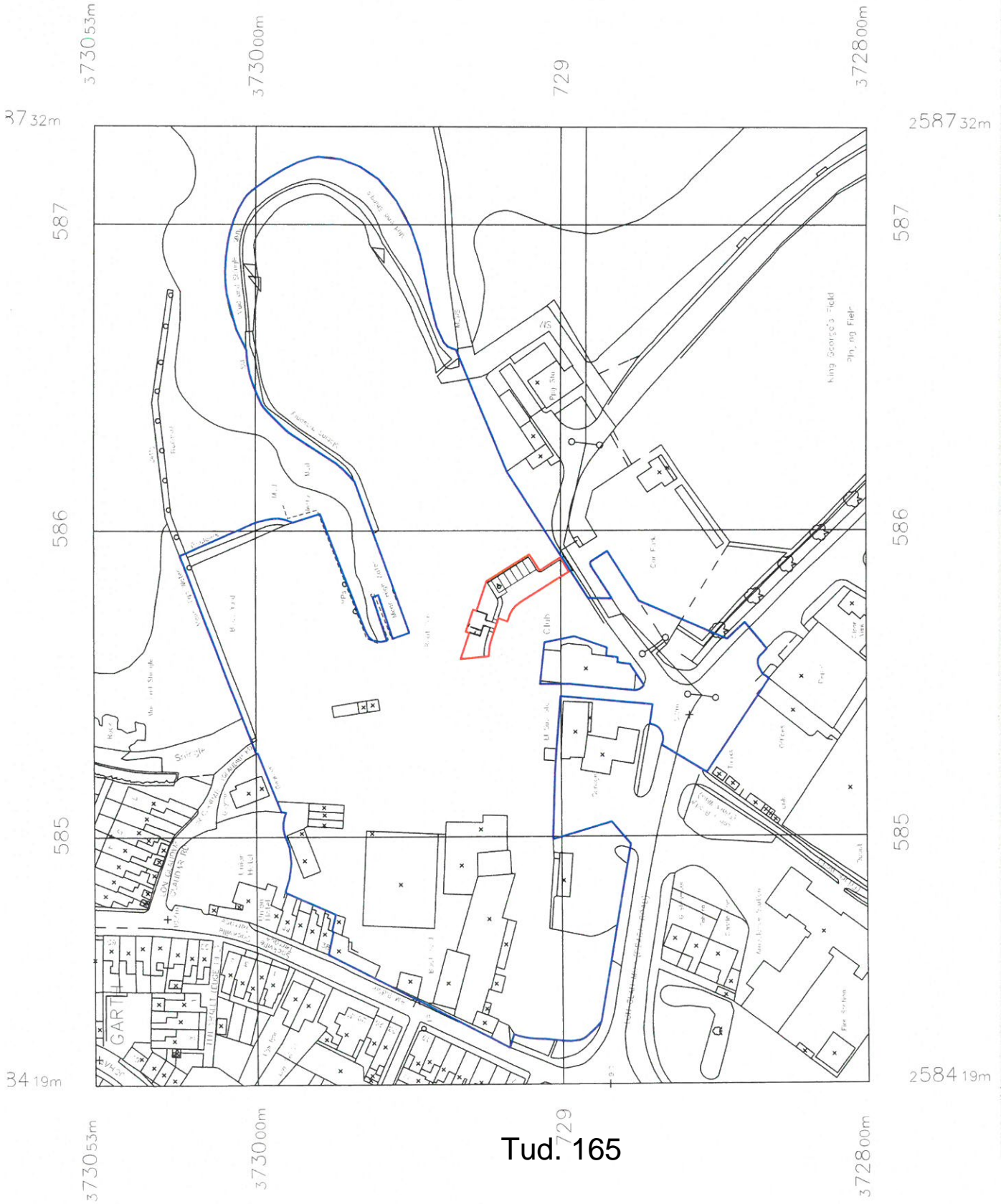
This map reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of the Map(s) of the Secretary of State
© Crown copyright
Cynllun Gwynedd hon yn hyspys Cofrestrwr hon yn hyspys
a'r Cofrestrwr hon yn hyspys Cofrestrwr hon yn hyspys
Cynllun Gwynedd - 1 300 22 357 - 2016



Legend

Denotes sales unit application boundary

Denotes wider development site application boundary



WATKIN JONES GROUP

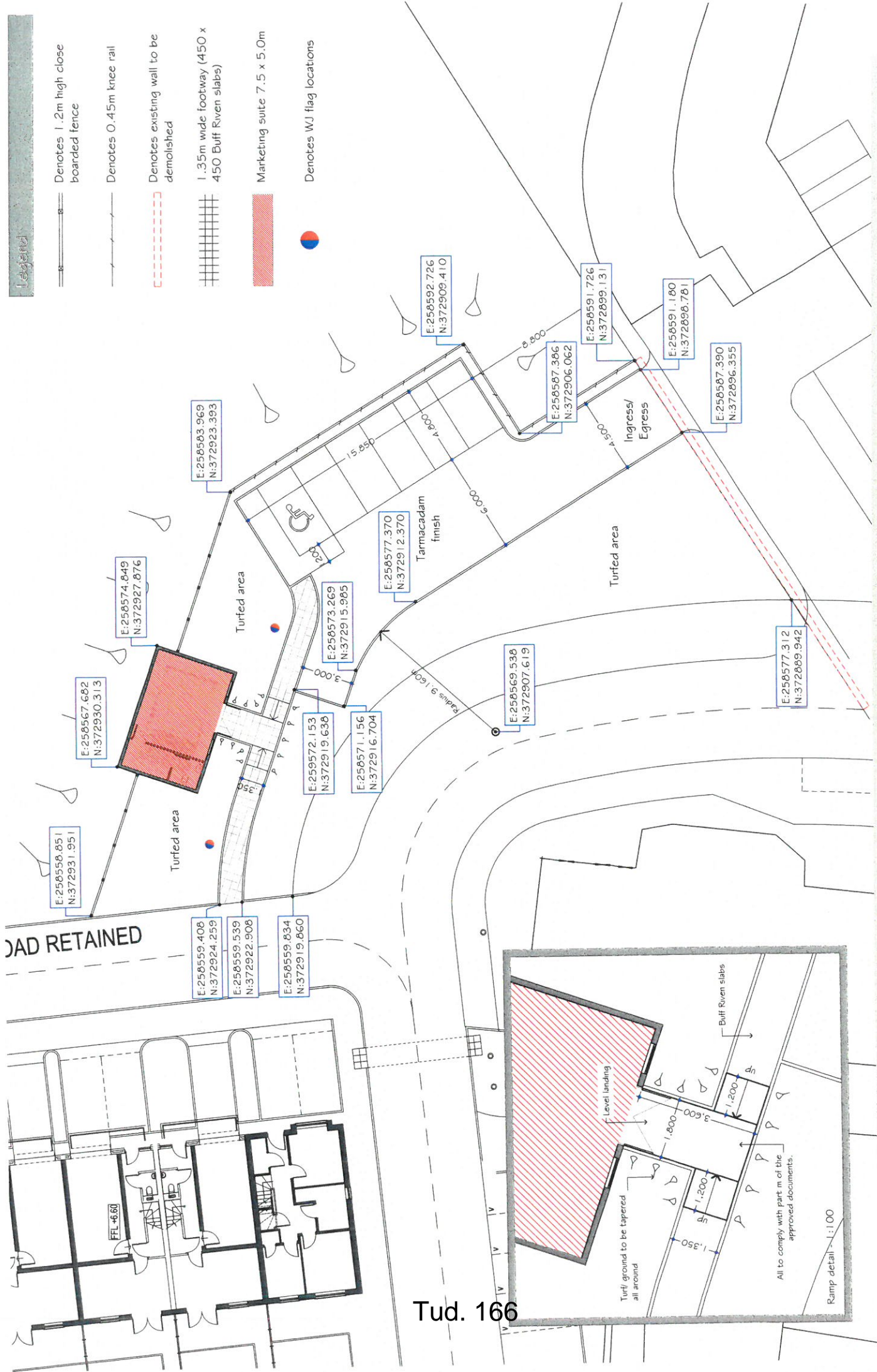
DESCRIPTION: LOCATION PLAN
FILE: DIGNES MARKETING SUITE



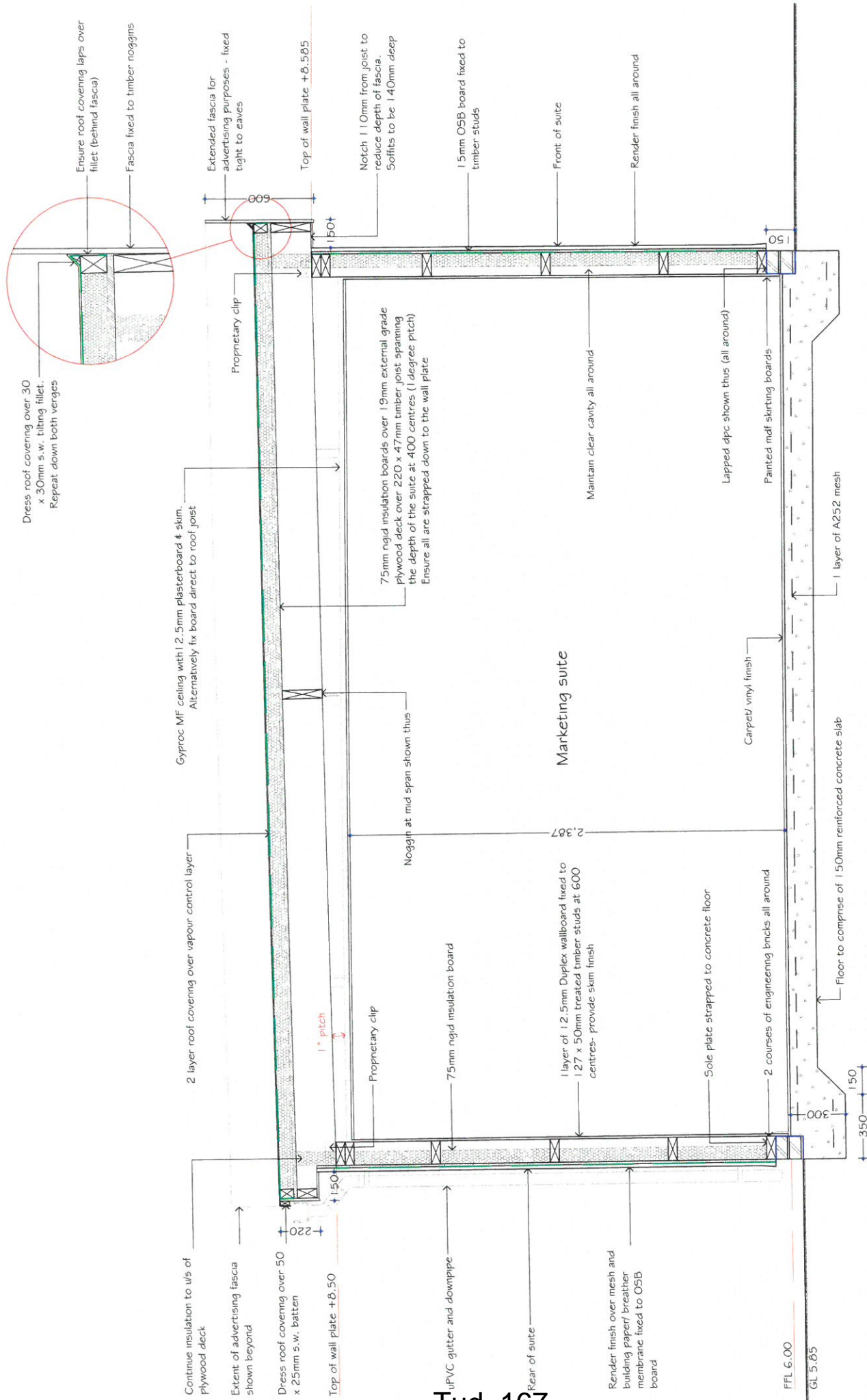
SK04_

Legend

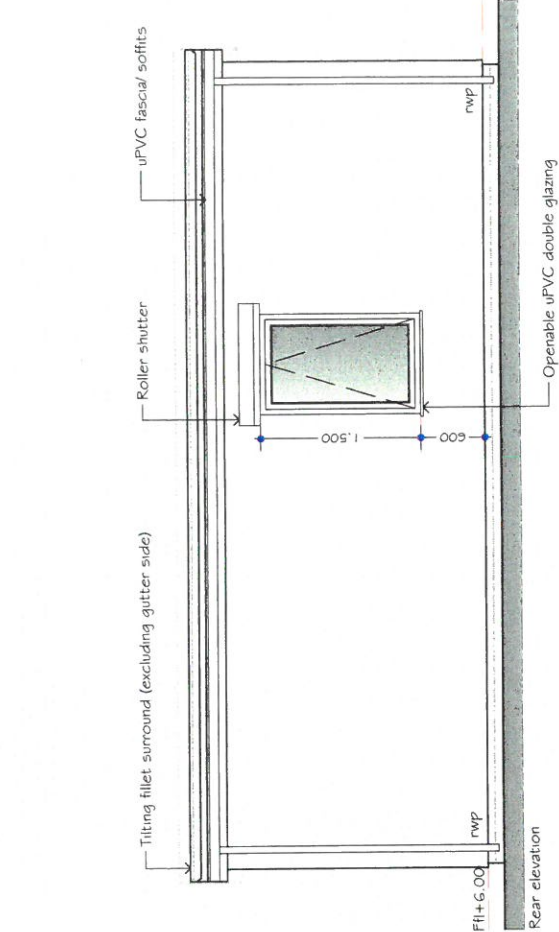
- Denotes 1.2m high close boarded fence
- Denotes 0.45m knee rail
- Denotes existing wall to be demolished
- 1.35m wide footway (450 x 450 Buff River slabs)
- Marketing suite 7.5 x 5.0m
- Denotes WJ flag locations



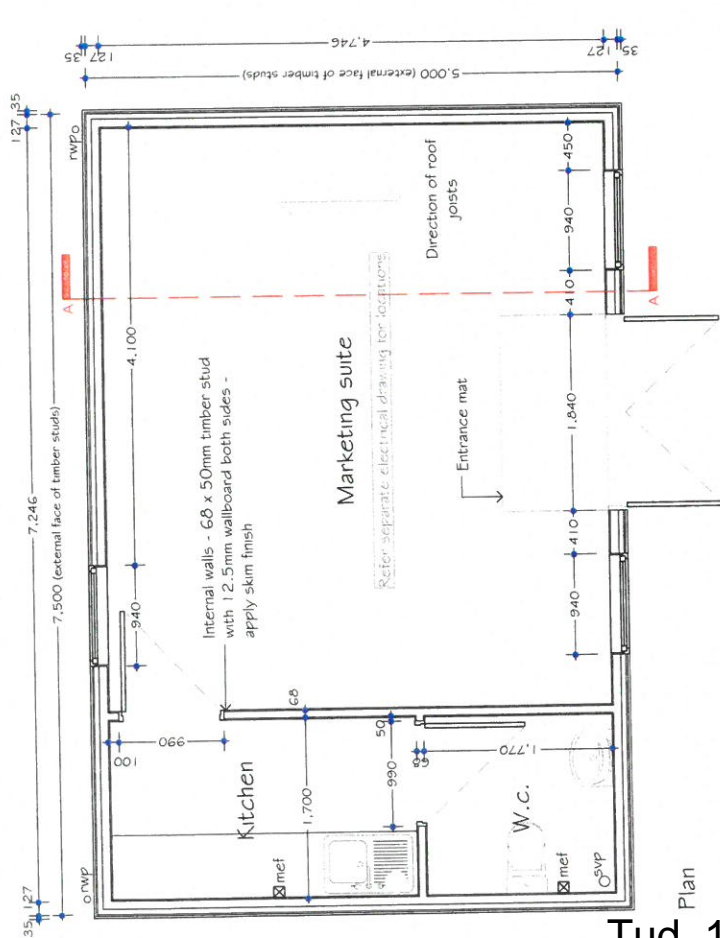
Tud. 166



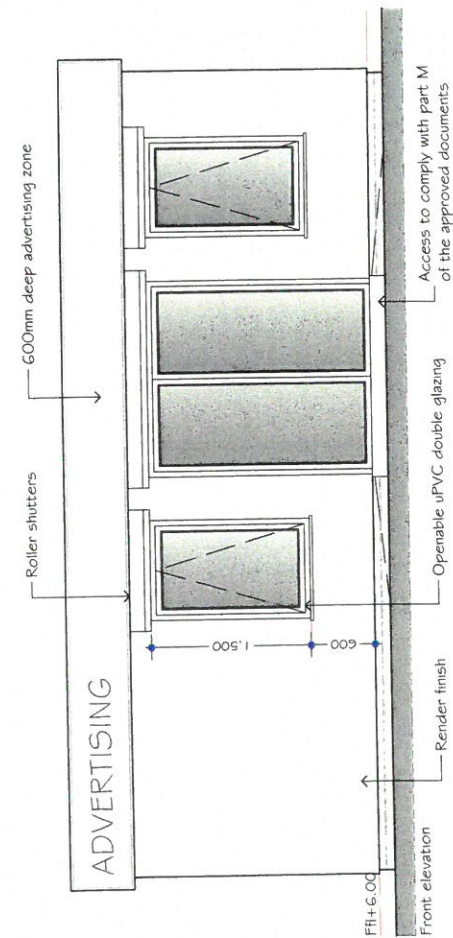
Tud. 167



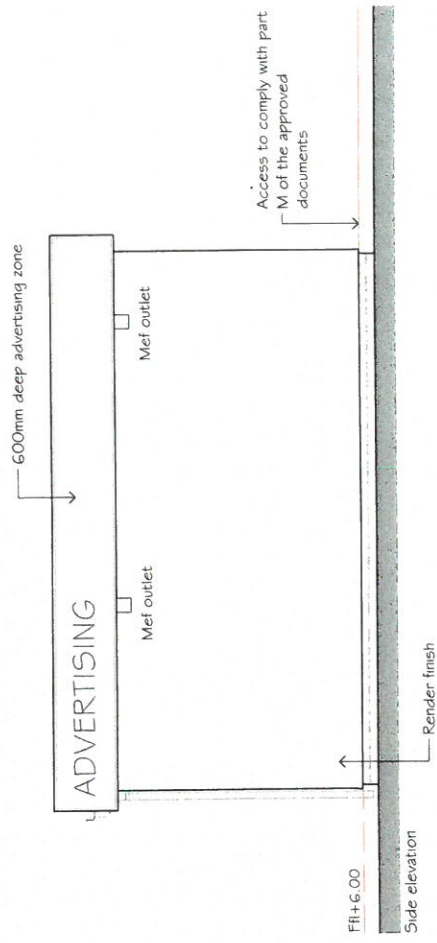
Note: All glazing below 800mm to be in accordance with the Approved Document N and B56206



Tud. 168



Note: All glazing below 800mm to be in accordance with the Approved Document N and B56206



Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 9

Cais Rhif: C17/1144/39/LL

Dyddiad 21/11/2017
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Gosod dwy garafan sefydlog ychwanegol i gynyddu niferoedd o 17 i 19 a chodi clawdd pridd / Site two additional static caravans to increase numbers from 17 to 19 and construction of new earth bank

Lleoliad: Ty Hir Caravan Park, Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL537RR

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn ar gyfer gosod dwy garafán sefydlog ychwanegol ar y safle ynghyd â thirlunio ychwanegol fyddai'n golygu adeiladu clawdd ac atgyfnerthu tyfiant presennol ar y ffin ddeheuol. Mae dau gais cyffelyb am y bwriad eisoes wedi eu gwrthod yn ystod 2017.
- 1.2 Mae'r safle sefydlog presennol gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer 17 uned. Ceir hefyd gae i garafanau teithiol yn Tŷ Hir, awdurdodwyd trwy gais tystysgrif defnydd cyfreithlon yn 2013. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a cheir mynediad ar hyd ffordd gul ddi-ddosbarth. Saif y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r safle dan sylw yng nghanol y safle, ble nad oes unrhyw gymdogion agos i'w effeithio.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 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 gwerysyla 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)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 3/4/272B Estyniad o safle carafanau o 12 i 15 carafán – Caniatáu 4 Hydref 1968
- 3.2 C12/1107/39/TC - Lleoli 20 carafán deithiol o amgylch terfynau cae rhif O.S. 4819 i'w meddiannu ar gyfer defnydd gwyliau yn unig rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref, gydag uchafswm o 17 carafán deithiol yn cael eu storio ar eu lleiniau (heb eu meddiannu) dros y gaeaf rhwng 1 Tachwedd hyd 28 Chwefror - Awdurdodwyd Tystysgrif 23 Mai 2013
- 3.3 C13/1081/39/LL Sied amaethyddol – Caniatáu 11 Rhagfyr 2013
- 3.4 C13/1082/39/LL – Ehangu arwynebedd safle carafanau sefydlog presennol, gosod dwy garafán sefydlog ychwanegol, gosod system trin carthffosiaeth newydd a man waith tirlunio – Caniatáu 16 Mai 2014.
- 3.5 C17/0444/39/LL – Gosod dwy garafán sefydlog ychwanegol i gynyddu niferoedd o 17 i 19 a chodi clawdd pridd newydd – Gwrthod 23 Mehefin 2017.
- 3.6 C17/0719/39/LL - Gosod dwy garafán sefydlog ychwanegol i gynyddu niferoedd o 17 i 19 a chodi clawdd pridd newydd - Gwrthod 8 Medi 2017.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Heb eu derbyn.
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r cynnydd o 17 i 19 uned statig yn gyfystyr â chynnydd o oddeutu 10 y cant a thybir o fewn lefel cynnydd derbyniol.

Uned Heb eu derbyn.
Bioamrywiaeth:

Swyddog Heb eu derbyn.
Carafanau:

Gwasanaeth Tân: Dim sylwadau o safbwynt mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd Cyhoeddus: trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 21 Rhagfyr 2017 a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pan yn paratoi'r rhaglen.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae nifer o bolisiâu 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 dwy 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 Sylweddolir fod y cais yn dangos bod bwriad i ymgymryd â thirlunio ar hyd terfynau'r safle ac i godi clawdd ar hyd ffin orllewinol y safle. Dylid nodi fodd bynnag fod mwyafrif y tirlunio yma wedi ei gynnwys fel gwelliannau ar y cais blaenorol C13/1082/39/LL ac felly'r unig welliannau o'r newydd a gynigir y tro yma yw'r clawdd ar y ffin orllewinol. Yn ystod yr ymweliad safle ar gais C17/0444/39/LL holwyd yr ymgeisydd os oedd wedi gwneud y tirlunio oedd yn rhan o'r gwelliannau ar y cais blaenorol. Cafwyd cadarnhad nad oedd tirlunio wedi ei wneud ar y ffin ddeheuol fel y dangoswyd ar y cynllun. Er bod gwelliannau yn cael eu cynnig mae pryder yma yn sgil y ffaith nad yw'r gwelliannau o'r cais cynt wedi ei wneud na fyddai'r gwelliannau diweddaraf yma ychwaith yn cael eu cwblhau petai'r cais yn cael ei ganiatáu.
- 5.4 Mewn llythyr yn cyflwyno'r cais mae'r asiant wedi cyfeirio at y ffaith pan ystyriwyd cais C13/1082/39/LL y dylid fod wedi ystyried y safle carafanau teithiol fel un sefydlog gan fod hawl i gadw 17 ohonynt ar y safle am 12 mis y flwyddyn ac y byddai hynny wedi rhoddi hawl i 3 yn hytrach na 2 uned ychwanegol pan ganiatawyd cynnydd o 10% o dan bolisiâu Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Yn ychwanegol mae'r asiant yn ei ddatganiad wedi crybwyll cyfnewid 2 o'r unedau teithiol am y 2 uned sefydlog newydd yr ymgeisir amdanynt yn y cais presennol. I bwrpas cynllunio mae'r unedau teithiol yn safle ar wahân i'r safle carafanau sefydlog ac maent wedi eu lleoli ar gae hollol wahanol ac yr ochr arall i dŷ'r ymgeisydd. Nid yw'r Polisi yn cyfeirio at allu i gyfnewid unedau teithiol am unedau sefydlog ac ni ystyrir y byddai cyfnewid 2 uned deithiol am 2 uned sefydlog yn gwneud unrhyw beth o ran gwella edrychiad y naill safle na'r llall. Hefyd yn arferol os yw unedau teithiol yn cael eu cyfnewid am rai sefydlog yna nid yw hynny ar raddfa 1 am 1. Ni fyddai cyfnewid yr unedau teithiol ychwaith yn dod dros y ffaith nad yw'r Polisi yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

caniatáu cynyddu niferoedd carafanau ar safleoedd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle mewn pant cymharol gysgodol a chanolog yn y daliad, ble byddai'r unedau newydd yn cymhathu i'w gefndir. Ni ystyrir felly y bydd effaith arwyddocaol ar ddynodiad Ardal Tirwedd Arbennig yn sgil y datblygiad, ac yn sicr bydd y plannu arfaethedig hefyd yn gymorth i ymdoddi'r unedau i mewn i'r tirlun gwledig. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisi AMG 2 CDLL.
- 5.6 Dengys y cynllun arfaethedig y bwriedir atgyfnerthu'r tirlunio presennol gyda chlawdd, llwyni a choed cynhenid a thirlunio ychwanegol ar y terfynau noeth. Fodd bynnag mewn gwirionedd yr unig dirlunio ychwanegol sy'n ffurfio rhan o'r cais presennol yw'r clawdd ar y ffin orllewinol gan fod gweddill y tirlunio wedi ei nodi ar y cynlluniau fel rhan o'r cais blaenorol C13/1082/39/LL. Siomedig oedd deall nad yw'r holl o'r tirlunio oedd yn rhan o'r cais hwnnw wedi ei gwblhau ac nid yw hynny yn argyhoeddi swyddogion y byddai'r clawdd ychwanegol a fwriedir yn cael ei gwblhau ychwaith. Fodd bynnag, ystyrir y byddai clawdd pridd newydd yn addas ar gyfer y lleoliad ac yn atgyfnerthu'r tirlunio presennol gan gydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 4 CDLL sy'n ymwneud a chynlluniau tirlunio datblygiadau.
- 5.7 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 y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi AT 1 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ac asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd. Bwriad y cais yw cynyddu niferoedd o unedau sefydlog o 17 i 19. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafndiaeth. Ni fyddai'r cynnydd yma'n debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisiau uchod.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.9 Nid yw sylwadau'r Swyddog Carafanau wedi ei dderbyn ar y cais presennol pan yn paratoi'r rhaglen. Fodd bynnag o'r ddau gais blaenorol diweddar mae Swyddog Carafanau'r Cyngor wedi datgan pryder am faterion Iechyd a Diogelwch ar y safle, yn ymwneud â llwyfannau pren a gofod rhwng unedau. Deallir fod yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r pryderon a deallir y bydd trefniadau yn cael ei wneud i adfer y sefyllfa. Ni all rheoliadau cynllunio ymyrryd â gofynion rheoliadau Iechyd a Diogelwch.

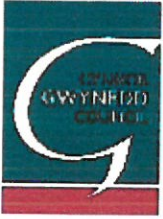
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

- 6.1 Cydnabyddir bod y datblygiad yn dangos gwelliannau i gyfleusterau'r safle sefydlog presennol a'r tirlunio ychwanegol yn gwella gwedd ac amgylchedd y safle. Fodd bynnag nid yw Polisi TWR 3 CDLL yn caniatáu cynnydd mewn nifer carafanau sefydlog ar safleoedd presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi TWR 3 CDLL.

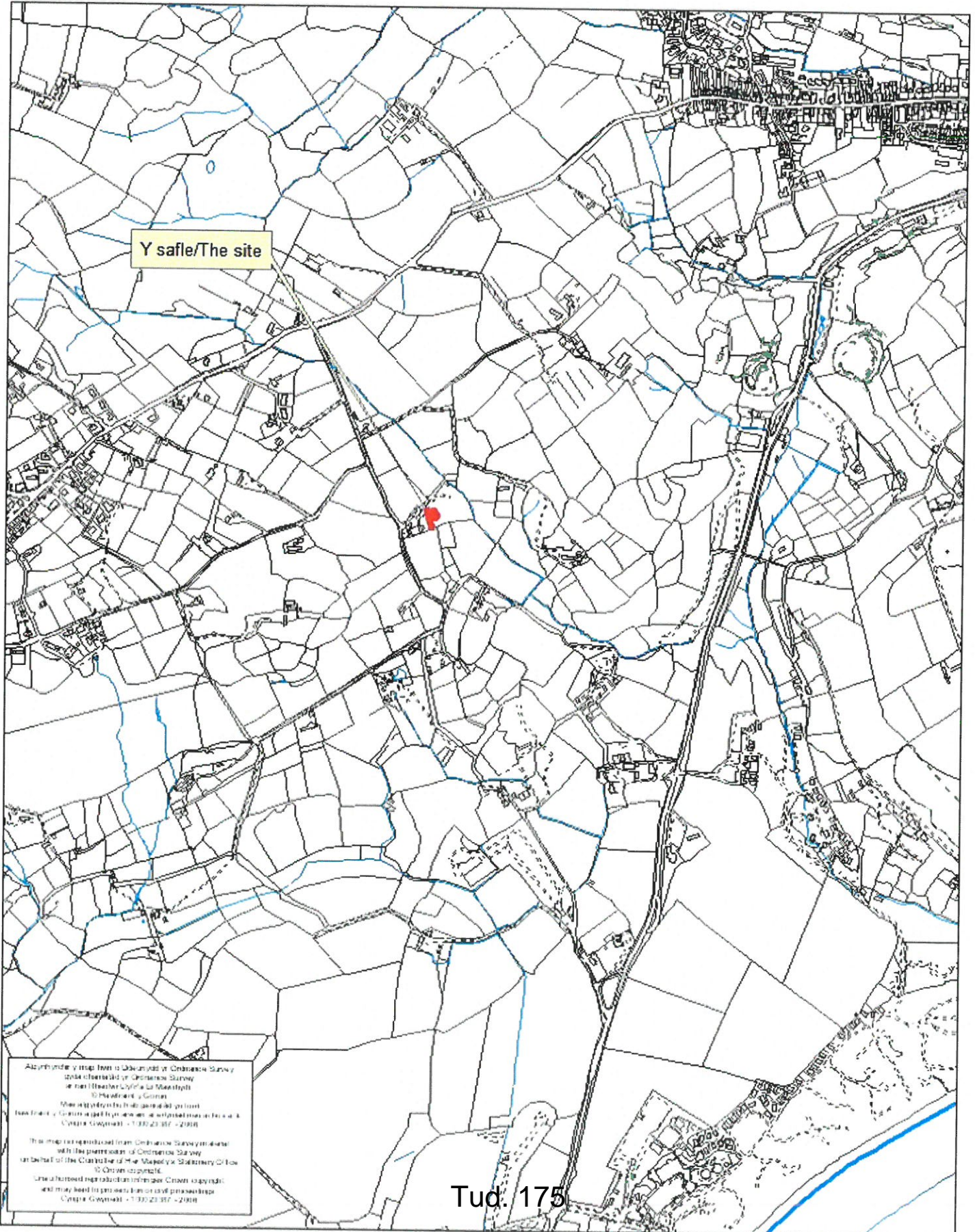
7. Argymhelliad:

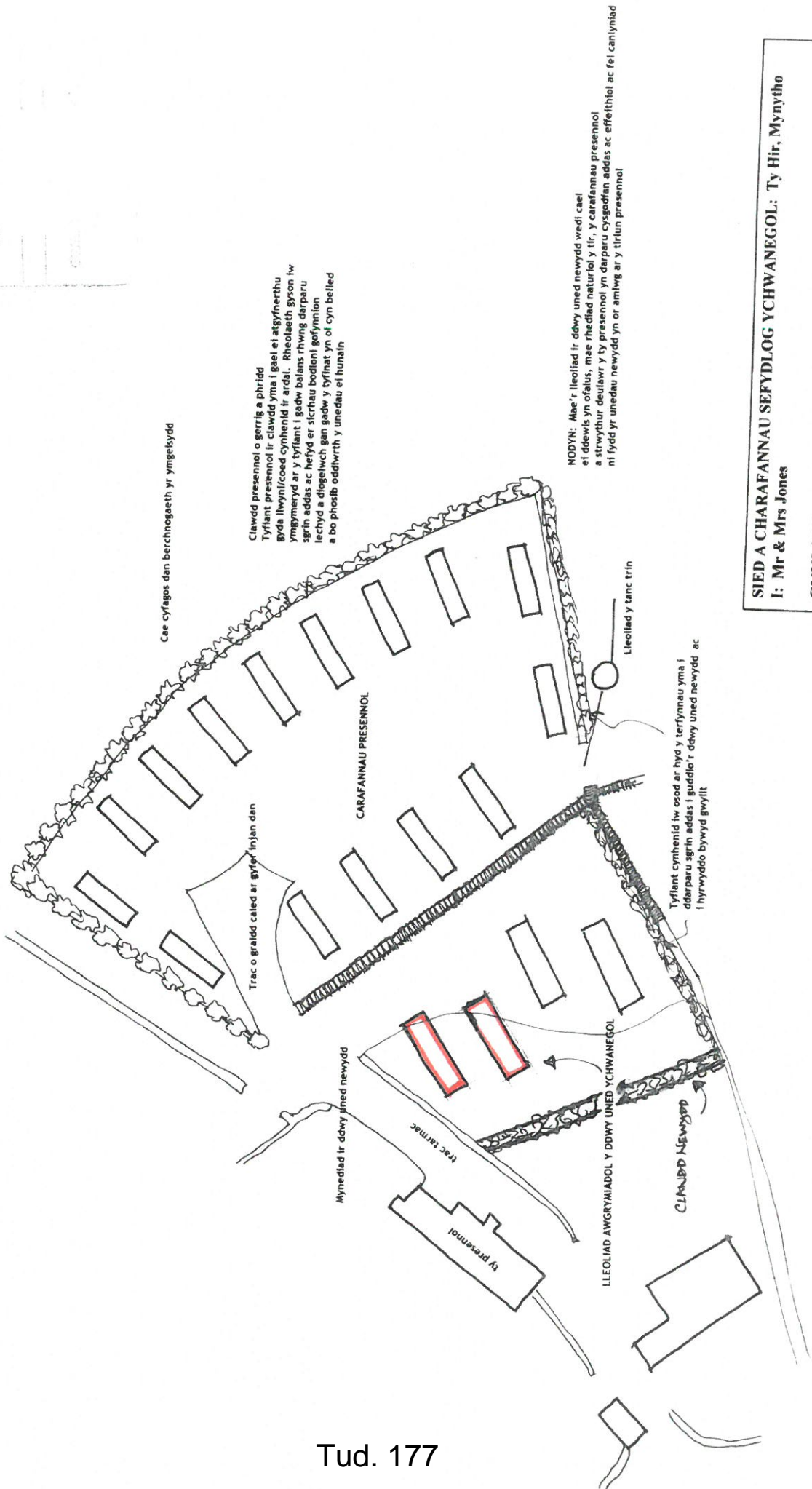
- 7.1 Gwrthod –
1. Mae'r bwriad yn golygu cynyddu nifer carafanau sefydlog ar safle carafanau sefydlog presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau siale ar safleoedd presennol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



Rhif y Cais / Application Number : C17/1144/39/LL

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





Clawdd presennol o gerrig a phridd
 Tyflant presennol i'r clawdd yma i gael ei atgyferthu
 gyda llwyni/coed cynhenid i'r ardal. Rheolaeth gyson lw
 ymgymeriad ar y tyflant i gadw balans rhwng darparu
 sgrin addas ac hefyd er sicrhau bodloni gofynnion
 iechyd a diogelwch gan gadw y tyflant yn of cyn bellad
 a bo phosib oddiwrth y unedau ei hunain

NODYN: Mae'r lleoliad i'r dŵy uned newydd wedi cael
 ei ddevis yn ofalus, mae rheoliad naturiol y tîr, y carafannau presennol
 a strwythur deulawr y ty presennol yn darparu cysgodfan addas ac effeithiol ac fel canlyniad
 ni fydd yr unedau newydd yn or amwg ar y tîrlyn presennol

SIED A CHARAFANNAU SEFYDLOG YCHWANEGOL: Ty Hir, Mynytho
I: Mr & Mrs Jones
CYNLLUN BLOC OR SAFLE CARAFANNAU SEFYDLOG
 Dyddiad: 15/11/2011
 Graddfa: 1:500
 Cynllun RMI: TY 03
 Always Griffiths Cof, Cae Cymro, Llanfrynnon, Pwllheli, LL53 6NH. Ffôn/Tel: 01758 750278