Rhaglen Gyflawn

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

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

10.30 y.b., DYDD LLUN, 26AIN CHWEFROR, 2018

(Bwriedir cael egwyl am ginio rhwng 12.00 ac 1.00 p.m.)

Lleoliad

Siambr y Cyngor, Swyddfa'r Cyngor, Cae Penarlâg, Dolgellau, LL40 2YB

Pwynt Cyswllt

Glynda O'Brien

01341 424301

glyndaobrien@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd: 16.02.18)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Sian Wyn Hughes
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager
Dafydd Owen
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 AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION 9 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 5 Chwefror 2018, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF: C16/0564/35/LL - TIR GWAG WAEN HELYG, CRICIETH 17 - 35

Cais i godi 10 uned fforddiadwy.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Eirwyn Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF: C17/1118/11/LL - 4-5 TREM ELIDIR, BANGOR 36 - 52

Dymchwel yr adeilad presennol a codi adeilad deulawr newydd er mwyn darparu 8 fflat a darparu llecynnau parcio.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Elin Walker Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3 CAIS RHIF: C17/1269/25/LL - TIR YN TAI'R EFAIL, FFORDD PENRHOS, BANGOR 53 - 73

Dymchwel yr adeiladau presennol a codi 8 tŷ fforddiadwy ynghyd â creu mynedfa a lecynnau parcio.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Menna Baines

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4 CAIS RHIF: C17/1101/13/LL - CLWB RYGBI BETHESDA, DOL DAFYDD, FFORDD YR ORSAF, BETHESDA 74 - 93

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: Y Cynghorydd Rheinallt Puw

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.5 CAIS RHIF: C17/0846/18/LL - TIR YN BRO RHIWEN, RHIWLAS 94 - 108

Datblygiad preswyl i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â mynedfeydd cysylltiedig a pharcio.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Elwyn Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.6 CAIS RHIF: C16/0942/42/AM - TIR GER MAES TWNTI, MORFA NEFYN, PWLLHELI 109 - 121

Datblygiad preswyl o 9 tŷ fforddiadwy.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.7 CAIS RHIF: C17/0930/08/LL – THE OLD BAKERY, PENRHYNDEUDRAETH 122 - 133

Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol a chodi tŷ preswyl deulawr, gyda mynedfa gerbydol newydd.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Gareth Thomas

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.8 CAIS RHIF: C17/1022/23/LL - FFERM PLAS TIRION, LLANRUG, CAERNARFON 134 - 145

Codi uned ddofednod ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd, rhodfa, man troi, tirweddu, storfa dail ynghy â 2 seilo.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.9 CAIS RHIF: C17/1056/39/LL - FRONDEG, LLANENGAN, PWLLHELI 146 - 158

Cais ar gyfer lleoli 10 carafan deithiol ac un carafan sefydlog ar gyfer rheolwr, codi bloc cawodydd a thoiled, ffens atal sŵn, clawdd, ffordd mynediad newydd a llefydd parcio i gapel gerllaw.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd John Brynmor Hughes

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.10 CAIS RHIF: C17/1094/36/LL - THE CROSS FOXES, GARNDOLBENMAEN 159 - 171

Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Stephen Churchman

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.11 CAIS RHIF: C17/1161/39/LL - TIR GER TY ADDA, ABERSOCH, PWLLHELI 172 - 183

Diwygio amod 4 ar ganiatad cynllunio C15/0901/39/LL er diwygio dyluniad y tŷ arfaethedig.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Dewi Wyn Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.12 CAIS RHIF: C17/1175/42/LL - MOWNT, EDERN, PWLLHELI 184 - 193

Estyniad i'r safle carafanau teithiol i leoli 12 uned deithiol ychwanegol (cynyddu niferoedd o 20 I 32.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.13 CAIS RHIF: C17/1193/08/LL - MAES PARCIO, PORTMEIRION, PENRHYNDEUDRAETH 194 - 217

Cais ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 28 o gerbydau gwersylla yn ogystal â chodi adeilad ar gyfer derbynfa, siop a gwasanaethau ymolchi.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Gareth Thomas

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.14. CAIS RHIF: C17/1211/18/LL - ST. HELEN, TAI NEWYDDION, PENISARWAUN, CAERNARFON 218 - 230

Dymchwel neuadd eglwys ar wahan bresennol a chodi neudd eglwys yn gysylltiedig wrth eglwys bresennol Santes Helen, Penisarwaun, ynghyd â chreu parcio ar y safle ar gyfer saith cerbyd gan gynnwys dau le ar gyfer yr anabl.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Elwyn Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.15. CAIS RHIF:. C17/1218/44/LL - TIR GER MYNEDFA I PARC CARAFAN GARREG GOCH, FFORDD MORFA BYCHAN, MORFA BYCHAN, PORTHMADOG 231 - 244

Creu maes carafannau statig newydd ar gyfer 11 carafan, ynghyd â chodi adeilad derbynfa / lolfa newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd fynediad, llecyn parcio a maes chwarae.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.16. CAIS RHIF:. C17/1225/39/LL - PARC CARAFAN BWTHYN PANT GWYN, SARN BACH, PWLLHELI 245 - 254

Lleoli 2 garafan sefydlog ychwanegol i'r safle presennol ynghyd â gwelliannau i'r safle a gosod carafan sefydlog fel swyddfa / derbynfa.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd John Brynmor Hughes

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.17. CAIS RHIF: C17/1266/16/LL - TIR YN BRYN CUL, 2 TAL GAE, TREGARTH, BANGOR 255 - 267

Gosod mast telathrebu 17.5 medr o uchder gan gynnwys 3 antenna a 2 ddysgl darlledu ynghyd â 2 gaban offer a 1 cabinet mesurydd a gwaith atodol.

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd Dafydd Owen

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 5/2/18

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

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

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Cemlyn Williams (Aelod Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Euryn Williams (Uwch Swyddog Hawliau Tramwy (Arfon) – ar gyfer Eitem 5 ar y rhaglen) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Sian Wyn Hughes ac Owain Williams.

Cydymdeimlad
Estynnwyd cydymdeimlad â'r Cynghorydd Simon Glyn a oedd wedi colli ei dad yn ddiweddar.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.

(b) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr buddiant personol, yn eitem 6.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1240/14/LL) oherwydd ei fod yn ffrindiau hefo gwr yr ymgeisydd.

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

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

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1134/35/AM);
- Y Cynghorydd Cemlyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1240/14/LL).

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

(ch) Nododd aelodau eu bod wedi eu lobio gan unigolion yng nghyswllt eitemau 5 (Cais i gofrestru llwybr cyhoeddus) a 6.3 (cais cynllunio rhif C17/1117/20/AM) ar y rhaglen.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 15 Ionawr 2018, fel rhai cywir.

3. CAIS I GOFRESTRU LLWYBR CYHOEDDUS SY'N RHEDEG O FLAEN MAWDDACH CRESCENT I BONT ABERMAW, YNG NGHYMUNED ARTHOG, AR Y MAP SWYDDOGOL

Nododd Uwch Swyddog Hawliau Tramwy (Arfon) oherwydd diddordeb lleol yn yr eitem yr argymhellir gohirio er mwyn ei ystyried yn y cyfarfod nesaf a oedd i'w gynnal yn Nolgellau ar 26 Chwefror.

Nododd yr aelod lleol ei bod yn gefnogol i ohirio'r eitem oherwydd y diddordeb yn lleol ac y byddai'n well ei ystyried pan gynhelir y cyfarfod yn Nolgellau.

Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r eitem. Pleidleisiwyd ar y cynnig ac fe gariodd.

Awgrymodd aelod y dylid cynnal ymweliad safle. Holodd yr Uwch Gyfreithiwr ar ba sail yr awgrymir cynnal ymweliad safle o ystyried bod tystiolaeth ysgrifenedig a lluniau o arwyddion yn y lleoliad wedi eu cynnwys yn y rhaglen. Pwysleisiodd mai ystyriaeth i dystiolaeth o ran defnydd o'r llwybr neu o atal defnydd y gwneir wrth drafod cais o'r fath.

Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle er mwyn gweld y safle yn ei gyd-destun. Pleidleisiwyd ar y cynnig, fe syrthiodd y cynnig.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod yng nghyswllt os oedd mwy o wybodaeth ar gael o ran y cais, nododd yr Uwch Gyfreithiwr os oedd gan yr aelodau unrhyw gwestiwn o ran y cais y dylent gysylltu efo Uwch Swyddog Hawliau Tramwy (Arfon) ac y gallent ofyn am weld gwybodaeth ychwanegol.

PENDERFYNWYD gohirio'r eitem.

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C16/1258/39/MG – 21, Ystâd Braich, Mynytho, Pwllheli

Cais i gymeradwyo manylion a gadwyd yn ôl ar gyfer gosod siale gwyliau, darpariaeth parcio, cyfnewid tanc septig am system trin preifat yn dilyn caniatâd amlinellol C13/1218/39/AM.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais materion a gadwyd yn ôl yn delio gyda graddfa a golwg yr uned wyliau a thirweddu'r safle yn unig.

Nododd bod y safle wedi ei leoli ymysg 23 o sialetau gwyliau presennol o fewn dyffryn cuddiedig yng nghefn gwlad.

Nododd bod egwyddor y bwriad eisoes wedi ei ganiatáu gan y caniatâd amlinellol. Roedd yr adeilad bwriedig yn sylweddol, ond oherwydd lefelau tir, ni ystyrir ei fod yn ymddangos yn fwy na'r unedau eraill ar y safle.

Cadarnhaodd nad oedd gan yr aelod lleol wrthwynebiad i'r cais.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Gorffeniad allanol i gydweddu a gweddill unedau ar y stad
2. Llechi ar y to.

Nodyn: Dŵr Cymru

2. Cais rhif C17/0966/15/LL – HSBC Bank House, 29 Stryd Fawr, Llanberis

Newid defnydd banc i ddau fflat a newid maisonette presennol i ddau fflat gyda newidiadau cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais i drosi adeilad cyn banc yr HSBC yn Llanberis, yn bedair fflat hunan gynhaliol. Eglurodd y byddai dwy fflat ar y llawr gwaelod ac un fflat yr un ar y lloriau eraill.

Nododd y derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, ar sail y wybodaeth ariannol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, na fyddai'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Ychwanegodd bod ffigyrau o ran prisiau tebygol yr unedau yn dangos y byddent yn fforddiadwy heb ymrwymiad tŷ fforddiadwy. O ganlyniad, roedd yr argymhelliad wedi ei ddiwygio i'r hyn a nodir yn yr adroddiad, argymhellir i ganiatáu'r cais efo amodau.

Tynnodd sylw nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac er bod sylwadau wedi eu derbyn ynghylch y diffyg parcio yn y rhan hon o Lanberis, ni ystyrir y byddai'r sefyllfa a achosir gan bedair fflat am fod yn fwy niweidiol i'r hyn a achoswyd gan y defnydd blaenorol fel banc a "maisonette".

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.

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

- A fyddai'n rhaid darparu dihangfa dân allanol gan fod yr adeilad yn dri llawr?
- Ddim yn erbyn y datblygiad ond pryder o ran y ddarpariaeth parcio yn enwedig dros nos o ystyried parcio am gyfnod byr yn ystod y dydd roedd unigolion wrth fynd i'r banc;
- Bod y bwriad a fyddai'n darparu unedau 1 a 2 ystafell wely i'w groesawu gyda'r angen am fwy o fflatiau;
- Ei fod yn drist pan fo banc yn cau ond byddai'r datblygiad yn ddefnydd da o'r adeilad;
- Byddai'r bwriad yn dod a defnydd yn ôl i adeilad gwag, yn darparu unedau ar gyfer pobl ifanc ac yn cyfrannu at yr angen a adnabuwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl);
- Fyddai'n bosib pe caniateir y cais osod ymrwymiad tŷ lleol ar y datblygiad?

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

- Bod darparu dihangfa dân yn fater rheolaeth adeiladu;
- Cydnabod bod problemau parcio yn Llanberis ond bod rhaid cymryd i ystyriaeth o ran y defnydd presennol byddai staff y banc yn parcio am gyfnodau hir yn ogystal â chwsmeriaid yn mynd a dŵad. O bosib y byddai'r angen am gar yn llai gan fod y safle mewn lleoliad canol tref, yn agos at gyfleusterau gyda chludiant cyhoeddus yn mynd heibio'n aml. Roedd yn fater i unrhyw ddarpar brynwr ystyried;
- Ni fyddai'n bosib gosod ymrwymiad tŷ lleol ar y datblygiad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau
3. Amod Dŵr Cymru

Nodiadau:

Dŵr Cymru
Priffyrdd

3. Cais rhif C17/1117/20/AM – Pant Erys, 34 Glan y Môr, Y Felinheli

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi tri thŷ, un ohonynt yn fforddiadwy, ynghyd â mynedfa gerbydol, mynedfeydd troed a lle parcio i hyd at 9 cerbyd. Dymchwel storfa bresennol a rhoi adeilad newydd yn ei le i gynnwys storfeydd. (Cais diwygiedig i gais a wrthodwyd yn flaenorol - C16/1235/20/AM).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi yn ôl y fersiwn cyfredol o'r Mapiau Cyngor Datblygu (diweddarir y mapiau yn chwarterol), saif rhan blaen y safle o fewn Parth Llifogydd C2. Nododd bod Nodyn Cyngor Technegol 15 “Datblygu a’r Perygl o Lifogydd” (NCT 15) yn ei wneud yn eglur ni ddylid ystyried caniatáu datblygiadau agored iawn i niwed o fewn Parth C2. Eglurodd bod "datblygiadau sy'n agored iawn i niwed" yn cynnwys pob math o adeilad preswyl.

Amlygodd bod penderfyniadau apêl blaenorol, gan gynnwys llythyr penderfyniad gan Weinidog Cyfoeth Naturiol Llywodraeth Cymru, yn ei wneud yn gwbl glir na ddylid caniatáu datblygiadau sy'n agored iawn i niwed o fewn Parth C2. Ystyrir felly nad oedd unrhyw opsiwn ond gwrthod y cais hwn gan fod y datblygiad yn gwbl groes i ofynion NCT 15.

Nododd bod Polisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol, y CDLl yn datgan y gwrthodir cynigion am dai newydd o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA). Tynnodd sylw bod y safle o fewn ardal dan fygythiad llifogydd morol ger arfordir a'i cofrestrir fel ARhNA, felly yn unol â Pholisi ARNA 1 y CDLl, roedd rhaid gwrthod y cais.

Amlygodd bod pryderon o ran y dyluniad yn ogystal â materion priffyrdd o safbwynt parcio a mynediad dros ramp serth yn arwain yn syth dros y palmant a oedd yn mynd heibio’r safle.

Nododd wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a’r sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion sylfaenol polisi cynllunio cenedlaethol a lleol yn benodol yn ymwneud efo llifogydd ond hefyd o ran trafnidiaeth a dylunio.

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

- Bod y safle eisoes yn ddefnydd cymysg o fusnesau a anedd-dŷ;
- Byddai’r bwriad yn gwneud defnydd o dir llwyd;
- Bod y ddarpariaeth parcio ar lefel uchel gyda ramp a llwybr dianc i’r trigolion pe byddai llifogydd eithafol;
- Bod y mesuriadau a nodwyd ym mharagraff 1.2 o’r adroddiad yn anghywir, fe fyddai lloriau’r tai wedi’u codi 2.52m yn uwch na lefel Ffordd Glan y Môr i lefel o 6.22m Uwch Ddatwm Ordnans;
- Dim ond blaen y safle oedd tu mewn i Barth Llifogydd C2, sef llai na 20% o arwynebedd y safle. Mynediad o’r ffordd fawr i’r safle yn unig yr effeithir;
- Bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi ISA 4 o’r CDLl yn ddarostyngedig i drafodaethau pellach ar y drychiadau a materion trafnidiaeth;
- Bod angen pwyso a mesur geiriad polisi o ran llifogydd yn erbyn realiti'r bwriad hwn o ystyried mai ond mynediad i’r safle a effeithir;
- Byddai nifer o dai ac eiddo yn Felinheli o dan ddŵr cyn y safle hwn.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Fyddai'n bosib derbyn eglurhad o ran yr asiant yn gwrthbrofi polisi?
- Fyddai'n bosib gweld darlun gwell o'r dyluniad?
- A ellir darparu mynediad arall i'r safle o'r cefn?
- Pryder o ran faint o ddŵr a fyddai'n cronni yn y fynedfa gan olygu na fyddai gwasanaethau brys yn cael mynediad i'r safle.

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

- Cydnabod sylwadau'r asiant yng nghyswllt paragraff 1.2, os oedd yr hyn a nodir yn yr adroddiad yn anghywir ni fyddai'n newid y sefyllfa. Roedd yn hynod o bwysig bod mynediad i mewn ac o'r safle mewn adeg o argyfwng;
- Bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn nodi bod y math yma o ddatblygiad yn hynod ddiamddiffyn ac na ddylai datblygiadau o'r fath gael eu caniatáu o fewn Parth Llifogydd C2. Nid oedd CNC yn nodi gwrthwynebiad ar sail llifogydd gan mai mater polisi i swyddogion cynllunio ydoedd;
- Bod apêl ar safle gyferbyn a thafarn y Garddfôn wedi ei wrthod ar sail bod y fynedfa o fewn Parth Llifogydd C2;
- Ei fod yn fater o egwyddor, byddai modd goresgyn materion o ran dyluniad ond nid oedd y swyddogion wedi cysylltu efo'r ymgeisydd i drafod yr agwedd yma oherwydd bod y bwriad yn erbyn egwyddor;
- O ran priffyrdd, roedd yr Uned Drafnidiaeth wedi codi pryder am elfennau o'r cais ac wedi gofyn am fwy o wybodaeth ond oherwydd materion llifogydd, na ellir eu goresgyn, nid oedd y swyddogion cynllunio wedi cysylltu efo'r asiant;
- Bod cefn y safle, sef llwybr cyn-rheilffordd Caernarfon-Bangor, ar lethr a thybir nad oedd y tir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Nid oedd yn ymarferol neu bosib i gael mynedfa arall;
- Bod y risg llifogydd yn annerbyniol o ran unrhyw ddefnydd anheddol ar y safle. Nid oedd y safle i gyd o fewn Parth Llifogydd C2 ond roedd y rhan allweddol sef y fynedfa o fewn y parth.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Fe fyddai datblygiad anheddol ar y safle hwn yn groes i'r cyfarwyddyd a roddir yn NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd gan fod safle'r datblygiad yn rhannol o fewn parth llifogydd C2 fel y'i hadnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" a gynhyrchir gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Mae Parth Llifogydd C2 yn ardal lle cydnabyddir bod risg llifogydd ac felly mae'r cais yn groes i Bolisi PS6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n datgan y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd. Yn ogystal fe adnabyddir yr arfordir gerllaw fel Ardal Rheoli Newid Arfordirol yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru ac felly fe fyddai unrhyw ddatblygiad anheddol ar y safle yn groes i Bolisi ARNA 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

4. Cais rhif C17/1134/35/AM - Helidon, Lôn Merllyn, Cricieth

Cais amlinellol ar gyfer codi tŷ deulawr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn gais amlinellol ar gyfer codi tŷ deulawr o fewn cwrtil presennol eiddo adnabyddir fel Helidon. Amlygodd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Cricieth ac o fewn ardal ble roedd cymysgedd o dai unigol a thai pâr o fewn cwrtilau eithaf sylweddol.

Ystyrir y byddai gosod eiddo preswyl gyda chwrtil a mynedfa ei hun o fewn y cwrtil yn gadael digon o le mwynderol ar gyfer y tŷ presennol a'r tŷ bwriedig, ac y byddai'n cydweddu gyda phatrwm datblygu'r ardal o ran lleoliad a maint y safle.

Tynnodd sylw nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais.

Nododd bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn yn ymwneud â maint y tŷ bwriedig, gan mai tai deulawr oedd o gwmpas y safle, ystyrir y byddai'n rhesymol gosod amod i sicrhau mai tŷ deulawr a fyddai'n cael ei godi ar y safle.

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 yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais nac i'r argymhelliad.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

Mewn ymateb i sylw gan aelod, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio mai cais am dŷ deulawr gyda gofod yn y to oedd gerbron dim cais am dŷ tri llawr.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Materion a gadwyd yn ôl
3. Llechi
4. Dŵr Cymru
5. Priffyrdd/parcio
6. Ffenestri
7. Lefelau llawr gorffenedig
8. Trin ffiniau/tirweddu
9. Eiddo deulawr yn unig

Nodyn: Dŵr

5. Cais rhif C17/1240/14/LL – Fferm Glan Rhyd, Ffordd Cae Garw, Rhosbodrual, Caernarfon

Addasu adeilad allanol i uned wyliau (cynllun diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gais rhif C17/0945/14/LL).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer addasu adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd â chodi porth ar edrychiad gorllewinol yr adeilad a chodi crib y to 500mm yn uwch na'r crib presennol.

Nododd y lleolir yr anheddau agosaf i'r safle oddeutu 66m i'r de ar hyd ffordd sirol ddi-ddosbarth Ffordd Cae Garw. Er bod deiseb wedi ei gyflwyno yn gwrthwynebu'r cais ar sail byddai'r bwriad yn debygol o danseilio lles y gymuned gan ystyried dwysedd, defnydd, natur a graddfa'r bwriad credir na fyddai'n tarfu'n sylweddol ar fwynderau presennol a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a cholli preifatrwydd gan ystyried mai un uned wyliau yn unig fwriedir ei ddarparu.

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 yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei bod wedi gwybyddu trigolion cyfagos o'r cais o flaen llaw;

- Nid oedd 59% o'r unigolion a arwyddodd y ddeiseb a gyflwynwyd yn byw ar Ffordd Cae Garw felly ni fyddent yn cael eu heffeithio;
- Un uned gwyliau 2 ystafell wely ar gyfer 4 person yn unig fyddai;
- Bwriedir cadw cymeriad yr eiddo presennol;
- Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar Ffordd Cae Garw.

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

- Teulu ifanc eisio datblygu adeilad a fyddai'n cyfrannu at yr economi lleol;
- Trigolion hŷn yn gwrthwynebu ar sail yr effaith ar y gymuned yn gyffredinol. Gyda phryderon y byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail;
- Nid oedd yn gwrthwynebu'r cais os byddai'r bwriad yn cyd-fynd â'r amodau a argymhellir.

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

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

- Bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd y byddai'n gwneud defnydd o adeilad amaethyddol diddefnydd. Nid oedd angen i drigolion bryderu am y datblygiad yn gosod cynsail;
- Byddai'r bwriad yn ychwanegu i'r ardal a'r economi yn ogystal â thynnu'r pwysau yn yr ardal o ran tai haf;
- Byddai'r effaith ar drigolion yn isel;
- Bod yr adeilad yn cael ei ddatblygu'n sensitif gyda defnydd da o'r adeilad;
- Ei fod yn drist na ellir caniatáu ceisiadau i drosi adeiladau amaethyddol yn dai ar gyfer pobl lleol yn hytrach na unedau gwyliau yn unig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi naturiol.
4. Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr o'r ymwelwyr.
5. Cwblhau'r gwaith yn unol gyda'r mesurau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn rhan 5.1 a 5.2 Mesuriadau Lliniaru a Gwelliannau Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig Green Man Ecology dyddiedig 19 Awst, 2017.
6. Amod cydymffurfio gyda Safonau Prydeinig parthed addasrwydd yr offer trin carthion preifat presennol.
7. Amod tynnu hawliau a ganiateir parthed estyniadau.

6. Cais rhif C17/1145/18/LL – Coed Bach Pengraig, Argraig, Seion, Llanddeiniolen, Caernarfon

Sied ar gyfer defnydd coedwigaeth, rhodfa a llecyn parcio (cais rhannol ôl-weithredol).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y rhodfa i wasanaethu'r sied eisoes yn ei le ac o wyneb llechi/cerrig siâl. Nododd y bwriedir defnyddio'r sied i storio boncyffion yn sych ar gyfer defnydd personol yr ymgeisydd.

Nododd y credir na fyddai'r sied yn creu strwythur anghydnaws sylweddol o fewn y tirlun lleol gan ystyried ei osodiad, dyluniad a'i edrychiad o fewn y goedlan.

Tynnodd sylw y lleolir yr annedd agosaf i'r sied oddeutu 60m i'r de-ddwyrain gydag anheddau preswyl eraill o fewn anheddle Seion wedi eu lleoli oddeutu 120m i'r dwyrain. Gan ystyried graddfa a natur y sied ynghyd â'i ddefnydd ar gyfer ymgymryd â gweithgareddau coedwigaeth credir na fyddai'r datblygiad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Yn unol â'r cynlluniau.
2. Lliw gwyrdd tywyll i'r edrychiadau allanol.
3. Cyfyngu'r defnydd i ddefnydd coedwigaeth.
4. Cyfyngu'r datblygiad i ddefnydd personol yr ymgeisydd ac nid ar gyfer defnydd busnes.
5. Lliw gwyrdd tywyll i'r gorchudd proffil dur.

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

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C16/0564/35/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**31/08/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Criccieth**
Ward:	**Criccieth**
Bwriad:	**Cais i godi 10 uned fforddiadwy**
Lleoliad:	**Tir gwag Waen Helyg, Land off Waun Helyg, Criccieth**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANITATAU YN DDAROSTYNEDIG I AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi 10 tŷ ar gyfer rhent cymdeithasol. Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd ar dir sydd o fewn eu perchnogaeth.

1.2 Mae'r safle presennol yn rhan o dir sydd wedi ei gau i ffwrdd ar gyrion stad o dai presennol (Waun Helyg). Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Criccieth, ac mae'r safle yn ei gyfanrwydd wedi ei ddynodi yn llecyn chwarae/cae chwarae i'w warchod.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi 10 o dai pâr deulawr (6 tŷ 2 ystafell wely a 4 tŷ 3 ystafell wely) ynghyd â ffordd stad a llecynnau parcio o flaen y tai a sied gardd yr un tu cefn i'r tai. Mae bwriad gorffen y tai gyda chwipiad neu rendr a bric wyneb glas/llwyd a charreg lwyd gyda llechi ar y to.

1.4 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yma:

- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Adroddiad Ecolegol
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Asesiad Canlyniad Llifogydd

1.5 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 27.11.2017 ond nid oedd cworwm i ddelio gyda cheisiadau Cartrefi Cymunedol Gwynedd ac felly gohiriwyd y cais. Ers hynny, mae'r cais wedi ei ddiwygio a derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar y 11.01.2018 yn darparu palmant a man croesi ar y B4411 a llecyn agored o fewn y safle.

2. Polisïau Perthnasol:

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4: Diogelu llecynnau agored presennol

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

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 llecynnau agored o werth adloniadol 2009
Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol 2009
Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio 2009
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2009

2.4 **Polisïau 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)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN 15) "Datblygiad a Pherygl o Lifogydd" (2004)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN16) "Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored" (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN20) "Cynllunio a'r Iaith Gymraeg" (2013)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	<u>Ymateb 14.06.2016</u> Dim gwrthwynebiad i adeiladu'r unedau fforddiadwy, ond mae'r aelodau am danlinellu bod angen neilltuo lle ar gyfer maes chwarae i blant o fewn y datblygiad. Heb ardal bwrpasol bydd rhaid i'r plant groesi ffordd brysur a pheryglus i gyrraedd man chwarae yn Nhy'n Rhos. <u>Ymateb 13.09.2016</u> Mae'r aelodau yn siomedig nad oes yna fwriad i gynnwys man chwarae newydd fel rhan o'r datblygiad yma nac i ymestyn y ddarpariaeth sydd ar gael yn gyfagos, er y bydd yn amlwg mwy o alw am y fath ddarpariaeth ar ôl adeiladu'r tai newydd. Gan fod yna bryderon amlwg yn deillio o'r ffaith y bydd yn rhaid i blant Waun Helyg a'r datblygiad newydd barhau i groesi'r ffordd brysur i gyrraedd y man chwarae presennol, mae gan yr aelodau bryderon mawr ynghylch y cynlluniau diogelwch a gyflwynwyd, a hoffwn felly bwysleisio y byddem ond yn medru cefnogi'r cais hwn ar yr amod bod CCG yn medru diwygio'r cynlluniau hynny. Mae'r sefyllfa ar hyn o bryd, lle disgwylir i blant i groesi'r briff ffordd er mwyn cyrraedd y man chwarae lleol, yn beryglus iawn, ac nid yw Cyngor Tref Criccieth yn teimlo bod y cynlluniau diogelwch a nodir ar y cynlluniau yn dderbyniol fel y maent ar hyn o bryd. Mae'r aelodau am bwysleisio ei fod yn hanfodol bod y datblygwr yn cyflwyno cynlluniau gwell i arafu'r traffig yn yr ardal dan sylw ac i sicrhau bod yna groesfan lawer mwy diogel ar gyfer y plant. <u>Ymateb 21.02.2017</u> Dim gwrthwynebiad i adeiladau'r unedau fforddiadwy, ond mae pryderon nad oedd lle wedi ei neilltuo ar gyfer maes chwarae i'r plant. Mae hyn yn bwysig gan y byddai'n rhaid i'r plant groesi ffordd brysur/beryglus i gyrraedd y man chwarae yn Nhy'n Rhos. Dylid tanlinellu bod angen cae chwarae fel rhan o'r datblygiad.
Uned Drafnidiaeth:	<u>Ymateb gwreiddiol</u> Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Yn ogystal i ddatblygiad stad newydd mae'r bwriad yn cynnwys darpariaeth croesfan ar y B4411, ond nid yw'n cynnwys llwybr cyswllt rhan y safle a'r groesfan arfaethedig. Argymhellaf felly, yn ogystal â'r amodau/nodiadau isod; rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r llwybr cyswllt hwn fel rhan o'r datblygiad. Amodau ffordd stad, goleuadau stryd, cyrbiau, lle parcio. <u>Ymateb 07.02.2018</u>

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad yn dilyn cynlluniau diwygiedig yn cynnig palmant a lle croesi ar y B4411.

Amodau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Ymateb 30.06.2017
Mae gennym bryderon sylweddol i'r datblygiad fel y cyflwynwyd. Gan fod y safle yn cynnwys cwrs dŵr ac mae potensial iddo flocio, bydd angen cyflwyno Asesiad Canlyniad Llifogydd. Cynnig amod sy'n sicrhau y byddai mesurai osgoi, lliniaru ac iawndal gan gynnwys y rhai a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn datganiad dull a'i chyflwyno er boddhad yr Awdurdod Cynllunio.

Ymateb 09.02.2017
'Rydym yn parhau i fod gyda phryderon sylweddol i'r datblygiad fel y cyflwynwyd:

- Dylid adolygu a diweddaru'r hydroleg a'r modelu ac wedyn diweddaru'r ACLl

Cynnig amod sy'n sicrhau y byddai mesurai osgoi, lliniaru ac iawndal gan gynnwys y rhai a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn datganiad dull a'i chyflwyno er boddhad yr Awdurdod Cynllunio.

Ymateb 28.04.2017
'Rydym yn parhau i fod gyda phryderon sylweddol i'r datblygiad fel a'i cyflwynwyd:

- Mae angen i'r ymgeisydd ddarparu copi o'r model hydroleg sy'n cefnogi'r ACLl diwygiedig i CNC

Cynnig amod sy'n sicrhau y byddai mesurai osgoi, lliniaru ac iawndal gan gynnwys y rhai a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn datganiad dull a'i chyflwyno er boddhad yr Awdurdod Cynllunio.

Ymateb 08.06.2017
'Rydym yn parhau i fod gyda phryderon sylweddol i'r datblygiad fel y cyflwynwyd. Rydym yn gofyn i'r ymgeisydd ddiweddaru'r ACLl i ddatrys y pryderon ynglŷn â gerddi'r tai bwriedig a lefel gorffenedig y lloriau. Cynnig amod sy'n sicrhau y byddai mesurai osgoi, lliniaru ac iawndal gan gynnwys y rhai a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn datganiad dull a'i chyflwyno er boddhad yr Awdurdod Cynllunio.

Ymateb 22.09.2017
Mae gennym bryderon sylweddol ynglŷn â'r datblygiad fel a'i cyflwynwyd:

- Mae angen diweddaru'r ACLl i gynnwys asesiad o'r 1% AEP +CC digwyddiad llifogydd gyda'r cwlfert wedi ei flocio
- Mae angen diweddaru cynllun 1818/100D i gynnwys y math o driniaeth ffin sydd wedi ei argymell yn yr ACLl

Petai'r uchod yn cael eu cyflawni, bydd angen cynnwys amod cynlluniau a fyddai'n sicrhau cyflwyno lliniaru a chyfadferiad ar gyfer ystlumod i'w gytuno o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ymateb 29.09.2017
Ymhellach i wybodaeth bellach a dderbyniwyd i gefnogi'r cais, ni fydd yr atodlen cynnal a chadw yn ddigon i leihau ein pryderon - gall glirio'r sgrin ond yna ei flocio eto yn syth. Bydd angen diweddaru'r ACLl i asesu dyfnderau tebygol ystod digwyddiad 1%+ nh a'r geuffos wedi ei flocio. Byddai hyn yn gosod lefelau llawr addas i'r datblygiad.

Ymateb 26.10.2017
Yn dilyn derbyn Asesiad Canlyniad Llifogydd diwygiedig, ac nid oes gwrthwynebiad i'r cais cyn belled fod amodau yn cael eu gosod ar y caniatâd cynllunio sy'n ymwneud a lefelau llawr yr unedau, math o ffens o gwmpas y safle, a chytuno mesurau lliniaru a chyfadferiad ar gyfer ystlumod i'w gytuno o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ymateb 07.02.2018
Cadarnhaf rydym yn hapus efo'r cynllun diwygiedig anffurfiol (1818/100F). Mae lefelau llawr y tai yn gywir, yn ôl ein hymateb olaf, ac mae manylion y ffens wedi'i ddiweddaru.

Dŵr Cymru: Amod cynllun draenio

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol. Mae'r datblygiad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau tirlunio, gwarchod ymlusgiaid, gwaredu llysiau'r dial a chytuno gwaredu coed.

Tai Fforddiadwy: Mae cynllun Waun Helyg yn derbyn arian grant tai cymdeithasol yn 2017/2018. Bydd angen i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

Uned Draenio Tir: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn cynnig sylwadau ar y bwriad ar y seiliau canlynol:-

- Angen lle chwarae gydag offer gyda'r tai gan nad oes lle chwarae ar yr ochr yma i'r briffordd
- Perygl ffyrdd plant yn gorfod croesi i fynd i le chwarae.
- Materion priffyrdd
- Dim digon o amrywiaeth yn y tai
- Llysiau'r dial yn bresennol ar y safle.

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 a ger stad o dai preswyl presennol (Waun Helyg). Mae mynedfa gerbydol bresennol oddi ar y B4411 i mewn i stad Waun Helyg, a byddai'r safle yma yn cael mynedfa oddi ar y ffordd stad yma. Mae'r bwriad ar gyfer codi 10 tŷ pâr (6 tŷ 2 ystafell wely a 4 tŷ 3 ystafell wely) fydd yn cael eu darparu a'u rentu yn eu cyfanrwydd gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd. Ar sail hyn, ac ar sail sylwadau'r Uned Tai Fforddiadwy, mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 1,TAI 2, TAI 8, PS18 a THAI 15 sy'n sicrhau datblygiadau o fewn ffiniau datblygu, a datblygiad rhesymol o fewn canolfannau gwasanaeth sy'n cynnig nifer benodol o dai fforddiadwy.

5.2 Er bod egwyddor y datblygiad yn cael ei gadarnhau o dan y polisïau yma, mae nifer o faterion materol eraill yn codi gyda'r cais yma sy'n cael eu trafod isod.

Llecynnau agored o werth adloniadol

5.3 Noder fod safle'r cais wedi ei leoli ar Lecyn Agored / Chwarae i'w Warchod yn y CDLl ar y Cyd, a Pholisi ISA 4 sydd yn berthnasol o ran hyn. Nodai'r polisi hwn y canlynol:

5.4 Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol, yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwynderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai:

1. Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;
2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darfod;
3. Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;
4. Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

5.5 Nodir bod gwybodaeth gan y Fields in Trust yn nodi diffyg cyffredinol yn narpariaeth llecynnau chwarae / agored yng Nghriccieth. Cafodd y wybodaeth hon ei ddefnyddio fel sail gefndirol wrth baratoi'r CDLl ar y Cyd. Mae polisi'r CDLl ar y Cyd yn cyfeirio at ffigyrau 'Fields in Trust' ac 'ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig'. Tra defnyddir yr un cyfrifiad i sefydlu'r angen sydd yn deillio o'r datblygiad (Polisi ISA 5) (352 metr sgwâr ar gyfer Anghenion Meysydd chwarae a 176 metr sgwâr ar gyfer Mannau Chwarae i Blant), mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyried y ddarpariaeth ar draws Criccieth.

5.6 Wrth ystyried y boblogaeth yn ei gyfanrwydd (gan gynnwys yr ychwanegiad o'r datblygiad hwn), gweler bod diffyg yng Nghriccieth ar gyfer pob math o ddarpariaeth.

5.7 Oherwydd bod y safle wedi ei warchod yn barod fel llecyn agored/chwarae, ac o gofio natur y datblygiad gerbron (tai cymdeithasol), a hefyd o gysidro bod modd i oedolion/plant hyn defnyddio llefydd agored ychwanegol megis traethau ayyb; ystyrir mai gwir angen am lecyn agored/chwarae i blant (176 m sgwâr) sydd yn sgil y datblygiad yma, ac i'r perwyl hyn credir fod angen darparu lle o'r fath o fewn y datblygiad y cynigir. Mae posib rhoi cyfraniad ariannol cyfatebol; ond mae'r opsiwn yma yn eithriad ble mae amgylchiadau penodol ac anarferol yn cyfiawnhau paham na ellir darparu ar y safle.

Yn wreiddiol, roedd bwriad i ddatblygu'r safle yn ei gyfanrwydd, gan olygu colli'r llecyn agored / chwarae sydd i'w warchod. Erbyn hyn, mae'r cynllun safle wedi ei ailwampio ar gyfer darparu llecyn agored/chwarae 261m sgwâr o fewn y safle. Er bod y bwriad yn golygu datblygu rhan fwyaf o'r dynodiad presennol, mae'r cynllun safle erbyn hyn yn golygu y byddai'r llecyn agored sy'n cael ei ddarparu yn cael ei ddefnyddio ac yn cynnig budd gwell i'r gymuned na'r tir gwag sydd yn bodoli ar hyn o bryd. Ar sail y gwelliant yma felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 4 ac ISA 5 o'r CDLl.

Cyfleusterau Addysgol

5.8 Mae polisïau PS2 ac ISA 1 o'r CDLl 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. Yn flaenorol (gan ddefnyddio ffigyrau Medi 2015) cyfrifwyd y byddai'r datblygiad gerbron yn codi niferoedd o ddisgyblion yn Ysgol Treferthyr i'w gapasiti llawn; ac roedd hyn heb gysidro effaith datblygu'r safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yng Nghriccieth.

5.9 Yn ddiweddarach, mae asesiad o'r ffigyrau diweddaraf 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 Ieithyddol

5.10 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais, ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau gyda'i gynnwys. Erbyn hyn, nid yw'r datblygiad yma yn cyrraedd y trothwy ar gyfer cyflwyno datganiad cymunedol ac ieithyddol oherwydd na fydd yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer Criccieth, ac ystyrir ei fod yn mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai yn yr ardal. I'r perwyl hyn felly nid yw polisi PS1 o'r CDLl yn berthnasol yn yr achos yma.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle oddi ar ffordd stad bresennol ger y fynedfa i'r stad i'r B4411; ac mae'r datblygiad yn darparu llecynnau parcio digonol ar gyfer yr unedau.

5.12 Mae'r bwriad hefyd yn cynnig darpariaeth croesfan i gerddwyr groesi'r B4411 er mwyn hwyluso mynediad i'r llecyn chwarae sydd wedi ei leoli dros y ffordd i'r datblygiad. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, mae'r bwriad hefyd yn cynnwys darparu palmant sy'n arwain o'r datblygiad yma i'r groesfan, er mwyn diogelu plant a phobl y byddai yn ei ddefnyddi i groesi. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn cefnogi'r bwriad ar sail y cynlluniau diwygiedig yma. Gan fod y groesfan a rhan o'r palmant y tu allan i safle'r cais a pherchnogaeth tir yr ymgeisydd, bydd angen sicrhau'r ddarpariaeth drwy amod.

5.13 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol; a gofynion polisi TRA 4 o ran diogelwch ffyrdd.

Materion Llifogydd

5.14 Yn ystod y cyfnod ymgynghori gwreiddiol, mi ddaru Cyfoeth Naturiol Cymru gadarnhau fod ganddynt bryderon sylweddol i'r datblygiad fel y cyflwynwyd. Cadarnhawyd gan fod y safle yn cynnwys cwrs dŵr ac mae potensial iddo flocio, bydd angen cyflwyno Asesiad Canlyniad Llifogydd. Ers hynny, cyflwynwyd nifer o Asesiadau er mwyn bodloni gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru. Erbyn diwedd mis Hydref 2017 ac wedi nifer o ymatebion gan CNC yn gwrthwynebu, cadarnhaodd swyddogion Cyfoeth Naturiol Cymru eu bod bellach yn fodlon gydag Asesiad Canlyniad Llifogydd fersiwn 6; yn ddarostyngedig i amodau fydd yn sicrhau uchder gorffeniad llawr y tai bwrieidig a'r math o ffens i'w osod o fewn y safle.

5.15 Nodir fod y cwrs dŵr wedi ei chwlfertio ger y fynedfa i'r safle, a byddai angen gweithio ar y cwlfert er mwyn darparu mynedfa briodol i'r safle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgynghori gydag Uned Draenio Tir y Cyngor ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn yn datgan ydynt yn gwrthwynebu'r bwriad.

5.16 Ar y sail yma ystyrir fod y datblygiad yn gallu cydymffurfio gyda gofynion polisi PS 5, PS6, PCYFF 2 a Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Pherygl o Lifogydd" drwy osod amodau priodol.

Mwynderau gweledol a chyffredinol.

5.17 Mae polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.

5.18 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion stad bresennol Waun Helyg, a thu cefn i deras Antipodes. Mae caniatâd cynllunio diweddar o dan gyfeirnod C16/0798/35/LL ar gyfer codi dau dŷ deulawr o fewn cwrtil rhif 1 teras Antipodes. Mae safle'r cais wedi ei wahanu 'r safle yma gan wal gynnal sylweddol. Mae bwriad i ailadeiladu'r wal yma gan osod ffens uwch ei phen. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad cyffredinol yn cael unrhyw effaith ar y teras, oherwydd cynllun y safle a lleoliad y tai ac uchder y wal a'r ffens. Tai plotiau 7 a 8 fyddai agosaf at y ffin gyda chwrtil rhif 1 teras Antipodes (oddeutu 1m).

5.19 Mae bwriad gorffen y tai gyda chwipiad neu rendr a bric wyneb glas/llwyd a charreg lwyd gyda llechi ar y to. Mae manylion syml o dirweddu o gwmpas y safle, ond ystyrir y byddai angen fwy o fanylder o'r math o blannu bwriedir o gwmpas y safle. Ystyrir felly fod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol yn ddarostyngedig i amodau tirlunio. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 felly.

Materion Bioamrywiaeth

5.20 Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'r Uned Bioamrywiaeth yn ystyried fod ei gynnwys yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau tirlunio, gwarchod ymlusgiaid, gwaredu llysiau'r dial a chytuno gwaredu coed. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS19 o'r CDLl.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.21 Yn dilyn cyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau yn ymwneud â materion lle chwarae, perygl ffyrdd, amrywiaeth tai a llysiau'r dial ar y safle. Ystyrir fod y materion yma wedi derbyn sylw yn yr adroddiad uchod, ac nad yw'r sylwadau yma yn newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 10 tŷ pâr ar gyfer rhent cymdeithasol ar y safle hwn, yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a nodir uchod, yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

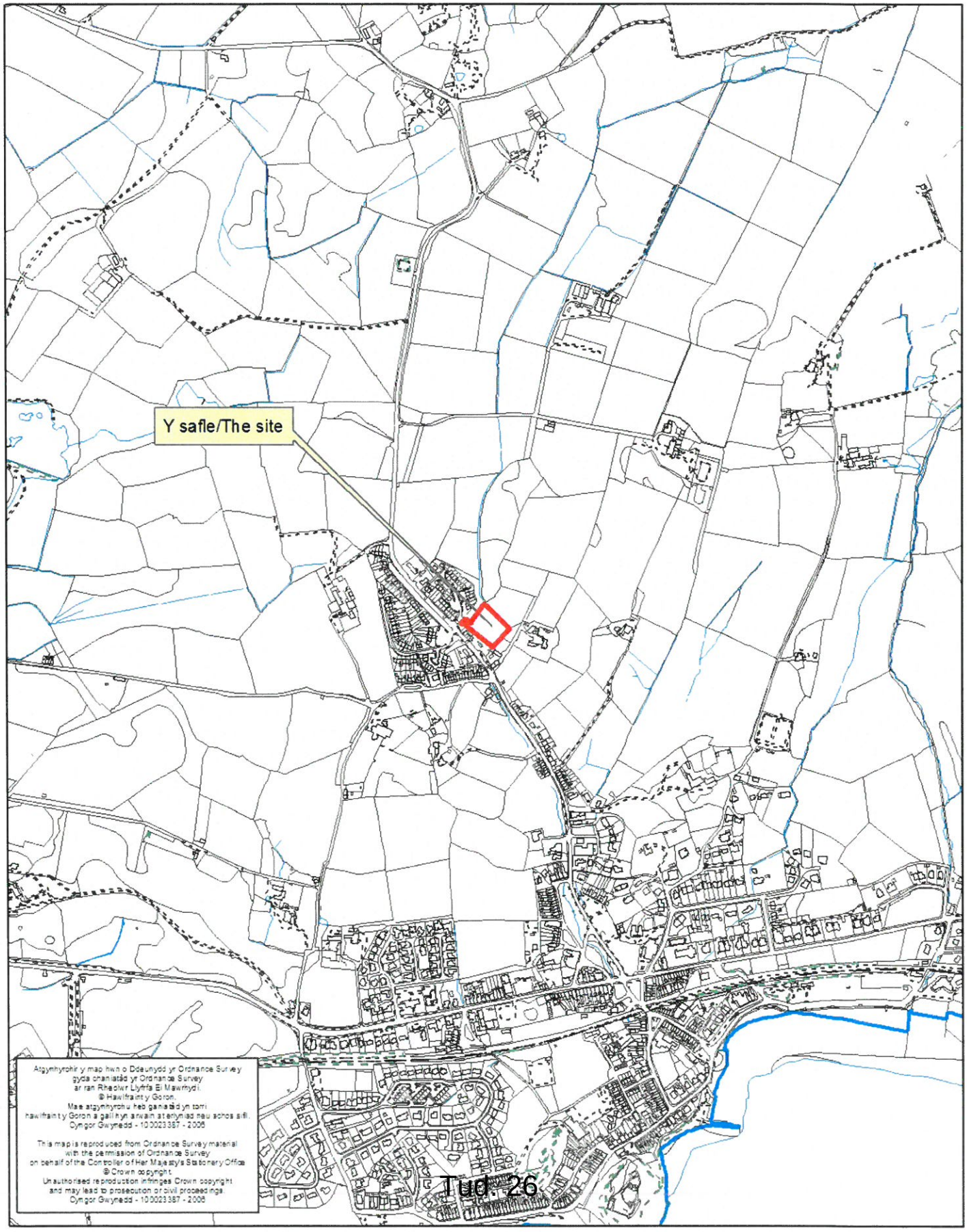
7. Argymhelliad:

Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniad
5. Amodau Priffyrdd
6. Amod sicrhau cwblhau'r palmant a'r groesfan cyn preswylio'r tai
7. Amodau lefel llawr gorffenedig
8. Mesurau lliniaru ystlumod
9. Tirlunio a manylion ffin
10. Cytuno ar gynllun i warchod ymlusgiaid
11. Cytuno ar goed i'w gwaredu o flaen llaw.
12. Gwaredu llysiau'r dial
13. Cynllun draenio

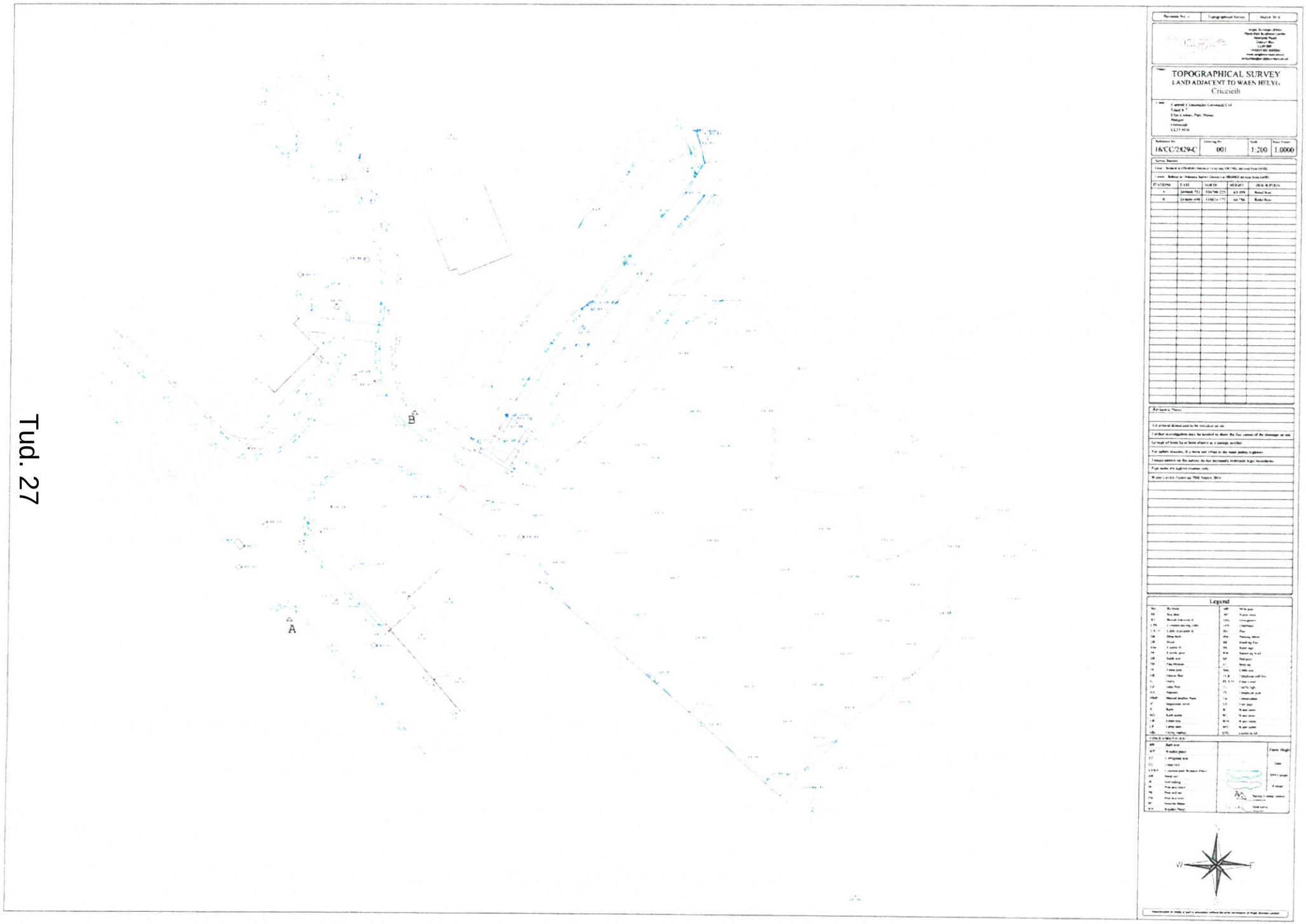
Rhif y Cais / Application Number : C16/0564/35/LL

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

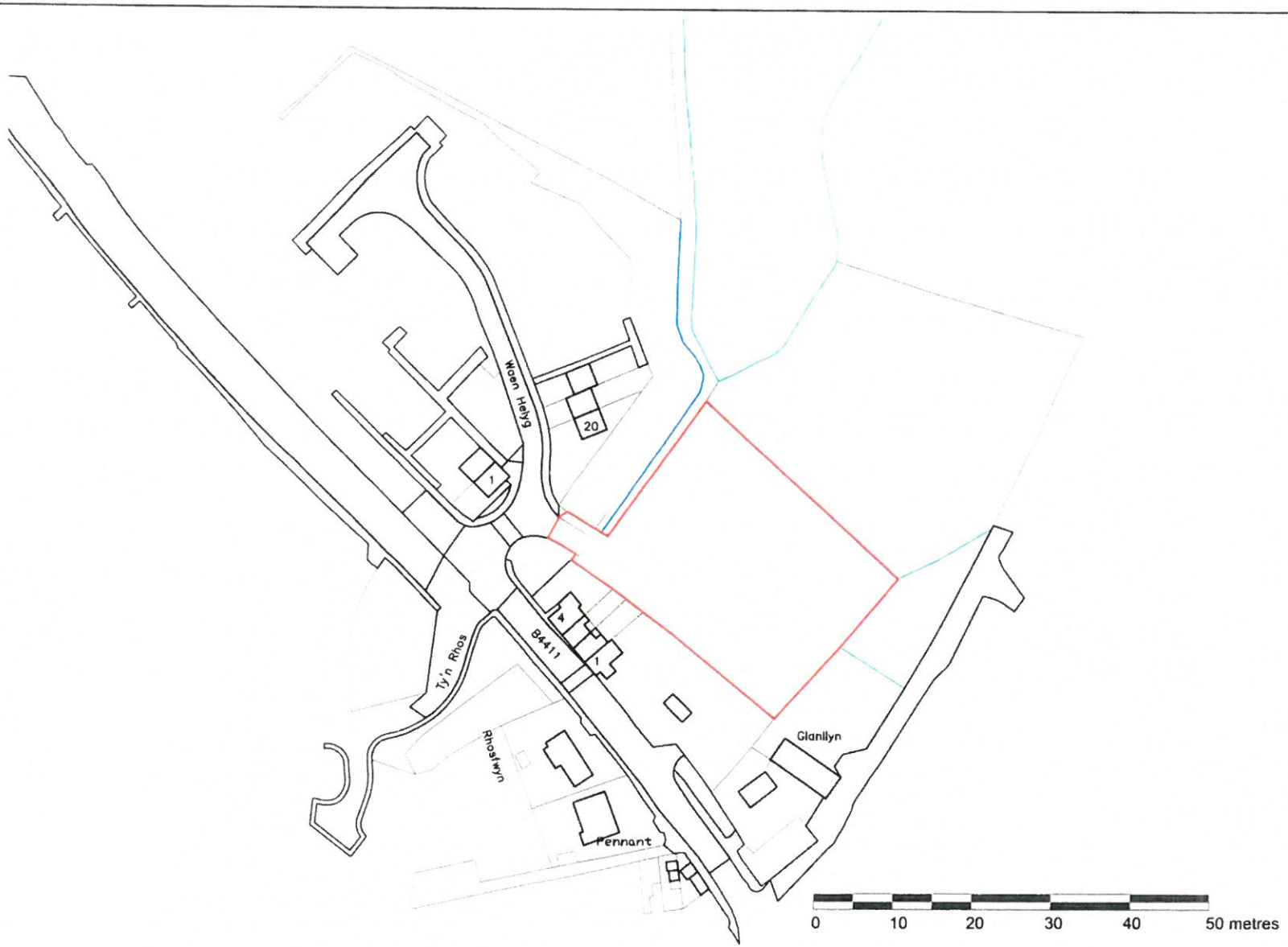


Atgynhyrchir y map hwn o Ddaeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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


TOPOGRAPHICAL SURVEY
LAND ADJACENT TO WAEN HELYG
Criccieth
16/CC/2829-C
001
1:200
1.0000
Legend
A
B

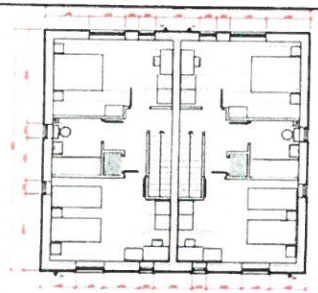
Tud. 27



SITE LOCATION PLAN	1:1000 @ A3
	31.05.16 KD
WAUN HELYG CRICCIETH.	1818/103

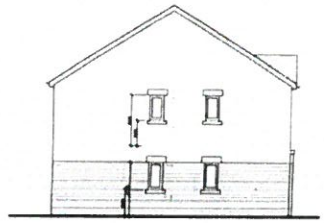
B Y A

Tud. 28

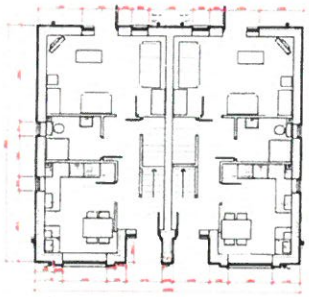


First Floor Plan

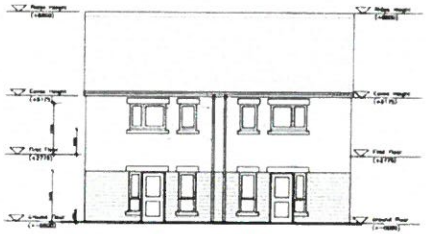
Front Elevation



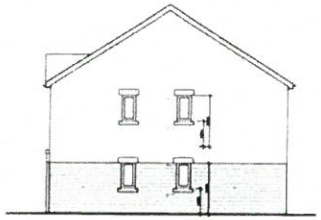
Gable Elevation



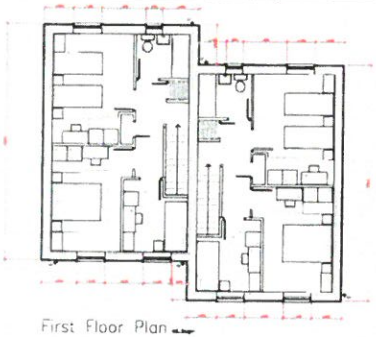
Ground Floor Plan



Rear Elevation

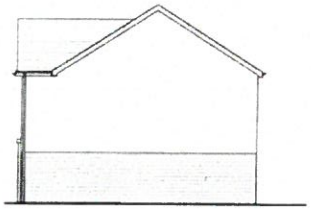


Gable Elevation

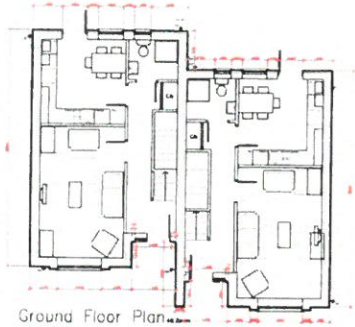


First Floor Plan

Front Elevation

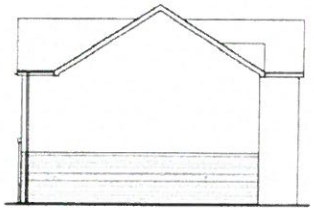


Gable Elevation



Ground Floor Plan

Rear Elevation



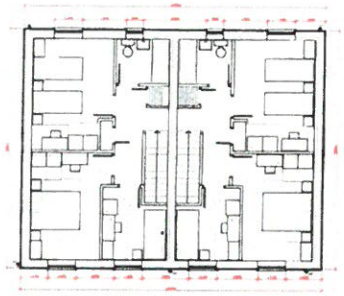
Gable Elevation

2 Bedroom 4 Person House
Floor area 83.4 sqm
A Blue/Grey Facing Brickwork
B Grey ArtStone
C Stone Dash / Render
Windows – Grey RAL 7016 uPVC
Doors – GRP Composite to PAS24
Roof – Natural Slate
Rainwater Goods – Black uPVC

Tud. 29

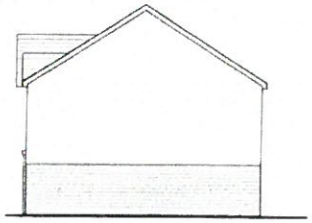
PROPOSED HOUSE TYPES SHEET 1	
WAUN HELYG CRICCIETH	
CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD	
1:100@A1	1818/101
KD 08.04.16	

B Y A

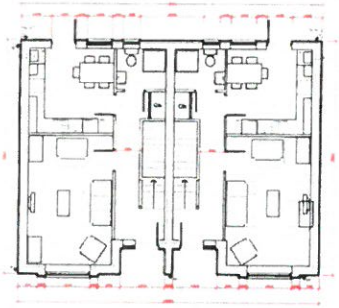


First Floor Plan

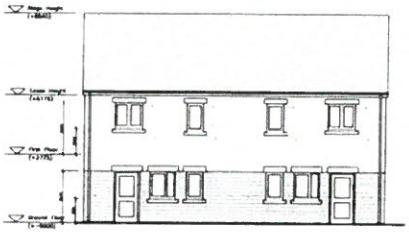
Front Elevation



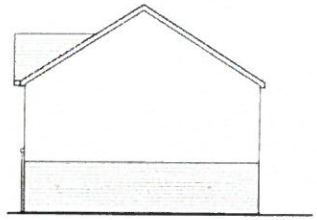
Gable Elevation



Ground Floor Plan



Rear Elevation



Gable Elevation

2 Bedroom 4 Person House
Floor area: 83.4 sqm
A Blue/Grey Facing Brickwork
B Grey ArtStone
C Stone Dash / Render
Windows - Grey RAL 7016 uPVC
Doors - GRP Composite to PAS24
Roof - Natural Slate
Rainwater Goods - Black uPVC

PROPOSED HOUSE TYPES
SHEET 2

WAUN HELYG
CRICCIETH

CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

1:100@A1

1818/102

KD

11.05.16

B Y A

Tud. 30

Tud. 31

This Drawing is Copyright
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING

NOTES

SITE LEVELS

+23.02

PLANTING

GENERAL

HEALTH & SAFETY

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyn... Received 11/1/18
Lic... GTM

G	Access Gates to POS updated	15.12.17
F	Service strip shown & fence spec updated	11.12.17
E	Open play space provided, plots 9& 10 repositioned	08.12.17
D	Shed added to plot 2 car parking amended	04.09.17
C	Slab levels indicated	18.08.17

REVISIONS DATE

PROPOSED SITE PLAN

WAUN HELYG
CRICCIETH

CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

SCALE 1:200@A1

DRAWN KD

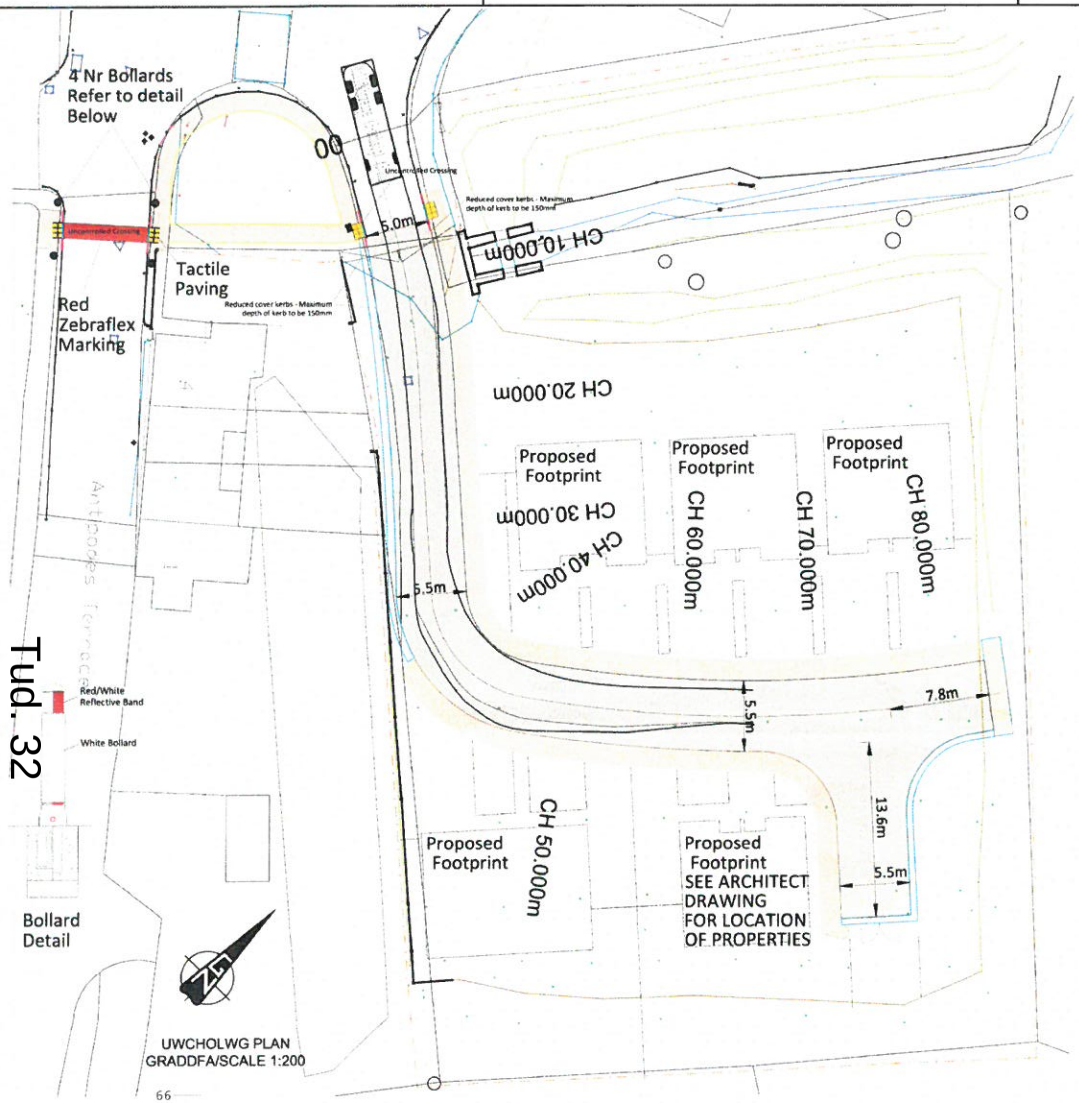
DATE 08.04.16

DWG. No. 1818/100G

B Y A

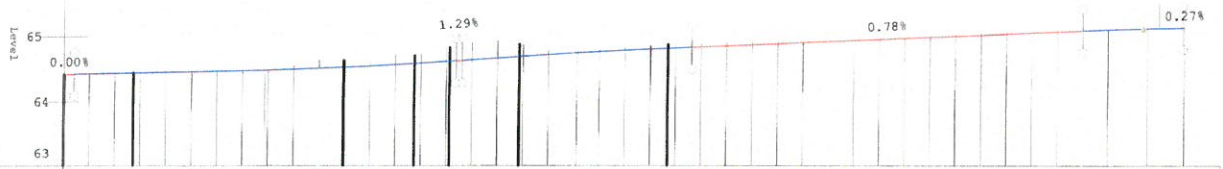
ARCHITECTS · PROJECT MANAGERS · PROPERTY CONSULTANTS · CDM PLANNING CONSULTANTS

B Y A Limited
Alina House, 10 St Vincent Street, Liverpool, L3 5XW
Tel: 0151 708 6121 Fax: 0151 708 9141



UWCHOLWG PLAN
GRADDFA/SCALE 1:200

TRAWSTORIADAU - (1) - CROSS SECTIONS
GRADDFA/SCALE: 1:200



Chainage	00.000	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	85.273
Proposed Levels	64.422	64.454	64.507	64.605	64.732	64.813	64.891	64.969	65.047	65.076
Existing Levels	64.422	64.443	64.632	64.801	64.751	64.867	64.899	64.988	65.080	65.080

ALIGNMENT - (1) - LONGSECTION
ALINIAD (1) - TORIADHYDREDOL
GRADDFA/SCALE: H 1:200,V 1:40.

CLEIENT/CLIENT :

CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

NODIADAU/NOTES

- Ffordd fynediad arfaethedig i safonau mabwysiadwy Lled 5.0m clymu fewn i Presennol wedyn Lledu i 5.5m Proposed access road to adoptable standards Width at be-in to existing 5.0m widening to 5.5m.
- Llwybr troed arfaethedig i safonau mabwysiadwy Lled 1.6m 1.6m Wide Footway to adoptable standards
- Stribed gwasanaethu arfaethedig 600mm llydan i safonau mabwysiadol Proposed service strip 600mm wide to adoptable standards
- Wal gynnal arfaethedig Proposed retaining wall

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 11/1/18
Llofnod/signature

REF NO	NEWIDIADAU MODIFICATIONS	CAN BY	REDDIAD DATE	DRP
C	Reduce footway to hardstrip around Ch.80m on hammerhead	SR	09/01/2018	DRP

YGC

CYNLLUN / SCHEME :

CCG - PROPOSED NEW BUILD
WAUN HELYG, CRICCIETH

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

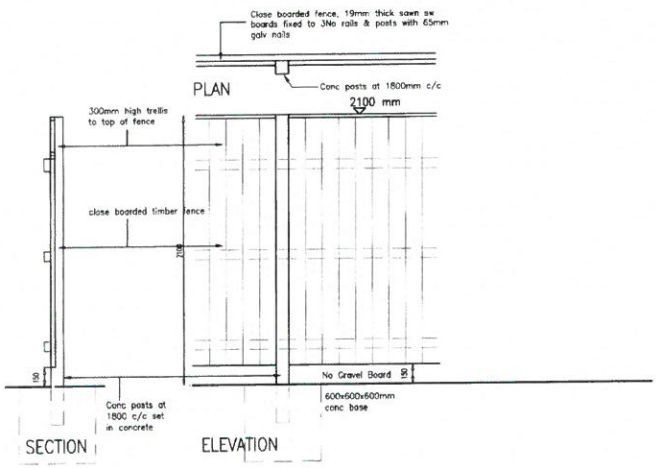
TREFNIANT CYFFREDINOL
GENERAL ARRANGEMENT

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY :	SR	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN :	18/08/2016
GWIRWYD GAN : CHECKED BY :	DRP	DYDDIAD GWIRWYD : DATE CHECKED :	18/08/2016
Tafler Sheet	1 of 1	GRADDFEYDD : SCALES :	AS SHOWN @ A1

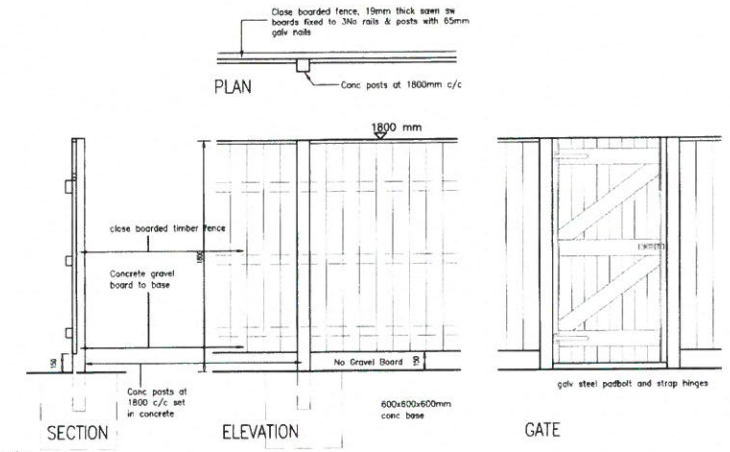
Rhif Lluniad
Drawing No. 5382/GA/100

CYM REV C

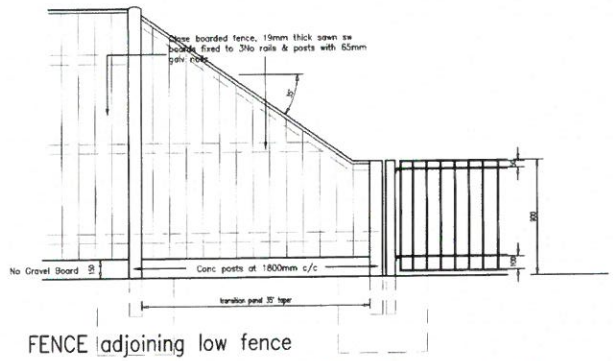
Tud. 33



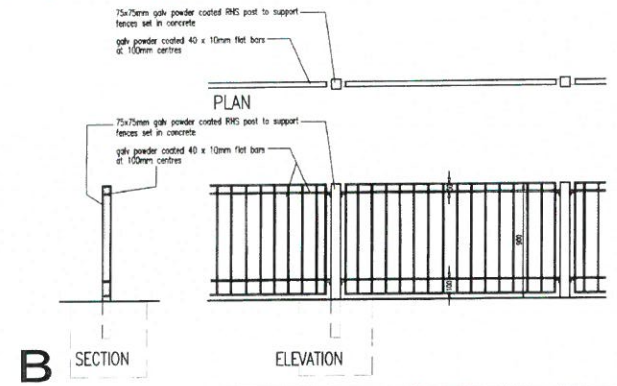
A FENCES between rear gardens and adjoining land



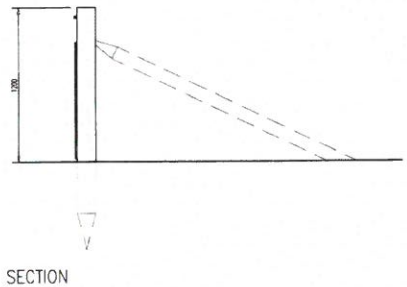
C FENCES between front garden and rear adjoining gardens

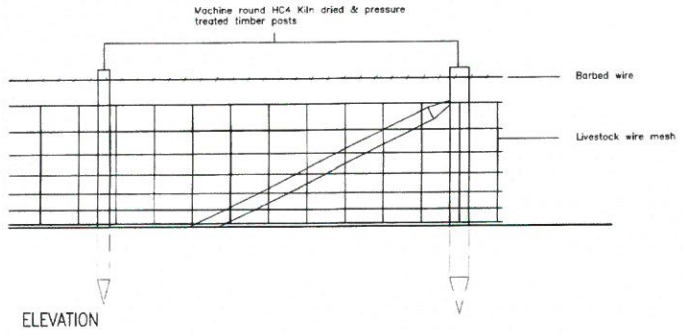


FENCE adjoining low fence



B





D

This Drawing is Copyright
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING
PAPER SIZE A1

NOTES

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 11/1/18
Llofnod/signature

A	Gravel boards removed	09.01.18

BOUNDARY DETAILS 1

10 new dwellings at:
Waun Helyg
Criccieth

Cartrefi Cymunedol Gwynedd

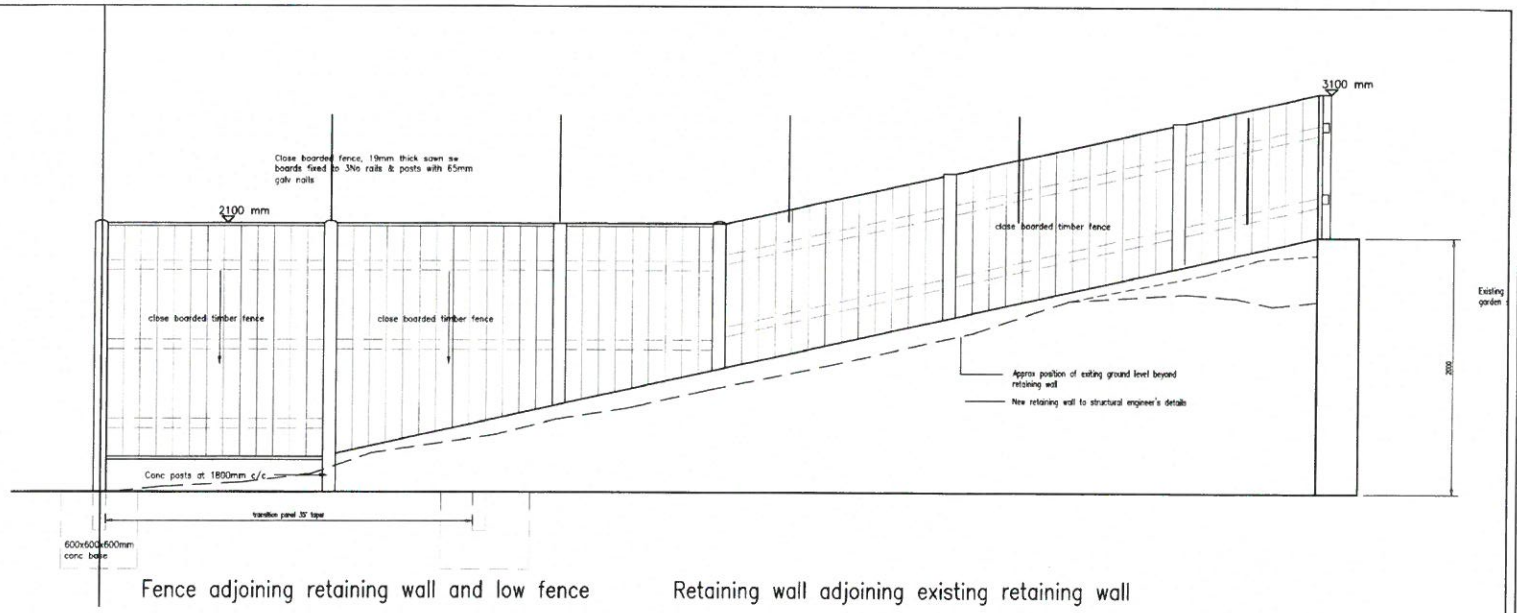
1:10@A1

KD 08.09.2016

1818-102A

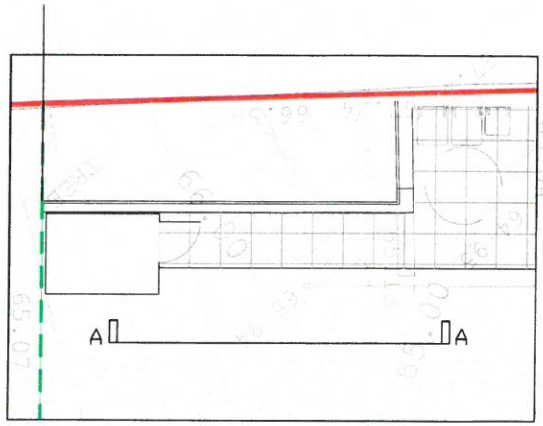
B Y A

B Y A Limited
Alina House,10 St Vincent Street, Liverpool, L3 5XW
Tel: 0151 708 6121 Fax: 0151 708 9141



Fence adjoining retaining wall and low fence

Retaining wall adjoining existing retaining wall



This Drawing is Copyright
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING
PAPER SIZE A1

NOTES

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyn ... 11/1/18
Llofnod ... GTh

A Retaining wall / fence revised 11.01.18

BOUNDARY RETAINING WALL DETAILS 2

10 new dwellings at:
Waun Helyg
Criccieth

Cartrefi Cymunedol Gwynedd

1:10@A1

KD 08.09.2016

1818-103

B Y A

ARCHITECTS PROJECT MANAGERS PROPERTY CONSULTANTS CONSULTANTS

B Y A Limited
Alina House,10 St Vincent Street, Liverpool, L3 5XW
Tel: 0151 708 6121 Fax: 0151 708 9141

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C17/1118/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20/11/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Glyder**
Bwriad:	**Dymchwel yr adeilad presennol a codi adeilad deulawr newydd er mwyn darparu 8 fflat a darparu llecynau parcio**
Lleoliad:	**4-5, Trem Elidir, Bangor, Gwynedd, LL57 2UF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd yma ar gyfer dymchwel siop a dau fflat presennol a chodi adeilad deulawr newydd yn ei le, ar gyfer darparu 8 fflat a chreu darpariaeth parcio. Llain cornel ydyw gyda'r datblygiad i'w osod ar ffurf siâp 'L', mewn dau floc o 4 uned. Byddai'r adeilad wedi ei orffen gyda tho llechi a waliau allanol yn gymysgedd o rendr, bricsen a byrddau pren. Byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- 4 fflat – 1 ystafell wely (2 berson)
- 4 fflat – 2 ystafell wely (3 person)

1.2 Bwriedir darparu 16 o lecynnau parcio fel rhan o'r datblygiad, gyda 2 ohonynt ar gyfer yr anabl, yn ogystal â darparu storfa biniau/ailgylchu. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd:

- Datganiad o eglurhad am y bwriad
- Datganiad Mynediad
- Arolwg Cynefin estynedig rhan 1 ac Arolwg Ystlumod
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Datganiad Dull Ystlumod
- Arolwg Coed

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor. Nid yw'r safle wedi ei glustnodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth a rhed ffordd ystâd Trem Elidir i flaen y safle a ffordd ystâd Lon y Glyder i'r ochr. I'r gogledd ddwyrain o'r safle mae adeilad Coleg Menai, i'r de ddwyrain ceir rhes o efeilldai preswyl deulawr a bloc o fflatiau tri llawr yn union i'r cefn. Ceir parc chwarae i'r gogledd orllewin gyferbyn â Lôn y Glyder.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

Polisi Strategol (PS 1): Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 2: 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
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
MAN 3: Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig oddi mewn i ffiniau datblygu
PS 16: Darpariaeth Tai
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
PS 18: Tai fforddiadwy
TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (Ebrill 2010)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ymholiad cyn cais C16/1328/11/YM: Codi 8 o fflatiau. Safle o fewn ffin datblygu yn dderbyniol mewn egwyddor. Rhoddwyd sylwadau ynglŷn â dyluniad, mwynderau, parcio ar y cynnig.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref:	Dim gwrthwynebiad, fodd bynnag yn gofyn bod amod meddiannaeth gan berson lleol a darpariaeth i ofod cymunedol yn y cyffiniau.
Uned Drafnidiaeth:	Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Nodir presenoldeb llwybrau cyswllt (link paths), sef llwybrau a statws priffyrdd ar hyd cwrtil blaen y safle ac argymhellaf gau'r rhain trwy'r Ddeddf Gwlad a Thref. Argymhellaf gynnwys amodau perthnasol os caniateir y cais.
Uned Strategol Tai:	**Gwybodaeth am angen:** Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal. **Addasrwydd y Cynllun:** Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :- **Cyfarch y**r angen yn yr ardal

	Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd y datblygiad yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygiad (*Development Quality Requirements - DQR*). Mae wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.
Uned Gwasanaeth Iaith Gymraeg:	Heb eu derbyn.
Uned Bioamrywiaeth:	Ystlumod: Mae'r Datganiad Dull Ystlumod yn argymell i leihau risg i ystlumod y dylid dymchwel yn ystod misoedd y gaeaf 1 Medi -1 Mai. Nid yw'n cadarnhau pryd fyddant yn gwneud y gwaith felly nid oes modd ei orfodi. Coed: Mae'r adroddiad coed wedi ei ysgrifennu gan ecolegydd ac nid gan arbenigwr coed. Awgrymir bod adroddiad coed yn cael ei gyflwyno i safonau BS 5837:2012 mewn perthynas â dyluniad, dymchwel ac adeiladu.
Dŵr Cymru:	Mae carthffos gyfunol ddisgyrchiant yn croesi'r safle. Os yw'r bwriad yn croesi'r llwybr yna byddai angen ei gwyro. Mae'r datblygwr yn bwriadu cael gwared â dŵr gwastraff trwy'r system garthffos gyhoeddus a dŵr wyneb i'r suddfan ddŵr. Mae Dŵr Cymru yn ystyried y trefniadau draenio yn foddhaol mewn egwyddor ond yn cynnig amod. Mae cyflenwad dŵr ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig.
Gwasanaeth Tân ac Achub:	Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 3 Ionawr 2018. Derbyniwyd sylwad yn cefnogi'r cais ond yn nodi: • Angen i'r datblygiad fod o dan bolisi gosod lleol. • Bydda'n braf cael gofod cymunedol fel rhan o'r ddarpariaeth.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel siop/dau fflat sydd wedi bod yn wag ers chwe mlynedd ac adeiladu 8 o anheddau yn eu lle. Sylweddolir y byddai peth golled o golli siop groser bach o fewn ffin datblygu, fodd bynnag o ystyried bod gwasanaeth tebyg arall o fewn cerdded, ei bod wedi bod yn wag am gyfnod hir a na fyddai'r defnydd anheddol newydd yn cael effaith ar ddefnydd cyfagos, ystyrir fod y bwriad yn cwrdd â

meini prawf polisi MAN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn yr achos yma.

5.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor ac yn ddatblygiad cynaliadwy ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, felly mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn cwrdd â gofynion polisi CYFF 1 a PS 5 o'r CDLL. Mae polisi TAI 1 CDLL yn ogystal yn gefnogol i ddarparu tai o fewn ffin ddatblygu canolfannau isranbarthol Bangor, yn cynnwys tai ar safleoedd wedi eu dynodi a safleoedd ar hap addas fel yn achos y cais presennol. Derbyniwyd cadarnhad gan yr uned polisi nad yw'r ffigyrau darpariaeth ar hap wedi eu cyrraedd, felly byddai'r 8 uned arfaethedig yn cyfrannu yn bositif tuag at y ddarpariaeth hynny ym Mangor. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 17 a TAI 1 CDLL.

5.3 Gan fod y bwriad yn ddatblygiad tai o 2 neu fwy o unedau, mae Polisi TAI 15 o'r CDLL ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') yn nodi fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Cymdeithas Dai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yw'r ymgeisydd yma, ac mae'r holl unedau (100%) yn cael eu cynnig fel anheddau fforddiadwy ar gyfer eu rhentu'n gymdeithasol. Yn ogystal mae fforddiadwyedd y tai hyn yn cael ei reoli a'i adlewyrchu ym maint a dyluniad y tai eu hunain ac felly yn unol gyda'r canllawiau a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).

5.4 Yng nghyswllt yr angen ar gyfer datblygiad tai o'r math hwn mae'r cais yn cynnwys Datganiad Tai Fforddiadwy, sydd yn egluro eu rhesymeg dros ddarparu 4 fflat -1 llofft (2 berson) a 4 fflat - 2 lofft (3 person). Dengys y datganiad ffigyrau ynglŷn â phroffil stoc presennol cymdeithasau tai a CCG yn Ward Glyder, Bangor, sy'n dangos nad oes unrhyw fflatiau un llofft ar gael a dim ond 9 fflat 2 lofft. Mae rhestr aros gan Dîm Opsiynau Tai Gwynedd yn nodi bod 66 o geisiadau am Fflat 1 llofft a 63 am Fflat 2 lofft yn ward Glyder yn seiliedig ar ffigyrau Awst 2017. Mae tystiolaeth amlwg felly bod angen am fflatiau o'r fath ar gyfer unigolion a theuluoedd ar rent cymdeithasol yn y ward. Maent yn manylu bod cyflwyno'r Dreth Llofft yn golygu bod mwy o angen am unedau 1 a 2 lofft i ail leoli tenantiaid sydd yn tan feddiannu tai 3 llofft gan ryddhau tai mwy o faint i deuluoedd ar rent cymdeithasol yn y ddinas. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at wella darpariaeth o'r math a maint yma o dai yn y ddinas ac yn cwrdd â gofynion polisi TAI 8, ble mae'n annog cymysgedd briodol o dai. Mae ymateb Uned Strategol y Cyngor yn nodi fod y wybodaeth o safbwynt yr angen yn gyson gyda'r angen yn yr ardal, ac y byddai'r datblygiad yn cyfarch yr angen hwnnw.

5.5 Derbyniwyd sylw gan y Cyngor Tref a gan drydydd parti yn gofyn fod y fflatiau ar gyfer meddiannaeth gan berson lleol, fodd bynnag nid yw'n ofynnol gosod cyfyngiadau meddiannaeth lleol ar dai newydd yng Nghanolfan Is Ranbarthol Bangor. Tynnwyd sylw'r ymgeiswyr i'r sylwadau ac maent yn ystyried cyflwyno Cynllun Gosod Lleol yma. Ymddengys o sylwadau'r Uned Strategol Tai fod y bwriad wedi ei gynnwys o fewn rhaglen fyddai yn derbyn cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru. Credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 15 o'r CDLL heb yr angen i'w rheoli drwy Gytundeb Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio 1990 ond yn hytrach drwy amod safonol fel yr argymhellir yn NCT2 a Chylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Mae'r modd hyn o ddelio gyda datblygiadau tai cymdeithasol hefyd yn gyson gyda'r ffordd mae'r Awdurdod hwn wedi delio gyda cheisiadau cyffelyb yn y gorffennol.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae Polisi PCYFF3 o'r CDLL yn ymwneud â dyluniad adeiladau ac mae'n cynnwys meini prawf cyffredinol ynglŷn â chymeriad, ffurf a dyluniad. Llain cornel ydyw hwn gyda rhes o efeilldai i'r ochr a bloc fflatiau trillawr i'r cefn. Adeilad deulawr ar ffurf gosodiad siâp 'L' fyddai'r datblygiad arfaethedig, gyda'r adain gefn fymryn yn uwch o ran lefel to oherwydd cynnydd bychan yn lefel y tir. Byddai'r drychiad blaen sy'n wynebu Ffordd Trem Elidir yn cyfateb i linell datblygu'r efeilldai cyfochrog ac yn gymharol debyg o ran graddfa. O ran ymddangosiad byddai talcen ganolog ar y blaen yn cynnig ychydig o ddiddordeb i'r fasad a phyrth cysgodol naill ochr. Nid yw'n ddyluniad arloesol ond ystyrir yn addas i'w leoliad. Byddai'r rhan blaen yn cynnwys y 4 fflat 1 llofft. Byddai'r adain gefn, sy'n wynebu Lôn y Glyder yn dilyn yr un patrwm manylion a'r wyneb blaen ond yn hirach ac yn cynnwys y 4 fflat 2 lofft. Ystyrir fod gosodiad a graddfa'r adeilad yn dderbyniol ar y llain cornel amlwg hwn ac yn debyg i batrwm adeiladau presennol y cyffiniau. O ran ei ymddangosiad, credir y byddai ei ddyluniad yn gweddu a pharchu ei gyd-destun safle heb achosi niwed gweledol i'r strydwedd. Byddai'n ddatblygiad fyddai'n gwneud defnydd effeithlon o lain sydd wedi sefyll yn segur er peth amser.

5.7 O agwedd gorffeniadau, byddai'r adeilad wedi cael eu gorffen gyda chymysgedd o frics coch, rendr gwyn a byrddau pren ar y pyrth gyda tho llechi a ffenestri a drysau Upvc llwyd. Byddai storfa finiau/ailgylchu yng nghornel de ddwyreiniol y safle a fydd yn gwasanaethu trigolion y fflatiau. Gan fod cymysgedd o orffeniadau yn y cyffiniau, gyda nifer o'r tai a fflat brics coch gwreiddiol wedi eu chwipio neu rendro mewn amrywiaeth o liwiau, ystyrir y byddai'r cymysgedd o orffeniadau allanol a gynhigir yn addas i'w gyd-destun ac yn gweddu cymeriad yr ardal gyfagos. Yn ogystal, mae'r amrywiol driniaeth terfynau a gynhigir ar gyfer y datblygiad yn gweddu ac yn rhesymol ar gyfer datblygiad o'r math hwn. Er mwyn sicrhau fod gwaith plannu a thirlunio yn cael ei ymgymryd ag ef ystyrir ei bod yn rhesymol gofyn am fanylion plannu er cymeradwyaeth ysgrifenedig er mwyn sicrhau fod y datblygiad gorffenedig yn dderbyniol ac yn gweddu i'r ardal. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd dyluniad ac edrychiad ac yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Datgan Polisi PCYFF 2 o'r CDLL y dylai datblygiadau wneud y defnydd gorau o dir, gan awgrymu dwysedd o leiaf 30 o unedau byw i'r hectar. Mae'r safle yn mesur 0.1 hectar o ran maint ac felly mae'r dwysedd o 8 fflat yn dderbyniol. Ystyrir fod datblygu'r nifer yma o unedau preswyl ynghyd â chynnwys y seilwaith a thirlunio angenrheidiol ar gyfer datblygiad o'r fath yn dderbyniol.

5.9 O ran mwynderau preswyl, rhaid cydnabod fod peth gor-edrych dros erddi tai Trem Elidir yn sgil y datblygiad a hynny o ystafelloedd cefn y llawr cyntaf. Fodd bynnag, mae'r tai hyn yn profi gor-edrych presennol dros eu gerddi oherwydd natur gosodiad yr ystâd a'r fflatiau. Er bod coed aeddfed yn cynnig ychydig o sgrin yng nghefnau'r gerddi a chefn y datblygiad, byddai'n anodd osgoi rhyw elfen o or-edrych mewn sefyllfa drefol o'r fath. Ar y cyfan, ni ystyrir y byddai'r gor-edych o'r datblygiad yn gwaethygu na chael effaith andwyol sylweddol wahanol ar fwynderau'r meddianwyr lleol i'r hyn a brofir yn bresennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Llain cornel yw'r safle sy'n ffinio gyda chyffordd a dwy ffordd ystâd ddi-ddosbarth. Mae'n safle hygyrch i drafnidiaeth gyhoeddus, cerddwyr a cherbydau. Yn bresennol mae darpariaeth parcio'r adeilad wedi ei leoli yng nghwrtil blaen yr eiddo. Byddai'r bwriad yn golygu cadw dau lecyn parcio anabl yn y blaen a chreu darpariaeth newydd ar Lôn y Glyder. Gan fod cryn wahaniaeth rhwng lefel Lôn y Glyder a lefel llawr y safle, gyda llecyn gwyrdd serth yn eu gwahanu, byddai'n ofynnol ymgymryd â gwaith peirianyddol i godi wal gynnal a llenwi mewn i greu'r ddarpariaeth parcio gyda llwybr troed o led digonol gyfochrog ar yr un lefel. Byddai'r datblygiad hefyd yn gwneud i ffwrdd a'r byr-lwybr cyswllt croeslinol diangen presennol sy'n croesi cornel y safle. Bydd mynediad gerbydol yn cael ei gadw islaw'r llecyn parcio yn paralel i Lôn Glyder i gadw mynediad gerbydol a thri llecyn parcio i'r fflatiau tri llawr cyfochrog sydd hefyd ym mherchnogaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Deallir bod trafodaethau wedi bod rhwng y datblygwyr a'r Uned Priffyrdd cyn cyflwyno cais a bod y cynlluniau yn unol â'r hyn a drafodwyd. Derbyniwyd sylwadau gan y Swyddog Priffyrdd i'r cais oedd yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'n nodi fod y llwybr cyswllt (link path) gyda statws priffyrdd arno a byddai'n rhaid mynd trwy'r broses ffurfiol trwy Ddeddf Gwlad a Thref i'w gau yn swyddogol a byddai'n ofynnol gosod amod o'r fath pe caniateir y cais. Mae'r swyddog hefyd yn awgrymu amodau safonol ynglŷn â dŵr wyneb a derbyn caniatâd i wneud gwaith ar briffordd. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Gan fod y bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol cyflwynwyd adroddiad ystlumod fel rhan o'r cais a Datganiad Dull ystlumod. Mae'r datganiad yn nodi nad oes dim tystiolaeth fod ystlumod yn clwydo yn yr adeilad ac mai lefelau isel yn unig o weithgaredd ystlumod sydd yn yr ardal breswyl gerllaw. Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth fodd bynnag yn bryderus am y mater, felly ystyrir yn rhesymol i osod amod na cheir ymgymryd ag unrhyw waith dymchwel yn ystod y tymor clwydo rhwng 1 Medi-1 Mai os na ellir profi a chytuno a'r Awdurdod Cynllunio Lleol o flaen llaw na fydd ystlumod yn cael eu niweidio nac aflonyddu.

5.12 Ceir dwy goeden aeddfed uchel o fewn safle'r datblygiad, sef un yng nghornel ddeheuol yr ardd ac un ger cwt y bloc fflatiau tri llawr cyfochrog. Er bod adroddiad coed wedi ei gyflwyno ar y cais , nid yw'n ymddangos fod hwn wedi ei wneud gan arbenigwr coed. Ymddengys o'r cynllun safle diweddaraf bod y coed dan sylw yn cael eu cadw a'u gwreiddiau yn cael eu gwarchod, ond nid yw'r Swyddog Bioamrywiaeth yn ystyried bod digon o fanylion yn yr adroddiad ynglŷn â hyn. Gan fod y rhain yn goed aeddfed dymunol ystyrir ei bod yn rhesymol gosod amod i gadw'r coed a 'datganiad dull' i'w gyflwyno cyn dechrau'r gwaith i ddangos sut y bwriedir gwarchod y coed yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu. Gyda'r amodau a nodir uchod ystyrir fod modd lliniaru'r effaith ar fioamrywiaeth, felly yn bodloni gofynion polisi PS 19 ac AMG 5 CDLL.

Darpariaeth Addysgol

5.13 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau, megis cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi wrth ddefnyddio'r fformiwla a'r wybodaeth a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol', y byddai'r nifer y

disgyblion yn ysgolion y dalgylch yn parhau yn is na'r capasiti ar gael o fewn yr ysgolion ac na fyddai angen cyfraniad ariannol felly. Mae'r cais felly yn cwrdd ag anghenion polisi PS 2 a ISA 1 a'r CCA.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.14 Derbyniwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais, er nad oedd yn hanfodol o dan ofynion polisi PS1 yn yr achos yma. Ni fyddai'r datblygiad preswyl yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd i'r anheddle ym Mholisi TAI 1. Mae tystiolaeth o angen lleol wedi eu cynnwys ar y cais gerbron sydd yn ofynnol am ddatblygiad preswyl o 5 unedau tai neu fwy ar safleoedd ar hap tu mewn i ffin datblygu.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisïau cenedlaethol a lleol, yn ogystal â'r ymatebion a dderbyniwyd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau cynllunio a restrir isod.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

1 Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
1 Unol gyda'r cynlluniau.
2 Amod safonol cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig.
3 Cytuno llechi to.
4 Cytuno gorffeniad waliau allanol.
5 Cyflwyno cynllun tirlunio er cymeradwyaeth o fewn deufis i gychwyn datblygu.
6 Amserlen gweithredu cynllun tirlunio.
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 Atal dŵr wyneb i'r briffordd
9 Gwyro llwybr cyswllt dan Adran 257 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 cyn dechrau'r gwaith
10 Amod Dŵr Cymru
11 Ni cheir dymchwel yn ystod tymor clwydo ystlumod (1 Medi-1 Mai)
12 Cyflwyno datganiad dull ar gyfer diogelu a gwarchod y coed a'i gwreiddiau yn ystod y cyfnod dymchwel ac adeiladu a'i weithredu yn unol â'r hyn a gytunir

Nodiadau Ffyrdd
Nodiadau Dŵr Cymru

Rhif y Cais / Application Number : C17/1118/11/LL

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

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

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseirl Russell-Hughes ac ni chaniatair ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
4-5 TREM ELIDIR, BANGOR

Dyluniad - Drawing
LOCATION PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2403:16:1

Graddfa - Scale
1:1250 A3

Dyddiad - Date
April 2016

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

N

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

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniatáir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
4-5 TREM ELIDIR, BANGOR

Dyluniad - Drawing
EXISTING SITE PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2403:16:2

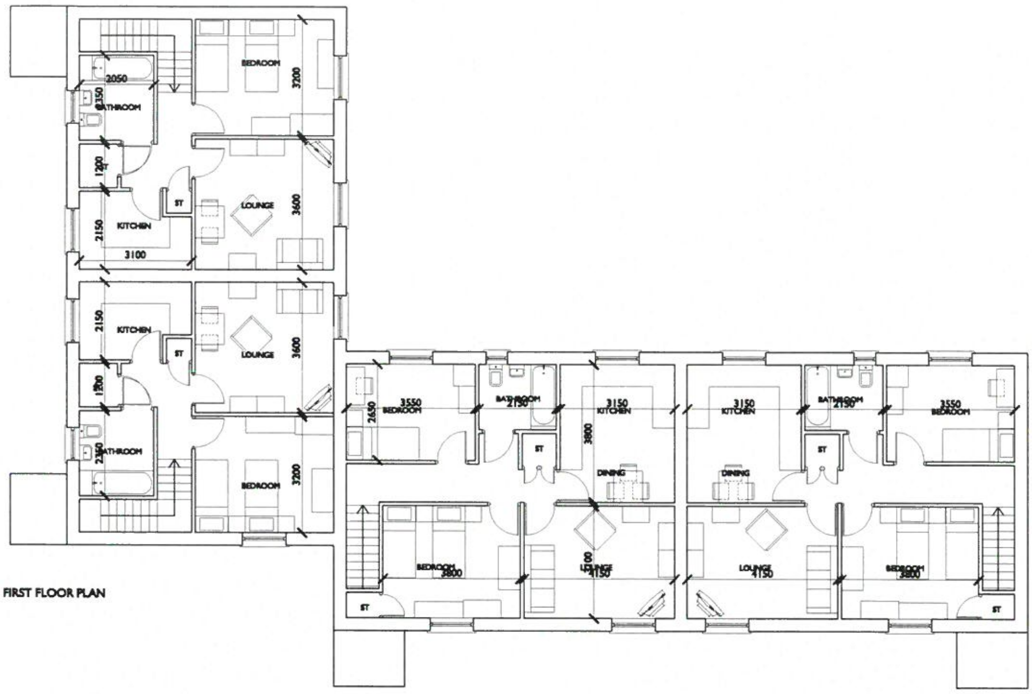
Graddfa - Scale
1:200 A3

Dyddiad - Date
April 2016

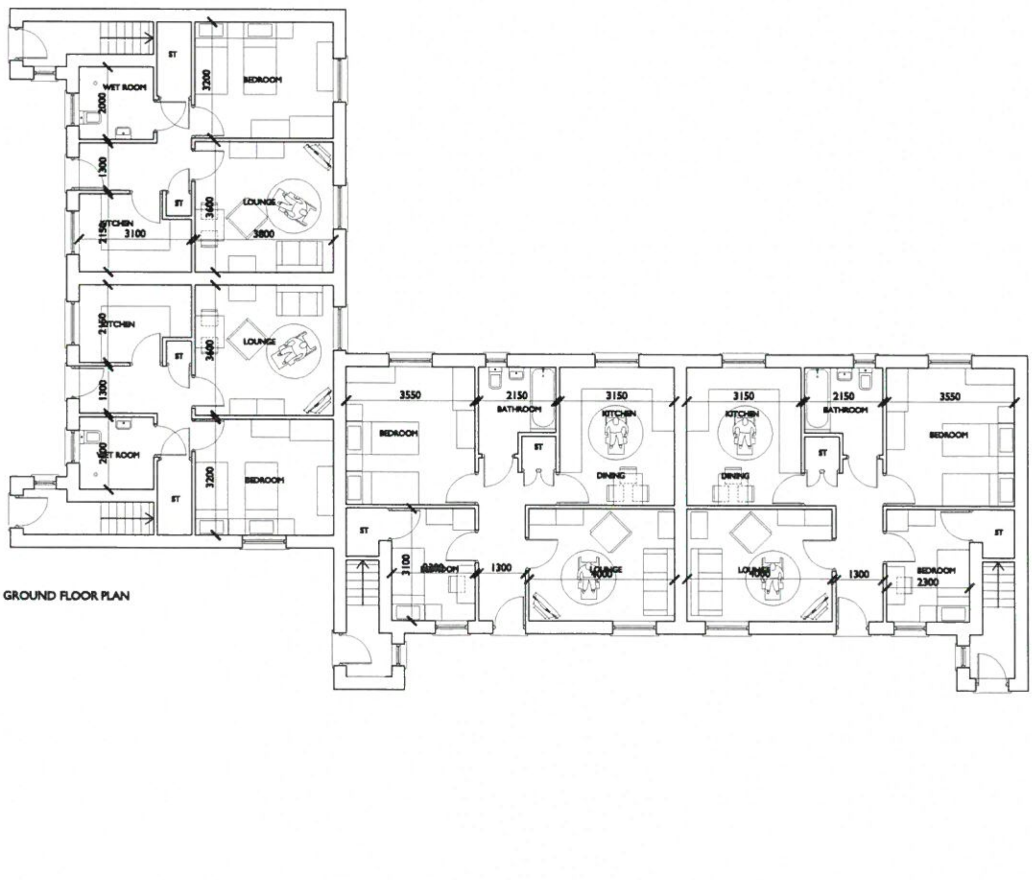
russell-hughes cyf
penseiri/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

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



FIRST FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN

Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

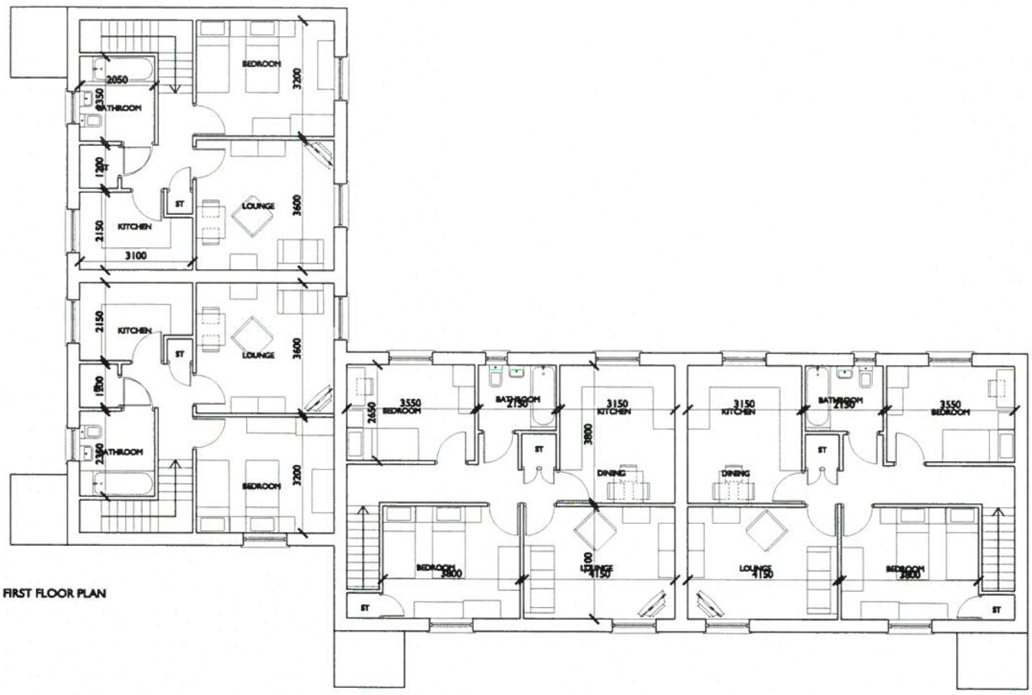
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

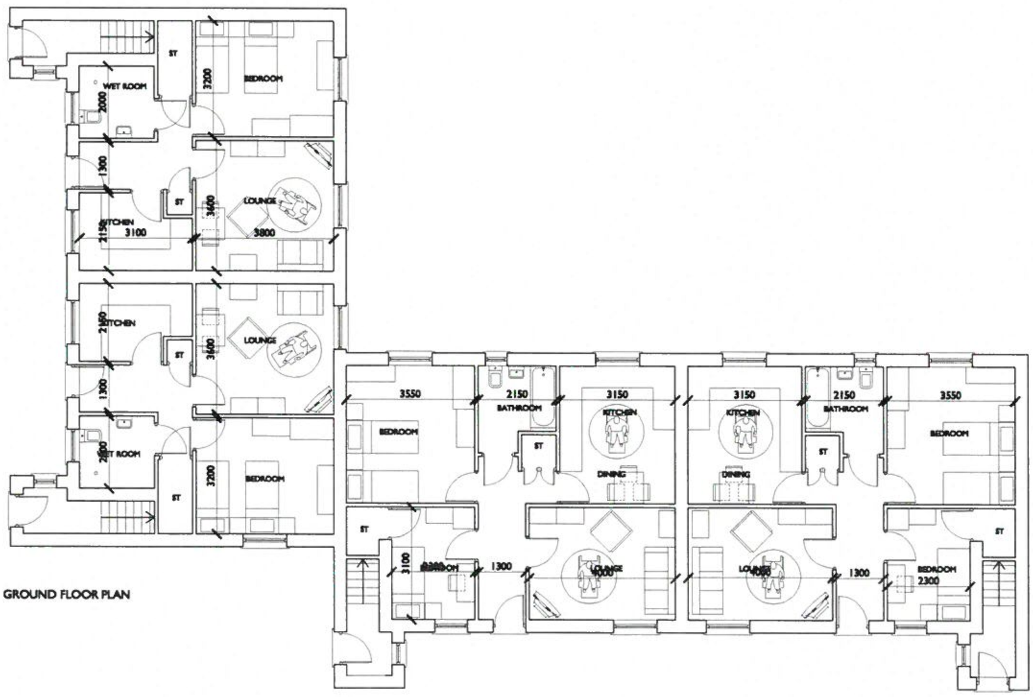
Cynllun - Job
TREM ELIDIR,
BANGOR
Dyluniad - Drawing
PROPOSED FLOOR PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2403:16:4
Graddfa - Scale
1:100
Dyddiad - Date
Oct 2017

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



FIRST FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN

Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
TREM ELIDIR,
BANGOR

Dylunio - Drawing
PROPOSED FLOOR PLAN

Rhif Dylunio - Drawing No.
2403:16:4
Graddfa - Scale
1:100
Dyddiad - Date
Oct 2017

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

STREET ELEVATION

REAR ELEVATION

REAR ELEVATION

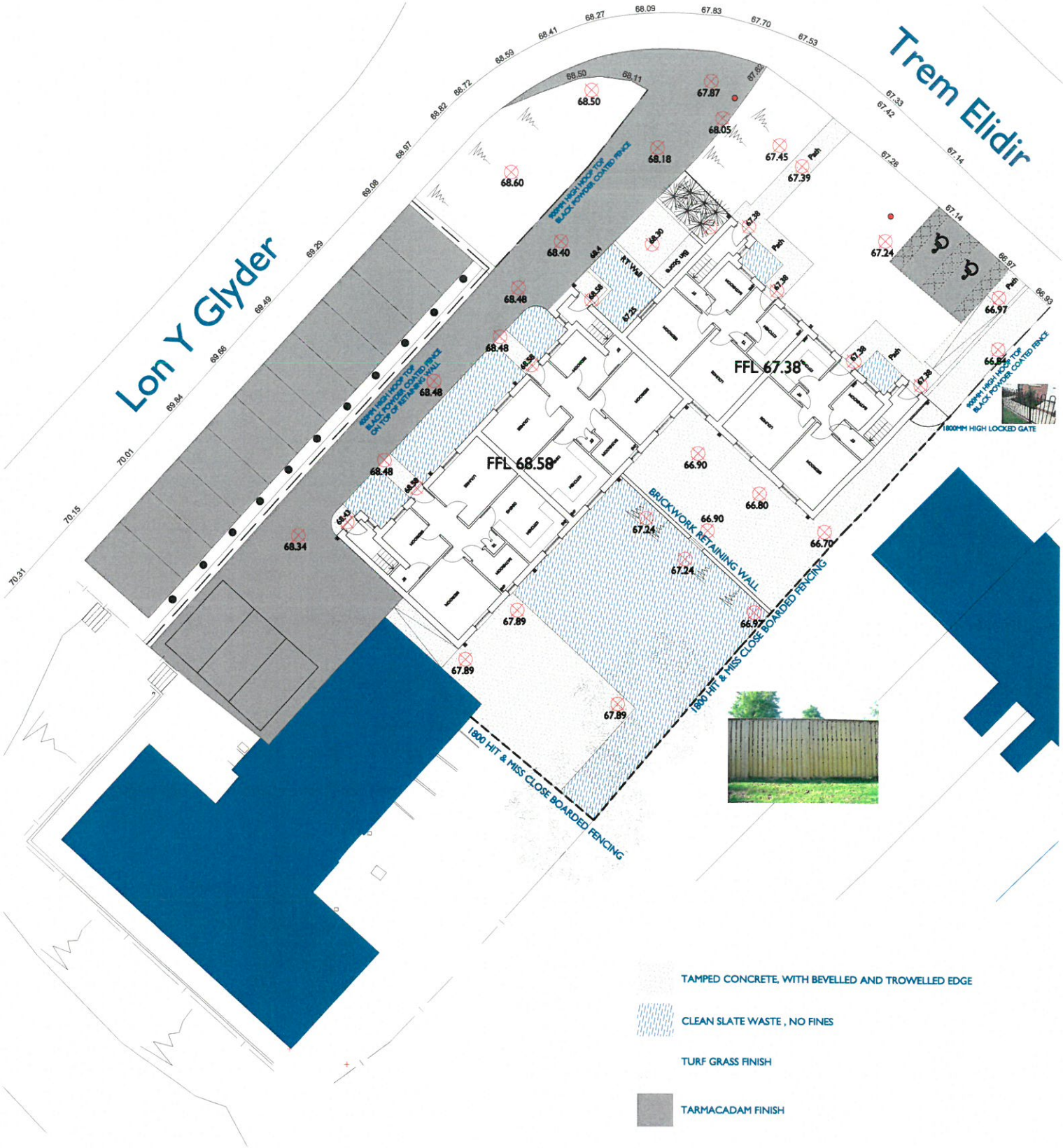
STREET ELEVATION

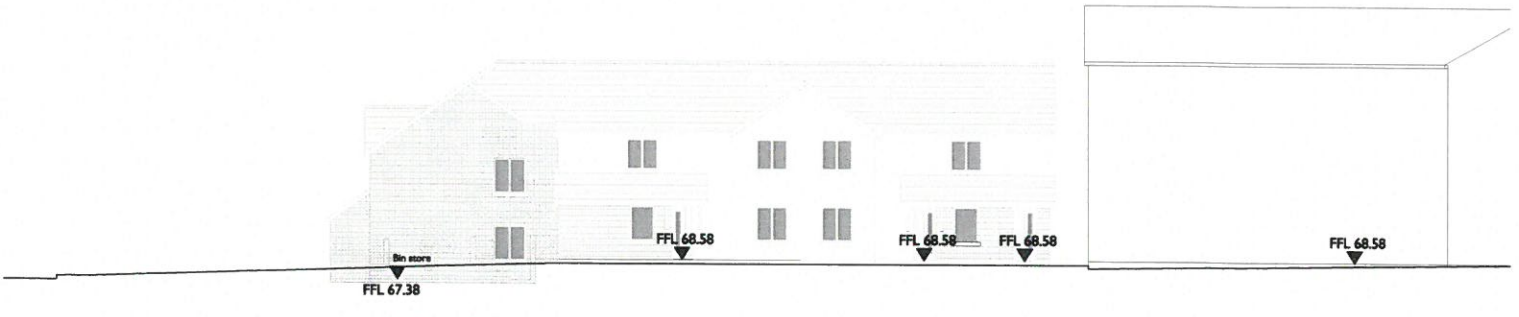
CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

DATBLYGIAD FFLATIAU YN TREM ELIDIR BANGOR
FLATS DEVELOPMENT AT TREM ELIDIR, BANGOR

2403:16:P5
1:100 @ A3
Oct 2017

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





STREET ELEVATION

CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

DATBLYGIAD FFLATIAU YN TREM ELIDIR, BANGOR
FLATS DEVELOPMENT AT TREM ELIDIR, BANGOR

2403:16:P6
1:100 @ A3
Oct 2017

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

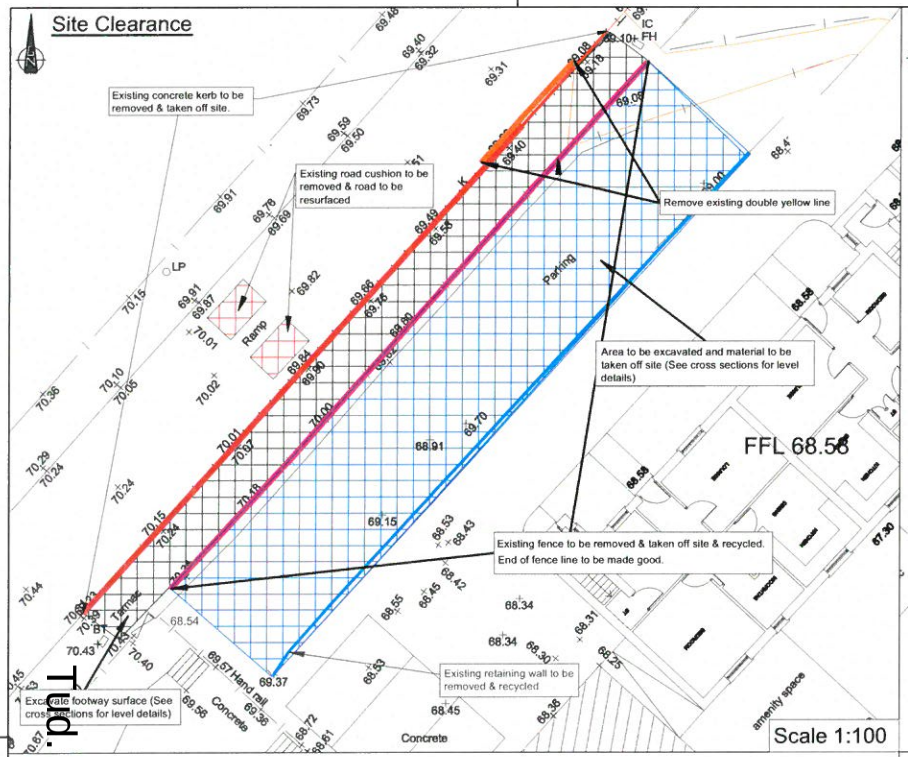
CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

DATBLYGIAD FFLATIAU YN TREM ELIDIR BANGOR
FLATS DEVELOPMENT AT TREM ELIDIR, BANGOR

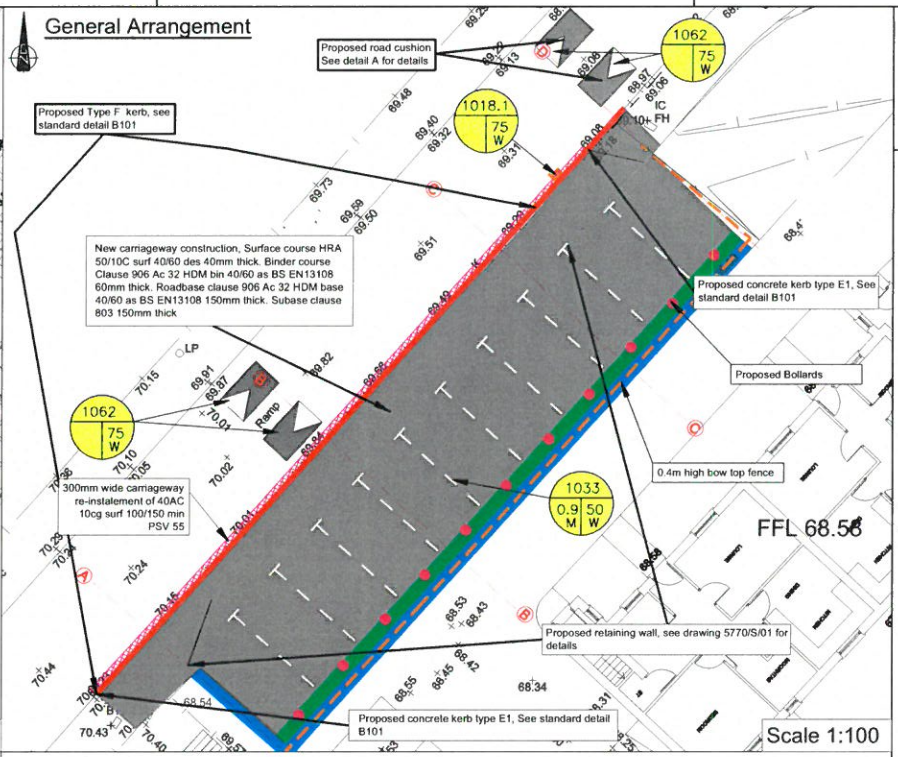
RAF Dylunio - Drawing No.
2403:16:P7
Graddfa - Scale
1:100 @ A3
Cyfeirlad - Date
Oct 2017

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

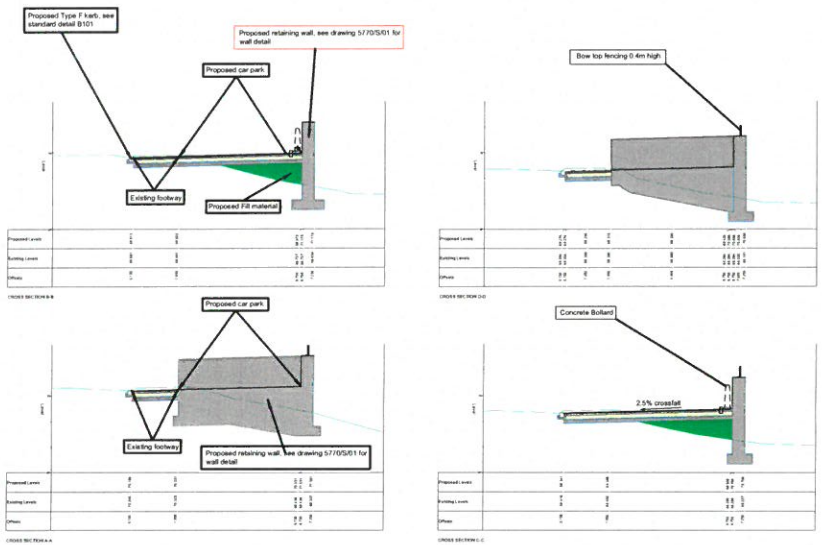
Site Clearance

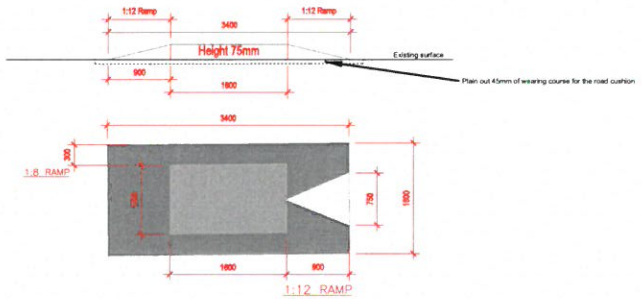


General Arrangement



Cross sections





Deatil A – Details of Proposed Road Cushions (Not to scale)

ROAD MARKINGS SCHEDULE

DIAGRAM No's REFER TO THE TRAFFIC SIGNS REGULATIONS AND GENERAL DIRECTIONS 2002.

Diag. No.	Type Of Roadmarkings	Mark	Gap	Width	Studs
1018.1	Double Yellow Line Marking (75mm apart)	N/A	N/A	75mm	N/A
1062	Hump Triangle Marking	1000mm	N/A	75mm	N/A
1033	Edge of carriageway parking bay Marking	600mm	600mm	50mm	N/A

ALL ROAD MARKINGS TO BE LAID IN WHITE (OR OTHERWISE STATED)REFLECTORISED THERMOPLASTIC SCREED MATERIAL WITH SURFACE APPLICATION OF SOLID GLASS BEADS TO SHW CLAUSE 1212. (Except retroreflectivity for yellow (class 2) designated as class RO (no requirement))

Note: EXACT POSITION OF ALL PROPOSED TRAFFIC SIGNS AND ROADMARKINGS TO BE AGREED ON SITE BY THE ENGINEER.

CLEIENT/CLIENT :

CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

NODIADAU/NOTES

Site Clearance
Footpath site clearance

General Site Clearance
Site clearance for proposed car park

Carriageway construction
Surface course HRA 50/10C surf 40/60 des 40mm thick. Binder course Clause 906 Ac 32 HDM bin 40/60 as BS EN13108 60mm thick. Roadbase clause 906 Ac 32 HDM base 40/60 as BS EN13108 150mm thick. Subase clause 803 150mm thick.

Footway surface material
*AC 6 dense surf 100/150 20mm thick
*AC 20 dense bin 100/150 50mm thick
150mm of type 1 sub-base

Retaining wall
See Cross section for detail & 5770/S/01

*See General Arrangement drawing for bollard detail

* See General Arrangement drawing for bow top detail

Based on the Ordnance Survey mapping with the permission of the Controller of Her Majesty's Stationery Office. © Crown copyright and database rights. Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.

Cyngor Gwynedd – 100023387 – 2017

REV NO.	REVISIONS	DRAWN BY	CHECKED BY	APPROVED BY
A	Additional external finishes	GWW	31/10/2017	WTL

YGC Ffyrdd Roads

CYNLLUN / SCHEME :

TREM ELIDIR, BANGOR

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

GENERAL ARRANGEMENT

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY :	GWW	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN :	31/10/17
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	WTL	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	31/10/17
Tyfen Sheet 1 of 1		GRADDFEYDD : SCALES :	As shown
Rhif Lluniad Drawing No.	5770/GA/100	CYW REV	A

Tud. 51

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C17/1269/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**22/12/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Dymchwel yr adeiladau presennol a chodi 8 tŷ fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa a llecynnau parcio**
Lleoliad:	**Tir yn Tai'r Efail, Penrhos Road, Bangor, Gwynedd**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AC I AMODAU PERTHNASOL.**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 8 tŷ fforddiadwy ac sydd i'w datblygu gan yr ymgeisydd a'i drosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais yn datgan byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweithredu'r safle. Mae'r safle yn cyn-safle gweithdy saer/adeiladwr. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-

- Codi 4 uned breswyl 1-llofft ar ffurf tai par yn nhu blaen y safle a chyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Penrhos). Bydd yr elfen yma o'r datblygiad yn golygu dymchwel adeilad presennol un llawr.

- Codi 4 uned breswyl 3-llofft ar ffurf teras yn nhu cefn y safle. Bydd yr elfen yma o'r datblygiad yn golygu dymchwel nifer o adeiladau/gweithdai presennol o fewn cwrtil safle'r cais.

- Creu llecynnau parcio ar gyfer 11 cerbyd ynghyd a mannau troi oddi fewn i'r safle.

- Darparu llecynnau storio sbwriel a beiciau.

- Tirlunio o amgylch ac o fewn y safle.

- Gwelliannau ac uwchraddio gwyneb y llwybr troed/hawl tramwyo cyhoeddus (Rhif 11 Pentir) sy'n rhedeg ar hyd ffin gogleddol y safle drwy ei ledu a chreu pafin.

- Codi ffens preifatrwydd 1.8m o uchder uwchben wal 600mm ar hyd ffin dwyreiniol y safle y tu cefn ac i'r ochr o'r 4 ty ar ffurf teras.

1.2 Fel rhan o'r cais cyflwyniwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Datganiad Cynllunio.
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.
- Arolwg Adar ac Ystlumod.
- Datganiad Angen Tai wedi ei baratoi gan CCG.

1.3 Bydd uchder y tai deulawr yn amrywio o 8.m i'r tai teras yn y cefn i 8.3m i't tai par yn nhu blaen y safle. Bydd llechi naturiol i'r toeau, waliau o waith bric glan/rendr lliw/llechi llorweddol a charreg naturiol i'r plinth ynghyd ac agoriadau UPV-c lliw llwyd tywyll.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir gweddol wastad gyda'r tir yn codi oddeutu 1m. Hyd yn ddiweddar mae'r tir wedi bod yn cael ei ddefnyddio at ddiben cymysg ar gyfer busnes trefnwyr angladdau ac fel gweithdy saer/adeiladwr Defnydd Dosbarth B1/B2 a B8. Lleolir y safle oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (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 lleolir yr hawl tramwy cyhoeddus (Llwybr Cyhoeddus Rhif 11 Pentir) ynhghyd a gardd yr annedd a adnabyddir fel Edli, i'r dwyrain lleolir gerddi cefn

anheddau preswyl Ffordd Cynnan, i'r de lleolir anheddau preswyl Ffordd Cynnan ac i'r gorllewin lleolir anheddau preswyl gan gynnwys teras Tai'r Efail.

1.6 Mae'r safle yn mesur oddeutu 0.17ha gyda arwynebedd llawr mewnol yr unedau 1-llofft yn nhu blaen y safle yn mesur 51.7m2 (heb gynnwys y grisiau cymunedol) gyda'r unedau 3-llofft yng nghefn y safle yn mesur 98m2. Mae'r unedau wedi cael eu dylunio a'u darparu er mwyn ymateb a chydymffurfio gyda dogfen Llywodraeth Cymru - Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Mae'r datblygiad o fewn y rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

1.7 Bydd y fynedfa presennol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei wella drwy ei ledu a gosod yr unedau newydd 1-llofft yn eu hol o gerbydlon y ffordd sirol er mwyn gwella'r weledigedd i'r ddau gyfeiriad. Mae bwriad hefyd, fel rhan o'r cais, i uwchraddio gwyneb yr hawl tramwy cyhoeddus presennol i safonnau mabwysiedig y Cyngor gan gynnwys darparu llwybr troed pwrpasol. Er nad yw'n rhan o'r cais cynllunio bwriedir ymestyn yr encilfa presennol sydd o flaen y safle er mwyn creu llecynnau parcio ychwanegol ar gyfer y cyhoedd.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

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 AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

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 TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol (Bangor) a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

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

CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisïau 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 Cais rhif C16/0709/25/AM – caniatad amlinellol wedi ei roi yn Hydref, 2016 ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol a chodi 3 ty llawr ag hanner yn eu lle.

3.2 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y17/000277 - datblygiad preswyl. Ymatebodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLL) drwy ddatgan:- (i) bod y safle oddi fewn i'r ffin datblygu a bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor; (ii) mae'r safle yn dderbyniol ar sail main tar gyfer ymgymryd a 3 annedd; (iii) annodd mynegi barn ar ddyluniad a'r effaith ar fwynderau preswyl gan nad oed manylion o'r anheddau wedi eu derbyn; a (iv) argymell bod y lleiniau yng nghefn y safle yn rhai un llawr er mwyn diogelu mwynderau preswyl trigolion cyfagos.

3.3 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y17/001786 – dymchwel adeiladau presennol a chodi 9 ty fforddiadwy. Ymatebodd yr ACLL drwy ddatgan:- (i) bwriad yn dderbyniol ar sail polisi tai gan ei fod yn darparu 100% tai fforddiadwy; (ii) bod 9 ty yn or-ddatblygiad o'r safle a byddai'n debygol o amharu ar fwyndrau preswyl trigolion lleol; (iii) pryder gan yr Uned Drafnidiaeth ar sail gor-ddatblygiad a diffyg llecynnau parcio a throi digonnol; (iv) hanes cynllunio yn faterol i unrhyw ymholiad/cais cynllunio sy'n datgan bod 3 annedd yn dderbyniol ar y safle hwn.

3.4 O ganlyniad i phryderon yr ACLL ac yn dilyn ymweliad safle fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn lleihau dwysedd y datblygiad arfaethedig ac ymatebwyd drwy ddatgan:- (i) bod dwysedd o 8 ty, gosodiad y tai ynghyd a'u dyluniadau yn dderbyniol; (ii) bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r darpariaeth parcio/troi ynghyd a gwelliannau i'r fynedfa yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol a (iii) bydd unrhyw gais cynllunio yn destun y broses ymgynghori statudol gyda unrhyw sylwadau yn cael eu hystyried pan yn delio gyda'r cais ei hun.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad ond nodwyd bod rhan o'r lleoliad yn cynnwys llwybr cyhoeddus sy'n cysylltu a safle Redrow.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gyda'r darpariaeth parcio yn cyd-fynd a gofynion safonau parcio CCS Cymru ynghyd a'r ffordd stad o ddyluniad sy'n dilyn canllawiau dylunio ffyrdd stad y Cyngor. Argymell cynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb.
Dŵr Cymru:	Amod parthed gwaredu dwr aflan yn unig o'r safle i'r gyfundrefn gyhoeddus.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Strategol Tai:	• Mae'r wybodaeth a gynhwysir yn y cais cynllunio (ffynonhellau Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin y Cyngor) yn adlewyrchu'r angen am y fath yma o dai yn yr ardal. • Mae Cymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) ac bydd yr eiddo yn cwrdd a gofynion Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. • Mae'r datblygiad o fewn y rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.
Tai Teg:	Dim ymateb.
Uned Bwrdeistrefol (Gwastraff):	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Angen sicrhau bod y datblygiad yn cynnwys tirlunio addas ynghyd a chynnwys llochesi ar gyfer adar yn nythu.
Rheolwr Gwasanaethau'r Iaith Gymraeg:	Dim ymateb.
Uned Cefn Gwlad a Mynediad:	Sylwadau yn ymwneud â:- • Llwybr troed pwysig yn rhedeg heibio safle'r cais sydd angen ei ddiogelu.

- Rhoi ystyriaeth i atal cerbydau barcio yn yr ardal ble mae'r llwybr cyhoeddus yn cysylltu gyda'r stad arfaethedig.
- Sicrhau fod cyrbiau smwt yn cael eu gosod lle mae'r llwybr yn cysylltu a'r man troi arfaethedig.
- Pe tai'r cais yn cael ei ganiatau gofynir i'r ymgeisydd gysylltu gyda'r Uned er mwyn trafod a oes angen cau'r llwybr yn ystod y gwaith adeiladu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Cwestiynnu'r angen am fwy o dai fforddiadwy gan ystyried datblygiad diweddar Redrow ynghyd â'r holl dai eraill sydd ar werth yn y ddinas
- Byddai'r datblygiad yn effeithio'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd (cerddwyr a cherbydau) gan ystyried pa mor brysur yw Ffordd Penrhos a bod ceir yn parcio ar y gerbydlon deheuol a fydd yn lleihau gweledegd tua'r de.
- Byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch swn, llygredd golau, colli preifatrwydd a materion diogelwch.
- Bwriad yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle o'i gymharu a'r cais blaenorol am 3 ty yn enwedig ar sail y nifer o ddeiliaid all drigo yn y tai eu hunain.
- Nid yw 11 llecyn parcio yn ddigonnol ac bydd hyn, o bosib, yn golygu ceir yn parcio ar gerbydlon y ffordd gyfagos – oes bosib cynnwys amod sy'n diogelu llecynnau parcio presennol ar gerbydlon y ffordd?
- Ni fydd yr ysgolion lleol yn gallu ymdopi gyda mwy o ddisgyblion yn eu mynychu.
- Byddai'r llwybr troed rhwng y tai arfaethedig a Thai'r Efail yn creu problemau anghymdeithasol.
- Math o dai a fwriedir allan o gymeriad i'r ardal hwn.

Mewn ymateb i'r pryderon uchod cyflwyniwyd y sylwadau canlynol gan yr ymgeisydd:

- Credir bod dwysedd o 8 ty ar y safle yn dderbyniol gan ystyried gosodiad a dyluniad diwygiedig y tai arfaethedig ac na fyddent yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol.
- Mae Ffordd Penrhos a chyfyngder cyflymdra o 30 m.y.a. ac mae'r gyffordd i'r ffordd sirol ei hun wedi ei ddylunio i ofynion safonnau statudol perthnasol. Bydd newidiadau i'r fynedfa yn welliant i'r sefyllfa bresennol ble ceir mynediad is-safonnol yn gwasanaethu busnes diwydiannol.
- Bydd croesfan cerddwyr newydd yn cael ei ddarparu bob ochr i'r fynedfa sy'n gwella ar y sefyllfa bresennol.

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, TAI1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 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 isranbarthol Bangor. Mae Polisi TAI1 yn datgan yng nghanolfan isranbarthol Bangor a'r canolfannau gwasanaeth trefol bydd tai i gwrdd a strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu.

5.2 Dywed Polisi TAI15 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. Oherwydd mai landlord cymdeithasol cofrestredig fyddai yn gyfrifol am yr holl dai byddent i gyd ar gael fel tai fforddiadwy ac ystyrir y byddai'r bwriad, felly, 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 ystyried fod y safle hwn yn safle a *ddatblygwyd o'r blaen* sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl.

5.3 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd â 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 unedau fforddiadwy, credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.4 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle o fewn ffin datblygu Bangor ac o fewn ardal adeiledig sydd o amrywiol defnydd, ffurf, dyluniad, cynllun a maint. Mae'r safle yn weddol wastad ei natur ac wedi ei osod yn ôl o'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Penrhos) gyda'r unedau newydd yn nhu blaen y safle yn weledol iawn o'r ffordd ei hun

gyda'r safle yn ei gyfanrwydd yn weledol o'r man tramwy cyhoeddus gyfochrog (llwybr cyhoeddus rhif 11 Pentir). Mae'r tai wedi eu cynllunio ar sail 4 uned breswyl yn nhu blaen y safle ar ffurf par o dai gyda mannau amwynder preifat/gerddi wedi eu lleoli yn y cefn. Bydd y 4 tŷ arall ar ffurf teras yng nghefn y safle gyda llecynnau agored a mannau parcio/troi wedi eu lleoli yn y gwagle rhyngddynt. Er bydd yr adeilad yn nhu blaen y safle oddeutu 1.5m yn uwch na thai teras Tai'r Efail credir ar sail ei ddyluniad cyfoes, gosodiad yr agoriadau, ffurf a deunyddiau allanol na fydd yn creu strwythur ymwthiol ac anghydweddol o fewn y rhan yma o'r strydlun gan ystyried bod adeilad go sylweddol ar ffurf capel (Capel y Graig) wedi ei leoli union gyfochrog a'r safle ei hun. Mae'r 4 tŷ ar ffurf teras yng nghefn y safle eto o ddyluniad cyfoes gan ddefnyddio'r un deunyddiau a fwriedir eu defnyddio ar yr adeilad blaen.

5.5 Er bod y tai arfaethedig yn rhai deulawr ni ystyrir y byddent yn creu strwythurau gormesol nac anghydnaws ar sail eu ffurf, gosodiad a'u dyluniadau ac hefyd o ystyried cyd-destun y safle mewn perthynas a'r adeiladwaith sydd yn nalgylch safle'r cais. Bydd dyluniad ac edrychiadau allanol y tai yn adlewyrchu deunyddiau'r adeiladwaith o amgylch gan gynnwys toeau llechi, waliau o rendr/gorchudd llechi, gwaith bric glan a cherrig naturiol ynghyd â ffenestri llwyd tywyll UPVC. Er bod y dwysedd yn uwch na dwysedd rhai o'r anheddau cyffelyb ni chredir bydd y datblygiad yn tanseilio cymeriad yr ardal breswyl leol ac y byddai'r datblygiad yn cynnwys gwagleoedd ar ffurf llecynnau amwynder/parcio o fewn y safle ei hun. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl ar gyrion gogleddol, dwyreiniol, deheuol a gorllewinol y safle sydd yn gymysg o rhai un llawr a rhai deulawr a derbyniwyd gohebiaeth gan rhai o drigolion lleol parthed effaith andwyol y bwriad ar fwynderau preswyl a chyffredinol. Bydd yr adeliad yn nhu blaen y safle wedi ei leoli 1m i'r gogledd o dalcen teras Tai'r Efail ac wedi ei osod ar ongl bas i'r ffordd gyfochrog fel na fydd yn creu strwythur gormesol i ddeiliaid y teras ei hun. Ceir gwagle oddeutu 19m rhwng tu blaen yr adeilad newydd ac edrychiad blaen yr unedau preswyl oddi fewn i cyn-gapel Capel y Graig. Gan ystyried maint y gwagle hwn, prysurdeb Ffordd Penrhos, ynghyd a bod elfen o or-edrych cymunedol a goddefol yn bodoli'n bresennol rhwng anheddau preswyl sydd naill a'i bob ochr i'r ffordd sirol, ni chredir bydd y bwriad hwn yn ychwanegu'n sylweddol i'r elfen o or-edrych ac aflonyddwch swn sydd eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

5.7 Lleolir yr annedd a adnabyddir fel Edli i'r gogledd o safle'r cais gyda llwybr cyhoeddus, clawdd a gardd wedi eu lleoli rhyngddynt. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl deiliaid Edli gan ystyried gosodiad a dyluniad y tai arfaethedig mewn perthynas a lleoliad Edli yn y strydlun. Bydd effaith mwyaf y datblygiad yn deillio o leoliad y 4 tŷ teras arfaethedig sydd wedi eu lleoli yng nghefn y safle. Ceir anheddau preswyl a'u gerddi cefn i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin o leoliad y tai arfaethedig. Bydd cefnau'r tai wedi eu lleoli 5m i ffwrdd o ffin gardd yr annedd a adnabyddir fel 7 Ffordd Cynnan ac oddeutu 10m i ffwrdd o ardd gefn 9 Ffordd Cynnan. Mae dyluniadau'r tai wedi eu diwygio (o ystyried pryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed colli preifatrwydd a chreu strwythurau gormesol) ar sail gosodiad a dyluniad yr agoriadau ar y llawr cyntaf yng nghefn y tai eu hunain. Bydd unrhyw or-edrych wedi ei leihau drwy sicrhau defnydd o wydrau afloyw, ail-gynllunio'r ystafelloedd mewnol, ffenestri math *velux* o fewn arwynebedd y toeau a bod y golygfeydd allan o ffenestri'r llofftydd yn wynebu'r gogledd.

5.8 Yn ychwanegol i'r camau hyn, bydd bwriad i godi ffens solat o goedyn 1.8m o uchder uwchben wal gadw 600mm o uchder ar hyd ffin dwyreiniol y safle er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol ar lefel llygaid i fewn i erddi/ystafelloedd cefn yr anheddau sydd ar Ffordd Cynnan ac sydd wedi eu lleoli agosaf i safle'r cais. Bydd y ffens 1.8m yma yn parhau o amgylch ffiniau deheuol a gorllewinol y safle ynghyd â sgrinio gerddi cefn y tai teras o'r gogledd. Bydd gosodiad y tai teras ynghyd â'u edrychiadau blaen wedi eu dylunio er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol o'r lloriau cyntaf i fewn i gefnau teras Tai'r Efail.

5.9 Bydd effaith ffisegol y tai ar anheddau cyfagos wedi ei leihau drwy dorri edrychiadau'r tai i fyny. Er bydd talcen deheuol y teras arfeathedig wedi ei leoli 1m i ffwrdd o gwrtil cefn 5 Ffordd Cynnan (eiddo sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd) ac oddeutu 10m i ffwrdd o gwrtil cefn 3 Ffordd Cynnan gan ystyried rhediad yr haul ni chredir byddai'r teras arfaethedig yn taflu cysgodion sylweddol i gefnau'r anheddau hyn nac ychwaith i gefnau Tai'r Efail sydd wedi eu lleoli oddeutu 19m i'r gorllewin o edrychiadau blaen y tai arfaethedig. Gan ystyried yr asesiad uchod ni chredir bydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych, aflonyddwch swn nac yn creu strwythurau gormesol. Credir, felly, i'r bwriad cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â gwelliannau i'r gyffordd rhwng y ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Penrhos) a'r mynediad i'r safle ei hun oddi ar y man tramwy cyhoeddus (llwybr cyhoeddus rhif 11 Pentir). Bydd gwelliannau eraill yn cynnwys ail-wynebu a lledu'r llwybr troed, creu croesfan i gerddwyr bob ochr i'r gyffordd, gwella'r gweledeg i'r gogledd ac i'r de ynghyd ac ymestyn yr encilfa bresennol sydd o flaen y safle ar gyfer defnydd y cyhoedd (er nad yw'r elfen hon o'r datblygiad yn rhan o'r cais cynllunio). Bwriedir darparu llecynnau parcio ar gyfer 11 cerbyd o fewn y safle i wasanethu'r tai fforddiadwy ynghyd a mannau troi. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Mae'r Uned Llwybrau wedi cyflwyno sylwadau ar y pwysigrwydd o atal cerbydau rhag rhwystro mynediad i'r llwybr cyhoeddus ynghyd â'r angen i gysylltu a'r Uned pe bai angen cau'r llwybr yn ystod y gwaith adeiladu ac mae'r ymgeisydd eisoes yn ymwybodol o'r gofynion hyn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Cyflwynwyd Adroddiad Archwiliad Adar ac Ystlumod sy'n dod i'r canlyniad nad oedd tystiolaeth bod ystlumod yn nythu o fewn adeiladwaith y safle ac bod dau nyth deryn wedi eu darganfod o fewn un o'r adeiladau o fewn y safle. Mae'r Adroddiad yn argymhell i unrhyw waith ddymchwel cael ei gario allan y tu allan i'r tymor nythu a bod y bwriad yn cynnwys gosod bocsys ar gyfer ystlumod ac adar fel rhan o'r cynllun. Yn unol â chynnwys amodau bioamrywiaeth perthnasol credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

5.12 Cyflwyniwyd Datganiad Angen Tai gan Cartrefi Cymunedfol Gwynedd gyda'r cais syd dyn dod i'r canlyniadau:-

- Dim ond 23 uned cymdeithasol ar rent sydd o fewn ardal Penrhosgarnedd ym Mangor. Er bod 78 uned o'r fath yn ward Pentir mae'r rhan fwyaf o'r rhain yn dai un llawr/byngalos ar gyfer pobl dros 55 oed.
- Mae Tim Opsiynau Tai y Cyngor (Awst, 2017) yn cadranhau bod 40 ymgeisydd ar y rhestr disgwyl ar gyfer fflatiau 1-llofft ynghyd a 68 ymgeisydd ar y rhestr ar gyfer tai 3-llofft yn ardal Penrhosgarnedd o Fangor (cyfanswm o 155 ymgeisydd cofrestredig).
- Mae'r niferoed sydd ar y rhestr disgwyl llawer mwy na'r cyflenwad tai cymdeithasol ar rent addas sydd ar gael.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at cyfarfod yr angen arbennig hwn ar gyfer tai cymdeithasol ar rent o fewn ward Pentir.

5.13 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Cartrefi Cymunedol Gwynedd a Llywodraeth Cymru gyda'r canlyniad bod y datblygiad wedi ei gynnwys i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodreath 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

5.14 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Nodai Polisi ISA1 caniateir cynigion dim ond pan fod capasiti isadeiledd yn bodoli er nad oes trothwy niferoedd tai wedi ei gyfnodi ar gyfer cyfraniad ariannol addysgol o fewn y Cynllun ei hun. Gan ystyried graddfa'r datblygiad ynghyd a'r ffaith bod y datblygiad wedi ei leoli o fewn ffurf adeiledig Dinas Bangor, credir ei fod yn rhesymol ystyried y sefyllfa mewn unrhyw ysgolion cynradd eraill gerllaw sydd o fewn pellter cerdded rhesymol. O ystyried yr uchod, felly, credir gellir ystyried y sefyllfa yn ysgolion Babanod Coed Mawr/Glanadda (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch cyffiniol) er mwyn cwrdd â'r angen ychwanegol hyn. Nodir bod lle digonol o fewn yr ysgolion hyn i gwrdd â'r galw sydd yn deillio o'r cynnig hwn.

5.15 Mae'r canllawiau cynllunio atodol a gafodd eu mabwysiadu i gefnogi'r cynllun datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais cyfredol hwn. Mae'r wybodaeth o fewn y CCA yn awgrymu byddai 2 ddisgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig (nid yw unedau un-llofft yn cael eu hystyried ar gyfer yr angen i ddarparu cyfraniad i sefydliadau addysgol ac i'r perwyl hyn, felly, dim ond y 4 tŷ teras sy'n berthnasol yma). Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad ac yn yr achos hwn yr ysgol berthnasol yw Ysgol y Faenol. Mae'r ysgol hon eisoes dros ei chapasiti (ffigyrau Medi, 2017) ac yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y CCA bydd angen rhoi ystyriaeth i dderbyn cyfraniad addysgol mewn perthynas â'r bwriad hwn. Fodd bynnag, gan ystyried mai dim ond 2 disgybl a fydd yn deillio o'r bwriad hwn ynghyd a'r ffaith bod capasiti ar gael mewn ysgolion lleol eraill credir, yn y sefyllfa arbennig hon, ni fydd cyfraniad addysgol yn angenrheidiol pe caniateir y cais hwn ac, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd â gofynion y CCA perthnasol.

Materion cymunedol ac ieithyddol

5.16 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL a gofynion CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Er nad oes ymateb wedi

ei dderbyn gan Reolwr Gwasanaethau Iaith Gymraeg y Cyngor i gynnwys y Datganiad ar adeg paratoi'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, ac ar sail derbyn cadarnhad gan reolwr gwasanaethau iaith Gymraeg y Cyngor, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion cytundeb 106

5.17 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys 100% tai fforddiadwy (8 mewn nifer) o dan reolaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd (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 Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel cymdeithas dai perthnasol er mwyn sicrhau fforddiadwyaeth y tai yn y lle cyntaf ac am byth.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.18 Yn dilyn y cyfnod o ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais gyda'r brif materion a godwyd gan y gwrthwynebwyr yn cynnwys:-

- Aflonyddwch sŵn ar sail symudiadau cerbydau ynghyd â sŵn dyddiol yn deillio o'r tai eu hunain - rhaid ystyried bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl sefydledig gyferbyn a ffordd brysur sy'n un o brif hawliau tramwy i mewn i Fangor. Er yn cydnabod byddai rhywfaint o gynnydd mewn aflonyddwch swn yn anorfod pe caniateir y cais hwn ni chredir byddai'r cynnydd yn sylweddol gwahanol i'r sefyllfa bresennol nid yn unig ar sail swn sy'n tarfu o weithgareddau masnachol y safle ond hefyd y swn dyddiol sy'n tarfu o'r ardal gyfagos ac sy'n cynnwys nifer helaeth o anheddau preswyl ac ysgol gynradd. Ystyrir hefyd bod defnydd y safle ar gyfer defnydd preswyl yn fwy addas na'i ddefnydd cyfreithiol ar gyfer masnach/diwydiant gan ystyried ei liolia do fewn ardal breswyl sefydledig.

- Colli preifatrwydd a gor-edrych - credir bod yr ymgeisydd wedi ymateb i bryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed y bwriad yn tanseilio preifatrwydd anheddau cyfagos (gan gynnwys eu gerddi preifat) drwy ail-ddylunio ac ail-osod y tai o fewn y safle er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych sylweddol uniongyrchol i mewn i'r anheddau hyn. Mae hyn yn berthnasol iawn i gefn y 4 tŷ teras sy'n hwynebu gerddi cefn anheddau Ffordd Cynnan ble mae dyluniad a gosodiad y ffenestri yn golygu na fydd gor-edrych uniongyrchol i fewn i'r gerddi eu hunain. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod sy'n cyfyngu ar estyniadau ynghyd â chreu agoriadau newydd ar ffurf ffenestri.

- Diogelwch ffyrdd a gofynion parcio - mae'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd wedi eu diwygio yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth parthed safonau statudol yn ymwneud â chreu mynedfeydd diogel, safonau parcio ynghyd â dyluniad ffyrdd stadau tai. Er nad yw'n rhan o'r cais hwn, mae'r ymgeisydd yn ymestyn yr encilfa sydd y tu blaen i'r safle er mwyn creu dau

lecyn parcio ychwanegol i'r cyhoedd. Mae'r ymgeisydd hefyd yn ymwybodol o ofynion yr Uned Llwybrau parthed diogelu llwybr cyhoeddus rhif 11 Pentir sy'n rhannol oddi fewn i safle'r cais hwn.

- Gor-ddatblygiad - yn dilyn pryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed yr elfen o or-ddatblygiad mae'r ymgeisydd wedi dileu tŷ deulawr a oedd yn sefyll ar ben ei hun o fewn y safle ac wedi ail-osod y tai o fewn y safle er mwyn rhyddhau gwagleoedd ar gyfer llecynnau amwynder a pharcio. Mae'r tai eu hunain wedi eu dylunio er mwyn cydymffurfio gyda safonnau byw cenedlaethol a gynhwysir o fewn y ddogfen Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Er bod dwysedd y bwriad yn uwch na rhai o'r tai cyfagos credir nad yw codi 8 ty ar ffurf 4 fflat ynghyd a theras o 4 tŷ yn or-ddatblygiad gan nad oes niwed sylweddol yn deillio o'r datblygiad.

5.19 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y gwrthwynebiadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais. Ymhellach, mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ar y sail yma ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.

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 wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais, fe ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

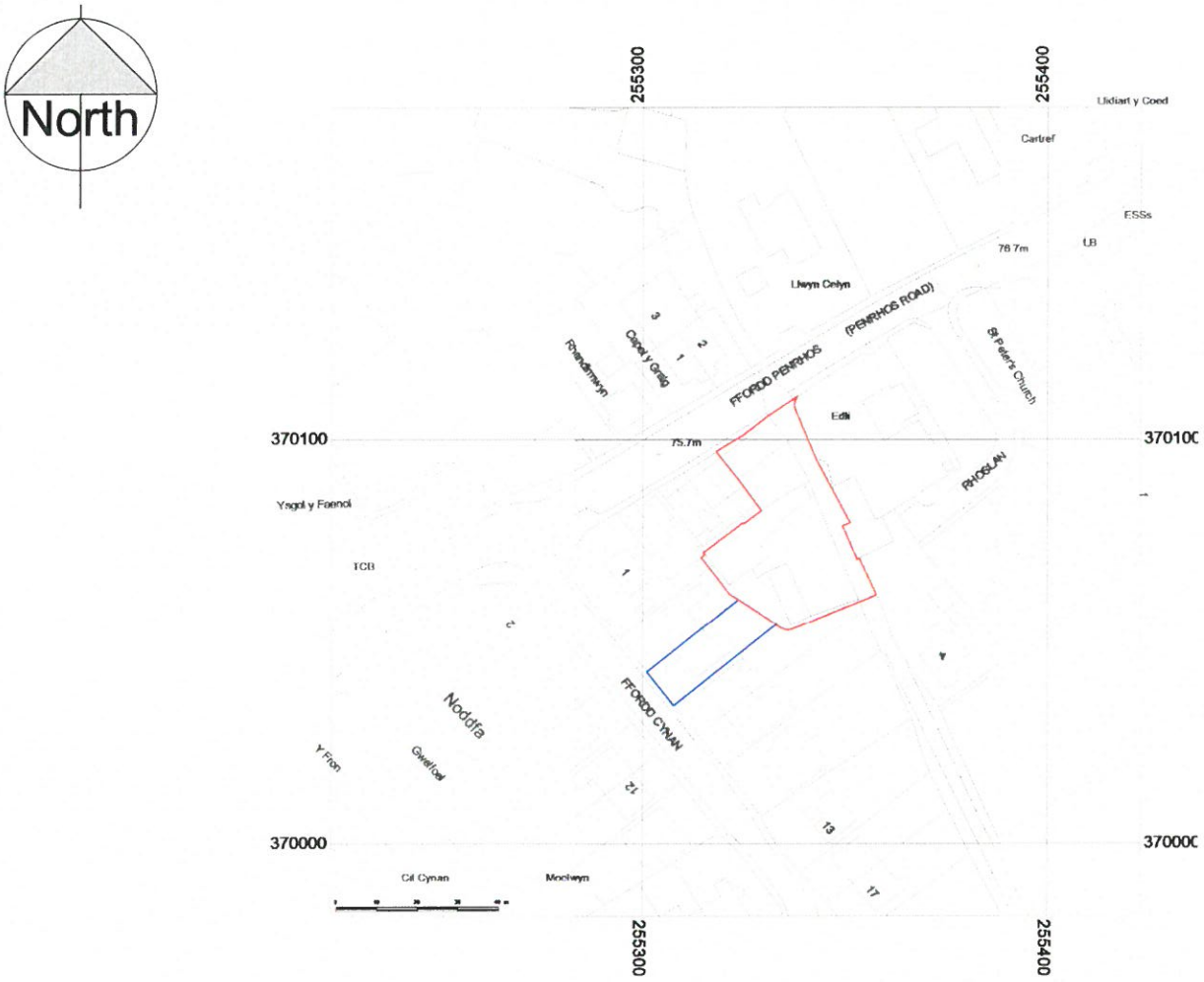
7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r holl dai i reolaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel landlord cymdeithasol rhestredig ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau.
4. Priffyrdd.
5. Bioamrywiaeth.
6. Dwr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (estyniadau a ffenestri).
8. Tirlunio.

Rhif y Cais / Application Number : C17/1269/25/LL

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



REVIEWED

Reviewed
By AlwynRowlands at 15 Dec 17 12:31

APPROVED

Reviewed
By CaineMartin at 15 Dec 17 14:48

Project: Safle Siop Y Graig
Sheet name: Site Location Plan

Scale@A3: 1 : 1250
Date: 28/07/17

Project No: 343
Drawing No: 000
Revision: A

© copyright reserved by creu ltd. this drawing has been produced for this project and is not intended for use by any other person or for any other purpose. check dimension bar top left before scaling. all dims should be checked on site and discrepancies reported.

Revision	Description	Date	Issued by
A	Eastern application boundary extended to incorporate lane. Blue boundary line added	2017.12.15	AJR

Project status: Preliminary Current Workstage: workstage 3

w w w . c r e u a r c h i t e c t u r e . c o

Ffon - Phone : 01745 814441 E-bost - E-mail : info@creu.biz Cyfeiriad - Address : Upper Floor Studio, Diamond Building, 6 Highgate, Denbigh. LL16 3LE

construction

creu

100mm
50
0
10mm

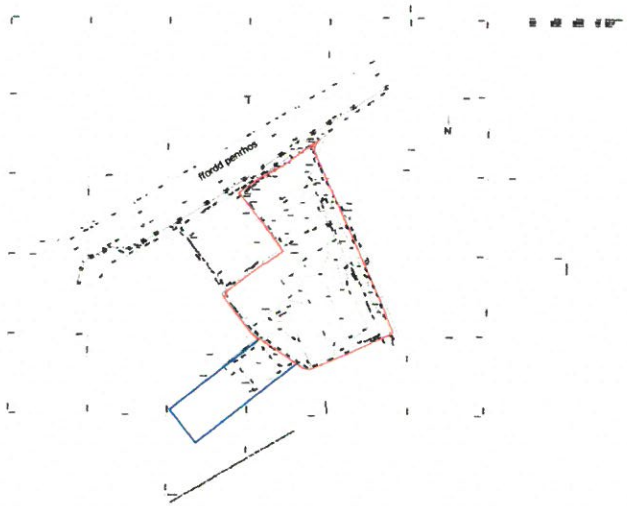
15/12/2017 12:30:36

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 26.01.18
Llofnod/signature

North

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
26 JAN 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD

REVIEWED
Reviewed
By AlanRowlands at 18 Jan 18 12:45
APPROVED
Approved
By AlanRowlands at 18 Jan 18 13:42



Site Location Plan
1:1250

Revision	Description	Date	Issued by
B	Red line boundary amended to match site plan	2018.01.18	ATR
A	Eastern application boundary extended to incorporate lane. Blue boundary line added	2017.12.15	AJR

Project status: Preliminary Current Workstage: Workstage 3

Project No: 343 Drawing No: 000 Revision: B Scale@A3: 1 : 1250 Date: 28/07/17

Project: Tai'r Efail, Penrhos, Bangor Client: Owner
Sheet name: Site Location Plan

© copyright reserved by creu ltd. this drawing has been produced for this project and is not intended for use by any other person or for any other purpose. check dimension bar top left before scaling. all dims should be checked on site and discrepancies reported.

www.creuarchitecture.com
Ffon - Phone : 01745 814441 E-bost - E-mail : info@creu.biz Cyfeiriad - Address : Upper Floor Studio, Diamond Building, 6 Highgate, Denbigh. LL16 3LE

construction

creu

18/01/2018 12:44:32

100mm 50 0 10mm

MATERIAL KEY

roof - natural slate

walls - brickwork, render, slate hanging and stonework plynth

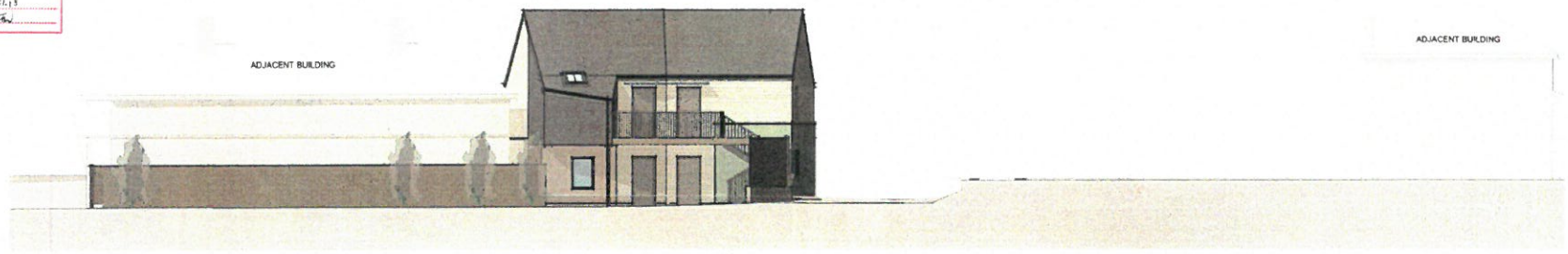
windows and doors - dark grey upvc

rainwater goods - black upvc

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 26.01.18
Llofnod/signature

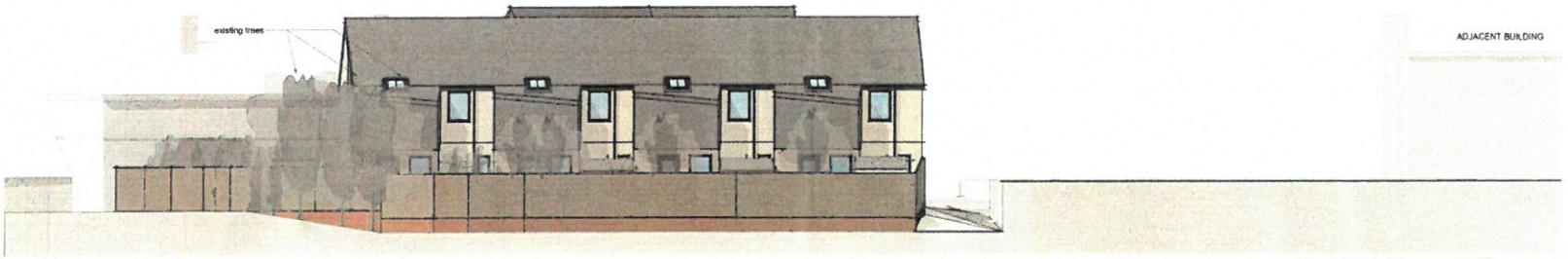
CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
26 JAN 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD

REVIEWED
Reviewed
By CarneMartin at 24 Jan 18 15:49
APPROVED
Approved
By CreuAdmin at 24 Jan 18 15:54



Section D
1 : 100

Section E
1 : 100



Section F
1 : 100

Revision	Description	Date of Revision	Issued by
G	Section F amended to show retaining wall	2018.01.24	ATR
F	Additional section included showing rear fence and existing trees	2018.01.23	ATR
E	Apartment roof revised and glass canopy over doors	2017.12.21	AJR
D	Refer to dgs C34/90188 and 0189 for revisions to apartments and dwellings	2017.12.15	AJR
C	Updated with Client revisions	2017.12.06	AJR
B	Revised layout and design	2017.12.07	AJR
A	Design development	2017.07.28	ATR

Project: Tai'r Efail, Penrhos, Bangor
Sheet name: Site Sections 2/2
Scale@A1: 1 : 100
Date: 15/05/17
Revision: G
Drawing No: 015
Project No: 343

© copyright reserved by creu ltd. this drawing has been produced for this project and is not intended for use by any other person or for any other purpose. check dimension bar top left before scaling. all dims should be checked on site and discrepancies reported

Project status: Preliminary Current Workstage: workstage 3

w w w . c r e u a r c h i t e c t u r e . c o m

Ffon - Phone : 01745 814441 E-bost - E-mail : info@creu.biz Cyfeiriad - Address : Upper Floor Studio, Diamond Building, 6 Highgate, Denbigh. LL16 3LE

construction

creu

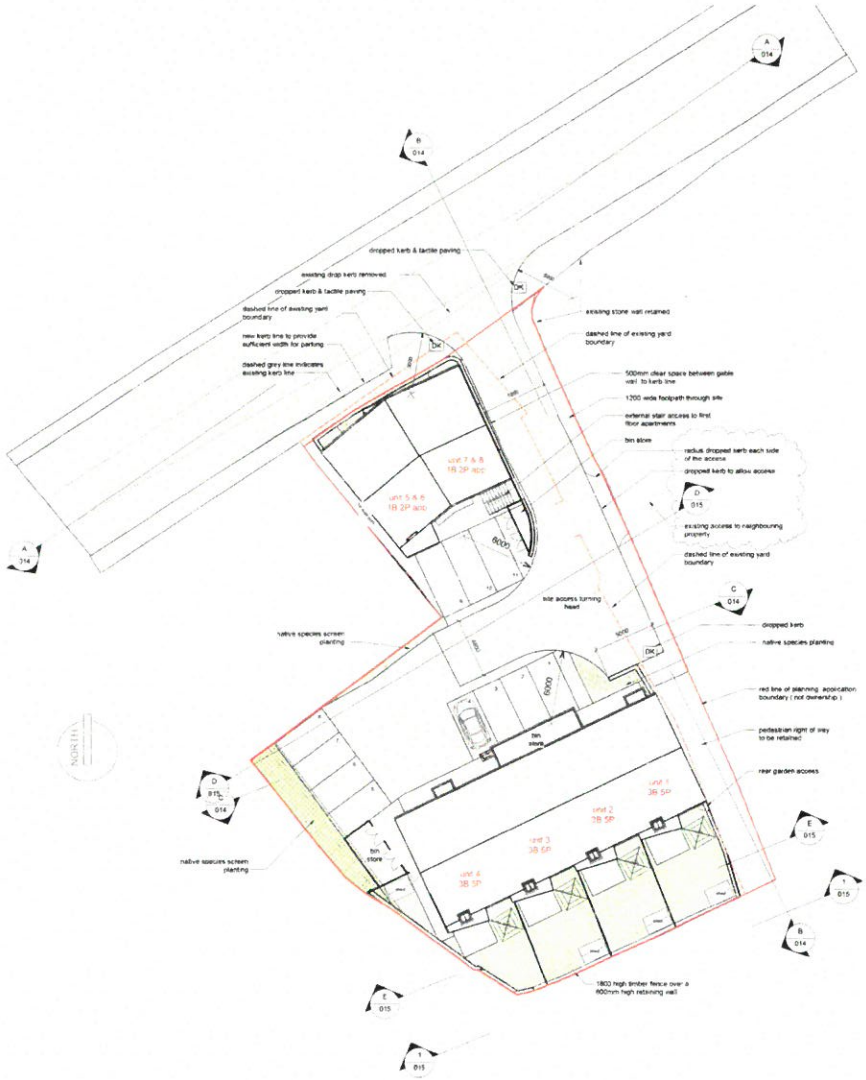
24/01/2018 15:48:39

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbynnwyd/Received 26 01 18
Uchod/signature

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
26 JAN 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD

REVIEWED
Reviewed
By AlanRowlands at 23 Jan 18 17:25

APPROVED
Approved
By AlanRowlands at 23 Jan 18 17:25



Site Plan Schematic
1 : 200

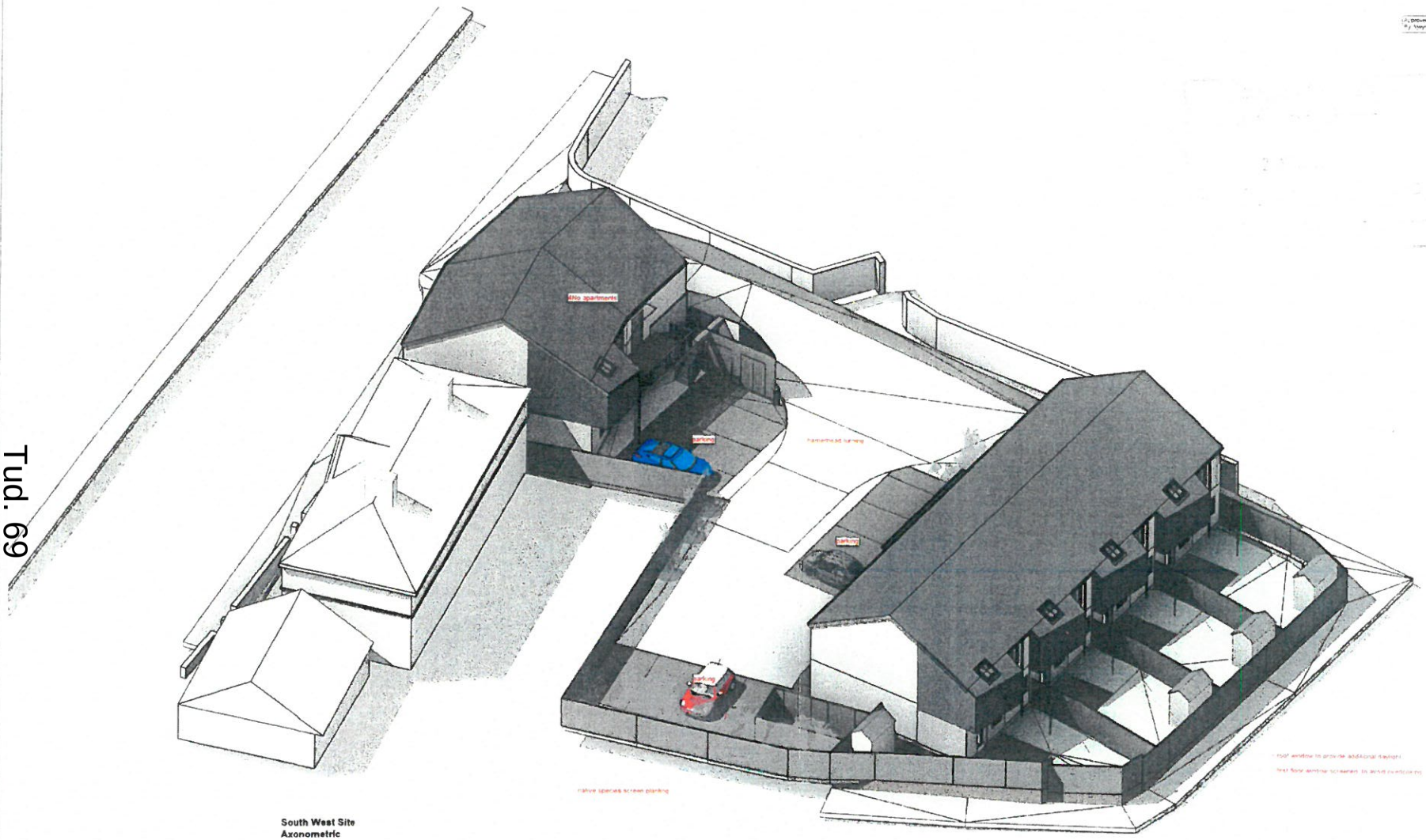
Revision	Description	Date of Revision	Issued by
M	Pavement along eastern edge of access road amended	2018.01.23	ATR
K	Proposed amendments to access road and parking indicated	2018.01.18	ATR
J	Apartment roof revised and glass canopy over doors	2017.12.21	AJR
I	Canopy added over apartment entrance doors	2017.12.15	AJR
H	Updated with Client revisions	2017.12.08	AJR
G	Native species planting added to the Eastern boundary. Car parking moved away from hammerhead	2017.10.30	AJR
F	Site layout revised following client discussion	2017.10.27	AJR
E	Hammer head and layout revised to suit clients comments	2017.10.26	AJR
D	Design development	2017.07.26	ATR
C	Plans updated following client's meeting with Highways officer	2017.07.14	ATR
B	Revised to suit amenities access road	2017.06.20	ATR
A	Updated following client meeting	2017.06.02	ATR

Project: Tai'r Efail, Penrhos, Bangor
Sheet name: Proposed Site
Scale@A1: 1 : 200
Date: 15/05/17
Revision: M
Drawing No: 012
Project No: 343

© copyright reserved by creu ltd. this drawing has been produced for this project and is not intended for use by any other person or for any other purpose. check dimension bar top left before scaling. all dims should be checked on site and discrepencies reported.

Project status: Preliminary
Current Workstage: workstage 3

w w w . c r e u a r c h i t e c t u r e . c o m
Ffon - Phone : 01745 814441 E-bost - E-mail : info@creu.biz Cyfeiriad - Address : Upper Floor Studio, Diamond Building, 6 Highgate, Denbigh. LL16 3LE



South West Site
Axonometric

REVIEWED

APPROVED

Revision	Description	Date of Revision	Issued by
C	Apartment roof revised and glass canopy over doors	2017.12.21	AJR
B	Refer to drgs C343/018b and 019b for revisions to apartments and dwellings	2017.12.15	AJR
A	Native species planting added to the Eastern boundary. Car parking moved away from hammerhead	2017.10.30	AJR

Project No: 343 Drawing No: 911 Revision: C Scale@A1: Date: 02/26/16

Project: Tai'r Efail Penrhos Bangor

Sheet name: Roof Axonometric South West

© copyright reserved by creu ltd. this drawing has been produced for this project and is not intended for use by any other person or for any other purpose. check dimension bar top left before scaling. all dims should be checked on site and discrepencies reported.

Project status: Preliminary Current Workstage: workstage 2

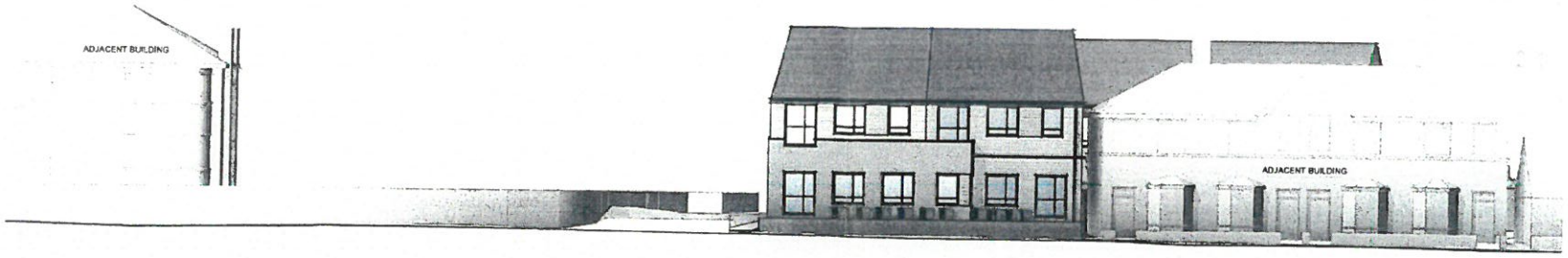
w w w . c r e u a r c h i t e c t u r e . c o m

Ffon - Phone : 01745 814441 E-bost - E-mail : info@creu.biz Cyfeiriad - Address : Upper Floor Studio, Diamond Building, 6 Highgate, Denbigh. LL16 3LE

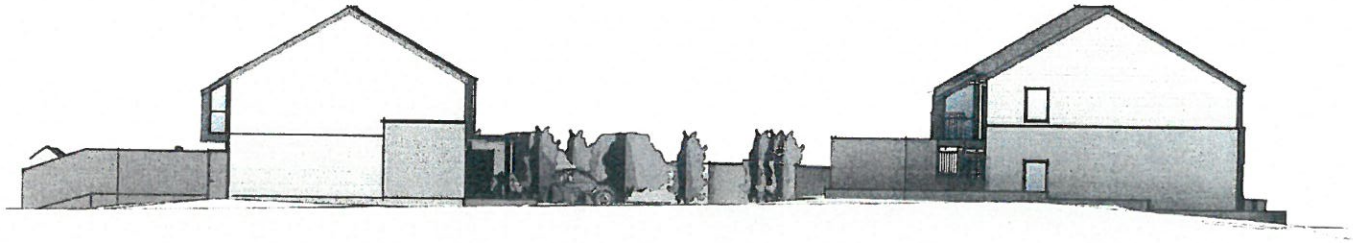
22/12/2017 08:45:49

REVIEWED

APPROVED



Section A
1 : 100



Section B
1 : 100

Section C
1 : 100

MATERIAL KEY

roof - natural slate

walls - brickwork, render and stonework plynth

windows and doors - dark grey upvc

rainwater goods - black upvc

Revision	Description	Date of Revision	Issued by
E	Apartment roof revised and glass canopy over doors	2017.12.21	AJR
D	Refer to orgs C343/01Bb and 01Bc for revisions to apartments and dwellings	2017.12.15	AJR
C	Updated with Client revisions	2017.12.08	AJR
B	Revised layouts and design	2017.12.07	AJR
A	Design development	2017.07.26	ATR

Project No. 343 Drawing No. 014 Revision: E Scale@A1: 1 : 100 Date: 15/05/17

Project: Tair Efail, Penrhos, Bangor

Sheet name: Site Sections 1/2

© copyright reserved by creu ltd this drawing has been produced for this project and is not intended for use by any other person or for any other purpose. check dimension bar top left before scaling. all dims should be checked on site and discrepancies reported

Project status: Preliminary Current Workstage: workstage 3

w w w . c r e u a r c h i t e c t u r e . c o m

Ffon - Phone : 01745 814441 E-bost - E-mail : info@creu.biz Cyfeiriad - Address : Upper Floor Studio, Diamond Building, 6 Highgate, Denbigh. LL16 3LE

22/12/2017 08:57:53

REVIEWED

APPROVED

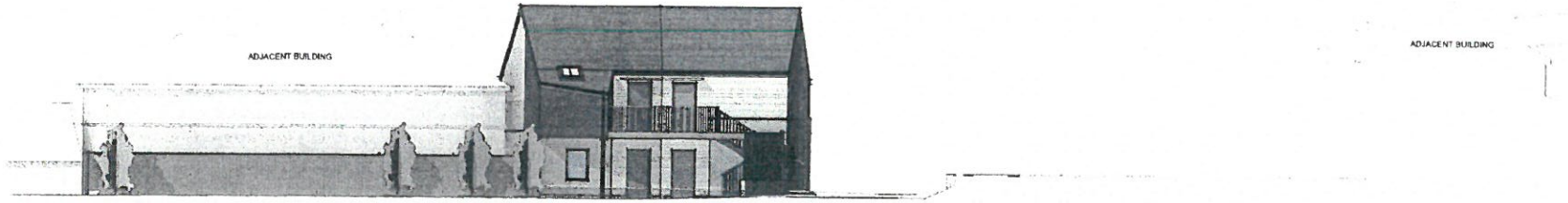
MATERIAL KEY

roof - natural slate

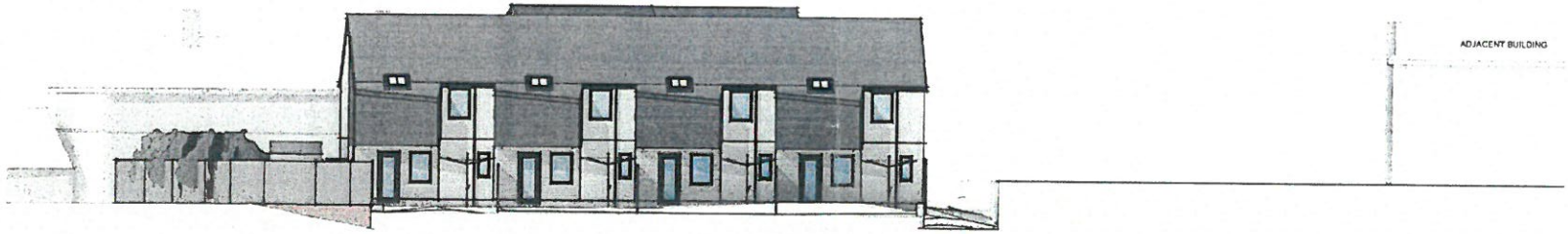
walls - brickwork, render, slate hanging and stonework plynth

windows and doors - dark grey upvc

rainwater goods - black upvc



Section D
1 : 100



Section E
1 : 100

Revision	Description	Date of Revision	Issued by
E	Apartment roof revised and glass canopy over doors	2017 12 21	AJR
D	Refer to dgs C343/018b and 019b for revisions to apartments and dwellings	2017 12 15	AJR
C	Updated with Client revisions	2017 12 08	AJR
B	Revised layouts and design	2017 12 07	AJR
A	Design development	2017 07 26	ATR

Project No: 343 Drawing No: 015 Revision: E Scale@A1: 1 : 100 Date: 15/05/17

Project: Tair Efail, Penrhos, Bangor

Sheet name: Site Sections 2/2

© copyright reserved by creu ltd. this drawing has been produced for this project and is not intended for use by any other person or for any other purpose. check dimension bar top left before scaling. all dims should be checked on site and discrepancies reported.

Project status: Preliminary Current Workstage: workstage 3

w w w . c r e u a r c h i t e c t u r e . c o m

Ffon - Phone : 01745 814441 E-bost - E-mail : info@creu.biz Cyfeiriad - Address : Upper Floor Studio, Diamond Building, 6 Highgate, Denbigh. LL16 3LE

View from Main Road

View into Courtyard

MATERIAL KEY

roof - natural slate

walls - brickwork, render, slate hanging and stonework plynth

windows and doors - dark grey upvc

rainwater goods - black upvc

Revision	Description	Date	Issued by
C	Refer to drgs C343/018b and 019b for revisions to apartments and dwellings	2017.12.15	AJR
B	Updated with Client revisions	2017.12.08	AJR
A	Design development	2017.07.28	ATR

REVIEWED

Reviewed
By CaineMartin at 18 Dec 17 17:08

APPROVED

Approved
By AnnaHenstock at 18 Dec 17 17:14

Project: Tai'r Efail Penrhos Bangor

Sheet name: External Perspective

Scale@A3:

Date: 15/05/17

Revision: C

Drawing No: 905

Project No: 343

© copyright reserved by creu ltd. this drawing has been produced for this project and is not intended for use by any other person or for any other purpose. check dimension bar top left before scaling. all dims should be checked on site and discrepencies reported.

Project status: Preliminary Current Workstage: workstage 3

w w w.creuarchitecture.co

Ffon - Phone : 01745 814441 E-bost - E-mail : info@creu.biz Cyfeiriad - Address : Upper Floor Studio, Diamond Building, 6 Highgate, Denbigh. LL16 3LE

construction

creu

Tud. 72

100mm 50 0 10mm

18/12/2017 17:08:00

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 4

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.**

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

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 m*awr* 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. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (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.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

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

CCA: Ymrwymiadau 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 **Polisïau 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):	Angen cyflwyno cais *Departure from Standard* i'w ganiatáu gan Lywodraeth Cymru yng Nghaerdydd cyn penderfynu ar y cais cynllunio.
Uned Draenio Tir:	Dim ymateb.
Tai Teg:	Dim ymateb.
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 â 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

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 â 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 â'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 trafnidiaeth 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 gweledegd ar hyd y gefnffordd ei hun. Bydd rhaid i'r fath welliannau fod yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru ar sail cais *Departure from Standard* a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru yng Nghaerdydd ar 6ed Chwefror, 2018. Ni dderbyniwyd cadarnhad gan Lywodraeth Cymru o addasrwydd y gwelliannau tra yn paratoi'r adroddiad hwn. 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 a 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 ynghyd a derbyn cadarnhad gan Lywodraeth Cymru fod y cais *Departure from Standard* yn dderbyniol iddynt. Hyderir y bydd yr ymateb yma wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2, TRA4 ac ISA1 o'r CDLL.

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 gwarchodedig yn ystod y gwaith adeiladu, angen rheoli rhywogaethau ymledol (llysiau'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 â 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 â 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 lecynnau agored o fewn datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy uned ble nad ydyw llecynnau agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Er nad yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth ar gyfer llecynnau agored yn yr achos hwn nodir bod llecyn 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 llecyn hwn i ddiwallu anghenion y datblygiad. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd â chynnwys y CCA perthnasol parthed llecynnau agored.

5.12 Cyflwynwyd 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.

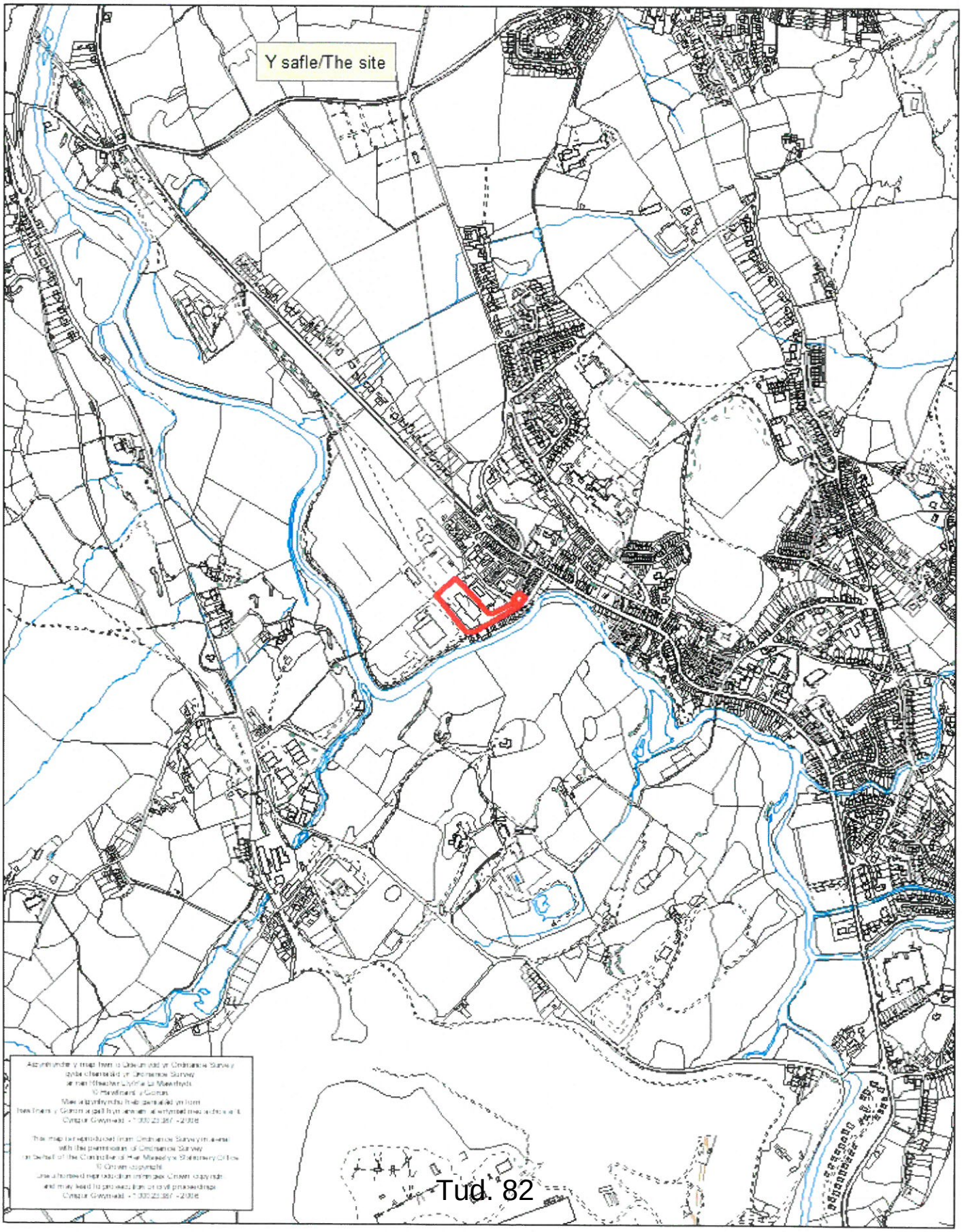
7. Argymhelliad:

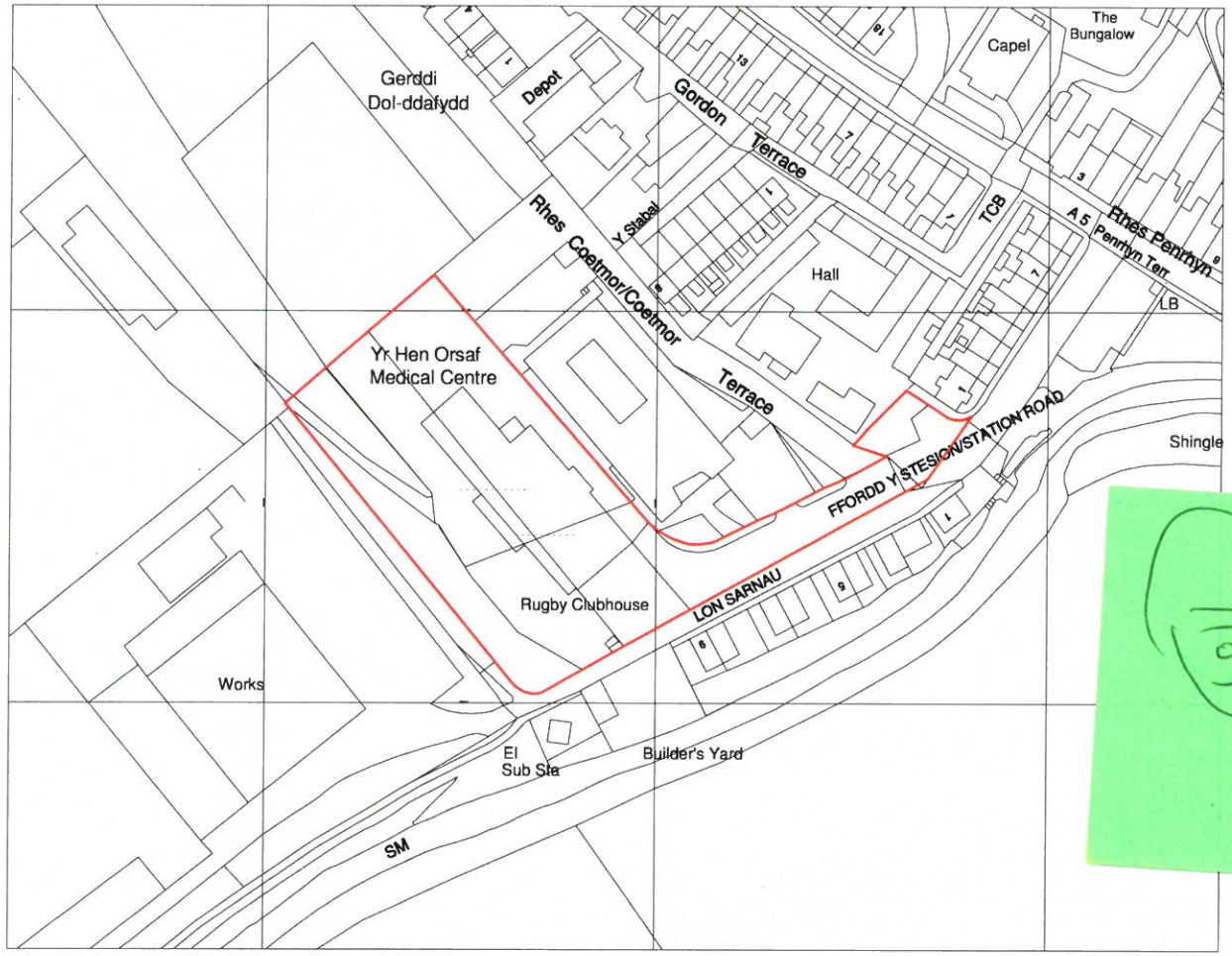
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch swyddog Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn caniatâd ffurfiol gan Adran yr Economi a'r Seilwaith, Llywodraeth Cymru fod y gwelliannau i'r fynedfa (A.5) yn dderbyniol ac i gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r holl dai i reolaeth Grŵp Cynefin fel landlord cymdeithasol rhestredig ac i'r amodau isod:-

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





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

1 | 01 - LOCATION PLAN

SCALE 1:1250

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Consultation issue	15/09/17	LJ

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

PROJECT

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

DRAWING TITLE

PLANNING - LOCATION PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:1250@A3	18/07/16	IO	GJ

DRAWING STATUS: PRELIMINARY

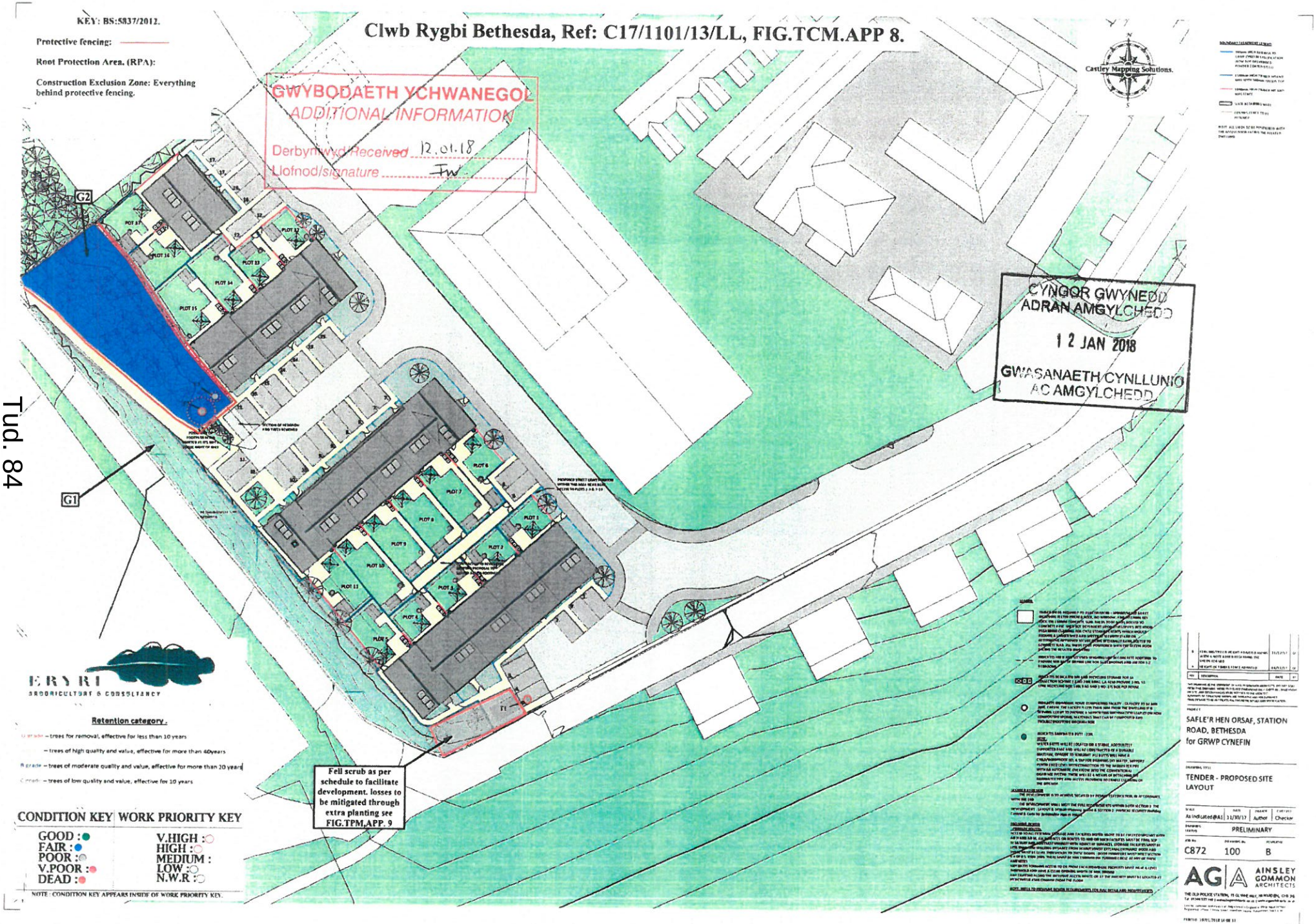
JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	001	A

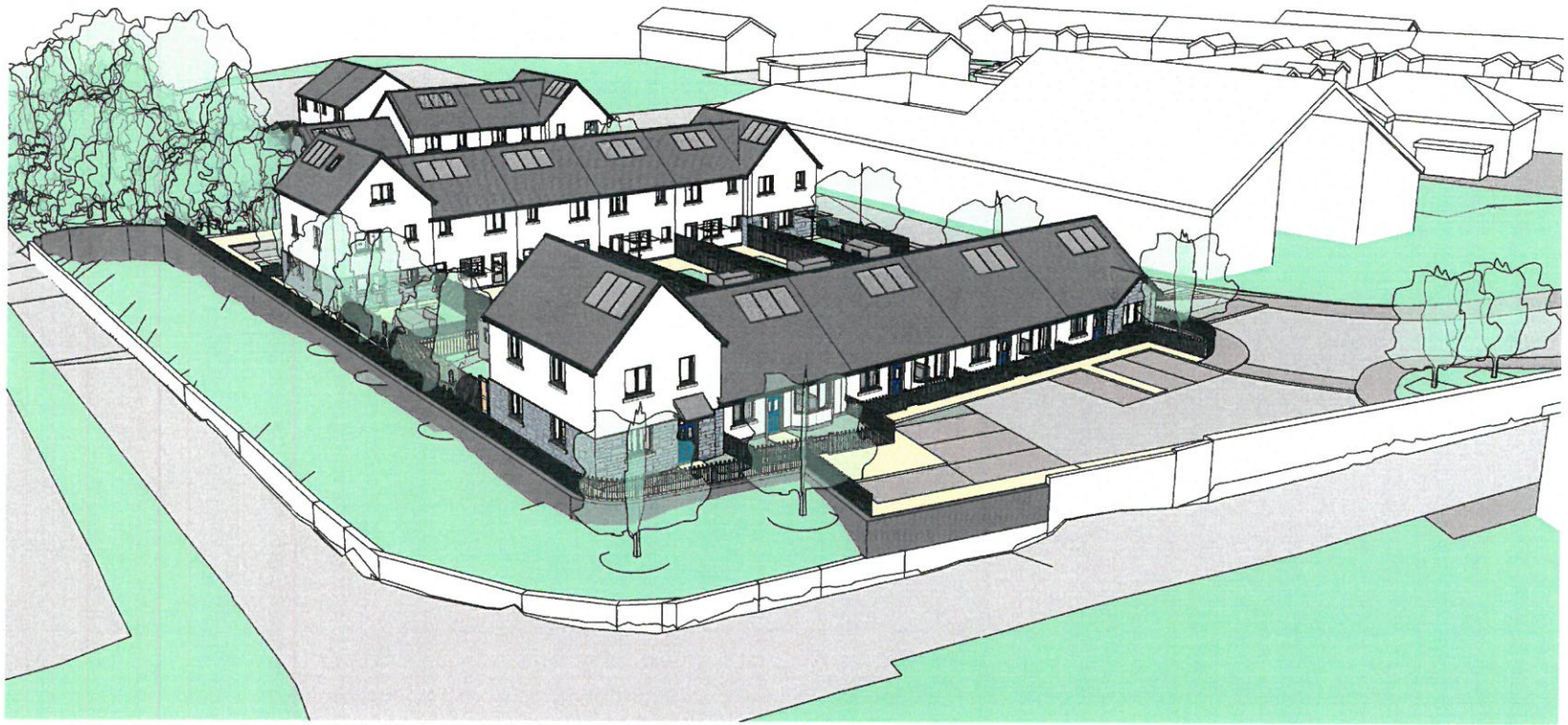
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

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

A3

Clwb Rygbi Bethesda, Ref: C17/1101/13/LL, FIG.TCM.APP 8.





1 | 3D View 1
SCALE

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
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. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT

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

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 900 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

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

A3

1 | 3D View 2
SCALE

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
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. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT

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

DRAWING TITLE

PLANNING - 3D VIEW

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	05/19/17	Author	Checker

DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	007	B

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

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

A3

Tud. 87

1 | 3D View 3
SCALE

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
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. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT

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

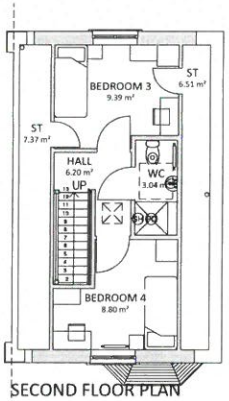
JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	008	B

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

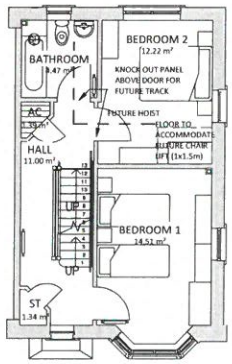
PRINTED: 27/10/2017 15:45:29

A3

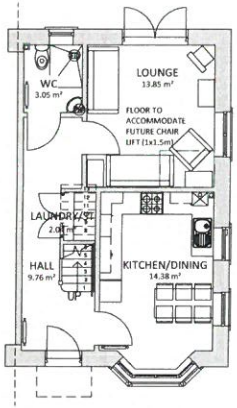
Tud. 88



SECOND FLOOR PLAN
1 : 100



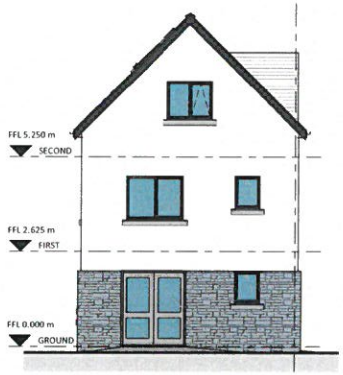
FIRST FLOOR PLAN
1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
1 : 100

FRONT ELEVATION
1 : 100

GABLE ADJOINING
1 : 100



REAR ELEVATION
1 : 100

GABLE ELEVATION
1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Consultation issue	15/09/17	LJ

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

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

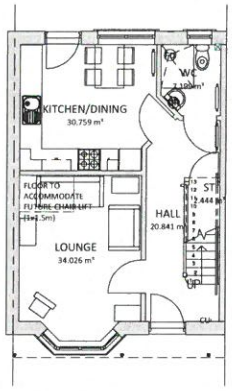
DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	014	A

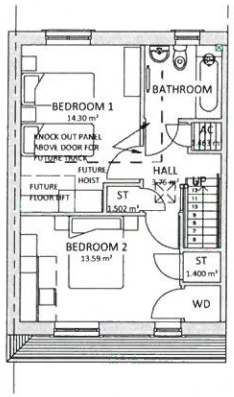
AG|A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 15/09/2017 10:26:26

A2



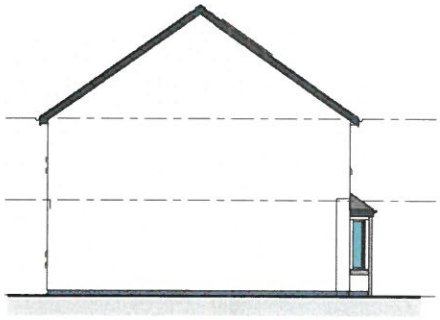
GROUND FLOOR PLAN - END TERRACE
1 : 100



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

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

DRAWING TITLE
4P2B HOUSE TYPE

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

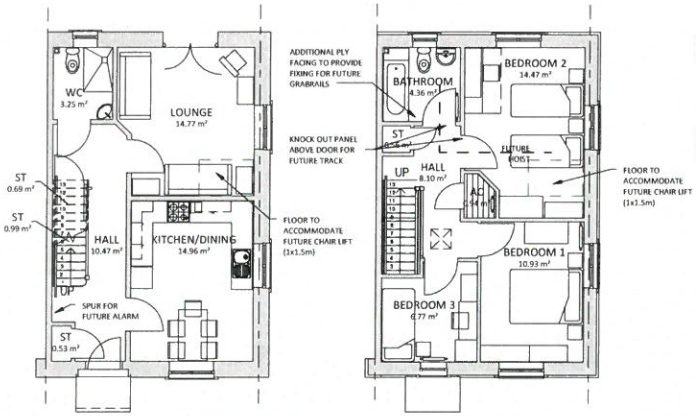
DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	011	A

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

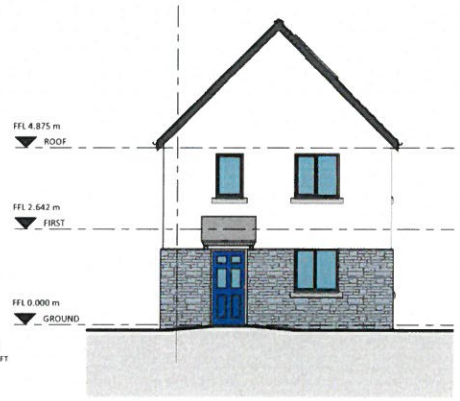
PRINTED: 15/09/2017 10:23:25

A2

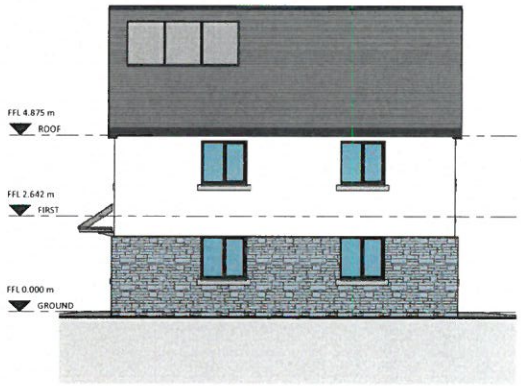


GROUND FLOOR - FRONT FRONTAGE
1 : 100

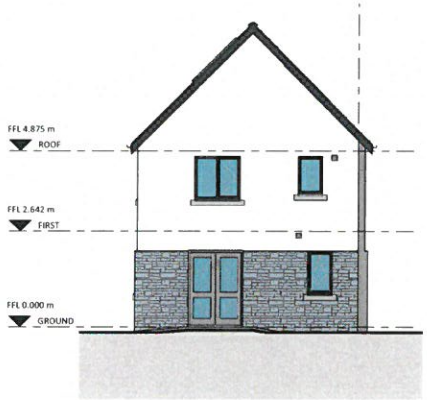
FIRST FLOOR - FRONT FRONTAGE
1 : 100



FRONT FRONTAGE ELEVATION
1 : 100



SIDE ELEVATION
1 : 100



REAR ELEVATION
1 : 100

Tud. 90

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Consultation issue	15/09/17	LJ

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

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

DRAWING TITLE
DQR 5P3B HOUSE (NARROW)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100@A2	14/09/17	LJ	GJ

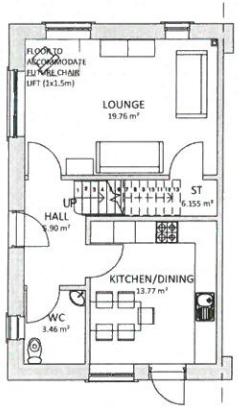
DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	013	A

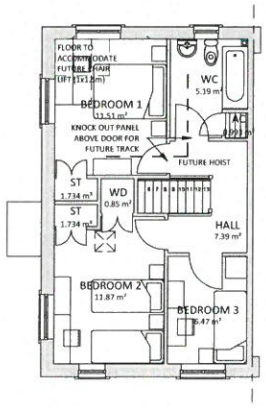
AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | walesa@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

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

A2



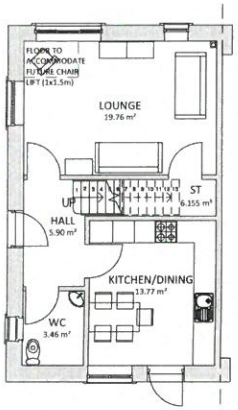
GROUND FLOOR PLAN - SIDE FRONTAGE
1 : 100



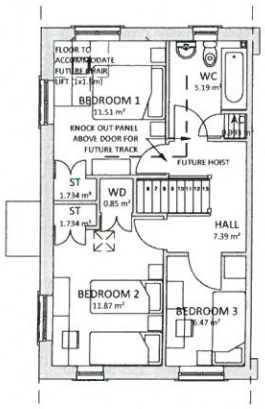
FIRST FLOOR PLAN - SIDE FRONTAGE
1 : 100

PLOT 7

Tud. 91



GROUND FLOOR PLAN - FRONT FRONTAGE
1 : 100

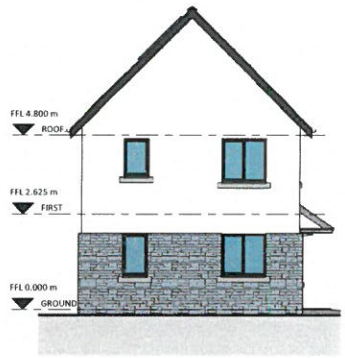


FIRST FLOOR PLAN - FRONT FRONTAGE
1 : 100

PLOT 6

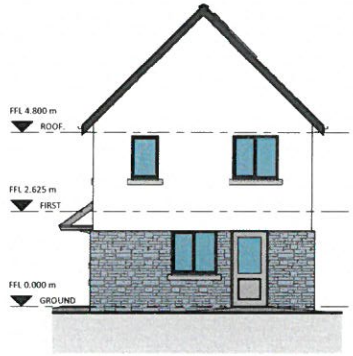
SIDE FRONTAGE SIDE ELEVATION
1 : 100

PLOT 7



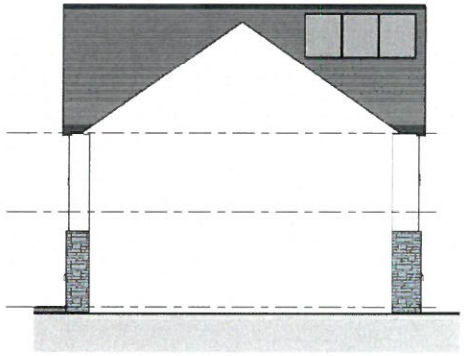
SIDE FRONTAGE FRONT ELEVATION
1 : 100

PLOT 7



REAR ELEVATION
1 : 100

PLOT 6 + 7



ADJOINING SIDE ELEVATION
1 : 100

PLOT 6 + 7

FRONT FRONTAGE SIDE ELEVATION
1 : 100

PLOT 6

FRONT FROTAGE FRONT ELEVATION
1 : 100

PLOT 6

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	LAYOUT ALTERED	15/09/17	GJ
A	Consultation issue	15/09/17	LJ

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

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

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE TYPE (WIDE)

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

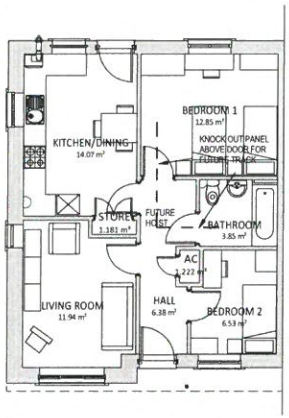
DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	012	B

AG|A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | walesa@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

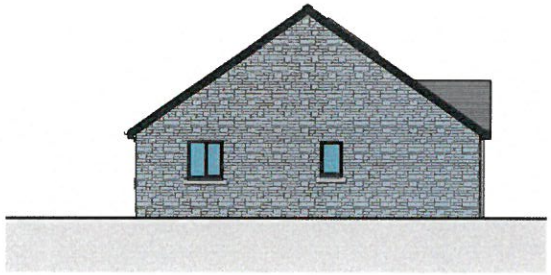
PRINTED: 15/09/2017 15:11:03

A2

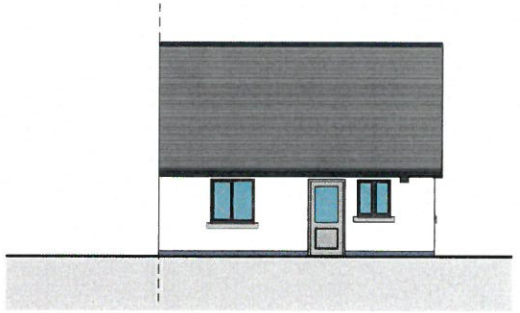


3P2B BUNGALOW - END TERRACE
1 : 100

END TERRACE FRONT ELEVATION
1 : 100

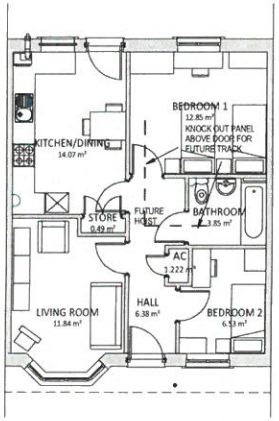


END TERRACE GABLE ELEVATION
1 : 100



END TERRACE BACK ELEVATION
1 : 100

PLOTS 1 + 15



3P2B BUNGALOW - MID TERRACE
1 : 100

MID TERRACE FRONT ELEVATION
1 : 100

MID TERRACE BACK ELEVATION
1 : 100

PLOTS 2,3,4

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Consultation issue	15/09/17	LJ

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

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

DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100@A2	17/05/16	IO	GJ

DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C872	010	A

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | walesnw@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 15/09/2017 10:22:09

A2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 5

Cais Rhif:	**C17/0846/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**30/08/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Penisarwaun**
Bwriad:	**Datblygiad preswyl i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â mynedfeydd cysylltiedig a pharcio**
Lleoliad:	**Tir yn Bro Rhiwen, RHIWLAS, LL57 4EL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER DARPARU TAI FFORDDIADWY AC I AMODAU PERTHNASOL**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â darparu mynedfeydd cysylltiedig â llecynnau parcio ar safle sydd ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-

- Codi 4 tŷ par deulawr 3-llofft a chodi un tŷ ar wahân deulawr 3-llofft mewn rhes.
- Darparu mynedfeydd ar wahân i fod tŷ ynghyd â rhodfeydd preifat ar gyfer defnydd parcio oddi ar y ffordd.
- Cynllun tirlunio sy'n cynnwys planhigion, llwyni, ffensys a choed.
- Cwlfertio oddeutu 26m o'r ffoes sy'n rhedeg drwy gornel dwyreiniol y safle.

1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Asesiad Ieithyddol a Chymunedol.
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Arolwg Cynefin Rhan 1 Estynedig.
- Datganiad Tai Fforddiadwy.

1.3 Bydd y 5 tŷ yn ddeulawr o ran uchder ac o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau o rendr lliw gwyn gyda bandiau lliw llwyd o amgylch rhai o'r ffenestri, agoriadau o alwminiwm lliw llwyd gyda nwyddau glaw o wneuthuriad alwminiwm lliw llwyd. Mae'r cymysgedd o ddeunyddiau hyn yn adlewyrchiad o wneuthuriad adeiladwaith sydd o amgylch safle'r cais.

1.4 Bydd y tai yn darparu ystafell fyw, ystafell ymolchi, cegin/ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 2 lofft, llofft/swyddfa ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddent yn cydymffurfio gyda gofynion Llywodraeth Cymru parthed darparu tai cynaliadwy ac yn mesur 5.8m o led, 10.6m o ddyfnder gydag uchder o 8m. Bydd arwynebedd llawr y tai yn 108m2 ac o ddyluniad a darpariaeth cyfleusterau sy'n cyfarfod a gofynion Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru ar gyfer tai fforddiadwy/cymdeithasol.

1.5 Mae'r safle wedi ei leoli mewn pant gwastad yn y dirwedd gyferbyn a chyfochrog ac anheddau preswyl sefydledig i'r de, dwyrain a'r gorllewin gyda thir amaethyddol/porfa gorsiog a ffoes agored wedi eu lleoli i'r gogledd a'r tu cefn i'r safle ei hun. Lleolir y safle oddi allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) ond mae'n cyffwrdd yn union a'r ffin a gellir ei ystyried, felly, fel safle eithrio.

1.6 Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth gyda'r ffordd sirol dosbarth III yn ymlwybro i'r de cyn cyrraedd safle'r cais hwn. Lleolir llwybr troed gyfochrog a safle'r cais gyda wal ffin y safle yn rhedeg union gyferbyn a gerbydlon y ffordd sirol ddi-ddosbarth.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

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

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi Strategol PS19 – gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi TAI16 – safleoedd eithrio.

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

CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016).

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

NCT: Dylunio (2016).

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

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C17/0098/18/LL - cais ar gyfer codi 9 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa gerbydol, lon stad, llecynnau parcio a darparu llecyn chwarae wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd yng Ngorffennaf, 2017 ar sail pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed polisi, niferoedd, bioamrywiaeth a thrafnidiaeth.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail gor-ddatblygu, cynnydd mewn traffig, problemau carthffosiaeth ynghyd â phlanhigion ac anifeiliaid gwarchodedig.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad.
Dŵr Cymru:	Amod parthed gwaredu dŵr hwyneb/tir o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Bodlon gyda'r cynlluniau diwygiedig sy'n dangos bydd y mwyafrif o'r ffoes fach ddim yn cael ei chau drosodd a bod y datblygiad, erbyn hyn, llawer llai na'r hyn a gynhwyswyd yn y cais gwreiddiol. Serch hyn, byd rhywfaint o gynefin yn cael ei golli ac i'r perwyl hyn felly dylid cynnwys amod tirlunio mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a byd dyn lliniaru'r golled o'r cynefin gwlyb. Dernyn y mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn yr Arolwg Cynefin Rhan 1 Estynedig.
Uned Strategol Tai:	Mae 46 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg ac ar y Gofrestr Aros Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd sy'n dymuno byw yn yr ardal. Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal am dai fforddiadwy. Dylid gofyn am 30% disgownt am y tŷ ar wahân a 25% disgownt am y tai par o'u pris marchnad agored. Byddai hyn wedyn yn dod a'u prisiau i lawr i lefel fforddiadwy'r ardal.

Tai Teg:	Cymeradwyo unedau fforddiadwy yng Ngwynedd ac os yw'n gweithio gyda phartner, sef cymdeithas tai, yna fyddai'n ffafriol i'r unedau fod yn cyrraedd safonau Llyfryn Gofynion Ansawdd Dylunio Cymru.
Ymgynghoriaeth Gwynedd (Uned Draenio Tir):	Angen cydymffurfio gyda gofynion Adran 23(1) o'r Ddeddf Draenio Tir, 1991 ynghyd ag Atodlen 2 o'r Ddeddf Dwr a Llifogydd, 2010.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Cadarnhau fe all y safle gynnwys olion archeolegol ac i'r perwyl hyn bydd angen cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd sy'n datgan bydd angen cyflwyno rhaglen waith archeolegol cyn i unrhyw waith adeiladau ddechrau ar y safle
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu – angen cadw datblygiadau newydd oddi fewn i'r ffiniau er mwyn diogelu lles a chymeriad pentrefi lleol. • Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn gosod cynsail beryglus ar gyfer ceisiadau eraill yn y dyfodol a fyddai'n gyfystyr a gor-ddatblygu safleoedd cyffelyb. • Byddai'r bwriad yn golygu colli llecyn gwyrdd. • Aflonyddwch yn ystod oriau gweithio ar y safle. • Diffyg tystiolaeth ddilys o angen lleol. • Effaith ar yr iaith Gymraeg. • Gwendid unrhyw amodau parthed tai fforddiadwy – nid oes diffiniad cydnabyddedig o beth sy'n fforddiadwy. • Byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar isadeiledd y pentref fel draeniad y tir a'r system garthffosiaeth. Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Colli golygfeydd tuag Ynys Môn. • Bwriad yn fodd o wneud arian. • Nid yw tai fforddiadwy yn gwerthu yn y pentref.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi tai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi TAI16 o'r CDLL (safleoedd eithriad). Mae'r Polisi yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiad ar ymyl ffin datblygu fod ar gyfer 100% tai fforddiadwy os gellir dangos bod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiadau bach sy'n gymesur a maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy.

5.2 Mae'r CDLL yn egluro sut all pentref fel Rhiwlas gyfrannu tuag at y 25% o lefel twf y Cynllun a ddisgwylir o fewn Haen Pentrefi a Chlystyrau gan adlewyrchu'r sefyllfa oedd yn Rhiwlas fel ag yr oedd yn 2015 o'i gymharu â'r cyflenwad dangosol sy'n cynnwys 10% lwfans llithriad. Y lefel cyflenwad dangosol i Rhiwlas dros gyfnod y Cynllun yw 9 uned ac yn y cyfnod 2011-2016 mae cyfanswm o 2 uned wedi eu cwblhau o fewn y pentref ac yn Ebrill, 2016 roedd y ffigwr ar gyfer banc tir o fewn y pentref yn ddim. Gan ystyried y wybodaeth uchod, credir yn y cyswllt arbennig hwn, byddai caniatáu'r cais ar y safle yma yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol. Yn ychwanegol i hyn, mae'r Uned Strategol Tai wedi cyflwyno gwybodaeth sydd yn cadarnhau bod 46 o ymgeiswyr ar restr tai Tai Teg ac ar restr tai'r Cyngor yn dymuno byw yn yr ardal.

5.3 Mae Polisi TAI8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r Asesiad Ieithyddol a Chymunedol yn datgan bod y math o dai a gynigir gyda'r cais hwn yn cydymffurfio gyda'r angen am y fath dai o fewn Ward Penisarwaun.

5.4 Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r eglurhad sy'n dilyn y polisi hwn yn datgan bod y ffiniau datblygu yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Yn yr achos arbennig hwn, fodd bynnag, credir bod y bwriad arfaethedig yn cael ei gefnogi gan bolisïau eraill o fewn y CDLL ynghyd â pholisïau a chyngor cenedlaethol parthed darparu tai fforddiadwy ar safleoedd eithriad sydd union gerllaw ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod 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 gofynion anghenion lleol am dai fforddiadwy, credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Dylid nodi yma bod yr ymgeisydd mewn trafodaethau ar hyn o bryd gyda Grŵp Cynefin ynglŷn â'r posibilrwydd o gymryd y tai drosodd yn y dyfodol.

Mwynderau gweledol

5.6 Saif y safle ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas ar lecyn o dir gwastad mewn pant yn y dirwedd leol. Ceir tir amaethyddol i'r gogledd ynghyd ac anheddau preswyl i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin. Mae'r tai cyfagos o amrywiol ddyluniad, cynllun a maint

gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae cynllun y datblygiad arfaethedig yn fwriadol dilyn patrwm rhubanog y rhan yma o'r pentref ac er bod edrychiadau cyfoes i'r tai mae'r deunyddiau allanol yn adlewyrchu deunyddiau allanol tai cyffelyb gerllaw. Mae maint, ffurf a dwysedd y tai arfaethedig yn adlewyrchu natur a ffurf yr ardal breswyl adeiledig yn nalgylch y cais. Gan ystyried yr uchod credir na fydd y bwriad yn creu datblygiad ad-drawiadol yn y treflun lleol ac i'r perwyl hyn, felly, credir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TAI16 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae tai sefydledig wedi eu lleoli cyfochrog a chyferbyn safle'r cais. Bydd y tai arfaethedig yn wynebu'r tai hynny sydd yn gyfochrog a'r ffordd sirol (Caeau Gleision) gyda gwagle sy'n amrywio o 19m i 20m rhyngddynt. Bydd talcen y tŷ agosaf sydd wedi ei leoli i'r gorllewin o'r safle (rhif 35 Bro Rhiwen) wedi ei leoli 24m i ffwrdd o dalcen y tŷ cyntaf gyda gardd a llystyfiant wedi eu lleoli rhyngddynt. Gan ystyried y pellter a'r gwagle sydd rhwng edrychiadau blaen y tai arfaethedig a thu blaen y tai presennol ni ystyrir bydd unrhyw or-edrych sylweddol ac arwyddocaol yn cael ei greu o ganlyniad i ganiatáu'r cais hwn. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail y byddai aflonyddwch yn deillio o'r gwaith adeiladau a fyddai'n effeithio ar fwynderau trigolion lleol. Fodd bynnag, er cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu rhaid ystyried mai am gyfnod dros dro yn unig fydd. I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Golygai'r bwriad creu mynedfeydd oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos er mwyn gwasanaethu'r 5 tŷ ynghyd â chreu rhodfeydd preifat ar gyfer llecynnau parcio. Mae'r trefniant hyn yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.9 Mae'r dirwedd sydd y tu cefn ac i'r gogledd o'r safle wedi cael ei adnabod fel Porfa Rhos ac wedi ei gynnwys yn Rhestr 7 o'r Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru), 2016. Cyflwynwyd Arolwg Cynefin Estynedig Rhan 1 gyda'r cais sy'n cynnwys safle'r cais ei hun ynghyd a'r tir sydd yn union i'r gogledd iddo gan gynnwys y ffoes agored a'r borfa wlyb. Mae'r Arolwg yn cyfeirio at nifer o argymhellion er mwyn diogelu rhywogaethau gwarchodedig Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau bydd 26m o'r ffoes yn cael ei chau i fyny/cwlfertio ynghyd a gosod ffens dros dro i ddiogelu'r ffoes a'r borfa wlyb i'r gogledd iddo ac yn ddarostyngedig ar gynnwys amod tirlunio gydag unrhyw gais gynllunio (er mwyn digolledu rhan o'r cynefin gwlyb) a chydymffurfio gydag argymhellion yr Arolwg Cynefin nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r cais. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 a PS19 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

5.10 Derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan fe all y safle gynnwys olion archeolegol ac i'r perwyl hyn bydd angen cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd sy'n datgan bydd angen cyflwyno rhaglen waith archeolegol cyn i unrhyw waith adeiladau ddechrau ar y safle. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

Materion addysgol

5.11 Mae Swyddog Gwybodaeth Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau bod digon o gapasiti yn yr ysgol gynradd leol i allu ymdopi gyda nifer o ddisgyblion a all deillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hyn, felly, rhagwelir ni fydd angen cyfraniad addysgol yn yr achos hwn. Credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion Cytundeb adran 106

5.12 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys 100% tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i'r perwyl hyn bydd angen i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan adran 106 er mwyn rhwymo'r 5 tŷ i dai fforddiadwy angen lleol. Mae'r ymgeisydd ar hyn o bryd mewn trafodaethau gyda Grŵp Cynefin parthed y posibilrwydd o'r Gymdeithas Tai Cymdeithasol Cofrestredig cymryd perchnogaeth o'r tai yn y dyfodol. Pe tai Grŵp Cynefin yn cadarnhau diddordeb yn y safle gellir sicrhau'r fforddiadwyedd drwy arwyddo Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r tai i'r gymdeithas dai.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais fe ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

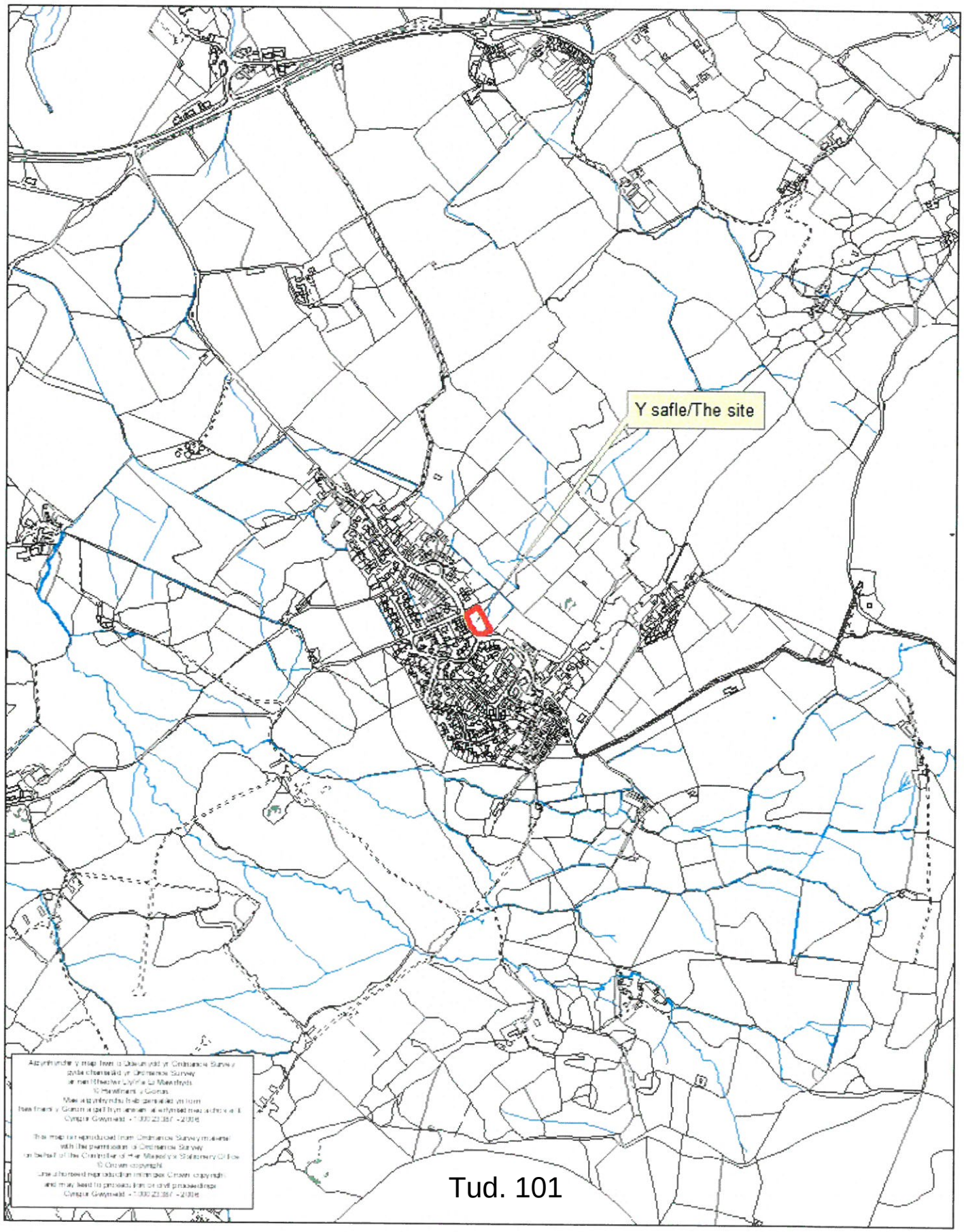
7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod y 5 tŷ a gynigir yma yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Tirlunio.
5. Priffyrdd.
6. Archeoleg.
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.
8. Bioamrywiaeth.
9. Amod Dŵr Cymru parthed gwaredu dŵr wyneb/dŵr ffo o'r safle.

Rhif y Cais / Application Number : C17/0846/18/LL

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



Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the recipient must ascertain the dimension specifically from the Architect or by site measurement. Supplying this drawing in digital form is solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All data must be checked against hard copy.
Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately.
This drawing is copyright of Matthew Jones Architects

N

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHIWLAS

P&S HENNESSEY BUILDERS

LOCATION PLAN

DRAWING NUMBER	SCALE	DRAWN	DATE
D-1234-08/16-PL00	1:1250 @A4	RP	14.12.2016

matthewjonesarchitects
CONWY 01492 583036
DENBIGH 01745 817169
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com

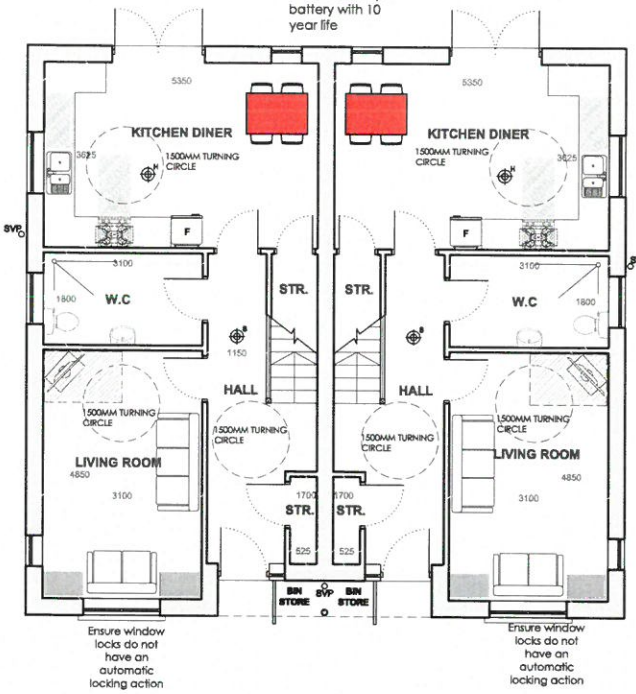
Dining areas
• a dining table and chairs to seat the maximum number of occupants.

Kitchen
The risk of accident can be reduced in a well-organised working area with adequate work surfaces for resting pans and food preparation and adequate space for appliances. All kitchens should provide:
• space at least 600mm wide for a cooker and a refrigerator. In most cases a 600mm wide space will also be required for a washing machine (see also under washing and drying clothes). The cooker space should be safely positioned in relation to doors, windows, wall units, electric sockets, etc.;
• enough clear space in front of the cooker and other units and appliances to operate safely (1200mm in front of the cooker, otherwise 1000mm);
• an adequate work surface for safe and convenient food preparation (500mm deep, 800mm along the front edge if straight, 1000mm if 'L' shaped);
• adequate and convenient storage cupboards for food, crockery and pots and pans;
• at least 1 convenient power socket close to the main food preparation worktop in addition to those at fixed appliance positions.

Through floor lift provision
a suitable route for a wheelchair accessible through-the-floor lift from the entrance level should be identified. This route should enable potential access to those rooms listed in the preceding sentence that are not on the dwelling's entrance level.
The identified route for the lift may be from a living room/space directly into a bedroom above. Alternatively, the route may be from, or arrive in, circulation space.

The potential aperture size for the route through the floor should be a minimum1000mm x 1500mm - with the potential approach to the lift being to one of the shorter sides. This potential aperture area should be clear of services. This area is shown dashed and hatched on the plan.
the aperture is to be constructed with a knock out hatch to allow for future lift use.

Fire
Hard wired, linked smoke and heat detector with lithium back up battery with 10 year life



General
There should be adequate facilities for washing, drying and airing clothes.
Space for appliances
All dwellings should have space, power and plumbing connections for a washing machine. If an external clothesline cannot be provided there should also be
space and power connections for a 600mm wide tumble dryer, positioned so that it can be vented directly to the outside air. These spaces will normally be in the
kitchen but may be in a utility area.

Flexible use
Dwelling must have a room adaptable to act as a bedroom on the entry level if required. Wheel chair accessible shower to be provided on entry level.

Storage
minimum of 3m² storage area is to be provided

Living rooms
• armchairs and settees to seat the maximum number of occupants;
• 3 small or 2 large storage units, one of which may be in the dining area
(in single person dwellings, requirements reduces to 2 small or 1 large
unit);
22
• a television.

Bathroom & WC Provision
• All dwellings should have a bathroom with a bath, washhand basin and wc. (the wc. may be separate). In circumstances where it is practically impossible to provide a bath a shower will be acceptable.
• All dwellings provided with a bath should also have a shower.
• In dwellings with more than one bedroom it should be possible to reach the bathroom without passing through a bedroom.
• Bathrooms should not be more than one storey away from the bedrooms

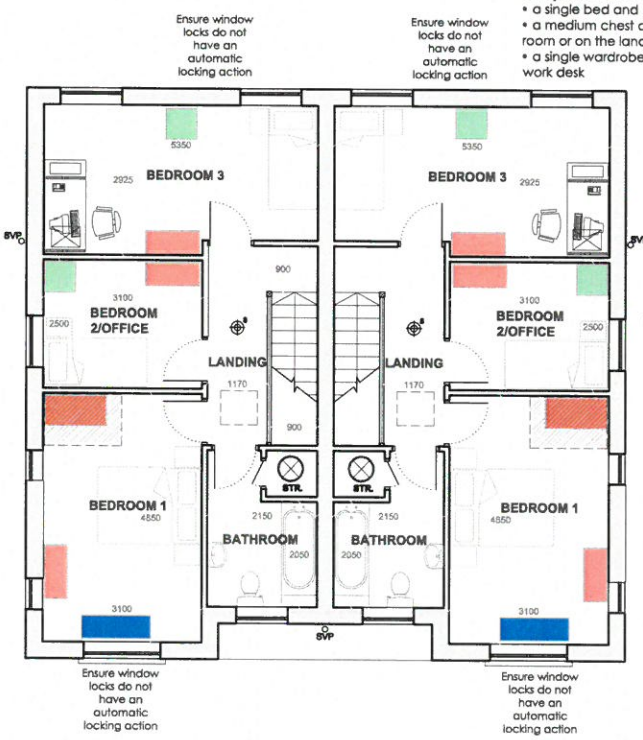
PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

Bathroom & WC Provision
• All dwellings should have a bathroom with a bath, washhand basin and wc. (the wc. may be separate). In circumstances where it is practically impossible to provide a bath a shower will be acceptable.
• All dwellings provided with a bath should also have a shower.
• In dwellings with more than one bedroom it should be possible to reach the bathroom without passing through a bedroom.
• Bathrooms should not be more than one storey away from the bedrooms

loft space to be accessed through hatch above landing, no hatch is to be placed
over any stair well

Two person bedrooms
• one bedroom should be able to contain a double bed and further large bedrooms 2 single beds or a double bed;
• a bedside table;
• a large chest of drawers (this may be in an adjacent box room or on the landing if it does not impede circulation space);
• a dressing table;
• one double or two single wardrobes (free standing or built in).

One person bedrooms
• a single bed and bedside table;
• a medium chest of drawers (this may be in an adjacent box room or on the landing if it does not impede circulation space);
• a single wardrobe (free standing or built in).
work desk



Heated storage
Cylinder cupboards should be fitted with a reasonable amount of shelving (minimum 1m³). Dwellings without hot water storage should have a heated airing cupboard. Access to the airing cupboards should be from a circulation space or bathroom.

Ensure window locks do not have an automatic locking action

Electrical installations
Under provision of power sockets will lead to overloading of adapters and excessive use of trailing flexes and extension leads.
The following is the minimum provision of power sockets:
- living rooms: 4 double;
- dining rooms: 2 double or 1 double in the dining area of a kitchen/dining room;
- double and twin bedrooms: 3 double;
- single bedrooms: 2 double;
- further single sockets are required in halls and landings.

As a minimum TV aerial sockets and a telephone should be provided in suitable locations in the living room.

PROPOSED FIRST FLOOR PLAN

FURNITURE KEY

600x600mm single robe	800x1200mm table
1200x600mm double robe	750x450mm small storage
1050x450mm chest of drawers	1350x450mm dressing table

PLOT 1 TOTAL AREA = 108M²
PLOT 2 TOTAL AREA = 108M²
PLOT 3 TOTAL AREA = 108M²
PLOT 4 TOTAL AREA = 108M²

Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the recipient must ascertain the dimension specifically from the Architect or by site measurement. Supplying this drawing in digital form is solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All data must be checked against hard copy.
Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately.
This drawing is copyright of Matthew Jones Architects

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHIWLAS
P&S HENNESSEY BUILDERS
PROPOSED LAYOUTS FOR PLOTS 1,2,3 & 4

DRAWING NUMBER	SCALE	DRAWN	DATE
D-1234-08/16-PL02	1:100 @A3	RP	27.07.2017

matthewjonesarchitects
CONWY 01492 583036
DENBIGH 01745 817169
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com

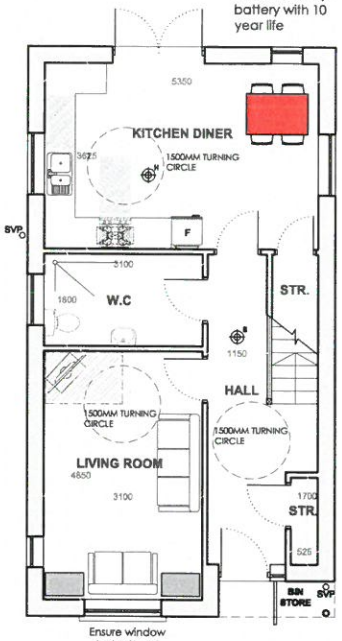
Dining areas
• a dining table and chairs to seat the maximum number of occupants.

Kitchen
The risk of accident can be reduced in a well-organised working area with adequate work surfaces for resting pans and food preparation and adequate space for appliances. All kitchens should provide:
• space at least 600mm wide for a cooker and a refrigerator. In most cases a 600mm wide space will also be required for a washing machine (see also under washing and drying clothes). The cooker space should be safely positioned in relation to doors, windows, wall units, electric sockets, etc.;
• enough clear space in front of the cooker and other units and appliances to operate safely (1200mm in front of the cooker, otherwise 1000mm);
• an adequate work surface for safe and convenient food preparation (500mm deep, 800mm along the front edge if straight, 1000mm if 'L' shaped);
• adequate and convenient storage cupboards for food, crockery and pots and pans;
• at least 1 convenient power socket close to the main food preparation worktop in addition to those at fixed appliance positions.

Through floor lift provision
a suitable route for a wheelchair accessible through-the-floor lift from the entrance level should be identified. This route should enable potential access to those rooms listed in the preceding sentence that are not on the dwelling's entrance level.
The identified route for the lift may be from a living room/space directly into a bedroom above. Alternatively, the route may be from, or arrive in, circulation space.

The potential aperture size for the route through the floor should be a minimum1000mm x 1500mm - with the potential approach to the lift being to one of the shorter sides. This potential aperture area should be clear of services. This area is shown dashed and hatched on the plan.
the aperture is to be constructed with a knock out hatch to allow for future lift use.

Fire
Hard wired, linked smoke and heat detector with lithium back up battery with 10 year life



Ensure window locks do not have an automatic locking action

General
There should be adequate facilities for washing, drying and airing clothes.
Space for appliances
All dwellings should have space, power and plumbing connections for a washing machine. If an external clothesline cannot be provided there should also be space and power connections for a 600mm wide tumble dryer, positioned so that it can be vented directly to the outside air. These spaces will normally be in the kitchen but may be in a utility area.

Flexible use
Dwelling must have a room adaptable to act as a bedroom on the entry level if required. Wheel chair accessible shower to be provided on entry level.

Storage
minimum of 3m² storage area is to be provided

Living rooms
• armchairs and settees to seat the maximum number of occupants;
• 3 small or 2 large storage units, one of which may be in the dining area (in single person dwellings, requirements reduces to 2 small or 1 large unit);
22
• a television.

Bathroom & WC Provision
• All dwellings should have a bathroom with a bath, washhand basin and wc. (the wc. may be separate). In circumstances where it is practically impossible to provide a bath a shower will be acceptable.
• All dwellings provided with a bath should also have a shower.
• In dwellings with more than one bedroom it should be possible to reach the bathroom without passing through a bedroom.
• Bathrooms should not be more than one storey away from the bedrooms

PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

Ensure windows locks do not have an automatic locking action

One person bedrooms
• a single bed and bedside table;
• a medium chest of drawers (this may be in an adjacent box room or on the landing if it does not impede circulation space);
• a single wardrobe (free standing or built in).
work desk

Bathroom & WC Provision
• All dwellings should have a bathroom with a bath, washhand basin and wc. (the wc. may be separate). In circumstances where it is practically impossible to provide a bath a shower will be acceptable.
• All dwellings provided with a bath should also have a shower.
• In dwellings with more than one bedroom it should be possible to reach the bathroom without passing through a bedroom.
• Bathrooms should not be more than one storey away from the bedrooms

loft space to be accessed through hatch above landing, no hatch is to be placed over any stair well

Two person bedrooms
• one bedroom should be able to contain a double bed and further large bedrooms 2 single beds or a double bed;
• a bedside table;
• a large chest of drawers (this may be in an adjacent box room or on the landing if it does not impede circulation space);
• a dressing table;
• one double or two single wardrobes (free standing or built in).

Ensure window locks do not have an automatic locking action

Heated storage
Cylinder cupboards should be fitted with a reasonable amount of shelving (minimum 1m³). Dwellings without hot water storage should have a heated airing cupboard. Access to the airing cupboards should be from a circulation space or bathroom.

Ensure window locks do not have an automatic locking action

Electrical installations
Under provision of power sockets will lead to overloading of adapters and excessive use of trailing flexes and extension leads.
The following is the minimum provision of power sockets:
- living rooms: 4 double;
- dining rooms: 2 double or 1 double in the dining area of a kitchen/dining room;
- double and twin bedrooms: 3 double;
- single bedrooms: 2 double;
- further single sockets are required in halls and landings.

As a minimum TV aerial sockets and a telephone should be provided in suitable locations in the living room.

PROPOSED FIRST FLOOR PLAN

FURNITURE KEY

600x600mm single robe	800x1200mm table
1200x600mm double robe	750x450mm small storage
1050x450mm chest of drawers	1350x450mm dressing table

PLOT 1 TOTAL AREA = 108M²

Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the recipient must ascertain the dimension specifically from the Architect or by site measurement. Supplying this drawing in digital form is solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All data must be checked against hard copy.
Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately.
This drawing is copyright of Matthew Jones Architects

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHIWLAS		DRAWING NUMBER	SCALE	DRAWN	DATE
P&S HENNESSEY BUILDERS	PROPOSED LAYOUTS FOR PLOT 5	D-1234-08/16-PL03	1:100 @A3	RP	27.07.2017

matthewjonesarchitects
CONWY 01492 583036
DENBIGH 01745 817169
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com

PROPOSED FRONT ELEVATION

MATERIAL FINISHES

WALLS

WHITE THRU RENDER

WARM GREY WINDOW FEATURE BANDS

WINDOWS

GREY POWDERCOATED ALUMINIUM WINDOWS

DOORS

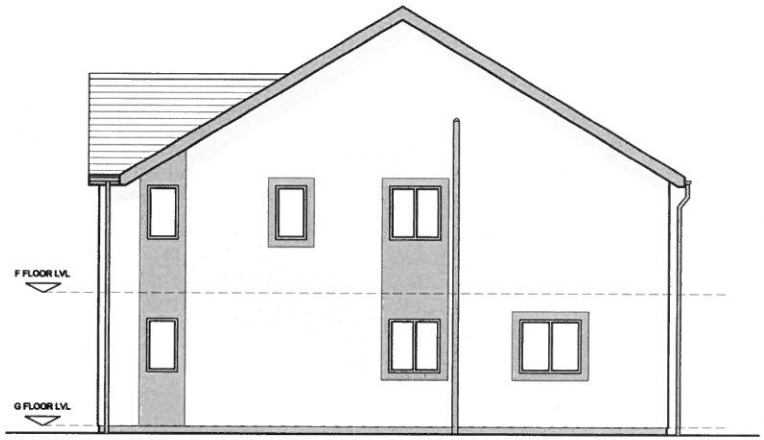
GREY POWDERCOATED ALUMINIUM DOORS

ROOF

SLATE ROOF

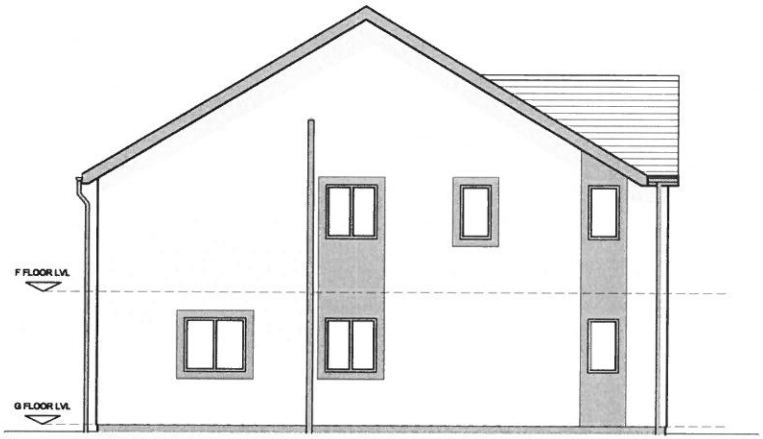
RW GOODS

GREY POWDERCOATED ALUMINIUM



PROPOSED SIDE ELEVATION 01

PROPOSED REAR ELEVATION

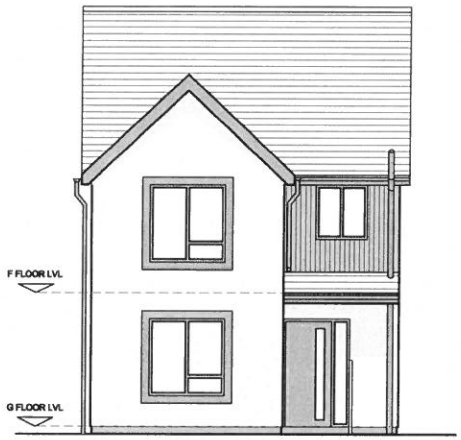


PROPOSED SIDE ELEVATION 02

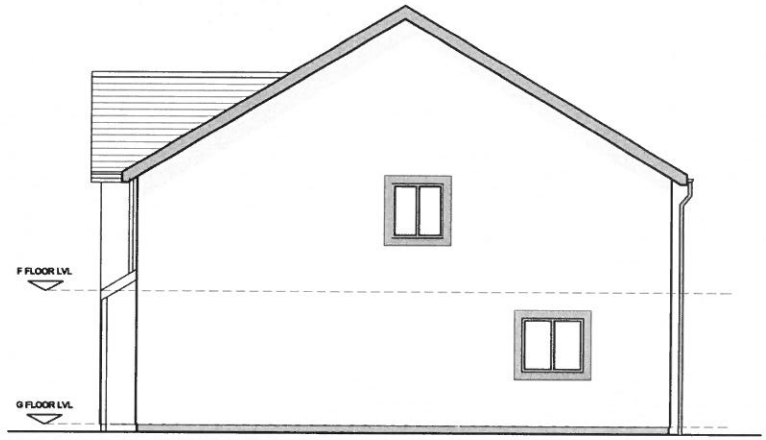
Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the recipient must ascertain the dimension specifically from the Architect or by site measurement. Supplying this drawing in digital form is solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All data must be checked against hard copy.
Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately.
This drawing is copyright of Matthew Jones Architects

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHIWLAS		DRAWING NUMBER	SCALE	DRAWN	DATE
P&S HENNESSEY BUILDERS	PROPOSED ELEVATIONS PLOTS 1,2,3 & 4	D-1234-08/16-PL04	1:100 @A3	RP	27.07.2017

matthewjonesarchitects
CONWY 01492 583056
DENBIGH 01745 817169
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com

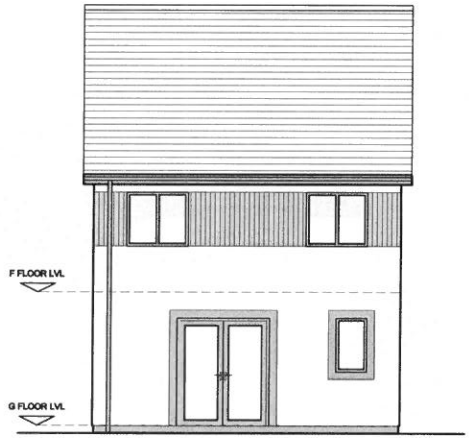


PROPOSED FRONT ELEVATION

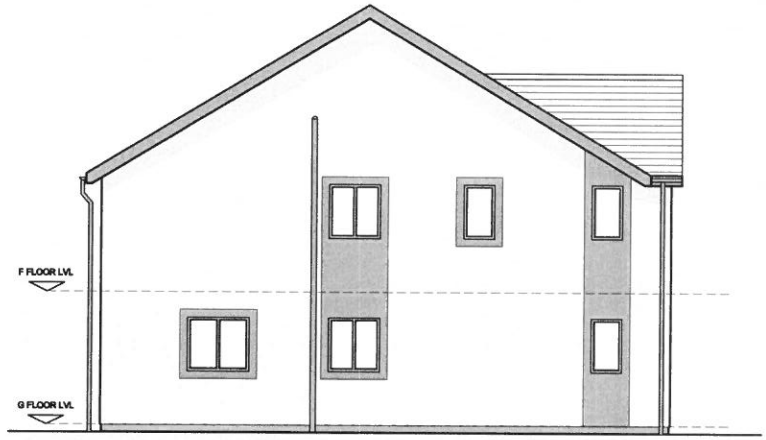


PROPOSED SIDE ELEVATION 01

MATERIAL FINISHES
AS STATED ON PL04



PROPOSED REAR ELEVATION



PROPOSED SIDE ELEVATION 02

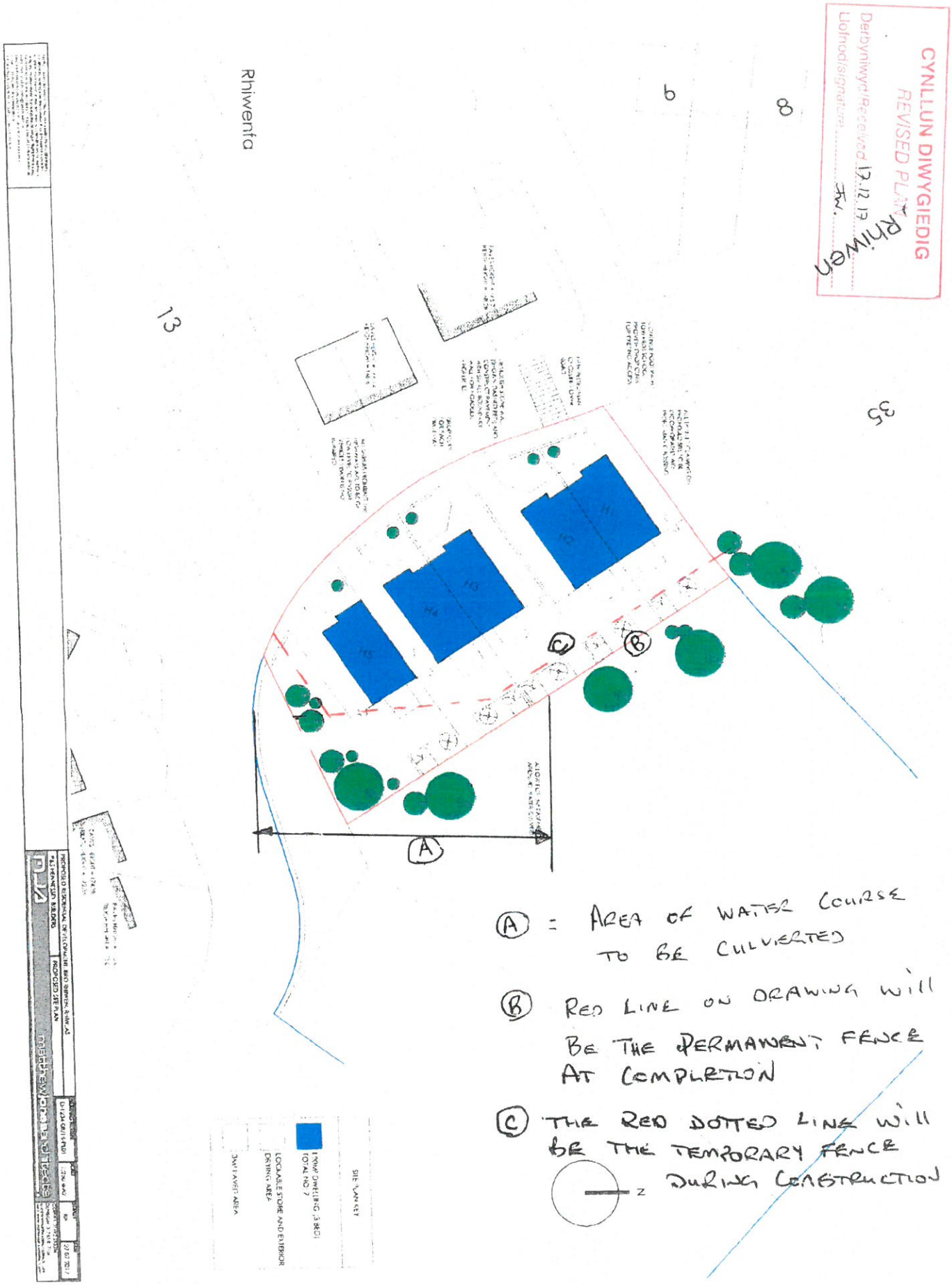
Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the recipient must ascertain the dimension specifically from the Architect or by site measurement. Supplying this drawing in digital form is solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All data must be checked against hard copy.
Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately.
This drawing is copyright of Matthew Jones Architects

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHIWLAS

P&S HENNESSEY BUILDERS | PROPOSED ELEVATIONS PLOT 5

DRAWING NUMBER	SCALE	DRAWN	DATE
D-1234-08/16-PL05	1:100 @A3	RP	27.07.2017

matthewjonesarchitects
CORWY 01492 583066
DENBIGH 01745 817169
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com



(A) = AREA OF WATER COURSE TO BE CULVERTED

(B) RED LINE ON DRAWING WILL BE THE PERMANENT FENCE AT COMPLETION

(C) THE RED DOTTED LINE WILL BE THE TEMPORARY FENCE DURING CONSTRUCTION

1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 6

Cais Rhif:	**C16/0942/42/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**27/10/2017**
Math y Cais:	**Amlinell**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Datblygiad preswyl o 9 tŷ fforddiadwy**
Lleoliad:	**Tir ger / Land adj, Maes Twnti, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL536EU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol yw hwn am ddatblygiad preswyl o 9 tŷ fforddiadwy. Mae'r cais yn un amlinellol a'r unig faterion mae'r cais yn gofyn i'w hystyried yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle ynghyd â mynediad. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae'r rhain yn cynnwys lleoliad y tŷ o fewn y safle, edrychiad, graddfa a thirweddu. Er hyn, mae cynllun dangosol o osodiad arfaethedig y safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r cynllun dangosol yma yn dangos lleoliad posibl y lleiniau. Er rhoi syniad o faint y tai mae'r datganiad cynllunio, dyluniad a mynediad yn cyfeirio at adeiladau o hyd at 10 medr wrth 10 medr o ran hyd a lled. Byddai uchder tai unllawr yn 2.5 medr i'r bargod a 6 medr i'r crib ac yna tai deulawr gyda bargod tua 4.9 medr a'r grib tua 9 medr.

1.2 Ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol mae wedi cael ei ddiwygio sawl gwaith. Yn wreiddiol roedd y cais yn fwriad am ddatblygiad preswyl o hyd at 23 o dai a oedd i gynnwys 7 tŷ fforddiadwy. Yna cafodd ei ddiwygio i fod yn ddatblygiad preswyl o hyd at 23 o dai gyda 50% ohonynt yn dai fforddiadwy. Mae'r cais bellach wedi ei ddiwygio trwy leihau maint y safle gwreiddiol ac i fod yn ddatblygiad o 9 tŷ fforddiadwy. Bydd y cais felly yn cael ei asesu ar sail y bwriad am 9 tŷ fforddiadwy.

1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad, Asesiad Ecolegol, a Datganiad Ieithyddol a Chymunedol. Yn ychwanegol cyflwynodd yr ymgeisydd lythyr yn datgan fod 12 person yn cael eu cyflogi wrth adeiladu'r tai a'i fod yn archebu nwyddau trwy gwmnïau Jewson, Huws Gray a Travis Perkins. Fel atodiad i'r llythyr yma cyflwynodd lythyrau gan 6 o weithwyr lleol oedd yn cael eu cyflogi gan yr ymgeisydd ym Maes Twnti ac a oedd yn gefnogol i'r cais.

1.4 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ac nid yw llinell goch y cais yn cyffwrdd gyda ffin ddatblygu Morfa Nefyn yn y CDLL. Mae'r tir tua'r gogledd o'r safle wedi dechrau cael ei ddatblygu gyda 6 o dai wedi eu hadeiladu. Mae ffordd ystâd wedi cael ei gosod yn ei lle ac mae hon gyda mynediad i'r ffordd sirol ddosbarth 2. Y bwriad yw defnyddio'r fynedfa yma ar gyfer y safle arfaethedig gan ymestyn y ffordd ystâd bresennol i wasanaethu'r tai arfaethedig. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwy safle'r cais. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir rhai tai annedd yng nghyffiniau'r safle.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad preswyl am 5 annedd neu fwy.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd
TRA 2 – Safonau parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PS 16 – Darpariaeth tai
PS 17 – Strategaeth aneddleoedd
TAI 4 – Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol
TAI 16 – Safleoedd eithrio
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C06D/0025/42/AM - Adeiladu 10 tŷ annedd - Rhan caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 9 Chwefror 2007.

3.2 C06D/0512/42/MG - Manylion adeiladu 4 tŷ annedd deulawr fforddiadwy - Rhan Caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 28 Ionawr 2008.

3.3 C06D/0713/42/LL - Manylion ffordd ystâd - Rhan Caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 24 Ebrill 2007.

3.4 C07D/0106/42/LL - Manylion ffordd ystâd - Rhan Cae 1814 (cae Maen Gwyn) Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 10 Ebrill 2007.

3.5 C07D/0325/42/MG - Adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 10) - Rhan caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 28 Ionawr 2008.

3.6 C07D/0401/42/LL - Adeiladu ffordd ystâd (manylion diwygiedig) - Rhan Caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 9 Hydref 2007.

3.7 C07D/0440/42/MG - Adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 9) - Rhan caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 28 Ionawr 2008.

3.8 C09D/0379/42/AM - Adeiladu 2 dŷ - Pwll Blew Fields, Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 26 Tachwedd 2009.

3.9 C10D/0340/42/LL - Adeiladu teras o 3 tŷ - Lleiniau 5-7, Caeau Pwll Blew, Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 7 Rhagfyr 2010.

3.10 C10D/0431/42/LL - Cynllun diwygiedig i adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 10) - Rhan Caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 13 Ebrill 2011.

3.11 C11/0170/42/AM - Datblygiad trigiannol o 4 tŷ gyda 2 ohonynt yn dai fforddiadwy - Maes Twnti, Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 14 Chwefror 2012.

3.12 C13/0121/42/LL - Adeiladu dau dŷ ar ffurf efeilldai - 5 a 7 Maes Twnti - Caniatáu 25 Mawrth 2013.

3.13 C16/1416/42/RC - Tynnu cytundeb 106 sy'n cyfyngu meddiannaeth 6 tŷ annedd fel unig neu brif breswylfa ac na ddylai gael ei feddiannu fel ail gartref neu gartref gwyliau - Tai 1, 3, 5, 7, 10 a 12 Maes Twnti, Morfa Nefyn - Caniatáu 16 Chwefror 2017.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi gyda 100% o'r tai yn fforddiadwy.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymell amodau i gynnwys ar unrhyw ganiatâd.
Dŵr Cymru:	Argymell amod i gyflwyno cynllun draenio ar gyfer y safle. Ni ragwelir problem o ran trin carthffosiaeth o'r safle. Nid oes gwrthwynebiad ar sail cysylltiad dŵr.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cynnig sylwadau. Nodwn fod yr adroddiad arolwg rhagarweiniol ar ystlumod a rhywogaethau gwarchodedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Clwydian Ecology 12/02/2017) wedi nodi nad oes ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. Yn ôl y wybodaeth yn yr adroddiad ar ystlumod, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn achos o risg is i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o ymdrin ag ystlumod a chynllunio' (2015). Yn yr achos hwn, mae'r adroddiad ar ystlumod yn casglu nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o andwyo neu amharu ar yr ystlumod na'u mannau bridio a gorffwys ar y safle hwn, ar yr amod y rhoddir y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar waith. Hefyd, oherwydd bod y datblygiad yn cynrychioli risg is i ystlumod yn yr achos hwn, nid ydym yn ystyried bod y datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynhaliaeth poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chwmpas naturiol. Felly nid ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, yn amodol ar lynu wrth yr holl fesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar ystlumod.
Uned Llwybrau:	Mae'r datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 12 Cyngor Tref Nefyn. Gan hynny, rhaid diogelu'r Llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y

datblygiad. Parthed rhan ddeheuol o'r Llwybr yma mae polisi Cyngor Gwynedd yn awgrymu lled o 3 medr os mae'r Llwybr yn cael ei wasgu rhwng terfynau newydd fel ffens gardd ac felly disgwylir i'r cynllun llawn i gynnwys yr amod yma.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r cynllun diwygiedig dyddiedig 27 Hydref 2017 yn dangos fod y coed a chloddiau presennol i'w cadw ac rwyf yn falch am hyn. Argymhellaf i sicrhau gwarchodaeth o'r cloddiau fod byffer bywyd gwyllt o 2 fedr a dylai hyn sicrhau gwarchodaeth o'r clawdd rhag gwaith datblygu ac i'r dyfodol. Buaswn yn hoffi gweld cynlluniau diwygiedig yn ymgorffori'r byffer bywyd gwyllt. Yn ychwanegol dylai'r tai newydd gynnwys bocsys ystlumod ac adar a dylai'r cynllun plannu gynnwys rhywogaethau coed cynhenid a mathau o goed ffrwythau treftadaeth.

Uned Strategol Tai:

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

- 17 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg
- 22 o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin

(fe all y ffigyrau uchod fod wedi eu dyblygu)

Gwybodaeth am y math o angen:
Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) - Tai Teg

Dewis	**2 ystafell wely**	**3 ystafell wely**	**4 ystafell wely**
1af	0	5	0
2il	0	1	0
3ydd	2	3	1
4ydd	0	5	0

Nifer o ystafelloedd gwely (Tîm Opsiynau Tai) - Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Nifer ystafelloedd gwely	**Nifer wedi nodi fel dewis**
2	15
3	14
4	5

(Fe all y ffigyrau uchod fod wedi eu dyblygu)

Addasrwydd y Cynllun:
Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.

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

Ar gyfartaledd mae eiddo ym Maes Twnti yn gwerthu am oddeutu £270,000. (Zoopla)

Caiff 77.3% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. (Caci paycheck)

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 40% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. (*Darperir y wybodaeth hon heb dderbyn pris marchnad agored am yr eiddo i'w ddatblygu)*

Tai Teg:	Heb eu derbyn.
Gwasanaethau Iaith Gymraeg:	Heb eu derbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben. Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail y cynlluniau gwreiddiol oedd yn ymwneud gyda safle mwy a nifer mwy o dai. Fodd bynnag yn sgil diwygio'r cynlluniau i'r bwriad sydd dan sylw erbyn hyn sef 9 o dai ar safle llai. Yn sgil y newid i'r cynllun mae'r gwrthwynebydd wedi nodi fod y safle ymhellach i ffwrdd o'u heiddo ac felly na fyddai'r bwriad bellach yn effeithio arnynt o ran colled o olau na phreifatrwydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae mapiau cynigion CDLl ar gyfer pentref Morfa Nefyn yn dangos fod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae Polisi Strategol PS 17 - Strategaeth Aneddleoedd yn ymwneud gyda dosbarthiad tai. O safbwynt safle yng nghefn gwlad agored dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6 fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored. Yn unol gyda NCT 6 un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Nid yw'r cais presennol yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6.

5.2 Mae polisi TAI 16 yn ymwneud â chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig. Pwrpas polisi TAI 16 yw rhyddhau safleoedd ar gyrion aneddleoedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu caniatáu yn arferol.

5.3 Yn gyntaf mae Polisi TAI 16 yn gofyn fod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy ac na ellir cyfarch yr angen yma o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu. Fel rhan o'r cais cyflwynodd yr ymgeisydd ffigyrau o angen oddi ar restrau aros Tai Teg a'r Gofrestr Tai Cyffredin. Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion o unrhyw ymdrech ychwanegol sydd wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i weld os oes angen am dai fforddiadwy ac os oes modd darparu'r tai fforddiadwy yma ar safleoedd neillog sydd wedi eu lleoli o fewn ffin ddatblygu. Diddorol yw nodi o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai wedi cofrestru diddordeb mai'r rhai ar restr Tai Teg ond nid ydynt wedi ei hasesi i fod yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Nid oes sicrwydd felly y byddai'r rhai ar restr aros Tai Teg felly yn gymwys am dai fforddiadwy nag ychwaith os ydynt gyda diddordeb pendant yn y cynllun dan sylw. Ni ystyrir felly fod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddangos bod angen lleol am dai fforddiadwy ac na fyddai'n bosibl cyfarch yr angen ar safle marchnad tu mewn i ffin ddatblygu. Yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi TAI 16 CDLL.

5.4 Mae polisi TAI 16 hefyd yn gofyn fod safle eithrio wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a'i fod yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae safle'r cais wedi ei leoli gerllaw safle ystâd o dai sydd yn rhannol wedi ei hadeiladu. Fodd bynnag o edrych ar y map ar gyfer Morfa Nefyn yn Nogfen Mapiau Gwynedd yn gysylltiedig gyda'r CDLL gwelir nad yw safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu. Gwelir o'r hanes cynllunio fod hanes hir a maith i'r tir gerllaw safle'r cais. Dros y blynyddoedd mae caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer cyfanswm o 16 o dai annedd ar y tir cyfagos. Yn bresennol mae 6 o dai wedi eu hadeiladu ar y tir cyfagos ac mae ffordd ystâd wedi ei gosod. Roedd y caniatâd gwreiddiol ar y tir cyfagos yn gais amlinellol i adeiladu 10 o dai a ble roedd felly gofyn cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl o fewn 3 blynedd o ganiatáu'r cais. Cytunwyd manylion a gadwyd yn ôl ar gyfer y 6 tŷ sydd wedi eu hadeiladu yn unig er bod dyluniad diwygiedig wedi eu cytuno ar gyfer rhai o'r rhain yn ddiweddarach. Erbyn hyn ni fyddai'n bosibl cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y 4 tŷ ychwanegol oedd yn rhan o'r cais amlinellol. Derbyniodd y ffordd ystâd ganiatâd cais cynllunio llawn ar gyfer ei datblygu. Caniatawyd cais amlinellol C09D/0379/42/AM am 2 dŷ annedd yn Tachwedd 2009 ac yna cais amlinellol C11/0170/42/AM am 4 tŷ yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy yn Chwefror 2012. Fodd bynnag yn achos y ddau gais ni fu i fanylion a gadwyd yn ôl gael eu cyflwyno ac felly bellach mae'r ddau ganiatâd yma wedi rhedeg allan o amser. Caniatawyd cais llawn C10D/0340/42/LL yn Rhagfyr 2010 ar gyfer codi teras o 3 tŷ'r ochr uchaf i'r tai fforddiadwy sydd wedi eu hadeiladu ar y tir. Fodd bynnag ni fu i'r cais cynllunio yma gael ei weithredu. Mae caniatâd C13/0121/42/LL sef cais llawn i adeiladu dau dŷ ar ffurf efeilldai ar ddau o'r lleiniau ar ochr ddwyreiniol y tir uwchlaw'r ddau dŷ sydd eisoes wedi eu hadeiladu. Nid yw'r caniataid yma wedi ei weithredu hyd yma a bydd yn dod i ben ar 25 Mawrth 2018. Fel y gwelir felly ar hyd y blynyddoedd mae caniatâd wedi ei roddi ar gyfer hyd at 16 o dai annedd ar y tir. Allan o'r rhain mae 6 wedi eu hadeiladu a gellir adeiladu 2 arall o dan ganiatâd cynllunio C13/0121/42/LL petai'n cael ei weithredu cyn 25 Mawrth eleni. Fodd bynnag mae'r caniatadau am weddill y lleiniau wedi rhedeg allan a heb gael eu gweithredu. Yn sgil hyn mae lle ar gael gan yr ymgeisydd i ddatblygu tai tu mewn i'r ffin cyn hyd yn oed ystyried datblygu tir y tu allan i'r ffin. Hyd yn oed pe byddai cyfiawnhad am dai fforddiadwy ar safle eithrio gwledig mae gan y datblygwr dir sydd yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ac nid oes gofyn felly am ddatblygu'r safle sy'n destun y cais cynllunio presennol sydd ddim yn cyffwrdd ffin ddatblygu Morfa Nefyn. Yn ychwanegol deallir gan yr Uned Polisi ar y Cyd fod y banc tir ar gyfer tai sydd wedi eu darparu neu gyda chaniatâd ar gyfer Morfa Nefyn yn fwy na'r cyflenwad dangosol ar gyfer y pentref fel y nodir ym Mholisi TAI 5 sef darpariaeth ddangosol o 15 tŷ. Oherwydd y sefyllfa bresennol ni ystyrir ychwaith y byddai datblygu'r tir sy'n destun y cais presennol yn ddatblygiad rhesymegol i'r anheddle gan fod tir gwag i'w gael rhwng y tai presennol ar ystâd Maes Twnti a safle'r

cais ac felly byddai datblygu'r safle dan sylw yn gwneud datblygiad ynysig gyda thir gwag rhyngddo a'r tai presennol yn Maes Twnti. Hefyd, er yn sylweddoli mai dilyn y patrwm datblygu sydd wedi ei gychwyn ar yr ystâd y byddai gosodiad y safle mae pryder am batrwm llinellol y datblygiad sydd yn rhoi naws drefol iawn i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi TAI 16 CDLL.

5.5 Gan mai cais amlinellol yw hwn nid oes manylion llawn o faint y tai. Cafwyd mesuriadau dangosol o ran maint y tai a fyddai hyd at 10 medr wrth 10 medr o ran hyd a lled. Byddai uchder tai unllawr yn 2.5 medr i'r bargod a 6 medr i'r crib ac yna tai deulawr gyda bargod tua 4.9 medr a'r grib tua 9 medr. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai gofyn sicrhau fel rhan o'r cais materion a gadwyd yn ôl fod maint y tai yn cyd-fynd gyda'r meintiau geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Byddai maint y tai yn dibynnu ar nifer yr ystafelloedd gwely ac os ydynt yn dai unllawr neu ddeulawr.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.6 Bwriad sydd yma i adeiladu 9 tŷ annedd a chyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn rhan o'r cais. Ymgynghorwyd gyda'r Gwasanaethau Iaith Gymraeg y Cyngor ond ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Mae'r bwriad ar gyfer darparu 9 o dai fforddiadwy ac mae'n debygol y byddai'r unedau yn ddeniadol i drigolion yn yr ardal. Bydd y datblygiad yn rhoi mwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol a thrwy hynny helpu i gadw'r boblogaeth yn y gymuned. Byddai'r datblygiad felly'n debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned a all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg. Ystyrir fod hwn yn ddatblygiad a fyddai'n dderbyniol o safbwynt Polisi PS 1 CDLL.

5.7 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau, megis cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae'r sylwadau dderbyniwyd gan yr Adran Addysg yn nodi fod digon o le yn Nefyn ond fod ysgol Morfa Nefyn yn eithaf llawn. Derbyniwyd y wybodaeth yma yn ôl yn 2016 pan gafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen sicrhau os oes capasiti neu beidio erbyn hyn yn Ysgol Morfa Nefyn ar gyfer gwasanaethu'r datblygiad ac os nad oes capasiti byddai gofyn sicrhau cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol trwy gytundeb 106 er cwrdd gyda gofynion Polisïau PS 2, ISA 1 o'r CDLL a'r CCA.

Mwynderau gweledol

5.8 Gan fod y cais gerbron yn gais amlinellol, ni ellir gwneud asesiad llawn ar ddyluniad gan fod gosodiad, edrychiad, graddfa a thirweddu yn faterion a gedwir yn ôl. Fodd bynnag mae gosodiad arfaethedig y bwriad ar y cynlluniau yn dangos y bwriedir parhau'r patrwm llinellol o ddatblygiad sydd wedi ei gychwyn yn Maes Twnti gyda thai wedi eu lleoli'r naill ochr i ffordd ystâd ganolog. Mae peth bryder am osodiad llinellol o'r math yma ar yr holl dir gan ei fod yn creu nodwedd drefol mewn ardal sy'n bresennol yn gefn gwlad. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai'r 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. O gytuno dyluniad a deunyddiau addas ystyrir y byddai'n bosibl cael datblygiad a fyddai'n cyd-fynd gyda gofynion Polisi PCYFF 3 CDLL. Byddai hefyd angen sicrhau rhaglen o waith tirlunio addas

trwy amod petai'r cais yn cael ei ganiatáu ac er cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

5.9 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Gan mai cais amlinellol sydd dan sylw nid yw gosodiad llawn y tai o ran lleoliad ffenestri ac ati yn ffurfio rhan o'r cais. Fodd bynnag o ystyried lleoliad y safle mewn cymhariaeth a thai presennol ac o ddylunio'r tai yn addas ystyrir fod modd lleoli tai ar y tir mewn modd na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Bwriedir cael mynediad i'r safle trwy ymestyn y ffordd ystâd sydd ar y tir cyfagos. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir y byddai'n bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir yn dderbyniol o safbwynt Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

5.12 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Ecolegol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn fod y bwriad yn cynrychioli risg is i ystlumod ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r bwriad os yw'r gwaith yn cael ei wneud yn unol gyda'r mesurau osgoi niwed a ddisgrifir yn yr adroddiad. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen amod i sicrhau fod y gwaith yn cael ei wneud yn unol gyda'r Asesiad Ecolegol. Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn nodi eu bod yn gwerthfawrogi fod y cloddiau presennol i'w cadw ac eisiau sicrhau byffer bywyd gwyllto o 2 fedr rhwng y datblygiad a'r cloddiau. Gellir cynnwys amod i sicrhau hyn petai'r cais yn cael ei ganiatáu. Byddai hefyd angen sicrhau manylion tirlunio trwy amod. Yn sgil hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Nid yw'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Morfa Nefyn ac felly ni ellir ei ystyried fel safle eithrio gwledig ac mae'r bwriad felly yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad lle nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi yn ddiamheuaeth ac mae tir ar gael gan y datblygwr i ddatblygu oddi mewn i'r ffin neu'n union gerllaw'r ffin. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16 CDLL a hefyd ganllawiau cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

7. Argymhelliad:

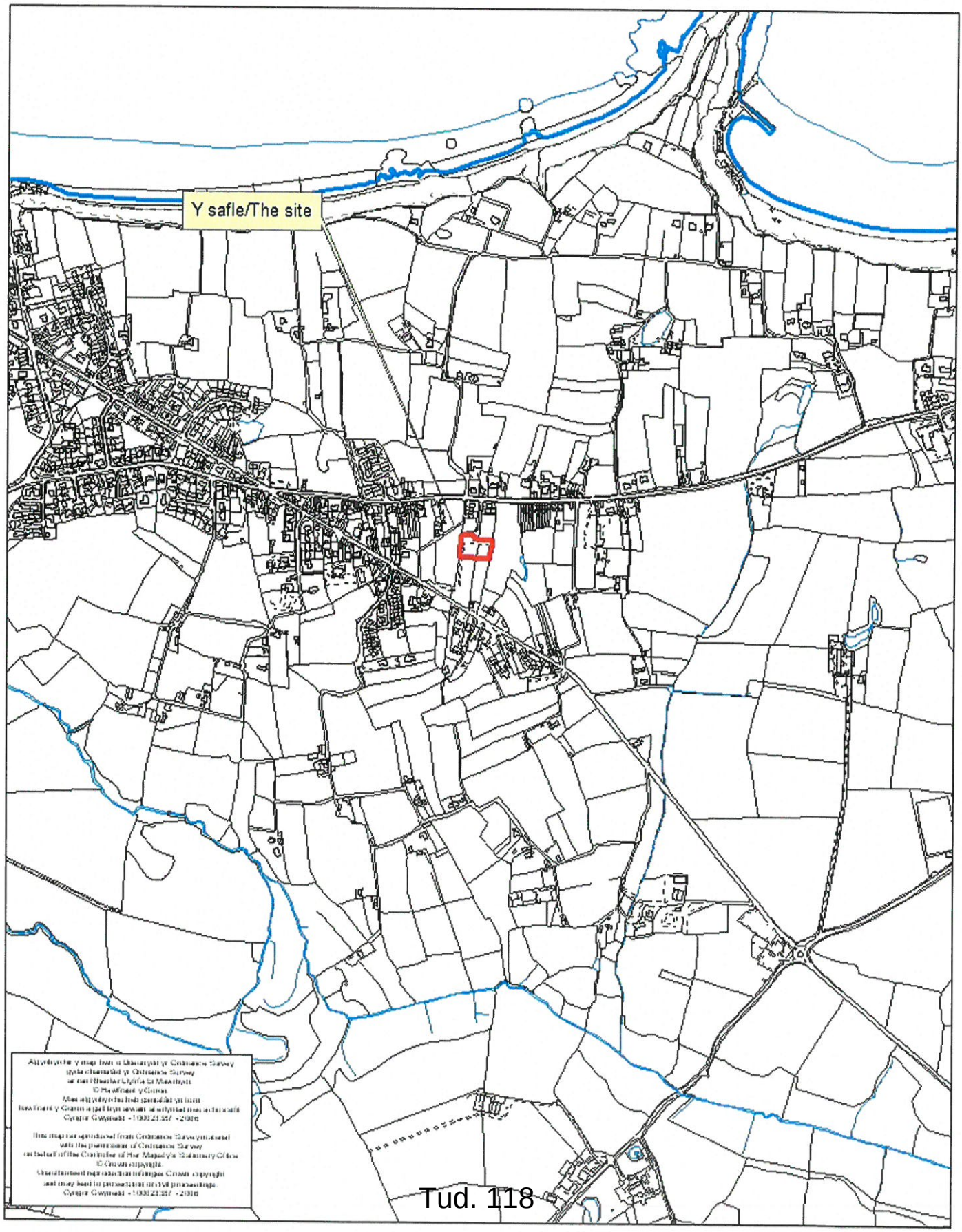
7.1 Gwrthod – rhesymau

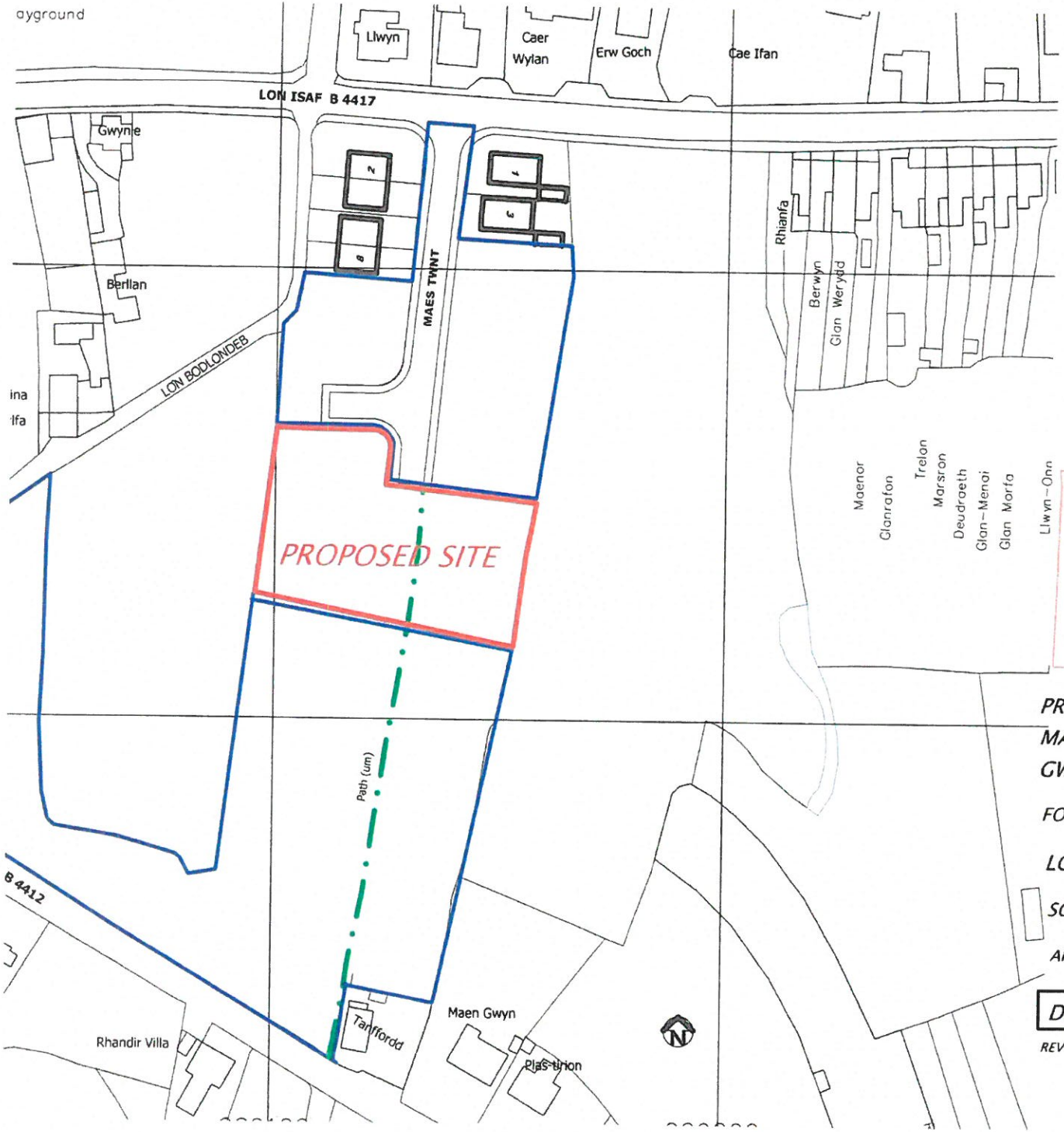
1. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad ble nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017) ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd 2016) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

2. Nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth tu mewn i ffin ddatblygu. Yn ogystal nid yw safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu ac nid yw'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle ac felly ni ellir ei ystyried fel safle eithrio gwledig. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017).

Rhif y Cais / Application Number : C16/0942/42/LL

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





27/10/17
GJ.

PROPOSED DEVELOPMENT ADJACENT MAES TWNTI, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 6EU.

FOR TY TWNTI CYF.

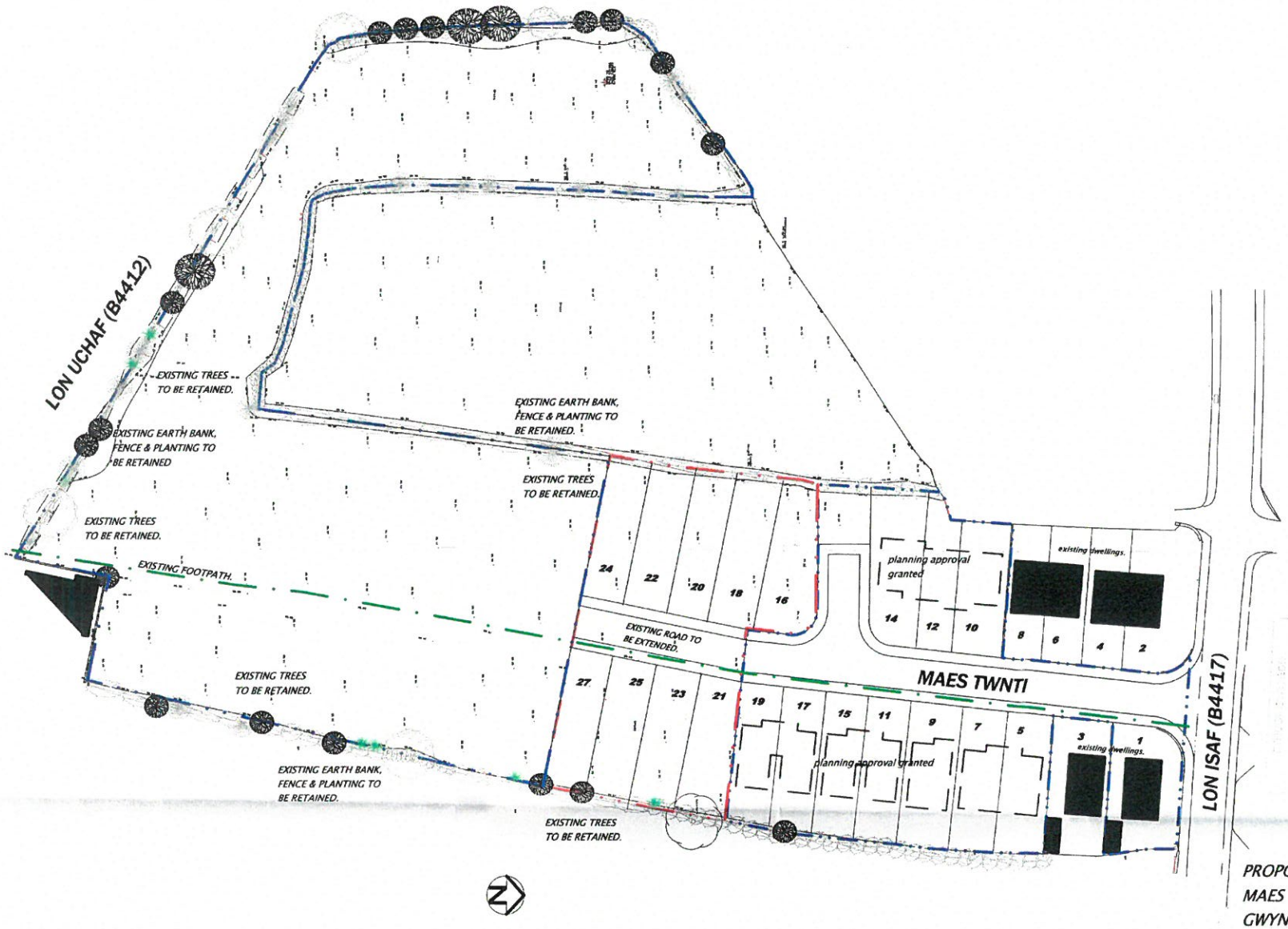
LOCATION PLAN

SCALE 1 :1250

APRIL 2016

DRG. NO. 1605/TTC/001 REV A

REV A SITE REDUCED



PROPOSED DEVELOPMENT ADJACENT MAES TWNTI, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 6EU.

FOR TY TWNTI CYF.

PROPOSED SITE PLAN

SCALE 1 : 500 @ A2

APRIL 2016

DRG. NO. 1605/TTC/003 REV A

REV A. SITE REDUCED

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 27/10/17
Llofnod/Signature GJ

Tud. 120

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 7

Cais Rhif:	**C17/0930/08/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**05/01/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Penrhyndeudraeth**
Ward:	**Penrhyndeudraeth**
Bwriad:	**Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol a chodi tŷ preswyl deulawr, gyda mynedfa gerbydol newydd**
Lleoliad:	**The Old Bakery, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6RA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol ag adeiladu tŷ newydd deulawr ynghyd â gwaith cysylltiol gan gynnwys creu mynedfa gerbydol newydd. Gwelir fod y dyluniad yn arddangos tŷ deulawr safonol gyda tho o lechen naturiol, waliau blaen wedi eu wynebu gyda cherrig lleol a'r waliau cefn wedi eu rendro gan gynnwys y canlynol oddi mewn:

- Llawr daear – lolfa, ystafell fwyta a chegin agored, toiled
- Llawr cyntaf – dwy ystafell wely ag ystafell ymolchi

1.2 Darperir mynedfa gerbydol newydd gyda mannau parcio a throi o fewn y safle yn ogystal â gardd yn amgylchynu'r eiddo arfaethedig. Gwelir o'r cynlluniau y byddai yn mesur 6.3m o uchder i'w grib, 10.3m o lêd a 6.2m o ddyfnder (gyda 'lean-to' bychan 1.3m ar y cefn).

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl gymysg a gwasgaredig oddi mewn i ffin datblygu Penrhyndeudraeth. Mae terfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd di ddosbarth gyfochrog ag fe welir fod llwybr troed presennol (sydd ddim wedi ei gofnodi fel llwybr cyhoeddus) yn rhedeg heibio ffin y safle. Mae strwythur carreg unllawr a ddefnyddir fel modurdy presennol ar ran o'r safle a gweddill y safle yn dir wedi gôr dyfu gyda drain a mieri a thyfiant gwasgaredig o goed ar y tir. Mae lefel y tir yn codi yn gymharol serth o flaen y safle yn gyfochrog a'r ffordd tuag at y cefn ble mae yn ffinio gyda llinell Rheilffordd Ffestiniog.

1.4 Cyflwynwyd cais am gyngor cyn cyflwyno cais ar gyfer y safle yma, awgrymwyd ar yr adeg hynny ag ar sail maint a dyluniad yr adeilad arfaethedig, na fyddai cefnogaeth i'r bwriad ond fe welir fod y bwriad wedi ei ddiwygio trwy leihau maint yr adeilad yn sylweddol a thrwy hynny gynyddu maint ar ardal oddi amgylch gan gynnwys y llecyn troi a pharcio. Cyflwynir y cais i bwyllgor ar sail gwrthwynebiadau a dderbyniwyd.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

TRA 2 Safonau Parcio
TRA 4 Rheoli ardrawiad cludiant
PCYFF 1: Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (fersiwn 9 2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, angen cynnwys amodau safonol
Cwmni Rheilffordd Ffestiniog:	Mi fyddai yn agos i'r llinell rheilffordd ag fe all gwaith adeiladu effeithio ar symudiadau a sefydlogrwydd y llinell, fe allai effeithio ar waith cynnal a chadw'r llinell trwy amharu ar fynediad, effaith ar symudiadau diogel heibio croesfan gerllaw, parcio annigonol, angen sicrhau na fydd golau o'r safle yn dallu gyrwyr trenau, mi fydd sŵn gweithgareddau'r rheilffordd yn effeithio ar y datblygiad arfaethedig
Dŵr Cymru:	Sylw ag amodau safonol parthed materion draenio
Uned Bioamrywiaeth:	Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned yn cyfeirio at yr angen i gynnal arolwg coed ac ecolegol ar y safle oherwydd presenoldeb coed aeddfed gerllaw a posib i'r tir gael ei ddefnyddio gan rywogaethau wedi eu gwarchod. Derbyniwyd yr arolygon maes o law ag o ganlyniad derbynnir fod modd gwarchod a lliniaru yn unol ag argymhellion yr arolygon.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Diffyg gwybodaeth yn ymwneud â mesuriadau'r adeilad arfaethedig
- Materion draenio
- Effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal
- Effaith niweidiol ar symudiadau ar y ffordd yn enwedig yn ystod cyfnod adeiladu

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

- Colli golygfa
- Materion perchnogaeth tir/hawl tramwy

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Mae Polisi TAI 2 yn ymwneud yn benodol gyda chodi tai newydd y tu mewn i ffin Canolfannau Gwasanaeth Lleol fel a geir yma. Mae'r polisi yn gefnogol i adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol o fewn y polisi.

5.3 Mae'r polisi yma yn datgan "bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai fel a'u nodir ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu".

5.4 Nodir eglurhad y polisi yma yn ogystal "bydd datblygiadau'n cael eu gwireddu drwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymiadau, safleoedd ar hap a, ble bo'n briodol, dynodiadau newydd".

5.5 Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda gofynion polisïau TAI 2 a PS17 sy'n berthnasol i'r bwriad.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ deulawr newydd. Mae dyluniad y tŷ arfaethedig yn cynnwys nodweddion cyffredin a welir o fewn yr ardal gyfagos o ran dyluniad, edrychiadau a gorffeniad. Bwriedir gorchuddio'r waliau blaen allanol gyda gorffeniad o garreg naturiol a'r waliau cefn gyda rendr llyfn a tho o lechen naturiol. Yn gyffredinol, mae'r safle wedi ei leoli ymysg tai traddodiadol gyda thoeau brig a gorffeniadau megis waliau carreg a rendr. Mae polisi PCYFF 3 CDLl yn datgan dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun

yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Caiff hyn ei gefnogi gan Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad sy'n datgan y dylai gosodiad tai a ffurf adeiledig adlewyrchu'r cyd-destun lleol. Ni ystyrir felly bod y bwriad fel a ddangosir yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLl.

5.7 Cydnabyddir fod coed presennol ar y safle fydd yn gorfod cael eu torri er mwyn cynnal a datblygiad. O wneud hyn, yn amlwg mi fydd effaith ar fwynderau gweledol y safle. Er hynny, coed wedi tyfu eu hunain ag o werth gymharol isel sydd yma ac fel sydd yn arferol awgrymir cynnwys amod i gytuno ar fesurau tirlunio addas fyddai'n lliniaru'r effaith i raddau, trwy wneud hyn, credir fod gofynion perthnasol polisi PCYFF 4 yn cael eu bodloni.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle sydd yn gyfochrog â ffordd gyhoeddus ag yn gymharol agos i dai presennol. Cydnabyddir fod codi tŷ deulawr ar y safle yma o'i gymharu â'r hyn sydd yma yn bresennol sef adeilad unllawr di-nod yn mynd i gael effaith ar fwynderau cyffredinol yr ardal. Teimlir na fyddai effaith gor-edrych ar dai cyfagos yn sylweddol nac yn amharu arnynt i raddau annerbyniol. O safbwynt traffig a sŵn yn deillio o draffig cysylltiedig, ni ystyrir y byddai'r tŷ bwriedig yn ychwanegu yn sylweddol at y sefyllfa bresennol nac yn achosi niwed hir dymor i'r gymdogaeth leol. Felly yn sgil yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion perthnasol gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o agwedd gofynion perthnasol Polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5. 9 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn nodi na fyddai pryder ynglŷn â'r fynedfa newydd a threfniant parcio a throi o fewn y cwrtil. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei godi o safbwynt diogelwch ffyrdd ac effaith ar drefniant parcio presennol a bod y ffordd bresennol yn gul. Fodd bynnag, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisïau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

5.10 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cyfeirio at yr angen i gynnal arolygon ar y safle o safbwynt effaith y datblygiad ar goed ac ecoleg lleol. O ganlyniad i dderbyn yr arolygon yma, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o safbwynt y materion hyn ac felly ni chredir y byddai'r bwriad yn achosi niwed o safbwynt yr agwedd yma ac mae'r bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisïau AMG 5 a PS 19.

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

5.11 Mae Polisi TAI 15 yn nodi'r trothwyon ar gyfer sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad. Mewn Canolfan Gwasanaeth Lleol fel Penrhyndeudraeth y trothwy yw 2 neu fwy o unedau tai ac felly ni ystyrir fod cyfiawnhad i gyfyngu'r uned sengl yma i fod yn uned fforddiadwy.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.12 Fel y gwelir uchod, derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu'r bwriad yma am amrywiol resymau. Yn bennaf, gwelir mai pryder am effaith codi tŷ ar y safle yma ar fwynderau cyffredinol yr ardal oedd yn peri pryder. Yn ogystal mae pryderon am faterion draenio wedi eu hamlygu ond fe welir nad oedd gan Dŵr Cymru wrthwynebiad a gan mai cyfrifoldeb iddyn nhw yw materion draenio, credir y byddai buddiannau lleol yn cael eu gwarchod o safbwynt yr agwedd yma. Mae llwybr troed presennol yn ochri a'r safle, nid yw wedi ei gofnodi fel llwybr cyhoeddus yn ôl cofnodion y Cyngor. Derbyniwyd sylw gan gymydog yn cyfeirio at y llwybr yma fel eu unig gyswllt tuag at eiddo gerllaw. Fe ddangosir y llwybr y tu allan i ffin y cais ar y cynllun lleoliad ac felly nid yw yn faterol yn yr achos yma gan na fyddai'r cais cynllunio yn newid y sefyllfa. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a amlygwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o ystyriaeth i'r cais, ac wedi ystyried yr holl faterion gan gynnwys polisïau mabwysiedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

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

5.14 Derbyniwyd sylw gan gwmni Rheilffordd Ffestiniog gan fod y llinell yn rhedeg yn gyfochrog a chefn safle'r datblygiad arfaethedig. Mae'n ddigon rhesymol iddynt fod yn bryderus y byddai gwaith ar y safle yn effeithio ar eu gweithgareddau. Fel y nodir uchod, er mwyn ceisio rheoli'r datblygiad a lleihau ei effaith ar yr ardal yn gyffredinol, gan gynnwys trigolion presennol, bydd y Cynllun Rheoli Adeiladu (yn ystod y cyfnod adeiladu yn unig) yn rheoli effaith unrhyw waith ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ychwanegol, rhoddir amod er mwyn cytuno ar drefniant ffin y safle, golygai hyn y bydd angen cytuno ar drefniant ffiniau addas ar gyfer y safle gyfan. Ymddengys o'r cynlluniau a gyflwynwyd y bydd peth gwaith tyrchu yn digwydd ar y safle ble fydd rhaid codi wal gynnal i ddiogelu'r tir wedi hynny. Gwneir hyn yn gyfan gwbl o fewn tir y cais ac nid yn union ar y ffin gyda'r rheilffordd. Gwelir o'r cynlluniau a gyflwynwyd y byddai oddeutu 3.5m rhwng wal gefn yr adeilad arfaethedig a ffin bresennol y rheilffordd ac oddeutu 3m rhwng y wal gynnal newydd a'r ffin gyda'r rheilffordd. Mae'r tir fyddai rhwng y wal gynnal a'r ffin yn dir ar lethr ac ni fyddai hyn yn cael ei newid am y 3m o'r rheilffordd i'r wal gynnal arfaethedig. Byddai'r wal gynnal oddeutu 1.5m o uchder. Ystyrir y gellir cytuno ar orffeniad derbyniol i'r wal gynnal drwy amod priodol. Nid yw manylion strwythurol y wal gynnal yn fater i'w ystyried o dan y drefn cynllunio ond yn fater a fyddai yn derbyn ystyriaeth drwy'r drefn Rheolaeth Adeiladu.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad fel a fwriedir yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

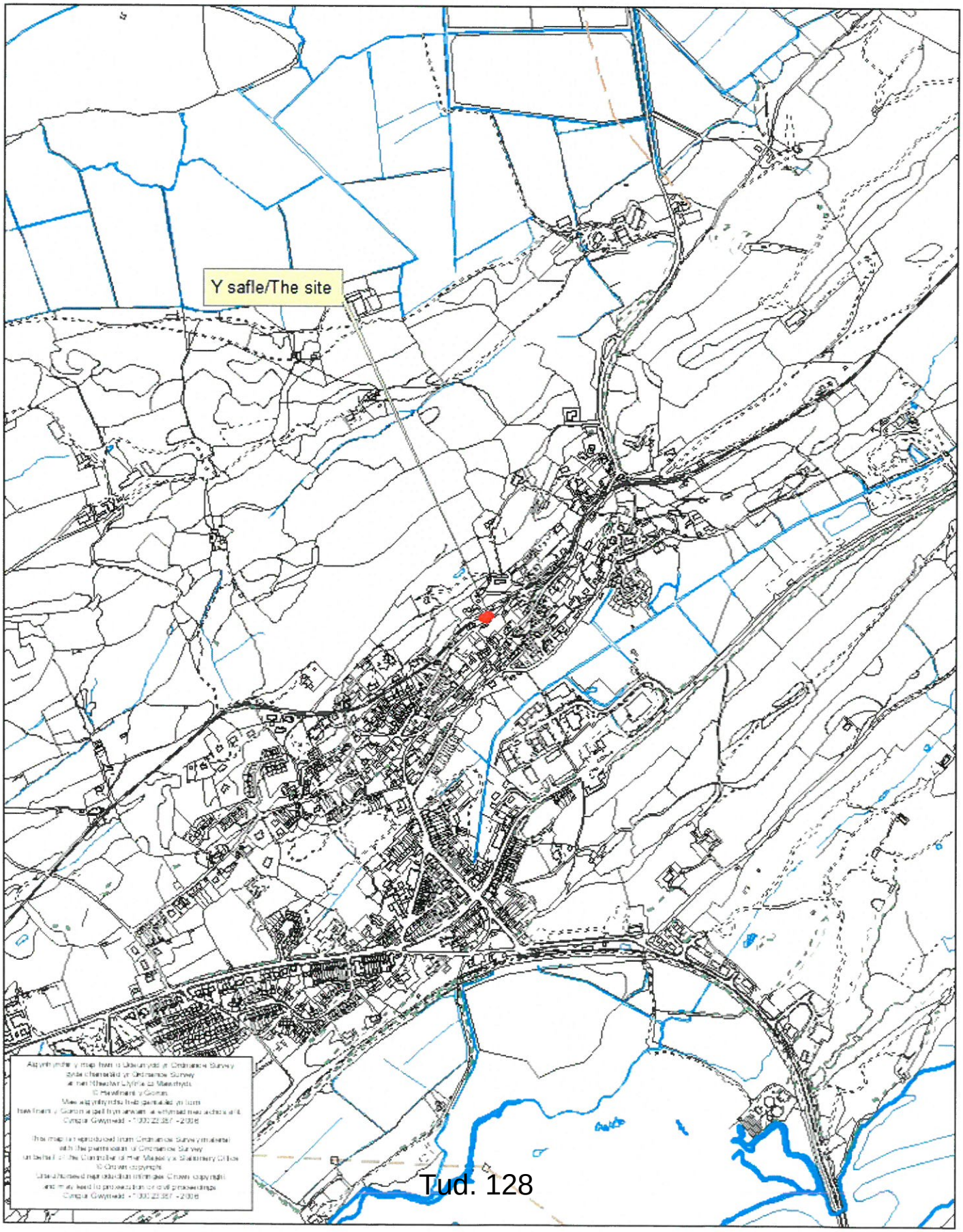
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

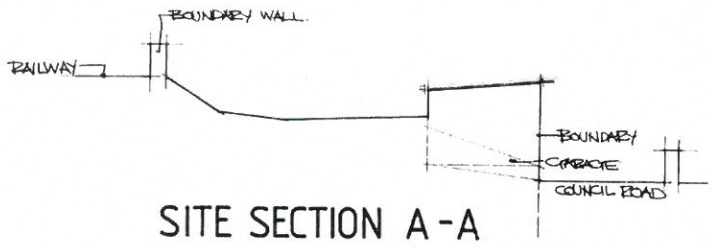
1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Llechi a deunyddiau allanol.
4. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu/amser gweithio
5. Priffyrdd
6. Tirlunio/gwarchod coed/bioamrywiaeth
7. Amodau Dŵr Cymru.
8. Manylion triniaethau ffin i'w cyflwyno a chytuno
9. Tynnu PD
10. Nodyn Deddf Wal Rhannol

Rhif y Cais / Application Number : C17/0930/08/LL

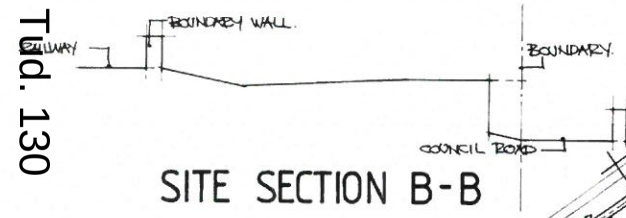
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



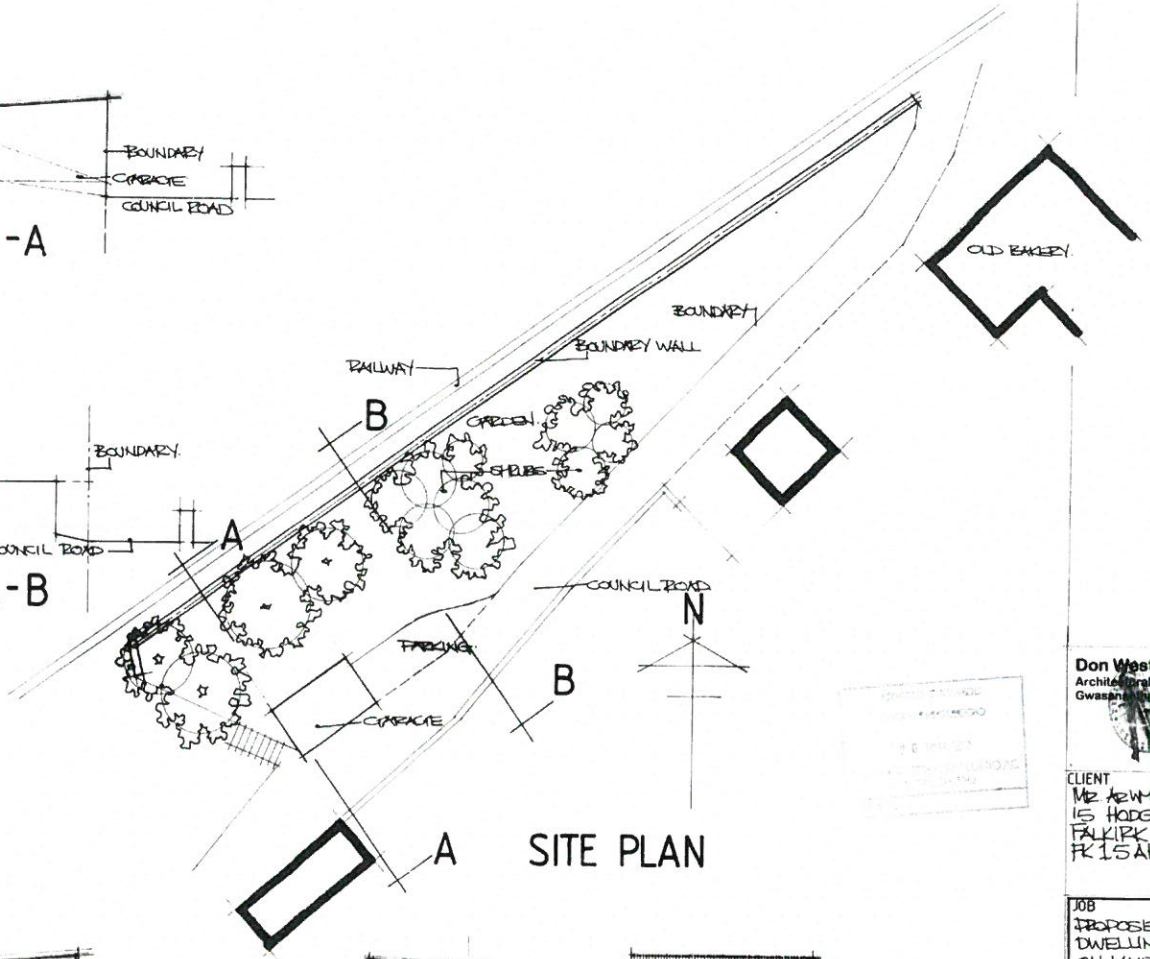
SITE PLAN
SCALE: 1/500
BAKERY
LOCATION PLAN
SCALE: 1/2500
BRYN MEUR 3
BAKERY
BRYNHYFRYD
FRONHUILOG



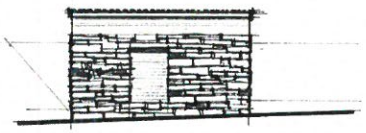
SITE SECTION A-A



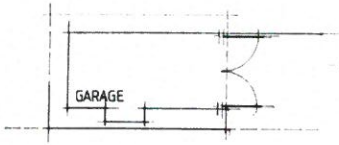
SITE SECTION B-B



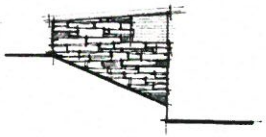
SITE PLAN



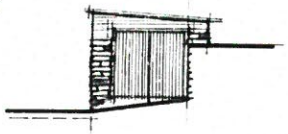
SOUTH



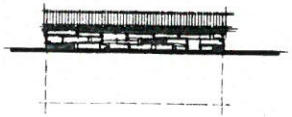
PLAN



WEST



EAST



NORTH

NOTES

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaernïol
Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
Mr. ARWYN WILLIAMS,
15 HODGE STREET,
FALKIRK,
FK1 5AH.

JOB
PROPOSED NEW DWELLING ON LAND ADJ. TO THE OLD BAKERY, PENRHYNDEUDRAETH, GWYNEDD

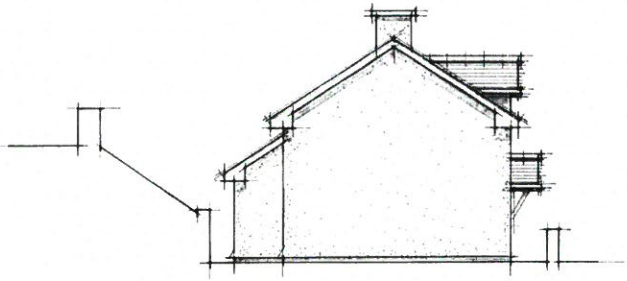
0.1 EXISTING

SCALE 1:100 / 1:200
DATE MARCH 2017

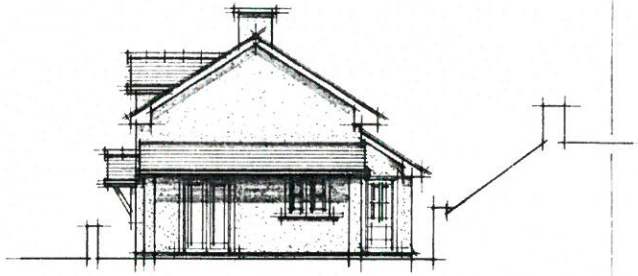
DRWG. NO
01 / AW 17

Tud. 130

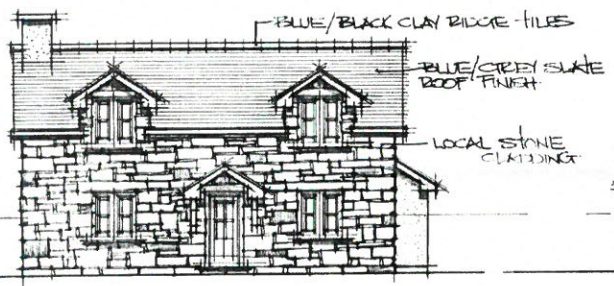
NOTES



SOUTH WEST

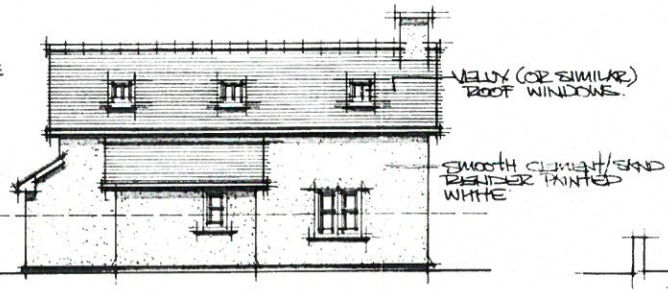


NORTH EAST

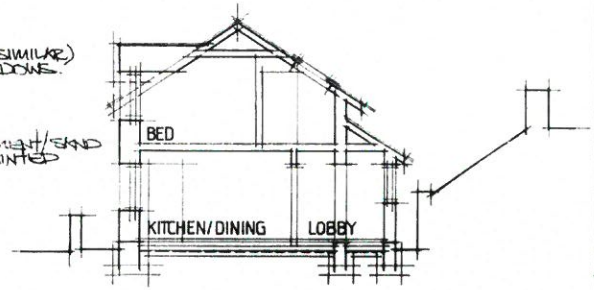


SOUTH EAST

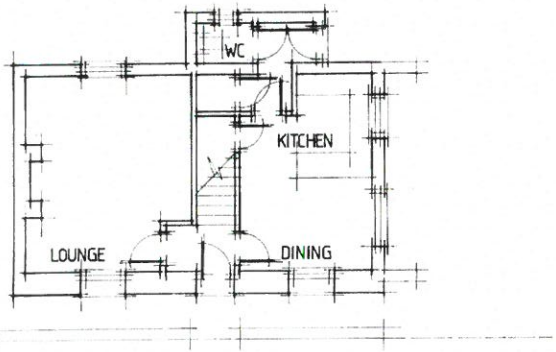
TIMBER WINDOWS AND DOORS WITH A BROWN STAIN FINISH.



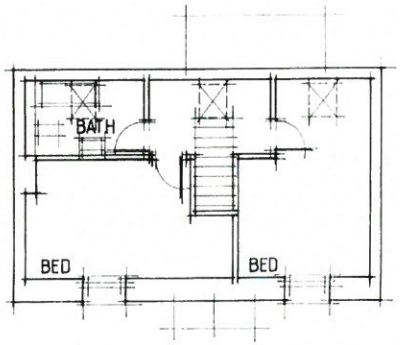
NORTH WEST



SECTION



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaeth Pensaerniol
Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
MR. ARWYN WILLIAMS,
15 HODGE STREET,
FALKIRK,
FK1 5AH.

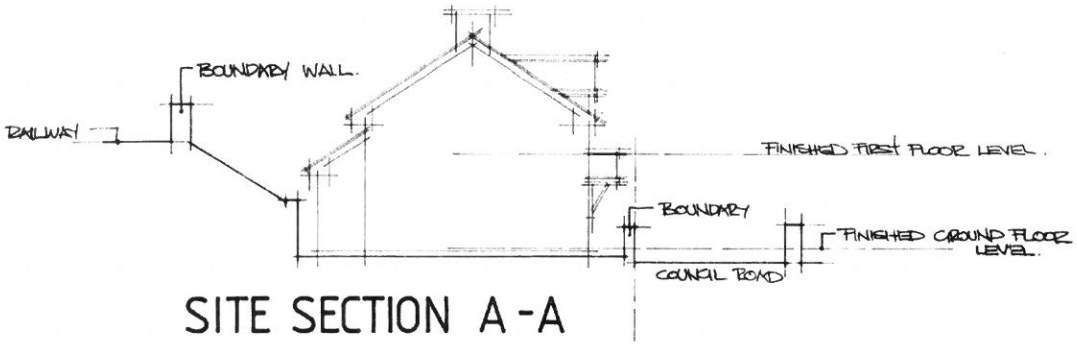
JOB
PROPOSED NEW DWELLING
ON LAND ADJ. TO THE OLD BAKERY, PENRHYNDEUDRAETH, GWYNEDD.

0.2 PROPOSED

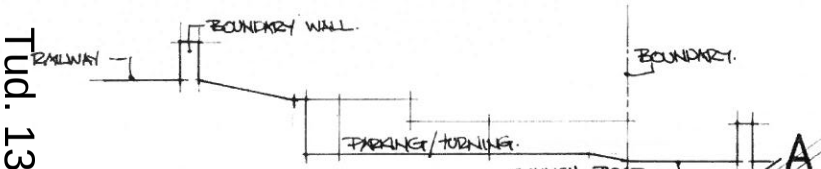
SCALE 1:100

DATE MARCH 2017

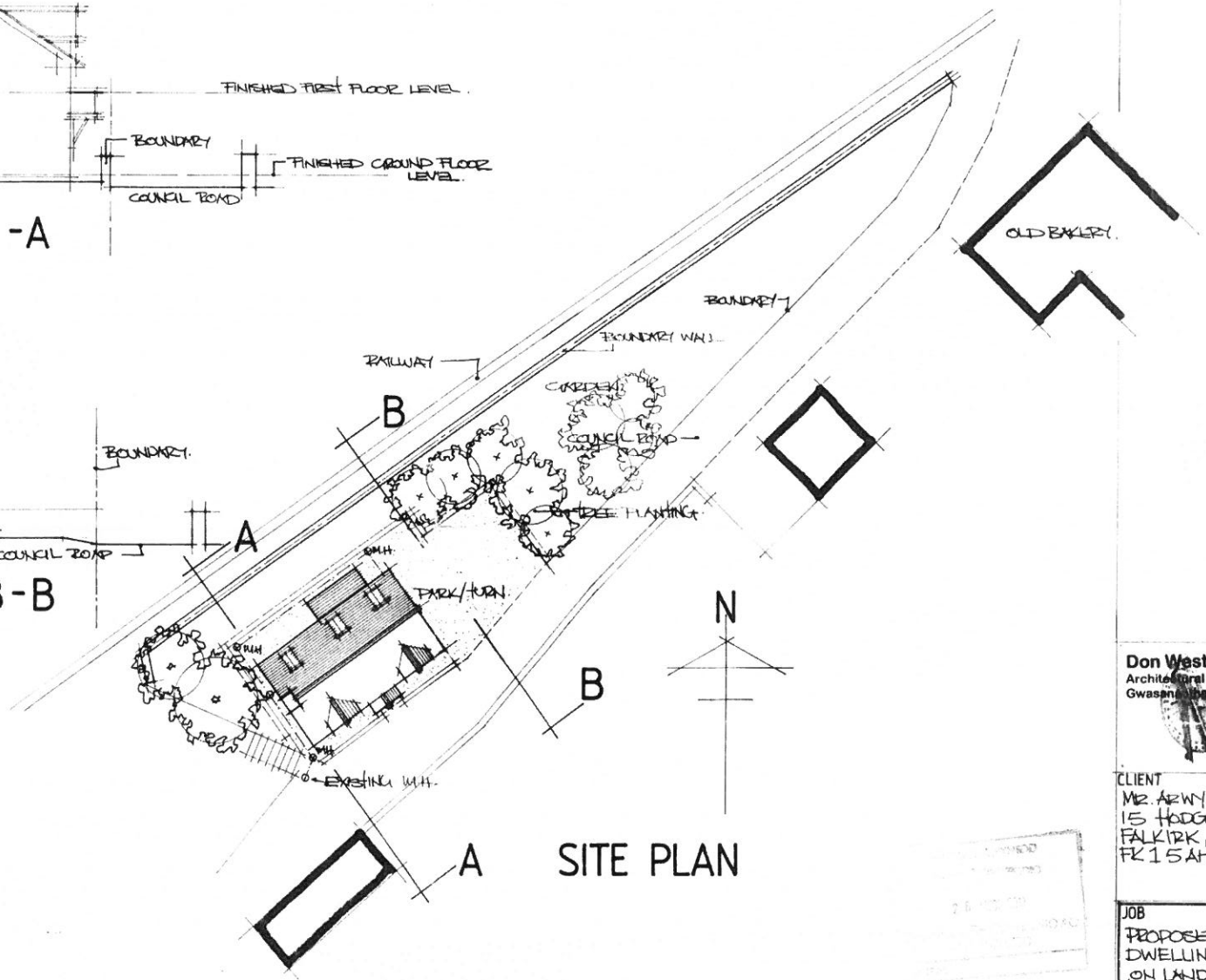
DRWG.NO. 02/AW 17



SITE SECTION A-A



SITE SECTION B-B



SITE PLAN

NOTES

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaeth Pensaernïol
Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 368 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
MR. ARWYN WILLIAMS,
15 HODGE STREET,
FALKIRK,
FK1 5AH.

JOB
PROPOSED NEW DWELLING ON LAND ADJ. TO THE OLD BAKERY, PENRHYNDEUDRAETH, GWYNEDD.

0.3 PROPOSED

SCALE 1:00/1:200

DATE MARCH 2017.

DRWG. NO. 03/AW 17

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning_Ctte_Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

Rhif: 8

Cais Rhif:	**C17/1022/23/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**23/10/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanrug**
Ward:	**Cwm y Glo**
Bwriad:	**Codi uned ddofednod ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd, rhodfa, man troi, tirweddu, storfa dail ynghyd â 2 seilo**
Lleoliad:	**Plas Tirion Farm, Llanrug, Caernarfon, LL554PY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi uned ddofednod rhydd ynghyd â gwaith cysylltiedig. Byddai'r gwaith yn cynnwys codi sied, rhodfa, llecyn parcio a throi, tirweddu, storfa dail ynghyd â 2 seilo/bin porthiant a thanc dŵr tanddaearol. Bydd y sied yn mesur 82.9m o hyd, 31.5m o led gydag uchder i'r crib o 5.9m gydag arwynebedd llawr o 2,687.5m2 ar gyfer 32,000 o ieir yn dodwy. Yn allanol, bydd y to a'r waliau o orchudd proffil dur o liw gwyrdd tywyll. Bydd to a rhannau uwch waliau'r storfa dail eto o orchudd proffil dur lliw gwyrdd tywyll gyda'r rhannau isaf o'r waliau o goncrid. Gan fod safle'r cais yn wastad ei natur rhagwelir ni fydd angen ymgymryd â gwaith peirianyddol helaeth, er hyn, bydd rhywfaint o waith peirianyddol yn cymryd lle er mwyn darparu'r wyneb caled i'r llecyn parcio a throi gyferbyn a thalcen gogleddol yr uned. Er mwyn lleihau ei effaith weledol o gyfeiriad y gorllewin bwriedir codi clawdd 1.6m o uchder a thirlunio arno i gynnwys coed a llwyni. Bwriedir goleuo'r ddau dalcen o'r uned gyda golau isel yn ystod oriau gweithio arferol yn ystod y gaeaf. Bydd offer yn ei le i sicrhau bydd ymlediad golau i'r tir cyfagos yn cael ei leihau.

1.2 Bydd yr uned ddofednod yn rhan o weithgareddau presennol y daliad amaethyddol sy'n cynnwys 211 ha o dir a chyfanswm o 320 o dda byw. Bydd gan yr ieir mynediad rhydd i'r tir pori agored cyfagos a bydd y tir hwn wedi ei ddiogelu gan ffens drydan. Ar ôl cyfnod o 14 mis bydd yr uned yn cael ei olchi a'i lanhau gyda haid newydd yn cael eu cyflwyno i'r uned. Pan fydd yr uned yn weithredol bydd loriau 6 neu 8 olwyn (sydd yn faint arferol ar gyfer loriau defnydd amaethyddol) yn gwasanaethu'r uned drwy drosglwyddo bwyd i'r ieir a bydd hyn yn digwydd 3 gwaith y mis gyda'r bwyd yn cael ei storio o fewn y 2 seilo/bin porthiant a bydd lori 7.5 tunnell yn casglu'r wyau 3 gwaith yr wythnos. Bydd gweithle presennol y daliad amaethyddol yn goruwchwilio'r gwaith o fewn yr uned.

1.3 Mae'r uned yn gweithredu system aml-reng fydd yn galluogi tail i ddisgyn i'r llawr i gludfelt a byddai'r yn cael ei redeg bob 5 i 7 diwrnod sy'n galluogi'r tail gael ei waredu o'r adeilad ei hun ac i mewn i drelar wedi ei barcio'n allanol. Lleolir 10 o ffaniau echdynnu mecanyddol ar y to i reoli tymheredd yr adeilad gyda chynhwysyddion bwydo wedi eu lleoli ar edrychiad cefn yr adeilad.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad rhwng pentref Waunfawr a Llanrug ac ar ddaliad amaethyddol Fferm Plas Tirion. Gwasanaethir y safle oddi ar rodfa breifat sydd hefyd yn gwasanaethu'r fferm bresennol gyda chyffordd ymhellach draw i'r dwyrain gyda ffordd sirol dosbarth III. Nid yw'r ardal gyfagos wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddynodiant statudol er bod dynodiant anstatudol ar ffurf Safle Bywyd Gwyllt wedi ei leoli oddeutu 155m i'r gogledd o safle'r cais gyda llwybr cyhoeddus rhif 82 Llanrug wedi ei leoli oddeutu 150m i'r gorllewin.

1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Cynllun Rheolaeth, Cynllun Rheoli Tail, Datganiad Dull, Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Atal Llygredd, Asesiad Swn Offer, Asesiad Llwch ac Arogl ynghyd a Chynllun Golau.

Cadarnhawyd hefyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriaeth cyn cyflwyno cais yn unol a gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan gynnwys pecyn gwybodaeth ar yr ymgynghoriad cyn-ymgeisio ynghlwm a'r cais hwn.

1.6 Yn ychwanegol i'r uchod, mae'r cais wedi ei sgrinio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol â gofynion Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol)(Cymru), 2016 a chadarnhawyd nad oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas a'r datblygiad yma.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA1 – datblygiadau rhwydwaith cludiant.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi AMG3 – gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi CYF6 – ailddefnyddio ac addasu adeiladu gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT11 Sŵn (1997).

NCt12 Dylunio (2016).

NCT18 Trafnidiaeth (2007).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C17/1023/23/SC – barn sgrinio ar gyfer uned dofednod - cadarnhau nad oes angen asesiad effaith amgylcheddol ar gyfer y bwriad hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Wedi trafod elfennau o'r cais sy'n ymwneud â sŵn/aflonyddwch, materion priffyrdd, dyluniad ac ymddangosiad/dyluniad ynghyd a graddfa'r bwriad penderfynwyd nad oedd gwrthwynebiad a chefnogwyd y cais yn unfrydol.
Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan y tybir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad yn dilyn ymgynghoriad cyn cyflwyno cais gyda CNC gan asiant yr ymgeisydd.
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Pe caniateir y cais hwn bydd angen cynnwys amodau sy'n ymwneud a chyfyngu lefelau swn sy'n deillio o'r offer ffaniau rheoli tymheredd ynghyd a chyfyngu ar lefelau crynodiad gronynnau. Angen hysbysu'r ymgeisydd bod angen sicrhau trefniant gwaredu gwastraff amgen yn ei le ar gyfer baw a gynhyrchir o'r sied a dylid defnyddio system

chwistrellu fewn tir ar gyfer gwaredu dŵr budr o'r sied.

Uned Bioamrywiaeth:	Cynnwys amod pe caniateir y cais bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn y ddogfen Cynllun Atal Llygredd ynghyd a'r Datganiad Dull.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi adeiladau newydd yng nghefn gwlad ar gyfer busnes neu ddiwydiant wedi ei selio ym Mholisi CYF6 o'r CDLL sy'n datgan caniateir y fath gynigion os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:-

(i) Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw - er bod yr uned arfaethedig (gan gynnwys adeiladwaith cysylltiedig) yn uned go helaeth ei faint a'i raddfa penderfynwyd ar y safle arbennig hwn gan ystyried bod y llecyn arbennig yma o dir wedi ei sgrinio'n dda gan goedlan ac adeiladwaith fferm gyfagos ynghyd a bryncyn sy'n ffurfio rhan o'r dirwedd i'r de ac i'r dwyrain o safle'r cais. Mae'r rhan yma o'r cae yn wastad ei natur gan osgoi unrhyw waith peirianyddol sylweddol ar gyfer codi'r uned, y rhodfa, llecynnau parcio/troi ynghyd a'r strwythurau cysylltiedig. Bydd uchder weddol isel i'r uned o'i gymharu ag adeiladwaith presennol y daliad amaethyddol gerllaw a bydd lliw gwyrdd tywyll i edrychiadau allanol yr uned a'r storfa dail yn lleihau eu ad-drawiad yn y tirlun agos. Ystyrir bod y defnydd a wneir o'r uned yn ddefnydd atodedig i ddefnydd amaethyddol y daliad presennol ac yn fodd o arallgyfeirio'r busnes ffermio ac i'r perwyl hyn, felly, nid oes amheuaeth bod yr uned sy'n destun y cais hwn yn angenrheidiol ar gyfer dibenion amaethyddiaeth ar sail ei natur a'i ddefnydd.

(ii) 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 - mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac yng nghanol cymuned amaethyddol ei naws. Fel y cyfeiriwyd ato uchod gellir disgrifio'r bwriad fel defnydd sy'n atodol i ddefnydd amaethyddol y daliad presennol ac o ganlyniad i hyn bydd y gweithgareddau sy'n gysylltiedig â rheoli'r uned yn rhai sydd eisoes yn cael eu gweithredu ar y daliad presennol ac ni fydd y bwriad yn golygu cyflwyno unrhyw weithgaredd newydd ac estron i gefn gwlad a fuasai'n

debygol o amharu'n andwyol ar ddefnyddiau cyffelyb gerllaw gan gynnwys ffermydd eraill ac anheddau preswyl.

5.2 Gan ystyried y canllawiau uchod ynghyd a'r asesiad isod credir bod y bwriad fel y'i cyflwyniwyd yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.3 Er gwaethaf fod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad rhwng pentref Llanrug i'r gogledd a phentref Waunfawr I'r de mae ei osodiad yn y tirlun yn golygu mai dim ond golygfeydd ysbeidiol ceir ohono o'r dirwedd gyfagos. Mae'r goedlan sydd wedi ei leoli union gyfochrog i'r dwyrain o'r uned ynghyd a'r bryncyn sy'n nodwedd ffisegol amlwg yn y dirwedd i'r dwyrain ac i'r de o'r safle ynghyd ag adeiladwaith y daliad amaethyddol presennol i'r gogledd o safle'r cais yn lleihau unrhyw effaith weledol ceir o leoli'r uned ar y llecyn tir hwn. Er bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg i'r gorllewin o'r safle mae pellter oddeutu 150m rhwng yr uned ei hun a'r llwybr cyhoeddus. Er mwyn lleihau effaith weledol y bwriad o gyfeiriad y gorllewin a'r llwybr cyhoeddus bwriedir codi clawdd 1.6m o uchder, 8m o led ac 60m o hyd i'w leoli 50m i'r gorllewin o'r uned ei hun.

5.4 Credir bydd y cyfyngiad o ffurf, graddfa, edrychiadau (gorchudd lliw gwyrdd tywyll) ynghyd a gosodiad yr uned yn y dirwedd yn golygu y byddai unrhyw ad-drawiad gweledol ohono o olygfeydd agos yn unig a bydd unrhyw olygfeydd ohono o bellter yn ysbeidiol yn unig os o gwbl o gyfeiriad y gogledd, de a'r dwyrain. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CYF6, PCYFF3a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a nepell o ddaliad amaethyddol gweithredol lleolir anheddau preswyl yn nalgylch y safle ei hun. Lleolir yr anheddau a adnabyddir fel Plas Tirion a Phlas Tirion Lodge oddeutu 240m i'r gogledd o safle'r cais gydag anheddau/tyddynnod eraill wedi eu lleoli dros 400m o safle'r cais. Bydd y bwriad yn golygu defnyddio 10 ffan echdynnu (o'r math unedau ffan Fancom 3680) ar do'r adeilad er mwyn rheoli tymheredd oddi fewn i'r uned ei hun. Byddai lefel sŵn arferol y diwydiant ar gyfer 10 ffan yn 27dB (A) 400m o unrhyw annedd breswyl. Mewn ardaloedd gwledig fel hyn gall lefelau cefndirol fod 42dB (A) yn deillio o weithredoedd amaethyddol. Gan ystyried lleoliad yr eiddo Plas Tirion rhagwelir bydd lefel sŵn yr uned gyda'r 10 ffan yn gweithio yn 27dB (A). Gan ystyried y lefelau sŵn yma ynghyd a chanlyniadau'r Asesiad Swn Offer a gyflwyniwyd gyda'r cais mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd yn argymell dylid cynnwys amod mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n sicrhau fod y fath unedau ffan (sydd gyda lefelau allyriant swn fel y Fancom 3680) yn cynnwys lefelau swn trydydd wythfed.

5.6 Bydd yr uned yn gweithredu system aml-reng fydd yn galluogi tail i ddisgyn i lawr i'r cludfelt a byddai'r cludfelt yn gweithredu un waith bob 5-7 diwrnod er mwyn gwaredu'r tail. Bydd hyn yn ei dro yn golygu mai ychydig iawn o dail fydd yn cael ei storio o fewn yr uned gan arwain at leihau gweithgaredd pla.

Mae potensial y bydd y tail yn casglu wedi ei liniaru hefyd gan ryddid yr ieir i gael mynediad i'r caeau cyfagos. Ymgynghorwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y bwriad a derbyniwyd ymateb ganddynt parthed cynnwys yr Asesiad Llwch ac Arogl sy'n datgan bydd rhaid gwaredu'r teil ar y tir yn unol a gofynion DEFRA o dan y Cod Ymarfer Da ynghyd a'r angen i gynnwys amod cyfyngu ar grynodiad gronynnau pe caniatier y cais hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bydd y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos ac yn cydymffurfio a Pholisi PCYFF2 ac ISA1 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Y bwriad yw defnyddio'r fynedfa bresennol i wasanaethu'r uned gyda'r fynedfa a'r rhodfa gysylltiedig yn ogystal yn gwasanaethu'r daliad amaethyddol. Byddai rhodfa newydd yn cael ei greu er mwyn cysylltu'r uned arfaethedig gydag iard y fferm. Bydd 6 lori 8-olwyn yn gwasanaethu'r uned drwy drosglwyddo bwyd i'r ieir a bydd hyn yn digwydd 3 gwaith y mis a bydd lori 7.5 tunnell yn casglu'r wyau 3 gwaith yr wythnos. Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r cais yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad gan y tybir na fydd y bwriad ei hun yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig. Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.8 Dywed sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru dylid cysylltu gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor er mwyn cadarnhau a oes angen cyflwyno arolwg rhywogaethau gwarchodedig gyda'r cais cynllunio. Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau nid oes pryderon bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais hwn ond dylid cynnwys amod sy'n datgan bydd angen cydymffurfio a chynnwys y Datganiad Dull ynghyd a'r Cynllun Atal Llygredd. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r ymatebion a dderbyniwyd yn dilyn y broses ymgynghori statudol, credir bod y bwriad fel y'i cyflwyniwyd yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

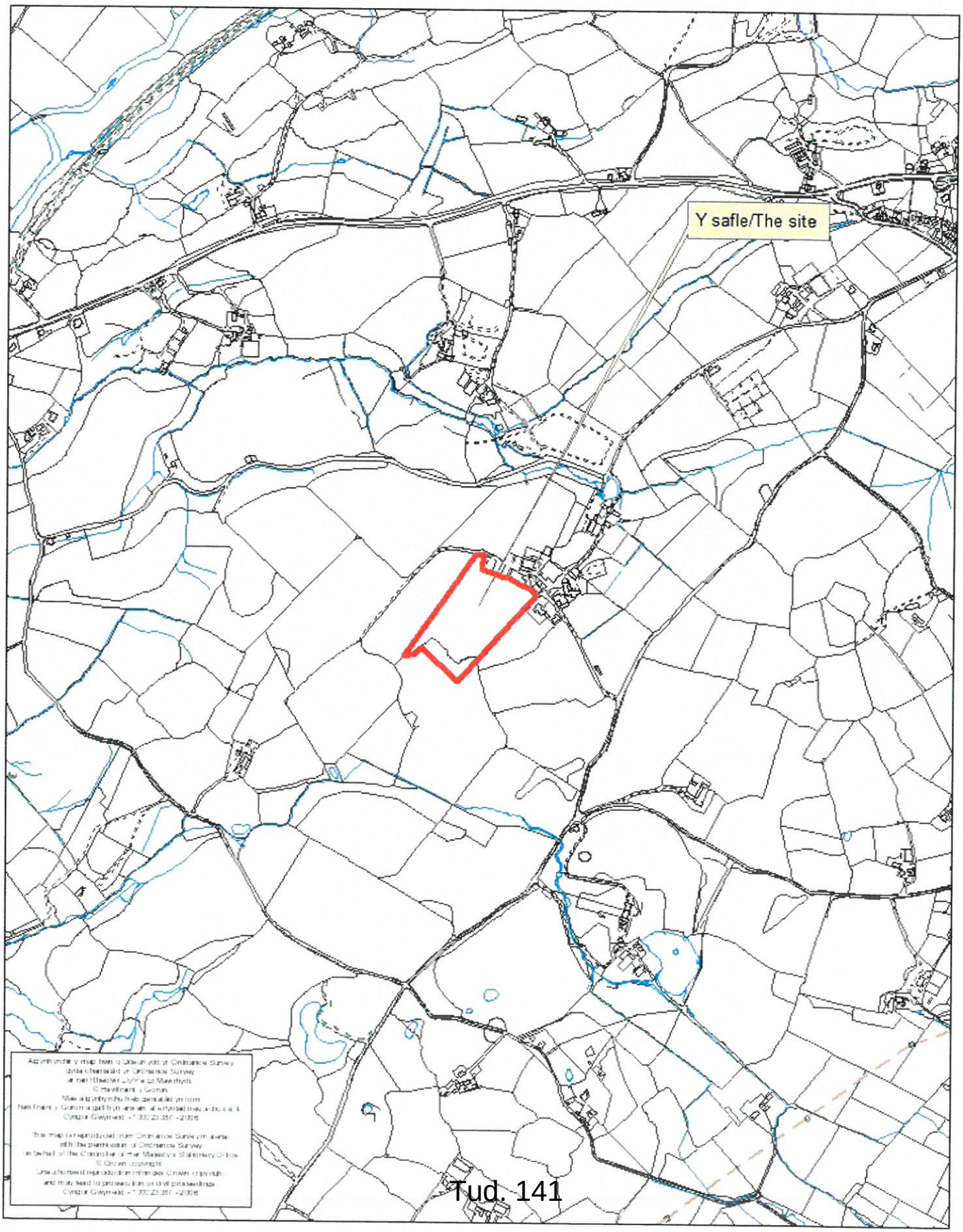
7.1 Caniatáu - amodau:-

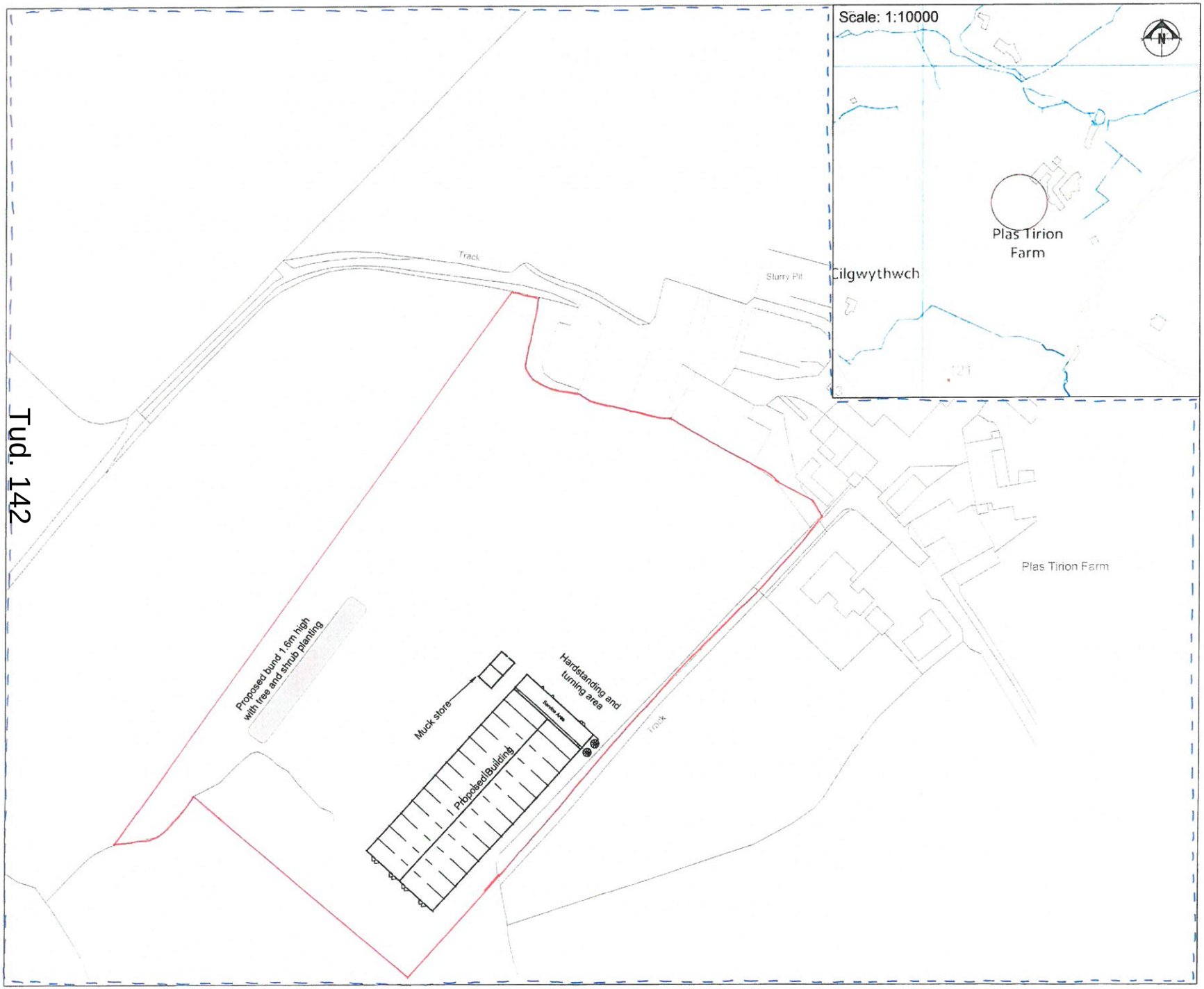
1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a gyflynwyd gyda'r cais.
3. Lliw gwyrdd tywyll i edrychiad allanol yr uned ynghyd a'r storfa dail.
4. Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.
5. Amodau Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud a chyfyngu ar lefelau swn o'r ffaniau rheoli tymheredd ynghyd a crynodiad gronynnau.

6. Cwblhau'r cynllun tirlunio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais a'r cyfnod ar gyfer cyflawni hyn.
7. Cytuno lliw ar gyfer y biniau porthiant/seilo.

Rhif y Cais / Application Number : C17/1022/23/LL

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





THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PRODUCING SHOP DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY ROGER PARRY & PARTNERS.

Rev	Description	Date	Dr by	App by
Original by				

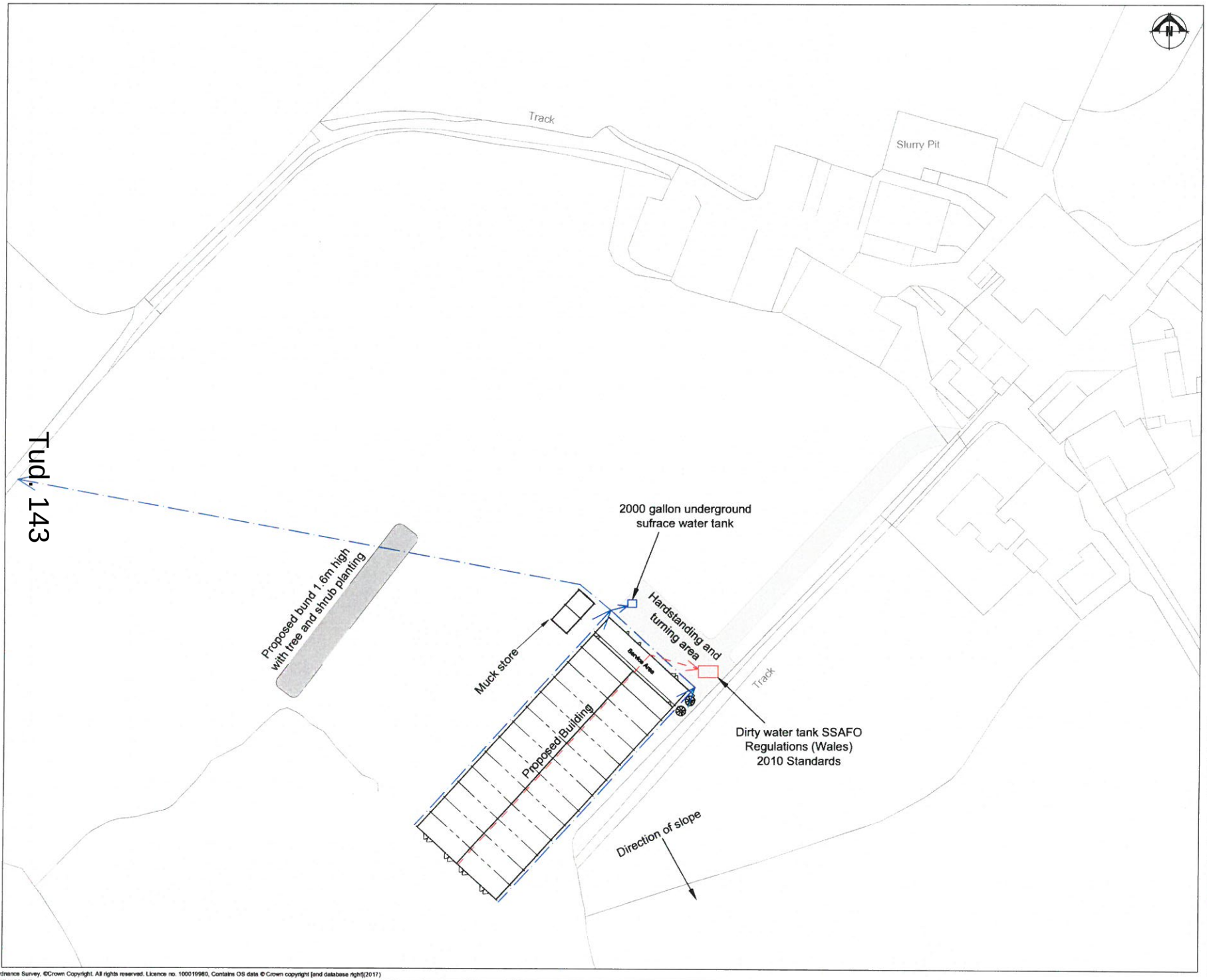
Roger Parry & Partners

Residential - Agricultural - Commercial

Job	32,000 free range egg production unit & muck store at Plas Tirion Farm
Title	Location Plan
Location	Plas Tirion Farm Llanrug Caernarfon LL55 4PY
Client	.
Scales	1:1250 @ A3
Drawing No.	RJC-AZ170-01
Drawn by	AZ Date 05/09/2017

HOGSTOW HALL, MINSTERLEY
SHREWSBURY, SHROPSHIRE. SY5 0HZ
Tel: 01743 791336 Fax: 01743 792770
email: mail@rogerparry.net
Web address: www.rogerparry.net

Ordnance Survey ©Crown Copyright. All rights reserved. Licence no. 100019980. Contains OS data © Crown copyright [and database right] (2017). Contains public sector information licensed under the Open Government Licence v3.0



THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PRODUCING SHOP DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY ROGER PARRY & PARTNERS.

Clean water from roof and clean surfaces to open and stone filled infiltration trenches and a piped system each side of building. This is then discharged into the ditch. The outfall will be controlled to provided the required 2.4 l/s. This will be controlled using a hydro break chamber produced by Hydro International. At the wash down stage the clean water system around the yard will be switched to the underground dirty water tank.

Dirty water from wash down will be collected in an underground sealed tank, which will be constructed to meet the SSAFO Regulations (Wales) 2010 Standards. It will then be tankered out and spread on the applicants land in accordance with the manure management plan.

The clean and lout water drainage systems will be kept separate in order to ensure no pollution incident occurs to the environment. At least 10m of either side of any watercourse including ditches and piped ditches will be fenced out. This will avoid direct spreading into the watercourse and also reduce the risk of run-off reaching the watercourse.

Specification for bund:

Tree mixture to be planted throughout to be equal numbers as listed, planting heights and quantity to be agreed.

Trees:
Silver birch
European Larch
Beech
Common Laurel
Wild Cherry
Korean Fir

Rev	Description	Date	Dr by	App by
Original by				

Roger Parry & Partners

Residential - Agricultural - Commercial

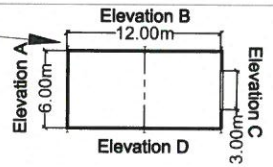
Job	32,000 free range egg production unit & muck store at Plas Tirion Farm
Title	Drainage Plan
Location	Plas Tirion Farm Llanrug Caernarfon LL55 4PY
Client	.
Scales	1:500 @ A1
Drawing No.	RJC-AZ170-04
Drawn by	AZ — Date 19/10/2017

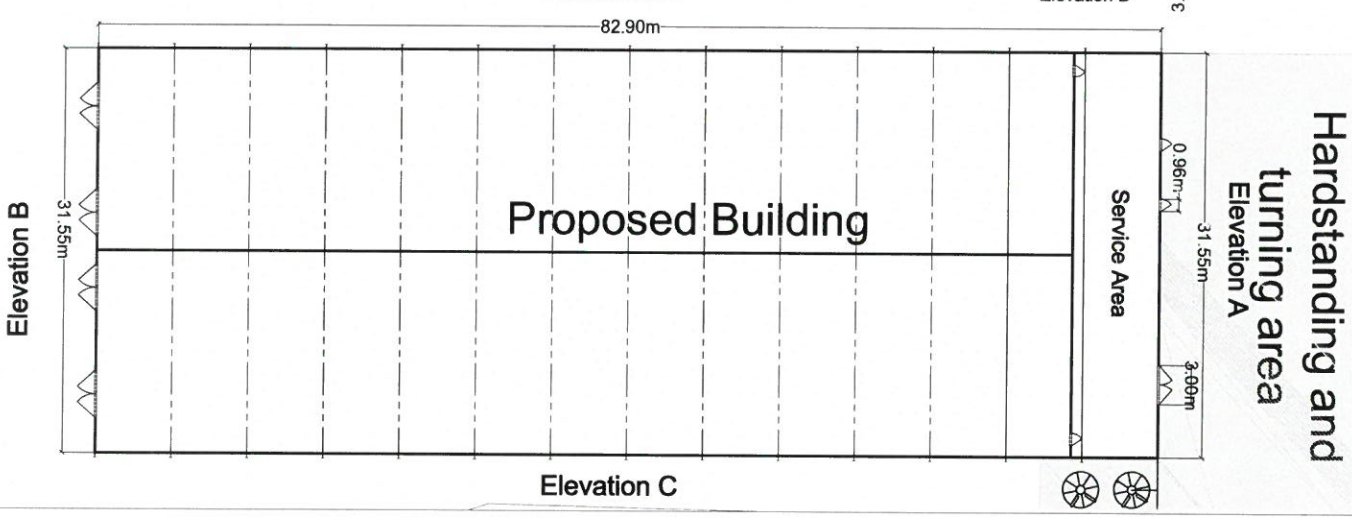
HOGSTOW HALL, MINSTERLEY
SHREWSBURY, SHROPSHIRE, SY5 0HZ
Tel: 01743 791336 Fax: 01743 792770
email: mail@rogerparry.net
Web address: www.rogerparry.net

Ordnance Survey, ©Crown Copyright. All rights reserved. Licence no. 100019980, Contains OS data © Crown copyright [and database right](2017)

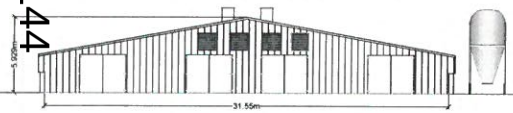
Tud. 144

Muck store



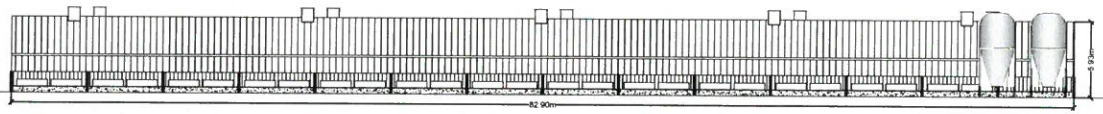


Scale: 1:200



Elevation B

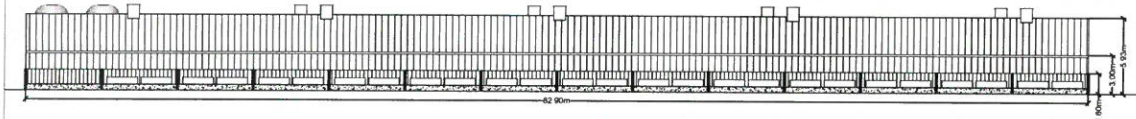
GABLE ENDS: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING. (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL). FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING



Elevation C

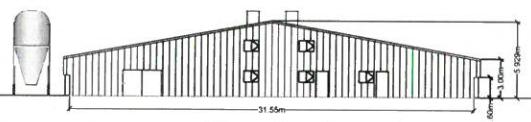
MAIN BUILDING SIDES: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING. (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL). FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING

Scale: 1:200



Elevation D

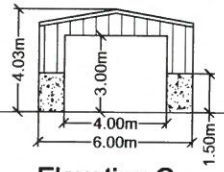
MAIN BUILDING SIDES: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING. (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL). FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING



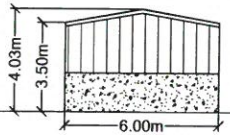
Elevation A

GABLE ENDS: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING. (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL). FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING

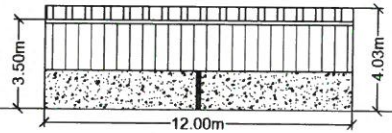
Scale: 1:200



Elevation C



Elevation A



Elevation B & D

Muck Store

Scale: 1:100

GABLE ENDS: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING. (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL). FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING

MAIN BUILDING SIDES: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING. (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL). FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING

Ordnance Survey. ©Crown Copyright. All rights reserved. Licence no 100019980. Contains OS data ©Crown copyright [and database right] (2017). Contains public sector information licensed under the Open Government Licence v3.0

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PRODUCING SHOP DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY ROGER PARRY & PARTNERS.

Rev	Description	Date	Dr by	App by
Original by				

Roger Parry & Partners

Residential - Agricultural - Commercial

Job	32,000 free range egg production unit & muck store at Plas Tirion Farm
Title	Proposed Elevations
Location	Plas Tirion Farm Llanrug Caernarfon LL55 4PY
Client	.
Scales	See Plan @ A1
Drawing No.	RJC-AZ170-03
Drawn by	AZ
Date	05/09/2017

HOGSTOW HALL, MINSTERLEY
SHREWSBURY, SHROPSHIRE. SY5 0HZ
Tel: 01743 791336 Fax: 01743 792770
email: mail@rogerparry.net
Web address: www.rogerparry.net

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 9

Cais Rhif:	**C17/1056/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**31/10/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Llanengan**
Bwriad:	**Cais ar gyfer lleoli 10 carafan deithiol ac un carafan sefydlog ar gyfer rheolwr, codi bloc cawodydd a thoiled, ffens atal swn, clawdd, ffordd mynediad newydd a llefydd parcio i gapel gerllaw**
Lleoliad:	**Frondeg, Llanengan, Pwllheli, LL537LL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i sefydlu maes carafanau teithiol ar gyfer 10 carafán teithiol a lleoli carafán warden sefydlog, adeiladu bloc toiledau a chreu trac o'r safle i'r ffordd sirol. Bwriedir adeiladu bloc toiledau yn mesur 9.9 medr o hyd a 4 medr o led a'i leoli ar ran uchaf y safle. Bydd yr adeilad yn cael ei orchuddio gyda sitiau dur gwyrdd tywyll i'r waliau a llwydlas i'r to. Nid yw'r ymgeisydd wedi datgan yn y cais sut caiff wared â charthion. Bwriedir gosod y carafanau teithiol o amgylch terfyn y cae a lleolir carafán rheolwr yng nghornel deheuol y cae. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys adeiladu trac fel ffordd mynediad newydd i'r safle. Bydd y trac yn arwain o'r safle heibio cefn eiddo preswyl a adwaenir fel Fron Isaf ac ymlaen i'r dwyrain am tua 300 medr at fynedfa bresennol cae ger eiddo a adwaenir fel Wern. Bwriedir codi ffens atal sŵn 2.2 medr mewn uchder er mwyn lleihau effaith gweithgareddau ar hyd y ffordd ar drigolion eiddo Fron Isaf. Bydd y trac ar y cyfan yn mesur tua 6 medr o led ar wahân i ran ohono a leolir ger y ffordd sirol a fydd yn mesur 10 medr o led ac yn cynnwys gofod parcio rhwng y trac a gwrych y ffordd sirol. Datgan yr ymgeisydd y bydd y llecyn parcio yn ddigon ar gyfer 25 o geir ymwelwyr i'r fynwent a defnyddwyr y capel cyfagos. Bwriedir adeiladu'r trac gyda cherrig man.

1.2 Yn dilyn trafod pryderon y bwriad gyda'r ymgeisydd, derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 3 Ionawr 2018 yn dangos rhan o'r trac ger y ffordd sirol yn mesur 15 medr o led ac yn cynnwys lle parcio a'r trac a bwlch ar gyfer gwarchod coed a gwrych ar derfyn y ffordd sirol. Mae'r cynllun diwygiedig yn dangos mynedfa sylweddol ar ffurf lle troi yn mesur tua 20 medr sgwâr. Dylid nodi nas oes gan yr ymgeisydd rheolaeth dros terfyn gogleddol y fynedfa.

1.3 Honnai'r ymgeisydd bod y cae wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer lleoli carafanau yn y gorffennol. Dylid nodi nad oes hawl cynllunio na thystysgrif defnydd cyfreithlon yn bodoli i gefnogi hyn. Dylid felly ystyried y cais fel bwriad i sefydlu maes carafanau teithiol o'r newydd. Petai'r ymgeisydd yn dymuno profi ei achos, yna byddai rhaid cyflwyno cais am dystysgrif defnydd cyfreithiol i'r Cyngor am ystyriaeth.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli tua 100 medr oddi wrth dai cyfagos a thu allan i ffin datblygu fel y'i dynodir o fewn CDLL. Safle o fewn Ardal Cadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Datgan yr ymgeisydd bod y fynedfa bresennol i'r safle yn beryglus ac anhwylus. Mae mapiau swyddogol y Cyngor yn dangos bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg heibio terfyn de dwyreiniol y safle.

1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad.

1.6 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ymwneud â lleoli mwy na 5 carafán deithiol ar dir.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro
TAI 14: Defnydd preswyl o garafanau, cartrefi symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol.
PS 19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol gwell asedau treftadaeth
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS 17: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllawiau Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau – Gorffennaf 2011

Astudiath Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri – Gillespies – Mawrth 2014

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif 9583 - Safle ar gyfer 6 carafán - Tir ger Fron Deg, Llanengan - Gwrthod - 5 Mehefin 1963

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Datgan y Cyngor ddiddordeb yn y cais oherwydd ei fod yn berchen ar estyniad Mynwent Capel y Bwlch.
Uned Drafnidiaeth:	Pryderu y byddai cerbydau yn methu troi oddi ar y briffordd i'r fynedfa ac yna'r trac. Angen manylion pellach fel Asesiad Llwybr Cerbydol. Gallai pellter y fynedfa oddi wrth y safle greu dryswch wrth geisio cludo carafan iddo.
Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC):	Yn argymell dylai'r Cyngor ond caniatáu y cais os derbynnir cadarnhad gan yr ymgeisydd y bwriedir cysylltu dwr aflan i garthffos gyhoeddus neu fel arall yn dangos nad yw'n ymarferol ei gysylltu i'r garthfos gyhoeddus. Sylwadau bioamrywiaeth ac amgylcheddol arferol.
Dŵr Cymru:	Cynnig sylwadau canlynol: Argymell amod yn datgan dim cysylltu draen dwr wyneb i garthffos gyhoeddus a byddai angen cytundeb Dwr Cymru cyn cysylltu'r bwriad i garthffos gyhoeddus.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim gwrthwynebiad i'r cais ond angen sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 a deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974. Byddai angen i'r ffordd newydd fod yn addas i wasanaethau brys.
Uned Bioamrywiaeth	Diolch am ymgynghori a'r Tîm Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod. Mae hi yn aneglur o'r cynlluniau beth fydd yn digwydd i'r rhes o goed Onnen a Sycamor sydd rhwng y lon bresennol a'r trac newydd. Nid oes cyfeiriad eu bod am gael eu torri ond bydd creu'r trac yn sicr o effeithio eu gwreiddiau. Mi fydd angen adroddiad coed yn unol â BS 5837:2012 "Trees in relation to design, demolition and construction", cyn gellir penderfynu y cais
Gwasanaeth Tan ac Achub	Nid oes gan yr Awdurdod Tan unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tan a chyflenwad dwr.

Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE)	Lleolir y safle dan sylw ar gyrion pentref gwledig Llanengan ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac oddi mewn Ardal Cadwraeth y pentref. Mae polisïau lleol a chenedlaethol yn berthnasol i'r dynodiadau hyn. Mae'r safle ar dir uwch ac nid yw yn amlwg iawn ar y tirlun. Fodd bynnag, mae yn weladwy o rai mannau yn cynnwys y llwybr cyhoeddus gerllaw. Mae'r bwriad yn cynnwys creu safle carafanau teithiol ar gyfer 10 uned, un carafan sefydlog ac adeilad ymolchi/ toiledau. Hefyd mae'n cynnwys addasu mynedfa bresennol ar lôn wledig, creu lôn newydd a chreu man parcio i hyd at 20 o foduron. Mae pryder y byddai'r safle garafanau newydd, a'r datblygiadau cysylltiedig, yn amharu ar yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Pryder ynglŷn ag effaith lle parcio ar dirwedd. • Byddai'r ffens newydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion cyfagos. Derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail: • Yr angen • Dim yn weladwy o ffordd sirol na ffordd newydd i'r safle. • Parcio gwell ger y fynwent. • Croesawu darpariaeth parcio ger y fynwent. • Ymgeisydd wedi dangos tystiolaeth bod tir wedi ei defnyddio fel maes carafanau ers 50 degau. • Adeiladu ffordd newydd yn datrys problemau mynedfa is safonol bresennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Lleolir y safle ar lecyn o dir gwastad ar lethrau bryn y tu allan i ffin datblygu fel y dynodwyd gan CDLl a tua 100 medr o dai preswyl gerllaw. Byddai'r 10 uned yn cael eu gosod o amgylch ffiniau'r safle. Datgan maen prawf 1 polisi TWR 5 y dylai dyluniad, gosodiad ac edrychiad safleoedd carafanau teithiol fod o ansawdd uchel. Mae'r safle o faint cyfyng gyda charafanau wedi eu lleoli o amgylch terfynau. Noder o'r cynllun nad oes ardal amwynder wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad ac mae'n debygol na fyddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth o'r fath o ystyried lleoliad yr unedau, llefydd parcio cerbydau a'r fynedfa.

5.3 Mae bwriad yn cynnwys adeiladu bloc toiledau ar ran uchaf y safle sydd yn weladwy o fannau cyhoeddus lleol. Noder bod CNC wedi datgan pryder ynglŷn â'r bwriad oherwydd nad oes cadarnhad y bwriedir cysylltu'r toiledau i'r garthffos gyhoeddus. Er nad yw'r ymgeisydd wedi datgan sut caiff wared â charthion, teimlir gellir datrys y mater yma drwy osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd pe byddai'r pwyllgor yn dymuno caniatâd y cais. Mae'r safle wedi ei lleoli ar lethr, ble mae gwrychoedd presennol. Er bod clawdd / gwrych o amrywiol faint yn ffinio'r safle nid yw'r tirlunio presennol yn ddigonol i guddio nac integreiddio'r unedau arfaethedig i'r tirlun ac nid yw'r cais yn cynnig tirlunio ychwanegol. Tra nodir bod y cynllun yn datgan y bwriedir adeiladu gwrych newydd ar gyrion rhan o'r trac newydd ni fyddai hynny yn ddigonol ar gyfer creu datblygiad derbyniol.

5.4 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r bwriad yn golygu creu trac hir o'r safle i'r briffordd sirol trydydd dosbarth. Datgan yr ymgeisydd bod y fynedfa bresennol yn beryglus ac anhwylus ac o'r herwydd mae'r bwriad yn golygu gwaith sylweddol ar y caeau i greu'r trac newydd ynghyd â llefydd parcio ar gyfer ymwelwyr y fynwent a defnyddwyr y capel ac ystyrir bod yr elfen yma o'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun. Datgan yr

ymgeisydd hefyd bod diffyg llefydd parcio ger y capel a'r fynwent sy'n creu amodau peryglus ac anhwylus yn ystod cyfnodau prysur wrth i geir barcio ar y ffordd gyhoeddus. Dylid nodi bod lle parcio gerllaw ar gyfer ymwelwyr y fynwent a defnyddwyr y capel ac ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth gyda'r cais i ddangos beth yw natur a graddfa'r broblem.

5.5 Mae nifer helaeth o feysydd carafanau wedi eu lleoli o fewn ardal y pentref ac er nad ydynt yn weladwy o safle y cais mae'n rhaid cyfleu pryder ynglŷn ag effaith gronnol safleoedd presennol yn yr achos yma.

5.6 Mae'r cais yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol o'r newydd. Datgan yr ymgeisydd bod y safle wedi ei defnyddio fel maes carafanau ers blynyddoedd a chyflwynodd dystiolaeth ar ffurf un datganiad statudol i gefnogi hynny. Fodd bynnag, nid yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn cadarnhau defnydd carafanau cyfreithlon, a pe byddai'r ymgeisydd yn dymuno diogelu defnydd o'r fath yna byddai angen cyflwyno cais ffurfiol i'r ACLL am dystysgrif defnydd cyfreithlon. Ni ystyrir y gellir dibynnu ar y wybodaeth a gyflwynwyd heb ei fod wedi ei dystiolaethu a'i gadarnhau drwy gais am Dystysgrif Cyfreithloni defnydd ac fel sydd wedi ei wneud ar safleoedd eraill yn y Sir yn y gorffennol.

5.7 O safbwynt yr elfen o'r cais sydd yn gofyn am leoli carafan statig ar gyfer warden mae Polisi TAI 14 yn ymwneud gyda defnydd preswyl o garafanau, cartrefi symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol ar gyfer llety nad ydynt yn barhaol ar gyfer defnydd preswyl dros dro newydd. Mae'r polisi yn egluro beth fyddai yn cael ei ystyried yn gyfnod dros dro ar gyfer lleoli uned neu ei ddefnydd dros dro ac o dan ba amgylchiadau gall hyn fod yn dderbyniol. Mae gofyn fod dangos angen hanfodol am y defnydd. Ni ystyrir fod yr amgylchiadau a ddisgrifir yma – sef warden ar gyfer 10 uned deithiol am gyfnod tymhorol – yn dangos angen hanfodol am uned statig fyddai wedi ei leoli ar y safel drwy gydol y flwyddyn. Noder polisi TAI 14 bod angen hefyd ystyried polisi TWR 3 sy'n gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd o fewn yr AHNE. Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn yr AHNE ac o'r herwydd ystyrir bod y bwriad i leoli carafan warden yn groes i bolisi TWR 3 CDLl. Nid yw'r bwriad i leoli uned statig ar gyfer warden felly yn dderbyniol ar sail polisi.

5.8 Ar sail yr uchod mae'n glir nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae'r safle yn meddiannu lleoliad o fewn Ardal Cadwraeth Llanengan ac AHNE Llŷn. Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac y tu allan i unrhyw ffin pentref fel y dynodwyd gan y CDLl. Sylweddolir na fyddai'r carafanau yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog oherwydd lleoliad y safle ar dir uwch a bodolaeth adeiladau fferm cyfagos. Fodd bynnag, mi fyddai yn safle carafanau yn weladwy o fannau eraill lleol i'r dwyrain ynghyd â'r llwybr cyhoeddus gerllaw. Mae'r trac newydd yn golygu gwaith sylweddol i'r caeau a fydd yn weladwy yn y tirlun. Mae Uned AHNE yn datgan pryder ynglŷn â'r bwriad y byddai'r safle garafanau newydd, a'r datblygiadau cysylltiedig yn amharu ar yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth. Teimlir na fyddai tirlunio yn lleihau ardrawiad y bwriad ar y

tirlun mewn modd digonol a fyddai'n goresgyn pryderon am amlygrwydd y safle yn y dirwedd o fewn yr AHNE ac yr Ardal Gadwraeth.

5.10 Harddwch y tirlun yw un o brif atyniadau'r ardal i ymwelwyr ac mae'n hynod bwysig gwarchod yr adnoddau hyn sydd yn hanfodol i ffyniant y diwydiant twristiaeth. Er bod polisi TWR 5 CDLl yn cymeradwyo safleoedd carafanau teithiol newydd mae hynny mewn amgylchiadau anymwthiol ac a guddir gan nodweddion tirlun presennol ac / neu ble gellir cymhathu unedau teithiol yn hawdd i'r tirlun mewn modd nad yw'n cael effaith annerbyniol ar ansawdd gweledol a chymeriad y tirlun. Mae'r safle bwriadedig wedi ei lleoli yng nghefn gwlad, ac er nad yw'n maes carafanau ynddo'i hyn yn weladwy o'r ffordd gyhoeddus gerllaw mae'r safle yn amlwg o diroedd uwch i'r dwyrain a'r trac yn weladwy o'r ffordd sirol. Noder hefyd y bydd rhan o'r bwriad sy'n creu safleoedd parcio yn ychwanegu nodwedd trefol mewn ardal wledig yn groes i amcanion a egwyddorion polisïau cynllunio sy'n amddiffyn y dirwedd.Teimlir felly nad yw'r bwriad yn cyfarfod polisi AMG 1 CDLL sydd yn ymwneud gyda gwarchod yr AHNE ac AT1 a PS 20 sy'n ymwneud â gwarchod Ardaloedd Cadwraeth.

5.11 Nid yw'r dirffurf na'r tirlunio presennol yn ddigonol i gymhathu'r bwriad i'r tirlun a lleihau ardrawiad y bwriad. Nid oes manylion tirlunio wedi eu cynnwys ar y cynlluniau. Pe caniateir y cais, nid oes sicrwydd y byddai'r plannu yn sefydlu ei hun i'r graddau fyddai'n angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad nac yn creu sgrin effeithio ar gyfer y safle. Ni ystyrir fod y bwriad yn ei hanfod yn dderbyniol o agwedd polisi tirlunio PCYFF 4 CDLL o ystyried ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad agored o fewn AHNE.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Lleolir y bwriad y tu allan i unrhyw ffin datblygu gyda lleoliad y maes carafanau a'r fynedfa newydd ychydig fetrau o dai preifat. Mae'r bwriad yn golygu sefydlu maes carafanau a chreu trac sylweddol a threfol o'r maes carafanau i'r ffordd sirol. Bydd y trac bwriadedig yn rhedeg heibio cefn tŷ cymydog ac er mwyn lleihau effaith ar y tŷ hwnnw, bu i'r ymgeisydd gynnig codi ffens atal sŵn ar derfyn y trac ger cefn y tŷ. Mae'r cynllun yn dangos y bydd y ffens bwriededig yn mesur tua 2.2 fetr mewn uchder ac o'r herwydd mae'n debygol o amharu ar oleuni i ffenestri cefn y tŷ hwnnw ac hefyd yn debygol o greu nodwedd estron ac amhriodol. Derbyniwyd llythyr gan drigolion y tŷ yn mynegi pryder ynglŷn â hynny ac yn awgrymu ffens 1.1 medr mewn uchder. Sylweddolir sylwadau'r trigolion cymdogion, fodd bynnag teimlir na fyddai ffens 1.1 medr mewn uchder yn ddigonol at bwrpas o atal sŵn gweithgareddau a thrafnidiaeth i'r safle. Teimlir bod y bwriad gyda ffens yn tywyllu cefn y tŷ a byddai gweithgareddau'r bwriad yn creu aflonyddwch ar y cymydog heb y ffens neu gyda ffens lai.

5.13 Noder hefyd bod y bwriad yn golygu datblygu mynedfa cae presennol er creu mynedfa newydd llawer mwy a lle troi ger eiddo a adwaenir fel Wern. Byddai'r gwaith yma yn debygol o gynyddu gweithgareddau ger y tŷ yn sylweddol ac achosi aflonyddwch sylweddol i ddeiliad y tŷ.

5.14 Ar sail yr uchod fe ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i ffin y pentref. Mae lleoliad y safle yn golygu y byddai carafanau yn debygol o deithio am tua 1 cilomedr ar hyd ffordd sirol dosbarth 3 cyn cysylltu gyda ffordd dosbarth 1 yn y pentrefi Abersoch i'r dwyrain. Mae'r fynedfa yn bresennol ac yn gwasanaethu cae amaethyddol ar hyn o bryd. Mae'n rhaid mynegi pryder sylweddol ynglŷn â safon y fynedfa bwriededig o ran gweledadd wrth gael mynediad i'r ffordd ddosbarth 3 gyfochrog, yn arbennig felly gweledadd tua'r gogledd ddwyrain. Mae'r gwrych presennol sydd ar dir cymydog yn amharu ar weledadd o'r safle. Gan fod y gwrych hwnnw y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd ni fyddai modd gorfodi ei altro ar gyfer gwella'r fynedfa i'r safle.

5.16 Sylweddolir hefyd bod y fynedfa newydd yn cynnwys lle troi ac mae'r cynllun yn dangos llwybr cerbyd o'r ffordd sirol i'r safle. Mae'n ymddangos o'r cynllun nad oes modd cael mynediad i'r fynedfa ac yna i'r trac newydd heb ddefnyddio lled y ffordd sirol yn llawn a byddai hynny yn amharu ar drafnidiaeth y ffordd sirol. Noder hefyd y byddai' caniatáu y cais yn creu gweithgareddau cerbydol sylweddol o amgylch y fynedfa a fyddai yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth yn datgan y byddai'r bwriad yn debygol o amharu yn sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad yn groes i bolisi TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

5.17 Derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar goed a gwrychoedd ar hyd terfyn y ffordd sirol. Derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos gofod rhwng y gwrych a llecyn parcio. Ystyrir felly na fydd y bwriad yn amharu ar wrych na choed.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi AMG 1, a TWR 5 CDLla Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.

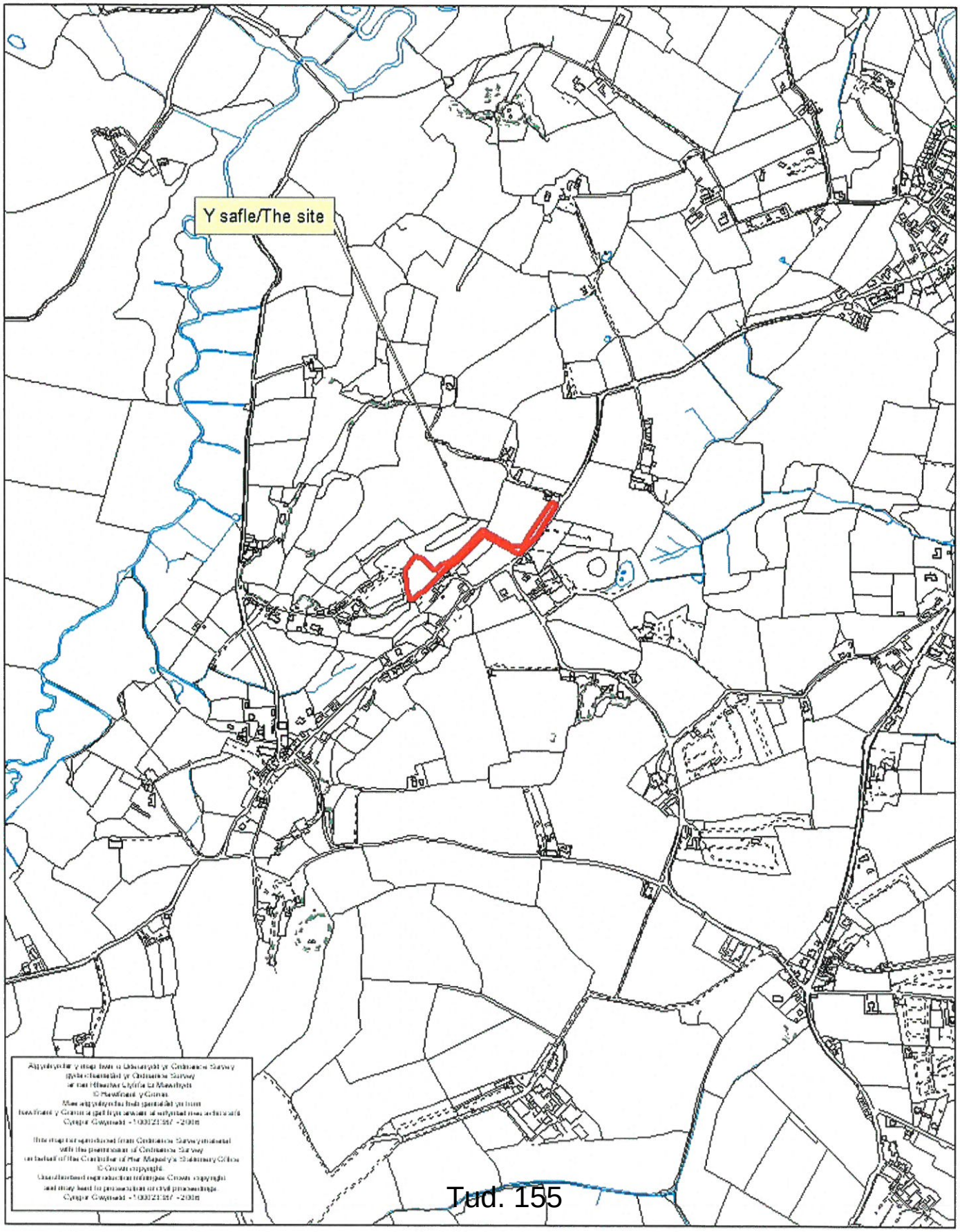
2. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad a gosodiad, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar Ardal Cadwraeth Llanengan yn groes i bolisi AT 1 a PS 20 CDLl.

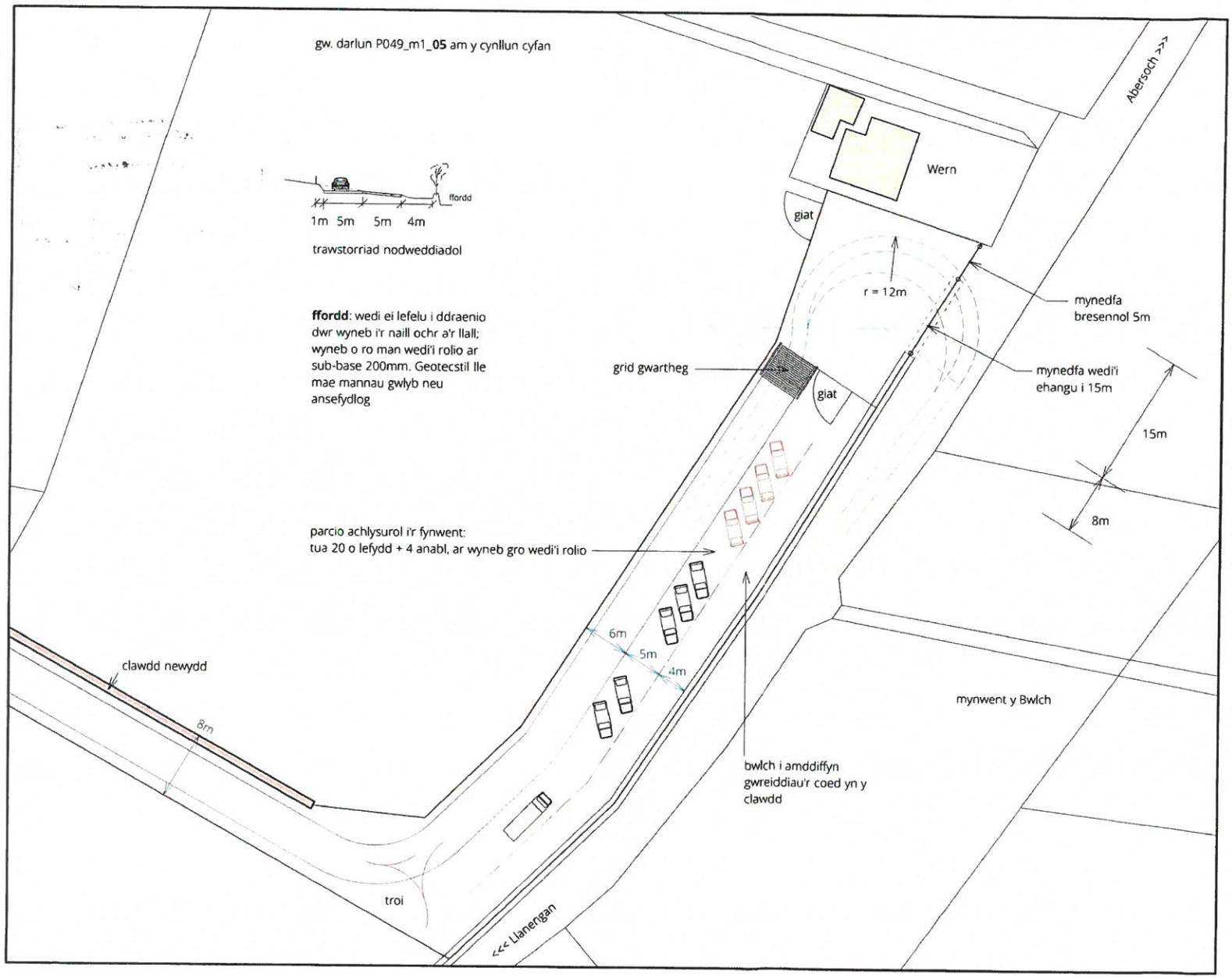
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 CDLl gan ystyrir ei fod yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chynnydd cyffredinol mewn gweithgareddau cyffredinol.

4. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r defnydd o fynedfa amaethyddol bresennol sydd gyda lleiniau gweledegd is-safonol a ble byddai symudiadau cyfyngedig i fynd ar ac oddi ar y briffordd yn achosi perygl sylweddol ffyrdd a hynny yn groes i bolisi Polisi TRA 4 o CDLl

Rhif y Cais / Application Number : C17/1056/39/LL

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





huw meredydd owen
BSc
BArch
MA
RIBA
ARB
FRSA
pensaer
07733 121395
01758 712581
huw_nant@icloud.com
@huw_nant
huw owen.com

©hawlfraint / copyright 2017

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 3/1/17
Llofnod/signature W.E. Wms

Tud. 156

bras

10m 20m 30m 40m 50m 100m

Fronheulog Llanengan LL53 7LL

P049_10_ 01

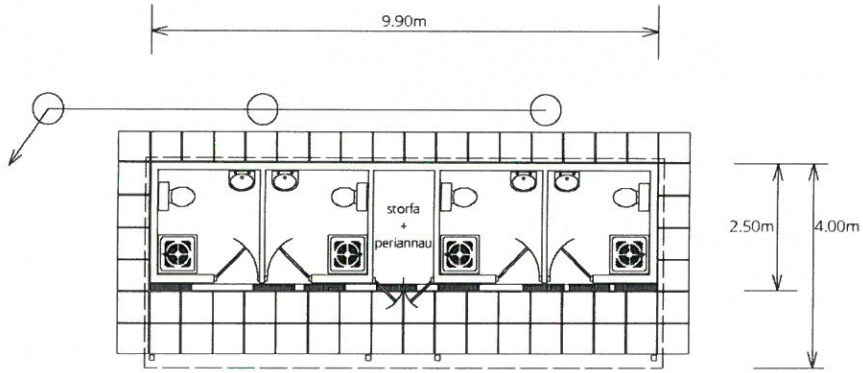
graddfa / *scale* @ A3 :	1:500
printwyd / *printed* :	06-12-2017
cychwynwyd / *started* :	13-11-2017

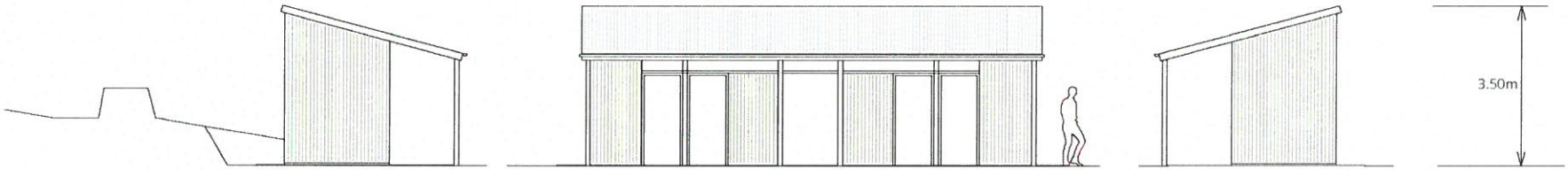
huw meredydd owen
BSc
BArch
MA
RIBA
ARB
FRSA

pensaer

07733 121395
01758 712581
huw_nant@icloud.com
@huw_nant
huwmeredyddowen.com

©hawlfraint / copyright 2017





defnyddiau:
shitiau dur 'corrugated' ar fframwaith goed
tô: RAL 7016 llwydlas
waliau: RAL 6005 gwyrdd tywyll
drysau: ply wedi'i paentio

bloc toiledau a chawodydd | **Fron Deg** Llanengan LL53 7LL

dwrnod 1 | cais cynllunio

P049_08_ | 01

graddfa / *scale* : 1:100@A3
printwyd / *printed* : 31-09-2017
cychwynwyd / *started* : 28-09-2017

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 10

Cais Rhif:	**C17/1094/36/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**22/11/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Dolbenmaen**
Ward:	**Dolbenmaen**
Bwriad:	**Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl**
Lleoliad:	**The Cross Foxes, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL519TX**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANITATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl yn Cross Foxes, Garndolbenmaen. Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear ac uned byw ar y llawr cyntaf. Byddai'r bwriad fel a ddangosir yn golygu man newidiadau mewnol i greu un uned byw oddi mewn yr adeilad. Er eglurdeb, dyma'r trefn mewnol presennol a'r newidiadau a fwriedir:

- Presennol: Llawr daear – dau ardal bar, cegin, toiledau, storfa
  Llawr Cyntaf – lolfa, cegin, stydi, ystafell ymolchi, dwy ystafell wely

- Bwriedig: Llawr daear – lolfa, ystafell fwyta, cegin, storfa, toiled, ystafell iwtiliti
  Llawr cyntaf – lolfa, stydi, ystafell ymolchi, tair ystafell wely

1.1 Ni fydd unrhyw newid strwythurol allanol ar wahân i dynnu arwydd presennol. Daeth defnydd yr adeilad fel tafarn i ben yn Mawrth 2017. Yn ôl yr ymgeisydd, dyma hanes yr adeilad yn fras yn ystod cyfnod eu perchnogaeth:

- Prynwyd y Cross Foxes yn Ebrill 2007 a'i redeg fel tafarn hyd at ddiwedd Mawrth 2017.
- Hysbysebwyd y tafarn ar werth yn gyntaf yn Mai 2011 gyda asiant cenedlaethol
- Newidiwyd yr asiant yn 2013 i asiant cenedlaethol arall
- Yn 2014, newidiwyd yn ôl at yr asiant gwreiddiol, sydd yn parhau i weithredu ar eu rhan
- Mae'r adeilad wedi cael ei farchnata ar safle we cwmni gwerthu arbenigol Sidney Phillips sydd yn aml yn gwerthu tafarndai yng Nghwynedd yn ogystal a chyhoeddiadau megis Daltons Weekly a Morning Advertiser
- Honnir fod trigolion lleol yn ymwybodol fod y busnes ar werth, ni chafwyd unrhyw un yn ymweld â'r adeilad o ganlyniad i'r marchnata
- Sefydlwyd safle we, cynhyrchwyd pamffledi a prynwyd arwydd brown twristaidd i'w osod ger y gyffordd i'r pentref ar y briffordd gerllaw
- Nodir hefyd, y gwahanol gynigion a gweithgareddau a gynhaliwyd ynghlwm â'r busnes

1.2 Mae'r adeilad wedi ei leoli o fewn mewn man weddol amlwg yng nghanol Garndolbenmaen. Ceir safle parcio a gardd gwrw i gefn yr adeilad gyda'r fynedfa heibio'r ochr. Mae'r safle cyfan o fewn ffin datblygu pentref Garndolbenmaen tra fod ffin y Parc Cenedlaethol yn union gyferbyn â'r ffordd gyhoeddus sydd yn rhedeg heibio blaen yr adeilad. Oddi amgylch, gwelir cymysgedd o adeiladau o ran maint ag edrychiad yn ogystal a defnydd, ond yn bennaf yn ddefnydd preswyl.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn

Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
MAN 4: Diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi
PS 16: Darpariaeth Tai
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C06D/0500/36/LL – newid defnydd ty tafarn yn dy annedd – gwrthodwyd 01.11.06

C04D/0294/36/LL – newid defnydd ty tafarn yn dy annedd – gwrthodwyd 20.08.04

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu er mwyn rhoi amser i'w brynu a'i gadw fel adnodd i'r pentref
Uned Drafnidiaeth:	Dim sylw
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn ogystal a phetisiwn yn gwrthwynebu ar sail:

- Mi fyddai'n groes i bolisiau lleol a chenedlaethol
- Colled o adnodd cymunedol
- Mae ymgyrch leol i geisio ei brynu
- Mae'n dod a budd economaidd
- Dim adnoddau tebyg gerllaw
- Effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg
- Fe all y busnes fod yn hyfyw
- Effaith niweidiol cyffredinol ar yr ardal
- Pris gwerthu gormodol
- Dim marchnata lleol
- Siop a post eisioes wedi cau
- Diffyg ymgynghori ar y cais cynllunio
- Ceisiadau hanesyddol wedi eu gwrthod

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

- Lleihau prisiau tai
- Effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau presennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. Er diben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.

5.2 Mae'r polisi yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ag un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, a rhaid dangos tystiolaeth o'r isod:

- *Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol*
  Mae'r ffaith bod y dafarn wedi cau yn awgrymu bod y defnydd fel tafarn yn anhyfyw. Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan gwmni cyfrifwyr yn cadarnhau fod dirywiad wedi bod ers nifer o flynyddoedd yn nhrosiant y busnes. Rhaid nodi fod hyn yn adlewyrchu tueddiadau cenedlaethol lle mae nifer eang o dafarndai yn cau oherwydd diffyg cwsmeriaeth a/neu

proffidioldeb. Ar sail hynny, credir ei bod yn rhesymol ystyried y defnydd yn anhyfyw.

- *Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw yn ariannol*
  Datgan gwybodaeth a gyflwynwyd bod y siawns o'r eiddo agor yn ôl i dafarn yn brin iawn o ystyried y gogwydd cenedlaethol presennol sef fod 4 tŷ tafarn yn cau bob wythnos ag er gwaethaf marchnata trwy werthwyr arbenigol ar gyfer y math yma o fusnes a lleihau pris, ni ddangoswyd unrhyw ddiddordeb ag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion. Nodir bod ymgais wedi bod i gyflwyno cynigion a nosweithiau arbennig i geisio denu busnes, bod safle we wedi ei chreu, pamffledi wedi eu cynhyrchu ag arwydd brown wedi ei osod ar y briffordd er mwyn ceisio denu cwsmeriaid. O ystyried y dadleuon a'r faith fod yr adeilad bellach yn wâg ers amser er gwaethaf ymgais i'w werthu ers 2011, gellir derbyn ei bod yn annhebygol i'r defnydd tafarn ddod yn ôl yn hyfyw. Mae sylwadau sydd wedi eu derbyn yn honni fod y ffordd o redeg y busnes wedi amharu yn fwriadol ar y busnes, ond beth bynnag fyddai ymddygiad neu brofiad busnes y perchennog presennol, mae'n bosib iawn fod maint poblogaeth Garndolbenmaen a'r dalgylch yn annigonol i gynnal busnes o'r math yma yn ystod amser o gynni ariannol trwy gydol y flwyddyn.

- *Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall,*
  Mae'r adeilad wedi cael ei farchnata ond nid yw'r gwerthwr yn cynnig creu defnydd cymunedol arall yn ei le. Ymddengys na ddangoswyd unrhyw ddiddordeb tra bod yr adeilad ar y farchnad i'w werthu ag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn datgan na fyddai colli'r dafarn yn amddifadu ac effeithio'r gymuned yn gyfan gwbl gan fod mynediad hwylus i'r neuadd bentref gerllaw sydd eisoes yn cynnal gweithgareddau megis partïon ac ati.

- *Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus*
  Dengys yn y wybodaeth bod y cwmni gwerthu wedi ceisio marchnata'r eiddo fel tafarn ond fod yr ymdrechion wedi profi'n aflwyddiannus. Ceir cadarnhad o fanylion marchnata'r dafarn yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais. Ymddengys bod y perchennog wedi prynu'r adeilad yn gynnar yn 2007 ac yn ddiweddarach wedi rhoddi cyfarwyddyd i gwmni arbenigol i farchnata'r adeilad i'w werthu yn 2011. Dengys bod y perchennog wedi troi at gwmni arall yn 2013 i'w farchnata am bris llai na'r pris gwreiddiol. Gwelir fod y perchennog yna wedi mynd yn ôl at y cwmni gwerthu gwreiddiol a fu eto yn ei farchnata am bris llai na'r pris gwreiddiol a'r ail bris. Mae'r eiddo yn parhau ar safle we y cwmni yma ag wedi cael ei gynnwys mewn cyhoeddiadau gwerthu arbenigol megis Daltons Weekly a Morning Advertiser. Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei bod wedi dechrau hysbysu defnyddwyr y dafarn oddeutu dwy flynedd cyn iddo gau, nad oedd y busnes yn hyfyw a'u bod yn ystyried gwerthu ond na ddangoswyd unrhyw ddiddordeb yn uniongyrchol i'r perchnogion, o fwriad i geisio ei brynu. Mae'n ymddangos felly er gwaethaf y marchnata a wnaed, bod diffyg diddordeb cynnal y defnydd fel tafarn.

5.3 Wedi pwyso a mesur y dystiolaeth a gyflwynwyd yn erbyn polisi ISA 2 a'r ffaith ei bod yn bur annhebygol ar sail y wybodaeth i law i'r defnydd tafarn ail sefydlu yn yr adeilad oherwydd costau a natur cymdeithasol, credir bod cyfiawnhad wedi ei ddangos dros y newid defnydd. Anogir dod ag adeilad segur yn ôl i ddefnydd addas yn enwedig mewn safle gymharol amlwg yng nghanol Garndolbenmaen a hynny mewn ardal â chymeriad preswyl iddo yn bennaf.

5.4 Derbyniwyd sylw gan y gwasanaeth Datblygu Economaidd ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, gan ddatgan fod sawl her yn wynebu busnes tafarn gwledig fel yma a bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi cael ei asesu ganddynt a'i fod yn cadarnhau nad ydyw yn hyfyw yn ei ffurf bresennol.

5.5 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar Cyd yn datgan yn eu ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais mai'r prif bolisi y dylid ei ystyried yn yr achos yma yw polisi MAN 4 gan ei fod yn ymwneud â diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi ag yn rhoi arweiniad o ran ystyriaethau perthnasol i'r math yma o gynnig. Mae'r polisi hwn yn datgan y dylid gwrthod cynigion i newid defnydd tafarn mewn pentref oni bai bod gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol a bod disgwyl bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy ddangos nad yw'r defnydd yn hyfyw yn ariannol mwyach, drwy ei roi ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol. Mae'r Uned Bolisi yn nodi ei bod yn amlwg yn achos Garndolbenmaen, nad oes tŷ tafarn arall o fewn pellter cerdded rhesymol ag felly, rhaid ystyried y bwriad yn nghyd destun yr ail faen prawf sef fod yr uned wedi bod yn wag am gyfnod estynedig a'i fod wedi ei farchnata am bris rhesymol am gyfnod parhaus o 12 mis. Credir bod gofynion perthnasol y polisi wedi eu dilyn yn y dystiolaeth gyda'r cais sef y wybodaeth mewn perthynas a marchnata'r adeilad fel tafarn ers 2011 a bod cyfiawnhad dros y newid defnydd yn yr achos yma fel sydd wedi ei egluro uchod.

5.6 Nid oes polisi penodol ar gyfer trosi adeiladau o fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol i dai preswyl. Fodd bynnag, mae Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ddatblygiadau tai gael eu dosbarthu yn seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaethau, maint a chapasiti'r anheddle. O ran pentref megis Garndolbenmaen bydd disgwyl bod safle o fewn y ffin datblygu a'i fod o faint, graddfa, math a dyluniad sydd yn gytbwys a chymeriad yr anheddle. Er nad yw'r cais yn ymwneud â datblygiad newydd, gellir dadlau ei fod yn rhannol yn safle ar hap o fewn ffin datblygu, felly yn dderbyniol hefyd o agwedd perthnasol polisïau TAI 4, PS 16 a PCYFF 1. Gan fod y bwriad yn ymwneud â throsi tafarn i un tŷ, ni fyddai'n ofynnol negodi darpariaeth fforddiadwy yn yr achos yma gan mai ymestyn uned breswyl bresennol a wneir mewn gwirionedd (sef y fflat) yn hytrach na chreu uned byw cwbl newydd. Rhaid cofio gan fod defnydd preswyl wedi bod i'r adeilad ar y lloriau uchaf ers nifer o flynyddoedd, ni fyddai newid sylweddol arwyddocaol i'r sefyllfa o'r hyn a brofwyd yn y gorffennol. Ystyrir felly fod egwyddor o newid defnydd dafarn i un tŷ preswyl yn cyfarfod nod y strategaeth ac yn dod ac adeilad rhannol segur yn ôl i ddefnydd llawn ag addas i'r cyffiniau.

Mwynderau gweledol

5.7 Ac eithrio tynnu'r arwydd, nid oes unrhyw fwriad i ymgymryd â newidiadau allanol i'r adeilad, felly ni chredir y bydd unrhyw niwed gweledol i fwynderau'r ardal yn sgil y newid defnydd a'i fod oherwydd hynny yn cael ei ystyried yn dderbyniol o agwedd yr elfen yma.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Gellir dadlau y byddai newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl yn welliant o ran ystyried yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a mwynderau cyffredinol yr ardal. Byddai llai o aflonyddwch a mynd a dod o ddefnydd preswyl yn ogystal a llai o drafnidiaeth. Credir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma ag yn cwrdd â gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae'r fynediad gerbydol presennol i'r safle heibio talcen ochr yr adeilad sydd yn arwain at faes parcio preifat sydd wedi ei leoli i'r cefn. Mae ffordd sirol dosbarth 3 yn rhedeg heibio blaen y safle. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r cais ag ar sail y sylwadau yma ac o ystyried natur breswyl llai dwys i'r adeilad o'i gymharu a defnydd masnachol fel tafarn, credir fod y cais yn bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4.

Hanes cynllunio perthnasol

5.10 Cydnabyddir fod dau gais hanesyddol wedi eu cyflwyno a'u gwrthod ar gyfer yr union fwriad i drosi'r tafarn yma yn dŷ preswyl. Yn gyntaf, mae'r ddau gais yma yn dyddio yn ôl dros 10 mlynedd ar adeg pan roedd Cynllun Datblygu a pholisiau eraill yn bodoli. Er hynny, roedd y ddau gais yma wedi eu gwrthod ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda polisi oedd yn gwarchod tafarndai. Yr hyn a welir o'r hanes cynllunio yma oedd na fu tystiolaeth ddigonol i gyfiawnhau'r newid ar y ddau achlysur ag felly credir fod ystyriaeth wedi ei roi ar yr adegau penodol yma i ddiffyg yn y wybodaeth fel a gyflwynwyd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.11 Fel y cyfeirwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn ogystal a deiseb yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a hanes diweddar y busnes.

5.12 Mae'r materion perthnasol yn rhy niferus i fynd trwyddynt fesul un ond fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.

5.13 Mae'r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis tai yn colli gwerth, effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau, ayyb gan nad ydynt yn berthnasol yn ôl deddfwriaeth cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 Credir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i brofi bod y defnydd tafarn yn anhyfyw ac er bod cyfeiriad mewn sylwadau a dderbyniwyd at fwriad i geisio ei brynu yn lleol nid oes tystiolaeth gadarn y bydd y defnydd yn debygol o ail sefydlu yn y dyfodol agos, credir felly fod cyfiawnhad dros y newid defnydd arfaethedig yn yr achos yma. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau'r gwasanaeth Datblygu Economi a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol y polisïau fel a nodir uchod.

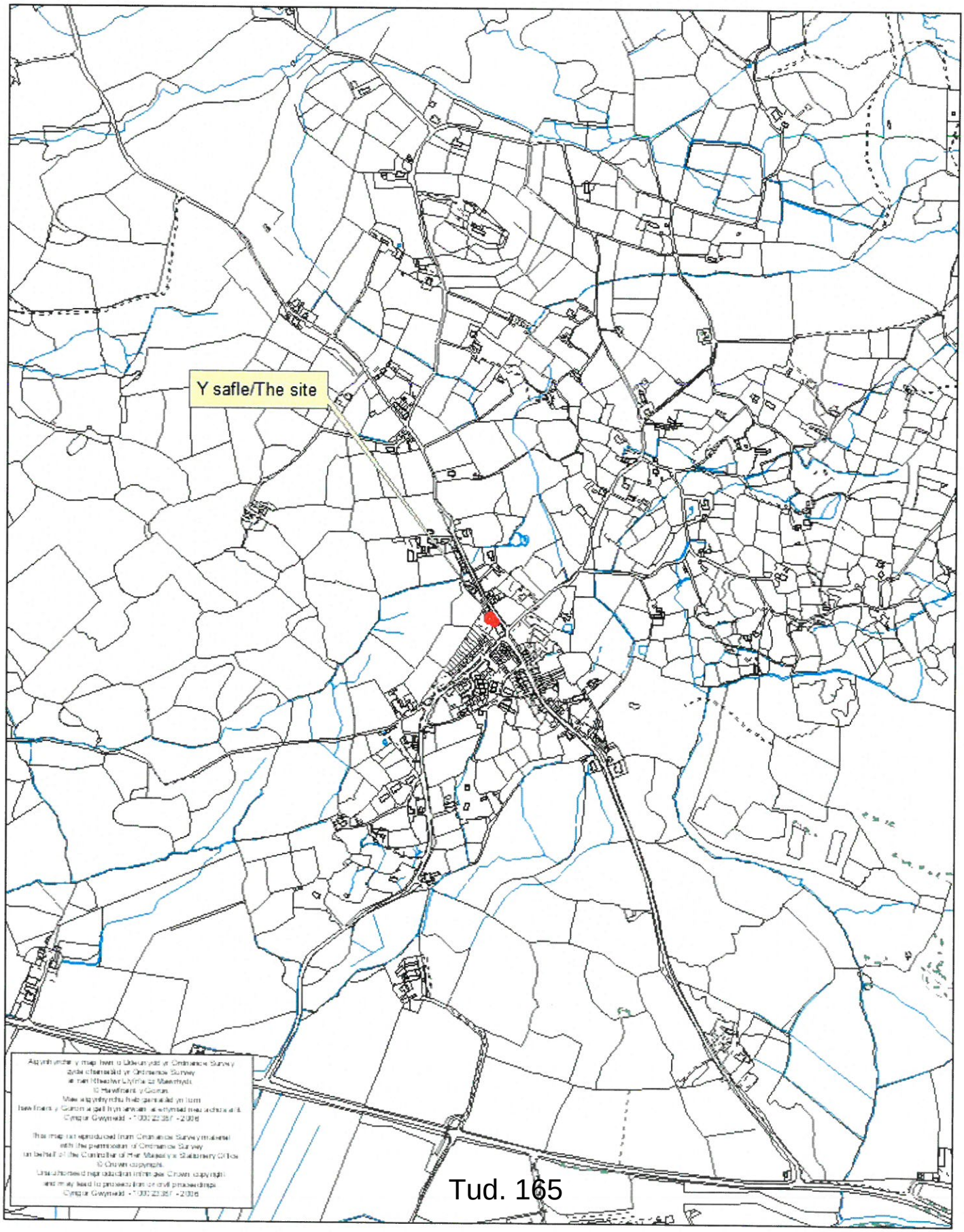
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir

Rhif y Cais / Application Number : C17/1094/36/LL

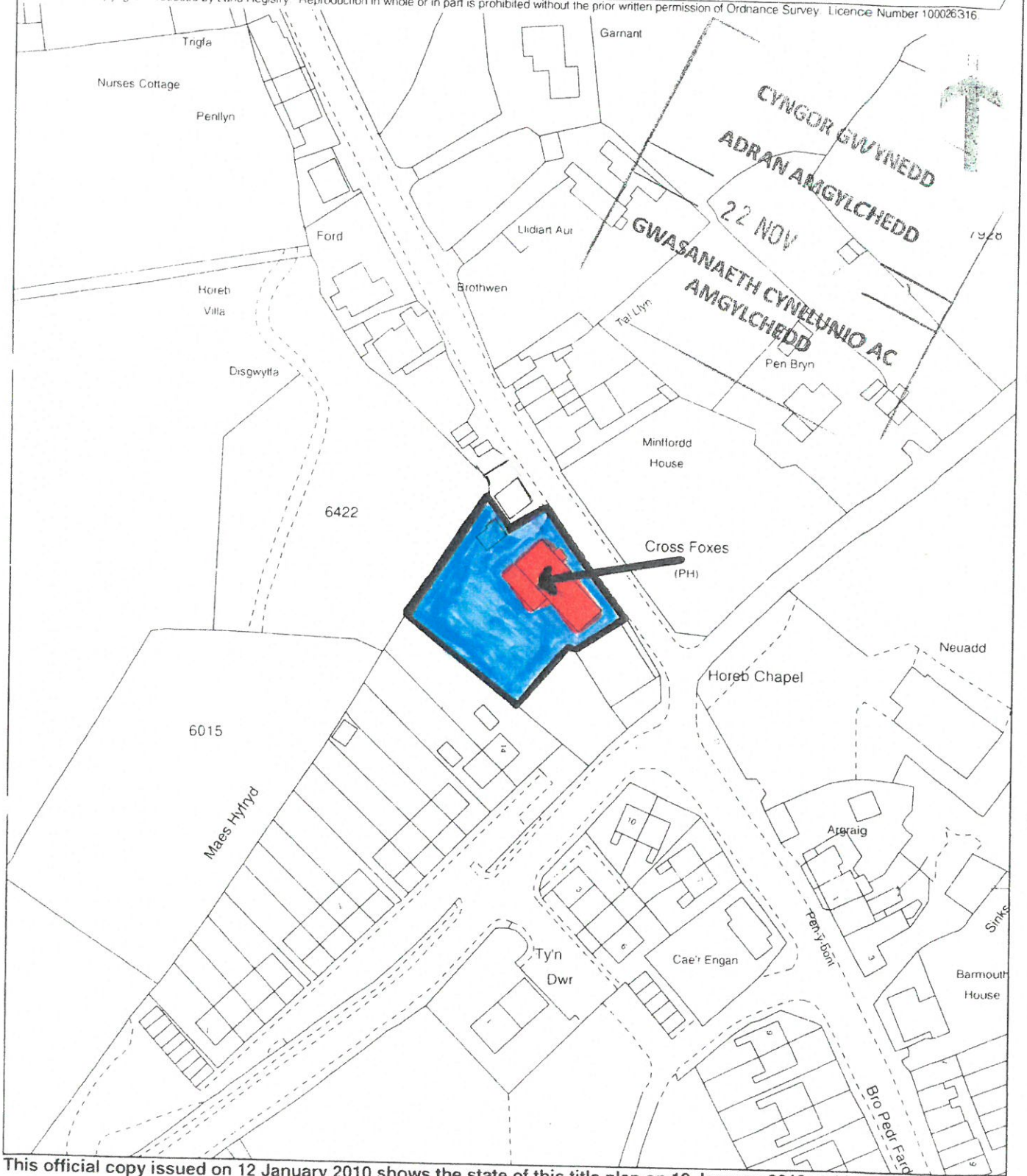
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Land Registry

Title number **WA558689**
Ordnance Survey map reference **SH4944SE**
Scale **1:1250** enlarged from 1:2500
Administrative area **Gwynedd**

© Crown Copyright. Produced by Land Registry. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number 100026316

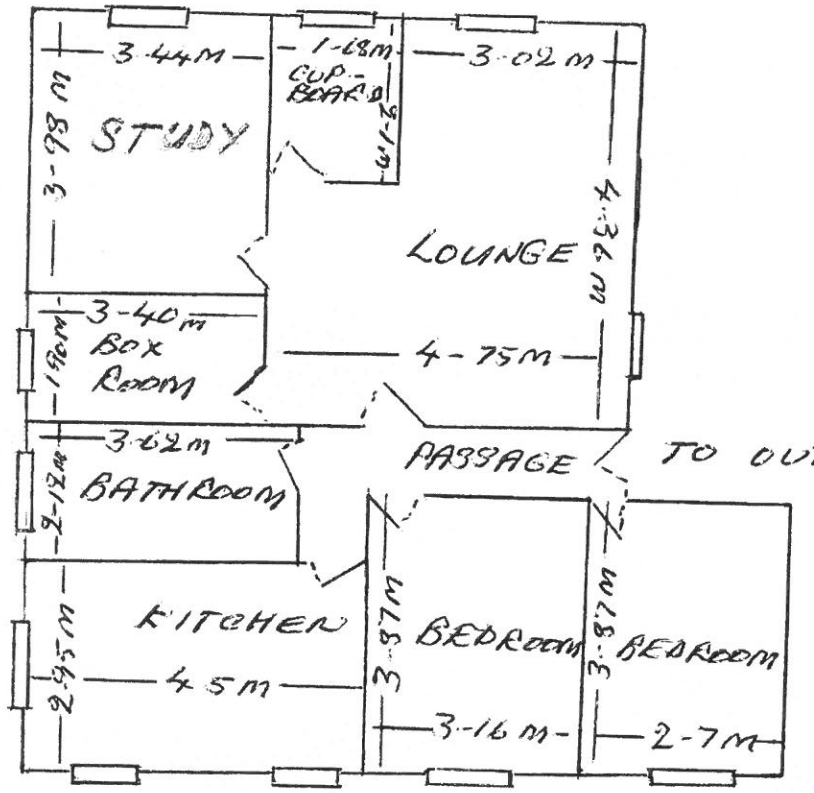


This official copy issued on 12 January 2010 shows the state of this title plan on 12 January 2010 at 11:00:18. It is admissible in evidence to the same extent as the original (s.67 Land Registration Act 2002).
This title plan shows the general position, not the exact line, of the boundaries. It may be subject to distortions in scale. Measurements scaled from this plan may not match measurements between the same points on the ground. See Land Registry Public Guide 19 - Title Plans and Boundaries.
This title is dealt with by Land Registry, Wales Office.

0651010003

N

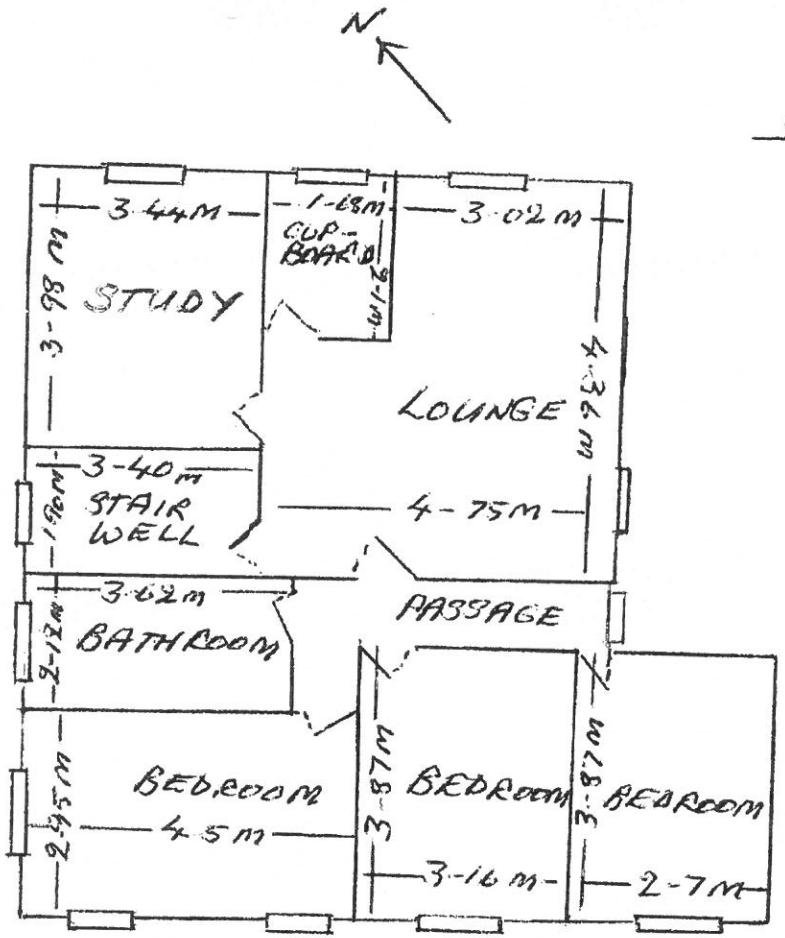
UPSTAIRS - PRESENT



CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
22 NOV 2017
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD

SCALE 1CM = 1M

WINDOWS

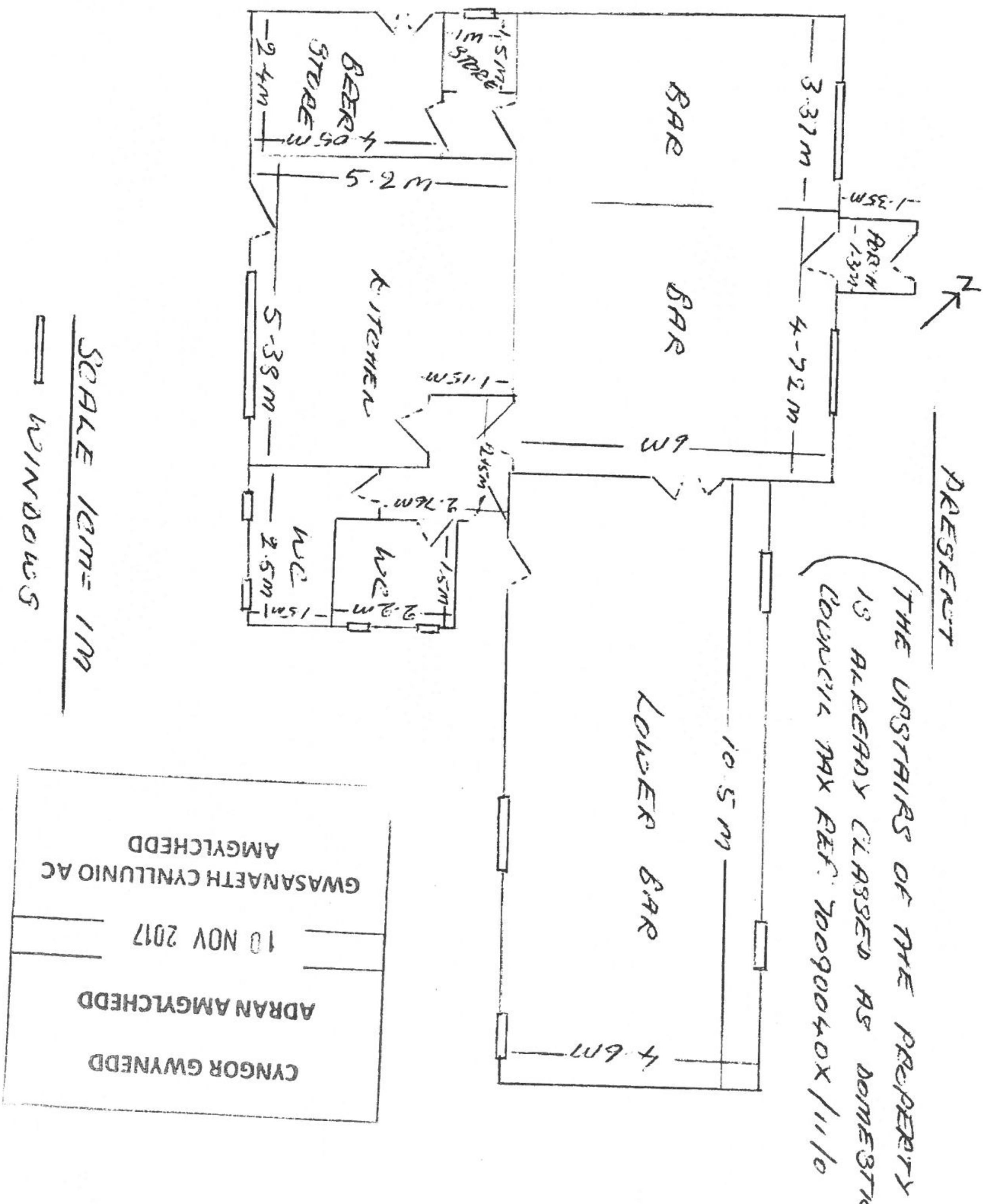


UPSTAIRS - PROPOSED

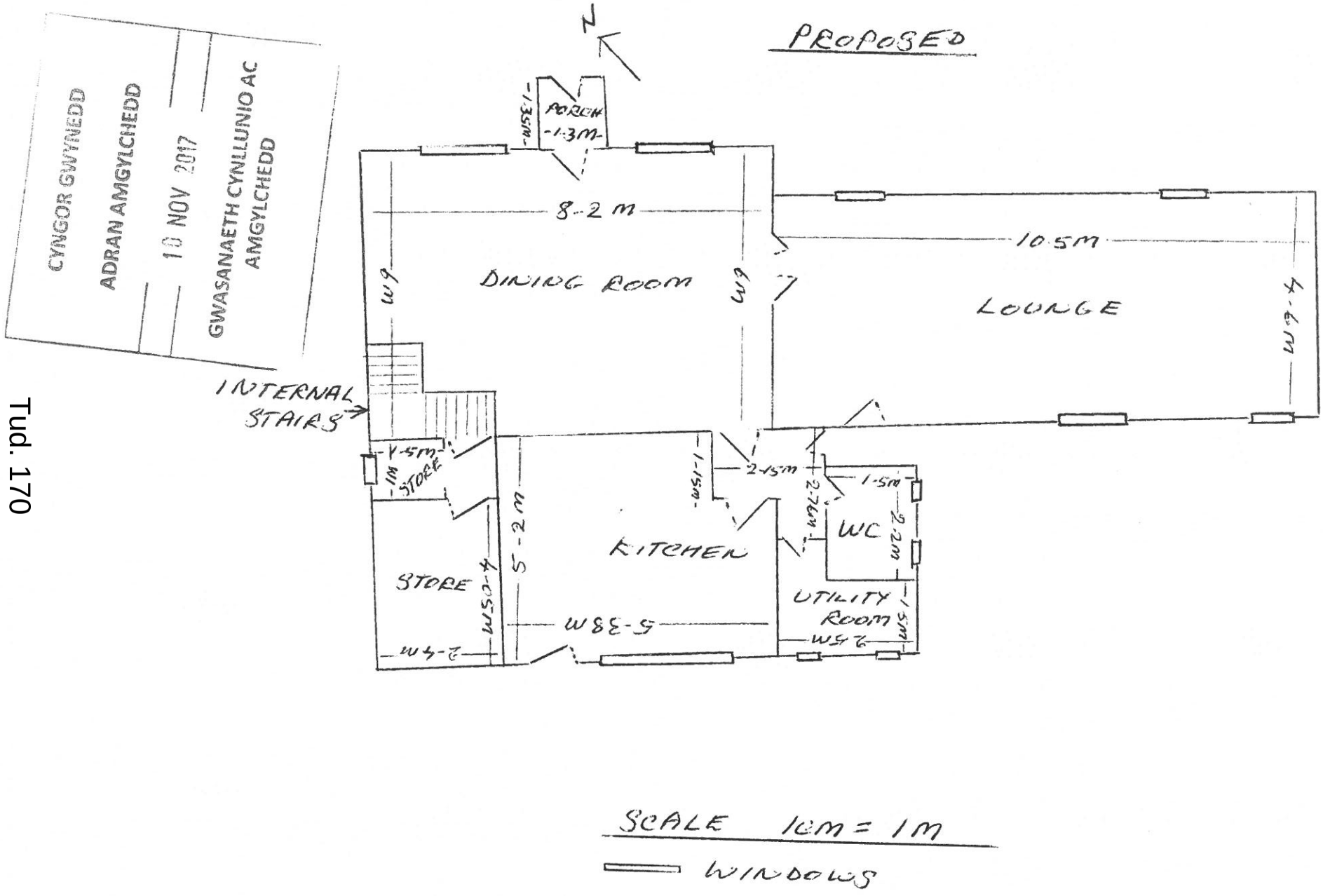
SCALE 1CM = 1M

WINDOWS

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
22 NOV
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD


BAR
BAR
LOWER BAR
KITCHEN
BEER STORE
1M STORE
WC
WC
PORCH
3.37m
4.72m
1.35m
5.2m
5.38m
4.05m
2.4m
6m
10.5m
4.6m
2.74m
2.5m
2.2m
1.5m
1.15m
SCALE 1CM = 1M
WINDOWS
PRESENT
THE UPSTAIRS OF THE PROPERTY IS ALREADY CLASSED AS DOMESTIC. COUNCIL TAX REF: 70090040X/11/0
CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
10 NOV 2017
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
18 NOV 2017
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 11

Cais Rhif:	**C17/1161/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**24/11/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch**
Bwriad:	**Diwygio amod 4 ar ganiatad cynllunio C15/0901/39/LL er diwygio dyluniad y tŷ arfaethedig**
Lleoliad:	**Tir ger Ty Adda, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANITATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Bwriedir diwygio amod 4 ar ganiatâd cynllunio rhif C15/0901/39/LL a ganiatawyd ar 15/10/2015 er adeiladu'r tŷ yn unol â chynlluniau diwygiedig. Mae'r caniatâd cyfredol yn ymwneud gydag adeiladu tŷ newydd o fewn ystâd fechan o dai annedd. Mae'r cynllun yn dangos tŷ unllawr gromen gyda modurdy cysylltiol. Mae'r tŷ yn mesur 12 medr o hyd, 8.5 medr o led yn ei fan lletaf a 7 medr i'r crib. Bydd y tŷ yn cynnwys 3 ystafell wely gyda baddon, stydi a modurdy cysylltiol ar lefel llawr daear a chegin, ystafell fyw / bwyta ar y llawr cyntaf gyda llwyfan er creu mynediad i'r ardd. Lleolir y llwyfan a fydd yn mesur 3.8 medr o hyd a 1.4 medr o led ar y drychiad deheuol. Lleolir y modurdy cysylltiol ar dalcen dwyreiniol y tŷ. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i osod ffenestri sylweddol ynghyd â'r llwyfan ar y drychiad deheuol a ffenestr sylweddol ar y talcen dwyreiniol.

1.2 Mae'r cais sydd gerbron y pwyllgor yn golygu adeiladu tŷ unllawr gromen gyda modurdy ar wahân. Bydd y tŷ yn mesur 13 medr o hyd 10 medr yn ei fan lletaf a 7 medr i'r crib. Bydd y tŷ yn cynnwys 4 ystafell wely (2 gyda baddon) ar y llawr daear a chegin / ystafell fyw ar y llawr cyntaf gyda llwyfan er creu mynediad i'r ardd. Lleolir y llwyfan ar y drychiad deheuol, ac fe fydd yn mesur 3.8 o hyd a 1.9 medr o led. Bwriedir gosod ffenestri sylweddol ynghyd â llwyfan ar y drychiad deheuol a ffenestr sylweddol ar y talcen dwyreiniol. Bydd y modurdy yn mesur tua 6.7 medr o hyd a 4.3 medr o led. Lleolir y modurdy yng nghornel dwyreiniol y llain gyda mynedfa i ffordd yr ystâd. Lleolir y tŷ bwriededig yn yr un lleoliad ar un a ganiatawyd yn 2015 ond fe nodir bod ongl y tŷ wedi newid ychydig. Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 4 Ionawr 2018 yn dangos llwyfan llai (3.8 o hyd wrth 1.4 o led) a gyda chynllun rhif 0511-A102 yn cymharu lefelau llawr a tho'r tŷ a ganiatawyd gyda'r tŷ bwriededig. Cyflwynir y cynllun hwn fel pecyn gwybodaeth i'r pwyllgor.

1.3 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Abersoch. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir tai annedd o amgylch y safle.

1.4 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar sail nifer o wrthwynebiadau.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 5: Tai marchnad leol
PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0901/39/LL Adnewyddu caniatâd cynllunio C11/0277/39/LL i adeiladu tŷ annedd deulawr: Caniatáu ar 15Hydref 2015

C11/0277/39/LL – Adnewyddu hawl C06D/0575/39/39/LL i adeiladu tŷ deulawr: Caniatáu 13 Mehefin 2011

C06D/0575/39/39/LL – Adnewyddu hawl C02D/0465/39/LL i adeiladu tŷ deulawr: Caniatáu 6 Rhagfyr 2006

C02D/0465/39/LL - Cynlluniau diwygiedig - Adeiladu tŷ deulawr: Caniatáu 12 Rhagfyr 2002

C01D/0342/39.LL – Adeiladu tŷ deulawr – Caniatawyd 31 Hydref 2001

4398A - Gosodiad ar gyfer 4 byngalo - Caniatáu 13 Ebrill 1957

4398 - Adeiladu byngalo Caniatáu 19 Rhagfyr 1955

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebir oherwydd ei fod yn goredrych cymdogion, mae'r balconi yn sylweddol fwy na'r un yn y cais gwreiddiol ac nid oes angen grisiau 'dianc' o dŷ deulawr.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r cynlluniau diwygiedig.
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau. Argymell cynnwys amodau dwr safonol ar unrhyw ganiatâd.

Uned AHNE:	Mae'r safle dan sylw ymysg tai eraill ar gyrion Abersoch ac yn yr AHNE. Nid yw'r safle yn amlwg ar y tirlun ac mae amrywiaeth o ran y math a dyluniad o dai yn yr ardal. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyr gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Byddai'r balconi yn amharu ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion cyfagos. • Byddai ffenestr talcen yn amharu ar breifatrwydd a mwynderau trigolion cyfagos. • Bydd lleoliad newydd y modurdy yn debygol o gael effaith niweidiol ar goeden aeddfed • Nad oes modd gorfodi amod yn datgan na chaniateir defnyddio y llwyfan fel balconi. • Dim angen y llwyfan

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag adeiladu tŷ unllawr gromen ar safle oddi fewn ffin ddatblygu Abersoch. Rhoddwyd caniatâd cynllunio am dy unllawr gromen ar y safle ar 15 Hydref 2015 ac mae'r caniatâd hwnnw dal yn fyw. Mae'r cais presennol ar gyfer diwygio amod 4 ar y caniatâd hwnnw fel y gellir adeiladu'r datblygiad yn unol gyda chynlluniau diwygiedig. Cafodd y cais gwreiddiol ei ganiatáu o dan bolisïau CDUG oedd yn weithredol ar y pryd. Mae CDUG bellach wedi cael ei oroesi gan CDLL. Y polisi tai perthnasol yn y cynllun hwnnw yw Polisi TAI 5 sydd yn gofyn am dai newydd o fewn ffin ddatblygu yn Abersoch fod yn dai marchnad agored. Fodd bynnag gan mai diwygio amod sydd dan sylw ac y gellir adeiladu'r tŷ fel sydd wedi derbyn caniatâd eisoes fel tŷ marchnad agored mae'r egwyddor o godi tŷ marchnad agored ar y safle wedi ei sefydlu. Gan fod yr egwyddor o adeiladu'r tŷ fel un marchnad agored wedi ei sefydlu ni ystyrir fod gofynion polisi TAI 5 CDLL yn berthnasol yn yr achos yma.

Mwynderau gweledol

5.2 Cais yw hwn i newid dyluniad y bwriad a dderbyniodd ganiatâd gan gais C15/0901/39/LL. Mae'r prif newidiadau o ran edrychiad y bwriad yn cynnwys:-

- Ail leoli'r llwyfan ar y llawr cyntaf.
- Newid ychydig ar ongl y tŷ.
- Codi modurdy ar wahân.
- Newid dyluniad drychiad gogleddol i gynnwys dwy ffenestr gromen yn lle un
- Bydd maint y tŷ newydd ychydig yn fwy na'r un a ganiatawyd .

5.3 Mae'r bwriad diwygiedig yn debyg o ran edrychiad i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Mae'n debygol fod y prif newid yn ymwneud gyda newidiadau i'r dyluniad gogleddol,

codi modurdy ar wahân a gosodiad y tŷ. Ni ystyrir fodd bynnag y byddai gwneud hyn yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ni ystyrir y byddai'r newidiadau a fwriedir yn effeithio yn niweidiol ar ddyluniad y bwriad yn ei gyfanrwydd. Ystyrir yn ei gyfanrwydd fod y bwriad o ran ei ddyluniad yn dderbyniol ac na fyddai'r bwriad cael unrhyw mwy o effaith na'r hyn ganiatawyd yn flaenorol. Hefyd ni ystyrir y byddai'n cael effaith wahanol i'r hyn sydd wedi ei ganiatáu o ran golygfeydd. Mae'r eiddo wedi ei leoli yn yr AHNE. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r newid a gynigir fel rhan o'r cais yma yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE. Noder bod y Cyngor wedi derbyn llythyr oddi wrth drigolyn lleol yn pryderu y byddai lleoliad diwygiedig y modurdy yn cael effaith niweidiol ar wreiddiau coeden a leolir y tu allan i'r llain. Gofynnwyd i swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor ymweld â'r safle i fwrw golwg ar y goeden ac asesu sefyllfa. Bwriedir adrodd ymhellach i'r Pwyllgor wedi derbyn sylwadau'r Uned. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 ac AMG 1 CDLl.

5.4 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi AT 1 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y Tirweddau Hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Ni ystyrir fod y diwygiadau a fwriedir yn debygol o gael effaith fwy nag effaith leol ac felly ni fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i AT 1CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail colli preifatrwydd a goredrych. Derbyniwyd hefyd llythyr yn mynegi pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar goeden ond fe drafodir y mater yma dan bennawd Mwynderau Gweledol. Mae'n rhaid sylweddoli bod hawl cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer codi tŷ unllawr gromen ar y safle a bod yr hawl hwnnw dal yn fyw. Sylweddolir hefyd bod y cynlluniau a ganiatawyd yn cynnwys ystafelloedd byw /cegin ar y llawr cyntaf gyda ffenestri sylweddol a llwyfan er creu mynediad i'r ardd. Noder bod y Cyngor wedi derbyn gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ar sail gôr edrych colli preifatrwydd ac yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd fe dderbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos maint y llwyfan wedi ei leihau i fod yr un maint a'r llwyfan a ganiatawyd yn 2015 sef 3.8m wrth 1.4m. Dylid nodi hefyd bod y llwyfan wedi ei osod fwy i ganol y tŷ ac felly yn fwy derbyniol o safbwynt effaith ar drigolion.

5.6 Sylweddolir pryderon y cymdogion, fod bynnag erys y ffaith bod hawl cynllunio am dy gyda chegin, ystafell fyw, ffenestri sylweddol a llwyfan ar y llawr cyntaf a gellir gweithredu'r cynllun hwnnw boed y cais yma yn cael ei ganiatáu neu ei wrthod. Ystyrir sefyllfa o'r fath fel ''fall back'' sy'n ystyriaeth cynllunio o bwys ac yn creu sefyllfa ble y byddai yn anodd gwrthod y cais presennol. Dylid hefyd sylweddol bod y llwyfan wedi ei leoli tua 19 medr oddi wrth y ty preswyl agosaf ac y byddai'r ty hefyd ar onlg o'i gymharu a lleoliad y tai o'i gwmpas fyddai'n osogi gor-edrych uniongyrchol i mewn i unrhyw dŷ. Er hyn, rhaid hefyd ystyried y potensial o or-edrych i erddi preifat cyfochrog ond yn yr achos yma ystyrir fod y pellter rhwng y ty newydd a'r tai cyfagos a'u gerddi yn atal hyn i lefel fyddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol.

5.7 O safbwynt gosod amod i atal defnydd y llwyfan fel balconi rhaid ystyried os yw hwn yn cwrdd gyda'r meini prawf ar gyfer gosod amodau cynllunio. Mae'n wir fod amod blaenorol wedi ei osod yn atall hyn ond o ail-edrych ar y sefyllfa ni ystyrir fod hwn yn amod rhesymol nac angenrheidiol ac byddai yn anodd iawn i'w orfodi. Mae maint gweddol gul y llwyfan yn debygol o gyfyngu yn naturiol ar ei ddefnydd ond hyd yn oed pe'i defnyddir fel balconi ni ystyrir y byddai'r defnydd hwnnw yn achosi effiath

niweidiol i fwynderau cyfagos a hynny ar sail ei leoliad a'i belleter o dai a gerddi cyfagos. Mae'r ardal yn ardal breswyl sefydledig gyda thai i bob cyfeiriad ac felly mae elfen o aflonyddwch lefel isel yn ddisgwyliedig o'r defnyddiau preswyl presennol yn ogystal a elfen o or-edrych.

5.8 Yn yr amgylchiadau yma, ni ystyrir bod sail dros wrthod y cais ac ni ellir ychwaith cyfiawnhau amod cynllunio i atal defydd o'r llwyfan fel balconi. Ni ystyrir y byddai unrhyw effaith annerbyniol yn deillio o ganiatau y bwriad a hynny oherwydd lleoliad y ty ar y safle a lleoliad y safle mewn perthynas a eiddo cyfagos o fewn ardal breswyl. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd PCYFF 2 gan na ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Gwasanaethir y safle ynghyd â thai eraill gan ffordd ystâd breifat. Ni fydd effaith uniongyrchol ar unrhyw ffordd gyhoeddus yn sgil y bwriad i ddiwygio dyluniad tŷ a ganiatawyd eisoes ynghyd ac ail leoli modurdy. Ni yw'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r Uned Trafnidiaeth yn fodlon gyda'r fynedfa a sefyllfa barcio, felly ystyrir yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL

.

Unrhyw faterion eraill

5.10 Yn dilyn gwneud ymgynghoriad ar y cynlluniau gwreiddiol derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail gôr edrych a cholli preifatrwydd. Yn sgil derbyn y sylwadau hynny derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ac fe drafodir rhain uchod.

6. Casgliadau:

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

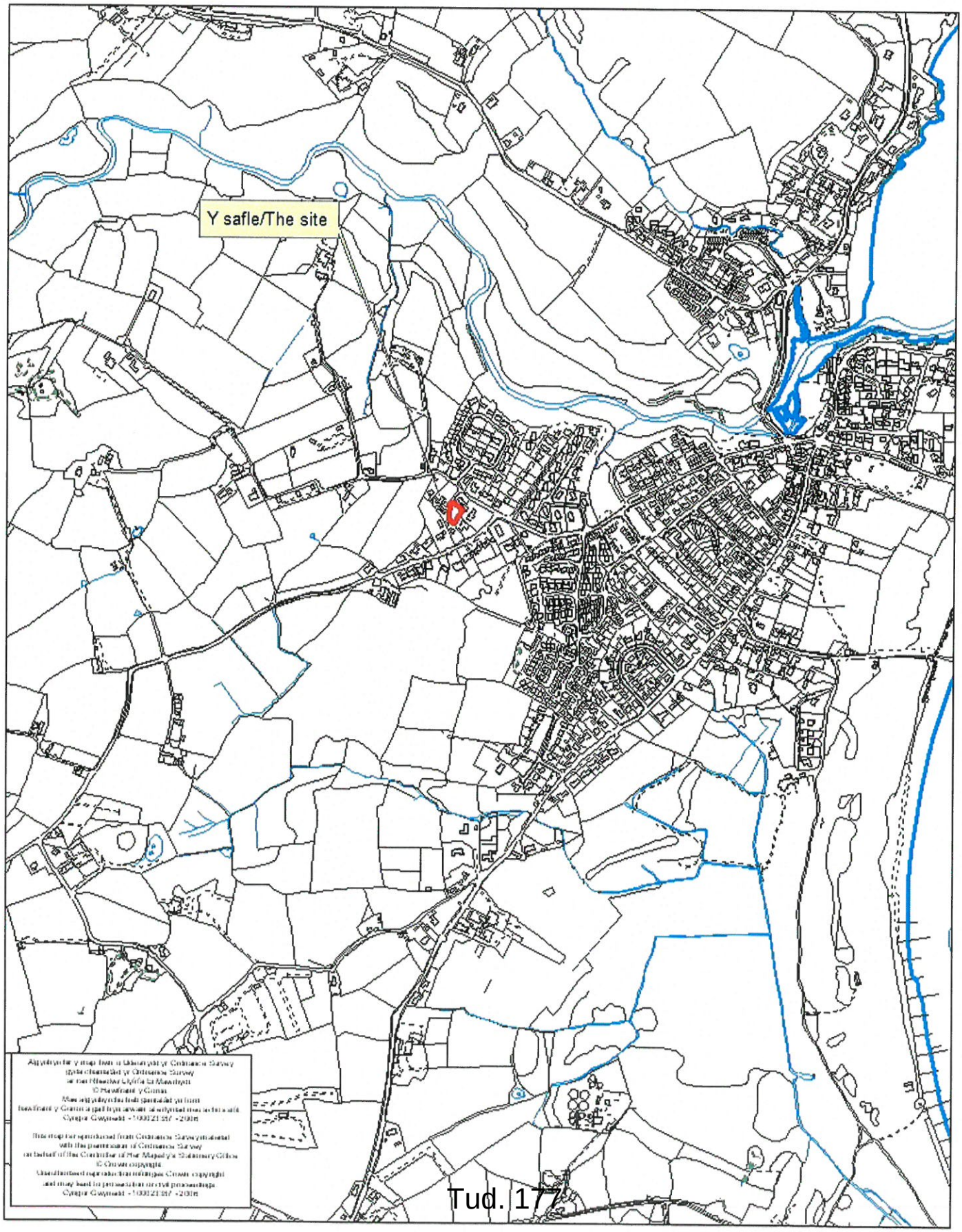
7. Argymhelliad:

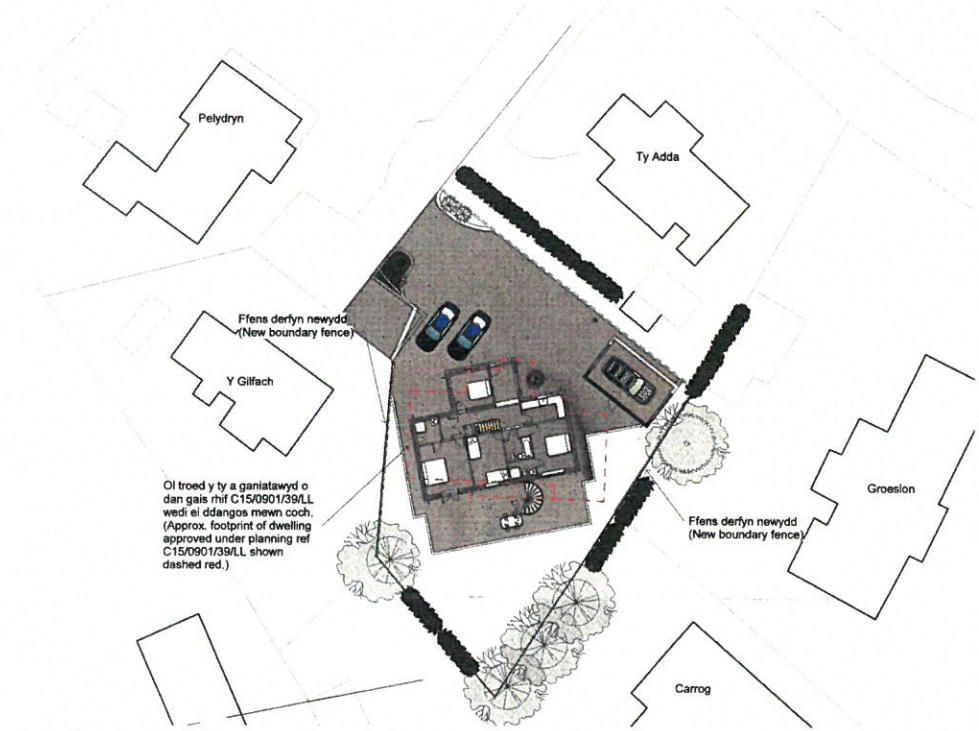
7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol gyda cynlluniau diwygiedig dyddiedig 04/01/2018 a 24/01/2018
3. Llechi i to y tŷ a'r modurdy..
4. Cytuno gorffeniad allannol.
5. Cynllun tirlunio
6. Amodau Dwr Cymru.

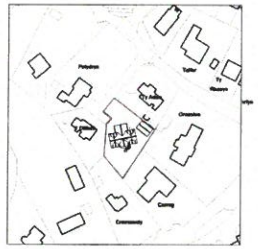
Rhif y Cais / Application Number : C17/1161/39/LL

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

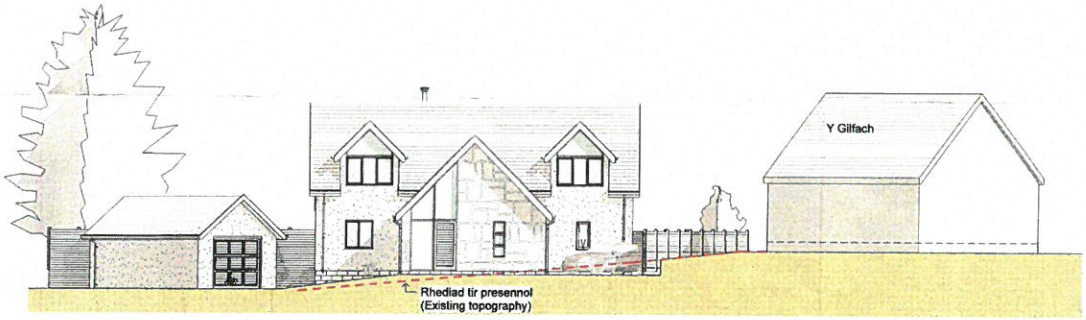




1 **Safle Arfaethedig**
1 : 200



3 **Lleoliad**
1 : 1250



2 **Croesdoriad Safle**
1 : 100

Haydn E. Williams Cyf.

Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors

Gellidare, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LB3 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

RICS

NODIADAU - NOTES

UN DIWYGIEDIG
ED PLAN
4/1/17
Llofnod/s/...

Gogledd

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

Rev	Description	Date
A	Reduce Porch	24/10/17
B	Reduce o/a size	31/10/17
C	Detached Garage	10/11/17
D	Reduce garden access	02/01/18

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Tir ger Ty Adda, Abersoch

TEITL - TITLE

Lleoliad Safle

CLIENT - CLIENT

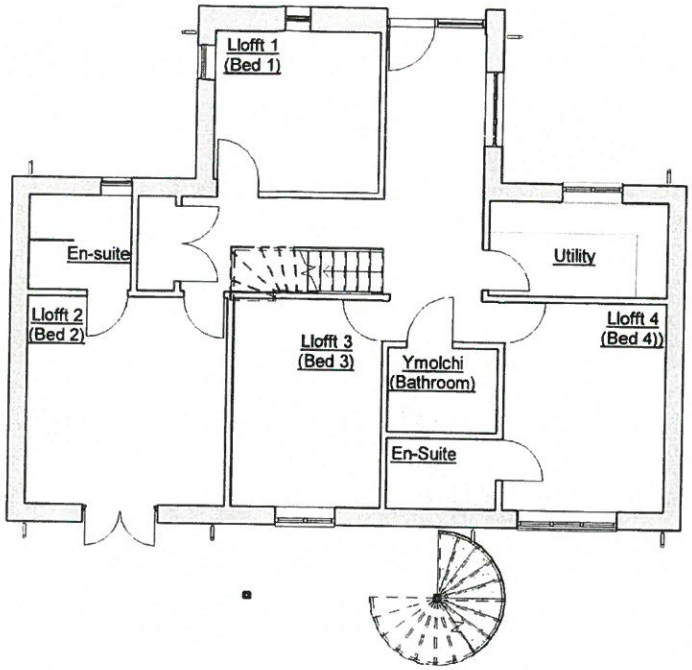
BARLUMMYS GAN DRAWN BY	CHRIVYD GAN CHECKED BY	SYSDIAD DATE
GEW	HEW	11/07/17

GRADDFA - SCALE (@ A1)	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
As indicated	0511

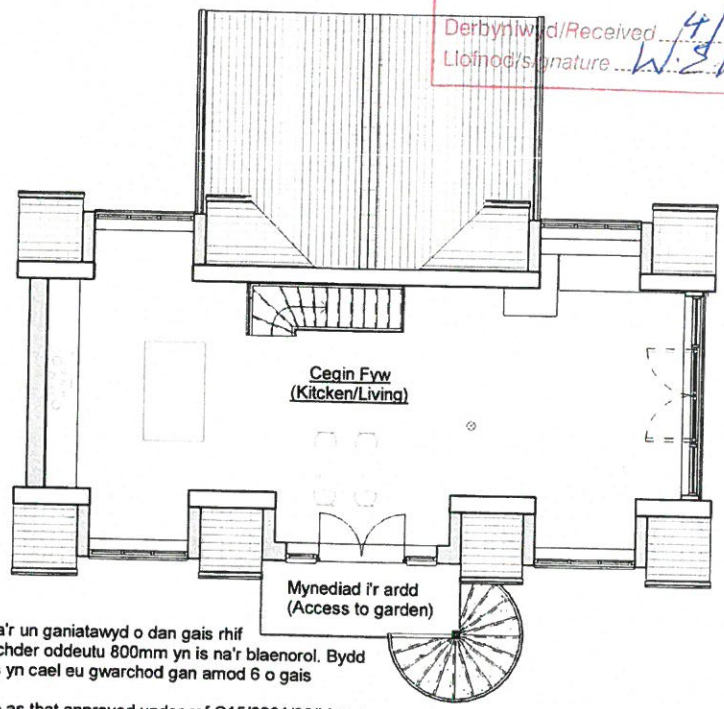
RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
0511 - S101	D

03/01/2018 13:23:52

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 4/1/17
Llofnod/Signature W. Williams



1 Llawr Gwaelod (Ground Floor)
1 : 100



Mynedfa i'r ardd yr un maint a'r un ganiatawyd o dan gais rhif C15/0901/39/LL ond fod ei uchder oddeutu 800mm yn is na'r blaenorol. Bydd preifatrwydd trigolion cyfagos yn cael eu gwarchod gan amod 6 o gais cynllunio C15/0901/39/LL.
(Access to garden same size as that approved under ref C15/0901/39/LL but it's height is almost 800mm lower when compared to the previously approved application. The privacy of nearby residents will be protected by condition 6 of planning application C15/0901/39/LL.)

2 Llawr Cyntaf (Frist Floor)
1 : 100

Tud. 179

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

No.	Description	Date
A	Reduce Porch	24/10/17
B	Reduce o/a size	31/10/17
C	Detached Garage	10/11/17
D	Reduce garden access	02/01/18

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE: Tir ger Ty Adda, Abersoch

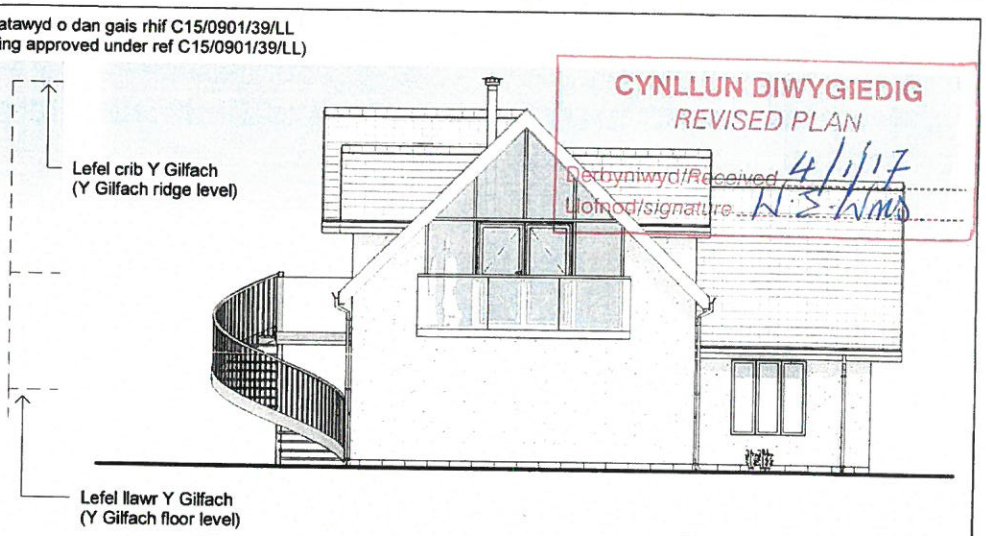
TEITL - TITLE: Cynllun Llawr

CLEIENT - CLIENT

DYDDIAD - DATE: 29/9/17	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER: 0511	GRADDFA - SCALE (@ A3): 1 : 100
DARLYNWYD GAN - DRAWN BY: GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER: 0511-A101	REV: D
GWIRWYD GAN - CHECKED BY: HEW		

03/01/2018 15:54:18

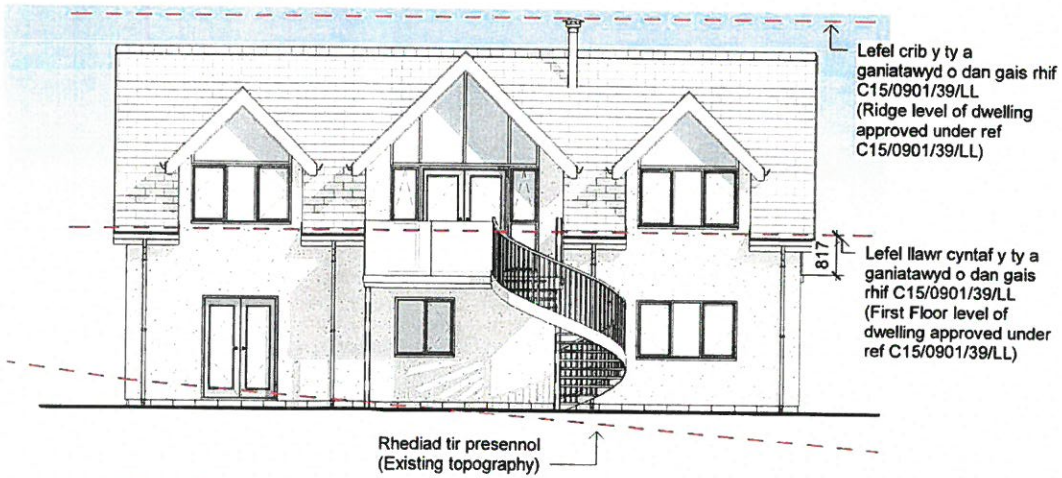
1 Gogledd (North)
1 : 100



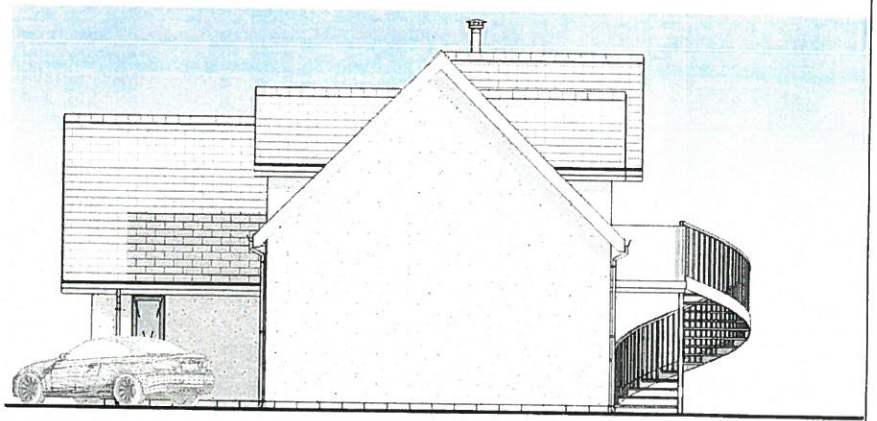
2 Dwyrain (East)
1 : 100

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 4/1/17
Llofnod/signature

Waliau o rendr llyfn a gwaith cerrig naturiol. (Smooth render and natural stonework walls)
To llechi Cymraeg neu debyg. (Roof covered with Welsh slate or similar)
Ffenestri gyda fframiau llwyd tywyll. (Dark grey window frames)



3 De (South)
1 : 100



4 Gorllewin (West)
1 : 100

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

No.	Description	Date
A	Reduce Porch	24/10/17
B	Reduce o/a size	31/10/17
C	Detached Garage	10/11/17
D	Reduce garden access	02/01/18

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE: Tir ger Ty Adda, Abersoch

TEITL - TITLE: Edrychiadau

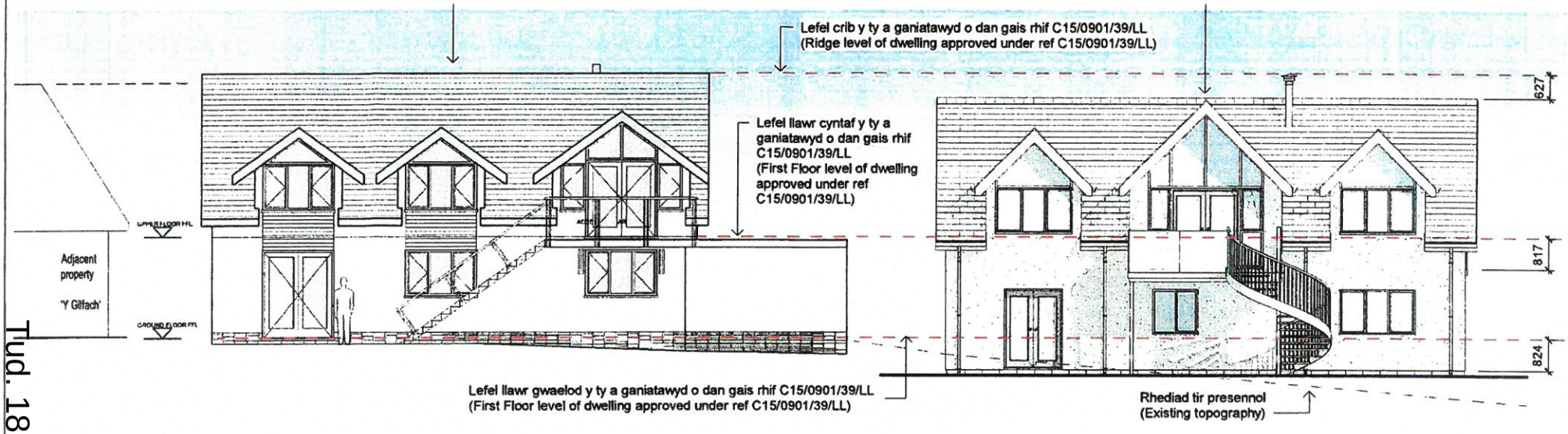
CLEIENT - CLIENT

DYDDIAD - DATE: 29/9/17	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER: 0511	GRADDFA - SCALE (@ A3): 1 : 100
DARLYNWYD GAN DRAWN BY: GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER: 0511-A102	REV: D
GWIRWYD GAN CHECKED BY: HEW		

03/01/2018 15:54:32

Dyluniad y ty a ganiatawyd o dan gais rhif C15/0901/39/LL
(Design of dwelling approved under ref C15/0901/39/LL)

Dyluniad y ty arfaethedig gyda lefel lloriau 800mm yn is na C15/0901/39/LL
(Design of proposed dwelling with floor levels 800mm lower than C15/0901/39/LL)



Tud. 181

1 De - Cymhariaeth Lefelau (South - Level Comparison)

1 : 100

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 4/1/17
Llofnod/signature W.E. Haus

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

No.	Description	Date

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
Gelfidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE: Tir ger Ty Adda, Abersoch

CLEIENT - CLIENT:

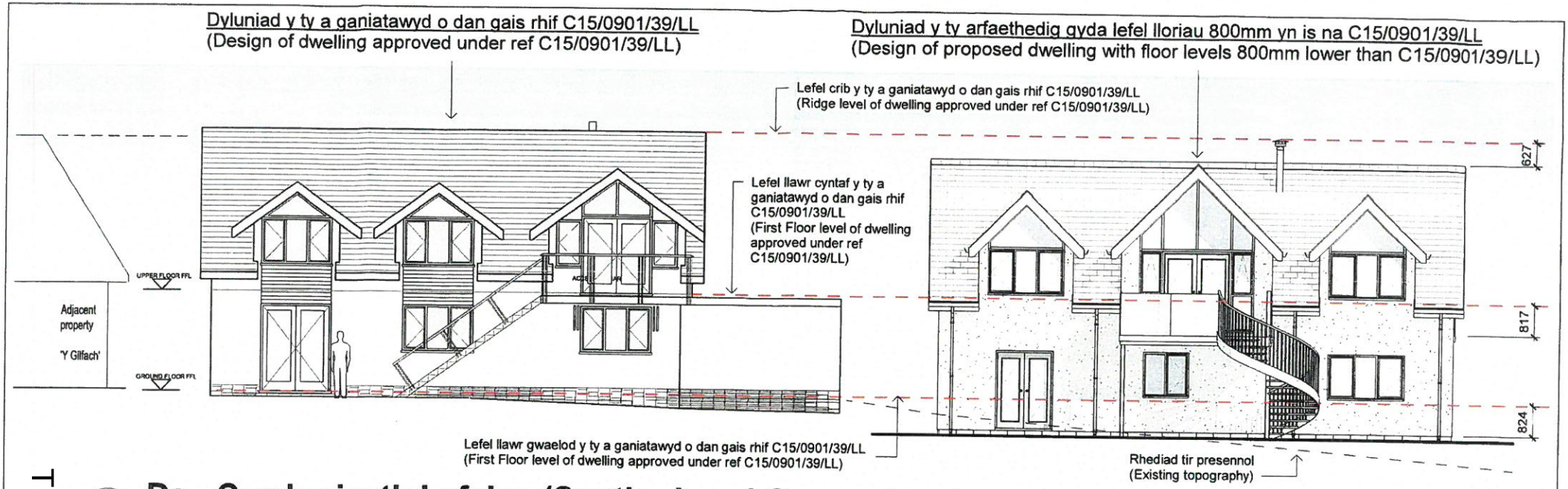
TEITL - TITLE: Cymhariaeth Lefelau

DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@ A3)
29/9/17	0511	1 : 100

DARLYNWYD GAN DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
GEW	0511-A104	

GWIRWYD GAN CHECKED BY: HEW

03/01/2018 15:54:41



1 De - Cymhariaeth Lefelau (South - Level Comparison)
1 : 100

2 De - Cymhariaeth Edrychiad(South - Elevation Comparison)
1 : 100

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 24/1/18
Llofnod/signature W.E. Wms

Brasamcan o leoliad y llwyfan a ganiatawyd o dan gais C15/0901/39/LL o'i gymharu â'r dyluniad arfaethedig, gan ystyried y gwahaniaeth yn lleoliadau'r annedd ar y safle, eu lefelau a'u cyfeiriadedd. Mae'r ddau lwyfan union yr un maint.

(Approx. position of platform approved under ref C15/0901/39/LL when compared to proposed design, taking into account the differences in dwelling site positions, levels and orientation. Both platforms are of exactly the same dimensions.)

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

No.	Description	Date
A	Stage Comparison	24/1/18

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
Gelfidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE: Tir ger Ty Adda, Abersoch

CLEIENT - CLIENT:

TEITL - TITLE: Cymhariaeth Lefelau ac Edrychiad

DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@ A3)
29/9/17	0511	1 : 100

DARLYNWYD GAN DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
GEW	0511-A104	A

GWIRWYD GAN CHECKED BY: HEW

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 12

Cais Rhif:	**C17/1175/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**29/11/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Estyniad i'r safle carafanau teithiol i leoli 12 uned deithiol ychwanegol (cynyddu niferoedd o 20 i 32)**
Lleoliad:	**Mownt, Edern, Pwllheli, LL536YX**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer ymestyn safle carafanau teithiol presennol i leoli 12 uned deithiol ychwanegol. Byddai'r bwriad yn cynyddu niferoedd unedau teithiol ar y safle o 20 i 32. Bwriedir lleoli'r unedau ychwanegol ar ddarn o dir i'r gorllewin o'r safle presennol. Ymddengys o'r ymweliad safle fod y tir yma wedi bod yn cael ei ddefnyddio eisoes ar gyfer carafanau gan fod unedau teithiol ar y tir, roedd wyneb caled a'r rhan o'r tir ynghyd â rhai pwyntiau 'hook up' ar gyfer cysylltu carafanau teithiol i gyfleusterau. Roedd amod ar ganiatâd C07D/0634/42/LL yn hepgor y cae yma o'r caniatâd a roddwyd yn 2008. Fel rhan o'r bwriad bwriedir llenwi mewn bylchau yn y tyfiant presennol gyda phlanhigion fel draenen wen, draenen ddu a chelynnen. Bwriedir hefyd greu ardal bicnic a fyddai hefyd yn cynnwys arwyddion dwyieithog yn rhoddi gwybodaeth am yr ardal. Byddai hefyd cae hamddena / chwarae plant yn cael ei greu.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad. Mae oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd ddosbarth 3.

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

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C07D/0634/42/LL - Sefydlu safle i 20 o garafanau teithiol a chodi bloc toiledau - Caniatáu 5 Chwefror 2008.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebid i'r bwriad. Er bod y cynnydd yn un arwyddocaol, h.y. yn fwy na 10%, tybir fod lleoliad y safle ar ddiwedd/dechrau'r ffordd, a'r cynnydd fel canran o'r nifer o unedau carafanau ar gyfer yr ardal yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol. Yn argymell sicrhau fod cynllun rheoli safle, sy'n cynnwys rheoli amseroedd cyrraedd a gadael, yn cael ei weithredu cyn caniatáu'r estyniad.
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Dim gwrthwynebiad i'r cais ond cynnig sylwadau. **Rhywogaethau a Warchodir** Efallai y byddwch am ymgynghori â'ch ecolegydd er mwyn penderfynu a oes angen gwneud arolwg rhywogaethau a warchodir (llygod dŵr, ystlumod) i gefnogi'r cais. Pan wneir cais am y fath arolwg a chynhelir un yna dylech gysylltu gyda ni ymhellach. **Traeniad Aflan** Angen i'r ymgeisydd sicrhau bod y tanc carthion septig presennol mewn cyflwr da, wedi ei wagio'n aml a digon o faint i drin yr hylif ychwanegol oherwydd y datblygiad yma.
Dŵr Cymru:	Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio tanc septig cynghorir i gysylltu gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Swyddog Carafanau:	Ymhellach i ymweliad a wnaed i safle Mownt Edern dyddiedig 2 Ionawr 2018. Mae'r cynllun diwygiedig yn dangos lle i 12 o garafanau teithiol. Fodd bynnag, rhaid cysidro y gall y swm hwn o garafanau greu llai o le ar y safle arfaethedig a byddai angen cysidro lleihau'r nifer o garafanau o fewn ardal y cais neu ail leoli i ardal sefydledig. Mae nifer o gyfleusterau toiled ag ymolchi yn ddigonol. Rhaid i'r datblygiad ar safle sy'n bodoli gydymffurfio gyda'r Deddfau a Safonau fel a ganlyn:- • Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.

- Safonau Model 1983.
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974.

Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gysylltu â/r uned hon i drafod diwygio trwydded safle petai'r cais hwn yn llwyddiannus.

Uned Bioamrywiaeth:	Dim sylwadau i'w gwneud.
Gwasanaeth Tân ac Achub:	Dim sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tân a chyflenwad dŵr.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Saif y cae dan sylw yng nghefn gwlad agored ac yn gyfochrog a ffordd ddosbarth 3. Byddai'r 12 uned ychwanegol wedi eu gosod o amgylch ffiniau y rhan estynedig o'r safle. Mae'r oll o'r ffiniau yn cynnwys gwrychoedd a / neu gloddiau ac felly mae'r safle wedi ei guddio'n eithaf da o'r dirwedd ehangach. Fel rhan o'r bwriad bwriedir cael ardal amwynder picnic a chwarae plant o fewn y safle yn ei gyfanrwydd. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys tirlunio ychwanegol mewn bylchau yn y tyfiant presennol. Byddai'r bylchau yma yn cael eu llenwi gyda chymysgedd o dyfiant fel draenen wen, draenen ddu a chelynnen. Mae'r rhain wedi eu cynnwys fel mesurau lliniaru ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddent yn atgyfnerthu'r tyfiant presennol ac yn ei gryfhau. Ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

5.3 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddosbarth 3. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er

gwasanaethu'r bwriad. O ystyried fod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer 20 carafán deithiol ni ystyrir y byddai cynyddu'r nifer gyda 12 uned ychwanegol yn newid llawer ar y sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd.

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

Mwynderau gweledol

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

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Lleolir y safle yng nghefn gwlad. Mae maes carafanau teithiol eisoes yn gweithredu o'r safle ac er y bwriedir ychwanegu at nifer y carafanau ar y safle, ni ystyrir y byddai gweithgareddau'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriadedig yn creu mwy o sŵn a gweithgareddau na'r defnydd presennol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddosbarth 3. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad. O ystyried fod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer 20 carafán deithiol ni ystyrir y byddai sefydlu safle gyda 12 carafán deithiol ychwanegol yn newid llawer ar y sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Nodwyd gan yr Uned Drafnidiaeth fod y cynnydd ar gyfer y safle yn arwyddocaol (mwy na 10%) ond o ystyried nifer unedau carafanau yn yr ardal yn ei gyfanrwydd fod y cynnydd mewn nifer unedau yn dderbyniol o ran defnydd ychwanegol o'r ffordd sirol. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi nodi hefyd y dylid sicrhau cynllun rheoli amseroedd cyrraedd a gadael y safle. Deallir o'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd yn rhan o'r cais fod carafanau yn gallu cyrraedd rhwng hanner dydd a 2 y prynhawn a bod rhaid i garafanau adael cyn 10.30 y bore gyda'r traffig yn cael eu cyfeirio tuag at Ceidio a chylchfan Bryncynan. Ystyrir fod hyn yn dderbyniol ac yn osgoi carafanau yn gadael a chyrraedd y safle'r un adeg. Byddai digon o lefydd parcio i'w cael o fewn y safle. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

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

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar yr Ardal Tirwedd Arbennig, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

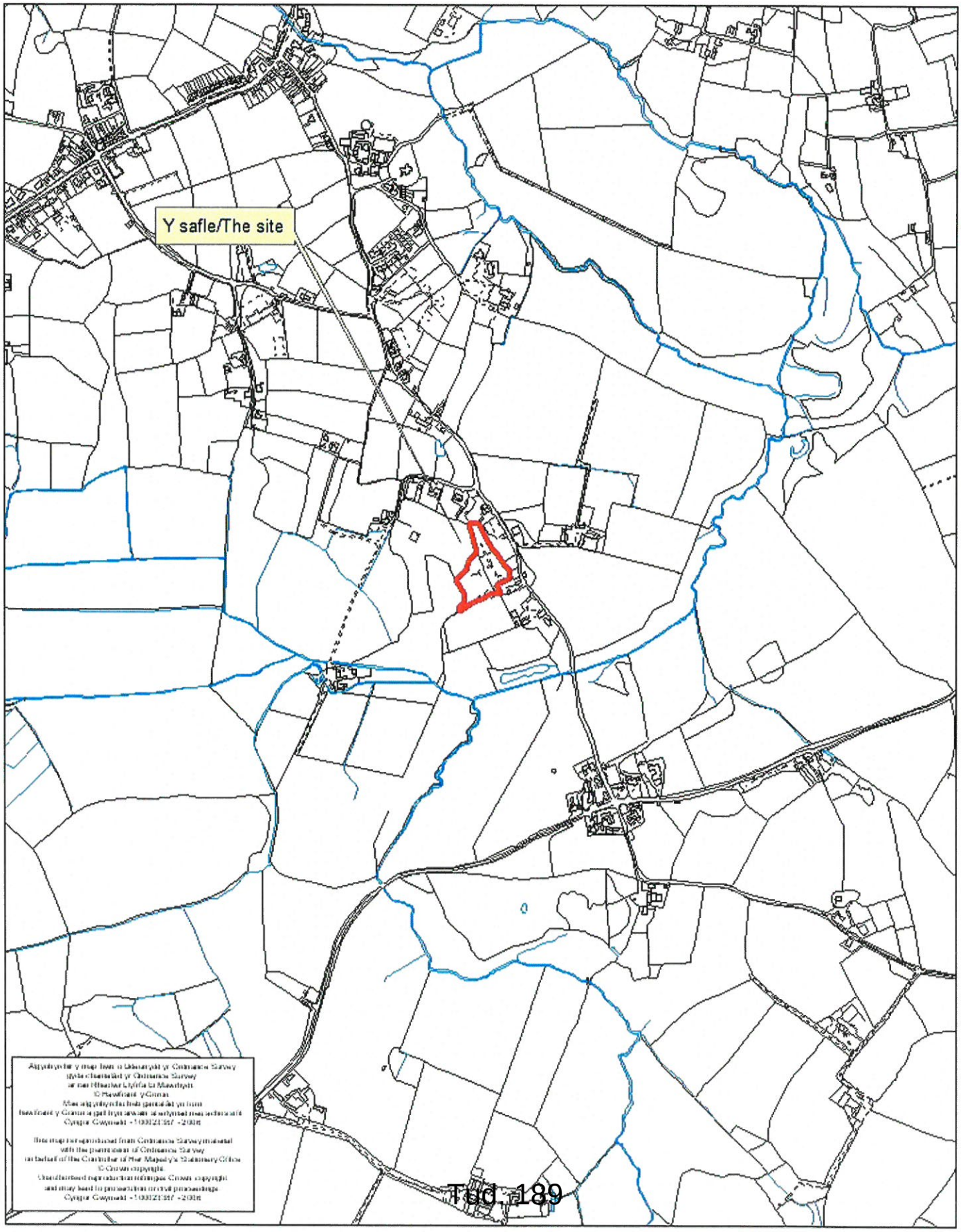
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 32.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio.

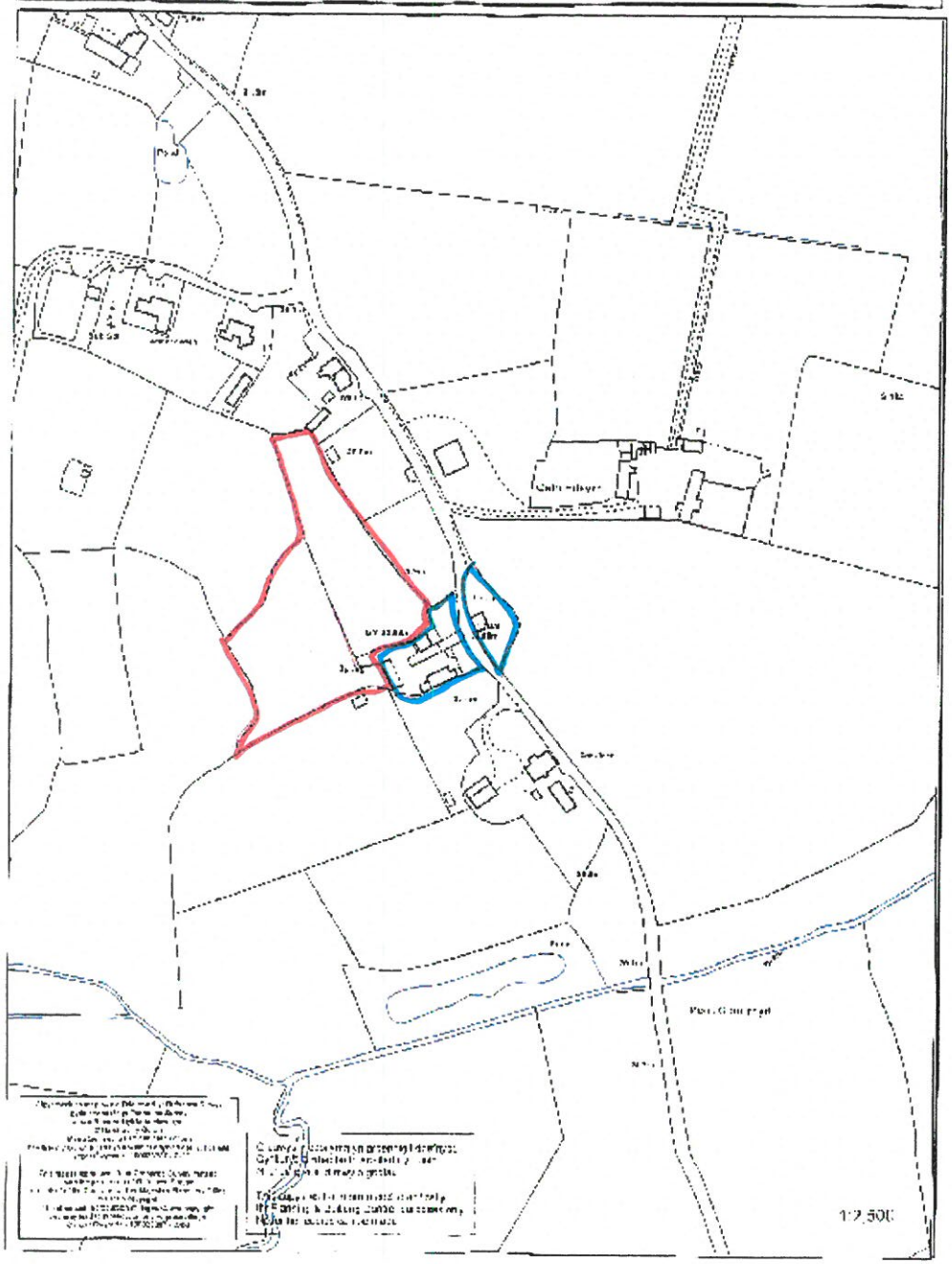
Rhif y Cais / Application Number : C17/1175/42/LL

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



Rhif Cais:
App. No.:

SH 28 38



CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLIDEDD
29 T

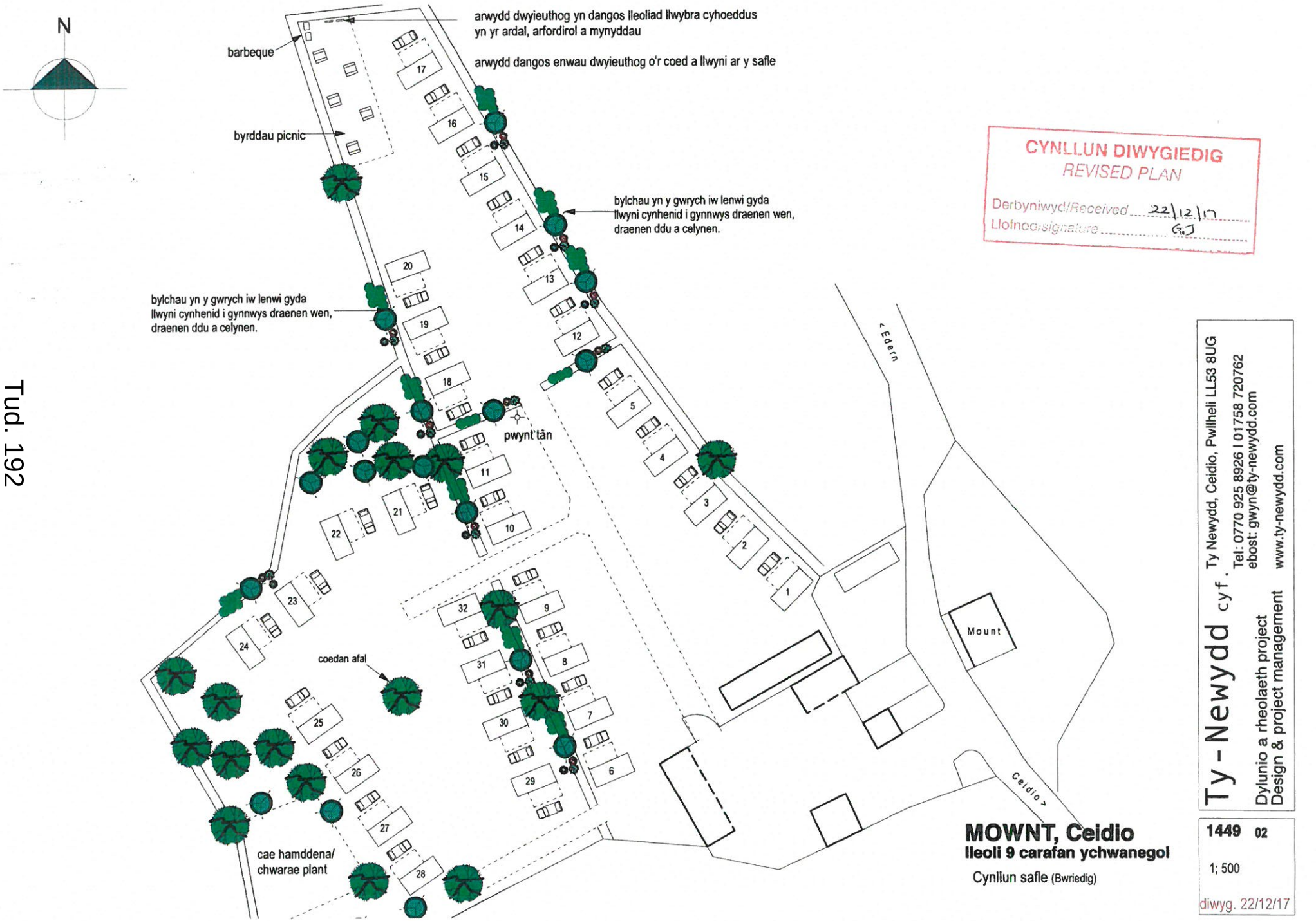
MOWNT, Ceidio
Ileoli 9 carafan ychwanegol

1449

23-11-2017

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

Ty-Newydd cyf.
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 07709258926 | 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com
Dylunio a rheolaeth prosiect
Design & project management
1449 01
1: 500
23-11-2017
MOWNT, Ceidio
Ileoli 9 carafan ychwanegol
Cynllun safle (presennol)
Mount
Ceidio
< Edern
pwynt tân
cae hamddena/ chwarae plant
N



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 22/12/17
Llofnod/signature

MOWNT, Ceidio
lleoli 9 carafan ychwanegol
Cynllun safle (Bwriedig)

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

1449 02
1; 500
diwyg. 22/12/17

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 13

Cais Rhif:	**C17/1193/08/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**24/01/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Penrhyndeudraeth**
Ward:	**Penrhyndeudraeth**
Bwriad:	**Cais ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 18 o gerbydau gwersylla yn ogystal â chodi adeilad ar gyfer derbynfa, siop a gwasanaethau ymolchi.**
Lleoliad:	**Maes Parcio/Car Park, Portmeirion, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6ER**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1 Mae'r cais gerbron ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 18 o gerbydau gwersylla drwy'r flwyddyn yn ogystal â chodi adeilad ar gyfer derbynfa, siop a gwasanaethau ymolchi a gosod tanc trin carthion.

1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion pentref trawiadol Portmeirion ble mae maes parcio sefydledig wedi ei leoli. Gwelir amrywiol ddefnydd gerllaw gan gynnwys llecynnau storio deunyddiau, cadw biniau, ac yn y blaen. Mae adeilad presennol wedi ei godi i ochr safle'r cais ar gyfer defnydd biomas tra bod gwaith tirlunio wedi ei gynnal yn gyffredinol oddi amgylch yr ardal gyfagos. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer codi adeilad gwasanaethau cynnal gerllaw, ond nid yw'r bwriad yma wedi ei gychwyn eto. Mae nifer o goed aeddfed o fewn y safle ac yn gyffredinol yn yr ardal gyfagos. Mae'r safle o fewn ffin Ardal Gadwraeth ac o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Tirwedd Arbennig ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Aberglaslyn. Mae rhan o'r safle o fewn dynodiad Parc Hanesyddol Portmeirion.

1.3 Mae'r bwriad yn ymwneud â newid defnydd tir ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 18 o gerbydau gwersylla ac yn cynnwys y canlynol:

- Darparu gwastraff llechi ar y llawr gan gynnwys y fynedfa, trac mynediad ac o gwmpas yr adeilad gwasanaethau.
- Darparu 18 llain gwersylla wedi eu gorchuddi gyda system 'suregreen'
- Dymchwel adeilad pren presennol a chodi adeilad gwasanaethau to fflat (sedum) 21m wrth 7.8m a 3m o uchder sy'n darparu toiledau a chawodydd , swyddfa, storfa, derbynfa a siop, ystafell olchi, cymorth cyntaf a gwresogi. Mae'r adeilad i'w orffen gyda phanel coed cedrwydd.
- Darparu man storio ac ail-gylchu gwastraff 2m wrth 4m wedi ei orffen gyda phaneli coed cedrwydd.
- Darparu llwybr troed newydd
- Lleoli tanc trin carthion newydd
- Darparu cyflenwad trydan a dŵr tanddaearol i bob llecyn gwersylla a gosod bolardiau wedi eu goleuo ar y llecynnau gwersylla.
- Addasu'r fynedfa bresennol i'r safle o'r ffordd mynediad preifat o fewn safle Portmeirion.

1.4 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Cefndir y datblygiad arfaethedig
- Manylion Klargester BioDisc
- Manylion gorffeniad SureGreenPP40
- Manylion Bolardiau golau
- Datganiad Dylunio a Mynediad

1.5 Mae cyfres o gynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno ers cofrestru'r cais, sy'n cynnwys y newidiadau isod, o ganlyniad i drafodaethau uniongyrchol rhwng yr asiant ac ymgynghorwyr:

- Ymestyn safle'r cais i gynnwys llwybr troed bwriedig ac i ledaenu'r llecynnau gwersylla
- Ychwanegu cynlluniau o'r man storio ac ail-gylchu gwastraff
- Diweddaru cynllun safle presennol o ran dangos lleoliad coed presennol
- Ychwanegu lleoliad gwasanaethau tanddaearol trydan a dŵr drwy'r safle

- Lleihau nifer o lecynnau gwersylla o 28 i 18
- Ffurflen gais diwygiedig
- Datganiad dylunio a mynediad diwygiedig
- Manylion Klargester BioDisc
- Manylion gorffeniad SureGreenPP40
- Manylion Bolardiau golau

1.6 Cynhaliwyd cyfarfod safle cychwynnol mis Hydref 2017 i drafod yn fras amryw o brosiectau posib ym Mhortmeirion, gan gynnwys y bwriad gerbron. Rhoddodd swyddogion gyngor anffurfiol cychwynnol ar lafar ac mewn e-bost yn dilyn y cyfarfod oedd yn cadarnhau y byddai'r egwyddor o'r math yma o ddatblygiadau yn gallu bod yn dderbyniol ar y safle yma. Yn dilyn y trafodaethau yma awgrymodd yr asiant y buasai yn cysylltu yn ôl. Yn arferol byddai hyn yn digwydd er mwyn i'r Cyngor a'r ymgynghorwyr perthnasol rhoddi barn ar y bwriad a chadarnhau'r hyn fyddai ei angen ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ffurfiol ac os fyddai cais o'r fath yn debygol o fod yn llwyddiannus. Ni fanteisiwyd ar y cyfle i gyflwyno cais am gyngor cyn cyflwyno cais ffurfiol ac felly derbyniwyd cais cynllunio gyda gwybodaeth annigonol sydd wedi bod yn destun diweddaru cyson ers ei gyflwyno fel y nodir uchod.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS14 : Yr Economi Ymwelwyr

TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro

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

AMG 2: Ardal Tirwedd Arbennig

AMG 3: Gwarchod a Gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2017
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiadau Economaidd
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio sylweddol i safle Portmeirion yn ei gyfanrwydd, yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol oherwydd ei leoliad yn gyfochrog a safle'r cais presennol yma:

3.2 Cais C15/0040/08/LL - codi adeilad ar gyfer defnydd biomas ynghyd a thrac mynediad cysylltiol - caniatawyd 14/07/15

3.3 Cais C17/0116/08/LL - Cais llawn i godi adeilad gwasanaethau cynnal newydd i gynnwys storfeydd, gweithdai, tŷ golchi a swyddfeydd ynghyd â phlannu coedlan newydd ar dir cyfagos - caniatawyd 22/05/17

3.4 C17/0351/08/DA - Cais am ddiwygiad ansylweddol i ganiatâd cynllunio cyfeirnod C15/0040/08/LL - caniatawyd 11/05/17

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad Mae'r safle yn derbyn llif traffig uchel a thymhorol, a thybir na fyddai'r bwriad yn creu cynnydd arwyddocaol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Draeniad budr

Mae gennym bryderon mawr ynghylch y datblygiad arfaethedig yn ei ffurf bresennol. Rydym yn awgrymu na ddylech roi caniatâd cynllunio os na fydd y cynllun yn cyflawni'r gofyn sef fod yr ymgeisydd yn cysylltu draeniad budr y datblygiad.

Mae'r safle o fewn ardal carthffosydd cyhoeddus ac mae'r cais yn awgrymu y bydd draeniad budr yn cael eu trin gan waith trin carthion preifat. Nid yw adeiladu gwaith trin carthion preifat mewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus (carthffosiaeth o brif safle Portmeirion ei bwmpio ger prif lon y safle i'r brif garthffos ym Minffordd) yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt amgylchedd.

O'r herwydd, rydym yn gwrthwynebu cyfleusterau o'r fath oni bai bod modd i'r datblygwr ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r system gyhoeddus. Yn y cyswllt hwn, dylai'r ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu'r garthffos fudr trwy gymryd y camau canlynol:

i. Cysylltu'n ffurfiol a'r ymgymerwyr carthffosiaeth ynglŷn â chael cysylltiad dan Adran 106 neu gais dan Adran 98 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991.
ii. Cyflwyno rhybudd ynghylch cael cysylltiad dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 pe bai'r ymgymerwyr carthffosiaeth yn gwrthod y cysylltiad.
iii. Os yw'r ymgymerwyr carthffosiaeth wedi gwrthod y cysylltiad dan adran 98 neu adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, dylai'r datblygwr gyflwyno manylion am y rhesymau pam a chyflwyno cadarnhad ei fod wedi apelio yn erbyn y penderfyniad hwn.
iv. Dangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus.

Nid yw diffyg cynhwysedd neu gynlluniau i wella cynhwysedd yn rheswm digonol i ymgymerwyr carthffosiaeth wrthod cysylltu yn ôl Adran 106 o'r Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991, a gallwn wrthod ddarparu caniatâd gollwng ar gyfer gweithfeydd trin preifat yn yr achosion hynny.

Rhywogaethau a warchodir

Cyfeirio'r cais at ecolegydd y Cyngor

Tirwedd

Mae'n bosib y bydd y cynllun yn effeithio ar Barc Cenedlaethol Eryri.

Rheoli'r Amgylchedd

O dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2010, bydd y system draenio breifat aflan cysylltiedig â'r datblygiad hwn

angen Trwydded Amgylcheddol oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru, onid oes modd ei eithrio. Dylech fod yn ymwybodol efallai na roddir trwydded, yn enwedig lle penderfynir ei fod yn rhesymol i gysylltu i'r brif garthffos.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn bryderus y gallai'r gweithgaredd ar y safle achosi i solidau crog lifo i gyrsiau dwr cyfagos. Rhaid gwneud gwaith adeiladu yn unol ag amodau safonol CNC ar gyfer gwaith ger cyrsiau dwr. Rhaid peidio â chaniatáu i ddeunydd smentiad ollwng i unrhyw gwrs dwr. Rhaid I unrhyw ddŵr sy'n dod i gyffyrddiad a choncrid gwlyb gael ei drin fel dŵr halogedig a rhaid peidio â gadael iddo ddraenio i unrhyw gwrs dwr. Rhaid gwneud gwaith adeiladu mewn modd a fydd yn sicrhau cyn lleied o lygredd ag sydd bosib. Petai unrhyw lygredd neu newid lliw ddod yn amlwg, rhaid i'r gwaith stopio a rhaid adolygu arferion gweithio mewn ymgynghoriad a CNC.

Dŵr Cymru:

Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio cyfleuster tanc septig, rydym yn cynghori y dylai gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru allai roi mewnbwn o ran rheoli'r dull hwn o gael gwared ar garthffosiaeth.

Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y cais hwn.

Uned Gwarchod y Cyhoedd – Swyddog Carafanau:

<u>Ymateb i'r bwriad gwreiddiol 28 uned gwersylla</u>

Bydd y datblygiad hwn angen trwydded safle a bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded petai'r cais cynllunio hwn yn ei ganiatáu.

Er mwyn galluogi'r Uned Drwyddedu o fewn y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd roi sylwadau pendant ar y cais cynllunio, byddwn yn ddiolchgar petai'r cynllun yn dangos yr unedau yn benodol gyda'r lled gywir rhyngddynt yn unol â'r Safonau Model 1983 (amodau trwydded) ac i sicrhau nad oes gôr lenwi unedau mewn man lle nad oes digon o le.

Nid yw amodau trwydded yn caniatáu campio dwbl gan fod rhaid cael lled rhwng pob uned.

Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda'r Deddfau ar Safonau fel a ganlyn:

- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
- Safonau Model 1983
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974

	Ymateb i'r bwriad diwygiedig 18 uned gwersylla Mae'r cynllun diwygiedig yn ymddangos yn iawn o ran dwysedd ar gyfer motor homes yn unig. Fodd bynnag, rhaid cysidro petai chwi yn ystyried cadw carafanau teithiol, yna nid oes digon o le I 18 o garafanau teithiol ac adlen a 3m clir a man parcio ceir/car o fewn yr ardal arfaethedig hon, gan fod coed yn bodoli sydd yn gadael dim lle dros ben o fewn y ffiniau hyn. Bydd y datblygiad hwn angen trwydded safle a bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded petai'r cais cynllunio hwn yn ei ganiatáu. Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda'r Deddfau ar Safonau fel a ganlyn: • Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 • Safonau Model 1983 • Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974
Uned Llwybrau:	Heb ymateb
Uned Bioamrywiaeth/Coed:	Ymateb 23.01.2018 Mae safleoedd i'r cerbydau yn union yn erbyn coed sy'n bodoli'n barod. Er bod y safle yn faes parcio yn barod, mae'r cynlluniau yn dangos safleoedd y cerbydau mewn lliw melyn a brown. Mae rhywfaint o fanylion wedi eu cyflwyno yn dangos beth fydd deunyddiau'r plotiau yma (Suregreen PP40) ond nid oes gwybodaeth ynglŷn â'r effaith ar wreiddiau coed. Yr awgrymiad o'r wybodaeth wedi ei gyflwyno y bydd rhaid tyllu i gryn ddyfnder i osod y plotiau, ac felly difrodi'r gwreiddiau. Ar y Cynllun wedi ei gyflwyno mae ffin bwriedig y safle cerbydau campio yn tarfu ar ardal gwarchod gwreiddiau nifer o goed. Nid yw'n glir beth fydd ffin y datblygiad a sut bydd yn cael ei ddiffinio a sut y bydd y gwreiddiau yn cael eu gwarchod. Mae bwriad i blannu coed gan gynnwys gwrych ffawydd ar rannau o'r ffin. Mae'r rhan o'r gwrych yn cael ei blannu o dan, ac o fewn ardal gwarchod gwreiddiau coed aeddfed e.e. T7, T8, T9, T10. Mae yna risg i wreiddiau'r coed aeddfed trwy wneud hyn. Mae llwybr troed newydd yn tarfu ar ardal warchod gwreiddiau coeden sylweddol ym mhen de-orllewin y

	datblygiad ac o bosib mewn peryg o ddifrodi'r goeden aeddfed yma. Nid oes manylion yn dangos sut y byddai'r gwreiddiau yn cael eu gwarchod. Mae'r datganiad cynllunio yn datgan "nid yw yn fwriad torri unrhyw goed fel rhan o'r datblygiad yma". Er efallai bod hyn yn wir mae yna debygolrwydd i'r datblygiad gael effaith sylweddol ar wreiddiau coed a niweidio neu eu lladd yn y tymor hir. Ni does mesurau lliniaru yn cael eu cynnig. Mae'n bosib y bydd gosod y tanc trin carthion yn effeithio ar goed a'u gwreiddiau hefyd - ni allaf fod yn siŵr o'r wybodaeth wedi ei gyflwyno. Am y rhesymau uchod a'r pryderon am effaith y datblygiad ar goed wedi eu gwarchod mi fydd rhaid derbyn adroddiad coed gan arbenigwr cymwysedig yn unol â gofynion *BS 5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction recommendations.* <u>Ymateb 06.02.2018</u> Mae Cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno ar 24/01/2018, er wedi eu dyddio 07/08/2017! Mae'r cynlluniau yn dangos estyniad i ffin y datblygiad i'r De-Orllewinol sydd yn ymestyn ymhellach i mewn i ardal o goed - safleoedd 1,2,3,4. Mae fy sylwadau blaenorol yn dal i sefyll. Mae'r estyniad yma yn ategu'r angen am adroddiad coed llawn cyn y gellir penderfynu ar y datblygiad yma sydd yn effeithio ar goed o fewn Ardal Gadwraeth
Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru:	Yn gwrthwynebu'n gryf. Mae'r cais hwn am ardal wersylla gydag adeiladau gwasanaeth yn amhriodol o agos at ardd restredig Portmeirion a bydd yn amharu ar awyrgylch y pentref, gan gynyddu lefelau sŵn yn ystod oriau cau ac yn rhoi pwysau ar ardal mwy gwyllt a bregus y gerddi. Mae'r maes parcio eisoes yn orlawn ar adegau prysur ac yn ystod digwyddiadau - gwelwyd ceir yn ciwio yr holl ffordd i'r briffordd yn achos ffeiriau crefft diweddar. Gwaethygu'r broblem wnaiff lleihau'r gofod. Byddai'n llawer mwy priodol gosod y cyfleuster hwn ymhellach oddi wrth y gerddi ac yn agosach at Benrhyndeudraeth.
Gwasanaeth Cynllunio	Mae gan y cynigion oblygiadau ar yr amgylchedd hanesyddol.

Archeolegol Gwynedd :	Mae safle'r cais wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parc a Gardd Hanesyddol Restredig Gradd II* Portmeirion ac yn rhannol o fewn ei osodiad pwysig. Mae'r ardd hefyd wedi'i dynodi fel Ardal Gadwraeth ac yn nodwedd allweddol Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Cofrestredig Aberglaslyn. Yn sgil y sensitifrwydd yma, mae diffyg manylion y cais yn siomedig, yn enwedig o ran sut yr ystyriwyd yr ardd yn nyluniad y cynllun. Mae CDLl ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (para 6.5.39) yn amodi y bydd angen Asesiadau Effaith Treftadaeth bob amser ar gyfer datblygiadau yn neu o fewn gosodiadau ardaloedd cadwraeth a pharciau a gerddi cofrestredig; fodd bynnag, ymddengys na chynhaliwyd asesiad o'r fath. Fan leiaf, disgwylir efallai y byddai dogfennau'r cais yn cynnwys gwerthusiad o'r cyfraniad (yn y gorffennol a'r presennol) a wnaed gan safle'r cais i'r ardd (fel ased treftadaeth, o'i gymharu â'i rôl economaidd fel cyrchfan dwristiaid) a sut allai hyn newid neu beidio o ganlyniad i'r datblygiad hwn. Byddai disgwyl i ffotograffau ategol o'r safle ac o safbwyntiau allweddol (gan gynnwys lleoliadau uchel megis safle'r castell canoloesol) hefyd gael eu cyflwyno, er mwyn dangos absenoldeb effaith weledol petai dim yn bodoli. Mae canllawiau helaeth ar ymgymryd ag asesiad cyfatebol ar gael drwy'r gyfres o ddogfennau a gyhoeddwyd gan Cadw ym mis Mai 2017, ar y cyd ag *Egwyddorion Cadwraeth* (Cadw, 2011). Ystyrir ei bod felly'n rhesymol gofyn bod asesiad priodol o effaith cynigion ar y Parc a'r Ardd Hanesyddol Cofrestredig yn cael ei gyflwyno i gynorthwyo'r awdurdod lleol i benderfynu ar y cais, ac yn arbennig i ddangos ei fod yn cydymffurfio â pholisïau CDLl ar y Cyd PS20 ac AT1 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (paragraff 7.4).
CADW:	Dim gwrthwynebiad. Mae'r cais arfaethedig wedi'i leoli'n rhannol o fewn parc a gardd hanesyddol rhestredig gradd II* Portmeirion ac yn rhannol o fewn ei osodiad uniongyrchol. Mae dogfennau ategol y cais yn nodi bod bwriad i uwchraddio 0.375 hectar o faes parcio llain galed presennol Portmeirion i greu ardal ar gyfer hyd at 28 cerbyd gwersylla. Mae'r ardal wedi'i sgrinio'n weddol dda oddi wrth weddill safle Portmeirion a bydd coed presennol yn cael eu diogelu a'u cadw yn y datblygiad arfaethedig. Bwriedir defnyddio cerrig mân yn lle tarmac a grasscrete ar gyfer y llefydd parcio er mwyn meddalu'r tirweddu caled. Noda Para 7.4 NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol mai 'Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw dangos eu bod yn deall

	arwyddocâd y parc neu'r ardd gofrestredig a'r effaith mae'r bwriad yn debygol o'i gael arno/i.' Fodd bynnag, ymddengys na chynhaliwyd asesiad o'r fath ar gyfer y cais hwn. Gan fod yr ardal hon eisoes wedi'i threfnu ac yn cael ei defnyddio gan ymwelwyr i barcio, yn ein barn ni, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y parc a'r ardd gofrestredig. Fodd bynnag, os rhoddir caniatâd, byddai'r cais yn lleihau nifer y llefydd parcio o 28 lle. Mae hyn yn codi pryderon o ran effaith bosib ar y parc a'r ardd hanesyddol gofrestredig ym Mhortmeirion os fydd angen creu lle parcio ychwanegol yn y dyfodol rywle arall yn y parc a'r ardd gofrestredig a'i/neu ei osodiad. Byddai Cynllun Rheoli Cadwraeth yn adnodd defnyddiol er mwyn deall arwyddocâd hanesyddol y safle ac i ofalu am newid a'i reoli ym Mhortmeirion.
Gwasanaeth Tân:	Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w rhoi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dwr. Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tan yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac o fewn papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth yn ymwneud a'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Pentref Portmeirion yn safle sy'n bwysig o ran ei nodweddion diwylliannol, economaidd, hanesyddol, treftadaeth ac amgylcheddol gyda rhannau sy'n sensitif o ran yr agweddau gwahanol yma. Mae'r safle yn eang ac yn cynnwys nifer o fathau gwahanol o ddatblygiadau presennol sy'n cynnwys adeiladau a llefydd agored, coedwigoedd a strwythurau dyluniadol; ac mae'n anorfod fod datblygu rhannau o'r safle yn gallu cael effaith ar rannau eraill gyda'r potensial o gael effaith ar werth y safle yn ei gyfanrwydd. Tra bod cefnogaeth glir ar gyfer cynlluniau cyffredinol ar gyfer gwella, ehangu a chryfhau'r busnes, ac yn sicr mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod pwysigrwydd y safle o ran budd i'r economi leol yn ogystal â'i bwysigrwydd diwylliannol, mae'n hanfodol y byddai unrhyw gynlluniau yn cydymffurfio gyda pholisïau datblygu lleol a chenedlaethol cyfredol.

5.2 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o faes parcio sefydledig sy'n cael ei ddefnyddio gan ymwelwyr i'r pentref. Mae'r ardal o gwmpas y safle wedi ei defnyddio yn ddiweddar ar gyfer storio cynhwysyddion ayyb; ac mae caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer codi adeilad 999m sgwâr ar gyfer gwasanaethau cynnal a chadw y pentref gerllaw. Mae rhan o safle'r cais yn mynd tu hwnt i lawr caled presennol y maes parcio ac yn cynnwys y coed o'i gwmpas yn ogystal â chwt pren presennol.

5.3 Mae'r bwriad erbyn hyn ar gyfer darparu 18 llain gwersylla o fewn cyffiniau'r maes parcio, ynghyd â darparu trydan a dŵr yn danddaearol i bob llecyn, gwneud newidiadau i'r fynedfa gerbydol i safle'r cais, darparu llwybr troed drwy goedlan bresennol,

dymchwel y cwt pren presennol a chodi adeilad gwasanaethau (toiledau ayyb) a gosod system trin carthffosiaeth tu cefn i'r adeilad bwriedig.

5.4 Nodir fod y mwyafrif o safle'r cais ar safle maes parcio presennol, sydd wedi ei orchuddio gyda llawr caled gwastraff llechi, gyda llinellau o goed rhwng y rhesi o lecynnau parcio a choed o gwmpas. Mae cynllun diwygiedig wedi ei dderbyn ar y 24.01.2018 oedd yn lleihau'r nifer o unedau gwersylla o 28 i 18 gan ddarparu mwy o le rhwng y llecynnau ar gyfer cydymffurfio gyda dibenion trwyddedu. Golygai hyn fod ardal y cais wedi ymestyn allan heibio ffiniau presennol y maes parcio ac yn ymestyn i'r coed o gwmpas y safle. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i osod llawr llechi a system Surecrete (sef rhwyd plastig wedi ei orchuddio gyda cherrig man neu 'gravel'). Mae'n ymddangos fod yna fwriad o ddarparu stribedi o lecynnau gwyrdd mewn ambell i le gwmpas y safle.

5.5 Yn ogystal â pholisïau cenedlaethol a lleol sy'n ymwneud â sensitifrwydd y safle (a fydd yn cael eu nodi ymhellach ymlaen yn yr adroddiad yma) mae polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ystyried egwyddor y bwriad. Mae'r polisi yn nodi fod modd ystyried caniatáu ceisiadau am safleoedd teithiol newydd cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf fel y nodir o fewn y polisi. Mae'r meini prawf hynny fel a chanlyn:

1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leini caled;
3. Mae ei gysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur a graddfa'r datblygiad.
5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

5.6 Yng nghyd-destun y maen prawf cyntaf, rhaid ystyried yr effaith a fyddai'r bwriad yn ei gael ar y dirwedd naturiol a hynny'n benodol yn sgil ei leoliad o fewn y dynodiadau a nodir uchod. Mae gosodiad y safle ynghyd a sgrinio priodol yn ystyriaethau pwysig wrth ystyried y cais dan sylw yng nghyd-destun Polisi TWR 5 ynghyd a pholisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu.

5.7 Mae swyddogion yn ystyried nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf rhif 1 a 2 o'r polisi yma. Er bod y Swyddog Carafanau wedi cadarnhau fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu, mae hyn ar sail mai cerbydau gwersylla (campers) fydd yn defnyddio'r safle yn unig. Nid yw'r gosodiad yn galluogi unedau teithiol gyda cherbyd (carafanau teithiol, tentiau) ac nid yw'n bosib rhwystro'r unedau yma rhag defnyddio'r safle drwy amod cynllunio. Golygai hyn felly byddai modd i unedau teithiol gyda cherbyd defnyddio'r safle, a pharcio yn y maes tu allan i'r safle; gyda goblygiadau colli mwy o lecynnau parcio i ymwelwyr. Ystyrir felly nad

yw gosodiad y safle yn addas ar gyfer ei ddefnydd bwriedig fel safle teithiol. Mae cynllun a gosodiad y safle yn gyfyngedig, ac nid oes lle amwynder agored cyffredinol o fewn y safle er mwyn lleihau y dwysedd. Ystyrir fod y gosodiad safle yma yn defnyddio gormodedd o lecynnau caled; er bod mwyafrif o'r safle wedi ei orchuddio gyda llawr caled ar hyn o bryd, mae'r bwriad erbyn hyn yn ymestyn allan i'r coed o gwmpas y safle. Byddai disgwyl i safle gwersylla o ansawdd uchel gynnwys lleiniau gwyrdd a llystyfiant rhwng y lleiniau gwersylla. Ystyrir nad yw'r bwriad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ar sail diffyg arwynebedd agored ar y safle a rhwng y lleiniau.

5.8 Mae meini prawf rhifau 3, 6 a 7 yn gysylltiedig â sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle ar gyfer defnydd gwyliau yn unig ac i sicrhau byddai'r unedau yn cael eu symud o'r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio ac yn ystod y tymor caeedig. Nodir er mai cais am osod unedau gwersylla sydd gerbron, mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan os cais yn cadarnhau fod bwriad i ddefnyddio'r safle drwy gydol y flwyddyn. Mae'n ofynnol i safleoedd teithio cyfyngu cyfnod defnyddio'r safle i'r cyfnod rhwng Mawrth 1af a Hydref 31 yr un flwyddyn, ac felly byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn destun amod i'r perwyl yma. Ystyrir y byddai'r bwriad, gydag amod cyfyngu cyfnod yn cydymffurfio gyda meini prawf 3, 6 a 7.

5.9 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel adeilad cwt pren presennol a chodi adeilad gwasanaethu yn ei le. Mae maen prawf rhif 4 yn nodi dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur a graddfa'r datblygiad. Nodir fod gan bentref Portmeirion nifer o adeiladau a ellir darparu'r cyfleusterau yma heb orfod codi adeilad o'r newydd ar eu cyfer. Nodir yn benodol fod caniatâd cynllunio ar gyfer adeilad sylweddol ar gyfer gwasanaethu Portmeirion union gerllaw, ac nid oes ystyriaeth wedi ei roi ar gyfer defnyddio rhan o'r adeilad yma ar gyfer darparu cyfleusterau i ddefnyddwyr gwersylla. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 4.

5.10 Mae'r bwriad wedi ei leoli mewn safle ble mae rhwydwaith ffyrdd preifat yn bodoli yn barod, ac nid yw'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y rhwydwaith yma, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion maen prawf rhif 5.

Tirwedd

5.11 Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn Gardd a Pharc Rhestredig Gradd II* Portmeirion, ac yn rhannol o fewn ei osodiad. Mae'r safle hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth a Thirwedd o Werth Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn mynegi pryder sylweddol am y bwriad a'i effaith ar yr Ardd a'r Parc Rhestredig a'i osodiad a'r amgylchedd hanesyddol.

5.12 Nodir nad yw'r bwriad yn addas ar gyfer gwasanaethu unedau teithiol gyda cherbydau, gan nad oes lle i barcio ar y lleini gwersylla. Mae gan hyn oblygiadau i barcio cerbydau sy'n towio tu allan i safle'r cais ac o fewn maes parcio arall presennol ar gyfer ymwelwyr. Mae Cadw wedi mynegi pryder am effaith ehangach y datblygiad ar yr Ardd a'r Parc Rhestredig o ran disodli'r parcio presennol, heb ystyried effaith parcio cerbydau sy'n towio. Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cyfeirio at sut mae bwriadu delio gyda'r lleihad mewn llefydd parcio o ganlyniad i'r bwriad gerbron, ond nodir fod maes parcio ychwanegol wedi ei greu yn ddiweddar i'r

gogledd o'r maes parcio presennol heb ganiatâd cynllunio, ac ar safle sy'n ffurfio rhan o lecyn sydd i'w goedlannu fel rhan o fesurau lliniaru'r Adeilad Gwasanaethu a ganiateir o dan C17/0116/08/LL. Mae'r maes parcio ychwanegol yma yn gwbl anawdurdodedig ac nid yw ei effaith ar yr Ardd a Pharc Rhestredig a'i osodiad, yr Ardal Gadwraeth na'r Ardal Tirwedd Arbennig wedi ei asesu, yn ogystal ag oblygiadau i ganiatâd cynllunio C17/0116/08/LL a'i effaith cronnol yn sgil y caniatadau sydd eisoes wedi ei roi, y bwriad gerbron ac unrhyw fwriad yn y dyfodol. Mae Cadw yn annog darparu Cynllun Rheoli Cadwraeth ar gyfer y safle er mwyn ceisio delio a rheoli newid. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi annog yr asiant I ddarparu cynllun gweledigaeth ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd, ond nid oedd yn fodlon.

5.13 Mae polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig yn cadarnhau wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ai ymlaen i nodi y dylai'r cynnig rhoi sylw i'r 'Datganiad o Werth ac Arwyddocâd' perthnasol a lle mae'n briodol bydd angen Asesiad Ardrawiad Tirwedd Weledol er mwyn gallu ystyried ardrawiad y datblygiad ar yr ardal ddynodedig. O ystyried sylwadau Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru, Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a CADW a bod ansawdd tirwedd o gwmpas Portmeirion yn sgorio fel 'Eithriadol' o ran Elfen Weledol a Synhwyrol LANDMAP; ystyrir ei fod yn gwbl resymol i ddisgwyl Asesiad Ardrawiad Tirwedd Weledol ar gyfer y bwriad gerbron. Nid oes asesiad wedi ei dderbyn ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi AMG 2 o'r CDLl.

5.14 Mae polisi AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol yn sicrhau y byddai datblygiadau a fyddai'n cael effaith sylweddol ar gymeriad y dirwedd fel y diffinnir gan yr Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd a gynhwysir yn y Strategaeth Tirwedd yn dangos drwy asesiad tirwedd sut mae cymeriad y dirwedd wedi dylanwadu ar ddyluniad, maint, natur a'r broses o ddewis safle'r datblygiad. Mae safle'r cais yn dod o dan Ardal rhif 9 Porthmadog ac mae'r materion cynllunio allweddol yn cynnwys effaith twristiaeth, gan nodi y dylai unrhyw ddatblygiad newydd sy'n ymwneud â thwristiaeth gael ei ystyried mewn perthynas â'r effaith weledol ehangach ar y tirlun yn ogystal ag effeithiau penodol yn lleol, dylai graddfa datblygiadau adlewyrchu ffurf a graddfa'r tirlun lleol, a dylai triniaeth tirlun adlewyrchu patrwm llystyfiant presennol yn yr ardal drwy nodi dylid bod yn arbennig o ofalus wrth ddewis a defnyddio rhywogaethau, ac efallai byddai golwg y bwriad yn gwella drwy newid manylion lleoliad a chynllunio, yn hytrach na phlannu helaeth o'r newydd. Yn yr un modd felly, o ystyried sylwadau Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru, Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a CADW a materion cynllunio allweddol Ardal Cymeriad y Dirwedd safle'r cais, ystyrir ei fod yn gwbl resymol i ddisgwyl Asesiad Tirwedd ar gyfer y bwriad gerbron. Nid oes asesiad wedi ei dderbyn ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi AMG 3 o'r CDLl ac maen prawf rhif 1 o PCYFF 4.

5.15 Mae polisi PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth ynghlwm â pholisi AT1: Ardaloedd Cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig yn sicrhau fod cynigion yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth berthnasol drwy roi ystyriaeth briodol i gymeriad yr Ardal Gadwraeth a'r Gofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru. Mae'r polisi yn cadarnhau y bydd angen cyflwyno Asesiad Ardrawiad Treftadaeth lle'n briodol, ac mae paragraff 6.5.39 yn mynd ymlaen i ddatgan y bydd angen yr Asesiad ar gyfer datblygiadau o fewn gosodiad Ardaloedd Cadwraeth a Pharc neu Ardd gofrestredig. Er bod yr angen ar gyfer yr Asesiad wedi ei amlygu i'r asiant ar adeg cofrestru'r cais, nid oes Asesiad wedi ei gyflwyno. Mae

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a CADW yn cadarnhau fod angen yr Asesiad Ardrawiad Treftadaeth er mwyn gallu asesu effaith y bwriad a'i oblygiadau ar yr Ardal Gadwraeth a'r Parc a Gardd gofrestredig. Mae Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru yn gwrthwynebu'n gryf i'r bwriad beth bynnag. Ar sail y sylwadau sydd wedi eu derbyn a diffyg Asesiad Ardrawiad Treftadaeth, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PS20 ac AT1 o'r CDLl.

Mwynderau gweledol a phreswyl

5.16 Mae materion gweledol y safle yn ei gyfanrwydd wedi eu trafod uchod ac fel sydd eisoes wedi ei nodi , mae'r safle wedi ei leoli o fewn safle sensitif ym mhentref Portmeirion. Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel cwt pren presennol a chodi adeilad gwasanaethu yn ei le. Mae'r adeilad bwriedig yn cynnwys to fflat 'sedum' ac byddai wedi ei orffen gyda bordiau cedrwydd. Fel sydd wedi ei nodi uchod, nid yw'n glir os oes angen ar gyfer adeilad ychwanegol ar gyfer darparu toiledau a siop ayyb, gan fod yna ddigonedd o adeiladau a chyfleusterau o fewn pentref Portmeirion, ac yn benodol adeilad gwasanaethu sylweddol union gerllaw safle'r cais. Nid yw'r adeilad bwriedig yn cyfrannu at gymeriad y pentref unigryw Eidalaidd, ac mae'n debycach i adeilad y byddai'n ddisgwyl fod yn guddiedig ac yn darparu defnydd cefndirol, yn hytrach na prif adeilad cysylltiedig a'r maes cerbyd gwersylla. Ystyrir fod cyfle, os am ddarparu adeilad sy'n cynnwys derbynfa ac fydd yn brif ffocws y safle, i ddarparu adeilad o ansawdd a dyluniad sy'n cyfrannu at y pentref ac yn adlewyrchu ac atgyfnerthu ffurf a dyluniad adeiladwaith y pentref. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Mae polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn asesu cynigion o safbwynt effaith ar ddiogelwch ffordd. Mae'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i fynedfa bresennol oddi ar ffordd fetel preifat o fewn y pentref. Mae rhwydwaith ffyrdd preifat yn arwain o'r safle o'r briffordd ym Minffordd. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod llif traffig amrywiol yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd yn barod ac na fyddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol.

5.18 Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd, ac yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4.

Coed

5.19 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth, ac mae nifer o goed ar ac o gwmpas safle'r cais. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau nad oes bwriad i dorri coed, a bod bwriad i blannu a thirweddu o gwmpas y safle. Er hyn, mae safle'r cais wedi ymestyn er mwyn ceisio bodloni gofynion trwyddedu'r safle, ac felly nid yw'n glir erbyn hyn os oes coed i'w torri neu beidio. Yn ogystal, mae'r Uned Bioamrywiaeth yn pryderu am y gwaith tanddaearol a'r ehangder o lain caled allai gael effaith ar wreiddiau'r coed, ac yna effeithio eu hiechyd hirdymor gan olygu colli'r coed. Mae'r coed yn rhan bwysig o'r Ardal Gadwraeth a chymeriad y safle, ac felly mae'n bwysig nad yw'r datblygiad o raddfa ble byddai'n cael effaith andwyol ar y coed. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod angen arolwg coed yn sgil y datblygiad er mwyn gallu asesu effaith y datblygiad ar y coed yn drylwyr. Nid oes arolwg coed wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS19 ac AT 1 o'r CDLL.

Draeniad Budr

5.18 Mae'r bwriad yn cynnwys darparu tanc trin carthion i ddelio gyda gwastraff draeniad budr y safle. Mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon mawr ynghylch â hyn, gan fod y safle wedi ei leoli o fewn cyrraedd y garthffos gyhoeddus. Mae'n ofynnol felly fod y datblygiad yn cysylltu i'r brif garthffos gyhoeddus, oni bai y gellir dilyn camau penodol sydd wedi ei osod allan gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Er y byddai modd gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno y modd o ddelio gyda gwastraff draeniad budr; yn yr achos yma, nid yw Dŵr Cymru wedi darparu ymateb i gadarnhau os yw'n bosib cysylltu â'r brif garthffos, ac nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno i gadarnhau lleoliad y brif garthffos, a ble byddai llwybr unrhyw bibell cysylltu, ac oblygiadau y llwybr hynny ar goed neu wreiddiau coed. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi ISA 1: Darparu Isadeiledd, PS 5: Datblygu Cynaliadwy a PCYFF 2 Meini Prawf Datblygu.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ac ymatebion i'r cyfnod ymgynghori, ystyrir fod y gwybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais yn annigonol ar gyfer asesu effaith y bwriad ar yr Ardal Gadwraeth a'r Parc a Gardd cofrestredig, yn ogystal a'r tirwedd hanesyddol o gwmpas. Ni ystyrir fod y datblygiad o ansawdd uchel a ddisgwylir er mwyn cydymffurfio â gofynion ymwelwyr i'r ardal, polisïau perthnasol ac i adlewyrchu sensitifrwydd y safle yma. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref Portmeirion sy'n safle pwysig o ran ei nodweddion diwylliannol, economaidd, hanesyddol, treftadaeth ac amgylcheddol gyda rhannau sy'n sensitif o ran yr agweddau gwahanol yma. Mae'r safle yn eang ac yn cynnwys nifer o fathau gwahanol o ddatblygiadau presennol sy'n cynnwys adeiladau a llefydd agored, coedwigoedd a strwythurau dyluniadol; ac mae'n anorfod fod datblygu rhannau o'r safle yn gallu cael effaith ar rannau eraill. Tra fod cefnogaeth clir ar gyfer cynlluniau cyffredinol ar gyfer gwella ac ehangu'r safle a'r busnes; ac yn sicr mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod pwysigrwydd y safle o ran yr economi leol yn ogystal â'i bwysigrwydd diwylliannol; mae'n ofynnol y byddai unrhyw gynlluniau yn cydymffurfio gyda polisïau datblygu lleol a chenedlaethol cyfredol.

6.2 Yn unol gyda'r drefn arferol, mae'r asiant wedi ei annog i ddilyn y broses cyngor cyn cyflwyno cais ffurfiol er mwyn i'r Cyngor a'r ymgynghorwyr perthnasol rhoddi barn ar y bwriad a chadarnhau'r hyn fyddai ei angen ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ffurfiol, a hwyluso'r cais cynllunio yn y pen draw. Er gwaethaf y cyngor yma ni chyflwynwyd cais ffurfiol am gyngor cyn cyflwyno cais. Nodir hefyd fod cyfarfodydd/trafodaethau wedi eu cynnal rhwng yr asiant gyda rhai ymgynghorwyr ar y safle i drafod y cais, ond fod hynny wedi cymhlethu a drysu'r sefyllfa gan nad oedd y trafodaethau ar y safle yn cyferbynnu gyda'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod am y rhesymau isod:

1. Nid yw'r bwriad, gan gynnwys yr adeilad gwasanaethu a derbynfa, o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad gan yr ystyrir fod diffyg arwynebedd agored ar y safle a rhwng y lleiniau gwersylla a bod gormodedd o leiniau caled. Yn ogystal, nid yw'r ACLl wedi ei argyhoeddi nad oes modd lleoli'r cyfleusterau atodol mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Ar sail hyn ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 1, 2 a 4 o bolisi TWR 5 sy'n ymwneud a safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro, a pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) o safbwynt ansawdd dyluniad a sylw dyledus i'r ardal.

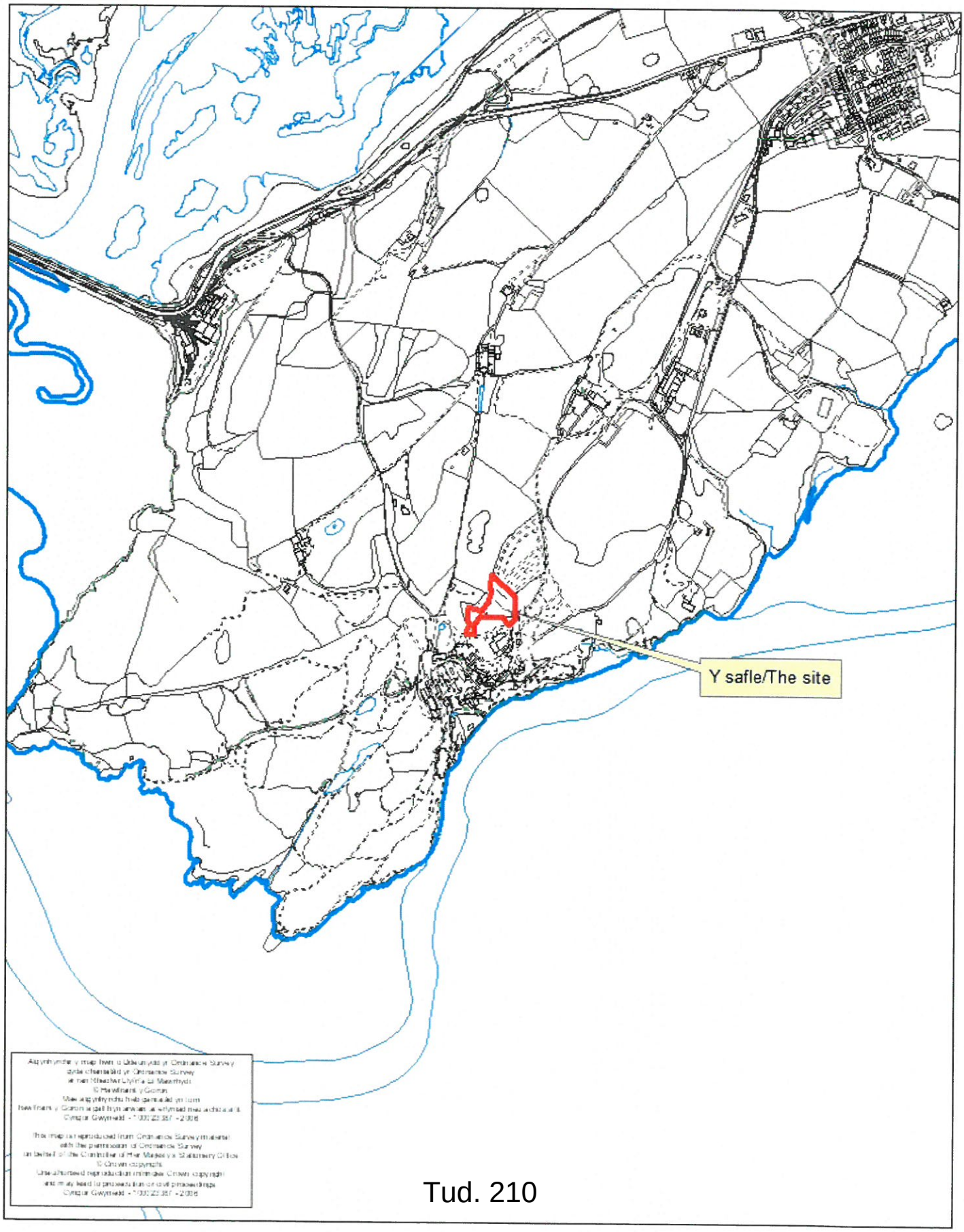
2. Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn Gardd a Pharc Rhestredig II* Portmeirion ac yn rhannol o fewn ei osodiad. Mae'r safle hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth a Thirwedd o Werth Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ond nid yw'n cynnwys unrhyw asesiad o effaith y datblygiad ar Ardd a Pharc Rhestredig II* Portmeirion a'i osodiad, yr Ardal Gadwraeth, Tirwedd o Werth Hanesyddol Eithriadol nac yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau AMG 2, AMG 3, PCYFF 4, PS20 ac AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn Gorffennaf 2017.

3. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth ac mae coed presennol wedi eu lleoli ar ac o gwmpas y safle. Nid oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn gallu cadarnhau effaith y bwriad ar y coed a'r gwreiddiau sydd wedi eu gwarchod. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PS19 ac AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn Gorffennaf 2017.

4. Mae'r bwriad yn cynnwys darparu tanc trin carthion o fewn ardal sy'n cael ei wasanaethu gan brif garthffos. Nid yw'n glir os oes posib i'r datblygiad yma gysylltu â'r prif garthffos, beth yw lleoliad y garthffos na llwybr unrhyw gysylltiad iddo ac os fyddai unrhyw effaith cysylltiedig oherwydd hyn. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi ISA 1, PS 5 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn Gorffennaf 2017 o ran darparu isadeiledd, datblygiad cynaliadwy ac effaith ar fwynderau'r ardal.

Rhif y Cais / Application Number : C17/1193/08/LL

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

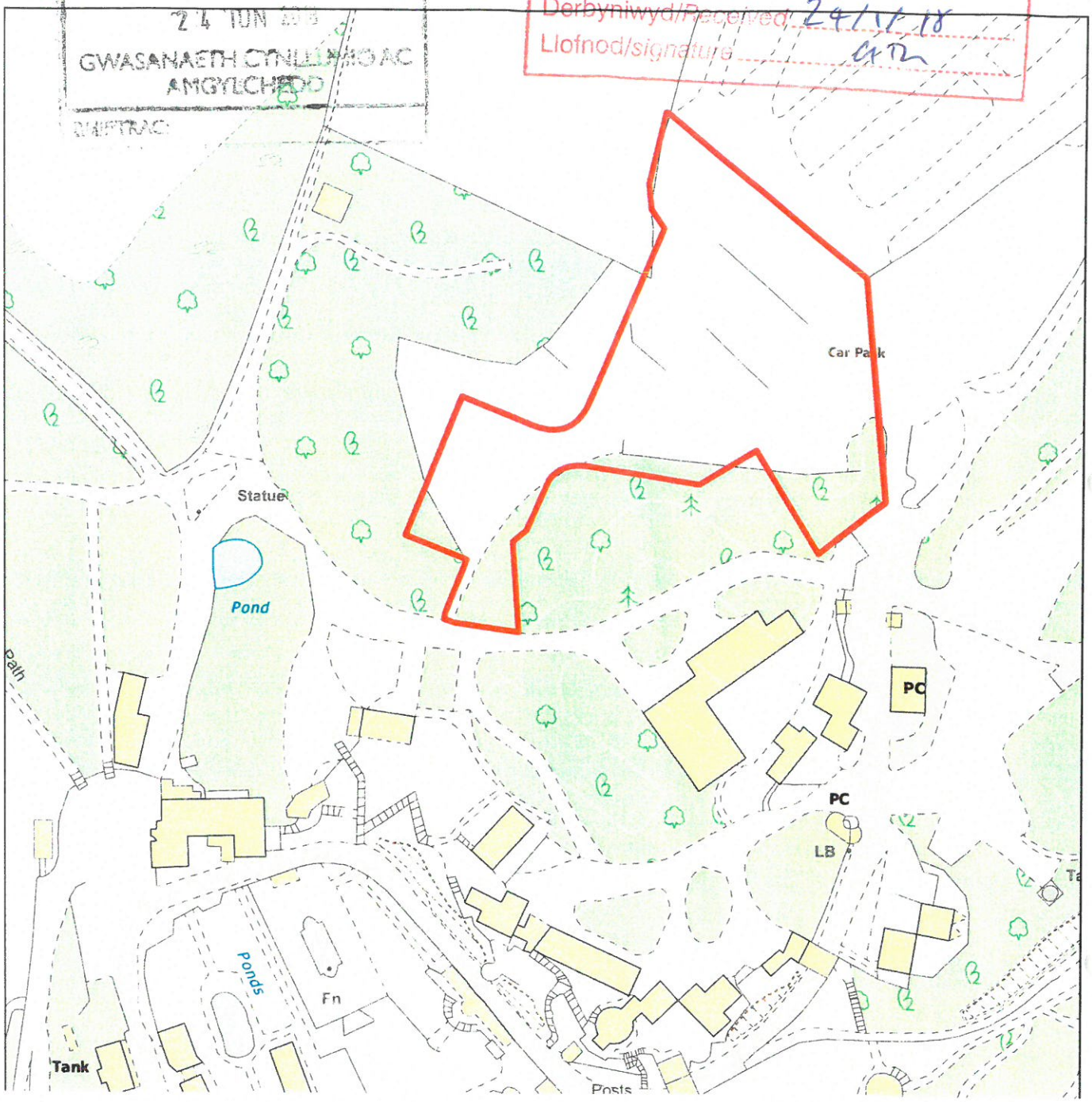


Yr eiddo hwn o dan hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb awdurdod yn torri hawlfraint y Goron a gall hynny arwain at erlyniad neu achosion sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLAETHOL
24 TUN
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 24/7/18
Llofnod/signature



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

B 24.01.18 Ffin wedi diwygio yn dilyn newidiadau: LAG
18.12.17 Llwybr troed wedi ei gynnwys: LAG

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

Produced from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2009 **OS COPY LICENCE REF: LIG0287**

DATE : 07.08.2017 SCALE : 1:1250
DRAWN: LAG CHECKED: AMJ

JOB. **Cerbydau Campio, Portmeirion, Gwynedd**

DRG. **Cynllun Lleoliad**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5241	(9-) 1000	B

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 24/1/18
Llofnod/signature

Tud. 212

Allwedd:

- Lleoliad coed sydd i'w cadw a coed newydd sydd i'w plannu megis 500 o wrych ffawydd "Fagus Sylvatica", 100 o blanhigion tri lliw ar ddeg a 2000 o fylbiau cennin pedr "Tete a Tete"
- Lleoliad gwasanaethau tan-ddaear megis cyflenwad trydan a dwr
- Lleoliad bolardau wedi'u goleuo
- Lleoliad 8 coeden geiriosen "Siapaneaidd" Kansan
- Parcio ar gyfer cerbydau gwersylla gyda bwlch o 6.0m rhwngddynt

Gorffeniadau:

Llawr - Gwastraff llechi
Llecynnau Parcio - Sustem 'SureGreen'
Mân Storio a Chasglu Gwastraff -
llawr concrid gyda ffens paneli coed cedrwydd

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

CAIS CYNLLUNIO

H	22.01.18	Cynllun safle wedi diwygio yn dilyn ymateb cynllunio: LAG
NG	19.01.18	Golygu rhwng cerbydau wedi cynyddu i 6m. Nifferedd cerbydau wedi lleihau: LAG
G	18.12.17	Mân storio a chasglu gwastraff wedi dangos: LAG
FF	14.12.17	Cynllun lifrunio wedi diwygio: LAG
F	13.12.17	Cyflenwad dwr a tryddn. a coed ffawydd wedi dangos: LAG
E	05.12.17	Ffin safle wedi diwygio i gynnwys wedi newid yn rdu: LAG
D	24.11.17	Ffin wedi diwygio i gynnwys tanc tin carthion: LAG
C	23.11.17	Cynllun toiled/cawod diwygiedig: LAG
B	17.11.17	Ffin wedi diwygio ogwmpas toiled/cawod a coed fo-10 wedi dangos: LAG
A	16.11.17	Cynllun diwygiedig: LAG

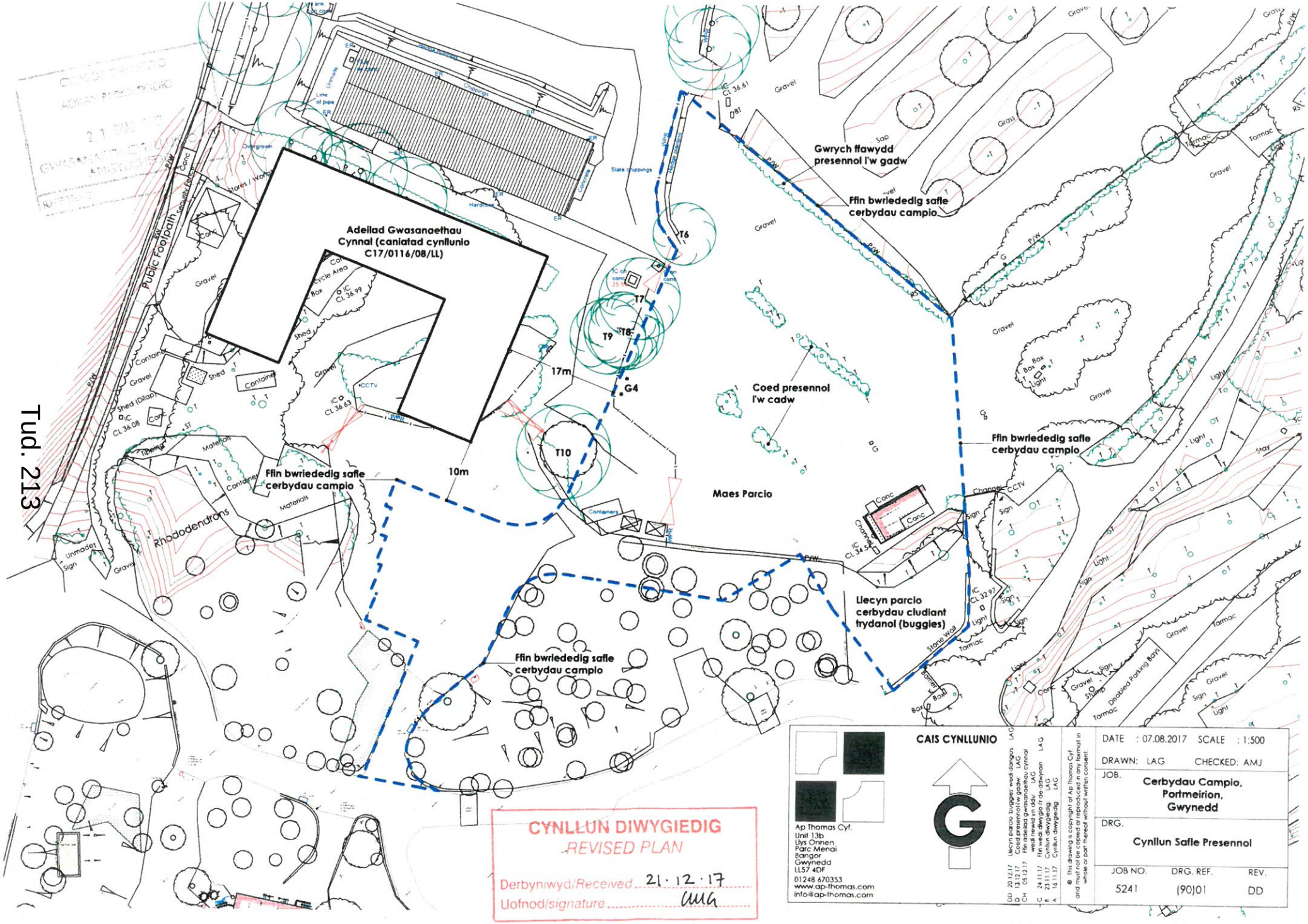
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

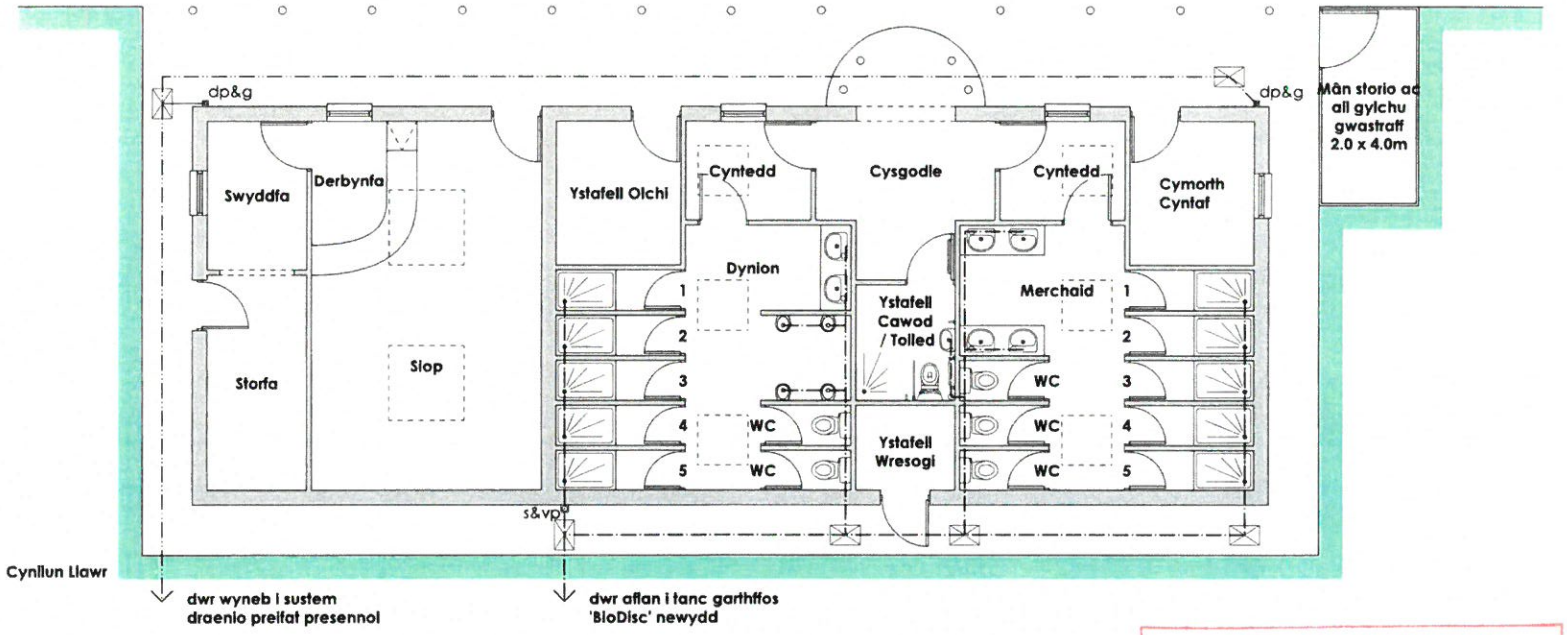
DATE : 07.08.2017 SCALE : 1:500
DRAWN: LAG CHECKED: AMJ

JOB.
Cerbydau Campio, Portmeirion, Gwynedd

DRG.
Cynllun Safle Bwriededig

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5241	(91)01	H


Adeilad Gwasanaethau Cynnal (caniatad cynllunio C17/0116/08/LL)
Gwrych ffawydd presennol i'w gadw
Ffin bwriededig safle cerbydau campio
Coed presennol i'w cadw
Maes Parcio
Llecyn parcio cerbydau cludiant trydanol (buggies)
17m
10m
T6
T7
T8
T9
T10
G4
Public Footpath
Rhododendrons
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 21·12·17
Llofnod/signature
CAIS CYNLLUNIO
Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com
DATE : 07.08.2017 SCALE : 1:500
DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
JOB. Cerbydau Campio, Portmeirion, Gwynedd
DRG. Cynllun Safle Presennol
JOB NO. 5241
DRG. REF. (90)01
REV. DD



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/*Received* 21·12·17
Llofnod/*signature*

CAIS CYNLLUNIO

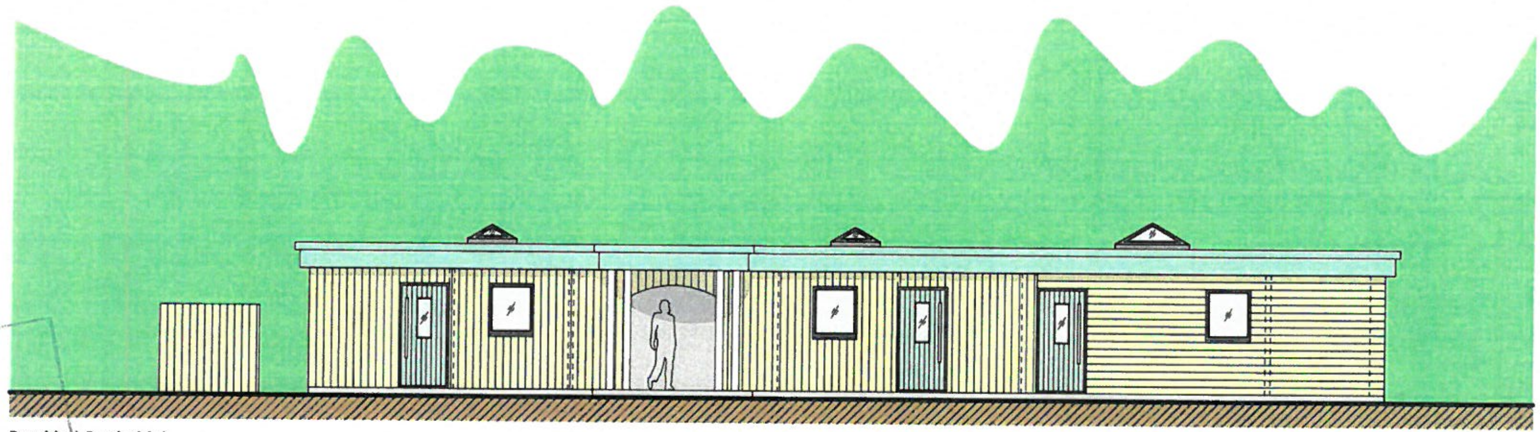
C 18.12.17 Manylion draenio a storio gwastraff wedi'u hychwanegu LAG
B 23.11.17 Cynllun diwygiedig LAG
A 17.11.17 Cynllun diwygiedig LAG

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

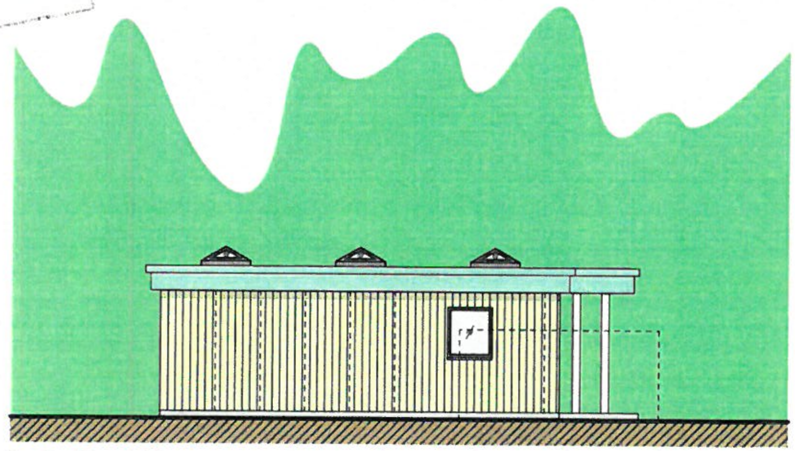
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent

DATE : 07.08.2017 SCALE : 1:100
DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
JOB. **Cerbydau Campio, Portmeirion, Gwynedd**
DRG. **Cynllun Llawr Bwriededig**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5241	(20)01	C



Drychiad Gogleddol



Drychiad Dwyreiniol

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 21.12.17
Llofnod/signature

Gorffeniadau:

Tô - Sedum
Muriau - Paneli Coed Cedrwydd
Drysau a Ffenestri - Pren

CAIS CYNLLUNIO

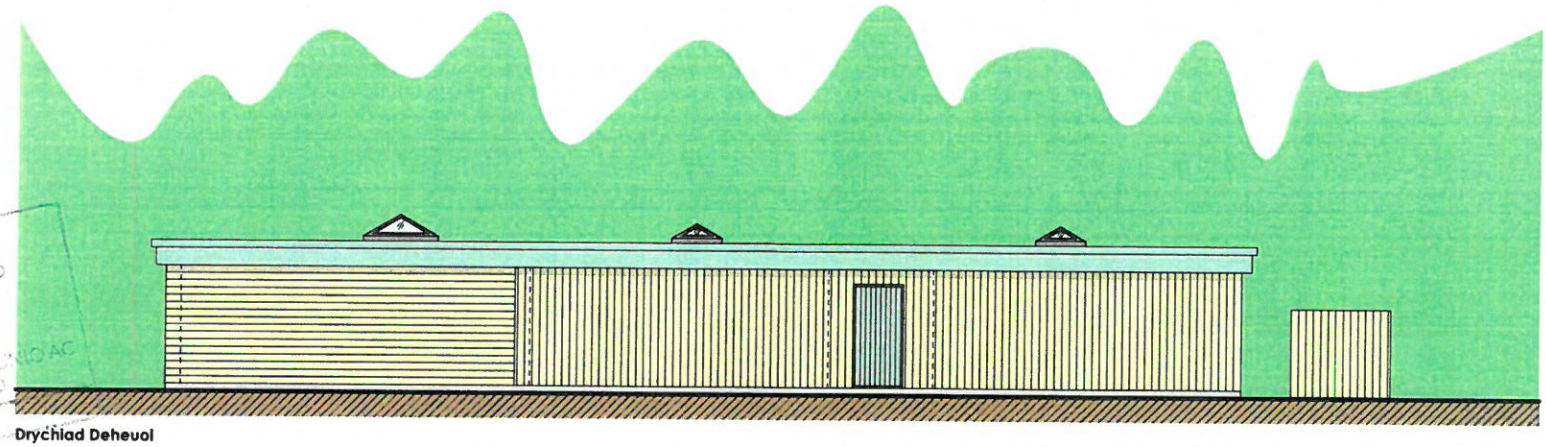
B 19.12.17 Mân stono ac aigylchu wedi dangos: LAG
A 23.11.17 Ffenestri wedi diwygio: LAG

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

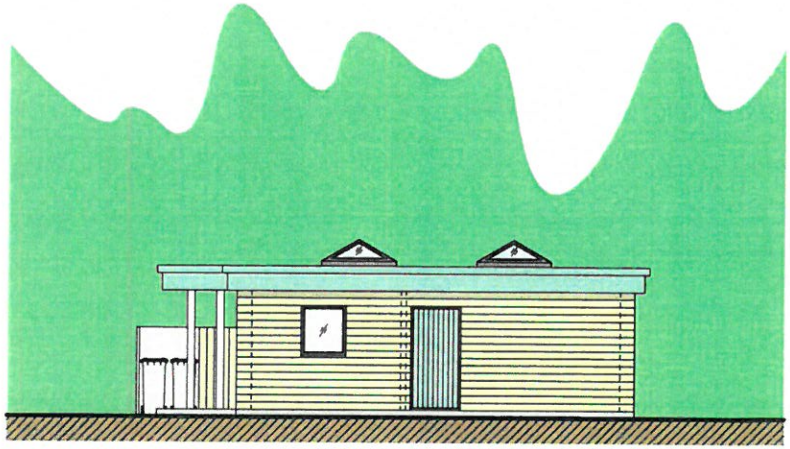
Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

DATE : 07.08.2017	SCALE : 1:50
DRAWN: LAG	CHECKED: AMJ
JOB.	Cerbydau Campio, Portmeirion, Gwynedd
DRG.	Drychiadau Bwriededig

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5241	(20)05	B



Drychiad Deheuol



Drychiad Orllewinnol

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEDDIO
21 MAG 2017
GWASANAETH CYNLLUNIO AC
AMGYLCHEDD

CYNLLUN DIWYGEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 21.12.17
Llofnod/signature AMG

Gorffeniadau:

Tô - Sedum
Muriau - Paneli Coed Cedrwydd
Drysau a Ffenestri - Pren

CAIS CYNLLUNIO

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

B 19.12.17 Mân storio ac allgyrchu wedi dangos LAG
A 23.11.17 Ffenestri wedi diwygio LAG

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

DATE : 07.08.2017 SCALE : 1:50
DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
JOB. **Cerbydau Campio, Portmeirion, Gwynedd**
DRG. **Drychiadau Bwriededig**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5241	(20)06	B

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 14

Cais Rhif:	**C17/1211/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**08/12/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Penisarwaun**
Bwriad:	**Dymchwel neuadd eglwys ar wahan bresennol a chodi neuadd eglwys yn gysylltiedig wrth eglwys bresennol Santes Helen, Penisarwaun, ynghyd a chreu parcio ar y safle ar gyfer saith cerbyd gan gynnwys dau le ar gyfer yr anabl. (cynlluniau dwiygiedig i'r rhai a'u hystyrwyd dan C17/0093/18/LL)**
Lleoliad:	**St. Helen, Tai Newyddion, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3BP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer creu neuadd newydd ar gyfer Eglwys Santes Helen, Penisarwaun. Mae'r cynllun yn cynnwys sawl elfen :

- Dymchwel adeilad presennol a ddefnyddir fel neuadd i wasanaethu'r eglwys
- Creu mynedfa gerbydol newydd a maes parcio ar gyfer 7 cerbyd (gan gynnwys 2 safle ar gyfer yr anabl) ar safle'r cyn neuadd blwyf.
- Codi estyniad deulawr i ochr yr Eglwys yn ymestyn 19.6m i gyfeiriad y gorllewin. Fe fyddai'r estyniad yn 8.0m o uchder (1.0m yn is na tho'r eglwys bresennol). Fe fyddai gan yr estyniad do brig o lechi a waliau o lechi gyda nodweddion o dywodfaen coch. Fe fyddai elfen sylweddol o'r edrychiad pen o wydr gyda thair ffenestr sylweddol yn yr edrychiad cefn ac un ffenestr fawr yn yr edrychiad blaen.
- Fe fyddai'r estyniad yn cynnwys gofodau gweithgarwch, siop / caffi, festri, storfeydd a thoiledau

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Pentref Lleol Penisarwaun fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'r safle ar gyrion y pentref mewn ardal anheddol yn bennaf. Nid yw'r eglwys yn Adeilad Rhestredig fodd bynnag saif o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

1.3 Mae'r cynllun yn dangos bod bwriad creu twmpath cyflymder ar y ffordd gyhoeddus ger y safle ond nid yw hwn o fewn ffiniau'r cais hwn a mater i'r Uned Trafnidiaeth fyddai sicrhau'r ddarpariaeth briodol dan ddeddfwriaeth priffyrdd.

1.4 Mae'r cais hwn ar gyfer cynllun diwygiedig i un a wrthodwyd yn ddirprwyedig y llynedd am resymau dylunio ac oherwydd diffyg gwybodaeth am rywogaethau gwarchodedig (ystlumod). Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd tri neu ragor gohebiaeth yn groes i argymhelliad y Swyddog

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
MAN 5: Datblygiadau manwerthu newydd mewn pentrefi
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.
AT 3 : Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol
AT 4 : Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0093/18/LL - Dymchwel neuadd blwyf/gymunedol bresennol a chodi neuadd blwyf/gymunedol deulawr newydd ynghlwm i'r eglwys bresennol : Gwrthodwyd 24/04/17

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Gwrthwynebiad

- Neuadd eglwys yw'r neuadd bresennol ac nid neuadd ar gyfer y gymuned gyfan
- Fe fyddai'r datblygiad yn newid cymeriad yr eglwys gan arwain at adeilad a fyddai'n rhy fawr a ddim yn cyd-weddu gyda'r gymdogaeth
- Bydd niwed i'r olygfa o'r tai cyferbyn
- Pryder ynghylch diogelwch y briffordd
- Pryder gall y siop amddifadu masnachwyr lleol o fusnes
- Nid oes angen neuadd arall yn y pentref – mae'r neuadd gymuned bresennol yn diwallu holl anghenion y gymuned.

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

- Angen amodau safonol a chytuno ar y twmpath cyflymder ac ail-leoli'r arwyddion ar gost yr ymgeisydd

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad • yn ddarostyngedig ar amodau er sicrhau y gweithredir argymhellion yr arolwg ystlumod • cyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Dŵr Cymru:	Sylwadau • Amod a chyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Cadw :	Dim gwrthwynebiad
Uned Bioamrywiaeth	Sylwadau • Dylid gosod amodau er sicrhau y gweithredir argymhellion yr arolwg ystlumod
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Sylwadau : • Fe adeiladwyd yr eglwys yn 1883 ac nid ydyw wedi newid yn sylweddol ers hynny • Fe fydda'r cynnig yn golygu newidiadau i edrychiad gorllewinol yr eglwys ond ni chredir y buasai'r rhain yn niweidiol i gymeriad yr adeilad. • Bydd angen cwblhau cofnod ffotograffig o'r adeilad cyn i'r addasiadau ddigwydd. • Mae posibilrwydd cryf bod beddi yn y tir lle bwriedir codi'r estyniad ac felly fe fydd angen ymgymryd ag arolwg archeolegol o'r safle cyn dechrau adeiladu
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r cais ar seiliau cynllunio materol: • Pryder bydd y ddarpariaeth barcio'n annigonol ac felly bydd problemau'n cael eu creu ar y strydoedd gerllaw. • Nid yw'r fynedfa wedi ei ddylunio'n briodol gan ei fod ger troad gyda gweledegd cyfyngedig Yn ogystal, derbyniwyd y sylwadau isod yn gefnogol i'r cais: • Mae diogelu dyfodol yr eglwys yn bwysig i ddyfodol y gymuned leol • Mae'r neuadd eglwys sydd i'w ddymchwel mewn cyflwr gael ac yn amhriodol ar gyfer dibenion cyfoes gan gynnwys defnyddwyr llai abl • Fe fyddai'n llawer gwell cyfleusterau ar gyfer defnyddwyr yr eglwys, gan gynnwys gallu cyrraedd toiledau heb orfod gadael yr adeilad • Mae'r dyluniad a gynhigir yn gweddu'n dda gyda'r eglwys • Fe fyddai'r adeilad newydd yn fwy effeithlon o safbwynt y defnydd o ynni. • Fe fyddai'r llecynnau parcio yn helpu tynnu parcio oddi ar y briffordd

- Fe fyddai'r neuadd yn darparu dewis o leoliadau ar gyfer digwyddiadau ac yn ehangu ar yr ystod o gyfleusterau sydd ar gael ar gyfer y gymuned
- Fe fyddai'r neuadd newydd yn welliant gweledol i gymharu â'r neuadd bresennol
- Bydd y gwaith hwn o gymorth i atgyweirio'r adeilad eglwys presennol

Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Mae neuadd gymuned bwrpasol arall eisoes yn bodoli yn y pentref
- Petai gweithgareddau'n adleoli i'r neuadd newydd fe fyddai bygythiad i hyfywdra'r cyfleuster presennol
- Bod amod ar ddatblygiad blaenorol yn rhwystro unrhyw barcio neu fynediad cerbydol o'r briffordd i ddatblygiadau cyfagos.
- Nid oes ymgynghoriad lleol llawn wedi digwydd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Penisarwaun ac mae Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd.

5.2 Mae Polisi ISA 2 yn cymeradwyo datblygiadau i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf ac fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda'r meini prawf hyn am y rhesymau isod :

i. mae'r safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Penisarwaun
i. fe gredir bod cyfiawnhad codi adeilad newydd gan y byddai'n darparu cyfleusterau a fyddai'n llawer mwy addas ar gyfer anghenion cyfoes na'r cyfleuster bydd yn cymryd ei le ac ni chredir y buasai'n ymarferol darparu cyfleusterau cystal yn yr adeilad presennol, yn enwedig o safbwynt mynediad ar gyfer pobl llai abl
ii. fe ystyrir, am resymau hygyrchedd, bod cyfiawnhad symud lleoliad y cyfleuster yn yr achos hwn
iii. wrth ystyried bod hwn yn gyfleuster a fyddai'n cymryd lle adeilad a ddefnyddiwyd at bwrpasau cyffelyb ac sydd yn fwy o faint, fe gredir bod graddfa a math y cynnig hwn yn briodol ar gyfer y lleoliad
iv. mae'r safle yn hygyrch ar gyfer mynediad heb ddefnyddio car yn enwedig wrth ystyried ei fod o fewn ffin y pentref a bod arhosfan bysiau gerllaw

5.3 Wrth ystyried bod Polisi ISA 2 yn annog darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd newydd neu well mewn lleoliadau hygyrch, fe gredir bod y cynnig hwn yn cydymffurfio'n llwyr gydag amcan y polisi hwn.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r safle datblygu arfaethedig mewn lleoliad amlwg ger y briffordd yng nghanol pentref Penisarwaun. Yn wir mae'r eglwys, a'i glochlofft yn arbennig, yn nodwedd weledol bwysig yn y pentref a'r cefn gwlad o amgylch. Mae cofrestr Landmap yn cofnodi tirwedd yr ardal hon fel un "Rhagorol" o safbwynt ei gymeriad Diwylliannol a hefyd o safbwynt y tirlun Hanesyddol. Fe adlewyrchir arwyddocâd y dirwedd hon drwy ei chynnwys yn Nhirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig, fel y'i diffinnir gan Cadw a Chyfoeth Naturiol Cymru. Wrth dderbyn nad yw maint y datblygiad arfaethedig yn arbennig o fawr ar raddfa tirwedd, fe fyddai mewn man amlwg yn y pentref ac o fewn y dirwedd ehangach.

5.5 Mae Polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn gofyn sicrhau fod ansawdd dyluniad a deunyddiau datblygiadau newydd yn parchu eu safle a'r cyffiniau ac nad oes niwed i fwynderau gweledol y gymdogaeth leol yn deillio o'r datblygiad. Yn ogystal mae Polisi AT 1 yn ceisio sicrhau y bydd tirweddau sydd ar y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yn cael eu gwarchod a'u cyfoethogi.

5.6 Mae asesiad Landmap o'r ardal yn datgan
"Few of the buildings are suitable for listing by their nature, which should not be taken to mean that they are historically insignificant. The whole pattern of these settlements represent extraordinary cultural survivals of the part rural, part industrial development at a turning point in British and Welsh history."
Mae hyn yn amlygu'r ffaith, er nad ydyw'r Eglwys yn Adeilad Rhestredig, ni ddylid diystyru pwysigrwydd ei gyfraniad tuag at gymeriad diwylliannol a hanesyddol y pentref a'r dirwedd o'i amgylch.

5.7 O safbwynt yr estyniadau a'r newidiadau a'u bwriedir i'r eglwys, mae'r adeilad mewn man amlwg, mae o ddyluniad traddodiadol ac mae'n ffocws gweledol i'r rhan hon o'r pentref. Fe wrthodwyd y cais cynllunio blaenorol yn bennaf oherwydd swmp a dyluniad arfaethedig yr estyniad a fwriadwyd a'r niwed a fyddai'n ei gael ar gymeriad yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Erbyn hyn, fe gredir bod y dyluniad newydd yn gweddu'n llawer gwell gyda'r eglwys a bod y dyluniad hefyd yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad yn y dirwedd. Fe gredir i'r ffaith bod y dyluniad newydd yn dangos swmp y neuadd ar wahân, wedi ei gysylltu gyda'r eglwys gyda choridor linc, yn helpu amddiffyn edrychiad a chymeriad y prif adeilad. Yn ogystal fe gredir y byddai manylion a deunyddiau'r estyniad yn adlewyrchu cymeriad yr eglwys mewn modd priodol sy'n parchu ei ddyluniad ond yn parhau i fod yn israddol i'r adeilad hanesyddol.

5.8 O safbwynt dymchwel y neuadd blwyf bresennol cydnabyddir, er bod peth diddordeb hanesyddol i'r adeilad fel enghraifft o adeilad cymunedol Edwardaidd, nid oes rhinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad hwnnw ac mae mewn cyflwr gwael. Ni chredir y byddai niwed gweledol arwyddocaol o'i ddymchwel a defnyddio'r safle at ddibenion amgen priodol.

5.9 Ar y cyfan, oherwydd ei faint, dyluniad, deunyddiau a lleoliad ni ystyrir bydd y cynnig hwn 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 nac ychwaith y dirwedd ddynodedig ac o'r herwydd fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2, PCYFF 3 ac AT 1 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn nag ychwaith Polisi AT 3 sy'n ymwneud ag amddiffyn asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi ond sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol.

Mwynderau Preswyl

5.10 Er y derbyniwyd gwrthwynebiad yn pryderu ynghylch effaith y datblygiad ar olygfeydd o dai cyfagos, nid yw'r effaith ar olygfeydd preifat yn ystyriaeth cynllunio faterol. Ni ystyrir y buasai gor-edrych arwyddocaol yn deillio o'r safle ac ni fyddai'r strwythur newydd yn un dominyddol dros unrhyw eiddo preifat. Yn wir, fe all creu man parcio oddi ar y ffordd fod yn welliant i fwynderau trigolion lleol os bydd pario sy'n digwydd ar y briffordd yn bresennol yn adleoli i'r safle hwnnw. O ystyried yr uchod ni chredir bydd niwed arwyddocaol i fwynderau'n deillio o'r datblygiad ac fe gredir y bod y cynnig yn dderbyniol dan Bolisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymdrin â mwynderau preifat.

Materion Mân-werthu

5.11 Gan i'r estyniad gynnwys elfen siop mae'n rhaid ystyried y datblygiad yng nghyd-destun y polisi cynllunio perthnasol, sef Polisi MAN 5 y CDLl. Mae'r polisi hwn yn gefnogol o ddarparu elfennau mân-werthu ar safleoedd hygyrch o fewn ffiniau datblygu pentrefi os nad oes niwed i fwynderau trigolion. Y bwriad yn yr achos hwn yw darparu siop fechan gyda chyfleuster caffi fel man cwrdd ar gyfer pobl leol. Nid oes cyfleuster cyffelyb ar hyn o bryd yn y pentref. Fe gredir bod yr elfen siop o'r datblygiad hwn yn cwrdd gyda holl feini prawf y polisi hwn.

Materion Bioamrywiaeth

5.12 Mae NCT 5 yn pwysleisio bod rhaid ystyried gwybodaeth ynghylch peryglon i rywogaethau a'u gwarchodir cyn rhoi caniatâd cynllunio. Fe gyflwynwyd adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ac mae ei gynnwys yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru. Fe ystyrir felly, o weithredu'n unol ag argymhellion yr adroddiad, na fydd niwed yn deillio o'r datblygiad i rywogaethau gwarchodedig ac felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion NCT 5.

Archeoleg

5.13 Mae Polisi AT 4 y CDLl yn anelu at ddiogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi eu dynodi. Fe amlygodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd bod posibilrwydd cryf bod gweddillion archeolegol ar y safle lle bwriedir codi'r estyniad. Mae cofnodion hanesyddol yn awgrymu i'r tir o amgylch yr eglwys fod yn fynwent ac felly mae'n debygol bydd beddi yn yr ardal lle bwriedir codi'r estyniad. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn awgrymu amodau er sicrhau bydd rhaglen waith archeolegol priodol yn digwydd cyn i unrhyw waith adeiladu ddechrau ar y safle. O osod amodau er sicrhau hynny fe gredir bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi AT4.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 O sicrhau bod y trefniant parcio a mynediad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd fe fyddai'r ddarpariaeth yn cwrdd â gofynion yr Uned Trafnidiaeth ac fe ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi TRA 2 & TRA 4 y CDLL. Bwriedir ymgymryd â gwaith i godi twmpath cyflymder ac i symud arwyddion ffyrdd ond fe ddelir gyda'r materion hyn dan reoliadau priffyrdd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad

5.15 Fe godwyd sawl gwrthwynebiad i'r cynllun, rhai ohonynt, megis cystadleuaeth gyda chyfleuster presennol a materion ynghylch y berthynas gyda'r gymuned leol, nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio. Fe ystyrir bod y drafodaeth uchod yn ystyried y materion cynllunio materol a godwyd.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod yr egwyddor o ddymchwel y neuadd eglwys bresennol ynghyd ag adeiladu estyniad i'r Eglwys bresennol gyda darpariaeth fwy eang o gyfleusterau, yn dderbyniol dan bolisïau'r CDLl. Fe gredir bod y cynnig a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn briodol ar gyfer ei leoliad hanesyddol bwysig ac ni fyddai'n niweidiol y cymeriad yr eglwys bresennol, y gymdogaeth na'r tirlun ehangach.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

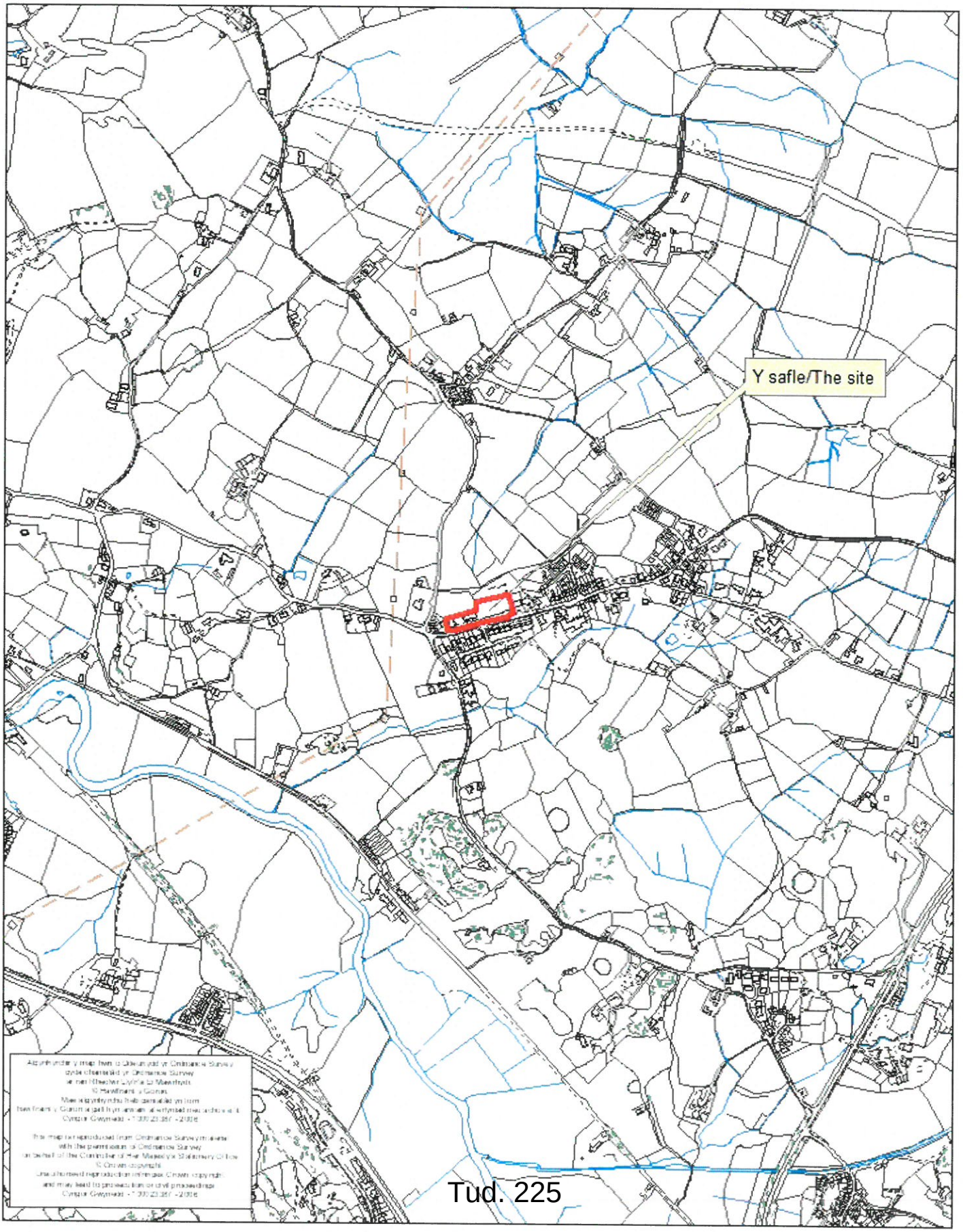
1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. To llechi a gorffeniad allanol yr adeilad i weddu gyda'r eglwys.
4. Amodau Priffyrdd / Parcio
5. Cyfyngu arwynebedd llawr y siop / caffi
6. Gwaith i ddigwydd yn unol â'r Adroddiad Ystlumod
7. Amod i gyfyngu'r gwaith dymchwel ac adeiladu i 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl y Banc.
8. Amodau Archeolegol
9. Amodau Dŵr Cymru

Nodiadau

1. Priffyrdd
2. Dŵr Cymru
3. Gwasanaeth Archeoleg
4. Cyfoeth Naturiol Cymru

Rhif y Cais / Application Number : C17/1211/18/LL

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



Contract
St. Helen, Penisarwaun

Client
Bro Eyri
Ministry Area Council

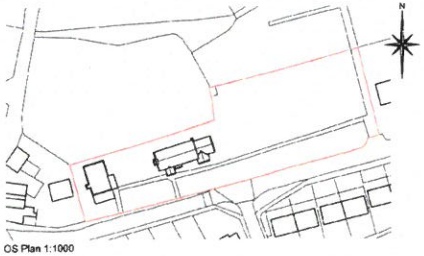
Building / Structure
Ystafell G O Williams Room
Site Plan as Existing & Proposed

Drawing No. 09 C
Scale 1:200 @ A1

Contract No. 4238
Drawn DAO
Date Jan 2017
Revision B

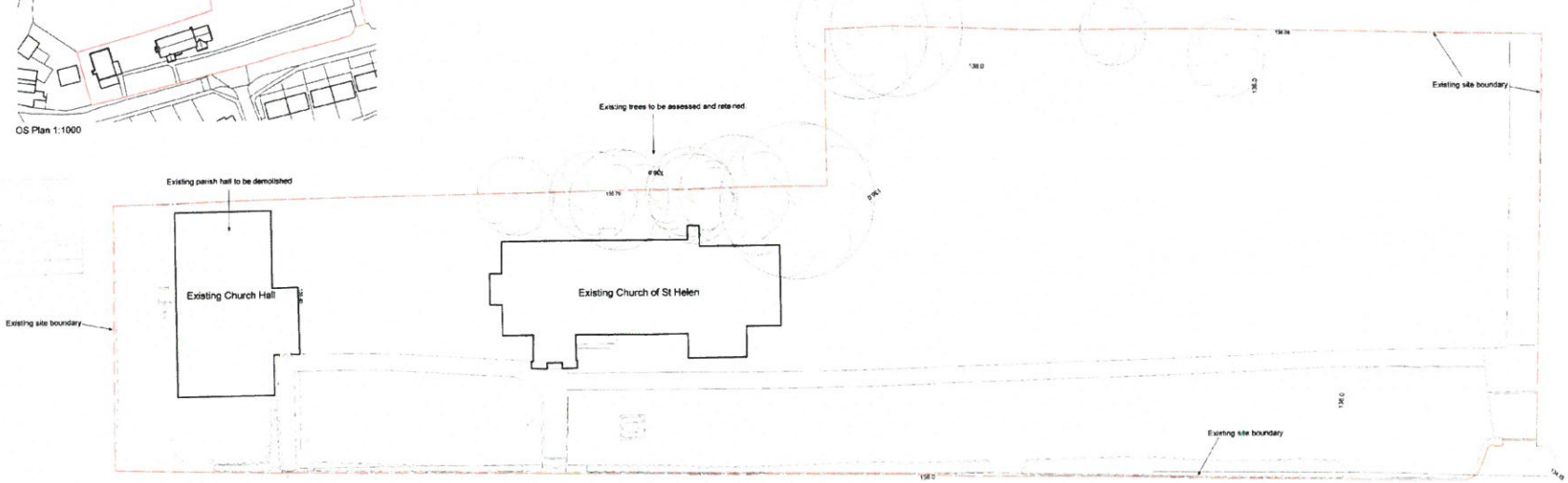
LLOYD EVANS PRICHARD
Boardwalk, 21 Little Peter Street, Manchester, M15 4PS
Tel: 0161 834 6251

Rev. A - Site boundary clarified - 09.02.2017 - DAO
Rev. B - Car park layout amended. Section added - 09.04.2017 - DAO
Rev. C - Visibility Splays and road hump added - 30.10.2017 - DAO

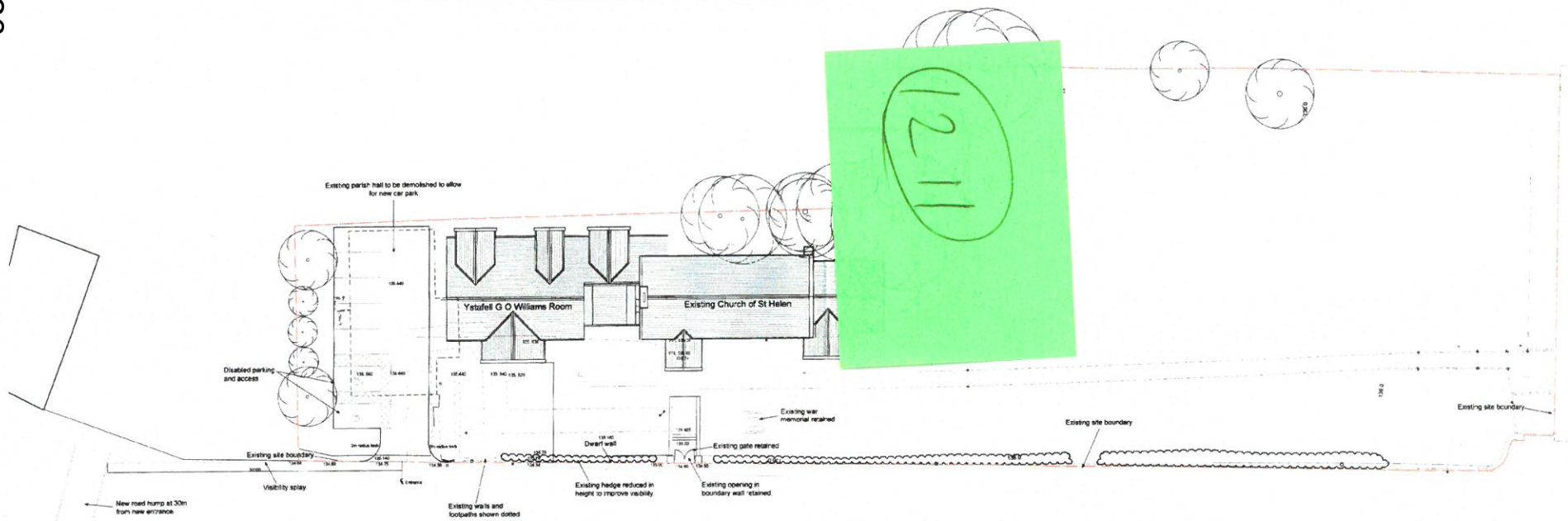


OS Plan 1:1000

1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING - USE FIGURED DIMENSIONS ONLY
2. READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER CONSULTANTS/SPECIALIST'S DRAWINGS. REPORT ANY DISCREPANCIES BEFORE AFFECTED WORK COMMENCES
3. ALL SETTING OUT DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE BY CONTRACTOR BEFORE WORK COMMENCES
4. THIS DRAWING REMAINS COPYRIGHT OF LLOYD EVANS PRICHARD ARCHITECTS LTD COPY/DISTRIBUTE ONLY WITH CONSENT OF THE AUTHOR.



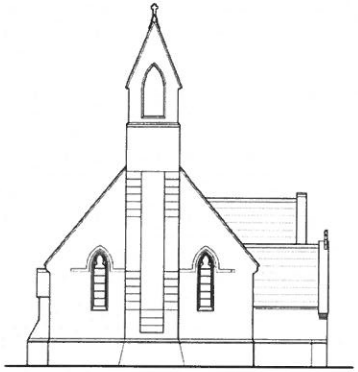
Site Plan as Existing



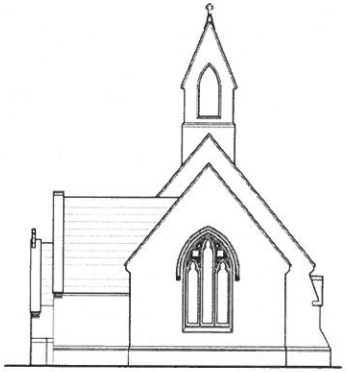
Site Plan as Proposed

1211

LONG SECTION A-A.

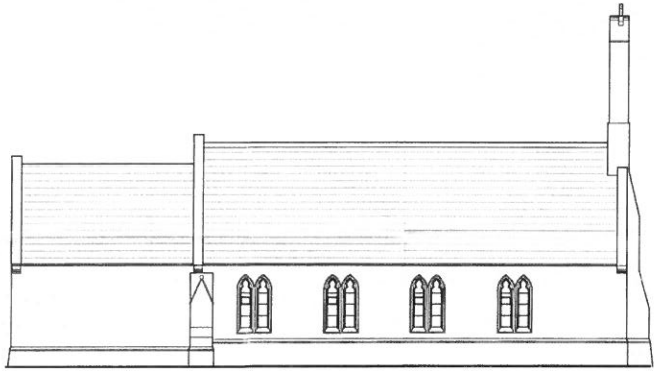


WEST ELEVATION.



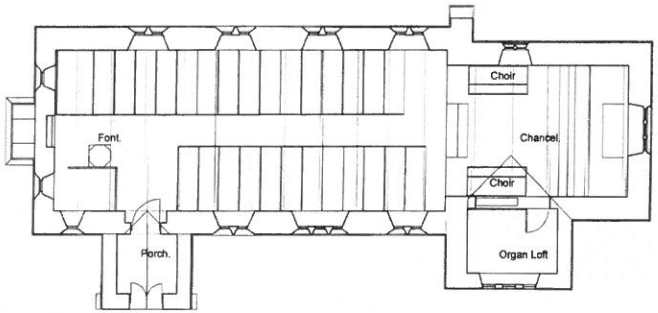
EAST ELEVATION.

SECTION B-B.

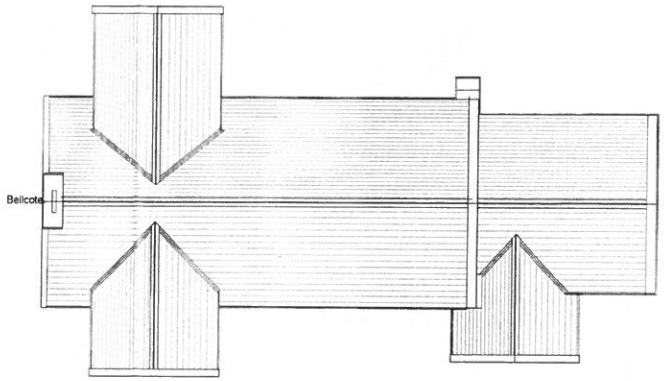


NORTH ELEVATION.

SOUTH ELEVATION.



GROUND FLOOR PLAN.



ROOF PLAN.

Contract
St. Helen, Penisarwaun

Client
Bro Eryri
Ministry Area Council

Building / Structure
Ystafell G O Williams Room
Existing Floor Plans

Drawing No.
10 C

Scale
1:200 @ A1

Contract No.
4238

Drawn
DAO

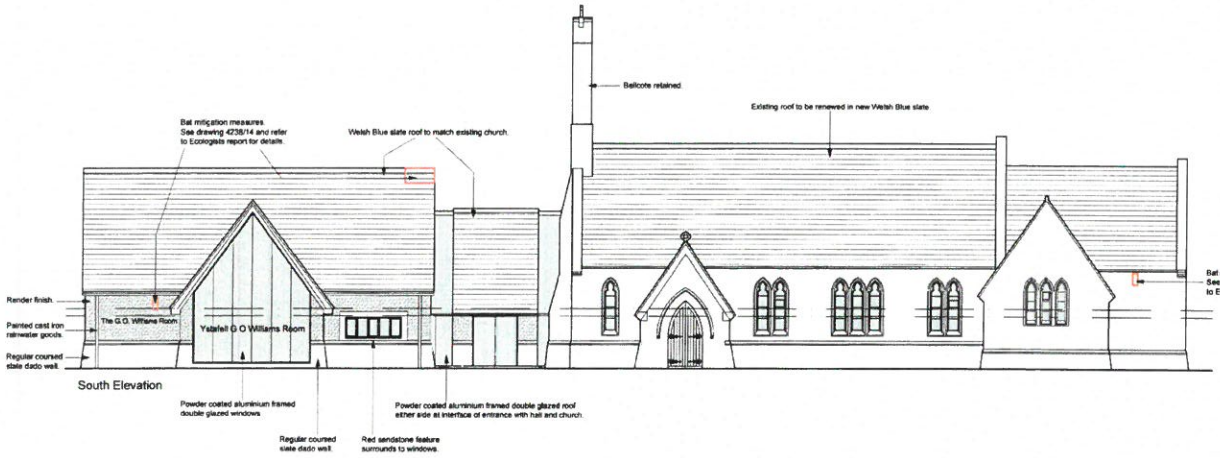
Date
Jan 2017

Revision
C

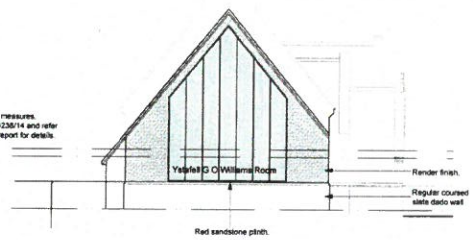
LLOYD EVANS PRICHARD

Boardwalk, 21 Little Peter Street, Manchester, M15 4PS
Tel: 0161 834 8251

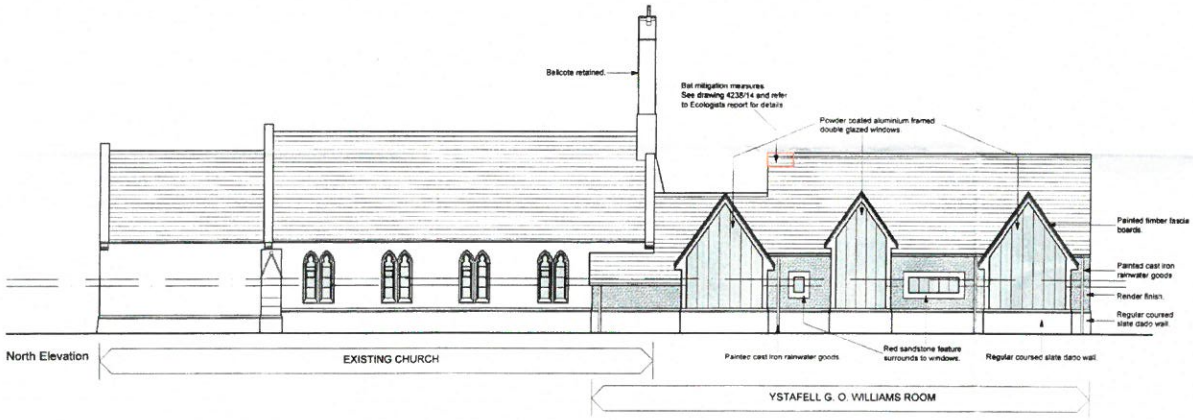
1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING - USE FIGURED DIMENSIONS ONLY
2. READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER CONSULTANTS/SPECIALISTS DRAWINGS. REPORT ANY DISCREPANCIES BEFORE AFFECTED WORK COMMENCES
3. ALL SETTING OUT DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE BY CONTRACTOR BEFORE WORK COMMENCES
4. THIS DRAWING REMAINS COPYRIGHT OF LLOYD EVANS PRICHARD ARCHITECT LTD. COPY/DISTRIBUTE ONLY WITH CONSENT OF THE AUTHOR



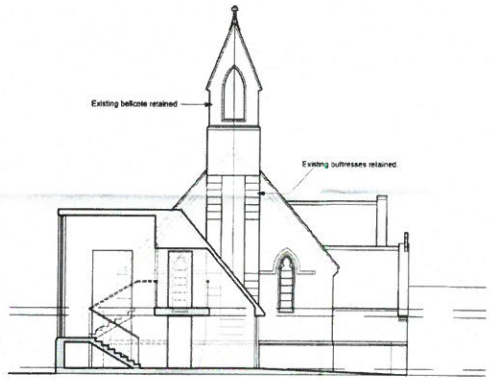
South Elevation



West Link Section

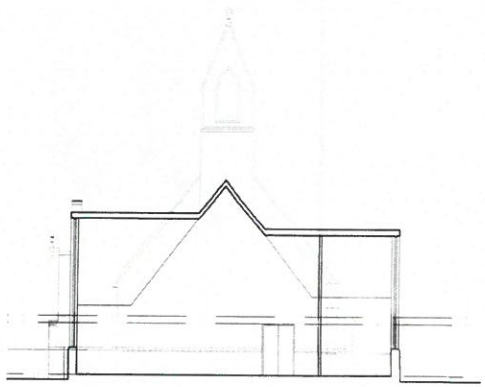


North Elevation



Entrance Lobby Section

Section through Existing Church



Section through Hall

Contract
St. Helen, Penisarwaun

Client
Bro Eyri
Ministry Area Council

Building / Structure
Ystafell G O Williams Room

Drawing title
Proposed Elevations

Drawing No. 12 C
Scale 1:200 @ A1

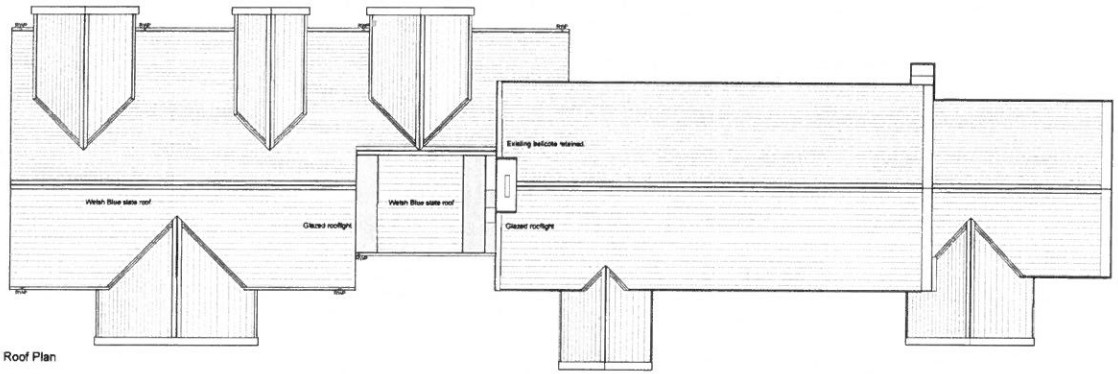
Contract No. 4238
Drawn DAO

Date Jan 2017
Revision B

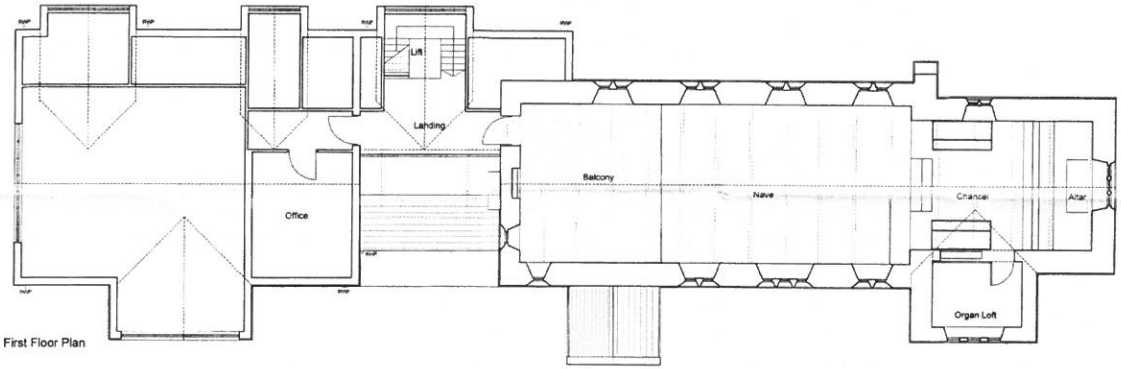
LLOYD EVANS PRICHARD

Boardwalk, 21 Little Peter Street, Manchester, M15 4PS
Tel: 0161 834 8291

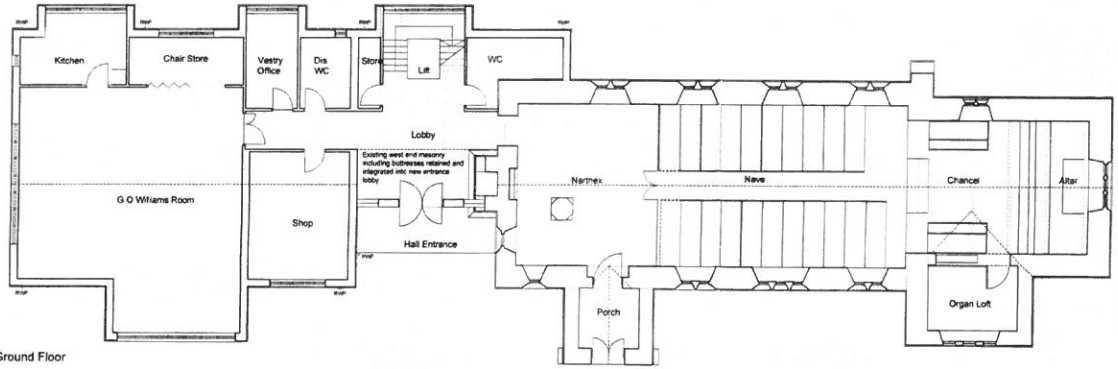
1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING - USE FIGURED DIMENSIONS ONLY
2. READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER CONSULTANTS/SPECIALISTS DRAWINGS/ REPORT ANY DISCREPANCIES BEFORE AFFECTED WORK COMMENCES
3. ALL SETTING OUT DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE BY CONTRACTOR BEFORE WORK COMMENCES
4. THIS DRAWING REMAINS COPYRIGHT OF LLOYD EVANS PRICHARD ARCHITECT LTD COPY/DISTRIBUTE ONLY WITH CONSENT OF THE AUTHOR



Roof Plan



First Floor Plan



Ground Floor

YSTAFELL G. O. WILLIAMS ROOM | EXISTING CHURCH

Contract: St. Helen, Penisarwaun
Client: Bro Eyri / Ministry Area Council
Building / Structure: Ystafell G O Williams Room
Proposed Floor Plans
Drawing No.: 11 C
Scale: 1:200 @ A1
Contract No.: 4238
Drawn: DAC
Date: Jan 2017
Revision: C

LLOYD EVANS PRICHARD
Boardwalk, 21 Little Peter Street, Manchester, M15 4PS
Tel: 0161 834 8251

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 15

Cais Rhif:	**C17/1218/44/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**05/12/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Gorllewin Porthmadog West**
Bwriad:	**Creu maes carafannau statig newydd ar gyfer 11 carafan, ynghyd â chodi adeilad derbynfa / lolfa newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd fynediad, llecyn parcio a maes chwarae**
Lleoliad:	**Tir Ger - Mynedfa i Garreg Goch Caravan Park, Ffordd Morfa Bychan, Morfa Bychan, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9YD**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i greu maes carafannau statig newydd ar gyfer 11 carafan ynghyd â chodi adeilad derbynfa/lolfa newydd, storfa biniau, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd fynediad, llecyn parcio, tirlunio a maes chwarae. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy gynnwys safle draenio carthffosiaeth newydd o fewn rhan o'r maes parcio bwriedig.

1.2 Mae'r safle presennol yn lecyn o dir gwyrdd gyda olion o glirio gweddol ddiweddar (twmpathau o ddrain ac eithin). Mae gwrychoedd a choed yn wasgaredig ar hyd ffiniau'r safle gyda thai preswyl yn ochri gyda'r ffiniau ar dair ochr a ffordd gul di-ddosbarth breifat yn rhedeg heibio rhan o ochr gorllewinol y safle. Mae'r ffordd yma (sydd hefyd yn wedi ei rhannu gyda llwybr cyhoeddus) yn arwain at faes carafannau sefydledig sydd yn ochri gyda rhan o safle'r cais yma yn unig ac nid yw yn arwain trwadd at unrhyw ffordd arall gerllaw.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a thu allan (er yn gyfochrog) i ffin datblygu pentref Morfa Bychan fel a ddiffinir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl).

1.3 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y canlynol:

- Creu mynedfa gerbydol newydd gyda ffordd safonol yn yn arwain at y carafannau unigol
- Creu safle parcio i staff ag ymwelwyr gyda 6 llecyn yn mesur 2.6m x 4.8m yr un yma hefyd y gosodir gwaith trin y safle gyda system suddfan gysylltiedig
- Adeilad derbynfa a lolfa newydd gyda adnoddau cysylltiol fyddai'n cynnwys arwynebedd llawr o oddeutu 90m² ag yn 4.5m o uchder wedi ei orffen yn allanol gyda chymysgedd o rendr a bric a tho brig o lechen naturiol.
- 11 llecyn unigol ar gyfer carafannau statig ar sylfaen concrid gyda decio pren allanol ag 1 man parcio cysylltiedig
- Tirlunio gwasgaredig o fewn y safle gyda chymysgedd o goed a gwrychoedd amrywiol gyda llecynnau gwair agored oddiamgylch
- Maes chwarae agored tu cefn i'r adeilad derbynfa

1.5 Er gwybodaeth, ni gyflwynwyd ymholiad am gyngor cyn cyflwyno cais ynglyn â'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynir y cais i bwyllgor am benderfyniad ar sail nifer y carafanau arfaethedig.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Yn ogystal a'r uchod, credir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Twristiaeth (2011)

Isle of Anglesey, Gwynedd and Snowdonia National Park – Landscape Sensitivity and Capacity Assessment – Gillespies Mawrth 2014

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ni welir fod unrhyw hanes cynllunio yn ymwneud â'r safle yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu'r cynllun ar sail gor-ddatblygu, trafnidiaeth anaddas a fyddai'n deillio o'r cynllun a lleoliad y cynllun ynghanol cartrefi. Mae'r datblygiad yn anaddas i'r ardal.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan fod y safle wedi ei leoli oddiar ffordd breifat ag felly ni fyddai angen trwydded gan yr Awdurdod Priffyrdd.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw yn wreiddiol ond o ganlyniad i ddiwygio'r bwriad i gynnwys gwaith trin preifat, gwrthwynebir y cais.
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol oherwydd diffyg capasiti yn y system gyhoeddus i dderbyn cysylltiadau newydd. Ar ol diwygio'r cais i gynnwys system drin preifat, tynnwyd y gwrthwynebiad yn ol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r safle yn un o laswelltir gan gynnwys mannau gwlyb a mannau tywodlyd. Mae hefyd rhywfaint o ddrain duon

	yn tyfu ar y safle. Mae'r safle wedi ei glirio o eithin a choed eraill yn ddiweddar iawn, o bosib fel paratoad ar gyfer y datblygiad yma. Nid oes unrhyw asesiad o werth Bioamrywiaeth y safle wedi ei gyflwyno ac nid oes unrhyw fesurau lliniaru wedi eu cynnig am y golled yma o ardal led-naturiol. Mi fydd rhaid derbyn adroddiad ecolegol rhagarweiniol cyn gallu penderfynu ar y cais. Mi ddylai adroddiad gynnwys asesiad o'r safle ynghyd a mesurau lliniaru priodol.
Uned Draenio Tir:	Heb eu derbyn
Swyddog Carafanau:	Sylwadau ynglyn â'r angen am dystysgrif ar gyfer y defnydd bwriedig, nodir nad yw yn wybyddus beth fyddai maint y carafanau ag felly er mwyn cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu o ran pellteroedd ac ati, fe all hyn effeithio ar ddwysedd y safle.
Gwasanaeth Tan:	Dim sylw
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Gor-ddatblygiad o safle cyfyng • Ffordd ddim yn addas ar gyfer traffig ychwanegol • Pryder am lifogydd/materion draenio • Effaith niweidiol ar fioamrywiaeth lleol • Colli preifatrwydd/effaith niweidiol ar fwynderau trigolion cyfagos • Colled o lecyn gwyrdd • Diffyg cydymffurfiaeth gyda polisiau • Tu allan i'r ffin datblygu • Gormodedd o garafanau tebyg eisioes yn y pentref • Effaith niweidiol ar dirlun wedi ei warchod Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Perchnogaeth tir

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth ystyried cais fel yma. Un o'r prif bolisiau i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi TWR 3. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais penodol yma oherwydd ei leoliad oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig yw rhan 1 sydd yn datgan y *"gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog newydd (h.y. carafan sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn…Ardaloedd Tirwedd Arbennig"*

Mae'r safle, a Morfa Bychan yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 02 Bae Porthmadog a Thremadog, ac wedi ei ddynodi oherwydd ei swyddogaeth bwysig fel gosodiad ac 'adwy' arfordirol i Eryri. Oherwydd ei leoliad y tu allan i'r Parc Cenedlaethol a phoblogrwydd yr arfordir, mae'r ardal dan bwysau gan ddatblygiadau sy'n gysylltiedig a thwristiaeth fel a geir yn yr achos yma.

5.2 Nodir fod Morfa Bychan yn anheddle sylweddol yn barod gyda nifer uchel o dai preswyl ac unedau gwyliau wedi eu gwasgu gyda'u gilydd. Ystyrir fod dynodiad yr ardal erbyn hyn fel Tirwedd Arbennig wedi ei wneud yn benodol ar gyfer cyfyngu ac arafu'r datblygiadau twristiaeth dwys yn benodol.

5.3 Nid yw'r polisi felly yn caniatáu datblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r cais dan sylw yn un i greu safle cwbl newydd. Nid yw'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 CDLL.

5.4 Mae polisïau AMG: 2 a AMG: 3 hefyd yn ystyried cynigion o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod y dynodiad a'r polisïau yma yn berthnasol ar gyfer y datblygiad yma, gan ei fod yn golygu creu maes carafanau sefydlog o'r newydd ar lecyn o dir gymharol gyfyng sydd yn cyfrannu yn bositif tuag at edrychiadau o fewn a thu allan i'r safle.

5.5 O fewn Datganiad Cynllunio Cefnogol a gyflwynwyd gyda'r cais, honnir fod y safle o fewn ardal sydd wedi ei ddatblygu yn ddwys eisoes ag na fyddai yn arwain at nodwedd ymwthiol amlwg. Credir y byddai yn ymdoddi gyda datblygiadau cyfochrog ag oddi mewn yr ardal yn gyffredinol ag na fyddai yn groes i ofynion polisïau perthnasol yn ymwneud ag Ardaloedd o Dirwedd Arbennig.

5.6 Comisiynwyd astudiaeth ar ffurf adroddiad gan gwmni Gillespies gan Awdurdodau Lleol y Gogledd Orllewin mewn ymateb i bwysau cynyddol ar y tirlun er mwyn gwarchod y tirluniau mwyaf sensitif a nodedig rhag datblygiadau amhriodol ag er mwyn annog datblygiad addas o fewn ardaloedd priodol. Mae'r adroddiad yn darparu astudiaeth yn seiliedig ar dystiolaeth o sensitifrwydd a chapasiti cymharol o'r tirlun i gymhwyso amrywiol fath o ddatblygiadau ac o wahanol faint. Mae asesiad capasiti ardal Porthmadog (ble mae Morfa Bychan wedi ei gynnwys) yn nodi (dim ond fersiwn Saesneg a gyhoeddwyd):

"Due to the considerable numbers of static caravan/chalet parks, in combination with the overall higher sensitivity, there is no capacity for further static caravan/chalet park developments and extensions".

5.7 Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau AMG2 a AMG3 gan nad oes sylw ddigonol wedi ei roi i ddynodiad Ardal Cymeriad y Tirwedd nac ychwaith sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol a strategol ac nad oes ystyriaeth briodol wedi ei roi i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau fod y datblygiad yn ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos bwriad i gynnal tirlunio o fewn y safle, ac fel fyddai'n arferol byddai amod yn cael ei gynnwys i gytuno ar fanylion tirlunio addas.

Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn annerbyniol o agwedd yr elfen yma ac y byddai oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 4 CDLL sy'n ymwneud â chynlluniau tirlunio datblygiadau.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Fel sydd wedi ei nodi uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol gan gyfeirio at effaith niweidiol tebygol y bwriad ar eu mwynderau preswyl. Mae natur y math yma o ddatblygiad yn debygol o amharu i raddau ar fwynderau cyffredinol unrhyw ardal oherwydd natur y symudiadau, aflonyddwch, sŵn ac ati.

5.10 Derbynir fod y safle o fewn pentref gyda phresenoldeb nifer uchel iawn o garafannau a safleoedd carafannau sefydledig ac felly gellir dadlau fod elfen o amharu eisioes yn bodoli. Er hynny, nid yw hynny yn gyfiawnhad yn ei hun i ganiatau datblygiadau pellach allai amharu ar y gymdogaeth leol. Mae tai preswyl presennol yn amgylchynu'r safle ar dair ochr, rhai o fewn pellter o oddeutu 12m i rai o'r unedau arfaethedig. Er fod tirlunio a gwaith triniaeth ffin yn cael eu cynnig ni fyddai hyn yn ei hun yn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos yn gyfan gwbl. Mae gofynion polisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch neu ffurfiau eraill o aflonyddwch. Credir felly fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu pellach ag y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ac asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar faterion yn ymwneud a diogelwch ffyrdd. Amlygwyd pryder gan drigolion lleol am y bwriad o ran y cynnydd yn deillio o'r datblygiad ar ffordd gul bresennol. Er hynny, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth gan mai ffordd breifat yw'r ffordd ac na fyddai bodloni safonau arferol yn berthnasol yn yr achos yma. Mae'r ffordd yn cael ei rhannu gyda llwybr cyhoeddus, ond nid oes pryder wedi ei amlygu o safbwynt yr agwedd yma ychwaith. Nid yw'n debygol felly o achosi effaith andwyol o safbwynt diogelwch ffyrdd, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau uchod.

Materion bioamrywiaeth

5.12 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn datgan nad oedd unrhyw asesiad o werth Bioamrywiaeth y safle wedi cael ei gyflwyno ac nad oedd unrhyw fesurau lliniaru wedi cael eu cynnig am y golled yma o ardal led-naturiol. Er mwyn bodloni'r pryder yma ag er mwyn gallu asesu unrhyw fwriad yn nheramu cydymffurfiaeth gyda gofynion polisi AMG 5, nodwyd y byddai'n rhaid derbyn adroddiad ecolegol rhagarweiniol cyn gallu penderfynu ar y cais. Ond oherwydd fod gwrthwynebiad sylfaenol i'r cais o safbwynt gofynion polisiau eraill, ni chredir fod cyfiawnhad yn yr achos yma i orfodi'r ymgeisydd i baratoi a chyflwyno arolwg o'r fath.

Materion Is-adeiledd

5.13 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gan ddangos bwriad i gysylltu draeniad budr y safle i'r brif garthffos gyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad yma gan Dŵr Cymru oherwydd y byddai yn gorlwytho'r system gyhoeddus. O ganlyniad, diwygwyd y cais trwy gynnwys gwaith trin preifat ar y safle, ac o ganlyniad, tynnwyd gwrthwynebiad Dŵr Cymru yn ôl.

5.14 Ond trwy ddiwygio'r cais i gynnwys gwaith trin preifat ar y safle yn hytrach na chysylltu gyda'r prif garthffos gyhoeddus, mae Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn gwrthwynebu'r bwriad yn ei ffurf diwygiedig. Maent yn datgan:

"Mae'r safle o fewn ardal carthffosydd cyhoeddus ac mae'r cais yn awgrymu y bydd draeniad budr yn cael eu trin gan tanc trin carthion. Mae'r cais wedi'i ddiwygio o gysylltu i'r prif garthffos i gysylltu i danc trin carthion. Nid yw adeiladu gwaith trin carthion preifat mewn ardal sydd a system garthffosiaeth gyhoeddus (prif garthffos yn rhedeg trwy'r safle) yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt yr amgylchedd. Nid yw diffyg cynhwysedd neu gynlluniau i wella cynhwysedd yn rheswm digonol i ymgymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltu yn ol Adran 106 o'r Deddf Diwydiant Dwr 1991, a gallwn wrthod darparu caniatad ar gyfer gweithfeydd trin preifat yn yr achosion hynny".

5.15 O ganlyniad i'r uchod, ni chredir fod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma, a'i fod oherwydd hynny yn groes i ofynion perthnasol polisi ISA 1.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Fel y cyfeirwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig. Fe ystyrir fod y materion perthnasol wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.

5.17 Mae'r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis perchnogaeth tir, ayyb gan nad ydynt yn berthnasol yn ôl deddfwriaeth cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma i greu maes carafannau statig newydd yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn golygu creu safle carafanau sefydlog oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisiau TWR 3, AMG 2 ac AMG 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd carafanu sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau TWR 3, AMG 2 a AMG 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

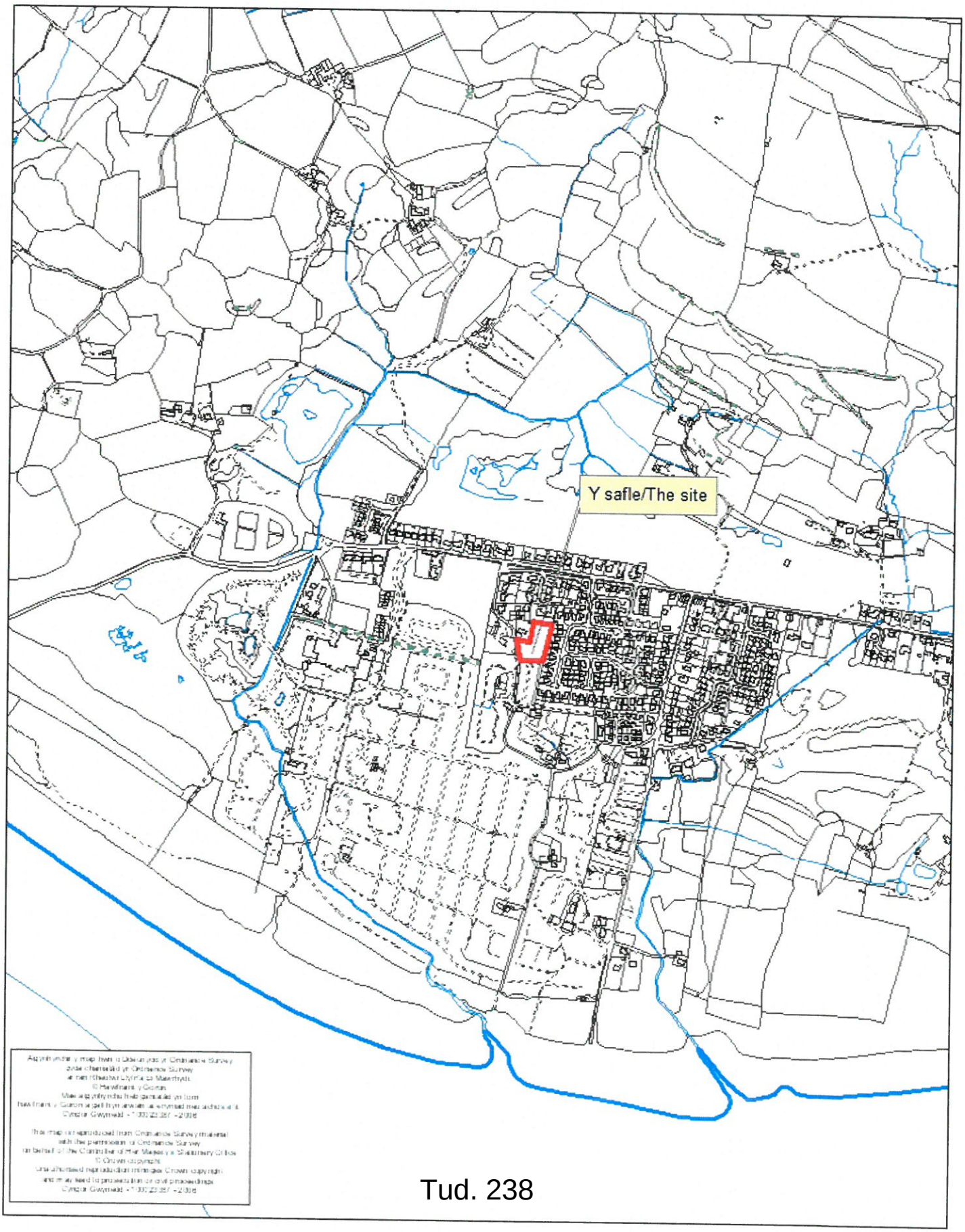
2. Mae polisi ISA 1 yn caniatau cynigion pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai darparu gwaith trin carthffosiaeth preifat o fewn ardal sydd a system garthffosiaeth gyhoeddus yn dderbyniol ag felly ni chredir fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1.

3. Mae gofynion perthnasol PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch neu ffurfiau eraill o

aflonyddwch. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu pellach ar fwynderau trigolion lleol ag y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2.

Rhif y Cais / Application Number : C17/1218/44/LL

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



Location Plan

Scale 1:1250

Land at Morianfa

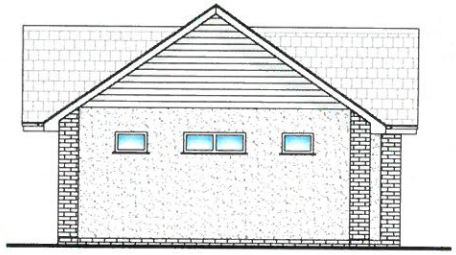
Morfa Bychan
Porthmadog
Gwynedd

Finishes and Materials
Roof: Natural slate
Fascias: uPVC (Black)
Soffit: uPVC (Black)
Rain wate rgoods: uPVC (black)
Walls: monochouche render (white), Facing brick pillars/pinth (charcoal),
Marley Cedral Weatherboard Cladding (Gray)
Windows/doors: aluminium framed double glazed units (anthracite gray)

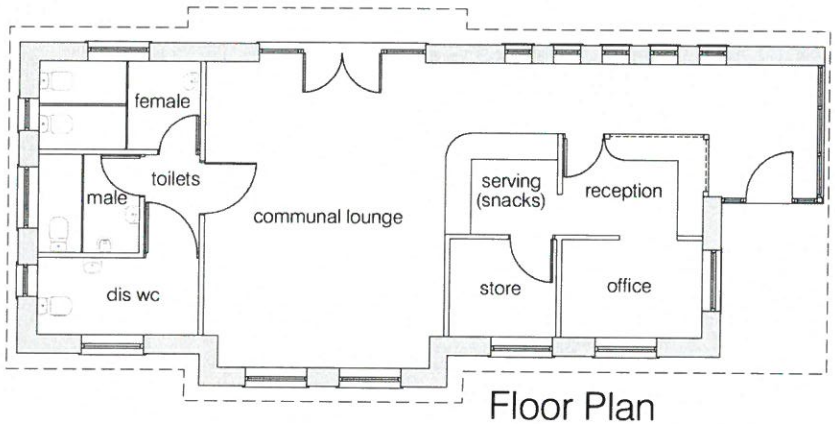
North

West

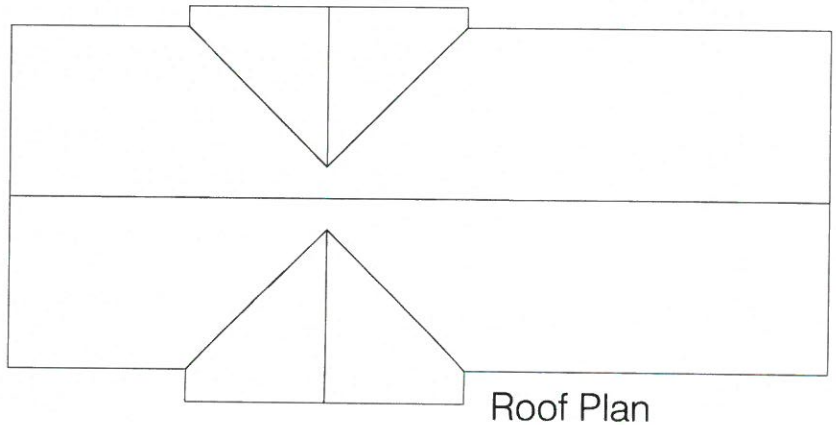
South



East



Floor Plan



Roof Plan

Tud. 240

A3	TITLE: Proposed reception/lounge building	PROJECT: Prposed Static Caravan Site with Reception/Lounge building	CLIENT: JAT Construction	DWG No: LT/ 1117 / P / 02		
	SITE: Land adjacent to Morianfa, Morfa Bycha, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9YD	SCALE: 1:100 @ A3	Revision: -	DRAWN: L.J.	CHECKED: L.J.	DATE: Nov 2017

abzac
Abzac Architecture Ltd.
Address: 41 Groesffordd,Dwygyfylchi
Penmaenmawr, Conwy, LL34 6RN
Phone: 01492 623291
Mobile: 07710490737
E-mail: info@abzacarchitecture.co.uk

A2	TITLE: Site Plan	PROJECT: Prposed Static Caravan Site with Reception/Lounge Building			REV	JAT Construction	DWG NO: LT/ 1117 / P / 01		
	SITE: Land adjacent to Morianfa, Morfa Bycha, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9YD	SCALE: 1:200 @ A2	REVISION: B	A: surface water drainage layout amended 06/12/17 B: new sewage treatment plant included 29/12/17			DRAWN: L.J.	CHECKED: L.J.	DATE: Dec 2017

abzac — Abzac Architecture Ltd. Address: 41 Groesffordd, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3BN. Phone: 01248 670328. Mobile: 07764 807137. E-mail: info@abzac-architecture.co.uk

A2	TITLE: Site Plan	PROJECT: Prposed Static Caravan Site with Reception/Lounge building	CLIENT: JAT Construction	DWG No: LT/ 1117 / P / 03	abzac	Abzac Architecture Ltd. Address: 41 Groesffordd Dwygyfylchi Penmaenmawr, Conwy, LL34 6RN Phone: 01492 621221 Mobile: 07710490737 E-mail: info@abzacarchitecture.co.uk
	SITE: Land adjacent to Morianfa, Morfa Bycha, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9YD	SCALE: 1:500 @ A2	Revisions: -	DRAWN: L.J. / CHECKED: L.J. / DATE: Nov 2017		

FCgeomatics
JAT CONSTRUCTION
MORFA BYCHAN
Topographical Survey
LEGEND
REVISIONS
SECTION 1-1
SECTION 2-2
RIDGE10.99
RIDGE11.11
RIDGE11.23
RIDGE11.89
RIDGE9.92
RIDGE9.23
RIDGE12.07
RIDGE9.25
RIDGE9.78
RIDGE9.81
RIDGE9.82
RIDGE9.79
RIDGE9.73
RIDGE9.77
MH CL =5.50
MH CL =5.33
STN1
STN2
Vegetation

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 16

Cais Rhif:	**C17/1225/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**19/12/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Llanengan**
Bwriad:	**Lleoli 2 garafan sefydlog ychwanegol i'r safle presennol ynghyd a gwelliannau i'r safle a gosod carafan sefydlog fel swyddfa / derbynfa**
Lleoliad:	**Pant Gwyn Cottage Caravan Park, Sarn Bach, Pwllheli, LL537ET**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn ar gyfer gosod dwy garafán sefydlog ychwanegol ar y safle ar gyfer defnydd gwyliau ynghyd â gosod 1 garafán sefydlog ar y safle fel swyddfa / derbynfa. Fel rhan o'r cais bwriedir atgyfnerthu'r tirlunio presennol trwy blannu ar ran o'r ffin orllewinol. Bwriedir hefyd greu ardal barbeciw cymunedol, 4 llecyn parcio, man llogi beic, gosod ffon argyfwng a gosod offer WiFi yn y swyddfa i ymwelwyr.

1.2 Mae'r safle sefydlog presennol gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer 7 uned. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a cheir mynediad ar hyd ffordd ddi-ddosbarth. Saif y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae nifer o safleoedd carafanau (sefydlog a teithiol) i'w cael o amgylch y safle.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol
PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
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)
Astudiath Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd Ynys Mon, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri – Gillespies – Mawrth 2014

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C17/0320/39/LL - Lleoli 2 garafán sefydlog ychwanegol i'r safle presennol ynghyd â gwelliannau i'r safle a gosod carafán sefydlog fel swyddfa / derbynfa - Tynnu yn ôl.

3.2 C12/0826/39/LL - Lleoli 1 garafán sefydlog ychwanegol i safle presennol i wneud cyfanswm o 7 carafán - Caniatáu 20 Gorffennaf 2012.

3.3 C12/0208/39/LL - Lleoli 2garafan sefydlog ychwanegol i safle presennol i wneud cyfanswm o 8 carafán - Gwrthod 18 Ebrill 2012

3.4 C11/1131/39/LL - Lleoli 3 carafán sefydlog ychwanegol i safle presennol i wneud cyfanswm o 9 carafán - Gwrthod 2 Chwefror 2012

3.5 C11/0742/39/LL - 3 carafán sefydlog ychwanegol i safle presennol i wneud cyfanswm o 9 carafán - Tynnu yn ôl

3.6 C01D/0102/39/LL - Newid defnydd o dir agored i faes parcio cychod - Caniatáu 19 Mehefin 2001

3.7 C99D/0378/39/LL - Lleoli 2 garafán sefydlog ychwanegol yn lle hawl am bebyll a charafanau teithiol - Caniatáu 18 Rhagfyr 2000

3.8 2/10/181 - Safle i 10 carafán deithiol - Caniatáu 1 Rhagfyr 1982

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogir y ddwy garafán sefydlog ond nid yr un fel swyddfa / derbynfa - amod gosod sied yn ei le. Mynegwyd hefyd bod y safle'n rhy fach i'w cyfiawnhau.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r cynnydd yn isel iawn a thybir nad yw'n debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
Dŵr Cymru:	Cyflwyno cyngor safonol o ran cysylltiadau i'r garthffos gyhoeddus ac argymell amod o safbwynt cysylltiad dŵr wyneb / draeniad tir.
Uned AHNE:	Mae Pant Gwyn yn ardal Sarn Bach ger Abersoch ac yn yr AHNE sydd yn ardal a warchodir gan bolisïau cenedlaethol a lleol. Mae'r ardal hon dan bwysau sylweddol gan garafanau ac maent yn amlwg ar y tirlun. Mae'r cais dan sylw am 2 garafán wyliau sefydlog ychwanegol a charafán sefydlog fel swyddfa. Yn gyffredinol mae pryder am gynnydd mewn nifer o garafanau sefydlog yn yr AHNE. Yn yr achos yma mae nifer o garafanau ar y safle yn barod, mae tirlunio naturiol gweddol effeithiol a bwriedir plannu mwy o blanhigion. Credir y gellir ymgorffori dwy garafan ychwanegol ger yr unedau presennol ar y safle heb amharu ar yr AHNE os cynhwysir amod i sicrhau lliw addas ar gyfer yr unedau. Fodd bynnag, byddai yn fuddiol i warchod y llecyn lle bwriedir gosod carafán sefydlog fel swyddfa a chyflwyno tirlunio ychwanegol arno.

Swyddog Carafanau:	Nid oes newid i'r hyn a ddywedir mewn memo dyddiedig 2 Mai 2017 ar gais cynllunio C17/0320/39/LL sef:- Mae'n ymddangos fod y datblygiad hwn o leoli 2 garafan sefydlog ychwanegol wedi ei selio ar ofynion trwydded safle. Fodd bynnag, mae tor amod yn dal i fodoli rhwng carafanau 1, 2 a 3 sydd wedi ei lleoli ar y chwith o'r safle yn cychwyn o'r gwaelod. Gall hyn gael effaith ar drwydded y safle ac mae'r mater hwn eisoes wedi ei drafod gyda'r ymgeisydd a'r pwysigrwydd i atal lledaenu tân. Rhaid i'r datblygiad ar safle sy'n bodoli gydymffurfio gyda'r Deddfau a'r Safonau fel a ganlyn:- • Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 • Safonau Model 1989 • Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayb 1974
Gwasanaeth Tân:	Dim sylwadau i'w rhoi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tân a chyflenwad dŵr.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 21 Rhagfyr 2017 a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pan yn paratoi'r rhaglen.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth bennu'r cais. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi TWR 3. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais penodol yma sydd wedi ei leoli oddi fewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) 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 AHNE. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion Polisi TWR 3 CDLL.

5.3 Gofyn maenprawf 3 (vi) o Bolisi TWR 3 fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch. Mae'r eglurhad i'r polisi ym mharagraff 6.3.73 yn datgan mai nod y polisi hwn yw hyrwyddo gwelliannau ac uwchraddio safon llety i ymwelwyr ar safleoedd presennol, a lleihau effaith y safleoedd hyn ar y dirwedd. Dylai cynllun ar gyfer gwella safleoedd sefydlog a chalet sy'n bodoli eisoes felly fod ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd ac nid yn unig y safle ble bwriedir lleoli'r unedau ychwanegol. Mae'r

cais yn cynnwys bwriad i wneud gwelliannau i'r safle presennol trwy dirlunio ychwanegol, creu ardal barbeciw cymunedol, creu llecynnau parcio ychwanegol, creu system llogi beic ynghyd â gosod ffon argyfwng a chyfleuster WiFi. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys gosod carafán sefydlog ar y tir i weithredu fel swyddfa / derbynfa. Byddai'r garafan sefydlog fwriedir ei defnyddio fel swyddfa / derbynfa wedi ei lleoli tua rhan ogleddol y safle a byddai hon yn weladwy o'r ffordd sirol sydd yn rhedeg heibio ffin ogleddol y safle. Nid yw safle'r garafan sefydlog yma mor guddiedig â'r rhai fyddai'n cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau sydd wedi eu lleoli tua'r de o'r safle a ble ceir gwrychoedd / cloddiau ac adeiladau rhyngddynt a'r ffordd sirol gerllaw. Byddai'r garafan sefydlog swyddfa / derbynfa wedi ei lleoli o flaen y gwrychoedd / cloddiau sydd i'w cael o fewn y safle ac felly yn gwneud edrychiad y safle o'r ffordd gyfagos yn fwy amlwg. Yn sgil lleoliad a math y strwythur a fwriedir ar gyfer swyddfa / derbynfa ni ystyrir y byddai'n gwneud dim i wella dyluniad, gosodiad nac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch. Tra sylweddoli'r o bosibl fod angen am swyddfa / derbynfa ystyrir fod modd cael cyfleuster o'r math mewn modd na fyddai'n cael gymaint o effaith ar fwynderau gweledol yr ardal nag ychwaith ar osodiad a dyluniad y safle. Hefyd gan nad yw polisi TWR 3 yn gefnogol i leoli carfanau sefydlog ychwanegol o fewn yr AHNE cwestiynir os mai carafán sefydlog yw'r dewis gorau ar gyfer creu swyddfa / derbynfa. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn ei ffurf bresennol yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch ac ystyrir fod y bwriad fel y mae yn groes i ofynion maenprawf 3 (vi) o Bolisi TWR 3.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad mewn ardal sydd yn frith o safleoedd carafanau sefydlog a theithiol. Mae'r safle wedi ei dirlunio'n helaeth â choed a gwrychoedd sydd wedi aeddfedu. Bwriedir fel rhan o'r cais ychwanegu at y tirlunio yma trwy blannu ychwanegol ar ran o'r ffin orllewinol ac mae hynny yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 4. Ni ystyrir y byddai gosod y ddwy garafán sefydlog fwriedir ar gyfer defnydd gwyliau yn achosi niwed sylweddol arwyddocaol ar y dirwedd ac nid yw'r Swyddog AHNE yn bryderus am y rhan yma o'r bwriad ychwaith. Byddai'r garafán sefydlog fwriedir fel swyddfa / derbynfa fodd bynnag yn fwy gweladwy. Mae hon wedi ei lleoli tua phen gogleddol y safle ac o flaen y gwrychoedd / cloddiau sydd wedi sefydlu o fewn y safle. Byddai modd gweld y garafán sefydlog yma o'r ffordd ddi-ddosbarth leoli'r i'r gogledd o'r safle. Ni ystyrir y byddai lleoli carafán sefydlog yn y man yma ar gyfer gweithredu fel swyddfa / derbynfa yn gwneud dim i wella ymddangosiad y safle ac yn wir ystyrir y byddai'n gwneud y safle yn fwy gweledol o'r ffordd sirol gerllaw. Mae sylwadau'r Uned AHNE hefyd wedi cyfeirio at warchod y llecyn yma a chyflwyno tirlunio ychwanegol arno. Fel yr eglurwyd eisoes yn sgil lleoliad a math y strwythur a fwriedir ar gyfer swyddfa / derbynfa ni ystyrir y byddai'n gwneud dim i wella dyluniad, gosodiad nac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch ac felly ei fod yn groes i faenprawf 3 (vi) o Bolisi TWR 3.

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

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Mae polisïau 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 7 i 9. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Ni fyddai'r

cynnydd yma'n debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisïau uchod.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.7 Mae sylwadau'r Swyddog Carafanau wedi ei dderbyn a gwelir for rhai pryderon Iechyd a Diogelwch ar y safle yn arbennig felly lleiniau 1, 2 a 3 ar y safle. Deallir fod yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r pryderon yma. Ni all rheoliadau cynllunio ymyrryd â gofynion rheoliadau Iechyd a Diogelwch ond gall yr ymgeisydd fod wedi edrych ar y safle yn ei gyfanrwydd wrth gyflwyno'r cais a gweld sut oedd modd goresgyn y pryderon yma.

6. Casgliadau:

6.1 Cydnabyddir bod y datblygiad yn dangos rhai gwelliannau i gyfleusterau'r safle sefydlog presennol ac y bwriedir tirlunio yn ychwanegol ar ran o'r safle. Fodd bynnag nid yw Polisi TWR 3 CDLL yn caniatáu cynnydd mewn nifer carafanau sefydlog ar safleoedd presennol oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Hefyd, er gwaethaf sylwadau'r Uned AHNE nid yw'r bwriad yn gallu dod dros egwyddor sylfaenol Polisi TWR 3 ac Adroddiad Gillespies nad oes capasiti ar gyfer carafanau sefydlog ychwaengol o fewn yr AHNE. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi TWR 3 CDLL. Yn ychwanegol ni ystyrir fod lleoli carafán sefydlog i weithredu fel swyddfa / derbynfa yn mynd i wella dyluniad, gosodiad a gwedd y safle carafanau sefydlog presennol yn nhirwedd yr AHNE ac felly fod y bwriad hefyd yn annerbyniol yn sgil hyn o safbwynt meiniprawf Polisi TWR 3 CDLL.

7. Argymhelliad:

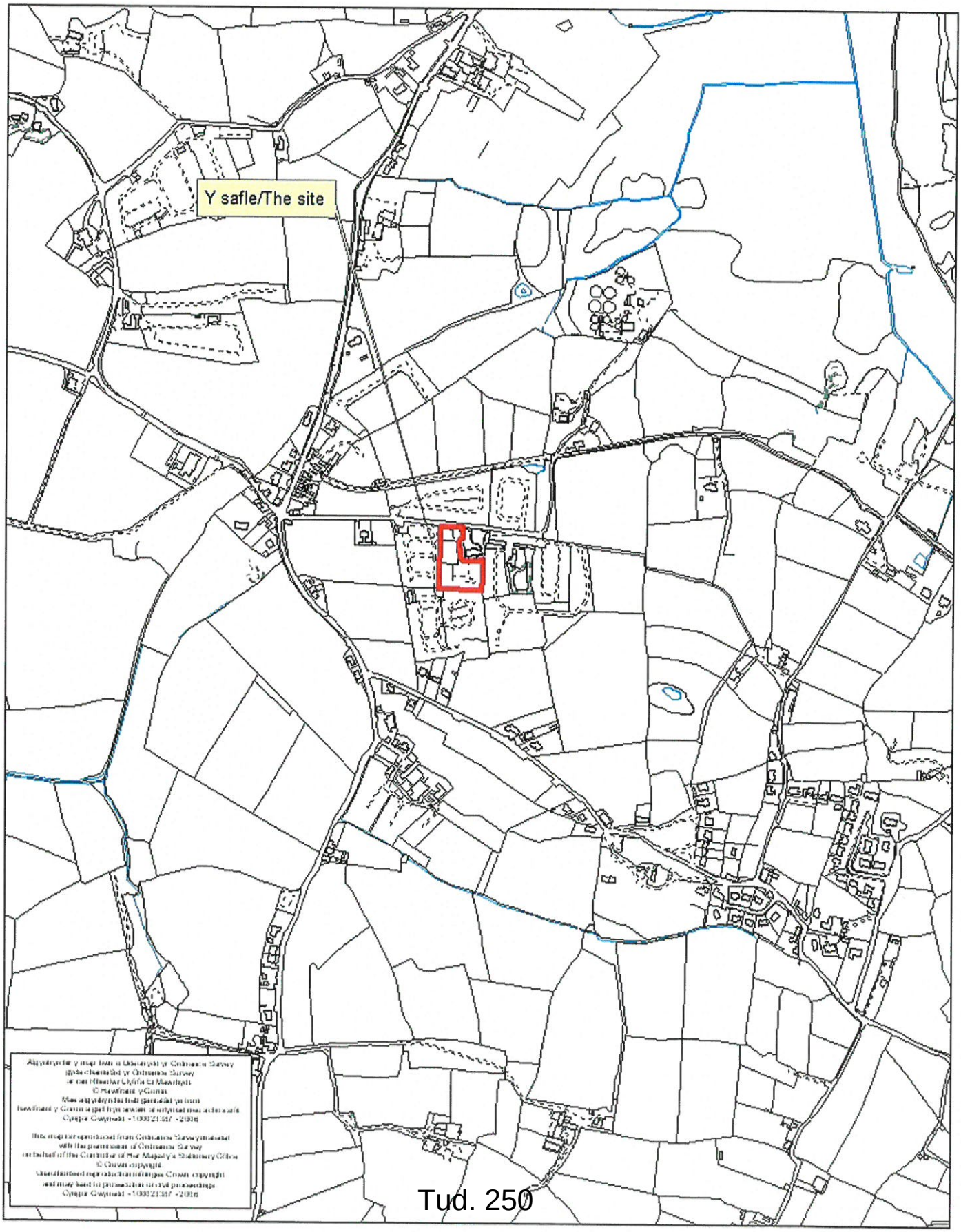
7.1 Gwrthod –

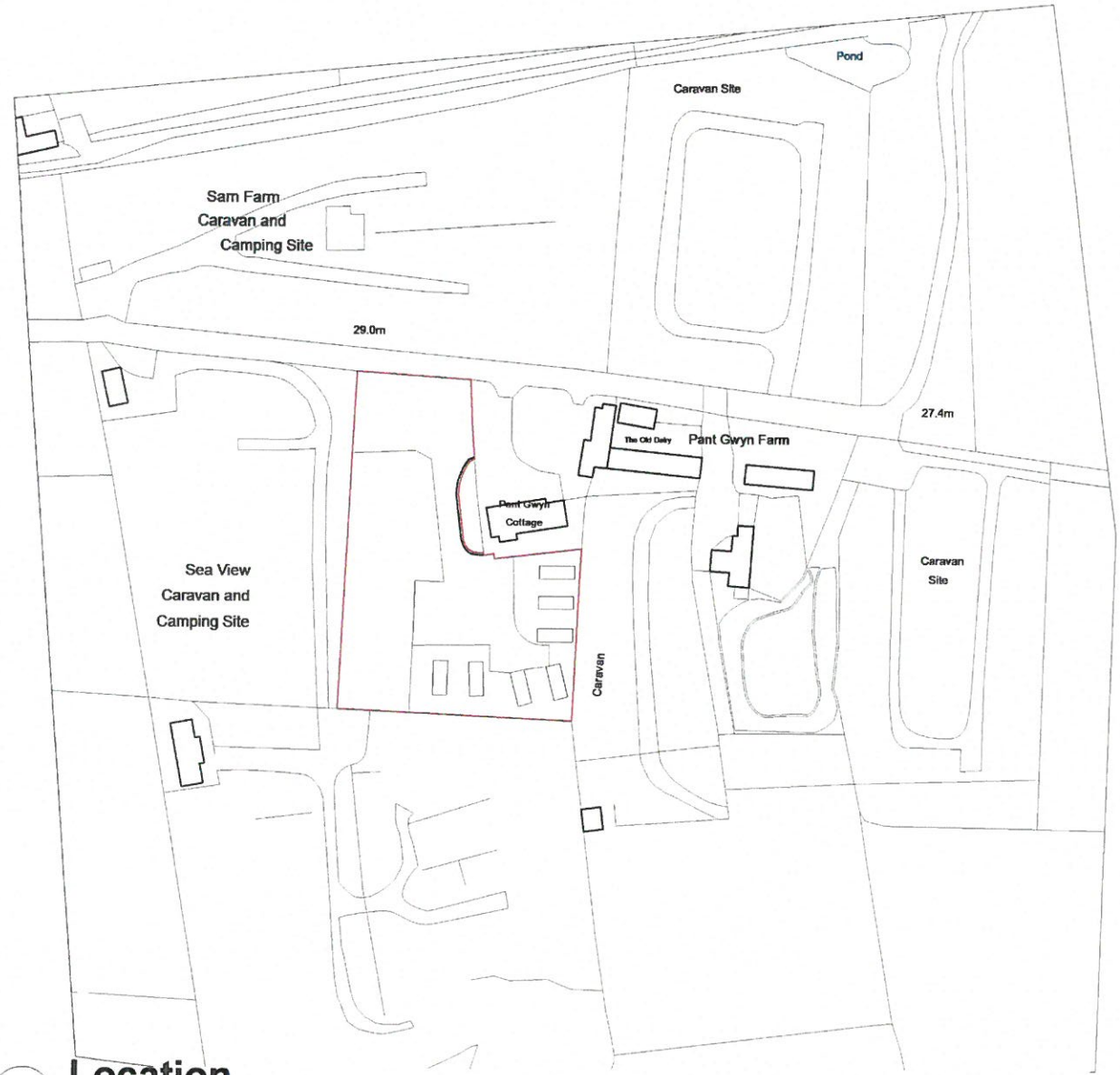
1 Mae'r bwriad yn golygu cynyddu nifer carafanau sefydlog ar safle carafanau sefydlog presennol oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau siale ar safleoedd presennol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

2 Ni ystyrir y byddai gosod carafán sefydlog yn y lleoliad dan sylw fel swyddfa / derbynfa yn cyfrannu dim tuag at wella dyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gofynion maenprawf 3 (vi) o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

Rhif y Cais / Application Number : C17/1225/39/LL

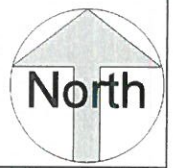
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





1 **Location**
1 : 1250

Tud. 251



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

No.	Description	Date
A	Red Line	05/04/17

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Pant Gwyn Cottage Caravan Site, Sarn Bach

CLEIENT - CLIENT
Mr. Keith Thomas

TEITL - TITLE
Location Plan

DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@ A3)
15/02/17	0446	As indicated

DARLYNWYD GAN DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
GEW	0446-L101	A

GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW

12/12/2017 15:24:22

1 Site
1 : 500

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

No.	Description	Date

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Pant Gwyn Cottage Caravan Site, Sarn Bach

TEITL - TITLE
Existing Site

CLEIENT - CLIENT
Mr. Keith Thomas

DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@ A3)
15/02/17	0446	1 : 500

DARLYNWYD GAN DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
GEW	0446-S101	

GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW

12/12/2017 15:24:28

1 **Site - Proposed**
1 : 500

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

No.	Description	Date
A	Revision 2	02/03/17

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE: Pant Gwyn Cottage Caravan Site, Sarn Bach

TEITL - TITLE: Proposed Site

CLEIENT - CLIENT: Mr. Keith Thomas

DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@ A3)
15/02/17	0446	1 : 500

DARLYNWYD GAN - DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
GEW	0446-S102	A

GWIRWYD GAN - CHECKED BY: HEW

12/12/2017 15:24:37

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 17

Cais Rhif:	**C17/1266/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**27/12/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Tregarth a Mynydd Llandygai**
Bwriad:	**Gosod mast telathrebu 17.5 medr o uchder gan gynnwys 3 antenna a 2 ddysgl darlledu ynghyd a 2 gaban offer a 1 cabinet mesurydd a gwaith atodol**
Lleoliad:	**Tir yn Bryn Cul 2, Tal Gae, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i osod tŵr telathrebu 17.5m o uchder ar dir amaethyddol garw oddeutu 40m i'r gorllewin o ffin ddatblygu Pentref Lleol Tregarth fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Fe fyddai'r tŵr ar ffurf 'monopole' ar lawr o goncrid 3.6m x 3.6m. Fe fyddai 3 antenna a 2 ddysgl trawsyriant ar ei ben, 3 cabinet offer ger ei waelod, a ffens 1.2m o uchder oddi amgylch i greu compownd.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gefnen o dir uchel, coediog, uwchlaw cefnffordd yr A55. Mae'r tir yn wlyb gyda chwrs dŵr a ffynnon gerllaw ac mae Llwybr Cyhoeddus Rhif 12, Cymuned Llandygai, yn mynd heibio oddeutu 25m i'r gogledd. Y bwriad yw sicrhau mynediad cerbydol at y safle ar draws tir amaethyddol i'r de, i gysylltu gyda ffordd breifat sy'n arwain at y ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg ar hyd ffin ogledd ddwyreiniol y pentref.

1.3 Mae'r tŷ agosaf, Bwthyn Pennau'r Bronnydd, oddeutu 45m o'r safle tra bod 6 o dai eraill o fewn tua 100m gan gynnwys rhesdai Pennau'r Bronnydd. Mae'r safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a'i clustnodwyd gan y CDLl a hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen a'i hadnabyddwyd gan Cadw a Chyfoeth Naturiol Cymru.

1.4 Mae'r bwriad yn golygu codi codi'r tŵr o wneuthuriad dur ynghyd â thri 3 cabinet o amrywiol faint, gyda'r uchaf yn 2.1m o uchder, a chyfarpar cysylltiedig arall o fewn compownd pwrpasol. Nodir o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai'r bwriad ydi y bydd dau gwmni, megis Telefónica UK Cyf. (O2) a Vodafone Cyf. yn defnyddio'r cyfleuster er mwyn gwella'r ddarpariaeth 2G a 3G a chynnig gwasanaeth 4G newydd oherwydd diffyg yn y ddarpariaeth leol bresennol. Mae'r ymgeiswyr yn pwysleisio eu bod yn ceisio cwrdd gyda dyhead Llywodraeth Cymru i sicrhau gwell isadeiledd digidol mewn cymunedau gwledig.

1.5 Mae'r cynllun hwn yn ddiwygiad o gynllun a gyflwynwyd yn flaenorol ar safle oddeutu 200m i'r de a dynnwyd yn ei ôl oherwydd pryderon ynghylch yr effaith posibl ar heneb restredig gyfagos.

1.6 Fe gyflwynwyd y dogfennau isod yno fel rhan o'r cais:

- Dogfen "Gwybodaeth Cefndir Cyffredinol ar gyfer Datblygiadau Telathrebu"
- Datganiad Gwybodaeth Atodol Benodol ar gyfer y Safle
- Taflen Wybodaeth "Cynllunio a Lledaenu Radio"
- Copïau o lythyrau ymgynghori a anfonwyd cyn-cyflwyno'r cais cynllunio
- Datganiad "Cynllunio ar gyfer Gwell Rhwydwaith"
- Dogfen "Iechyd a Gorsafoedd Sail Ffonau Symudol"
- Datganiad o gydymffurfiaeth gyda gofynion yr ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection)
- Mapiau Ardal Gwasanaeth yn dangos y gwelliannau mewn gwasanaeth 2G, 3G & 4G
- Erthygl o'r Daily Post (03/08/16) " Listen to our demand for signal coverage parity"

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 3: Technoleg gwybodaeth a chyfathrebu
PCYFF1: Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
TRA4:Rheoli ardrawiadau cludiant
AMG 2 : Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AT 1 : Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
AT 3 : Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol.
AMG 5 : Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 9, 2016
Nodyn Cyngor Technegol 19: Telathrebu

Cyhoeddwyd llythyr gan Brif Gynllunydd Llywodraeth Cymru dyddiedig 29.11.16 yn datgan bod Polisi Cynllunio Cymru yn annog awdurdodau cynllunio lleol i ymateb yn gadarnhaol i gynigion telathrebu wrth gymryd i ystyriaeth y cyngor ar ddiogelu ardaloedd trefol a gwledig. Mae ceisiadau o'r fath yn rhan o fframwaith y Llywodraeth ar gyfer gwneud y wlad yn genedl ddigidol.

Nodyn Cyngor Technegol 19 :Telathrebu

Nodyn Cyngor Technegol 24 :Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned Llwybrau:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	<u>Sylwadau</u> Fe ddylai'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Effaith Ecolegol ar gyfer y safle. Mae angen rhagor o wybodaeth ynghylch natur y ffordd fynediad a fwriedir Mae angen darparu adroddiad coed er sicrhau na fydd niwed i goed cyfagos.
Dŵr Cymru	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad – sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd.
CADW:	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	<u>Sylwadau</u> Ni chredir y buasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar heneb Cytiau Parc Gelli (CN202) Mae potensial bod archeoleg o'r cyfnod cyn-hanesyddol mwyaf diweddar yn yr ardal ac maent felly'n awgrymu amod er sicrhau y bydd arolwg archeolegol o'r safle'n cael ei weithredu cyn dechrau ar y gwaith o godi'r tŵr.
Parc Cenedlaethol Eryri :	Heb eu derbyn
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir	Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r cais ar seiliau cynllunio materol:

- Pryder ynghylch yr effeithiau posibl ar fywyd gwyllt
- Effaith weledol niweidiol
- Niwed i'r dirwedd hanesyddol ddynodedig
- Effaith niweidiol ar henebion cyfagos
- Niwed posibl i goed gerllaw
- Niweidiol i fwynderau defnyddwyr llwybr cyhoeddus prysur sydd gerllaw
- Fe all y datblygiad fod yn niweidiol i'r ffynnon hanesyddol sydd gerllaw gan lygru'r dŵr a lifai ohono.

Yn ogystal, derbyniwyd y sylwadau isod yn gefnogol i'r cais:

- Ychydig iawn fydd effaith niweidiol ar bobl leol
- Fe fyddai gwelliant cyfathrebu ar gyfer pobl yr ardal

Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Nid oes hawl tramwyo gan yr ymgeisydd i ddefnyddio'r fynedfa gerbydol a ddangosir ar y cynlluniau
- Pryder ynghylch yr effaith ar iechyd trigolion cyfagos
- Diffyg yn y broses ymgynghori ymlaen llaw gyda chymdogion
- Bod safleoedd eraill wedi eu diystyru oherwydd agosatrwydd at dai
- Mae gwasanaeth 4G digonol eisoes yn yr ardal
- Diffygion yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais
- Bydd y tŵr yn rhy agos at dai
- Fe ddylid symud y tŵr i safle mwy derbyniol
- Yr effaith ar olygfeydd preifat
- Bydd effaith niweidiol ar werth eiddo yn yr ardal
- Does dim angen wedi ei brofi ar gyfer y datblygiad
- Mae'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn gamarweiniol
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer mast gan nad ydyw'n cwrdd â'r meini prawf a ddefnyddiwyd gan yr ymgeiswyr ar safleoedd eraill
- Ymddengys i'r cais gael ei gyflwyno ar frys wedi i'r cais arall cael ei dynnu'n ei ôl ac nid oes y gofal priodol wedi ei roi i'r manylion

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma. Mae Polisi PS3 y CDLl yn gefnogol i'r ddarpariaeth o gyfleusterau newydd i estyn neu wella cysylltiadau technolegau cyfathrebu ac felly mae egwyddor y datblygiad yn cwrdd gyda strategaeth fabwysiedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.2 Mae gofynion cyffredinol Polisi PS3 yn caniatáu cynigion isadeiledd bydd yn ceisio estyn neu wella cysylltiadau trwy gyfrwng y technolegau cyfathrebu presennol a rhai sy'n cael ei datblygu h.y. band llydan cyflymder uchel, ffonau symudol a datblygiad ym mhob rhan o ardal y Cynllun yn amodol ar fesurau amddiffyn priodol. Mae Pennod 12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 9, 2016) yn datgan bod Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod seilwaith telathrebu fforddiadwy, diogel sy'n hygyrch dros ardal eang yn bwysig i ddinasyddion a busnesau ledled Cymru ac fe all fod yn fodd o hybu economi ffyniannus.

5.3 Fe gyflwynwyd datganiad o gydymffurfiaeth gyda gofynion yr ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection) fel rhan o'r cais, sydd yn cadarnhau fod y datblygiad wedi ei ardystio i gydymffurfio gyda chanllawiau'r 'ICNIRP,' sef y canllaw rhyngwladol cydnabyddedig ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ar sail y pryder am effaith posib y datblygiad arfaethedig ar iechyd trigolion lleol. Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan yn glir nad oes angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried ymhellach unrhyw effeithiau iechyd na'r pryderon amdanynt wrth brosesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio am ddatblygiadau o'r math hwn os yw'r datblygiad yn bodloni gofynion ICNIRP.

5.4 Mae'r pwyntiau isod hefyd yn berthnasol wrth ystyried egwyddor y datblygiad o safbwynt ystyriaethau cynllunio :

- Nid yw cyngor na chyfarwyddiadau cynllunio lleol na chenedlaethol yn datgan na ddylid lleoli mastiau telathrebu o fewn neu gerllaw ardaloedd preswyl.
- Mae Llywodraeth Cymru wedi datgan eu cefnogaeth i uwchraddio a darparu system gyfathrebu'r genhedlaeth nesaf drwy gydol Cymru ac maent yn disgwyl i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol benderfynu ar geisiadau cynllunio am seilwaith symudol cyn gynted â phosibl er mwyn sicrhau nad oes oedi diangen wrth sefydlu'r fath rhwydwaith.
- Nid yw signal 3G na 4G, o'u natur, yn gallu teithio pellteroedd hir ac felly mae'n anorfod bod mastiau a'r offer cysylltiedig wedi eu lleoli o fewn neu gerllaw ardaloedd preswyl.
- Yn unol â gofynion statudol, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno rhestr o 11 safle arall yn yr ardal a'u hystyriwyd cyn dewis ar y safle arbennig hwn ac wedi eu diystyru am amryw o resymau gan gynnwys materion technegol, perchnogaeth tir ac effeithiau mwynderol.
- Mae Nodyn Cyngor Technegol 19: Telathrebu yn datgan na ddylai awdurdodau cynllunio lleol geisio dyblygu rheolaethau'r gyfundrefn iechyd a diogelwch trwy'r system gynllunio. Mater i'r Awdurdod Gweithredol ar Iechyd a Diogelwch (HSE) yw gorfodi deddfwriaeth iechyd a diogelwch yn y maes hwn. Unwaith y bydd mast yn weithredol, os oes tystiolaeth neu bryder nad yw'r gweithredwr yn ysgwyddo'i

gyfrifoldebau mewn achos penodol gall yr HSE ymchwilio ac, os oes angen, orfodi gweithredu.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae Polisi PCYFF2 a PCYFF3 yn datgan y dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir a sicrhau na fydd unrhyw datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion eraill yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, sŵn neu ffurfiau eraill o niwsans neu lygredd.

5.6 Gyda'r math yma o ddatblygiad, mae'n anorfod y byddai'r prif strwythur arfaethedig yn rhannol weledol o fannau cyhoeddus oherwydd yr angen iddo fod mewn lleoliad weddol agored er mwyn sicrhau y byddai'n gweithio i'w gapasiti llawn. Er hynny fe gredir, yn yr achos yma, bydd lleoliad coediog y safle yn golygu bydd y tŵr yn weddol guddiedig o'r rhan fwyaf o fannau cyhoeddus. Mae'r coed gerllaw hyd at 15m o uchder ac felly dim ond 3 - 4 m uchaf y tŵr fydd i'w weld o lawer o welfannau ac o fannau eraill fe welir y tŵr gyda chefndir o goed ac felly ni fydd yn amlwg yn y dirwedd. Fe fyddai'r tŵr yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus gerllaw ond eto, oherwydd ei safle coediog ni chredir bydd yn amlwg i ddefnyddwyr y llwybr, yn enwedig pan fydd dail ar y coed. Yn ogystal, oherwydd ffurfiant y dirwedd, gogwydd adeiladu tai'r ardal, y safle coediog a maint weddol fychan y tŵr, ni chredir bydd y cyfleuster yn achosi elfen ddominyddol na gormesol i unrhyw eiddo preifat.

5.7 Mae'n rhaid cofio hefyd bod nifer o strwythurau main ag uchel yn bodoli eisoes yn yr ardal gan gynnwys nifer o goed sylweddol, polion llinellau ffôn a rhes o beilonau trydan sy'n croesi'r tir i'r gogledd rhwng y safle a'r A55.

5.8 Strwythur sengl main fyddai'r tŵr ac fe ellid gosod amod i sicrhau ei fod yn cael ei orffen gyda lliw tywyll priodol ac o wneud hynny fe gredir bydd y datblygiad yn ymdoddi i'r amgylchedd lleol mewn modd derbyniol. Yn ogystal ni chredir bydd yr offer cysylltiol sef y cabinets a'r ffens oddi amgylch, yn amlwg yn y dirwedd ac fe ellid sicrhau, trwy amod, lliw addas i'r rheini yn ogystal.

5.9 Ar y cyfan credir bydd y tŵr yn annhebygol o gael effaith amlwg hir dymor ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac fe gredir fod y bwriad felly'n dderbyniol dan bolisïau PCYFF2 a PCYFF3 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol.

5.10 Yn yr un modd, ni chredir y bydd y datblygiad yn cael unrhyw effeithiau arwyddocaol ar y tirweddau dynodedig, megis yr Ardal Tirwedd Arbennig a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac felly fe gredir bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion polisïau AMG2 ac AT1 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Mae gwybodaeth wedi ei chyflwyno gyda'r cais sy'n rhestru'r safleoedd eraill a ystyriwyd cyn penderfynu ar y safle yma. Gwelir fod y rhain wedi cael eu diystyru am amrywiol resymau gan gynnwys yr effaith niweidiol tebygol ar fwynderau preswyl, materion perchnogaeth tir, diffyg yn y signal o'r lleoliad a rhesymau technolegol eraill. Cydnabyddir felly fod ymgais wedi ei wneud i ganfod safleoedd eraill ond mai'r safle hwn sydd wedi ei adnabod fel yr un mwyaf addas ar gyfer y bwriad yn sgil ystyriaeth o faterion ymarferol, technegol a mwynderol.

5.12 Er gwaethaf bod peth pryder cyhoeddus ynglŷn ag effaith posibl y datblygiad ar iechyd trigolion lleol, nid mater i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yw ystyried materion yn ymwneud ac iechyd a diogelwch cyfleusterau o'r fath gan i'r ymgeiswyr gadarnhau bydd y datblygiad cydymffurfio gyda chanllawiau ICNIRP..

5.13 Ni chredir bod unrhyw effeithiau niweidiol arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad. Fe gredir fod y safle yma yn addas o ran ei leoliad ac yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal ac felly bod y cynnig yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Ni fynegodd yr Uned Trafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch y drefniadaeth mynediad i'r safle ac wrth ystyried mai anaml iawn y bydd angen mynediad cerbydol i'r safle wedi i'r cyfleuster ddod yn weithredol, ni chredir fod unrhyw bryder o safbwynt cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA4 o'r CDLL.

Treftadaeth Hanesyddol

5.15 Derbyniwyd cadarnhad oddi wrth Cadw na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar unrhyw heneb restredig. Wedi dweud hynny fe wnaeth Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd nodi bod potensial fod archeoleg o'r cyfnod cyn-hanesyddol mwyaf diweddar yn yr ardal ac felly fe awgryment amod er sicrhau y gweithredir arolwg archeolegol o'r safle cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. O osod amod o'r fath fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisi AT 3 y CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.16 Nid yw lleoliad y cais o fewn unrhyw safle bywyd gwyllt dynodedig ac fe gadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru nad ydynt yn rhagweld unrhyw niwed i SDdGA Caeau Tyddyn Dicwm sydd oddeutu 300m i'r gogledd ddwyrain o'r safle.

5.17 Oherwydd bod safle'r datblygiad ar dir amaethyddol sydd heb ei wella a bod coed brodorol aeddfed gerllaw, mae'r uned bioamrywiaeth wedi gofyn am adroddiadau ychwanegol ynghylch yr effaith ar ecoleg a choed. Er gwaetha hyn, fe gredir, oherwydd maint bychan ôl troed y datblygiad a'r ffaith nad ydyw'r tir wedi ei ddynodi o safbwynt diddordeb bywyd gwyllt, y gellir rheoli effeithiau ecolegol y datblygiad mewn modd derbyniol trwy ddefnyddio amodau priodol er sicrhau y cyflwynir Datganiad Dull Adeiladu cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir a thrwy osod amod er diogelu'r coed a'u gwreiddiau. Fe gredir, o osod amodau o'r fath, bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi AMG 5 y CDLl.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.18 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu'r cynllun ar y seiliau cynllunio materol a drafodir uchod. Yn ogystal fe godwyd nifer o faterion eraill nad ydynt yn ystyriaethau i'r Awdurdod Cynllunio lleol, yn enwedig yn ymwneud â materion iechyd, ynghyd â materion megis perchnogaeth tir, yr angen am y datblygiad a'r effaith ar olygfeydd o eiddo preifat. Ni chredir bod yr un o'r gwrthwynebiadau a godwyd cyfystyr â rheswm cynllunio dilys sy'n cyfiawnhau gwrthod y cais sydd gerbron.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ynghyd â'r wybodaeth ychwanegol sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd, ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad i godi mast telathrebu ar y safle hwn yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

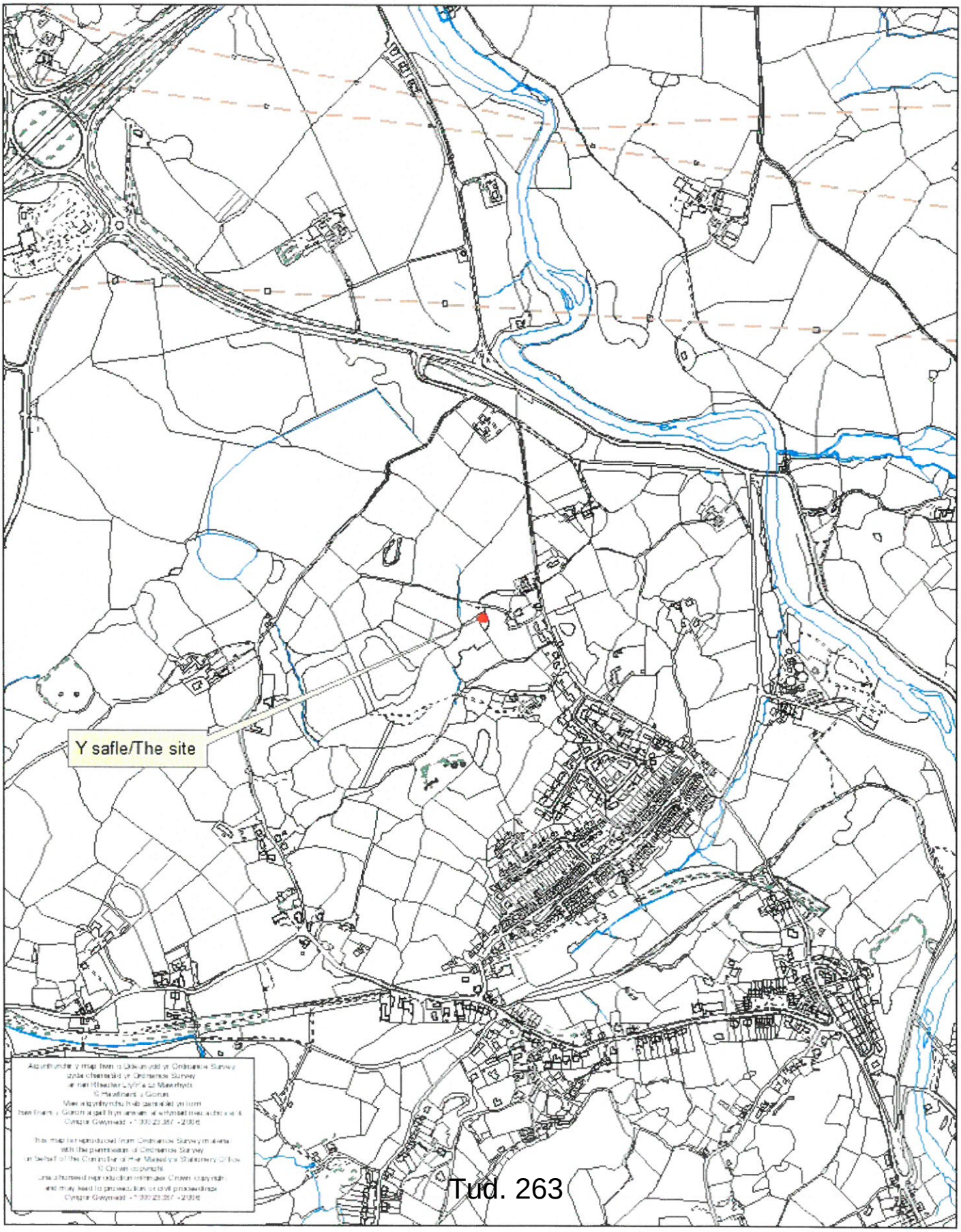
7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Tynnu'r mast a'r offer cysylltiol ac adfer y tir os yw'r defnydd yn dod i ben.
4. Rhaid cyflwyno Datganiad Dulliau Adeiladu cyn dechrau ar y datblygiad
5. Dim gwaith i goed heb gytuno ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol
6. Amod lliw mast a'r antena/dysgl
7. Amod lliw ffens a'r "cabinets"
8. Rhaid ymgymryd ag arolwg archeolegol cyn dechrau gwaith

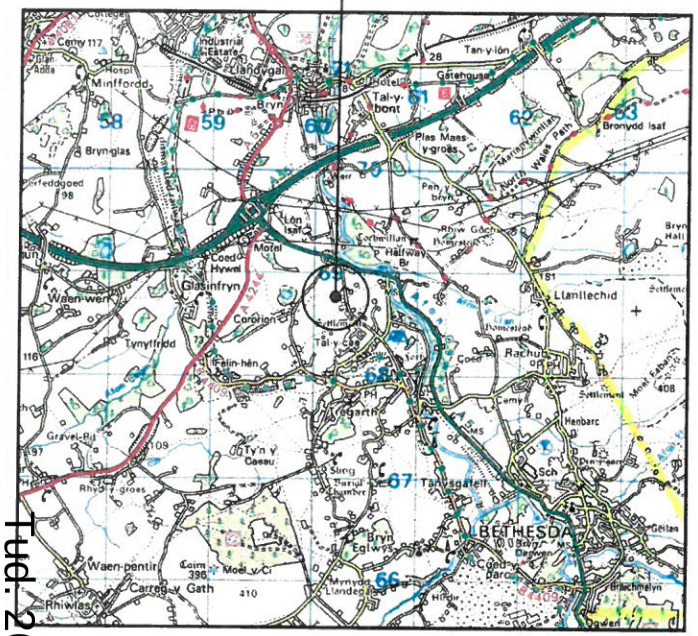
Nodiadau
1. Cyngor ynghylch Rhywogaethau Gwarchodedig

Rhif y Cais / Application Number : C17/1266/16/LL

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



SITE LOCATION



Tud. 264

SITE LOCATION
(Scale 1:50000)

Ordnance Survey map extract
based upon Landranger map series
with the permission of the controller of
Her Majesty's Stationery Office
Licence No. 0100023487
Crown copyright.

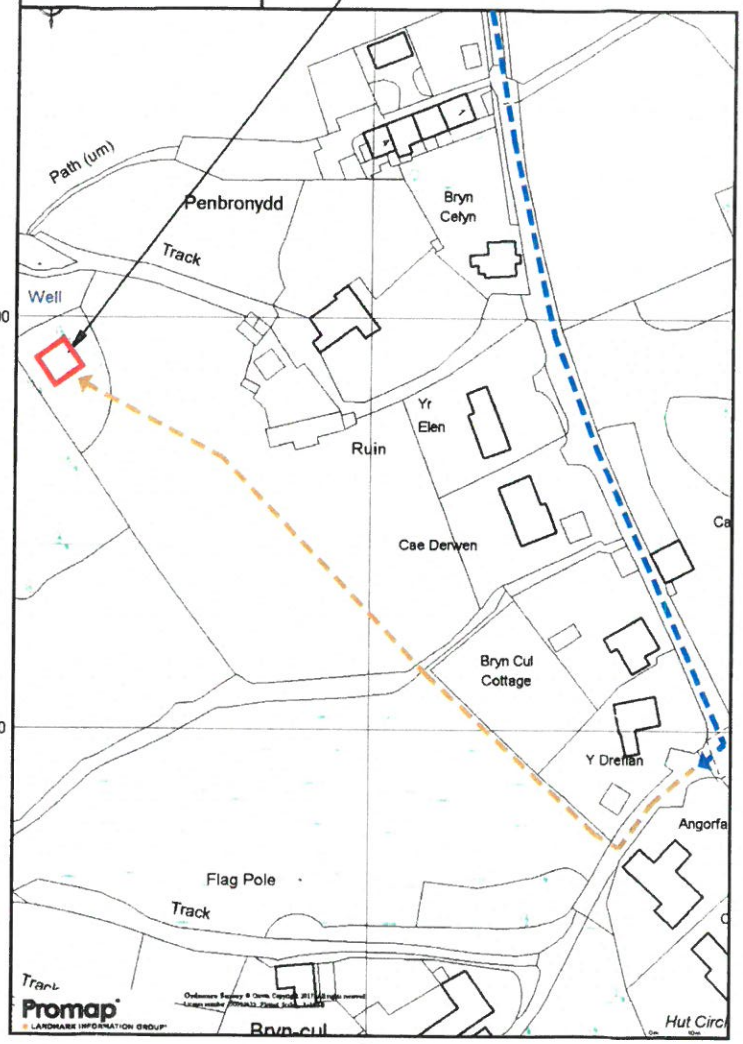
SITE PHOTOGRAPH

The drawings comply with TEF & Vodafone Standard ICNIRP guidelines.
Designed in accordance with CTIL document: SDN0008

N
W
E
S

= Site Access
= Access Route

SITE LOCATION



DETAILED SITE LOCATION
(Scale 1:1250)

Based upon Ordnance Survey map extract
with the permission of the Controller of
Her Majesty's Stationery Office.
Crown copyright.
Licence No. 100020449

ALL DIMENSIONS ARE IN mm UNLESS NOTED OTHERWISE

N.G.R	E: 260227 N: 368688
CONCESSION REQUIRED	NO

DIRECTIONS TO SITE:
HEADING WEST ON A55 EXIT AT J11 AND TAKE THE A5 AND GO THROUGH ONE ROUNDABOUT THEN AFTER APPROX 0.5 MILES TURN RIGHT. AFTER 0.3 MILES TURN RIGHT AND ACCESS TO SITE WILL BE ON THE RIGHT HAND SIDE. FOLLOW TRACK AS SHOWN ON MAP TO GET TO SITE LOCATION.

REV	MODIFICATION	BY	CH	DATE
A	Issued for Approval	MW	LB	11.11.17

CLARKE telecom
Unit E, Madison Place, Northampton Road,
Manchester, M40 5BG
Tel: 0161 785 4500
Fax: 0161 785 4501
Web: www.clarke-telecom.com

O2
CTIL - GtG

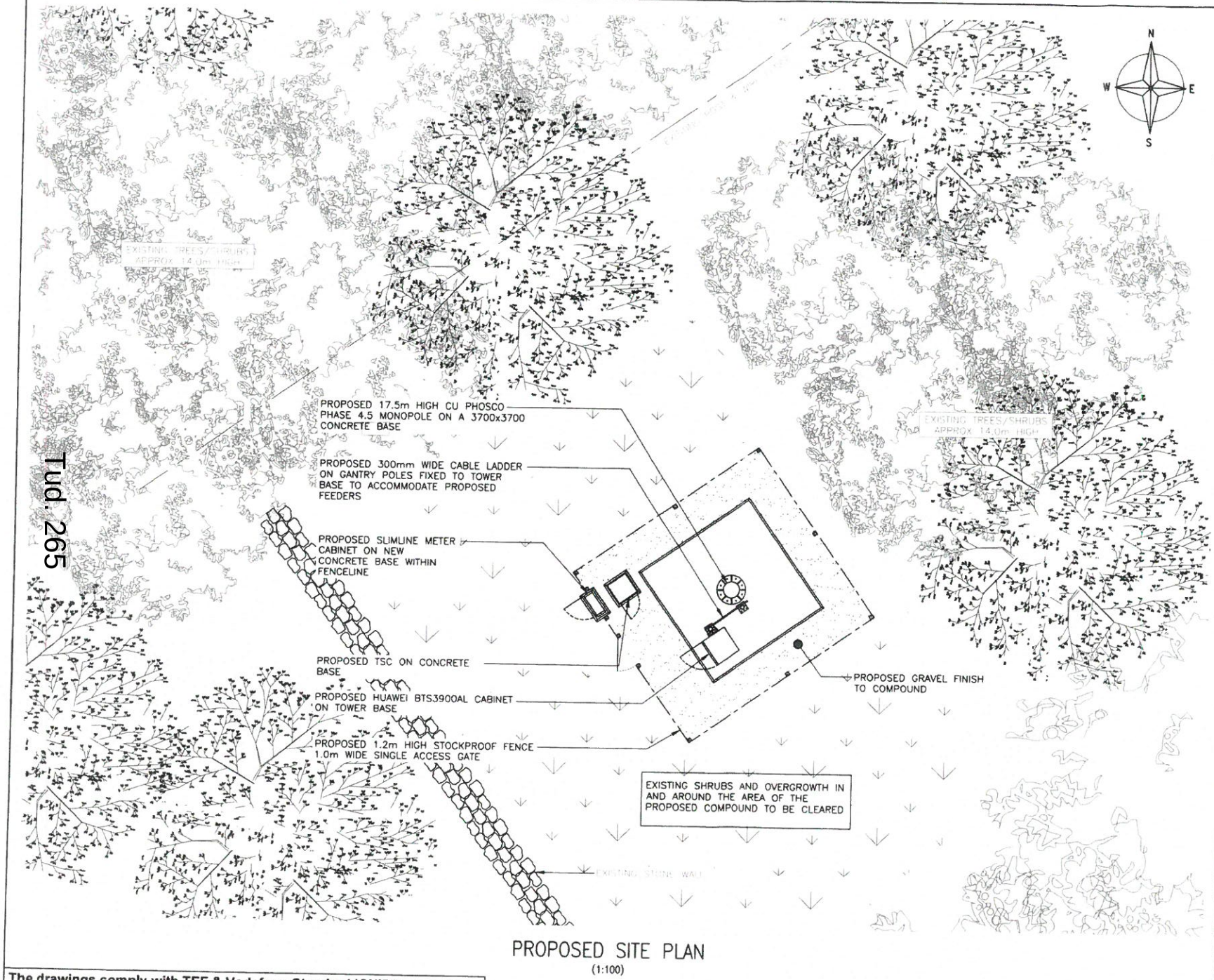
Cell Name	Opt.
BRYN CUL 2	–
Cell ID No	

CTIL	TEF	VF
207987	50749	N/A

Site Address / Contact Details

TAL GAE
TREGARTH
BANGOR
GWYNEDD
LL57 4AE

Drawing Title:				
SITE LOCATION MAPS				
Purpose of issue: PLANNING				Dwg Rev:
Drawing Number: 100				A
Surveyed By: MS		Original Sheet Size: A3		Pack Issue:
Drawn: MW	Date: 11.11.17	Checked: LB	Date: 11.11.17	C



PROPOSED SITE PLAN
(1:100)

Tud. 265

The drawings comply with TEF & Vodafone Standard ICNIRP guidelines.
Designed in accordance with CTIL document: SDN0008

ALL DIMENSIONS ARE IN mm UNLESS NOTED OTHERWISE

N.G.R	E: 260227 N: 368688
CONCESSION REQUIRED	NO

NOTES:

REV	MODIFICATION	BY	CH	DATE
A	Issued for Approval	MW	LB	11.11.17

CLARKE telecom
Unit E, Madison Place, Northampton Road, Manchester, M40 5AG
Tel: 0161 785 4500
Fax: 0161 785 4501
Web: www.clarke-telecom.com

O2
CTIL - GtG

Cell Name	Opt.
BRYN CUL 2	–

Cell ID No

CTIL	TEF	VF
207987	50749	N/A

Site Address / Contact Details

TAL GAE
TREGARTH
BANGOR
GWYNEDD
LL57 4AE

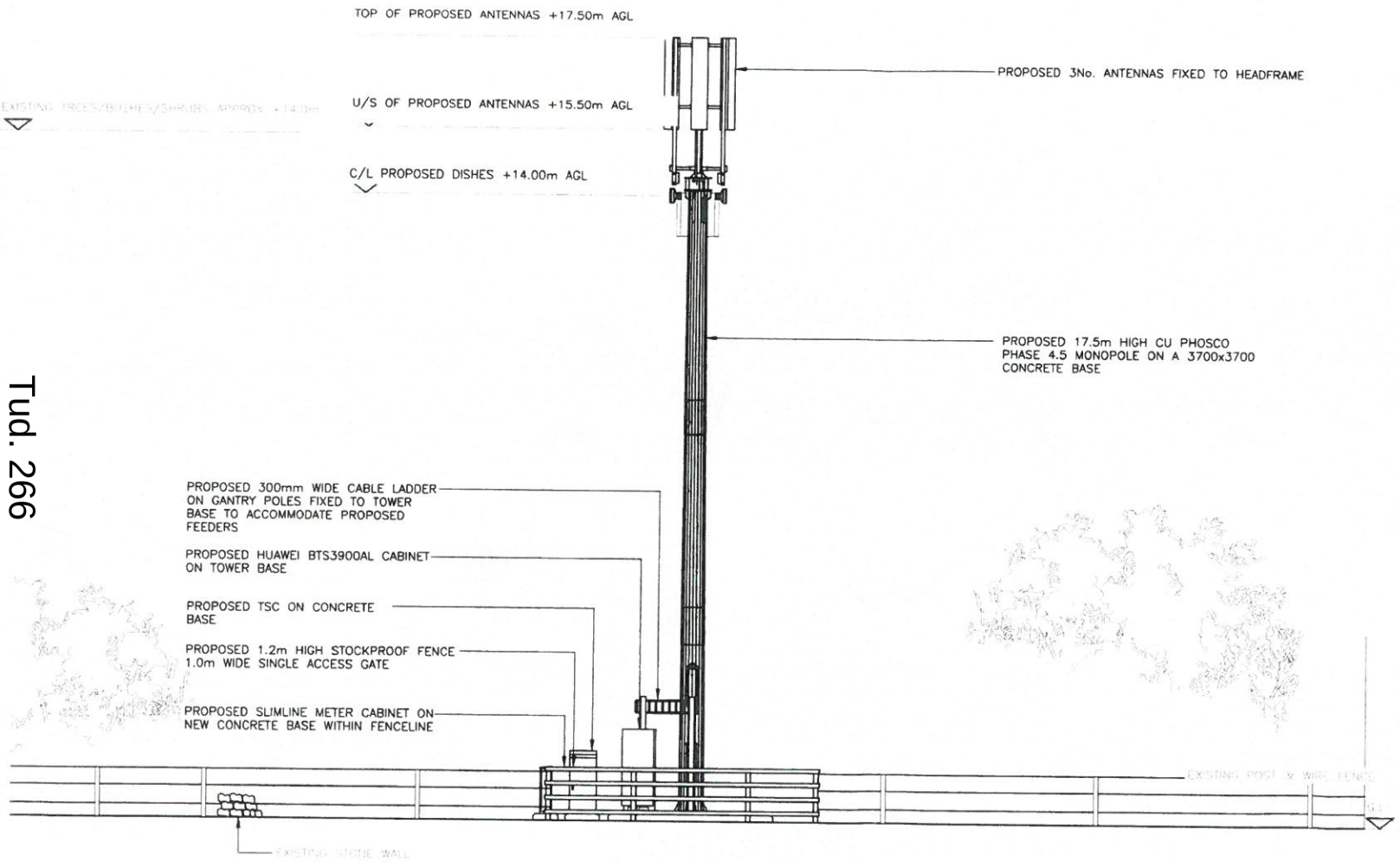
Drawing Title: PROPOSED SITE PLAN

Purpose of issue: PLANNING — Dwg Rev: A

Drawing Number: 201

Surveyed By: MS — Original Sheet Size: A3 — Pack Issue: C

Drawn: MW — Date: 11.11.17 — Checked: LB — Date: 11.11.17



PROPOSED SOUTH EAST ELEVATION
(1:100)

Tud. 266

The drawings comply with TEF & Vodafone Standard ICNIRP guidelines.
Designed in accordance with CTIL document: SDN0008

ALL DIMENSIONS ARE IN mm UNLESS NOTED OTHERWISE

N.G.R	E: 260227 N: 368688
CONCESSION REQUIRED	NO

NOTES:

REV	MODIFICATION	BY	CH	DATE
B	Tree Height Amended	JK	–	04.12.17
A	Issued for Approval	MW	LB	11.11.17

CLARKE telecom
Unit E, Madison Place, Northampton Road, Manchester, M40 5AG
Tel: 0161 785 4500
Fax: 0161 785 4501
Web: www.clarke-telecom.com

O2
CTIL - GtG

Cell Name	Opt.
BRYN CUL 2	–

Cell ID No

CTIL	TEF	VF
207987	50749	N/A

Site Address / Contact Details

TAL GAE
TREGARTH
BANGOR
GWYNEDD
LL57 4AE

Drawing Title: PROPOSED SITE ELEVATION

Purpose of issue: PLANNING — Dwg Rev: B

Drawing Number: 301

Surveyed By:	Original Sheet Size:	Pack Issue:
MS	A3	C

Drawn:	Date:	Checked:	Date:
MW	11.11.17	LB	11.11.17