



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 14EG MAI, 2018

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

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

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliadau safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:

- C17/1266/16/LL – Tir yn Bryn Cul, 2 Tal Gae, Tregarth, LL57 4AE
- C17/903/16/LL – Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, LL57 4RP

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

Cynghorir y Cynghorwyr i beidio a mynd ar y safleoedd eu hunain.

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

01286 679878

(Dosbarthwyd 3 Mai 2018)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Sian Wyn Hughes
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager

Simon Glyn
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cyngorydd
Owain Williams

Llaf / Rhydd (1)

Y Cyngorydd
Stephen W. Churchman

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cyngorydd
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. ETHOL CADEIRYDD

I ethol Cadeirydd ar gyfer 2018/19

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

I ethol Is-gadeirydd ar gyfer 2018/19

3. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

5. MATERION BRYD

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

6. COFNODION

6 - 19

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 16.4.2018 fel rhai cywir

7. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

7.1 CAIS RHIF C17/1266/16/LL TIR YN BRYN CUL, 2 TAL GAE, TREGARTH, BANGOR 20 - 36

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Owen

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

7.2 CAIS RHIF C17/0903/16/LL CARREG Y FEDWEN, SLING, TREGARTH, BANGOR 37 - 50

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Owen

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

**7.3 CAIS RHIF C17/1094/36/LL THE CROSS FOXES, 51 - 66
GARNDOLBENMAEN, GWYNEDD**

Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl

AELOD LLEOL: Cynghorydd Stephen Churchman

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

**7.4 CAIS RHIF: C17/1011/24/LL SAFLE FRON DEG, RHOSTRYFAN, 67 - 85
CAERNARFON**

Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymeryd lle 4 byngalo fel a ganiatwyd yn flaenorol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones

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

**7.5 CAIS RHIF C18/0233/15/LL TIR GER TY DU ROAD, LLANBERIS, 86 - 95
CAERNARFON**

Newid defnydd tir i ddarparu 5 llecyn parcio ffurfiol, llwybr troed newydd ac ardaloedd gardd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kevin Morris Jones

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

7.6 CAIS RHIF C18/0266/44/LL 26, Y DDOL, PORTHMADOG 96 - 107

Codi estyniad deulawr ar ochr eiddo ag estyniad unllawr ar y cefn

AELOD LLEOL: Cynghorydd Nia Wyn Jeffreys

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/4/18

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

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

Eraill a wahoddwyd: Y Cyngorwyr John Brynmor Hughes, Dafydd Owen, Peter Read, (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorwyr Louise Hughes, Eric Merfyn Jones, E. Selwyn Griffiths (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Datganodd y Cyngorydd Stephen Churchman fuddiant personol, yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1094/36/LL) oherwydd ei fod yn gymydog a ffrind i'r ymgeisydd.

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

- (b) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1430/44/LL) oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd a'i deulu.

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 Cyngorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.3 a 5.7 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/1056/39/LL a C17/0967/39/LL);
- Y Cyngorydd Stephen Churchman, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1094/36/LL);
- Y Cyngorydd Dafydd Owen, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1266/16/LL);
- Y Cyngorydd Peter Read, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1181/38/LL).

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

- (c) Ni fu i aelodau ddatgan eu bod wedi eu lobio gan unigolion yng nghyswllt unrhyw eitem.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 19 Mawrth 2018, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/0198/30/LL - Pwll Melyn, Rhiw, Pwllheli

Cais i gadw gwaith o adeiladu modurdy / storfa.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Mehefin 2017 er mwyn ail-asesu'r cais o ran dyluniad ac angen a'r disgrifiad bellach wedi newid i "adeiladu mordurdy/storfa" yn hytrach nag adeiladu adeilad amaethyddol. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod ac felly yn gyfarwydd o gyd-destun y cais o fewn y tirwedd a'r AHNE. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar 9 Chwefror sy'n dangos yr adeilad wedi ei wthio ymhellach yn ôl o'r tŷ rhestredig a'r dyluniad wedi newid i fod yn do brig yn hytrach na "mono pitch", a'r gorffeniad yn bren ynghyd â lleihad yn yr uchder.

Cyfeiriwyd at y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ail-ymgynghoriad o fewn yr adroddiad. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig.

O safbwynt yr asesiad, noda'r ymgeisydd bod yr adeilad yn angenrheidiol ar gyfer defnydd amlbwrpas i gynnwys storio, lle i gysgodi anifeiliad yn ystod tywydd garw achlysurol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei ffurf diwygiedig yn amharu ar yr AHNE.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion bioamrywiaeth, priffyrdd, cadwraeth/adeilad rhestredig a'i fod yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad. O ran y pryderon a godwyd ynglyn â'r adeilad rhestredig Bwthyn Pwll Melyn, cynhaliwyd cyfarfod gyda Swyddog Cadwraeth a Swyddog Gorfodaeth yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor blaenorol ac fe nodwyd bod y cynlluniau diwygiedig yn cydymffurfio â sylwadau y swyddogion hynny, a pholisi PS20 o'r CDLI ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru.

Argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatáu'r cais yn unol â'r amodau a restrir yn yr adroddiad.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.
- (c) Nododd Aelod bod y pryderon oedd ganddo ynglyn â bwthyn rhestredig wedi eu lleddfu yn dilyn iddo fynychu'r ymweliad safle wrth weld bod yr adeilad arfaethedig wedi ei leihau mewn maint ac wedi ei osod ymhellach yn ôl.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Unol a'r cynllun diwygiedig dyddiedig 9 Chwefror 2018;
2. Dim carafan i'w lleoli o fewn y cwrtil estynedig;
3. Staenio'r gorchudd bordiau pren allanol yn lliw brown tywyll;
4. To'r adeilad i fod o liw llwyd tywyll BS 18 B 29;
5. Tynnu strwythur presennol i lawr yn ei gyfanrwydd ac adfer y tir i'w gyflwr gwrieddiol cyn dechrau gwaith ar yr adeilad a ganiateir yma.

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

Adeiladu tŷ fforddiadwy.

- (a) Adroddodd y Rheolwr Cynllunio bod yr Adran wedi derbyn cynlluniau diwygiedig yn ymwneud ag edrychiad a dyluniad y tŷ arfaethedig uchod ac o ganlyniad felly gofynnwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio ymdrin â'r cais er mwyn cynnal ail-asesiad.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

3. Cais rhif C17/1056/39/LL - Frondeg, Llanengan, Pwllheli

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.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 26 Chwefror 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod ac fe welwyd y safle o dri lle gwahanol sef o'r fynedfa bresennol, y fynedfa arfaethedig a heibio'r tŷ presennol. Nodwyd bod yr asiant wedi cadarnhau nad yw'r garafan sefydlog ar gyfer rheolwr yn rhan o'r cais. Bwriedir creu llecyn parcio ar gyfer 25 o gerbydau ymwelwyr i'r fynwent a defnyddwyr y capel cyfagos.

Nodwyd bod y safle o fewn Ardal Cadwraeth a'r AHNE a'r swyddogion wedi datgan pryder y byddai'n amharu ar y tirlun ac ni 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. Tynnwyd sylw hefyd at y diwygiadau a'r eglurhad pellach a dderbyniwyd gan yr asiant a oedd ar y ffurflen sylwadau hwyr, ond yr unig fater a oedd yn faterol i'r cais gerbron ydoedd diddymu'r garafan statig ar gyfer warden o'r cais.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y safle o faint cyfyng gyda charafanau wedi eu lleoli o amgylch y terfynau a nodir nad oedd ardal amwynder wedi ei ddangos ac ni fyddai digon o le ar gyfer darpariaeth o'r fath oherwydd maint y llecyn.

Lleolir y safle ar lethr gyda gwrychoedd o gwmpas y safle ond nid yw'r tirlunio presennol yn ddigonol i guddio nac integreiddio'r unedau arfaethedig i'r tirlun. Tra nodir bod y cynllun yn datgan y bwriedir adeiladu gwrych newydd ar gyrion rhan o'r trac newydd ni fyddai hynny'n ddigonol ar gyfer creu datblygiad derbyniol.

Datgan yr ymgeisydd bod y fynedfa bresennol yn beryglus ac anhwylyus ac felly fod rhan o'r bwriad yn ymwneud gyda gwaith sylweddol i greu trac newydd ynghyd â llefydd parcio ar gyfer ymwelwyr i'r fynwent a'r capel cyfagos. Ystyrir y byddai'r elfen yma yn cael effaith sylweddol niweidiol ar y tirlun, ac yn ystod yr ymweliad safle, gwelwyd y lle parcio a maint y trac ac y byddai'r gwaith arfaethedig yn creu elfen drefol iawn. Tra'n nodi bod lle parcio gerllaw ar gyfer ymwelwyr y capel a'r fynwent ni dderbyniwyd unrhyw gwir dystiolaeth i ddangos beth ydoedd natur a graddfa'r broblem. Ystyrir bod y lôn yn ddigon llydan ar gyfer

defnydd achlysurol o barcio ac mae'n debyg mai achlysurol iawn fyddai'r defnydd gan y capel a'r fynwent ond byddai effaith o greu man parcio mor fawr yn un parhaol.

Tynnwyd sylw bod nifer o feysydd carafanau wedi eu lleoli yn yr ardal ac nad ydynt yn weladwy o safle'r cais a rhaid nodi pryder ynglyn â'r effaith gronol safleoedd presennol yn yr achos hwn. Ystyrir nad oedd y cais yn cydymffurfio â maen prawf TWR 5 sy'n ymwneud â charafanau teithiol.

Golyga'r cais greu maes carafanau teithiol o'r newydd ond datgan yr ymgeisydd bod y safle wedi ei ddefnyddio ers blynyddoedd a chyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf un datganiad statudol, datganiad trethi 2017 a lluniau i gefnogi hynny. Er hyn, ni dderbyniwyd cais i gyfreithloni'r elfen yma drwy Dystysgrif Cyfreithloni yn unol â'r drefn arferol ac fel sydd wedi ei wneud ar safleoedd eraill yn y Sir yn y gorffennol.

Ystyrir nad oedd y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor nac ychwaith yn seiliedig ar bolisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos yn ogystal a phryderon dioglewch ffyrdd. Argymhellwyd i wrthod y cais yn unol a rhesymau 1-4 a restrir yn yr adroddiad gan bod y pumed rheswm wedi cael ei gyfarch fel amlinellir uchod.

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

- Bod maes carafanau wedi bod ar y safle ers 1957 a chefnogir hyn gan lythyr o ddatganiad statudol a bod y swyddogion cynllunio wedi ei dderbyn
- Yn seiliedig ar yr uchod nad oedd raid i'r ymgeisydd gyflwyno Tystysgrif Cyfreithloni
- Bod y maes presennol mewn dau gae a phwrpas bellach ydoedd sefydlu un maes mewn un cae
- Bod sawl llythyr wedi eu hanfon gan deuluoedd sydd wedi defnyddio'r safle ac yn parhau i wneud hynny
- Bod gan yr ymgeisydd anfoneb treth i'r safle ar gyfer 2017/18 yn nodi "Campsite and premises"
- Roedd y lôn yn gul a serth ac ddim mewn cyflwr da – byddai lôn newydd o Llanengan o fantais ac yn enwedig i'r gwasanaethau brys. Hefyd byddai'n cynnwys lôn i'r maes parcio y capel a'r fynwent mewn ardal lle mae'r lôn yn brysur yn yr haf
- Nid oedd gwrthwynebiad i'r cais yn lleol ond cefnogaeth gadarn
- Gwelir maintais o'r cynllun
- Ni fyddai'r lôn newydd na'r maes carafanau yn amlwg gyda chynllun i blannu coed wedi ei ddechrau

(c) Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr, nad oedd y wybodaeth hanesyddol wedi ei asesu ar sail y cais gerbron. I wneud hyn rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais er ystyriaeth defnydd cyfreithlon y safle a phe byddai'n llwyddiannus gallasai cynnwys yr adroddiad newid. Ond ar hyn o bryd roedd yn amhosibl rhoi pwysau ar fater lle nad oedd prawf wedi ei wneud o'r dystiolaeth.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Tra'n cydnabod yr hyn a ddywed y swyddogion, ac er gwaethaf yr effaith gronol a gaiff ar gymdogion a golygfeydd yr AHNE, gofynnwyd oni fyddai yn bosibl caniatáu neu ohirio'r cais a gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno'r dystiolaeth berthnasol a grybwyllwyd uchod.
- Bod yr Adran Briffyrdd wedi datgan bod y mynediad yn mynd i greu problemau ac y dylid cymryd hyn i ystyriaeth

- Tra'n derbyn bod pryderon a dim tystysgrif cyfreithloni, eto roedd yr Aelod Lleol o'r farn bod y safle mewn bodolaeth ers dros 61 o flynyddoedd.

- (d) Mewn ymateb, esboniodd y Rheolwr Cynllunio bod y Pwyllgor Cynllunio yn ei gyfarfod ar 26 Chwefror 2018 wedi trafod yr elfen tystysgrif cyfreithloni ac ategwyd nad oedd yr Adran Gynllunio yn ymwybodol fod unrhyw dystiolaeth bellach wedi ei gyflwyno na chais am dystysgrif cyfreithloni defnydd. Nodwyd ymhellach bod rhaid i'r cais am dystysgrif cyfreithloni dderbyn ystyriaeth ar wahan, ac bod cymhlethdodau yn deillio o'r dystiolaeth i'w ddatrys megis gwybodaeth ynglyn â safle ardystiedig sydd yn safle nad yw angen caniatad cynllunio. Tra'n cydnabod datganiad yr asiant ei fod yn gae gwahanol ac ar raddfa llai, ac hyd yn oed os yw hyn yn gywir, roedd y cais yn parhau i gael effaith niweidiol mwynderol ar ddau dŷ yn ogystal a'r AHNE a'r Ardal Gadwraeth oherwydd graddfa a natur y trac arfaethedig.

Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr bod peryg i'r Pwyllgor Cynllunio ganiatau'r cais yn seiliedig ar amheuaeth o dystiolaeth a phwysleiswyd yr angen i dderbyn tystiolaeth gadarn cyn rhoi pwys ar yr elfen tystiolaeth cyfreithloni.

Esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai ymdrin â defnydd y tir ydoedd y dystysgrif cyfreithloni ac nad oedd yn goresgyn y pryderon ffisegol o safbwynt y rhesymau am wrthod y cais. Pwysleisiodd nad oedd cyfiawnhad i'w ganiatau o safbwynt y dystiolaeth oedd gerbon ac awgrymodd i'r Pwyllgor Cynllunio i wrthod y cais a'u cynghori i ofyn i swyddogion roi cyngor priodol i'r ymgeisydd i gyflwyno cais am dystysgrif cyfreithloni.

- (dd) Pleidleiswyd ar y cynnig i'w wrthod gan ychwanegu y dylid gwahodd yr ymgeisydd i drafod ymhellach gyda'r swyddogion cynllunio yr elfen tystysgrif cyfreithloni.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol 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, PS 19 a TWR 5 CDLI a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.
2. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad a gosodiad, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar Ardal Cadwraeth Llanengan yn groes i bolisi AT 1 a PS 20 CDLI.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 CDLI 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 gwelededd 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 CDLI

4. Cais rhif C17/1094/36/LL - The Cross Foxes, Garndolbenmaen

Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 26 Chwefror 2018 er mwyn rhoi cyfle i grŵp cymunedol lleol gyflwyno tystiolaeth o'u bwriad i brynu'r adeilad er mwyn cadw ei ddefnydd fel tŷ tafarn.

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor Cynllunio na fyddai'r bwriad yn golygu unrhyw newid strwythurol allanol a chyfeirwyd at weddill manylion y datblygiad o fewn yr adroddiad ynghyd â'r sylwadau hwyr ar y ffurflen a gyflwynwyd i'r Pwyllgor. O safbwynt egwyddor y datblygiad, tynnwyd sylw at baragraffau 5.1 a 5.2 a oedd yn asesu meini prawf y polisi ISA2 ac wedi pwyso a mesur y dystiolaeth a gyflwynwyd yn erbyn y polisi a'r ffaith ei bod yn bur anhebygol ar sail y wybodaeth ddaeth i law bod y defnydd fel tafarn am ailsefydlu yn yr adeilad oherwydd costau a natur cymdeithasol, ystyrir bod cyfiawnhad wedi ei ddangos dros newid y defnydd.

Derbyniwyd sylw gan y Gwasanaeth Datblygu Economaidd yn cadarnhau bod sawl her yn wynebu busnesau tafarn gwledig fel yma a bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi ei asesu ac yn cadarnhau nad oedd y dafarn yn hyfyw yn ei ffurf bresennol.

Nodwyd bod y gofynion perthnasol o fewn y polisiau wedi eu dilyn megis marchnata'r adeilad fel tafarn ers 2010 a bod cyfiawnhad dros y newid fel amlinellir yn yr asesiad o'r adroddiad. Yn ychwanegol, nodwyd bod y Grwp Gymunedol yn Garndolbenmaen wedi cyflwyno gwybodaeth ac fe gyfeirwyd at y wybodaeth yn mhwynt 5.14 o'r adroddiad parthed eu bwriad i ddatblygu'r dafarn. Nodwyd nad oedd amheuaeth bod bwriad y Grwp yn ddiffuant ond rhaid i'r swyddogion cynllunio benderfynu ar gais yn unol â pholisiau cyfredol ar yr amser y cyflwynir y cais ac o fewn amser penodedig. Ni ellir gwrthod cais yn seiliedig ar ddyhead 3ydd parti yn hytrach na chynllun gwirioneddol y gellir ei gyflawni, h.y. ni ellir cadw penderfyniad yn agored hyd nes fo dymuniad o'r fath yn cael ei wireddu.

Esboniwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfeirio at wybodaeth gyffredinol am y sefyllfa bresennol, hanes y safle a dyhead y Grwp i'r dyfodol. Er bod y dyhead yn ganmoladwy nodwyd nad oedd tystiolaeth ddi-amheul fod hyn yn mynd i ddigwydd yn y dyfodol agos.

Yn dilyn ystyriaeth o'r holl wybodaeth perthnasol a gyflwynwyd, argymhellwyd i ganiatau'r cais hefo amodau a restrir yn yr adroddiad.

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

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

- Nad oedd neb wedi ei nodi i lawr ar y ffurflen ar gyfer siarad a bod llefarydd y Grwp Gymunedol yn bresennol ac oni fyddai'n briodol i dderbyn diweddariad?
- Bod y wybodaeth a dderbyniwyd gan y Grwp Cymunedol yn ddigon o dystiolaeth eu bod yn datgan diddordeb yn yr adeilad a'r addewid o £10,000 sydd yn swm sylweddol i bentref fel Garndolbenmaen
- Bod yr ymgyrch gan y Grwp Cymunedol i'w weld yn eithaf da a'i fod yn biti i'r dafarn gau, a gofynnwyd pa bryd y byddai'r gwaith o'i newid i dŷ yn dechrau?
- Pryderwyd na fydd adnoddau ar ôl yng nghefn gwlad o weld tafarndai, ysgolion yn cau, ac y dylid brwydro i helpu'r Grwp Cymunedol
- Bod gan y Pwyllgor ddyletswydd i'r Grwp Cymunedol ac awgrymwyd gohirio cymryd penderfyniad ar y cais am 6 wythnos er mwyn galluogi'r Grwp wneud datganiad i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio o gofio hefyd nad oes ganddynt Aelod Lleol i'w cefnogi oherwydd ei fod yn datgan diddordeb, ac yn sgil hyn gofynnwyd a oedd modd enwebu aelod o ward cyfagos i'w cynorthwyo?

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Mai mater rhwng y perchennog a'r Grwp Cymunedol fyddai trafod amseriad trosi'r dafarn i dŷ pe byddir yn caniatu'r cais
- Bod yr eiddo wedi bod ar werth fel tafarn ers 2011
- O safbwynt tystiolaeth gan y Grwp Cymunedol, ymgais a gyflwynwyd i gychwyn trafodaethau ac nad oedd cynnig cadarn gerbron
- Yn seiliedig ar y dystiolaeth oedd gerbron anodd fyddai i'r Pwyllgor Cynllunio gyfiawnhau gwrthod argymhelliad y swyddogion i'w ganiatau a rhaid cadw mewn cof

y posibilrwydd i'r ymgeisydd gyflwyno apêl ar ddiffyg cymryd penderfyniad a fyddai yn y pendraw yn benderfyniad i'r Arolygiaeth

- Bod y Grwp Cymunedol eisoes wedi derbyn cyfnod i gyflwyno gwybodaeth

- (ch) O safbwynt siarad mewn Pwyllgor Cynllunio, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr bod trefn wedi ei sefydlu a phe byddir yn caniatu cais o'r fath byddai'n rhaid newid y trefniadau ac yn berygl o osod cynsail i'r dyfodol. Fodd bynnag, eglurwyd bod opsiwn i'r Pwyllgor newid y trefniadau i'r dyfodol pe dymument ond yn unol â'r sefyllfa bresennol nid oedd y trefniadau yn caniatu.

Yng nghyd-destun enwebu Aelod Lleol, awgrymwyd y byddai'r Uwch Gyfreithiwr yn ymdrin â'r mater hwn.

Awgrymwyd ymhellach, pe byddai'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu gohirio'r cais, pwysleiswyd yr angen iddynt dderbyn canfyddiadau gan y Grwp Cymunedol sef:

- Eu bod yn cyflwyno gwybodaeth am becyn ariannol realistig i ddangos fod modd ariannu'r fenter

- (d) Cynigwyd ac eilwyd gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais am 9 wythnos er mwyn rhoi amser i'r Grwp Gymunedol gyflwyno tystiolaeth a gwybodaeth pellach fel awgrymir yn (ch) uchod, i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mehefin. Pleidleiswyd ar y gwelliant a'r cynnig gwreiddiol ac fe syrthiodd y cynnig gwreiddiol i'w ganiatau gyda'r gwelliant i ohirio am 9 wythnos yn cario.

PENDERFYNWYD gohirio cymryd penderfyniad ar y cais am 9 wythnos er mwyn rhoi amser i'r Grwp Cymunedol gyflwyno tystiolaeth a gwybodaeth bellach ynglyn â'u bwriadau i ariannu'r fenter.

5. Cais rhif C17/1266/16/LL - Tir yn Bryn Cul, 2 Tal Gae, Tregarth, Bangor

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.

- (a) Adroddodd y Rheolwr Cynllunio yn seiliedig ar bryderon sydd wedi eu codi yn lleol am ddryswch yr ymweliad safle a'r tywydd garw ar ddiwrnod yr ymweliad, awgrymwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio cymryd penderfyniad ar y cais er mwyn cynnal ail-ymweliad safle, er galluogi'r Aelod Lleol i fod yn rhan ohono.
- (b) Gwnaed y sylwadau canlynol gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Nad oedd y Pwyllgor Cynllunio wedi bod ar y safle cywir sef ar dir fferm a sut felly ellir trafod y cais
 - Dylai'r Pwyllgor Cynllunio gael eu harwain gan swyddogion ar hyd Llwybr rhif 12 tuag at safle'r ffynnon sydd ddim yn dir i Bryn Cul
 - Bod y safle lle bwriedir gosod y polyn yn llawer uwch na lle roedd yr aelodau yn sefyll yn ystod yr ymweliad safle, ac o'r herwydd yn gamarweiniol i'r lygaid oherwydd bod y coed a'r mieri yn derfyn rhwng y ddau safle
- (c) Cynigwyd ac eilwyd i ail-ymweld â'r safle.

PENDERFYNWYD gohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn i'r Uwch Reolwr Gwasnaeth Cynllunio drefnu ail-ymweliad â'r safle.

6. Cais rhif C16/1430/44/LL - Tir hen Laethdy Moelwyn, Ffordd Penamser, Porthmadog

Codi tŷ preswyl deulawr pedair ystafell wely yng nghefn gwlad agored ynghyd â gosod tanc septig, a chreu mynediad gerbydol a ffordd fynediad newydd.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 13 Mawrth 2017 er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth ynglyn a rhai agweddau penodol o'r cais.

Eglurwyd y gofynnwd i'r ymgeisydd am wybodaeth yn gysylltiedg â menter gwledig yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol ar dri achlysur sef mis Mawrth, Mai a Hydref 2017 ond ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth ychwanegol ar gyfer ei asesu.

Ers cyflwyno'r cais, nodwyd bod newid amlwg wedi digwydd yn nhermau polisi o ganlyniad i fabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd wedi disodli'r cynllun datblygu blaenorol.

Cyfeirwyd at y ffurflen sylwadau hwyr a oedd yn nodi cais gan yr ymgeisydd i ohirio trafod a phenderfynu'r cais oherwydd prinder amser er mwyn cael cyngor arbenigol a chael cyfle i gyflwyno tystiolaeth newydd.

Nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd yr Adran yn gefnogol i'r cais o ohirio oherwydd ystyrir bod blwyddyn yn amser derbyniol i gyflwyno gwybodaeth.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu ddiffiniedig ar gyfer ardal Porthmadog ac oherwydd hynny fe'i ystyrir fel safle yng nghefn gwlad. Nodwyd bod paragraff 4.3.1 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' yn nodi mai un o'r ychydig sefyllfaoedd ble gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored oedd pan fod angen llety i alluogi gweithwyr amaethyddol neu fenter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Ymhelaethodd y byddai p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Noda NCT 6 y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatad cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol neu fentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

Amlygwyd bod cyfeiriad yn y cais, yn benodol o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn ogystal â llythyrau o gefnogaeth, at ddefnydd amaethyddol presennol y tir yn ogystal â chynllun busnes arfaethedig i newid defnydd y tir ar gyfer busnes cynaliadwy newydd a defnydd o ran o'r tir gan wasanaeth achub mynydd lleol. Nodwyd ni chyflwynwyd gwybodaeth yn cadarnhau yn union sut fath o fusnes a fwriedir i'r Gwasanaeth Cynllunio.

Tynnwyd sylw at bryder ynglyn â maint yr annedd (225m²) sy'n sylweddol fwy na tai menter wledig arferol sydd yn eithaf tebyg fel arfer i dai fforddiadwy.

Cyfeiriwyd at yr asesiad cyflawn a oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad, ac ategwyd mai'r prif fater ydoedd na dderbyniwyd unrhyw wybodaeth pellach i gefnogi ty menter wledig er gwaethaf gwneud cais amdano ers blwyddyn ac fod hyn yn hanfodol er mwyn ystyried cais am dy yng nghefn gwlad. Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol roedd y swyddogion cynllunio o'r farn nad oedd y bwriad yn dderbyniol am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Gwnaed cais i ohirio oherwydd nad oedd wedi derbyn rhybudd digonol bod y cais gerbron y Pwyllgor heddiw sef 4 diwrnod gwaith yn ôl a hynny drwy ddamwain ac nad oedd wedi derbyn gohebiaeth uniongyrchol
- Tra'n derbyn bod cyfathrebu wedi digwydd rhyngddo â'r Adran Gynllunio ers trafod y cais yn flaenorol ond ar bob achlysur gofynnwyd am gyfarfod gyda'r swyddogion a gwnaed cais am rifau ffôn uniongyrchol i fedru trafod ymhellach
- Yn dilyn cwrdd â'r swyddogion ei ganfyddiad ydoedd y byddai'n ofynnol iddo gryfhau ac efallai addasu'r cynlluniau / dyluniad y tŷ er cyflwyno cais gwell yn unol â pholisiau eraill
- Bwriad ydoedd trafod syniadau gyda'r swyddogion ar gyfer addasu'r cais a fyddai'n dderbyniol i'r Adran Gynllunio a hyd yn oed i'w dynnu'n ôl yn hytrach na chario ymlaen a chael y cais wedi ei wrthod
- Pan drafodwyd y cais yn y cyfarfod blaenorol gwnaed ddatganiadau ynglyn â pholisi yn benodol TAN6 sydd yn annog pobl iau i reoli busnesau fferm ac arall gyfeirio

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio yn unol â chais yr ymgeisydd.

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

- Deallir bod nifer o unigolion yn methu cysylltu yn uniongyrchol â'r swyddogion cynllunio ond tybir bod canllawiau clir ar gael i ymgeiswyr ar gyfer trafod ceisiadau gyda swyddogion. Fodd bynnag, er bod blwyddyn wedi mynd heibio, deallwyd nad oedd bai ar y swyddogion cynllunio am hyn. Ond teimlwyd y byddai o fudd i ganfod barn yr Aelod Lleol
- Pe byddir yn gwrthod y cais, gall yr ymgeisydd gyflwyno cais o'r newydd
- Y dylid gwrthod y cais oherwydd ei fod tu allan i'r ffin datblygu
- Bod y safle yn ymylu ar stâd ddiwydiannol
- y dylid gohirio cymryd penderfyniad oherwydd bod yr ymgeisydd wedi nodi nad oedd wedi derbyn chwarae teg oherwydd diffyg cyfathrebu a phe byddir yn ei ohirio o leiaf byddir yn rhoi cyfle i'r ymgeisydd yn unol â'i ddymuniad

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

- bod y swyddogion cynllunio wedi ceisio eu gorau i fod yn rhesymol o ran yr amser a'r Pwyllgor Cynllunio ofynnwyd am y wybodaeth ychwanegol ac ni dderbyniwyd ymateb yn hyn o beth
- bod y cais yn gwbl groes i'r polisiau cynllunio ac yn dŷ marchnad agored pedair llofft
- pe byddir yn gwrthod y cais bod modd i'r ymgeisydd gyflwyno cais newydd

(d) Nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi ymddiheuro am ei absenoldeb o'r Pwyllgor ond yn gefnogol i'r cais, fel a nodir ar y ffurflen sylwadau hwyr.

(dd) Pleidleiswyd ar y cynnig i ohirio'r cais ond fe syrthiodd y cynnig hwn. Pleidleiswyd ar gynnig i wrthod y cais am y rhesymau a nodir yn adroddiad y swyddogion cynllunio. Fe gariwyd y cynnig hwn.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Nid oes unrhyw gyfiawnhad ar gyfer y bwriad yma i godi adeilad annedd newydd yng nghefn gwlad agored ac felly mae'r cais yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisiau PCYFF 1 a PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a'r canllawiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai.

2. Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth digonol a phriodol i brofi fod angen am dy amaethyddol/menter wledig ar y safle hwn tu allan i ffiniau datblygu Porthmadog. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i'r hyn a nodir ym mharagraff 4.3.1 o Nodyn Cyngor Technegol 6 a pharagraff 9.3.6 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2016).

7. Cais rhif C17/0967/39/LL - Tir yn Tyn y Cae, Llangian, Pwllheli, Gwynedd

Creu safle ar gyfer 12 pabell saffari

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 19 Mawrth 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Tynnwyd sylw at y bwriad ynghyd â'r ystyriaethau a'r ymatebion i'r ymgynghoriad cyhoeddus o fewn yr adroddiad, ac ni dderbyniwyd gwybodaeth hwyr yn yr achos hwn.

O ran asesu'r cais y prif ystyriaeth ydoedd polisi TWR5 o'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n gofyn bod safleoedd gwerau o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, wedi eu lleoli mewn lleoliad anymwithiol ac wedi eu cuddio yn dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Tynnwyd sylw bod y pebyll o faint sylweddol ac yn fwy gyda'r llwyfan pren. O'r ymweliad safle, gwelwyd bod y safle yn agored yng nghefn gwlad ac o fewn tirlun sensitif yr AHNE. Er bod y cais wedi cynnig tirlunio ystyrir nad oedd wedi ei guddio yn dda ar hyn o bryd. Ni chytunir hefo'r adroddiad asesiad effaith weledol a gyflwynwyd gyda'r cais sy'n honni bod effaith y bwriad yn gyfyngedig. Nodwyd bod y safle i'w weld yn glir o'r ffordd gyfochrog, o'r llwybr cyhoeddus cyfagos ac y byddai golygfeydd o'r pebyll ar draws yr AHNE. Er nad ydoedd yn groes i holl ofynion polisi TWR5 nid oedd yn cwrdd â phrif amcan y polisi sy'n gofyn bod safleoedd yn anymwithiol yn y tirlun. Hefyd, nodwyd bod y bwriad yn groes i bolisi AMG1 ac fod Swyddog yr AHNE yn bryderus am ymyrraeth y datblygiad ar leoliad gwledig. Er bod perthynas gyda'r adeilad rhestredig Gradd II, ni ystyrir y gellir gwrthod ar sail hyn.

Er bod materion trafndiaeth a bioamrywiaeth yn dderbyniol, roedd y swyddogion cynllunio yn argymhell ei wrthod oherwydd ei fod yn groes i bolisiau TWR5, PS19 ac AMG1 gan y byddai yn creu nodwedd ymwithiol yn y dirwedd ac yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE.

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ac fe amlygodd y prif bwyntiau canlynol:
- Mai pebyll saffari ydoedd testun y cais a fyddai'n cael eu tynnu lawr ar ddiwedd y tymor gwyliau
 - Tynnwyd sylw bod un i fyny ar y safle gyda lliw y cynfas yn gweddu i'r cefndir
 - Bod y cais yn fenter newydd gwahanol
 - Pe edrychir o'r lôn gellir gweld rhesi o garafanau yn yr AHNE ac y byddai'r pebyll yn gweddu i'r tirlun
 - O safbwynt bioamrywiaeth, bod yr ymgeisydd wedi mynd i lawer o gostau i dirlunio yn broffesiynol gyda thyfiant coed a fyddai'n addas i'r ardal
 - Byddai'r tirlunio yn cael ei wneud yn yr Hydref flwyddyn yma a'r bwriad fyddai rhoi y pebyll saffari i fyny flwyddyn nesaf
 - Yn sgil yr uchod derbyniodd yr ymgeisydd ddatganiad o ymarfer da

- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Ni ellir gweld unrhyw reswm i'w wrthod gan bod y pebyll yn lai o faint na charafanau
- Pryderu bod Swyddog yr AHNE a'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu

- Pryderu bod yr economi yn ddibynnol ar dwristiaeth i'r AHNE ac o'r ymweliad safle gwelwyd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ardrawiad ar harddwch yr ardal

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

- Bod y pabelli yn sylweddol eu mhaint, mewn lliw brown / gwyrdd tywyll
- Bod yr argymhelliad yn gadarn o safbwynt ardal yr AHNE gan ei fod mewn lleoliad eithriadol o sensitif
- Tra'n derbyn bod achosion lle cefnogwyd menter o'r fath yn y gorffennol roedd lleoliadau rheiny yn dderbyniol

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Byddai'r safle arfaethedig, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ymhellach ni fyddai'r bwriad wedi ei leoli mewn lleoliad anymwithiol ac sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi PS 19, AMG 1 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.

8. Cais rhif C16/1385/05/MW - Chwarel Garth, Minffordd, Penrhyndeudraeth

Cais o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 i benderfynu ar amodau o dan Adolygiad Cyfnodol. Caniatâd IDO Cyf 538, yn ddarostyngedig i Adolygiad Cychwynnol Cyf. 5/76/198C/IDO a Caniatadau Cyf: 5/76/198A & C10M/0116/05/MW.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi mai diben yr adolygiad cyfnodol ydoedd sicrhau nad oedd amodau'n mynd yn amherthnasol a rhoi cyfle i ymateb i safonau a gofynion sydd newydd eu cyflwyno os yw'r amodau ynghylch gweithio'r chwarel i fod i gael eu hadolygu'n ffurfiol bob 15 mlynedd. Cyfrifoldeb y gweithredydd mwynau ydoedd cyflwyno, i'w gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau, gynllun gwaith manwl a rhestr o amodau cynllunio sy'n dangos sut y gellir gweithredu'r datblygiad mewn ffordd amgylcheddol dderbyniol a chadw at safonau ac ymarferon gwaith amgylcheddol, modern.

Nodwyd ymhellach bod y chwarel yn cynhyrchu deunydd wynebu ffordd ac yn bwysig i'r ardal gan gyflogi 16 o unigolion lleol ac yn cyfrannu at yr economi lleol.

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

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais gan awdurdodi'r Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i benderfynu ar gynllun o amodau o dan ddirprwyaeth.

- Cyfnod gweithio a gweithgareddau cysylltiedig, hyd at 21 Chwefror 2042, gorffen adfer y safle erbyn 2044
- Yr holl adeiladau a pheriannau i'w symud oddi ar y safle ar ôl cau'r chwarel
- Gwaith a Ganiateir a Chydymffurfiad gyda'r Manylion / Cynlluniau a gyflwynwyd
- Adolygu'r gwaith a'r cynllun o adfer cynyddol bob 5 mlynedd.
- Oriau Gweithio

- Cynllun monitro dŵr daear o fewn 12 mis o benderfynu, i'w weithredu cyn cychwyn ar waith Cyfnod 3.
- Cynllun rheoli dŵr ar gyfer y chwarel o fewn 12 mis o benderfynu,
- Olew, tanwydd ac ireidiau i'w cadw ar loriau anhreiddiadwy ac mewn manau caeedig,
- Cynllun o fesurau gwarchod ar gyfer cynefinoedd cyfagos o fewn 12 o benderfynu,
- Arolygu a monitro rhywogaethau ymledol,
- Diweddarau arolygon cynefinoedd a rhywogaethau gwarchodedig 12 mis cyn cychwyn ar waith cloddio Cyfnod 3,
- Gwahardd clirio llystyfiant rhwng Mawrth a Gorffennaf oni bai y gellir profi'n ysgrifenedig na fydd y gwaith yn amharu ar adar yn nythu,
- Rheoli cyfyngiadau sŵn yn ystod y dydd a'r nos a gwaith dros dro a dim mwy o sŵn na 67dB LAeq am 8 wythnos mewn unrhyw gyfnod o 12 mis,
- Monitro sŵn,
- Larymau bacio sŵn gwyn a gosod sgriniau lladd sŵn addas ar beiriannau ac adeiladau,
- Cyfyngu ar chwythu a gofynion ar gyfer monitro dirgryniadau chwythu,
- Rheoli llwch ffo yn unol â'r manylion yn y cais a chadw cofnod o gwynion ar gael i'w archwilio,
- Gorchuddio cerbydau a defnyddio golchwyr olwynion,
- Cofnodi a gwaith lliniaru archeolegol,
- Adfer ac ôl ofal cynyddol yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd a chyflwyno cynllun terfynol i'w gymeradwyo cyn ei weithredu,
- Cynllun adfer ar gyfer safle'r peiriannau erbyn 31 Rhagfyr 2030,
- Cadw pridd a chyfyngau adfer.

9. Cais rhif C14/0999/40/AM - Tir ger Cyn Ysgol Hafod Lon, Lôn Caernarfon, Y Ffôr, Pwllheli

Adeiladu 10 tŷ annedd ar wahan (gyda 20% yn fforddiadwy), gosod allan ffordd fynediad a chreu mynedfa, a man parcio a chodi ar gyfer Ysgol Gynradd Y Ffôr.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr edrychiad a'r tirwedd wedi eu cadw'n ôl er bod cynllun dangosol o edrychiad y tai wedi ei gynnwys. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol am 40 tŷ yn 2014 a bryd hynny yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac fe ddaeth i'r amlwg bod diffyg capasiti gan Dŵr Cymru i ddelio gyda charthffosiaeth o'r bwriad. Diwrnod cyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol presennol derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd y byddai'n bosibl trwy gyfraniad ariannol ganddo i Dŵr Cymru i gael cysylltiad i'r garthffos cyhoeddus. Bellach y Cynllun Lleol ydoedd yr ystyriaeth sy'n dangos y safle tu allan i ffin datblygu. Yn sgil hyn, diwygiwyd y cais gan yr ymgeisydd i fod ar gyfer 10 o dai yn hytrach na 40 a bod 20% o'r tai yn rhai fforddiadwy.

Cyfeirwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad a'r sylwadau ar y ffurflen hwyr.

O ran asesiad y cais, nodwyd bod y safle yn gorwedd tu allan i ffin ddatblygu'r pentref sydd gyfystyr â chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Cyfeiriwyd at bolisi TAI16 sydd yn ymwneud â chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig ac nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â'r polisi sydd yn gofyn am 100% ar gyfer tai fforddiadwy. Gofynna'r polisi hefyd i'r angen lleol gael ei brofi am dai fforddiadwy. Erbyn hyn, nodwyd bod 3 safle wedi eu nodi o fewn y ffin ar gyfer datblygu a bod ffigyrau Polisi Tai 13 yn amcangyfrif y byddai'n bosibl cael 37 o dai ar y safleoedd dan sylw. Yn ogystal, nodwyd nad oedd angen tai ar hap ym mhentref Y Ffôr. Yn elfennol, roedd y bwriad yn groes i Bolisi TAI 16.

Petae'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu caniatáu'r cais, byddai gofyn sicrhau, fel rhan o'r cais materion a gadwyd yn ôl, bod maint y tai yn rhai fforddiadwy a hefyd angen cael

diweddariad am gapasiti Ysgol y Ffôr i ddelio hefo cynnydd posibl mewn disgyblion. Yn ogystal, nodwyd bod diffyg darpariaeth llecynnau agored yn y Ffôr a olygai byddai angen cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth ychwanegol o'r fath.

O ran materion ffyrdd, byddai'r fynedfa yn addas ond gofynnir am droedffordd i gysylltu'r datblygiad gyda'r pentref ynghyd â llecyn bws newydd.

Awgrymodd yr Uned Bioamrywiaeth amodau perthnasol.

Er bod elfennau o'r bwriad yn dderbyniol, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais oherwydd ei fod yn groes i bolisiau cynllunio perthnasol a'r rhesymau a nodir yn yr adroddiad.

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ac fe amlygodd y prif bwyntiau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais o 40 tai ym mhentref y Ffôr o dan y cyn Gynllun Unedol o ystyried bod niferoedd disgyblion wedi gostwng yn yr ysgol leol ond fe newidiwyd y ffin a profwyd problemau gyda'r garthffosiaeth
 - gwrthodwyd i roi tanciau preifat ar eu cyfer
 - Cauwyd Ysgol Hafon Lon ac fe gytunwyd i 9 / 10 o dai
 - Bod y lôn yn berygl a'r cais hwn yn rhoddi cyfle ar gyfer mynediad diogel
 - Tra'n derbyn yr angen am 100% o dai fforddiadwy, 'roedd angen tai ychydig mwy ar adegau er mwyn i unigolion fedru symud i fyny yn y farchnad dai a rhyddau tai fforddiadwy i eraill
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Bod y groesffordd yn hynod beryglus, dim gwelededd, a cherbydau yn parcio ar ochr lôn
- Byddai'n or-ddatblygiad gyda llawer o dai wedi mynd i fyny yn y Ffôr yn ddiweddar a chwestiynwyd a oedd angen 10 o dai ychwanegol
- Bod tri safle arall wedi cael eu dynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol
- Dylai'r tai fod yn 100% fforddiadwy
- Cytuno hefo'r argymhelliad ond byddir yn gefnogol pe byddai'r cais yn 100% o dai fforddiadwy
- Rhaid bod yn hynod ofalus a deall y gwahaniaeth rhwng y cyn Gynllun Datblygu a'r un presennol. Derbyniwyd bod rhai unigolion yn ennill a rhai eraill yn colli ond roedd y Pwyllgor wedi gwneud gwaith ymchwil trwyadl ac wedi adnabod 37 o dai ar gyfer Y Ffôr ac ar gael i ddiwallu anghenion yr ysgol. Rhaid cymryd i ystyriaeth y ffigur ar gyfer adeiladu tai yn y cynllun datblygu newydd a'r cyn gynllun a bod yn wylidwrs rhag peryg i gael mwy o dai na'r angen
- Ei bod yn anffodus bod y ffin wedi newid

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

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 a Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd 2016) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

2. Nid yw'r bwriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy, nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac nid oes manylion wedi ei gyflwyno i ddangos na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth tu mewn i ffin ddatblygu. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017).

10. Cais rhif C17/1181/38/LL - Bryniau, Llanbedrog, Pwllheli

Cais ôl-weithredol i ymestyn safle carafanau teithiol ynghyd â chadw adeilad toiledau, llwyfan pren ac ymgymeryd a chynllun tirlunio.

- (a) Adroddodd y Rheolwr Cynllunio bod yr Adran wedi derbyn cynlluniau diwygiedig yn hwyr ac o'r herwydd byddai'n ofynnol ail-asesu'r cais a gofynnwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais oherwydd derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ac yn ofynnol i ail-asesu ac ail-ymgyngori.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.00 pm.

CADEIRYDD

Eitem 7.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/1266/16/LL

Dyddiad 27/12/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: Gosod mast telathrebu 17.5 metr o uchder gan gynnwys 3 antenna a 2 ddysgl darlledu ynghyd a 2 gaban offer a 1 cabinet mesurydd a gwaith atodol / Install one 17.5 metre high telecommunications mast including 3 antenna and 2 transmission dishes along with 2 equipment cabinets and 1 meter cabinet and ancillary work

Lleoliad: Land at Bryn Cul 2, Tal Gae, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 gefn 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 a 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)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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"
- Adroddiad Asesiad Ecolegol
- Adroddiad Arolwg Coed i Safon Brydeinig 5837: 2012 gan gynnwys Asesiad Effaith Coedyddiaeth, Datganiad Dull a Chynllun Amddiffyn Coed

1.7 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 26/02/18 er galluogi Pwyllgor Ymweld. Yn ogystal, gofynnwyd am ymateb yr ymgeisydd i rai o'r materion a godwyd yn ystod y drafodaeth yn y Pwyllgor Derbyniwyd rhagor o wybodaeth gan asiant yr ymgeisydd yn ymateb i'r pwyntiau a godwyd. Mae'r wybodaeth hyn yn cynnwys :

- Mapiau yn dangos y gwelliannau i'r gwasanaethau a fyddai'n deillio o'r datblygiad
- Fe fyddai gwelliant sylweddol i'r ddarpariaeth 3G (band-eang symudol) a 4G (band eang cyflym iawn)
- Mae'r datblygiad hwn yn rhan o gynllun cenedlaethol i wella'r ddarpariaeth trwy Gymru wledig
- Y targed yma yw gwella'r gwasanaethau yn rhan adeiledig pentref Tregarth yn benodol ynghyd a'r brif ffyrdd i mewn ac allan o'r pentref
- Darparwyd map a rhestr o'r 12 opsiwn arall a ystyriwyd fel safleoedd ar gyfer y datblygiad ynghyd a thabl yn egluro'r rhesymau pam na ystyriwyd y rhain yn addas
- Dylid nodi, o safbwynt technegol, mai dim ond ardal gyfyngedig y gellir ei chyrraedd o bob safle gorsaf sylfaen ac mae nodweddion tirwedd megis coed, bryniau ac adeiladau, yn rhwystro'r signal
- Er sicrhau'r gwelliant gorau posibl yn y gwasanaeth, yn ddelfrydol fe fyddai'r datblygiad yng nghanol y pentref ond dewiswyd safle hwn ar gyrion y pentref er lleihau'r effeithiau mwynderol.
- Mae'r datblygwyr yn credu mai'r opsiwn a ddewiswyd yw'r cyfaddawd orau o safbwynt sicrhau'r gwelliant orau yn y rhwydwaith tra'r lleihau'r effaith weledol cymaint â phosibl
- Ar y cyfan, dim ond gwasanaeth galw a negeseuon testun sydd ar gael ym mhentref Tregarth, fe fyddai'r datblygiad yn caniatáu gwasanaeth band eang cyflym iawn symudol ar gyfer trigolion, busnesau ac ymwelwyr, yn unol ag amcanion Llywodraeth Cymru
- Fe ddarperir trydan at y safle trwy wifrau dan ddaearol a bydd y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol
- Fe fydd mynediad at y safle ar gyfer y gwaith adeiladu ar ffordd dros dro a fydd yn cael ei osod ar wyneb y tir ac yna'i thynnu oddi yno ar ddiwedd y gwaith datblygu. Ni fydd unrhyw lain galed barhaol yn cael ei chreu.
- Ni fydd unrhyw newid i'r llif dŵr ar y safle ac nid oes unrhyw weithgaredd ar y safle a fyddai'n gallu llygru unrhyw gwrs dŵr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Nid oes unrhyw niwed i goed yn debygol o ddeillio o'r datblygiad ac mae'r ymgeiswyr yn fodlon cydymffurfio ag amod cynllunio yn ymwneud ag amddiffyn coed.

1.7 Gohiriwyd y cais am yr ail waith ym Mhwyllgor 16/04/18 er galluogi ail ymweliad safle. Derbyniwyd yn ogystal gohebiaeth gan wrthwynebydd yn cwestiynu dilysrwydd y broses o ddelio gyda'r cais. Mae'r pwyntiau isod yn ymateb i'r pryderon a godwyd:

- Derbyniwyd cais cynllunio ar gyfer codi mast telathrebu 17.5m o uchder ar y safle hwn gan Gyngor Gwynedd ar 27 Rhagfyr, 2017. Aseswyd y cais a chafodd ei weld yn ddilys o dan y meini prawf a nodir yn Llawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru.
- Cofrestrwyd y cais fel " 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" – ni chredir bod unrhyw amwysedd yn y disgrifiad hwnnw.
- Ymgwymerwyd â phroses ymgynghori 21 diwrnod (yn dechrau 11/01/18) yn cynnwys ymgynghori ag ymgynghoreion statudol a thrigolion lleol yn unol â gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012
- Cafodd yr holl ymatebion i'r broses ymgynghori (gan gynnwys unrhyw sylwadau a'u derbyniwyd wedi i'r ymgynghoriad ffurfiol ddod i ben) eu hasesu ac mae Adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor ar 26/02/18 yn nodi'r materion cynllunio perthnasol ac, mewn ymateb i Gwestiynau gan Aelodau'r Pwyllgor, ailadroddwyd ac ehangwyd y rhain yn Adroddiad y Swyddog ar gyfer Pwyllgor Cynllunio 16/04/18.
- Dylid nodi bod y datblygiad fwriedir yn cael ei ddangos yn glir o fewn y tri chynllun a gyflwynwyd i'w cymeradwyo (Cynlluniau rhif 100, 201 a 301) ac fe'i disgrifir yn llawn o fewn disgrifiad y datblygiad fel y dangosir ar yr holl ohebiaeth a roddwyd yn ymwneud â'r cynnig .
- Derbynnir fod cryn dipyn o wybodaeth gefndirol wedi'i chyflwyno i gefnogi'r cais ac mae hyn wedi bod yn ddefnyddiol wrth lunio'r argymhelliad, fodd bynnag, mae natur y datblygiad wedi bod yn glir ers i'r cais gael ei dderbyn ac mae'r holl bartïon â diddordeb wedi cael digon o gyfle i godi unrhyw bryderon a allai fod ganddynt. Mae'r holl bryderon a godwyd wedi'u hystyried wrth ymdrin a'r cais ac fe'u hadlewyrchir yn Adroddiadau'r Swyddog Cynllunio.
- Dylid nodi mai'r Ymgeisydd sy'n gyfrifol am unrhyw faterion gweithdrefnol sy'n ymwneud â materion cyn cyflwyno'r cais cynllunio e.e. y broses o ddewis safle, ymgynghoriadau ymlaen llaw a.y.y.b.
- Fe asesir yr wybodaeth a gyflwynir gan yr ymgeiswyr gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol wrth ddod i benderfyniad ar gais cynllunio yng nghydestun y polisiâu cynllunio a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal ac unrhyw ystyriaethau materol eraill, gan gynnwys ymatebion a dderbyniwyd i'r broses ymgynghori. Yn yr achos hwn, ystyrir bod gwybodaeth ddigonol wedi'i chyflwyno i alluogi gwerthusiad trylwyr o'r ystyriaethau cynllunio materol gan arwain at argymhelliad clir a diamwys.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Ymdriniwyd â'r cais hwn mewn modd tebyg i gais cynllunio arall gan yr un ymgeiswyr yn Tanygrisiau, Blaenau Ffestiniog (Cyfeirnod Cais C16/1450/03/HT). Roedd penderfyniad y Cyngor i ganiatáu'r cais hwnnw'n destun cais am Adolygiad Barnwrol lle canfuwyd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymdrin a'r cais mewn modd priodol.

2. Polisiau Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau 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 siapiau 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 Polisiau 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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: Sylwadau
 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.

Mewn ymateb y ymgynghoriad pellach ynghylch yr Adroddiad Asesiad Ecolegol ac Adroddiad Arolwg Coed a gyflwynwyd derbyniwyd ymateb yr isod gan yr Uned Bioamrywiaeth. Bod angen sicrhau'r isod :

- Ffensio ardal gwarchod gwrychoedd cyn dim arall
- Rhaid cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
- Mae angen dilyn y mesurau lliniaru yn yr adroddiad Ecoleg yn union
- Mae angen manylion y cynllun plannu

Dŵr Cymru Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru Dim gwrthwynebiad – sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd.

CADW: Dim gwrthwynebiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd : Sylwadau
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.
- Ni dilynwyd y prosesau cywir wrth ddelio gyda'r cais.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 anrnod 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 anrnod 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 greidir, 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 chefnidir 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 chreidir bydd yn amlwg i ddefnyddwyr y llwybr, yn enwedig pan fydd dail ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 bolisiau PCYFF2 a PCYFF3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'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 polisiau AMG2 ac AT1 y CDLI.

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 CDLI.

aterion trafndiaeth a mynediad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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 a materion iechyd, ynghyd a 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 a rheswm cynllunio dilys sy'n cyfiawnhau gwrthod y cais sydd gerbron.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r ymgeisydd wedi ymateb yn llawn i'r pwyntiau a godwyd gan aelodau pan drafodwyd y cais yn flaenorol ac fe gredir bod yr ymateb hwn, a'i crynhoir yn 1.7 uchod, yn un cynhwysfawr sy'n egluro'r rhesymeg y tu ôl i'r cynnig ac yn dangos bod rhesymau teilwng dros ganiatáu'r datblygiad yn y lleoliad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6.2 O ystyried yr uchod 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:

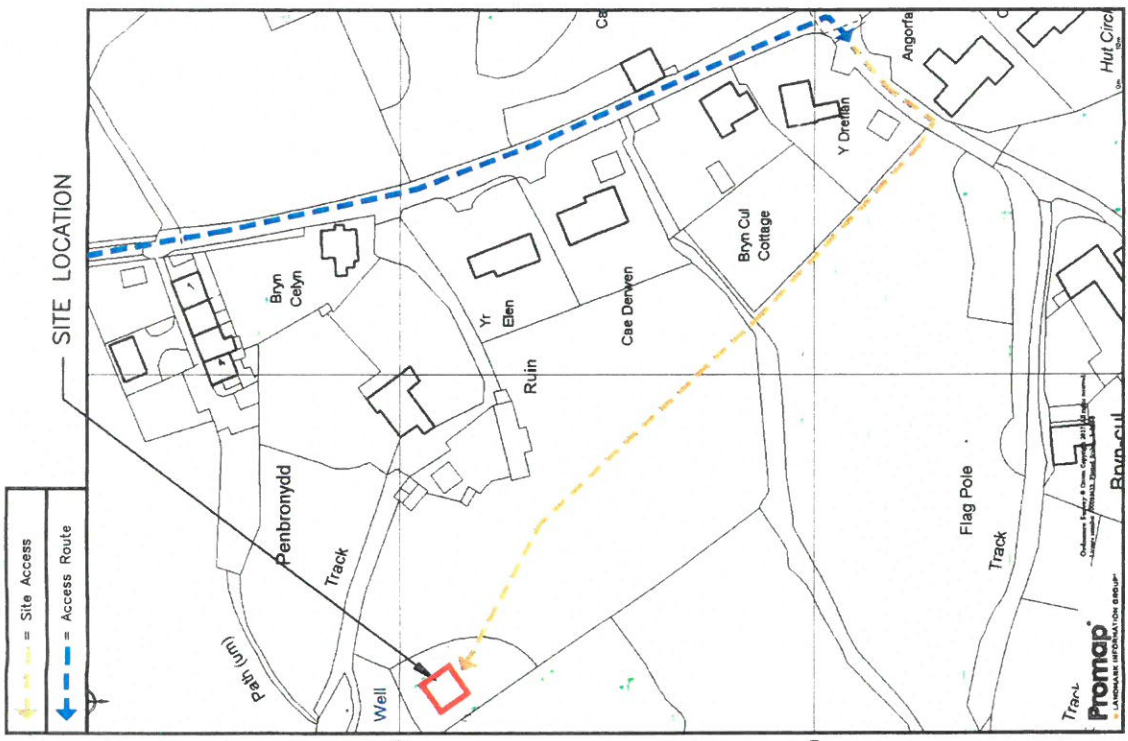
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Tynnu'r mast a'r offer cysylltiol ac adfer y tir os yw'r defnydd yn dod i ben.
4. Rhaid cyflwyno Datganiad Dulliau Adeiladu **Amgylcheddol** cyn dechrau ar y datblygiad
5. Dim gwaith i goed heb gytuno ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol
6. Amod lliw mast a'r antena/dysgl
7. Amod lliw ffens a'r "cabinets"
8. Rhaid ymgymryd ag arolwg archeolegol cyn dechrau gwaith
9. Rhaid ffensio ardal gwarchod gwrychoedd / coed cyn dechrau unrhyw waith arall ar y safle
10. Rhaid dilyn argymhellion yr Adroddiad Asesiad Ecolegol yn union
11. Rhaid cyflwyno Cynllun Plannu a'i ddilyn yn union

Nodiadau

1. Cyngor ynghylch Rhywogaethau Gwarchodedig

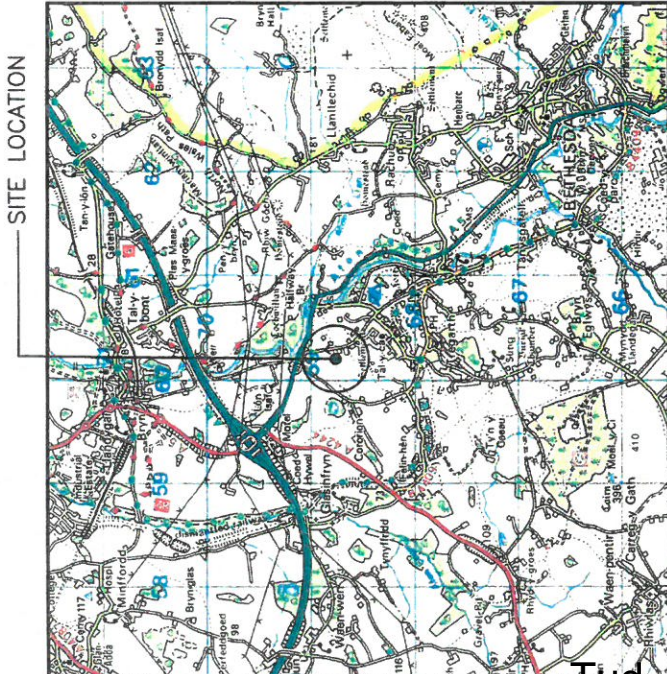
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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	DATE
A	11.11.17
Issue For Approval	MF LB
MODIFICATION	BY CH
	DATE
 Unit 1, Madron Place, Northampton Road, Harborough, MK45 5JG Harborough, Northampton Tel: 0181 785 4501 Fax: 0181 785 4501 Web: www.clarke-telecom.com	
 CTIL - GIG	
Cell Name	Opt.
BRYN CUL 2	-
Cell ID No	VF
CTIL	207987
TEF	50749
	N/A
Site Address / Contact Details	
TAL GAE TREGARTH BANGOR GWYNEDD LL57 4AE	
Drawing Title:	SITE LOCATION MAPS
Purpose of Issue:	PLANNING
Drawing Number:	100
Surveyed By:	MS
Original Sheet Size:	A3
Drawn:	MW
Date:	11.11.17
Checked:	LB
Date:	11.11.17
Issue:	C



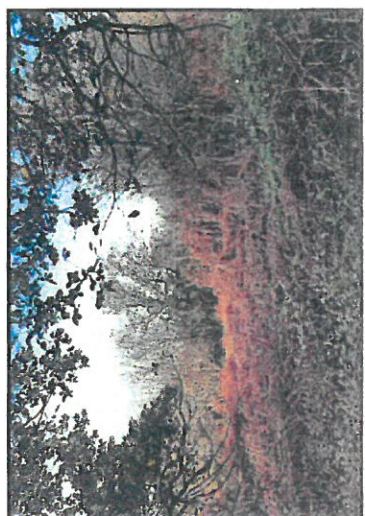
DETAILED SITE LOCATION

(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



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

ALL DIMENSIONS ARE IN mm UNLESS NOTED OTHERWISE
 N.G.R. E: 260227 N: 368688
 CONCESSION REQUIRED NO

NOTES:

REV	DESCRIPTION	DATE
A	Issued for Approval	11.11.17

Unit 1, Malabar Place, Malabar Road, Manchester, M40 5AG
 Tel: 0161 785 5000
 Fax: 0161 785 5001
 Web: www.clarke-telecom.com

CTIL - GIG

Cell Name	BRYN CUL 2
Cell ID No	50749
CTIL	207987
TEF	N/A
VF	N/A

Site Address / Contact Details
 TAL GAE
 TRECARTH
 BANGOR
 GWYNEDD
 LL57 4AE

Drawing Title: PROPOSED SITE PLAN

Purpose of Issue: PLANNING

Dwg Ref: 201

Original Sheet Size: A3

Checked: LB

Date: 11.11.17

Drawn: MW

Surveyed By: MS

Original Sheet Size: A3

Checked: LB

Date: 11.11.17

Drawn: MW

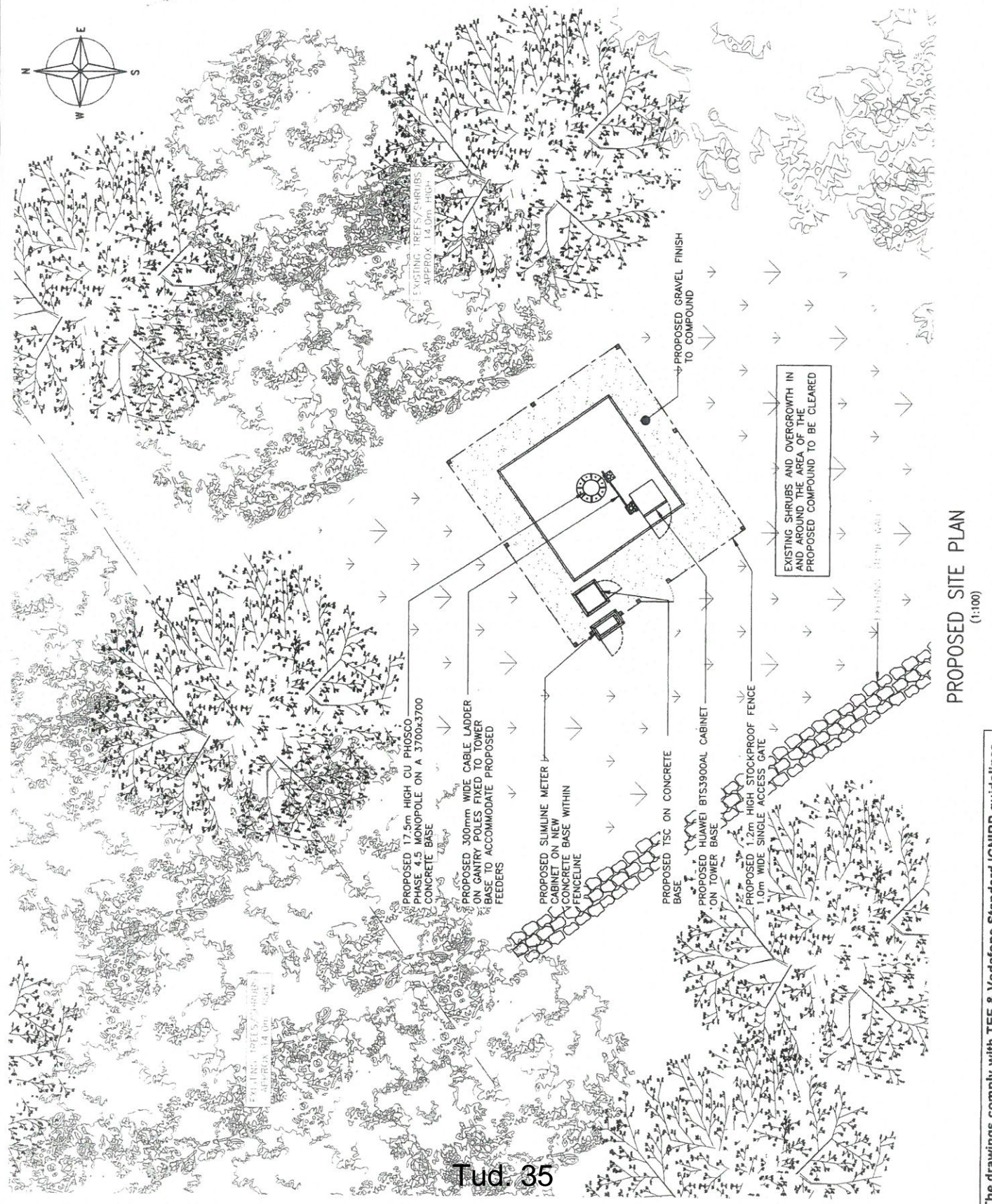
Surveyed By: MS

Original Sheet Size: A3

Checked: LB

Date: 11.11.17

Drawn: MW



PROPOSED SITE PLAN
 (1:100)

The drawings comply with TEF & Vodafone Standard ICNIRP guidelines.
 Designed in accordance with CTIL document: SDN0008

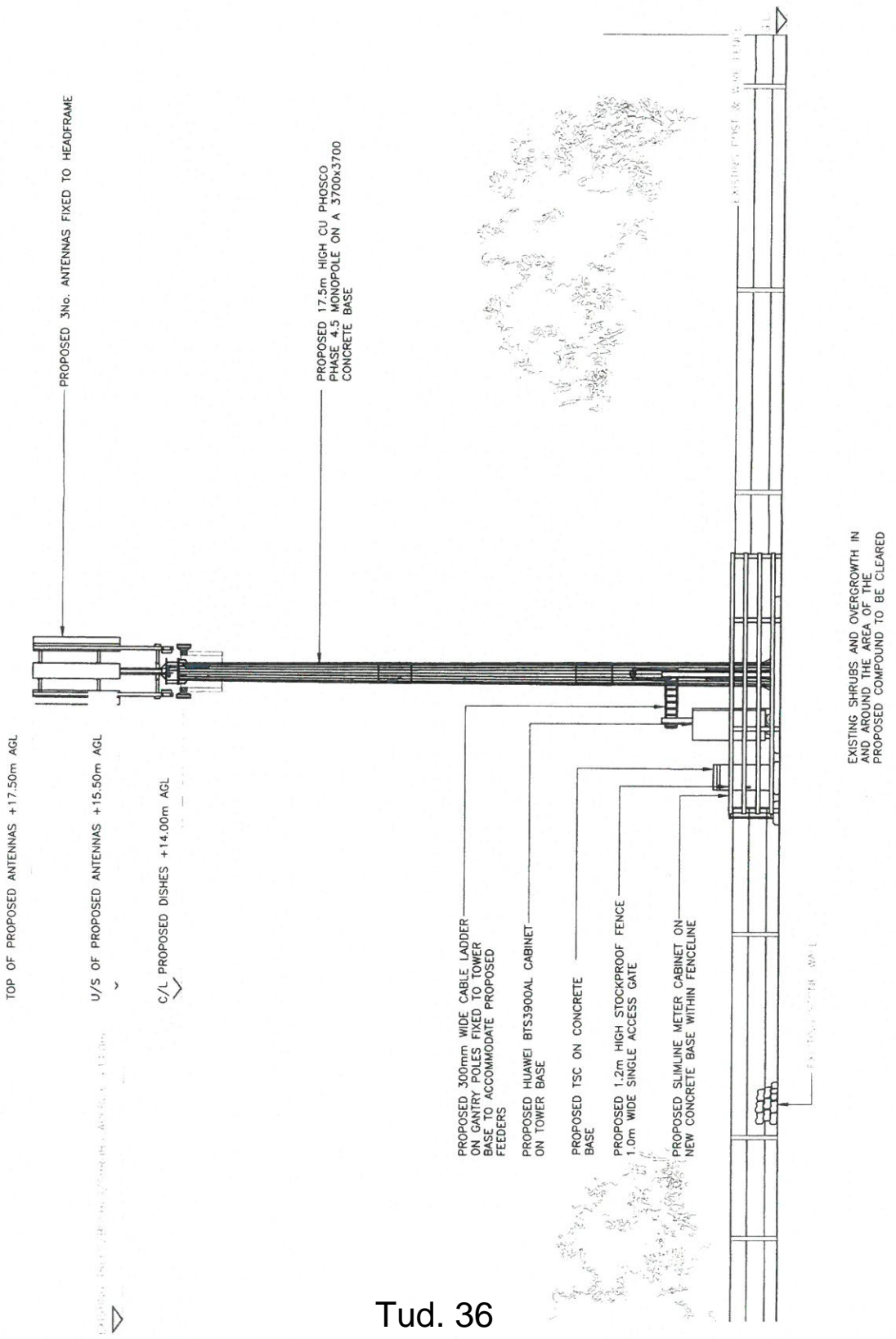
ALL DIMENSIONS ARE IN mm UNLESS NOTED OTHERWISE
 N.G.R E: 260227 N: 368688
 CONCESSION REQUIRED NO
 NOTES:

REV	MODIFICATION	BY	CHK	DATE
B	Item Height Amended	AK	LB	11.11.17
A	Issued for Approval	AK	LB	11.11.17



O₂ CTIL - GIG	
Cell Name	Opt
BRYN CUL 2	-
Cell ID No	
CTIL	TEF
207987	VF
	N/A

Site Address / Contact Details	
TAL GAE TREGARTH BANGOR GWYNEDD LL57 4AE	
Drawing Title: PROPOSED SITE ELEVATION	
Purpose of Issue	Dwg Rev
PLANNING	B
Drawing Number:	301
Drawn By: MS	Original Sheet Size: A3
Date: 11.11.17	Checked: LB
Issue: C	Date: 11.11.17



PROPOSED SOUTH EAST ELEVATION
 (1:100)

The drawings comply with TEF & Vodafone Standard ICNIRP guidelines.
 Designed in accordance with CTIL document: SDN008

Eitem 7.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0903/16/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 15/09/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i greu canolfan ymchwil newydd ar gyfer cwmni menter gymunedol Carreg y Fedwen Cyf. Fe fydd y ganolfan yn ymchwilio i'r ddefnydd o sŵn ar gyfer iachâd corfforol a meddyliol. Fe fyddai'r safle'n cynnwys prif adeilad acwstig ar ffurf gromen wedi ei gysylltu trwy goridor ag adeilad mynediad a fyddai'n cynnwys man croesawu a swyddfa. Fe fyddai hefyd tri adeilad cromen arall, llai o faint, wedi eu llunio i gyseinio gyda thonfeddi sŵn penodol.
- 1.2 Fe fyddai'r prif adeilad yn 6.4m o uchder ac yn 11.6m ar ei draws gyda'r cromenni llai yn 4.9m o uchder gyda diamedr o 5.2m. Fe fyddai'r adeiladau wedi eu codi o bren gyda chladin pren dros y cromenni a tho gwair byw ar yr adeilad mynediad. Bwriedir ffurfioli'r trefniant parcio ar y safle ond nid oes bwriad cynyddu'r parcio o'r 5 cerbyd presennol. Fe amgylchynir y safle gan fur o fêls wedi'u rendro 2.3m o uchder.
- 1.3 Fe leihawyd graddfa'r datblygiad yn ystod y cyfnod o ddelio gyda'r cais ac fe ailymgynghorwyd ar gynlluniau diwygiedig.
- 1.4 Saif y safle mewn ardal goediog ynysig oddeutu 1km i'r de orllewin o bentref Tregarth ar lethrau Moel y Ci. Mae'r safle mewn Ardal Tirwedd Arbennig fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn.
- 1.5 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yn wreiddiol yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 15 Ionawr, 2018 er galluogi Pwyllgor Ymweld. Yn anffodus, oherwydd tywydd gwael, nid oedd yn bosibl cynnal ymweliad safle ar y dyddiad bwriedig (19/03/18) ac yn sgil hynny, a'r ffaith i wybodaeth hwyr gael ei dderbyn gan yr ymgeisydd, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio ar y dyddiad hwnnw ohirio penderfynu'r cais eto er rhoi cyfle arall i ymweld â'r safle ac i roi'r cyfle i swyddogion asesu'r wybodaeth a dderbyniwyd.
- 1.6 Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn cynnwys eglurhad mwy manwl o natur y datblygiad arfaethedig ac mae yn cynnwys cais i newid disgrifiad y bwriad i "Swyddfa, Ystafell Amlbwrpas a Chyfleuster Ymchwil" yn unol â'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd.
- 1.7 Eglura'r ymgeisydd y bydd tair elfen i'r cyfleuster :
1. Swyddfa.
 2. Ystafell aml-ddefnydd (y brif gromen) – i'w ddefnyddio ar gyfer chwarae a recordio offerynnau acwstig a lleisiau ar gyfer profi eu heffeithiau ar iechyd dynol. Mae'r adeilad wedi ei ddylunio er mwyn darparu ansawdd uchel o sŵn a chyda mesurau lliniaru fel na fyddai'r sŵn i'w glywed yn allanol.
 3. Tair cromen fechan wedi eu dylunio i gyseinio ag amleddau penodol.
- 1.8 Y bwriad yw bod yr adeiladau unigol wedi eu "tiwnio" fel bod effaith unrhyw amledd yn cael ei uchafu. Y gobaith ydi darparu modelau pensaernïol a fyddai'n bosibl eu hatgynhyrchu ar gyfer gosod mewn adeiladau presennol. Fe ellid gwneud hyn naill ai trwy adeiladu unedau pwrpasol mewn uned gynhyrchu oddi ar y safle neu drwy gynnig gwasanaethau ymgynghorol i ddatblygwyr.
- 1.9 Nid oes bwriad trin cleifion ar y safle – y bwriad ydy ymchwilio er mwyn deall, modelu a phrofi effeithlonrwydd nodweddion acwstig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 1.10 Cadarnhawyd yn ogystal bod y fenter yn cyd-weithio gydag ystod o bartneriaid mewn sefydliadau gwyddonol gyda'r bwriad o ddod yn arweinwyr ym maes effeithiau iechyd sŵn.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

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

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu – fe fyddai'r strwythurau'n rhy uchel ac yn amhriodol ar gyfer y safle ac ni fyddai'r ffordd fynediad yn gallu ymdopi a'r cynnydd mewn trafndiaeth
Uned Trafnidiaeth :	Pryderus am effaith y cais ar ffyrdd lleol ond yn cydnabod fod graddfa'r datblygiad yn eithaf bychan a bod nifer o gyfleoedd i basio ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle felly, ar gyfartaledd, tybir fod y bwriad yn dderbyniol.
Uned Llwybrau :	Rhaid diogelu llwybr cyhoeddus rhif 59 yn ystod y datblygiad ac wedi hynny
Uned Bioamrywiaeth :	Mae'n bosibl bod adar yn nythu ar y safle felly mae angen amod er sicrhau fod unrhyw waith clirio tyfiant yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad – sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr
Dŵr Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd :	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau priodol yn ymwneud â rheolaeth sŵn.
CADW :	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r cais ar seiliau cynllunio materol : <ul style="list-style-type: none"> • Pryder ynghylch diogelwch y briffordd sy'n arwain at y safle • Bod defnydd presennol y safle yn rhy ddwys ac eisoes yn creu problemau trafndiaeth • Pryder ynghylch effeithiau posibl y sŵn a gynhyrchir ar iechyd trigolion lleol ac anifeiliaid • Nid yw'r safle'n safle tir llwyd - meithrinfa blanhigion cyfanwerthu oedd yno • Fe fyddai'r adeiladau yn weladwy iawn o fannau cyhoeddus ac yn niweidiol i'r dirwedd wledig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Pryder ynghylch yr effaith ar fywyd gwyllt
- Nid yw dyluniad y datblygiad yn gweddu gyda'r bensaerniaeth leol
- Nid ydyw'r datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy
- Pryder ynghylch draeniad dŵr o'r safle
- Bydd cynnydd yn y perygl i gerddwyr a beicwyr ar y ffordd fynediad

Derbyniwyd yn ogystal y gwrthwynebiadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Bod yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn wahanol i'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais a dynnwyd yn ei ôl
- Codi amheuaeth ynghylch ymrwymiad Prifysgol Bangor a'r GIC i'r cynllun
- Pryder bod Jac y Neidiwr (Himalayan Balsam) ar y safle
- Nad ydy'r cais yn cyd-fynd a'r wybodaeth a roddwyd mewn ymgynghoriadau ymlaen llaw
- Dylid ystyried adeiladu'r cyfleuster mewn safle mwy addas, o bosib yn agosach at Fangor
- Nid oedd y broses ymgynghori ymlaen llaw yn ddigonol
- Nid ydyw'r cynllun safle'n gywir
- Nad ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda'r cais blaenorol
- Pryder bydd galw'r safle yn un "cysegredig" yn golygu na fydd treth cyngor yn ddaliadwy ar y cyfleuster
- Fe fyddai'n bosibl defnyddio'r adeiladau at ddibenion anheddol yn y dyfodol
- Cadarnhad oddi wrth oddi wrth Ddeon Coleg Iechyd a Gwyddorau Ymddygiad Prifysgol Bangor nad ydyw'n ymwybodol bod unrhyw gysylltiadau ymchwil rhwng y fenter hon a'r Brifysgol (fe fu trafodaethau yn y gorffennol ond ni sefydlwyd unrhyw gytundeb ffurfiol)

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

Egwyddor y datblygiad

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

Mwynderau gweledol

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI sy'n ymwneud a'r materion hyn. Ymddengys bod tri annedd presennol ger y safle (gan gynnwys annedd yr ymgeisydd) ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau oddi wrth breswylwyr y ddwy annedd arall yn ystod y cyfnod ymgynghori. Oherwydd y pellter o unrhyw anheddau eraill, ni chredir y buasai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

unrhyw niwed arwyddocaol yn deillio o'r safle o safbwynt materion megis goredrych neu gysgodi, ac fe gredir y buasai'r effaith mwynderol o'r datblygiad ar y cyfan yn gweddu gyda gofynion PCYFF 2 a PCYFF 3. Wedi dweud hynny, fe godwyd pryderon gan drigolion lleol ynghylch effaith posibl y sŵn a gynhrychir gan weithgareddau'r cyfleuster. Disgwylir ymateb y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r pryderon hyn ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

Materion trafnidiaeth a mynediad

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

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.12 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwysu'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud ag arallgyfeirio'r economi wledig.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

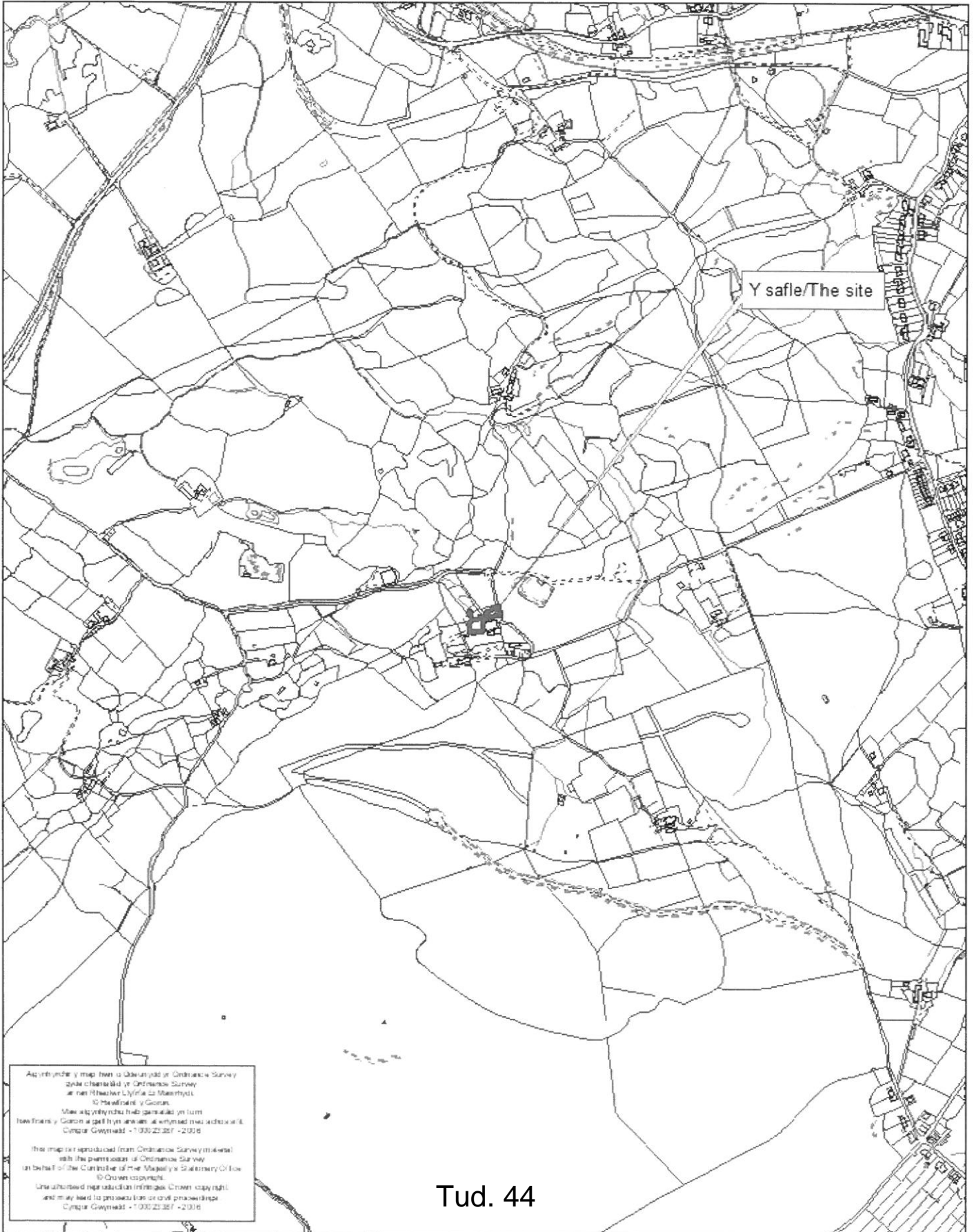
- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:
1. Amser cychwyn y datblygiad
 2. Datblygiad yn llwyr unol a'r cynlluniau
 3. Deunyddiau
 4. Amod Bioamrywiaeth
 5. Rhaid cwblhau'r ddarpariaeth barcio cyn i'r safle fod yn weithredol
 6. Rheoli amser gweithredu – 09:00 – 17:00 Llun i'r Sadwrn
 7. Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau rheolaeth sŵn cyn i'r adnodd ddod yn weithredol
 8. Amod i gyfyngu lefel sŵn all gyrraedd yr eiddo preswyl agosaf

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Uned Llwybrau

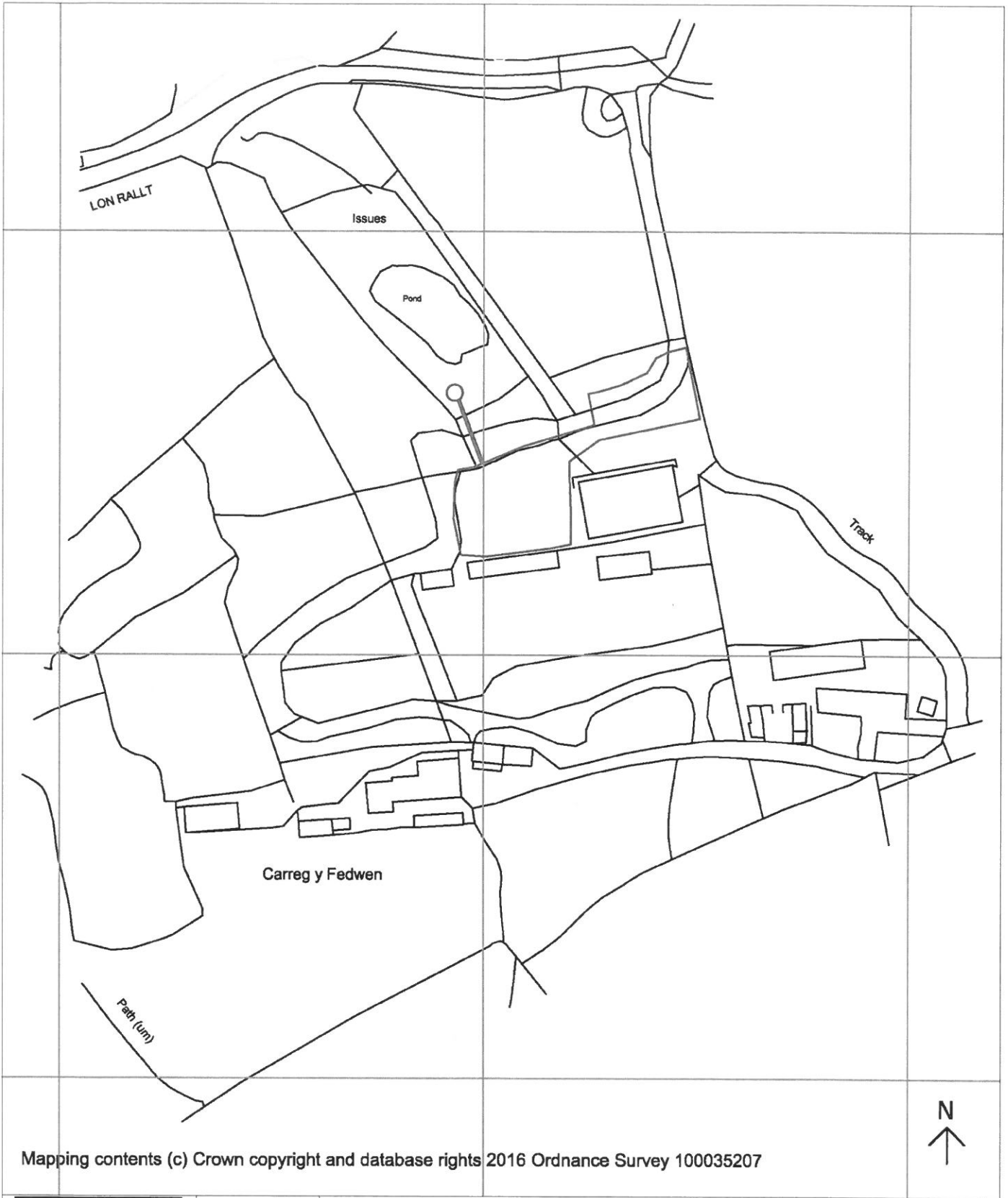


Rhif y Cais / Application Number : C17/0903/16/LL

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



Aphir ymchwil y map hon o Gŵernid y Cynllun Gwynedd a'r Cynllun Gwynedd C.C. LL 16.
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of the Majesty's Stationery Office © Crown copyright.
All other reproduction rights reserved. Crown copyright and may need to be processed or civil proceedings.
Cynllun Gwynedd - 1 030 23 387 - 2016



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



Syfrwy'r Siartredig Adeiladau
Rheolwyr Proiect
Ymgynghwyr Penasaerol
Ymgynghwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

(01248) 715006

(01248) 715012

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

Job
Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Gwynedd

Client
Carreg y Fedwen Cyf.

Drawing
Location Plan

Drwg. No.
D556.01

Rev.

Scale
1:1250

Drawn by
ARE

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

Plot Date
20/09/16

Size
A4

Issue Status
Planning

Approved by
DRH

Eitem 7.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/1094/36/LL

Dyddiad 22/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Dolbenmaen

Ward: Dolbenmaen

Bwriad: Newid defnydd o dy tafarn i dy preswyl / Change of use from pub dwelling.

Lleoliad: The Cross Foxes, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL519TX

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yma ym mhwyllgor Ebrill 16eg 2018 er mwyn gofyn i gynrychiolwyr Cymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen am wybodaeth bellach ar ffurf pecyn ariannol realistig ar gyfer y bwriad gan gynnwys tystiolaeth o gynnig ariannol rhesymol i brynu'r eiddo.

1.1 Ers y penderfyniad yma i ohirio, mae'r cais bellach yn destun apêl ffurfiol i'r Arolygaeth Gynllunio am ddiffyg penderfyniad o fewn yr amserlen briodol.

Nodir yma fod trefn ffurfiol i ddelio gydag apêl am ddiffyg penderfyniad. Mae'r rheoliadau perthnasol o fewn Deddfwriaeth Cynllunio yn nodi'r canlynol:

- Ar gyfer apeliadau Cynllunio ble mae apêl wedi ei wneud am fethiant yr Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniad ar y cais o fewn y cyfnod priodol, mae cyfnod o 4 wythnos o dderbyn yr apêl ble mae cyfle i'r Awdurdod Cynllunio Lleol barhau i benderfynu'r cais.

Yn yr achos yma, cyflwynwyd yr apêl i'r Arolygaeth Gynllunio ar y 18fed o Ebrill, mae 4 wythnos o'r dyddiad yma yn mynd a ni at Fai 16eg, sef 2 ddiwrnod ar ôl y Pwyllgor Cynllunio.

1.3 Atgoffir aelodau fod y cais hwn hefyd wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio dyddiedig 26ain o Chwefror 2018 er mwyn rhoi cyfle i'r grŵp cymunedol lleol gyflwyno tystiolaeth o'u bwriad i brynu'r adeilad er mwyn cadw ei ddefnydd fel tŷ tafarn ganlyniad i'r gohiriad cyntaf yma, gofynnwyd i'r grŵp trwy e-bost ar y 27ain o Chwefror i gyflwyno gwybodaeth fel a ganlyn:

- Angen gwybodaeth/tystiolaeth gadarn am drefniadau i brynu gan gynnwys gwybodaeth/tystiolaeth o:
- Gyfarfod cyhoeddus
- Cofrestru fel elusen
- Cynllun busnes
- Rhaglen waith
- Unrhyw gynnig

1.4 O ganlyniad i'r cais yma am wybodaeth, derbyniwyd gwybodaeth pellach er mwyn asesu'r cais yn unol ag argymhelliad y Pwyllgor Cynllunio. Trafodir y materion yma ymhellach yn yr adroddiad hwn.

1.5 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1.6 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 gydag 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 Ngwynedd yn ogystal â 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 phrynwyd 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

1.7 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 bod ffin y Parc Cenedlaethol yn union gyferbyn a'r ffordd gyhoeddus sydd yn rhedeg heibio blaen yr adeilad. Oddi amgylch, gwelir cymysgedd o adeiladau o ran maint ag edrychiad yn ogystal â defnydd, ond yn bennaf yn ddefnydd preswyl.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C06D/0500/36/LL - newid defnydd tŷ tafarn yn dy annedd - gwrthodwyd 01.11.06

C04D/0294/36/LL - newid defnydd tŷ 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 â 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 eisoes 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 a 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 gwmi 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 ffaith fod yr adeilad bellach yn wag 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 fwiadol 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 partiön ac ati.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- *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'r cwmni yma ac 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 perchennogion, o fwiad 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 a 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 y Cyd yn datgan yn ei 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 ac felly, rhaid ystyried y bwriad yng 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 â 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

hap o fewn ffin datblygu, felly yn dderbyniol hefyd o agwedd perthnasol polisiau 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 â 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 trafndiaeth 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 polisiau 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 pholisi 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 ac 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 cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn ogystal â 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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.

Ymateb Cymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen

- 5.14 Derbyniwyd y canlynol mewn ymateb i gais am wybodaeth pellach parthed y bwriad i ddatblygu tafarn y Cross Foxes fel ased cymunedol:

- Cynllun busnes
- Manylion cyfarfod cyhoeddus gan gynnwys cyflwyno deiseb a lenwyd gan fynychwyr y cyfarfod yn cefnogi'r bwriad
- Manylion cysylltiad gyda grwpiau, sefydliadau ag unigolion perthnasol ynglyn a'r bwriad
- Gwybodaeth ynglŷn â gweithgareddau cymunedol yn y gorffennol
- Cefndir y grŵp a'i aelodau

- 5.15 Cydnabyddir, yn unol â'r cais am wybodaeth pellach o ganlyniad i ohiriad y pwyllgor, fod gwybodaeth wedi ei gyflwyno gan Gymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen. Yr hyn sydd angen ei asesu yw os ydi'r wybodaeth fel a gyflwynwyd yn ddigonol fel tystiolaeth gadarn i ddangos y gellir cyflawni'r bwriad mewn gwirionedd.

- 5.16 Nid oes amheuaeth fod bwriad y Gymdeithas yn ddiffuant, ond mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio benderfynu cais ar sail polisiau cyfredol ar yr amser y cyflwynir y cais ag o fewn amser penodedig. Ni ellir gwrthod cais ar sail dyhead trydydd parti yn hytrach na chynllun gwirioneddol y gellir ei gyflawni, hynny yw, ni ellir cadw penderfyniad yn agored hyd nes fo dymuniad o'r fath yn cael ei wireddu. Mae'r Cynllun Busnes yn uchelgeisiol iawn ag mae hynny i'w ganmol, ond mae cynllun fyddai'n darparu tafarn, bwyty, caffi, llety hunan arlwyyo, byncws, swyddfa bost, canolfan wybodaeth twristaidd, llyfrgell, mynediad at gyfriaduron a wi-fi am ddim, yn mynd i olygu buddsoddiad sylweddol ag cryn dipyn o amser i'w wireddu.

- 5.17 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfeirio at gefndir a gwybodaeth cyffredinol am y sefyllfa bresennol, hanes y safle a dyhead y grŵp i'r dyfodol. Er bod yr hyn a ddywedir yn ganmoladwy o ran dyhead cymuned leol i gymryd rheolaeth a chreu ased cymunedol, nid oes tystiolaeth ddiamheuol fod hyn yn mynd i ddigwydd yn y dyfodol agos. Mae'r cais Cynllunio yma wedi ei gyflwyno ac mae'n rhaid gwneud penderfyniad arno, mae hawl gan y perchennog i gyflwyno cais o'r fath a disgwyl penderfyniad arno unai o fewn y cyfnod statudol neu trwy gytundeb wedi hynny. Ni ellir cadw cais yn agored hyd nes bod materion allanol yn cael eu datrys ac felly er bod yr hyn a gyflwynwyd yn amlinellu dyhead y grŵp, ni chredir fod hynny yn ddigonol yn yr achos yma i wrthdroi argymhelliad gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio i ganiatáu'r cais i drosi'r tŷ tafarn i dŷ preswyl.

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 polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 polisiau fel y nodir uchod.

7. Materion Apêl am Ddiffyg Penderfyniad ar y cais o fewn amserlen briodol

Fel sydd wedi ei egluro uchod, mae apel wedi ei chyflwyno i'r Arolygaeth Gynllunio am ddiffyg penderfyniad ar y cais o fewn amserlen briodol. Er hyn, mae modd i'r Awdurdod Cynllunio lleol gael cyfnod o fis o'r amser y cyflwynwyd yr apel i wneud penderfyniad ar y cais. Daw y cyfnod yma i ben ar Fai y 16eg, 2018 ac felly mae gan y Pwyllgor yr hawl i benderfynu ar y cais yma heddiw,

Mae argymhelliad swyddogion ar y cais yma yn glir ac wedi ei nodi ym mharagraff 8 isod. Er hyn, mae'n rhaid nodi fod opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor ac mae'r rhain yn cael eu nodi isod gan ddechrau gyda'r risg lleiaf:

1. Caniatáu'r cais yn unol gydag argymhelliad gwreiddiol swyddogion sydd wedi ei nodi ym mharagraff 8 isod.

Byddai hyn yn golygu fod yr apel yn dod i derfyn heb unrhyw weithrediad pellach gan osgoi costau i'r Cyngor.

2. Gwrthod y cais am reswm/resymau cynllunio dilys yn groes i argymhelliad swyddogion.

Byddai gofyn fod y Pwyllgor yn nodi rheswm/rhesymau cynllunio dilys dros y gwrthodiad. Byddai hyn yn golygu fod yr apêl yn trosglwyddo yn awtomatig i fod yn apêl am wrthodiad ac yn parhau i gael ei phenderfynu gan yr Arolygaeth Gynllunio. Byddai'r apêl yn canolbwyntio ar y rheswm/rhesymau gwrthod perthnasol. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y dogfennau apêl fod bwriad i wneud cais am gostau. Byddai gwrthod y cais yn golygu fod risg fod achos o gostau yn erbyn y Cyngor ac mae'n debygol y byddai'r risg yn cynyddu gyda'r nifer o resymau gwrthod sydd yn cael eu cynnig. Credir fod risg gwirioneddol o gostau yn erbyn y Cyngor yn yr achos gan nad oes tystiolaeth gadarn i gefnogi gwrthod.

3. Gwrthod gwneud penderfyniad ar y cais.

Gall y Pwyllgor wrthod gwneud penderfyniad ar y cais fyddai yn golygu y byddai'r apel am ddiffyg penderfyniad yn parhau i gael ei phenderfynu gan yr Arolygaeth Gynllunio. Yn yr amgylchiadau yma ac er mwyn galluogi swyddogion i ymdrin â'r apêl, gofynir i'r Pwyllgor gadarnhau ei safiad ynglŷn â'r cais ac i awdurdodi swyddogion i gyflwyno achos yr apêl ar ran y Cyngor. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y dogfennau apel fod bwriad i wneud cais am gostau. Byddai gwrthod gwneud penderfyniad ar y cais yn golygu fod risg uchel o gostau yn erbyn y Cyngor ac mae'n debygol y byddai'r risg yn cynyddu os nad oes rheswm cynllunio dilys dros beidio dod i benderfyniad ar y cais. Cyfeirir at achos tebyg eithaf diweddar yn Menai Marina, Felinheli – lle bu apel am ddiffyg penderfyniad gan y Pwyllgor ar y cais ac ble y bu i'r Arolygydd ar yr apel ganiatau'r cais ac hefyd ganiatau costau yn erbyn y Cyngor gan ddatgan fod y 'Cyngor wedi oedi'n ddiangen wrth benderfynu ar y cais, a arweiniodd at yr Apelydd i gyflwyno apel...Rwyf o'r farn y dangoswyd ymddygiad afresymol...felly, cyfiawnheir dyfarniad costau llawn'.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

8. Argymhelliad:

8.1 Ar sail yr uchod mae'r argymhelliad i ganiatau'r cais (sef opsiwn 7.1 uchod) gydag amodau:

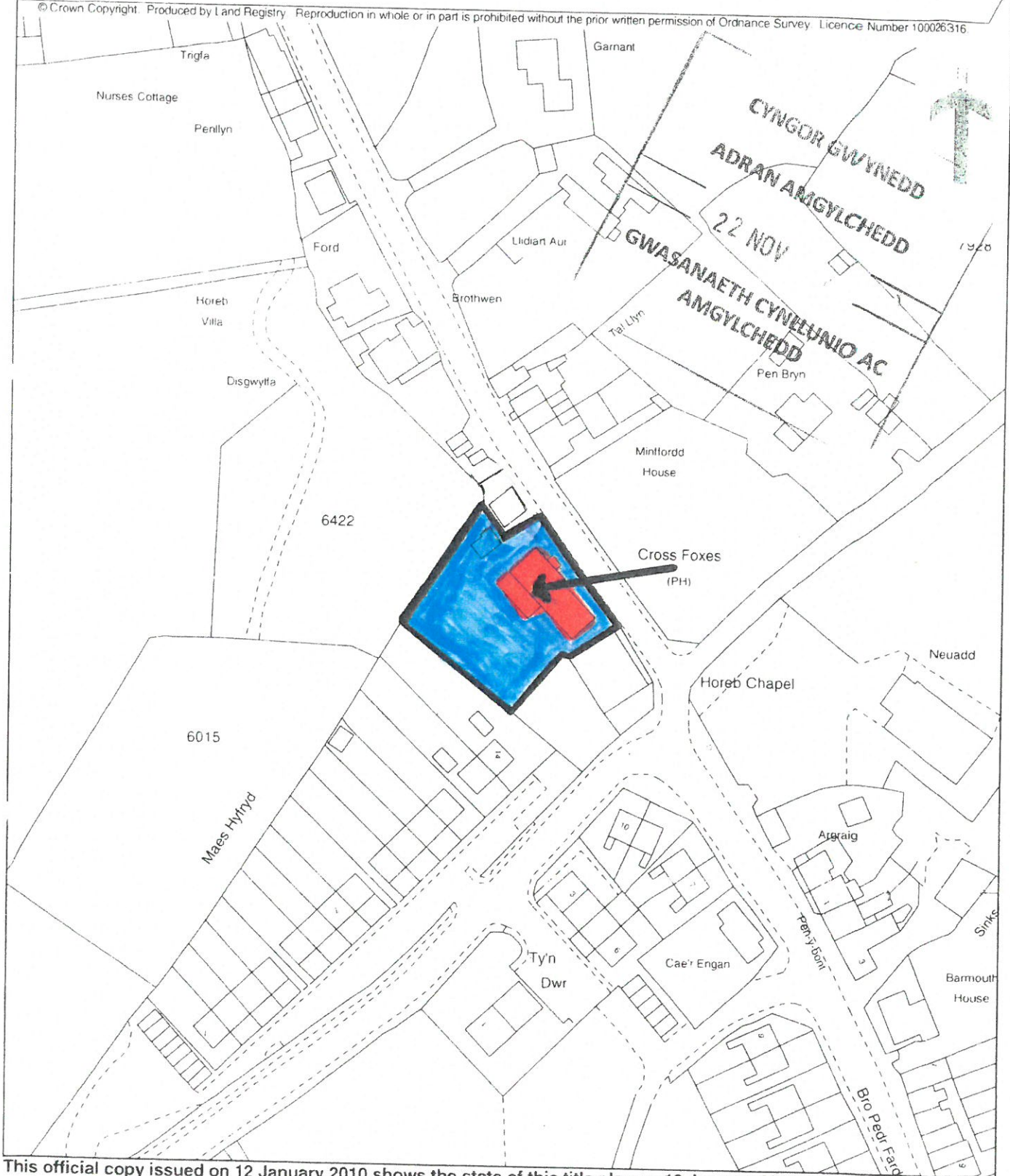
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir

Land Registry

1:1250
of the plan

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

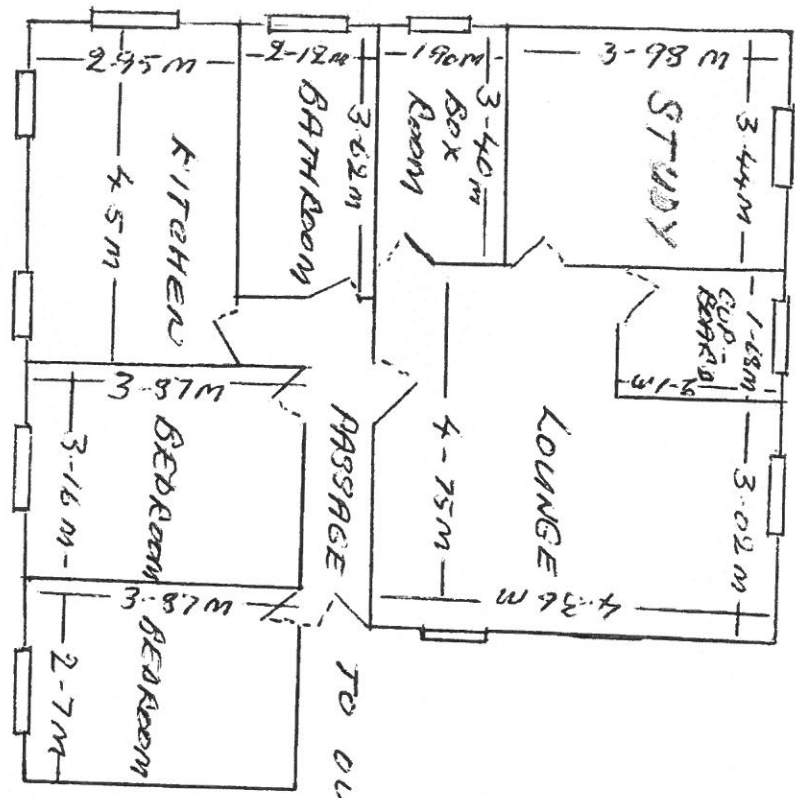


This official copy issued on 12 January 2010 shows the state of this title plan on 12 January 2010 at 11:00:18. It is admissible in evidence to the same extent as the original (s.67 Land Registration Act 2002). This title plan shows the general position, not the exact line, of the boundaries. It may 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.





UPSTAIRS - PRESENT



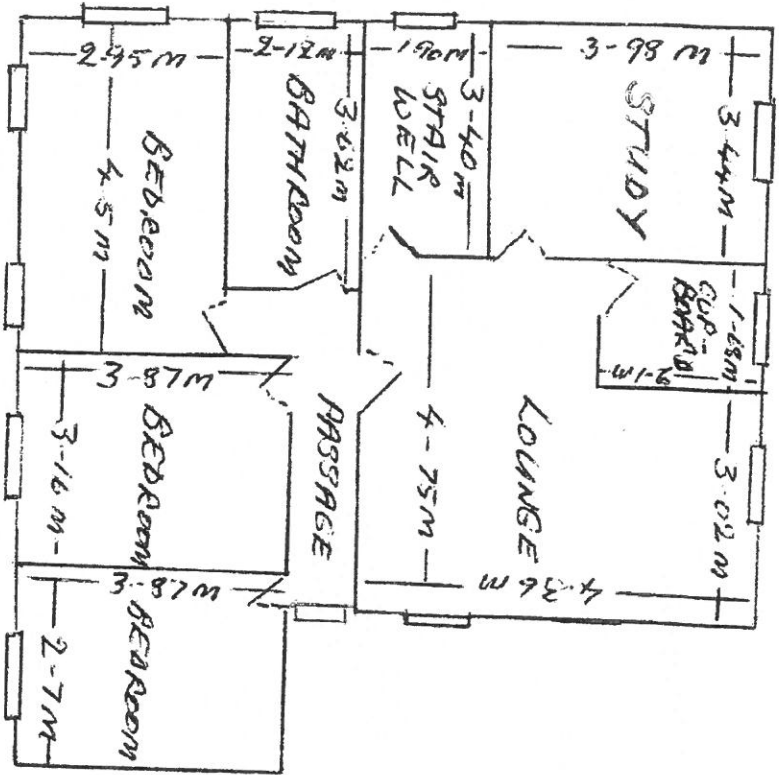
SCALE 1cm = 1m

▬ Windows

CYNGOR GWYBODA
 ADRAN AMGYLCHEDD
 22 NOV 2017
 GWASANAETH CYLLUNIO AC
 AMGYLCHEDD



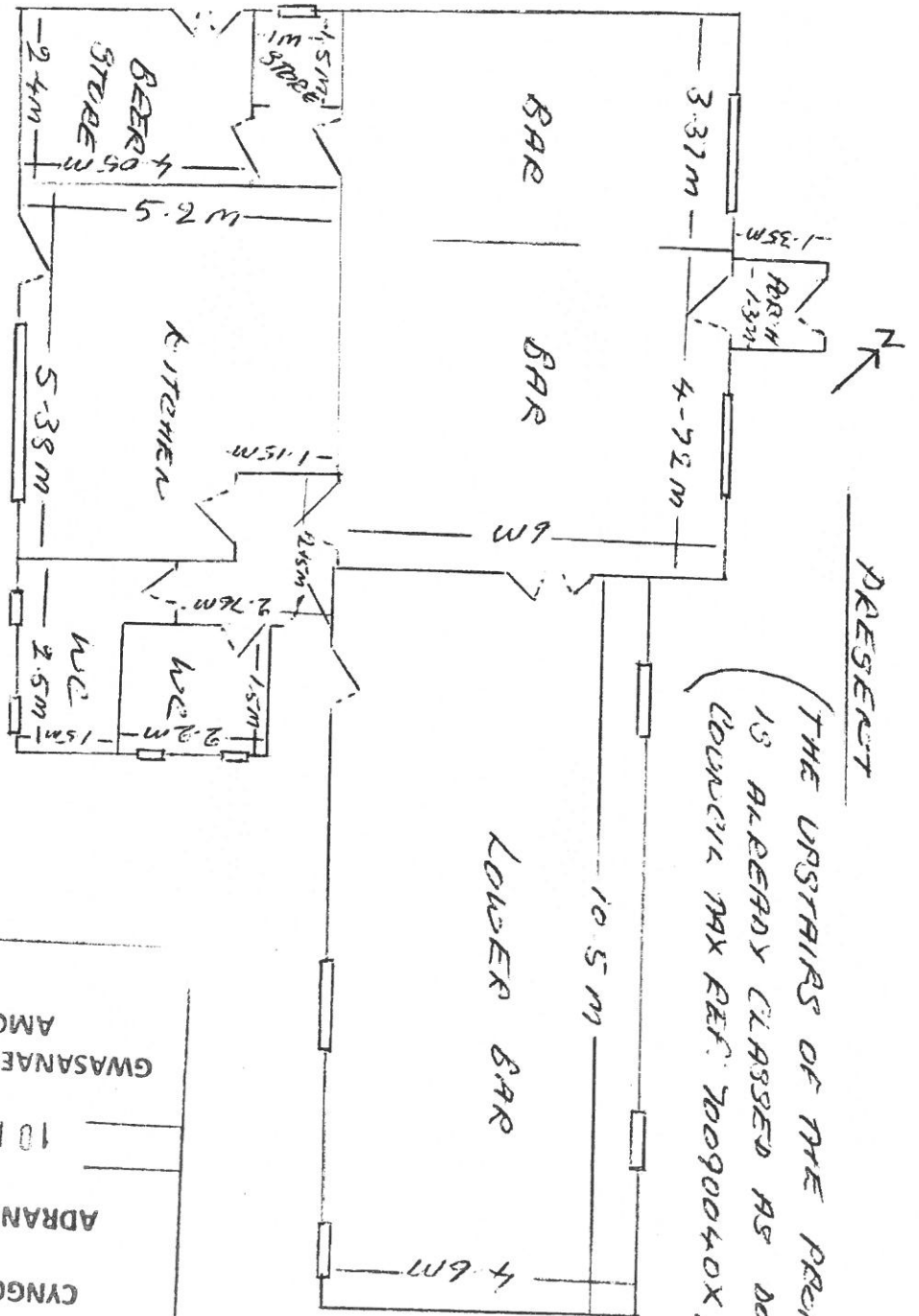
UPSTAIRS - PROPOSED



SCALE 1cm = 1m



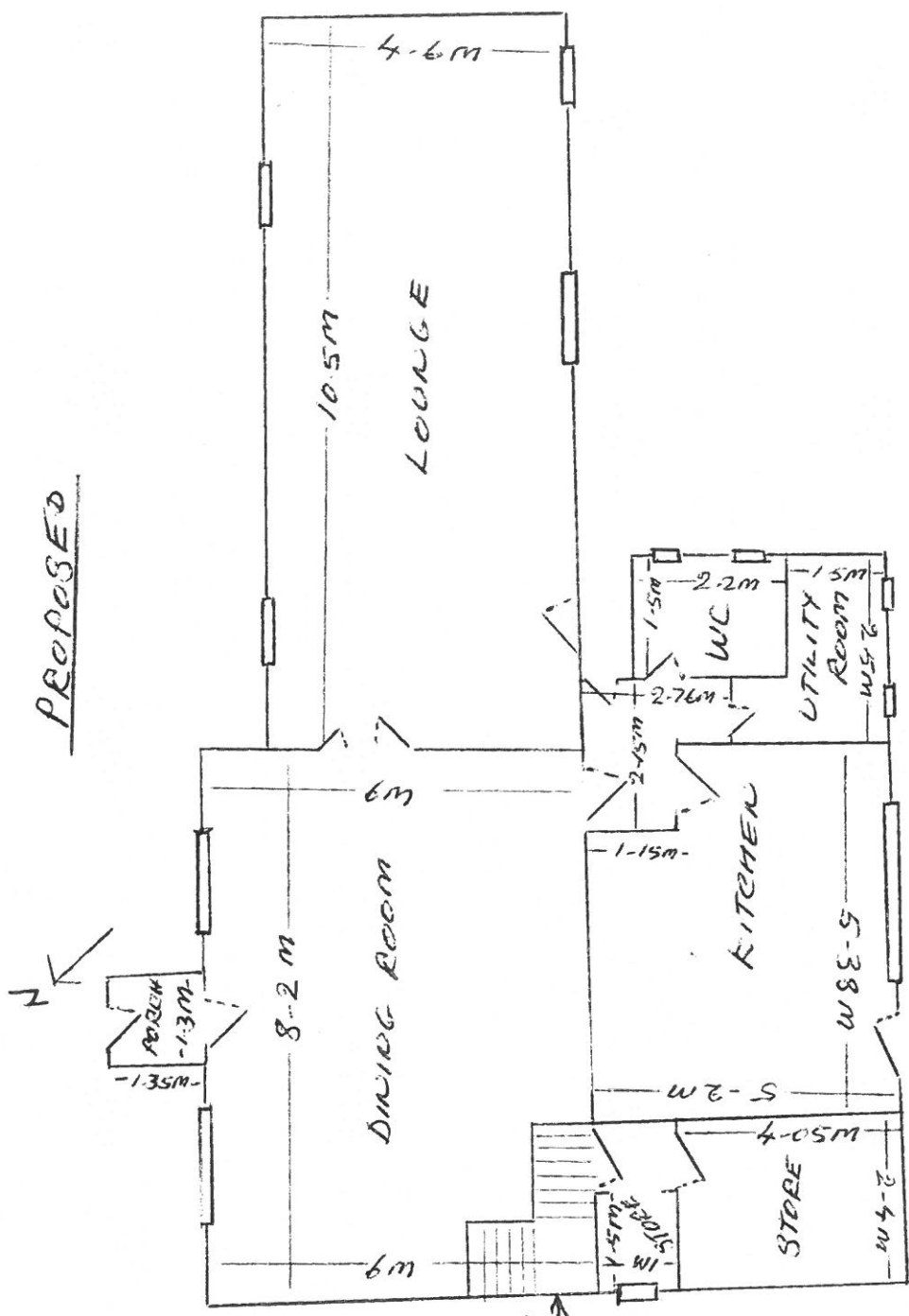
CYNGOR GWYNEDD
 ADWRAN AMGYCHIEDD
 22 NOV 2017
 GWASANAETH CYLLUNIDAC
 AMGYCHIEDD



SCALE 1CM = 1M
 WINDOWS

CYNGOR GWYNEDD
 ADARAN AMGYLCHEDD
 10 NOV 2017
 GWASANAETH CYNLUNIO AC
 AMGYLCHEDD

PROPOSED



SCALE 1cm = 1m

▬ WINDOWS

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
10 NOV 2017
GWASANAETH CYNLUNIO AC
AMGYLCHEDD

INTERNAL STAIRS

Eitem 7.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/1011/24/LL

Dyddiad 18/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanwnda

Ward: Llanwnda

Bwriad: Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel a ganiatwyd yn flaenorol / Full application for the construction of 4 two storey dwellings to replace 4 previously approved bungalows

Lleoliad: Safle Fron Deg Site, Rhostryfan, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7NU

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel a ganiatawyd yn flaenorol o fewn stad o dai preswyl presennol yng nghanol pentref Rhostryfan.
- 1.2 Mae safle'r cais yn lecyn o dir gwag o fewn stâd breswyl ehangach sydd wedi ei rhannol ddatblygu. Mae'r tir wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Rhostryfan ac o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys tai preswyl ar ffurf tai unigol, tai teras, tai pâr, gwelir hefyd fod amrywiaeth o ran dyluniad yn ogystal â maint tai cyfagos gan gynnwys tai unllawr a deulawr. Mae mynedfa bresennol i'r safle oddi ar ffordd gyhoeddus gyfagos gyda ffordd stad safonol yn arwain at dai'r stâd. Mae'r tir yn codi mewn lefel o'r ffordd fynediad tuag at ran uchaf y stâd ei hun.
- 1.3 Mae'r adeiladau arfaethedig yn cael eu cyfeirio atynt fel math A a B ag yn cynnwys y canlynol:

Math A:

- Llawr daear – porth mewnol, toiled, ystafell fyw/bwyta/cegin agored
- Llawr cyntaf – 2 ystafell wely, ystafell ymolchi
- Mae cyfanswm arwynebedd llawr mewnol yn mesur oddeutu 62m²

Math B:

- Llawr daear – porth mewnol, toiled, ystafell fyw/bwyta, cegin
- Llawr cyntaf – 2 ystafell wely, ystafell ymolchi
- Mae cyfanswm arwynebedd llawr mewnol yn mesur oddeutu 82m²
- Yn ogystal bwriedir cynnwys gerddi unigol i gefn y tai a manau parcio ar yr ochrau

Oddi allan, mae'r adeiladau i'w gorffen gyda tho o lechen naturiol a gorffeniad waliau wedi eu rendro gyda nodweddion yn cynnwys carreg naturiol.

- 1.4 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy gynyddu'r manau parcio i gynnwys 1 llecyn ychwanegol i bob tŷ unigol.
- 1.5 Nodir yma fod trafodaethau ffurfiol wedi eu cynnal ynglŷn â'r bwriad yma trwy drefn y gwasanaeth cyn cyflwyno cais. Trafodir y materion yma yn benodol ymhellach yn yr adroddiad.
- 1.6 Cyflwynir y cais i bwyllgor o ganlyniad i dderbyn mwy na 3 gwrthwynebiad i'r cais yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

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

TAI 4 – Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – Tai fforddiadwy

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Mae hanes Cynllunio hirfaith yn ymwneud â'r safle yma ar ffurf ceisiadau hanesyddol ar gyfer datblygiadau preswyl yn ogystal â cheisiadau diweddar yn ymwneud a thai unigol sydd eisoes wedi eu codi o fewn y stâd. Credir mai'r canlynol yw'r mwyaf perthnasol yn yr achos yma:

- Cais C06A/0786/24/LL – cais diwygiedig i gais C03A/0816/24/MG ar gyfer 17 o dai deulawr – gwrthodwyd 08.02.07
- Cais C03A/0816/24/MG – Adeiladu 18 o aneddau (materion a gadwyd yn ól o dan gais rhif C00A/0625/24/AM) caniatwyd 09.06.04
- Cais C00A/0625/24/AM – Datblygiad preswyl a mynediad newydd (adnewyddu cais amlinellol rhif C97A/0597/24/AM) caniatwyd 08.01.01
- Cais C97A/0597/24/AM - Datblygiad preswyl a mynediad newydd (adnewyddu cais amlinellol rhif 3/24/377) caniatwyd 11.12.97

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod ar sail pryderon lleol y byddai'r tai yn atal golau tai presennol safle Fron Deg.

Uned Drafnidiaeth: Angen 2 lecyn parcio i bob tŷ. O ganlyniad i ddiwygio'r cynllun i gynnwys llecynnau ychwanegol, ni wrthwynebir y bwriad ag awgrymir cynnwys amodau safonol.

Uned Strategol Tai: Mae'r cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal, nodir fod galw uwch am dai deulawr ond fod galw yn parhau am fyngalos hefyd. Nodir nad oes darpariaeth fforddiadwy yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais yma.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys cyngor safonol ynglŷn â materion draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir: Awgrymwyd cynnal asesiad effaith llifogydd oherwydd effeithiau llifogydd yn y gorffennol. Derbyniwyd gwybodaeth pellach ynglŷn a gwaith atal llifogydd ag o ganlyniad credir bod gwelliant o'i gymharu a'r hyn fu yno yn flaenorol, ni chredir fod rheswm digonol dros wrthod y cais

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

- Problemau parcio presennol, diffyg manau parcio
- Hanes llifogydd ar y stâd
- Colli golau
- Effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos a mwynderau cyffredinol yr ardal gyfagos
- Dim galw am dai deulawr, angen am dai unllawr
- Gor-edrych
- Cais blaenorol wedi ei wrthod am yr un peth
- Gwybodaeth gamarweiniol
- Dadansoddiad haul annigonol
- Diffyg ymgynghori

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

- Colli golygfa

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae cefndir cynllunio'r safle yma yn gwbl berthnasol ac yn hanfodol i'w ystyried wrth benderfynu'r cais yma. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi i ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd preswyl, mae'r safle wedi cael ei ddatblygu yn rhannol gyda'r mwyafrif o'r tai a ganiatawyd bellach wedi eu codi. Golygai hyn fod gweddill y datblygiad na gychwynwyd ar yr un adeg yn parhau yn 'fyw' ag ni fyddai angen caniatâd pellach i godi'r 4 byngalo fel a fwriadwyd yn wreiddiol ar gyfer safle'r cais presennol yma.
- 5.2 Mae polisi PCYFF 1 yn berthnasol yn yr achos yma gan fod gofynion y polisi yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill yn y CDLL.
- 5.3 Gofynnir am ddatganiad iaith Gymraeg trwy bolisi PS 1 yn arferol pan fo datblygiadau arfaethedig yn perthyn i categorïau perthnasol. Yn yr achos yma, ni chredir fod angen Datganiad Iaith yn gysylltiedig â maen prawf 1b y polisi (datblygiadau preswyl) oherwydd nad ydi'r cynnig yn golygu ychwanegu at niferoedd o dai o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu a'r hyn gellir eu codi heb ganiatâd pellach.
- 5.4 Mae Polisi TAI 4 yn caniatáu cynigion am dai marchnad agored mewn pentrefi lleol (yn amodol ar ofynion polisi TAI 15 sydd yn ymwneud gyda tai fforddiadwy). Er fod pentref Rhostryfan (yn ol Atodiad 5 o'r CDLL) dros ei gyflenwad o dai newydd ar hap dangosol (yn rhannol oherwydd datblygiad y safle gyfan hwn), gan fod y safle yma o fewn y ffin datblygu ag nad yw'n cynnig unrhyw nifer o dai ychwanegol o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu a'r hyn y gellir eu codi yn gyfreithlon, credir fod y bwriad yn dderbyniol ag yn unol a'r polisi hwn.
- 5.5 O safbwynt tai fforddiadwy, eto gan nad yw'r cynnig presennol yma yn golygu tai o'r newydd o ran niferoedd i'r hyn sydd eisoes wedi eu caniatáu ag y gellid eu codi yn gyfreithlon heb ganiatâd pellach, ni chredir fod cyfiawnhad yn yr achos yma dros ofyn am elfen fforddiadwy ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisi TAI 15.
- 5.6 Mae polisi TAI 8 yn nodi yn dylid sicrhau cymysgedd briodol o dai o fewn datblygiadau preswyl newydd. Yn yr achos yma, mae'n fwriad i godi 4 tŷ deulawr yn lle'r 4 byngalo fel a fwriadwyd yn wreiddiol. Derbynyir mai tai deulawr sydd yn bennaf wedi eu codi eisioes o fewn y stâd ond gwelir fod tai llai o faint yn ogystal hefyd wedi eu codi, credir felly fod cymysgedd eisioes yn bodoli. Mae Uned Strategol Tai y Cyngor yn nodi fod galw uwch am dai deulawr yn yr ardal, er fod galw digonol am dai unllawr yn ogystal. Er hynny, credir fod y bwriad presennol yma yn dderbyniol a'i fod yn ateb galw penodol am dai deulawr yn yr ardal fel sydd wedi ei gadarnhau.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae'r ardal sydd yn amgylchynu'r safle yma yn cynnwys adeiladau o amrywiol edrychiad, maint a defnydd. Mae gorffeniadau'r adeiladau yma yn amrywio ond fe welir nodweddion cyffredin megis toeau llechi, gorffeniad waliau o garreg, rendr a chwipiad. Mae natur adeiledig yr ardal gyfagos yn eithaf dwys o ran ffurf gan gynnwys tai teras a thai'r stâd ag agosatwydd yr adeiladau hyn at ei gilydd o fewn yr ardal.
- 5.8 Mae'r hyn a fwriedir o ran maint, dyluniad a gorffeniad yn gweddu gyda nodweddion cyffredinol o fewn yr ardal ag yn cyfleu edrychiadau sydd eisoes wedi eu caniatáu o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fewn y stâd. Ni chredir y byddai'r adeiladau arfaethedig yn annerbyniol o ran eu hedrychiad a nodweddion ac felly ni chredir y byddant yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 3.

- 5.9 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn eithaf dwys. Golygai hyn fod materion megis agosatrywydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ag yn benodol o fewn y stâd ei hun. Nid yw hyn yn gyfiawnhad wrth gwrs i waethygu'r sefyllfa bresennol, ond dywedir hyn er mwyn rhoi darlun o'r sefyllfa bresennol yn yr ardal.
- 5.10 Mae'r tai arfaethedig i'w codi ar dir sydd wedi bod yn wag ers datblygu'r safle yn wreiddiol ac wedi bod tan yn weddol ddiweddar, yn safle blêr oherwydd deunyddiau adeiladu ag offer dros ben. Mae'r tir ei hun yn codi mewn lefel o'r gongl isaf ger y fynedfa i mewn i'r stâd tuag at y rhan uchaf.
- 5.11 Cynhaliwyd trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng yr asiant a swyddogion cynllunio, awgrymwyd dileu ffenestri a oedd i'w cynnwys ar lawr cyntaf cefn y tai a'u cynnwys ar y talcenni er mwyn osgoi gor-edrych amlwg tuag at dai a chefnau tai tu cefn. Fe welir felly mai dim ond ffenestri ystafelloedd ymolchi sydd yn cynnwys gwydr afloyw a geir ar y cefnau bellach. Gweler hefyd fod awgrymiad wedi ei roi i leihau uchder y tai ar leiniau 1 a 2 er mwyn lleihau effaith cysgodi a dominyddu ar erddi tai tu cefn. Yn ogystal, awgrymwyd fod dyluniad a gorffeniadau blaen y tai yn cyfleu tai presennol gyferbyn a'r safle er mwyn sicrhau dilyniant addas.
- 5.12 Cyflwynwyd cynllun manwl gyda'r cais sydd yn cyfleu llwybr yr haul a'r cysgodi fyddai'n digwydd o ganlyniad, o safbwynt lleiniau 1 a 2 a thai tu cefn i'r safle. Gweler o'r cynllun na fyddai effaith amlwg ar y safleoedd tu cefn ag na fyddai tai deulawr ar y safle yma o'i gymharu a'r byngalos a ganiatawyd yn wreiddiol yn niweidiol o safbwynt yr agwedd yma.
- 5.13 Mae'n anorod y byddai codi tai ar y safle yma yn cael peth effaith ar fwynderau cyfagos, rhaid ystyried faint yn fwy o effaith y byddai'r tai sydd yn destun y cais yma yn ei gael o'i gymharu â'r tai y gellir eu codi ar y safle yn gyfreithlon. Gwelir mai tai 2 lofft a fwriedir yn yr achos yma, sef yr un nifer fel a fwriadwyd ar gyfer y byngalos, ni fydd cynnydd o ran nifer ystafelloedd gwely rhwng y tai a ganiatawyd a'r tai sydd yn destun y cais hwn. Mae ffurf yr adeiladau wrth gwrs yn fater arall, a chydabyddir fod codi tai yn y lleoliad yma yn debygol o amharu i raddau amrywiol ar dai presennol cyfagos. Ond credir fod angen pwysu a mesur y bwriad yn erbyn yr hawl cyfreithiol i godi 4 byngalo ag o wneud hynny, penderfynu os fyddai yn gwbl annerbyniol i godi tai deulawr yma yn lle'r byngalos fel a ganiatawyd yn wreiddiol. Amlygwyd pryderon cychwynnol am y bwriad yn ystod trafodaethau cyn cyflwyno cais ag fe welir fod newidiadau wedi eu gwneud i'r bwriad yn unol â'r cyngor a roddwyd. Canlyniad hynny oedd i'r cynlluniau terfynol fod yn ymgorffori'r holl newidiadau fel yr awgrymwyd ag a ystyriwyd yn dderbyniol mewn egwyddor. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r pryderon fel yr amlygwyd gan drigolion lleol o safbwynt effaith y bwriad ar eu mwnderau gan gynnwys materion yn ymwneud a gor-edrych a chysgodi ond ni chredir y byddai'r effaith hir dymor yn sylweddol fwy na'r hyn y byddai o gwblhau'r datblygiad blaenorol fel a ganiatawyd.
- 5.14 O ganlyniad ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o ran gofynion perthnasol polisi PCYFF2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae pryder wedi ei amlygu gan drigolion lleol o safbwynt effaith y datblygiad arfaethedig ar faterion yn ymwneud a pharcio o fewn y stád.
- 5.16 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda 1 llecyn parcio yn cael ei ddangos ar ochr y 4 tŷ. Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r nifer yma ac o ganlyniad diwygiwyd y cynllun i ddangos darpariaeth ar gyfer 2 gerbyd.
- 5.17 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn derbyn fod y cynnydd mewn llecynnau parcio yn dderbyniol, ac o ganlyniad wedi awgrymu cynnwys amodau perthnasol ar gyfer y bwriad gan sicrhau fod y cais yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.
- 5.18 Cydnabyddir fod y stád bresennol yn gallu bod yn brysur o ran symudiadau preswylwyr, ymwelwyr, danfoniadau ayyb. Er hynny, ni chredir fod y datblygiad bwriedig yma yn debygol o waethygu'r sefyllfa i raddau cwbl annerbyniol yn enwedig o ystyried fod hawl yn bodoli i godi 4 byngalo beth bynnag. Gwelir o gynlluniau manwl blaenorol mai 1 llecyn parcio allanol a modurdy a ganiatawyd fel rhan o ddatblygiad y byngalos ac felly ni chredir y byddai'r bwriad presennol yn gwaethygu'r sefyllfa o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ag sydd yn parhau yn fyw. Ni wrthwynebir y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni chredir fod modd gwrthod y cais ar sail y materion hyn.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.19 Fel sydd eisies wedi ei nodi, gweler fod hanes cynllunio hirfaith i'r safle hwn gyda cheisiadau wedi eu caniatáu a'u adnewyddu ar gyfer datblygiadau preswyl dros nifer o flynyddoedd cyn i ddatblygiad y safle gychwyn. Gweler hefyd fod cais wedi ei wrthod yn y gorffennol ar gyfer codi 17 tŷ oherwydd pryder ynglyn a materion yn ymwneud a mwynderau, gor-ddatblygiad ayyb.

Materion llifogydd

- 5.20 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Draenio Tir yn wreiddiol yn gofyn am asesiad effaith llifogydd o'r safle oherwydd achosion llifogydd a fu yn y gorffennol. Gan mai'r Uned yma yn ogystal â Dŵr Cymru sydd yn gyfrifol am faterion yn ymwneud a draenio tir, dŵr wyneb ag addasrwydd dulliau draenio a llifogydd o ganlyniad i rediad dŵr wyneb, nid oedd ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru yn angenrheidiol yn yr achos yma. Cynhaliwyd trafodaethau rhwng asiant y cais a'r Uned. Yn ddiweddarach, derbyniwyd cadarnhad o fewn Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig ynglŷn â gwaith a wnaed mewn ymateb i'r problemau llifogydd hanesyddol. Nodir fod dealltwriaeth mai cwlffert ar dir uwch a thu allan i'r safle a fu'n gyfrifol am orlif dwr wyneb tuag at y safle. Trafodwyd y mater yma gyda pherchnogion y tir sef Rheilffordd Ucheldir Cymru ag fe gytunwyd y byddai'r ymgeisydd yn cael clirio'r cwlffert, creu bwnd er mwyn gosod rhwystr rhwng y cwlffert a thai cyfagos a chaniatâd i gael mynedfa at y cwlffert i'r dyfodol er mwyn sicrhau cynnal a chadw. Nodir hefyd y bydd mesurau dal dŵr glaw yn cael eu gosod ar y safle ag fe honnir gan fod y datblygiad yma yn llai o ran arwynebedd llawr na'r byngalos, mi fydd draenio naturiol gwell yn digwydd.
- 5.21 O dderbyn manylion y gwaith yn ymwneud a'r cwlffert derbyniwyd ymateb gan yr Uned Draenio Tir yn datgan fod y gwaith sydd wedi ei gwblhau ar dir Rheilffordd yr Ucheldir yn welliant i'r hyn oedd yno yn ystod llifogydd blaenorol ag wrth sicrhau cynhalieth o'r sefyllfa bresennol ni welir rheswm digonol i argymhell gwrthod y cais. Yn ogystal,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ni wrthwynebir y bwriad gan Dŵr Cymru a awgrymodd gynnwys amodau a chynngor safonol parthed materion draenio.

- 5.22 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu gan drigolion lleol am natur ddyrchafedig y safle yn ogystal â ffurf y tir sydd wedi arwain at achosion o lifogydd achlysurol o ganlyniad i rediad dŵr wyneb yn dilyn glaw trwm. Ond fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae'r Uned Draenio tir yn ogystal â Dŵr Cymru yn dod i'r casgliad na fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa. Ni chredir ychwaith y byddai'r sefyllfa yn ddim gwahanol i'r hyn gallasai fod pe byddai'r byngalos yn cael eu codi ond wrth sicrhau fod mesurau gwarchod yn eu lle, y gobaith yw y bydd yr effaith yn lleihau i'r dyfodol.
- 5.23 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau ISA 1, PS 5 a PCYFF 3.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.24 Derbyniwyd sylwadau gan gymdogion i'r safle yma yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau yn ogystal â'r effaith ar yr ardal yn gyffredinol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol fel y nodir yn yr asesiad uchod ac ar ôl ystyried y cais yn ei gyfanrwydd a'i gydymffurfiaeth gyda polisiau a chanllawiau mabwysiedig yn ogystal â hanes a hawl cynllunio'r safle, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail y rhesymau fel y nodwyd.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, hanes cynllunio'r safle a'r hawl byw sydd yn parhau i godi 4 byngalo ar y safle yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus, credir fod y bwriad yma i godi 4 tŷ deulawr gydag adnoddau cysylltiol yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

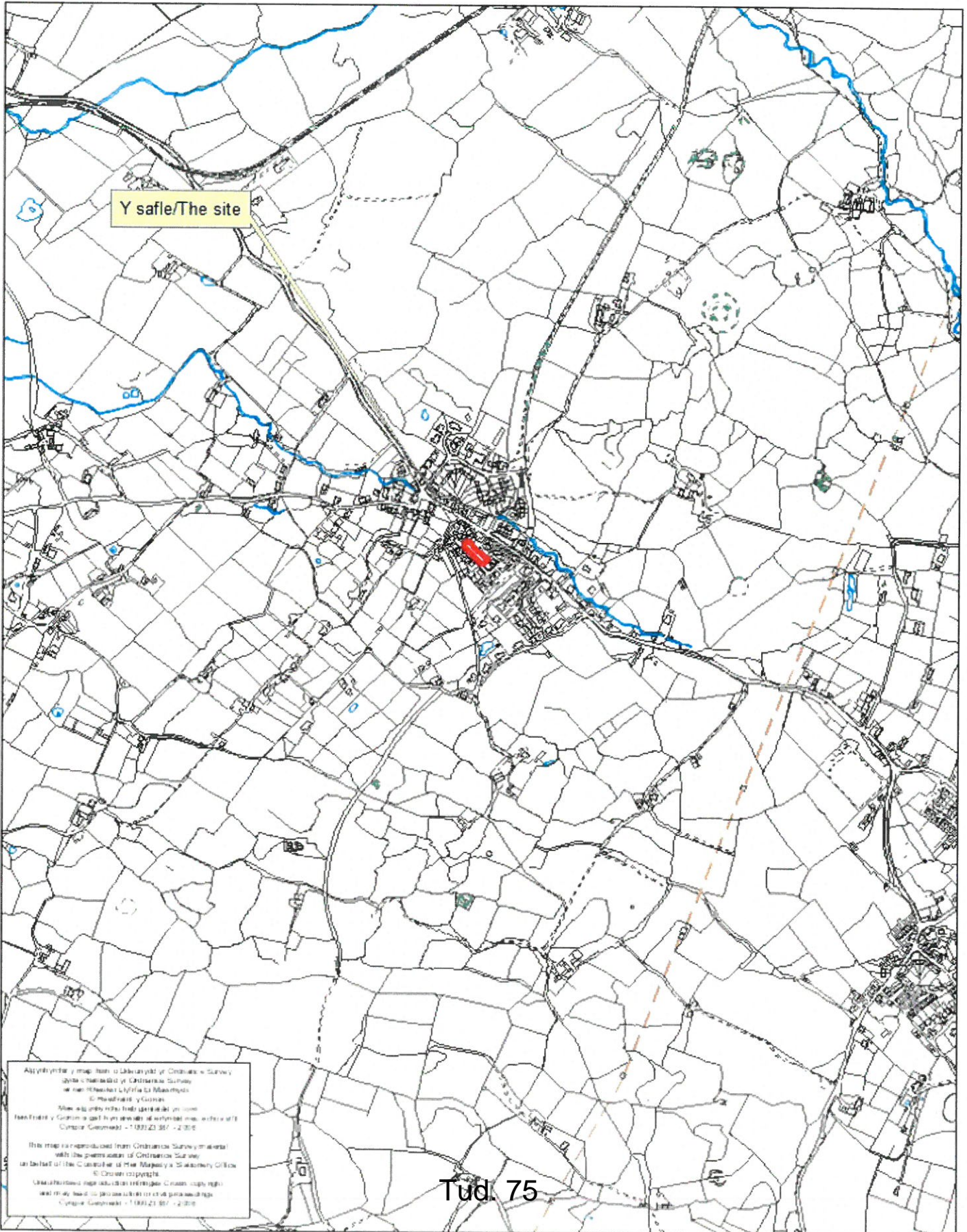
- 7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Deunyddiau a llechi
4. Amodau priffyrdd
5. Dŵr Cymru
6. Manylion triniaeth ffin
7. Tynnu hawliau P.D a PD ffenestri
8. Nodyn wal rhannol



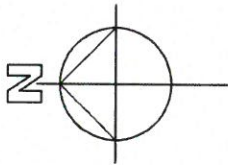
Rhif y Cais / Application Number : C17/1011/24/LL

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



Construction (Design and Management) Regulations

Design risk assessments are carried out throughout the design stage of this project, in accordance with the Construction (Design and Management) Regulations 2007. The design team has identified the risks applicable to the design and where necessary, mitigated or noted for action. Note that general risks of which a competent designer or contractor should be aware are not included. This drawing is to be read in conjunction with the Pre-Construction Information Pack and the Construction Phase Plan. It is intended for use in the current Construction (Design and Management) Regulations 2007 and all subsequent amendments.



Rev	Description	Date	By	Chkd
P1	Issued for Planning Approval	10.10.2017	CO	

FOR APPROVAL
FOR CONSTRUCTION



FOR TENDER
AS BUILT



lawray architects
penseiri

The Byn, Cwstnewydd Hall,
Wylled, LL13 7PQ
Tel: 01978 357887
www.lawray.co.uk
e-mail@lawray.co.uk
also at Cardiff and London

CLIENT

Broomco Rhostryfan Ltd

JOB TITLE

Residential Development at
Rhostryfan, Caernarfon, Gwynedd

DRAWING TITLE

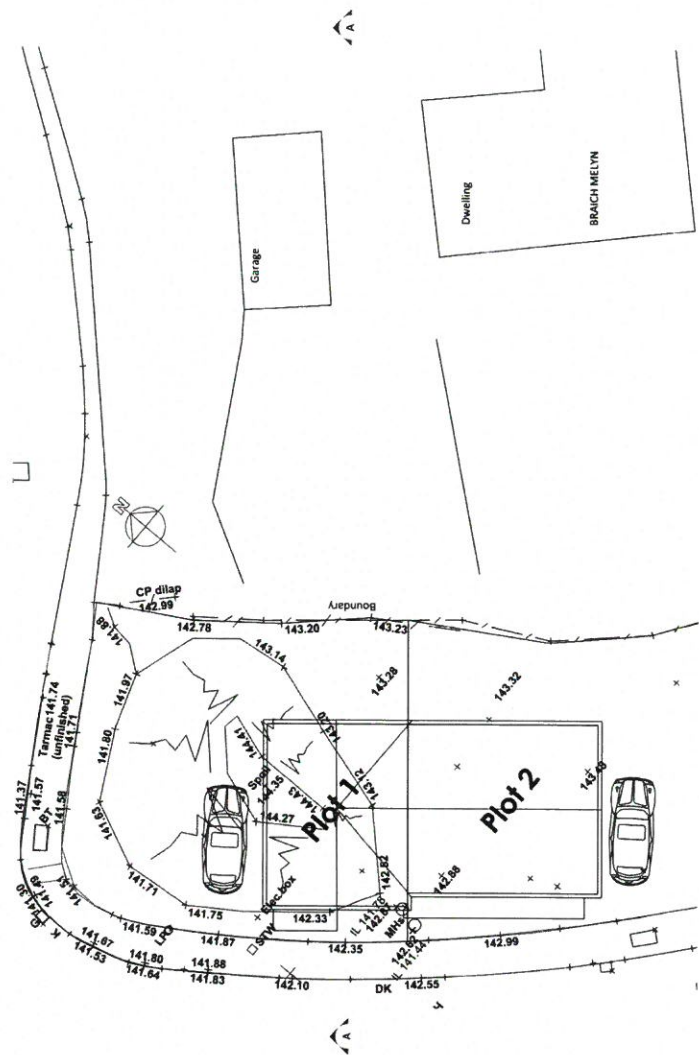
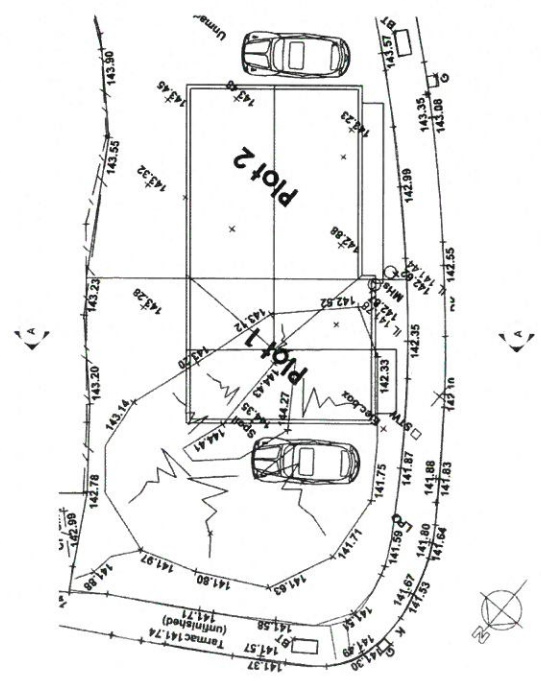
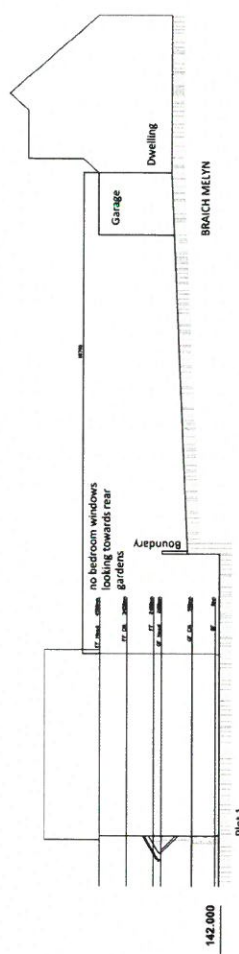
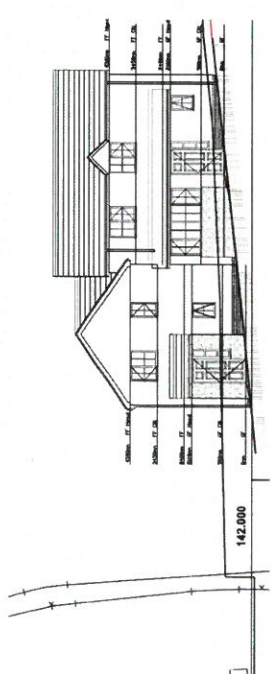
Existing Location Plan

DATE	SCALE @ A4	DRAWN	CHECKED
10.2017	1:1250	CO	DGH

JOB NO.	DRAWING NO.	REV
N1754	EX01	P1

DO NOT SCALE
Produced On 'AutoCAD'
Any discrepancy or query concerning this drawing should be referred to the Architect
Copyright LAWRAY LIMITED

Consent does not constitute a guarantee, warranty, or representation of any kind. The information is provided for your information only and should not be relied upon for any purpose. The information is provided as a guide only and is not intended to be used as a basis for any decision. The information is provided as a guide only and is not intended to be used as a basis for any decision.



FOR APPROVAL
FOR CONSTRUCTION

FOR TENDER
AS NOTED



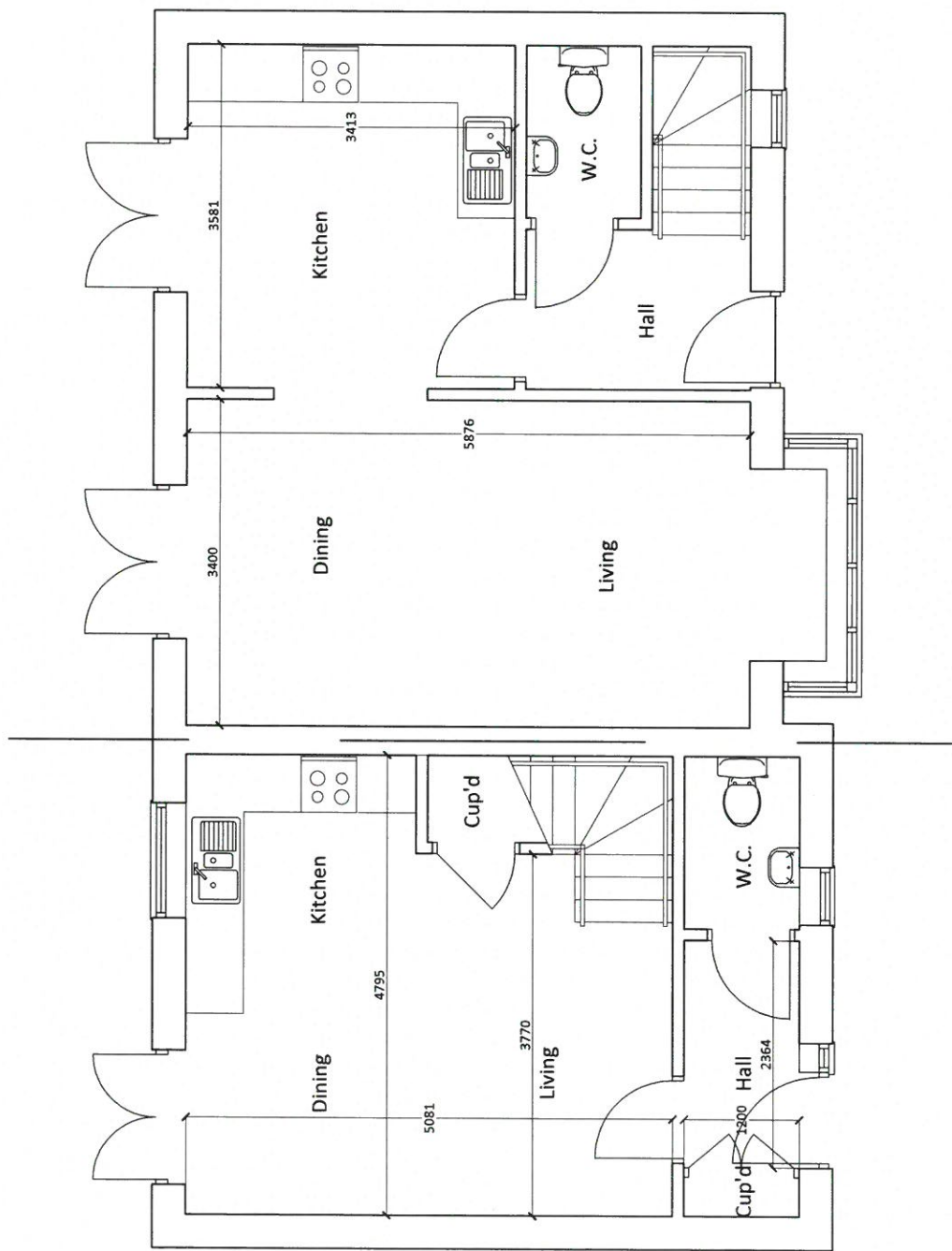
Broomco Rhostryfan Ltd	
Residential Development at Rhostryfan, Caernarfon, Gwynedd	
Plots 1 & 2 Site Sections	
10.2017	1:100 A/C
N1754	S402
	P1

Construction Details and Materials Schedule

Large scale construction details are shown at the end of the drawing. All construction details are to be in accordance with the current Building Regulations. The drawings are to be used for construction purposes only. The drawings are not to be used for any other purpose. All materials are to be in accordance with the current Building Regulations. All materials are to be in accordance with the current Building Regulations. All materials are to be in accordance with the current Building Regulations.

Housetype 'A' - 61.3m² - 660sq. ft
 Kitchen/Living/Dining - 4.8 x 5.1 - 20.8m²
 Hall - 1.6 x 2.3 - 2.8m²
 W.C. - 1.2 x 1.8 - 2.1m²

Housetype 'B' - 84.7m² - 912sq. ft
 Kitchen - 3.6 x 3.4 - 12.2m²
 Living/Dining - 3.4 x 5.8 - 21.5m²
 Hall - 1.2 x 2.3 - 3.9m²
 W.C. - 1.2 x 1.8 - 2.1m²



NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHKD.
01	Issue for Planning Approval	05/10/11	GD	GD
02	Issue for Building Regulations	05/10/11	GD	GD
03	Issue for Construction	05/10/11	GD	GD
04	Issue for Completion	05/10/11	GD	GD



CLIENT
 Brosmoo Rhosyllan Ltd

PROJECT TITLE
 Residential Development at
 Rhosyllan, Caernarfon, Gwynedd

DRAWING TITLE
 Plans 1, 2, 3 & 4 - Ground Floor Plan

Housetype 'A' Housetype 'B'

DATE	SCALE	BY	CHECKED	APPROVED
10/16	1:50	GD	GD	GD

PROJECT NO: 11754
 DRAWING NO: 11754-RT-LAW-124-GDF-AR-08(001)_P4

Construction Details and Materials

Details to be submitted to the local authority for approval. The contractor is responsible for ensuring that the construction details and materials are in accordance with the Building Regulations and the relevant standards. The contractor is also responsible for ensuring that the construction details and materials are in accordance with the relevant standards and specifications. The contractor is also responsible for ensuring that the construction details and materials are in accordance with the relevant standards and specifications. The contractor is also responsible for ensuring that the construction details and materials are in accordance with the relevant standards and specifications.

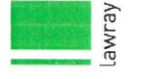
Housetype 'A' - 61.3m² - 660sq. ft
 Bedroom 1 - 3.6 x 3.1 - 11.3m²
 Bedroom 2 - 2.4 x 3.2 - 7.7m²
 Landing - 1.4 x 2.3 - 2.8m²

Housetype 'B' - 84.7m² - 912sq. ft
 Bedroom 1 - 4.2 x 2.8 - 13.2m²
 Bedroom 2 - 3.0 x 2.3 - 8.5m²
 Landing - 2.6 x 1.3 - 4.1m²

NO.	DESCRIPTION	DATE
1	Issue for Planning Approval	08/11/2017
2	Issue for Building Regulations Approval	08/11/2017
3	Issue for Construction Details and Materials	08/11/2017
4	Issue for Final Approval	08/11/2017

REVISIONS: 1.00 - 1.00 (LEVEL OF WORK) 2.00 - 2.00 (LEVEL OF WORK) 3.00 - 3.00 (LEVEL OF WORK) 4.00 - 4.00 (LEVEL OF WORK)

PURPOSE OF ISSUE: RIT FOR PLANNING STATUS



CLARENCE
 020 2078 2511
 www.lawray.co.uk

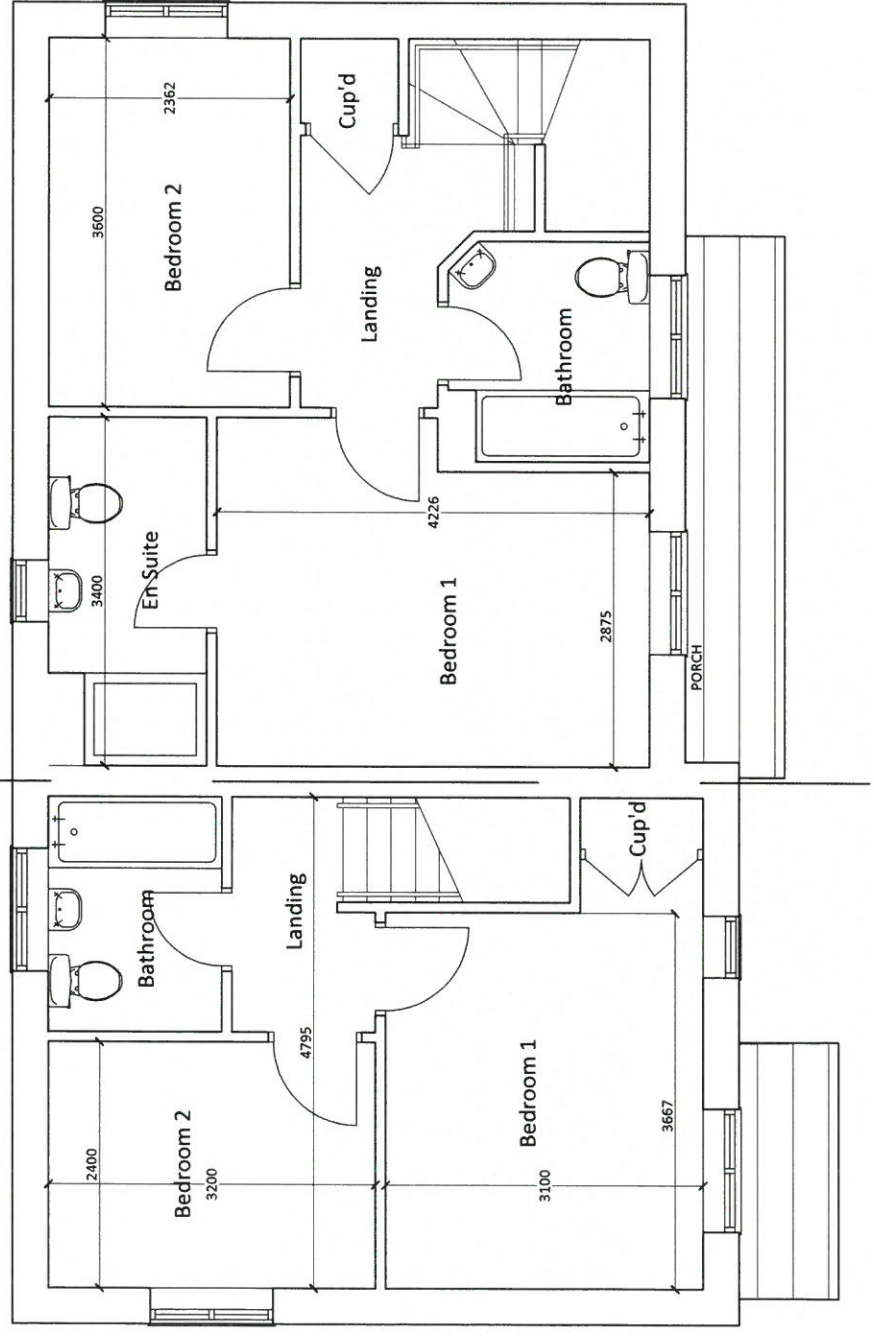
LOUCY
 0207 133 3580
 www.lawray.co.uk

CLIENT
 Broomoo Rhoystyllan Ltd

PROJECT TITLE
 Residential Development at
 Rhoystyllan, Caernarfon, Gwynedd

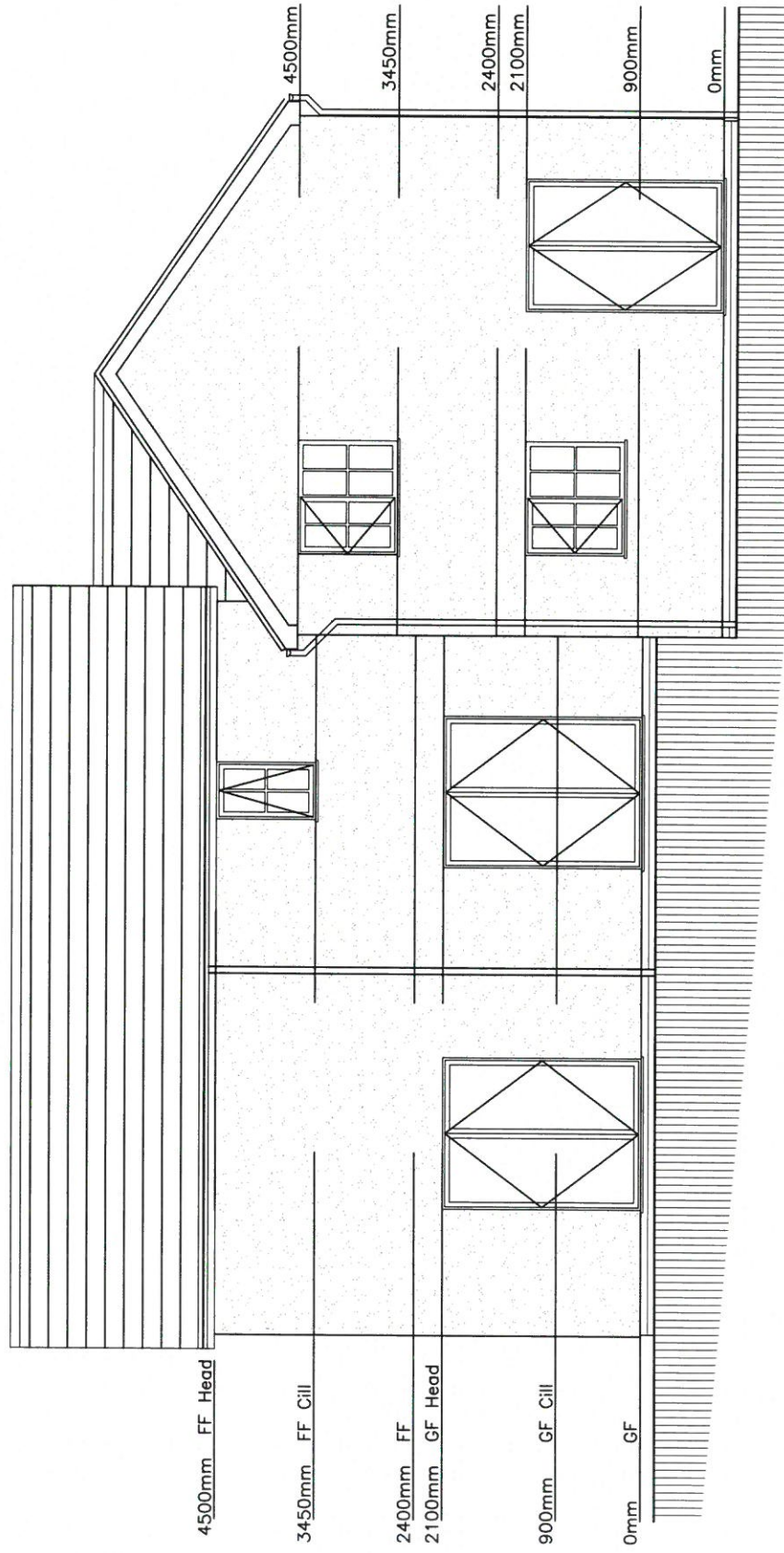
DATE	SCALE	DRAWN	CHECKED	APPROVED
02/16	1:50			

PROJECT NO: RT-LAW-1234-600-500-APP-AR-01/002_P4



Housetype 'A' Housetype 'B'

Construction Design and Management (CDM) Regulations
 This drawing is intended for use in accordance with the Building Regulations. It is not intended to be used as a substitute for a full CDM plan. The contractor is responsible for ensuring that the design is compliant with the CDM Regulations. The contractor is responsible for ensuring that the design is compliant with the CDM Regulations. The contractor is responsible for ensuring that the design is compliant with the CDM Regulations.



Tud. 84

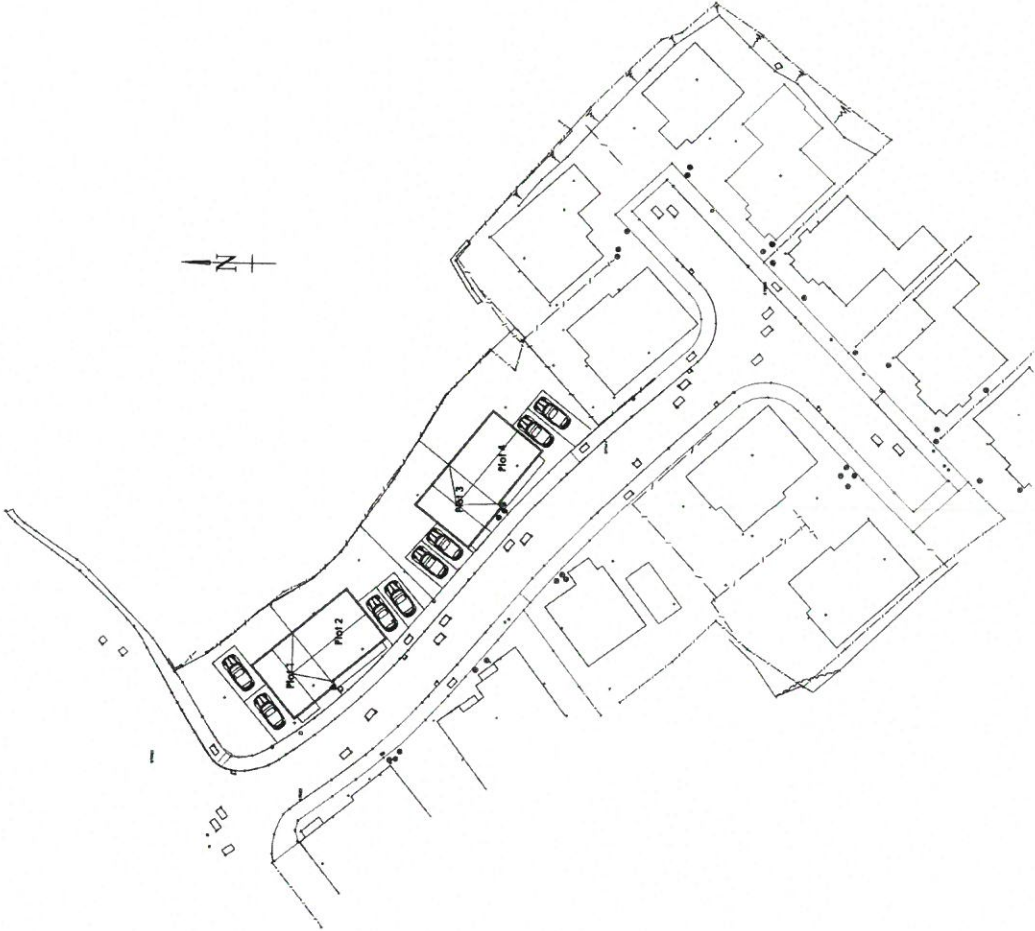
18.03.17
 19.03.17
 20.03.17
 21.03.17
 22.03.17
 23.03.17
 24.03.17
 25.03.17
 26.03.17
 27.03.17
 28.03.17
 29.03.17
 30.03.17
 31.03.17
 01.04.17
 02.04.17
 03.04.17
 04.04.17
 05.04.17
 06.04.17
 07.04.17
 08.04.17
 09.04.17
 10.04.17
 11.04.17
 12.04.17
 13.04.17
 14.04.17
 15.04.17
 16.04.17
 17.04.17
 18.04.17
 19.04.17
 20.04.17
 21.04.17
 22.04.17
 23.04.17
 24.04.17
 25.04.17
 26.04.17
 27.04.17
 28.04.17
 29.04.17
 30.04.17
 01.05.17
 02.05.17
 03.05.17
 04.05.17
 05.05.17
 06.05.17
 07.05.17
 08.05.17
 09.05.17
 10.05.17
 11.05.17
 12.05.17
 13.05.17
 14.05.17
 15.05.17
 16.05.17
 17.05.17
 18.05.17
 19.05.17
 20.05.17
 21.05.17
 22.05.17
 23.05.17
 24.05.17
 25.05.17
 26.05.17
 27.05.17
 28.05.17
 29.05.17
 30.05.17
 31.05.17
 01.06.17
 02.06.17
 03.06.17
 04.06.17
 05.06.17
 06.06.17
 07.06.17
 08.06.17
 09.06.17
 10.06.17
 11.06.17
 12.06.17
 13.06.17
 14.06.17
 15.06.17
 16.06.17
 17.06.17
 18.06.17
 19.06.17
 20.06.17
 21.06.17
 22.06.17
 23.06.17
 24.06.17
 25.06.17
 26.06.17
 27.06.17
 28.06.17
 29.06.17
 30.06.17
 01.07.17
 02.07.17
 03.07.17
 04.07.17
 05.07.17
 06.07.17
 07.07.17
 08.07.17
 09.07.17
 10.07.17
 11.07.17
 12.07.17
 13.07.17
 14.07.17
 15.07.17
 16.07.17
 17.07.17
 18.07.17
 19.07.17
 20.07.17
 21.07.17
 22.07.17
 23.07.17
 24.07.17
 25.07.17
 26.07.17
 27.07.17
 28.07.17
 29.07.17
 30.07.17
 31.07.17
 01.08.17
 02.08.17
 03.08.17
 04.08.17
 05.08.17
 06.08.17
 07.08.17
 08.08.17
 09.08.17
 10.08.17
 11.08.17
 12.08.17
 13.08.17
 14.08.17
 15.08.17
 16.08.17
 17.08.17
 18.08.17
 19.08.17
 20.08.17
 21.08.17
 22.08.17
 23.08.17
 24.08.17
 25.08.17
 26.08.17
 27.08.17
 28.08.17
 29.08.17
 30.08.17
 31.08.17
 01.09.17
 02.09.17
 03.09.17
 04.09.17
 05.09.17
 06.09.17
 07.09.17
 08.09.17
 09.09.17
 10.09.17
 11.09.17
 12.09.17
 13.09.17
 14.09.17
 15.09.17
 16.09.17
 17.09.17
 18.09.17
 19.09.17
 20.09.17
 21.09.17
 22.09.17
 23.09.17
 24.09.17
 25.09.17
 26.09.17
 27.09.17
 28.09.17
 29.09.17
 30.09.17
 01.10.17
 02.10.17
 03.10.17
 04.10.17
 05.10.17
 06.10.17
 07.10.17
 08.10.17
 09.10.17
 10.10.17
 11.10.17
 12.10.17
 13.10.17
 14.10.17
 15.10.17
 16.10.17
 17.10.17
 18.10.17
 19.10.17
 20.10.17
 21.10.17
 22.10.17
 23.10.17
 24.10.17
 25.10.17
 26.10.17
 27.10.17
 28.10.17
 29.10.17
 30.10.17
 31.10.17
 01.11.17
 02.11.17
 03.11.17
 04.11.17
 05.11.17
 06.11.17
 07.11.17
 08.11.17
 09.11.17
 10.11.17
 11.11.17
 12.11.17
 13.11.17
 14.11.17
 15.11.17
 16.11.17
 17.11.17
 18.11.17
 19.11.17
 20.11.17
 21.11.17
 22.11.17
 23.11.17
 24.11.17
 25.11.17
 26.11.17
 27.11.17
 28.11.17
 29.11.17
 30.11.17
 01.12.17
 02.12.17
 03.12.17
 04.12.17
 05.12.17
 06.12.17
 07.12.17
 08.12.17
 09.12.17
 10.12.17
 11.12.17
 12.12.17
 13.12.17
 14.12.17
 15.12.17
 16.12.17
 17.12.17
 18.12.17
 19.12.17
 20.12.17
 21.12.17
 22.12.17
 23.12.17
 24.12.17
 25.12.17
 26.12.17
 27.12.17
 28.12.17
 29.12.17
 30.12.17
 31.12.17



PROJECT NO: 123456789
 PROJECT NAME: Residential Development at Rhostryfan, Caernarfon, Gwynedd
 CLIENT: Brocco Rhostryfan Ltd
 DRAWING TITLE: Plate 1.2, 3 & 4 - Side Elevation

DATE	SCALE @ A1	DRAWN	CHECKED	APPROVED
10/15	1:50			
PROJECT NO	PROJECT NAME	CLIENT	DRAWING TITLE	REV
123456789	Residential Development at Rhostryfan, Caernarfon, Gwynedd	Brocco Rhostryfan Ltd	Plate 1.2, 3 & 4 - Side Elevation	P3

1. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.
 2. All dimensions are to the centre of the line unless otherwise stated.
 3. All dimensions are to the face of the wall unless otherwise stated.
 4. All dimensions are to the face of the slab unless otherwise stated.
 5. All dimensions are to the face of the floor unless otherwise stated.
 6. All dimensions are to the face of the ceiling unless otherwise stated.
 7. All dimensions are to the face of the roof unless otherwise stated.
 8. All dimensions are to the face of the ground unless otherwise stated.
 9. All dimensions are to the face of the ground level unless otherwise stated.
 10. All dimensions are to the face of the ground level unless otherwise stated.



Proposed Location Plan - 1:1250

1. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.
 2. All dimensions are to the centre of the line unless otherwise stated.
 3. All dimensions are to the face of the wall unless otherwise stated.
 4. All dimensions are to the face of the slab unless otherwise stated.
 5. All dimensions are to the face of the floor unless otherwise stated.
 6. All dimensions are to the face of the ceiling unless otherwise stated.
 7. All dimensions are to the face of the roof unless otherwise stated.
 8. All dimensions are to the face of the ground unless otherwise stated.
 9. All dimensions are to the face of the ground level unless otherwise stated.
 10. All dimensions are to the face of the ground level unless otherwise stated.



CYLLIUN DIMWYDIOG
 REWISED PLAN
 24.11.17
 044

Broomco Rhostryfan Ltd	
Residential Development at Rhostryfan, Carmarfon, Carmarthenshire	
Proposed Location Plan & Site Plan	
ID: 2017	J11250900
NO: N1754	SM01
NO: P2	

Proposed Site Plan - 1:500

Eitem 7.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C18/0233/15/LL

Dyddiad 20/03/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Newid defnydd tir i ddarparu 5 llecyn parcio ffurfiol, llwybr troed newydd ac ardaloedd gardd / Change of use of land to provide 5 formal parking spaces, new footpath and areas of garden

Lleoliad: Tir Ger / Land Nr. - Tŷ Du Road, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4HD

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer darparu 5 lle parcio ffurfiol ar safle tai newydd ger Ffordd Tŷ Du, Llanberis, ar gyfer eu gosod i drigolion lleol, ynghyd â darparu llwybr troed i'r safle o Fron Goch a newidiadau i'r trefniant ar gyfer gerddi a mynediad i'r tai bwriedig ar leiniau 8 a 9 o'r datblygiad.
- 1.2 Mae'n hollbwysig cofio wrth ystyried y cais hwn bod y datblygiad tai yn ei chyfanrwydd eisoes wedi dechrau a bod caniatâd cynllunio ar gyfer 11 tŷ wedi ei sicrhau am byth (C11/1103/15/AM) ac mai diwygio manylion y trefniant safle yn unig sydd dan ystyriaeth fel rhan o'r cais.
- 1.3 Y bwriad newydd yw creu 5 lle parcio parhaol ar lain o dir 13m x 4.6m sydd eisoes wedi ei drosi'n llain galed, ymestyn gerddi dau dŷ i gynnwys yr ardal 24m x 6m a oedd y tu allan i'r llinell goch wreiddiol ac a ddefnyddiwyd yn y gorffennol fel lle parcio anffurfiol gan drigolion Fron Goch, a chreu llwybr troed, 30m o hyd, yn arwain rhwng gerddi dau dŷ o Fron Goch i mewn i'r safle newydd er hwyluso mynediad at y llefydd parcio.
- 1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0807/15/LL : Diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG er caniatáu dyluniad amgen ar gyfer y tai a ganiatawyd – Caniatawyd 18/12/17

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

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

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad – Nodiadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd

Swyddog Coed : Heb eu derbyn

Dwr Cymru Gofyn am amod er sicrhau nad oes dŵr ychwanegol yn llifo i'r garthffos gyhoeddus ynghyd a chynnig cyngor safonol ar gyfer y datblygwr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn gwrthwynebu ar sail ystyriaethau cynllunio materol :

- Pryder oherwydd agosatrwydd y llefydd parcio i'r ffin gydag annedd Bryn Du a bydd hyn yn achosi niwsans oherwydd goleuadau ceir a nwyon gwacáu
- Pryder ynghylch diogelwch ar y ffordd oherwydd pobl yn mynd i mewn ac allan o'r safleoedd parcio.
- Mae'r gwaith hwn o fewn yr ardal diogelu gwreiddiau coed
- Mae perygl o lygredd i'r cwrs dŵr sy'n mynd heibio'r safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Bod perygl llifogydd ar y safle a bydd y datblygiad hwn yn gwaethgu'r sefyllfa

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

- Nad oedd y cynnig hwn wedi ei gynnwys yn y cais blaenorol rhag ofn y byddai wedi achosi gwrthwynebiadau.
- Mae'r llecynnau parcio'n rhy bell o Fron Goch i fod yn ddefnyddiol
- Nad oes digon o lefydd parcio'n cael eu cynnig i ddigolledu'r parcio a gollir o'r tir a ddefnyddir ger Fron Goch
- Nid oes unrhyw wybodaeth ynghylch beth fydd y gost o archebu safle parcio
- Nid oes unrhyw sicrwydd bydd y lleiniau ar gael yn barhaol.
- Gan fod tir gwag ar gael fe ddylid darparu rhagor o lefydd parcio am ddim ar gyfer trigolion lleol o fewn y safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Cyffredinol

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan y CDL ac mae o wedi'i glustnodi o fewn y cynllun ar gyfer 11 o dai (dynodiad T43).
- 5.2 Mae'n bwysig cofio nad ydyw'r cais hwn yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad tai yn ei gyfarwydd ac yn wir, gan i'r datblygiad fod wedi dechrau eisoes, does dim, o safbwynt cynllunio, y gellid ei wneud i atal y datblygiad a gafodd caniatâd yn 2015 dan gyfeirnod C14/0240/15/MG rhag mynd yn ei flaen.
- 5.3 Fe ddylid nodi'n ogystal bod y parcio sydd wedi digwydd yn y gorffennol ger Fron Goch ar dir preifat ac ar sail anffurfiol. Mae'r caniatadau cynllunio blaenorol wedi eu rhoi gyda'r ddealltwriaeth bod y tir hwn yn rhan o'r safle datblygu newydd ac nid oes unrhyw ddyletswydd, o safbwynt cynllunio, i'r ymgeiswyr yn yr achos hwn ddarparu unrhyw barcio ar gyfer trigolion lleol ar y safle. Safle parcio preifat fydd hwn ac fe fyddai unrhyw drefniadau ynghylch hawliau parcio yn faterion preifat rhwng y defnyddwyr a'r perchennog.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.5 Oherwydd ei safle mewn lleoliad ger ffordd newydd mewn stad dai sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y safle parcio hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r hyn sydd wedi'i ganiatáu eisoes. Yn wir, ni fyddai unrhyw beth i atal parcio anffurfiol rhag digwydd ar y safle beth bynnag a mater o ffurfioli'r sefyllfa ar y ddaear yw'r cais hwn. Wrth dderbyn, y gall fod peth ymyrraeth i eiddo cymdogion oherwydd goleuadau ceir a sŵn, oherwydd y nifer bychan o leiniau parcio a fwriedir, lleoliad a gogwydd y safle parcio, ynghyd â'r defnydd cyson o'r ffordd gerllaw ac yn wir Ffordd Tŷ Du ei hun, ni chredir bydd y datblygiad hwn yn newid y sefyllfa o safbwynt mwynderau preifat mewn modd arwyddocaol o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd eisoes.
- 5.6 Fe fyddai'r lleiniau parcio yn ymestyn hyd at 1.2m i'r parth diogelu gwreiddiau coed a adnabuwyd yn y cynllun safle blaenorol, wedi dweud hynny mae gwaith i wyneb y tir eisoes wedi digwydd yn y lleoliad hwn fel rhan o gynllun gwelliannau carthffosiaeth Dŵr Cymru. Y bwriad yn yr achos hwn yw gosod wyneb o flociau athraidd as sail o gerrig sy'n draenio ac ni chredir y bydd hyn yn achosi niwed ychwanegol i'r hyn sydd eisoes wedi digwydd ac felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 19 o'r CDLI.
- 5.7 Yn ogystal, er gwaetha pryderon gwrthwynebydd ynghylch perygl llifogydd, nid yw'r safle o fewn parth llifogydd a adnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" sy'n cyd-fynd a NCT 15 "Datblygu a'r Perygl o Llifogydd" a, nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Fe greidir bod y bwriad i ddefnyddio wyneb athraidd sy'n draenio'n rhwydd yn fodd o sicrhau na fydd y sefyllfa draenio tir ar y safle'n gwaethygu o ganlyniad i'r datblygiad hwn..
- 5.8 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion priffyrdd

- 5.9 Mae'r mwyafrif o'r sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd yn ymwneud â phryder ynghylch colli parcio sydd wedi digwydd yn draddodiadol ar dir preifat gyferbyn a thai Fron Goch, a'r diffyg yn y niferoedd o lefydd parcio a gynhigir i ddigolledu hyn. Fodd bynnag, mater yn ymwneud â hawliau ar dir preifat yw hyn ac nid oes rheidrwydd ar y datblygwyr, o safbwynt cynllunio, i ddarparu unrhyw barcio ychwanegol i'r hyn sydd eisoes wedi ei gytuno fel rhan o'r datblygiad tai.
- 5.10 Nid oedd yr Uned Trafnidiaeth yn tybio y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd ac felly fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi TRA 4 y CDLI.

6. Casgliadau:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

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

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Amod Dŵr Cymru

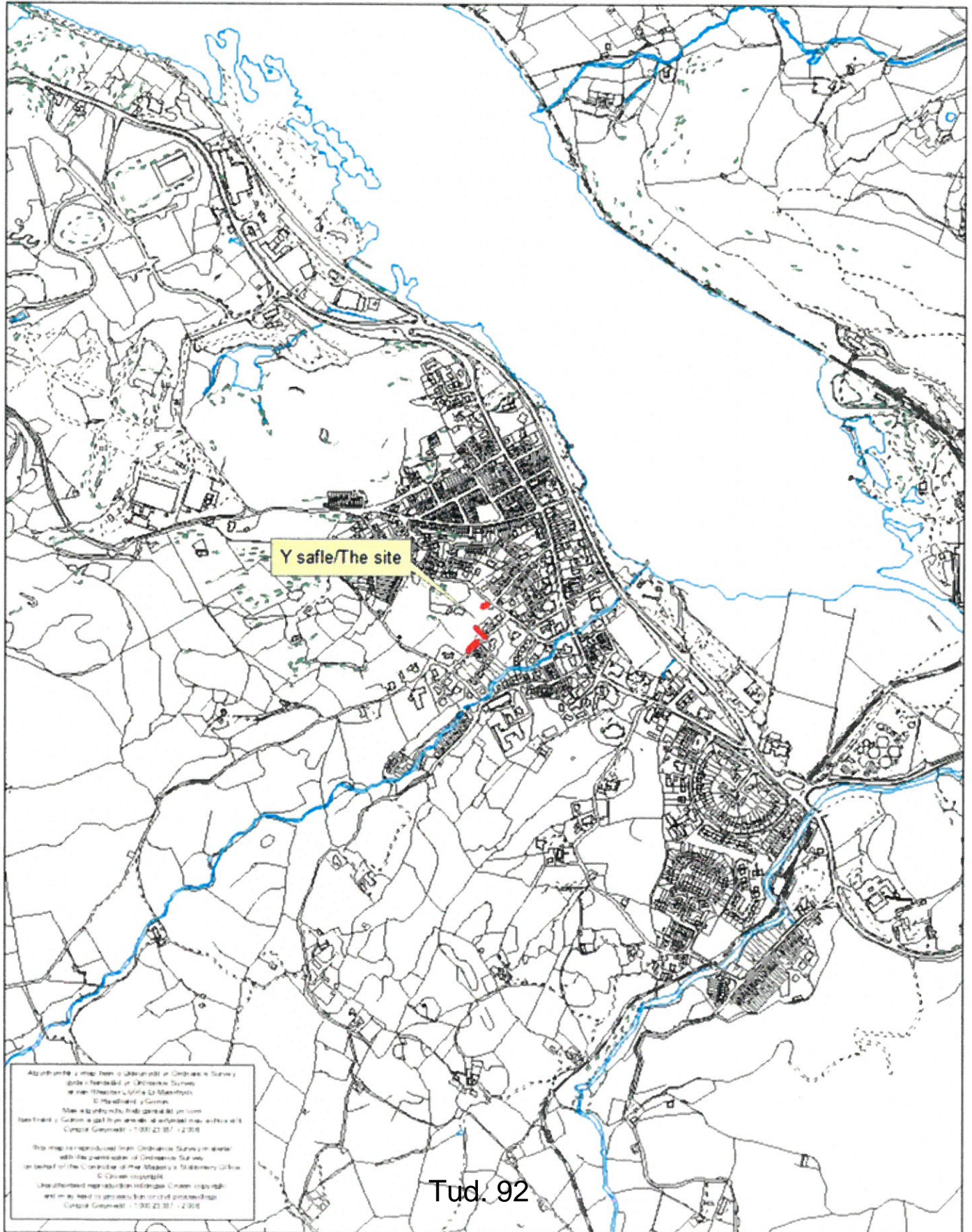
Nodiadau

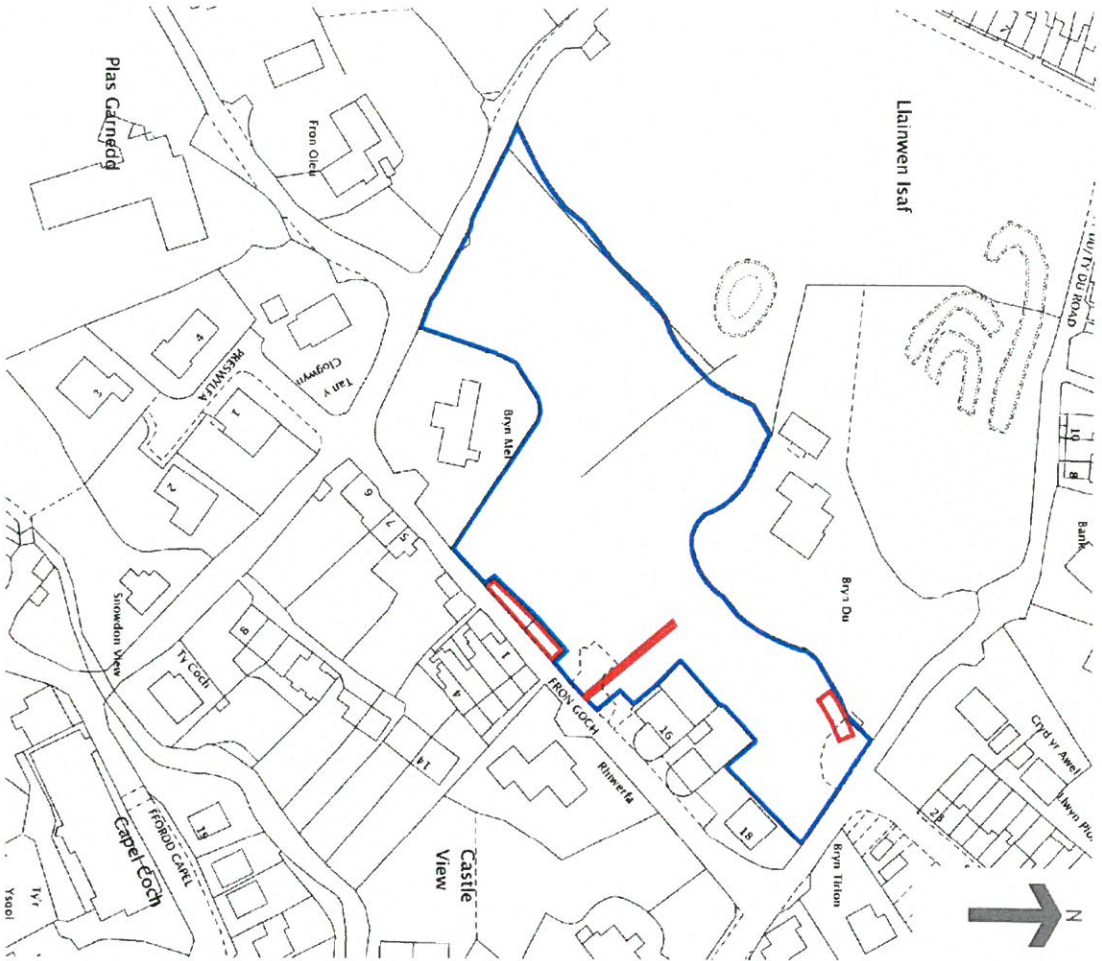
1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru



Rhif y Cais / Application Number : C18/0233/15/LL

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





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

Tud. 93

PRELIMINARY

Progressive Design & Build

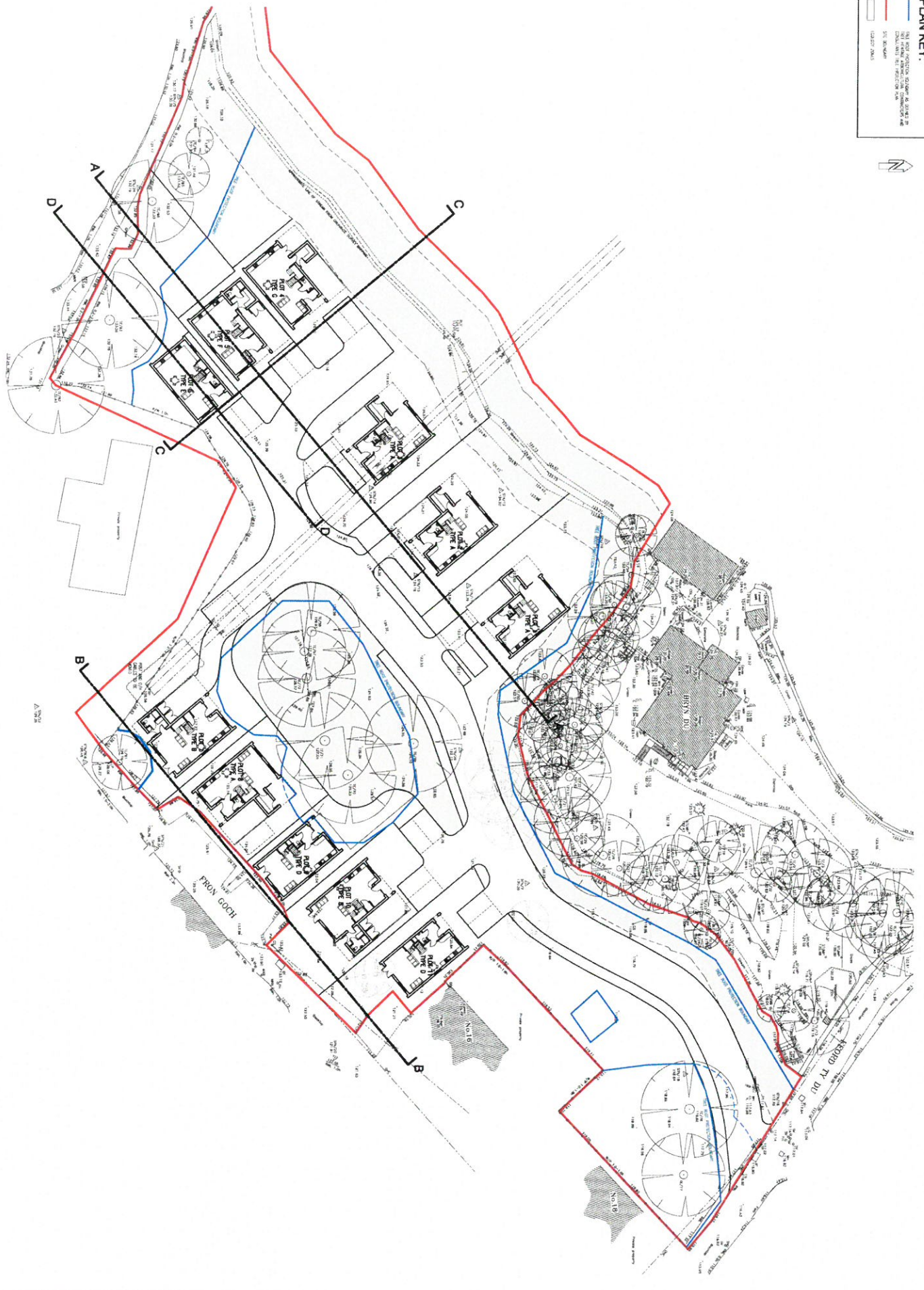
4 Llainwen Road, Southwold, WY1 1YD Tel: 01464 646784

Client: **Coalr Ltd**
 Site: **Residential Development Ty Du Road Llanberis**
 Drawing Title: **Location Plan**

Project Number:	Drawing Number:	Revised:
P923	01	-
Date:	Scale:	Drawn:
15-03-18	1:1250 @ A3	CC

PLAN KEY:

- 10' PLANTING STRIP, 5' PLANTING STRIP, 5' PLANTING STRIP
- 5' PLANTING STRIP
- 10' PLANTING STRIP



Tud. 94

- NOTES:**
1. ALL WORK SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE INTERNATIONAL BUILDING CODE AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL BUILDING DEPARTMENT.
 2. ALL CONSTRUCTION SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE INTERNATIONAL BUILDING CODE AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL BUILDING DEPARTMENT.
 3. ALL CONSTRUCTION SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE INTERNATIONAL BUILDING CODE AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL BUILDING DEPARTMENT.
 4. ALL CONSTRUCTION SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE INTERNATIONAL BUILDING CODE AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL BUILDING DEPARTMENT.
 5. ALL CONSTRUCTION SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE INTERNATIONAL BUILDING CODE AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL BUILDING DEPARTMENT.

PRELIMINARY

PROGRESSIVE
Design & Build

Client: **Coastal VA**
Residential Development
1700 Wood
Lorton, VA

Project: **1700 Wood**
Phase: **CD**
Date: **12/20/17**

Sheet: **1700 (A)**
Scale: **1/8" = 1'-0"**

Eitem 7.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C18/0266/44/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 06/04/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Porthmadog

Ward: Dwyrain Porthmadog East

**Bwriad: Codi estyniad deulawr ar ochr eiddo ag estyniad unllawr ar y cefn/
Construction of a two storey extension on side of property and a single storey extension on the rear.**

Lleoliad: 26 Y Ddol/Meadow Drive, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9HY

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais i godi estyniad ar ochr eiddo preswyl ynghyd ag ymestyn estyniad unllawr presennol ar y cefn.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dŷ pâr deulawr o fewn stâd o dai preswyl sydd wedi eu lleoli o fewn ffin datblygu Porthmadog.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu ychwanegu at estyniad cefn unllawr presennol er mwyn creu ystafell fyw a bwyta fwy. Gwelir y byddai'r estyniad ochr newydd yn darparu ystafell wely ag ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf heb newidiadau mewnol i'r llawr daear presennol.
- 1.4 Yn allanol, mi fydd waliau'r estyniadau wedi eu gorffen mewn rendr llyfn gyda tô crib o lechen naturiol.
- 1.5 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu balconi juliet ar lawr cyntaf yr edrychiad cefn. Nodir yma fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor Cynllunio oherwydd mai'r Aelod Lleol yw ymgeisydd y cais.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes Cynllunio diweddar yn ymwneud â'r eiddo yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth:	Dim sylw
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw y cyfnod hysbysebu i ben ar 03.05.18, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau a newidiadau i dai presennol, cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod estyniadau i adeiladau presennol yn:

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

5.2 Gwelir fod yr eiddo yma o fewn ardal sydd yn bennaf yn cynnwys tai gymharol fawr unai ar ben eu hunain neu fel tai pâr gyda gerddi eithaf eang i'r cefn. Mae'r bwriad yma yn golygu codi estyniad llawr cyntaf ar yr ochr ag ychwanegu at estyniad unllawr presennol ar y cefn. Ni ystyrir y byddai'r estyniadau yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol ac o'r herwydd ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ag yn unol â gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol.

Mwynderau gweledol

5.3 Bwriedir adeiladu'r estyniadau ar ochr a chefn yr eiddo presennol, ni fyddai'r estyniadau yn amharu yn sylweddol ar edrychiadau o flaen y safle. O gyfeiriad y cefnau, gwelir y byddai yn ymdoddi i'w safle ar sail ei ffurf a nodweddion. Ystyrir fod y bwriad o ran ei ddyluniad yn dderbyniol yn yr achos yma. Ni ystyrir y byddai yn cael effaith andwyol ar yr eiddo presennol ac ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn achosi niwed i fwynderau gweledol yr ardal. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Amlygwyd pryder cychwynnol ynglŷn â phresenoldeb balconi juliet ar llawr cyntaf cefn yr estyniad ochr arfaethedig o safbwynt gor-edrych. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig maes o law yn dileu'r elfen yma, ag ni chredir bellach y byddai'r hyn a fwriedir yn sylweddol anerbyniol o ran effaith ar yr eiddo cyfocrog. Ystyrir fod y bwriad yn ei ffurf diwygiedig yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal a thai cyfagos ac fod dyluniad diwygiedig y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

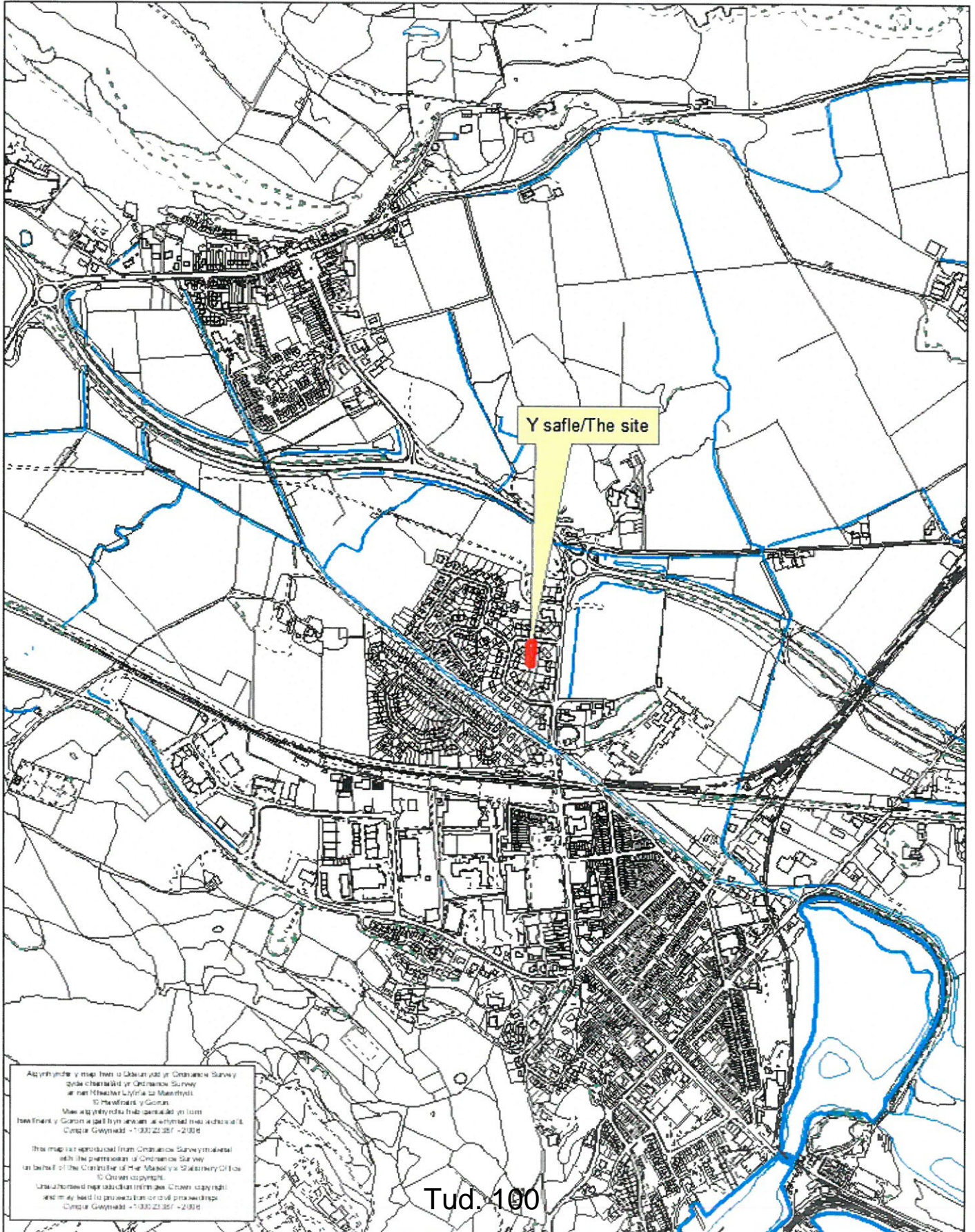
7.1 Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Llechi
4. Gorffeniadau'r waliau
5. Tynnu hawliau PD ffenestri



Rhif y Cais / Application Number : C18/0266/44/LL

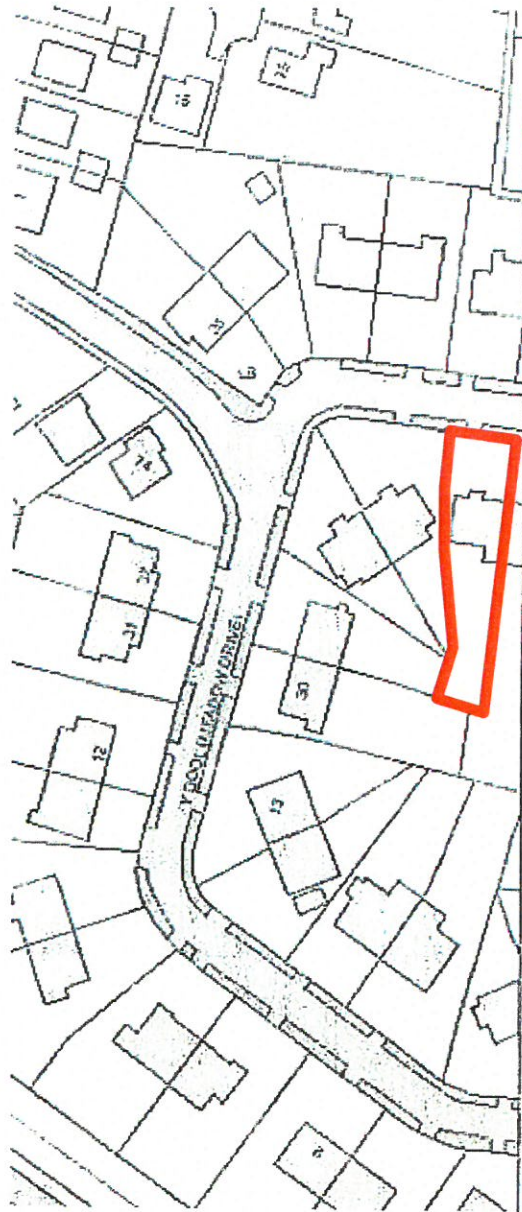
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Y safle/The site

Abyrrwyd y map hon o Gôdun ydy'r Ordnance Survey
sydd eiddoedd y'r Ordnance Survey
ar ym Rhwydwr Gyfnewid
© Crown copyright
Mae eiddoedd hon yn parhau yn iwm
lawr ym y Goron a gall hyn arwain at wilydd neu achos o'i
Cynllun Gwynedd - 133022357 - 2009

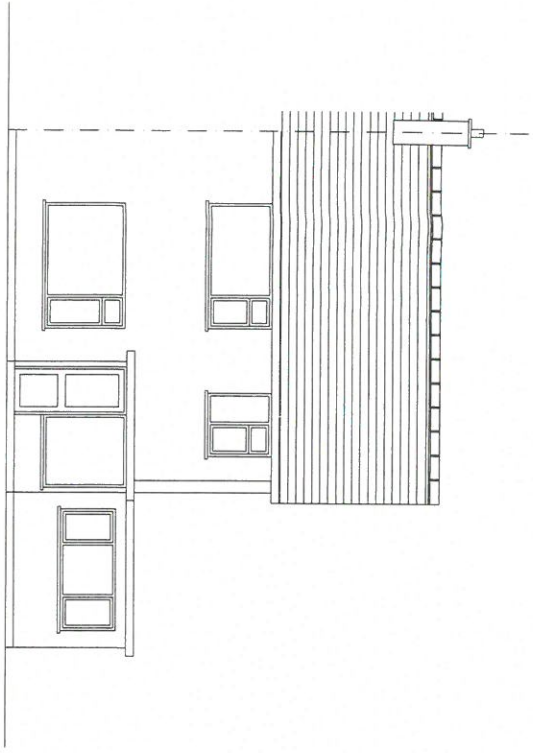
This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
Unauthorized reproduction is prohibited by law.
and may lead to prosecution or civil proceedings
Cynllun Gwynedd - 133022357 - 2009



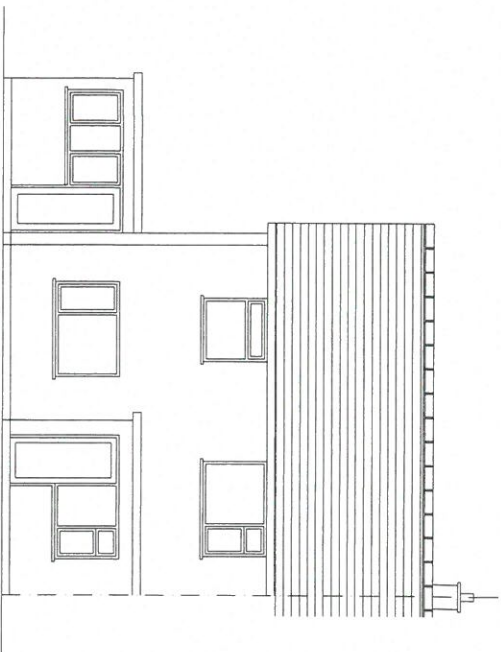
- 6 APR 2010

Location Plan
26 Meadow Drive, Porthmadoc
Scale - 1:1250

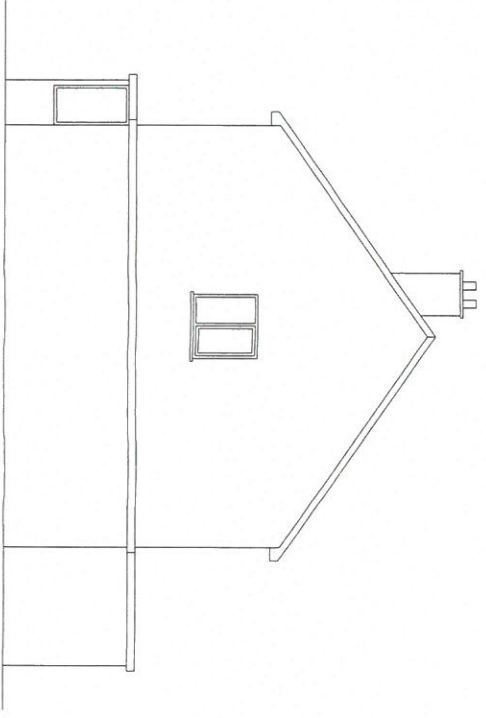
Tud. 101



Front Elevation



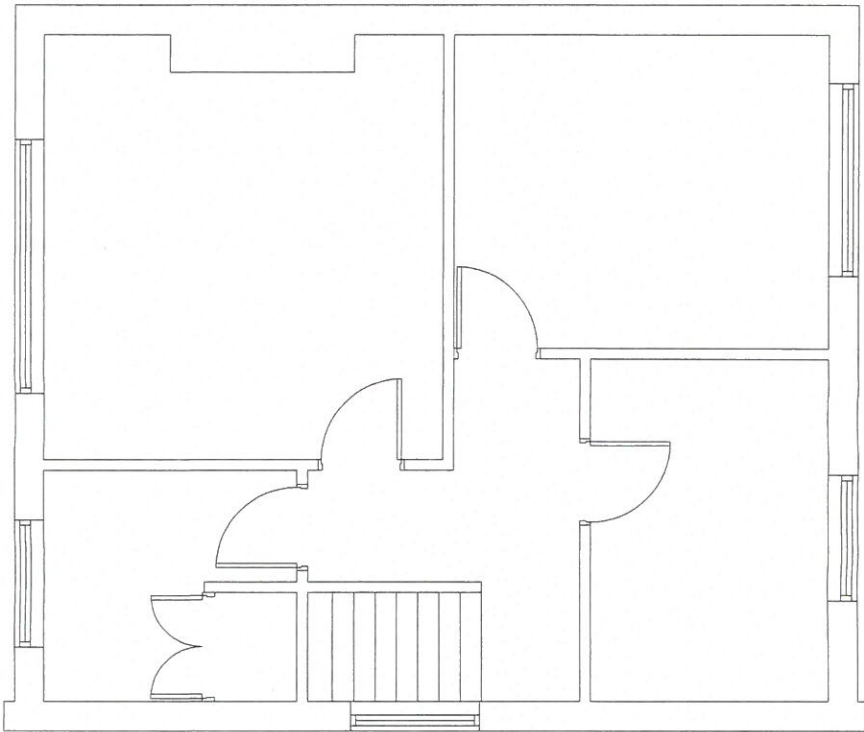
Rear Elevation



Side Elevation

6 APR 2013

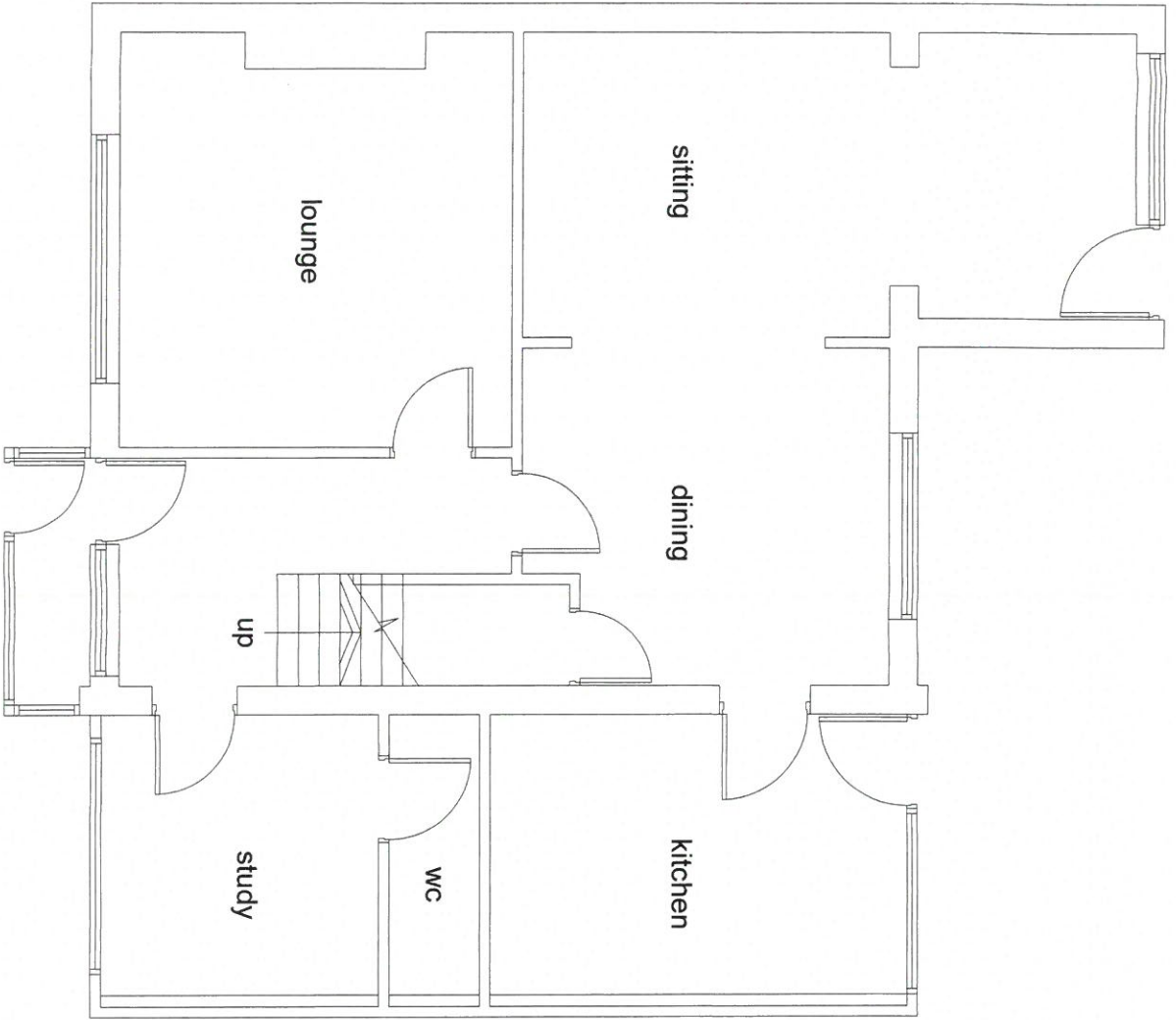
Project	Proposed Extension Meadow Drive Porthmadoc	
Drawing Title	Existing Elevations	
Scale	1:100	
Drawing Number	03	Revision



- 6 APR 2012

Tud. 103

Project	Proposed Extension Meadow Drive Porthmadoc		
Drawing Title	Existing First Floor		
Scale	1:50		
Drawing Number	02		
Revision			



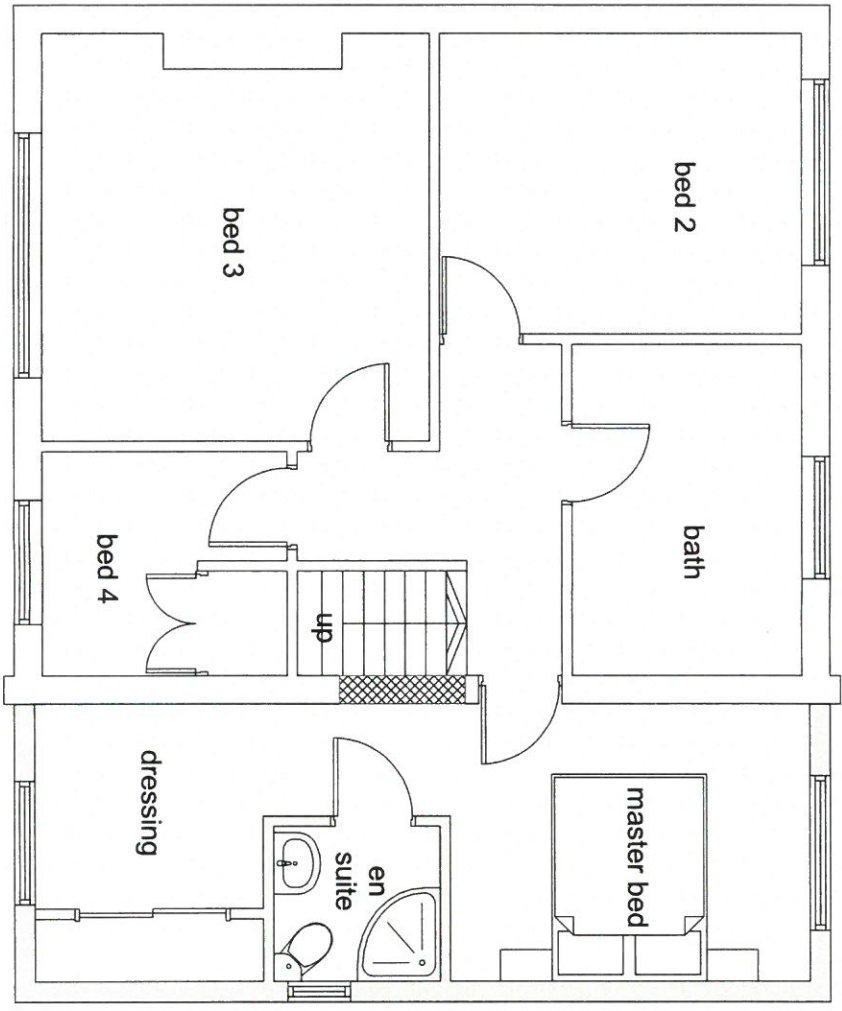
6 APR 2009

Tud. 104

Project	Proposed Extension Meadow Drive Porthmadoc		
Drawing Title	Existing Ground Floor		
Scale	1:50		
Drawing Number	01	Revision	

CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received: 19.04.18
Llofnod/signature: *Wick*



Tud. 105

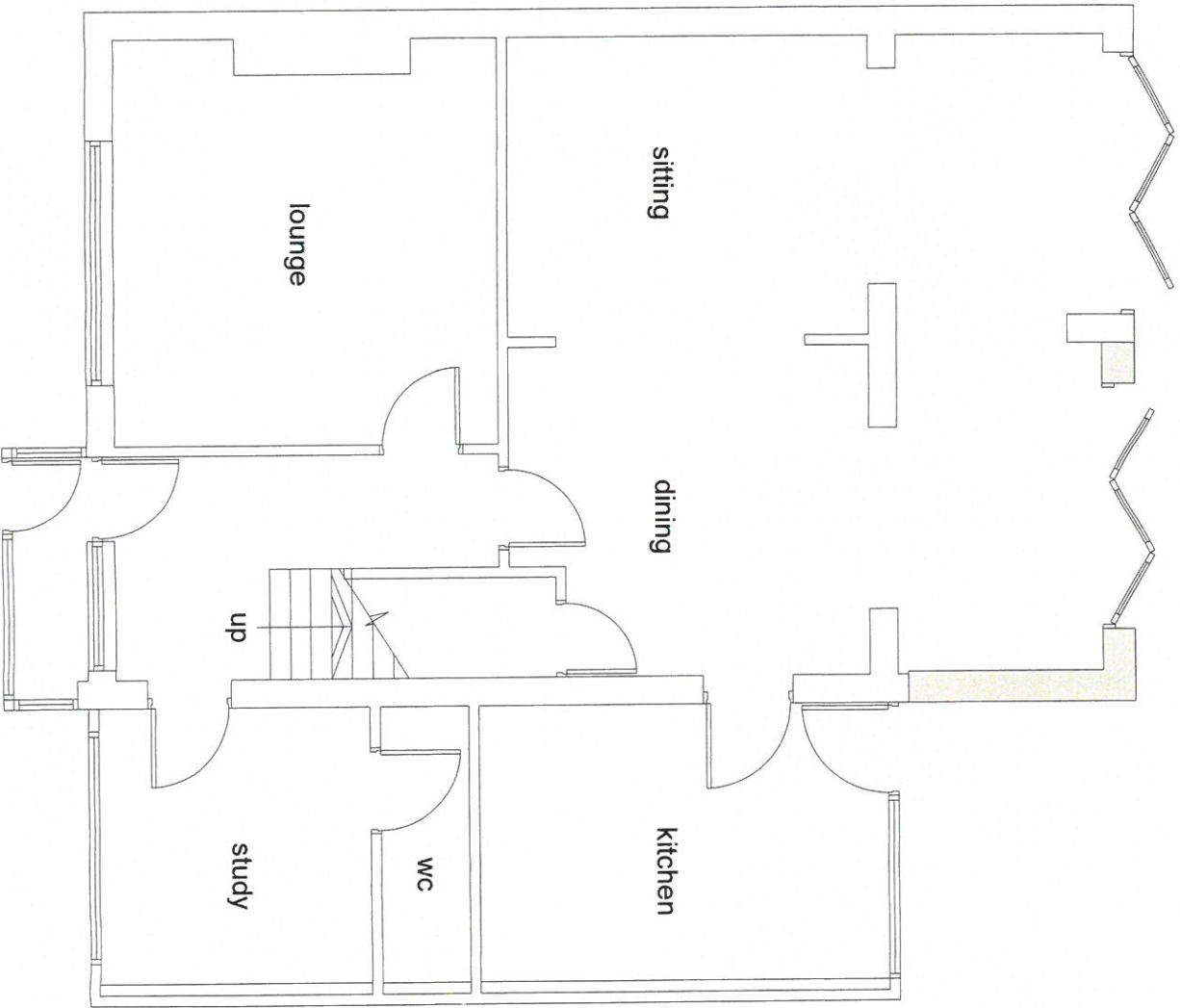
Juliet balcony omitted, window added 19/04/18 A

Project
Proposed Extension
Meadow Drive
Porthmadoc

Drawing Title
Proposed First Floor

Scale
1:50

Drawing Number	Revision
05	A

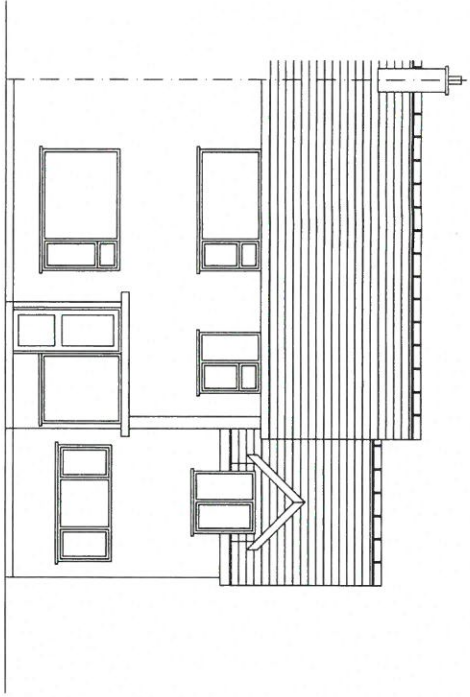


6 April 2010

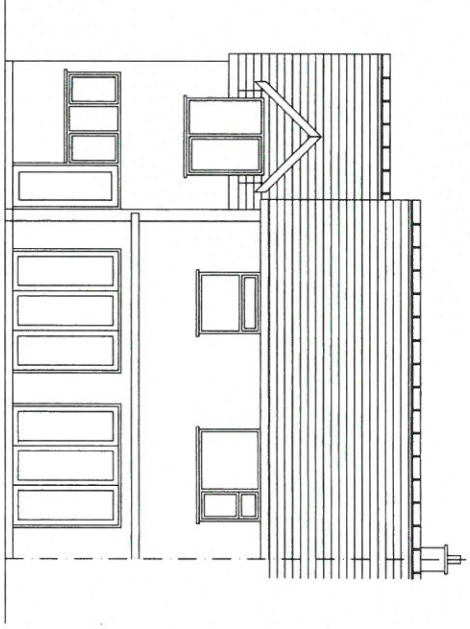
Tud. 106

Project	
Proposed Extension Meadow Drive Porthmadoc	
Drawing Title	
Proposed Ground Floor	
Scale	
1:50	
Drawing Number	
04	
Revision	

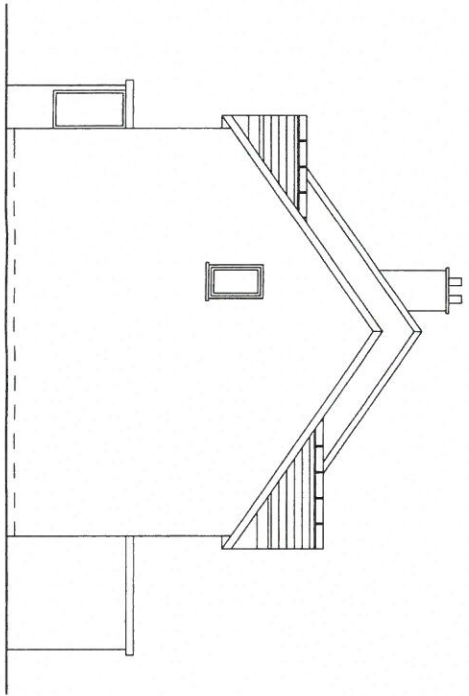
CYMALIAR OIWYGLIEDIG
 REVISITED PLAN
 Datdyddiad / Revisioed: 17.04.18
 Llofnod / Signature: MW



Front Elevation



Rear Elevation



Side Elevation

Project Juliet balcony omitted, window added 17/04/18 A	
Drawing Title Proposed Extension Meadow Drive Porthmadog	
Drawing Title Proposed Elevations	
Scale 1:100	Revision A
Drawing Number 06	