



Rhaglen Gyflawn

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

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 25AIN MEHEFIN, 2018

Lleoliad

**Siambr y Cyngor,
Swyddfeydd y Cyngor
Cae Penarlag
DOLGELLAU**

Pwynt Cyswllt

Glynda O'Brien

01341 424301

glyndaobrien@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd; 15.06.18)

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. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol a nodi materion protocol.

3. MATERION BRYN

I nodi unrhyw eitemau sy'n fater bryn ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

6 – 13

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2018, fel rhai cywir.

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

14 – 117

I gyflwyno adroddiad y Pennaeth Adran Amgylchedd.

AELOD LLEOL: Cyngorydd Louise Hughes

6. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF: C17/0330/14/LL - CYN SAFLE GWESTY MARINE, NORTH ROAD, CAERNARFON

118 - 135

Adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa i'r gefnffordd.

AELOD LLEOL: Cyngorydd Ioan Thomas

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

5.2. CAIS RHIF: C17/1172/19/LL - CARTREF NYRSIO PLAS Y BRYN, BONTNEWYDD, CAERNARFON

136 - 158

Newid defnydd cyn gartref nyrsio preswyl i greu 4 uned gwyliau hunan gynaliol, codi adeilad ar wahân i'w defnyddio fel pwl nofio ynghyd ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol

AELOD LLEOL: Cyngorydd Peter Garlick

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

5.3. CAIS RHIF: C18/0023/42/LL - BWTHYN TYNPWLL, LON-TY'N-PWLL, NEFYN, PWLLHELI 159 - 168

Dymchwel uned storio bresennol ac adeiladu 2 uned wyliau (cais diwygiedig).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

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

5.4. CAIS RHIF: C18/0098/39/LL - CWT GLAN Y MÔR YNYS FAWR, PORTH MAWR, ABERSOCH, PWLLHELI 169 - 182

Dymchwel cwt glan y mor presennol a codi cwt newydd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Wyn Roberts

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

5.5. CAIS RHIF: C18/0235/45/LL - 25, STRYD MOCH, PWLLHELI 183 - 198

Newid defnydd siop (dosbarth defnydd A1) i gaffi (dosbarth defnydd A3).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dylan Bullard

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

5.6. CAIS RHIF: C18/0322/46/LL - MAES CARAFANAU TY'N LLAN, TUDWEILIOG, PWLLHELI 199 - 208

Cais diwygiedig i ymestyn safle carafanau sefydlog presennol er cynyddu niferoedd o 31 i 35, ail leoli 3 carafan sefydlog a creu ardal chwarae newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Simon Glyn

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

5.7. CAIS RHIF: C18/0365/11/AM - MAES BEREIA, BANGOR 209 - 220

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A. Roberts

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 4/6/18

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd

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

Erail a wahoddwyd: Y Cynghorwyr E. Selwyn Griffiths, Charles Wyn Jones a Dewi W. Roberts (Aelodau Lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Eric M. Jones a Dilwyn Lloyd.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.
- (b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
 - Y Cynghorydd Dewi W. Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0127/39/LL);
 - Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0078/44/LL);
 - Y Cynghorydd Charles Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0132/23/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) Nododd aelodau eu bod wedi eu lobio gan yr aelod lleol yng nghyswllt eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0132/23/LL).

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 14 Mai 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 C18/0127/39/LL – Cwt Glan Môr, 27 Porth Mawr, Abersoch, Pwllheli

Adeiladu cwt glan môr yn lle un presennol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer cyfnewid cwt glan môr presennol am gwt glan môr newydd, gan gylchdroi ei osodiad a chynyddu ei faint. Nodwyd y byddai'r cwt glan môr arfaethedig gyda'i osodiad wedi ei gylchdroi yn gweddu'r lleoliad gyda chytiau cyfagos wedi eu gosod yn yr un modd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan nodi y derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd y byddai'r drws yn felyn a'r cwt yn las.

Nodwyd, o ystyried mai cwt i gymryd lle'r un gwreiddiol oedd dan sylw, ni ystyriwyd y byddai newid arwyddocaol ar dirlun yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), ar fioamrywiaeth nac ar yr arfordir. Roedd y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Pryderon o ran newidiadau i'r cytiau glan môr gyda defnydd cynyddol o ddrysau rholio;
 - Bod yr ardal yn bwysig o ran twristiaeth;
 - Bod yr Uned AHNE a'r Cyngor Cymuned yn nodi bod y cwt glan môr presennol mewn cyflwr gweddol dda;
 - Bod cylchdroi ei osodiad yn welliant ond nid oedd rhesymeg ddigonol o ran cynyddu ei faint;
 - Bod yr Uned AHNE yn nodi "...y dylid osgoi adeilad rhy lydan ac uchel. Hefyd, er cadw cymeriad hanesyddol yr adeilad gwreiddiol awgrymir shitiau rhychog (Corrugated) yn hytrach na box profile a drysau pren (nid shutters).";
 - Nid oedd yn hollol wrthwynebus i'r bwriad ond yn pryderu bod y cwt yn mynd rhy fawr;
 - Ei fod yn falch o dderbyn cadarnhad o ran lliwiau'r gorffeniad allanol.

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

Nododd aelod nad oedd diben gwrthwynebu'r bwriad oherwydd bod cwt glan môr wedi ei leoli ar y safle eisoes.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed y posibilrwydd o osod amod o ran gorffeniad allanol gyda shitiau rhychog, eglurodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd yn ofynnol i wneud cais cynllunio i newid deunydd allanol cwt glan môr gan ei ystyri fel cynnal a thrwsio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Unol â'r cynlluniau
2. Lliw gorffeniad allanol
3. Dim defnydd byw na chysgu achlysurol.

2. Cais rhif C18/0244/25/LL – Goetre Uchaf, Penrhosgarnedd, Bangor

Codi chwech tŷ newydd gan gynnwys 4 tŷ ar wahân a 2 dŷ pâr gyda pharcio a gerddi cysylltiedig.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yn gyfan gwbl o fewn tir a glustnodwyd fel Llecyn Agored i'w Warchod ar fapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Nododd bod Polisi ISA 4 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion a fyddai'n arwain at golli llecynnau agored presennol, gan gynnwys manau gwyrdd amwynder, oni bai y gellir cwrdd â phedwar maen prawf penodol, sef:
- Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned – Roedd y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni bod 4.93ha o lecyn

agored presennol o fewn stad Goetre Uchaf (10.55ha yn ei gyfanrwydd). Nid oedd manylion yn yr adroddiad o ran pa dir a ystyriwyd yn llecyn agored. Nid oedd unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos bod yr angen am lecynnau agored yn yr ardal wedi lleihau.

- Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darfod - Wrth ystyried nad oedd y datblygiad tai presennol eto wedi gorffen ni chredir bod modd dadlau bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi gorffen gan nad ydoedd wedi cyrraedd ei lawn defnydd.
- Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw - Roedd llawer o'r tir gwag a dybir sydd wedi ei gynnwys yng nghyfrifiad yr ymgeisydd o Lecynnau Agored presennol, yn dir llethrog coediog ger yr A55 ac ni chredir ei fod yn rhesymol ystyried y tir hwnnw fel tir o'r un ansawdd mwynderol.
- Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden – Ni fyddai unrhyw fuddion hamdden yn deillio o'r datblygiad fel y cynigwyd.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor wrthod y cais ar y sail nad oedd cyfiawnhad digonol wedi ei gyflwyno er caniatáu colli llecyn agored presennol felly nid oedd y cynnig yn cwrdd gyda gofynion ISA 4 y CDLI.

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

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Nid oes cyfiawnhad digonol wedi ei gyflwyno er caniatáu colli llecyn agored presennol ac felly nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion ISA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

3. Cais rhif C18/0312/25/LL – 2 Maes Mawr, Penrhosgarnedd, Bangor

Codi anecs un llofft un llawr.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais i godi anecs un llawr yng ngardd gefn yr eiddo a oedd wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Bangor.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDLI a oedd yn datgan y caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu, credir bod y cais hwn ar gyfer darparu anecs go fechan ei faint a'i raddfa o fewn cwrtil preswyl 2 Maes Mawr yn dderbyniol mewn egwyddor.

Manylwyd ar y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar sail aflonyddwch sŵn, gor-ddatblygiad, mwynderau gweledol a diogelwch ffyrdd a gofynion parcio.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion perthnasol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais, roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Y bwriedir adeiladu anecs atodol yn bennaf ar gyfer ei fam fregus;

- Eu bod wedi ystyried estyniad i'r tŷ ond ni fyddai'n bodloni eu hanghenion ac fe fyddai'n cael mwy o effaith ar y lleoliad;
- Bod dyluniad yr anecs yn cydweddu efo'r tŷ a'r adeiladau cyfagos;
- Bod digonedd o le parcio.

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

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod yng nghyswllt yr angen i'r ymgeisydd dderbyn trwydded ôl-weithredol ar gyfer creu'r fynedfa yng nghefn yr eiddo, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y fynedfa yng nghefn yr eiddo ond byddai'n rhaid i'r ymgeisydd dderbyn trwydded i gyfreithloni'r defnydd.

Nododd aelod ei chefnogaeth i'r bwriad i ddarparu lle byw ar gyfer oedolyn bregus gan nodi bod maint a dyluniad yr anecs un llawr yn dderbyniol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Cyfyngu defnydd yr anecs i ddefnydd atodol i ddefnydd preswyl y prif dŷ.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed ffenestri ac estyniadau newydd.
6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed codi ffensys/waliau.

4. Cais rhif C18/0078/44/LL – Trwyn Cae Iago, Borth-y-Gest, Porthmadog

Dymchwel ac ail godi tŷ.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr eiddo presennol wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Borth-y-Gest, ond roedd gweddill y safle tua'r arfordir wedi ei leoli tu allan. Tynnwyd sylw bod y safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

Nodwyd bod arwynebedd llawr yr annedd presennol yn oddeutu 173m² gyda'r tŷ arfaethedig yn cynnwys 3 llawr ac efo arwynebedd llawr o oddeutu 465m².

Amlygwyd yr awgrymwyd i'r ymgeisydd nad oedd y cynllun a gyflwynwyd ar gyfer derbyn cyngor cyn cyflwyno cais yn dderbyniol oherwydd ei leoliad tu allan i'r ffin ddatblygu, ei faint a'i raddfa. 'Roedd y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn wreiddiol yn parhau i leoli y rhan fwyaf o'r annedd bwriedig y tu allan i'r ffin ddatblygu, ac er gwaethaf cyngor pellach yn ystod delio gyda'r cais cynllunio, roedd cyfran o'r annedd bwriedig yn parhau i fod tu allan i'r ffin ddatblygu, a'i faint a'i raddfa yn sylweddol fwy na'r eiddo presennol. Nodwyd y rhoddwyd cyngor clir ar sut y gellir goresgyn effaith gormesol ac effaith ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Eglurwyd yr ystyrir y byddai tŷ wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ac wedi ei ddylunio'n sensitif i barchu'r ardal o'i gwmpas yn dderbyniol; ond yn yr achos yma; ystyrir fod maint, swmp a gosodiad y tŷ bwriedig yn annerbyniol a golygai hyn fod y dyluniad yn creu strwythur sy'n anghydnaws a'r ochr llethr amlwg, ac sy'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Nodwyd byddai'r datblygiad bwriedig yn achosi effaith weledol sylweddol fwy na'r tŷ presennol, ac yn achosi effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos, ac i'r perwyl hyn, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i'r polisiau a nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Ei fod yn gymydog a byddai'r bwriad yn cael effaith ar ei breifatrwydd, roedd wedi gofyn i'r tŷ bwriedig gael ei symud yn ôl i fod ar yr un llinell a'i dŷ;
- Bod y tŷ bwriedig yn mynd yn sylweddol tu allan i'r ffin datblygu yn enwedig ar ochr deheuol y safle;
- Pryder o ran effaith gweledol y datblygiad;
- Ei bryder o ran y gwaith peirianyddol ynghlwm â'r bwriad a'i effaith ar sylfaen ei dŷ;
- Dylai cyflwyno arolwg geo-dechnegol fod yn ofynnol oherwydd bod y safle ar ymyl clogwyn;
- Byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail a fyddai'n niweidiol i'r ardal a Gwynedd gyfan.

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

- Diolch i'r swyddogion cynllunio am eu gwaith a'u trafodaethau efo'r ymgeisydd;
- Nid oedd yn erbyn datblygiadau modern a ni fyddai'n gwrthwynebu'r bwriad o ddymchwel y tŷ presennol pe byddai'n cynnig tŷ gwell;
- Ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle gyda rhan o'r tŷ tu allan i'r ffin datblygu;
- Pryder o ran y bwriad i osod wal 8 medr o uchel ar ochr y tŷ bwriedig a'i effaith ar breswylwyr eiddo Sŵn y Môr;
- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn cyngor gan swyddogion ond ei fod wedi ei anwybyddu;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Nododd aelod ei bryder o ran cysondeb argymhellion, o ystyried bod swyddogion wedi argymhell caniatáu cais tebyg yn Abersoch, ond yn yr achos yma ystyrir y byddai'r tŷ dan sylw yn amharu ar y Cob a Portmeirion er eu bod dipyn o bellter o'r safle, gyda gwaith peirianyddol ynghlwm â'r cais a leolwyd yn Abersoch yn ogystal â'i fod hefyd yn or-ddatblygiad o'r safle hwnnw.

Mewn ymateb i'r sylw uchod, nododd aelod bod cais The Shanty, Abersoch wedi ei ganiatáu yn ddiweddar ar apêl. Nododd aelod bod y cais gerbron yn wahanol i'r cais yna gan fod cyfran o'r tŷ bwriedig wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu.

Nododd aelod ei bod yn cytuno efo'r argymhelliad a'i fod yn od nad oedd yr ymgeisydd wedi gwrando ar y cyngor a roddwyd gan swyddogion.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Mae cyfran o'r tŷ bwriedig i'w leoli tu allan i ol-troed y tŷ bwriedig a ffin ddatblygu'r pentref, ac o ganlyniad i faint a swmp y bwriad yn y lleoliad yna, ystyrir fod y bwriad yn groes i feini prawf 6 a 7 o bolisi TAI 13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n sicrhau na ddylai cynigion i ddymchwel ac ail-godi tai sy'n ymestyn heibio ol-troed y tŷ presennol a'r ffin ddatblygu gael effaith gweledol sylweddol fwy na'r presennol.
2. Ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 13 o bolisi PS5 meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a 1, 2, 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 a pholisi AMG2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn o ran maint, graddfa, safon dyluniad ac effaith ar y dirwedd oherwydd nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r driniaeth i'r edrychiadau ac nad yw o safon dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol a mannau hygyrch nac yn ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

3. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PS5, maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2 ac maen prawf rhif 10 o bolisi PCYFF 3 oherwydd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol a'r ardal gyfagos, gan gynnwys llygredd golau, ac oherwydd na fydd yn helpu creu amgylchedd iach a bywiog ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5. Cais rhif C18/0132/23/LL – Tir Cae'r Eglwys, Ffordd Llanberis, Llanrug, Caernarfon

Codi 9 tŷ deulawr (gan gynnwys tŷ fforddiadwy), mynedfa newydd, llecynnau parcio a throï.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Llanrug ac wedi ei ddynodi'n bwrpasol ar gyfer datblygiad tai. Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Eglurwyd bod y safle yn wastad ei natur ac yn weledol iawn o'r ffordd sirol dosbarth I cyfagos (Ffordd Llanberis). Nodwyd bod gosodiad y tai o fewn y safle yn golygu byddai rhan sylweddol o'r safle yn ardal amwynder/gwyrdd a chan ystyried ffurf, maint, dwysedd, edrychiad a dyluniad y tai arfaethedig ni chredir byddai'r bwriad yn creu datblygiad estron na gormesol a fyddai'n cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlyn.

Tynnwyd sylw bod y bwriad yn golygu creu mynedfa safonol oddi ar y ffordd sirol dosbarth I cyfagos ynghyd ac ymestyn y llwybr troed presennol i mewn i'r safle ei hun. Diwygiwyd dyluniad a chynllun ffordd y stad ynghyd â'r llecynnau parcio er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Uned Drafnidiaeth. Nodwyd bod lleoli mynediad newydd ar y rhan yma o'r briffordd hefyd yn dderbyniol ar sail gofynion diogelwch ffyrdd ar sail gweledded a'r niferoedd o dai byddai'r fynedfa yn ei wasanaethu.

Nodwyd bod trydydd partiön wedi argymhell dylai'r bwriad cyfredol hwn gynnwys cylchfan, llwybr/ffordd gyswllt a llecynnau parcio fel yn y cais blaenorol a ganiatawyd yn Rhagfyr 2012. Fodd bynnag, roedd rhaid ystyried y ffaith bod yr elfennau hyn o'r cais blaenorol wedi eu cynnwys o fewn y cais ei hun ar ddymuniad yr ymgeisydd bryd hynny (Esgobaeth Bangor) ac nad oeddynt yn angenrheidiol nac yn statudol ofynnol er mwyn sicrhau diogelwch ffyrdd nac er mwyn gwneud y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion cynllunio.

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

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y tir dan sylw wedi ei drosglwyddo dros 100 mlynedd yn ôl i'r eglwys ar gyfer adeiladu eglwys ond ni wnaed ac fe gadwyd y tir ar gyfer defnydd cymunedol;
 - Bod y safle gyferbyn â'r ysgol gyda llinellau melyn o ran atal parcio ynghyd â bysiau yn stopio ar gyfer yr ysgol ac arosfa bws arall;
 - Bod y safle yng nghanol pentref Llanrug ac yn agos at Sgwâr y pentref lle mae cyffordd gymhleth yn bodoli gyda phum ffordd yn cyfarfod yno;
 - Yn dilyn trafodaethau fe gynigiodd y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd gynllun posib i wella'r sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd a fe gynhaliwyd cyfarfod cyhoeddus. Cadarnhaodd yr esgobaeth y byddent yn gweithredu'n unol â'r hyn a gytunwyd gan gynnwys llwybr gysylltiol rhwng Ffordd yr Orsaf a Ffordd Llanberis ynghyd â chylchfan i gysylltu'r safle a'r ffordd gysylltiol;
 - Bod yr esgobaeth wedi gwerthu'r tir am bris rhesymol oherwydd bod angen cynnwys manau parcio, llwybr cysylltiol a cylchfan;
 - Ni fyddai'r cynllun bwriedig yn helpu'r sefyllfa bresennol o ran diogelwch ffyrdd ac nid oedd yn cynnwys llwybr troed i'r siopau ar Ffordd yr Orsaf;

- Cwestiynu pam roedd y cais hwn am 9 tŷ yn hytrach na 10 tŷ fel y caniatwyd o dan y caniatâd cynllunio blaenorol;
- O ystyried sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, a oedd y defnydd hwn yn gwneud y defnydd gorau gyda'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer 10 tŷ. Holi pam nad oedd sylwadau'r Uned Polisi wedi eu cynnwys yn yr adroddiad;
- Byddai cais ar gyfer 10 tŷ yn golygu ymrwymiad i ddarparu llecyn gwyrdd ar y safle;
- Nad oedd cyfeiriad yn yr adroddiad o ran Polisi TRA 1;
- Bod gofod yn ardd plot 7A ar gyfer adeiladu tŷ arall;
- Ni fyddai'r gymuned wedi cytuno i gynnwys y tir yn y CDLI heb y gylchfan;
- Dylid gweithredu yn unol â Ffordd Gwynedd gan roi pobl Gwynedd yn ganolog.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd bod y bwriad yn groes i faen prawf 3 Polisi CYFF 2 a Pholisi TAI 8 o ran cymysgedd briodol o dai.

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

- Pryderon o ran y ddarpariaeth parcio a diogelwch ffyrdd;
- Bod gardd plot 7A yn enfawr, a fyddai cais yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol ar gyfer tŷ arall;
- Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais;
- Dim ond un tŷ oedd yn fforddiadwy, fe ddylai bod o leiaf 3 tŷ yn dai fforddiadwy;
- Bod y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd wedi sôn am gynllun yn flaenorol o ran gwella'r sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd a nawr nodir bod y sefyllfa yn dderbyniol. A oedd cyfmod ynghlwm â'r trosglwyddiad tir o ran darparu'r gwelliannau? Dylid gwrthod y cais a thrafod efo'r datblygwr o ran ysbryd trosglwyddiad perchnogaeth y tir;
- Yn hytrach na gwrthod y cais, fe ddylid cynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd o ran y posibilrwydd o ddarparu 10 tŷ ar y safle gan nodi pryderon y Pwyllgor;
- Pryder o ran maint y tai a oedd i fod ar gyfer teuluoedd a diffyg cymysgedd o ran y math/maint o dai;
- Bod y cais gerbron yn gais am 9 tŷ, byddai cais o ran tŷ ychwanegol yn gais ar wahân;
- Faint o bwysau a roddwyd ar y datblygwr i wneud y defnydd gorau o'r tir?
- Bod yr ymgeisydd yn cynnig 9 tŷ ar y safle oherwydd byddai 10 tŷ yn golygu ei fod yn ofynnol i'r ymgeisydd ymgynghori yn gyhoeddus.

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

- Bod ymgeisydd y cais blaenorol wedi cytuno i'r gwelliannau yn wirfoddol ac nid oeddent yn angenrheidiol i wneud y bwriad yn dderbyniol;
- O ran pryder o dan ddefnyddio'r safle gyda'r cais am 9 tŷ yn hytrach na 10 tŷ, gellir gofyn i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth i gadarnhau'r sefyllfa o ran dwysedd y datblygiad;
- Dylid ystyried gohirio'r cais i dderbyn mwy o wybodaeth yn hytrach na'i wrthod oherwydd bod risg posib i'r Cyngor o ran costau mewn apêl;
- O ran cymysgedd o dai, gellir gofyn i'r Uned Tai a'r ymgeisydd gadarnhau'r angen am dai yn Llanrug;
- Dylid ystyried cynnal ymweliad safle er mwyn i aelodau'r Pwyllgor weld lleoliad y llwybr troed a ofynnir amdano gan yr Aelod Lleol. Gellir gofyn i'r ymgeisydd ddarparu llwybr troed yn wirfoddol ond ni ellir ei orfodi;
- Bod gwaith manwl wedi ei gwblhau wrth baratoi'r CDLI o ran hyfywdra tir, roedd y targed o ran darpariaeth tai fforddiadwy mewn datblygiad yng Ngwynedd yn amrywio ar sail yr asesiad. Y targed ar gyfer Llanrug oedd 10% felly roedd y ddarpariaeth o 1 tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad yn dderbyniol;
- Bod materion yng nghyswllt carthffosiaeth yn cyfyngu o ran gosodiad y safle;

- Bod nifer y tai yn llai na'r trothwy lle disgwylir bod yr ymgeisydd yn ymgynghori'n gyhoeddus ar y bwriad. Roedd nifer o achosion o'r fath yn bryder cyffredinol i gynghorau ond nid oedd yn bosib gwneud rhywbeth i'w atal rhag digwydd.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth a chynnal ymweliad safle.

Nododd aelod y dylai'r Aelod Lleol fod yn rhan o'r drafodaeth efo'r ymgeisydd.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed gosod amod o ran llwybr cysylltiol neu fan chwarae fel rhan o'r datblygiad, nododd y Rheolwr Cynllunio bod trafodaethau helaeth wedi eu cynnal rhwng y swyddogion, yr ymgeisydd a'r Aelod Lleol ac mai mater o ewyllys da'r ymgeisydd oedd darparu llwybr troed neu man chwarae. Eglurodd nad oedd yn bosib gorfodi amodau o'r fath gan nad oeddent yn unol â'r polisiau.

Nododd aelod o ystyried bod y cais blaenorol am 10 tŷ a bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 10 tŷ yn y CDLI dylai bod y cais gerbron am 10 tŷ er mwyn i'r pryderon lleol cael eu nodi fel rhan o ymgynghoriad cyhoeddus. Ychwanegodd bod y cynllun gerbron yn un gwael oedd ddim yn darparu cymysgedd o dai a bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi yn eu sylwadau, oedd i'w gweld ar y wefan yn o dan y system Dilyn a Darganfod, bod y cynllun yn un gwael.

Nododd aelod ei bod yn deall bod gosodiad y safle yn broblem oherwydd y materion carthffosiaeth ond gwnaed gwell defnydd o'r safle yng nghynllun safle'r cais blaenorol, fe ddylid ail ystyried y gosodiad.

Nododd aelod ei bryder o ran diogelwch ffyrdd oherwydd bod mynedfa bwriedig y safle gyferbyn â'r ysgol.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth a cynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.20pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.

DYDDIAD	25 Mehefin 2018
TEITL	Adran 53, Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 Cais i gofrestru Llwybr Cyhoeddus sy'n rhedeg o flaen Mawddach Crescent i Bont Abermaw, yng Nghymuned Arthog, ar y Map Swyddogol.
DIBEN	Ystyried a ddylai'r Awdurdod Iunio Gorchymyn Diwygio
ARGYMHELLIAD	Y dylid GWRTHOD y cais ar y sail fod perchnogion y tir wedi gweithredu'n ddigonol i ddangos nad oes ganddynt fwriad i neilltuo hawl tramwy cyhoeddus.
AWDUR	Pennaeth yr Adran Amgylchedd

1.0 CYFLWYNIAD

- 1.1 Cyfeiria'r adroddiad hwn at gais a gyflwynwyd i'r Cyngor dan adran 53 Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 ("Deddf 1981") i gofrestru llwybr cyhoeddus yng Nghymuned Arthog ar Fap Swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus.
- 1.2 Gwneir y cais ar y sail fod y cyhoedd wedi cerdded ar hyd y llwybr hwn yn ddirwystr ac yn gyson fel petai ganddynt yr hawl (hynny yw, heb ganiatâd y trefeddiannwr) dros gyfnod o fwy nag ugain mlynedd.

2.0 CEFNDIR

- 2.1 Ym mis Awst 2014, derbyniwyd cais gyda thystiolaeth gefnogol gan Mr Huw Roberts dan Ddeddf 1981 i gofrestru Llwybr Cyhoeddus sy'n rhedeg o flaen Mawddach Crescent i Bont Abermaw, yng nghymuned Arthog ar y Map Swyddogol.
- 2.2 Cedwir copiâu o'r cais, ffurflenni tystiolaeth defnyddwyr a datganiadau a gyflwynwyd gan ddefnyddwyr a pherchnogion tir ar ffeil gan y Cyngor. Mae'r dystiolaeth sy'n cefnogi'r cais yn bennaf yn ymwneud â defnydd cyhoeddus honedig o'r llwybr troed.
- 2.3 Dengys y llwybr troed a hawlir, fel y dengys ar gynllun y cais, rhwng pwyntiau A a B ar y cynllun yn Atodiad 1.
- 2.4 Wrth ymchwilio i'r dystiolaeth, daeth i'r amlwg fod nifer o'r defnyddwyr sy'n cefnogi'r cais hefyd yn hawlio hawl tramwy cyhoeddus rhwng pwyntiau A - B - C.
- 2.5 Os oes tystiolaeth ddigonol i ddangos fod y llwybr ar sail tebygolrwydd (ac mae hyn yn golygu ei fod yn fwy tebygol na pheidio) wedi'i

ddefnyddio am y fath gyfnod, cyfnodau neu gyfanswm cyfnodau i sefydlu'r dybiaeth ei fod wedi'i ddynodi'n llwybr cyhoeddus, ac nad yw'r dystiolaeth hon wedi'i gwrthdweud trwy dystiolaeth ddigonol fel arall (mae'r arwyddion a drafodwyd ym mharagraffau 7.4 - 7.17 isod yn bwysig yn yr achos hwn), bydd yn ofynnol i'r Awdurdod wneud Gorchymyn Diwygio Map Swyddogol er mwyn cofrestru'r llwybr ar y Map Swyddogol.

3.0 CEFNDIR CYFREITHIOL

3.1 Gellir creu priffordd os yw tirlfeddiannwr i neilltuo'r hawl i'r cyhoedd i groesi ei dir ynghyd â'r cyhoedd yn derbyn y llwybr. Gellir mynegi'r fath beth drwy ychydig o gamau gweithredu clir; neu gellir ei ragdybio, naill ai oherwydd bod y cyhoedd wedi ei ddefnyddio'n ddiddadl am gyfnod fel pe bai ganddynt yr hawl i wneud hynny neu os oes dystiolaeth ddogfennol, o unrhyw adeg yn y gorffennol, yn cofnodi'r statws a gafodd ei briodoli ar y pryd i'r llwybr dan sylw.

3.2 Mae Adran 53(2) o Ddeddf 1981 yn gofyn fod awdurdodau arolygu yn addasu eu mapiau swyddogol a datganiadau drwy orchymyn cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol wedi i unrhyw ddigwyddiad a bennwyd yn adran 53(3) ddigwydd.

3.3 Yr opsiwn penodol mwyaf perthnasol i'n sefyllfa ni yw'r un sydd ym mharagraff (b) o adran 53(3) sy'n darllen:

"the expiration, in relation to any way in the area to which the map relates, of any period such that the enjoyment by the public of the way during that period raises a presumption that the way has been dedicated as a public path or restricted byway."

3.4 O ran sut mae'r ddarpariaeth yn codi rhagdybiaeth bod y llwybr wedi ei gyflwyno fel llwybr cyhoeddus neu gilffordd gyfyngedig (*"raises a presumption that the way has been dedicated as a public path or restricted byway"*) yn gweithredu, mae angen troi at adran 31 o Ddeddf Priffyrdd 1980.

3.5 Mae Adran 31(1) Deddf Priffyrdd 1980 yn datgan:-

"Pan fydd ffordd...wedi cael ei mwynhau gan y cyhoedd fel petai hawl yn bodoli a heb ymyrraeth am gyfnod llawn o ugain mlynedd, pennir bod y ffordd honno wedi'i neilltuo fel priffordd oni bai bod yna dystiolaeth ddigonol nad oedd bwriad i'w neilltuo yn ystod y cyfnod hwnnw."

3.6 Noda Adran 31(2) *"y cyfrifir 20 mlynedd yn ôl-weithredol o'r dyddiad pan ystyriwyd hawl y cyhoedd i ddefnyddio'r ffordd."*

3.7 Mae Adran 31(3) yn datgan:

“Where the owner of the land over which any such way as aforesaid passes—

- (a) has erected in such manner as to be visible to persons using the way a notice inconsistent with the dedication of the way as a highway, and*
- (b) has maintained the notice after the 1st January 1934, or any later date on which it was erected,*

the notice, in the absence of proof of a contrary intention, is sufficient evidence to negative the intention to dedicate the way as a highway.”

3.8 Beth sy'n gwneud rhybudd yn un sy'n gyfreithiol effeithiol er mwyn gwrthbrofi'r dybiaeth fod y llwybr wedi'i neilltuo trwy hir ddefnydd; ac, o ganlyniad, yn creu bwriad croes y tiffeddiannwr i'w neilltuo?

- (a) Yn achos R (ar gais Cyngor Tref Godmanchester) v Ysgrifennydd Gwladol Yr Amgylchedd, Bwyd a Materion Gwledig a Chyngor Sir Caergrawnt [2007] UKHL 28 ("Godmanchester"), dyfarnodd Tŷ'r Arglwyddi (fel y'i gelwid ar y pryd), pan grëwyd Adran 31(1), mai ystyr bwriad ("*intention*") oedd yr hyn a fyddai'r gynulleidfa berthnasol, sef defnyddwyr y llwybr, wedi deall yn rhesymol oedd bwriad y tiffeddiannwr.
- (b) Pennodd Tŷ'r Arglwyddi yn Godmanchester fod y gyfraith, fel y'i datganwyd gan Arglwydd Ustus Denning yn *Fairey v Cyngor Sir Southampton* (1956) 2 QB 439, yn gywir. Byddai'n rhaid i'r defnyddiwr rhesymol ddeall fod y tiffeddiannwr yn bwriadu ei gywiro ynghylch y syniad fod y tir yn briffordd gyhoeddus.
- (c) Roedd y rhagdybiaeth o neilltuaeth mewn cyfraith gwlad (y mae Adran 31(1) yn seiliedig arno) yn ymwneud â deialog rhwng y tiffeddiannwr a'r cyhoedd. Rhaid i dirfeddiannwr gyfleu ei fwriad i'r cyhoedd mewn rhyw ffordd os oedd am ddiwallu gofynion yr amod. Mae Adran 31(1) yn gofyn cael tystiolaeth ddigonol ("*sufficient evidence*") nad oedd bwriad o'r fath.
- (d) Byddai'r camau penodol a geir yn Adran 31 er mwyn i dirfeddiannwyr wneud eu diffyg bwriad yn hysbys (rhybuddion, cyflwyno cynlluniau, datganiad) yn afraid pe na bai raid dangos eu bwriad croes mewn modd gwrthrychol.
- (e) Yn ogystal, mae darpariaethau Adran 31(3) yn rhoi arweiniad i ni.

3.9 Ategir Adran 31 gan Adran 32 Deddf Priffyrdd 1980 sy'n datgan:

“Bydd llys neu unrhyw dribiwnlys arall, cyn penderfynu p’un a yw ffordd wedi cael ei neilltuo fel priffordd ai peidio, neu ar ddyddiad pan fydd unrhyw neilltuad o’r fath, os o gwbl, yn ystyried unrhyw fap, cynllun neu hanes lleol neu unrhyw ddogfen berthnasol arall a gyflwynir fel tystiolaeth, a bydd yn rhoi pwys arno yn unol a’r hyn a ystyrir gan y llys neu’r tribiwnlys y gellir ei gyfiawnhau yn yr amgylchiadau, gan gynnwys hynafiaeth y dogfennau a gyflwynir, statws y person a’i gwnaed, a diben y ddogfen, lle mae wedi cael ei chadw, ac o le y mae wedi cael ei chynhyrchu.”

Cyfraith Gwlad

- 3.10 Dan Gyfraith Gwlad, gellir creu hawl tramwy drwy neilltuad ymhlyg a’i dderbyn. Cyfrifoldeb yr hawliwr yw profi i ddangos fod y perchennog tir, y mae'n rhaid iddo fod â'r gallu i neilltuo, wedi bwriadu neilltuo hawl tramwy cyhoeddus; neu fod y cyhoedd wedi ei ddefnyddio cyhyd ag y gellid casglu hynny, neu fod y perchennog tir yn ymwybodol o ddefnydd y cyhoedd ac wedi cydsynio i hynny. Dylai'r cyhoedd ddefnyddio'r llwybr a hawliwr fel pe bai'r hawl ganddynt, fodd bynnag, nid oes cyfnod penodol o ddefnydd, ac yn ddibynnol ar ffeithiau'r achos, gall hyn amrywio o ychydig flynyddoedd i sawl degawd. Nid oes dyddiad penodol i'w ddefnyddio ar gyfer mesur defnydd yn ôl-weithredol.
- 3.11 Mae Adran 31 yn symleiddio'r rheol Cyfraith Gwlad drwy nodi bod tybiaethau penodol yn bodoli oni bai y profir y gwrthwyneb.

Materion sy'n gyfreithiol amherthnasol

- 3.12 Ni all yr Awdurdod ystyried ffactorau megis diogelwch y cyhoedd, diogelwch, dymunolrwydd, addasrwydd neu angen wrth wneud penderfyniad. Mae a wnelo'r holl broses â phennu p'un a oes hawliau tramwy cyhoeddus mewn gwirionedd yn bodoli ai peidio.

4.0 DATBLYGU TRAMFFYRDD ARTHOG (1894 - 1905)

- 4.1 Yn 1894, prynodd Solomon Andrews, gŵr busnes o Gaerdydd, dir uwchlaw aber yr afon Mawddach ac yno fe adeiladodd res o dai, Mawddach Crescent, fel rhan o brosiect i ddatblygu pentref Arthog yn ganolfan wyliau.
- 4.2 I hwyluso'r prosiect, adeiladwyd nifer o dramffyrdd, a phrif ddiben y rhain oedd cludo deunydd i adeiladu'r tai, y ffyrdd a'r morgloddiau wrth ddatblygu prosiect Arthog. Byddai rhai o'r tramffyrdd hyn hefyd yn cludo teithwyr - ymwelwyr i'r ardal oedd rhain yn bennaf.
- 4.3 Darperir map (Atodiad 2) a gymerwyd o erthygl gan hanesydd lleol, y diweddar Ifor Higgon, sy'n dangos lleoliad y tramffyrdd hyn ger Mawddach Crescent.

- 4.4 Dengys y map fod tramffordd yn bodoli i'r blaen o'r rhes (h.y. ar ochr y môr) yn ogystal ag i gefn y tai. Adeiladwyd morglawdd a elwir yn "Cob" yn 1902 a oedd yn ymestyn i'r gorllewin ar draws cilfach llanw i gysylltu i forglawdd y rheilffordd sydd ar ben deheuol Pont Abermaw. Crëwyd agoriad fel llifddor yn ochr Abermaw o'r Cob ac adeiladwyd pont drosto a oedd yn ddigon llydan i gario tram.
- 4.5 Cwblhawyd tai Mawddach Crescent oddeutu mis Medi 1902. Erbyn misoedd yr haf 1903, agorwyd gwasanaeth tram estynedig i'r cyhoedd a oedd yn rhedeg o Gyffordd Abermaw i Mawddach Crescent ac ymlaen dros y Cob i Bont Abermaw. Fodd bynnag, nid oedd y dramffordd yn gwneud elw a chredir i'r gwasanaeth ddod i ben ddiwedd yr haf yn yr un flwyddyn. Ar ôl i'r gwasanaeth ddod i ben, dechreuwyd ar y gwaith o godi'r tramffyrdd yn 1905¹.
- 4.6 Mae'r llwybr a hawlir yn dilyn llinell y dramffordd segur sy'n rhedeg o flaen y rhes ac sy'n mynd yn ei flaen i gyfeiriad y gorllewin dros y Cob a thuag at Bont Abermaw.

5.0 COFNODION CYNGOR SIR, CYNGOR DOSBARTH GWLEDIG A CHYNGOR PLWYF/CYMUNED

- 5.1 Mae Swyddogion wedi archwilio cofnodion Cyngor Plwyf Llangelynin (CPLI) a hefyd cofnodion Cyngor Dosbarth Gwledig Dolgellau (CDGD) a Chyngor Sir Meirionnydd (CSM). Maent hefyd wedi ymchwilio i ffeiliau a gadwyd gan yr hen Gyngor Gwynedd yn ogystal â rhai'r Cyngor Gwynedd presennol.
- 5.2 O ganlyniad i'r ymchwil hwn, daethpwyd o hyd i nifer o gyfeiriadau sy'n ymwneud â Mawddach Crescent ac mae'r rhai a ystyrir yn berthnasol i'r cais wedi'u crynhoi yn Atodiad 3.

6.0 TYSTIOLAETH I GEFNOGI'R CAIS

Tystiolaeth defnyddwyr

- 6.1 Derbyniwyd 61 Datganiad o Dystiolaeth yn cefnogi'r cais.
- 6.2 Mae'r tabl yn Atodiad 4 yn crynhoi'r defnydd a gaiff ei hawlio yn unol â'r Datganiadau. Rhoddir rhif cyfeirnod i bob defnyddiwr sy'n galluogi eu hadnabod yn yr adroddiad ei hun.
- 6.3 Roedd nifer o ddefnyddwyr wedi cyflwyno llythyrau ysgrifenedig i gefnogi eu Datganiadau. Darparir y rhain yn Atodiad 5.

¹ Barmouth Junction and Arthog Tramways, Ifor Higgon (1985)

- 6.4 Mae lefel y defnydd dros llwybr y cais yn amrywio rhwng 'dyddiol' a 'phob blwyddyn' ac mae'r mwyafrif yn honni eu bod yn defnyddio'r llwybr yn wythnosol neu'n fisol.
- 6.5 Mae mwyafrif y defnyddwyr yn hawlio mai llwybr troed cyhoeddus ydyw. Mae peth tystiolaeth i ddangos fod beics yn defnyddio'r llwybr. Fodd bynnag, ystyrir bod y defnydd hwn yn isafol ac nad oes digon o ddefnydd nac amllder i'w neilltuo i'r perwyl hwn.
- 6.6 Mae llwybr y cais wedi cael ei ddefnyddio'n bennaf er dibenion hamdden. Mae tystiolaeth y defnyddwyr hefyd yn awgrymu fod y llwybr wedi cael ei ddefnyddio fel dull o deithio rhwng Abermaw ac Arthog (e.e. defnyddwyr 1, 2, 5, 6, 9, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 36, 38, 40, 42, 47, 50, 51, 53, 56, 60 a 61). Y ffordd fwyaf uniongyrchol i gyflawni hyn fyddai ar hyd forglawdd "y Cob".
- 6.7 Nid yw mwyafrif y defnyddwyr sy'n cefnogi'r cais yn sôn am gael eu herio gan y perchnogion tir/preswylwyr. Mae'r rhai sy'n sôn am hyn yn nodi fod person sy'n byw yn rhif 1 wedi eu herio (Defnyddwyr 5 a 6). Mae un yn nodi'n benodol fod Mr Bath a oedd yn byw ym Mawddach Crescent rhwng 2004 a 2014 wedi ei herio (Defnyddiwr 16).
- 6.8 Mae nifer fechan o ddefnyddwyr yn dweud eu bod wedi gweld arwyddion gyda'r geiriau "*Private Rd*" (e.e. Defnyddwyr 16, 18, 19, 20, 33, 34, 42 a 48). Mae rhai'n nodi ar eu ffurflenni tystiolaeth fod arwydd wedi bodoli a oedd yn cyfeirio'r cyhoedd i gefn y tai (Defnyddwyr 4, 9, 14, 17, 18, 19, 20, 26, 34, 37, 41, 43, 46, 48, 50).
- 6.9 Mae'r cyn-breswylwyr Mr Jim Aston a Ms Lynn Walford wedi cyflwyno llythyrau a hefyd Mr John Thomas (contractwr a ymgwymerodd â gwaith ar ran preswylwyr y Crescent) sy'n awgrymu fod y cyhoedd wedi defnyddio'r llwybr yn ddirwystr. Darperir y rhain yn Atodiad 6.
- 6.10 Mae archwiliad cychwynnol o'r Datganiadau Tystiolaeth a gyflwynwyd yn dangos, ar yr olwg gyntaf, fod yna dystiolaeth o'r llwybr yn cael ei ddefnyddio'n ddi-dor am gyfnod hwy nag 20 mlynedd.

Tystiolaeth arall yn cefnogi'r cais

- 6.11 Fel rhan o'r cais, cyflwynodd yr ymgeisydd adroddiad dan y teitl "*Mawddach Crescent Path – History, Gates and Signage*" (Atodiad 7) sy'n cynnwys sawl hen ffotograff o Mawddach Crescent dros y blynyddoedd. Mae cyfres o bedwar hen ffotograff yn dangos y rhes o'i hochr orllewinol. Mae ffotograff pellach yn dangos y rhes o gyfeiriad dwyreiniol.
- 6.12 Mae'r ymgeisydd hefyd wedi darparu dyfyniad o'r unfed cyhoeddiad a'r ddeg o lyfr Ward Lock, "*Barmouth and North Wales (Southern Edition)*" a gyhoeddwyd oddeutu 1936/37 sy'n disgrifio taith gerdded o Abermaw i Arthog, fel a ganlyn:-

“Walkers after crossing the [Barmouth] Bridge, turn left to a path over an embankment. A couple of hundred yards from the embankment, a terrace of red brick houses comes into view. Continue past the terrace through a gate to a second wicket gate about 120 yards on the right. Through this gate a path leads to Arthog over a level crossing.”

6.13 Mae'r ymgeisydd o'r farn fod y disgrifiad yn cyfeirio at lwybr o flaen y rhes.

6.14 Ceir cyfeiriad yn adroddiad yr ymgeisydd at Argraffiad Llawn Gogledd Cymru Ward Lock, dyddiedig 1912, fel a ganlyn:-

“After crossing the bridge, pedestrians pass over loose sand to a road on the left forming an embankment and from that to a footpath at the foot of the hill. Passing a terrace of modern villas, continue by the path, till a wicket gate on the right marks the path across marshy ground by a level crossing over the railway to a high road.”

6.15 Ym mhumed cyhoeddiad y Red Guide 'North Wales Southern Section', dyddiedig 1918/19, disgrifir y daith gerdded fel a ganlyn:-

“After crossing the bridge, pedestrians can at once go down to a road on the left forming an embankment across the sands, and from that pass to a footpath at the foot of the hill. Following the path through a wicket gate clearly indicated, the high road is reached just by Arthog village.”

6.16 Yn y cyhoeddiad hwn, nid yw'r disgrifiad yn cyfeirio'n benodol at Mawddach Crescent, fodd bynnag mae'r ymgeisydd yn honni nad oes amheuaeth fod hwn yn gyfeiriad at union yr un llwybr â'r hyn a gyfeirir ato yn y ddau gyhoeddiad arall.

7.0 Tystiolaeth sy'n dangos diffyg bwriad i neilltuo

7.1 Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd gan berchnogion tir (cyfredol a chynberchnogion) a'r rhai sydd â chysylltiadau agos â'r rhes, neu sydd wedi cael cysylltiad agos yn y gorffennol, yn dangos fod nifer o gamau wedi cael eu rhoi ar waith i atal y cyhoedd rhag defnyddio'r llwybr a hawlir. Crynhoir y dystiolaeth yn Atodiad 8.

HERIAU

7.2 Hawlir gan y perchnogion tir fod ymdrech sylweddol wedi bod i droi'r defnyddwyr yn ôl. Er enghraifft, mae'r preswlydd presennol sydd wedi byw yno hwyaf yn datgan, wrth brynu'r eiddo yn 1982, byddai'r teulu yn mabwysiadu'r drefn o herio'r cyhoedd a oedd yn cerdded o flaen y tai. Awgryma hyn, fod hon yn drefn a oedd wedi hen sefydlu ar y pryd. Mae'n ymddangos fod y preswylwyr a symudodd i'r rhes yn fwy

diweddar wedi mabwysiadu'r drefn hon o weithredu. Ceir manylion y fath weithredu yn y ddogfen yn Atodiad 8.

- 7.3 Honnir hefyd y byddai diweddar berchennog Fegla Fawr yn mynd ati'n weithgar i herio unrhyw un a oedd yn gwyro o'r llwybrau cyhoeddus swyddogol. Ceir tystiolaeth o hyn mewn llythyr dyddiedig 24 Hydref 2006 (Atodiad 9) gan y Cyngor mewn ymateb i gŵyn gan aelod o'r cyhoedd ynghylch arwyddion a oedd wedi'u codi o flaen rhes Mawddach. Dywed awdur y llythyr, Mr D. Coleman (Swyddog o'r Cyngor ar y pryd, oedd a thros 30 mlynedd o brofiad o waith Hawliau Tramwy yn ardal Meirionnydd - sydd bellach wedi ymddeol), fel a ganlyn: *"The path you refer to, along with others in the vicinity, has been a contentious issue for as long as the writer can recall, with regular complaints that the landowner was challenging walkers in the vicinity".* Ychwanegodd y Swyddog, *"it is highly unlikely that a 20 year period could be established - as required by law - during which time public rights could be said to have been established".*

ARWYDDION - mae pedair set o arwyddion i'w hystyried

Arwydd "Private Road" ar wal frics

- 7.4 Wrth fynedfa ddwyreiniol y rhes, ceir ar hyn o bryd arwydd "Private Road" wedi'i osod ar wal frics isel wrth ymyl Blwch y Post Brenhinol. Dangosir yr arwydd - sydd i weld yn dipyn o oed - yn Atodiad 10.
- 7.5 Nid yw'n glir pryd gafodd yr arwydd hwn ei osod, na phwy a'i gosododd. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd gan un o'r preswylwyr presennol ac unigolyn arall sy'n cefnogi'r cais yn awgrymu fod yr arwydd yn dyddio i'r adeg pan oedd y Môr-filwyr Brenhinol yn defnyddio'r rhes ym mhedwardegau'r ganrif ddiwethaf.
- 7.6 Mae rhai o'r hawlwr yn sôn eu bod wedi gweld yr arwydd hwn. Mae Defnyddiwr 42 yn cyfeirio at *"dilapidated sign"* oedd yn cael ei anwybyddu i raddau helaeth gan bobl oedd yn pasio heibio. Mae Defnyddwyr 16, 19 a 20 hefyd yn cyfeirio at arwydd wrth ymyl y blwch post.

Arwydd "Mawddach Crescent Private Road"

- 7.7 Hawlir fod y preswylwyr wedi gosod dau arwydd metel yn datgan *"Mawddach Crescent Private Road"* yn oddeutu 1999. Mae'r ddau yno hyd heddiw - un wedi'i rwymo i giât fetel tu allan i rif 1 Mawddach Crescent (ar ochr orllewinol y rhesdai), a'r llall wedi'i rwymo i bostyn metel y tu allan i rif 8 (ar ochr ddwyreiniol y rhesdai). Ceir ffotograff o'r arwydd ar yr ochr orllewinol yn Atodiad 11.

Arwydd Dim Mynediad

- 7.8 Mae dau arwydd yn bodoli ar hyn o bryd (un ar yr ochr ddwyreiniol a'r llall ar ochr orllewinol y rhesdai) sy'n dangos symbol dim mynediad a'r geiriau "*STOP - Private Property - Please use public footpath to rear of houses. Thank you*". Dangosir yr arwydd yn Atodiad 12. Mae tystiolaeth gref i ddangos y gosodwyd yr arwyddion hyn yn 2006 gan fod cyfeiriad atynt mewn llythyr cwyn dyddiedig Hydref 2006 (Atodiad 13). Darperir ymateb y Cyngor i'r llythyr hwn yn Atodiad 9 a chyfeirir ato ym mharagraff 7.3.

Arwydd "*PRIVATE*" wedi'i baentio ar wal frics

- 7.9 Ar y wal frics ym mynedfa ddwyreiniol y rhes, mae'r gair "*PRIVATE*" wedi cael ei baentio â llaw mewn llythrennau gwyn mawr wrth ymyl yr arwydd "*Private Road*" y cyfeirir ato yn 7.4 uchod. Mae wedi pylu erbyn heddiw, fel y gwelir yn y ffotograff yn Atodiad 14 a gymerwyd ym mis Rhagfyr 2016. Fodd bynnag, mae ffotograff a gymerwyd yn ystod ymweliad safle oddeutu 2005/6 yn dangos fod yr union arwydd hwnnw'n glir ac yn amlwg (gweler Atodiad 15). Honnir fod yr arwydd wedi bod yn ei le ers canol/diwedd chwedegau'r ganrif ddiwethaf.
- 7.10 Mae'r ymgeisydd, Mr Huw Roberts yn dadlau fod yr arwydd sydd wedi'i baentio yn darllen "*Private Road*" ac mai bwriad yr arwydd hwn oedd atal modurwyr, yn enwedig ymwelwyr nad oeddynt yn gyfarwydd â'r ardal. Fodd bynnag, mae'r gair "*road*" yn llawer llai ac yn fwy mân na'r gair "*Private*". Eglura dau o'r gwrthwynebwyr fod y gair "*Private*" wedi cael ei baentio o dan yr arwydd metel a bod yr arwydd metel wedi cael ei osod ar ei ben.
- 7.11 Fodd bynnag, mae'r cyn breswlydd Mr David Francis - a symudodd i'r Crescent yn 1962 - yn datgan yn bendant fod yna arwydd preifat wastad wedi bod ar ben dwyreiniol y rhes (er hwylustod cyfeirio, mae sylwadau Mr Francis wedi'u crynhoi yn Atodiad 8).
- 7.12 Cred Mr a Mrs Francis fod yr arwydd metel '*Private Road*' (fel y trafodwyd uchod yn 7.4 – 7.6) a'r arwydd '*PRIVATE*' wedi'i baentio (7.9 uchod), yn bodoli pan brynodd rhieni Mr Francis y tŷ yn 1962. Yn eu datganiad maent yn disgrifio arfer rhieni Mr Francis o gadw unrhyw ddogfennau oedd yn ymwneud â'u meddiant o'r Crescent. Credant yn gryf y byddai codi arwyddion o'r fath yn rhywbeth a fyddai wedi ei gytuno gan yr holl drigolion gan y byddai cost i'w rhannu rhwng y trigolion. Dywed Mr a Mrs Francis hefyd fod y trigolion yn llawer rhy gwrtais i beidio a rhoi gwybod i'w gilydd os oeddent yn gwneud unrhyw beth fyddai'n effeithio ar bawb arall. Oherwydd na fedrant ddod o hyd i unrhyw ddogfennau sy'n ymwneud â'r arwyddion yma, mae Mr a Mrs Francis o'r farn fod yr arwyddion yn bodoli pan brynwyd y tŷ yn 1962.
- 7.13 Mae Mr a Mrs Francis yn datgan y byddent yn barod i amddiffyn eu tystiolaeth mewn Ymchwiliad Cyhoeddus.

- 7.14 Dywed Mr Richard Griffin, cyfaill i Mr Francis ers plentyndod, yn ei ddatganiad fod yr arwydd PRIVATE (ar y wal frics coch) 'yn bendant yno' yn ystod canol i ddiwedd y 1960au i ddechrau'r 1970au. Datgan Mr Griffin fod yr arwydd PRIVATE hwn fwy na thebyg yno ymhell cyn canol y 1960au, gan nad oedd i'w weld yn newydd nac newydd ei baentio (gweler Atodiad 8 am ddatganiad crynodedig Mr Griffin).
- 7.15 Ar ôl ystyried cynnwys paragraffau 7.4 hyd 7.14 uchod, ystyrir, yn ôl pob tebygolrwydd, mai'r dyddiad cyntaf y codwyd y cwestiwn am yr hawl i ddefnyddio'r llwybr oedd 1962. O dan yr amgylchiadau, y cyfnod 20 mlynedd perthnasol (hawlio hir ddefnydd statudol) at ddibenion Adran 31 Deddf Priffyrdd 1980 yw 1942-1962.
- 7.16 Fodd bynnag, fel soniwyd ym mharagraff 7.8 uchod, cwestiynwyd hawl y cyhoedd i ddefnyddio'r llwybr unwaith eto yn 2006 pan godwyd yr arwyddion "No entry". Felly, mae ail gyfnod o 20 mlynedd (hawliad hir ddefnydd) i gael ei ystyried o dan Adran 31, sef 1986-2006.
- 7.17 Ynglŷn â'r cyfnod penodol hwn o hir ddefnydd, mae'n rhaid ystyried y dystiolaeth sydd ar gael sy'n dangos bodolaeth arwyddion eraill ar y llwybr honedig drwy gydol y cyfnod. Yn arbennig, bydd y Cyngor yn dibynnu ar Adran 31(3) Deddf Priffyrdd 1980 (fel y cyfeiriwyd ati ym mharagraff 3.7).

GIATIAU

- 7.18 Ymddengys fod y preswylwyr wedi penderfynu gosod giât newydd gyferbyn a Rhif 1 Mawddach Crescent yn 1999 a grid gwartheg a giât fechan ar y pen arall, tu allan i Rif 8. Dadleuir fod y giât gyferbyn â Rhif 1 wedi cael ei chloi yn rheolaidd ers iddi gael ei gosod. Fodd bynnag, honnir iddi gael ei chloi'n barhaol ers 2016.

Defnydd gyda chaniatâd

- 7.19 Honnir gan y gwrthwynebwyr fod y defnydd a wneir o'r llwybr a hawlir drwy ganiatâd yn unig gan y byddai'r preswylwyr wedi adnabod rhai o'r defnyddwyr o ystyried fod Arthog yn gymuned fechan.

Rhybudd Cyhoeddus, "Y Dydd"

- 7.20 Mae Rhybudd Cyhoeddus gan Miss D.J. Roberts, Fegla Fawr, a ymddangosodd yn rhifyn 11.10.1957 "Y Dydd" wedi cael ei gyflwyno i'r Cyngor (Atodiad 16). Mae'r rhybudd yn datgan yn gyhoeddus fod y morglawdd yn cau ar unwaith oherwydd ei gyflwr peryglus. Mae'n ymddangos na wnaethpwyd gais am hawl tramwy cyhoeddus yn dilyn y weithred hon.

8.0 SYLWADAU AR Y DYSTIOLAETH

- 8.1 Mae llawer o anghysondeb yn y Datganiadau Tystiolaeth nid yn unig o ran bodolaeth y gwahanol rybuddion ond hefyd o ran pryd y'u gosodwyd. Awgryma'r dystiolaeth, ers 2006, fod chwe arwydd wedi bod ar y llwybr a hawlir, ac mae pob un yn anghyson â neilltuo'r llwybr a hawlir fel priffordd. Ymddengys fod y ddau arwydd sydd ar y wal frics o gryn oedran. Syndod felly nad yw 11 o'r 61 defnyddiwr (Cyfeirnod Defnyddiwr: 2, 3, 6, 25, 27, 29, 32, 39, 56, 57 a 60) yn sôn am unrhyw rybuddion ar y llwybr a hawlir yn eu tystiolaeth. Datgan 13 o ddefnyddwyr eraill nad oedd unrhyw arwyddion ar y llwybr ac ni allent gofio / nid oeddynt yn ymwybodol o'r fath arwyddion (Cyfeirnod Defnyddwyr: 7, 8, 23, 24, 28, 44, 47, 52, 53, 54, 55, 58, 59).
- 8.2 Ystyrir bod dangos rhybuddion ar lwybr yn ddull effeithiol o wrthbrofi barn dybiedig fod llwybr wedi'i neilltuo. Mae is-adran 3 o adran 31 Deddf Priffyrdd 1980 yn darparu fod codi a chynnal rhybudd, yn absenoldeb prawf o fwriad i'r gwrthwyneb, yn dystiolaeth ddigonol i negyddu'r bwriad i neilltuo'r llwybr fel priffordd.
- 8.3 Cyfeiriwyd eisoes at y tri arwydd "*Private Road*" sy'n bodoli ar y llwybr a hawlir ar hyn o bryd. Yn gyfreithiol, gellid dehongli arwyddion o'r fath fel rhywbeth sy'n dangos bwriad i atal traffig cerbydol yn hytrach na cherddwyr, fel y mynna'r ymgeisydd. Fodd bynnag, os y'u darllenir mewn modd synnwyr cyffredin, mae'r arwyddion yn rhoi'r argraff i unrhyw un sy'n defnyddio'r ffordd, neu'n ceisio defnyddio'r ffordd nad oes ganddynt hawl i fynd ar y tir. Yn ogystal, o ystyried fod hawl tramwy cyhoeddus wedi bodoli yng nghefn y tai, mae'n rhesymol credu fod y preswylwyr yn bwriadu atal y cyhoedd rhag cerdded heibio blaen y tai.
- 8.4 Ychwanegir at yr arwyddion "*Private Road*" gan y gair "PRIVATE" sydd wedi'i baentio â llaw mewn llythrennau sy'n droedfedd o faint ar y wal frics sy'n ffurfio'r fynedfa ddwyreiniol i'r rhes.
- 8.5 Mae'r arwydd wedi'i osod mewn lleoliad sy'n golygu nad oes modd iddo gyfeirio at ddim ond y llwybr a hawlir. Mae'r neges a gyflëir i'r defnyddiwr yn blaen - nad oes hawl i'r cyhoedd ddefnyddio'r llwybr sydd o'u blaen. Mae'r arwydd felly'n amlwg yn gwadu fod hawl tramwy cyhoeddus.
- 8.6 Prin fod yr arwydd "PRIVATE" yn weladwy erbyn hyn, fodd bynnag, mae'r ffotograff sy'n meddiant y Cyngor yn dangos ei fod yn weladwy iawn yn oddeutu 2005/6. Ymhellach, mae'n debygol fod yr arwydd wedi bod yn ei le ers nifer fawr o flynyddoedd cyn y dyddiad hwn, fel yr haerir gan y gwrthwynebwyr. Mae'n syndod nad oes unrhyw un o'r defnyddwyr wedi sôn am fodolaeth yr arwydd hwn yn enwedig gan ei fod wedi'i leoli mewn safle mor amlwg wrth fynedfa'r rhes.
- 8.7 Mae tystiolaeth dda yn y llythyr dyddiedig Hydref 2006 sy'n dangos fod yr arwyddion dim mynediad wedi bod yn eu lle ers (o leiaf) y flwyddyn benodol honno (sy'n gwrthbrofi'r Datganiadau Tystiolaeth sy'n datgan fod yr arwyddion yn rhai "diweddar" e.e. Defnyddwyr 1, 4, 11, 15, 36,

48, 49 a 50). Mae'r arwyddion dim mynediad yn atgyfnerthiad clir i safiad hirdymor y perchnogion tir nad oes / oedd unrhyw fwriad i neilltuo'r llwybr i'r cyhoedd.

- 8.8 O ystyried fod arwyddion wedi cael eu gosod, mae felly'n rhesymol credu y byddai'r perchnogion tir hefyd wedi ymdrechu i herio unrhyw un a fyddai'n defnyddio'r llwybr a hawllir, fel y dengys yn Atodiad 8.
- 8.9 Mae'r dystiolaeth o gamau a weithredwyd gan y perchennog tir yn awgrymu na fyddai unrhyw ddefnydd a wneir gan y cyhoedd, ar sail tebygolrwydd, yn sefydlu hawl tramwy drwy bresgripsiwn dan adran 31 Deddf Priffyrdd 1980.
- 8.10 Wrth archwilio datganiadau'r defnyddwyr, ceir awgrym fod rhai defnyddwyr wedi cael caniatâd ac mae hyn yn cyd-fynd â honiadau'r gwrthwynebwyr. Er enghraifft, datgan Defnyddiwr 4 ei fod wedi cael mynediad i'r blaendraeth gyda chaniatâd y perchnogion tir sy'n awgrymu, eu bod, a dweud y lleiaf, yn ei adnabod. Datgan Defnyddiwr 16 y byddai cyn-breswlydd yn arfer rhoi diodydd i'w phlant. Cyfeiria Defnyddiwr 20 yn benodol at breswlydd o'r enw Mrs Malatratt fyddai hefyd yn arfer gweini diodydd. Mae'r datganiad ychwanegol gan Ddefnyddiwr 21 (a arferai fyw mewn eiddo gerllaw y rhes) yn awgrymu ei fod wedi dychwelyd i'r ardal ers hynny i ymweld â ffrindiau sy'n byw yn y rhes. Sonia Defnyddiwr 24 am gael cynnig te wrth basio "fel cyd-breswylwyr" yng nghymuned Arthog. Mae Defnyddwyr 38 a 40 yn cyfeirio at sut fyddai eu mamau yn stopio ac yn sgwrsio â chyn-breswylwyr. Mae Defnyddiwr 54 yn cyfeirio at gael ei groesawu gan deulu'r Edwards a'r preswylwyr. Yn yr un modd, mae Defnyddiwr 55 yn cyfeirio at gael ei groesawu gan y preswylwyr a oedd yn cynnwys Mrs Eales a Ms Bunn.
- 8.11 Er bod nifer o gyfeiriadau yng nghofnodion Cyngor Plwyf Llangelynin at lwybr yn rhedeg heibio Mawddach Crescent, rhaid derbyn mai'r llwybr y cyfeirir ato yw'r un sy'n pasio cefn y rhes gan mai hwn yw'r llwybr y bu i'r Cyngor Plwyf a'r Cyngor Sir ei hawlio fel Llwyr Cyhoeddus Rhif 25 dan Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949. Ymhellach, ymddengys y rhoddwyd sylw penodol i Llwyr Cyhoeddus Rhif 25 wrth baratoi'r Map Swyddogol gan y cyfeiriwyd y mater ddwy waith i wrandawriad lleol ar ôl derbyn gwrthwynebiadau gan y perchennog tir a'r preswylwyr. Mae penderfyniad y gwrandawriad terfynol yn 1960 yn cadarnhau penderfyniad y gwrandawriad blaenorol a gynhaliwyd yn 1955 sef y dylai'r llwybr i'w osod ar y Map redeg y tu ôl i'r tai.
- 8.12 Mae sôn yng nghofnodion y Cyngor Plwyf fod morglawdd y Cob yn cael ei ddefnyddio gan y cyhoedd ac mae wedi'i restru fel 'llwybr cyhoeddus' yng nghofnodion 1935 ac 1944. Fodd bynnag, nid yw hyn yn dystiolaeth bositif o hawl tramwy cyhoeddus. Efallai bod y cyfeiriadau'n adlewyrchu barn y cyngor plwyf ond nid yw hynny'n bendant ar unrhyw gyfrif. Nid oes unrhyw dystiolaeth ar gael i ddangos pa broses a

ddilynwyd wrth greu'r rhestr llwybrau, i ba raddau y craffwyd y rhestr a p'un a gynhaliwyd unrhyw ymgynghoriadau cyhoeddus.

- 8.13 Y tebygolrwydd yw bod CPLI a CSM wedi dewis peidio â chynnwys morglawdd y Cob ar y Map Swyddogol ar ddechrau pumdegau'r ganrif ddiwethaf am eu bod yn teimlo nad oedd hawl tramwy cyhoeddus yn bodoli yno. Yn wir, awgryma CPLI nad yw'r llwybr o'r rhes i Bont Abermaw yn llwybr cyhoeddus yn 1957 ac mae'n cydnabod fod y morglawdd yn "breifat" yn 1967. Mae hyn i weld yn amrywiad ar y farn flaenorol.
- 8.14 Mae'r ffaith fod Miss Dorothy Roberts wedi cau (neu'n bwriadu cau) y Cob yn 1957 yn creu amheuan pellach am fodolaeth hawl tramwy cyhoeddus ar hyd y Cob.
- 8.15 Nid yw'r dyfyniadau o lyfrau Ward Lock a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn profi fod hawl tramwy cyhoeddus yn bodoli. Mewn unrhyw achos, nid yw'r dyfyniadau a ddarparwyd o'r teithlyfrau a gyhoeddwyd yn 1912 ac oddeutu 1936/7 yn datgan yn benodol p'un ai yw'r llwybr yn rhedeg o flaen neu y tu ôl i'r tai. Dan yr amgylchiadau, ni ellir rhoi llawer o bwys ar y dogfennau hyn.

9.0 YMGYNGHORIAD

- 9.1 Cynhaliwyd ymgynghoriad gyda'r partion perthnasol ac roedd yr ymatebion fel a ganlyn:-
- 9.2 Cyngor Cymuned Arthog - Cefnogi'r cais (gweler atodiad 17).
- 9.3 Cadarnhaodd cangen Meirionnydd Cymdeithas y Cerddwyr nad oes ganddi unrhyw wrthwynebiad i'r llwybr gael ei gofrestru. Cadarnhaodd hefyd fod nifer o'i haelodau wedi cerdded y llwybr dros y blynyddoedd. Darparwyd y sylwadau a dderbyniwyd gan y chwe aelod gyda'r ymateb (Atodiad 18).
- 9.4 Y Cyngorydd Louise Hughes - dim ymateb

10.0 CASGLIADAU

- 10.1 Atgoffir Aelodau fod dau gyfnod hir ddefnydd o 20 mlynedd, un rhwng 1942 ac 1962 a'r llall rhwng 1986 a 2006. Mae hyn am fod gan y Cyngor dystiolaeth o ddyddiadau gwahanol yn ymwneud â phryd codwyd yr amryw arwyddion. Cred y Cyngor fod bodolaeth yr arwyddion (sydd wedi'u rhannu'n bedair set, fel trafodwyd ym mharagraff 7.4 - 7.17) gyfystyr â "bwriad croes" i ddirymu'r hawliadau hir ddefnydd, mewn perthynas â'r cyfnodau 1942-1962 a/neu 1986-2006. Bydd y Cyngor yn dibynnu ar Adran 31(3) Deddf Priffyrdd 1980 i atal rhagdybiaeth o neilltuaeth dybiedig rhag codi.

- 10.2 Cesglir felly na ddylid cofnodi'r llwybr sydd wedi'i farcio fel A-B nac A-B-C (ar y cynllun yn Atodiad 1) ar y Map a'r Datganiad Swyddogol.
- 10.3 Os caiff yr argymhelliad ei dderbyn, mae gan yr ymgeisydd yr hawl i apelio yn erbyn y penderfyniad i'r Arolygaeth Gynllunio.





11.0 ARGYMHELLIAD

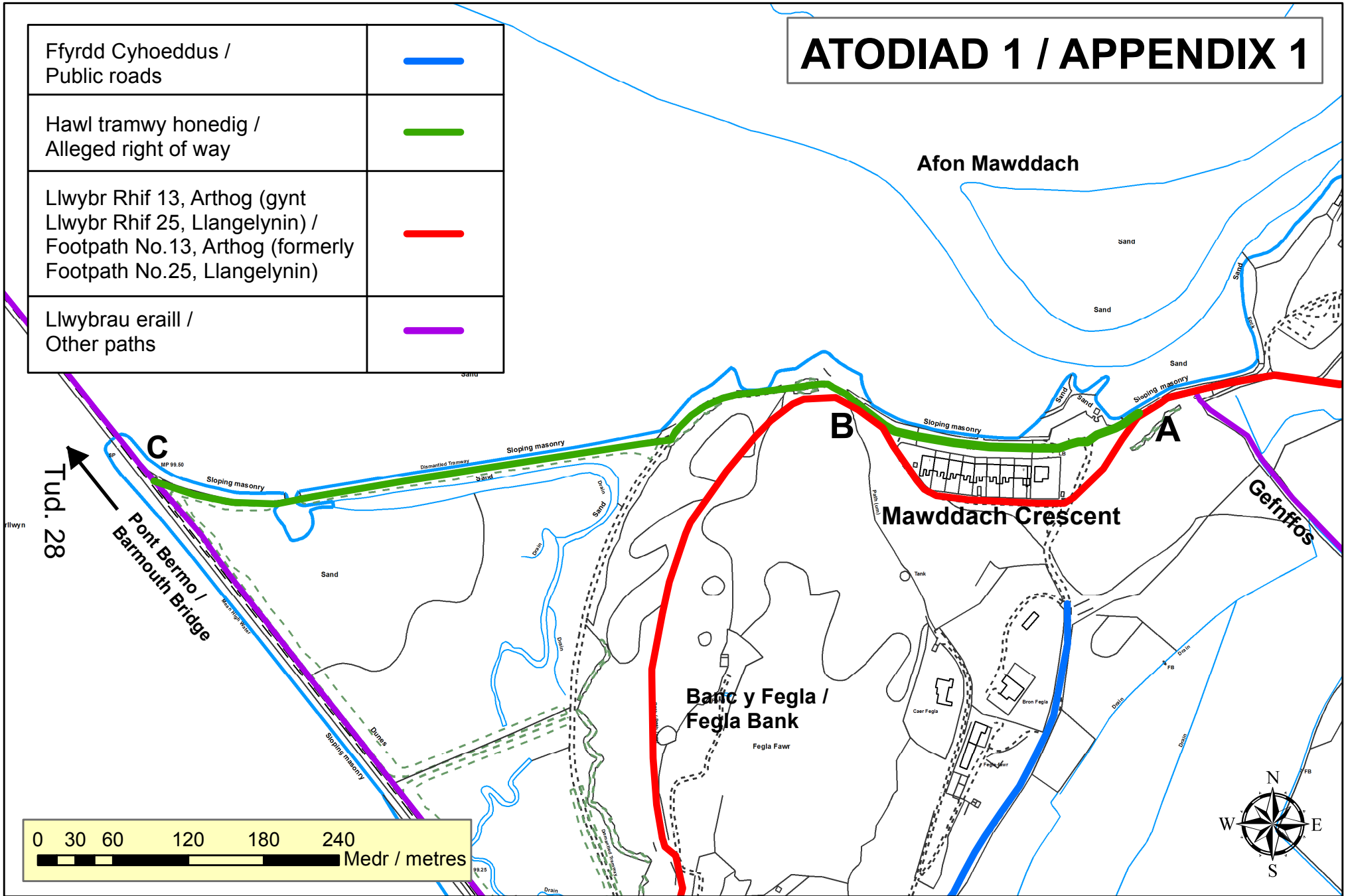
- 11.1 Gwrthod y cais i ychwanegu llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys gan A-B ac A-B-C ar y cynllun a ddarperir yn Atodiad 1.

12.0 PAPURAU CEFNDIR

File 4/2/HT/7CC37/MawddachCrescent

ATODIAD 1 / APPENDIX 1

Ffyrdd Cyhoeddus / Public roads	
Hawl tramwy honedig / Alleged right of way	
Llwybr Rhif 13, Arthog (gynt Llwybr Rhif 25, Llangelynin) / Footpath No.13, Arthog (formerly Footpath No.25, Llangelynin)	
Llwybrau eraill / Other paths	

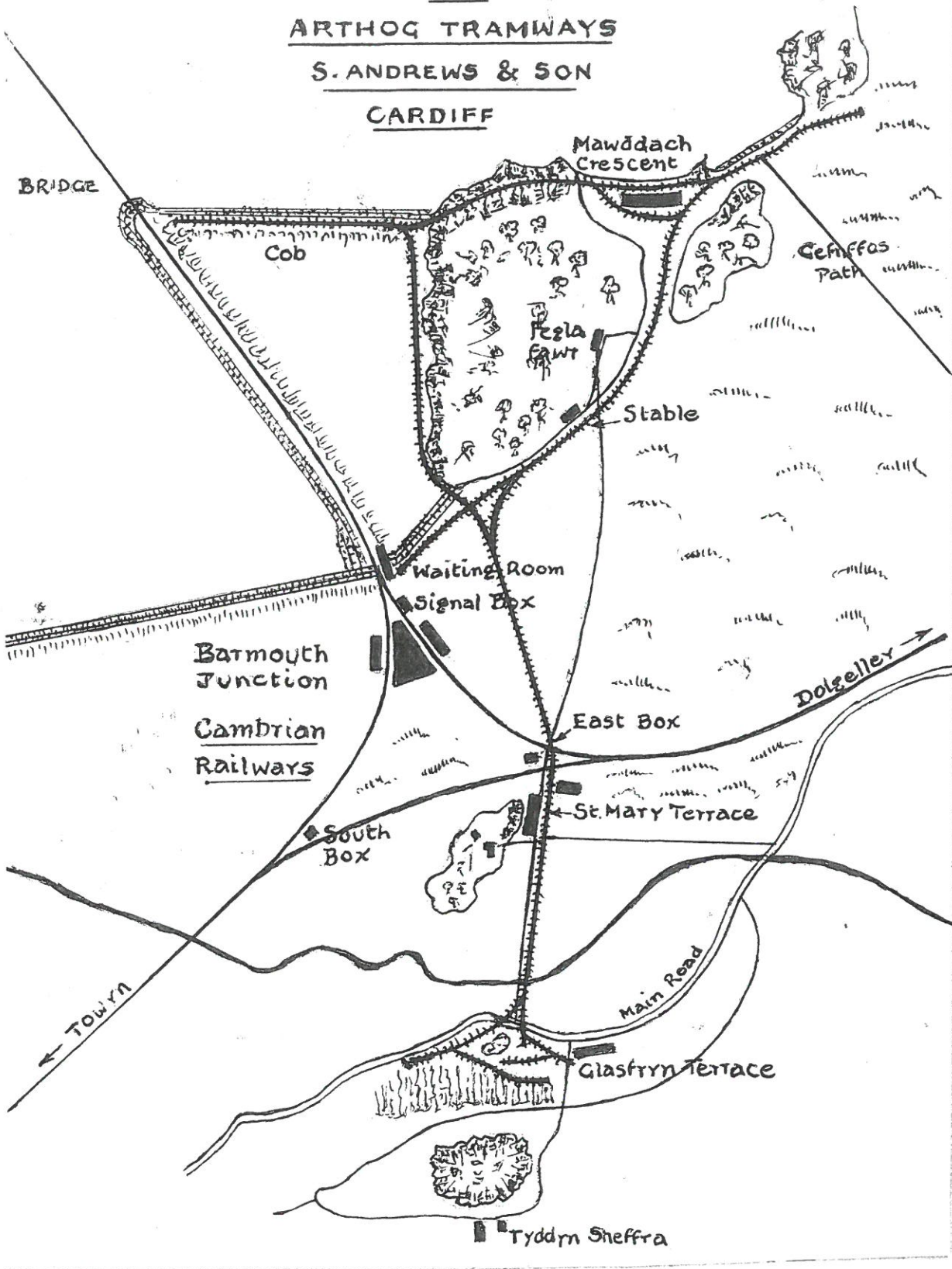


© Hawlfraint y Goron a hawliau ddata 2017 Arolwg Ordnans 100023387
 © Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100023387



**Hawl tramwy honedig, Arthog /
 Alleged right of way, Arthog**
 Cyf. Grid / Grid Ref. - SH 631, 148

BARMOUTH JUNCTION
AND
ARTHOQ TRAMWAYS
S. ANDREWS & SON
CARDIFF



Archifau Gwyrneud Archives

Ni ddylid copio na chyhoeddi heb ganiatad

Not to be copied or published without permission

APPENDIX 3

Mawddach Crescent : Key events/dates

- February 1902 Construction of “Cob” embankment completed
- September 1902 Construction of Mawddach Crescent completed
- Summer 1903 Tramcar service from Mawddach Crescent to Barmouth Bridge (via the “Cob”) opened to the public. Service terminated at the end of that summer.
- 1905 Tramlines removed
- 1906 Reference in the Llangelynin Parish Council (LIPC) minutes that the Cob embankment is a major resource to the area (10/11/1906).
- 1907 Reference in the LIPC minutes to formalising the newly created paths in the vicinity of Mawddach Crescent subject to the agreement of Solomon Andrews (12/01/1907). Mr Higgon, the agent acting on behalf of Solomon Andrews, believed that Mr Andrews would rather open the old path running on the beach in front of the houses than dedicate the new paths. Mr Higgon indicated that they did not, in any case, prevent anyone using the route behind or in front of the houses.
- 1915/6 Reference to a gate on the Mawddach Crescent path having been replaced with a stile/step, the apparent motive being (according to the minutes) to restrict motorcycle use. There is no clear indication as to whether this “obstruction” existed in front or behind the houses.
- 1932 List of public paths prepared. Path described as follows included on list : **“Llwybr yn arwain o’r briffordd gyferbyn a’r castell, groesi y Rheilffordd ar draws y Fawnog heibio Mawddach Crescent croesi y rheilffordd hyd ben y clawdd llanw i ben y Penrhyn”**.
- 1935 Another list of public paths prepared including a path with the following description **“Llwybr oddiwrth eglwys Arthog hyd ben y cei i lawr heibio gorsaf y rheilffordd Arthog drwy dir Fegla Fach heibio Mawddach Crescent croesi y rheilffordd wrth Barmouth Junction hyd ben y clawdd llanw i ben y Penrhyn, hefyd croesai y llwybr hwn wrth Mawddach Crescent hyd y traeth ond yn awr hyd y clawdd llanw i bont y rheilffordd”** and also **“Llwybr yn arwain o’r briffordd gyferbyn a castell croesi y rheilffordd ar draws y Fawnog heibio Mawddach Crescent”**.
- 11/10/1938 LIPC minutes state that the Cob embankment has been maintained by Andrews Estate ever since it was built.
- 08/09/1942 Cob embankment stated to be in a poor state of repair. LIPC resolved to communicate with Hugh J.Owen, Secretary of the County Council stating that there was a public footpath across the beach to the headland to cross the ferry to Barmouth. Once the railway was built, the path was used from the Gefnffos to the bridge. It is stated that the Cob embankment was built on the line of the footpath and that members of the public have used the Cob without hindrance since it was built.
- 08/10/1942 LIPC minutes state that Solomon Andrews obtained permission to construct the Cob embankment on the understanding that there was a public footpath along it.
- March 1943 Correspondence from the executor of the Solomon Andrews Estate to Dolgellau R.D.C. stating that the trustees were prepared to hand over Mawddach Crescent and road and causeway connecting it with Barmouth bridge. The Estate stated that it was also prepared to convey to the Council the private water supply system on the understanding that the Council would continue to supply water to the houses

- and accept all related liability. The Council, however, were not prepared to take over the road in front of Mawddach Crescent and the embankment due to the substantial costs arising from tidal erosion. The Council agreed, however, to pay the Estate £500 for the water supply system
- April 1943 Discussions took place regarding the closure of public footpaths and public roads in the area in order to allow the military forces to undertake their work. This included the Mawddach Crescent path and also the Cob embankment. No alternative route was to be provided in lieu of the closure although members of the public could apply to the Admiralty for a special right of access.
- 11/02/1944 Request for the path adjacent to the railway to be cleared of sand as this was the only available route following the closure by the War Department of the path passing the Crescent.
- 15/12/1944 Revised list of public paths within Arthog Ward including a path with the following description : **“Llwybr oddiwrth eglwys Arthog hyd ben y cei i lawr heibio gorsaf y rheilffordd Arthog drwy dir Fegla Fach heibio Mawddach Crescent croesi y rheilffordd wrth Barmouth Junction hyd ben y clawdd llanw i ben y Penrhyn. Hefyd croesai y llwybr hwn wrth Mawddach Crescent hyd y traeth, ond, yn awr hyd y clawdd llanw i bont y rheilffordd”** and also **“Llwybr y gefnffos yn arwain o’r briffordd gyferbyn a’r Castell croesi y rheilffordd ar draws y Fawng heibio Mawddach Crescent”**.
- 16/11/1945 Reported in LIPC minutes that the Mawddach Crescent path was once again open. Path from Crescent to Barmouth Bridge reported to be in a poor state of repair – matter to be placed before the County Council.
- 10/10/1946 LIPC minutes report that following the departure of the Royal Marines, a tank constructed by the Marines was reported to be full of stagnant water and therefore a health hazard. Also, concrete foundations reported to be still in situ and causing an obstruction.
- 1949 The National Parks and Access to the Countryside Act 1949 required that public rights of way be shown on the Definitive Map and Statement. Routes to be defined were public footpaths, public bridleways, or ‘Roads Used as Public Paths (RUPP’s).
- April 1950 Concerns raised by LIPC regarding the condition of the Cob embankment. Appeal made to Meirionethshire County Council to take over maintenance responsibility for the embankment.
- 1952 Draft Definitive Map was prepared showing an alleged public right of way to the rear of the Crescent passing over Fegla Fawr. It is described as Public Footpath No.25 in the Parish of Llangelynin. Draft Map was placed on deposit and made available for public inspection for a period of 5 months. Public notices to this effect (dated 18/12/1952) were advertised in the Cambrian News, Y Cymro and County Times. No representations were received during this stage regarding the possible existence of public rights to the front of the Crescent and/or over the Cob embankment.
- 11/05/1953 Letter from William Roberts, Fegla Fawr objecting to the inclusion of Footpath no.25 on the Draft Map.
- 10/09/1953 Confirmation that LIPC is claiming a public right of way over Bank y Fegla (Fegla Fawr) and not along the foot of the bank as indicated in Mr Roberts’ objection letter of 11/05/1953. The latter path was deemed to be private by LIPC.
- 1955 A local hearing was held on the 19th December 1955 which resolved to reject the objection received from Mr Roberts of Fegla Fawr and that the path as delineated on the map be allowed to stand.

- 1957 Sign erected near the entrance to Mawddach Crescent stating "No parking allowed" "Private Road to houses only". LIPC resolved to ask the County Council to erect a sign nearby indicating a public footpath.
- 1957 Concerns raised regarding the condition of the bridge on the path between Mawddach Crescent and Barmouth Bridge. Path not acknowledged to be a public footpath by LIPC. Letter from Miss D.J.Roberts of Fegla Fawr published in "Y Dydd" announcing the immediate closure of the embankment due to its dangerous condition.
- 1958 LIPC allege that the signs erected by the County Council had been placed at the incorrect location. County Council respond by stating that the signs had been placed in accordance with the "Map".
- 1959 In November 1959, the residents of Mawddach Crescent wrote to the County Council objecting to the inclusion on the Map of a public footpath to the rear of the Crescent.
- 03/08/1960 At the resultant hearing held in Dolgellau on the 3rd August 1960, it was decided to uphold the determination made at the previous hearing that the path be retained on the Map showing the route running behind Mawddach Crescent, then over Fegla Fawr Bank to Barmouth Junction.
- 1967 LIPC receive a letter from a member of public regarding the path along the Cob embankment which is described in the minutes as being a huge loss to visitors. However, the path is stated to be "private" by LIPC.
- 1977 A letter from the legal representatives of Miss Roberts of Fegla Fawr sent to Gwynedd County Council with regard to diverting Footpath no.25. Two proposals were put forward – (i) directing the route across the Cob embankment to link up with the railway path to Morfa Mawddach (ii) directing the route along the road to the east of Fegla Fawr (part of which was admitted to be a public road) to link up with the recorded footpath at the rear of the Crescent. It is possible that a site meeting took place but it is clear that the matter did not progress any further.
- 1981/2 A periodic review of the Definitive Map was conducted in the early 1980s which allowed for certain alterations to be made to the Definitive Map. As part of the statutory process, a Public Notice appeared in the local press on the 20/11/1981 allowing members of the public an opportunity to provide representations. An objection was made by Miss Dorothy Jones Roberts on the 11/03/1982 to the inclusion of part of Footpath no.25 which was stated to be delineated in error. No claim received in respect of an alleged right of way in front of Mawddach Crescent over the Cob embankment.
- 1985 Miss Roberts was informed by Gwynedd County Council (29/10/1985) that the objection made during the Review was not considered to be valid and was thus rejected. Miss Roberts was invited by the Council to submit an application to divert or extinguish the path in question. An application was subsequently made by Miss Roberts to extinguish the path which was considered by the Council's Footpath Committee on the 17/07/1986. At the Committee, a decision was passed to reject the application and to authorise proceedings against the landowner if the route of Footpath No.25 was not made available for the public.
- October 2001 Gwynedd Council received a letter from a member of public indicating that access from the causeway onto Barmouth Bridge had been obstructed by a wire fence extending from the causeway to Morfa Mawddach Station. It appears that the fence in question was erected by the Council in April 2001 (with the landowner's permission) to remove livestock from the railway path so that it could be re-opened during the Foot and Mouth Disease restrictions. Following the lifting of

- restrictions, it is understood that the landowner requested the fence be left in situ. A small stile was subsequently erected in the fence line to allow access onto the Cob embankment. This work was undertaken in order to maintain the integrity of the fence which was being damaged by walkers attempting to negotiate the fence.
- January 2006 Letter from a resident of Mawddach Crescent asking that “public footpath” signs be placed on the road running to the rear of the Crescent alongside the welsh signs in order to direct the public away from the front of the properties. Council agree to erect pictogram signs as had been the practice in Gwynedd since c.1977.
- October 2006 Letter received from a resident of Barmouth objecting to the obstructing of a gate on the western side of the Crescent and the erection of signs at either end stating “Stop, Private Property, Please use the footpath to the rear of the houses”. Complainant of the opinion that a right of way had been established. In response, Gwynedd Council state that the path had long been a contentious issue with regular complaints that the landowner was challenging walkers in the vicinity. Complainant was advised to make a claim if sufficient users could be found who could claim such rights without challenge. No application was made.
- 2010 Letter from a resident of Barmouth regarding the “disputed right of way” in front of the houses at Fegla Fawr which is alleged to have been used by the local population for many years. In response, the Council acknowledge that the public have used the old tramway route but also advise that the landowner(s) have also challenged walkers from time to time. It is suggested that if the public could prove that they used the path without challenge for at least 20 years, a claim for a public right of way could be made. No application was made.
- February 2013 An approach was made by Fegla Fawr Farm to the Council in February 2013 asking the Council to register a route along the (Cob) causeway to the south end of Barmouth Viaduct to replace the section of Footpath No.13 which runs over Fegla Bank. In a meeting with representatives of Fegla Fawr, the Council suggested that Footpath No.13 be diverted instead along the old tramway (which runs along the western foot of Fegla Bank) with a possible link to the Viaduct path over the new causeway (which is presumed to have been built by the Environment Agency). No agreement was reached between the landowner and Gwynedd Council and thus the matter did not progress.
- August 2013 Letter from a member of public enquiring whether the path at the front of the houses had been diverted around the back. Gwynedd Council respond by stating that no diversion has taken place at this location and that the designated route runs at the rear of Mawddach Crescent. Gwynedd Council suggest that a claim could be made to register the tramway if it could be proved that the route had been used by the public without hindrance for over 20 years.
- August 2014 Application to register a path is submitted by Mr Huw Roberts

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

Rhif Cyfeirnod y Defnyddiwr	Enw'r Hawliwr	O	I	Amllder	Diben y defnydd	A wyddoch am unrhyw rybuddion sydd wedi bodoli ar y llwybr honedig hwn, gan gynnwys y geiriad?	Ydych chi wedi cael eich gwrthod rhag cael mynediad neu wedi cael eich herio wrth ddefnyddio'r llwybr honedig?	Os ydych chi wedi cael eich cyflogi neu yn denant i Dirfeddiannwr, rhowch fanylion y denantiaeth / cyflogaeth	Gwybodaeth arall
1	Huw Roberts	Yn gynnar yn y 1950au	2014	Wythnosol - hyd at ddiwedd y 60au, yna'n fisol hyd at ddwywaith y flwyddyn	Hamdden Cael mynediad i siopau, gwasanaethau (e.e. deintydd) yn Abermaw	Gweler y datganiad ar wahân	Yn y blynyddoedd diwethaf mae giatiau ac arwyddion wedi cael eu codi. Ym mis Gorffennaf 2011, wrth gerdded y llwybr, honnodd un preswlydd fod yr hawliwr yn cerdded drwy ardd blaen ei dŷ.	Amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol
2	Mrs Beryl W.Hughes	1949	2014	wythnosol / misol	Nawr - hamdden; yn y gorffennol - mynd i'r ysgol, digwyddiadau arbennig yn Abermaw	Dim wedi'i nodi	Erioed	-	
3	Richard T. Williams	1946	2014	misol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Erioed	-	
4	David John Black (wedi marw)	1970	2014	wythnosol	Hamdden, mynediad i'r blaendraeth gyda chaniatâd tiffeddianwyr	Symbolau dim mynediad, tir preifat, dim mynediad, preswylwyr yn unig - defnyddiwch y llwybr cyhoeddus i'r cefn	Unwaith yn ystod mis Mai 2013 - dywedwyd wrth yr hawliwr fod y tir yn breifat, dim cŵn. Digwyddodd hefyd ddwywaith yn gynnar ym mis Ebrill 2014 - gofynnwyd i'r hawliwr fynd rownd cefn y tai.	-	Rhybudd dim mynediad a thir preifat - wedi'i osod yn ddiweddar

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

5	Llinos Rowlands	1968	2011/2	misol	Hamdden, beicio, cerdded	Dim wedi'u nodi	Rhoddodd perchennog y tŷ pen (ochr orllewinol) wybod i'r hawliwr ei bod yn cerdded trwy ei ardd ac nad oedd ganddi unrhyw hawl i wneud hynny.	-	Mae'r llwybr yn arwain tuag at Bont Abermaw ar hyd yr hen dramffordd Wedi darparu datganiad ychwanegol
6	Dylan Rowlands	1967	2011/2	misol	Hamdden, cerdded	Dim wedi'u nodi	Rhoddodd perchennog y tŷ pen wybod i'r hawliwr nad oedd ganddo unrhyw hawl cerdded heibio.	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
7	J.M.Levy	tua 1955	tua 2010	3 i 4 gwaith y flwyddyn. Mwy ambell i flwyddyn	Hamdden	Nid yw'r hawliwr yn ymwybodol o unrhyw rybuddion	Na	Na	
8	Dilys Roberts	1955	1963	misol	Hamdden	Erioed	Erioed	-	Roedd hi'n braf mynd am dro ar hyd y llwybr o Orsaf Morfa Mawddach ac ar hyn y morglawdd i Mawddach Crescent heibio'r hen wersyll milwrol
9	Nicholas Young	1960	2014	achlysurol	Hamdden	Hyd yn ddiweddar, ddim yn ymwybodol o unrhyw gyfyngiadau, yna codwyd giât ar yr ochr sydd wrth y môr a gosodwyd rhybudd yn dweud wrth ddefnyddwyr i fynd y ffordd arall.	Na ond sylwadau wedi'u gwneud gan grŵp o drigolion o ran yr hawliwr yn methu darllen yr arwyddion.	Na	Roedd yr hawliwr yn cerdded y llwybr hwn gyda'i fam i weld y gerddi yn Arthog cyn dychwelyd i Abermaw. Wedi defnyddio'r llwybr i fynd o Bont Abermaw i Lwybr Mawddach, gan ddychwelyd trwy Orsaf Morfa Mawddach
10	Norma Stockford	1950	2014	misol	Hamdden, yn rhedeg ar y llwybr hwn yn rheolaidd, pasio o flaen Mawddach Crescent o leiaf unwaith y mis, ond yn aml yn amlach.	Efallai arwydd dim mynediad i yrwyr	Maent wedi gweld yr hawliwr yn pasio heibio, ond ddim wedi ei herio ar lafar. Mae'r hawliwr fel arfer yn rhedeg yn eithaf cynnar yn y bore.	Amherthnasol	Giât fetel fawr yn rhwystr i'r llwybr. Mae'r giât gerddwyr bellach wedi'i blocio. Wedi darparu datganiad ychwanegol

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

11	Collette M.Tunley	1949	1990	O leiaf dwywaith y flwyddyn (1949 - 1963); unwaith y flwyddyn wedi hynny	Hamdden	Rhybuddion diweddar dros y blynyddoedd diwethaf - mynd yn fwy anghyfeillgar	Ddim wedi cael ei herio ar lafar ond mae'r rhybuddion a lleoliad y bŵis ynddynt eu hunain yn ffordd o herio.	Amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol
12	James Tunley	1973	2014	blynyddol	Hamdden	Nid oedd y rhybudd 'Eiddo Preifat' yno am nifer o flynyddoedd ar ôl i'r hawliwr ddechrau defnyddio'r llwybr	Dim wedi'i nodi	-	
13	John A. Jones	1946	2014	3 i 4 gwaith yr wythnos (1946 - 1960); 4 gwaith y flwyddyn (1960 - 2014)	Hamdden / ymarfer chwaraeon	Ar ôl 1960, roedd arwydd 'llwybr cyhoeddus' yn cyfeirio pobl i gefn Mawddach Crescent	Dim wedi'i nodi	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
14	Ellen Atkin	1985	2014	3 gwaith y flwyddyn.	Hamdden	Dim arwyddion na rhybuddion tan oddeutu 2011	Oddeutu 2011 gosodwyd giât a rhybudd yn dweud wrth bobl fynd rownd cefn y tai.	Amherthnasol	
15	Jo Roberts	1978	2014	misol	Hamdden	Dim rhybuddion tan yn ddiweddar pan osodwyd giât a rhybudd.	Do, ger Rhif 1 y Crescent, pan oedd yr hawliwr yn cerdded gydag eraill.	-	Roedd giât lydan yna yn y gorffennol a bwlich wrth ei ochr a oedd yn ddigon llydan i gerddwyr a beicwyr ei ddefnyddio
16	Susan Jones	1970	2014	wythnosol - 1970au a'r 1980au; Nawr - yn fisol	Hamdden, picnics	Mae'r hawliwr yn cofio arwydd wrth y blwch post, o bosib yn dweud "private road" ond ni wnaeth neb geisio atal yr hawliwr.	Oddeutu 2011, rhoddodd y trigolyn yn rhif 1 wybod i'r hawliwr nad oedd hawl iddi gerdded heibio am ei fod yn breifat.	-	Hyd 2011, ni wnaeth heb geisio atal yr hawliwr. Roedd trigolyn a arferai fyw yna yn rhoi diodydd i blant yr hawliwr.
17	Michael G.Jones	1982	2014	-	Hamdden	Arwydd - stop - <i>private property please use public footpath to rear of houses..</i>	Do, unwaith wrth ddsbarthu cylchgrawn cymunedol lleol	-	

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

						Ymddangosodd oddeutu 2010 ger Rhif 1			
18	Rebekka-Kate Stott	1993	2014	amrywio	Hamdden	Ymddangosodd y rhybuddion yn oddeutu 2010 - " <i>Stop - private property please use public footpath to rear of houses</i> ". Cyn hyn, roedd arwydd bychan coch yn dweud " <i>private road</i> ".	Dim wedi'i nodi	-	Byddai llawer o bobl yn cerdded heibio, yn eistedd ar y wal, yn pysgota o'r wal. Roedd postiau giât ar bob ochr i Mawddach Crescent ond nid oedd y giatiaau wedi'u gosod na'u cau i gau'r ffordd. Nid oes neb wedi atal yr hawliwr ar lafar.
19	Graham White	1989	2014	wythnosol	Hamdden, mynediad at Bont Abermaw	Arwydd "Private Road" bychan - angen ei basio i gyrraedd blwch post y Post Brenhinol.	Erioed, mewn 25 mlynedd	-	Ffens wen gydag arwydd yn datgan " <i>Stop, Private Property, please use footpath to rear of houses.</i> " Roedd y ffordd hon bob amser ar agor i'r cyhoedd. Mae'r llwybr troed yn ffurfio rhan o'r daith o Arthog i Abermaw.
20	Anita Neale	1986	2014	wythnosol / blynyddol	Hamdden	Arwydd ffordd breifat ger y blwch post, ond rhaid ei basio i bostio llythyrau.	Erioed wedi cael ei herio. Arferai un trigolyn o'r enw Mrs Malatratt weini diodydd pan oedd y tywydd yn boeth.	-	Giât y tu allan i Rif 1, ffens ar ben arall y tai rhes, ond dim giât. Arwyddion yn dweud wrth bawb ddilyn y llwybr y tu ôl i'r tai. Yn blentyn yn 1986, arferai'r hawliwr fynd am bicnic/pysgota o'r wal isel sydd i'r blaen o Mawddach Crescent. Byddai llawer o bobl yn cerdded heibio ar eu ffordd i Abermaw, gan ei fod yn torri ar y daith o'r pentref
21	Huw Edwards	1959	Pan osodwyd y giatiaau ar arwyddion preifat	dyddiol (1959 - 1971); Misol o 1971	Hamdden, ymweld â ffrindiau	Mae rhybuddion wedi'u codi i ddangos yn glir fod y tir yn breifat ac nad oes croeso i bobl ddefnyddio'r llwybr.	Naddo, ond mae'r rhybuddion a'r giatiaau yn dangos yn glir nad oes croeso	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

22	Beryl Morris	1929	2000	misol	Hamdden	Arwydd Ffordd Breifat a osodwyd 10-15 mlynedd yn ôl.	Naddo, dim ond yr arwyddion	-	Mae'r hawliwr wedi cerdded dros y bont gyda'i theulu ers pan oedd yn fabi, ac mae bellach yn 92 mlwydd oed.
23	Annie E.Griffith	1940	1975	wythnosol / blynyddol	Hamdden, siopa yn Abermaw, mynychu Ysgol Sirol Abermaw (1944 - 1948)	Dim	Naddo	-	Mae'r llwybr yn ffurfio rhan o'r daith o Bont i Abermaw ac yn uno â'r llwybr ceffyl i Arthog.
24	Colin ac Elaine White	1953	2014	misol (misoedd yr haf)	Hamdden, siopa	Dim	Dim	-	Dim cof o'r giatiau ar gau tan yn ddiweddar Wedi darparu datganiad ychwanegol
25	Jacqueline A.Thomas	1973	2010	Ddwywaith yr wythnos		Dim wedi'u nodi	Dim wedi'i nodi	-	Mae'r llwybr yn rhedeg o flaen Mawddach Crescent o ben yr ardd blaen hyd at y morglawdd.
26	Roger D. Cashmore	1957	1999	blynyddol	Hamdden	Dim cyn 1999	Dim cyn mis Gorffennaf 2005 pan welodd yr hawliwr fod y llwybr wedi cael ei faricedio ac arwyddion "private road" a "private property" wedi cael eu gosod.	Amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol
27	Shan Kea	1967	1986	blynyddol	Hamdden	Dim wedi'u nodi	Dim wedi'i nodi	-	

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

28	Sian Story	1982	2014	misol / blynyddol	Hamdden - cerdded, beicio	Ddim yn ymwybodol o unrhyw rai	Naddo, ond mae'r hawliwr yn cyfaddef nad ydi hi wedi ymweld â'r llwybr yn ddiweddar iawn.	-	Fel plentyn yn y 1980au, roedd yr hawliwr yn defnyddio'r llwybr gyda'i rieni'n aml, un ai ar feics neu ar droed. Wedi parhau i wneud hynny yn ystod y 1990au ond yn ymweld yn llai aml bellach.
29	Dora Roberts	1950	2011	wythnosol	Hamdden	Dim wedi'u nodi	Dim wedi'i nodi	-	
30	Jupp Korsten	1987	2011	blynyddol (1987 - 2006); misol (2007 - 2009); wythnosol (2010 - 2011)	Hamdden	Dim wedi'u nodi	Nid yw'r hawliwr wedi defnyddio'r llwybr ers iddynt osod arwyddion "No entry" a giatiau.	-	
31	Ceinwen Lally	1967	2014	misol	Hamdden	Rhybudd yn datgan "Stop Private Property"	Dim wedi'i nodi	-	
32	Tom Black	tua 1986	2002	misol	Hamdden	Dim wedi'u nodi	Dim wedi'i nodi	-	
33	E.Porter	1955	2014	misol	Hamdden	Mae arwyddion wedi cael eu gosod yn dweud "Private Road"	Dim ar lafar ond nid yw'r arwyddion yn annog pobl i barhau ar y llwybr Mae'r llwybr arall sy'n rhedeg tu ôl i'r tai yn dywyll, mwdlyd a diarffordd.	-	Mae giât pum bar wedi'i gosod ar draws yr ardal lle mae'r ffordd o flaen y tai yn uno a'r llwybr garw, sy'n stopio'r ceir rhag mynd dim pellach. Mae bwloch wedi bod ar ochr y giât i bobl barhau i ddefnyddio'r llwybr o flaen y tai.

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

34	S.E.Dobson	1950au	2014	bob yn ail fis; yn amlach mewn tywydd da	Hamdden	Ffordd Breifat	Dim ar lafar ond mae'r arwyddion yn arwain y cyhoedd i gefn y tai a gall y llwybr hwn fod yn fwdlyd ac yn frawychus wrth iddi dywyllu.	-	Mae'r llwybr honedig yn rhan o ffordd ehangach. Mae'n daith gerdded boblogaidd a gafodd ei ffensio a'u chau yn sydyn gyda chyfarwyddiadau i fynd y tu ôl i'r tai a dweud wrth bobl mai ffordd breifat ydi hi.
35	Peter Phillips	1964	2012	misol	Hamdden	Rhai blynyddoedd yn ôl gosodwyd rhybudd preifat	Dim wedi'i nodi	-	
36	Delyth Thomas-Jones	Canol y 1950au	2014	wythnosol (canol 1950au i ganol 1970au); misol (canol 1970au hyd nawr)	Doctor, deintydd, gwersi piano, siopa, ymweld â pherthnasau, sinema; y cwbl yn Abermaw trwy fynd heibio Mawddach Crescent o Arthog.	Dim rhybuddion tan yn ddiweddar.	Erioed. Tan yn ddiweddar gwelodd yr hawliwr y rhybuddion ac wedyn fe aeth rownd cefn y tai.	Naddo	Arferai'r hawliwr ddefnyddio'r llwybr sydd i flaen Mawddach Crescent. Roedd y llwybr hwn ar y daith i Bont Abermaw o Arthog.
37	Peredur Ap Emyr Roberts	oddeutu 1964	2014	misol	Hamdden	Arwyddion preifat ar y ddwy ochr Stop – <i>Private Property. Please use public footpath to rear of houses</i> (y ddwy ochr).	Arfer mynd a llefrith i Mawddach Crescent rhwng 1979 a 1995 (i'r drysau blaen). Yr adeg honno, nid oedd giatiau ar y blaen, nid oedd mynediad wedi'i gyfyngu ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad gan y trigolion.	-	
38	Catrin Thomas	1960au	2014	wythnosol (1960au a 1970au) ac yna'n fisol	Hamdden	Mae giatiau ac arwyddion yna nawr	Nid oes neb wedi herio'r hawliwr	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
39	J.D.Griffiths	1948	2014	blynyddol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

40	Eleri Roberts	diwedd y 1960au	Oddeutu 2010	misol	Y ffordd fyrraf o Arthog i Abermaw	Cyndyn o ddefnyddio blaen Mawddach Crescent ers i'r arwyddion gael eu gosod.	Arferai'r hawliwr gerdded y ffordd hon i Abermaw yn rheolaidd gyda'i theulu yn blentyn. Byddai pawb yn cael croeso cynnes gan y preswylwyr os oeddent y tu allan i'w tai. Mae'r hawliwr yn cofio ei mam yn sgwrsio a Miss Stubbs, Mrs Alyn Hughes, Mrs Malatratt ac ni ddywedodd neb wrthynt i beidio â defnyddio'r llwybr erioed.	-	Nid oedd yr hawliwr yn defnyddio'r llwybr mor aml ar ôl dysgu gyrru ond byddai dal yn ei ddefnyddio i gerdded i'r bont ac yn ôl i Morfa Mawddach. Yn ystod y pum mlynedd diwethaf (h.y. ar ol 2009) mae'r hawliwr wedi dod yn ymwybodol fod mynediad wedi'i gyfyngu i gerddwyr o flaen Mawddach Crescent.
41	Menna Jones	1953	2014	bron yn ddyddiol	Hamdden	Mawddach Crescent <i>Private Rd. Stop. Private Property, please use public footpath to rear of houses (arwyddion ar y ddau ben).</i>	Dim wedi'i nodi	-	Mae'r hawliwr wedi bod yn cerdded ar hyd y llwybr ers dros 60 mlynedd.
42	Gareth Thomas	1940au	2014	dyddiol / wythnosol	Mae teulu'r hawliwr wedi bod yn defnyddio'r llwybr ers yn gynnar yn nauddegau'r ganrif ddiwethaf i ymweld â'r meddyg, y deintydd, siopa, mynd i'r sinema.	Mae'r hawliwr yn cofio gweld arwydd rhacs gyda 'Private' arno ond nid oedd neb yn cymryd sylw ohono.	Gofynnwyd i'r hawliwr fynd tu ol i'r tai.	-	
43	M.E.Ephraim	1988		Bron yn ddyddiol	Hamdden	Mawddach Crescent - <i>Private Rd, Stop, Private Property, please use public footpath to rear of houses.</i>	Dim wedi'i nodi	-	
44	Raymond L.Vaughan	1956	1964	dwywaith yr wythnos	Busnes	Dim	Ni chafodd yr hawliwr erioed ei wrthod na'i herio.	-	Mae dau ben y llwybr troed bellach wedi cau.

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

45	Ann Thomas	Yn gynnar yn y 1960au	2012	amrywiol	Hamdden, arwain teithiau tywys gyda Chymdeithas Edward Llwyd a grwpiau o'r Ganolfan Addysg yn Nhan y Bwlch	Arwydd yn awgrymu nad oes mynediad.	Naddo	-	Mae'r Hawliwr wedi byw yn Nolgellau rhwng 1953 a 1974 a hefyd am 4 blynedd yn y 1980au ac o 1990 hyd 2014 ac mae wedi defnyddio'r llwybr oddeutu pedair gwaith y flwyddyn.
46	David Sheringham	Mehefin 2000.	Mawrth 2001	dyddiol	Preswlydd (tenant yn rhif 1 Mawddach Crescent am 9 mis)	Dim yn ystod yr amser y bu'r hawliwr yn byw yn yr eiddo.	Ymwelodd yr hawliwr a'r ardal eto yn 2008 ac ers hynny mae arwyddion wedi bod ar y ddau ben i Mawddach Crescent yn rhybuddio: " <i>Stop, please take public footpath to rear of house</i> "	Ddim yn denant mwyach	Gwelodd yr hawliwr sawl cerddwr yn mynd heibio o flaen y tai. Tybiodd fod hyn yn normal gan ei fod yn adnabod pob un o drigolion Mawddach Crescent, ni chlywodd yr hawliwr erioed am neb yn gwrthwynebu i bobl gerdded ar y llwybr.
47	Diane Smith	1960	2014	misol	Hamdden Fel rhan o'r llwybr i Abermaw	Dim rhybuddion	Wedi gosod ffensys a giatau wedi'u cloi. Mae trigolyn gwryw wedi rhoi gwybod i'r hawliwr nad yw'r llwybr yn hawl tramwy.	-	
48	Kevin C.Taylor	1957	2014	amrywiol, ond o leiaf pob blwyddyn. Mwy aml yn y 17 mlynedd diwethaf	Hamdden (yn bennaf), busnes (1957 - 1960)	Rhybudd ffordd breifat wedi'i osod ar biler ger y blwch post. Ar y giât ar ochr Abermaw, yn rhoi cyfarwyddyd i bobl ddefnyddio'r llwybr y tu cefn i'r tai.	Erioed wedi cael ei herio na gwrthod mynediad er bod ffensys, giatau a rhybuddion wedi cael eu gosod yn y blynyddoedd diwethaf.	Amherthnasol	Bellach mae ffens ar y llwybr a giât ar yr ochr orllewinol a rhybudd ffordd breifat wedi'i osod ar biler ar yr ochr ddwyreiniol. Mae palmant o flaen gerddi caeedig y tai ac yna mae'r ffordd. Mae'r llwybr yn mynd ar hyd yr hyn a arferai fod yn ffordd. Wedi darparu datganiad ychwanegol.
49	Anwen T.MacFarlane	1960	1980au	1960au - wythnosol 1970au - misol 1980au - yn gyfnodol	Hamdden	Yn y blynyddoedd diwethaf, Private - Keep Out (giat drom farrog)	Nid yn ystod y cyfnod pan oedd yr hawliwr a'i theulu yn defnyddio'r ffordd	Naddo	

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

50	Dorothy Jones	1969	2014	yn flynyddol (neu'n amlach)	Hamdden a chysylltiadau teuluol	Dim arwyddion tan yn ddiweddar. Cafodd y giataiu, y ffensys a'r arwyddion yn dweud wrth bobl gadw draw eu gosod yn y tair blynedd diwethaf. Ni wnes gymryd unrhyw sylw ohonynt.		-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
51	J.I.H.Jones	oddeutu 1950	2014	yn ddyddiol yn gynnar yn y 1950au	Hamdden	Mae giataiu a rhybuddion wedi cael eu codi i flocio'r ffordd / llwybr hwn gan rybuddio'r cyhoedd i gadw draw. Digwyddodd hyn yn y blynyddoedd diwethaf; nid oedd rhybuddion o'r fath yn y cyfnod 1950/1995.	Naddo	-	Yn y 1950au a'r 1960au, nid oedd ond un giât a oedd yn cau'r ffordd yn rhannol, oddeutu 50 lath i'r gorllewin o rif 1. Wedi darparu datganiad ychwanegol
52	M. Councill	oddeutu 1930	oddeutu 2005	wythnosol/misol	Hamdden	Dim	Erioed, ni wnaeth neb ein poeni	-	O flaen Mawddach Crescent, mae llwybr gwastad wedi bod ar draws y tamaid llydan o dir agored y byddai'r hawliwr yn cerdded drosto. Nid oedd yno unrhyw ffensys na giataiu. Roedd gan bob tŷ ei ardd gaeedig ei hun. Roedd y tir yn agored i'r draethlin. Ni wnaeth neb erioed herio'r hawliwr.
53	Tom Teichmann	1982	2014	wythnosol	Hamdden	Ni welwyd dim	Erioed, ond yn ystod y mis diwethaf mae'r atmosffer yn yr ardal wedi mynd yn anghyfeillgar ac yn annifyr.	amherthnasol	Mae'r llwybr yn cysylltu Arthog a Phont Abermaw. Nid oes giataiu wedi bod yna yn y gorffennol.

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

54	R.S.Jones-Williams	1921	2014	misol/blynyddol	Hamdden / gwyliau	Ddim yn cofio.	Roedd yr hawliwr yn cael croeso pob tro, yn enwedig gan deulu'r Edwards o Fegla Fach a'r trigolion. Erioed wedi cael gwrthod mynediad.	-	Nid oedd rhwystrau o unrhyw fath mewn lle o gwbl. Tir amaeth agored oedd hwn gyda hawl tramwy cyhoeddus a byddai'r hawliwr, ei deulu a'i ffrindiau yn ei ddefnyddio'n aml heb gael eu herio.
55	S.Jones-Williams	1957	2014	wythnosol/misol	Hamdden, picnics, marchogaeth	Dim	Erioed - rydym bob amser wedi cael croeso gan y trigolion gan gynnwys Mrs Eales (Athrawes DWS) a Tracy Bunn a oedd yn byw yno tan yn ddiweddar.	Naddo.	Ni welwyd erioed giataiu, ffensys na rhwystrau yma cyn i'r ffensys a'r giataiu presennol gael eu gosod.
56	William A.Pritchard	1971	2014	misol	Hamdden, busnes, roedd gwesteion yng ngwesty'r hawliwr yn defnyddio'r llwybr yn rheolaidd wrth fynd am dro.	Rhybuddion? Ydw i'n disgwyl gweld rhybuddion ym mhob man?	Dim ond yn ddiweddar gan fenyw	-	Mae'r llwybr troed yn dilyn hen llwybr y dramffordd oedd yn uno a phont reilffordd Abermaw, dros y bont fetel (sydd bellach wedi cwmpo) ar hyd y clawdd llanw, ar hyd promenâd Mawddach Crescent ac yn uno a'r llwybr troed i Orsaf Arthog. Nid oedd y llwybr erioed yn gwyro i gefn Mawddach Crescent. Wedi darparu datganiad ychwanegol
57	Jane Hough	1950	2008	heb ddatgan	Hamdden - ymweliadau achlysurol gyda'r teulu i ddangos iddynt lle'r oedd yr hawliwr yn byw yn blentyn.	Dim wedi'u nodi	Nid yw'r hawliwr wedi ymweld â'r ardal ers peth amser - ond byddai sicr yn ypsetio os na chai fynediad	amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

58	Cadwaladr Williams	1952 - 1959	1962 - 1979	6 i 7 gwaith y flwyddyn (o 1952 i 1959) Nifer o achlysuron (o 1962 i 1979)	Hamdden	Nid yw'r hawliwr wedi gweld unrhyw rybuddion nac unrhyw beth yn llesteirio'r llwybr	Nid yw'r hawliwr wedi cael ei herio.	amherthnasol	Mae'r hawliwr wedi siarad â nifer o bobl sydd wedi'u geni a'u magu yn Abermaw - mae pawb yn cofio pan oedd dim rhybuddion yn dweud ei fod yn breifat.
59	Zilpha Reed	1968	2009	blynyddol	Hamdden	Nid oes gan yr hawliwr unrhyw gof manwl o unrhyw arwyddion	Naddo	amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol
60	Dyfan Roberts	1958	1965	wythnosol	Hamdden	Dim wedi'u nodi	-	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
61	Dewina Lewis	1945	2015	misol	Hamdden		Mae'r hawliwr wedi cael ei herio sawl gwaith wrth gerdded gyda ffrindiau.	-	Ychydig o flynyddoedd yn ol rhoddwyd giât ar y pen sydd agosaf i'r bont gyda'r gair 'private' arno. Mae'r hawliwr yn parhau i gerdded o flaen y tai ac mae rhywun wedi ei herio rhyw unwaith ddwy.

ATODIAD 5 / APPENDIX 5

27th July, 2014

To Whom it May Concern,

Statement of Evidence to Support the Application for a Formal Footpath in front of the terrace know as the Mawddach Crescent.

I was born in Ynysgyffyllog Farm in 1962 and lived in Arthog from this time until 1989. During my childhood I walked the footpath along the front of the Mawddach Crescent regularly and would feed the sheep in front of the terrace. I would walk this alone or with friends to go shopping or with my mother occasionally. We would sit upon the wall during the summer and play around the small cluster of trees on the eastern end en route. There was neither fence nor any gates at either end of the terrace frontage enclosing it, these have been erected in recent years (3 or 4 years ago). There was an old wooden gate at the far western side with a gap to its right where the footpath gate used to be. This could be used coming from the rear or front path and was some 20-30 feet further on from the end of the terrace where a natural narrowing of the path occurred.

Between 1968 and 1982, I would estimate that I would walk that path at least once a week. I would meet friends from Arthog Hall Farm and we would take that route down to the two swimming pools that used to exist at the south end of Barmouth Bridge where the old tram bridge crossed. In 1982, I married and moved to the Eastern (Dolgellau) end of Arthog. This path then became my regular route by bicycle or by foot to travel to Barmouth, by myself or with my two children as I did not drive at the time. I would estimate that between 1982 and 1989 I was using the footpath that passed in front of the Mawddach Crescent up to four or even five times a week for shopping in Barmouth; the doctor's surgery; Montessori nursery where my children went as well as for leisure.

I moved 7 miles away to Dolgellau in 1989, but we still have a family home in Arthog. We visit Arthog frequently and walk at Cregennan or along the estuary on a regular basis. From 1989 until 2011/12, I would cycle from Dolgellau to Barmouth during low tide and use the path in front of Mawddach Crescent, it is both convenient and very beautiful. I have never walked or cycled around the back of the Crescent, it is dark, often very muddy and the pleasure of the walk is the pathway of what I believe was the old tramway along the front of the houses. It is also gloomy and rather dark behind the terrace. Up to the time when we were challenged, I would estimate that I walked or cycled along this route once or twice a month on average.

About three years ago during the summer, my husband and I were walking from Arthog Station along the path known as the Genffos. This was one of our regular walks and we passed the front of the Crescent Terrace with the estuary on our right hand side. We had noticed gates and fences had been erected previously but on this occasion, there was a notice saying 'Private' and noting there was no public access. As we approached the gate on the Western side, an older gentleman came out of his house (the end house on the western side) and asked us if we realised we were walking through his garden. I replied that this had always been a path since I was a child and before that. He maintained we had no right to walk through there and I made a comment about how this was the first time ever that I had been told this and that he had not been living here for long enough to make such statements. We passed through but it was upsetting and I have not been able to walk at all down there since for fear of conflict.

This has never been a garden here, it has always been a clear pathway of some considerable width where I amongst others would walk as part of an established route. Residents of Mawddach Crescent used to park their cars up against their garden fences and there was a clear walk way of at least 10-15 feet and this was well worn with no grass growing there due to the frequency of use. There was a bench here for the public to use. It was used by locals and visitors alike.

There is a clear public benefit here for several reasons. Firstly, the view that unfolds is unique. Secondly, the path behind the houses becomes very muddy and dirty in wet weather. I also feel, as a woman who often

cycles or walks alone, it is important to emphasise that the route at the rear of the houses is isolated and out of public view. This increases a sense of vulnerability and my memory of it as a child is that it was gloomy and unappealing on the approach from the road access side. In addition to this, I think that the historical aspect is significant: that you are following the path of the tramway that Solomon Andrews built. I would finally add the sadness it causes locals such as myself and my children to be barred without reason from a familiar and well used route where residents during that time would welcome passers-by and stop and chat. I also remember artists coming down and setting up their easels to paint. Leslie Vaughton of St Mary's Terrace was a regular there and he painted many a scene whilst sitting on this particular path.

I enclose a copy of two photographs of friends and myself during the late 1980s sitting on the wall that is now enclosed and out of bounds.

I am happy to attend any hearing to present my evidence and for my name to be disclosed.

I do hope this application is successful in order that we can again have access to what I regard as part of our common history and heritage.

Yours faithfully

LINOS ROWLANDS

27th July, 2014

To Whom it May Concern,

Statement of Evidence to Support the Application for a Formal Footpath in front of the terrace know as the Mawddach Crescent.

My mother, Pat Rowlands, bought Arfryn Cottage on Arthog hill in 1967 and from that time we used to visit for all of the school holidays from Epping. I used to cycle and walk the path in front of Mawddach Crescent alone, with my parents or with my brother and sister several times a week between 1967 and 1977 in order to visit Barmouth to shop or go on the beach. We also used to picnic on the wall in front of the Mawddach Crescent and there was a bench there for public use.

In 1977, I moved to Arthog as a permanent resident apart from term times when I was at Exeter University. I continued to use this path as a route to Barmouth by bike or walking regularly. I worked in Barmouth at the Angry Cheese Restaurant and I would travel this path daily to work on my bike because it is the quickest route to Barmouth. I never used the path around the back of the terrace. There was a clear path that was a right of way in front of the terrace.

In 1988, I moved to Dolgellau and since then, my wife and I have retained very close links in Arthog and still own the cottage which is used by family and friends as well as ourselves. I walked this path at least once a month on average and I know my wife used it when cycling to Barmouth from Dolgellau until the resident challenged us from the house at the end of the terrace.

Approximately three years ago, my wife and I were walking on this path after passing through gates that had been newly erected. The resident from the end house on the Barmouth side challenged us and said we were walking through his garden. My wife told him that this had always been a path since she was a child. I also objected and said this had never been a private garden. We haven't walked at all down that area since which is very sad as it has left a bad feeling about a place that has very strong childhood memories.

The fences and gates erected are new. There was never a gate and fence on the Dolgellau side and the gate on the Barmouth side was much further on from the terrace with a gap where the pedestrian gate used to be. This was not a gate enclosing the frontage of the terrace.

I am willing to attend any hearing and for my name to be disclosed.

Dylan Rowlands

Footpath in Front of Mawddach Crescent, Barmouth Junction, Morfa Mawddach.

Statement of Evidence to Support the PROW Application by Mrs Norma Stockford

I am a native of Barmouth, born in 1945, and have used the path in front of Mawddach Crescent for as long as I can remember. My father was a local ferryman who ran regular trips to Penmaenpool and we frequently walked in front of the terrace to check that the channel was navigable. The path of the river changed annually and early each year it was a ritual to walk the banks of the Mawddach checking the channel in order to avoid the sandbanks when taking passengers on boat trips up to the George III.

I am a keen walker and also use the path on walks with members of the local Ramblers Association, with the Barmouth U3A Walking Group, and with family. In addition, I enjoy running and this is one of the routes I have used for the past 35 years. I am 69 years old and run alone, I don't like using the footpath to the rear of the houses because it is much more enclosed, preferring to run in front where it feels safer. I use it about fortnightly.

I recall a private notice being put up some years ago, but ignored it as I always assumed this was meant for vehicular access, not for pedestrians. I have met one or two people here as I run past, and have received surprised looks, but have never been verbally challenged.

I find it difficult to open and shut the heavy metal gate which replaced the old wooden five bar gate and closed off the smaller pedestrian gate at the side.

I can appreciate that there should be no vehicular access, but do wish to continue this lovely route which I have followed since my childhood.

Signed..

Norma C Stockford

STATEMENT OF EVIDENCE
re: Mawddach Crescent, Arthog

I feel that much of my evidence is contained within my correspondence with Gwynedd Council but I would like to expand on certain aspects of this.

I have been visiting Barmouth all the 64 years of my life! My father introduced my mother to the area on their honeymoon and I was first taken there as a 6 week old baby in 1949. We had at least two holidays a year there throughout my childhood, staying with a couple who ran a boarding house. They became family friends and we still visit Megan Williams who is now 95 and in Hafod Mawddach care home. Over the years, I introduced my husband to Barmouth, and we honeymooned there in 1974. We took our children on very regular holidays to Barmouth and for the past 9 years have also taken our grandchildren there each Whit. The walk across the bridge and round the "artists' houses" was always part of the holiday and has therefore been an almost annual event for over 60 years.

I am giving so much detail to indicate my great love of the area and my knowledge of it over a long period of time.

The roadway in front of Mawddach Crescent was always open to pedestrians during my childhood and later years. There was a gate but this was assumed to block car access and certainly we delighted in strolling past the houses and enjoying the paintings which were clearly visible on huge easels in all the rooms. Visitors could, like the artists, enjoy the wonderful light and views at that point. I enclose a photo of my parents and I sitting on a bench within the roadway. This was taken in August 1990. I can be quite specific about that date as it was our last visit there with both my parents – my mother died in 1991. I do wonder who provided the bench- a benevolent resident or maybe even the council of the time? We all look relaxed and not in fear of challenges from the residents!

While I cannot give accurate detail to support this, I do feel that the wordage on the gate has become increasingly hostile, and changed from a mere "private" to the notice on the enclosed photo taken in 2013. The buoy on the sea wall particularly annoyed me as I am sure that such an obstruction on what must be a public wall is not acceptable. It was this subtle change in tactics that prompted my contacting the Council last year and led to my support of Mr Roberts' action.

It may be of interest to note the reference to the properties in the Ward Lock Barmouth Guide Book. Regrettably, there is no date within this book but evidence leads me to conclude that it was printed before 1954. An advertisement for the RNLI refers to its Treasurer being the Duke of Montrose and I find that he died in 1954. The details of the walk at Arthog refer to walking past the terrace. I would interpret that as meaning "in front of...". The current path behind the houses was never used in my childhood and later years and I feel that this book confirms that a public path existed in front of the houses at that time.

Both my husband and I would be willing to attend a hearing to discuss our evidence further. Although not local to the area, we have a strong attachment to the Mawddach and all that it offers in the way of scenery, as I hope I have demonstrated. It seems so sad that the actions of a few residents can prevent other people from enjoying such a unique and very special view.

Colette Tunley
14th May 2014

THIS NOTE WAS PROVIDED BY MR. JOHN ASHTON (OWNED AND)
WAS ATTACHED TO HIS STATEMENT.

Mawddach Crescent.
Status of P.R.O.W. Claimed.

As one who was born in Barmouth Junction, now Morfa Mawddach, I was a regular user of the footpath in question until I left the area in 1960. As children we spent many hours playing on the obstacle course left behind by the marine training camp at the crescent. The footpath provides direct access for those resident in Arthog village who use it for cycling, walking or work in Barmouth. It avoids having to use the A493, now a much busier road, for 1 mile to Barmouth Junction.

Sometime in the 1960's a sign was erected at the eastern end of the crescent directing the footpath towards the rear of the crescent. To my knowledge- [I stand to be corrected on this point-] the inhabitants of Arthog were not informed of this. Indeed not many were aware that the footpath behind the crescent even existed. There was a delivery track used by tradesmen which I often used when doing holiday work with the local bakery. I had to consult the 1899 revised 1938 OS map sheet SH61. It clearly shows both footpaths in front and behind the crescent.

Some years ago I remember discussing with the late Miss Dorothy Roberts, the then owner of Fegla Fawr, how fortunate we were to have been brought up in such a place. She told me that it had been designated as a "place of natural beauty" and thus was limited as to what she could do to the land. The footpath at the back of the crescent hardly does justice to the natural beauty.

I regularly go back home. A visit to the crescent is the first place on the list. My sons have been introduced to my old haunts and I hope to be able to do the same to my grandsons. It is important that the footpath from Arthog village to the south end of Barmouth bridge, passing in front of the crescent next to the sea wall, shall be used by all to fully appreciate the natural beauty of the place. From memory this footpath is at least 6 to 8 metres from the front garden boundary fence of the crescent.

THIS PHOTOGRAPH WAS PROVIDED BY THE TOWN OFFICE OF
AND WAS AT FIRST IN HIS POSSESSION



Gwybodaeth ychwanegol parthed y Llwybr Cyhoeddus o flaen y 'Crescent' yng nghymuned Arthog.

- Bum yn byw ym Mronfegla rhwng 1958 a 1971ac rwyf yn gyfarwydd iawn â'r ardal.
- Ar ôl symud o Bronfegla, bum yn ymwelydd cyson a rheolaidd â'r ardal gan i mi gadw fy nghyfeillgarwch gyda ffrindiau oedd yn arfer byw yn y Crescent ac hefyd i gerdded o gwmpas bryn y Fegla a draw am y Bermo.
- Defnyddiwyd y Llwybr yn gyson gan ystod eang o bobl oedd yn cynnwys pobl leol yn cerdded neu seiclo draw am y Bermo a phobl o bob man oedd yn ei ddefnyddio at ddibenion hamdden.
- Ar lefel bersonol, roeddwn yn ei ddefnyddio am y rhesymau yn y pwynt uchod, i ymweld â ffrindiau ac i gael mynediad at yr aber er mwyn pysgota.
- Bu trigolion y Crescent yn ddigon bodlon gyda'r drefn oedd yn arfer bodoli, sef bod rhwydd hynt i bobl gerdded o flaen y rhesdai heb unrhyw rwystr. Credaf mai gyda dylanwad un o'r trigolion a symudodd i'r Crescent wnaeth pethau newid a chreu'r rhwystrau gyda'r giatiau a'r arwyddion.
- Credaf y dylid adfer y Llwybr er mwynhad tawel y cyhoedd o'r ardal arbennig hon. Mae'r golygfeydd yn rhai heb eu hail ac yn rhai y byddwn i'n dymuno ei rannu ac eraill.


Huw Edwards

8fed Awst, 2014

Additional information regarding the Public Footpath in front of the 'Crescent' in the community of Arthog.

- I lived in Bronfegla between 1958 and 1971 and I am very familiar with the area.
- After moving from Bronfegla, I visited the area regularly as my friendship with friends who used to live in the Crescent continued and also to walk around *Bryn y Fegla* and on to Barmouth.
- The path was used regularly by a wide range of people which included local people walking or cycling towards Barmouth and people from all over who would use it for leisure purposes.
- On a personal level, I used it for the reasons noted in the above point, to visit friends and to access the estuary for fishing.
- The residents of the Crescent were happy enough with how things used to happen, that is that people were free to walk in front of the terraced houses without any obstacle. I believe that it was due to the influence of one of the residents who moved to the Crescent that things changed and creating the barriers with the gates and signs.
- I believe that the path should be reinstated for the public's quiet enjoyment of this special area. The view is second to none and one that I would wish to share with others.

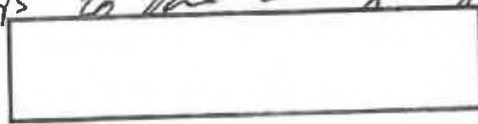
Huw Edwards

8 August, 2014

ATTACHMENT: Mauddech Crescent Footpaths

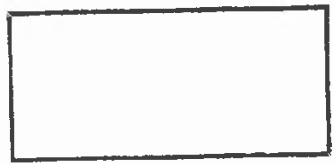
My Sister Glengys White used the path daily cycling from Arthog to work in William George, Solicitor in Barmouth, from 1955 to 1960

Also most people from Arthog used this pathway to Barmouth routinely, without hindrance and on some occasions offered 'tea' & 'talk' as fellow residents of the Arthog community. Along with ^{many} visitors to the area.



20/8/2014

P.S. We walk and cycle this path less now because of the risk of unpleasantness that this attempt to block what was once a pleasant ^{pathway} and peaceful area ~~has~~ has been spoilt.



DATGANIAD GAN - COLIN WHITE

STATEMENT PREPARED BY -

Tud. 55

COLIN WHITE

Statement by Roger David Cashmore in support of Claim for P.R.O.W at Mawddach Crescent.

I first walked the path in front of the Mawddach Crescent houses in August 1957. I was an 11 year old holidaying in Barmouth with parents. We followed the route from Barmouth to Arthog set out in a Ward Lock Red Guide (copy attached) although we sometimes took a short cut from the south end of Barmouth Bridge to Mawddach Crescent when low tide made that possible. We walked this route every year up to and including 1963 not only to appreciate the views but also because my mother was fascinated with the gardens at Arthog Terrace on the A493 which, in those days, were beautiful.

I returned alone in 1966 and again walked in front of Mawddach Crescent twice; once to climb Cader Idris from Barmouth and again when I walked the disused railway line from Arthog to Penmaenpool (long before the Mawddach Trail was established).

I continued to visit Barmouth regularly during the 1970's and 1980's and often walked the route in front of Mawddach Crescent. Between July 1993 and July 1999 I spent a week in Barmouth every year for hill walking. On arrival in Barmouth I would take an evening walk over the bridge, then in front of Mawddach Crescent to the site of Arthog station returning along the Mawddach Trail.

At no time in the 43 years of using the route in front of Mawddach Crescent did I receive any challenge. In fact, the opposite often occurred and I chatted amicably with residents of the Crescent.

In 2005, having by then relocated to live in Dolgellau, I attempted to walk the route again but found it barricaded and notices describing it as 'Private Property' and a 'Private Road' had been erected. In addition official signs had been erected at each end of the Crescent directing walkers around the back of the houses which path was partially obstructed with wheelie bins, recycling boxes, boats and builders refuse. I was saddened that a traditional heritage path had been closed to public use.

Photographs which I took of the western end of Mawddach Crescent in 1994 and 1996 show the route free of obstructions. They also show that, at that stage, (as far as I can see) there was no 'Public Footpath / Llwybr Cyhoeddus' sign at the western end diverting walkers around the rear of the houses.



02/09/2014.

PROVIDED BY - ROGER DAVID CASHMORE (WARD LOCK RED GUIDE)

ARTHOG

The hamlet of Tal-y-Llyn, at the far end of the lake, is 10 miles from Dolgelley. Three miles farther is Abergynolwyn, connected with Towyn by the narrow gauge railway.

By extending the walk 2½ miles beyond Abergynolwyn, the Dolgoch Waterfalls, described in the Towyn chapter (see p. 74), can be included.

The Torrent Walk, Dolgelley, may also be included without materially increasing the distance, if, on leaving the glen, as directed in connection with Dolgelley, a turn to the left is made on regaining the road. From the top of the Torrent Walk the distance to Tal-y-Llyn is only 7 miles.

ARTHOG

Arthog is a hamlet on a spur of Cader Idris, about 2½ miles from Barmouth. It may be reached (1) by rail to Arthog station; (2) by boat; (3) on foot. Cross the bridge to Barmouth Junction signal-box and pass through a small gate to a row of red-brick houses. Continue past these and turn right. A path, beyond a wicket gate some 120 yards on the right, leads straight to Arthog over a level crossing.

From the Bridge walkers can also continue along the path beside the railway to the Junction and beyond. After passing through the station the path is to the right of the line. The way then leads straight on to Fairbourne; or a path through a gate on the left, near the end of a terrace of houses, leads along a field path to the main road for Arthog.

(4) by car, via Penmaenpool toll bridge and then turning sharp right on leaving the station yard.

The views of mountain, moor and sea are delightful; and in late summer the gardens in the village are a riot of colour.

Walks from Arthog

To the Arthog Falls, in the grounds of *Arthog Hall*, a castellated house, charmingly situated on the hillside, half a mile from Arthog station, or about 1½ miles from Barmouth Junction. The grounds command lovely views. Except in times of drought, the falls are worth a visit. Tickets of admission can be obtained at the Hall (*tea-garden*). Near the falls a path through Arthog Hall grounds leads to an old fort, the view from which is good, though it involves a rather steep climb.

CADER IDRIS

To Penmaenpool (*George*), at the head of the estuary of the Mawddach, 4½ miles by the delightful highroad.

Penmaenpool can also be reached by boat from Barmouth—a lovely trip.

To the Crogenen Lakes (Llynau Crogenen), about 800 feet above the sea. Opposite Arthog Church a short steep path leads into the road behind the mansion of Tyn-y-Coed. On turning to the right a gate on the left is shortly seen. The road itself leads straight on to Arthog Falls, but passing through the gate just mentioned the way leads up past a small farmhouse on the left, bears round towards the right, past a second farmhouse on the left, and winds upwards to Crogenen Lakes, 1½ miles from Arthog station.

An alternative route. On getting into the highroad from Arthog station turn to the right, and near Arthog Terrace turn up the road "To Cader Idris," by a little blue-painted cottage. It is at first rather steep, and passes through a wood. Shortly after getting into the open, there goes off to the right a mountain road which leads into the Ffordd Ddu or Old Towyn Road. But keep straight on to a stream crossed by an ancient stone crossing. On the other side of the stream are the scanty remains of *Llys Bradwen*, reputed to have been the residence of Ednowain of Bradwen, the head of the "superstitious fifteen tribes of Wales."

About 200 or 300 yards east of Llys Bradwen are the remains of an old stone circle. On the other side of the wall near these stones is a trackway, from which, over the intervening hill, the Crogenen Lakes may be reached, or, by going south along the trackway, the Ffordd Ddu or Old Towyn Road. By following this to the left for a couple of miles, the head of the Abergwynant Valley is reached, and thence Penmaenpool station. This round from station to station is about 8 miles.

CADER IDRIS

There are many stories of Cader Idris, but nearly all are concerned with the people or other beings who lived there rather than the mountain itself.

The name *Cader Idris*, literally translated would mean Chair (or Seat) of Idris (Arthur). Idris is described as a giant, but it is reasonably certain that this is more a measure of the man's mind than a description of his physical stature. He is sometimes connected with Arthur of the Round Table, but it seems more probable that this mountainous region was at some distant date the abode of a remarkably wise and enlightened man who, only in more recent times, has been confused with the Arthurian Legend. The word "Seat" almost certainly implies a place of abode rather than an actual chair, and the attempt to identify the place near the summit where the giant used to sit is to misunderstand the type of legend which centres around this mountain. This mistake was made by Mrs. Hemans in her poem, now perhaps happy in obscurity, but valuable in that it records the story that to sleep on Cader Idris is to awake either a madman or a bard.

The belief in the existence of elves or fairies in the caves of Cader Idris is still current. They are always good spirits, in spite of the mountain being such a grim and inhospitable place.

GAN - ROGER DAVID CASHMORE (WARD LOCK RED GUIDE)

LLUNIAU GAN - ROGER DAVID CASHMORE
PHOTOGRAPHS PROVIDED BY - ROGER DAVID CASHMORE
GORFFENNAF 1994
JULY 1994 - -



GORFFENNAF 1996 - -
JULY 1996 - -



APPLICATION FOR MODIFICATION ORDER
WILDLIFE AND COUNTRYSIDE ACT 1981

Claim for a Public Right of Way (P.R.O.W.)
Statement of Evidence to Support the Application

Claimant: CATRIN THOMAS (Ms/Mrs/Miss/Ms)*
Address:

Telephone no: Work: Home:

Status of P.R.O.W. Claimed: FOOTPATH / BRIDLEWAY / BYWAY *

(N.B. Throughout this form, P.R.O.W. is used to indicate a claimed Right of Way which may be any of those mentioned above)

Notes: The information which you supply on this proforma together with any additional information attached could be used as evidence in a Court of Law or at a Public Inquiry and you are advised of the need to ensure its accuracy. It will also be made available to the landowner and/or other interested persons and will be analysed by Gwynedd Council using electronic data processing equipment.

DESCRIBE ROUTE OF P.R.O.W. CLAIMED (note the location of and describe any gates or stiles on the route; a plan should be provided to illustrate the situation) PLAN PROVIDED BY HUW ROBERTS

From the late 1960's until early 1980's I used to walk regularly along the front of the Manddach Crescent, Arthog on my way to Barmouth with my family often stopping to chat to the residents. Not once did anyone try and stop us, on the contrary, while my mother stopped and P.T.O.

Community in which P.R.O.W. is located: ARTHOG

Period over which you have used the path: from 1960's to 2014

Frequency of Use: DAILY (WEEKLY) (MONTHLY) YEARLY *

Weekly in the 1960's + 70's
Monthly from there on.

chatted with Mrs Hyna Hughes, both Misses (or Miss Haelward, Miss Stubbs, Miss M. Evans, and Mrs Francis who all lived there at the time, as children used to sit on the wall facing the estuary waiting for my mother. Also on the way back from Barmouth we used to sit on the wall for a rest.

Later on as I got older I used to cycle along the front with friends on our way to Barmouth or to swim in the pool by the Stepping Stones (just before Barmouth bridge).

In the 1990s I walked along this way with my own children and was never challenged or asked not to.

It is very sad that someone has put gates up and signs up to try and stop us walking this way from around 2011.

There was never a gate on Arthog side, but I do remember a gate much further along past the Crescent on Barmouth side with a gap at the side for people to walk through.

We never walked close to the gardens fences but near the wall enjoying the views of the estuary and beyond.

I still walk this way regardless of the gates and signs.

DATGANIAD GAN - CATRIN THOMAS

STATEMENT BY - CATRIN THOMAS.

**ADDENDUM TO STATEMENT OF EVIDENCE
CLAIM FOR A PUBLIC RIGHT OF WAY**

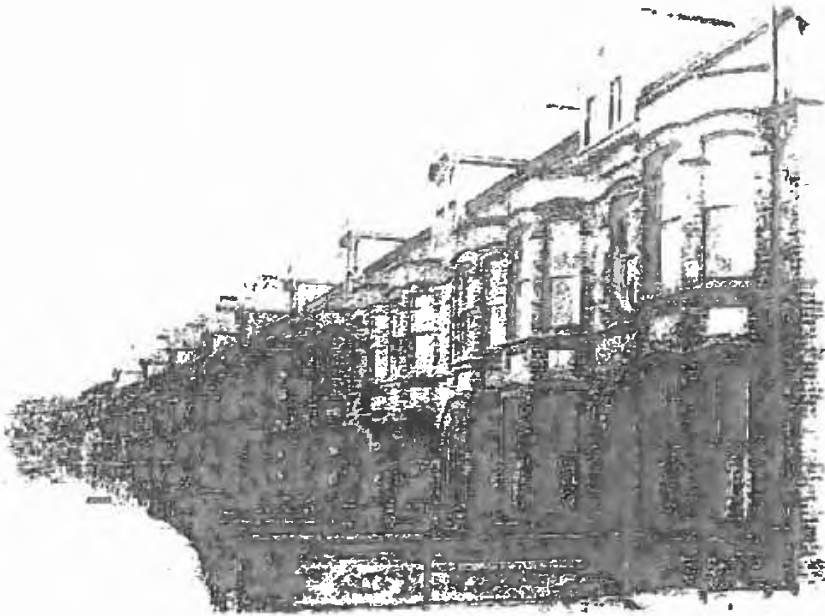
Mawddach Crescent was part of a speculative development by Solomon Andrews, and many of what are now roads and paths around Fegla Fawr were tramways at the time the Crescent was built between 1900 and 1902. At the time of construction, one tramway ran in front of the houses and another behind. The 9 houses in the Crescent had fenced and gated front gardens (and still have them), with a pavement in front and then a wide roadway. I enclose a copy of a 1902 photograph showing these details.

I also enclose another photograph from the GWR publication dated April 1926 entitled 'The Cader Country; how to explore it', which clearly shows the Crescent, road, pavements, and sea wall. As can be seen, the roadway and sea wall extended far beyond the crescent of houses, particularly at the western end, and there are no barriers as there are now.

Finally, the 1:25,000 First Series Ordnance Survey map of Barmouth, compiled from 6 inch sheets last fully revised in 1989-1900, but with partial systematic revision 1938-52, clearly shows a footpath IN FRONT of the houses and an unfenced trackway BEHIND. A copy is enclosed.

I believe that this evidence supports my contention, based on using the path in front of the Crescent for 57 years, that an attempt is being made to exclude the public from a pathway that has been in use for more than a century. To argue that there is now a good, well maintained footpath behind the houses, and that this justifies the attempted land grab in front of the properties, ignores the fact that in the winter months in particular, that area can be a quagmire – a fact not helped by its use by lorries emptying the bins and recycling containers.

Kevin Taylor
11th September 2014

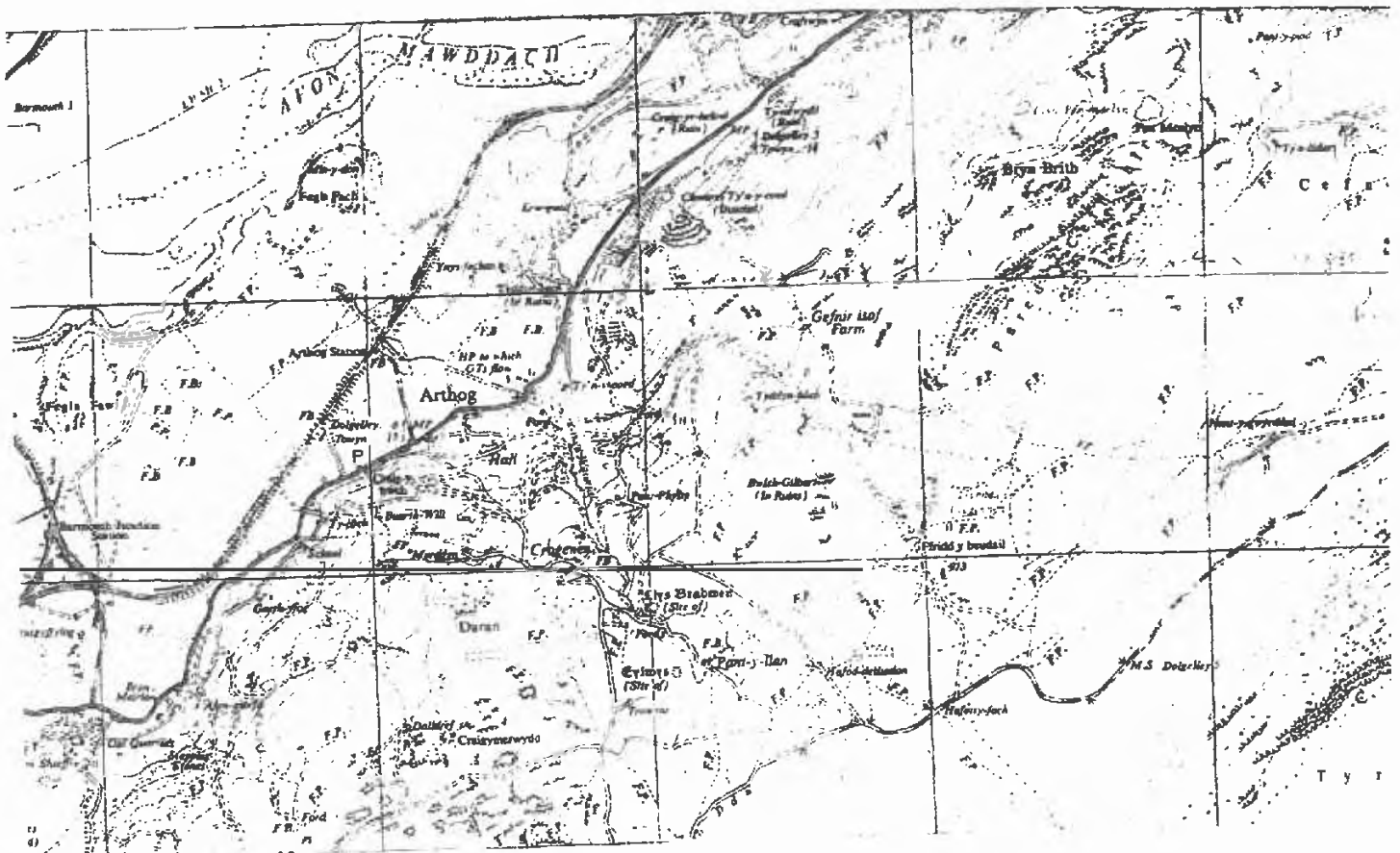


The impressive estuary front terrace 'Mawddach Crescent' still under construction in 1902, with the first house already occupied, the terrace being completed in September of that year. This was the only part of the proposed development on the estuary front to be completed.

Collection. : John F.Andrews

Llanbedrog Tramway. By mid August the refreshment room was opened for business and Andrews started conveying passengers from Barmouth Junction to the sandy bay where he was yet to build Mawddach Crescent; no doubt to attract potential clients for same. Preparations started immediately for Mawddach Crescent and a sea wall was built across the mouth of the sandy bay, the land behind being filled in with a vast amount of quarry waste from Tyddyn

their rails to be cut to form a proper crossing. A crossover was thus formed without cutting the main line rails and the wagons were literally just humped over them by brute force on temporary rails. This practice did not last very long as the continuous jolting resulted in damage to the wheel bearings, so a new method was devised. A standard gauge trolley was built, the platform of which was low slung just to clear the main line rails, on which tramway rails were fixed, thus





Photo

ARTHOG AND CADER IDRIS.

[G.W.R.]

in, ues i yn gyfarwydd ar Mawraeth Crescent yn
y saith degau cynnar pan gyfarfu fi a'm gŵr. Roedd ef
wedi gwaria blyneddodd cynnar o'i blentynod a yn Rhif 3
Byddem yn cerdded yno'n aml, ac yna gyda'r plant ac
yn fwy diweddar yw i'w rhannu. Mchafwynt y daith fydd
eistedd ar y wâl a chael 'picnic' a'r plant wrth ei
bodd yn mynd lawr y steps a chwarae ar lan y
tŷ.

Cafodd y gŵr lawdriniaeth ar ei benhyniau ddiwy
fynedd yn ôl ac felly nid oeddem yn medru cerdded
ymhell iawn. Gan ei fod tipyn yn well yn awr
dyma ni'n penderfynu bythefnos yn ôl i fynd am
dro i'r 'Crescent' - pario'r cor yn Bermo, croesi'r bont
a dilyn y llwybr ar hyd yr aber. Fe gawsom
tipyn o sioc o weld y newidiadau ers i ni fod
yno dan blynedd yn ôl. Giatiau a ffensi's yn
shyngto'n mynediad ac arnyddon bygythiol.
'Roedd lamtiau wedi eu creu ar hyd y wâl
nad oeddynt yno ynt, a byrddau a chadeiriau
wedi eu gosod o flaen y tai i ddangos eu
bod wedi hawtio'r tŷ yma a oedd ynt yn
ddaeon galed ac yn agored i bawb i gerdded.
Roedd arnydd yn ein cyferio heibio cefn y tai
ond nid oeddem erioed wedi mynd y ffordd
ynny ac aethom drwy'r giat a heibio ffynnt
y tai i gael mynhtau yr olygfa fendigedig yma
- chael seibiant ar ben y wâl. Daeth gŵr allan o
m o'r tai, 'roedd ef ar nythiau yno. Mae'r rhes
ellach gyda dem ond un yn cael ei fwy ynddo'n
darhaol.

Mae'n amlwg fod perchnogion y tai yma am

gadw pawb allan a gwithod yr hawl sydd
wedi bodoli erioed i mi gerdded a mynhan
am trefdadaeth. Mae'n rhann o'n etifeddiaeth ac
mae'n rhaid i mi ei gadw yn agored i
bawb i'w fynhau.

DATGANIAD WEDI EI BARATOI GAN
DOROTHY JONES.

STATEMENT PREPARED BY.

DOROTHY JONES.

I became familiar with Mawddach Crescent in the early seventies when I met my husband. He had spent the early years of his childhood in No. 3. We would walk there often, and then with the children and more recently with the grandchildren. The highlight of the trip was sitting on the wall and having a picnic and the children would love going down the steps to play on the banks of the water.

My husband had surgery on his knees two years ago and therefore we could not walk very far. As he is now much better, we decided to go for a walk to the Crescent a fortnight ago – park the car in Barmouth, cross the bridge and follow the path along the estuary. We had quite a shock to see the changes since we were last there three years ago. Gates and fences preventing access and threatening signs.

Lawns had been created along the wall which weren't there previously, and tables and chairs set in front of the houses to show that they had claimed this land which was previously hard ground and open for everyone to walk on.

A sign directed us past the back of the houses but we had never gone that way and we went through the gate and past the front of the houses to be able to enjoy this excellent view – and have a rest on the wall. A man came out of one of the houses; he was on holiday there. By now, only one of the houses has someone living there permanently.

It is obvious that the owners of these houses want to keep everyone out and deny the right which has always existed for us to walk and enjoy our heritage. It is part of our heritage and we must keep it open for everyone to enjoy.

STATEMENT PREPARED BY:

DOROTHY JONES

In the early 1950's I lived as a child in No 3 Mawddach Crescent Arthog.

We moved as a family to Aberoch but we often returned to the crescent either on day trips or staying for up to 2 weeks in No 2. in the remaining 1950's and early 1960's.

I clearly remember that the public had full access to the roadway in front of the houses. This was by foot or by vehicle.

This entire frontage from the front garden fences up to the sea wall was entirely metalled with tarmacadam. This was a roadway and three of the attached photographs illustrate this.

As a child I remember families would stop and have their picnics on the sea wall and passers by were always welcomed by the residents of the crescent. This full public access was also used by fishermen.

I also remember the Army would often drive down the roadway with lorries and line up cannons down the length of the road during training exercises.

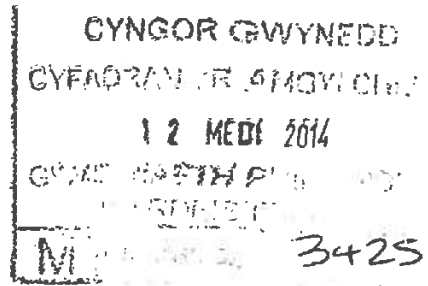
I have used this route for walking for 65 years and in the 1970's onwards with my wife, children and grandchildren.

As a Gwynedd resident I feel it is

essential that this access is not denied
from present established users, the general
public and future generations.

John Ivat Howard Jones

31/8/14.



D.Coleman Esq.
 The Rights of Way Officer.
 Gwynedd Council.
 Cae Penarlag
 Dolgellau

Dear Mr.Coleman,

I'm sorry, but I forgot to fill in the official form you sent me for the Crescent
 Arthog matter, which I now do so and send to be included with my letter I brought you two days ago.

I also include a letter from the Daily Post recently which was also sent and printed
 in today's edition of the Cambrian News.

I do hope this all arrives in time for inclusion and please don't bother to
 acknowledge this letter,

yours etc,

and thanking you for all the care and interest you have taken in this matter,

W.A.Pritchard.

DAILY POST 9/9/2014

GAN / FROM - WA PRITCHARD

We will keep a welcome in hillside

RELATING to the bid for the riverside promenade at the Arthog Mawddach crescent to be reopened (DP Aug 20) I was for nine months a tenant at No.1 named "Heddwch" (Peace) there in 2000/01.

My landlady the late Marian Evans was a kindly lady. I was acquainted with all the owners; never hearing of any problem with the walkers who came by.

They could not walk through the gardens, which were well fenced.

Today the "Road closed" owners do not share with visitors, the peace and outstanding beauty of the river and mountains, which the residents have all the time.

In contrast, the getting-behind path at the rear, blocks out the wonderful experience.

That path is rough and up against the back fence, with the rubbish and recycling bins etc. Taking all things into account, will we keep a progressive welcome at the riverside, as well as the one in the hillside?

David Sheringham, Fairbourne

re. P.R.O.W. Mawddach Crescent
Arthlog LL39 1BJ

Having recently heard that the area in front of the houses that comprise Mawddach Crescent is in dispute regarding public access, I feel compelled to write + add my point of view to the discussion.

I spent part of my early childhood residing with my family at No. 3 Mawddach Crescent in the 1950's + have very happy memories of it.

The beauty of the surrounding area was enjoyed by so many-walkers, fishermen + families, - who we, as residents were always happy to welcome. These "passers by" would stop + chat, + make quite an isolated life more interesting.

I have re-visited the area on several occasions in the past with friends + family + would certainly be very unhappy at being denied access to an area of such natural beauty, which should be shared by locals + holiday makers alike.

I get the impression that most of the houses are now "holiday homes" anyway + therefore, denying access seems to me a very selfish attitude by those not endemic to the area.

yours sincerely

Tued 7/11/10
STATEMENT PREPARED BY: JANE HOLLGH.

23rd February 2015.

We bought a house in FAIRBOURNE in 1968. WE still own it.

Our children were aged 2, 3 and 5. The children and I would spend most of the school holidays at Fairbourne, and my husband would join us for weekends and the long summer holiday

When the children were very young we planned flat walks with lots of interest! We would drive to MORFA MAWDDACH station, walk round Fegla FAVOR, across the front of the Ensisent, onto the road and back to the car. (I remember the station when it had a waiting room and a well-stocked bar!).

My husband died in 1996, and my visits have been less frequent. However my children regularly spend time at Fairbourne and so do my grandchildren.

I remember a gate being put up but I thought it was to keep the sheep out ~~to~~ of the area in front of the houses to reduce the amount of sheep droppings.

We always ignored the Public footpath sign.

DATGANIAD WEDI EI BARATOI GAN -

ZILPHA A. REED.

Tud. 72 STATEMENT PROVIDED BY :-

ZILPHA A REED

10/1/15

TYSTIOLAETH YCFUANEGOL -
LWYBYR CYBADDUS Y "CRESCENT"
ARTHOG.

Dim yn byw o 1958 hyd 1965 yn Bronfegla, Arthog,
tŷ preifat yr agos iawn at gefn rhos tai y
"Crescent" yn ardal Morfa Mawddach.
Rodd y ffordd rhwyg y "Crescent" a'r ofor
Fawddach yn un llydan, braf gyda golygfa
odidog at yr ofor a Berrow. Yn fy nghyfrwr i
roedd sawl artist yn foentio lleunidwr i'r
olygfa o flaen y "Crescent". Yn blant ac yn
bobl ifanc byddem yn aedded a seido o flaen
y "Crescent" yn deolaid, gan fymhellu'r
angylchedd Rodd. Ni fu unrhyw gwynnau gan
drigolion y tai. Yn oedd bocys post ar un pen
y lwybyr lle'i oforwm bostio'n llythyrnau.

~~o~~ Byddai'r llybyr yn ein hamain c'raw at
Bont y Berro, lle croesera i Berro ei hun.

Byddan i a fy mrodyr yn defnyddio llybyr y
Crescent o leiaf unwaith yn wythnos - mwy
weithiau yn yr haf.

Byddai can'r llybyr yn llyst ddifetna'r
dam hun o lan yr afon, ac yn dinistrio'r
dadol fach hon i ddristiaid a thri goliau
llea fel ei gilydd.

Yn gywir,

XFAN ROBERTS

ADDITIONAL EVIDENCE –

PUBLIC FOOTPATH AT THE 'CRESCENT', ARTHOG

I lived in Bronfegla, Arthog from 1958 to 1965, a private house very close the rear of the 'Crescent' terraced houses in the Morfa Mawddach area.

The road between the 'Crescent' and the river Mawddach was a wide, nice one with excellent views towards the river and Barmouth. In my time, many artists would paint pictures of the view in front of the 'Crescent'. As children and young people, we would walk and cycle in front of the 'Crescent' regularly, enjoying the beautiful scenery. We never had any complaints from the residents of the houses. There was a post box on one end of the path where we used to post our letters. The path would lead us to Barmouth Bridge, where we would cross to Barmouth itself.

My brothers and I would use the Crescent path at least once a week – more sometimes in the summer.

Closing the path would completely ruin this part of the riverbank, and would destroy this little area for tourists and local residents alike.

Yours truly

DYFAN ROBERTS

ATODIAD 6 / APPENDIX 6

Senior Officer Mr Euryrn Williams,
Public Rights of Way Office
Gwynedd Council,
County Hal
Caernarfon
Gwynedd

25th November 2017

Dear Mr Williams,

Footpath in Front of Mawddach Crescent, Barmouth Junction.

I believe that you are dealing with the problem being caused by residents of Mawddach Crescent who are trying to close off the path in front of this terrace of houses. Please let me know if it is someone else who is dealing with this because I think this is a very important matter. I lived in No. 1 Mawddach Crescent for 10 years from 1990 until 2000 and so I know exactly what the position was at that time, and before that for that matter.

So that you know my history, I moved to this area from the West Midlands in 1964 when I was 15 years of age and have never left. Ever since I came here I have been walking the estuary and occasionally I went fishing on the banks of Mawddach estuary and sometimes I got to the shoreline by using the access and steps in the sea wall in front of the Mawddach Crescent. There were other fishermen who did the same. Whenever I walked along the road in front of the Crescent or fished off the sea wall in front of the houses, I was never challenged by anyone for using that path. Lots of people used the path and nobody used the track behind the terrace.

That was the situation when I went to live at No. 1 Mawddach Crescent in 1990. I rented the ground floor flat from Miss Marian Evans and so was conscious of people walking past. There were cyclists and walkers passing through every day and it was very popular in the tourist season especially from Easter until the end of the school summer holidays. Some people would stop and sit on the sea wall for a while to look at the view. No one caused any problem and no resident ever suggested to them that they couldn't.

In the late 1990's several years after I came to live in the crescent, a resident in one of the other houses knocked on my door and asked me if I would sign a petition to try to close off the path in front of the Crescent to the public. I was quite cross with this and I said that people in this area have always been very welcoming to incomers but what upsets them is people coming to live in the area and trying to change things that local people have been doing for generations. Everybody who had bought a house in the Crescent knew what the position was before they bought. That resident's view was that because it was a private road and there were signs to say so, the residents should have the right to close it off to the public and to have it just for residents. I said that even I as an incomer had been using the path in front of the houses for 25 years before I came to live in the Crescent and the only reason that there were private signs at the eastern end was to try to stop tourists in their cars from driving through looking for a circular route or wanting somewhere to park. Anyway, I refused to sign the petition and said that I would object to any attempt to close off the path.

I think many others would have said the same and the petition came to nothing. I lived in the Crescent for 2 or 3 years after that and I left in 2000 and rented the cottage at Bryn Celyn which is just to the east of the Crescent for about 12 months. Nothing was done to put fences or gates up while I lived there nor while I was at Bryn Celyn. Sometime afterwards the residents installed a cattle grid and gates roughly opposite No. 8, the end house and a gate and fence at the other end opposite No. 1 but this was just to keep Mrs. Dorothy Roberts farm stock from wandering into the area. Sheep had been wandering in sometimes and if anyone had their front gates open they would get into the gardens and eat the plants. Signs went up on the gates to show that the road between the gates was a private road, but I was pleased that there was no attempt to stop the walkers and cyclists from using the path.

A few years later when I had left Barmouth Junction to live in Friog, I drove over to the Mawddach Crescent to fish and I parked in the area just west of the Crescent. When I was leaving, a resident of the terrace who was not someone I knew from the time I lived there, came over to the car and told me that I had no right to park there. He said his name was Mr. Bath and he owned No.1 the Crescent. I told him that I used to live in that house and he had no business telling people not to park where I did. By that time, signs had been put on the gates to try to send the public onto the path at the back of the houses but these didn't say that they couldn't walk the front route and everybody exercised their historical rights to use the path and just went through the gates. In 2015 the residents started to lock the gate at the Barmouth end but apparently on health and safety grounds because the wooden post holding the top hinge was rotted away. But the gate isn't always locked.

I hope the County Council will make sure that the path is registered so that all of the public can use it and not just those who can climb over the gate. Please acknowledge this letter and confirm that it has got to the right person.

Yours sincerely,

Jim Aston.

13 DEC 2017

Dear Mr Williams,

5.12.2017

I have picked up from chatting to people that there is still a problem with the path in front of Mawddach Crescent which one of the new owners tried to close off a few years ago. I thought this was now resolved because I know this person sold his house about two years ago and moved away. I've now heard that other residents are trying to close the path and are saying that there have been signs there for a long time to stop people using the path. That's just not true and I should know because I lived in one of the houses for 3 years in the early 1970's. Someone suggested to me that I should write to the Council to tell them and I've just been given your address. Would you please let me know that you have received my letter.

When I lived in the Crescent I had a hairdressing salon in Fairbourne. The Crescent was a lovely place to live but I moved out after three years to be a bit closer to the salon. There were always lots of people using the path in front of the terrace to walk the estuary and also people walking or cycling to Barmouth to shop. No one would dream of going round the back of the houses and why would they when it was obvious that the best path was at the front. Barmouth was a very important centre for people in Arthog and Barmouth Junction and it also was for me. A hairdressing salon uses a lot of towels and the only laundrette available was in Barmouth. And so at least twice a week I would take the used towels on my bike from the Crescent over the embankment to Barmouth bridge to get them cleaned.

There were never any signs to try to stop people from walking the Crescent path until that man bought one of the houses and at some point he put up signs to ask people to walk round the back. They shouldn't have been put up but most people took no notice of them. Eventually he started to challenge people who tried to walk through and I know that lots of people were intimidated by that and stopped walking there, but a lot of people carried on.

The only sign was one that said 'Private Road' near the post box. To be honest, I never saw that but it was there to try to stop people driving in, which they did all the time especially when Summer visitors came. If I didn't see it, I expect that drivers didn't either so that didn't work. The owners of the houses who are trying to close the path now should have to explain why there were no signs at the Barmouth end if people weren't supposed to walk through because hundreds of locals and visitors from Barmouth have always walked that path.

I do hope that you will not let the owners take away the rights of everybody else by allowing them to close the path.

Yours sincerely,

DATGANIAD GAN: LYNN WALFORD.

STATAMENNT BY: LYNN WALFORD.

Tud. 78

Ynglyn a Mawddach Crescent, Arthog

Er sylw Mr Euryn Williams.
Adran Llwybrau Cyhoeddus.
Cyngor Sir Gwynedd.
Shirehall
Caernarfon
Gwynedd

27fed Rhagfyr 2017

Annwyl Mr Williams,

Yr wyf yn ysgrifennu atoch gan fy mod wedi cael fy'n holi am y gwaith a ymgymerais i ddrigolion Mawddach Crescent yn Arthog sawl blwyddyn yn ôl. Nid yw fy ngwaith papur yn ymwneud â'r adeiladwaith hwnnw bellach yn bodoli ac felly ni allaf fod yn sicr pa flwyddyn y cyflawnwyd y gwaith.

R'wyf yn medru disgrifio i chwi beth oedd diben y gwaith a beth a adeiladais ar eu cyfer. Roedd y perchenogwyr yn cael eu cythryblu gan stoc fferm yn crwydro i'r ffordd o flaen y teras ac weithiau roedd y rhain yn mynd i fewn i'r gerddi. Roeddynt hefyd eisiau gwneud y ffordd o flaen y tai yn llai deniadol i ymwelwyr i ddreifio i mewn a pharcio yno, ond roeddynt eisiau mynediad rhwydd i'w ceir eu hunain heb orfod agor giat. Fe'i gwnaed yn glir hefyd nad oeddynt am rwystro cerddwyr rhag mynd heibio ac felly roedd angen hwyluso'r rhain.

Yr ateb oedd i osod ffens ar yr ochr ddwyreiniol i'r teras ond i greu grid gwartheg a giât i gerddwyr yn y ffens honno. Ar yr ochr orllewinol, gofynnwyd i mi osod giât cae wedi ei galfaneiddio gyda mesh i atal defaid, gyda ffens bob ochr i'r giât yn estynnu hyd at y clawdd llanw. Ni ofynnwyd i mi godi unrhyw arwyddion ar y naill ochr neu'r llall.

Tra imi ymgymeryd a'r gwaith roedd pobl yn wastad yn cerdded trwodd. Byddai rhai ohonynt yn cymeryd diddordeb yn yr hyn a oedd yn cael ei adeiladu a dywedais wrth y rhai a oedd yn pryderu nad oedd unrhyw fwriad i atal pobl rhag cerdded trwodd.

Rwy'n obeithiol fod hyn o gymorth i chwi yn eich ystyriaeth.

Yr eiddoch yn gywir,

John Thomas.

Cyfieithiad / Translation

RE: Mawddach Crescent, Arthog

FAO Mr Euryr Williams.
Public Footpaths Department.
Gwynedd County Council
Shirehall Street
Caernarfon
Gwynedd

27 December 2017

Dear Mr Williams,

I am writing to you as I have been asked about the work I carried out for the residents of Mawddach Crescent in Arthog many years ago. The paperwork I had regarding that construction work does not exist anymore and I cannot be certain in which year the work was undertaken.

I can describe to you what the purpose of the work was and what I built for them. The owners were being bothered by farm stock venturing into the road in front of the terrace and sometimes the animals wandered into the gardens. They also wanted to make the road in front of the houses less attractive to tourists driving in and parking there, but they wanted easy access for their own vehicles without having to open a gate. They clearly noted that they did not wish to prevent pedestrians from going past and so they needed to be facilitated.

The solution was to install a fence on the eastern side of the terrace but create a cattle grid and a gate for pedestrians within that fence, On the western side, I was asked to install a galvanised field gate with mesh to prevent sheep, with a fence on either side of the gate extending along the embankment. I was not asked to erect any signage on either side.

Whilst I was carrying out the work, people were always walking through. Some of them would take an interest in what was being built and I told those who were concerned that there was no intention to prevent people from walking through.

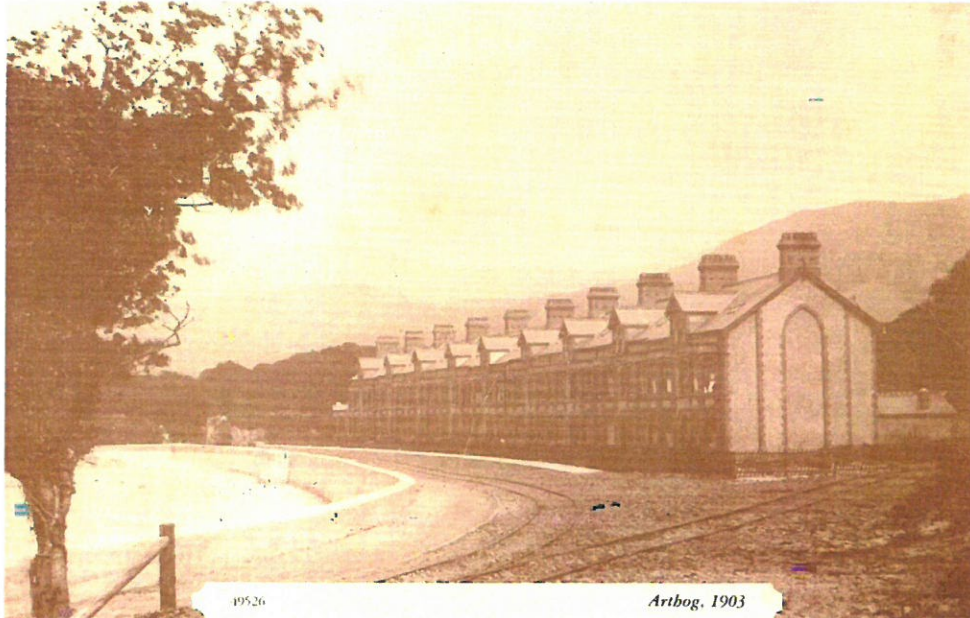
I trust that this will assist you in your considerations.

Yours sincerely,

John Thomas.

Mawddach Crescent Path – History, Gates and Signage.

Mawddach Crescent was built around the turn of the 20th Century by Solomon Andrews a Cardiff based businessman . This photograph shows the terrace of houses in 1903 together with the tramlines, also built by Mr Andrews. Note the presence of a wide footway/cycleway running between the river tidal wall and the tramlines in front of the terrace of houses.



The following extract from Wikipedia provides an explanation as to why this development took place. *“The tramway was built by Solomon Andrews in 1899 as part of his scheme to develop Arthog as a holiday resort. It used the routes of previous tramways which had been constructed from the 1860s as part of quarrying operations.*

The tramway connected Mawddach Crescent to Barmouth Junction railway station and other lines were built to local quarries to provide building material for the terraces of houses built as part of the holiday resort project.

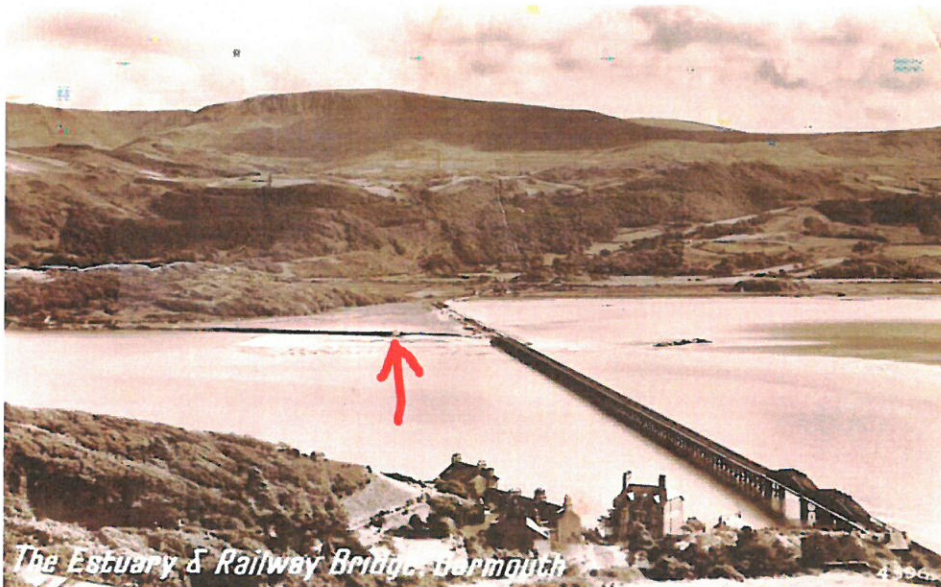
The project failed and after the summer season in 1903 the tramway was closed, never to re-open.”

Ward Lock & Co, a publishing house specialising in tourism guides, produced a “Red Travel Guide” which covered North Wales including Barmouth and the surrounding area. The 11th edition of Ward Lock’s “Barmouth and North Wales (Southern Edition)” published circa 1936/37 describes a suggested walk from Barmouth as follows. *“Walkers after crossing the [Barmouth] Bridge, turn left to a path over an embankment. A couple of hundred yards from the embankment, a terrace of red brick houses comes into view. Continue past the terrace through a gate to a second wicket gate about 120 yards on the right. Through this gate a path leads to Arthog over a level crossing.”* This description can only refer to the route in front of the terrace. This path was first described in Ward Lock’s North Wales Complete Edition dated 1912 which reads *“After crossing the bridge, pedestrians pass over loose sand to a road on the left forming an embankment and from that to a footpath at the foot of the hill. Passing a terrace of modern villas, continue by the path, till a wicket gate on the right marks the path across marshy ground by a level crossing over the railway to a high road.”* In their Red Guide ‘North Wales Southern Section’ 5th Edition, dated 1918/19 the walk uses the following text *“After crossing the bridge, pedestrians can at once go down to a road on the left forming an*

embankment across the sands, and from that pass to a footpath at the foot of the hill. Following the path through a wicket gate clearly indicated, the high road is reached just by Arthog village. Whilst in this edition, the description of the path is less detailed and fails to refer specifically to the Mawddach Crescent, there can be no doubt that the route is exactly that which is referred to in the 2 other publications. It is, therefore, clear that the claimed path appeared repeatedly in the Ward Lock publications for a number of decades (at least 25 years based on the extracts above).

Bernard O'Connor has recently published his book 'Mawddach Crescent, Arthog, North Wales' from which the following is a direct extract "*The views from the Crescent, as any resident or visitor acknowledges, are magnificent. Being only a 15 minute walk from the railway to London made it a popular holiday spot for those who knew about it. Some of the earliest visitors were artists, one of whom was Ward Lever. According to W. A. Norman, a subsequent resident of the terrace, Ward Lever rented No. 7 from about 1930. He also sold [his paintings] to passers by who noticed his paintings in the window or who chatted with him as he painted outside.*" These passers by would have had to pass to the front of the Crescent for this to be the case.

Below is a postcard photograph taken from Barmouth and looking South over Barmouth Bridge. It shows the embankment referred to in these guides commencing at the Southern end of the viaduct and taking an Easterly route. This embankment still exists and is widely used to this day although, by the 1950s, the wooden planks on the former tram bridge (the location of which is shown by the arrow) which carried the road/path (as described in the Ward Lock publications) over an opening in the embankment were beginning to rot away. The iron structure of the bridge was also not being maintained and it is understood that in the early 1950s, the Urban District Council raised their concerns over the condition of this route but little was done by way of redressing these problems. Over the years the bridge rusted away so that this part of the path was then being negotiated over stepping stones, as is the case today.



The photograph, below, believed to date back to the 1950's, and possibly earlier, shows a field gate and pedestrian wicket gate side by side, on the Western approach to the Mawddach Crescent i.e. on the route that Ward Lock's guide described. Note that the wicket gate, which is in the open position, is on the path which leads along the river wall in front of the Mawddach Crescent and note the

absence of any signage which might deter the public from using this path. There were also no signs indicating the presence of a public footpath to the rear of the terrace



The following photograph shows the Eastern approach to the Mawddach Crescent and it is also believed to date back to the 1950's or earlier. Note the similar format (i.e. field and pedestrian gate) to the Western approach although it isn't clear whether the wicket gate is open or missing altogether. There is no evidence of any sign to deter the use of the path. Note the cyclist photographed using the route.



This postcard which dates to the early 1960s shows the Western approach to the terrace. The only change evident on the approach is that the pedestrian/wicket gate is missing.



The following photograph taken from virtually the same point is from the late 1970s and shows the field gate in a state of collapse and the pedestrian gate still not replaced.



As a number of the statements of evidence testify, the path in front of the Mawddach Crescent has been used for several decades for business, commuting, accessing services, and for leisure and tourism purposes. Some of those testifying are able to state that they were able to do so without challenge for in excess of 60 years and one of these is able to testify to her use of the path for over 80 years. Until recent years no signage purporting to designate the path in front of the properties as

unavailable to the public, was erected. If the path was not intended for public use, signage would surely have been present at the gated access points shown in the above photographs.

At some time, possibly in the late 1970s or early 1980s, a public footpath waymark sign was erected at the Western end of the terrace showing the presence of a public footpath to the rear of the terrace. This is believed to have been a general initiative by the County Council to waymark definitive public footpaths and not a specific initiative relating to this path in this location. No signage was introduced to suggest that the path in front of the terrace was unavailable to the public and it is clear from the statements of evidence submitted with this application that the use of the path was unchanged by the introduction of these signs.

In recent years new gates have been erected (believed to have been erected by one or more residents of Mawddach Crescent) and notices posted seeking to deter the public from using this path. The photographs below show the new gates, fences and notices erected by residents on the Western approach. At least one resident has sought to challenge members of the public seeking to use the route.



The following pictures show a similar set of fences gate and notices on the Eastern approach.



Some statements, in response to the question *“Give details of wording of any notices which you know to have existed on the claimed P.R.O.W.”* have referred to the notices erected recently.

Original report compiled by Huw Roberts in July 2014 and subsequently added to and updated.

Current version V3 dated October 2016

Atodiad 8

Enw	Statws	Sylwadau
Maggie Francis	Cyn-breswylydd Mawddach Crescent	<ul style="list-style-type: none"> • Magwyd gŵr Mrs Francis, Mr David Francis yn 3 Mawddach Crescent a chyfarfu Mrs Francis ag ef pan symudodd i Abermaw cyn Y Pasg, 1974. • Roedd ganddi gysylltiadau â'r rhes ers y dyddiad hwnnw nes iddynt werthu'r eiddo yn 2007. • Mae Mrs Francis yn cofio'r arwyddion preifat yn benodol. • Ers iddi ddechrau ei chysylltiad â'r rhes yn oddeutu 1973, ni all Mrs Francis gofio adeg pan nad oedd yr arwyddion yna. • Noda Mrs Francis nad ydyw hi na'i gŵr yn cofio adeg pan nad oedd yr arwydd metel "Private Road" yna ac felly creda fod yr arwydd wedi bod yna ers cyn 1962, pan symudodd ei gŵr i Fawddach Crescent. • O ystyried arferiad ei theulu yng nghyfraith o gadw cofnodion oedd yn ymwneud â'r eiddo, cred Mrs Francis fod yr arwydd metel a'r arwydd wedi'i baentio ar y wal frics yn bodoli pan brynwyd y tŷ yn 1962. • Byddai Mrs Francis yn fodlon mynd ar ei llw mewn Ymchwiliad fod yna arwyddion preifat ar ochr ddwyreiniol y rhes. • Creda Mrs Francis hefyd fod nifer o'r hawlwr yn gyfarwydd â/yn adnabod y bobl sy'n byw yn y rhes. • Mae Mrs Francis yn cwestiynu dilysrwydd y datganiadau a wnaed gan bobl sy'n honni eu bod wedi croesi'r Cob i gyrraedd eu gwaith bob dydd yn Abermaw, oherwydd y llanw. Datgan Mrs Francis fod yr aber yn enwog am fod mor beryglus oherwydd hyn. Dadleua Mrs Francis y gall blerwch gyda'r llanw olygu fod yn rhaid i'r defnyddiwr gerdded pellter sylweddol i osgoi'r Cob. • Mae Mrs Francis wedi darparu Rhybudd Cyhoeddus a gyhoeddwyd yn "Y Dydd" dyddiedig 11.10.1957 gan D.J.Roberts Fegla Fawr, Arthog yn cyhoeddi y byddai'r

		<p>Ilwybr yn cau ar unwaith oherwydd cyflwr peryglus y bont droed ar y clawdd llifogydd o Arthog i Bont Abermaw.</p>
David Francis	Byw yno rhwng 1962 a 2007	<ul style="list-style-type: none"> • Bu Mr Francis yn byw yn y rhes o 1962 hyd 2007. • Noda Mr Francis yn bendant fod yna arwydd preifat wastad wedi bod ar ochr ddwyreiniol y rhes. • Cadarnhaodd Mr Francis fod yna sawl arwydd o amgylch y rhes yn datgan fod y ffordd yn breifat gan gynnwys yr un oedd wedi'i sgrifio ar y wal frics ar ochr ddwyreiniol y rhes, a'i fod yn amlwg iawn. • Mae Mr Francis yn cofio arwydd 'private' wedi'i osod ar yr ochr orllewinol, ac fe ddiflannodd rhyw dro yn ystod y chwedegau hwyr. • Byddai Mr Francis yn fodlon mynychu unrhyw wrandawriad cyhoeddus a thystio i'r uchod.
Richard Griffin	Ffrind cyn-breswlydd, Mr David Francis	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Mr Griffin yn gyfarwydd â'r ardal sy'n amgylchynu Mawddach Crescent ar ôl ymweld â'r lle nifer o weithiau i weld ei ffrind ysgol, David Francis oedd yn byw yn Rhif 3 ers gwanwyn 1963. • Wrth ymweld â Mr Francis, byddai Mr Griffin, gyda'i feic, yn troi i'r chwith ar derfyn Pont Abermaw a theithio lawr y llethr ar y sarn. Byddai Mr Griffin wedyn yn dod oddi ar ei feic ac yn ei gario tros y creigiau i fyny i'r lefel lle'r oedd gweddillion pont y sarn. Byddai Mr Griffin yn gwthio ei feic ar draws hyd yn oed pan oedd y trawstiau pren dal yna ond erbyn 1976, roedd y bont wedi dadfeilio'n ddim ac nid oedd modd ei defnyddio. Ar ben arall y bont, byddai'n rhaid i Mr Griffin gario ei feic i lawr (oddeutu 4 troedfedd) i'r lefel at frig y sarn. Ar ben arall y sarn, byddai'n rhaid i Mr Griffin gario ei feic ar dir anwastad o lefel y sarn hyd at lefel y tir gwastad sy'n arwain at y rhes dai. • Mae Mr Griffin yn cofio fod yna arwydd "PRIVATE" mewn paent gwyn ar rai o'r pileri brics coch a oedd yn amlwg iawn. • Mae Mr Griffin yn cadarnhau fod yr arwydd "PRIVATE" yno heddiw.

		<ul style="list-style-type: none"> • Dywed Mr Griffin fod yr arwydd PRIVATE yn bendant yno yn ystod canol i ddiwedd y chwedegau a dechrau'r saithdegau. • Datgan Mr Griffin fod yr arwydd PRIVATE hwn fwy na thebyg yna ym mhell cyn canol y chwedegau, gan nad oedd yn ymddangos yn newydd nac newydd ei baentio. • O ran yr arwydd preifat honedig ar wyneb y graig, ymddengys mai dim ond brith gof o hyn sydd gan Mr Griffin ond mae'n cofio'r arwydd "PRIVATE" mewn paent gwyn yn dda am ei fod yn sefyll allan. • Ni allai Mr Griffin ddod o hyd i weddillion yr arwydd "PRIVATE" ar y graig heddiw. • Ni wŷr Mr Griffin pryd gafodd yr arwydd metel ei osod ar y wal ond dywed fod y ffotograff yn dangos rhywbeth wedi'i ysgrifennu ar y wal frics o dan yr arwydd metel; mae'n debyg mai'r gair "private" oedd o i gyd-fynd a'r gair "road"; sy'n golygu fod y geiriau o dan yr arwydd wedi cael eu rhoi ar y wal frics cyn i'r arwydd metel gael ei osod. • Datgan Mr Griffin mai'r unig reswm yr oedd yn cerdded ar hyd yr hen dramffordd a'r ffordd o flaen y tai oedd am ei fod yn ymweld â rhywun oedd yn byw yn y tai.
Hannah Cromarty Duncan Cromarty Jean Cromarty	Preswylwyr/perchnogion (1982 - presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Ceir cadarnhad gan yr ymatebwyr fod rhybuddion wedi'u gosod naill ben i'r tai yn 2005 neu 2006 yn datgan: "STOP. PRIVATE PROPERTY. PLEASE USE PUBLIC FOOTPATH TO REAR OF HOUSES. THANK YOU." • Mae'r ymatebwyr yn cofio gweld arwyddion "Private" yna yn y saithdegau pan ddechreuont ymweld â Fegla Fawr. Dywedant hefyd fod tystiolaeth i ddangos fod arwydd "Private Road" yna eisoes a hynny mor gynnar â diwedd y pedwardegau neu'r pumdegau. • Cyfeiria'r ymatebwyr at arwydd "Private Road" ar y wal frics wrth fynedfa'r tai dros y geiriau "PRIVATE ROAD" mewn paent. Wrth ymyl hwn, ceir arwydd sy'n datgan "PRIVATE" mewn llythrennau gwyn mawr sydd wedi pylu. • Mae'r ymatebwyr hefyd yn cofio'r gair "PRIVATE" wedi cael ei baentio â llaw ar wyneb y graig ger y blwch postio yn yr wythdegau.

		<ul style="list-style-type: none"> • Datgan yr ymatebwyr fod perchnogion y tir wedi codi ffensys naill ben i'r rhes dai yn 1999 gyda grid gwartheg yn un pen a giât yn y pen arall. Codwyd rhybudd ar bolyn yn yr ochr ddwyreiniol a rhybudd ar y giât yn yr ochr orllewinol yn datgan "MAWDDACH CRESCENT - PRIVATE ROAD". • Creda'r ymatebwyr nad oes cyfnod o ugain mlynedd wedi bod lle gellir ystyried neilltuo'r ffordd oherwydd bod yr arwyddion "Private" wedi bod yno cyhyd. • Dengys y datganiadau fod y rhai oedd yn defnyddio'r llwybr yn adnabod y bobl oedd yn byw yn y tai, eu bod yn cael eu croesawu, eu bod yn mynd yno i ymweld â phobl, yn cael te a sgwrs a'u bod yn cael bwyta picnic ar y wal fôr. • Datgan yr ymatebwyr nad oedd pawb oedd yn cerdded heibio yn cael eu stopio, er enghraifft efallai bod rhai perchnogion wedi caniatáu i'w ffrindiau yn Arthog ddefnyddio'r llwybr. • Datgan yr ymatebwyr gelwid y tai yn "the Artists' Houses" oherwydd bod arlunwyr yn byw yno. Hawlir hefyd fod rhai o'r eiddo wedi cynnal arddangosfeydd ac wedi arddangos paentiadau i'w gwerthu ac o bosib wedi cynnig te a chacen. Dadleuir fod unrhyw bobl a oedd yn ymweld â Mawddach Crescent i'r dibenion hyn wedi cael caniatâd i ymweld â'r tai. • Fel teulu, byddai'r ymatebwyr yn gwerysyla ar Fryn Fegla Fawr unwaith neu ddwywaith y flwyddyn o ddechrau'r saithdegau hyd 1982 ac maent yn cofio Miss Roberts yn herio pobl oedd yn croesi ei thir yn rheolaidd. • Dywed yr ymatebwyr y byddai eu taid a'u mam yn dweud yn rheolaidd wrth gerddwyr oedd yn croesi o flaen y tai ei bod yn ffordd breifat a bod y llwybr cyhoeddus yn rhedeg y tu ôl i'r tai. Roedd perchnogion eraill hefyd yn gwrthwynebu e.e. Roedd Mr Cutler a fu'n byw ym Mawddach Crescent o oddeutu 1980 hyd 2007 yn heriwr croch. • Mae ansawdd a pherthnasedd y dystiolaeth yn amheus. Nid yw nifer sylweddol o'r datganiadau'n adnabod y llwybr yn glir; gan ddatgan y byddai Mr Roberts yn darparu cynllun. Awgryma hyn nad yw'r tystion yn glir ynghylch beth sy'n cael ei ddadlau yn ei gylch. • Mae rhai datganiadau'n honni eu bod wedi defnyddio'r llwybr ers degawdau, ond eto'n datgan nad ydynt erioed wedi gweld unrhyw arwyddion ar y llwybr a hawlir. Nid
--	--	---

		<p>yw'r datganiadau'n darparu fawr o wybodaeth heblaw am enw a llofnod sy'n gyson â deiseb.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae'n well gan rhai hawlwyr ddefnyddio'r llwybr ar hyd blaen Mawddach Crescent yn hytrach na'r llwybr cyhoeddus yn y cefn sydd felly'n ysgogiad iddynt hawlio'r llwybr hwn. • Creda'r ymatebwyr fod rhai o'r hawlwyr ddim ond yn defnyddio'r llwybr o flaen y tai pan nad oedd neb o gwmpas h.y. yn ddistaw bach. • Mae'r dystiolaeth am Hawl Tramwy Cyhoeddus yr ochr arall i'r sarn yn wan am nad oedd y llwybr wedi cael ei gynnwys yn y Map Swyddogol nac yn yr Adolygiad. Hefyd, mae dystiolaeth ddogfennol sylweddol i ddangos fod Miss Roberts wedi rhoi camau ar waith i atal Hawl Tramwy Cyhoeddus rhag cael ei sefydlu. • Nid oes modd cerdded ar rannau o'r sarn mewn llanw uchel. • Cred yr ymatebwyr na fyddai Miss Dorothy Roberts ond yn cytuno i neilltuo hawl tramwy cyhoeddus ar hyd y sarn oni bai fod y Cyngor yn talu am ei gynnal.
Mr J.Hall a Miss L.Oakley	Preswylwyr/perchnogion (2007 - presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Prynwyd yr eiddo gan Mr Cutler (wedi byw yno ers saithdegau'r ganrif ddiwethaf) a rhoddodd gyngor iddynt gloi naill ben y rhes am un diwrnod bob blwyddyn er mwyn atal pobl rhag hawlio ei fod yn Hawl Tramwy Cyhoeddus. Datgan yr ymatebwyr eu bod wedi gweithredu'n unol â hynny. Dywedodd Mr Cutler ei fod wedi bod yn gwneud yr un peth ond ni wyddys pa bryd. • Cafodd Mr Hall a Ms Oakley eu herio gan Mr Bath pan aethant i weld yr eiddo. • Mae hwy eu hunain hefyd wedi herio pobl ac wedi'u cyfeirio at y llwybr cyhoeddus yn y cefn. • Mae sawl arwydd yn eu lle sy'n datgan fod Mawddach Crescent yn breifat. Mae'r rhain yn dyddio o ganol y ganrif ddiwethaf hyd at y ddwy flynedd diwethaf. • Roedd rhai defnyddwyr penodol yn cael caniatâd e.e. pobl oedd yn ymweld â ffrindiau oedd yn byw yn y tai, pobl oedd yn derbyn lluniaeth, pobl oedd yn edrych ar baentiadau, y dyn llefrith. • Dengys y cardiau post flaen y tai, heb ymwelwyr.

		<ul style="list-style-type: none"> • Mae rhai datganiadau'n cyfeirio at ddiffyg arwyddion, ac mae hyn yn anghywir. Mae'r arwyddion yn cynnwys un a osodwyd yn y 1940/50au, arwydd wedi'i baentio mewn llythrennau gwyn droedfedd o hyd gan Mr Cutler yn y 1970au yn ôl y sôn (i'w weld o hyd), arwyddion a osodwyd ar ddiwedd y 1990au pan osodwyd y grid gwartheg. Yn gynnar yn y 2000au, gosodwyd dau arwydd arall, un ar y naill ben, ac mae'r rhain yno hyd heddiw. • Nid yw'r llyfrau cerdded yn cyfeirio at lwybr sy'n rhedeg o flaen y tai. • O ran y llwybr ar hyd y Cob, roedd Miss D Roberts wastad wedi gwrthod fod unrhyw lwybr yno.
Sue Rudd	Perchennog / preswlydd (2010 - presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Ms Rudd wedi byw ym Mawddach Crescent ers dros saith mlynedd ac ar sawl achlysur mae hi wedi sôn wrth aelodau'r cyhoedd sy'n cerdded o flaen y tai nad oes hawl tramwy yno. Mae hi wedi tystio i gymdogion eraill yn gwneud union yr un cais. • Roedd Ms Rudd wedi bod yn dod ar ei gwyliau i'r ardal ers dros ugain mlynedd cyn iddi brynu'r eiddo ac mae cof clir ganddi o gael ei herio gan un o'r preswylwyr yn oddeutu 1992. • Mae giataiu a grid gwartheg wedi cael eu gosod i annog cerddwyr i beidio â chymryd fod hawl ganddynt i gerdded o flaen y tai. • Mae arwyddion wedi bod mewn lle ers sawl degawd sy'n cadarnhau fod y tir yn breifat. • Mae cytundeb fod naill ben Mawddach Crescent yn cael eu cloi am un diwrnod bob blwyddyn i atal unrhyw ragdybiaeth fod hawl tramwy yn bodoli. • Roedd/mae'r preswylwyr yn adnabod nifer o'r hawlwyr a gellir felly dehongli fod caniatâd ganddynt i ddefnyddio'r llwybr. Nid yw rhai o'r datganiadau'n sôn am arwyddion. • Mae herio cyson wedi bod ar hyd sawl degawd. • Mae tystiolaeth sylweddol i brofi fod y perchnogion wedi rhoi amrediad o gamau ar waith i atal y cyhoedd rhag defnyddio'r llwybr.

Maureen Raven	Perchennog / preswlydd (2008 - presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Wedi byw ym Mawddach Crescent ers naw mlynedd. • Ddim wedi gweld llawer o bobl yn cerdded o flaen y rhes. Roedd y sawl a fyddai'n defnyddio'r llwybr yn cael eu herio. • Nid oes angen amlwg am lwybr o flaen ein cartrefi.
James Foulton Hayward	Perchennog / preswlydd (2014 - presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Mae arwyddion wedi bod yna sydd wedi'u marcio'n glir gyda "PRIVATE ROAD" a "PRIVATE RIGHT OF WAY". • Mae giât ar y fynedfa hefyd. • Gwnaed pob ymdrech i gau allan y cyhoedd. • Nid oes angen hawl tramwy ar wahân. • Cydnabu'r Cyngor yn 1998/9 nad oedd y cyhoedd wedi defnyddio'r tir hwn i gael mynediad ac nad oedd ganddynt hawl i'w ddefnyddio. • Mae'r cais yn seiliedig ar ymgyrch gan gerddwyr yn hytrach na thystiolaeth ffeithiol.
Helen Doig + David Streatfield	Perchnogion / Preswylwyr (1994 - presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Wedi prynu'r eiddo yn 1994 ac wedi herio cerddwyr o hynny ymlaen yn dilyn cyngor gan gymdogion. • Yn 1999, penderfynwyd codi giât, ffensys, grid gwartheg ac arwyddion ar naill ben y rhes yn datgan "Mawddach Crescent Private Road". • Yn 2005/6, gosododd preswlydd Rhif 1 arwyddion eraill yn datgan, "Stop. Private Property. Please use public footpath to rear of houses. Thank you." • Roedd sawl rhybudd yn 1994 gan gynnwys arwydd metel yn datgan "Private Road" ar wal frics fechan, arwydd "PRIVATE" wedi'i baentio'n wyn ar yr un wal ac arwydd arall sy'n datgan "PRIVATE" wedi'i baentio ar wal gerrig gerllaw. Mae'r un olaf wedi diflannu ond mae'r ddau arwydd cyntaf dal yna ond roeddynt yn edrych yn hen iawn yn 1994. • Mae oddeutu 30% o'r hawlwyr yn datgan eu bod wedi cael eu herio wrth gerdded o flaen y tai.

		<ul style="list-style-type: none"> • Mae'r giât ar ochr orllewinol y rhes wedi cael ei chloi yn rheolaidd ers iddi gael ei gosod. Mae bellach wedi cael ei chloi yn barhaol oherwydd bod y postyn giât wedi pydru. Unwaith y flwyddyn, mae preswlydd Rhif 8 yn gosod cadwyn a chlo ar draws yr ochr ddwyreiniol. • Awgrymir fod rhai o'r ffurflenni datganiad yn cyfleu fod mynediad caniataol.
H.Dunn	Cymydog (o ganol-1970au hyd y presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Wedi byw mewn eiddo gerllaw ers dros 40 mlynedd. • Mae'r ddau arwydd preifat ar y wal wrth edrych o gyfeiriad y dwyrain tuag at Abermaw wastad wedi bod yna - yr arwydd gyda'r gair "private" wedi'i baentio mewn llythrennau troedfedd o hyd a'r arwydd metel "private" wedi'i sgriwio i'r wal.
Tracey Towler	Ymwelydd	<ul style="list-style-type: none"> • Wedi ymweld â Mawddach Crescent ers dros 10 mlynedd ac wedi cael ei herio'n aml wrth gerdded am y gerddi preifat. • Wedi gweld pobl eraill yn cael eu herio. • Creda y byddai'r llwybr yn amharu ar breifatrwydd ac yn ddiangen gan fod yna lwybr cerdded yn barod.
P.R.Thomas	Gyrrwr bws ysgol lleol	<ul style="list-style-type: none"> • Rhwng 1983 a 1988, arferai Mr Thomas yrru bws ysgol i/o Fawddach Crescent. • Mae'n cofio giât gaeedig ar waelod Mawddach Crescent gydag arwydd yn datgan 'Residents Access Only'.
Jean Cromarty	Preswlydd/perchennog (1982 - presennol)	<p>Mae'n gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yn 1982, wrth brynu'r eiddo, mabwysiadodd arferiad y preswylwyr o herio pobl oedd yn cerdded o flaen y tai.

		<ul style="list-style-type: none"> • Ers hynny, mae hi wedi parhau i egluro wrth y cyhoedd nad oes ganddynt yr hawl i fynd heibio blaen y tai ac y dylent ddefnyddio'r llwybr cyhoeddus yn y cefn. • Dros y blynyddoedd, mae arwyddion wedi cael eu gosod yn ei gwneud yn glir i aelodau'r cyhoedd fod y tir yn breifat. • Yn 1995, daeth preswylwyr ynghyd i osod giât yn un pen o'r rhes a grid gwartheg gyda giât fechan yn y pen arall. Yn ogystal, gosodwyd arwyddion mwy i'w wneud yn hyd yn oed mwy amlwg fod y tir o flaen y tai yn breifat ac nad oes Hawl Tramwy Cyhoeddus.
Hannah Cromarty	Perthynas i'r perchennog presennol/preswlydd	<ul style="list-style-type: none"> • Wedi cael cysylltiadau â Mawddach Crescent ers y 1970au pan ddechreuodd ei theulu fynd i'r ardal (gan gynnwys Mawddach Crescent) ar eu gwyliau. Yn 1982, prynodd ei thaid dŷ ar Fawddach Crescent a basiwyd ymlaen i'w mam sy'n byw yno ar hyn o bryd. Prynodd ei thad dŷ arall ar Fawddach Crescent yn gynnar yn y 1980au. • Mae'n cofio ei thaid a'i rhieni yn atal y cyhoedd a oedd yn pasio o flaen y tai ac yn eu cyfeirio at y llwybr cyhoeddus tu ôl i'r tai. Arferai'r preswylwyr eraill wneud yr un peth. • Mae'n cofio wal frics fechan wrth fynedfa'r tai, oedd â phlac arni'n datgan "Private" ac yn amlwg wedi bod yna ers nifer o flynyddoedd. • Dywed, rhyw dro yn ystod y 1980au, fod un o'r preswylwyr wedi paentio "Private No Access" neu debyg ar y cerrig wrth y fynedfa. • Yn oddeutu 1995, daeth preswylwyr ynghyd i osod giât yn un pen o'r rhes a grid gwartheg gyda giât fechan yn y pen arall. Talodd y preswylwyr am rybuddion i'w gosod ar y ddwy giât i ddatgan fod y tir yn eiddo preifat. • Mae'n parhau i herio aelodau'r cyhoedd sy'n pasio o flaen y tai.
Lamprey Trust	Perchnogion (2013 - presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'n amlwg ar sail y dystiolaeth nad oes hawl tramwy'n bodoli. • Mae giât ar un pen i Fawddach Crescent, ac maent wedi cael gwybod ei bod wedi bod yna ers sawl blwyddyn ac mae arwydd clir yn datgan "private road" ar y pen arall, sydd wedi bod yna ers hyd yn oed mwy o amser.

		<ul style="list-style-type: none"> • Honnir bod y preswylwyr wedi cysylltu â David Coleman pan oedd y giatiau a'r arwyddion dan ystyriaeth. Ni fyddai'r rhwystrau wedi cael eu codi pe bai'r preswylwyr wedi cael gwybod bod y llwybr yn hawl tramwy. • Mae'r perchnogion tai lleol, ac mewn rhai achosion eu teuluoedd a oedd yn byw yna o'u blaen, yn bendant mai dim ond ychydig o bobl oedd yn mynnu cerdded o flaen y tai. • Mae bosib eu bod wedi sefydlu perthynas gyda rhai pobl a oedd yn cael mynediad.
Sŵn y Môr Company Ltd	Perchnogion (1983 - presennol)	<p>Mae'n gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yn ystod y cyfnod rhwng 1983 a'r presennol, mae wedi mynd ati i atal pobl rhag mynd heibio blaen y tai. • Maent wedi atgoffa'r cyhoedd lle'n union mae'r llwybr cyhoeddus.
David a Vanita Bath	Cyn-breswilydd (diwedd 2004 - 2014)	<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Mr a Mrs Bath eu bod wedi gosod yr arwyddion "no entry" pan symudont i fyw i Fawddach Crescent ddiwedd 2004. • Mae Mr a Mrs Bath yn cadarnhau eu bod yn herio aelodau o'r cyhoedd oedd yn cerdded o flaen y tai yn rheolaidd. • Datgan Mr a Mrs Bath fod y rhybuddion "Private" ar naill ben i'r tai wedi cael eu gosod gan breswylwyr a oedd yn byw yno nifer o flynyddoedd cyn iddynt hwy symud yno.
William McDonald	Ffrind perchnogion presennol / Cyfreithiwr wedi ymddeol	<ul style="list-style-type: none"> • Hen ffrind i berchennog presennol un o'r tai a oedd hefyd wedi gweithredu mewn capasiti proffesiynol ar bryniant y tŷ. • Ymwelodd Mr McDonald â'r tŷ ar nifer o achosion gan weld yr arwyddion oedd yn dangos fod y llwybr yn mynd heibio cefn y tai. • Datgan Mr McDonald ei bod yn glir nad oedd hawl tramwy cyhoeddus o flaen y rhes.

Tim Rose	Ymwelydd â Mawddach Crescent	<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Mr Rose ei fod wedi ymweld â Mawddach Crescent yn aml ers gwyliau'r haf 1994 pan brynodd Mr Streatfield a Ms Doig eu tŷ. • Wastad wedi bod yn ymwybodol fod yr hawl tramwy cyhoeddus yn rhedeg tu ôl i'r rhes. Wedi gweld digwyddiadau pan fo cerddwyr wedi ceisio croesi o flaen y tai ac wedi cael eu herio. • Cadarnhau ers tua 1995, fod grid gwartheg a ffens wedi cael eu gosod tu allan i Rif 8 ac ar y pen arall, tu allan i Rif 1, ffens a giât fferm fetel. Gosodwyd arwydd yn datgan "Mawddach Crescent Private Road" ar yr un pryd, un ar bolyn wrth y grid gwartheg, y llall wedi'i osod ar y giât ar yr ochr arall. • Gosodwyd arwydd arall yn oddeutu 2006 yn datgan fod y llwybr cyhoeddus yn rhedeg tu ôl y tai. • Mae Mr Rose yn cofio arwydd llawer hŷn ger y blwch post yn datgan "Private Road" oedd wedi bod yn ei le ers nifer o flynyddoedd. • Mae Mr Rose yn cofio fod y giât fetel o flaen Rhif 1 weithiau'n cael ei chloi â chlo beic wedi'i osod yna gan breswilydd arall.
Peter Walker	Cyn rhan berchennog tŷ ar Mawddach Crescent	<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Mr Walker yn ystod yr amser y mae wedi defnyddio'r tŷ (o ddiwedd y 70au hyd y presennol), ei fod yn ymwybodol fod pob un oedd yn byw yn y tai wedi trio annog pobl i ddefnyddio'r hawl tramwy sy'n rhedeg tu ôl i'r tai. • Creda Mr Walker, yng nghanol y 1980au, y rhoddwyd giât newydd yn ochr orllewinol y rhes a grid gwartheg gyda ffens gysylltiol yn yr ochr ddwyreiniol, felly bydd unrhyw un sy'n ceisio mynd ar y llwybr o flaen y tai un ai'n gorfod croesi'r grid gwartheg, neu ddringo dros y ffens.
Clare Smith	Merch cyn-berchennog	<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Ms Smith fod ei rhieni, Brian a Nancy Walker, wedi bod yn berchen ar Rif 4 am fwy na 30 mlynedd ar y cyd â dau gwpl arall.

		<ul style="list-style-type: none"> • Mae Ms Smith wedi bod yn ymwelydd rheolaidd yna ar gyfer gwyliau'r Pasg, y Nadolig a'r haf ers dros 30 mlynedd. • Mae Ms Smith yn cofio gofyn yn rheolaidd i bobl oedd yn cerdded heibio i fynd am yn ôl a defnyddio'r llwybr cyhoeddus y tu ôl i'r tai. • Datgan Ms Smith fod teulu'r Walkers yn cefnogi gweithgareddau Mr David Bath (cynberchennog Rhif 1) pan gododd giataiu ac arwyddion i atal cerddwyr. Ar ôl gosod y giataiu, rhoddwyd clo ar y giât agosaf i Rif 1, ac fe'i tynnwyd rhai misoedd yn ddiweddarach i alluogi gwell mynediad i'r preswylwyr gyda beiciau.
Vanessa Maumelat-Doig	Perthynas i'r perchennog presennol/preswlydd	<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Ms Maumelat-Doig fod mam ei gŵr (Helen Doig) yn berchen ar dŷ yn y rhes gyda'i gŵr, David Streatfield. • Fe wnaeth Ms Maumelat-Doig ymweld â Mawddach Crescent gyntaf yn 2000, ac wedi bod ar wyliau yno nifer o weithiau ers hynny. • Mae Ms Maumelat-Doig yn ymwybodol fod Ms Helen Doig wedi atal pobl rhag cerdded o flaen y tai. • Datgan Ms Maumelat-Doig y byddai pobl yn cerdded o flaen y tai, weithiau gyda chŵn, oedd bob amser yn broblem os oeddynt allan o flaen y tai yn cael barbeciw, neu os oedd y plant allan yn chwarae o flaen y tai. Byddai rhai pobl yn derbyn y sefyllfa ac yn troi am yn ôl a cherdded tu ôl y tai, tra'r oedd pobl eraill yn ffraeo ac yn bod yn annifyr.
Tom Doig	Perthynas i'r perchennog presennol/preswlydd	<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Mr Doig bod ei fam - Helen Doig - wedi prynu tŷ ar Fawddach Crescent gyda'i gŵr, David Streatfield, yn 1994. • Mae Mr Doig wedi aros gyda hwy, ac wedi bod ar ei wyliau yna gyda'i deulu yn achlysurol, ers y dyddiad hwnnw. • Datgan Mr Doig fod ei fam a'i gŵr yn herio pobl oedd yn cerdded o flaen y tai. • Datgan Mr Doig bod preswylwyr Mawddach Crescent wedi cyfrannu at gael giât a grid gwartheg ar naill ben y tai yn oddeutu 1995-1996 i atal cerddwyr. Ar yr un pryd,

		<p>gosodwyd rhybuddion yn dweud fod y ffordd yn breifat er roedd ambell i arwydd "private" wedi bod yno cyn hynny.</p>
Margaret Redrup	Perthynas i'r perchennog presennol/preswilydd	<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Ms Redrup fod ei brawd, David Streatfield wedi prynu tŷ ar Fawddach Crescent yn 1994. Ers hynny mae hi a'i gŵr wedi ymweld â'r tai ar nifer o achlysuron. • Wrth ymweld â Mawddach Crescent, gwelont fod giât fferm ar ben gorllewinol y rhes gydag arwydd arni'n datgan "Mawddach Crescent Private Road". Yn ochr ddwyreiniol y teras, roedd grid gwartheg gydag arwydd wrth ei ymyl ar bolyn hefyd yn datgan "Mawddach Crescent Private Road". • Sylwodd Ms Redrup ar un o'i ymweliadau cynnar, fod David, ei brawd yn herio pobl oedd yn cerdded o flaen y tai.
Tess Swithenby	Perthynas i'r perchennog presennol/preswilydd	<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Ms Swithenby ers i'w chwaer, Helen Doig, a'i brawd yng nghyfraith David Streatfield brynu tŷ ar Fawddach Crescent yn 1994, ei bod wedi bod yn aros gyda hwy pan oedd y teulu ar eu gwyliau a phan oeddynt yn cynnal digwyddiadau i'r teulu. • Datgan Ms Swithenby y byddant yn trefnu barbeciws o flaen y tai, os oedd y tywydd yn caniatáu. O dro i dro yn ystod y prydau hyn gyda'i theulu, byddai pobl yn cerdded o flaen Mawddach Crescent, ond datgan Ms Swithenby y byddai un ai ei chwaer neu ei brawd-yng-nghyfraith wastad yn herio'r bobl hyn. Roedd hyn yn bennaf oherwydd preifatrwydd ond hefyd er mwyn atal y llwybr rhag bod yn hawl tramwy. • Datgan Ms Swithenby y codwyd giatiau a grid gwartheg tua 1996, er mwyn i gerddwyr weld yn glir fod y tir yn breifat.
Kerry Read	Cyn-breswilydd / ymwilydd	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Ms Read wedi byw ym Mawddach Crescent bob yn ail â pheidio rhwng 1995 a 2007. • Datgan Ms Read ei bod wedi gweld David Streatfield a'i mam Helen Doig yn herio cerddwyr a oedd yn ceisio cerdded o flaen y Crescent.

		<ul style="list-style-type: none"> • Datgan Ms Read ei bod hefyd wedi herio unrhyw un a oedd yn ceisio cerdded ar hyd blaen y tai ac yn eu cyfeirio at y llwybr cyhoeddus tu ôl i'r tai. • Datgan Ms Read bod grid gwartheg ger rhif 8 gydag arwydd "Private Road" yn ystod yr holl amser yr oedd yn ymweld ac yn byw ym Mawddach Crescent. • Dywed Ms Read bod giât wedi ei chloi wedi ei gosod ger rhif 1 yn ystod 1996/1997.
Louise Harries	Ymwelydd	<ul style="list-style-type: none"> • Wedi bod yn mynd ar wyliau gyda'i theulu i Arthog am fwy nag 20 mlynedd. • Byddant yn aros ar Fferm Fegla Fach a byddant yn aml yn mynd o'r wersyllfa i Abermaw ac yn ôl. • Datgan Ms Harries ei bod wedi cael ei herio, ar un adeg, gan un o'r preswylwyr a ddywedodd wrthi fod y tir o flaen y tai yn breifat a bod y llwybr troed yn mynd tu ôl i'r tai.
Jessica Rudd	Ymwelydd	<ul style="list-style-type: none"> • Wedi bod yn mynd ar wyliau gyda'i theulu i Arthog am fwy nag 20 mlynedd. • Byddant yn aros ar Fferm Fegla Fach a byddant yn aml yn mynd o'r fan honno i Abermaw. • Datgan Ms Rudd fod un o'r preswylwyr wedi ei herio a ddywedodd wrthi fod y tir yn breifat a bod llwybr troed yn mynd y tu ôl i'r tai.
Mr a Mrs Kitzing	Perchennog (2013 – presennol)	<ul style="list-style-type: none"> • Ddim wedi gweld llawer o bobl yn ceisio cerdded o flaen y tai. • Wrth weld yr eiddo ym mis Medi 2012, cafodd Mr a Mrs Kitzing eu herio gan berchnogion rhif 1 Mawddach Crescent am gerdded o flaen yr eiddo. • Datgan Mr a Mrs Kitzing eu bod wedi herio pobl nad oeddynt yn eu hadnabod ac maent hefyd wedi gweld preswylwyr eraill yn herio rhai o'r tu allan sy'n ceisio mynd heibio.

ATODIAD 9 / APPENDIX 9

Cyfadran yr Amgylchedd Environment Directorate

Pennaeth Gwasanaeth (Cynllunio a Thrafnidiaeth)
Head of Service (Planning and Transportation)
Aled Davies

Gofynnwch am/Ask for: Mr D Coleman
☎ (01341) 424 373
☎ (01341) 422 040
✉ @gwynedd.gov.uk

Ein Cyf / Our Ref: AM/PC/13/502
Eich Cyf / Your Ref:

DC/Caw

24th October 2006

Dear Sir,

**Mawddach Terrace, Arthog
Arthog Community Council**

Thank you for your letter of 6th October 2006. I apologise for the delay in replying, caused by annual leave and the current pressure of work.

The path you refer to, along with others in the vicinity, has been a contentious issue for as long as the writer can recall, with regular complaints that the landowner was challenging walkers in the vicinity. The roadway in front of the Terrace is private, and in view of the challenges referred to above, it is highly unlikely that a 20 year period could be established – as required by law – during which time public rights could be said to have been established. If however, you can find sufficient users (a minimum of 7) who can claim such rights without challenge, I can supply you with the necessary forms and guidance notes to make a claim.

Open Access (as mapped on O.S Outdoor Leisure Maps) is not applicable to the area concerned, so no new rights exist here.

Yours faithfully

☎ **Aled Davies**
Head of Service Planning and Transportation

Swyddfa Ardâl Meirionnydd
Cae Penarlâg
Dolgellau
Gwynedd LL40 2YB
01341 422 341

LLUN GAN :- HANNAH CROMARTY
PHOTOGRAPH BY :- HANNAH
CROMARTY

PRIVATE ROAD

ATODIAD 10 / APPENDIX 10

Tud. 102



Tud. 103

LLUN GAN :- JASON HALL /
LOUISE OAKLEY
PHOTOGRAPH BY :- JASON
HALL / LOUISE OAKLEY



LLUN GAN : - JASON HALL /
LOUISE OAKLEY
PHOTOGRAPH BY :- JASON
HALL / LOUISE OAKLEY

ATODIAD 13 / APPENDIX 13

Roads & Highways
Gwynedd County Council
Cae Penarlag
Dolgellau
LL40 2YB

6 October 2006

Dear Mr Coleman,

Re Mawddach Terrace, Private Road, LL39 1BJ

Sometime during this summer a gate to the western end of the private road that runs in front of the houses on Mawddach Terrace, has been tethered and notice has been erected at either entrance to the road. Each sign (in English only) contains a 'no entry' logo and the words 'Stop. Private Property. Please use the footpath to the rear of the houses'.

Having been born in Barmouth and walked across this land for many years, I am of the opinion that a right of way had been established by myself and other users. Please could you advise me whether this is the case, and if not, whether the recent Act enabling the 'right to roam' provides me with such rights.

Yours faithfully

26148

Tud. 106

PRIVATE ROAD



ATODIAD 15 / APPENDIX 15



Tud. 107

FROM Y DYDD

RHYBUDD CYHOEDDUS

Oherwydd cyflwr peryglus y bont droed ar y clawdd llanw o Arthog i Bont Abermo, ceuir y llwybr i'r cyhoeddd ar unwaith. Gofidir gorfod cymryd y camau hyn.

D. J. ROBERTS

Fegla Fawr,
Arthog.

HYDREF. 11. 1957

ATODIAD 16 / APPENDIX 16

GAN :- MAGGIE FRANCIS
PROVIDED BY :- MAGGIE
FRANCIS

ARTHOG

CYNGOR
CYMUNED

COMMUNITY
COUNCIL

Clerc/Clerk - ANGELA THOMAS

Ffon/Phone 07557 640740
Email: cyngorarthogcouncil@gmail.com

13th December 2017

Euryn Williams
Senior Rights of Way Officer
Regulatory Department
Planning, Environment and Public Protection Service
Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
GWYNEDD LL55 1SH

Dear Sir,

REF: Alleged Right of Way in front of Mawddach Crescent to Barmouth Bridge,
Community of Arthog

I refer to your letter dated 25th November 2016, referencing the above subject, and I apologise for the delay in responding.

At the recent meeting of Arthog Community Council, held 6th December, the subject was discussed at length, and the Councillors are unanimous in supporting the application made to Gwynedd Council under the Wildlife and Countryside Act 1981 to register on the Definitive Map a public footpath as shown in GREEN on your attached plan.

As a Council, we totally agree that the public have walked this path without challenge for a period of more than 20 years which could give rise to a public right of way.

I also enclose supporting documentation from Mr Huw Roberts, outlining historical facts and figures, which have been read, agreed and understood, by all Councillors. It is also important to add that more than half the Councillors have personal knowledge with regard to the Alleged Right of Way at Mawddach Crescent, having walked this path for over 20 years themselves, in particular Councillor Peredur Roberts.

If we can offer any further assistance, please do not hesitate to contact the undersigned.

Yours sincerely

ANGELA THOMAS - CLERK

ATODIAD 17 / APPENDIX 17

ARTHOG

CYNGOR
CYMUNED

COMMUNITY
COUNCIL

Clerc/Clerk - ANGELA THOMAS

Ffon/Phone 07557 640740

Email: cyngorarthogcouncil@gmail.com

19th December 2017

WITH COMPLIMENTS: ALLEGED RIGHT OF WAY HAWDDAK HCRES.

Final piece of supporting documentation as reference yesterday

Yours sincerely.

ANGEAL THOMAS - CLERK

Alleged Right of Way in Front of Mawddach Crescent to Barmouth Bridge, Community of Arthog

This report has been produced by Councillor Peredur Roberts with the assistance of Huw Roberts. Its purpose is to try to set out the facts relating to those matters raised by Gwynedd Council in their letter dated 25 November 2016 for discussion at this Council's meeting on 6 December 2017. The County Council requested information relating to the following:

1. The use of the path by the public.
2. Any actions taken to prevent the public from using the path as a public right of way. This might include (a) signage to deter public use (b) verbally challenging members of the public walking the path, (c) the locking of gates or (d) any other efforts made to deny a public right of way.
3. Any documentation recording or relating to the path.

Councillor Roberts, a local farmer, is a lifelong resident of Arthog and has had a close relationship with the terrace known as Mawddach Crescent, not least by virtue of having delivered milk to these properties for very many years. Huw Roberts was born in Arthog and lived in the village from 1951 until 1975. Since then he has been a regular visitor to the village, his parents having lived throughout their lives in or near to Arthog. It is he who has put his name to the application to register the path onto the Definitive Public Footpath Map. For the avoidance of any doubt, Councillor Roberts and Huw Roberts are not related.

Comments Relating to the Matters Raised by Gwynedd Council in their Letter Dated 25 November 2016.

In commenting on the path referred to in the plan attaching to the letter it is advisable to do so in two distinct parts. Firstly the western section of the path from immediately south of Barmouth viaduct until the point at which it connects with public footpath no. 13 at the foot of the Fegla Bank (which will be referred to as Section A) and the eastern section which follows a line past the frontage of the terrace of houses known as Mawddach Crescent until it re-joins public footpath no. 13 to the east of that terrace (which will be referred to as Section B)

Comments Relevant to the Whole Path (Sections A and B)

There are several surviving residents of the village of Arthog (which includes Barmouth Junction) who are able to vouch that both sections of the path have been in constant and unrestricted use since the 1940's with the exception of Section B which was within the area commandeered by the military for the duration of the war. There is also a high level of confidence of its unrestricted use before then and

probably from the time that the embankment (which forms the greater part of Section A) and the terrace known as Mawddach Crescent were built, very early in the 1900s. Barmouth was an important service centre (for shopping, medical services, banking etc.) for the village of Arthog. Those villagers residing to the east of Arthog School would use this path as part of their route to Barmouth. Evidence for the use of the path before the 1940s has been passed down from the parents and ancestors of current and previous residents still living, and printed evidence can also be found in tourist guides published from the very early 1900s where the use of the path was recommended e.g. for those holidaying at Barmouth and wishing to visit the Arthog Falls.

Comments Specifically Relating to Section A

It is a matter of public record that on 25 April 1950, the Barmouth Urban District Council (BUDC) considered representations made by the Dolgellau Rural District Council (DRDC) regarding the condition of part of this Section of the path. The minute of the BUDC states that *"The Clerk to the DRDC in a letter dated 24/5/50 states that his Council view with deep concern the continual damage to the above path by the sea and that eventually the embankment over which the path runs will disappear as no one appears to undertake any repairs thereto. Bearing in mind the importance and usefulness of this path to local residents and visitors to the areas of the two Councils, this Council is asked to agree to form a joint committee with a view to bringing pressure on the County Council to take over the maintenance of the path."*

Whilst it is unclear what precise action followed from the work of the Joint Committee and any subsequent pressure put on the County Council, this minute confirms the significant use made of the path by local people and visitors. What is known is that an iron bridge which formed part of the embankment route gradually deteriorated; the planks rotted and the ironwork rusted away and the bridge was not replaced. In 1957, the landowner Ms. Dorothy Roberts published a letter in a local newspaper advising that with regret and because of its unsafe condition the path had to be closed. However, no physical action was taken to close the path and no signs were erected to warn walkers and cyclists of any safety issues. Use of this section of the route continued with walkers relying on the sound planks on the bridge until these rotted away and then using the stepping stones which were above the water level in most tidal conditions. When the tidal level made the stepping stone route difficult, walkers and cyclists used the higher land to the south and walked around the pool in the vicinity of the old bridge. That position has continued until the present day. It should be noted that the land to the south of the embankment has since been enclosed by fencing but a stile has been incorporated into the fence on the line of the path recognising and facilitating the path's continued use until the present day.

Comments Specifically Relating to Section B

Residents and visitors have always used this section in preference to the track which passed to the rear of Mawddach Crescent. The reasons for this are rather obvious. Firstly, when the Mawddach Crescent was completed in around 1903, the area in front of the terrace was laid out as a road/tramway and adjacent footway and there were originally 2 sets of gates in place, one at each end of the terrace, each set consisting of a wooden field gate with a pedestrian gate immediately adjacent, the latter being hung from a post set hard up against the sea wall. Secondly, no signage has ever been erected aimed at restricting use of the frontage path to walkers or cyclists (see section on signage below). Thirdly, the path to the rear of the properties has generally over the years been muddy and uninviting particularly in times of wet weather.

What may seem less obvious now but is actually quite logical when one considers the development sequence is why there were two paths available to the public once the development was complete. There was a path in use by the public through this area prior to the building of the terrace and associated development and we believe that the line of that path was affected by the proposed development. A public footpath would, therefore, have had to be provided along a line which skirted the building site while the terrace, sea wall, road and tramway were being built. It is presumed that this was why the track to the rear of the terrace was designated as a Public Footpath.

It is also presumed that the absence of a registered public path to the front of the terrace was because it was not the practice (and it is still not the practice to this day) to register as a public footpath a footway that was integral with a highway. It would have come as a surprise to many residents and visitors to the area that a definitive public footpath followed the track to the rear of the houses. However the appearance of the small fingerpost signs erected by the County Council (believed to be in the 1970s) made no difference whatsoever to the usage; the Section B route to the front of the terrace was also presumed to be a public footpath and this was preferred by users. Until recently, none of the terrace's residents appeared to wish to take any action to try to restrict the public from use of Section B by walkers and cyclists. Indeed, if they had been minded to attempt to do so at any time, it is almost certain that, by then, the path would have become an earned right of way. It was clearly the intention of the developer that this should be the preferred choice of path for these users once the development was complete.

Signage, Challenges and Obstruction of the Path.

Section A

As stated above, whilst the owner of the land over which this section of the path passes, wrote a formal letter in a local newspaper to close the path, no signs were erected to that effect nor was obstruction of any kind placed to restrict the path's

continued use. The landowner, Miss. Dorothy Roberts, in caring for her stock grazing the land to the south of this path, would have regularly witnessed its continued use by very significant numbers of locals and visitors for several decades after the publication of her letter. There is no known incident where the landowner challenged anyone seeking to use this path provided, of course, that any accompanying dogs were kept on leads. Even after this land was fenced and to this day there is a stile to facilitate the path's use by walkers.

Section B

For several decades, there have been 'Private Road' signs at the eastern entry into the Crescent albeit that these are now old and easily missed. These have always been specifically aimed at drivers of vehicles and they were erected due to problems that the owners and residents of the Mawddach Crescent encountered with holiday makers visiting the area in their cars. These problems included drivers entering the road in front of the Crescent seeking a through route to continue their sightseeing trip and also those using the area in front of the terrace as a car park while their occupants continued their sightseeing on foot. As car ownership increased in the 1960s, so did these problems.

The low brick wall near the post box have two 'Private Road' signs, one on a wooden board attached to the wall and the other directly painted onto this wall. It is understood that Gwynedd Council's Public Rights of Way Team may have been led to believe that the white painted wording on this wall merely says 'Private' which might imply that walkers and cyclists were also intended to take note. This is not the case. The word 'Road' is painted in the same white paint onto the end pillar of this wall but is in smaller lettering. Like the large letters of the word 'Private' it is very weathered and, being in smaller letters, easily missed. Gwynedd Council's staff would be advised to verify that this is the actual wording at the earliest possible time. It is clear that the residents, at the time that these signs were erected or painted, quite specifically welcomed walkers and cyclists and only wished to deter private cars. At one time a sign was painted onto the rocks on the right hand side at the eastern entrance into the Crescent. The wording is believed to have been 'No Through Road' and included the red triangle of the Highway Code. It was not there for long and the reason for its removal is not known but we believe that some residents or the landowner thought it was more in the nature of graffiti and did not present the right image. What is important is that this was also a sign intended for motorists and not walkers or cyclists.

It is believed that it was between 2001 and 2003 that a galvanised steel stockproof gate was erected at the western end of the terrace and a cattle grid and pedestrian gate were erected at the eastern end. Signs were erected at each end with the words "Mawddach Crescent" and also in smaller lettering, the words "Private Road" and these signs are still there today. It is clear that these works were not intended to, and did not, restrict the public use of the path. The purpose of these was to keep

straying stock out of the area. Sheep, in particular, would regularly wander into the area in front of the terrace and cause problems in the gardens if the postman or other visitors left garden gates open.

Some years later, signs were erected which were clearly intended to try to divert walkers to the track to the rear of the properties. It should be noted that local people continued to walk the route and had no difficulty in doing so because the gates were not locked. The signs did not specifically say that there was no right of access to the public, but merely that they were being asked to use the public footpath to the rear. The precise date on which these were erected is not known but these were the first signs that have ever been erected aimed at walkers. Until the appearance of these signs, there have never been any signs placed at the western end of the Crescent to attempt to restrict the public from using the path to the front of the Crescent, which reinforces the fact that all previous signs were directed at vehicle drivers.

At some point following the posting of these signs, at least one resident took it upon himself to verbally challenge those who continued to use the path and a significant number of people have been subject to that type of challenge. Clearly we are unable to provide the date when the first of these verbal challenges took place but it is thought that this was commonplace by around 2010. Many local people have referred to this experience as being intimidating and the point in time at which they stopped using the path. Others have returned the challenge and advised the resident that they were merely exercising their legal right and the path is still in use by those people to this day. However it is believed that this form of challenge marks the point at which the public were being actively disbarred from using the route.

The application to place the path on the Definitive Right of Way Map was submitted in August 2014, at which time the signs remained unchanged and the gate remained unlocked but verbal challenges by the same individual were still being encountered. It was perhaps a year after the application was made that the gate was locked but with a temporary sign indicating the reason for this being health and safety, arising from the rotted post at the top hinge. However it has been noted that during both succeeding school holidays when a number of properties are let for holiday purposes the gate is left unlocked and when inspected on 22 November 2017 the gate was also unlocked and members of the public were seen walking through.

Councillors are asked to consider this report in the light of their own knowledge and experience of the use of the path and the Council is asked to indicate whether they endorse the facts as set out in this report. This Council has also been asked by the County Council whether or not it objects to the making of an order to place the path onto the Definitive Map.

BARMOUTH URBAN DISTRICT COUNCIL.

OF MEETING OF THE COUNCIL HELD ON THE 25th APRIL, 1950.

:- Councillor Morris G. Roberts J.P. (Chairman) and Councillors
T. W. O'Marah, G. Dedwydd Roberts J.P., H.P. Williams,
Mrs J.P., C.C.; Wynne Williams and Mynorydd Wynne J.P.

CONFIRMATION OF MINUTES.

On the motion of the Chairman and seconded by Councillor
Mrs J.P. :- That the Minutes of the meetings of the Council held
on the 4th and 18th days of March, 1950, (Page 1) the 4th and 18th days of
March (Pages 7 and 18) be taken as read, confirmed as a correct
and true account of the proceedings, and the recommendations contained therein arising
from the Council in Committee held on the 4th and 18th
days of March, 1950, be approved and confirmed.

The Chairman of the Council having referred to the recording of
votes in Minute 1074 (Council 18/4/50) it was generally
agreed in future the voting on any question shall only be
by show of hands to shew whether each member present and voting gave his
vote for or against that question upon a request to that effect being
made by the presiding Chairman.

RESOLUTION BY COUNCILLOR J. LLEWELYN DAVIES J.P., C.C. (1070/4/50).

Resolved that on the 25/4/50 Councillor J. Llewelyn Davies thanks
the Council for their kind sentiments and expresses the hope that he
will be able to resume his public duties at a very early date.

RESOLUTION BY COUNCILLOR J. LLEWELYN DAVIES J.P., C.C. (1070/4/50).

Resolved that the Council of the Dolgellau Rural District Council, in a letter
dated 11/4/50 states that his Council view with deep concern the
erosion of the above path by the sea and that eventually the
path on which the path runs will disappear as no one appears to
make repairs thereto. Bearing in mind the importance and
value of this path to local residents and visitors to the areas
concerned, this Council is asked to agree to form a joint
Committee with a view to bringing pressure on the County Council to
maintain the path.

Resolved that the suggestion of the Rural District Council be
accepted by the Chairman of the Council, Chairman of the Works
Committee, Councillors J. Llewelyn Davies and Lewis Williams be
appointed as the Council's representatives on the Joint Committee.

RESOLUTION BY COUNCILLOR J. LLEWELYN DAVIES J.P., C.C. (1070/4/50).

Resolved that the suggestion of the Rural District Council be
accepted by the Chairman of the Council, Chairman of the Works
Committee, Councillors J. Llewelyn Davies and Lewis Williams be
appointed as the Council's representatives on the Joint Committee.

HOUSING

WORKS

MAWDDACH CRESCENT

NAME	ADDRESS	COMMENTS
Rosy Berry	Llanfair	Used path without hindrance for 20 years. Notices are recent. Rosy copied her remarks to Eyrn and he has asked for more info. from her.
TJ Cecil Jones (Jenny)	Barmouth	Path used since 1950s. I don't remember there being gates at the end where the post box is, certainly never closed. No challenges. As a child holidayed in railway camping coaches at Arthog, Fairbourne and Llwyngwrl. We walked that path many times; this would be about 1953-1960.
Dick Yorke	Ceinws, Machynlleth	Walked estuary side for at least 25 years no challenge or notices
Ann Foley	Brithdir	I have walked in front of this terrace since 1980. As far as I remember there were no gates and I don't remember seeing FP signs directing people round the back. For last 10 years or so I think I have probably walked along here at least once a month. I do not remember when a gate appeared at one end, but I used to open the gate and go through it. I don't remember being verbally challenged. Later the gate was locked. Because I am old my memory for when things happened is very vague but I can say that I have used this residential road without secrecy, force or permission for more than 20 years.
Mary Davies	Dolgellau	Has walked the path for 35 years. Never been challenged. Cannot remember when any gates or barriers were erected but it was only a few years ago that a gate has been locked and a sign erected - maybe 5-6 years ago.
Derek Morgan	Barmouth	Has used the path for at least 40 years. About 8 years ago was accused of walking through the garden of the house nearest Barmouth. There was a gate at one time, up to about 10 years ago. The last time I walked in front of the Crescent about a month ago there was a combination lock on the gate nearest to Barmouth. Cannot remember when the 2 (stop) signs were first erected.

Tud. 117

Eitem 6.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/0330/14/LL

Dyddiad 21/04/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai (Caernarfon)

Bwriad: Adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa i'r gefnffordd

Lleoliad: Cyn safle Marine Hotel, North Road, Caernarfon, LL55 1BE

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB CYFREITHIOL O DAN ADRAN 106

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor Mawrth er mwyn asesu effaith y datblygiad ar y goeden sydd â gorchymyn coed arni ac sydd wedi ei leoli yng ngardd cefn Ynys Tudur sydd gyfochrog a safle'r cais. O ganlyniad fe gyflwynwyd Arolwg Coed gan yr ymgeisydd a daw'r Arolwg i'r canlyniad gellir sicrhau diogelwch y goeden yn amodol ar ddilyn ac ymgymryd â thechnegau adeiladu gofalus.
- 1.2 Er mwyn atgoffa'r Aelodau o'r cais bwriad sydd yma i godi 5 uned breswyl gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy ar safle cyn-westy i'r gogledd o ganol y dref a chyferbyn a'r gefnffordd A487. Mae'r cais yn cynnwys gwelliannau i'r fynedfa bresennol gyda'r seilwaith ar ffurf waliau cynnal eisoes wedi eu codi o dan ganiatâd rhif C13/0218/14/LL (ar gyfer codi un tŷ). Bydd 3 uned breswyl wedi eu lleoli yn nhu blaen y safle (gyfochrog a'r ffordd) a 2 dŷ ar wahân yng nghefn y safle gyda ffordd breifat/ manau parcio rhyngddynt. Bydd 2 adeilad 4-llawr yn nhu blaen y safle. O'r gefnffordd bydda'r adeiladau yn 3 llawr ac o'r cefn byddent yn 4 llawr. Bydd un adeilad yn ffurfio un tŷ marchnad agored a'r llall yn darparu 2 uned fforddiadwy 2-llofft gyda'r uned gyntaf wedi ei leoli ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf a'r ail uned wedi ei leoli ar yr ail a'r trydydd llawr. Bydd y 2 dŷ yng nghefn y safle yn 3 llawr.
- 1.3 Yn allanol, bydd yr anheddau o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau o rendr llyfn lliw gwyn, paneli llorweddol o goedyn fel nodweddion pensaernïol ar yr edrychiadau allanol gydag agoriadau o UPV-c lliw brown. Bydd y manau parcio/tirweddu caled allanol o darmac a phafin bric gyda ffensys o goedyn ar hyd y ffiniau a rhwng gerddi'r tai.
- 1.4 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon yn y Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn ar y Cyd (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Mae'r safle wedi ei osod islaw'r gefnffordd gyfagos gyda seilwaith ar ffurf codi waliau cynnal eisoes wedi eu cwblhau ar hyd ffin ogleddol ac ar hyd ffin ddwyreiniol y safle ei hun. I'r gogledd lleolir annedd breswyl restredig gradd II (Ynys Tudur) gyda'r goeden sycamorwydden sy'n destun gorchymyn gwarchod coed wedi ei lleoli yng ngardd gefn yr eiddo, i'r dwyrain lleolir y gefnffordd A.487 ac anheddau preswyl ymhellach draw, i'r de lleolir modurdy gwerthu ceir ac i'r gorllewin lleolir Lôn Las Menai gyda'r Fenai ymhellach draw.
- 1.5 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer 4 tŷ farchnad agored o fewn cyd-destun polisiau'r cyn-gynllun lleol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ble roedd trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn uwch i ddatblygiadau tai (dim ond cynlluniau ar gyfer 5 tŷ neu fwy oedd yn destun cyfraniad tai fforddiadwy). Gan fod oedi wedi bod yn derbyn cynllun safle diwygiedig sydd yn cydymffurfio a gofynion Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a Seilwaith) parthed gweledded i mewn ac allan o'r fynedfa mae'r trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy wedi ei leihau i 2 dŷ yn y cynllun lleol cyfredol. I'r perwyl hwn, felly, diwygiwyd y cais gwreiddiol i gynnwys 2 dŷ fforddiadwy yn unol â'r polisiau perthnasol.

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 Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn - CDLL (2017):-**

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 - cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI5 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PS20 – diogelu neu wella asedau treftadaeth.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2016).

NCT18 Trafnidiaeth (2007).

NCT24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C13/0218/14/LL - adeiladu tŷ a mynedfa newydd (cais diwygiedig i'r un a ganiatwyd o dan gyfeirnod C11/0253/14/LL) wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 2013.

3.2 Cais rhif C11/0253/14/LL - codi 4 tŷ a gwaith safle cysylltiedig wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2011.

3.3 Cais rhif C07A/0863/14/LL - adeiladu 15 o fflatiau a chreu mannau parcio (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatwyd o dan gais rhif C05A/0058/14/LL) wedi ei ganiatáu yn Ionawr, 2008.

3.4 Cais rhif C05A/0058/14/LL - adeiladu 15 o fflatiau a mannau parcio wedi ei ganiatáu yn 2005.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi gan ystyried llefydd parcio yn ofalus.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau priodol ac angen cysylltu gyda Llywodraeth Cymru.
Cyfoeth Naturiol Cymru: Tai Teg:	Dim gwrthwynebiad. Dim ymateb.
Dŵr Cymru:	Angen i'r ymgeisydd gysylltu gyda Dŵr Cymru gan fod y datblygiad wedi ei leoli yn agos iawn i brif garthffos gyfunol.
Uned Strategol Tai:	Cyflwyno'r sylwadau canlynol:- <ul style="list-style-type: none"> • Dengys bod 270 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg a 328 o ymgeiswyr ar gofrestr aros Tai Cyffredin y Cyngor yn dymuno byw yn yr ardal. • Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y bwriad yn rhannol cyfarch yr angen yn yr ardal am dai fforddiadwy. • Byddai angen ystyried rhoi 30% disgownt o bris marchnad agored y 2 dy fforddiadwy.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Swyddog Coed:	Amod yn datgan bydd rhaid cydymffurfio a gofynion mesuriadau lliniaru yr Arolwg Coed er mwyn diogelu'r goeden sycamorwydden sydd â gorchymyn coed arni.
Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru:	Cyfarwyddo bydd rhaid cynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos parthed y cynllun gwreiddiol a'r cynllun diwygiedig. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ar sail:- <p>—</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae'r adeiladau yn llawer uwch na'r adeiladau o gwmpas y safle ac mae dyluniad y tai allan o gymeriad ac yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol. • Mae'r fynedfa yn agos iawn i gylchfan prysur archfarchnad leol a gallai hyn amharu'n andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr y rhan yma o'r gefnffordd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Nid oes digon o lecynnau parcio ar gyfer ymwelwyr i'r safle a byddai hyn yn gorfodi ceir i barcio ar ymylon yn gefnffordd.
- Dylai'r datblygiad cael ei ohirio nes bod y ffordd osgoi wedi ei gwblhau.
- Byddai gosod tai yn nhu blaen y safle yn golygu gor-edrych i mewn i'r tŷ drws nesaf (Ynys Tudur) ynghyd a cholli golau.
- Anodd i gyfleu pryderon heb siarad wyneb yn wyneb a swyddog cynllunio.
- Byddai datblygu'r safle ar gyfer tai yn amharu'n andwyol ar ddiogelwch y sycamorwydden sydd wedi ei lleoli yng ngardd cefn Ynys Tudur. Bydd angen sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn amharu'n andwyol ar o goeden hon.

Mewn ymateb i'r pryderon uchod ynghyd a phryderon gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar sail:-

- Diwygiadau i edrychiadau allanol y tai arfaethedig sydd yn adlewyrchu ar ddyluniadau a ffurf anheddau cyfagos
- Newidiadau i'r fynedfa sydd yn cydymffurfio a gofynion Llywodraeth Cymru.
- Ail-osod ac ail-ddylunio'r tai yng nghefn y safle er mwyn lleihau ar eu heffaith ar fwynderau deiliaid Ynys Tudur ar sail gôr -edrych a chreu strwythurau gormesol.
- Lleihau uchder y ddau dy blaen er mwyn diogelu cymeriad a gosodiad Ynys Tudur gyfochrog sy'n adeilad rhestredig gradd II.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi anheddau preswyl ar y safle hwn wedi ei dderbyn ym Mholisi PCYFF1 a TAI1 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI1 yn datgan yn y *Canolfannau Gwasanaeth Trefol* bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Yng Nghaernarfon, y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer codi tai yw 415 uned ac mae'r Cynllun yn rhagweld bydd 212 o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar safleoedd ar hap fel safle'r cais cyfredol hwn. Gan ystyried y wybodaeth hon ynghyd a'r ddarpariaeth sydd eisoes wedi ei adnabod ar gyfer safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y Dref credir byddai caniatáu'r datblygiad diwygiedig ar y safle yma yn dderbyniol o fewn cyd-destun y cyflenwad dangosol.
- 5.2 Mae Polisi TAI8 yn nodi dylai pob datblygiad newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. I'r perwyl hwn mae'r bwriad wedi cael ei ddiwygio i gynnwys 3 tŷ 4-llofft ynghyd â 2 dy fforddiadwy 2-lofft. Noder hefyd fod nifer o geisiadau blaenorol wedi eu caniatáu ar gyfer datblygiadau preswyl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

ar y safle hwn oedd o ddwysedd llawer uwch sydd yn gadarnhad yn ei hun fod datblygiad preswyl yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Yn dilyn pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed uchder, ffurf a dyluniad y 4 tŷ arfaethedig mae'r ymgeisydd wedi ail-ddylunio edrychiadau allanol y tai eu hunain fel eu bod yn adlewyrchu elfennau pensaernïol ynghyd â ffurf yr anheddau sefydledig sydd yn nalgylch safle'r cais. Mae'r tai yn nalgylch y safle, er yn dai mawr o ran graddfa, yn rhai domestig eu natur a'u hedrychiad ac o wneuthuriad amrywiol gan gynnwys gwaith bric glan a waliau wedi eu rendro a'u lliwio gyda thoeau o lechi naturiol. Maent yn dai ar wahân neu barau o dai ar ffurf *villas* oes Fictorianaidd gyda nodweddion fel ffenestri bae, ferandas o wneuthuriad dur a thalcendoeau.
- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gweladwy ar derfyn gogleddol y dref a gellir ei alw yn safle tirnod yn y treflun. Mae'r ardal o'i amgylch yn ardal breswyl sefydledig sy'n cynnwys tai sylweddol eu maint i'r dwyrain ac i'r gogledd. Mae adeilad modern masnachol un-llawr (Moduron Menai) wedi ei leoli i'r de o'r safle sy'n cael ei ddefnyddio fel swyddfa i werthu ceir gydag adeilad rhestredig gradd II (Ynys Tudor) wedi ei leoli ar gyrion gogleddol y safle. Y bwriad yma yw codi'r ddau dŷ blaen yn 4 llawr a'r ddau dy cefn yn amrywio 3 llawr ond wedi eu torri i fyny gydag elfen ddeulawr ac un llawr. Bydd y tai yn nhu blaen y safle gydag uchder o 10.1m uwchben lefel y gefnffordd gyfagos (12.8m o'r lefel daear islaw) gyda'r tai cefn yn amrywio mewn uchder o 4.6m hyd at 10.1m i'r crib y brif do. Bydd y ddau dŷ blaen wedi eu gosod yn ôl oddeutu 3.8m o'r gefnffordd ei hun gan greu llecyn a gwagle agored yn nhu blaen y safle.
- 5.5 Bydd gan y ddau dŷ blaen edrychiad 3-llawr o'r gefnffordd a 4-llawr o'r cefn gan gymryd i ystyriaeth rhediad y tir i lawr tuag at Y Fenai. Bydd edrychiadau'r 4 tŷ (yn enwedig y 2 dy yng nghefn y safle) wedi eu torri i fyny gan gymysg o ddyluniadau i'r toeau (toeau crib, talcendoeau ynghyd a thoeau un-codiad), ffenestri/agoriadau, deunyddiau allanol amrywiol a balconïau a phyrth. Bydd y deunyddiau allanol yn cydweddu â deunyddiau sy'n gyffredin yn yr ardal, sef, llechi naturiol a rendro wedi ei baentio. Bydd prif agwedd/olygfa'r tai i'r gorllewin a chymerir mantais o hyn drwy ddylunio'r edrychiadau cefn gyda balconïau cyfyngedig (math *Juliet*) a ffenestri ar ffurf drysau patio er mwyn goleuo'r ystafelloedd mewnol a manteisio ar yr olygfa. Mae dwysedd y bwriad yn adlewyrchu dwysedd yr ardal breswyl gerllaw ac mae ad-drawiad y tai wedi eu lleihau rhywfaint oherwydd eu gosodiad islaw'r gefnffordd gyfagos. Rhaid sicrhau nad yw'r bwriad yn amharu ar y goeden sy'n destun gorchymyn gwarchod coed drwy gynnwys amod priodol er gwaethaf ei bod wedi ei lleoli ar dir Ynys Tudur. Credir, felly, er gwaethaf pryderon lleol am effaith weledol, fod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.
- 5.6 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir adeilad rhestredig gradd II ar ffin ogleddol y safle. Mae Ynys Tudur wedi ei restru fel esiampl dda o eiddo maestref y 19eg ganrif. Mae effaith ac ad-drawiad y bwriad diweddaraf hwn ar osodiad yr adeilad rhestredig yn cael ei leihau ar sail:-
- (i) Mae modurdy go helaeth sydd ddim yn rhan wreiddiol o'r tŷ wedi ei leoli rhwng y safle a'r tŷ rhestredig ac sy'n ymestyn y pellter rhwng tŷ rhif 3 a'r adeilad rhestredig ei hun - bydd gwagle o 3m rhwng talcen deheuol y modurdy a thalcen gogleddol y tŷ agosaf;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- (ii) Mae'r tŷ rhif 3 wedi ei osod i mewn i'r dirwedd ac o dan y ffordd gyfochrog gydag uchder crib y to wedi ei osod 600mm yn is na chrib brif do Ynys Tudur;
- (iii) Mae Ynys Tudur ymysg adeiladau eraill yn cael ei weld mewn cyd-destun trefol. Oherwydd hyn, ni ystyrir fod lleoliad y tai bwriedig o fewn y safle yn effeithio ar osodiad Ynys Tudur fel adeilad rhestredig; ac
- (iv) Mae dyluniad, deunyddiau allanol a ffurf y tai bwriedig yn torri i fyny ar eu maint a'u graddfa ac, felly, yn lleihau eu heffaith ar osodiad yr adeilad rhestredig. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio â Pholisi PS20 o'r CDLL parthed datblygiadau sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig ynghyd a diogelu asedau treftadaeth.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r bwriad wedi ei leoli mewn ardal breswyl a derbyniwyd gohebiaeth gan rai o drigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais ar sail gor-edrych a chysgodi. Y tŷ agosaf at y safle yw Ynys Tudur ac mae tŷ rhif 3 wedi ei leoli 3m i ffwrdd o fodurdy Ynys Tudur. Nid oes gan y tŷ hwn unrhyw agoriadau yn wynebu Ynys Tudur ac nid oes gan Ynys Tudur unrhyw agoriadau ar ei dalcen deheuol ar wahân i ddrws solat yng nghornel talcen deheuol y modurdy. I'r perwyl hyn, felly, ni chredir bydd effaith andwyol sylweddol ar ddeiliaid Ynys Tudur gan ystyried lleoliad a gosodiad tŷ rhif 3 ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd a chreu strwythur gormesol.
- 5.8 Mae tŷ rhif 5 wedi ei leoli y tu cefn i dŷ rhif 3 ac i'r de-orllewin o edrychiad cefn Ynys Tudur. Gan ystyried gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan ddeiliaid Ynys Tudur parthed gor-edrych, colli preifatrwydd ynghyd â chreu strwythur gormesol mae'r tŷ hwn wedi cael ei ail-gyfeirio fel bod agoriadau blaen y tŷ yn wynebu edrychiad cefn tŷ Rhif 3. Gan ystyried lleoliad yr agoriadau tŷ Rhif 5 ystyrir mai golygfeydd anuniongyrchol geir i ardd gefn a ffenestri cefn Ynys Tudur. Yn ychwanegol i hyn, mae dyluniad tŷ rhif 5 wedi ei ddiwygio fel bod modurdy sengl wedi ei leoli cyfochrog a ffin gefn Ynys Tudur yn hytrach na strwythur 3-llawr fel y dangoswyd yn y cynlluniau blaenorol. Credir bydd hyn yn lleihau ar unrhyw effaith gormesol annerbyniol ar fwynderau Ynys Tudur. Bwriedir codi ffens bren solat 1.2m rhwng ffin ogleddol y safle gyda gardd Ynys Tudur ac yn ychwanegol i hyn ni fydd unrhyw ffenestr ar dalcen gogleddol tŷ rhif 5 yn wynebu gardd cefn Ynys Tudur.
- 5.9 Gan ystyried gosodiad a dyluniad diwygiedig tŷ rhif 5 mewn perthynas â gosodiad cefn Ynys Tudur credir, felly, na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau deiliaid Ynys Tudur ar sail creu strwythur gormesol/cysgodi nag ar sail colli preifatrwydd a gor-edrych. Cydnabyddir, fodd bynnag, gan ystyried rhediad yr haul bydd rhywfaint o gysgodi i'r rhan gwaelod o ardd Ynys Tudur ond o ystyried maint yr ardd yma a phellter y rhan yma o'r tŷ, ni chredir y bydd hyn yn sylweddol ei effaith ar fwynderau preswyl yr annedd hwn. Rhagwelir na fydd unrhyw colli preifatrwydd na gor-edrych i'r de gan mai defnydd masnachol a wneir o'r safle cyfochrog ar gyfer gwerthu ceir ac ni fydd unrhyw effaith ar fwynderau preswyl i'r gorllewin ychwaith gan mai llwybr troed cyhoeddus a llystyfiant sydd yma. Rhaid hefyd nodi bod elfen o gyd-or-edrych yn bodoli yn yr ardal yma yn barod a hynny ar sail lleoliad y tai a natur drefol yr ardal. Er gwaethaf y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn ail-hysbysu'r cais fe ystyrir fod y bwriad fel y'i diwygiwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru yn datgan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol parthed dyluniad y fynedfa a'r angen i ddiogelu integreidd y gyffordd gyfagos (A.487). Mae'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.11 Ar safle fel hwn mae Polisi TAI15 o'r CDLL yn disgwyl i o leiaf 30% o'r unedau preswyl fod yn rhai fforddiadwy. I'r perwyl yma mae 2 o'r 5 uned yn cael eu cynnig fel rhai fforddiadwy canolradd. Mae Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi cadarnhau fod angen am y math yma o dai yn yr ardal, yn enwedig ar gyfer tai 2-llofft. Mae'r cais, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif goeden sycamorwydden yn gyfochrog a ffin ogleddol y safle ac yng nghefn gardd Ynys Tudur sydd gyfochrog gyda'r safle. Mae pryderon eisoes wedi eu mynegi gan ddeiliad Ynys Tudur parthed effaith niweidiol gall y datblygiad gael ar iechyd y goeden sydd wedi ei diogelu gan orchymyn coed. Yn dilyn derbyn y pryderon hyn penderfynodd yr Aelodau i ohirio'r cais er mwyn cael asesu effaith y datblygiad ar y goeden ei hun. Yn sgil y penderfyniad hwn, cyflwynwyd Arolwg Coed gan yr ymgeisydd a daw'r Arolwg i'r canlyniad bydd angen i'r arbenigwr coed bod ar safle yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau bod y gwaith tir yn cael ei oruchwylio o fewn ardal diogelu gwreiddiau'r goeden. Derbyniwyd ymateb gan y Swyddog Coed yn dilyn ymweliad a'r safle sy'n cadarnhau dylid cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n datgan bydd rhaid i'r ymgeisydd ddilyn mesuriadau lliniaru sydd wedi eu nodi yn yr Arolwg er mwyn osgoi niwed i'r goeden. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.13 Mae hanes go sylweddol i'r safle hwn parthed ei ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl yn amrywio o ddarparu 15 fflat yn 2005 i godi tŷ yn 2013. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle arbennig hwn ar gyfer defnydd preswyl, felly, eisoes wedi ei hen sefydlu a'i dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chan ystyried bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle drwy godi waliau cadw mae caniatâd rhif C11/0253/14/LL (ar gyfer codi 4 tŷ) ynghyd â chaniatâd rhif C13/0218/14/LL (ar gyfer codi un tŷ) yn parhau i fod yn fyw.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol credir bod y cais diwygiedig yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau a'r canllawiau perthnasol a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

7. Argymhelliad:

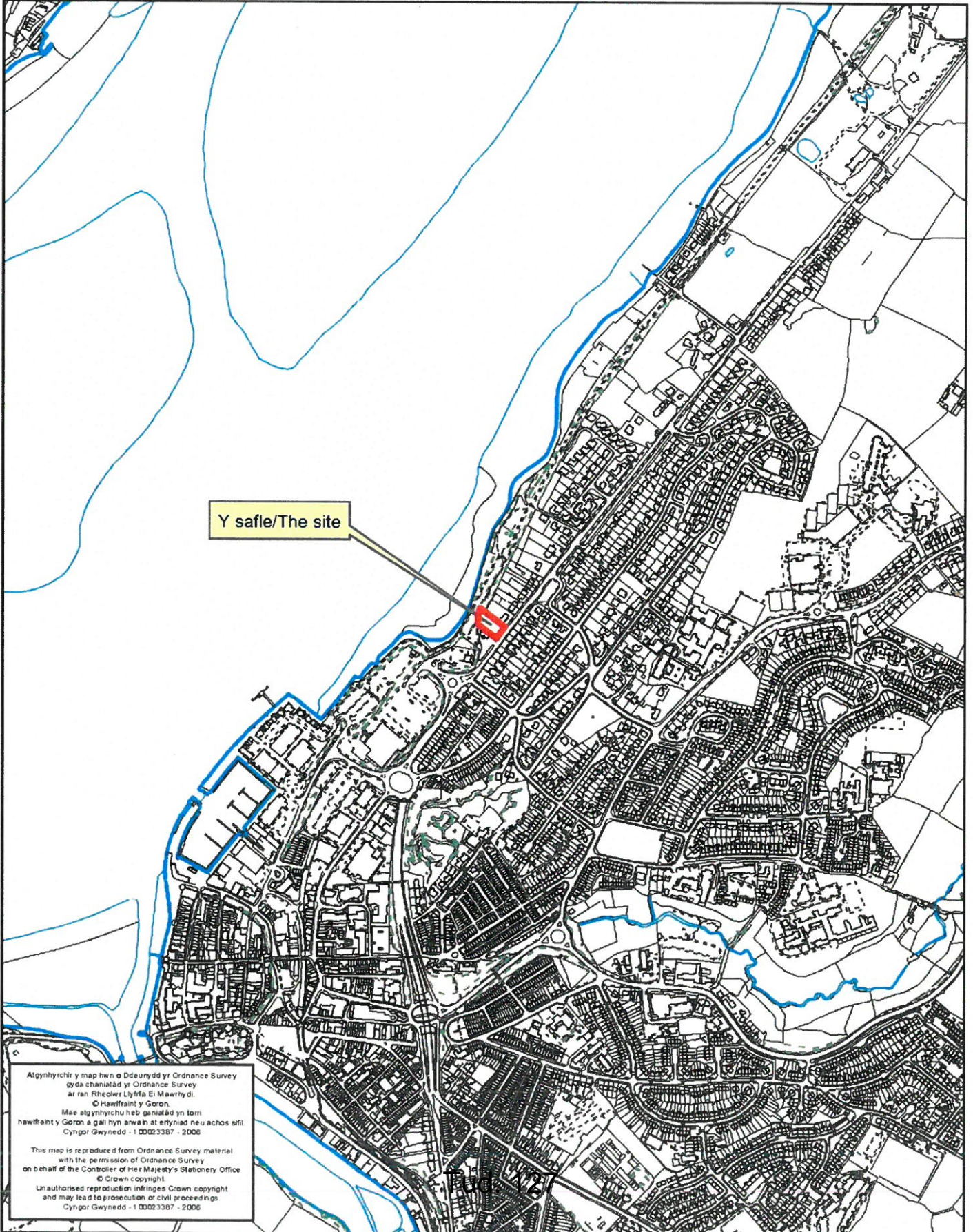
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod y 2 dŷ fforddiadwy allan o gyfanswm o 5 yn dai fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Llechi naturiol.
4. Cytuno gyda deunyddiau allanol y tai.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed lleoli ffenestri.
6. Tynnu hawliau datblygu ar gyfer estyniadau.
7. Amod diogelu coeden a gorchymyn coed arni.
8. Amodau priffyrdd yr Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru.
9. Amod Dŵr Cymru parthed diogelu'r brif garthffos gyfunol.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0330/14/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

Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrthdy.
© Hawffraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn tom hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cynhor Gwynedd - 1 00023367 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cynhor Gwynedd - 1 00023367 - 2006

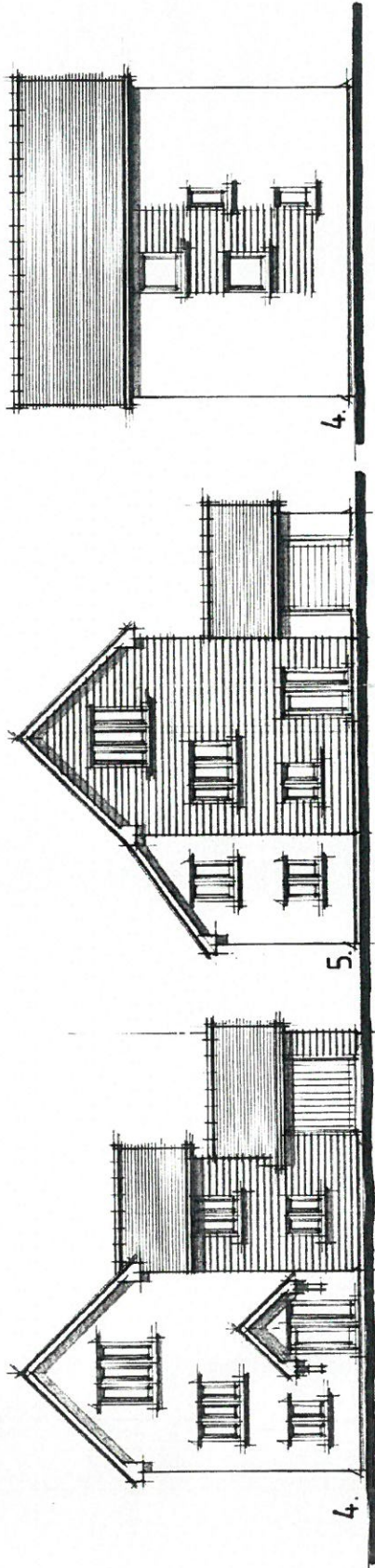


LOCATION PLAN SCALE 1:500

NOTES

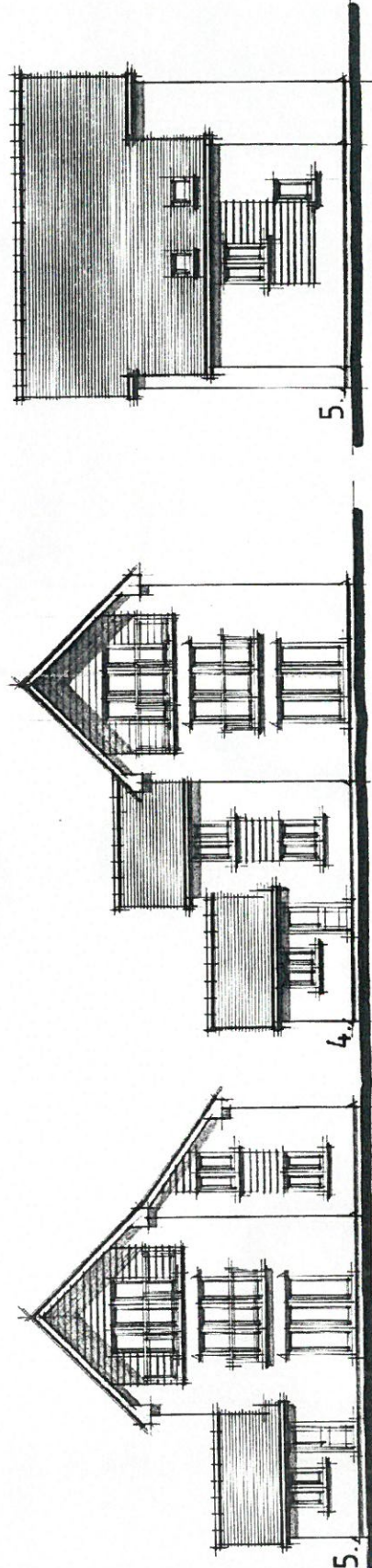
CYNGOR GWYBEDI
ADRAN AMGYLCHEDD
14 FEB 2018
GWASANAETH CYRILLUNIO
AC AMGYLCHEDD

CYRILLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbynwyd/Received 14.02.18
Llofnod/signature



SOUTH WEST

SOUTH EAST



SOUTH WEST

NORTH WEST

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Penparholl
Tel: 01793 530 287
Mob: 07770 346 237
don.westley@yahoo.co.uk

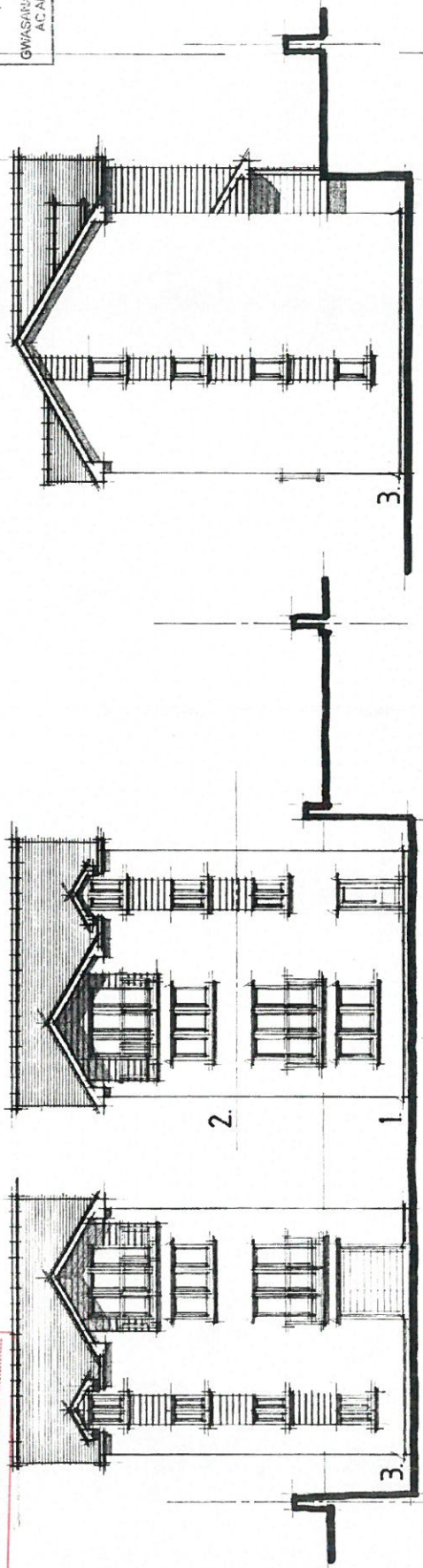
CLIENT
SPEAKON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
TRK ROAD,
RESWOODS VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEV. OFF
NORTH ROAD,
CAERNARFON,
GWYNEDD.

SCALE 1:100
DATE
DRWG. NO.

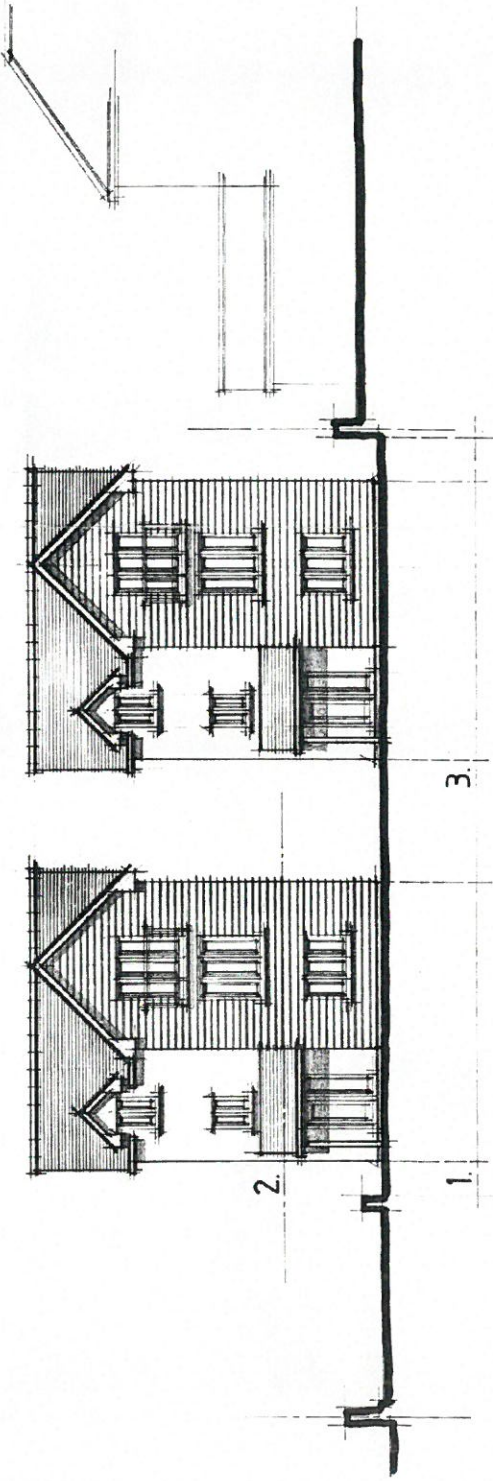
NOTES

CYNGOR GWYBIEDD
AID: 04/19/03/1/01/01/01/01
14 FEB 2018
GWASGARETH CYRILLUNIO
AC AMGYLCHEDD



SOUTH WEST

NORTH WEST



SOUTH EAST

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensoerol
Tel: 01768 800317
www.donwestley.co.uk

CLIENT
SPEAKON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
TARK ROAD,
BEE-WOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEV OFF
NORTH ROAD,
CAERNARFON,
GWYNEDD.

SCALE 1:100
DATE
DRWG. NO.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbynwyrt/Received 14.02.18
Llofnod/Signature

NOTES

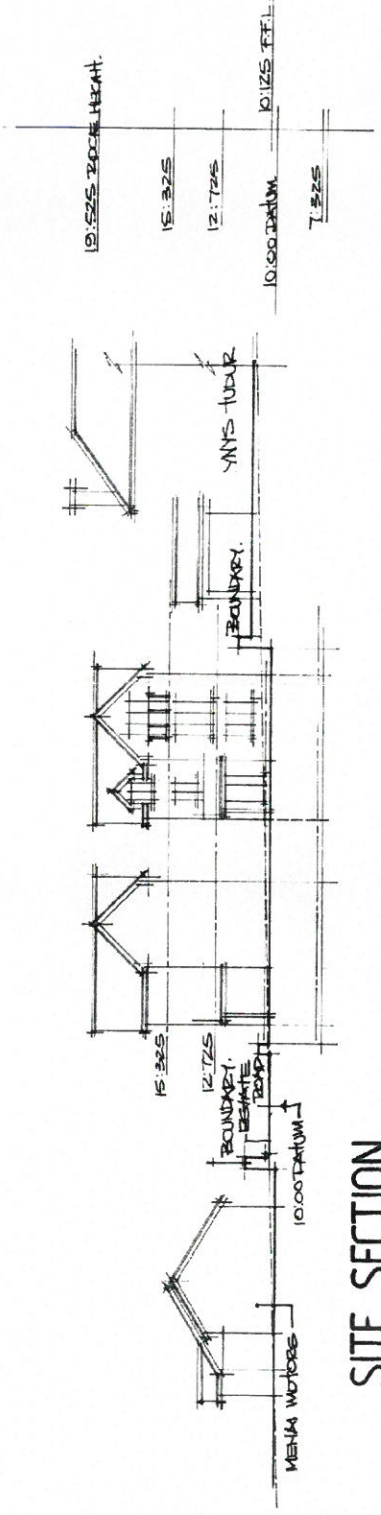
CYNGOR BIRYNEDD
ADRRIAN GYLCHREDD
14 FEB 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHREDD

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Penfaermlid
Tel: 01753 832 287
Mobile: 07792 21111
don.westley@pfn.co.uk

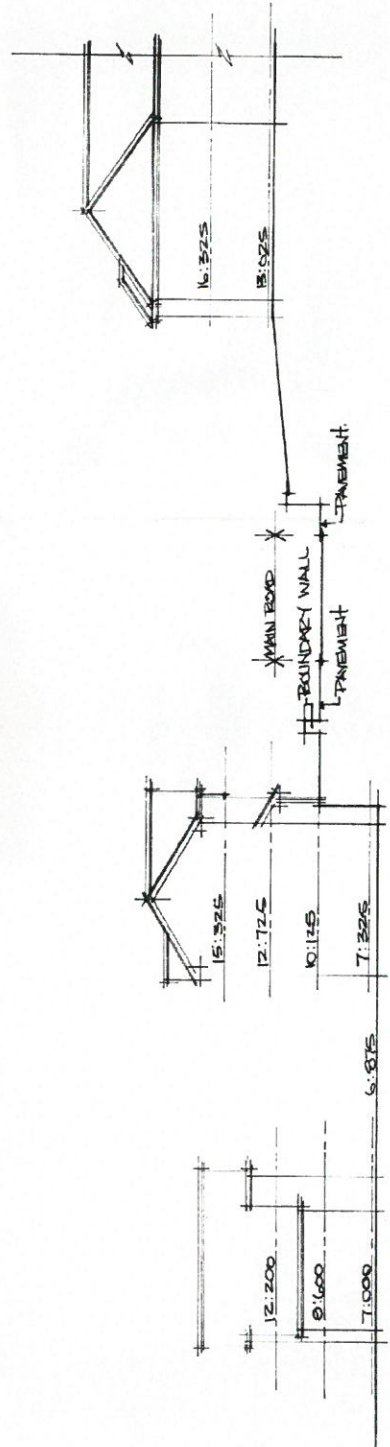
CLIENT
SPRAYKON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
BEEHWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEY OFF
NORTH ROAD
CAERNARFON,
GWYNEDD

SCALE 1:200
DATE
DRWG. NO.



SITE SECTION



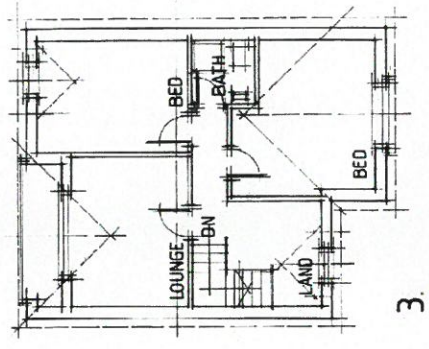
SITE SECTION

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbynwydi/Received 14.02.18
Llofnod/signature

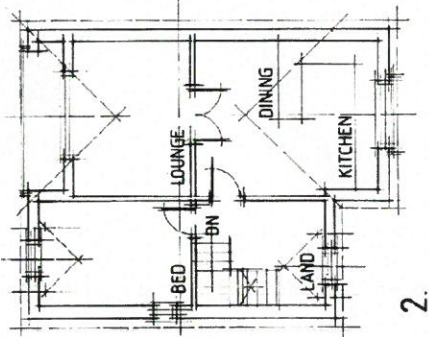
NOTES

14 MAR 2018

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbynnywys/Received 03.17
 Llofnod/signature

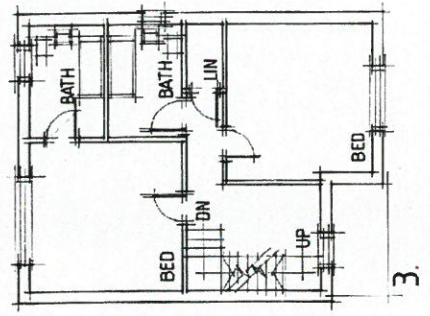
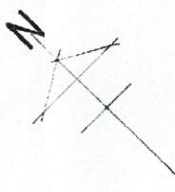


3.

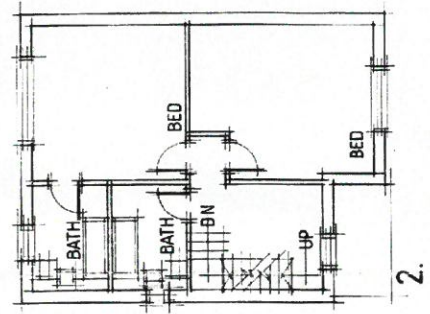


2.

SECOND FLOOR

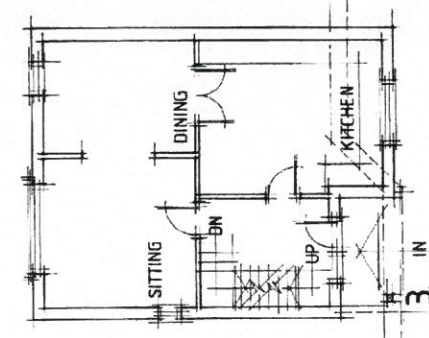


3.



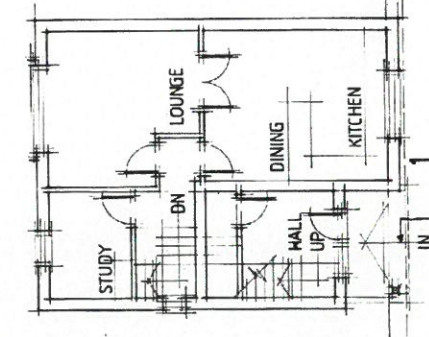
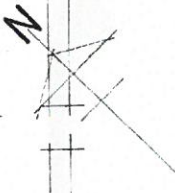
2.

FIRST FLOOR

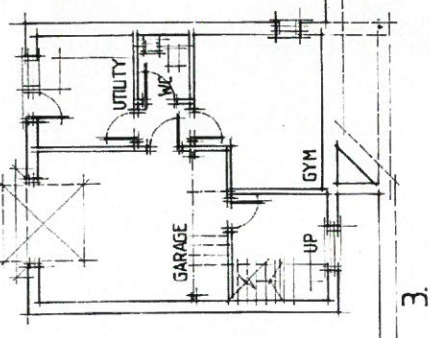


3.

GROUND FLOOR



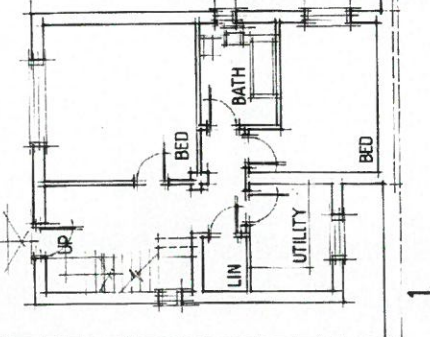
2.



3.

LOWER GROUND FLOOR

IN ENTRANCE TO UNIT 1.



1.

Don Westley
 Architectural Services
 Gwasanaethau Penparmael
 Tel: 01755 830 267
 Mob: 07570 268 257
 don.westley@btopenworld.co.uk

CLIENT
 GRAYCON, UNIT 8,
 THE CLOCK TOWER,
 TAZK ROAD,
 BEEBWOOD VILLAGE,
 NOTTINGHAM.

JOB
 RESIDENTIAL DEV OFF
 NORTH ROAD,
 CAERNARFON,
 Gwynedd.

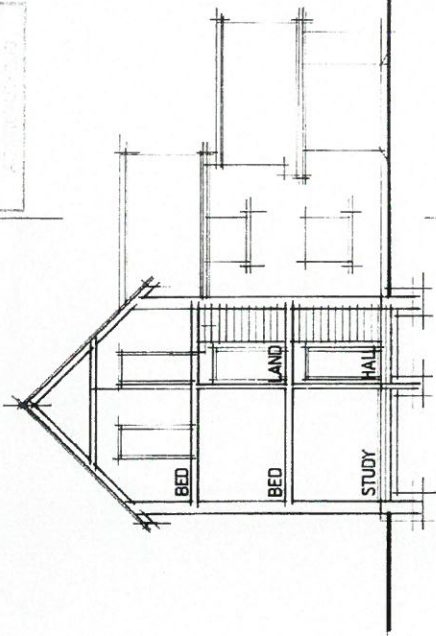
0.1 PROPOSED
 SCALE 1:100
 DATE JAN 2018
 DRWG. NO. 01/CG16-A

NOTES

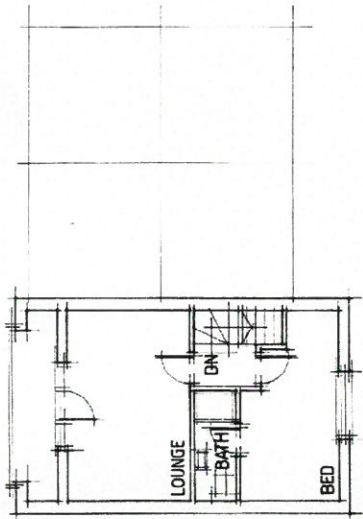
14 MAR 2018

CYBILLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

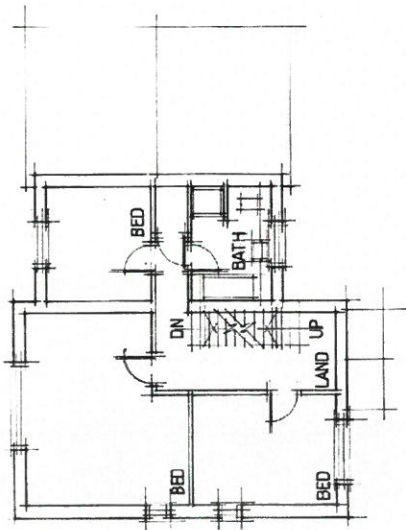
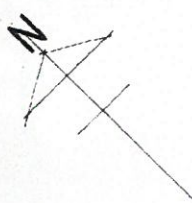
Darbymwyd/Received...
Llofnod/signature...



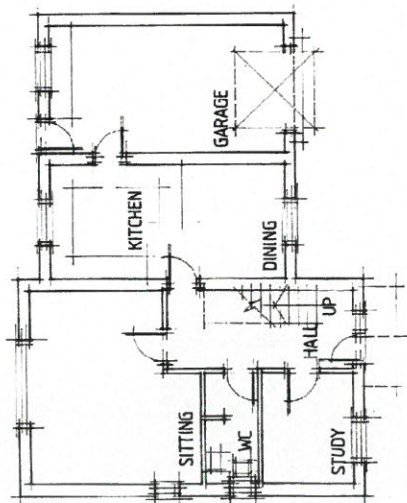
SECTION



SECOND FLOOR



FIRST FLOOR



GROUND FLOOR

HOUSE TYPE 4.

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Penasaerol
Tel: 01746 830 287
Mob: 07990 508 287
don.westley@agorad.co.uk

CLIENT
SPRANKON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
BUSHWOOD VILLAGE,
NOTHINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEV OFF
NORTH ROAD,
CAERNARFON,
GAMWYEDD.

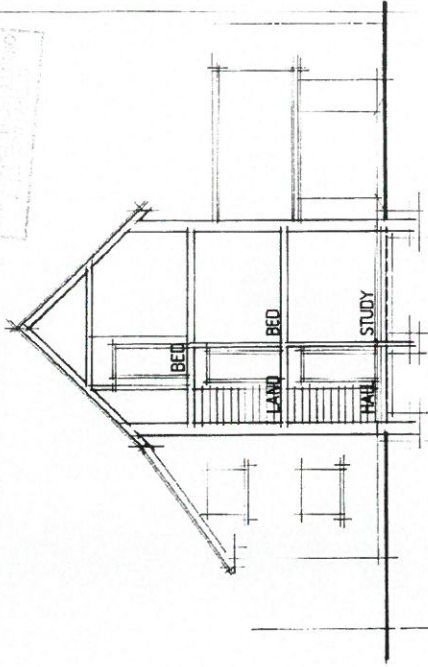
0.2 PROPOSED
SCALE 1:100
DATE JAN 2018
DRWG NO 02/CG 16 - A

NOTES

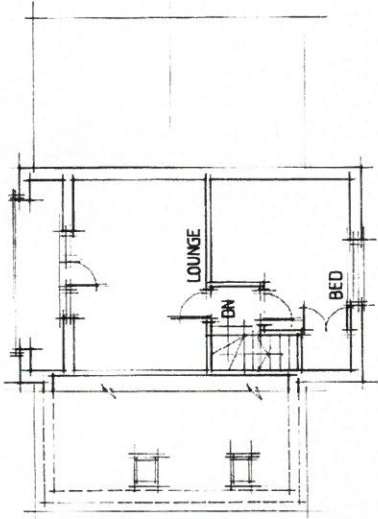
CYNILLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbynwyd/Received 16.05.13
Llofnodis/signature

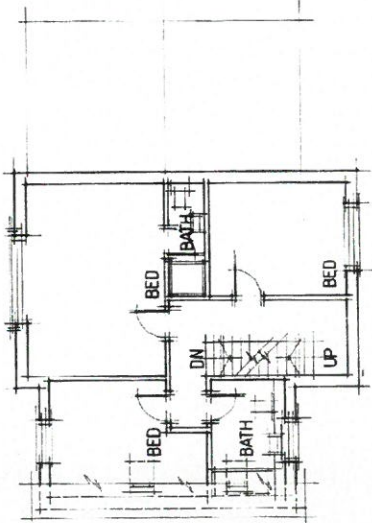
14 MAR 2018



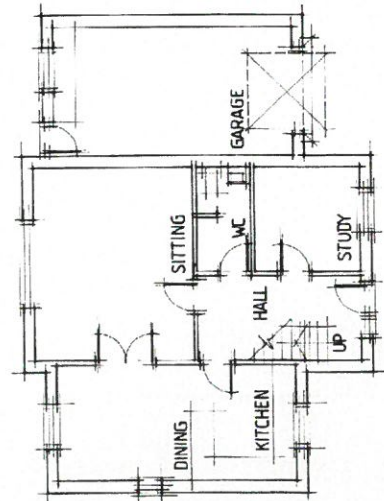
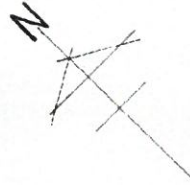
SECTION



SECOND FLOOR



FIRST FLOOR



GROUND FLOOR

HOUSE TYPE 5.

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Penasaerol

Tel: 01788 830 287
Ffôn Ffôn: 01788 830 288
E-bost: don.westley@btconnect.com

CLIENT
SPEYCON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
BESTWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEV OFF
NORTHWOOD,
CAERNARFON,
GAMNIEDD

0.3 PROPOSED

SCALE 1:100 DATE JAN 2018

DRWG NO. 03/CG 16 - A

NOTES

AMENDED MARCH 2018
SHOW POSITION OF
EXISTING SYCAMORE
TREE (TREE NO. 458)

26 MAR 2018

Don Westley

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

CLIENT

SPRAYCON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
BESTWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB

RESIDENTIAL DEV OFF
NORTH ROAD
CAENHARTON,
GWMNEID.

0.6 PROPOSED

SCALE 1:200

DATE JAN 2018

DRWG NO.

06/CG 16 - A

N

EXISTING SYCAMORE
TREE
TREE NO. 3/470/5A.
(TREE NO. 458)

CANOPY SPREAD - 5000MM
FROM CENTER OF TREE ON
DEVELOPMENT SIDE OF
BOUNDARY.

DEVELOPER TO USE A TRAP
FOUNDATION SLAB TO CARBONISE
TO PROTECT AN ROOT
SPREAD

TREE PLANTING

LINE OF EXISTING
SEWER

INHS TUTOR.

PARKING
GARAGE

PARKING
GARAGE

PARKING
GARAGE

PARKING
GARAGE

PARKING
GARAGE

PARKING
GARAGE

PARKING
GARAGE

MEHA MOTORS.

LINE OF VISIBILITY SPLAT

LINE OF VISIBILITY SPLAT

LINE OF VISIBILITY SPLAT

LINE OF VISIBILITY SPLAT

LINE OF VISIBILITY SPLAT

LINE OF VISIBILITY SPLAT

LINE OF VISIBILITY SPLAT

LINE OF VISIBILITY SPLAT

LINE OF VISIBILITY SPLAT

SITE PLAN

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received: 26.03.18

Llofnodi/signature

Eitem 6.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/1172/19/LL

Dyddiad 09/04/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Newid defnydd cyn gartref nyrsio preswyl i greu 4 uned gwyliau hunan gynaliol, codi adeilad ar wahân i'w defnyddio fel pwll nofio ynghyd ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol

Lleoliad: Plas Y Bryn Nursing Home, Bontnewydd, Caernarfon, LL547YE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i newid defnydd adeilad a fu tan yn gymharol ddiweddar, mewn defnydd fel cartref nyrsio preswyl i'r henoed er mwyn creu unedau gwyliau hunan gynhaliol ynghyd â chodi adeilad ar wahân er mwyn cynnwys pwll nofio, yn ogystal ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol.

1.2 Gweler fod y cynlluniau yn dangos y canlynol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig:

- Codi tair ystafell haul
- Creu ffenestri dormer a ffenestri tó newydd o fewn gofod y prif adeilad
- Codi adeilad ar wahân yn mesur 7m x 16m i gynnwys pwll nofio

Mae'r cynlluniau yn dangos sut fyddai'r adeilad yn cael ei rannu i 4 uned ar wahân, sef:

- Uned 1 (dros 2 lawr) – 10 ystafell wely, 1 ystafell bync, ystafell gemau, cegin/ystafell fwyta, 2 lolfa, ystafell haul
- Uned 2 (dros 2 lawr) – 11 ystafell wely, 1 ystafell bync, lolfa/cegin/ystafell fwyta, ystafell chwarae, ystafell haul
- Uned 3 – 13 ystafell wely, 1 ystafell bync, ystafell gemau, cegin/lolfa/ystafell fwyta, ystafell haul
- Prif adeilad/Uned 4 (dros 3 llawr) - lolfa, ystafell fwyta, 2 gegin, ystafell gemau, 13 ystafell wely (gan gynnwys llofft y pâr priod), ystafell deulu

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Asesiad Trafnidiaeth
- Arolwg Ystlumod
- Adroddiad Coed
- Cynllun busnes

1.3 Cyflwynwyd gwybodaeth manwl ar ffurf cynllun ariannol/busnes, ond nid mewn ffurf safonol fel sydd yn ddisgwyliedig yn arferol. Disgwylir fersiwn diwygiedig, ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, nid oedd wedi ei dderbyn.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir dyrchafedig ar gyrion pentref Bontnewydd, mae nifer o goed aeddfed o fewn ag yn amgylchynu'r safle (rhai sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed ffurfiol). Mae Parc Siale gwyliau yn cefnu gyda ffin de ddwyreiniol y safle gyda fferm weithredol hefyd i'r un cyfeiriad ond ymhellach draw.

1.5 Mae'r safle presennol yn safle eang sydd yn cynnwys lawnt o flaen y prif adeilad ynghyd â manau gwasanaethu i'r ochr a chefn. Gweler fod estyniadau diweddar sylweddol wedi eu ategu at gefn yr adeilad gwreiddiol. Dangosir fod trefniant mewnol presennol yr adeilad (sef ei ddefnydd fel ag y bu tan yn ddiweddar fel cartref nyrsio) yn cynnwys 57 ystafell wely gyda'r holl adnoddau cysylltiedig ar gyfer cartref preswyl megis cegin, ystafelloedd eistedd, swyddfa ayyb.

1.6 Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, mi fydd ymwelwyr i'r safle yn defnyddio maes parcio presennol sydd o fewn y safle. Ceir mynediad tuag at y safle oddiar priffordd yr A487 ar hyd ffordd dosbarth 3 ac yna ar hyd ffordd breifat i fyny at y safle ei hun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 1.7 Diwygwyd y cais o’i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu adeilad a oedd i weithredu fel ‘sgubor priodas’ ar ran o’r safle gyda llwybr cysylltiol, yn ogystal, diwygwyd cynlluniau er mwyn dangos gofod o fewn y to fyddai’n gweithredu fel man clwydo ystumod a derbyniwyd asesiad trafniadaeth. Ail ymgynghorwyd yn llawn o ganlyniad i dderbyn y dwiygiadau a’r wybodaeth ychwanegol yma.
- 1.8 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan fod dros 3 o lythyrau gwrthwynebiad wedi eu derbyn yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus.
- 1.9 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ynglŷn â’r bwriad ble trafodwyd egwyddor y datblygiad arfaethedig ag amlygwyd materion fyddai angen sylw penodol fel rhan o’r cais fel yr angen i gyflwyno arolwg coed ag ystumod a chynllun busnes.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrowiadau cludiant
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
 ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
 PS 14: Yr economi ymwelwyr
 TWR 1: Atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr
 TWR 2: Llety gwyliau
 PS 19: Gwarchod a ble’n briodol gwella’r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol
 PS 20: Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety gwyliau

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C09A/0270/19/LL – lleoli carafan breswyl dros dro ar gyfer y rheolwr – caniatwyd 09.07.09

C08A/0182/19/LL – codi adeilad unllawr i gynnwys uned gofal 8 gwely – caniatwyd 16.10.09

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cynnydd annerbyniol mewn trafndiaeth, ffordd fynedfa yn gul, problemau mynediad a diogelwch ffordd, angen gwarchod coed, angen sicrhau fod isadeiledd yn ddigonol

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Derbyniwyd sylw cychwynnol yn cyfeirio at yr arolwg ystlumod a'r angen i gynnwys mesurau lliniaru addas. O dderbyn cynlluniau diwygiedig ag ail ymgynghori, derbyniwyd cadarnhad nad oedd gwrthwynebiad i'r cais ag i gynnwys amodau perthnasol.

Dŵr Cymru: Cyngor ag amodau safonol parthed materion draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Mae'r adroddiad coed yn dderbyniol ag angen dilyn yr argymhellion. Mae'r arolwg ystlumod yn nodi yr angen am fesurau lliniaru oherwydd presenoldeb ystlumod. Derbyniwyd cynllun diwygiedig maes o law yn dangos gofod wedi ei neilltuo yn y to ar gyfer ystlumod.

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

- Safon y wybodaeth yn wael ag aneglur
- Diffyg trefniant a gosodiad mewnol addas
- Pryder am gyflwr a maint y ffordd fynediad
- Cynnydd annerbyniol mewn symudiadau traffig
- Darpariaeth parcio annigonol
- Problemau isadeiledd/carthffosiaeth
- Datblygiad yn rhy fawr/dim budd lleol
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion lleol

Derbyniwyd sylwadau yn cefnogi'r bwriad ar sail:

- Defnydd addas
- Dim effaith trafndiaeth sylweddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yma yn bwriadu newid defnydd cyn gartref nyrsio i ddefnydd fel llety gwyliau. Oherwydd natur y bwriad, mae'r math yma o ddatblygiad yn cael ei ystyried fel llety hunan wasanaeth ag o'r herwydd, fe'i hystyrir o dan ofynion perthnasol polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yma yn datgan y bydd cynigion ar gyfer:
1. *Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu*
 2. *Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu*
 3. *Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli, yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:*
 - i. *Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
 - ii. *Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
 - iii. *Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
 - iv. *Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*
 - v. *Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*
- 5.2 Yn yr achos yma, mae lleoliad y datblygiad arfaethedig tu allan i ffin datblygu pentref Bontnewydd, ac felly yng nghefn gwlad agored. Er hynny fe welir mai trosi adeilad presennol yw'r bwriad ag y byddai'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf **i**.
- 5.3 Mae'r safle yn eang a defnydd dwys hanesyddol wedi bodoli tan yn gymharol ddiweddar iddo. Ar wahân i godi 3 ystafell haul ac adeilad i gynnwys pwll nofio, nid yw'n fwiad cynnal gwaith ymestyn neu newidiadau sylweddol i'r adeilad presennol. Credir felly fod graddfa'r newidiadau yn ymdoddi yn rhwydd o fewn y safle a'r adeilad presennol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf **ii**.
- 5.4 Defnydd fel cartref nyrsio preswyl a wnaed o'r adeilad yn flaenorol, er mai defnydd anheddol i raddau oedd y defnydd yma, mae'r defnydd bellach wedi dirwyn i ben ag ni chredir y byddai colled o stoc tai parhaol fel sydd yn cael ei nodi ym maen prawf **iii**.
- 5.5 Er fod tai preswyl yn wasgaredig ger llaw, ni chredir fod y safle ei hun o fewn ardal breswyl amlwg ag felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt maen prawf **iv**.
- 5.6 Credir mai dyma'r cais cyntaf ar gyfer y math o unedau gwyliau o'r maint yma o fewn yr ardal gyfagos. Mae'r manylion ariannol o fewn y Cynllun Busnes a gyflwynwyd yn dangos rhagamcaniad elw cynyddol dros 10 mlynedd o ddyddiad cychwyn y fenter sydd yn awgrymu fod y busnes yn hyfyw. Fel sydd wedi ei nodi uchod, cyflwynwyd Cynllun Busnes gyda'r cais, mae'r wybodaeth wedi cael ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, sydd yn datgan:
- Bydd y busnes yn rhan o fusnes sydd eisoes wedi ei sefydlu;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Bydd yn cynnig gwasanaethau eraill sef y gwasanaeth priodas a digwyddiadau;
- Mae'r gyllideb yn ei le
- Mae'r cwmni yn marchnata gydag arbenigwyr yn y maes llety gwyliau

Ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod yn unol â gofynion pwynt v. uchod.

- 5.7 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle wedi ei leoli llai na milltir oddi wrth priffordd yr A487. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran y ffyrdd mynediad sy'n gwasanaethu'r safle.
- 5.8 Mae gofynion cyffredinol polisi TWR 1 yn datgan y cefnogir cynigion i ddatblygu cyfleusterau newydd trwy ail ddefnyddio adeiladau presennol neu safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen. Credir yn yr achos yma fod y safle er ei leoliad yng nghefn gwlad, yn addas i'w drosi ar gyfer y defnydd arfaethedig ag yn gwneud defnydd priodol o adeiladau a safle cymharol eang.
- 5.9 O'r wybodaeth a gyflwynwyd, gwelir mai'r bwriad yw rhannu'r adeiladau yn 4 uned gwyliau ar wahân ar gyfer grwpiau o deuluoedd a ffrindiau estynedig. Nodir yn y wybodaeth y bydd disgwyl i'r unedau fod yn llawn yn ystod achlysuron ble cynhelir priodasau ag yn rhedeg ar 50/60% capasiti ar adegau eraill. Fel sydd yn arferol gyda datblygiadau i greu llety gwyliau yng nghefn gwlad, mi fyddai amodau safonol yn cael eu cynnwys er mwyn sicrhau na fyddai defnydd preswyl parhaol yn cael eu gwneud o'r unedau a chofnod trwy gofrestr ffurfiol o'r rhai a fu'n defnyddio'r cyfleusterau.
- 5.10 Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu TWR 1 a TWR 2 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Mae'r safle mewn lleoliad dyrchafedig ond ni chredir ei fod yn gwbl weladwy o safleoedd o fewn y pentref oherwydd presenoldeb cynifer o goed aeddfed oddi amgylch. Mae'n debygol y byddai yn rhannol weladwy o fannau yn cefnu at y safle a lleoliadau uwch i gyfeiriad y de a'r dwyrain ond gan fod y newidiadau i'r adeiladau yn fychan, ni chredir y byddai newid amlwg yn weledol.
- 5.12 Mae gofynion perthnasol polisi TWR 1 yn datgan y dylai datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ag edrychiad. Yn yr un modd, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 yn cyfeirio at faterion mwynderol a dyluniad.
- 5.13 Yn achos y cais arbennig yma credir fod graddfa yr hyn a fwriedir o ran maint yr unig newidiadau ag ychwanegiadau a fwriedir sef 3 ystafell haul, ystafell pwll nofio ac ychwanegu ffenestri dormer yn dderbyniol ac na fyddai o fewn cyd-destun y safle presennol a'r ardal sydd yn amgylchynu, yn ymddangos fel nodwedd ymwithiol nac annerbyniol.
- 5.14 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu TWR 1, PCYFF 2 a PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Lleolir y safle ar gyrion pentref Bontnewydd mewn lleoliad ar ben ei hun. Cydnabyddir fod angen pasio tai preswyl ar hyd y ffordd sydd yn arwain o'r A487 at y safle a bod parc siales gwyliau a fferm yn gymharol agos i ffin y safle. Rhaid ystyried defnydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

hanesyddol y safle a'r hyn a fwriedir yn yr achos yma a phwyso a mesur beth fyddai'r gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau. Mae defnydd dwys wedi ei sefydlu ar y safle oherwydd ei ddefnydd fel cartref nyrsio preswyl, dychmygir fod amharu ar adegau o ganlyniad i symudiadau staff yn cyrraedd a gadael, ymwelwyr, danfoniadau, meddygon/ambiwlans ac yn y blaen. Derbynir y bydd symudiadau yn deillio o'r datblygiad arfaethedig yma hefyd ond ni chredir y byddai i raddau ble fyddai'n sylweddol fwy na'r hyn a welwyd eisioes ag a ellir yn gyfreithiol ail gychwyn heb angen caniatad pellach. Credir y byddai natur y datblygiad a'i leoliad ar ben ei hun yn ddefnydd derbyniol ac ni chredir y byddai yn cael effaith annerbyniol sylweddol fwy ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion lleol ac felly ni chredir y byddai yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.16 Fel sydd wedi ei nodi uchod, fe ymgynghorwyd yn llawn ynglŷn â'r bwriad gydag Uned Trafnidiaeth y Cyngor. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o agwedd trafnidiaeth gan yr Uned yma.
- 5.17 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu amlygu gan drigolion lleol ynglyn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar y ffordd fynediad breifat ynghyd â'r ffordd gyhoeddus sydd yn arwain at y fynedfa oddiar priffordd yr A487. Mae'r ffordd yn droellog, serth a chymharol gul mewn mannau, ond mae'r ffordd fel ag y mae ers nifer o flynyddoedd gan gynnwys ei gyfnod yn gwasanaethau'r cartref preswyl. Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth fel rhan o'r cais, ble dangosir fod symudiadau cyson a dwys wedi ei wneud o'r ffordd yn ystod ei gyfnod fel cartref preswyl. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn golygu cynnydd a niwed sylweddol amlwg o ran symudiadau i'r ffordd yma o'i gymharu a'r defnydd hanesyddol fel cartref nyrsio preswyl ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â materion yn ymwneud a choed ag ystlumod. Derbynir fod yr adroddiad coed a gyflwynwyd yn dderbyniol a thrwy cynnwys amodau perthnasol credir y bydd coed y safle, gan gynnwys coed sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod, yn cael eu diogelu. Diwygwyd y cais o ganlyniad i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a CNC er mwyn cynnwys gofod yn y tô er mwyn sicrhau clwydfan i ystlumod. Derbynir fod y gofod yn dderbyniol ar gyfer y bwriad a thrwy gynnwys amodau perthnasol i sicrhau fod rheolaeth briodol yn ei le a bod argymhellion yr adroddiad Gwerthusiad Ecologol a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael eu dilyn.
- 5.19 Mae rhan o'r ffordd fynedfa tuag at y safle yn ymylu gyda Ardal Cadwraeth Arbennig ag Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Gwyrfaï a Cwellyn. Mae'r ffordd yma yn bodoli ers sawl blwyddyn ac nid yw'n fwriad cynnal newidiadau i'r ffordd yma fel rhan o'r cais presennol. Credir fod defnydd y ffordd yma wedi sefydlu ers amser maith ochr yn ochr a'r dynodiadau yma, heb fod niwed amlwg wedi bod i'r dynodiadau hyn. Ni fyddai niwed amlwg cynyddol yn deillio o'r defnydd arfaethedig o'i gymharu a'r defnydd blaenorol fel cartref nyrsio preswyl, credir felly fod gofynion perthnasol polisiau PS19, AMG 5 a AMG 6 o'r CDLL yn cael eu bodloni.

Yr economi

- 5.20 Mae polisi strategol PS 14 yn datgan y dylid "cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol trwy reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo...”. Credir yn yr achos yma fod y bwriad yn ychwanegu mewn modd positif tuag at yr economi leol trwy gynnig darpariaeth llety newydd i'r math o lety traddodiadol a geir yn gyffredinol o fewn yr ardal. Mae'r unedau bwriedig yn cynnig llety ar raddfa mwy na'r hyn a dybir sydd ar gael yn bresennol yn yr ardal. Mae'n ymddangos o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai cynnal priodasau fydd prif ddefnydd y safle ag y byddai unedau o'r maint fel a fwriedir yn addas ar gyfer eu gosod i grwpiau o deuluoedd a ffrindiau sydd ddim ar gael o fewn yr ardal gyfagos yn bresennol. Credir fod hyn yn cael ei gefnogi gan bolisiau mabwysiedig y Cyngor ag y byddai budd economaidd yn deillio o'r bwriad gan wneud defnydd addas o adeiladau a safle eang presennol.

Materion Isadeiledd

- 5.21 Nodir fod sylwadau wedi eu derbyn gan wrthwynebydd yn cyfeirio at broblemau hanesyddol ynglŷn â threfniant draenio a charthffosiaeth y safle. Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus nododd Dŵr Cymru, sydd yn gyfrifol am faterion o'r fath, eu bod yn ystyried trefniant draenio'r safle yn dderbyniol ag yn awgrymu cynnwys amod a chyngor safonol i unrhyw ganiatad ynglŷn â threfniant draenio'r safle i'r dyfodol. O ystyried hyn, credir fod isadeiledd digonol ar gael i wasanaethu'r safle sydd yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1.

Materion Llifogydd/Cadwraeth

- 5.22 Mae pont ar ran bychan o'r ffordd fynediad sydd yn arwain at y safle, yn croesi Afon Gwyrfaï sydd cryn bellter yn is na'r bont ei hun. Mae'r bont yma yn strwythur rhestredig gradd II ac mae'r rhan yma o'r ffordd hefyd o fewn parth llifogydd. Rhaid ystyried y bwriad presennol yma yng nghyd destun y defnydd blaenorol fel cartref nyrsio preswyl. Ni chredir y byddai defnydd y safle yn dwysau o'i gymharu a'r defnydd blaenorol ag na fyddai natur y symudiadau yn sylweddol wahanol i'r hyn a fu yn y gorffennol. Ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol o safbwynt ei effaith ar y bont rhestredig gan na fyddai yn dwysau neu newid patrwm y defnydd ohono. Yng nghyd destun y cais, nid oes gan Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor unrhyw bryderon am ddefnydd y bont rhestredig. Yn yr un modd, ni chredir y byddai'r defnydd arfaethedig yn sylweddol wahanol i'r defnydd hanesyddol o ran y math o ddefnydd a dwysedd y defnydd o ran niferoedd/symudiadau ayyb ag felly ni fyddai pryder o agwedd llifogydd, ni dderbyniwyd sylw ynglŷn â'r agwedd yma gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 20 a PS 6.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.23 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a materion yn ymwneud â'r fynediad a symudiadau yn deillio o'r datblygiad arfaethedig.
- 5.24 Fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.
- 5.25 Mae defnydd hanesyddol a chyfreithiol y safle yn gwbl faterol wrth ystyried y cais yma ac er bod peth amharu wedi bod yn y gorffennol, ac nad yw hyn yn ei hun yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiadau niweidiol, ni chredir yn yr achos yma y byddai'r hyn a fwriedir yn sylweddol niweidiol i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol a thrigolion lleol, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

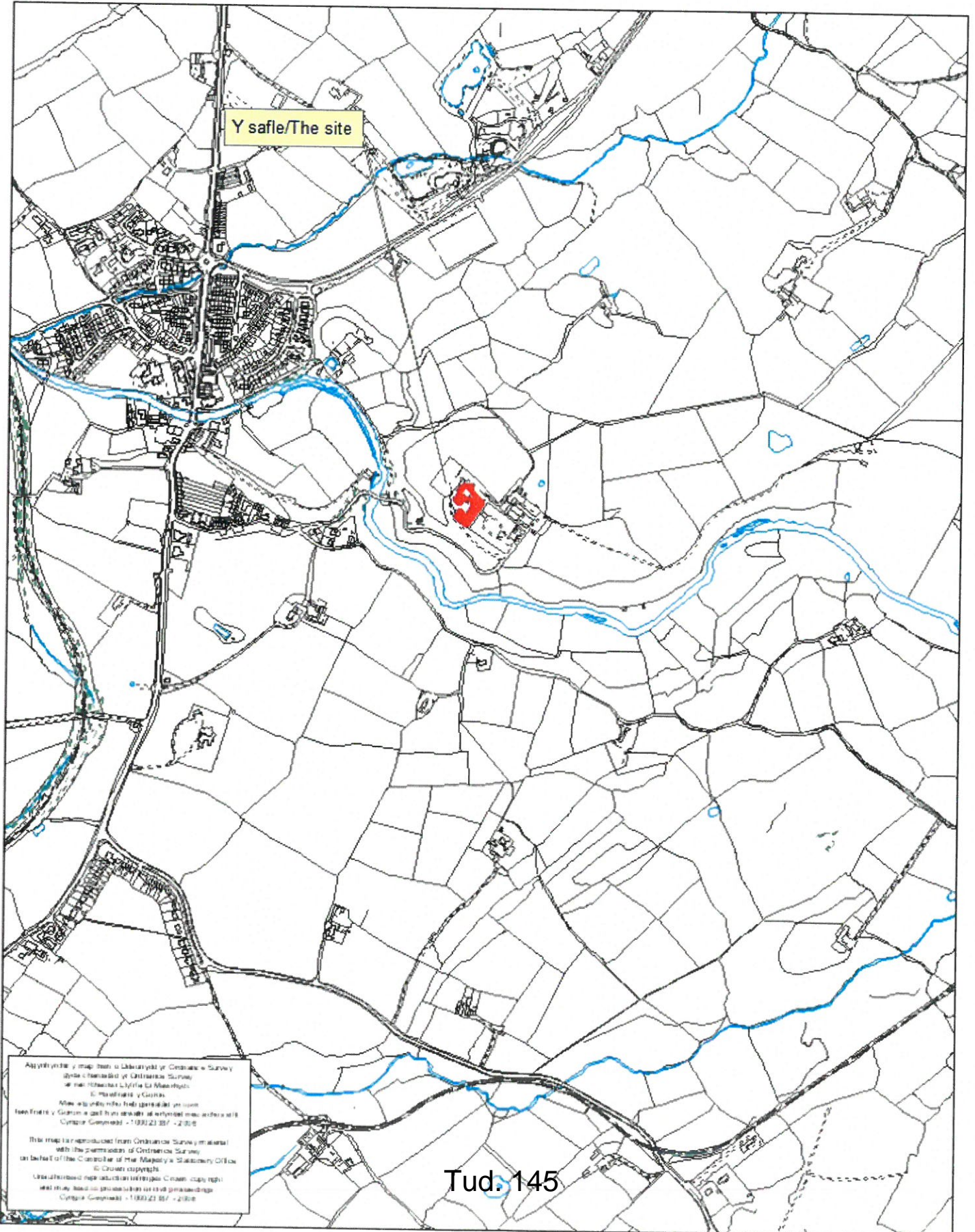
- 7.1 Caniatau – amodau

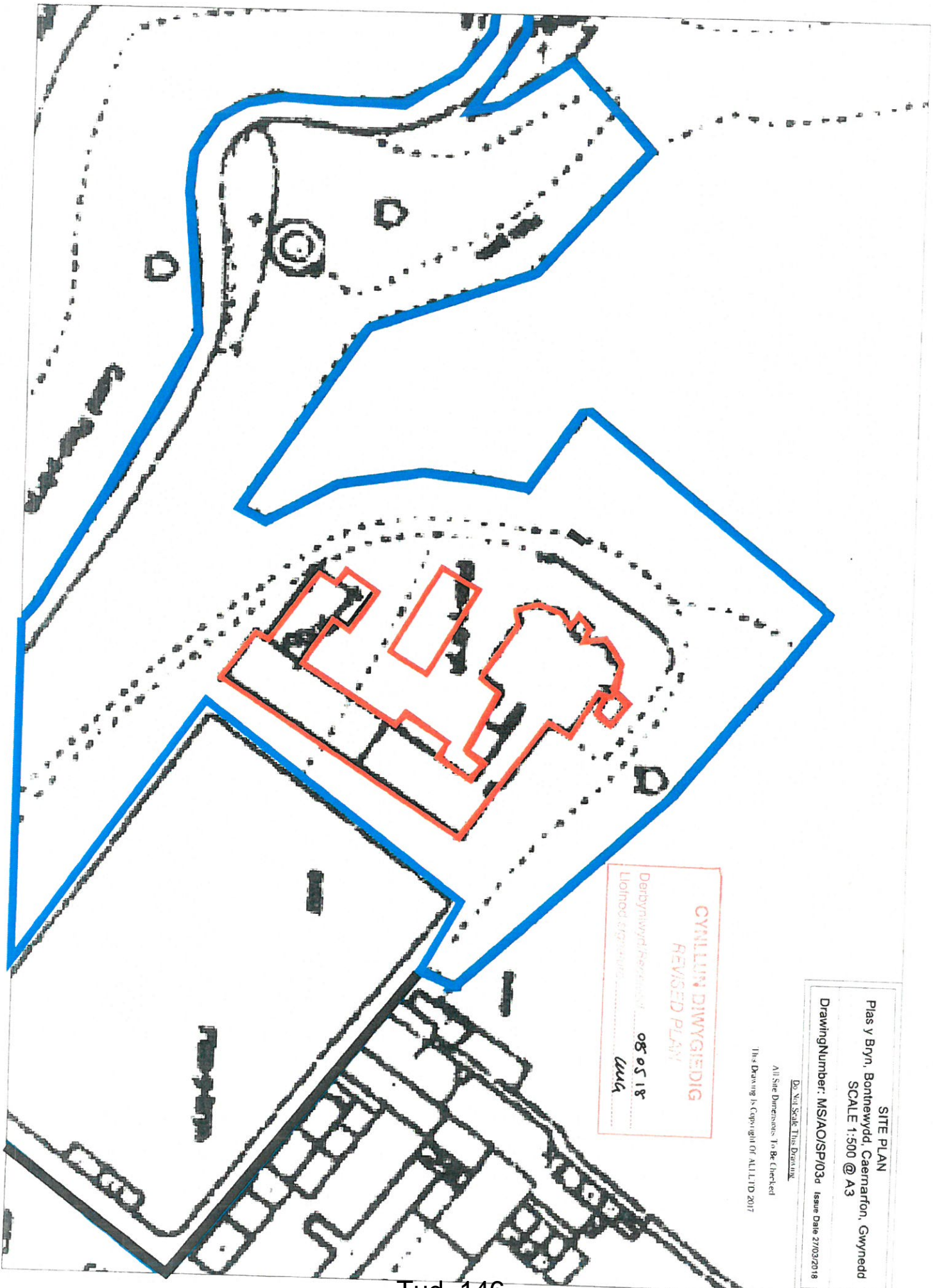
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Bioamrywiaeth
4. Cyfyngu defnydd i wyliau yn unig
5. Cadw cofrestr
6. Gwarchod Coed
7. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
8. Amodau Dŵr Cymru
9. Deunyddiau



Rhif y Cais / Application Number : C17/1172/19/LL

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





CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd Revisio'n 08 o 5 18
Llofnod a gyflwynwyd i W44

SITE PLAN
Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd
SCALE 1:500 @ A3
DrawingNumber: MS/AO/SP/03d Issue Date 27/03/2018

All Site Dimensions To Be Checked
This Drawing Is Copyright Of ALLI LTD 2017

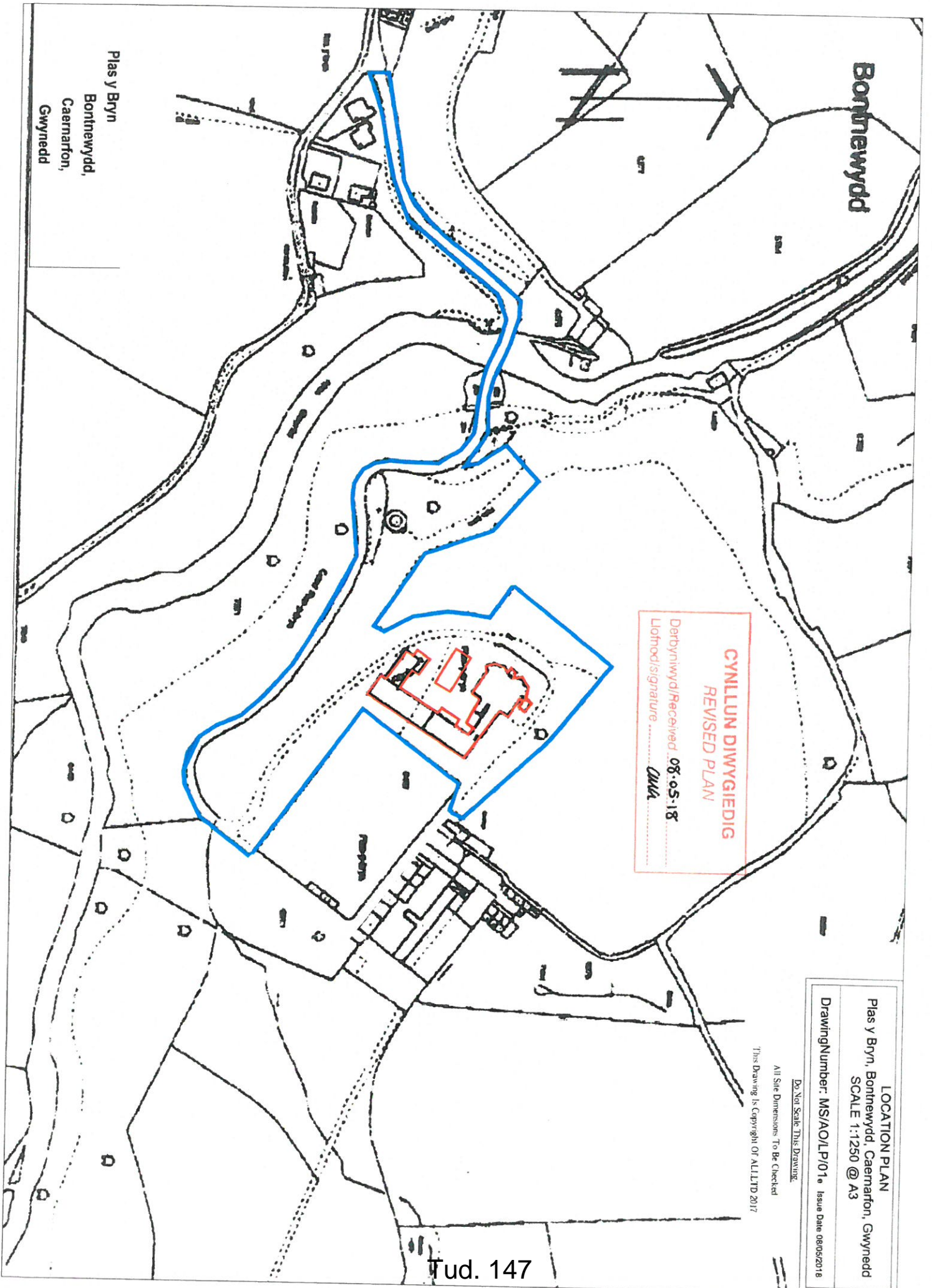
Bontnewydd

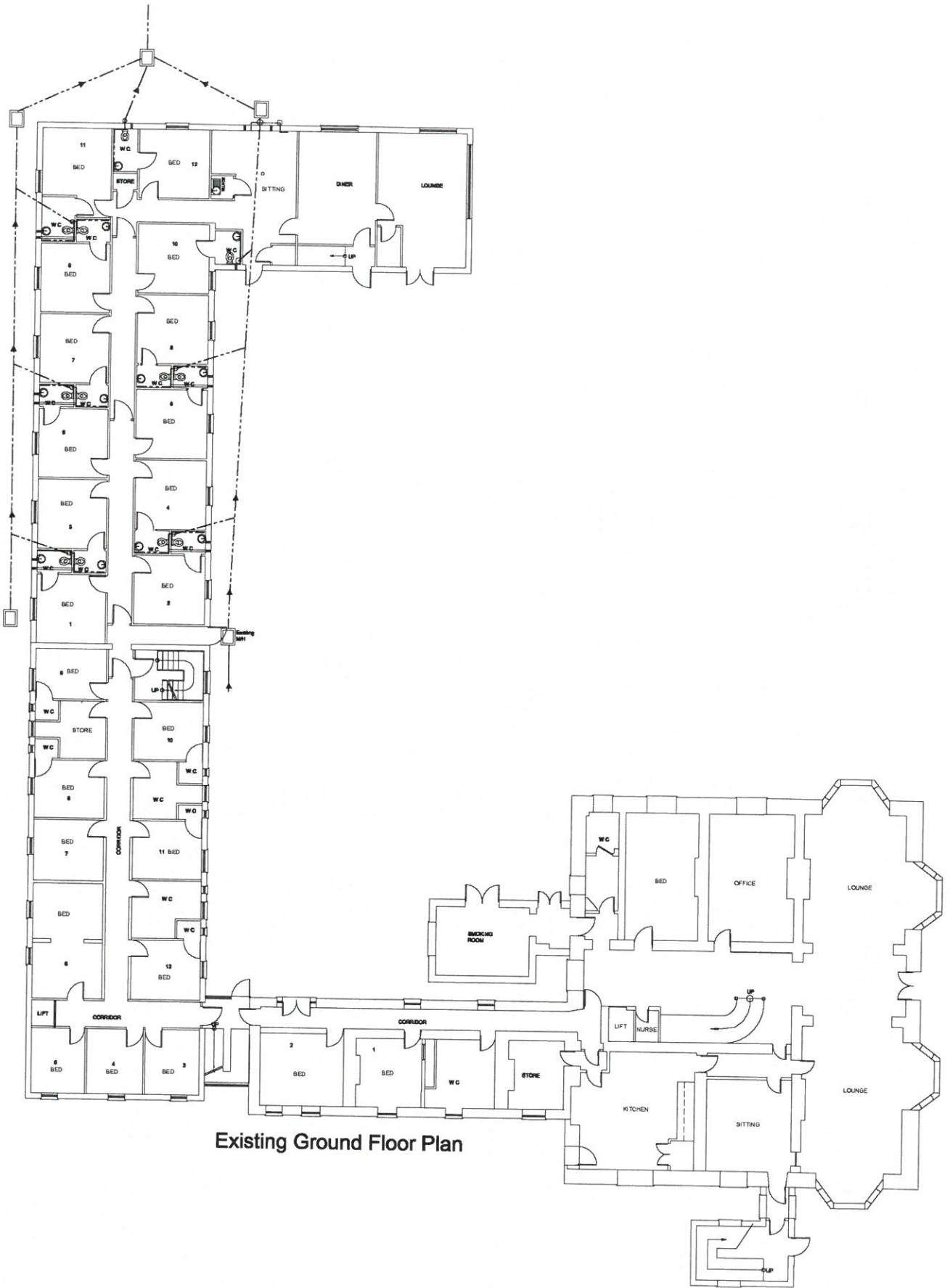
Plas y Bryn
Bontnewydd,
Caernarfon,
Gwynedd

CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received: 08.05.18
Llofnod/signature: *AWA*

LOCATION PLAN
Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd
SCALE 1:1250 @ A3
DrawingNumber: MS/AO/LP/01e Issue Date 08/05/2018

Do Not Scale This Drawing
All Site Dimensions To Be Checked
This Drawing Is Copyright OF ALLLTD 2017



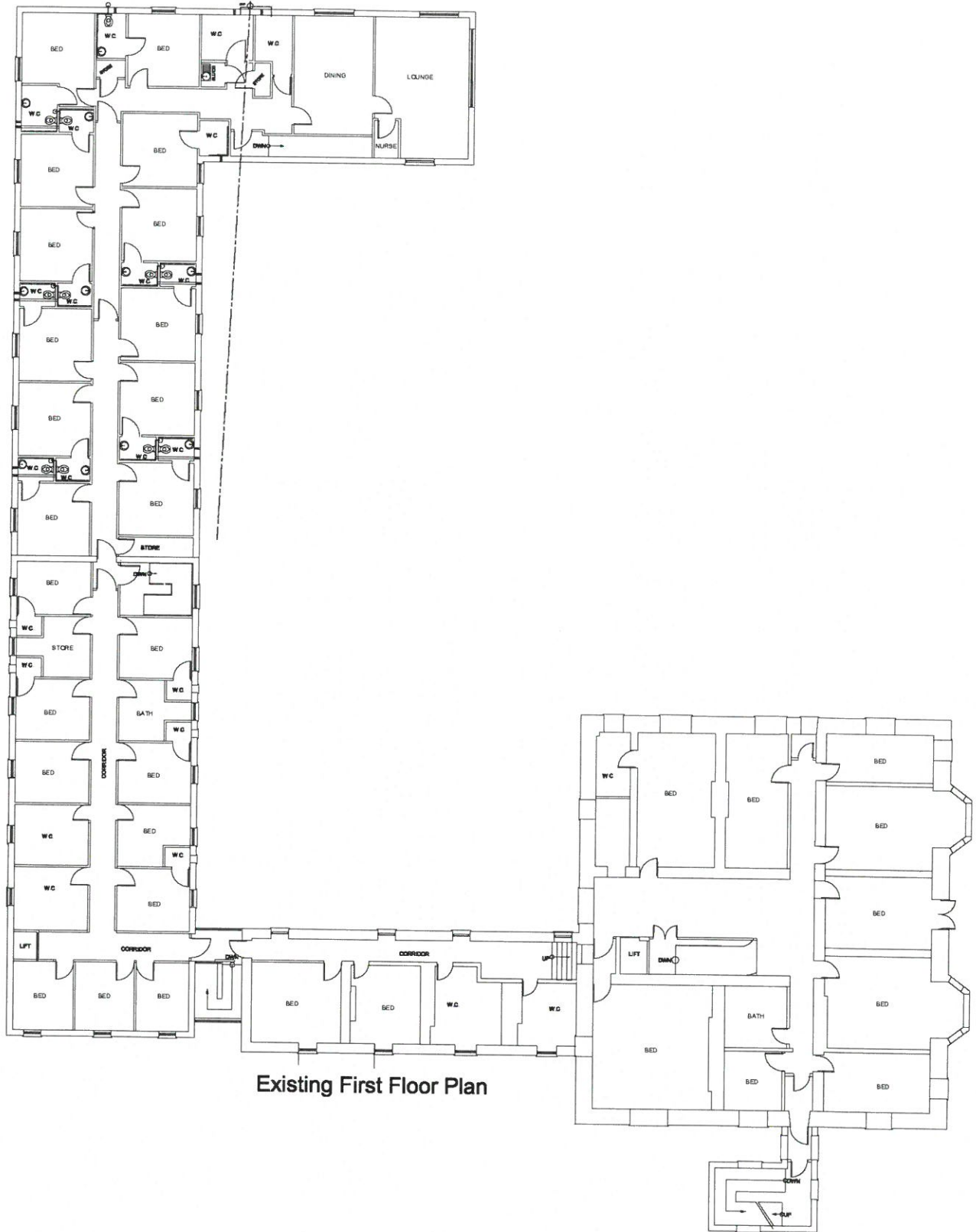


Existing Ground Floor Plan

DO NOT SCALE FROM THESE PLANS
ALL MEASUREMENTS TO BE CHECKED ON SITE

EXISTING GROUND FLOOR
Plas y Bryn, Borthawydd, Caernarfon, Gwynedd
SCALE 1:100 @ A1

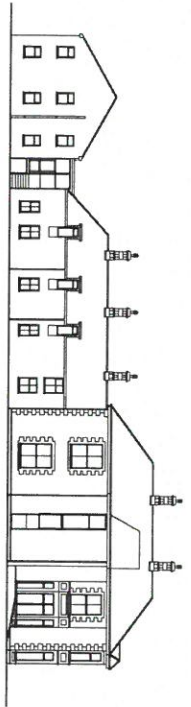
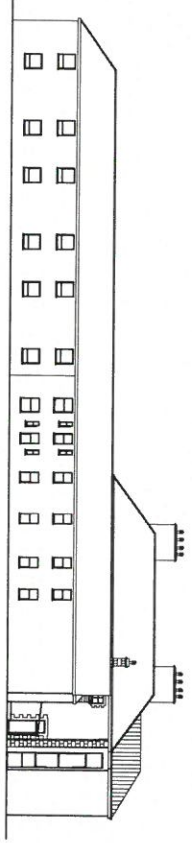
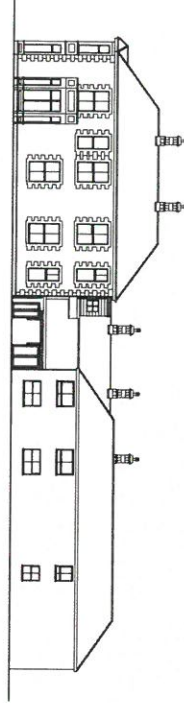
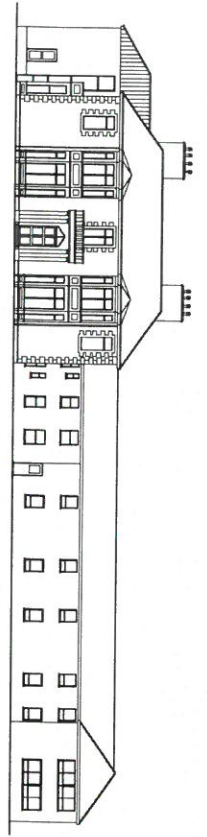
Drawing Number: MS/AQ/08/02



Existing First Floor Plan

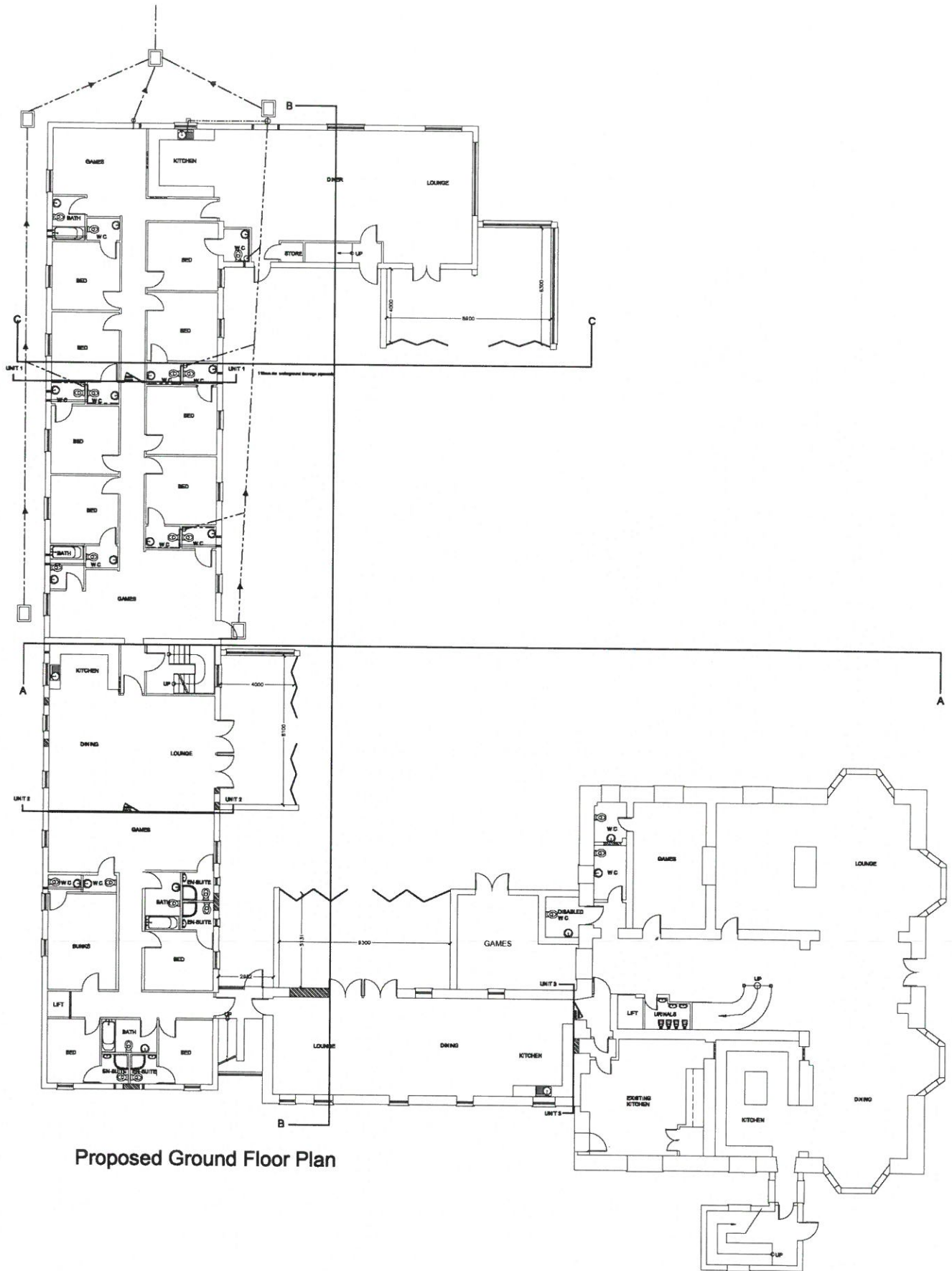
DO NOT SCALE FROM THESE PLANS
 ALL MEASUREMENTS TO BE CHECKED ON SITE

EXISTING FIRST FLOOR
 Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd
 SCALE 1:100 @ A1
 Drawing Number: MS/AQ/BS/CS



DO NOT SCALE FROM THESE PLANS.
ALL MEASUREMENTS TO BE CHECKED ON SITE.

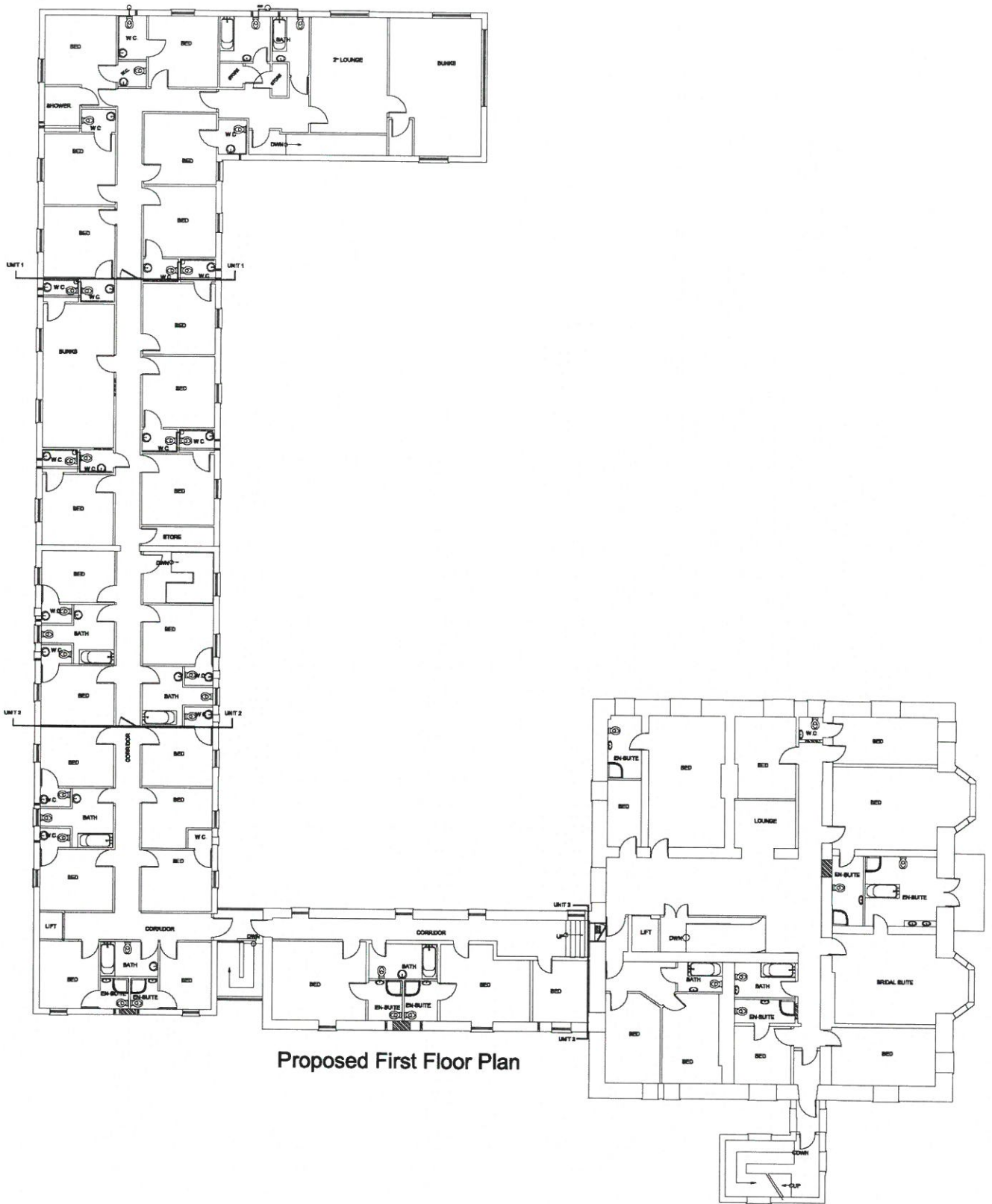
EXISTING ELEVATIONS
Pŵl y Bryn, Sarnwylod, Caeffwrdd, Gwynedd
SCALE 1:100 @ A1
DrawingNumber: MS/A038/01



Proposed Ground Floor Plan

*Do Not Bank The Rooms
 All Site Dimensions To Be Checked
 This Drawing Is Copyright Of ALLI:TD 2017*

PROPOSED GROUND FLOOR
 Plas y Bryn, Boninasydd, Caernarfon, Gwynedd
 SCALE 1:100 @ A1
 Drawing Number: MS/AO/05/05 Issue Date 10/05/17

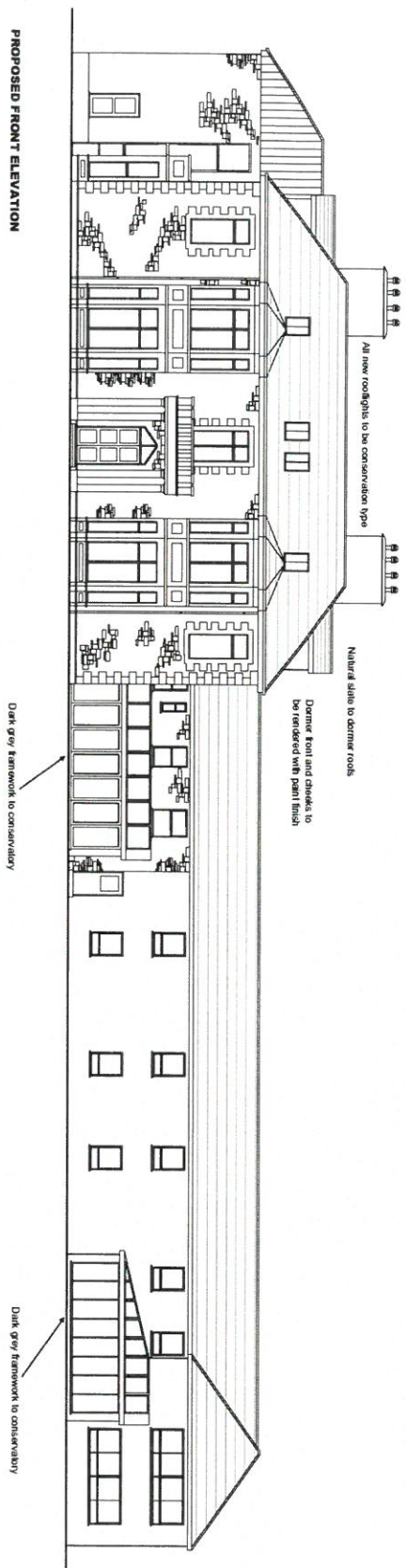


Proposed First Floor Plan

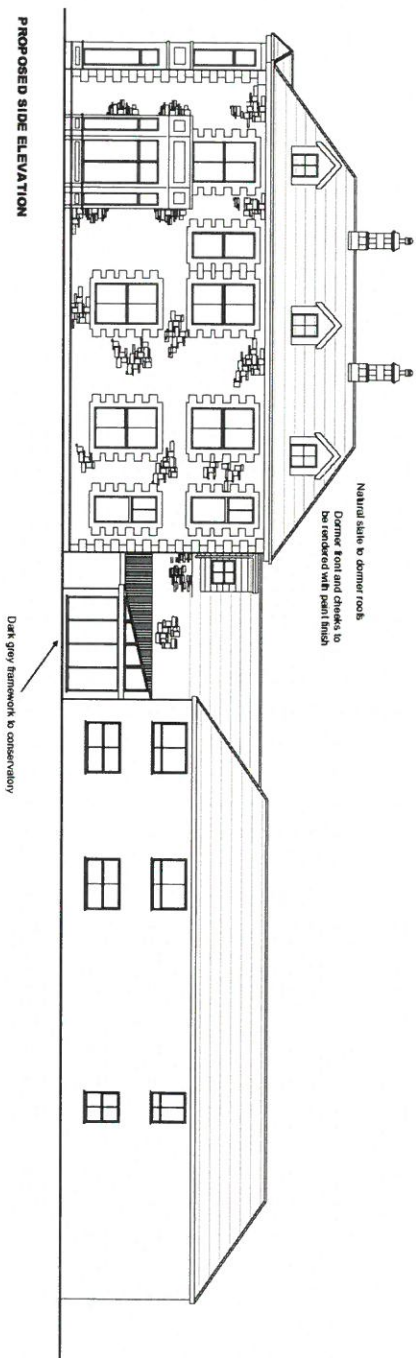
Do Not Scale This Drawing
 All Size Dimensions To Be Checked
 This Drawing is Copyright © of ALLTYR BMT

PROPOSED FIRST FLOOR
 Plas y Bryn, Bontrawydd, Caernarfon, Gwynedd
 SCALE 1:100 @ A1
 Drawing Number: MS/AC/BS/07 Issue Date 10/09/17

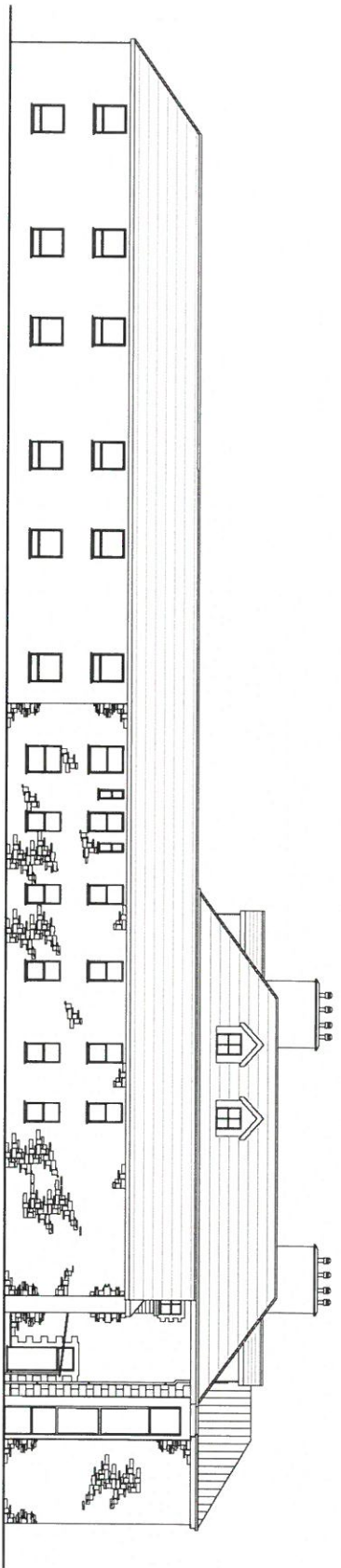
PROPOSED FRONT ELEVATION



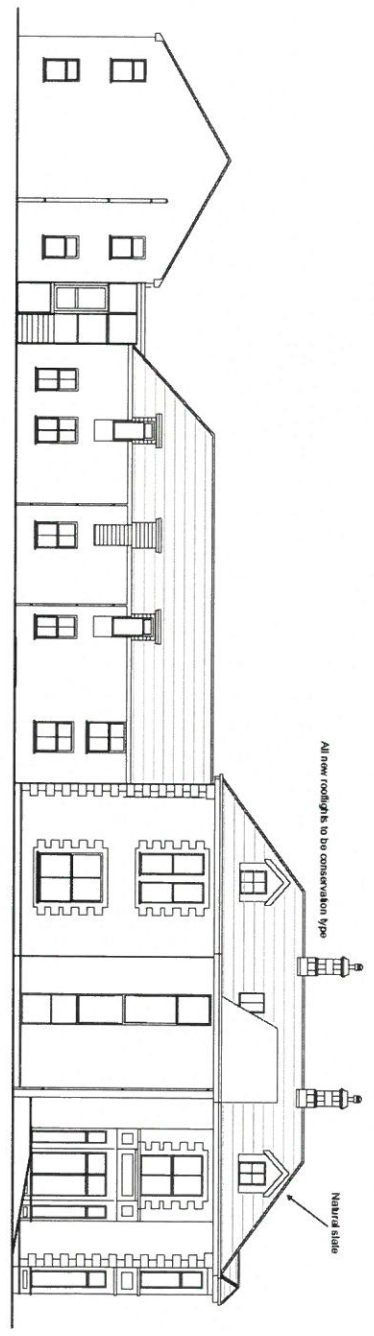
PROPOSED SIDE ELEVATION



Do Not Scale This Drawing
 All dimensions to be checked
 The Drawing is Copyright of ALLEN & HEY
PROPOSED FRONT & SIDE ELEVATIONS
 Plot 7 Bryn, Berthwynod, Caerwynn, Gwynedd
 SCALE 1:100 @ A1
 Drawing Number: MS/AO/82/04 Issue Date: 19/09/17



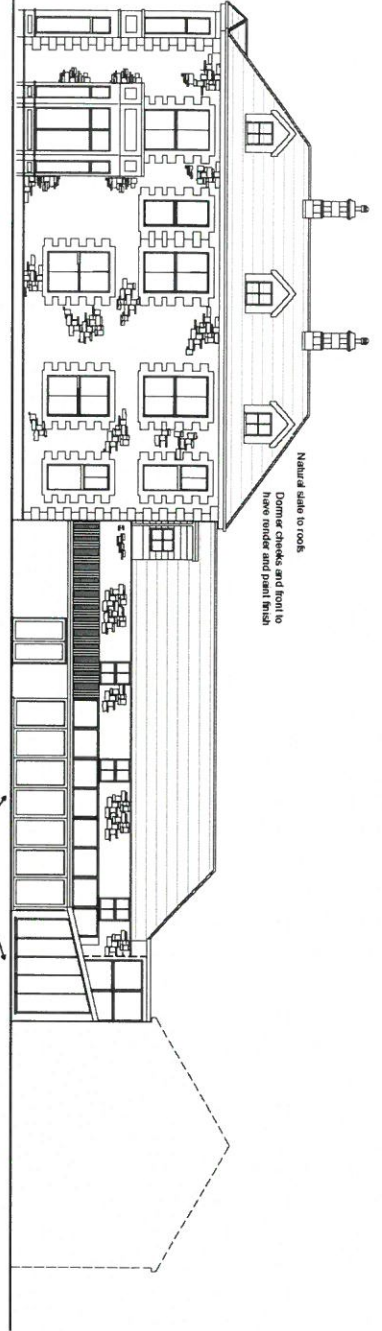
PROPOSED REAR ELEVATION



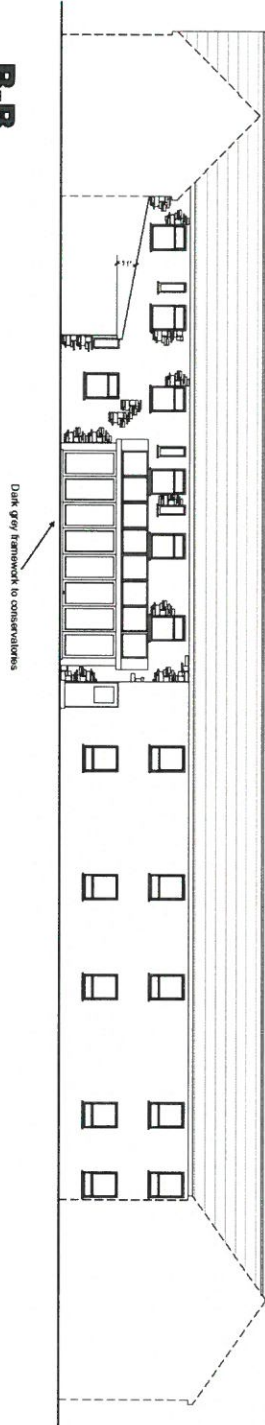
PROPOSED SIDE ELEVATION

020 262 8426/274/281
 All new drawings to be created
 The Drawing is Copyright of 441770 8117
PROPOSED REAR & SIDE ELEVATIONS
 Plan Y Bryn, Berriemead, Camminton, Olymstead
 SCALE 1:100 @ A1
 Drawing Number: 1831A/08/05 issue date: 18/08/17

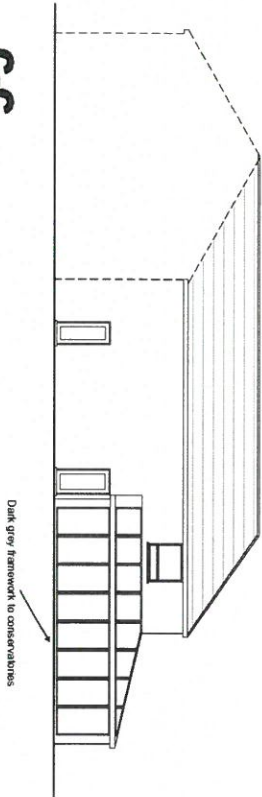
A-A



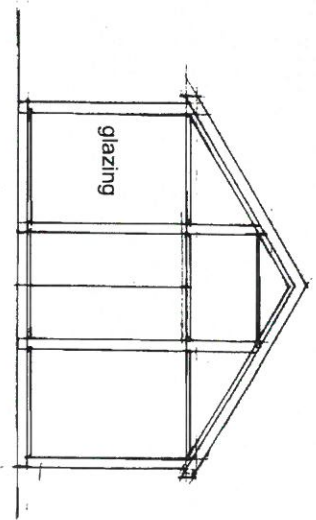
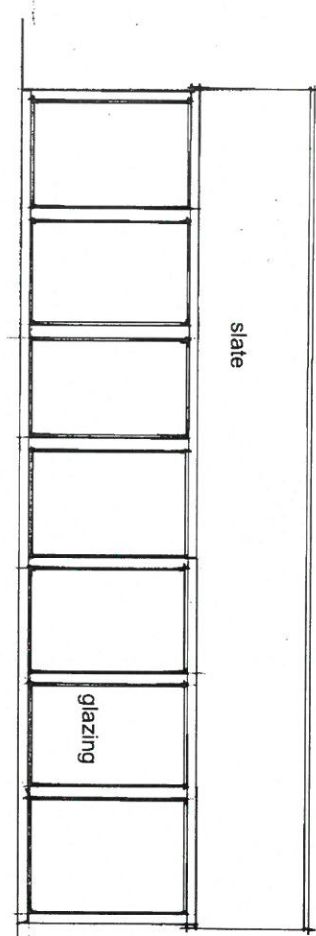
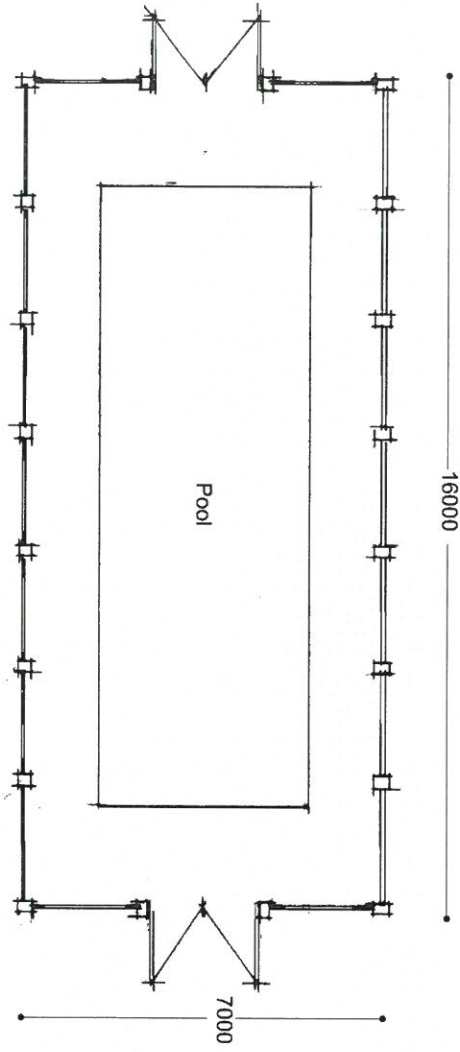
B-B

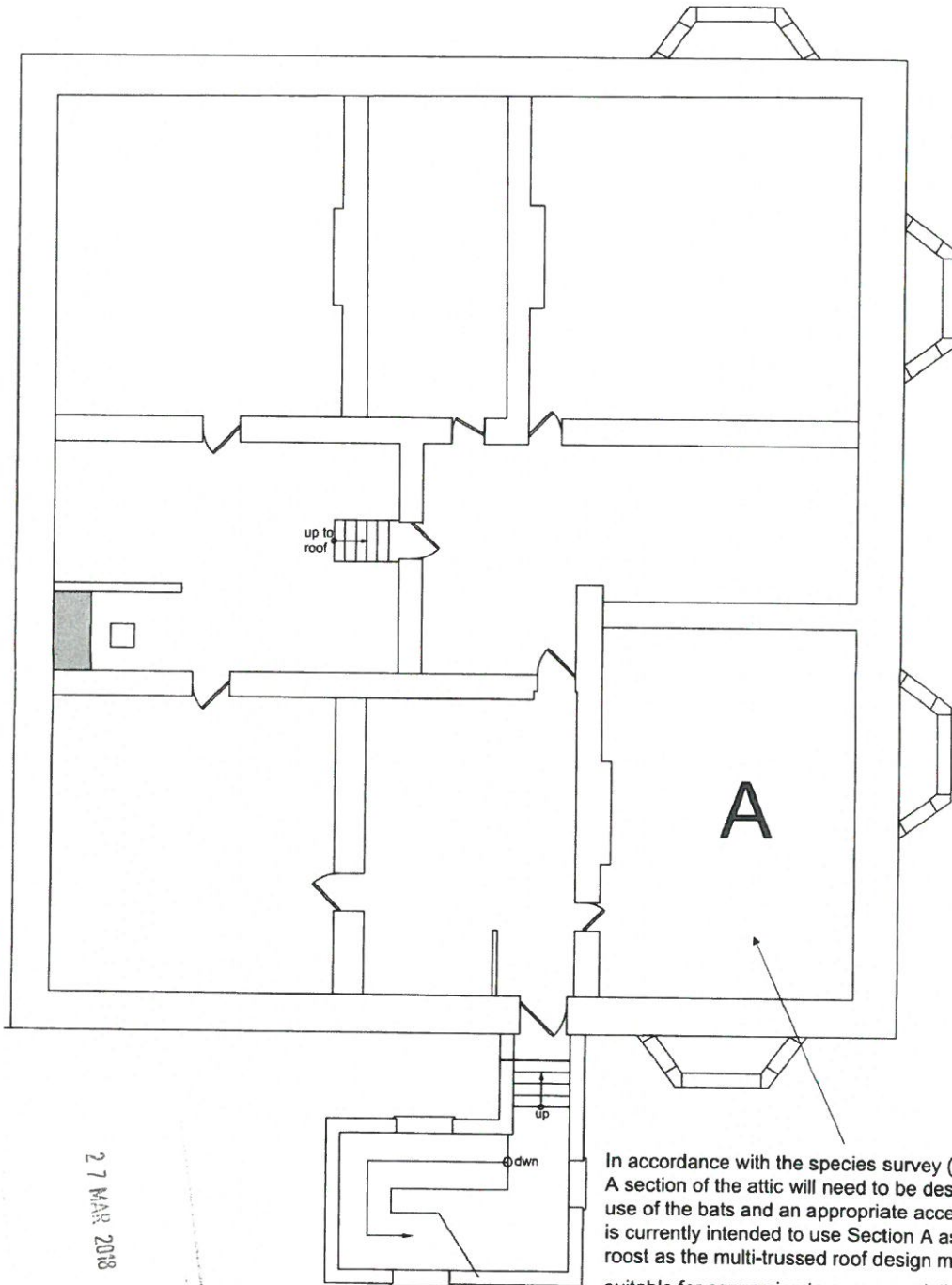


C-C



On Market, The Business
All new drawings to be checked
The Drawing is Copyright of A&B&C
A.A. B&A&C
Peter Y Bryn, Borthwydd, Cwmerton, Chaynodd
SCALE 1:100 @ A1
Drawing Number: MS/A/08/09 and Date: 10/09/11





In accordance with the species survey (Cambrian Ecology). A section of the attic will need to be designated for the sole use of the bats and an appropriate access point installed. It is currently intended to use Section A as the designated bat roost as the multi-trussed roof design makes this area less suitable for conversion to accommodation.

Derbynwyd/Received 09.04.18
 Llofnodwys/signature
 CYLLUN DIWYRIONIG
 REVISED PLAN

27 MAR 2018

Do Not Scale This Drawing.

All Site Dimensions To Be Checked

This Drawing Is Copyright Of ALI.LTD 2017

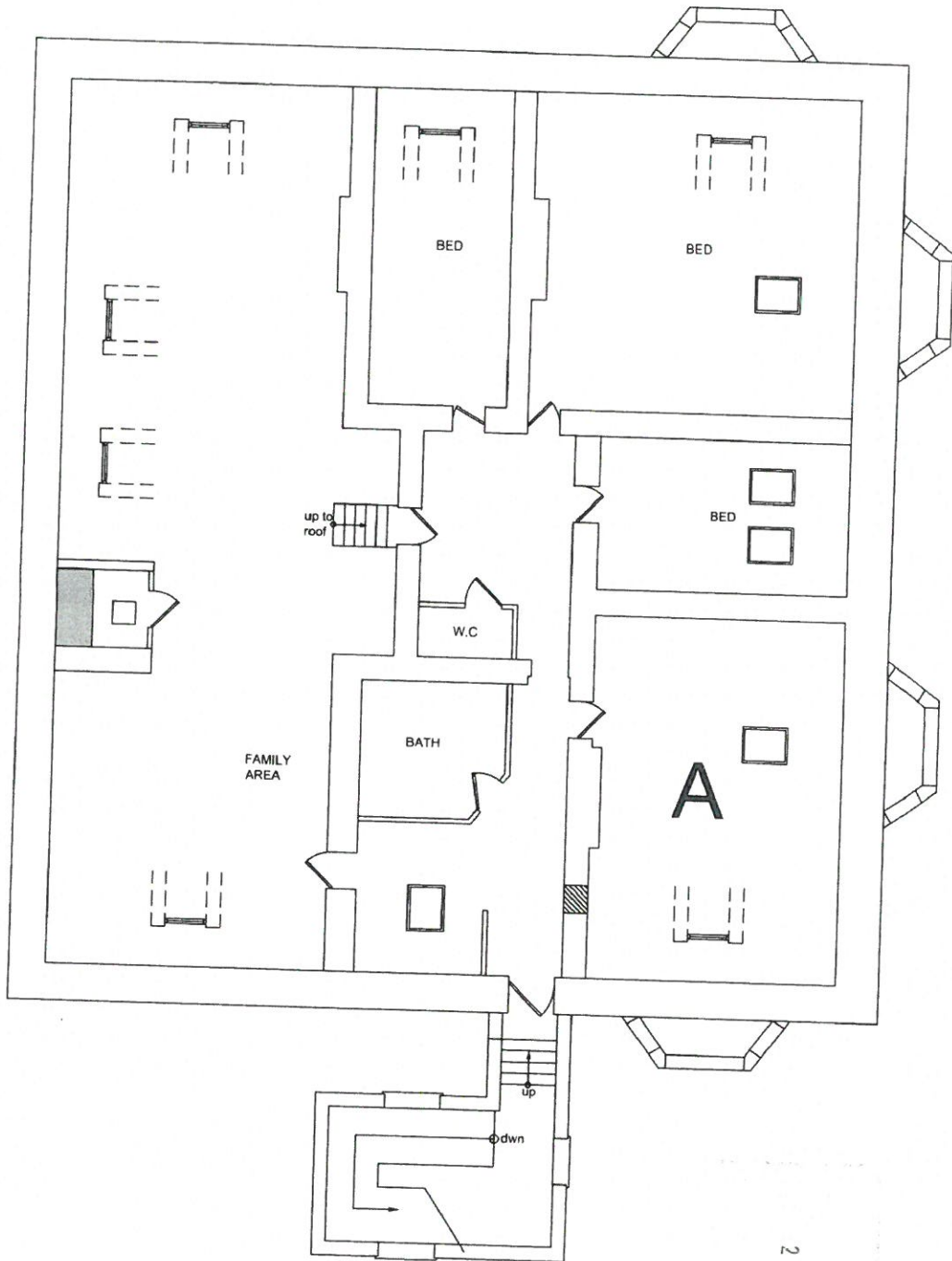
EXISTING ATTIC
 Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd
 SCALE 1:100 @ A3
 DrawingNumber: MS/AO/69/08 Issue Date 10/05/17

Roof Slates:

The removal of current roof slates and exterior timbers will be directly supervised by a licensed bat ecologist. In the event of any bats being encountered during these works, the licensed bat ecologist will capture and translocate the animal to the dedicated roost in Section A.

Modification of existing roosts

The creation of a dedicated bat roost in Section A of the roof void will result in this part of the roof void being modified.



Derbyshire
Llof
CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
09 04 18
CWC

Do Not Scale This Drawing.

All Site Dimensions To Be Checked

This Drawing Is Copyright Of ALL LTD 2017

27 MAR 2018

PROPOSED ATTIC
Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd
SCALE 1:100 @ A3
DrawingNumber: MS/AO/69/08 Issue Date 10/05/17

Eitem 6.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0023/42/LL

Dyddiad 09/01/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Nefyn

Ward: Nefyn

Bwriad: Dymchwel uned storio bresennol ac adeiladu 2 uned wyliau (cais diwygiedig)

Lleoliad: Tynpwl Cottage, Lon-ty'n-pwll, Nefyn, Pwllheli, LL53 6EN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel sied bresennol ac adeiladu 2 uned gwyliau unllawr. Mae'r sied yn bennaf o wneuthuriad dalennau rhychiog metal o liw du ond mae wal garreg i'w chael ar yr ochr gogleddol. Mae carafan sefydlog ar ochr ddeheuol y sied. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu par o unedau gwyliau unllawr a fyddai'n ffurfio rhyw fath o ddyluniad cwrt gyda'r adeiladau presennol yn Tynpwl Cottage. Byddai'r adeilad a fwriedir ar y safle yn ei gyfanrwydd yn mesur oddeutu 16 medr wrth 6.8 medr a gydag uchder i'r brig o ryw 3.8 medr. Byddai'r unedau gwyliau gyda tho llechi a bwriedir ymgorffori rhannau o wal garreg bresennol o fewn y waliau allanol. Byddai gweddill y waliau allanol o orffeniad rendr hunan liw.
- 1.2 Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 oddeutu 85 medr i'r de o'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â 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**
 TRA 2 – SAFONAU PARCIO
 TRA 4 – RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PCYFF 1: FFINIAU DATBLYGU
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PS 14: YR ECONOMI YMWELWYR
 TWR 2: LLETY GWYLIAU
 AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL
 PS 20 – DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH
 AT 1 – ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL COFRESTREDIG
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 NCT 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
 NCT 12 – Dylunio
 NCT 13 – Twristiaeth
 NCT 18 – Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

NCT 23 – Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2/22/394A - Trosi adeilad allanol i annedd, gweithdy a stablau - Ty'n Pwll Farm, Nefyn - Caniatáu 3 Awst 1988. Y cynllun ar gyfer y cais yn dangos mai'r stablau oedd wedi ei lleoli ar safle cais C18/0023/42/LL. Amod fod y stablau i ddefnydd y tŷ yn unig a dim pwrpas busnes.
- 3.2 2/22/394B- Estyniad i annedd - Ty'n Pwll Cottage, Nefyn - Caniatáu 30 Mehefin 1993. Yr estyniad yma oedd i drosi y rhan oedd fod yn weithdy ar gais 2/22/394A i fod yn rhan o'r tŷ.
- 3.3 C02D/0132/42/LL – Adeiladu lolfa haul – Caniatáu 5 Ebrill 2002
- 3.4 C17/0805/42/LL – Dymchwel sied bresennol ac adeiladu 3 uned gwyliau deulawr – Gwrthod 19 Hydref 2017. Gwrthodwyd y cais yma ar sail fod graddfa, dyluniad ac edrychiad y bwriad yn anghydnaws gyda'r adeiladau presennol leoli'r gerllaw'r safle ac y byddai'r bwriad yn creu datblygiad estronol nad oedd yn ymateb i'd cyd-destun lleol a'i leoliad cefn gwlad ac felly yn groes i Bolisi TWR 2 a PCYFF 3.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail adeilad o'r newydd yng nghefn gwlad, gôr ddatblygiad o'r safle, perygl i'r cyhoedd ar y ffordd gerdded brysur.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn cynnwys darpariaeth parcio ddigonol o fewn y cwrtil ac er wedi ei lleoli ar hyd ffordd gul wledig tybir fod y pellter o'r ffordd ddosbarth B cyfagos, ynghyd a phresenoldeb llecyn pasio wrth ymyl, yn annhebyg o olygu fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Rhywogaethau Gwarchoddedig

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau a warchodir gyda'r cais ac felly rydym yn cymryd yn ganiataol bod eich awdurdod wedi sgrinio y cais a daeth i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol o rywogaethau a warchodir yn bresennol.

Rheolaeth Amgylcheddol

Sylwadau o ran deunydd gwastraff a'i ddull gwaredu.

Dŵr Cymru: Cynnig amodau o ran dŵr wyneb a draeniad tir.

Uned
Bioamrywiaeth: Dim pryderon am y cais na dim sylwadau i'w gwneud.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle a ni dderbyniwyd unrhyw
Cyhoeddus: ymateb yn ystod y cyfnod hysbysebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TWR 2 CDLL yn gefnogol i ddatblygiadau i ddatblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth, i drosi adeiladau presennol i lety o'r fath neu i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf o fewn y polisi i gyd.
- 5.2 Pan adeiladwyd y sied sydd i'w dymchwel yn wreiddiol roedd hynny ar gyfer defnydd amaethyddol. Fodd bynnag yn y cyfamser rhoddwyd caniatâd yng nghais 2/22/394A yn 1988 i ddefnyddio'r sied fel stabl yn gysylltiedig gyda'r tŷ. Deallir hefyd yn y cyfamser fod y sied wedi bod yn cael ei defnyddio fel storfa yn gysylltiedig gyda'r tŷ. Mae'r sied felly wedi bod yn cael ei defnyddio fel adeilad cwrtil i'r tŷ cyfagos. Mae Polisi TWR 2 yn galluogi codi llety sy'n adeilad newydd os yw'r safle o fewn ffin ddatblygu neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ceir uned wyliau bresennol yn Tynpwl Cottage a byddai'r bwriad dan sylw felly yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol. Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad mae o fewn pellter cerdded rhesymol i Nefyn a Morfa Nefyn. Ceir hefyd safle bws oddeutu 100 metr i ffordd gerllaw'r gyffordd gyda'r ffordd ddosbarth 3 sy'n mynd o Nefyn i Forfa Nefyn. Mae'r safle felly yn un gymharol hygyrch sy'n agos at gyfleusterau yn y pentref / tref gyfagos. Mae Polisi TWR 2 hefyd yn gefnogol i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli fel yn achos y safle yma. Deallir o'r cynllun busnes fod yr ymgeisydd yn gweithio yng Nghlwb Golff Nefyn ac mae'n gweld fod yna ddiffyg lleydd fel llety i'r golffwyr sy'n dod i'r ardal a'i fod yn gobeithio y gall yr unedau ychwanegol yma fod yn ddefnyddiol ar gyfer llety'r golffwyr. Mae hefyd yn gobeithio denu ymwelwyr sydd am ddod i'r ardal i gerdded gyda llwybr yr arfordir ond rhyw chwarter milltir tua'r gogledd o'r safle. Mae'r ymgeisydd hefyd yn gweld hwn fel cyfle i hybu busnesau lleol eraill i'r ymwelwyr fel siopau, manau bwyta ac atyniadau a fyddai'n cyfrannu at yr economi yn lleol. O ystyried y byddai'r bwriad yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ystyrir o ran egwyddor adeiladu unedau gwyliau newydd fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 2.
- 5.3 Mae'r cais presennol yn ail gyflwyniad yn dilyn gwrthodiad o gais C17/0805/42/LL. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod oherwydd yr ystyriwyd fod graddfa'r bwriad dan sylw yn ormodol ar gyfer y safle ac nad oedd yn adlewyrchu'r hyn oedd o'i amgylch. Roedd y cais hwnnw yn cynnig 3 uned ynghyd â ffurf dyluniad teras deulawr oedd yn anaddas ar gyfer y lleoliad gwledig dan sylw. Mae'r cais presennol wedi diwygio'r dyluniad er creu dwy uned wyliau unllawr a fyddai'n ffurfio rhyw fath o ddatblygiad cwrt gyda gweddill yr adeiladau yn Tynpwl Cottage. Bwriedir hefyd wneud defnydd o wal garreg sy'n ffurfio rhan o wal gefn y sied bresennol. Byddai rhannau o hon yn cael ei hymgorffori i ddyluniad y bwriad. Ystyrir o ran niferoedd unedau a dyluniad fod y bwriad dan sylw yn welliant ar y cais blaenorol a wrthodwyd ac yn dderbyniol o ran Polisi TWR 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu par o unedau gwyliau unllawr. Mae'r bwriad wedi ei ddylunio i ffurfio rhyw fath o gwrth gyda'r adeiladau carreg traddodiadol sydd wedi eu trosi gerllaw'r safle. Mae bwriad i ddefnyddio'r wal carreg sy'n ffurfio cefn y sied bresennol sydd i'w dymchwel fel rhan o'r datblygiad ac mae wedi ei ymgorffori i mewn i'r dyluniad. Byddai'r unedau gwyliau felly o ran waliau allanol yn cael eu gorffen yn gymysgedd o garreg a rendr a byddai'r to o lechi. Mae uchder yr unedau arfaethedig oddeutu 0.8 metr yn is na'r tŷ cyfagos a byddai yn edrych yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ar y safle. Byddai'r deunyddiau a fwriedir eu defnyddio ar y waliau allanol a'r to hefyd yn cydweddu gyda'r adeiladau cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yma o safbwynt dyluniad yn ymateb i'r cyd-destun lleol o ran dyluniad. Er y byddai'r bwriad yn weladwy o'r ffordd ddi-ddosbarth gerllaw ac mewn rhai golygfeydd o'r ffordd sirol y B4417 sy'n cysylltu Nefyn a Morfa Nefyn ystyrir yn sgil y dyluniad y byddai'r bwriad yn edrych fel adeilad wedi ei drosi ac sy'n ffurfio clwstwr o adeiladau wedi eu lleoli oddi amgylch cwrt. Ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd gyda Pholisi PCYFF 3 CDLL.
- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Nid oes tai y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd yn union gerllaw'r safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir yn dderbyniol o agwedd maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.7 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Bwriedir darparu lle parcio i ddau o geir oddi fewn i gwrtil yr eiddo. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Nodwyd yn sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y bwriad yn cynnwys darpariaeth barcio ddigonol o fewn y cwrtil ac er wedi ei leoli ar hyd ffordd gul wledig tybir fod y pellter o'r ffordd ddosbarth B cyfagos, ynghyd â phresenoldeb llecyn pasio wrth ymyl, yn annhebyg o olygu fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Nid oes rheswm i fynd yn groes i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.8 Ymgynghorwyd ar y bwriad gyda'r Uned Bioamrywiaeth ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon am y bwriad o safbwynt bioamrywiaeth. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly gydag oblygiadau o ran bioamrywiaeth ac mae'n dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol ac ystyried yr ymatebion a sylwadau i gyd, ystyrir fod y bwriad arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 2 CDLL. Ystyrir fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i

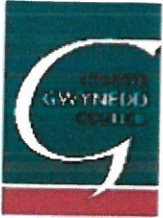
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

gwmpas. Mae'r bwriad hefyd yn dderbyniol o ran materion ffyrdd a bioamrywiaeth. Ystyrir bod y datblygiad yn bodloni gofynion y polisiau uchod ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a restrir isod.

7. Argymhelliad:

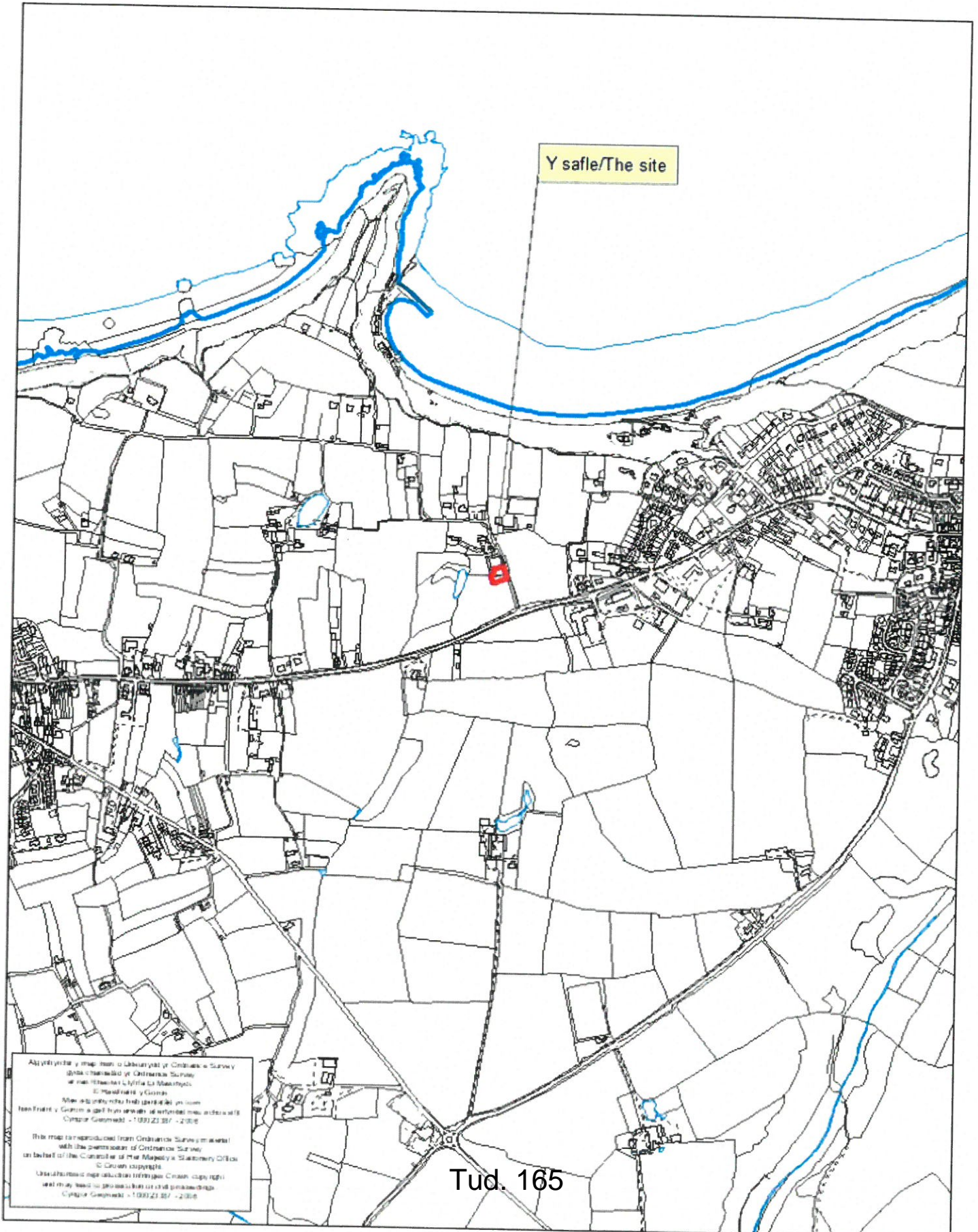
Caniatau – amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Carreg i gydweddu gyda'r garreg yn y wal bresennol o ran lliw, gwead a nodweddion hindreulio.
4. Cytuno lliw rendr.
5. Cytuno llechi ar gyfer y to.
6. Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr o'r defnyddwyr.
7. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir am estyniadau, addasiadau to ac adeiladau cwrtil.
8. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
9. Y garafán sydd ar y tir i'w symud o'r safle o fewn dau fis o feddiannu'r unedau gwyliau am y tro cyntaf a dim lleoli carafán arall ar y tir.



Rhif y Cais / Application Number : C18/0023/42/LL

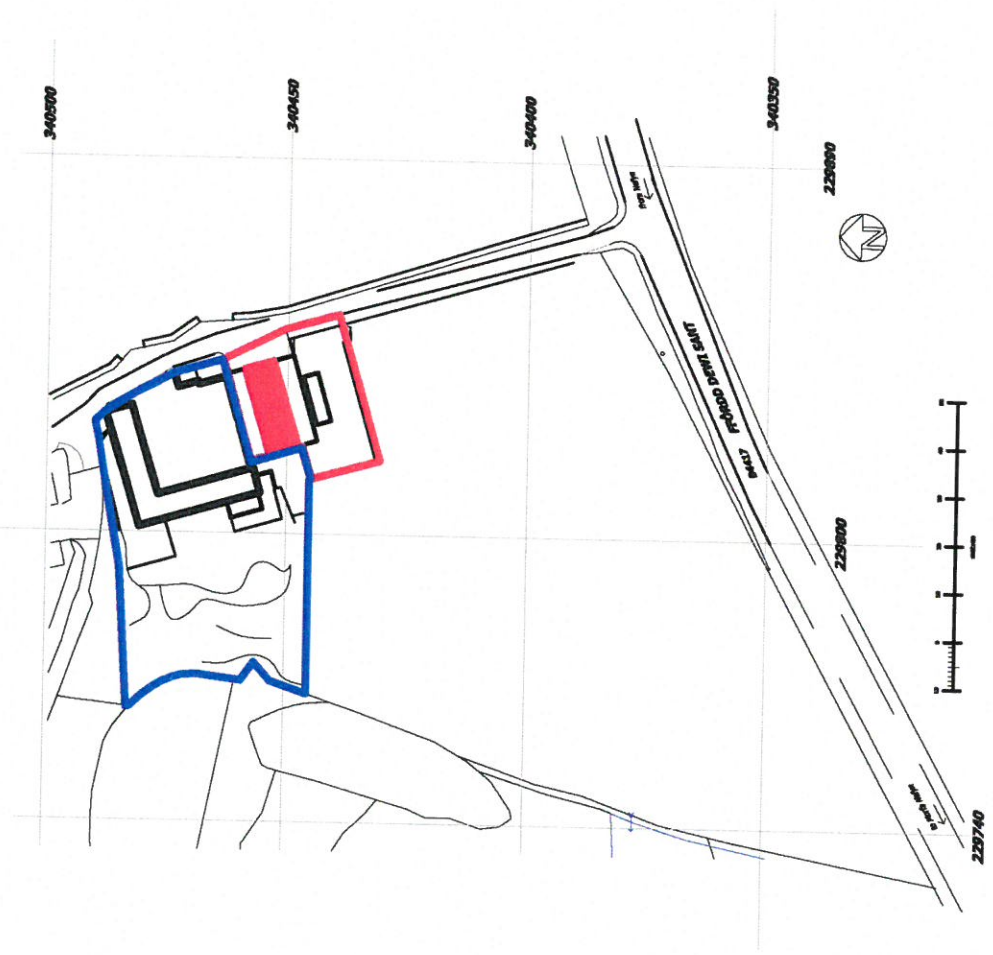
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Y safle/The site

Abydd yr holl ymchwil a mapiau o Llywodraeth y Cymru a Survey
gyda chomisiad y Cymru a Survey
a'r holl hysbysu i'r Cymru a Survey
© Cymru a Survey
Mae'r holl hysbysu i'r Cymru a Survey
a'r holl hysbysu i'r Cymru a Survey
© Cymru a Survey

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
Use of this map is prohibited without the permission of
Ordnance Survey - 100023 007 - 2006



DEMOLISH EXISTING STORAGE SHED AND ERECT 2 NO. HOLIDAY UNITS AT 'TYN PWLL BUNGALOW', LON TYN PWLL, NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 6EN FOR MR & MRS. J FROOME

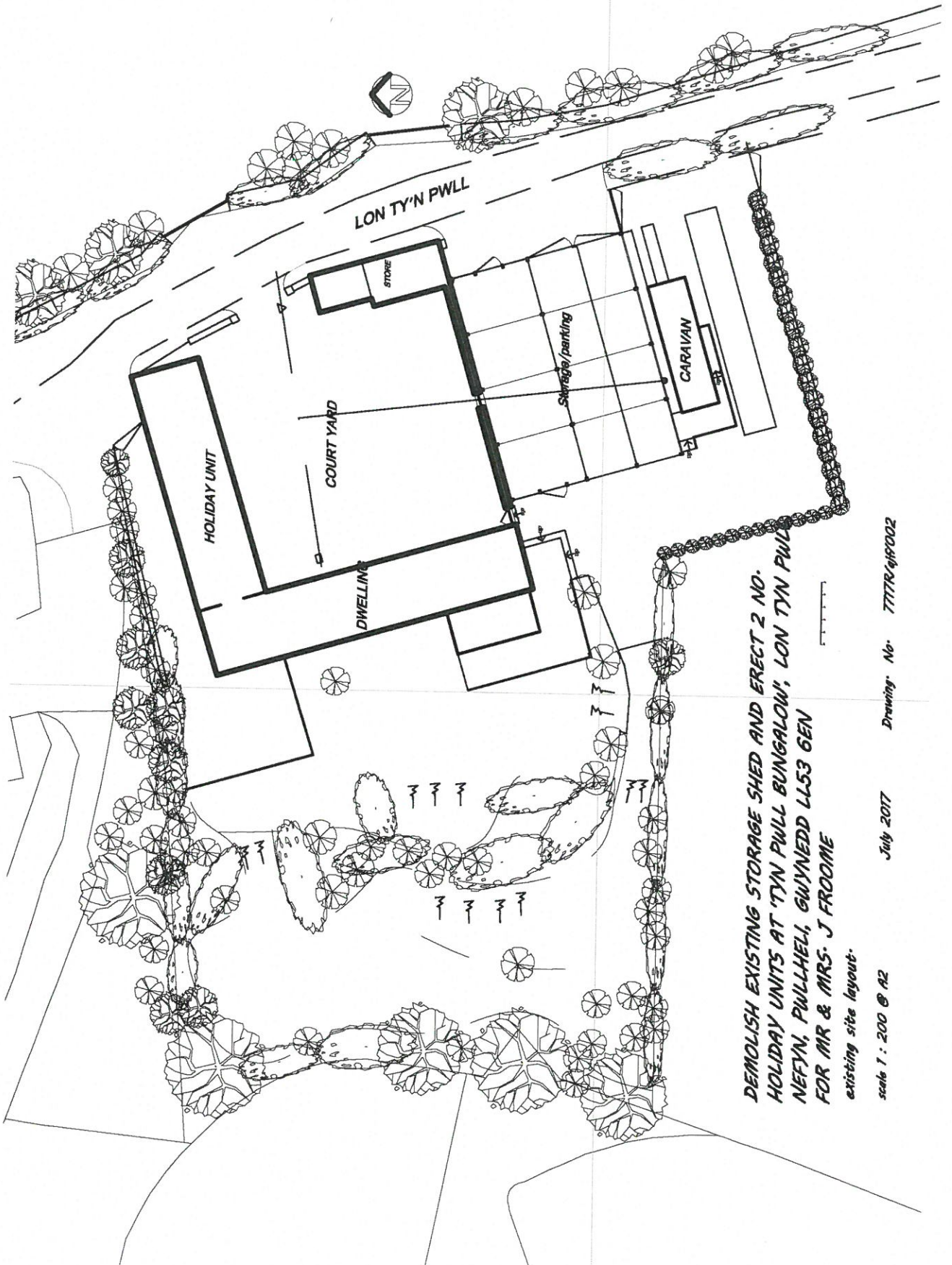
location plans

scale 1 : 1250 & A4

July 2017

Drawing No.

7717R/gjf001



DEMOLISH EXISTING STORAGE SHED AND ERECT 2 NO. HOLIDAY UNITS AT 'TYN PWLL BUNGALOW', LON TYN PWLL NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 6EN FOR MR & MRS. J FROOME
 existing site layout.

scale 1 : 200 @ A2
 July 2017
 Drawing No. 7777R-09002

Eitem 6.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 4

Cais Rhif: C18/0098/39/LL

Dyddiad 07/03/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Dymchwel cwt glan y mor presennol a codi cwt newydd

Lleoliad: Ynys Fawr Beach Hut, Porth Mawr, Abersoch, Pwllheli, LL53 7EF

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i gyfnewid cwt glan môr presennol Ynys Fawr am gwt newydd mwy ar draeth Borth Fawr, Abersoch. Mae'r cwt presennol wedi ei leoli i'r cefn o'r rhes o gytiau glan y môr sydd ar y traeth. Mae'r cwt presennol yn mesur oddeutu 2.8 medr o uchder i'r brig, 3.4 medr o led yn y blaen, oddeutu 3.4 medr mewn dyfnder yn ôl, gyda'r llwyfan pren yn ymestyn allan oddeutu 1.8 medr. Byddai'r cwt glan môr arfaethedig yn mesur oddeutu 2.8 medr o uchder i'r brig, 3.6 medr o led wrth 4 medr o hyd. Bwriedir gosod llwyfan bren 2m o ddyfnder o'i flaen. Bwriedir gorffen y to a waliau allanol y cwt gyda shitiau bocs proffil o liw glas. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd y bwriad yn dangos y byddai llinell crib to'r cwt arfaethedig oddeutu 0.6 medr yn uwch na'r sefyllfa bresennol. Fodd bynnag yn dilyn cysylltu gyda'r ymgeisydd mae cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn ac yn sgil lleihau uchder y fframwaith pren y bwriedir lleoli'r cwt arno byddai crib to'r cwt yn parhau fel y presennol. Bydd yr asesiad o'r cais yn cael ei wneud felly ar sail y cynlluniau diwygiedig sy'n dangos crib y to yn parhau'r un uchder a'r presennol.
- 1.2 Saif y cwt ymysg cytiau glan y môr eraill ar draeth Borth Fawr yn Abersoch. Safle arfordirol cefn gwlad ydyw sydd o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, ger Arfordir Treftadaeth ac o fewn dynodiad Ardal Rheoli Newid Arfordirol.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod tri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
- PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 ARNA 1 : Ardal Rheoli Newid Arfordirol
 PS 19: Gwarchod lle'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2016
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio blaenorol nac ymholiad ymlaen llaw.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd nad yw'r un maint a'r gwreiddiol ac er y nodir yng nghyflwyniad y Datganiad Dylunio a Mynediad mai 'codi un newydd yn lle un a ddinistriwyd yn stormydd gaeaf 2013-2014' yw'r bwriad, dangosir yn glir iawn yn y llun atodedig y deil ar ei draed. Ychwanegir hefyd y gofynnir i'r Adran Gynllunio wirioneddol gadw golwg ar y cytiau yma – mae gormod ohonynt yn cael eu newid a'u ehangu o ran lled ac uchder.

Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol: Os cedwir brig y to i'r un lefel ar cwt presennol ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE. Fel gyda cheisiadau eraill tebyg awgrymir shitiau rhychiog (Corrugated) o liw tebyg i'r cwt presennol yn hytrach na bocs proffil o liw llachar (fel cwt 34 gerllaw).

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau.

Uned Morwrol a Pharciau Gwledig: Ni ragwelir bod y datblygiad yn amharu ar ddefnydd cyffredinol y traeth. Serch hynny mae yn anorffod pwysleisio nad oed hawliau gan y perchennog i dramwyo gyda cherbyd ar hyd y ffordd sydd yn arwain at y traeth gan fod y ffordd yn breifat ac nid wedi ei dynodi fel ffordd gyhoeddus. Nid oes hawl dreifio gyda cerbyd ar hyd y blaendraeth heb ganiatâd. Pwysleisir ni ddylai'r datblygwr neu gontractwr storio neu losgi unrhyw ddefnydd di angen ar y blaendraeth yn ystod y gwaith dymchwel a chodi adeilad newydd. Yn anffodus, mae hyn wedi digwydd yn y gorffennol ac mae llosgi pren yn achosi perygl gan fod yr hoelion yn parhau yn y tywod am amser maith gan achosi perygl i ddefnyddwyr y traeth. Pwysleisir hefyd na ganiateir mynediad i gerbydau contractwyr at y safle yn ystod tymor yr haf. Mae holl gytiau ar draeth Abersoch ychydig fedrau uwchben llinell llanw uchel sydd efallai yn eu rhoi mewn sefyllfa risg. Mae safle'r datblygiad ar dwyni tywod sydd yn gynefin bwysig er na fod y safle wedi ei ddynodi fel SoDdGA ac efallai oherwydd hyn, bydd gan Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor sylwadau pellach ar hyn. Cymerir yn ganiataol na fydd yna unrhyw oblygiadau ar y Cyngor i gynnal a chadw'r blaendraeth ac i amddiffyn y tiroedd ac adeiladau cyfagos pe bydd y cais yn cael ei ganiatáu.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Perygl Llifogydd: Mae safle'r cais wedi ei leoli tu allan ond yn gyfagos i barth C2 fel y diffinnir ym map cyngor

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

datblygu y cyfeirir ato dan TAN 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd, nad yw'n rhoi ystyriaeth i newid yn yr hinsawdd.

Efallai y bydd yr ymgeisydd yn dymuno cofrestru i dderbyn rhybuddion rhag llifogydd ar gyfer y safle a allai ganiatáu digon o amser i wneud paratodau i'r cwt traeth yn erbyn unrhyw lanw uchel neu wyntoedd mawr a ragolygydd.

Rheolaeth Amgylcheddol

Rhaid i'r ymgeisydd sicrhau bod yr holl wastraff sy'n codi o'r gwaith dymchwel yn cael ei drosglwyddo i safle gyda thrwydded amgylcheddol a chan gludwr gwastraff cofrestredig. Nid oes unrhyw wastraff i'w adael ar y traeth. Ni ddylid llosgi unrhyw wastraff pren.

Cyflwyno cyngor o ran gwneud gwaith gerllaw cyrsiau dŵr.

Safle Gwarchodedig: Os yw'r rhagofalon rheoli gwastraff a llygredd uchod yn cael eu gwneud, lle bo angen hynny, nid ydym yn credu y bydd unrhyw effaith sylweddol ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 sylwad/ gwrthwynebiad ar sail:

- Nodi fod y strwythur yn defnyddio ôl troed fel y presennol ond pryder fod bwriad i gynyddu'r uchder o 0.6 medr gan fod y to presennol yn uwch na llinell to'r cytiau glan y môr eraill ac ystyried na ddylai fod dim uwch i osgoi ychwanegu at effaith weledol y cytiau glan y môr.
- Gwrthwynebu gadael i offer fynd ar hyd y twyni tywod i gael mynediad i'r safle i wneud y gwaith.
- Gor-ddatblygiad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol a Thirlun

- 5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud â chyfnod cwt glan môr presennol am gwt glan môr newydd, gan gynyddu ei faint. Nodwyd yn ystod yr archwiliad fod hwn yn gwt sydd wedi ei leoli y tu ôl i'r prif res o gytiau glan y môr a geir ar y traeth. Mae'r cwt presennol yn mesur oddeutu 2.8 medr o uchder i'r brig, 3.4 medr o led yn y blaen, oddeutu 3.4 medr mewn dyfnder yn ôl, gyda'r llwyfan pren yn ymestyn allan oddeutu 1.8 medr. Byddai'r cwt arfaethedig yn mesur ychydig mwy, sef 2.8 medr o uchder, 3.6 medr o led yn y blaen a 4 medr mewn dyfnder. Byddai'r llwyfan pren yn ymestyn allan 2 fedr o flaen y cwt. Mae'r cynlluniau yn nodi y byddai'r cwt yn parhau'r un uchder mewn cymhariaeth i frig y cwt i'r blaen sef cwt rhif 33. Bwriedir gosod unai drws pren 'framed ledge brace' neu ddrysau rholio a byddai'r cwt wedi ei orffen gyda shitiau bocs proffil dur o liw glas BS 18 E 53.
- 5.2 Mae ychydig o sylwadau ymgynghoriadau a thrydydd parti wedi mynegi pryder am y bwriad, ar sail maint ac uchder a dyma'r rheswm dros ei gyflwyno i'r pwyllgor. Er bod y bwriad yn golygu cyfnod cwt am gwt mwy, ni ystyrir fod y cynnig yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

afresymol o ran graddfa, uchder a mas, nac yn or-ddatblygiad, gan ei fod i raddau helaeth yn dilyn yr un patrwm maint a chytiau eraill gerllaw. O ran yr uchder, nodir fod sylw wedi ei godi am y ffaith y byddai crib y cwt yn uwch na'r presennol. Mae'r cais fodd bynnag wedi ei ddiwygio ac erbyn hyn mae uchder crib y to i barhau fel y sefyllfa bresennol. O ran y deunyddiau, mae'r Swyddog AHNE wedi awgrymu y byddai shitiau rhychog (corrugated) yn cadw cymeriad hanesyddol yr adeilad gwreiddiol yn well na bocs proffil a drysau pren nid drysau rholio. Tra gwerthfawrogir y pwyntiau am y gorffeniadau, ystyrir y byddai'n anodd gwrthod ar sail hynny ac yn anodd mynnu shitiau rhychog, o ystyried fod nifer o gytiau o ddeunydd bocs proffil yn y cytiau gerllaw. Yn yr un modd, cytunir nad yw drysau rholio yn nodwedd ddelfrydol ar y cytiau, serch hynny, ni ystyrir ein bod mewn sefyllfa i wrthod y cais ar sail hynny.

- 5.3 Gan fod dyluniad y bwriad yn addas i gwt glan mor a'i osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a thriniaeth drychiadau'r bwriad yn gymharol debyg i weddill y cytiau geir ar y traeth, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail polisi PCYFF 3 CDLL ac yn parchu ei gyd-destun safle a'i le yn y dirwedd.
- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, felly mae polisi AMG 1 yn ystyriaeth yma. Gan fod y bwriad yn cymryd lle cwt presennol ac ymysg cytiau tebyg ni ystyrir y byddai'r bwriad yn effeithio'n sylweddol ar osodiad na golygfeydd arwyddocaol i mewn i'r AHNE yn yr achos yma. Ystyrir felly bod y datblygiad yn dderbyniol o agwedd polisi AMG 1 ac egwyddorion PS 19 CDLL.
- 5.5 Gan fod y cynnig yn ymwneud ac uwchraddio cwt sy'n bodoli'n bresennol, yn hytrach na datblygiad arfordirol o'r newydd, ystyrir fod y bwriad o gyfnwid y cwt yn cwrdd ag egwyddorion polisi AMG 4 CDLL. Oherwydd natur y strwythur mae'n ofynnol ei leoli ar lan y môr a byddai a chysylltiad gweledol agos ag adeiladau a strwythurau sy'n bodoli eisoes.

Materion Llifogydd a rheoli newid arfordirol

- 5.6 Mae polisi ARNA 1 yn ystyriaeth yma, ble y dylid osgoi datblygiadau amhriodol mewn ardaloedd arfordirol bregus mewn ymgais i leihau risgiau o lifogydd ac effaith erydu arfordirol. Er bod y safle o fewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA) mae'r bwriad dan sylw yn gallu bod yn dderbyniol o fewn yr ARhNA, gan ei bod yn gysylltiedig â defnydd dibreswyl presennol ar y safle. Er bod maen prawf 6 yn gofyn am gyflwyno asesiad llifogydd, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gofyn am asesiad o'r fath yn eu sylwadau, dim ond datgan fod y safle tu allan i'r amlinelliad llifogydd a thynnu sylw at y posibilrwydd o lifogydd. Cyfnwid cwt presennol am gwt mwy yw'r bwriad a ystyrir yn dderbyniol o ran egwyddor polisi ARNA 1 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.7 Nid oedd gan y Swyddog Bioamrywiaeth unrhyw bryderon bioamrywiaeth ar y cais, felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi AMG 5 CDLL.

Unrhyw faterion eraill

- 5.8 Nodir bod sylwadau'r Cyngor Cymuned yn cwestiynu cynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad ynglŷn â chyflwr y cwt, fodd bynnag gan nad yw DDM yn angenrheidiol ar gais o'r fath, ni fyddai'n angenrheidiol gofyn am gywiriad a ni fyddwn yn rhoddi pwysau ar ei gynnwys. Gwerthfawrogir fodd bynnag, nad yw'r cwt yn ymddangos mewn cyflwr gwael ond mater i'r ymgeisydd ydyw os yw'n dymuno cyflwyno cais i'w newid.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

5.9 Codwyd cwestiwn yn yr ohebiaeth gwrthwynebu ynglŷn â sut y bwriedir cael mynediad i'r safle oherwydd ei leoliad i'r cefn o'r cytiau presennol. Cyflwynwyd gwybodaeth yn nodi y byddai gwaith ar y cwt yma (pe caniateir) yn cael ei wneud yr un pryd ac adeiladu cwt newydd rhif 27 (ganiatawyd eisoes) ac y byddai'n bosibl gwneud y gwaith ar safle'r cais yma cyn adeiladu'r cwt newydd ar safle cwt 27. Byddai hynny yn galluogi mynediad i adeiladu'r cwt sy'n destun y cais yma heb fynd dros y twyni tywod.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi asesu'r bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol ac ystyried yr ymatebion a sylwadau i gyd, ystyrir fod y cwt glan môr arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a deunyddiau. O ystyried mai cwt i gymryd lle'r un gwreiddiol sydd dan sylw ni ystyrir y bydd newid arwyddocaol ar dirlun yr AHNE, ar fioamrywiaeth nac ar yr arfordir. Ystyrir bod y datblygiad yn bodloni gofynion y polisiau uchod ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a restrir isod.

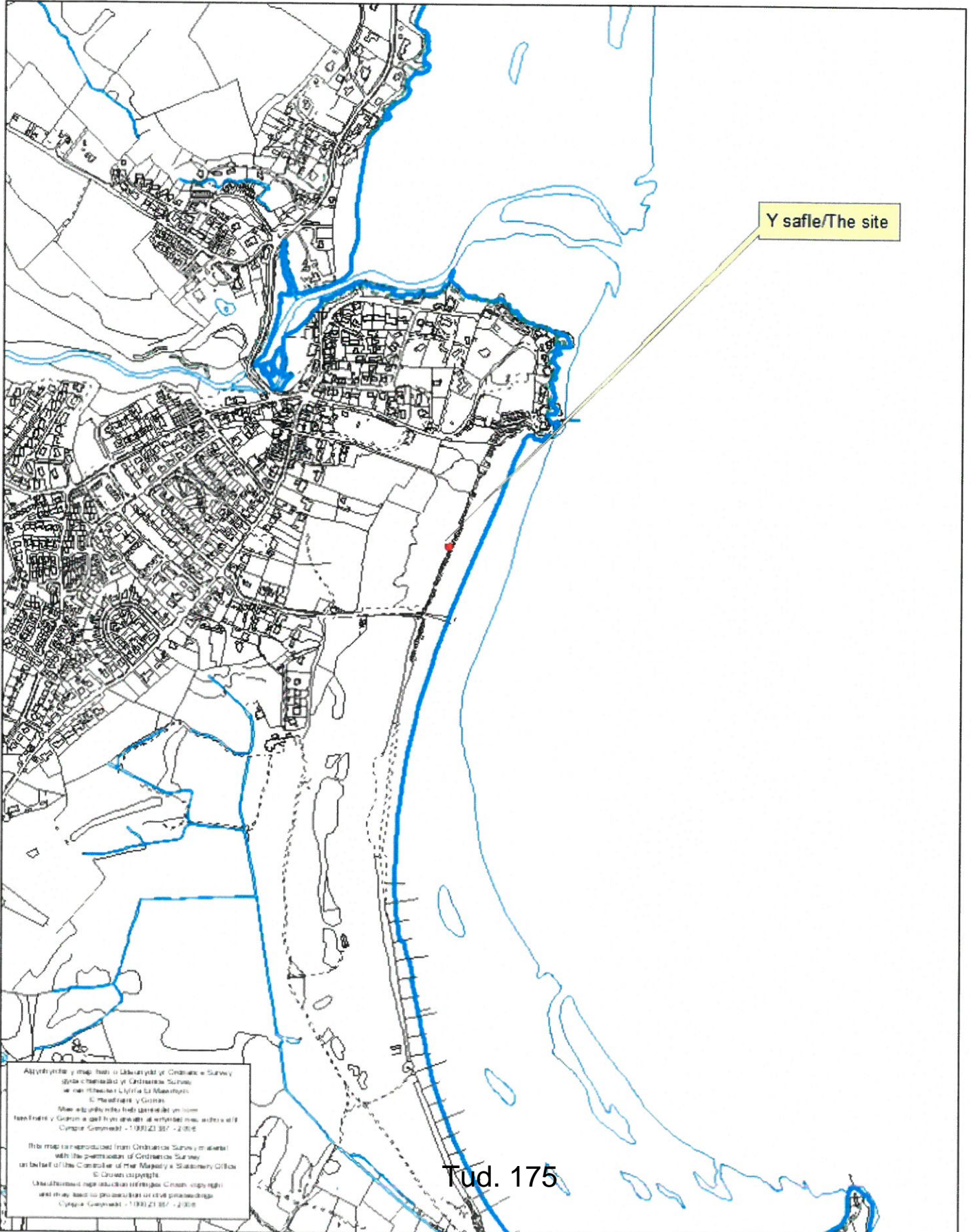
7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
 2. Unol â'r cynlluniau
 3. Lliw glas BS 18 E 53 i'r cwt oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
 4. Dim defnydd byw na chysgu achlysurol.



Rhif y Cais / Application Number : C18/0098/39/LL

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

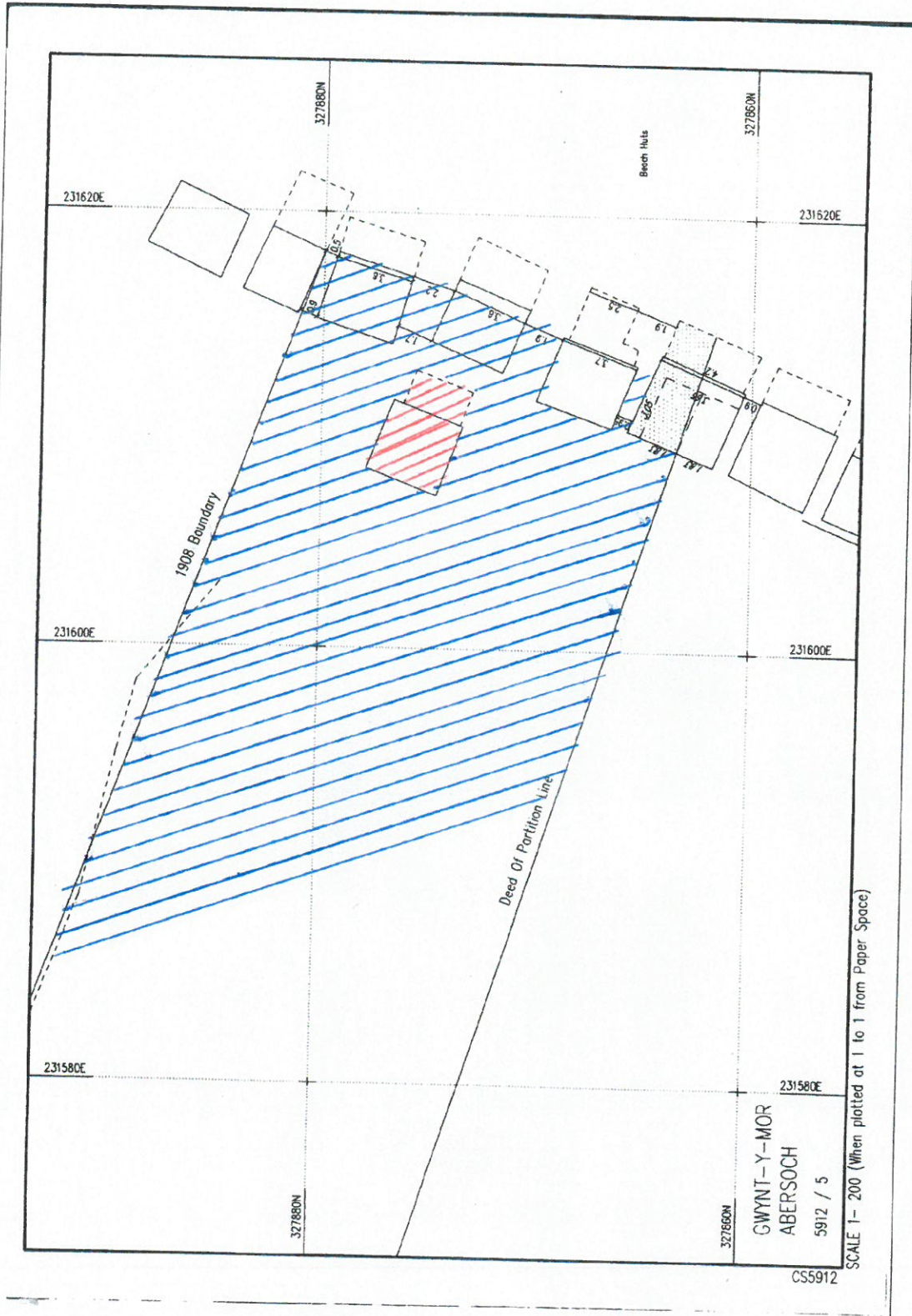


Y safle/The site

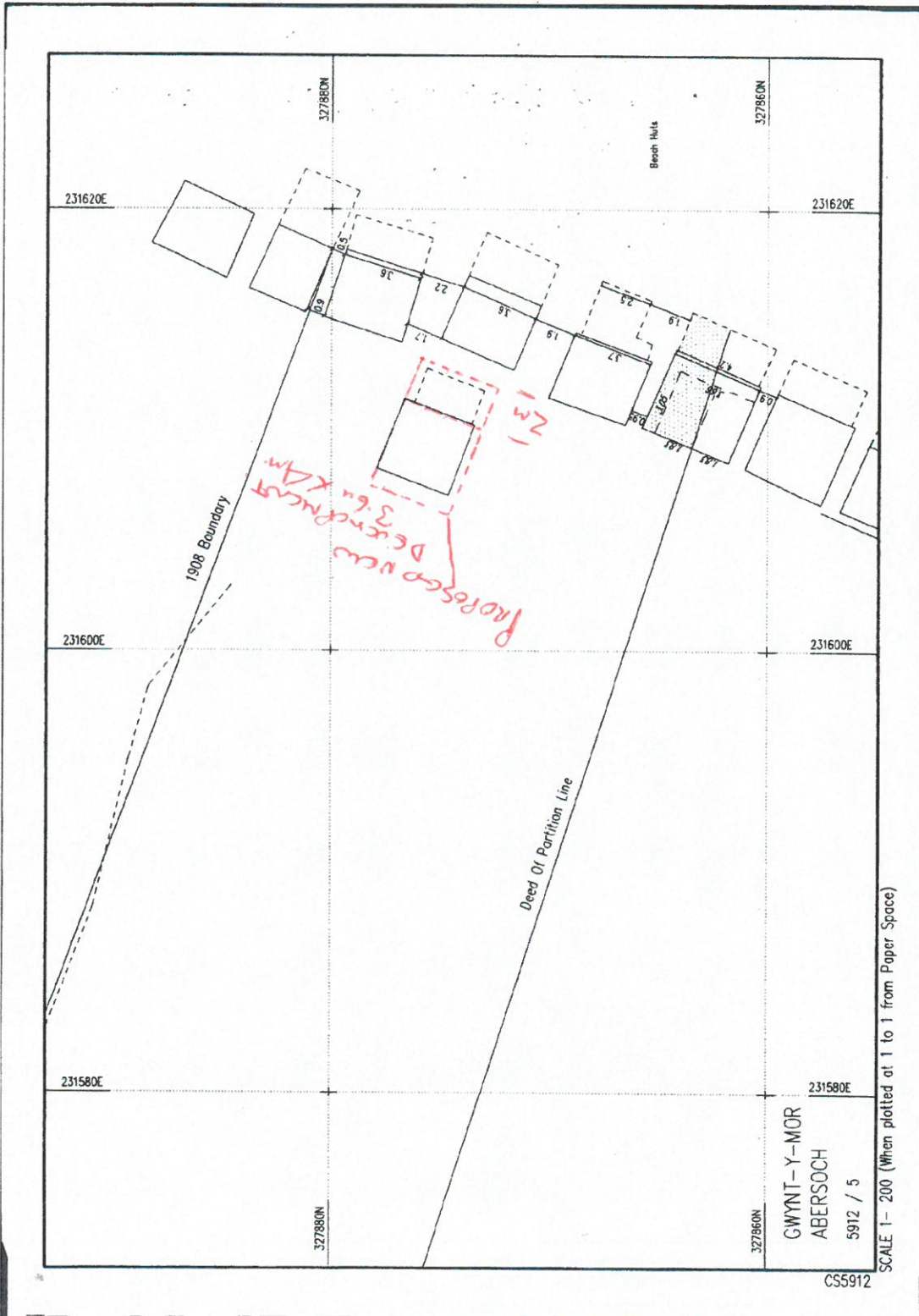
Allydd y map hon y Lloegr ydych chi'n gwneud yn eiddo Cymru a Lloegr
a'r Cymru a Lloegr ydych chi'n gwneud yn eiddo Cymru a Lloegr
© Gwynedd Council
Mae'r map hon yn cael ei gynnwys yn eiddo
Lloegr a Lloegr a'r Cymru a Lloegr ydych chi'n gwneud yn eiddo Cymru a Lloegr
Cymru a Lloegr - 1992/2007 - 2008

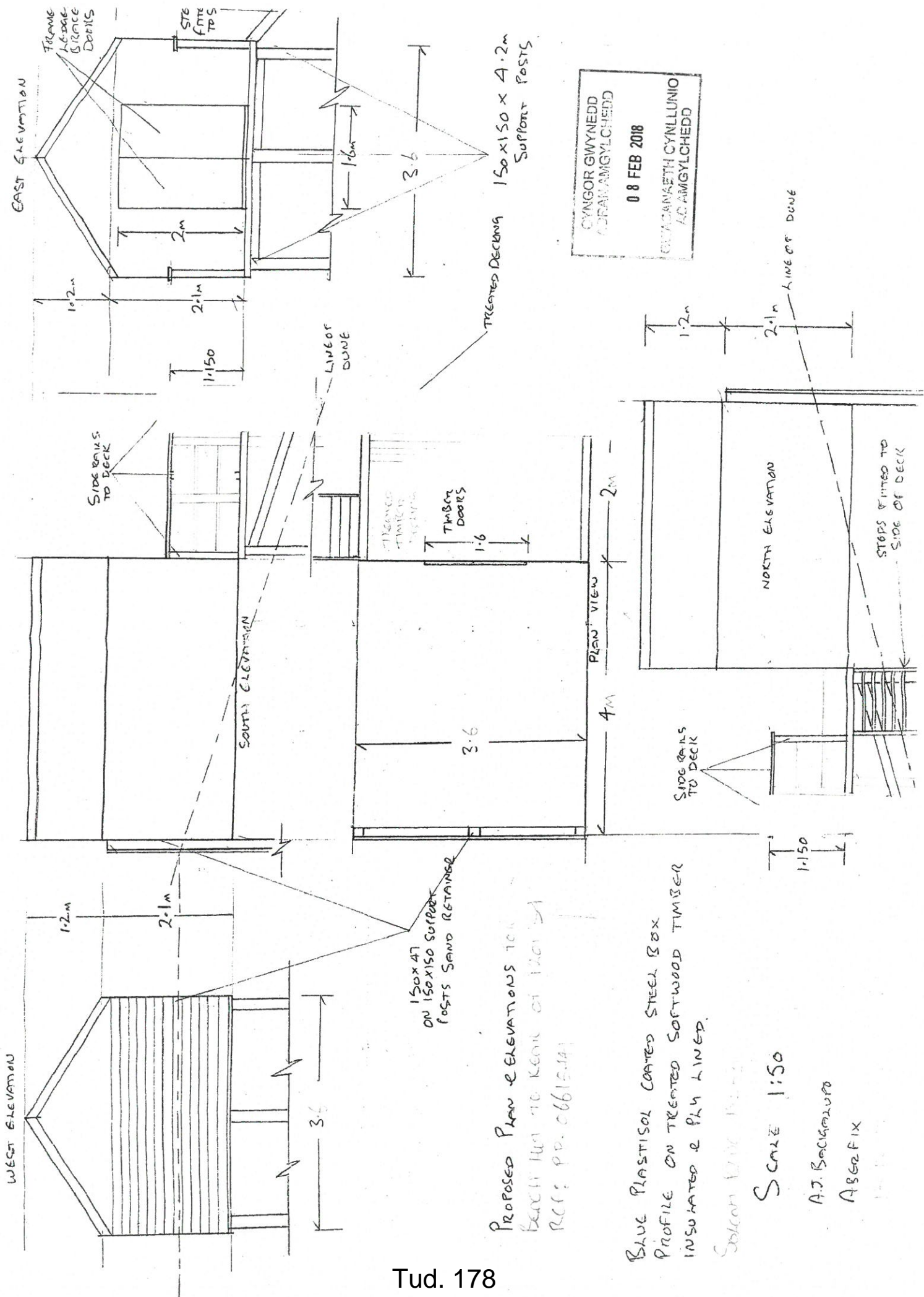
This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown Copyright
Lloegr a Lloegr a'r Cymru a Lloegr ydych chi'n gwneud yn eiddo Cymru a Lloegr
and may be reproduced in whole or in part
Cymru a Lloegr - 1992/2007 - 2008

Extract from CYM 130808



Extract from CYM 130808





PROPOSED PLAN & ELEVATIONS TO
BEACH 4M TO REAR OF 1201/1
REF: PP. 06615/1A

BLUE PLASTISOL COATED STEEL BOX
PROFILE ON TREATED SOFTWOOD TIMBER
INSULATED & PLY LINED.

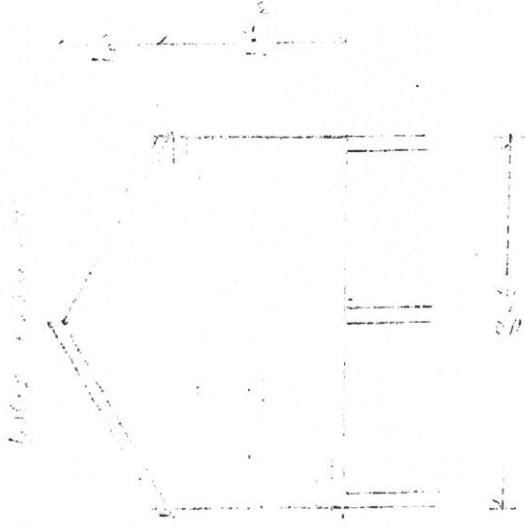
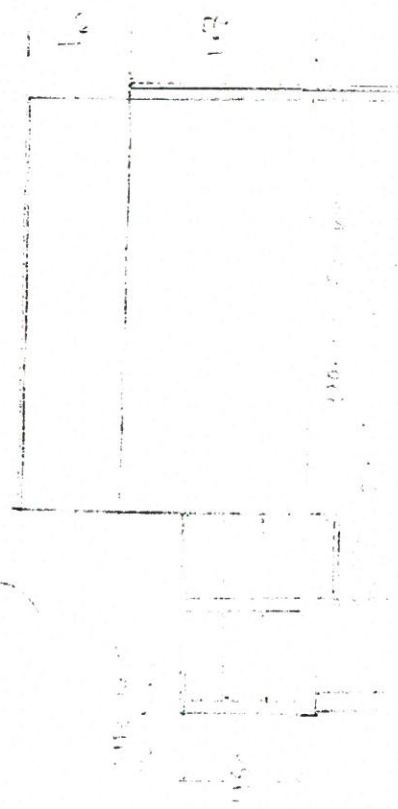
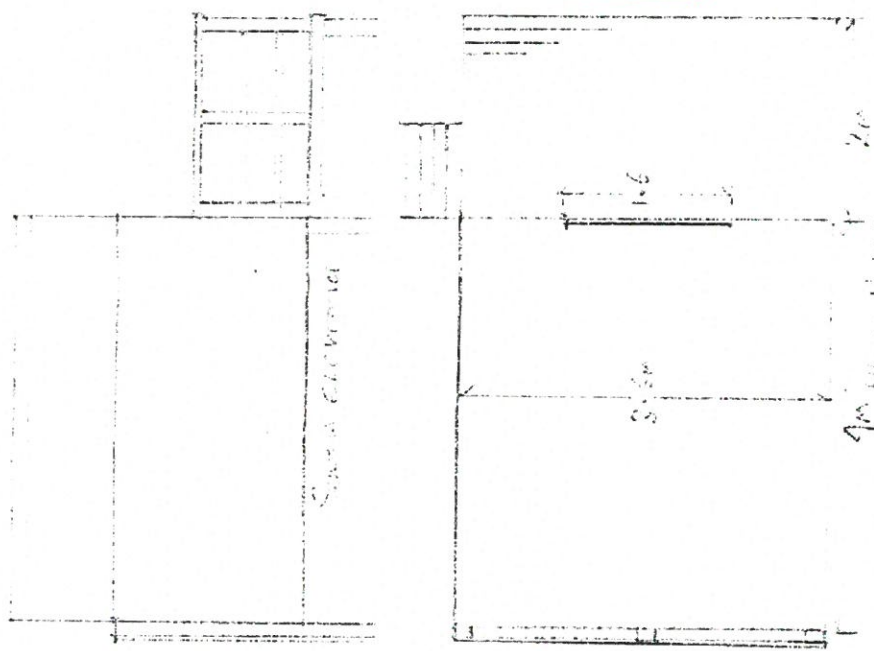
Solcom Ltd 1501/1
SCALE 1:50
A.J. Sachinvala
ABERFEX



CYNLLUN DIWYCHIEDIG
REVISED PLAN
 Derbyniwyd/Received 14/5/18
 Llofnod/signature [Signature]

A [unclear] [unclear] [unclear]
 [unclear] [unclear] [unclear]

14 MAY 2018

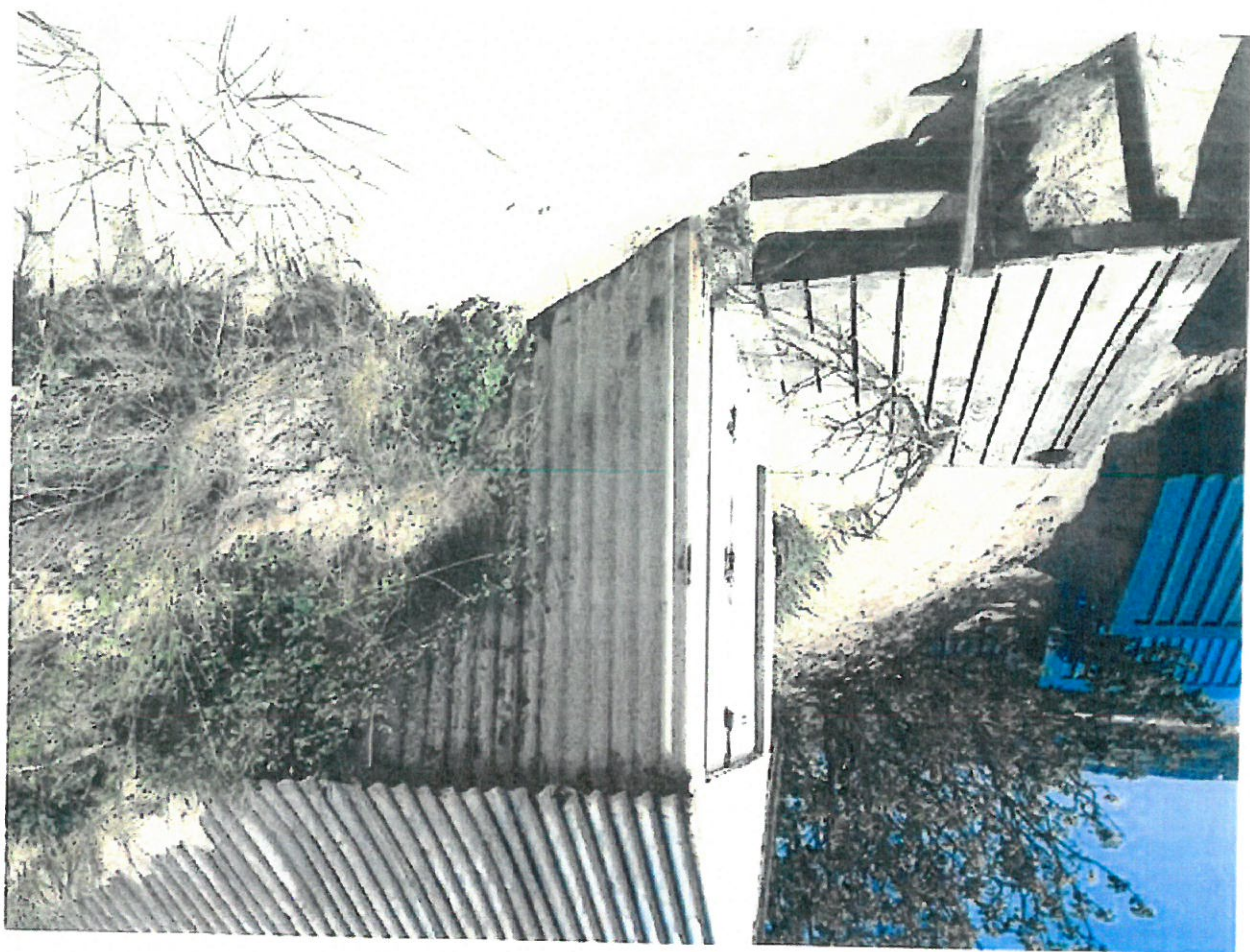


Keniseu
 Mynwraig a'r awyrgylchwr
 y cyfnewid hwn a beened
 gan y [unclear] [unclear]
 [unclear] [unclear]
 [unclear] [unclear]
 [unclear] [unclear]

[unclear]
 [unclear]
 [unclear]
 [unclear]



3
4



Tud. 181



Eitem 6.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 5

Cais Rhif: C18/0235/45/LL

Dyddiad 11/04/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pwllheli

Ward: Gogledd Pwllheli

Bwriad: Newid defnydd siop (dosbarth defnydd A1) i gaffi (dosbarth defnydd A3)

Lleoliad: 25, Stryd Moch, Pwllheli, Gwynedd, LL535DB

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn sydd yma ar gyfer newid defnydd siop (dosbarth defnydd A1) i gaffi (dosbarth defnydd A3) yn eiddo 25 Stryd Moch, Pwllheli. Cyn siop Ethel Austin ydoedd, sydd wedi cau ers nifer o flynyddoedd ac mae'r adeilad ers hynny wedi cael caniatâd cynllunio i'w newid i ddwy siop ar wahân gyda stiwdio ddawns uwchben. Caffi themâu Cymraeg a fwriedir, fyddai'n arddangos crefftau a chynnyrch lleol a cherddoriaeth Cymraeg. Nid yw'n fwriad ymgymryd â newid allanol i flaen y siop, ond mae bwriad gosod fflw/echdynnydd ar dalcen yr adeilad.
- 1.2 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg o fewn dynodiad Canol Tref Canolfan Wasanaeth Drefol Pwllheli ac mae o fewn dynodiad Prif Ardal Siopa a'r Ardal Gadwraeth. Rhed ffordd sirol dosbarth 3 Stryd Moch o flaen yr adeilad. Mae'r adeilad hefyd yn gyfan gwbl o fewn parth llifogydd C1, fel y dangosir ym mapiau cyngor datblygu sy'n gysylltiedig â Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd yn wraig i Gynghorydd.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PS 15: Datblygiadau canol trefi a manwerthu

MAN 1: Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi

MAN 2: Prif ardaloedd manwerthu (y craidd manwerthu)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
 AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau,
 Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2016
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN) 4: Datblygiad Manwerthol a
 Masnachol (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Y18/000135 Ymholiad Cynllunio cyn cais ynglŷn â newid defnydd siop i gaffi
 -
 Cadarnhau bod angen caniatâd cynllunio.

C17/1082/45/LL Addasiadau i flaen siop i greu dau ddrws mynediad newydd a
 newid defnydd llawr cyntaf ac ail lawr i ffurfio ysgol ddawnsio: Caniatáu 13
 Rhagfyr 2017

C17/0773/45/LL Adeiladu 3 tŷ tri llawr a byngalo ar dir tu ôl i 25 Stryd Moch:
 Dim penderfyniad - Disgwyl arwyddo cytundeb 106

C17/0582/45/CT Torri coeden sycamorwydden o fewn Ardal Gadwraeth:
 Caniatáu 26 Gorffennaf 2017

C14/0994/45/HY Gosod arwydd fasnig goleuedig ac arwydd crog: Caniatáu 27
 Tachwedd 2014

C14/0480/45/LL Gosod system awyru allanol, dysgl lloeren ac erial teledu i'r
 cefn:
 Caniatáu 23 Gorffennaf 2014

C14/0238/45/LL Newid defnydd un siop i greu dwy uned gydag un yn parhau
 fel siop (A1) ar uned arall i'w ddefnyddio ar gyfer defnydd A2 Gwasanaeth
 Ariannol a Phroffesiynol ynghyd â blaen siop newydd: Caniatáu 2 Mai 2014

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Heb eu derbyn.
 Cymuned/Tref:

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, dim effaith andwyol ar unrhyw
 ffordd neu ffordd arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Tîm Bwyd Iechyd a Diogelwch,
Gwarchod y
Cyhoedd:

Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio a holl anghenion y ddeddfwriaeth ganlynol:

- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ac ati 1974 a'r rheoliadau perthnasol a wnaethpwyd Oddi tan y ddeddf.
- Rheoliadau Hylendid Bwyd (Cymru) 2006.
- Deddf Diogelwch Bwyd 1990

Mae Tîm Bwyd a Iechyd Diogelwch, Gwarchod y Cyhoedd. Yn rhoi'r sylwadau canlynol:- Materion bwyd rydym yn sylwi fod y cynllun yn dangos ceginau ystafell paratoi bwyd ac rydym o'r farn fod y gwagle a ddangosir yn fychan. Rhaid i'r ymgeisydd sicrhau fod darpariaeth gwagle ar gyfer darpariaeth bwyd yn ddigonol ar gyfer y math o fwyd fydd yn cael ei baratoi fel y bydd yn cydymffurfio a'r rheoliadau Diogelwch Bwyd Cyfredol. Cynghorir i'r ymgeisydd gysylltu â'r adran os yn llwyddiannus i drafod y materion ymhellach.

Gwarchod y
Cyhoedd:

Oherwydd nad oes unrhyw awyriad naturiol yn yr eiddo, bydd rhaid gosod uned echdynnu syml. Os mai dim ond brechdanau a panini's fydd yn cael ei baratoi **ni** fydd angen unrhyw system ychwanegol.

Os yw'r busnes yn datblygu ac mae'r fath o fwydydd yn newid e.e. ychwanegu bwydydd sydd wedi ffrio - sglodion ayyb bydd rhaid darparu'r manylion isod i'r Awdurdod cyn i unrhyw system gael ei osod. Amodau i sicrhau fod y datblygiad ddim yn cael effaith ar fwynderau'r ardal;

- Os ydych am osod unrhyw offer coginio/ffrio bydd rhaid gosod system awyru a rheoli arogl yn y gegin i ddelio ag aroglau coginio. Bydd yr offer awyru/echdynnu a osodir cael cymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn cael ei osod, a chael ei gynnal yn unol â chanllawiau'r gwneuthurwyr.
- Cyn i unrhyw system awyru/echdynnu cael ei ddefnyddio, fe fydd angen fod yn gaeedig a'i osod mewn modd sy'n lleihau'r trawsyriant o sŵn a dirgryniad o'r uned. Dyle'r manylion sŵn yr offer cael ei chynnwys er mwyn sicrhau ni fydd yn achosi problemau sŵn i drigolion yr ardal.
- Mae'n bwysig cael uned echdynnu o'r maint cywir i sicrhau fod allyriadau o goginio yn cael ei disbyddu. Fel isafswm, dylai'r cyflymder dylifiad fod 8m/s hyd at uchafswm o 15m/s. Cynghorir lle bod modd i'r fflw fynd o leiaf 1 medr dros fargod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

y to. Dylai fod y fan a'r modur cael eu lleoli o fewn strwythur yr adeilad i leihau sŵn yn yr awyr agored, a'i gosod i nadu dirgryniad.

- Bydd unrhyw offer neu beiriannau sydd yn cael ei ddefnyddio yn gysylltiedig â'r datblygiad yma ac unrhyw sŵn sydd yn ei deillio o'i defnydd yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau o 2300 a 0700 Cyfraddiad Sŵn 35 ar unrhyw adeg arall; wrth fesur tu fewn i unrhyw eiddo preswyl cyfagos

Rwyf wedi darparu dogfen sydd wedi atodi 'A3 Restaurant Odour Extract Specifications' i'r ymgeisydd os fyddan eisio ffrio /coginio .

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Risg Llifogydd:

Mae safle'r cais yn gyfan gwbl o fewn parth C1, yn ôl diffiniad y map cyngor datblygu y cyfeirir ato tan NCT15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae gwybodaeth ar y mapiau yn cadarnhau bod y safle o fewn y ffin llifogydd eithafol. Mae llifogydd hanesyddol wedi digwydd tua 70 metr i'r de o'r safle. Hefyd, ddylech nodi nid yw'r map yn ystyried newid hinsawdd.

O gofio graddfa'r datblygiad arfaethedig (newid defnydd o ddefnydd llai hawdd i'w niweidio i ddefnydd arall llai hawdd ei niweidio), ac yn absenoldeb Asesiad Canlyniadau Llifogydd, barnwn y gallai graddfa'r perygl fod yn dderbyniol os rhoddir gwybod i'r datblygwr am y peryglon llifogydd dichonol, ac y'i cynghorir i gynnwys camau gwrthsefyll llifogydd yn y datblygiad e.e. gosod llawr teils neu concriid hytrach na charped neu lawr pren, codi socedi trydan ayyb. A gellir cael gwybodaeth o'r fath ar y gwefannau awgrymir.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn nid oes gwybodaeth am rywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd y cymdogion. Rhodddwyd rhybudd yn y wasg hefyd. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 11 Mai 2018. Derbyniwyd un sylwad/ gwrthwynebiad ond nid yw'n sail cynllunio:

- Llawer o fusnesau bwyd yn agor – digon o gaffis/ bwytai yn barod
- Angen siopau nid bwytai

5. Asesiad o'r ystiriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Bwriad sydd yma i newid defnydd siop wag (dosbarth defnydd A1) i gaffi (dosbarth defnydd A3). Mae'r wybodaeth gyda'r cais yn datgan mai caffi themâu Cymreig a fwriedir, fyddai'n hyrwyddo celf a chrefftau lleol, cerddoriaeth Cymraeg a bwydydd lleol.
- 5.2 Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn dangos yr adeilad i fod o fewn ardal Ganol Tref Pwllheli ac o fewn y brif ardal siopau. Datgan Polisi MAN 1 bydd datblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu cyfeirio at ganol trefi yn y lle cyntaf, cyn belled eu bod yn briodol o ran ei faint, cymeriad a swyddogaeth yn y goeden manwerthu. Yn yr achos hwn, credir fod y cynnig yn cwrdd â meini prawf MAN 1 oherwydd:
1. Fe fyddai defnydd o'r fath yn cyfrannu tuag at fywiogrwydd canol y dref.
 2. Er nad yw'r defnydd yn un manwerthu, byddai'n ategu at y ganolfan a thynnu pobl i mewn, felly ni chredir y byddai'n tansilio rôl manwerthu'r ganolfan.
 3. Fe fyddai'r defnydd yn cyd-fynd a defnyddiau cyfagos, sy'n cynnwys amrywiaeth o siopau, gwerthwyr tai, tafarn a sefydliadau bwyd.
 4. Byddai'r defnydd A3 yn dod a defnydd busnes yn ôl i siop sydd wedi sefyll yn wag ers 2014, felly yn lleihau ar y nifer o flaenau gwag yn y stryd.
- 5.3 Nid yw ail gymal y polisi yn berthnasol gan ei fod yn ymwneud ac adeiladau tu allan i brif ardal siopau, mae'r adeilad hwn wedi ei ddangos i fod tu mewn i'r dynodiad hwnnw. Ystyrir fod y bwriad dan sylw yn cwrdd â gofynion polisi MAN 1 CDLL.
- 5.4 Polisi MAN 2 sy'n ymwneud â datblygiadau o fewn Prif Ardaloedd Manwerthu (y Craidd Manwerthu) ac mae'r adeilad dan sylw o fewn ei ddynodiad ym Mhwllheli. Datgan y polisi y caniateir cynigion i newid defnydd llawr gwaelod eiddo yn yr ardaloedd hyn o Ddosbarth A1 siopau i ddefnydd arall, os cydymffurfir ar ddau faen prawf.
1. Y gellir dangos nad yw'r eiddo yn hyfyw mwyach ar gyfer defnydd A1 ac y gwnaed pob ymdrech i gynnal y defnydd A1 yn yr eiddo, ond heb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

lwyddiant, trwy ei farchnata am bris rhesymol ar y farchnad am gyfnod o chwe mis o leiaf; a

2. Nad yw'r newid defnydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar swyddogaeth fanwerthu neu ar gymeriad y brif ardal fanwerthu, neu ar eu hatyniad, bywiogrwydd a hyfywdra.

5.5 Ers derbyn caniatâd i drosi'r adeilad yn ddwy siop yn 2014, nid yw'r siop dan sylw erioed wedi ei feddiannu ond mae'r siop gyfochrog yn gweithredu fel bwci William Hill. Cyn hynny, siop Ethel Austin oedd yn meddiannu'r holl eiddo, cyn i'r gadwyn fynd i ddwylo'r gweinyddwyr yn 2010 ac fe'i meddiannwyd yn fyr yn dilyn hynny gan fusnes Life and Style Retail tan 2011. O ystyried cyfnod hir sydd wedi pasio ers i'r siop sefyll yn wag, credir fod sail a chyfiawnhad i gytuno ar y newid defnydd er mwyn dod a'r siop yn ôl i ryw fath o ddefnydd a chael ymadael a'r blaen gwag mewn man mor amlwg a chanolog yn y dref. Credir fod y bwriad felly yn bodloni maen prawf 1 o gofio bod blynyddoedd wedi pasio a'r siop yn segur. O ran yr ail faen prawf, ni ystyrir y byddai caniatáu'r newid defnydd yn cael effaith annerbyniol ar swyddogaeth fanwerthu yn yr achos yma, o gofio y byddai hawl i newid yn ôl o ddefnydd A3 i A1 heb ganiatâd, petai'r defnydd yn dod i ben yn y dyfodol. Gellir dadlau y byddai unrhyw ddefnydd yn well na dim ac yn helpu i atynnu a chynnal bywiogrwydd y dref. Nodir fod un gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar y cais gan berchennog bwty yn bryderus am gael caffi/bwty arall yn y dref, gan honni bod cyflenwad digonol ohonynt yn bodoli eisoes gan ei wneud yn anoddach i fusnesau presennol. Tra gwerthfawrogi eu sylwadau, nid yw cystadleuaeth yn ystyriaeth cynllunio. Ni ystyrir ychwaith fod crynhoad gormodol o sefydliadau bwyd yng nghyffiniau agos y cais. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol ar sail polisi MAN 2 CDLI.

5.6 Mae polisi strategol PS15 yn hyrwyddo cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas, fyddai'n denu ystod eang o bobl i ganol tref a gwneud y mwyaf o gyfleoedd i ail ddefnyddio adeiladau addas mewn trefi. Anogir dod ac uned wag yn ôl i ddefnydd a chredir y byddai'r datblygiad yn un addas ar gyfer y safle na fyddai'n niweidiol i gymeriad yr ardal na hyfywdra Ganol Tref. Ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu busnes MAN1, MAN 2 a PS15 CDLI.

Mwynderau gweledol

5.7 Nid yw'n fwriad gwneud unrhyw newidiadau i wyneb blaen y siop, gan fod hwnnw wedi ei newid yn ddiweddar dan gais arall. Nodir fodd bynnag fod bwriad i osod ffliw/echdynnydd ac awyrell ar dalcen yr adeilad sy'n ochri gyda ffordd fynediad i'r tir cefn. Er bod talcen y siop yn weladwy o'r stryd, dim ond o leoliad agos yn unig ceir golygfeydd ohono, sef wrth geg y ffordd fynediad, felly ni ystyrir y byddai ychwanegu ffliw/echdynnydd yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal eang. Yn yr un modd, ni ystyrir y byddai'r ychwanegiad o ffliw/echdynnydd yn cael effaith andwyol sylweddol ar osodiad, golygfeydd na chymeriad yr Ardal Gadwraeth yn y lleoliad anymwithiol hwn. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisiâu PCYFF 3, PS 20 ac AT1 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Gall ceisiadau i newid defnydd adeilad i ddefnydd A3 beri pryderon i breswylwyr lleol, fodd bynnag, ni dderbyniwyd gwrthwynebiad ar sail mwynderau yn dilyn hysbysebu'r cais. Derbyniwyd ymgynghoriad cychwynnol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd, gydag argymhellion o ran gofynion gosod system echdynnu/ffliw ar yr adeilad. Derbyniwyd manylion o'r fflw/echdynnydd yn ddiweddarach ac rydym wedi ail ymgynghori ar y manylion, ond heb dderbyn eu hymateb tra'n paratoi'r adroddiad. Mae'n bosib felly bydd angen gosod amodau ychwanegol gan Gwarchod y Cyhoedd, os penderfynir caniatáu'r cais. Gwelir o'r ffurflen gais y bwriedir gweithredu oriau agor rhwng 8.00 y bore a 5.00 yr hwyr o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a rhwng 9.00 y bore a 3.00 y prynhawn ar ddydd Sul a gŵyl banc. Gan fod hwn yn safle canol tref ble ceir gweithgareddau yn mynd ymlaen ar wahanol adegau o'r dydd a'r nos, ni ystyrir fod angen cyfyngu ar yr oriau yn yr achos yma. Mae pwerau tu allan i'r system gynllunio i gyfyngu oriau os ceir problemau yn y dyfodol. Credir fod y defnydd yn addas ar gyfer lleoliad o'r fath o safbwynt mwynderau'r gymdogaeth, heb achosi niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol. Gyda'r amodau priodol ystyrir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 o safbwynt mwynderau.

Materion priffyrdd

- 5.9 Saif yr adeilad mewn lleoliad canol tref, yn agos i wasanaeth cludiant cyhoeddus rheolaidd ac i nifer o feysydd parcio lleol. Oherwydd cyfleustra'r safle o fewn canol tref, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ffyrdd ynglŷn â'r bwriad. Mae'r bwriad felly yn cwrdd gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion llifogydd

- 5.10 Gorwedd y safle yn gyfan gwbl o fewn parth llifogydd C1. Derbyniwyd sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ar y cais oedd yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad, gan y byddai'r defnydd arfaethedig yn cael ei ystyried yn ddefnydd llai agored i niwed fel y diffinnir yn NCT 15. O ystyried graddfa'r bwriad, a natur y newid defnydd maent yn dod i'r casgliad ei fod yn dderbyniol o safbwynt risgiau llifogydd. Maent yn cynghori'r ymgeisydd i gynnwys camau gwrthsefyll llifogydd fel rhan o'r datblygiad a gellir anfon copi o'r llythyr at eu sylw. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 6 o safbwynt risgiau llifogydd a hefyd o ran gofynion NCT 15.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisiau perthnasol ystyrir fod y newid defnydd arfaethedig yn dderbyniol o agwedd egwyddor, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, trafnidiaeth a materion llifogydd. Ystyrir y gellir caniatáu'r cais gyda'r amodau cynllunio isod pe derbynnir sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ar addasrwydd y system echdynnu/ffliw arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ar addasrwydd y system echdynnu/ffliw arfaethedig ac i amodau perthnasol:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau
3. Amodau argymhellir gan Uned Gwarchod y Cyhoedd o ran sŵn/echdynnydd/ffliw

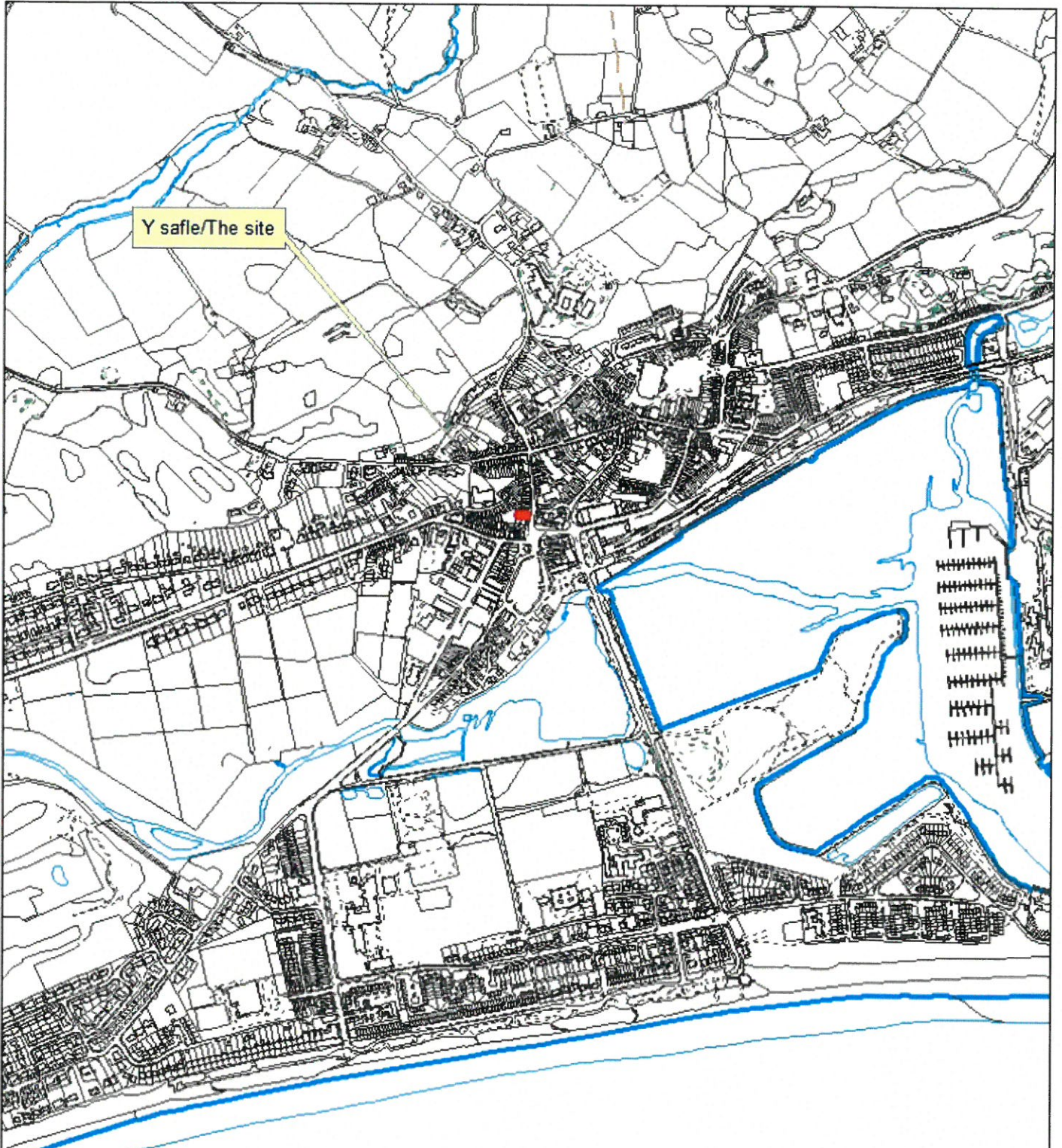
Nodyn:

1. Copi o lythyr Cyfoeth Naturiol Cymru dyddiedig 25 Ebrill 2018



Rhif y Cais / Application Number : C18/0235/45/LL

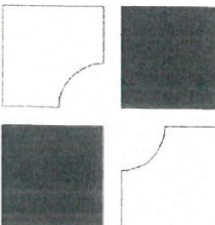
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Allydd y safle y map hon o Ddwywylkyl y Cofrestru a Survey
Safle Cofrestru y Cofrestru Survey
ar rai Rhwydwr Llyfrfa a Mawrthys
© Cofrestru a Survey
Mae allydd y safle hon yn darparu gwybodaeth
bun-ddeddf y Cofrestru a gellir ei defnyddio i nodweddau
Cynllun Gwynedd - 110021 007 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
Unauthorised reproduction is illegal. Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings
Cynllun Gwynedd - 110021 007 - 2008




 Ap Thomas Cyl.
 Unit 13b
 Llys Onnen
 Parc Menai
 Bangor
 Gwynedd
 LL57 4DF
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

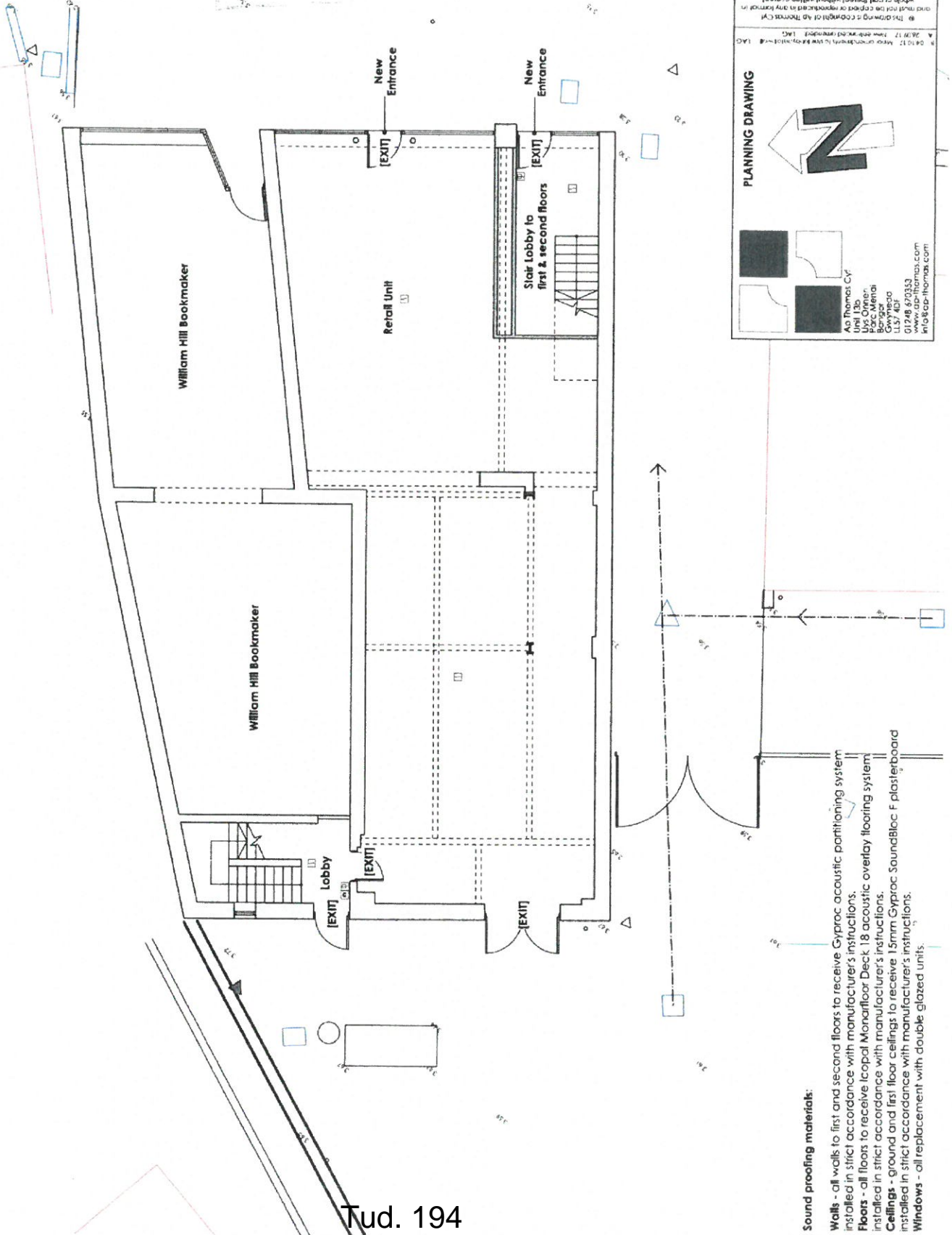


© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl.
 and must not be copied or reproduced in any format in
 whole or part thereof without written consent.
 Produced from the Ordnance Survey National
 Geographic Database, and incorporating surveyed
 revision available at this date. © Crown Copyright 2009
 OS COPY LICENCE REF: 100287

DATE : 06.03.2017	SCALE : 1:1250	
DRAWN: LAG	CHECKED: AMJ	
JOB. Internal Alterations & Adaptions to Shop Front, 25 Stryd Moch, Pwllheli		
DRG. Location Plan		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5216	(9-) 1000	*

11 APR 2018

CV001
E: 237369.079
N: 335065.492
H: 3.16



PLANNING DRAWING

As Thomas Coy
Unit 13b
P.O. Box 100
Barnsley
S70 2JG
01248 670333
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

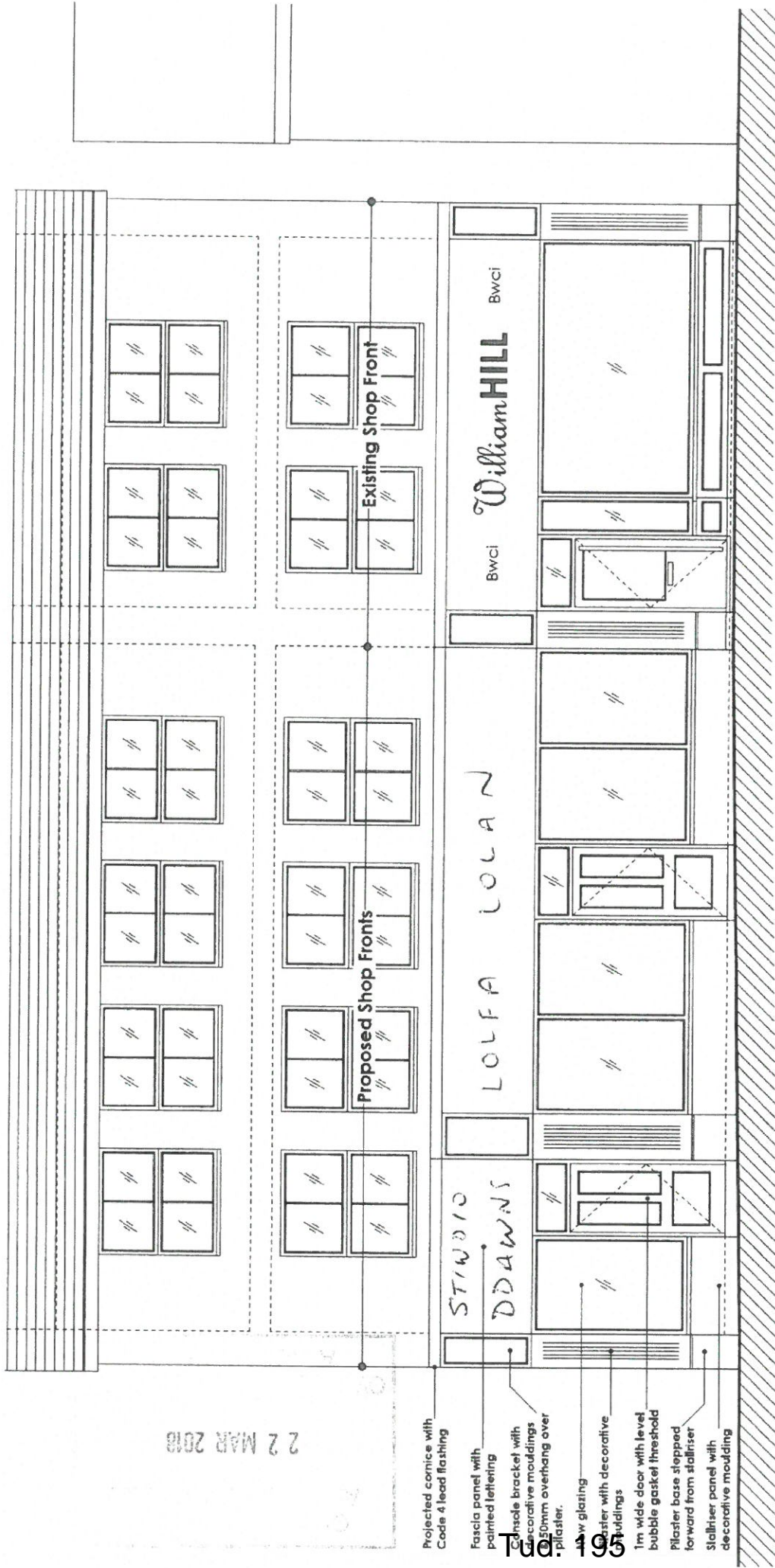
DATE : 25.07.2017 SCALE : 1:100
DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
JOB: Internal Alterations & Adaptions to Shop Front, 25 Stryd Moch, Pwllheli
DRG: Proposed Ground Floor Plan
JOB NO. 5216 DRG. REF. (20)01 REV. B

This drawing is a copyright of As Thomas Coy and must not be copied or reproduced in any form without the prior written consent of As Thomas Coy.

Sound proofing materials:

- Walls** - all walls to first and second floors to receive Gyproc acoustic partitioning system installed in strict accordance with manufacturer's instructions.
- Floors** - all floors to receive Icopal MonoFloor Deck 18 acoustic overlay flooring system installed in strict accordance with manufacturer's instructions.
- Ceilings** - ground and first floor ceilings to receive 15mm Gyproc SoundBloc F plasterboard installed in strict accordance with manufacturer's instructions.
- Windows** - all replacement with double glazed units.

22 MAR 2018



- Projected cornice with Code 4 lead flashing
- Fascia panel with painted lettering
- Channel bracket with decorative mouldings 50mm overhang over plaster.
- s/w glazing
- rafter with decorative mouldings
- 1m wide door with level bubble gasket threshold
- Pilaster base stepped forward from stairiser
- Stairiser panel with decorative moulding

Shop Front Elevation (Stryd Moch)

NEW SHOP FRONT

Include for new s/w treated timbers for new shop front, door and frames fully weather proofed.
 "Window frame ex 100 x 150mm s/w with ex 100 x 200mm s/w sills and ex 100 x 100mm mullions. Chamfers and rebates as shown on drawings ex 50 x 100mm s/w half round and ex 50 x 50mm s/w quadrants screw (brass) fixed and dowelled to frames ex 200 x 200 x 19mm s/w corner features"
 400mm wide pilaster either side of windows with architectural mouldings.

250 x 25mm s/w window board
 100 x 50mm s/w treated rafters to receive 18mm marine quality plywood to receive splayed end 50mm s/w treated roll off 400mm cills, screw fixed to plywood to receive Code 4 lead roof complete with 150mm upstand and cover flashing to receive Code 4 lead scalloped architectural trim feature cover flashing to receive patination oil finish.

Glazing:
 Pilkington Optilam 6.4mm thick single glazed laminated safety glazing. Installed in strict accordance with manufacturer's instructions. Laminated safety glazing to BS:952: Part 1.

PLANNING DRAWING

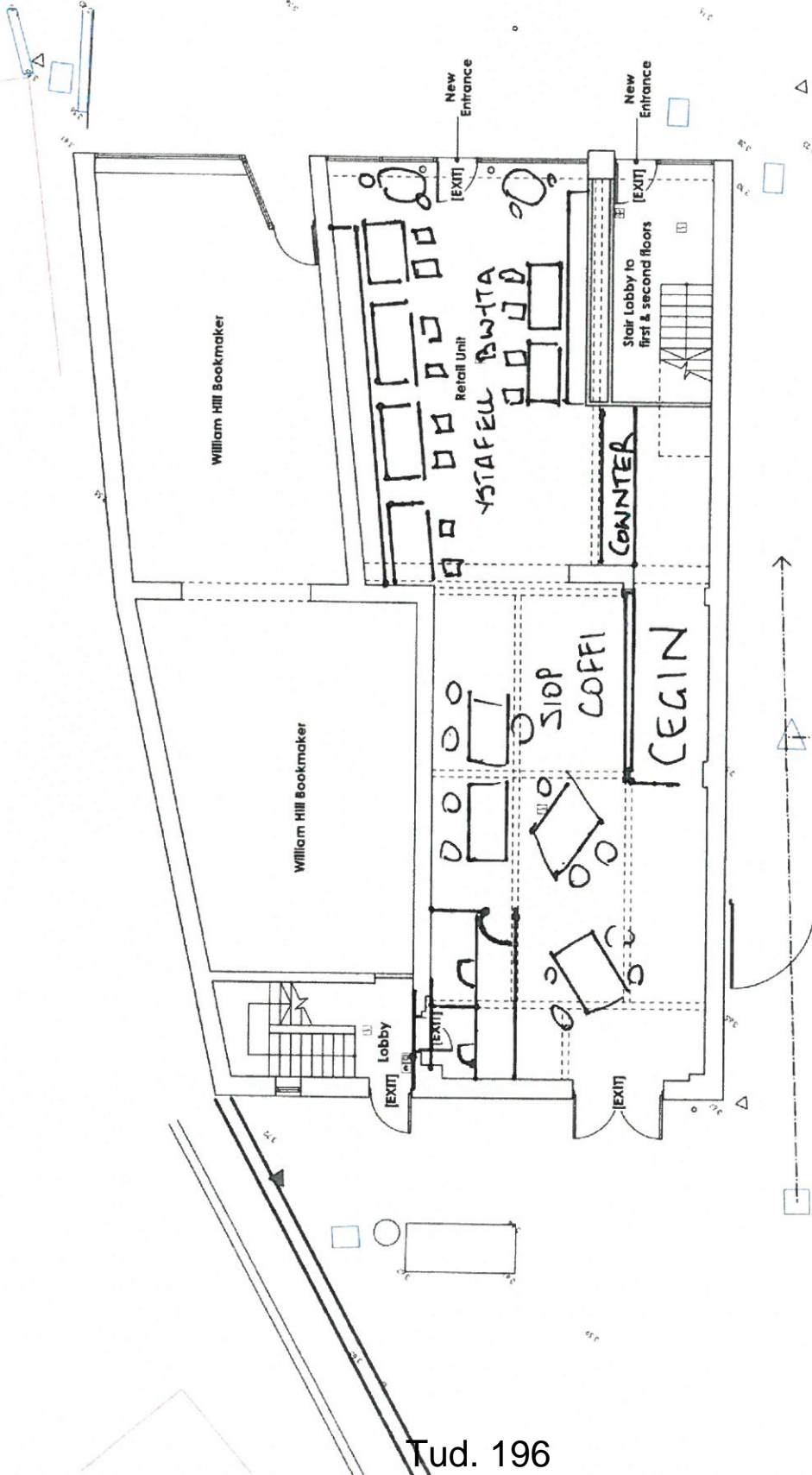
Ap Thomas Cof. 01248 67... xis.com
 Unit 13b www...
 Parc Merth...
 Bungalow...
 Llanfyllter...
 LL57 4DF

DATE : 25.07.2017 SCALE : 1:50
 DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
 JOB: Internal Alterations & Adaptions to Shop Front, 25 Stryd Moch, Pwllheli
 DRG: Proposed Shop Front Elevation (Stryd Moch)
 JOB NO: 5216 DRG. REF: (21)01 REV: *

The drawing is copyright of Ap Thomas Cof and must not be copied or reproduced in any form or in whole or part thereof without written consent.

11 APR 2018

CV001
 E: 237369.079
 N: 335065.492
 H: 3.16



PLANNING DRAWING

Ap Thomas Cyf
 1st Floor
 Llanfair-ym-Muallt
 Gwynedd
 LL57 4DF
 01748 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

DATE : 25.07.2017 SCALE : 1:100
 DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
 JOB: Internal Alterations & Adaptions to Shop Front, 25 Stryd Moch, Pwllheli
 DRG: Proposed Ground Floor Plan
 JOB NO. 5216 DRG. REF. (20)01 REV. B

Sound proofing materials:

Walls - all walls to first and second floors to receive Gyproc acoustic partitioning system installed in strict accordance with manufacturer's instructions.

Floors - all floors to receive Icopal Monofloor Deck 18 acoustic overlay flooring system installed in strict accordance with manufacturer's instructions.

Ceilings - ground and first floor ceilings to receive 15mm Gyproc SoundBloc F plasterboard installed in strict accordance with manufacturer's instructions.

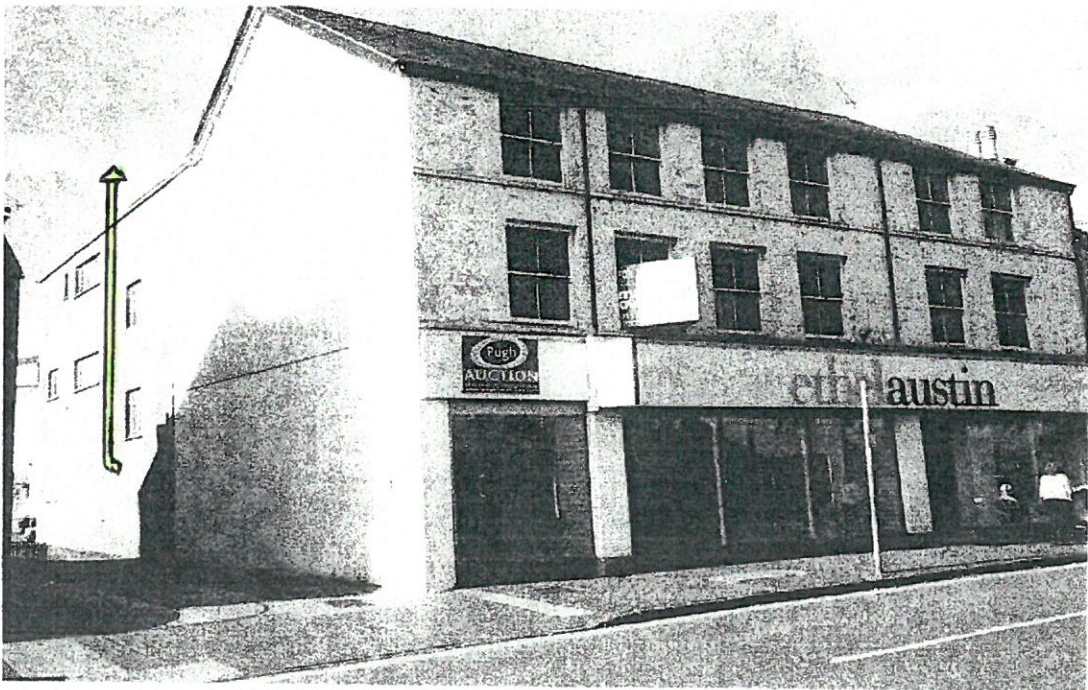
Windows - all replacement with double glazed units.

06 JUL 2018

FRONT ELEVATION



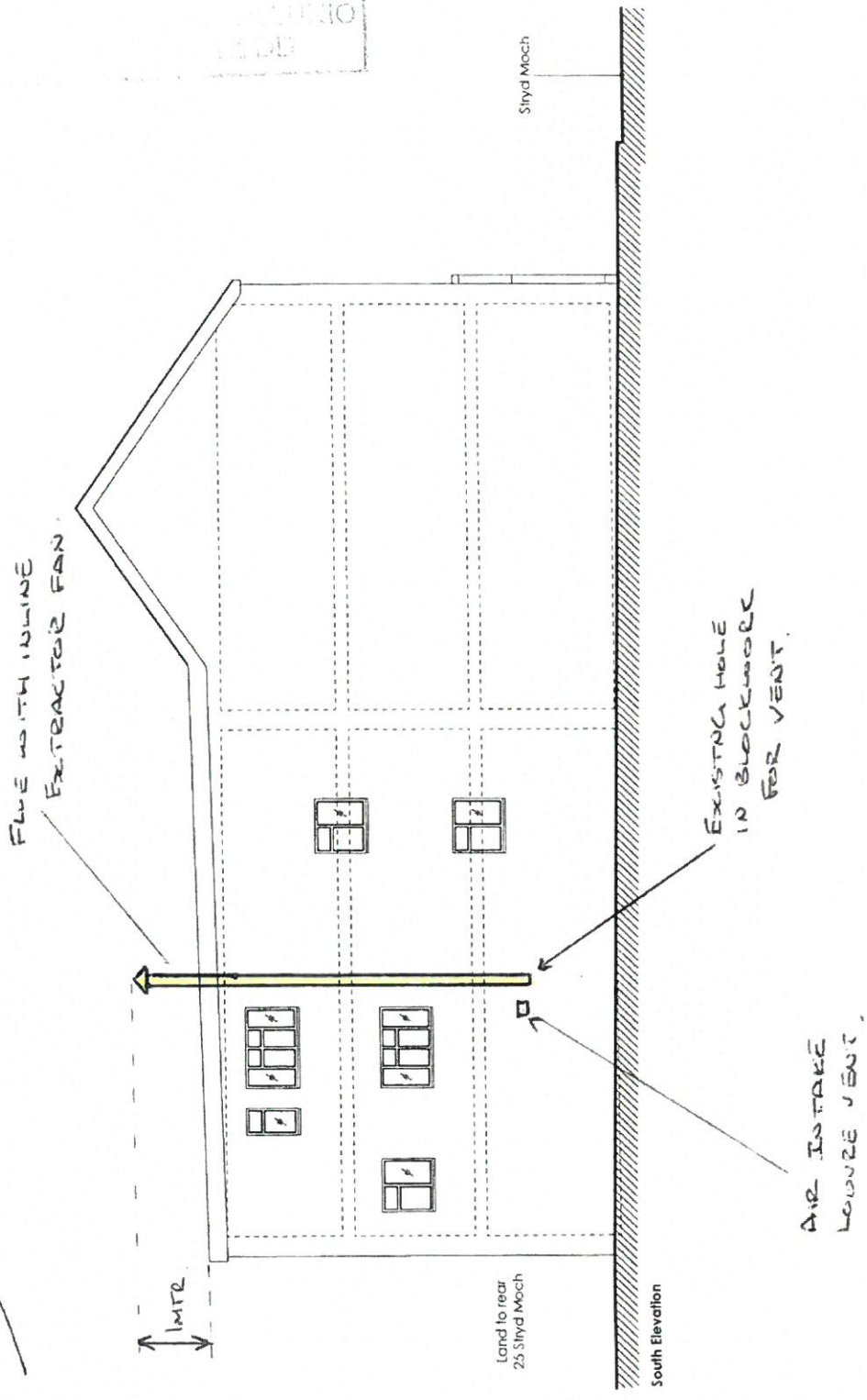
FRONT AND SIDE ELEVATION



*Maryland
Everton*

~~REVISION~~
 on 7/11/17

06 JUN 2018



The drawings copyright of Ap Thomas Civil
 and must not be copied or reproduced in any form or in
 whole or part thereof without written consent.

Ap Thomas CIVIL
 100, The Old Rectory
 Llan Ddewon, Pwllheli,
 Gwynedd LL57 4DF
 01748 270025
 info@ap-thomas.com

DATE : 25.07.2017 SCALE : 1:100
 DRAWN: LAG CHECKED: AMJ
 JOB: 25 Stryd Moch, Pwllheli, Gwynedd
 DRG: Existing South Elevation
 JOB NO. DRG. REF. REV.
 5216 (00)06

Eitem 6.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 6

Cais Rhif: C18/0322/46/LL

Dyddiad 17/04/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Tudweiliog

Ward: Tudweiliog

Bwriad: Cais diwygiedig i ymestyn safle carafanau sefydlog presennol er cynyddu niferoedd o 31 i 35, ail leoli 3 carafan sefydlog a creu ardal chwarae newydd

Lleoliad: Maes Carafanau Tŷ'n Llan, Tudweiliog, Pwllheli, LL53 8NB

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn ar gyfer ymestyn carafanau sefydlog presennol, i gynyddu niferoedd o 31 i 35 ynghyd ag ail leoli 3 carafán sefydlog creu ardal chwarae newydd. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar ffiniau gorllewinol a deheuol y rhan estynedig o'r safle. Byddai'r tirlunio yma yn golygu codi gwrych a fyddai'n cynnwys draenen wen, draenen ddu, helygen, cyll a bedw.
- 1.2 Mae'r safle sefydlog presennol gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer 31 uned. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a cheir mynediad ar hyd lôn breifat sydd hefyd yn gweithredu fel llwybr cyhoeddus. Mae'r lon yma gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 ym mhentref Tudweiliog. Saif y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â mwy na 5 carafán.

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Twristiaeth (2011)

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C17/0859/46/LL - Ymestyn safle carafanau sefydlog presennol, cynyddu niferoedd o 31 i 40 ynghyd â chreu ardal chwarae / hamdden a thirlunio – Tynnu yn ôl.
- 3.2 C06D/0064/46/LL - Cais i ymestyn cyfnod meddiannu'r carafanau sefydlog i ddeg mis a hanner, sef o 1 Mawrth i 10 Ionawr - Caniatáu 3 Ebrill 2006.
- 3.3 9800416FUL26 - Lleoli un garafán ychwanegol - Caniatáu 7 Ionawr 1999.
- 3.4 2/26/153B - Rhwydwaith carthffosiaeth i safle carafanau - Caniatáu 25 Hydref 1991.
- 3.5 2/26/153 - Ail leoli 30 carafán dymhorol a dileu amod 2 storio dros y gaeaf - Caniatáu 13 Awst 1987.
- 3.6 6969A - Gosod carafanau - Caniatáu ar apêl 1962.
- 3.7 6969 - Carafanau - Caniatáu 12 Mehefin 1961.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cefnogi.
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Mae'r Uned Drafnidiaeth yn bryderus am y cynnydd trafndiaeth a all ddod o ganlyniad i'r bwriad. Fel arfer nid oes gwrthwynebiad i gynnydd hyd at 10% ar safleoedd carafanau. Fodd bynnag yn yr achos yma fe nodi'r bod y gweledd o'r fynedfa eisoes yn is-safonol ac felly mae unrhyw gynnydd heb welliannau i'r fynedfa yn annerbyniol

Dŵr Cymru: Cynnig amodau i'w roddi ar unrhyw ganiatâd cynllunio am dŵr wyneb a draeniad tir.

Swyddog Carafanau: Croesawir y cais hwn i ail-leoli'r carafanau statig gan bod diffyg lled rhwng unedau mewn ambell fan ar y safle. Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio gyda Deddfau a Safonau perthnasol. Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gysylltu ag Uned Trwyddedu o fewn Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i drafod cais i ddiwygio trwydded safle petai'r cais hwn yn llwyddiannus.

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth am y cais yma.

Gwasanaeth Tân ac Achub: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tân a chyflenwad dŵr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel y nodwyd uchod, mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth bennu'r cais. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi TWR 3. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais dan sylw sydd wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig yw rhan 3. Mae hwn yn gallu caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf.
- 5.2 Un o'r meini prawf yw nad yw'r gwelliannau yn cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau chalet ar y safle, oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, bydd y cynigion yn golygu ail-leoli parciau presennol sydd wedi eu lleoli o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Nid yw'r polisi felly yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar safleoedd oddi mewn i'r AHNE na'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig Mae'r cais dan sylw yn un i gynyddu'r niferoedd o unedau ar y safle drwy ychwanegu 4 uned. Nid yw'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TWR 3 o safbwynt safleoedd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion Polisi TWR 3 CDLL.
- 5.3 Byddai'r bwriad hefyd yn golygu ymestyn y safle presennol o ran arwynebedd llawr a hefyd ail-leoli 3 carafán sefydlog o'r safle presennol i'r cae chwarae presennol gan greu cae chwarae newydd ar ran o'r cae gerllaw. Mae rhan o'r safle estynedig yma yn cynnwys y cae chwarae presennol. Mae'r rhan yma gyda gwrychoedd o'i amgylch ac yn eithaf cuddiedig yn ei ffurf bresennol. Fodd bynnag byddai'r bwriad yn golygu y byddai'r gwrych ar ochr deheuol y safle cae chwarae presennol yn cael ei golli er creu lôn newydd a fyddai'n gwasanaethu'r unedau ychwanegol a'r unedau sydd i'w hail leoli. Byddai hyn yn gwneud safle'r cae chwarae yn llawer mwy agored a gweledol sensitif na'r hyn ydyw ar y funud. Yn ychwanegol mae'r rhan o'r cae gerllaw'r cae chwarae presennol yn hollol agored ar ei ffin orllewinol a deheuol. Byddai ymestyn y safle felly yn gwneud y safle hwn yn fwy amlwg yn y dirwedd a ble mae llwybrau cyhoeddus yn rhedeg yn agos iawn i safle'r cais. Mae'r cais yn dangos bwriad i ymgymryd â thirlunio ar hyd terfynau gorllewinol a deheuol y safle estynedig. Fodd bynnag byddai'r tirlunio yma yn cymryd amser i aeddfedu i'r fath raddau a fyddai'n fodd o dirweddu'r estyniad i'r safle presennol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn ei ffurf bresennol yn gwella gosodiad y safle yn y dirwedd o'i amgylch sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod hyn yn groes i ofynion Polisi TWR 3 a hefyd i Bolisi AMG 2 sydd yn gofyn fod datblygiad yn cynnal, wella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Mwynderau gweledol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

datblygiad yn cynnal, wella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

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

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd. Bwriad y cais yw cynyddu niferoedd o unedau sefydlog o 31 i 35. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth ar y cais ac mae pryder wedi ei leisio ganddynt am y fynedfa ac y byddai'r bwriad yn cynyddu'r defnydd o fynedfa sydd eisoes yn is-safonol. Mae'r sylwadau hefyd yn nodi y byddai'r cynnydd yma heb welliannau i'r fynedfa yn annerbyniol. Fel gyda'r cais blaenorol gafodd ei dynnu yn ôl mae'r gwelededd i'r de yn cynnwys llain gwelededd o hyd rhesymol ond fod cerbydau'n parcio yn rheolaidd yma ac yn amharu ar olygfa'r ffordd. Nid yw'r sefyllfa ar yr ochr ogleddol ddim gwell, gyda wel terfyn uchel yn cyfyngu'r gwelededd yn sylweddol. Gan ystyried fod cyfyngiadau i'r gwelededd naill ochr o'r fynedfa tybir felly fod cynnydd yn y niferoedd yn annerbyniol heb welliannau i'r fynedfa.

Materion bioamrywiaeth

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

6. Casgliadau:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

7. Argymhelliad:

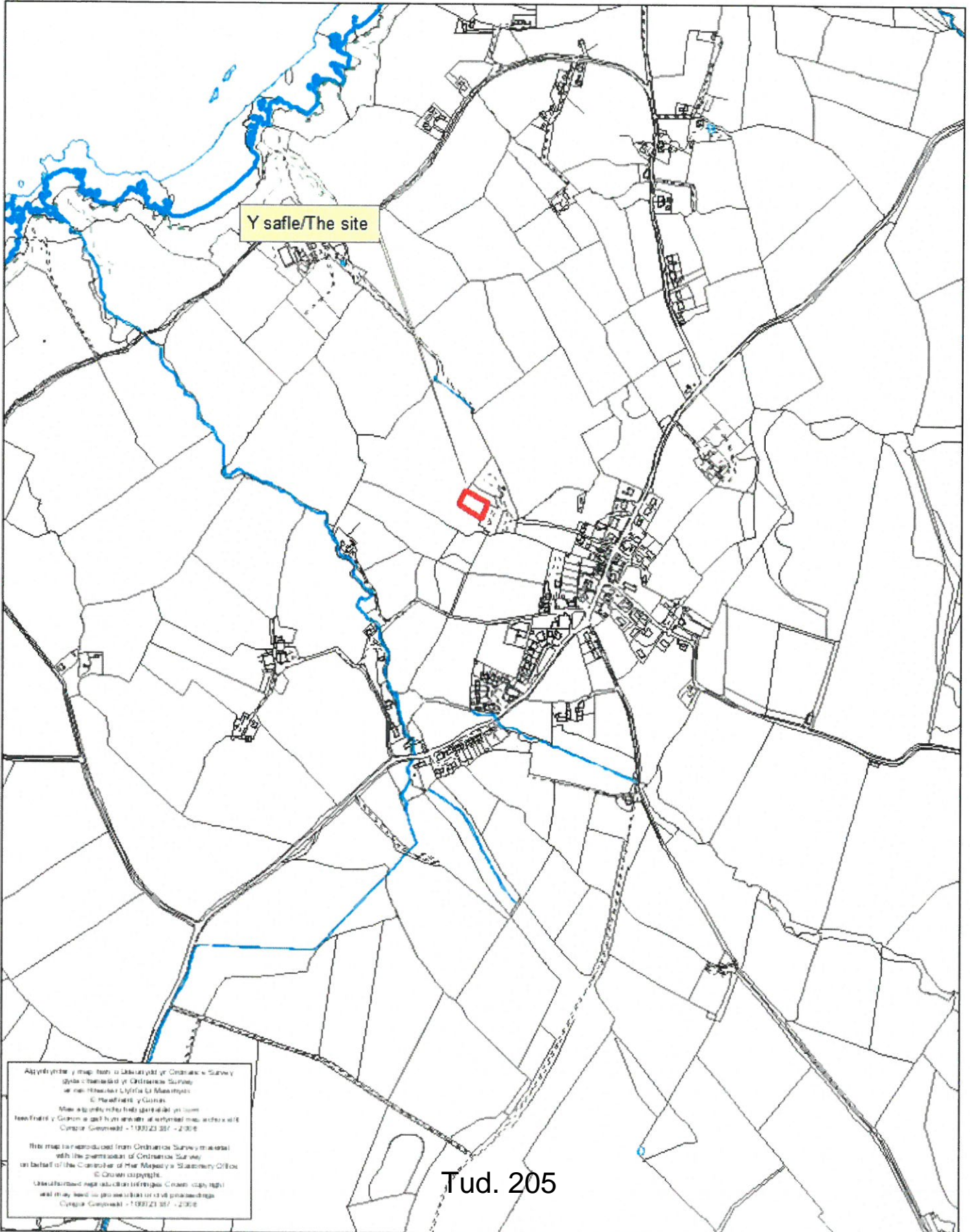
7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn golygu cynyddu nifer carafanau sefydlog ar safle carafanau sefydlog presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau siale ar safleoedd presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
2. Ni ystyrir y byddai ymestyn y safle yn gwella ei osodiad yn y dirwedd o'i amgylch ac ni fyddai ychwaith yn cynnal, gwella nag adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisiâu TWR 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
3. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu cynnydd mewn trafndiaeth fyddai'n defnyddio mynedfa is-safonol er niwed sylweddol i ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)



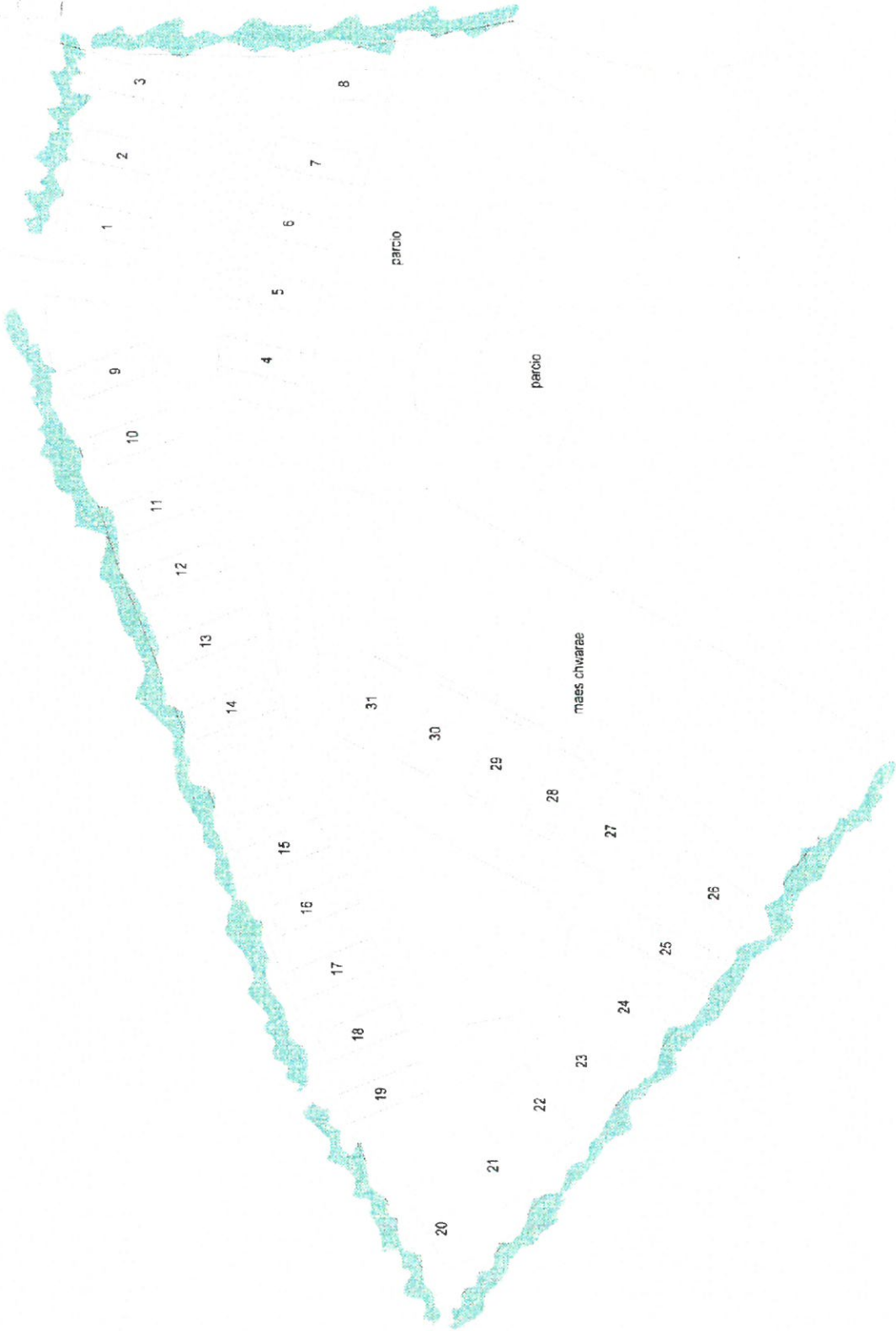
Rhif y Cais / Application Number : C18/0322/46/LL

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





17 APR 2018



Ty-Newydd Cyf.
Ty Newydd, Celdio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
Epost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

**Maes Carafanau Tyn Llan,
Tudweiliog**
Cynllun safle (fel y mae)

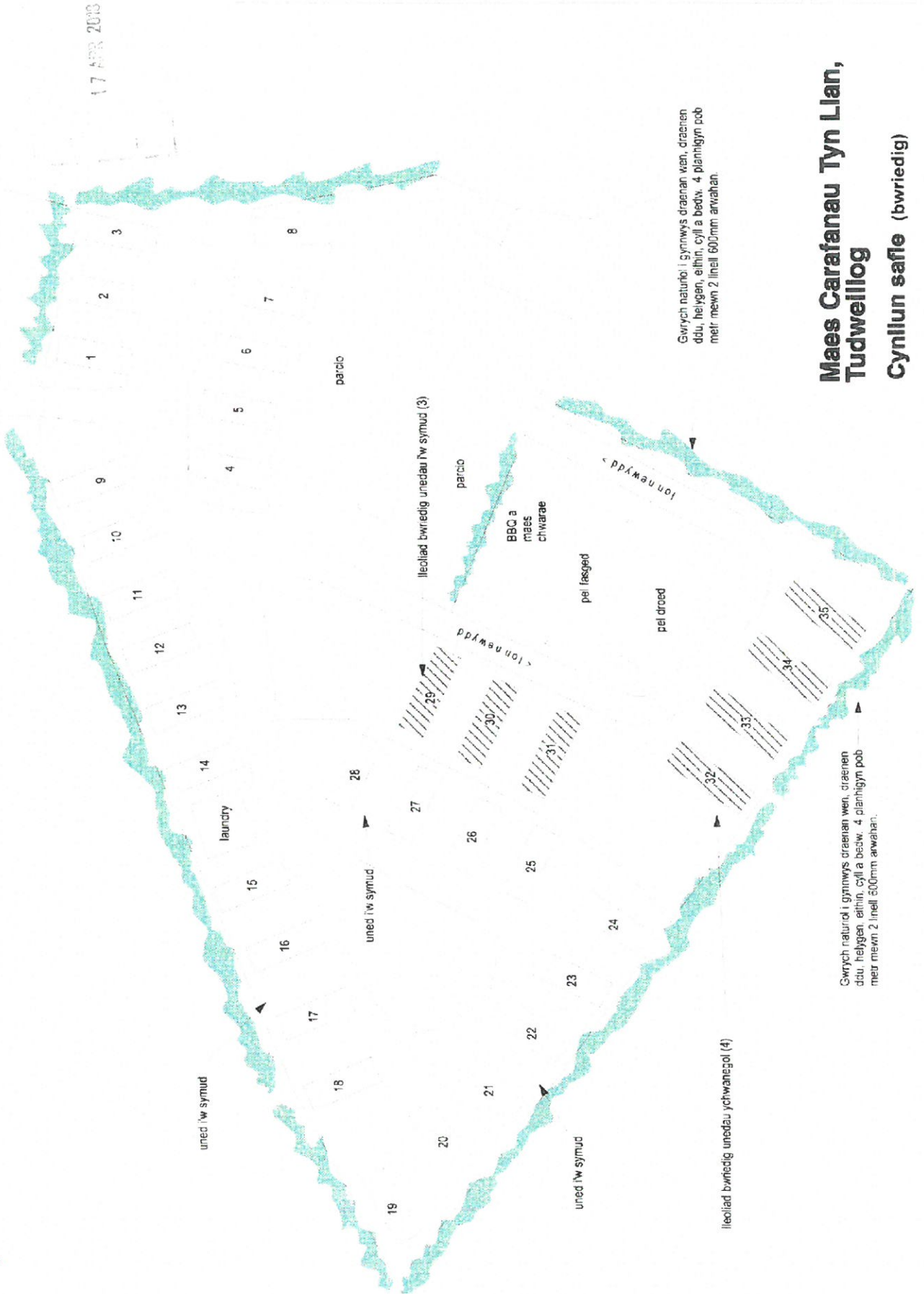
1444 /02

1:500

13-04-2018



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



Gwrych naturiol i gymwys draenen wen, draenen
ddu, helygen, eithin, cyll a bedw. 4 planhigion pob
metr mewn 2 linell 600mm arwahan.

Gwrych naturiol i gymwys draenen wen, draenen
ddu, helygen, eithin, cyll a bedw. 4 planhigion pob
metr mewn 2 linell 600mm arwahan.

Maes Carafanau Tyn Llan, Tudwellog

Cynllun safle (bwriedig)

Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
E-bost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1444 /03

1:500

13-04-2018

Eitem 6.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 7

Cais Rhif: C18/0365/11/AM

Dyddiad 01/05/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig

Lleoliad: Maes Berea, Bangor, Gwynedd, LL574TQ

**Crynodeb o'r DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN
Argymhelliad: DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB 106
PARTHED UNEDAU FFORDDIADAWY**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl, ar gyfer codi 9 tŷ newydd gyda modurdy integredig. Mae'r materion a gedwir yn ôl (sef yr hyn fydd angen ei gyflwyno i'w hystyried a chytuno trwy gais cynllunio manwl pellach) yn cynnwys tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun a maint. Er hynny, mae cynlluniau mynegol wedi eu cyflwyno sydd yn rhoddi peth gwybodaeth am faint, gosodiad ag edrychiadau tebygol y datblygiad arfaethedig.
- 1.2 Dangosir 9 tŷ i'w codi ar ffurf 3 rhes o 3, yn dri llawr gyda 3 llofft ag ystafell ymolchi ar y trydydd llawr, gofod byw ar y llawr cyntaf a modurdy, stydi a toiled ar y llawr daear. Mi fyddai 7 ar gyfer marchnad agored a 2 yn dai fforddiadwy. Rhagwelir bydd ffurf, maint a gwneuthuriad y tai presennol yn adlewyrchu gwneuthuriad y tai o'u hamgylch. Bwriedir lleoli llecynnau parcio o flaen y tai gyda gerddi tua'r cefn.
- 1.3 Mae safle'r cais yma wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu dinas Bangor fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) ond heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae Bangor wedi ei gydnabod fel canolfan isranbarthol yn y CDLL sy'n golygu fod ganddo rôl strategol o fewn y CDLL fel canolfan ar gyfer codi tai sydd yn cwrdd â strategaeth y Cynllun.
- 1.4 Mae'r tir yn codi mewn uchder o'i flaen sydd yn ochri a'r ffordd fynediad bresennol tuag at stad Maes Berea i'r De a'r Gorllewin sef stad breswyl sefydledig sydd yn cynnwys oddeutu 55 o dai sydd yn gymysgedd o dai deulawr a thri llawr. Yn ochri gyda ffin gogledd orllewin y safle ar dir uwch mae safle Capel Berea Newydd tra fod llwybr cyhoeddus yn rhedeg gyda ffin ogleddol a dwyreiniol y safle a thai preswyl tu hwnt. Yr ochr arall i'r ffordd fynediad o flaen y safle ar lefel tir sydd dipyn yn is gweler iard gwasanaethu unedau masnachol sylweddol Canolfan siopa Dewi Sant.
- 1.5 Cyflwynwyd cais am gyngor cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol ble nodwyd y materion cynllunio perthnasol fyddai angen eu bodloni gan gynnwys darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

Polisi PCYFF 1 - ffiniau datblygu.

Polisi TAI 1 - tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Polisi TAI 8 - cymysgedd o dai priodol.

Polisi TAI 15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PCYFF 2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 - dylunio a thirweddu.

Polisi ISA 1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA 2 - safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Yn ogystal â'r uchod, credir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Tai Fforddiadwy.

NCT 12: Dylunio.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C08A/0261/11/AM – codi 9 tŷ – caniatwyd 12.06.08

Cais C08A/0180/11/AM – newid amod 1 o ganiatad Cynllunio C03A/0175/11/AM i ganiatau ymestyn y cyfnod o ddechrau ar y datblygiad o 2 Hydref 2008 i 2 Hydref 2011 – caniatwyd 06.05.08

Cais C03A/0175/11/AM – codi meithrinfa newydd – caniatwyd 02.10.03

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Nodwyd yn wreiddiol nad oedd gofod digonol yn cael ei ddangos ar gyfer cynnwys llecynnau parcio yn unol â'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

safonau cyfredol, o ganlyniad i ddiwygio'r cais, derbynir fod yr hyn a fwriedir bellach yn dderbyniol ac awgrymir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn nodi nad yw yn wybyddus sut y bydd dŵr gwyneb yn cael ei waredu

Dŵr Cymru: Cyngor safonol i gynnwys amod ar gyfer cytuno ar gynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y safle i gynnwys manylion triniaeth o garthffosiaeth, dŵr tir a dŵr wyneb.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Hawliau Tramwy: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Angen arolwg coed ag ecolegol o'r safle. Yn ddiweddarach ag o ganlyniad i dderbyn gwybodaeth fod gwaith clirio diweddar gan gynnwys torri coed wedi ei gynnal ar y safle yn ddiweddar, nid oes fawr ddim o gynefinoedd ar ôl ag ni fyddai angen arolwg coed. Awgrymir cynnal arolwg ymlusgiaid.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r ffordd fynediad heibio blaen y safle yn gul a dim ond digon o le i 2 gar basio sydd yno, mae'r ffordd yn rhy gul i gael llinell wen yn y canol ac felly ffordd sengl ydyw yn y man yma
- Mi fyddai 9 tŷ newydd yn creu perygl sylweddol i geir sydd yn pasio a cheisio mynediad i mewn ag allan
- Mi fydd ymwelwyr yn parcio ar y ffordd gan greu mwy o berygl
- Dylai'r ffordd gael ei lledu a chynnwys llinellau melyn dwbl i atal parcio

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu safleoedd ar gyfer tai newydd wedi eu cynnwys ym mholisiâu PCYFF 1, TAI 1 a TAI 15 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiâu a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisiâu cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi TAI 1 yn nodi "*dros gyfnod y Cynllun, bydd cyfran uwch o ddatblygiadau newydd sydd eu hangen yn ardal y Cynllun yn digwydd o fewn ac ar ymylon Bangor trwy gyfrwng cwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a dynodiadau*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

newydd". Mae stad breswyl Maes Berea wedi ei sefydlu ers nifer o flynyddoedd, ystyrir fod y safle yma i bob pwrpas yn estyniad rhesymol i'r stad ag fe welir fod y cynlluniau mynegol (gan mai cais amlinellol yw hwn) yn cyfleu ag adlewyrchu'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac adeiladu o fewn gweddill y stad.

- 5.2 Mae Polisi TAI 8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. Mae manylion y cais yn nodi mai 2 dŷ ar gyfer rhent cymdeithasol yw'r ddwy uned fforddiadwy. Yn ôl ystadegau Sirol gyfredol ffeithiol diweddar (sydd yn cael eu paratoi ar gyfer CCA sydd yn rhan o ymgynghoriad cyhoeddus ar hyn o bryd), mae'r angen am dai rhent cymdeithasol 3 llofft yn 23%, sydd yn gyfraniad pwysig ar gyfer y math yma o dai cymdeithasol.
- 5.3 Dywed Polisi TAI 15 y bydd disgwyl cael elfen o unedau fforddiadwy gyda unrhyw fwriad sydd yn cynnwys dau neu fwy o unedau tai ym Mangor. Nodir fod y bwriad yma yn darparu 2 uned fforddiadwy sydd yn gyfystur a 22.2% o'r holl fwriad. Gan fod Bangor yn disgyn o fewn Ardal Pris Tai Arfordir Gogleddol a De Arfon ble disgwylir 20% o ddatblygiadau gynnwys elfen fforddiadwy, credir bod darparu 2 dŷ fforddiadwy allan o'r 9 tŷ arfaethedig yn dderbyniol ar sail amcanion y polisi arbennig hwn. Mae'r cynlluniau mynegol a gyflwynwyd yn dangos cyfanswm arwynebedd llawr y tai fel 98.3m², mae'r CCA perthnasol yn nodi mai cyfanswm arwynebedd llawr tŷ fforddiadwy 3 ystafell wely ddylai fod yn 100m². Mae modurdai yn cael eu mesur ar wahan, yn yr achos yma maint y modurdai yw 10.56m² a'r hyn a nodir yn faint derbyniol yn yr CCA yw 20m². Credir felly ar sail maint, fod y tai fforddiadwy arfaethedig yn unol â'r canllawiau perthnasol.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 7 tŷ marchnad agored ynghyd â 2 dŷ fforddiadwy yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio lleol perthnasol.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal drefol gymysg gydag stâd breswyl sefydledig (Maes Berea) i'r de a'r gorllewin ynghyd â thai preswyl gwasgaredig i gyfeiriad y gogledd, Capel Berea Newydd yn ochri a'r ffin orllewinol gydag adeiladau a safle sylweddol Parc Siopa Dewi Sant hefyd gerllaw. Mae'r tai cyfagos o ddyluniad, cynllun a maint tebyg i'w gilydd gyda deunyddiau allanol yn gweddu gyda'i gilydd. Mae safle'r cais yn codi mewn lefel tir o'i flaen yn gyfochrog a'r ffordd tuag at y ffin cefn sydd yn gyfochrog â safle Capel Berea Newydd .
- 5.6 Gwelir fod y bwriad (er mai cais amlinellol a gyflwynwyd) yn debygol o ddilyn patrwm datblygedig y tai presennol agosaf o fewn stâd Maes Berea. Ond gan mai cais amlinellol yw hwn cyflwynwyd cynlluniau mynegol yn dangos maint, ffurf a gosodiad y tai ar y safle ynghyd â llecynnau parcio, mynedfeydd ac ardaloedd amwynder (gerddi). Mi fyddai manylion terfynol sy'n ymwneud â dylunio a deunyddiau allanol y datblygiad yn fater sydd i'w drafod pan gyflwynir ceisiadau ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Rhagdybir mai parhad o ddeunyddiau sy'n gyffelyb i'r tai cyfagos fydd yn cael eu defnyddio yma fel llechi naturiol i'r toeau a bric i'r waliau allanol. Ar sail yr uchod credir, drwy amodau priodol, fod modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion perthnasol Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Bydd y tai arfaethedig yn gyfochrog â'r tai presennol cyntaf o fewn stâd Maes Berea. Gan ystyried gosodiad a ffurf presennol y stâd a'r tai arfaethedig, gweler y byddai dilyniant rhesymegol i batrwm sefydledig y stâd. Ni chredir y byddai effaith andwyol sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal ar sail materion megis gor-edrych neu golli preifatrwydd ac felly ni ystyrir y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn cyfleu'r un gosodiad fel a gyflwynwyd a chymeradwywyd ar y cais amlinellol blaenorol. Amlygwyd pryder cychwynnol gan yr Uned Drafnidiaeth ynglŷn â nifer y llecynnau parcio oedd yn cael ei ddarparu ar y safle, diwygwyd y cais trwy leihau nifer yr ystafelloedd gwely o 4 i 3 ag o ganlyniad derbynir fod y ddarpariaeth yn dderbyniol. Ceir llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ gyda modurdai integredig yn ogystal. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r trefniant yma yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion perthnasol Polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi fod angen arolwg coed ac arolwg ecolegol ar gyfer y safle. Derbyniwyd diweddariad i'r sylwadau gan yr Uned yn nodi nad oedd angen arolwg coed gan fod gwaith clirio diweddar eisoes wedi ei gynnal ar y safle gan gynnwys torri coed. O ganlyniad, mae'r Uned yn cadarnhau nad oes fawr ddim o gynefinoedd ar ôl. Er hynny, mae'r sylwadau yn nodi y dylid cynnal arolwg ymlusgiaid ar sail cofnod fod neidr ddefaid (slow worm) o fewn 100m i'r safle. Nodir hefyd y dylid cyflwyno cynllun gwella Bioamrywiaeth.
- 5.10 Ar y sail fod cadarnhad wedi ei dderbyn nad oes fawr ddim o gynefinoedd naturiol bellach o fewn y safle o ganlyniad i waith clirio diweddar, y tebygolrwydd yw na fyddai arolwg yn canfod tystiolaeth o werth Bioamrywiaeth uchel ag y byddai'n afresymol yn yr achos yma i orfodi'r ymgeisydd i gyflwyno'r wybodaeth. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi AMG 5.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.11 Fel y gwelir uchod, mae hanes cynllunio amrywiol i'r safle yma, yn wreiddiol trwy ganiatâd i godi adeilad meithrinfa ag yna fel yn yr achos presennol yma, cais amlinellol i godi 9 tŷ newydd. Credir felly fod egwyddor o ddatblygiad ar y tir hwn eisoes wedi ei sefydlu gan gynnwys cais amlinellol a ganiatawyd i godi 9 tŷ newydd.

Materion isadeiledd

- 5.12 Er nad oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r cais, fe nodwyd ganddynt nad oedd yn wybyddus sut roedd dŵr wyneb yn cael ei waredu. Fe nododd Dŵr Cymru yn eu sylwadau y dylid cynnwys amod er mwyn cytuno ar gynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y safle gan gynnwys dulliau gwaredu dŵr wyneb. Gan ystyried y sylwadau uchod ac yn benodol ymateb Dŵr Cymru fel yr ymgynghorwyr statudol ar y pwnc yma, credir i'r cais fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisi ISA 1 o'r CDLL parthed darpariaeth isadeiledd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.13 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod bydd gofyn i 2 o'r 9 tŷ fod yn fforddiadwy ac i'r perwyl hwn bydd rhaid i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran cyfreithiol 106 er mwyn rhwymo'r 2 dŷ i dai fforddiadwy. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisi TAI 15 o'r CDLL.

Materion addysgol:

- 5.14 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL yn datgan bod darpariaeth cyfraniad addysgol yn ffactor i'w ystyried wrth drafod ceisiadau ar gyfer datblygiadau preswyl a dywedir y caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu pan caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Mae'r Gwasanaeth Addysg yn cadarnhau fod y safle yn disgyn o fewn dalgylch Ysgolion Cynradd Y Garnedd, Ein Harglwyddes, Coed Mawr a Glanadda yn ogystal ac Ysgolion Uwchradd Tryfan a Friars. Nid oes capasiti presennol o fewn Ysgolion Cynradd Y Garnedd ac Ein Harglwyddes ond y mae capasiti o fewn ysgolion Coed Mawr a Glanadda. Mae capasiti digonol o fewn yr ysgolion Uwchradd. Mae fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn nodi y dylid asesu faint o blant sydd yn ddisgwyliedig o ganlyniad i ddatblygiadau tai newydd. Yn yr achos yma ag o ddefnyddio'r fformiwla yn ogystal â'r cadarnhad fod capasiti ar gael o fewn ysgolion Cynradd ag Uwchradd y Dalgylch, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol.

Materion Ieithyddol

- 5.15 Mae polisi PS 1 yn datgan y bydd gofyn am ddatganiad iaith pan fydd datblygiad arfaethedig yn perthyn i gategorïau penodol. Yn yr achos yma, mae rhan 1c yn datgan "*datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn asesiad marchnad dai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill*". Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod ffigyrau diweddar sydd ar gael yn nodi fod angen a galw am y math o dai fel a fwriedir ag felly yn yr achos penodol yma, ni fyddai'n angenrheidiol i gyflwyno datganiad iaith ar sail y dystiolaeth yma sydd ar gael.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.16 Derbyniwyd sylwadau yn cyfeirio at faterion yn ymwneud â'r ffordd fynediad sef culni'r ffordd, diffyg llinell wen yng nghanol y ffordd a'r perygl cynyddol o ganlyniad i ganiatáu 9 tŷ newydd. Nodwyd y byddai symudiadau o'r tai newydd ynghyd â pharcio ymwelwyr ar y ffordd yn creu perygl cynyddol i drafnidiaeth Maes Berea. Awgrymwyd y dylai'r rhan yma o'r ffordd gael ei lledu ag i linellau melyn dwbl gael eu cynnwys ar hyd yr ochrau. Gwelir nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ar sail ffurf y datblygiad ei hun ag unrhyw effaith ar ddiogelwch y ffordd. Mae'r ffordd fynediad tuag at stâd Maes Berea wedi ei mabwysiadu gan y Cyngor, golygai hyn ei bod yn cyrraedd y safonau disgwyliedig yn nhermau gosodiad, maint a ffurf.

6. Casgliadau:

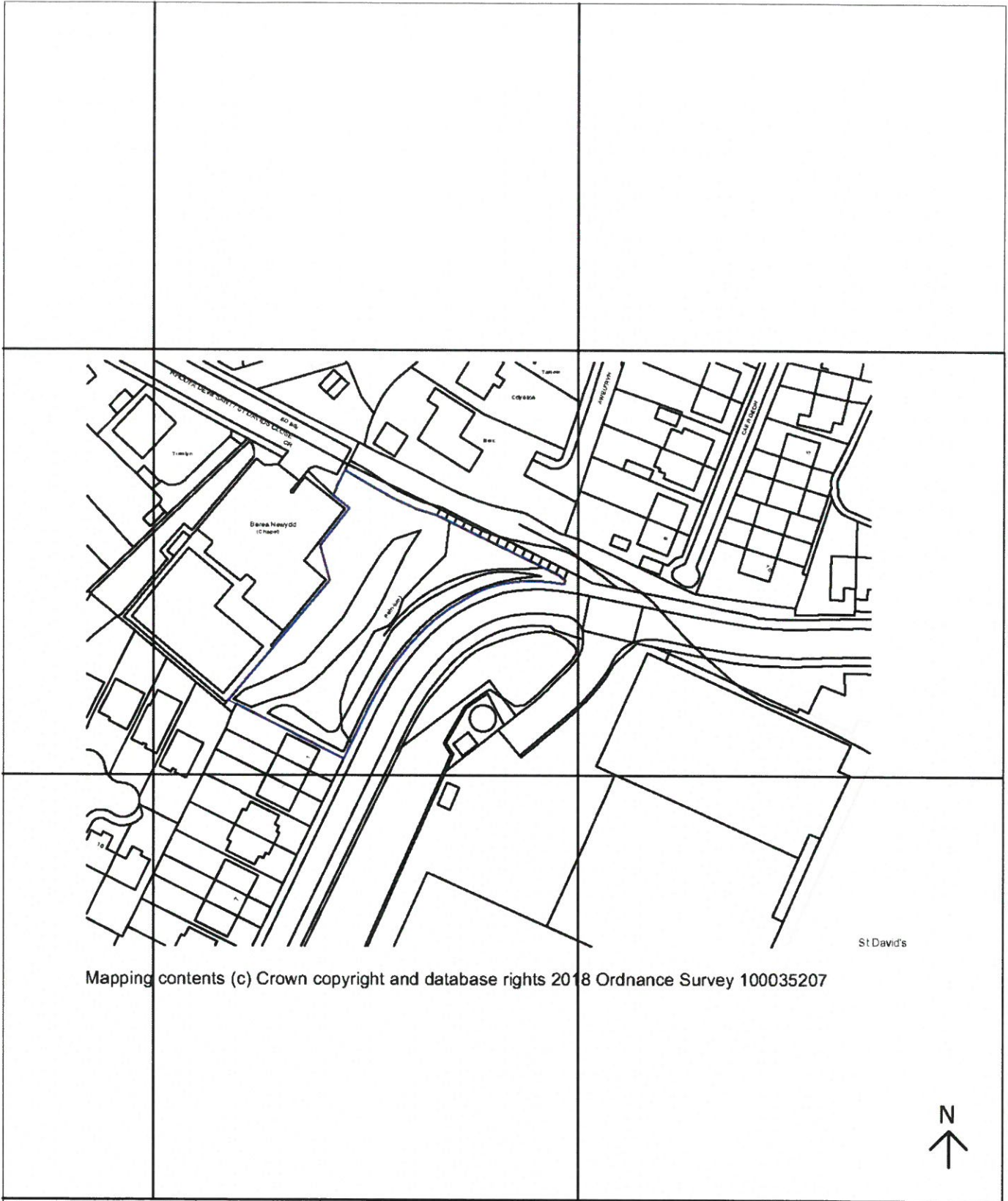
- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais fe ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

7. Argymhelliad:


7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod 2 o'r 9 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. Amser
2. Materion a gadwyd yn ôl
3. Manylion lefelau tir a lloriau
4. Deunyddiau gan gynnwys y defnydd o lechen naturiol
5. Tirlunio.
6. Priffyrdd.
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir oddi ar y 2 dŷ fforddiadwy.
8. Amod Dŵr Cymru parthed cynllun draenio.
9. Bioamrywiaeth



Mapping contents (c) Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100035207



 <p>Syfrwyr Sattredig Adelladau Rheolwyr Proiect Ymghorwyr Pensaernïol Ymyrghorwyr Adelladau Haneyddol</p> <p>Chartered Building Surveyors Project Managers Architectural Consultants Historic Building Consultants</p>	<p>Menai House Holyhead Road Llanfairpwll Anglesey LL61 5UJ</p> <p>Tel.: (01248) 715006</p> <p>www.dewis.uk.com info@dewis.uk.com</p>		<p>Job New Dwellings - Maes Berea, Bangor, Gwynedd</p>			
			<p>Client Wendy Evans</p>			
			<p>Drawing Location Plan</p>			
			<p>Drwg. No. D647.01</p>	<p>Rev.</p>	<p>Scale 1:1250</p>	<p>Drawn by ARE</p>
<p><small>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.</small></p>		<p>Plot Date 19.04.18</p>	<p>Size A4</p>	<p>Issue Status Planning</p>	<p>Approved by DW</p>	

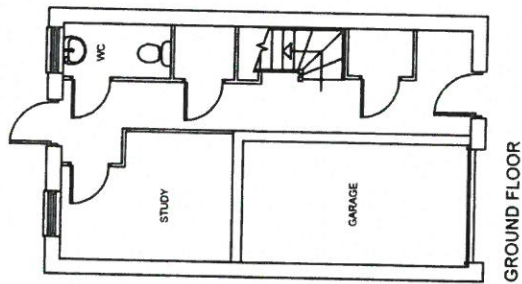


Tud. 219

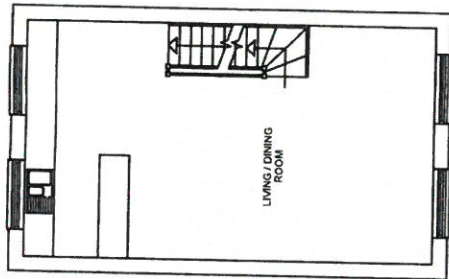
Covert		Map	Scale	Sheet	Drawn	Dr. by
		1:500	1:300	RM		
		30.04.18	A3	PLANNING		

		11, Llanrhondda Llanrhondda (148 311) 01758 770133 info@dewis.co.uk www.dewis.co.uk
The above plan is a preliminary plan and is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect. It is the responsibility of the client to ensure that the plan is used for the intended purpose.		

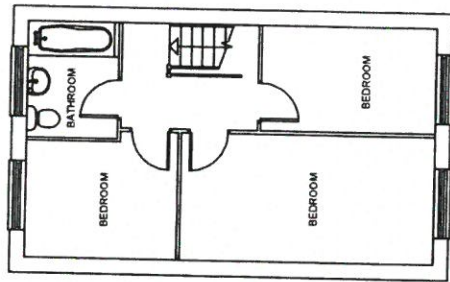
Client	Wendy Evans
Project	New Dwellings at Maes Beted, Bangor, Gwynedd.
Drawing	Proposed Block Plan
Drawn by	AS
Checked by	AS
Date	30.04.18



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR

CYNILLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbynyddi/Revised 22.05.18
 Llofnod/signature *Wendy*

Ref	Description	Date	Rev No
A	Change of Approved Plans	18.05.18	1/01

devis
ARCHITECTURE

11, Broomfield Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2JY
 Tel: 01842 713861
 Fax: 01842 713811
 Email: info@devis-arch.co.uk
 www.devis-arch.co.uk

Company Details:
 Registered Office:
 11, Broomfield Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2JY
 Registered in Wales
 Registered Number: 1048747
 Registered Office:
 11, Broomfield Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2JY
 Registered in Wales
 Registered Number: 1048747

Client: Wendy Evans

Project: New Dwellings of Maes Bered, Bangor, Gwynedd

Proposed Floor Plan

Prop No	Rev	Rev No	Rev No
D47.03	A	1:100	BA
Prop Date	Date	Issue Date	Approved By
30.04.18	A3	PLANNING	

This drawing must be read in conjunction with the associated drawings. All dimensions must be checked on site. No liability is accepted for any errors or omissions. This drawing is the property of Devis Architecture and is not to be reproduced without the written consent of Devis Architecture. This drawing is copyright and remains the property of Devis.