



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 23AIN GORFFENNAF, 2018

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig - Pencadlys Caernarfon

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliadau safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:

- C17/1172/19/LL – Cartref Nyrsio Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, LL54 7YE
(nid yw'r cais yn cael ei drafod yn y pwyllgor hwn)
- C17/1011/24/LL – Safle Fron Deg, Rhostryfan, Caernarfon, LL54 7NU

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

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 13 Gorffennaf 2018)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Elwyn Edwards
Sian Wyn Hughes
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager

Y Cynghorwyr

Simon Glyn
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Y Cynghorwyr

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

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 ac i nodi materion protocol.

3. MATERION BRYN

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

4. COFNODION

6 - 17

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 25ain Mehefin 2018 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

5.1. CAIS RHIF C17/1181/38/LL BRYNIAU, LLANBEDROG, PWLLHELI 18 - 32

Cais ol-weithredol i ymestyn safle carafanau teithiol ynghyd â chadw adeilad toiledau, llwyfan pren, ac ymgymryd â chynllun tirlunio

AELOD LLEOL: Cyngorydd Angela Russell

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

5.2. CAIS RHIF C17/1011/24/LL SAFLE FRON DEG, RHOSTRYFAN, CAERNARFON 33 - 53

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

AELOD LLEOL: Cyngorydd Aeron Maldwyn Jones

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

5.3. CAIS RHIF C17/1249/20/LL MELAN, PLOT 4, CAERNARFON ROAD, Y FELINHELI 54 - 65

Rhannu annedd presennol i greu dwy uned wyliau ar osod gan gadw annedd deulawr ynghyd â chodi lefel y to 600mm (rhannol ol-weithredol) - cynllun diwygiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Wyn Griffith

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

5.4. CAIS RHIF C18/0332/42/AM NORTHERN LIGHTS, LON TYN PWLL, NEFYN, PWLLHELI 66 - 75

Dymchwel stablau a chodi wyneb concriid presennol ac adeiladu 2 uned gwyliau, ynghyd â gwaith tirlunio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

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

5.5. CAIS RHIF C18/0385/41/LL DRAGON RAIDERS ACTIVITY PARK, GWYNFRYN LODGE, CRICCIETH 76 - 85

Defnyddio tir ar gyfer gweithgaredd saffari beic quad yn ychwanegol at weithgareddau segway, saethu paent (gemau sgarmes) a byw gwyllt presennol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled LI Evans

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 25/06/18

Yn bresennol: Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cyngorydd Eric Merfyn Jones – Is-Gadeirydd

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 a Gruffydd Williams.

Hefyd yn bresennol: Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gwawr Telei Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Ieuan (Uwch Gyfreithiwr), Wyn Williams (Rheolwr Amgylchedd – ar gyfer Eitem 5 ar y rhaglen), Dafydd Jones (Cyfreithiwr – ar gyfer Eitem 5 ar y rhaglen), a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorwyr Dilwyn Lloyd, Dewi Wyn Roberts (Aelod Lleol).

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 Cyngorydd Gruffydd Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.3 ar y rhaglen (cais cynllunio C18/0023/42/LL);
 - Y Cyngorydd Simon Glyn (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.6 ar y rhaglen (cais cynllunio C18/0322/46/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.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2018, fel rhai cywir.

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

Cyflwynwyd adroddiad Pennaeth Adran yr Amgylchedd yn deillio o gais i gofrestru llwybr cyhoeddus yng Nghymuned Arthog ar Fap Swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

Nododd y Cadeirydd y derbyniwyd llythyr hwyr gan Gyngor Tref Abermaw yn cwyno nad oedd y Cyngor hwnnw wedi cael y cyfle i gyflwyno sylwadau ar y cais. Mewn ymateb, eglurodd y Rheolwr Amgylchedd bod y tir dan sylw o fewn tiriogaeth Cyngor Cymuned Arthog ac nad oedd yn rheidrwydd i gysylltu gydag unrhyw Gyngor Cymuned / Tref arall ar y mater.

Ymhelaethwyd ar gefndir y cais, cefndir cyfreithiol ynghyd â thystiolaeth i gefnogi'r cais gan y Rheolwr Amgylchedd a chanolbwyntir ar y llwybr rhwng A a B ar gynllun y cais. Gwnaed y cais yn seiliedig â chyd-destun Adran 53 Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981. Wrth ystyried ceisiadau o'r fath rhaid edrych ar y dystiolaeth dros ac yn erbyn y cais ac yn y cyd-

destun hwn yn seiliedig ar y ddeddf a gyfeirir ati uchod ynghyd â Deddf Priffyrdd 1980. O edrych ar y dystiolaeth i gofrestru ar sail defnydd ac yn benodol oherwydd bod y cyhoedd wedi cerdded ar hyd y llwybr yn ddi-rwystr dros gyfnod o fwy nag ugain mlynedd, rhaid bod yn sicr bod y perchnogion tir wedi rhoi hawl a chaniatâd i'r defnydd. Edrychir ar wybodaeth o blaid ac yn erbyn y cais a'r ffactor allweddol ydoedd bodolaeth arwyddion a'r hyn mae arwyddion yn ddweud. Cyfeirir at Adran 31 (3) o'r ddeddf sef:

"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".

Hynny yw, bod arwyddion wedi eu codi ar y safle sydd yn groes i'r honiad bod hawl cyhoeddus yn bodoli. Drwy wneud hyn rhaid ystyried dealltwriaeth defnyddiwr cyffredin o'r hyn sydd ar yr arwydd ynghyd â nod y perchnogion tir.

Cyfeiriwyd hefyd at ffactorau a oedd yn amherthnasol i'r cais e.e. a yw'r llwybr yn ddymunol a golygfeydd ohono. Felly yr unig beth a ellir ei ystyried ydoedd prun ai oedd hawliau tramwy cyhoeddus yn bodoli.

Tynnwyd sylw at gefndir hanesyddol y llwybr i ddatblygiad Mawddach Crescent a'r ardal o gwmpas.

O safbwynt y dystiolaeth sy'n cefnogi'r cais, cyfeiriwyd at grynoded o dros 100 o ddatganiadau gan unigolion sydd yn datgan iddynt ddefnyddio'r llwybr. Gweler grynodedau llawn yn Atodiad 4 a 4.2 i'r adroddiad. Yn ychwanegol ar y ffurflen sylwadau hwyr ceir gwybodaeth o faint mor aml y defnyddiwyd y llwybr.

Yng nghyd-destun y dystiolaeth i'r gwrthwyneb, cyfeiriwyd at Atodiad 8 i'r adroddiad, lle ceir datganiad gan berchnogion / cyn-berchnogion sydd yn nodi rhesymeg i beidio defnyddio'r llwybr a chyfeirir yn benodol at arwyddion sydd wedi eu gosod:

- ymhen dwyreiniol y Crescent yn nodi "Private Road" sydd yno ers degawdau; (Atodiad 10)
- ymhen gorllewiniol i'r Crescent yn nodi "Private Road" wedi eu osod oddeutu 1999 (Atodiad 11)
- arwydd yn nodi "Private" gan ofyn i unigolion ddefnyddio llwybr tu cefn i tai y Crescent (Atodiad 12)
- arwydd "Private" wedi ysgrifennu mewn paent ar wal frics, yn Atodiad 15 mae'r llun yn dangos sut oedd yr arwydd yn edrych oddeutu 2005.

Pwysleiswyd bod rhaid ystyried cyfnodau pryd roedd yr hawliau yn cael eu honni ac yn yr achos hwn cofnodir dau gyfnod. Ystyrir:

- bod arwydd Atodiad 12 wedi ei osod o gwmpas 2006 felly y cyfnod 20 mlynedd perthnasol at ddibenion Adran 31, Deddf Priffyrdd 1980 yw 1986-2006
- tystiolaeth cyn-breswlydd sydd yn nodi bod yr arwydd preifat ar y wal brics yn dyddio'n ôl i 1962 (cyfnod rhwng 1942 a 1962)

Ystyrir y farn bod yr arwyddion yn rhoi sail nad oedd bwriad i ganiatáu defnydd cyhoeddus o'r llwybr o flaen y tai ac wrth ystyried y casgliadau bod dau gyfnod hir o 20 mlynedd lle roedd cyfuniad o arwyddion mewn bodolaeth ac felly eu bod yn groes i fodolaeth hawl cyhoeddus. Argymhelliad y swyddogion ydoedd gwrthod y cais i gofrestru y llwybr ar y Map Swyddogol.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gofynnwyd cwestiynau gan Aelodau unigol ac amlygwyd y pwyntiau canlynol:

- (i) gofynnwyd am eglurhad o eiriad y Ddeddf sy'n nodi cyfnod defnydd o 20 mlynedd heb ymyrraeth na rhwystr
- (ii) mewn ymateb, esboniodd y Rheolwr Amgylchedd bod yn rhaid ystyried tystiolaeth boed hyn yn fodolaeth arwydd gyda phwrpas penodol, rhybudd o rhyw fath, herio unigolion i beidio tramwyo, ac yn yr achos hwn cyflwynwyd tystiolaeth o safbwynt y perchnogion bod arwyddion wedi eu gosod
- (iii) Ymhelaethodd yr Uwch Gyfreithiwr ar yr ochr gyfreithiol gan nodi nad cais cynllunio oedd gerbron ond gofynnir i'r Pwyllgor ystyried materion tystiolaethol ynglŷn â defnydd y llwybr gan gymryd i ystyriaeth ei ddefnydd dros ddau gyfnod, ac yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd. Tynnwyd sylw at baragraff 8.2 o'r adroddiad a oedd yn nodi 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". Ychwanegwyd bod gan y Pwyllgor rôl "cwasi-farnwrol" a olygai ystyried y dystiolaeth ar brawf o debygolrwydd.
- (iv) Cyfeiriodd Aelod at ddau achos yn 2010 mewn uwch lysoedd a oedd yn berthnasol i'r cais gerbron. Dyfynnwyd fel a ganlyn o un o'r achosion (Andrew Nicholls, Cwnsler y Frenhines) ".... I consider that the notice had an uncertain meaning and that the public would normally interpret the word road as signifying a way for vehicles the word access only should in my view be taken to grant consent for the use of the lane by vehicles only for the purpose of accessing the properties that it served" Dyfynnwyd o'r ail achos, sef Patterson v. The Secretary of State for Environment, Food and Rural Affairs gan Yr Anrhydeddus Justice Scales "..... that virtually all rights of way are over private land and that a simple sign private does not clearly indicate that there is no public right of way over a marked footpath"
- (v) Mewn ymateb i'r uchod, tynnodd y Gyfreithiwr sylw'r Pwyllgor i baragraff 3.8 ac fe ddyfynnodd achos "Godmanchester" sydd yn gyfreithiol a chyfredol ac yn cymryd blaenoriaeth dros achosion eraill, pryd ddyfynnodd Tŷ'r Arglwyddi mai ystyr bwriad oedd yr hyn a fyddai'r gynulleidfa berthnasol, sef defnyddwyr y llwybr, wedi deall yn rhesymol oedd bwriad y tiffeddiannwr". Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai'n fater i'r Pwyllgor falansio'r dystiolaeth ond bod yr achos hwn wedi ei gyfeirio i Lys uchaf y wlad ac yn cario pwysau sylweddol. Mater i'r Pwyllgor fyddai ystyried a oedd yr arwyddion yn cyfleu tystiolaeth gadarn o safbwynt y perchnogion ac a oeddynt:
 - yn cyfeirio at ddefnydd hawliau tramwyo unigolion; neu
 - ar gyfer defnydd cerbydau
- (vi) Nododd yr Aelod Lleol bod dadleuon hanesyddol i'r cais a'i bod wedi bod i'r Crescent ar sawl achlysur fel Cynghorydd ond nad oedd wedi cwrdd â neb, ond wedi dweud hynny roedd wedi siarad gydag un thrigolyn ac wedi derbyn e-bost gan un arall. Bu i'r Cyngor Cymuned drafod y llwybr ychydig flynyddoedd yn ôl pryd y bu iddi ddatgan ei dymuniad i gadw'r llwybr yn agored o flaen y Crescent. Teimlai'n drist bod y mater wedi dod i hyn gyda chymaint o gweryla yn ei gylch ac wedi creu sefyllfa emosiynol rhwng y cyhoedd a thrigolion y Crescent. Cadarnhaodd ei bod wedi cerdded y llwybr ar sawl achlysur ond nad oedd neb wedi ei herio. Roedd y llwybr yn cynnig golygfeydd godidog ac 'roedd yn cael ei gydabod fel man lle cyrchai arlunwyr i gymryd mantais o'r olygfa, ac roedd yn ymwybodol ar un adeg yn y gorfennol bod preswylwyr y Crescent yn cynnig paneidiau / cacennau i ymwelwyr a ddeuai i'r llwybr. Roedd yn ymwybodol bod teuluoedd wedi cerdded y llwybr yn ddi-rwystr ers degawdau. Pryderai pe byddai'r llwybr yn cau sut y gellir ei reoli ac y byddai'n creu mwy o ddrwg deimlad. 'Roedd o'r farn na fyddai defnyddwyr yn debygol o adael ysbwriel nac ychwaith yn creu difrod.

Awgrymodd, os na all y Pwyllgor ddod i benderfyniad, efallai fyddai'n syniad iddynt ymweld â'r safle er mwyn gweld y sefyllfa drostynt eu hunain.

- (vii) Mewn ymateb, anghytunodd Aelod gyda'r awgrym i gynnal ymweliad i'r safle gan nad oedd golygfa yn ystyriaeth i'r cais. Anghytunwyd gyda'r sylw wnaed gan y swyddog sef bod yn rhaid i berchennog tir roi hawl a chaniatâd i unigolyn dramwyo ar ei dir, ac 'roedd o'r farn os ydoedd unrhyw berchennog yn penderfynu peidio rhwystro golygai hyn bod hawl yn cael ei roi. Yn yr achos gerbron, 'roedd yn ofynnol dehongli a oedd y perchnogion wedi ymgeisio i rwystro tramwyo ar y llwybr. Yn ei farn, roedd yr arwydd a nodai "lôn breifat" yn ddehongliad o atal cerbydau ac nad oedd yr arwydd yn Atodiad 12 yn gwahardd tramwyo ond yn gofyn yn garedig i unigolion dramwyo rownd y cefn. 'Roedd o'r farn ymhellach nad yw'r arwydd yn ddigon clir i rwystro ac mai hwn yw'r unig dystiolaeth sydd yn ymgeisio i fod yn rhwystr. Yn ogystal, tynnwyd sylw bod cyfnodau hir o dystiolaeth bod y cyhoedd yn dal i dramwyo ar hyd y llwybr. Felly, teimlai bod y ddadl yn disgyn o blaid y cyhoedd i'w ddefnyddio oherwydd nad oedd digon o dystiolaeth cadarn i'r gwrthwyneb.
- (viii) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod argymhelliad y swyddogion ac i'w ganiatau yn seiliedig ar
- defnydd y llwybr rhwng 1942 a 1962 ac nad oedd dystiolaeth ddigonol yn bodoli o weithred o atal y cerddwyr
 - bod yr arwydd "private road" yn arwydd cerbydol ac ddim i atal y cyhoedd dramwyo drosto
- (ix) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y cynnig i'w ganiatáu:
- Bod defnydd o 20 mlynedd wedi ei brofi gan bod dystiolaeth gan unigolion o ddefnyddio'r llwybr yn 1912 ac ers cenedlaethau gan bobl lleol
 - Ystyrir bod y trigolion wedi cynnig paneidiau te, a.y.b. yn arwydd o groeso ac y gellir cryfhau'r ddadl bod yr arwydd ar gyfer cerbydau
 - Tynnwyd sylw at y llythyr gan yr unigolyn a osodwyd y giât a'r grid gwartheg a'i ddatganiad nad oedd gosod y cyfarpar yn golygu nad oedd y llwybr ar gau i ddefnyddwyr ond yn hytrach i atal anifeiliaid
 - Gellir dadlau na fyddai unigolion wedi gweld yr arwydd (Atodiad 12) gan mai dim ond un pen y llwybr y gellir ei weld
- (x) cwestiynwyd os oedd y Parc Cenedlaethol wedi caniatáu'r arwyddion o ystyried ei fod mewn ardal o harddwch naturiol
- (xi) mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd y sylw uchod yn berthnasol i'r cais
- (xii) os mai tai gwyliau oedd mwyafrif tai y Crescent cwestiynwyd sut oedd profi bod perchnogion y tai hynny wedi atal defnyddio'r llwybr
- (xiii) Pe byddai Ymchwiliad Cyhoeddus yn cael ei gynnal gan unrhyw un o'r partïon gofynnwyd i sicrhau bod yr ymchwiliad hwnnw yn cael ei gynnal yn lleol.

Pleidleiswyd yn unfrydol ar y cynnig i wrthod argymhelliad y swyddogion ac i ganiatáu'r cais i roi y llwybr ar y Map Swyddogol.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais i ychwanegu llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys gan A-B ar y cynllun a ddarperir yn Atodiad 1 i'r adroddiad yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

- **Bod defnydd ar droed wedi digwydd dros gyfnod o ugain mlynedd rhwng 1942 hyd 1962;ac**
- **Nad oedd yr arwyddion am y cyfnod hynny, o'r dystiolaeth a gyflwynwyd, yn ddigon (gyfreithiol) effeithiol i atal y rhagdybiaeth godi bod y briffordd wedi cael ei neilltuo dan adran 31 (1) Deddf Priffyrdd 1980, ac**
- **Yn benodol bod yr arwydd "Private Road" a welir yn y lluniau yn yr adroddiad wedi ei gyfeirio at gerbydau yn unig, ac nid oedd yna fwriad i atal cerddwyr rhag defnyddio'r llain.**

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/0330/14/LL – Cyn safle Gwesty Marine, North Road, Caernarfon

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

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan atgoffa'r Pwyllgor y gohirwyd y cais ym mhwyllgor mis Mawrth er mwyn asesu effaith y datblygiad ar y goeden sydd â Gorchymyn Coed arni ac sydd wedi ei lleoli yng ngardd gefn Ynys Tudur sydd gyfochrog â 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.

O'r 5 uned a fwriedir, bydd 3 uned breswyl wedi eu lleoli yn nhu blaen y safle a 2 dŷ ar wahân yng nghefn y safle. Lleolir y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Caernarfon yn y Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn ar y Cyd ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig.

Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriad statudol.

Nodwyd nad oedd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ym mis Mawrth wedi newid a bod y gohiriad yn ymwneud â materion bioamrywiaeth sef pryder ynglŷn ag effaith ar goeden a Gorchymyn Coed. Yn seiliedig ar y pryderon gofynnir i arbenigwr coed fod ar safle yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau bod y gwaith tir yn cael ei oruchwyllo o fewn ardal diogelu gwreiddiau'r goeden. Roedd y Swyddog Coed yn cadarnhau y 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 Coed er mwyn osgoi niwed i'r goeden.

Roedd yr argymhelliad yn parhau fel yr hyn drafodwyd yn y Pwyllgor mis Mawrth sef i'w ganiatáu yn unol ag amodau perthnasol.

PENDERFYNWYD: 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.

2. Cais rhif C17/1172/19/LL – Cartref Nyrsio Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon

Newid defnydd cyn gartref nyrsio preswyl i greu 4 uned gwyliau hunan gynhaliol, codi adeilad ar wahan i'w ddefnyddio fel pwll nofio ynghyd ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol.

- (a) Eglurodd y Swyddog Rheolaeth Dablygu yn seiliedig ar bryderon sydd wedi codi ynghylch y cais, a gofynnwyd i'r Pwyllgor ei ohirio ar gyfer cynnal ymweliad á'r safle ar ddiwrnod cyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio.

PENDERFYNWYD: Gohirio'r cais a chynnal ymweliad á'r safle fel awgrymir uchod.

3. Cais rhif C18/0023/42/LL – Bwthyn Tynpwll, Lôn Ty'n Pwll, Nefyn, Pwllheli

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

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r tirwedd o ddi-ddordeb hanesyddol eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 oddeutu 85 metr i'r de o'r safle.

Cyfeiriwyd at yr ymatebion i'r broses ymgynghori statudol ynghyd â'r polisiâu cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad.

Nodwyd bod polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol yn gefnogol i ddatblygu llety gwyliau parhaol cyn belled a'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Galluoga'r polisi hefyd i godi llety sy'n adeilad newydd os yw'r safle o fewn ffin datblygu neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ceir uned wyliau bresennol ym Mwthyn Tynpwll a byddai'r bwriad dan sylw yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol. Ystyrir felly bod y datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor adeiladu unedau gwyliau newydd.

Eglurwyd bod y cais yn ailgyflwyniad o gais blaenorol a gafodd ei wrthod oherwydd bod graddfa'r bwriad yn ormodol ar gyfer y safle ac nad oedd yn adlewyrchu'r hyn oedd o'i amgylch ac ystyrir o ran niferoedd unedau a dyluniad bod y bwriad dan sylw yn welliant ar y cais blaenorol.

Nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth o safbwynt materion trafndiaeth a mynediad.

Yn dilyn asesu'r holl ystyriaethau ynghyd â'r ymatebion a sylwadau, ystyrir bod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau yn dderbyniol ac ddim yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatáu'r cais a oedd yn cynnwys amod i gyfyngu'r defnydd i uned gwyliau a chadw cofrestr o'r defnyddwyr.

- (b) Nododd yr Aelod Lleol nad oedd yn gefnogol i'r cais am y rhesymau canlynol:

- nad oedd prinder llety na galw am fwy o lety gwyliau
- y byddai dymchwel y cwt gwair ac adeiladu dau uned yn ei le yn gosod cysail i geisiadau cyffelyb i'r dyfodol
- ni ddylid caniatáu i droi adeiladau fferm fel hyn

- (c) Ategodd Aelod y sylwadau uchod gan nodi ymhellach bod digon o dai haf a rhoddodd enghraifft o 4 tŷ wedi eu gwerthu ym mhentref Edern yn ddiweddar ar gyfer tai gwyliau. Pryderwyd hefyd am y tueddiad i ail-enwi a seisnigeiddio enwau tai. Gwelwyd stadau o dai

yn y pentref ar gyfer tai gwyliau a gofynnwyd faint o'r tai hyn oedd wedi cofrestru fel unedau gwyliau ar gyfer treth busnes.

- (d) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn seiliedig ar ormodedd o dai gwyliau.
- (dd) Mewn ymateb, eglurodd y Rheolwr Cynllunio y gellir gofyn i swyddogion wneud mwy o waith ymchwil er mwyn asesu'r effaith gronol o unedau gwyliau, fodd bynnag eglurwyd nad oedd cystadleuaeth yn fater cynllunio. Fodd bynnag, pwysleiswyd bod polisi TWR2 yn caniatáu adeilad newydd ar safle priodol ac roedd y swyddogion o'r farn bod y safle dan sylw yn un priodol.
- (e) Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai'n rhaid bod yn wylidwrus os yn ei wrthod ar hyn o bryd oherwydd nad oedd tystiolaeth rhifiadol.
- (f) Yn sgil y drafodaeth uchod, cynigiwyd ac eilwyd gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais hyd nes derbynnir mwy o dystiolaeth ynglŷn â'r niferoedd o unedau gwyliau a'r effaith gronol, gan gynnwys gwybodaeth ar faint o dai gwyliau sydd wedi cofrestru fel busnes.
- (ff) Mewn ymateb, anghytunodd Aelod â'r gwelliant uchod ac apeliodd i dderbyn adroddiad cytbwys di-duedd yn adlewyrchu'r gwir sefyllfa ynglŷn â faint o unedau gwyliau sydd yn yr ardal. 'Roedd o'r farn bod modd ymchwilio cofrestriad ar gyfer treth busnes. Ar hyn o bryd, teimlai'n gryf nad oedd digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Ychwanegodd Aelod y gellir cael tystiolaeth boed hyn yng nghynnydd casgliadau ysbwriel i fusnesau sydd wedi cofrestru fel unedau gwyliau.
- (g) Awgrymwyd y byddai modd i aelodau lleol fod o gymorth drwy gyflwyno gwybodaeth ynglŷn â faint o unedau gwyliau sydd ar gael yn lleol.
- (ng) Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Cynllunio bod cynllun busnes wedi ei gyflwyno ond o bosib nad oedd yn cyfarch pryderon yr aelodau fel amlinellir uchod ac fe sicrhawyd y byddai'r swyddogion yn ymchwilio ymhellach i'r effaith gronol.
- (h) Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr, tra'n derbyn bod gan pob Aelod wybodaeth leol, ni ellir gwrthod y cais hyd nes derbynnir ystadegau penodol gan y swyddogion ac fe all tystiolaeth gan yr aelodau lleol gyrannu at hyn.

Pleidleiswyd ar y gwelliant i'w ohirio ac fe gariodd.

PENDERFYNWYD: Gohirio'r cais hyd nes derbynnir adroddiad cytbwys yn cynnwys gwybodaeth ynglŷn ag effaith gronol o unedau gwyliau yn lleol.

4. Cais rhif C18/0098/39/LL – Cwt Glan Môr Ynys Fawr, Porth Mawr, Abersoch

Dymchwel cwt glan y môr presennol a chodi cwt newydd.

- (a) Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu y derbyniwyd sylwadau hwyr gan yr Aelod Lleol a oedd yn datgan ei bryder ynglŷn â maint yr adeilad a'r cwt yn sefyll ar draeth oddi mewn i'r AHNE. Teimlai bod datblygiadau o'r fath yn niweidiol i edrychiad y traeth ac nad oedd yn gweddu ac yn or-ddatblygiad.
- (b) Ymhelaethodd y swyddog ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i ddisodli cwt glan môr Ynys Fawr gyda cwt newydd mwy ar draeth Borth Fawr, Abersoch. Lleolir y cwt presennol i'r cefn o'r rhes o gytiau glan y môr sydd ar y traeth. Yn dilyn pryderon y swyddogion perthnasol ynglŷn ag uchder y cwt arfaethedig derbyniwyd gynllun diwygiedig sy'n dangos lleihad yn yr uchder. Saif y cwt ar safle arfordirol cefn gwlad o fewn yr AHNE, ger Arfordir Treftadaeth ac o fewn dynodiad Ardal Rheoli Newid Arfordirol.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r broses ymgynghori a'r ymatebion o fewn yr adroddiad.

O safbwynt y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol, mynegwyd pryder yn deillio o'r ymgynghoriadau cyhoeddus yn seiliedig ar faint ac uchder. Er bod y bwriad yn golygu cyfnewid cwt am un mwy, ni ystyrir bod y cynnig yn afresymol o ran graddfa, uchder a mas, nac yn or-ddatblygiad, gan ei fod i raddau helaeth yn dilyn yr un patrwm maint â chytiau eraill gerllaw. Gan bod dyluniad y bwriad yn addas i gwt glan môr a'i osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a thriniaeth drychiadau'r bwriad yn gymharol debyg i weddill y cytiau ar y traeth, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn parchu ei gyd-destun safle a'i le yn nhirwedd yr AHNE.

Yn dilyn asesu'r holl ystyriaethau, ystyriwyd bod y cwt glan môr arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a deunyddiau, ac argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatáu'r cais gyda'r amodau perthnasol a oedd yn cynnwys dim defnydd byw na chysgu achlysurol.

- (c) Cynigiwyd, eilwyd a phleidleiswyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD: 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.

5. Cais rhif C18/0235/45/LL – 25 Stryd Moch, Pwllheli

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

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod ar gyfer newid defnydd siop (A1) i gaffi (A3) themau Cymraeg a fyddai'n arddangos crefftiau a chynnyrch lleol a cherddoriaeth Cymraeg. Nodwyd nad oedd bwriad i wneud newidiadau allanol, ond bod bwriad i osod echdynydd ar dalcen yr adeilad.

Esboniwyd mai defnydd diwethaf yr uned oedd fel siop Ethel Austin, a'l bod wedi cau ers nifer o flynyddoedd, a bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ers hynny i'w newid i ddwy siop ar wahân gyda stiwdio dawns uwchben.

Saif yr adeilad o fewn prif ardal siopa a chanol tref canolfan wasanaeth drefol Pwllheli, a parth llifogi C1.

Cyfeiriwyd at yr ymatebion i'r ymgynghoriadau o fewn yr adroddiad. Nodwyd nad oedd unrhyw wybodaeth newydd wedi ei derbyn ers hynny. Derbyniwyd sylwadau gan y cyhoedd ar y cais ac maent wedi eu nodi yn yr adroddiad.

Ers derbyn caniatâd i drosi'r adeilad yn ddwy siop yn 2014, eglurwyd nad oedd y siop dan sylw erioed wedi ei meddiannu ond bod y 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 adeilad yn ôl i ddefnydd a chael ymadael ar flaen gwag mewn lleoliad amlwg a chanolog yn y dref. Mae'r defnydd

bwriedig fel caffï yn atyniad o fewn canol dref, ac ni ystyrir y byddai'r newid defnydd yn cael effaith andwyol ar swyddogaeth y prif ardal siop, na'r canol dref.

Bwriedir gosod echdynnydd ar yr adeilad, a disgwylir am sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd arno ac yn dilyn derbyn sylwadau ffafriol, ystyrir fod y newid defnydd yn dderbyniol, ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau unrhyw drigolyn cyfagos.

Oherwydd graddfa'r cais a'i leoliad ynghyd â'i nodweddion presennol ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Argymhellir felly i ddirprwyo'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'r amodau a restrir ar ddiwedd yr adroddiad.

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

PENDERFYNWYD: 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

6. Cais rhif C18/0322/46/LL – Maes Carafanau Ty'n Llan, Tudweiliog

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

(a) Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu nad oedd yr ymgeisydd na'i asiant wedi cyflwyno ymholiad ynglŷn â'r hyn sy'n bosibl ar y safle dan sylw yn dilyn tynnu cais blaenorol yn ôl, er gwaethaf bod y swyddogion wedi mynegi pryderon polisi sylfaenol ynglŷn â'r bwriad. Ymhelaethodd y swyddog ar gefndir y cais, gan nodi ei fod ar gyfer ymestyn maes carafanau sefydlog presennol i gynyddu niferoedd o 31 i 35 ynghyd ag ail-leoli 3 carafan sefydlog a chreu ardal chwarae newydd. Byddai'r bwriad yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar ffiniau gorllewinol a deheuol y rhan estyngedig o'r safle.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol ynghyd â'r broses ymgynghori a'r ymatebion dderbyniwyd fel a nodir yn yr adroddiad.

O safbwynt y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol, y prif bolisi ydoedd TWR 3 sy'n gallu caniatáu estyniadau bychan i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg. Un o'r meini prawf ydoedd nad yw'r gwelliannau yn cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar safleoedd oddi mewn ir AHNE na'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Roedd y cais yn un i gynyddu'r niferoedd o unedau ar y safle drwy ychwanegu 4 uned. Nodwyd nad oedd y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi o safbwynt safleoedd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig. Drwy ail-leoli 3 carafán sefydlog i'r cae chwarae presennol, golygai y byddai'r gwrych ar ochr deheuol safle'r cae chwarae yn cael ei golli er creu lôn newydd ac yn gwneud safle'r cae chwarae yn llawer mwy agored a gweledol sensitif na'r hyn ydyw. Byddai ymestyn y safle yn gwneud y safle yn fwy amlwg yn y dirwedd a lle ceir llwybrau cyhoeddus yn rhedeg yn agos iawn. Ni ystyrir felly byddai'r bwriad yn ei ffurf bresennol yn gwella gosodiad y safle yn y dirwedd o'i amgylch.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, byddai ymestyn y safle yn ei wneud yn fwy amlwg yn y dirwedd ac er bod y cais yn dangos bwriad i ymgymryd â thirlunio ar hyd terfynau gorllewinol a deheuol byddir yn cymryd amser i aeddfedu.

Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn datgan pryder am y fynedfa ac y byddai'r bwriad yn cynyddu'r defnydd o fynedfa sydd eisoes yn is-safonol. Byddai'r cynnydd heb welliannau i'r fynedfa yn annerbyniol.

Oherwydd nad ydoedd polisi TWR 3 yn caniatáu cynnydd mewn niferoedd carafanu sefydlog ar safleoedd presennol oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig, ac ni ystyrir y byddai ymestyn y safle yn gwella ei osodiad yn y dirwedd, ynghyd â pryderon diogelwch ffyrdd, argymhellwyd i wrthod y cais.

(b) Nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Nad yw'r sefyllfa yn amlwg glir a derbyniwyd caniatâd yn 1962 i gadw'r safle yn gyfreithiol
- Derbyniwyd llythyr gan y Cyngor yn egluro sut fath o ddyluniad ddylai fod ar y fynedfa ac roedd y perchnogion wedi cydymffurfio â hyn
- Cydnabuwyd bod angen a modd i wella'r fynedfa
- Gofynnir am gynnydd yn niferoedd y carafanau oherwydd derbyniwyd ymweliad gan y Swyddog Gorfodaeth (Trwyddedu) a oedd yn pryderu bod y carafanau rhy agos at ei gilydd. Esboniwyd, ar un adeg pan oedd carafanau yn llai o faint roedd dyluniad y safle yn dderbyniol ond ar hyd y blynyddoedd wrth adnewyddu gyda charafanau newydd a mwy modern ymddengys bod eu harwynebedd yn fwy ac yn naturiol felly yn creu llai o le rhyngddynt. Pwysleiswyd nad oedd hyn yn unigryw i'r maes yma yn unig.
- Bod y perchnogion yn fodlon cydymffurfio, a'r unig le i adleoli'r carafanau ydoedd y maes peldroed ar y safle ac nad oedd ganddynt opsiwn arall
- Er mwyn gwneud hyn, rhaid buddsoddi ee carthffosiaeth
- Teimlwyd bod 3 carafan yn creu sefyllfa llawer mwy amlwg ac y byddai rhoi 7 ar y tir dan sylw yn llai amlwg yn amodol i'r gwrychoedd aeddfedu
- Awgrymwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio i dderbyn ymateb pellach gan yr ymgeisydd a chynnal ymweliad safle

(c) Mewn ymateb, eglurodd y Rheolwr Cynllunio bod asiant yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r pryderon a'r ystyriaeth bwysicaf ydoedd nad oedd y cais yn cydymffurfiol â Pholisi TWR3. O bosib, efallai y gellir goresgyn pryder diogelwch ffyrdd ond ni ellir goresgyn pryderon ynghylch cynnydd o 4 carafán. Roedd y swyddog o'r farn na fyddai ymweliad safle o unrhyw fudd oherwydd nad ydoedd yn goresgyn y pryderon ynghylch polisi TWR3. Roedd dwy apêl mewn achosion cyffelyb wedi eu cyflwyno ar hyn o bryd a disgwylir am benderfyniad. Tynnwyd sylw'r Pwyllgor Cynllunio at y ffaith pe byddai'r Pwyllgor yn ystyried caniatáu y cais byddai'n rhaid cyfeirio'r cais i gyfnod o gnoi cil.

(ch) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleiswyd i wrthod y cais.

(d) Nododd Aelod bwysigrwydd i drafod gyda'r perchnogion y safle ynghylch adleoli'r carafanau o safbwynt iechyd a diogelwch.

Penderfynwyd: Gwrthod am y rhesymau canlynol:

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)**

7. Cais rhif C18/0365/11/AM – Maes Berea, Bangor

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

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cynlluniau mynegol wedi eu cyflwyno sy'n awgrymu maint, gosodiad ac edrychiadau tebygol y datblygiad – sy'n cynnwys 3 rhes o 3 ty trillawr gyda 3 llofft yr un. Byddai 7 o'r unedau ar gyfer marchnad agored a 2 yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy.

Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu dinas Bangor ond heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Eglurwyd bod y 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. Mae'r stad bresennol yn sefydliedig ac yn cynnwys oddeutu 55 o dai sy'n gymysgedd o dai deulawr a thrillawr.

Tynnwyd sylw at y polisiau cynllunio perthnasol a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau a oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

Derbyniwyd llythyrau yn gwrthwynebu'r bwriad fel sydd wedi ei nodi yn yr adroddiad.

Nodwyd bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'r bwriad yn estyniad rhesymegol i'r stad bresennol ac fe welir fod y cynlluniau mynegol yn cyfleu ag adlewyrchu'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatau ac adeiladu o fewn gweddill y stad.

Cynigir 2 allan o'r 9 uned yn dai fforddiadwy. Derbyniwyd sylwadau ychwanegol gan yr Uned Polisi ar y Cyd sy'n datgan yr angen ar gyfer tai sydd wedi ei adnabod gan Tai Teg yn 2018. Awgryma'r ystadegau mai tai 1-3 llofft sydd yn mynd i fod yn fwy tebygol o gyfarch y galw cyfredol a'r galw a ragwelir yn y dyfodol o ran tai marchnad a thai fforddiadwy. Nodwyd nad oedd y dystiolaeth angenrheidiol ar hyn o bryd i gefnogi argymhelliad i wrthod y cais ar sail cymysgedd tai gan gofio fod y bwriad yn paratoi 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r bwriad.

Nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad

Oherwydd graddfa'r cais a'i leoliad ynghyd â'i nodweddion naturiol presennol ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Argymhellir felly i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostynedig i gwblhau cytundeb 106 i sicrhau fod 2 o'r 9 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau cynllunio perthnasol.

- (b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.
- (c) Tynnwyd sylw bod Tai Teg wedi nodi ar y ffurflen sylwadau ychwanegol am yr angen o 180 o unedau 2 ystafell wely yn erbyn 124 o unedau 3 stafell wely, felly gofynnwyd pam nad oedd cymysgedd gwell o dai ar y safle dan sylw.
- (ch) Mewn ymateb, cyfeiriodd y Rheolwr Cynllunio at sylwadau Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a'r ffaith nad oedd swyddogion yn ffyddiog bod ganddynt y dystiolaeth angenrheidiol ar hyn o bryd i gefnogi argymhelliad i wrthod y cais ar sail cymysgedd. Amlygwyd fod y safle ym Mangor ac fod nifer uchel o dai wedi eu caniatáu yn ddiweddar gyda cymysgedd dda o ddarpariaeth ar gael. Nodwyd hefyd mai cais amlinellol oedd gerbron.
- (d) Ymatebodd i ymholiadau ychwanegol fel a ganlyn:
- Na fyddai'r cais materion a gadwyd yn ôl o reidrwydd yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ond byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais o fewn amser penodol
 - Mai 20% ydoedd y disgwyliad o dai fforddiadwy ym Mangor a Gogledd / De Arfon yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol.

Penderfynwyd: 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

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.55pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/1181/38/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 29/11/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanbedrog

Ward: Llanbedrog

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

Lleoliad: Bryniau, Llanbedrog, Pwllheli, LL537PG

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod 16 Ebrill 2018 o'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn ail-ymgynghori ac ail-asesu'r cais yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig ar yr 13 Ebrill 2018 yn dangos gostyngiad yn y nifer bwriadedig ychwanegol o garafanau teithiol ar yr eiddo o 20 i 10, ynghyd â darparu man storio ychwanegol ar gyfer 20 carafán deithiol, a chynllun tirlunio diwygiedig.
- 1.2 Cais am ganiatâd ôl-weithredol yw hwn i ymestyn safle maes carafanau teithiol presennol, ynghyd â chadw adeilad bloc toiledau, 'hook ups' trydanol, ac ymgymryd â chynllun tirlunio a phlannu coed bwriadedig ar hyd ffin ogleddol a gorllewinol y safle estynedig. Mae'r cais yn cynnwys lleoli 10 carafán teithiol ychwanegol ar yr eiddo sydd yn ychwanegiad i'r 10 carafán teithiol a ganiatawyd mewn cais ôl-weithredol blaenorol yn 2016. Lleolir dau lecyn carafán ar dir i'r gogledd-orllewin o'r safle presennol, tra bod yr 8 llain arall wedi eu lleoli ar ran deheuol o gae i'r gorllewin o'r safle presennol, a chyfochrog â ffordd sirol trydydd dosbarth sydd yn rhedeg heibio'r fynedfa gerbydol i'r eiddo.
- 1.3 Bwriedir cynyddu nifer y carafanau teithiol ar y safle i 20 mewn cyfanswm. Mae'r cae ble lleolir yr 8 carafán teithiol yn ymestyn i 1.97 acer mewn arwynebedd, ac mae mwyafrif y cae wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais presennol, ac ystyrir bod hwn yn estyniad ffisegol sylweddol i'r safle sydd gyda chaniatâd. Derbyniwyd cynllun tirlunio a phlannu coed diwygiedig ar y 13 Ebrill 2018 yn dangos bwriad i blannu coed ar hyd ffin ogleddol a gorllewinol y safle estynedig, a fydd yn cynnwys coed ynn, derw, masarn a phisgwydd o faint safonol a safonol trwm (*heavy standard*). Yn ychwanegol i hyn, bwriedir mewn llenwi gwagleoedd mewn gwrychoedd ffin presennol gyda rhywogaeth gyffelyb.
- 1.4 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys darparu man storio ychwanegol ar gyfer 20 carafan teithiol, a gan fod caniatâd presennol i storio 10 carafan teithiol bydd hyn yn gwneud cyfanswm o lecyn storio ar gyfer 30 carafan teithiol ar y safle.
- 1.5 Mae'r safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig, ac yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog a'r llwybr cyhoeddus sydd yn rhedeg ar hyd ffin ogleddol y safle, ac mae hefyd yn amlwg weladwy o'r ffordd sirol y B4413 sydd yn rhedeg i lawr i Lanbedrog o Fynytho. Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad tu allan i ffin datblygu pentref Llanbedrog.
- 1.6 Cyflwynwyd y cais i'r Cyngor yn dilyn gweithrediad gan yr Uned Gorfodaeth. Yn ystod archwiliad safle nodwyd bod nifer o'r lleiniau carafanau presennol gyda llwyfannau pren iddynt. Deallir y bwriedir gwaredu dwr aflan i danc septig presennol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026

AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
 TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro
 PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd
 Asesiad Sensitifrwydd a Capasiti Tirwedd Gillespies - Mawrth 2014

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C16/0537/38/LL - Bryniau Caravan Park, Lon Pin, Llanbedrog. Cais ol-weithredol i gadw safle carafanau ar gyfer 10 carafân teithiol, cadw gwasanaethau cysylltiedig â storio carafanau dros y gaeaf. Caniatwyd gydag amodau 27 Medi 2016.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cynllun diwygiedig 13.04.18 – Mae'r Cyngor yn gwrthwynebu yn gryf.

Mae'r ymgeisydd eisiau 20om garafanau ychwanegol.
 Yn 2016 nid oedd garafanau yma ond cafwyd caniatâd i 10, mewn cais ol-weithredol.

Nid oes fawr o wahaniaeth rhwng y cynllun presennol a'r un o'i flaen.

Mae'r Cyngor am wybod beth ddigwyddodd i'r gorchymyn gorfodaeth a roddwyd ar y safle.

Swyddog Trwyddedu Safleoedd Carafanau: Cynllun diwygiedig 13.04.18 – O safbwynt amodau trwydded fe argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod.

Cyfeirir at y cais a'r datblygiad arfaethedig a nodir uchod. Mae'r safle trwyddedig hon yn ymddangos ei bod yn cael ei gweithredu fe' safle statig gwyliau yn hytrach na safle carafanau teithiol.

Rhestrir y manylion sydd yn bodoli yn Fryniau Llanbedrog fel a ganlyn:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Safle trwyddedig yn dangos gweithrediad fel safle statig oherwydd yr isod ynghyd ac annibendod
2. Siediau mawr ger carafanau teithiol gydag ambell garafân gyda dwy sied
3. Decking gyda charafanau teithiol
4. Ffensydd parhaol wedi eu codi ger carafanau teithiol
5. 2 x 47Kg silindrau nwy gyda carafan deithiol
6. Eithin fel ffin rhwng y safle presennol a'r safle arfaethedig sydd yn risg tan.

Ar sail y manylion uchod, argymhellir bydd y datblygiad hwn yn cael ei wrthod.

Uned Drafnidiaeth: Yn argymell gwrthod - mae'r bwriad yn gynnydd arwyddocaol sy'n treblu capasiti's safle, ac o ganlyniad yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y llif traffig ar y ffordd wledig ac adnabyddir fel Lôn Pin.

Mi fuasai'r cynnydd yn gynnydd yn y nifer o gerbydau sy'n tynnu carafanau, a thybir fod y ffordd ddim yn addas ar gyfer fwy o symudiadau o'r math yma gan nad oes lawer o gyfieuon i basio. Mae'r ffordd eisoes yn darparu mynediad i ambell i faes carafân arall, a chaeau a ffermydd lleol, ac o ganlyniad yn gorfod ymdopi a chanran uchel o gerbydau a pheiriannau mawr yn barod.

Cynllun diwygiedig 13.04.18 – Cadarnhaf fy mod dal yn bryderus am y niferoedd sy'n cael ei gynnig yn y cais ol-weithredol hwn.

Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnwys bwriad am 10 carafan teithiol ychwanegol, sy'n gynnydd o 100% ar ben y nifer presennol, ynghyd a storfa carafanau allan o dymor. Tybir fod y cynnydd yn y niferoedd 'pitches' yn sylweddol ac yn annerbyniol, heb ystyried y traffig a all tarddu o'r storfa, ac felly argymhellir gwrthod ar sail resymau diogelwch ffyrdd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Cynllun diwygiedig 13.04.18 - Diolch am ymgynghori a ni ar gynlluniau diwygiedig i'r cais uchod. Rydym yn cadarnhau bod ein hymateb dyddiedig 21 Mawrth 2018 dal yn ddilys.

Sylwadau 21 Mawrth 2018 - Dim gwrthwynebiad i'r cais, ond cyflwyno sylwadau mewn perthynas â draenio dŵr aflan a rhywogaethau a warchodir. Maent yn argymell archwilio i mewn i'r posibilrwydd o waredu dŵr aflan drwy ddefnyddio'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

Dŵr Cymru: Sylwadau parthed bwriad i ddefnyddio tanc septig ac yn gofyn i'r ymgeisydd gysylltu gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyntaf:

- Datblygwr yn dewis anwybyddu rheolau cynllunio, ac ymgymryd â defnydd anawdurdodedig, ac yna cyflwyno ceisiadau ol-weithredol;
- Defnydd y cae fel maes carafanau yn cael effaith andwyol ar fwyniant trigolyn lleol o'i eiddo, a lleihau gwerth yr eiddo hwnnw;
- Ffordd gul a throellog yn arwain at y safle gyda dim palmant, ac sydd yn brysur yn ystod misoedd yr haf. Cynnydd mewn trafndiaeth yn debygol o beryglu cerddedwyr yn defnyddio'r ffordd;
- Ffordd Lon Pin yn gwasanaethu 2 faes carafanau teithiol arall sydd o fewn 300 chan llath o'r safle, ynghyd ac ysgol saethu
- Carafanau wedi aros ar y lleiniau unigol drwy gydol y tymor gwyliau, a thu allan iddo;
- Safle gweladwy yn y dirwedd ac yn weladwy o sawl cyfeiriad;
- Cyflwyno cynllun plannu coed cynhwysfawr yn amharu ar y golygfeydd tuag at fynyddoedd Eryri i gerddedwyr yn defnyddio Lôn Pin;
- Datblygiad yn llawer rhy fawr i gefn gwlad a thu allan i'r pentref;
- Darpariaeth safleoedd carafanau teithiol digonol eisoes yn bodoli ym mhlwyf Llanbedrog a dim angen rhagor;

Derbyniwyd y sylwadau canlynol o ganlyniad i ail-ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig dyddiedig 13.04.18

- Dim gwelliannau bwriadedig i'r fynedfa;
- Dim gwahaniaeth sylweddol rhwng y cynllun diwygiedig a beth a gyflwynwyd yn wreiddiol;
- Defnyddio cae agosaf at ffordd Lon Pin yn effeithio ar drigolion cyfagos;
- Ffens bren uchel yn hagra'r tirlun a dim ystyriaeth i blanhigion;
- Gorchymyn gorfodaeth honedig mewn grym.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi TWR 5 o'r CDLL yn caniatáu cynigion am estyniadau i safleoedd teithiol presennol neu leiniau ychwanegol os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol ac os nad oes adeiladau addas ar gael rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad; bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd; mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig; bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

- 5.2 Nod y polisi yw hwyluso gallu sefydlu safleoedd teithio a gwersylla o ansawdd uchel mewn lleoliadau priodol, gan gydnabod y cyfraniad a wneir gan safleoedd teithio a gwersylla o ansawdd uchel i'r amrediad o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr. Mae safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn aml wedi'u lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored a gall fod yn ymwithiol iawn yng nghefn gwlad agored, yn enwedig ar hyd yr arfordir. Caiff lleoliad anymwithiol ei ddiffinio fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi'u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd y Cyngor angen tystiolaeth gref na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, nac yn niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn.
- 5.3 Bydd lleoliad unrhyw dirlunio, gosodiad y safle a sgrinio felly'n ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion. Ym mhob achos, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun tirwedd gyda'r cais, ynghyd â chynllun gwella ar gyfer estyniadau.
- 5.4 Mae'r safle dan sylw yn un eang ac wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored a cyfochrog â ffordd sirol trydydd dosbarth troellog sydd yn arwain o ganol pentref Llanbedrog. Er y lleolir dau lecyn i'r gorllewin o'r safle teithiol awdurdodedig, mae'r mwyafrif o'r lleiniau wedi eu lleoli ar gae sydd yn gorwedd rhwng y safle awdurdodedig a'r ffordd sirol trydydd dosbarth. Datgan maen prawf l polisi TWR 5 y dylai dyluniad, gosodiad ac edrychiad safleoedd fod o ansawdd uchel. Er bod llystyfiant presennol i'w weld ar hyd ffiniau'r safle estynedig, mae'r mwyafrif o'r gwaith tirlunio a phlannu a ddangosir ar y cynllun diwygiedig a gyflwynwyd yn dirlunio sydd eto i'w wneud. Mae'n wir dweud fod gwrychoedd i'w cael ar hyd ffin orllewinol y safle gyda'r ffordd sirol cyfochrog, ond ychydig iawn o llystyfiant presennol sydd i'w gael ar hyd y ffin ogleddol gyda'r llwybr cyhoeddus. Yn ychwanegol i hyn, nodir yn benodol bod y safle estynedig i'w weld o'r ffordd sirol trydydd dosbarth, a'r ffordd sirol ail ddosbarth sydd yn arwain i lawr o bentref Mynytho. Mae'r cynllun tirlunio diwygiedig a gyflwynwyd yn dangos bwriad i atgyfnerthu'r llystyfiant presennol ar hyd y ffin ogleddol a gorllewinol, ynghyd â phlannu 25 o goed safonol a 15 coeden safonol drwm, ond ni ystyrir y byddai hynny yn ddigon i sicrhau bod y safle yn un anymwithiol yn y tirlun, a byddai tirlunio ar y fath raddfa a hyn yn cymryd amser i aeddfedu, ac nid oes sicrwydd y byddai'r tirlunio arfaethedig yma yn cydio. Mae'r safle yn un agored iawn a gan fod y tir yn weladwy o dir uwch o gyfeiriad Mynytho, ni ystyrir fod y safle dan sylw yn un sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd.
- 5.5 Derbyniwyd datganiad i gefnogi'r cais cynllunio sydd gerbron. Mae pryder nad yw rhannau o'r datganiad hwn yn ffeithiol gywir, e.e. Ceir trafodaeth am unrhyw effaith ar fwynderau gweledol Ardal o Harddwch Naturiol Llyn, ond dylid nodi bod safle'r cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn gorwedd tu allan i'r AHNE. Datgenir yn ogystal y gellir symud pob un o'r carafanau oddi ar y safle ar adegau pan na ddylent fod yna. Ymhellach i hyn, datgenir nad yw'r bwriad yn groes i'r polisiâu cenedlaethol a lleol a nodwyd yn yr adroddiad, ac nad yw'r safle yn ymwithiol yn y dirwedd. O ddarllen yr adroddiad, nid oes cyfeiriad ynddo at asesiad LANDMAP ar yr ardal, ac yn arbennig felly'r un gweledol a synhwyrdd. Mae'r asesiad LANDMAP yn nodi bod y tirlun lleol o werth canolig, ac yn datgan mai'r prif ddull rheoli ddylai fod drwy barhau gyda dull hyfyw o amaethu, gyda llety gwyliau a chyfleusterau twristiaeth lefel isel atodol. Ymhellach, nodir yn y rhan argymhellion yr asesiad LANDMAP mai'r nod tymor hir ddylai fod i sicrhau dim datblygiad twristiaeth ymwithiol yn yr ardal leol. Nodwyd eisoes yn yr adroddiad hwn bod y safle estynedig yn cael ei ystyried i fod yn ymwithiol ac amlwg yn y dirwedd, ac felly ni ystyrir bod y cais presennol ar dir sydd yn gorwedd mewn lleoliad anymwithiol, nac wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Oherwydd hyn, ystyrir bod y cais presennol yn achosi niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd, sydd wedi ei nodi yn Ardal o Dirwedd Arbennig, ac mae'r cais yn groes i faen prawf 1 o Bolisi TWR 5. Mae'n werth nodi yn ogystal bod Asesiad Sensitifurwydd a Capasiti Tirwedd a wnaethpwyd gan Gillespies ym Mawrth 2014 am ddatblygiadau carafanau sefydlog wedi adnabod bod sensitifurwydd cyffredinol y tirwedd lleol yn uchel, gyda capasiti cyfyngedig eithriadol ar gyfer datblygiadau ychwanegol o'r math yna.

- 5.6 Ni ymddengys bod y cais yn cynnwys bwriad i greu lleiniau caled ac felly mae hyn yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 2 Polisi TWR 5.
- 5.7 Mae man storio carafanau teithiol wedi ei ddarparu cyfochrog a'r safle caniatâdig a sefydlwyd yn 2016. Serch hynny, ac er bod yr adroddiad a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan y bwriedir symud y carafanau oddi ar y safle pan nad ddylent fod yno, sylwyd bod carafân teithiol wedi parhau ar leiniau'r safle caniatâdig dros y tymor caeedig diwethaf, yn groes i'r amodau cynllunio a roddwyd ar y caniatâd cynllunio ôl-weithredol dyddiedig 27 Medi 2016. Yn ogystal â hyn, ni fu defnydd o'r safle storio carafanau tu allan i'r tymor gwyliau. Mae'r cais presennol yn cynnwys bwriad i ymestyn y ddarpariaeth storio ar gyfer cyfanswm o 30 carafân teithiol, drwy ddarparu safle storio ar gyfer 20 carafân teithiol yn ychwanegol i'r safle storio presennol ar gyfer 10. Gall hyn olygu y bydd carafanau teithiol eraill o du allan y safle yn cael eu storio ar y safle yn ogystal, a bydd hyn yn golygu cynnydd mewn symudiadau trafndiaeth ar hyd Lôn Pin. Ar sail y dystiolaeth o ddefnydd y safle hyd yma, ni ellir datgan gydag unrhyw sicrwydd bod y cais presennol yn cydymffurfio â thrydydd maen prawf polisi TWR 5, ac mae hynny wedi ei amlygu fwy fwy oherwydd bodolaeth strwythurau atodol ar rai lleiniau megis llwyfannau pren, siediau a biniau storio..
- 5.8 Mae'r cais presennol yn cynnwys cadw adeilad toiledau sydd wedi ei godi i'r chwith o'r ffordd fynedfa i'r eiddo, a rhwng y safle caniatâdig a'r safle estynedig sydd hefyd yn ffurfio rhan o'r cais. Nid yw'r adeilad mewn lleoliad ymwithiol yn y dirwedd. Fodd bynnag, nodir bod Swyddog Trwyddedu Carafanau'r Cyngor yn nodi nad oes digon o ddarpariaeth o fewn yr adeilad yma ar gyfer 30 o garafanau teithiol, ond mae'r nifer o unedau ar y tir wedi ei ostwng i 20 mewn cyfanswm yn awr, ac mae'n debyg y gellir newid y ddarpariaeth yn y bloc teuluol er mwyn creu darpariaeth anabl neu deuluol sydd yn creu'r cyfanswm o doiledau sydd ei hangen. Mae'n debygol felly y gall y cais fod yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 4 Polisi TWR 5.
- 5.9 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd sirol trydydd dosbarth. Lôn wledig ydyw sy'n droellog a chul mewn mannau, a nodir bod safleoedd carafanau teithiol eraill yn cael eu gwasanaethu gan y ffordd yma, yn ogystal ag ysgol saethu gyfagos. Er hynny, ceir mynedfa i'r safle teithiol caniatâdig heibio'r tŷ annedd presennol ar yr eiddo, ond mae mynedfa

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

bresennol i'r safle estynedig a fwriedir drwy giât o fewn ymlediad chwith y brif ffordd mynediad. Dengys y cynllun diwygiedig bod bwriad i atal y defnydd o'r fynedfa yma yn rhannol, oherwydd y bwriad i dirlunio a phlannu coed, ond nid yw'r fynedfa wedi ei chau yn gyfan gwbl. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth i'r cais, ac mae gwrthwynebiad ar sail y byddai'r bwriad yn creu cynnydd arwyddocaol yn y nifer o gerbydau yn tynnu carafanau ar hyd ffordd gul a throellog, ac sydd eisoes yn gwasanaethu meysydd carafanau teithiol eraill, caeau amaethyddol a ffermydd lleol, lle nad oes llawer o gyfleoedd i basio. Byddai hyn yn creu sefyllfa fyddai yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd. Nid yw'r Gwasanaeth Trafnidiaeth wedi newid eu barn ar y cais o ganlyniad i gyflwyno'r cynllun diwygiedig dyddiedig 13 Ebrill 2018 ychwaith. Oherwydd hyn, ni ystyrir bod y cais yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 5 Polisi TWR 5.

- 5.10 Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda chweched a seithfed maen prawf polisi TWR 5, gellir cynnwys amod cynllunio priodol ar unrhyw ganiatâd i sicrhau y cyfyngir y defnydd i ddefnydd teithiol a gwyliau yn unig. Serch hynny, mae bodolaeth ffensys, cytiau a llwyfannau pren ar sawl llain yn peri cryn bryder ynglŷn a'r posibilrwydd y byddai'r carafanau yn aros ar eu lleiniau pan nad mewn defnydd, ac felly yn rhoddi naws safle sefydlog i'r maes carafanau teithiol. Yn wir, mae tystiolaeth yn dangos bod carafanau wedi bod yn cael eu cadw ar y lleiniau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio, a hynny gydol y tymor gwyliau a thu allan iddo. Ar sail hyn, nid yw swyddogion wedi eu argyhoeddi bod yr ymgeisydd yn bwriadu gweithredu yn unol â gofynion seithfed maen prawf y polisi, ac felly mae'r agwedd yma o'r bwriad yn groes i bolisi TWR 5 yn ogystal.
- 5.11 Er na fyddai'r bwriad yn groes i holl ofynion Polisi TWR 5 ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd â phrif amcan y polisi sy'n gofyn fod safleoedd yn anymwrthiol yn y tirlun, ac felly ystyrir fod egwyddor y bwriad yn groes i bolisi TWR 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Datgan Polisi Strategol PS19 yr angen i warchod, a lle bo'n berthnasol, gwella'r amgylchedd naturiol y dylid rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y CDLl a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt oni bai bod yr angen neu'r bendithion y datblygiad yn y lleoliad yna yn amlwg gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a pholisi gwarchodaeth genedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal dan sylw. Wrth benderfynu ar gais cynllunio, bydd angen rhoi ystyriaeth, ymysg eraill, i warchod, cadw neu wella cymeriad a hynodrwydd lleol yr Ardaloedd Cymeriad Tirwedd (yn unol â Pholisi AMG 2).
- 5.13 Wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), fel yr adnabyddir ar y Mapiâu Cynigion, mae Polisi AMG 2 yn nodi'r angen i roi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA. Mae gwarchod y dirwedd naturiol yn eithriadol o bwysig; serch hynny mae yna rhai ardaloedd o Wynedd a Môn sydd â nodweddion arbennig a olygai ei fod yn briodol iddynt dderbyn gwarchodaeth ychwanegol.
- 5.14 Mae'r cais presennol yn ymwneud â chadw defnydd o dir fel safle estynedig i faes carafanau teithiol, a gosod 20 carafân teithiol ar y tir hwnnw, sef cynnydd o 100% yn y nifer o unedau caniatâedig ar y safle. Yn ychwanegol i hyn, mae'r cais yn gofyn am gynyddu darpariaeth storio carafanau teithiol i 30 mewn cyfanswm. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio o'r farn bod lleoliad y safle estynedig yn un ymwrthiol yn y tirwedd lleol, ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mae yn amlwg weladwy o Lon Pin ei hun, ac o'r ffordd sirol ail ddsbarth sydd yn arwain i lawr o Fynytho i Lanbedrog, ac nid yw'r dirffurf na'r tirlunio presennol yn ddigonol i gymhathu'r unedau i'r safle. Er bod y cynlluniau yn dangos y bwriedir atgyfnerthu'r tirlunio presennol i sgrinio'r safle, nid oes sicrwydd y byddai'r plannu'n cael ei gario allan i'r graddau fyddai'n angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad, pe caniateir y cais ac nid yw hyn ynddo ei hun yn cyfiawnhau'r bwriad ar y safle yma. Er gwaetha'r cynnig i dirlunio, ni ystyrir fod y bwriad yn ei hanfod yn dderbyniol o agwedd polisi tirlunio PCYFF 4 CDLL o ystyried ei leoliad amlwg o fewn yr Ardal o Dirwedd Arbennig. Prif nod polisi AMG 2 yw cynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA, ac ni ystyrir bod y cais yn gwarchod y dirwedd naturiol yn yr achos yma, ac mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi AMG 2.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Nodir bod tŷ annedd yn gorwedd 11 metr yr ochr arall i'r ffordd sirol trydydd dosbarth oddi wrth y safle estynedig. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan breswylwyr yr eiddo hynny i'r cais presennol, ac mae sail y gwrthwynebiad wedi ei nodi uchod. Ymysg materion eraill, nodir bod y cais ar gae a fu iddo gael ei eithrio o'r caniatâd cynllunio a roddwyd yn 2016; bod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar eiddo'r gwrthwynebwr gan y byddai caniatáu'r cais yn debygol o greu sŵn a mwg, a lleihau gwerth yr eiddo; maint yr estyniad i'r safle caniatâdig a'i amlygrwydd yn y dirwedd; a'r ffaith bod y ffordd sydd yn rhedeg heibio'r safle yn gul a throellog. Nodir bod Uned Drafnidiaeth y Cyngor yn gwrthwynebu'r cais, ac felly mae seilwaith i'r gwrthwynebiad ar un llaw. Ar y llaw arall, byddai'r bwriad i blannu belt o goed ar hyd ffin y safle gyda'r ffordd sirol gyfochrog yn debygol o weithredu fel cylchfa ragod sŵn yn y dyfodol. Serch hynny, byddai hynny yn cymryd sawl blwyddyn i sefydlu, ac felly rhaid dod i gasgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r cyfan o feini prawf Polisi PCYFF 2 ar hyn o bryd, ac felly yn debygol o gael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos.
- 5.16 O safbwynt dyluniad, lleoliad a gorffeniad yr adeilad toiledau ychwanegol, ystyrir bod yr agwedd yma o'r cais yn cydymffurfio â'r cyfan o feini prawf polisi PCYFF 3 y CDL1. Er gwaethaf bod to fflat i'r adeilad, mae ei leoliad yn guddiedig ac nid yw yn barod weledol o'r ffordd trydydd dosbarth cyfagos. Mae'r muriau allanol wedi eu gorchuddio gyda byrddau llorweddol plastig brown, ac mae'r ffenestri o orffeniad plastig du. Gwaredir a dŵr aflan i danc septig presennol ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau ar y dull yma o waredu a dŵr aflan.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Lôn wledig dosbarth tri sy'n gwasanaethu'r safle, ac sydd yn droellog a chul mewn manau. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais oherwydd y cynnydd arwyddocaol yn y nifer o unedau teithiol a fydd yn treblu capasiti'r safle, ac a fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y llif traffig ar hyd y ffordd wledig yma. Byddai'r cynnydd yn gynnydd yn y nifer o gerbydau sy'n tynnu carafanau, a thbyr fod y ffordd ddim yn addas ar gyfer mwy o symudiadau o'r math yma gan nad oes llawer o gyfleoedd i basio ar y ffordd ei hun. Mae hefyd yn darparu mynediad i feysydd carafanau teithiol eraill, ynghyd â chaeau a ffermydd lleol, ac felly yn gorfod ymdopi â chanran uchel o gerbydau a pheiriannau mawr yn barod. Derbyniwyd ymateb pellach i'r cynllun diwygiedig a gyflwynwyd ar y 13 Ebrill 2018, ac nid yw barn y Gwasanaeth Trafnidiaeth wedi newid. Mae dal cynnydd o 100% yn y nifer o unedau teithiol bwriadedig ar y safle, ynghyd â darpariaeth storio ar gyfer 30 carafan teithiol. O ganlyniad, ni ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi TRA 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.18 Ystyrir bod digonedd o dir ar gyfer darparu mannau parcio o fewn y safle ac felly nid oes unrhyw bryderon o safbwynt cydymffurfiaeth â Pholisi TRA 2 (safonau parcio).

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.19 Nodir mai dyma'r ail gais cynllunio ôl-weithredol sydd wedi ei gyflwyno am garafanau teithiol ar yr eiddo yma. Serch hynny, mae'n bwysig nodi y dylai bob cais a gyflwynir i'r Cyngor am ystyriaeth gael ei benderfynu ar ei haeddiant ei hun, drwy gymryd i ystyriaeth y polisiau cynllunio cenedlaethol a lleol, ynghyd ac unrhyw fater cynllunio perthnasol arall.

Casgliadau:

- 6.1 Mae Polisi PCYFF 2 yn datgan bod rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisiau perthnasol y CDLI a pholisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae'n amlwg o ddarllen yr adroddiad uchod nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r cyfan o'r polisiau cynllunio a nodir yma.
- 6.2 Nid yw'r Gwasanaeth Cynllunio wedi ei argyhoeddi fod y safle yn cydymffurfio gydag egwyddorion sylfaenol polisi TWR 5 sy'n ymwneud â safleoedd teithiol. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn nodwedd ymwithiol yn y dirwedd gan gael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau gweledol yr Ardal o Dirwedd Arbennig, yn groes i amcanion asesiad gweledol a synhwyrus LANDMAP o'r ardal leol. Er gwaetha'r tirlunio a gynhigir, nid oes sicrwydd y byddai'r tirlunio'n cymryd lle nag yn aeddfedu pe derbynir caniatâd a hyd yn oed wedyn mae pryder yn parhau am effaith weledol y bwriad. Nid yw prif egwyddorion polisi TWR 5 yn cael eu cwrdd, gan na fyddai'r unedau yn sgil nodweddion presennol y dirwedd yn cael eu cuddio i mewn i'r dirwedd bresennol sydd o fewn yr Ardal o Dirwedd Arbennig, a ble mai'r prif nod yw gwarchod, cynnal a gwella ei gymeriad. Mae'r bwriad felly hefyd yn groes i Bolisi Strategol PS19 a Pholisi AMG 2.
- 6.3 Yn ogystal â hyn, ni ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi TRA 4 oherwydd y cynnydd annerbyniol yn nefnydd y ffordd sirol gul a throellog sydd yn rhedeg heibio'r safle, a byddai caniatáu'r cais yn arwain at greu cynnydd yn y nifer o gerbydau cyffelyb a ddefnyddir y ffordd, ac yn creu sefyllfa ar y ffordd yma a fyddai yn niweidiol i ddiogelwch ffordd. Ar yr un pryd, byddai'r cais yn amharu ar fwyniant trigolion cyfagos o'u heiddo, nid yn unig oherwydd y cynnydd mewn traffig, ond hefyd bwrlwm a sŵn ychwanegol, ac ni ystyrir y byddai'r cynllun tirlunio a phlannu coed yn goresgyn y broblem yma. Mae'r cais felly yn groes i Bolisi PCYFF 2.

7. Argymheliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r datblygiad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Dirwedd Arbennig. Ymhellach ni fyddai'r bwriad wedi ei leoli mewn lleoliad anymwithiol ac sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi strategol PS 19 a pholisiau AMG 2, PCYFF 2 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.

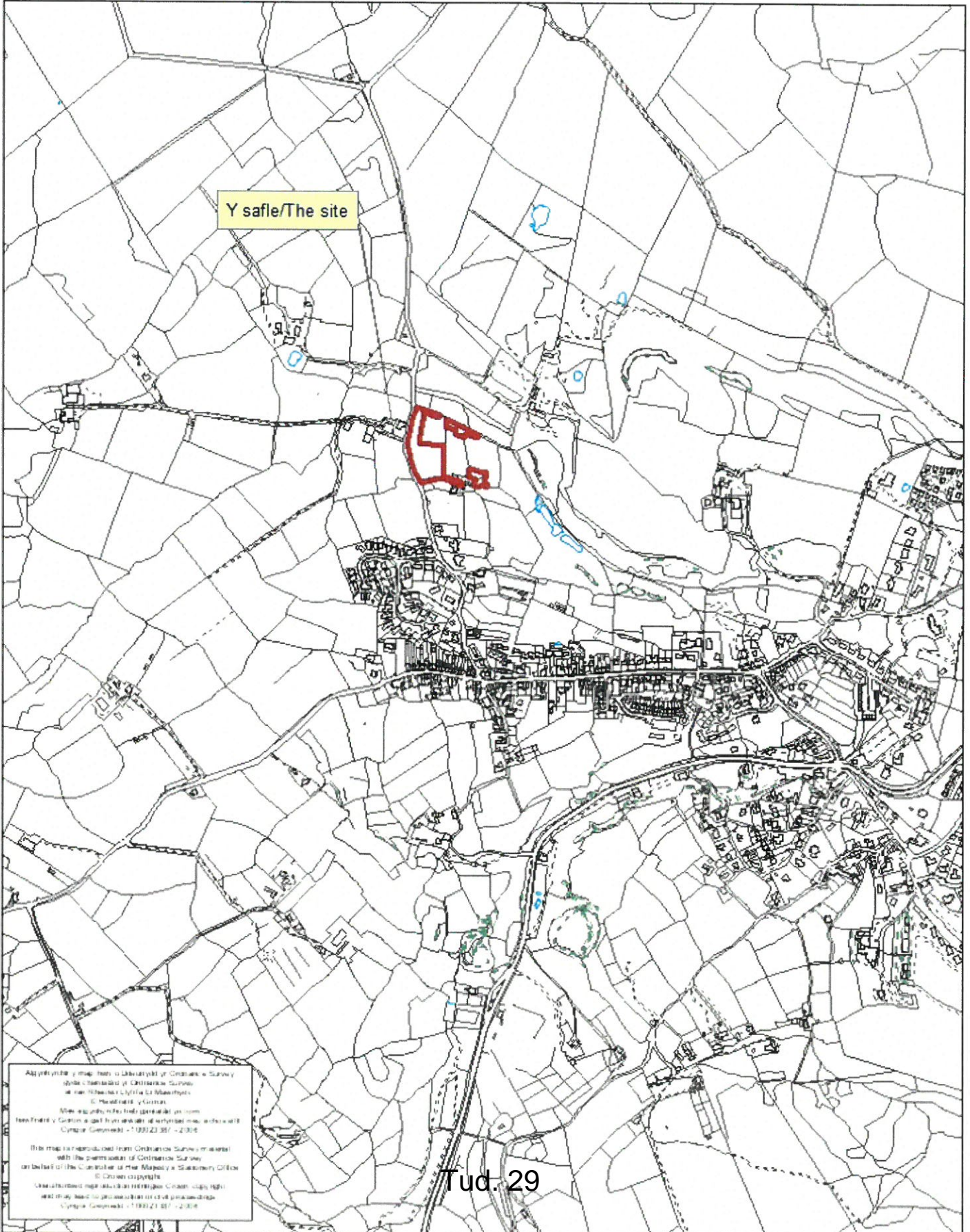
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

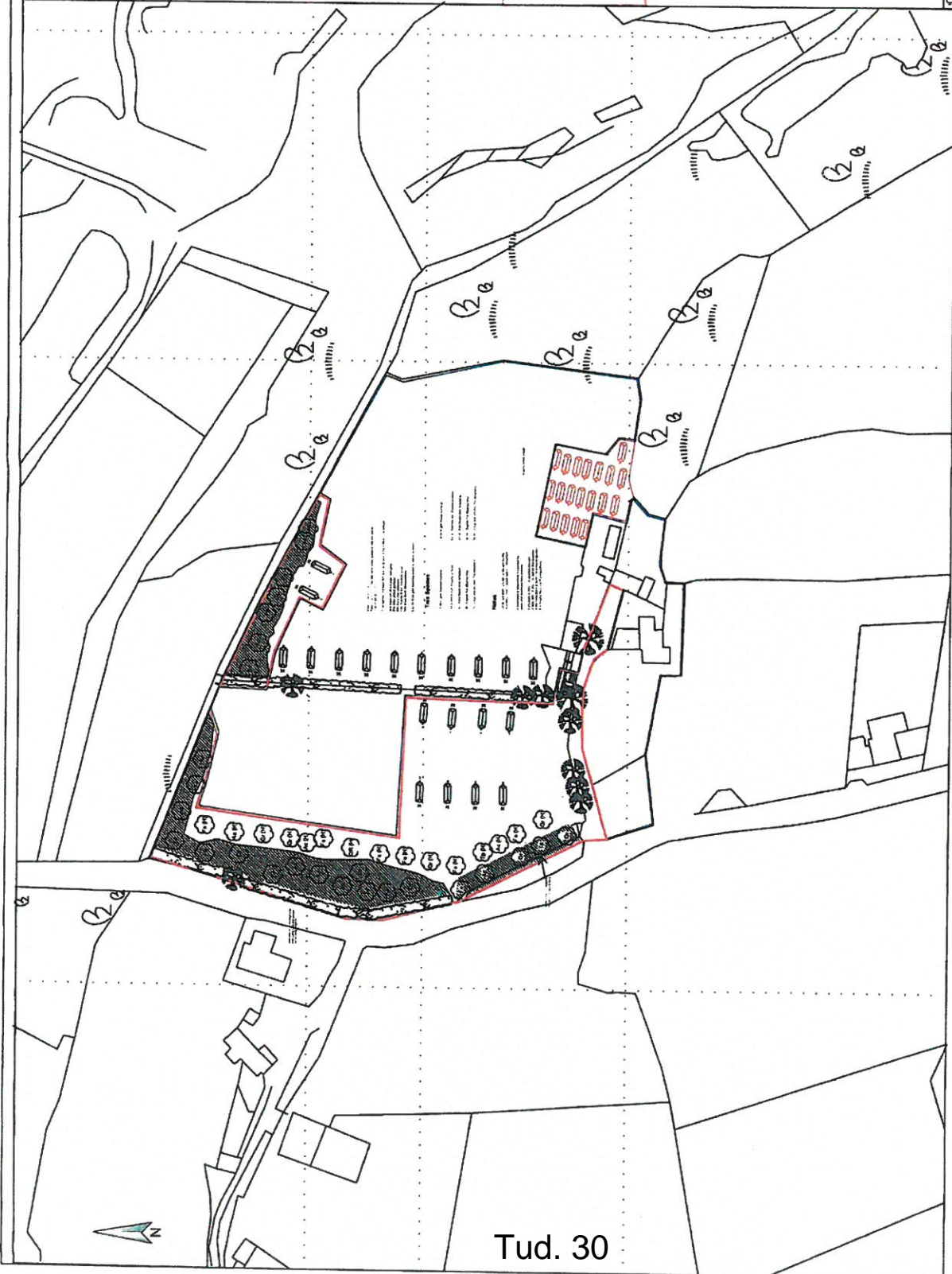
2. Creu cynnydd annerbyniol yn y lefel o drafnidiaeth ar hyd ffordd gul a throellog sydd heb lawer o fannau pasio gan greu sefyllfa a fyddai yn debygol o fod yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd yn groes i Bolisi TRA 4.
3. Amharu ar fwyniant trigolion cyfagos o'u heiddo oherwydd cynnydd annerbyniol mewn lefel trafndiaeth, aflonyddwch a sŵn yn groes i Bolisi PCYFF 2.



Rhif y Cais / Application Number : C17/1181/38/LL

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





Tud. 30

Cynllun Lleoliad 1:1250

CYNGOR GWYNEDD
 ADAM RHEOLEDDIO
 13 EBR 2018
 GWASANAETH CYNLUNIO AC
 AMGYLCHEDD
 RHETRAC

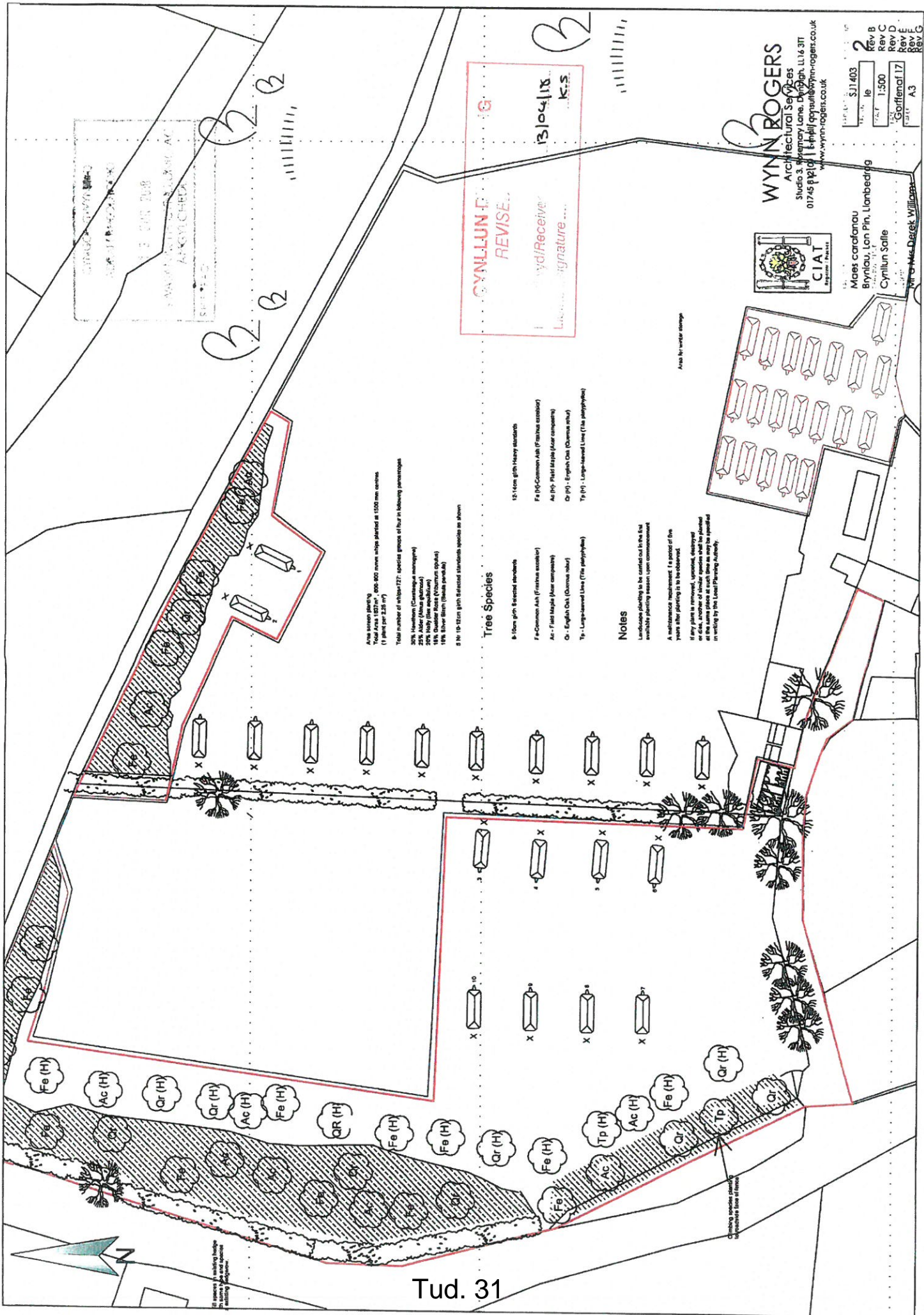
WYNN ROGERS
 REVISED PLAN
 D. Received 13/04/18
 Llofnod. K.S



WYNN ROGERS
 Architectural Services
 Studio 3, Rosemary Lane, Denbigh, LL16 3TT
 01745 812100 Email: consult@wynn-rogers.co.uk
www.wynn-rogers.co.uk

Males caratanau
 Byniau, Lon Pin, Llanbedrog
 Cynllun Lleoliad
 Mr & Mrs Derek Williams

Rev. A	SJ1403	1
Rev. B	le	
Rev. C	1:1250	
Rev. D	Gorffennaf 17	
Rev. E	A3	
Rev. F		
Rev. G		



Area shown planted
 Total Area: 1827m², 600-800 mmwhs standard at 1500 mm centres
 (1 plant per 2.25 m²)

Total number of whips/127' special grade of four in following percentages

25% Hollyhock (Common variety)
 25% Ash (various varieties)
 25% Holly (various varieties)
 15% Quince (various varieties)
 10% Silver Birch (various varieties)

8 No. 10-15cm girth Selected standards species as shown

Tree Species

- 8 No. 10-15cm girth Selected standards
- 15 No. 10-15cm girth Heavy standards
- Fe - Common Ash (Fraxinus excelsior)
- Ac - Field Maple (Acer campestre)
- Qr - English Oak (Quercus robur)
- Tr - Large-leaved Lime (Tilia platyphyllos)
- 15 No. 10-15cm girth Heavy standards
- Fe - Common Ash (Fraxinus excelsior)
- Ac - Field Maple (Acer campestre)
- Qr - English Oak (Quercus robur)
- Tr - Large-leaved Lime (Tilia platyphyllos)

Notes

Landscape planting to be carried out in the first available planting season upon commencement

A maintenance requirement for a period of five years after planting is to be observed.

If any plants are removed, uprooted, destroyed or die, another of similar species shall be planted at the same place at such time as may be specified in writing by the Local Planning Authority.

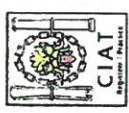
Area for water storage

CYNILLUN I G

REVISE

13/04/18

K.S.



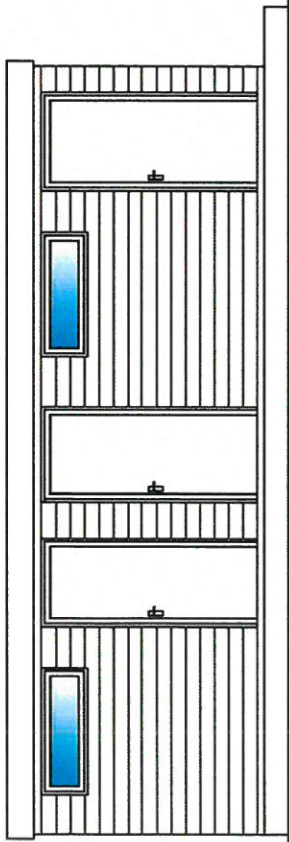
WYNN ROGERS
 Architectural Services
 Studio 3, Strydery Lane, Denbigh, LL16 3JT
 01745 81201 | Email: gwyn@wynn-rogers.co.uk
 www.wynn-rogers.co.uk

Maes carafanau
 Brynau, Lon Pin, Llanbedrog
 Cynllun Sallie

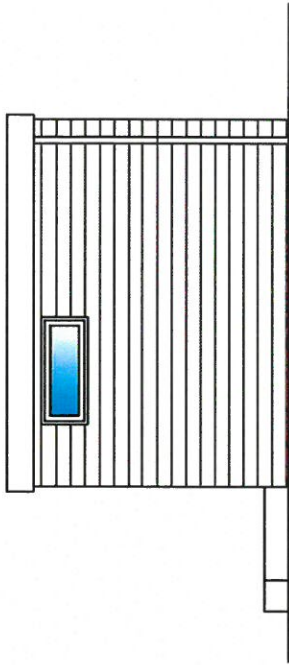
Wynne-Mes-Dafydd Williams

DATE: 13/04/18
 DRAWN BY: K.S.
 SCALE: 1:500
 SHEET: 17 of 17
 PROJECT: A3

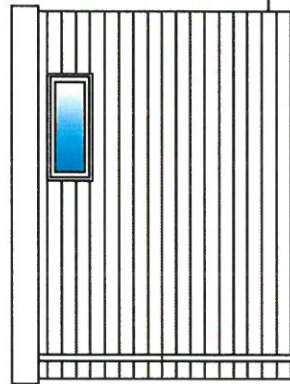
REV B
 REV C
 REV D
 REV E
 REV G



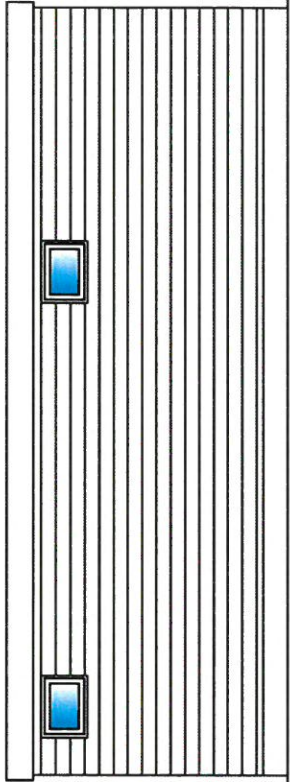
Drychiad Gogleddol



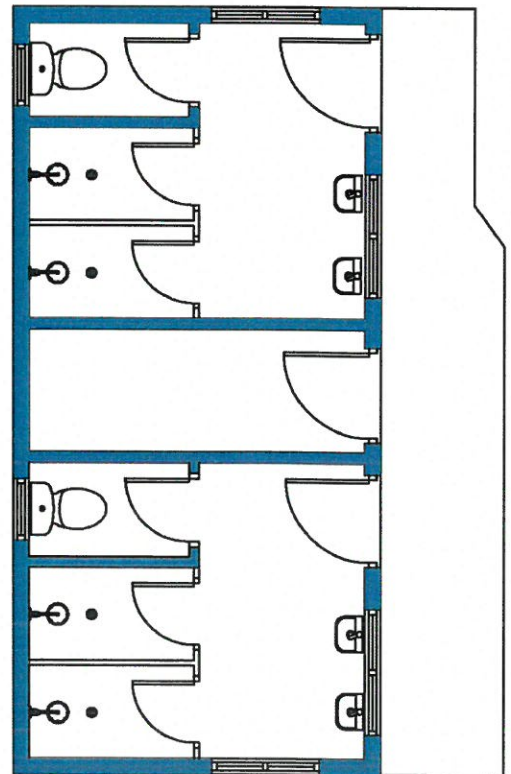
Drychiad Dwyreiniol



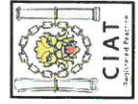
Drychiad Gorllewinol



Drychiad Deheuol



Cynllun Llwr



WYNN ROGERS
 Architectural Services
 Studio 3, Rosemary Lane, Denbigh, LL16 3JT
 01745 812100 E-mail: consult@wynn-rogers.co.uk
www.wynn-rogers.co.uk

PROJECT NO. **SJ1403** DRAWING NO. **2**
 DRAWN BY **ie** SCALE **1:50**
 DATE **Gorffennaf 17** PAPER **A3**

PROJECT
 Mose corffanau
 Brynau, Lon Pin, Llanbedrog
 Cynllun Bloc Cawod a
 Tynnedau
 CLUN
 Mr a Mrs Derek Williams

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/1011/24/LL

Dyddiad 18/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanwnda

Ward: Llanwnda

Bwriad: Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel a ganiatwyd yn flaenorol

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

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau y gohiriwyd y cais yma ym mhwyllgor Mai 14eg, 2018 oherwydd anawsterau cofrestru i siarad ynghyd ag awgrymiad y dylid cynnal ymweliad safle.
- 1.2 Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel y caniatawyd yn flaenorol o fewn stad o dai preswyl presennol yng nghanol pentref Rhostryfan.
- 1.3 Mae safle'r cais yn lecyn o dir gwag o fewn stad breswyl ehangach sydd wedi ei rhannol ddatblygu. Mae'r tir wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Rhostryfan ac o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys tai preswyl ar ffurf tai unigol, tai teras, tai pâr, gwelir hefyd fod amrywiaeth o ran dyluniad yn ogystal â maint tai cyfagos gan gynnwys tai unllawr a deulawr. Mae mynedfa bresennol i'r safle oddi ar ffordd gyhoeddus gyfagos gyda ffordd stâd safonol yn arwain at dai'r stâd. Mae'r tir yn codi mewn lefel o'r ffordd fynediad tuag at ran uchaf y stâd ei hun.
- 1.4 Mae'r adeiladau arfaethedig yn cael eu cyfeirio atynt fel math A a B ag yn cynnwys y canlynol:

Math A:

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

Math B:

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

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

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

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TAI 4 – Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – Tai fforddiadwy

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

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

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

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

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

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

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

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

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

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

- Colli golygfa

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae cefndir cynllunio'r safle yma yn gwbl berthnasol ac yn hanfodol i'w ystyried wrth benderfynu'r cais yma. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi i ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd preswyl, mae'r safle wedi cael ei ddatblygu yn rhannol gyda'r mwyafrif o'r tai a ganiatawyd bellach wedi eu codi. Golygai hyn fod gweddill y datblygiad na gychwynnwyd ar yr un adeg yn parhau yn 'fyw' ag ni fyddai angen caniatâd pellach i godi'r 4 byngalo fel a fwriadwyd yn wreiddiol ar gyfer safle'r cais presennol yma. Fe welir fod 14 eiddo eisoes wedi eu codi ar y safle, mae'n ymddangos fod 3 o'r rhain yn bresennol yn wag gyda phreswylwyr yn yr 11 arall.
- 5.2 Mae polisi PCYFF 1 yn berthnasol yn yr achos yma gan fod gofynion y polisi yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill yn y CDLL.
- 5.3 Gofynnir am ddatganiad iaith Gymraeg trwy bolisi PS 1 yn arferol pan fo datblygiadau arfaethedig yn perthyn i gategoriâu perthnasol. Yn yr achos yma, ni chredir fod angen Datganiad Iaith yn gysylltiedig â maen prawf 1b y polisi (datblygiadau preswyl) oherwydd nad ydi'r cynnig yn golygu ychwanegu at niferoedd o dai o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu a'r hyn gellir eu codi heb ganiatâd pellach.
- 5.4 Mae Polisi TAI 4 yn caniatáu cynigion am dai marchnad agored mewn pentrefi lleol (yn amodol ar ofynion polisi TAI 15 sydd yn ymwneud gyda thai fforddiadwy). Er bod pentref Rhostryfan (yn ôl Atodiad 5 o'r CDLL) dros ei gyflenwad o dai newydd ar hap dangosol (yn rhannol oherwydd datblygiad y safle gyfan hwn), gan fod y safle yma o fewn y ffin datblygu ac nad yw'n cynnig unrhyw nifer o dai ychwanegol o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu a'r hyn y gellir eu codi yn gyfreithlon, credir fod y bwriad yn dderbyniol ag yn unol â'r polisi hwn.
- 5.5 O safbwynt tai fforddiadwy, eto gan nad yw'r cynnig presennol yma yn golygu tai o'r newydd o ran niferoedd i'r hyn sydd eisoes wedi eu caniatáu ag y gellid eu codi yn gyfreithlon heb ganiatâd pellach, ni chredir fod cyfiawnhad yn yr achos yma dros ofyn am elfen fforddiadwy ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisi TAI 15.
- 5.6 Mae polisi TAI 8 yn nodi yn dylid sicrhau cymysgedd briodol o dai o fewn datblygiadau preswyl newydd. Yn yr achos yma, mae'n fwriad i godi 4 tŷ deulawr yn lle'r 4 byngalo fel a fwriadwyd yn wreiddiol. Derbyniir mai tai deulawr sydd yn bennaf wedi eu codi eisioes o fewn y stâd bresennol ond gwelir fod amrywiaeth yn bodoli o ran maint y tai sydd wedi eu codi, gan gynnwys tŷ unllawr, credir felly fod cymysgedd eisioes yn bodoli. Mae Uned Strategol Tai y Cyngor yn nodi fod galw uwch am dai deulawr yn gyffredinol yn yr ardal, er fod galw digonol am dai unllawr yn ogystal. Er hynny, credir fod y bwriad presennol yma yn dderbyniol a'i fod yn ateb galw penodol am dai deulawr yn yr ardal fel sydd wedi ei gadarnhau.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae'r ardal sydd yn amgylchynu'r safle yma yn cynnwys adeiladau o amrywiol edrychiad, maint a defnydd. Mae gorffeniadau'r adeiladau yma yn amrywio ond fe welir nodweddion cyffredin megis toeau llechi, gorffeniad walïau o garreg, rendr a chwipiad. Mae natur adeiledig yr ardal gyfagos yn eithaf dwys o ran ffurf gan gynnwys tai teras a thai'r stâd ag agosatrywydd yr adeiladau hyn at ei gilydd o fewn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.8 Mae'r hyn a fwriedir o ran maint, dyluniad a gorffeniad yn gweddu gyda nodweddion cyffredinol o fewn yr ardal ag yn cyfleu edrychiadau sydd eisoes wedi eu caniatáu o fewn y stâd. Ni chredir y byddai'r adeiladau arfaethedig yn annerbyniol o ran eu hedrychiad a nodweddion ac felly ni chredir y byddant yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau PCYFF 3.
- 5.9 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn eithaf dwys. Golygai hyn fod materion megis agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ag yn benodol o fewn y stâd ei hun. Nid yw hyn yn gyfiawnhad wrth gwrs i waethygu'r sefyllfa bresennol, ond dywedir hyn er mwyn rhoi darlun o'r sefyllfa bresennol yn yr ardal.
- 5.10 Mae'r tai arfaethedig i'w codi ar dir sydd wedi bod yn wag ers datblygu'r safle yn wreiddiol ac wedi bod tan yn weddol ddiweddar, yn safle blêr oherwydd deunyddiau adeiladu ag offer dros ben. Mae'r tir ei hun yn codi mewn lefel o'r gongl isaf ger y fynedfa i mewn i'r stâd tuag at y rhan uchaf.
- 5.11 Cynhaliwyd trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng yr asiant a swyddogion cynllunio, awgrymwyd dileu ffenestri a oedd i'w cynnwys ar lawr cyntaf cefn y tai a'u cynnwys ar y talcenni er mwyn osgoi gor-edrych amlwg tuag at dai a chefnau tai tu cefn. Fe welir felly mai dim ond ffenestri ystafelloedd ymolchi sydd yn cynnwys gwydr afloyw a geir ar y cefnau bellach. Gweler hefyd fod awgrymiad wedi ei roi i leihau uchder y tai ar leiniau 1 a 2 er mwyn lleihau effaith cysgodi a dominyddu ar erddi tai tu cefn. Yn ogystal, awgrymwyd fod dyluniad a gorffeniadau blaen y tai yn cyfleu tai presennol gyferbyn a'r safle er mwyn sicrhau dilyniant addas. O ganlyniad i'r diwygiadau gan olygu mai dim ond ffenestr ystafell ymolchi a geir ar gefn y tai ynghyd â phellter o oddeutu 18m rhwng cefn tai plotiau 1 a 2 a chefn tŷ Braich Melyn ag oddeutu 22m rhwng cefn tai plotiau 3 a 4 a chefnau tai agosaf Tai Bodawen, credir y byddai pellter ddigonol yn cael ei greu.
- 5.12 Cyflwynwyd cynllun manwl gyda'r cais sydd yn cyfleu llwybr yr haul a'r cysgodi fyddai'n digwydd o ganlyniad, o safbwynt lleiniau 1 a 2 a thai tu cefn i'r safle. Gweler o'r cynllun na fyddai effaith amlwg ar y safleoedd tu cefn ag na fyddai tai deulawr ar y safle yma o'i gymharu a'r byngalos a ganiatawyd yn wreiddiol yn niweidiol o safbwynt yr agwedd yma.
- 5.13 Mae'n anorfod y byddai codi tai ar y safle yma yn cael peth effaith ar fwynderau cyfagos, rhaid ystyried faint yn fwy o effaith y byddai'r tai sydd yn destun y cais yma yn ei gael o'i gymharu â'r tai y gellir eu codi ar y safle yn gyfreithlon. Gwelir mai tai 2 lofft a fwriedir yn yr achos yma, sef yr un nifer fel a fwriadwyd ar gyfer y byngalos, ni fydd cynnydd o ran nifer ystafelloedd gwely rhwng y tai a ganiatawyd a'r tai sydd yn destun y cais hwn. Mae ffurf yr adeiladau wrth gwrs yn fater arall, a chydnybysir fod codi tai yn y lleoliad yma yn debygol o amharu i raddau amrywiol ar dai presennol cyfagos. Ond credir fod angen pwysu a mesur y bwriad yn erbyn yr hawl cyfreithiol i godi 4 byngalo ag o wneud hynny, penderfynu os fyddai yn gwbl annerbyniol i godi tai deulawr yma yn lle'r byngalos fel a ganiatawyd yn wreiddiol. Amlygwyd pryderon cychwynnol am y bwriad yn ystod trafodaethau cyn cyflwyno cais ag fe welir fod newidiadau wedi eu gwneud i'r bwriad yn unol â'r cyngor a roddwyd. Canlyniad hynny oedd i'r cynlluniau terfynol fod yn ymgorffori'r holl newidiadau fel yr awgrymwyd ag a ystyriwyd yn dderbyniol mewn egwyddor. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r pryderon fel yr amlygwyd gan drigolion lleol o safbwynt effaith y bwriad ar eu mwynderau gan gynnwys materion yn ymwneud a gor-edrych a chysgodi ond ni chredir y byddai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith hir dymor yn sylweddol fwy na'r hyn y byddai o gwblhau'r datblygiad blaenorol fel a ganiatawyd.

- 5.14 Gwelir fod cynllun ychwanegol wedi ei gyflwyno ers gohirio'r cais sydd yn amlygu'r gwahaniaeth rhwng ôl troed y 4 byngalo a ganiatawyd yn flaenorol a'r 4 tŷ sydd yn rhan o'r cais presennol yma. Gwelir fod gwahaniaeth amlwg rhwng y ddau gynllun o ran arwynebedd llawr gyda thai y cais presennol yn amlwg yn cymryd llawer llai o le, yn ogystal mae hefyd yn dangos y byddai'r tai diweddaraf wedi eu lleoli ymhellach i ffwrdd o ffin cefn y safle sydd yn ochri gyda gerddi a chefnau Tai Bodawen ag a adnabyddir fel Braich Melyn.
- 5.15 O ganlyniad ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o ran gofynion perthnasol polisi PCYFF2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.16 Amlygwyd pryderon gan yr aelod lleol ynglŷn a nifer o faterion gan gynnwys y sefyllfa o safbwynt materion parcio, mynediad a llifogydd. Fel ymateb i'r sylwadau yma, mae Uwch Swyddog yr Uned Drafnidiaeth yn ymhelaethu ar y sylwadau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn ystod y cyfnod ymgynghori ac yn cadarnhau yn gryf y byddai'n afresymol gwrthwynebu neu wrthod ar y sail yma.
- “Problemau dŵr – Deallir fod problemau yn y gorffennol yn tarddu o safle wedi ei lleoli yn uwch i fyny na'r stâd ei hun. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel perchennog tai henoed gerllaw wedi cwyno i'r datblygwr presennol, sydd yn eu tro wedi cwyno i'r Cyngor Cymuned a Rheilffordd yr Ucheldir am ddŵr sy'n tarddu o lwybr beics uwchben y safle, a hwythau'n cwyno am ddŵr sy'n arllwys o dai ymhellach i fyny eto. Mae Uned Llifogydd y Cyngor yn gyfarwydd a hanes y safle. Parcio - Mae'r tai gwreiddiol wedi cael eu caniatáu yn ôl yn y 90au gydag un lle parcio a modurdy (sydd ddim yn arferol yn cael defnydd fel modurdy cadw cerbyd), yn hytrach na dau/tri lle parcio fel sy'n ofynnol erbyn hyn. Yn anffodus mae'r tai mawr yma i gyd wedi eu lleoli mewn chwstwr ym mhendraw'r stâd, sy'n golygu fod preswylwyr yn tueddu i barcio o amgylch y man troi. Yn anffodus, ni ellir ymdrin â'r sefyllfa hanesyddol yma.*
- Mae'r tai sy'n destun y cais presennol yma i gyd yn cynnwys dau lecyn parcio, sef darpariaeth ddigonol ar gyfer tai gyda dwy ystafell wely.*
- Mynediad cerbydau argyfwng / casgliad biniau - Tydi'r stâd ddim wedi cael ei mabwysiadu gan y Cyngor, ac felly'n dechnegol fel safle preifat a heb ei gwblhau tydi'r Uned Bwrdeistrefol ddim yn cael mentro heibio tai'r henoed yn is i lawr. Cyfeiriodd yr Aelod Lleol fod y gwasanaeth hwnnw nawr yn casglu gyda cherbyd llai - mater i'r Uwch Reolwr Bwrdeistrefol yw'r penderfyniad i fynd yn groes i bolisi casgliadau, a thbyir fod pentref Rhostryfan eisoes yn cael casgliad gyda cherbyd bychan gan fod nifer o'r strydoedd yn gul a throellog. Mewn argyfwng mae'r gwasanaethau'n debygol o barcio mor agos â phosib neu symud cerbydau fel bo rhaid, ni ragwelir y byddai hyn yn broblem enfawr”.*
- 5.17 Amlygwyd pryder gan drigolion lleol o safbwynt effaith y datblygiad arfaethedig ar faterion yn ymwneud a pharcio o fewn y stâd. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda 1 llecyn parcio yn cael ei ddangos ar ochr y 4 tŷ. Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r nifer yma ac o ganlyniad diwygiwyd y cynllun i ddangos darpariaeth ar gyfer 2 gerbyd.
- 5.18 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn derbyn fod y cynnydd mewn llecynnau parcio yn dderbyniol, ac o ganlyniad wedi awgrymu cynnwys amodau perthnasol ar gyfer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

bwriad gan sicrhau fod y cais yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4.

- 5.19 Cydnabyddir fod y stâd bresennol yn gallu bod yn brysur o ran symudiadau preswylwyr, ymwelwyr, danfoniadau ayyb. Er hynny, ni chredir fod y datblygiad bwriedig yma yn debygol o waethygu'r sefyllfa i raddau annerbyniol yn enwedig o ystyried fod hawl yn bodoli i godi 4 byngalo beth bynnag. Gwelir o gynlluniau manwl blaenorol mai 1 llecyn parcio allanol a modurdy a ganiatawyd fel rhan o ddatblygiad y byngalos ac felly ni chredir y byddai'r bwriad presennol yn gwaethygu'r sefyllfa o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ag sydd yn parhau yn fyw. Ni wrthwynebir y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni chredir fod modd gwrthod y cais ar sail y materion hyn.

Hanes cynllunio perthnasol

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

Materion llifogydd

- 5.21 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Draenio Tir yn wreiddiol yn gofyn am asesiad effaith llifogydd o'r safle oherwydd achosion llifogydd a fu yn y gorffennol. Gan mai'r Uned yma yn ogystal â Dŵr Cymru sydd yn gyfrifol am faterion yn ymwneud a draenio tir, dŵr wyneb ag addasrwydd dulliau draenio a llifogydd o ganlyniad i rediad dŵr wyneb, nid oedd ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru yn angenrheidiol yn yr achos yma. Cynhaliwyd trafodaethau rhwng asiant y cais a'r Uned. Yn ddiweddarach, derbyniwyd cadarnhad o fewn Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig ynglŷn â gwaith a wnaed mewn ymateb i'r problemau llifogydd hanesyddol. Nodir fod dealltwriaeth mai cwlfer ar dir uwch a thu allan i'r safle a fu'n gyfrifol am orlif dwr wyneb tuag at y safle. Trafodwyd y mater yma gyda pherchnogion y tir sef Rheilffordd Ucheldir Cymru ag fe gytunwyd y byddai'r ymgeisydd yn cael clirio'r cwlfer, creu bwnd er mwyn gosod rhwystr rhwng y cwlfer a thai cyfagos a chaniatâd i gael mynedfa at y cwlfer i'r dyfodol er mwyn sicrhau cynnal a chadw. Nodir hefyd y bydd mesurau dal dŵr glaw yn cael eu gosod ar y safle ag fe honnir gan fod y datblygiad yma yn llai o ran arwynebedd llawr na'r byngalos, mi fydd draenio naturiol gwell yn digwydd.
- 5.22 O dderbyn manylion y gwaith yn ymwneud a'r cwlfer derbyniwyd ymateb gan yr Uned Draenio Tir yn datgan fod y gwaith sydd wedi ei gwblhau ar dir Rheilffordd yr Ucheldir yn welliant i'r hyn oedd yno yn ystod llifogydd blaenorol ag wrth sicrhau cynhalieth o'r sefyllfa bresennol ni welir rheswm digonol i argymhell gwrthod y cais. Yn ogystal, ni wrthwynebir y bwriad gan Dŵr Cymru a awgrymodd gynnwys amodau a chynghor safonol parthed materion draenio.
- 5.23 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu gan drigolion lleol am natur ddyrchafedig y safle yn ogystal â ffurf y tir sydd wedi arwain at achosion o lifogydd achlysurol o ganlyniad i rediad dŵr wyneb yn dilyn glaw trwm. Ond fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae'r Uned Draenio tir yn ogystal â Dŵr Cymru yn dod i'r casgliad na fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa. Ni chredir ychwaith y byddai'r sefyllfa yn ddim gwahanol i'r hyn gallasai fod pe byddai'r byngalos yn cael eu codi ond wrth sicrhau fod mesurau gwarchod yn eu lle, y gobaith yw y bydd yr effaith yn lleihau i'r dyfodol. Mae'r sefyllfa wedi ei drafod yn helaeth gydag Uned Draenio Tir y Cyngor, gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gynnwys ail ymgynghori yn ffurfiol o dderbyn gwybodaeth ychwanegol ag fe welir fod canlyniad y trafodaethau yma yn derbyn na fyddai'r sefyllfa yn gwaethygu o ganlyniad codi'r tai yma.

- 5.24 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau ISA 1, PS 5 a PCYFF 3.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

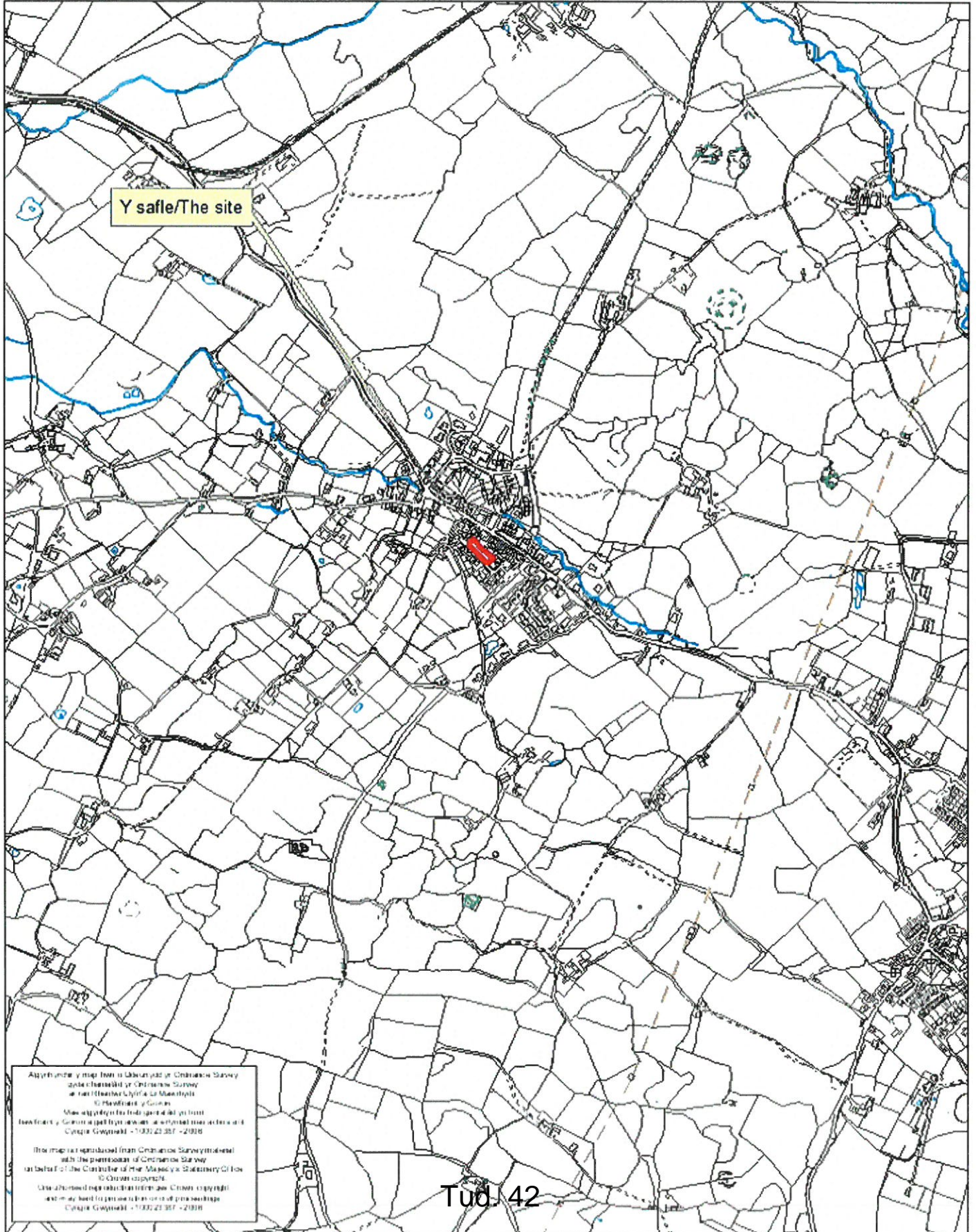
- 7.1 Caniatau – amodau

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



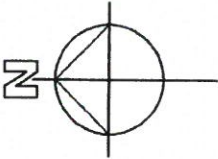
Rhif y Cais / Application Number : C17/1011/24/LL

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



Allyfrwyd y map hon o ddiagram o Chitrannau Sioey
sydd hysbysu o Chitrannau Sioey
a hysbysu Llyfrfa La Mawrthys
o Gynllun y Caeau.
Mae hysbysu hysbysu hysbysu hysbysu
hysbysu hysbysu hysbysu hysbysu hysbysu
Cynllun Gwynedd - 1030 21 357 - 2016

The map is reproduced from Chitrannau Sioey
with the permission of Chitrannau Sioey
on behalf of the Commission of the Statutory Office
© Crown copyright
Use allowed reproduction for non-commercial purposes
Cynllun Gwynedd - 1030 21 357 - 2016



Construction (Design and Management) Regulations

Design risk assessments are carried out throughout the design stage of this project, in accordance with the Construction (Design and Management) Regulations 2009 and all subsequent amendments. Note that general risks of which a competent designer or contractor should be aware are not included. This drawing is to be read in conjunction with the Pre-Construction Information Pack and the Construction Information Pack and the Construction (Design and Management) Regulations 2009 and all subsequent amendments.

P1 Issues for Planning Approval
 Date: 10.10.2017
 Drawn by: CO
 Checked by: DGH

FOR APPROVAL FOR CONSTRUCTION
 FOR TENDER AS BUILT



The Byre, Croesnewydd Hall,
 Wrexham LL13 7YF
 Tel: 01978 571887
 www.lawray.co.uk
 e-mail: info@lawray.co.uk
 also at Cardiff and London

CLIENT	Broomco Rhostryfan Ltd		
JOB TITLE	Residential Development at Rhostryfan, Caernarfon, Gwynedd		
DRAWING TITLE	Existing Location Plan		
DATE	SCALE @ A4	DRAWN	CHECKED
10.2017	1:1250	CO	DGH
JOB NO.	DRAWING NO.	REV	
N1754	EX01		P1
DO NOT SCALE Produced On: AutoCAD Any discrepancy or queries concerning this drawing should be referred to the ARCHITECT Copyright: LAWRAY LIMITED			

Construction Design and Management Regulations
 Design and construction are carried out in accordance with the design stage of the project in accordance with current procedures and standards. When necessary, provide all plans, specifications, and details to the contractor. The contractor is responsible for the construction of the project. The architect is responsible for the design and construction of the project. This is a preliminary design and construction stage. It is intended to be used in conjunction with the construction documents and all other documents. It is not intended to be used for construction or other purposes. It is not intended to be used for any other purpose. It is not intended to be used for any other purpose.

PH: Head of Planning, CEO, AEC, 18/01/17
 REV: 02/02/2017 (BORROW) CHECKED BY: APPROVED BY: DATE
 FROM PLAN OF WORK 2015 LEVEL OF MODEL DEFINITION
 PURPOSE OF ISSUE: SUITABLE 30/09/14: 2015 STATUS



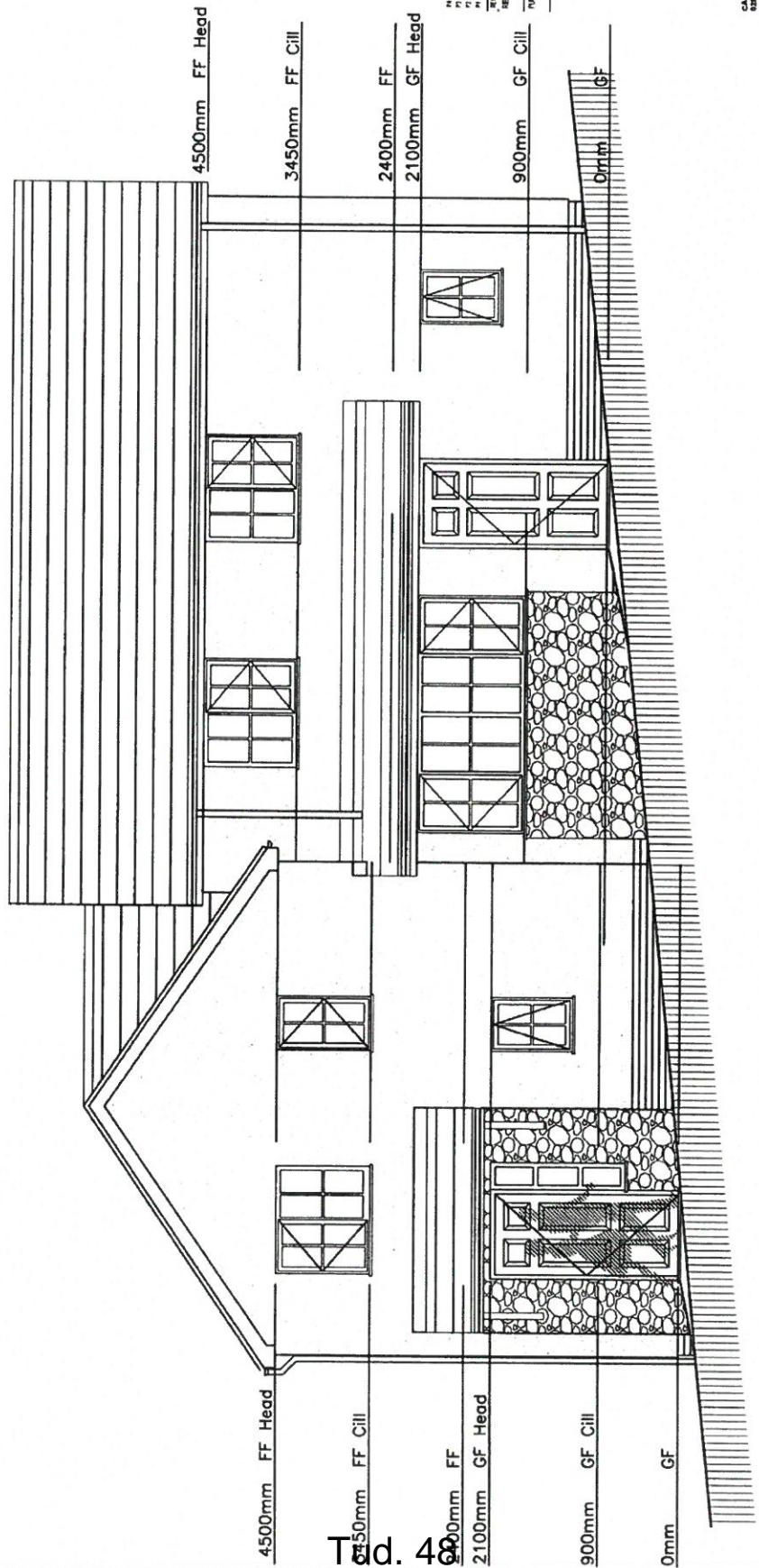
CARDIFF 029 2064140
 LONDON 0207 138 5600
 WREKHAM 01793 57187
 WEB www.lawray.co.uk
 CLIENT
 Broonco Rhoslydan Ltd

PROJECT
 Residential Development at Rhoslydan,
 Caernarfon, Gwynedd

DRAWING
 Sun Analysis

PROJECT	SCALE B 1:1
17/54	
DATE	REVISED
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	
RT-LAW-7-X-DSP - AR-010001	PH
FILE	
SCALE	
DATE	
PROJECT	
17/54	
DATE	
REVISED	

Construction Design and Management Protocols
 Copyright is reserved for the design of this project. No part of this document may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of the copyright owner. This document is the property of the copyright owner and is loaned to you for your use only. It is not to be distributed, copied, or otherwise used for any other project without the prior written permission of the copyright owner. This document is the property of the copyright owner and is loaned to you for your use only. It is not to be distributed, copied, or otherwise used for any other project without the prior written permission of the copyright owner.



Top of 4th

NO. 10
 NO. 11
 NO. 12
 NO. 13
 NO. 14
 NO. 15
 NO. 16
 NO. 17
 NO. 18
 NO. 19
 NO. 20
 NO. 21
 NO. 22
 NO. 23
 NO. 24
 NO. 25
 NO. 26
 NO. 27
 NO. 28
 NO. 29
 NO. 30
 NO. 31
 NO. 32
 NO. 33
 NO. 34
 NO. 35
 NO. 36
 NO. 37
 NO. 38
 NO. 39
 NO. 40
 NO. 41
 NO. 42
 NO. 43
 NO. 44
 NO. 45
 NO. 46
 NO. 47
 NO. 48
 NO. 49
 NO. 50
 NO. 51
 NO. 52
 NO. 53
 NO. 54
 NO. 55
 NO. 56
 NO. 57
 NO. 58
 NO. 59
 NO. 60
 NO. 61
 NO. 62
 NO. 63
 NO. 64
 NO. 65
 NO. 66
 NO. 67
 NO. 68
 NO. 69
 NO. 70
 NO. 71
 NO. 72
 NO. 73
 NO. 74
 NO. 75
 NO. 76
 NO. 77
 NO. 78
 NO. 79
 NO. 80
 NO. 81
 NO. 82
 NO. 83
 NO. 84
 NO. 85
 NO. 86
 NO. 87
 NO. 88
 NO. 89
 NO. 90
 NO. 91
 NO. 92
 NO. 93
 NO. 94
 NO. 95
 NO. 96
 NO. 97
 NO. 98
 NO. 99
 NO. 100

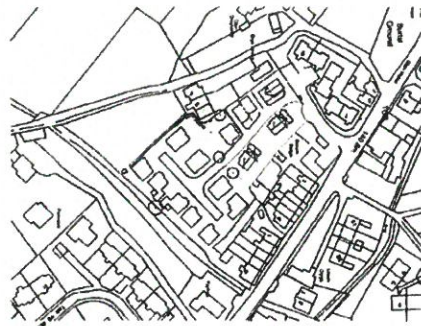


DATE: 10/15/2011
 TIME: 10:15 AM
 PROJECT: 1015/2011
 CLIENT: Brouce Phosphate Ltd

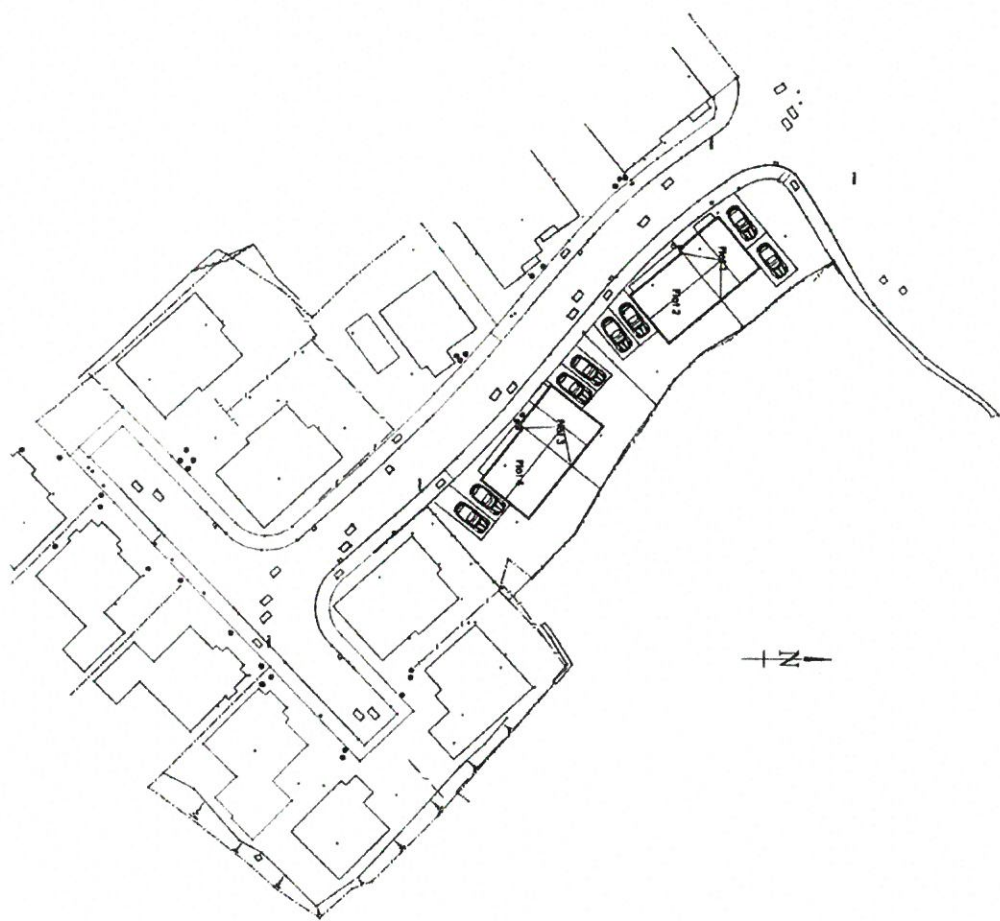
PROJECT TITLE: Residential Development of Phosphate Plant, Clontarf, County Dublin

DATE: 10/15/2011
 TIME: 10:15 AM
 PROJECT: 1015/2011
 CLIENT: Brouce Phosphate Ltd

DATE: 10/15/2011
 TIME: 10:15 AM
 PROJECT: 1015/2011
 CLIENT: Brouce Phosphate Ltd



Proposed Location Plan - 1:1250



Proposed Site Plan - 1:500



NOTES:
 1. All dimensions are in meters unless otherwise stated.
 2. All areas are in square meters unless otherwise stated.
 3. All levels are in meters above sea level unless otherwise stated.
 4. All materials are to be specified in the Bill of Materials.
 5. All work is to be in accordance with the relevant Building Regulations.
 6. All work is to be in accordance with the relevant Planning Conditions.
 7. All work is to be in accordance with the relevant Environmental Regulations.
 8. All work is to be in accordance with the relevant Health and Safety Regulations.
 9. All work is to be in accordance with the relevant Fire Regulations.
 10. All work is to be in accordance with the relevant Access Regulations.

- 1. All work is to be in accordance with the relevant Building Regulations.
- 2. All work is to be in accordance with the relevant Planning Conditions.
- 3. All work is to be in accordance with the relevant Environmental Regulations.
- 4. All work is to be in accordance with the relevant Health and Safety Regulations.
- 5. All work is to be in accordance with the relevant Fire Regulations.
- 6. All work is to be in accordance with the relevant Access Regulations.



LAWRY ARCHITECTS
 DENISON
 24-11-13
 (24)

Bonus Property Ltd

Residential Development at
 Moorpark, Carrington, Gwynedd

Proposed Location
 Plan 1:500

10/01/17	1:1250/500	ED
10/01/17	500	P2

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/1249/20/LL

Dyddiad 22/01/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Y Felinheli

Bwriad: Rhannu annedd presennol i greu dwy uned wyliau ar osod gan gadw annedd deulawr ynghyd â chodi lefel y to 600mm (rhannol ol-weithredol) - cynllun diwygiedig

Lleoliad: Melan, Plot 4, Caernarfon Road, Y Felinheli, LL56 4RZ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer rhannu annedd pedwar llawr a dderbyniodd ganiatâd cynllunio yn 2010 (C10A/0126/20/LL) ond sydd hyd yn hyn heb ei gwblhau, er mwyn creu dwy uned wyliau ar y lloriau gwaelod gan gadw annedd ar y ddau lawr uchaf. Mae hefyd bwriad codi lefel to'r adeilad 0.6m o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Fe fyddai'r newidiadau'n creu dwy fflat gyda dau lofft *en-suite* pob un, y ddau gyda gofod cegin / lolfa. Fe fyddai gan y tŷ deulawr ar y lloriau uchaf bedair llofft a modurdy integredig.
- 1.2 Mae'r adeilad yn cael ei godi ar lethr ac fe fyddai uchder edrychiad blaen yr adeilad yn 7.8m tra byddai'r edrychiad o'r cefn yn 13.1m. Fe fyddai tri balconi'n ymwithio o gefn tri lawr uchaf yr adeilad. Fe fyddai gan yr adeilad do brig o lechi a waliau wedi'u rendro tra byddai'r balconïau yn strwythurau dur gyda phaneli gwydr.
- 1.3 Lleolir yr adeilad mewn ardal anheddol ger Ffordd Caernarfon ac mae o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Y Felinheli fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
 TWR 2 : LLETY GWYLIAU

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C10A/0126/20/LL - ADEILADU TŶ, CADW CARAFÁN DROS DRO A MYNEDFA NEWYDD : Caniatwyd 09/07/10

C06A/0009/20/AM - DYMCHWEL Y MODURDY AC ADEILADU 4 TŶ : Caniatwyd 11/02/06

C02A/0699/20/LL - DYMCHWEL MODURDY AC ADEILADU 4 TŶ : Caniatwyd 13/01/03

C09A/0533/20/LL - ADEILADU TŶ A MYNEDFA : Caniatwyd 03/12/09

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu <ul style="list-style-type: none"> Gor-ddatblygiad ar Ffordd Caernarfon yn arwain at bwysau traffig a pharcio Niweidiol i'r cynllun i greu Lôn Las rhwng Penybryn a'r Feddygfa Fe fyddai perygl i ddefnyddwyr y Lôn Las oddi wrth y drafnidiaeth
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru :	Gwrthwynebu : Mae'r adeilad wedi ei godi yn union uwchben carthffos gyfun 225mm. Bydd Dwr Cymru'n gwrthwynebu hyd nes y cytunir ar gynllun i wyro'r garthffos.
Uned Llwybrau :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cynnig ar y seiliau cynllunio materol isod : <ul style="list-style-type: none"> Bydd codi to Melan yn cael effaith niweidiol ar fwynderau cymdogion Bydd sawl ffenestr yn wynebu eiddo cymdogion a bydd y rhain yn achosi gor-edrych Fe fyddai'r datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle – ni fyddai unrhyw ardal mwynderol allanol o fewn y cwrtil ar wahân i ardaloedd parcio Nid oes ddarpariaeth barcio ddigonol ar gyfer tair uned byw Pryder ynghylch effaith niweidiol symudiadau traffig ar hyd y ffordd breifat i gefn yr eiddo Fe fyddai codi lefel y to allan o gymeriad gyda'r datblygiadau o amgylch 'Does dim angen am dai gwyliau'n lleol

Yn ogystal derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Pryder ynghylch sicrhau mynediad at eiddo preifat arall gerllaw
- Byddai'r datblygiad yn groes i gyfamod cyfreithiol preifat
- Nid ydyw'r adeilad wedi ei godi'n unol a'r caniatâd cynllunio gwreiddiol
- Pryder na fydd y fflatiau'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau
- Bod ymgais wedi bod i wyro'r drefn cynllunio gan mai'r bwriad oedd creu unedau byw ar wahân o'r cychwyn

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Hanes y Cais

5.1 Fe gyflwynwyd y cais hwn yn wreiddiol ar gyfer creu dwy uned fyw barhaol yn y fflatiau sydd dan sylw ond yn ystod y broses o ddelio gyda'r cais fe newidiwyd natur y datblygiad er mwyn creu dwy uned wyliau yn eu lle. Fe ail-ymgyngorwyd ar y cais ac mae'r sylwadau uchod yn cynnwys y sylwadau perthnasol a dderbyniwyd yn ystod y ddau gyfnod ymgynghori.

5.2 Fel y nodir uchod derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cynllun oddi wrth Dŵr Cymru sy'n honni i'r adeilad gael ei godi un union uwchben garthffos gyhoeddus a'u bod wedi datgan yn eu sylwadau ar geisiadau cynllunio blaenorol ar gyfer datblygu'r safle na ddylai unrhyw ran o'r adeilad gael ei leoli o fewn 3m i naill ochr i linell ganol y garthffos. Mae'r caniatâd cynllunio ddiweddaraf ar gyfer y safle (C10A/0126/20/LL) yn cynnwys nodyn sy'n datgan :

“Mae carthffos yn croesi safle'r datblygiad ac y mae darpariaethau Adran 106 o'r Ddeddf Ddŵr, 1991 felly yn gymwys. Nid yw'r caniatâd yn cyfleu unrhyw gymeradwyaeth o ganiatâd dan y Ddeddf honno, a dylech gysylltu â Babbie (asiant Dwr Cymru ar y pryd) cyn mynd ymlaen a'r cynlluniau hyn.”

5.3 Gan fod deddfwriaeth ar wahân ar gyfer delio gydag amddiffyn pibelli carthffosiaeth cyhoeddus, nid ydyw'n briodol defnyddio'r system gynllunio i geisio rheoli materion o'r fath. Yn sgil derbyn gwrthwynebiad Dwr Cymru rhoddwyd cyfle i'r datblygwr geisio ddod i gytundeb gyda nhw er mwyn iddynt dynnu eu gwrthwynebiad i'r cais cynllunio hwn yn ei ôl. Fodd bynnag, hyd yn hyn, nid oes cytundeb o'r fath wedi digwydd, gyda'r datblygwr yn honni mai carthffos breifat sydd wedi ei effeithio ac nid garthffos sydd wedi ei chynnal ar gyfer y cyhoedd..

5.4 Fe ystyrir mai mater cyfreithiol rhwng y datblygwr a Dŵr Cymru yw'r uchod. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer codi tŷ pedwar llawr ar y safle gyda'r gwaith adeiladu wedi dechrau ac felly mae'r caniatâd cynllunio hwnnw wedi ei sicrhau yn barhaol. Nid yw'r datblygiad sydd dan sylw yn debygol o wneud unrhyw wahaniaeth i'r materion sy'n ymwneud a'r garthffos ac nid ydyw sylwadau Dŵr Cymru'n ymwneud yn uniongyrchol ag effeithiau posibl y cais hwn. Ni chredir felly y gellir rhoi unrhyw bwysau cynllunio i wrthwynebiad Dŵr Cymru i'r cais hwn. Fe drafodir y materion cynllunio perthnasol isod.

Egwyddor y datblygiad

5.5 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.

- 5.6 Mae Polisi Strategol PS 14 y CDLL yn cefnogi datblygiad diwydiant twristiaeth leol gan gynnwys trwy wella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel ar ffurf fflatiau hunan arlwyyo cynaliadwy. Fe ystyrir y byddai'r datblygiad hwn yn gyfleuster llety hunan arlwyyo safonol o fewn ffin ddatblygu ac felly mae'r cynnig yn gyson gydag egwyddor y polisi hwn.
- 5.7 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi TWR 2 sy'n gefnogol o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth newydd yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf ac fe greidir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion y rhai perthnasol o'r meini prawf hynny oherwydd:
- ei fod wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu
 - ei fod yn ddatblygiad o raddfa addas ar gyfer y lleoliad,
 - na fydd yn arwain at golled yn y stoc tai,
 - er iddo fod mewn ardal anheddol, ni chreidir y byddai'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal (gweler y drafodaeth isod), ac
 - nid oes tystiolaeth bod gormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.
- 5.8 Wrth ystyried yr uchod fe greidir bod egwyddor y datblygiad hwn yn gwbl gyson gyda strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel yr adlewyrchir ym mholisiau PS 14 a TWR 2.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Bod y deunyddiau'n briodol
- 5.10 Mae'r adeilad hwn eisoes wedi derbyn caniatâd am ddefnydd anheddol ac nid oes newid yn yr arwynebedd llawr mewnol o'r hyn a ganiatawyd eisoes. Wedi cwblhau'r tŷ fe ellid ei ddefnyddio gan nifer sylweddol o bobl o fewn yr un teulu ac o ystyried mai math o ddefnydd anheddol yw defnydd gwyliau, ni ystyrir bydd newid dau ran o'r tŷ at ddefnydd anheddol amgen yn dwysau defnydd y safle mewn modd fydd yn niweidiol i fwynderau cymdogion.
- 5.11 Dangosir 10 ffenestr yn edrychiad ochr gogledd ddwyrain yr adeilad ac fe greidir fod potensial i'r rhai ar y tri llawr uchaf or-edrych dros ffenestri a rhannau preifat o eiddo Plas Eifion gerllaw. Credir felly y byddai'n rhesymol gosod amod yn sicrhau y defnyddir ffenestri nad ydynt yn agor o wydr afloyw ar dri llawr uchaf yr edrychiad gogledd ddwyrain. Yn yr un modd, fe greidir y gallasai fod problem gorderych yn deillio o ochrau'r tri balconi a fwriedir ac fe greidir y byddai'n briodol gosod amod bod angen creu sgrin afloyw o uchder priodol i atal goredrych eiddo cymdogion ar y ddwy ochr o'r balconiau.
- 5.12 Ni chreidir y byddai codi uchder yr adeilad 0.6m yn creu niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt cysgodi na'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac ni chreidir bod patrwm datblygu cyson i'r stryd hwn a fyddai'n golygu bod yr uchder yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

anghyson gyda chymeriad y strydwedd. Fe gredir bod y deunyddiau a ddangosir yn dderbyniol ac fe ellid sicrhau cysondeb gyda'r datblygiad sydd eisoes wedi ei ganiatáu trwy amodau priodol.

- 5.13 Wrth ystyried yr uchod yng nghyd-destun y datblygiad a ganiatawyd eisoes, o osod amodau priodol fe ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Ni chododd yr Uned Trafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac, o ystyried y datblygiad a ganiatawyd eisoes ar y safle, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol newydd i ddiogelwch y briffordd ac fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Fe ystyrir y byddai datblygiad o unedau gwyliau yn yr adeilad hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ychwanegol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos na'r hyn a ganiatawyd eisoes. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun ei lleoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol, fe ystyrir fod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

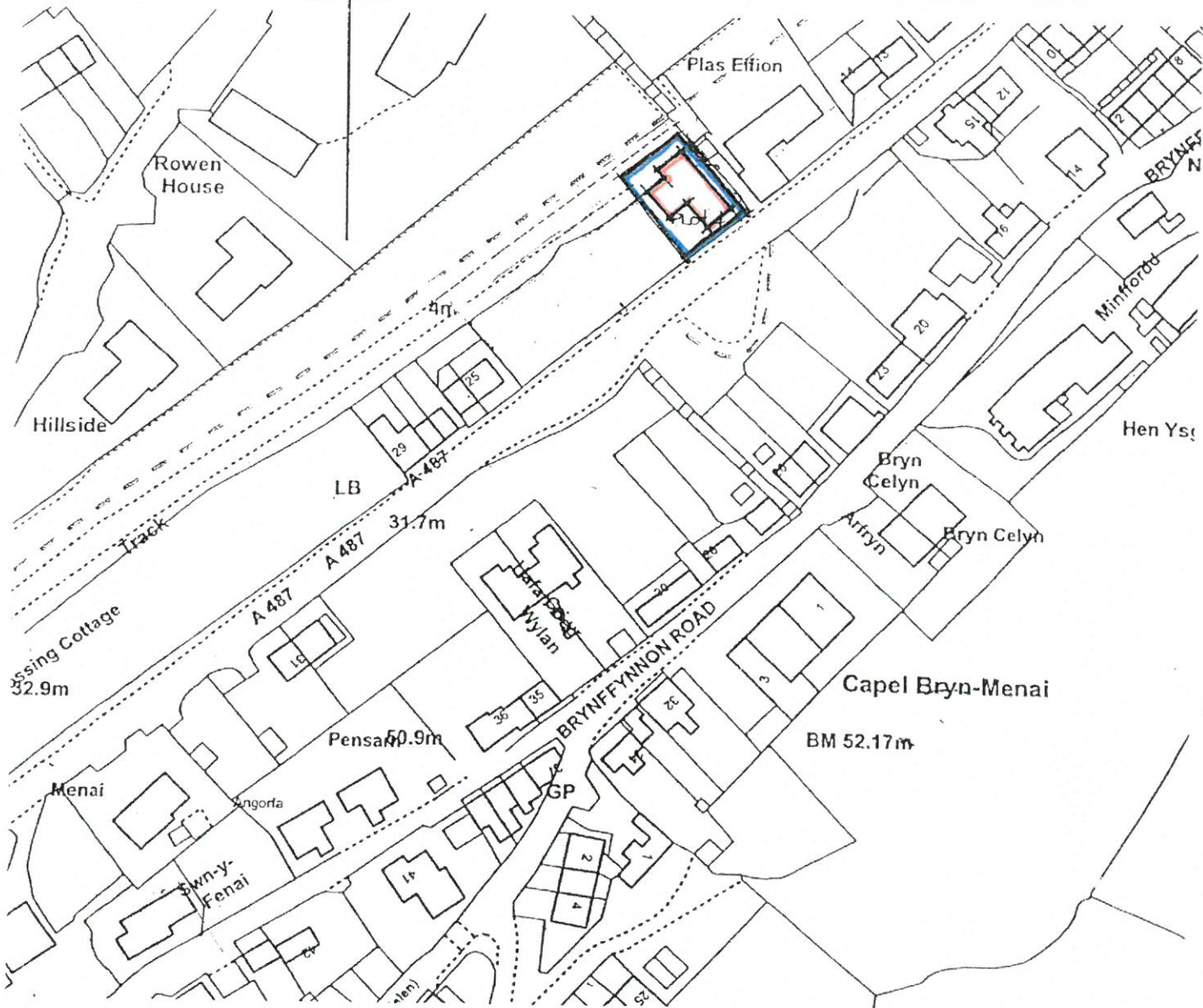
Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Tynnu hawliau PD
4. Amod defnydd gwyliau/cofrestr
5. Deunyddiau, gan gynnwys to llechi naturiol
6. Dim carafanau o fewn y cwrtel wedi cwblhau'r datblygiad
7. Gwydr afloyw mewn ffenestri na ellid eu hagor yn nhri llawr uchaf yr edrychiad gogledd ddwyrain
8. Sgrin afloyw 1.8m o uchder ar ddwy ochr y tri balconi i'w osod cyn preswyllo yr unedau ac i'w gadw wedi hynny
9. Amodau Dwr Cymru o'r caniatâd blaenorol
10. Amodau priffyrdd o'r caniatâd blaenorol

N

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 22/1/18
Llofnod/signature AMN



LOCATION PLAN SCALE 1:1250

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
22 JAN 2018
GWASANAETH CYNLLUNIC
AC AMGYLCHEDD

NOTES

**CYNLLUN DIMYGIEDIG
REVISED PLAN**

Derbynwyd/Received. 22/1/18
Llofnod/signature. A.M.

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethu Pensaernïol

Tel: 01768 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT

SPRAYCON,
UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
BESTWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.
NG6 8TG.

JOB

PROPOSED DWELLING,
AND 2 NO. HOLIDAY LETS,
AT PLOT 4, MELAN,
CARRINGTON ROAD,
YFELUNHELI,
GWMNIEDD.

0.4 PROPOSED

SCALE 1:100

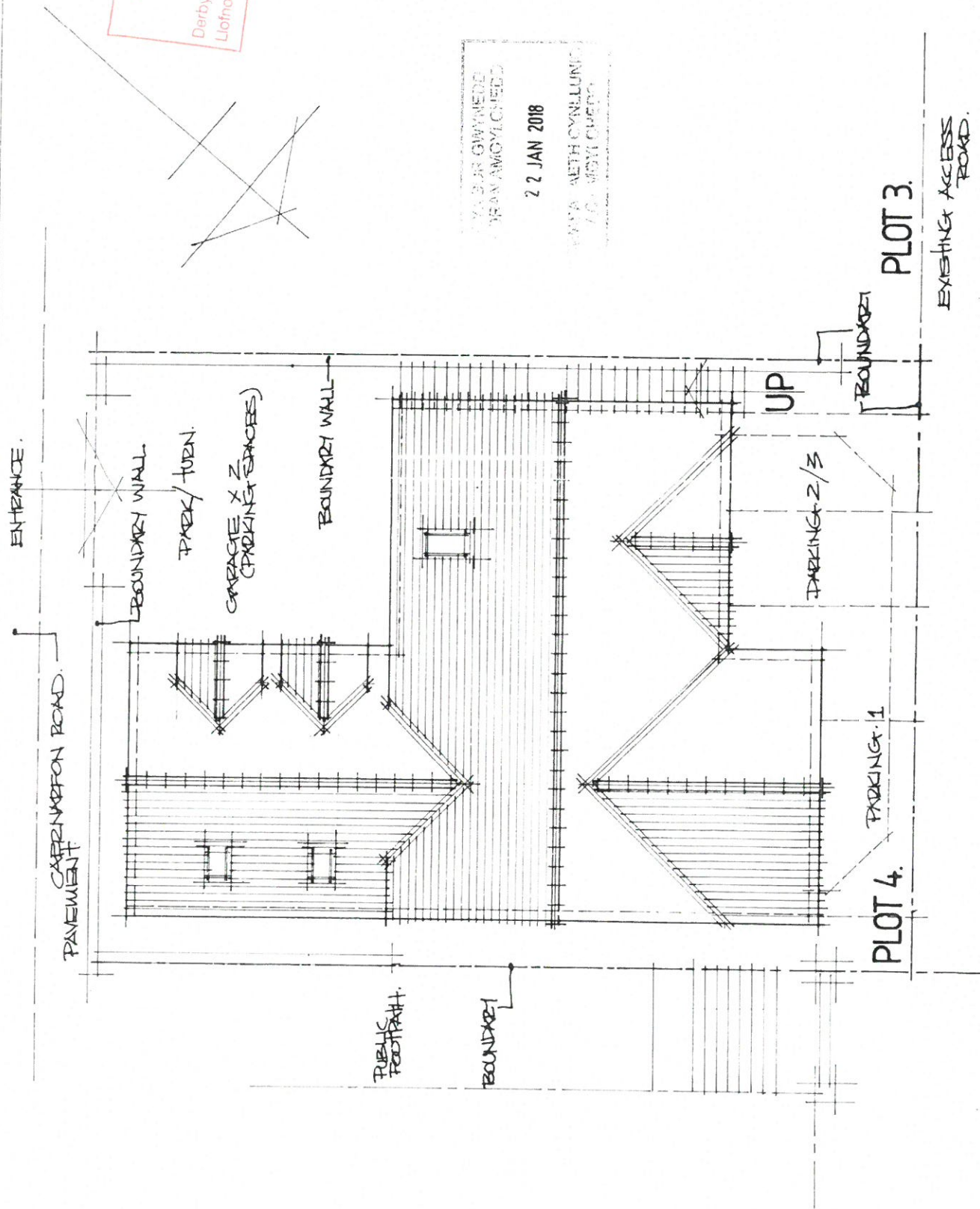
DATE

DEC. 2017.

DRWG. NO.

04/MH.AP 13-A

YMAEWR GWMNIEDD
DE RYANMOMYLNIEDD
22 JAN 2018
GWYBODAETH CYNLLUNING
YDDE WYST GUERU



SITE PLAN

NOTES
 * AMENDED 14TH SEPT 2017
 * AMENDED 14TH JULY 2016

CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN

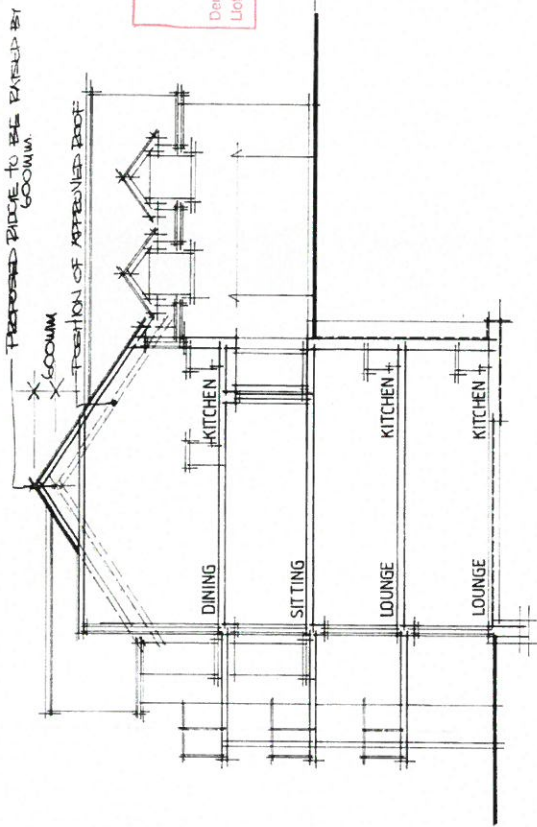
Derbyniwyd/Received 11/7/18
 Llofnod/signature A/M

Don Westley
 Architects
 Gwasanaethau Penasaernol
 Tel: 01756 830 267
 Mob: 07870 366 237
 don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
 MR & MRS HUGHES + A FREE,
 MELAN,
 PLOT 4,
 CAERNARFON ROAD,
 Y FELINHELI,
 GWYNEDD

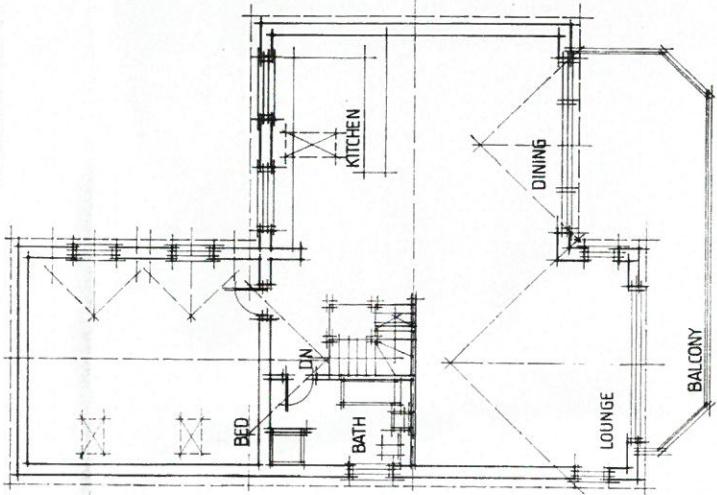
JOB
 PROPOSED NEW DWELLING
 ON PLOT 4,
 MELAN,
 CAERNARFON ROAD,
 Y FELINHELI,
 GWYNEDD

0.2 PROPOSED
 SCALE 1:100
 DATE 14TH SEPT 2013
 DRWG NO. 02/MH/AP/13-A

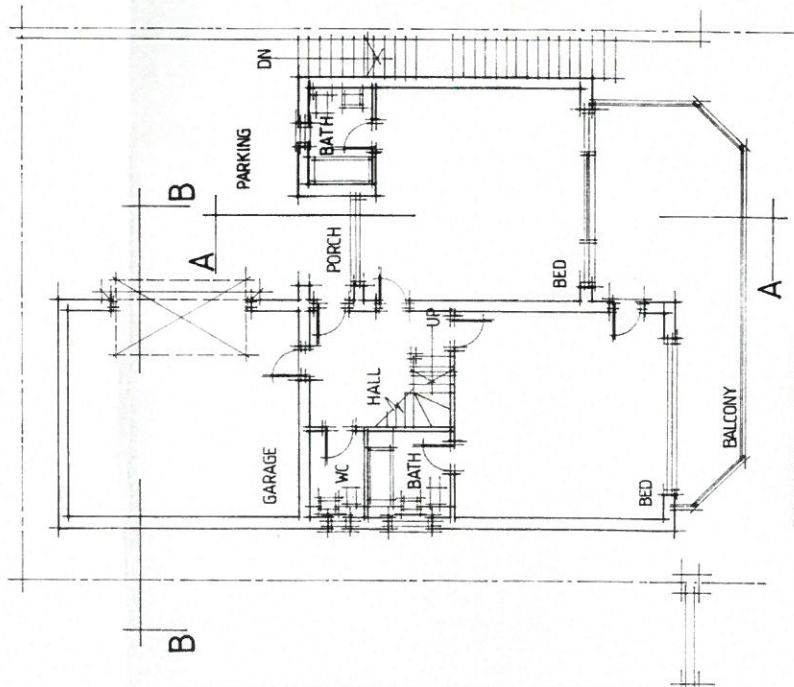


SECTION A-A

11 JUL 2018



FIRST FLOOR



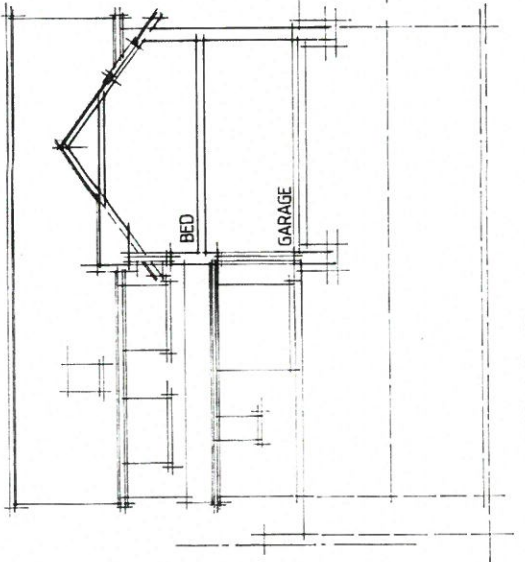
GROUND FLOOR

NOTES
AMENDED SEPT 2017

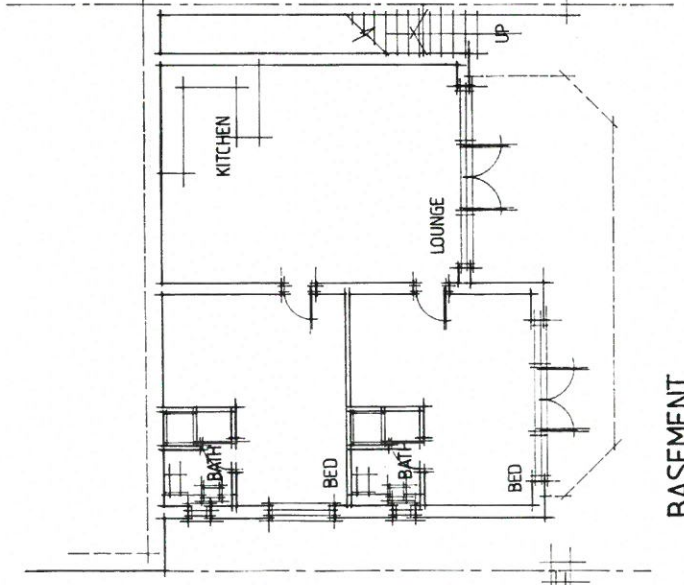
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Perbwydd/Received: 27/1/18
Llofnod/Signature: AWA

CYNGOR GWYBIEDIG
ADRAN AMGYLCHEDD
22 JAN 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO
/C AMGYLCHEDD

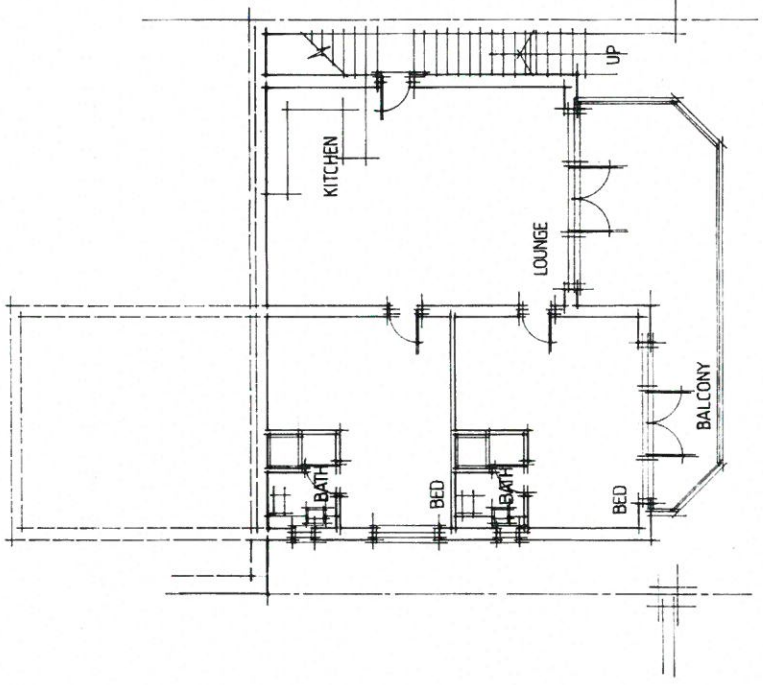
12.80 FIRST FLOOR
10.20 GROUND FLOOR
7.60 LOWER GROUND LEVEL
5.00 BASEMENT



SECTION B-B



BASEMENT



LOWER GROUND FLOOR

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethu Pensiarnfai
Tel: 01786 830 287
Mob: 07970 386 237
don.westley@ymoo.co.uk

CLIENT
SEPTAYCON,
UNITS
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
RESTWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM,
NG6 8TG.

JOB
PROPOSED NEW DWELLING
ON PLOT 4,
WELLS,
CARMARFON ROAD
Y FELINHELL,
GAMRHED

01 PROPOSED
SCALE 1:100
DATE SEPT 2018
DRWG. NO. 01/PH. AP 13-A

NOTES
 *AMENDED SEPT 2017
 *AMENDED JAN 2018
 (HOLIDAY LETS)
 *AMENDED JULY 2018

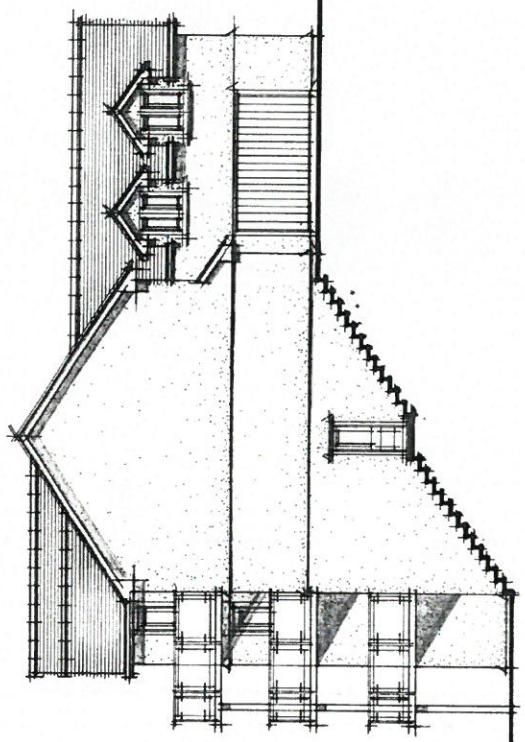
CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN
 Derbywyd/Received: 11/7/18
 Llofnod/signature: A.M.A.

Don Westley
 Architectural Services
 Gwasanaethau Penparthol
 Tel: 01726 836 837
 M: 07792 836 837
 don.westley@yahoo.co.uk

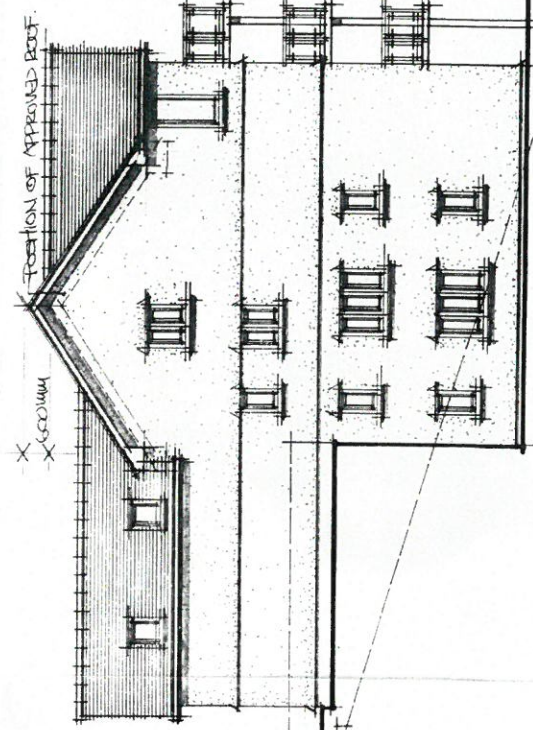
CLIENT
 MR & MRS HUGHES + A FAMILY,
 MELAN,
 PLOT 4,
 CAERNAFFRON ROAD
 Y FELIN HELI,
 GANNEDD

JOB
 PROPOSED NEW DWELLING
 ON PLOT 4,
 MELAN,
 CAERNAFFRON ROAD
 Y FELIN HELI,
 GANNEDD

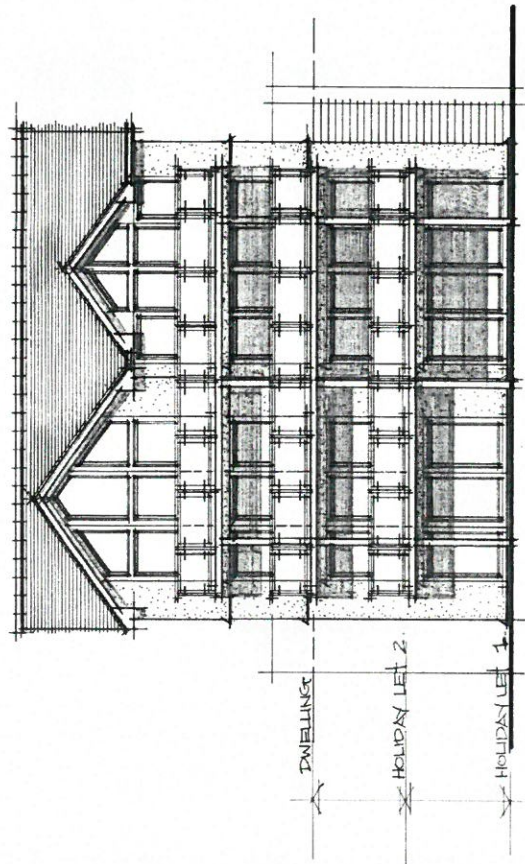
0.3 PROPOSED
 SCALE 1:100
 DATE SEPT 2018
 DRWG NO 03 / MH / AP 13 - A



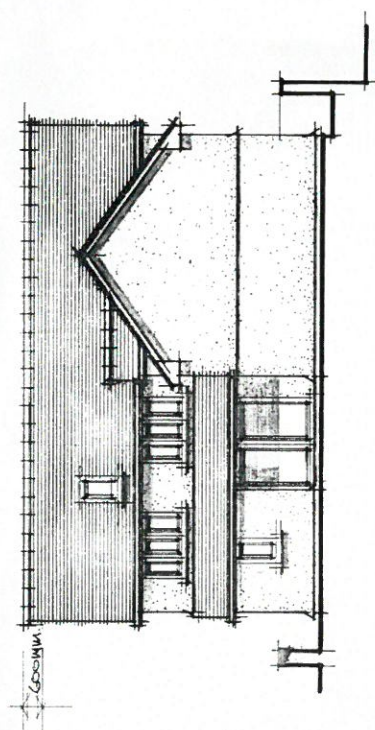
SOUTH WEST



NORTH EAST



NORTH WEST



SOUTH EAST

11 JUL 2018
 03 / MH / AP 13 - A

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C18/0332/42/AM

Dyddiad Cofrestru: 01/06/2018

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Nefyn

Ward: Nefyn

Bwriad: Dymchwel stablau a chodi wyneb concriid presennol ac adeiladu 2 uned gwyliau, ynghyd â gwaith tirlunio

Lleoliad: Northern Lights, Lon-ty-n-pwll, Nefyn, Pwllheli, LL536EN

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel stablau presennol ac adeiladu 2 uned gwyliau. Cais amlinellol sydd gerbron gyda'r holl faterion ar wahân i fynediad wedi eu cadw yn ôl. Mae cynllun dangosol wedi ei gyflwyno o osodiad y bwriad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r bwriad. Mae hwn yn dangos adeiladau fyddai'n uwch na'r stabl bresennol. Hefyd yn bresennol mae'r stablau yn ffurfio cyfres o adeiladau ar ffurf siâp 'L' gyda'r modurdy sydd i aros ond mae'r datblygiad arfaethedig yn newid ffurf y datblygiad ar y safle. Byddai un o'r unedau arfaethedig yn cael ei lleoli i ffurfio rhes gyda'r modurdy ac yna byddai'r uned arall yn cael ei gosod yn groes iddynt gydag ardal mwynderol ar y cyd i'r ddwy uned yn cael ei chreu ar ochr ddwyreiniol y safle. Nodir yn y ffurflen gais y bwriedir i do'r adeiladau fod o lechi a'r waliau allanol o rendr. Mae'r stablau presennol o wneuthuriad coed a tho ffelt. Er nad yw wedi ei ddangos yn benodol ar y cynlluniau mae'n debygol y byddai'r llefydd parcio wedi ei osod i'r gorllewin sef rhwng uned 1 a thŷ Northern Lights. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd bwriad i osod system drin carthion preifat ond mae hyn wedi ei ddiwygio erbyn hyn gyda'r cynlluniau yn dangos bwriad i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
- 1.2 Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r dirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddsbarth 2 oddeutu 180 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 COFRESTR EDIG

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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
 NCT 23 – Datblygu Economaidd

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 2/22/448 – Modurdy a stablau – Gwrthod 22 Awst 1990.
- 3.2 2/22/448A - Cadw modurdy, lle storio offer/porthiant, ystafelloedd ceffyl a bocsys ceffyl - Gwrthod 20 Tachwedd 1990.
- 3.3 2/22/448B - Cadw modurdy, stablau a storffeydd - Caniatáu 25 Mawrth 1993. Fel rhan o'r caniatâd cynllunio yma arwyddwyd cytundeb 106. Mae'r cytundeb 106 yma ymysg materion eraill yn datgan na ddefnyddir yr adeilad na'r tir glas i ddibenion busnes na masnachol nac i unrhyw ddibenion eraill oddigerth i ddibenion amaethyddiaeth heb yn gyntaf geisio caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 3.4 2/22/448C - Cadw dysgl lloeren - Caniatáu 26 Hydref 1992.
- 3.5 C15/0689/42/LL - Cyfnewid carafân bresennol hefo carafân ddwbl mwy - Tynnu yn ôl gan yr ymgeisydd 15 Ionawr 2016.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail:- <ol style="list-style-type: none"> 1. Gor ddatblygiad o'r safle 2. Dymchwel adeilad presennol 3. Mynediad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i gysylltu â'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus ond argymhell nodyn o safbwynt trwydded i wneud y gwaith.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid oes gennym wrthwynebiad bellach i'r cais. Mae'r cais wedi ei ddiwygio fel bod y datblygiad arfaethedig yn awr i gysylltu i'r brif garthffos. Mae'n pryderon blaenorol gyda'r datblygiad wedi cael eu datrys ac felly gallwn gadarnhau nad oes gennym wrthwynebiad i'r cais. Cynnig cyngor i'r datblygwr o safbwynt materion yn ymwneud gyda'r gwaith adeiladu fel rheoli gwastraff,
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad a chynnig amod o ran dim cysylltu dŵr wyneb / draeniad tir i'r system garthffos gyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r cynnig hwn.

Mae'n annhebygol y bydd ystlumod yn defnyddio'r stablau yn gynefin clwydo, fodd bynnag mae'n bosib y bydd y gwenoliaid yn nythu yn y stablau. Felly, er mwyn diogelu adar sy'n nythu, rwy'n argymhell amod i beidio gwneud gwaith dymchwel yn ystod y tymor nythu adar.

Mae Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod dyletswydd ar bob awdurdod cyhoeddus i ddiogelu a gwella bioamrywiaeth. Rhaid i awdurdod cyhoeddus geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer swyddogaethau mewn perthynas â Chymru, a thrwy hynny hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, cyn belled ag y mae'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny.

Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun gwella bioamrywiaeth, er enghraifft, gallai'r datblygiad gynnwys nodweddion ar gyfer adar nythu ac ystlumod yn yr adeiladau newydd a phlannu gwrych o goed brodorol neu reoli cae fel dolydd gwair.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Economi: Heb eu derbyn.

Uned Twristiaeth: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a ni dderbyniwyd unrhyw 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 Mae maen prawf i o Bolisi TWR 2 yn datgan yn achos llety sy'n adeilad newydd fod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ac felly nid yw o fewn ffin ddatblygu. Rhaid felly yw ystyried os yw'r safle dan sylw yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'n amlwg o'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais fod yr ymgeisydd yn ystyried hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen gan fod y safle yn cynnwys stablau a ddefnyddiwyd i gadw ceffylau oedd yn cael eu defnyddio ar gyfer marchogaeth. Fodd bynnag, gwelir o'r hanes cynllunio ar gyfer cadw'r stablau sef cais 2/22/448B fod cytundeb 106 wedi ei arwyddo. Roedd y cytundeb 106 yma ymysg materion eraill yn cyfyngu defnydd y stablau a'r tir oedd wedi ei amgylchynu yn las (sef gweddill tir yr ymgeisydd). Mae'r cytundeb yn datgan nad oedd y rhain i'w defnyddio ar gyfer dibenion busnes na masnachol nac i unrhyw ddibenion eraill

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

oddigerth i ddibenion amaethyddiaeth heb yn gyntaf geisio caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r cytundeb 106 yma felly yn cyfyngu defnydd y stablau a'r tir cysylltiedig i ddefnydd amaethyddol. Diffinnir tir a ddatblygwyd o'r blaen yn ffigur 4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9). Nid yw'r diffiniad yn cyfeirio at dir ac adeiladau a ddefnyddir i bwrpas amaethyddol fel rhai a ddatblygwyd o'r blaen. Sylweddolir fod darn o safle'r cais yn disgyn o fewn cwrtil gwreiddiol yr eiddo preswyl ond mae'r darn hynny yn bennaf yn cynnwys rhan o dir sydd wedi ei orchuddio gyda choncrid a'r modurdy cysylltiedig i'r tŷ. Fodd bynnag erys y ffaith fod y cytundeb 106 yn clymu defnydd y stablau sydd i'w dymchwel a'r tir oddi amgylch i ddefnydd amaethyddol ac nid oes cais wedi ei dderbyn yn dilyn rhoddi'r caniatad yn 1993 i ddefnyddio'r stablau hynny i unrhyw bwrpas arall. Gan mae defnydd amaethyddol sydd felly i'r stablau a'r tir oddi amgylch ni ystyrir fod y datblygiad yma yn cael ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ac felly oherwydd ei leoliad cefn gwlad nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf i. o Bolisi TWR 2 CDLL.

5.3 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel stablau o wneuthuriad pren a tho ffelt ac adeiladu dwy uned wyliau ar y tir. Mae'r stablau ar hyn o bryd yn ffurfio strwythur sydd ar ffurf siâp 'L' ac yn cynnwys modurdy sydd i'w gadw. Mae'r stablau yn strwythurau syml eu dyluniad ac yn eithaf di-nod ac yn strwythurau y byddai'n ddisgwyliedig eu gweld yng nghefn gwlad. Cais amlinellol sydd gerbron gyda'r materion ymddangosiad, gwaith tirlunio, llunwedd a graddfa oll wedi eu cadw'n ôl am ystyriaeth. Er hynny mae cynlluniau dangosol wedi eu cyflwyno yn dangos gosodiad bwriedig ar gyfer y safle a hefyd yn nodi maint yr adeiladau. Mae'r bwriad arfaethedig yn dangos gosodiad gwahanol i'r adeiladau o gymharu gyda'r sefyllfa bresennol. Ble yn bresennol mae'r adeiladau ar ffurf 'L' o amgylch darn o dir sydd wedi ei orchuddio a choncrid byddai'r bwriad yn lleoli uned 2 mewn rhes gyda'r modurdy sydd i aros tra byddai uned 1 wedi ei gosod yn groes i'r gogledd o'r rhes yma ac yn creu mwy o ddatblygiad siâp 'T'. Bwriedir wedyn greu safle amwynder i'r dwyrain o uned 1 ac mae'r gosodiad yma o ran y tir mwynderol yn awgrymu y byddai nifer o agoriadau drysau a ffenestri i'w cael ar ochr ddwyreiniol uned 1. Byddai'r gosodiad yma hefyd yn gwneud unrhyw agoriadau i edrychiad gogleddol uned 2 yn fwy gweledol o gefn gwlad agored tra mae'r gosodiad presennol wedi cyfyngu'r agoriadau i wynebu'r cwrt yn hytrach na wynebu cefn gwlad agored. Byddai'r gosodiad arfaethedig yma hefyd yn awgrymu y byddai offer fel byrddau, cadeiriau, barbeciw ac ati yn cael eu gosod ar yr ardal mwynderol arfaethedig. Dengys y cynlluniau hefyd y byddai uchder to'r unedau yn uwch o ryw ychydig na'r stablau presennol. Er nad yw llefydd parcio wedi eu dangos ar y cynlluniau mae'n rhesymol disgwyl y byddent wedi eu lleoli ar y llecyn concrid byddai'n parhau rhwng uned 1 a thŷ Northern Lights.

5.4 Ystyrir fod ffurf y stablau presennol ar siâp 'L' yn ddyluniad naturiol ar gyfer y math yma o ddatblygiad mewn ardal wledig gydag adeiladau wedi eu lleoli oddi amgylch cwrt. Mae teimlad estron i'r gosodiad arfaethedig ble bwriedir lleoli uned 1 yn groes i'r rhes ble lleolir uned 2 a'r modurdy. Byddai'r gosodiad arfaethedig yma hefyd yn mynd a lleoliad uned 1 rhyw 8 metr yn agosach i dŷ Northern Lights na'r stablau presennol. Mae Northern Lights ar stablau presennol i'w gweld o rhai mannau wrth gerdded ar lwybr yr arfordir sydd wedi ei leoli ger ffîn ogleddol yr eiddo. Yn bresennol mae'n ymddangos fel datblygiad eithaf naturiol yr olwg i'r ardal wledig oddi amgylch ac oherwydd eu lliw nid yw'r stablau yn sefyll allan yn amlwg gyda thŷ Northern Lights sydd o orffeniad lliw hufen yn llawer mwy amlwg o'r llwybr na'r stablau presennol. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn y ffurf a ddangosir ar y cynlluniau yn ymateb i'r cyd-destun lleol o ran gosodiad y safle. Ystyrir y byddai'r bwriad arfaethedig yn fwy gweledol o fannau cyhoeddus ac oherwydd gosodiad y bwriad y byddai'n cyfleu datblygiad mwy trefol ei naws. Ystyrir hefyd yn sgil creu dwy uned a symud y datblygiad yn agosach tuag at dŷ Northern Lights y byddai'r bwriad yn amharu mwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ar ddeiliaid y tŷ na'r sefyllfa bresennol. Ni ystyrir felly fod graddfa'r datblygiad arfaethedig ar sail y gosodiad sydd wedi ei gyflwyno yn briodol o ystyried y safle a'r lleoliad. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bolisi TWR 2 CDLL.

- 5.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd cynllun busnes. Deallir o'r cynllun busnes fod yr ymgeisydd yn gobeithio denu ymwelwyr sydd am ddod i'r ardal i olffio a hefyd rhai sydd am ddod i'r ardal i gerdded gyda mynediad uniongyrchol i lwybr yr arfordir. Gobeithir hefyd ddenu teuluoedd gyda'r safle ond nepell o draeth Nefyn. 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. Mewn cynllun busnes ychwanegol gyflwynwyd wrth ymdrin gyda'r cais mae'r ymgeisydd wedi edrych ar unedau gwyliau eraill yn y cyffiniau o ran cymhariaeth ac er bod unedau eraill i'w cael yn yr ardal mae'r cynllun busnes yn rhagweld y byddai'r bwriad yn creu elw yn ystod y flwyddyn gyntaf ac y byddai hyn yn cynyddu dros y blynyddoedd o weithredu. Ymddengys fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio asiant i logi'r unedau gan yr ystyrir y byddai hynny yn fuddsoddiad gwerth chweil gan eu bod yn arbenigo mewn llogi'r math yma o unedau. Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd yn y cynllun busnes fod yr ymgeisydd wedi rhoddi ystyriaeth i unedau cyffelyb yn yr ardal a'i fod yn parhau i ystyried y byddai'r unedau dan sylw yn economaidd hyfyw ac o'r safbwynt hynny ni ystyrir fod gormodedd o lety o'r fath yn yr ardal o safbwynt maen prawf v. o Bolisi TWR 2

Mwynderau gweledol

- 5.6 Fel yr eglurwyd eisoes ni ystyrir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig ar sail y gosodiad sydd wedi ei gyflwyno yn briodol o ystyried y safle a'r lleoliad. Ni ystyrir ei fod yn ymateb i'r cyd-destun lleol o ran gosodiad yr unedau ac ni ystyrir yn sgil hyn y byddai'n gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal. Nid yw'r bwriad yn parchu cyd-destun y safle a byddai'n creu nodwedd estronol i'r dirwedd leol. Byddai'r safle yn weladwy i ddefnyddwyr llwybr yr arfordir sydd ger ffin ogleddol yr eiddo. Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 CDLL.
- 5.7 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

- 5.8 Mae tŷ'r ymgeisydd wedi ei leoli gerllaw'r safle. Mae'r gosodiad arfaethedig yn dangos bwriad i ddod ar adeiladau arfaethedig yn agosach o ryw 8 metr tuag at yr eiddo hwnnw na'r stablau presennol. Byddai oddeutu 13 metr rhwng uned 1 a'r tŷ presennol. Mae ffenestri yn y tŷ presennol yn wynebu dros y safle ac mae'n rhesymol disgwyl y byddai ffenestri ar ochr gorllewinol yr uned wyliau. Ystyrir y byddai'r bwriad felly yn creu gor-edrych rhwng eiddo Northern Lights a'r unedau gwyliau arfaethedig. Yn ychwanegol byddai mwy o aflonyddwch i ddeiliaid y tŷ presennol oherwydd natur y datblygiad na'r defnydd o stablau i ddefnydd personol deiliaid yr eiddo. Mae'r bwriad yn golygu i raddau creu dwy uned byw newydd ar y safle a fyddai petai'n cael ei ganiatáu yn cael ei reoli i fod yn unedau gwyliau trwy amod. Gyda hyn byddai gweithgareddau tebyg i dŷ cyffredin yn cymryd lle. Yn sgil y gosodiad a ddangosir ar y cynlluniau ystyrir fod gan y bwriad y potensial i gael effaith ar fwynderau'r eiddo presennol ar y safle. Sylweddolir fod yr eiddo yma ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ar hyn o bryd ond petai'r cais yn cael ei ganiatáu nid oes dim yn nadu'r ymgeisydd rhag gwerthu'r unedau gwyliau ar wahân i'r tŷ. Golyga osodiad y safle y byddai ffenestri

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn wynebu ei gilydd o fewn rhyw 13 medr i'w gilydd a hefyd byddai'r bwriad o ran cael mynediad i'r unedau gwyliau yn golygu y byddai trafndiaeth sy'n mynd a dod i'r unedau gwyliau angen teithio i'r blaen o eiddo Northern Lights. Ystyrir fod y bwriad yn ei ffurf bresennol yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 gan nad yw'n diogelu mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Byddai digon o lefydd parcio i'w cael o fewn y safle er na ddangoswyd union leoliad y llefydd parcio ar y cynlluniau. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac ystyrir yn dderbyniol o safbwynt Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Ymgynghorwyd ar y bwriad gyda'r Uned Bioamrywiaeth ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Awgrymwyd amod i wneud y gwaith dymchwel tu allan i'r tymor nythu adar. Byddai'n bosibl gosod amod o'r fath petai'r cais yn cael ei ganiatáu ac ni ystyrir felly fod y bwriad gydag oblygiadau o ran bioamrywiaeth ac mae'n dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae cytundeb 106 ar y stablau yn cyfyngu eu defnydd i ddefnydd amaethyddol. Gan nad yw tir ac adeiladau amaethyddol yn dir a ddatblygwyd o'r blaen nid yw adeiladu unedau gwyliau o'r newydd yng nghefn gwlad agored yn cael ei gefnogi gan faen prawf i. o bolisi TWR 2. Yn ychwanegol ni ystyrir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig ar sail y gosodiad sydd wedi ei gyflwyno yn briodol o ystyried y safle a'r lleoliad ac nid yw'n ymateb i'r cyd-destun lleol o ran gosodiad yr unedau. Ni ystyrir y byddai'r gosodiad a gyflwynwyd yn gwneud dim ychwaith i wella cymeriad ac ymddangosiad y safle ac felly ei fod yn groes i bolisi TWR 2 a hefyd i Bolisi PCYFF 3 CDLL. Ystyrir hefyd fod gosodiad y safle fel dangoswyd ar y cynlluniau a gyflwynwyd ar gyfer y defnydd fel unedau gwyliau am gael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid y tŷ cyfagos a hynny yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 CDLL. Ni ystyrir fod oblygiadau o ran trafndiaeth na bioamrywiaeth yn deillio o'r bwriad.

7. Argymhelliad:

Gwrthod:-

1. Mae cytundeb 106 yn cyfyngu defnydd y stablau a'r tir cyffiniol i amaethyddiaeth. Ni ellir ystyried felly fod y safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae adeiladu adeilad newydd i weithredu fel uned gwyliau yng nghefn gwlad agored nad yw wedi ei leoli ar safle addas a ddatblygwyd o'r blaen yn groes i ofynion maen prawf i. Polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
2. Ystyrir fod graddfa'r bwriad o ran ei osodiad a'i ddyluniad yn anghydnaws i'r lleoliad gwledig yma ac y byddai'r bwriad felly yn creu datblygiad estronol nad yw'n ymateb i'r cyd-destun lleol a'i leoliad cefn gwlad. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi TWR 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Ystyrir y byddai gosodiad y bwriad fel dangosir ar y cynlluniau yn arwain at amharu ar fwynderau eiddo cyfagos ar sail colled o breifatrwydd ac aflonyddwch cyffredinol a hynny yn groes i ofynion maenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

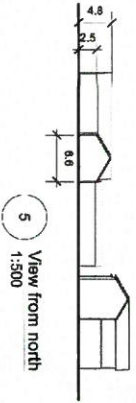
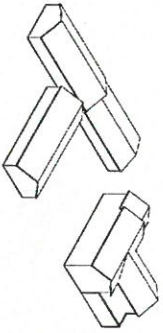
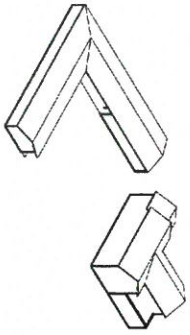
340600

340500

2 site - proposed
1:500

3 Massing - existing

4 Massing - proposed



5 View from north
1:500

Tyn Pwll Farm

229800

Northern Lights

garages
refurbished

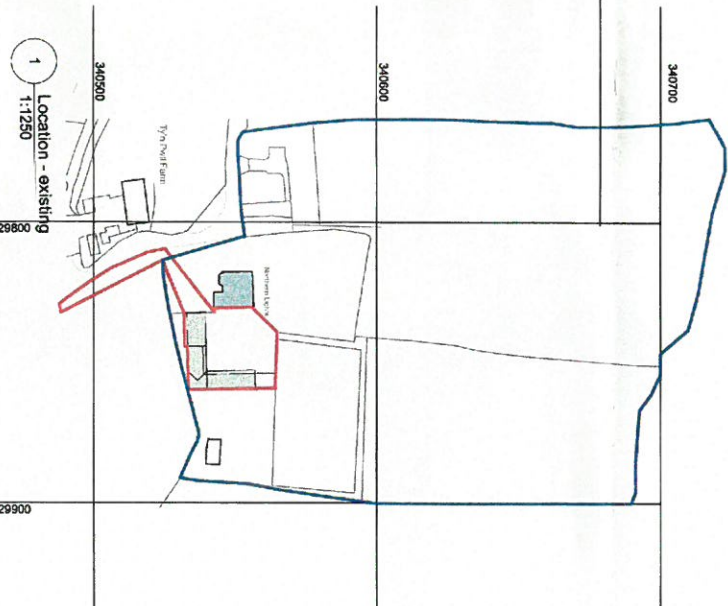
amenity area

new foul drainage connection to mains sewer

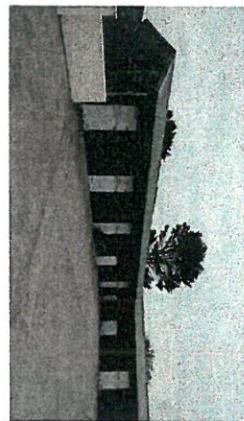
existing line of mains sewer

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received: 1/6/18
Llofnod/signature: [Signature]

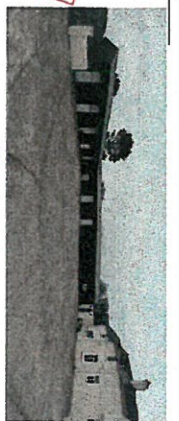
229900



1 Location - existing
1:1250

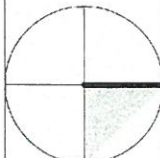


View in and around studio block



dobson:owen ARCHITECTS
PENSILIRI - ARCHITECTS
11 Lower Bridge, Pwllheli, LL55 2BN
1:100 (not used at 1:100) (not shown)
01752822222
CLIENT: JAMES DE JONAN
MODURAU - NOTES
DS 10005507 Hwylfari a Gwron
Mapping comments (c) Crown Copyright

CYNDOR GWYBIEDO
ADAM RHEDDLEDDIO
1 - MEI 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO AC
AMOTGICHEDD
RHITFAC:



TITL PRODUCT / PRODUCT TITLE
2017-06
NORTHERN LIGHTS

1:1250 1:500
M 5/16
DYSRBYNIWYD ER ISSUED FOR PLANNING
25.05.18
Fwd sent to mains sewer

Olyddfaid	Deiwydd
Ardded	02
Ymchwil	03
Ymchwil	04
Ymchwil	05
Ymchwil	06
Ymchwil	07
Ymchwil	08
Ymchwil	09
Ymchwil	10
Ymchwil	11
Ymchwil	12
Ymchwil	13
Ymchwil	14
Ymchwil	15
Ymchwil	16
Ymchwil	17
Ymchwil	18
Ymchwil	19
Ymchwil	20
Ymchwil	21
Ymchwil	22
Ymchwil	23
Ymchwil	24
Ymchwil	25
Ymchwil	26
Ymchwil	27
Ymchwil	28
Ymchwil	29
Ymchwil	30
Ymchwil	31
Ymchwil	32
Ymchwil	33
Ymchwil	34
Ymchwil	35
Ymchwil	36
Ymchwil	37
Ymchwil	38
Ymchwil	39
Ymchwil	40
Ymchwil	41
Ymchwil	42
Ymchwil	43
Ymchwil	44
Ymchwil	45
Ymchwil	46
Ymchwil	47
Ymchwil	48
Ymchwil	49
Ymchwil	50

LEOGLADRIFLE : LOCATIONS/SITE
L1 01-02
1 OF 1

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C18/0385/41/LL

Dyddiad 15/05/2018
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Defnyddio tir ar gyfer gweithgaredd saffari beic quad yn ychwanegol at weithgareddau segway, saethu paent (gemau sgarmes) a byw gwyllt presennol

Lleoliad: Dragon Raiders Activity Park, Gwynfryn Lodge, Criccieth, Gwynedd, LL52 0LR

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i ddefnyddio tir ar gyfer gweithgaredd saffari beic cwad sydd yn ddefnydd ychwanegol at weithgareddau presennol y safle sef defnyddio peiriannau 'segway', saethu paent (gemau sgarmes) a byw gwyllt.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn coedlan bresennol ar gyrion pentref Llanystumdwy, ceir mynediad at y safle ar hyd ffordd di-ddosbarth bresennol gyda mynediad a maes parcio neilltuol ar gyfer y safle. Mae llecyn wedi ei greu fel man ymgynnull a derbynfa ar gyfer gweithgareddau'r safle ymhellach i mewn i'r goedlan gyda mynediad yn cael ei reoli tuag at lwybrau parhaol sydd yn arwain trwy'r goedlan a mannau cynnal gweithgareddau.
- 1.3 Mae'r bwriad fel a roddir yn ymwneud â chynnal 'saffari' beiciau cwad ar hyd llwybrau presennol y safle fel gweithgaredd ychwanegol i'r hyn a geir yma yn bresennol. Yn benodol, mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig y canlynol:
- 6 person yn defnyddio hyd at 6 beic mewn nifer ar un adeg
 - Beiciau a ddefnyddir o faint 350cc a 50cc
 - Cyfyngir cyflymder y beiciau i 12-15 milltir yr awr
 - Un gweithgaredd a weithredir ar y llwybrau ar un adeg hynny yw, dim ond y beiciau a dim y beiciau a'r segways

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 2 – safonau parcio

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2 – meini prawf datblygu

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle

PS 14 – yr economi ymwelwyr

TWR 1 – atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016 –

Pennod 11 Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden

11.3.3 Mae angen i awdurdodau ystyried effaith gweithgareddau chwaraeon a hamdden ar unrhyw gyfleusterau cyfagos o ran sŵn, golau, traffig ac, yn achos y datblygiadau mwyaf, hwylustod mynediad a diogelwch trigolion, defnyddwyr a'r cyhoedd

Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais C13/1231/41/LL - defnyddio adeilad presennol a thir ar gyfer gweithgaredd byw yn y gwyllt yn ychwanegol at weithgaredd Segway a saethu paent (gemau sgarmes) presennol ag estyniad i'r maes parcio presennol - caniatwyd 17.01.14
Cais C12/0130/41/LL - Defnyddio tir ar gyfer defnydd "Segway" - Caniatwyd 23.03.12
Cais C02D/0464/41/LL – Defnyddio tir ar gyfer gemau sgarmes. Gwrthodwyd ond caniatwyd ar apêl yn 2003

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail pryder am lygredd sŵn o'r datblygiad a'r effaith ar yr amgylchedd; datblygiad anaddas i'r safle; maint y lle parcio ac amheuaeth ynghylch cywirdeb amryw o'r ffeithiau sydd ar y ffurflen gais.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond awgrymir y dylid cynnwys amod er mwyn sicrhau fod estyniad i faes parcio a ganiatwyd yn flaenorol yn cael ei weithredu er mwyn sicrhau fod gofod ychwanegol ar gael ar gyfer darpariaeth parcio.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig cyngor safonol ynglŷn â rhai agweddau

Dŵr Cymru: Dim sylw

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Gofynnwyd am asesiad sŵn a chadarnhad o drefniadau gwaredu gwastraff. Cadarnhaodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd eu bod yn derbyn cynnwys a chasgliadau'r Adroddiad ac felly yn argymhell caniatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau lefelau sŵn yn unol â'r lefelau sŵn cefndirol sydd wedi ei nodi yn yr Asesiad Sŵn.

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Awgrymir cynnal asesiad o'r goedlan o safbwynt iechyd coed. Nid yw'r goedlan wedi ei ddynodi gyda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Gorchymyn Gwarchod Coed (TPO) nag ydi'n syrthio o fewn ardal gadwraeth.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

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

- Effaith swm
- Traffig/symudiadau ychwanegol
- Diffyg parcio ar y safle
- Diffyg ymgynghori gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r ymgeisydd
- Gwybodaeth gamarweiniol
- Ddim yn weithgaredd cynaliadwy
- Pryder am ymestyn oriau defnydd/gweithgareddau
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion lleol a'r ardal yn gyffredinol
- Effaith niweidiol ar fywyd gwyllt/coed
- Gor ddatblygiad o'r safle

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

- Arwyddion hysbysebu presennol heb ganiatad ar diroedd gerllaw

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae safle'r cais yma eisoes wedi sefydlu fel safle gemau sgarmes (saethu paent), hyfforddiant byw yn y gwyllt a gweithgaredd "Segway" ac mae'r cais presennol yma yn bwriadu defnyddio'r safle ar gyfer cynnal gweithgaredd ychwanegol ar ffurf 'saffari' beiciau cwad i grwpiau o ymwelwyr.
- 5.2 Mae polisi PS 14 yn datgan y "cefnogir darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad" tra bod polisi TWR 1 yn caniatáu datblygiadau ar sail "datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef". Ystyrir bod y safle wedi ei sefydlu fel atyniad twristaidd ers nifer o flynyddoedd, credir fod y bwriad presennol a fyddai'n cynnig atyniad ychwanegol o fewn yr un safle felly yn dderbyniol mewn egwyddor ag yn bodloni gofynion perthnasol polisiau PS 14 a TWR 1.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Mae safle'r gweithgareddau wedi ei leoli o fewn coedlan bresennol ac felly, ar wahân i'r fynedfa a'r maes parcio sydd yn nes at y ffordd gyhoeddus agosaf, yn weledol nid yw gweithgareddau'r safle yn amlwg. Mae'r bwriad presennol yma yn gwneud

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

defnydd o lwybrau sefydledig sydd eisoes wedi eu creu yn gyfan gwbl o fewn y goedlan.

- 5.4 Ni chredir y byddai'r bwriad o safbwynt mwynderau gweledol yn debygol o amharu ar y gymdogaeth leol i raddau mwy na'r hyn sydd yma yn bresennol ac felly ni chredir y byddai yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol yn datgan pryder am effaith defnyddio'r offer penodol yma ar y gymdogaeth leol o safbwynt sŵn yn bennaf ond gwelir cyfeiriad hefyd at faterion megis gor-ddatblygiad y safle ac yn y blaen. Fel yn achosion y ceisiadau blaenorol, gosodir amodau yn ymwneud â niferoedd ac amseroedd agor y safle. Mae'r ymgeisydd yn datgan mai oriau agor y safle fydd 10.00am - 5.00pm, pe byddai'n dod i'r amlwg nad yw gofynion amod fel cyfyngu amser defnydd yn cael ei dorri, mi fyddai amod o'r fath yn cael ei orfodi. Mae'n rhesymol cynnwys amod fel yma fel sydd eisoes wedi ei wneud yn y gorffennol er mwyn sicrhau rheolaeth briodol o safbwynt yr agwedd yma.
- 5.6 O safbwynt gor-ddatblygiad, cydnabyddir fod gweithgaredd newydd, ychwanegol yn cael ei fwriadu yma. Er hynny, mae'n weithgaredd fyddai'n gwneud defnydd o'r llwybrau presennol a ddefnyddir gan y segways. Ni ellir defnyddio'r beics a'r segways ar yr un adeg ar y llwybrau ag felly, ni fyddai mewn gwirionedd yn cael ei gynnal ar yr un adeg ag felly ni fyddai cynnydd mewn niferoedd defnyddwyr ar yr un adeg.
- 5.7 Mae pryder wedi ei amlygu o safbwynt effaith sŵn yn deillio o'r gweithgaredd. Yn amlwg, mae peiriannau o'r fath yn creu sŵn newydd i'r hyn sy'n bodoli eisoes, a'r pryder a amlygwyd gan gymdogion yw y byddai'n sŵn cynyddol yma yn amharu ar eu mwynderau.
- 5.8 Sŵn - Fel y nodir uchod, mae pryderon wedi eu hamlygu am effaith sŵn yn deillio o'r defnydd bwriedig mewn nifer o'r llythyrau o wrthwynebiad a dderbyniwyd. Mewn ymateb ffurfiol i'r ymgynghoriad cyhoeddus, nododd gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y byddai angen cynnal asesiad sŵn trylwyr mewn perthynas â'r bwriad er mwyn ei asesu yn llawn cyn penderfynu'r cais. Cysylltodd yr arbenigwyr sŵn a apwyntiwyd gan yr ymgeisydd i gynnal yr asesiad gyda swyddog Gwarchod y Cyhoedd er mwyn canfod y lefel o wybodaeth fyddai ei angen ar gyfer asesiad o'r fath, y prif bryderon oedd yn bodoli a beth fyddai angen ei gynnal er mwyn sicrhau fod gwybodaeth cyflawn yn cael ei gynnwys yn yr asesiad. Cyflwynwyd asesiad ffurfiol maes o law ag fe'i aseswyd yn llawn gan swyddogion Gwarchod y Cyhoedd. Cadarnhaodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd eu bod yn derbyn cynnwys a chasgliadau'r Adroddiad ac felly yn argymhell caniatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau lefelau sŵn yn unol â'r lefelau sŵn cefndirol sydd wedi ei nodi yn yr Asesiad Sŵn.
- 5.9 Er yn weithgaredd newydd, ni chredir y byddai yn dwysau defnydd y safle gan na ellir ei gynnal ar yr un adeg a'r defnydd o segways sydd eisoes wedi ei ganiatau. Mae defnydd yn cael ei wneud o lwybrau presennol ac felly ni fyddai'r gweithgaredd yn ymledu tu hwnt i leoliadau presennol. Mae rheoli sŵn yn fater a ellir ei gyfyngu trwy amodau ond derbynir y bydd achlysuron ble mae sŵn o ddefnydd cyffredinol y safle yn cario i gyfeiriadau gwahanol yn ddibynnol ar gyfeiriad y gwynt. Er hynny mae'n rhaid ystyried fod defnydd cyfreithlon wedi ei sefydlu ar y safle yma ac os fyddai'r cynnig diweddaraf yma yn ychwanegiad gormodol i'r safle a fyddai o ganlyniad yn amharu i raddau cwbl annerbyniol ar fwynderau cyffredinol yr ardal a thrigolion lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ar ôl ystyried yr holl faterion perthnasol, ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau lleol ar sail effaith cynyddol o'r hyn sydd yn gweithredu ar y safle eisioes. Ystyrir y gellir cynnwys amodau priodol ar gyfer rheoli'r sefyllfa (amodau amser a swm) ac y byddai'r bwriad trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'r bwriad o safbwynt materion trafndiaeth. Er hynny, mae pryderon wedi eu hamlygu am ddiffygion parcio presennol y safle gan drigolion lleol, o ganlyniad mae'r Uned Drafnidiaeth wedi ystyried y mater ymhellach. Gwelir fod estyniad i'r maes parcio presennol wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan gyfeirnod C13/1231/41/LL. Mae'r perchennog yn cadarnhau nad yw'r estyniad yma wedi ei gwblhau ac felly mae modd ychwanegu ardal sydd yn mesur 20m at y maes parcio presennol. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn awgrymu y dylid cynnwys amod ar y cais presennol yma er mwyn sicrhau fod yr estyniad yma yn cael ei weithredu er mwyn sicrhau fod gofod ychwanegol ar gael ar gyfer darpariaeth parcio.
- 5.11 Trwy wneud hyn, credir fod y bwriad o safbwynt materion parcio yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Amlygwyd pryderon cychwynnol gan y Swyddog Coed am gyflwr rhai coed o fewn y goedlan, trafodwyd cyflwyno asesiad coed er mwyn ystyried eu cyflwr presennol ac effaith y bwriad ar eu hiechyd hir dymor. Yn wreiddiol roedd bwriad yr ymgeisydd yn golygu defnyddio rhannau o'r goedlan nad oedd yn cynnwys llwybrau ffurfiol, mae cadarnhad bellach wedi ei dderbyn y bydd gweithgaredd y beiciau cwad yn cael eu cyfyngu a'u cynnal ar hyd y llwybrau presennol yn unig ac felly ni fyddai effaith y datblygiad yn ymledu i rannau o'r goedlan sydd heb ei ddatblygu eisoes.
- 5.13 Credir fod yr angen am arolwg coed yn y dyfodol yn weithrediad rhesymol a synhwyrol er mwyn sicrhau rheolaeth ac iechyd hir dymor y goedlan. Nid oes Gorchymyn Gwarchod Coed yn bodoli ar y goedlan ac nid yw wedi ei leoli o fewn ardal gadwraeth sydd yn golygu nad oes gwarchodaeth ffurfiol ar eu cyfer ag y gellir cynnal gwaith ar y coed heb yr angen am ganiatâd ffurfiol. Ond yn yr achos yma cytunodd Swyddog Coed y Cyngor i gynnwys amod er mwyn cyflwyno'r wybodaeth yma o fewn blwyddyn i gychwyn y gweithgaredd beiciau cwad pryd gellir asesu os yw'r gweithgaredd yma wedi effeithio'n uniongyrchol ar y coed fyddai agosaf at y llwybrau. O ganlyniad, credir fod gofynion perthnasol polisi AMG 5 yn cael ei fodloni.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.14 Gweler o'r hanes cynllunio blaenorol yn ymwneud â'r safle yma y gwrthodwyd y cais gwreiddiol i greu man cynnal gemau sgarmes gan y Cyngor ond fe'i caniatwyd yn ddiweddarach ar apêl. Ers sefydlu'r defnydd gwreiddiol mae dau gais dilynol wedi ei gyflwyno a'i ganiatáu un ar gyfer cynnal gweithgareddau byw yn y gwyllt yn ogystal â defnyddio segways.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.15 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a hanes diweddar y busnes. Cydnabyddir na yrrwyd llythyrau i dai preswyl cyfagos yn wreiddiol ond y gosodwyd rhybudd cyhoeddus ger y safle. Fodd bynnag yn dilyn derbyn pryderon lleol gyrrwyd llythyrau pellach i dai lleol gan sicrhau fod cyfnod digonol ar gael i ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

- 5.16 Mae'r materion perthnasol yn rhy niferus i fynd trwyddynt fesul un ond fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu nodi a'u hystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.
- 5.17 Mae'r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis tai yn colli gwerth, effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau, ayyb gan nad ydynt yn berthnasol yn ôl deddfwriaeth cynllunio.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

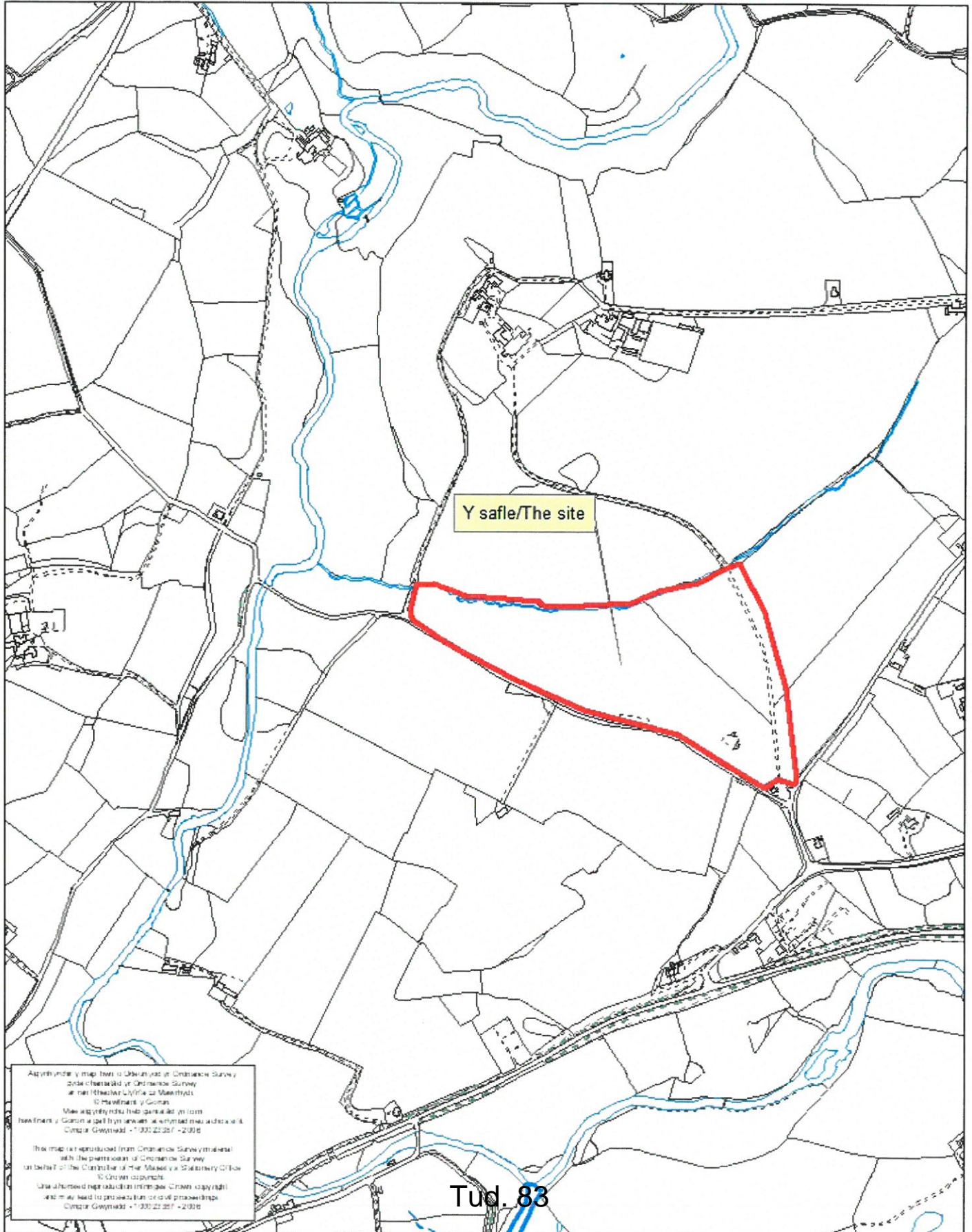
- 7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cynllun rheoli coed
4. Cyfyngu amseroedd
5. Cyfyngu niferoedd
6. Cwblhau estyniad parcio
7. Amod sŵn



Rhif y Cais / Application Number : C18/0385/41/LL

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

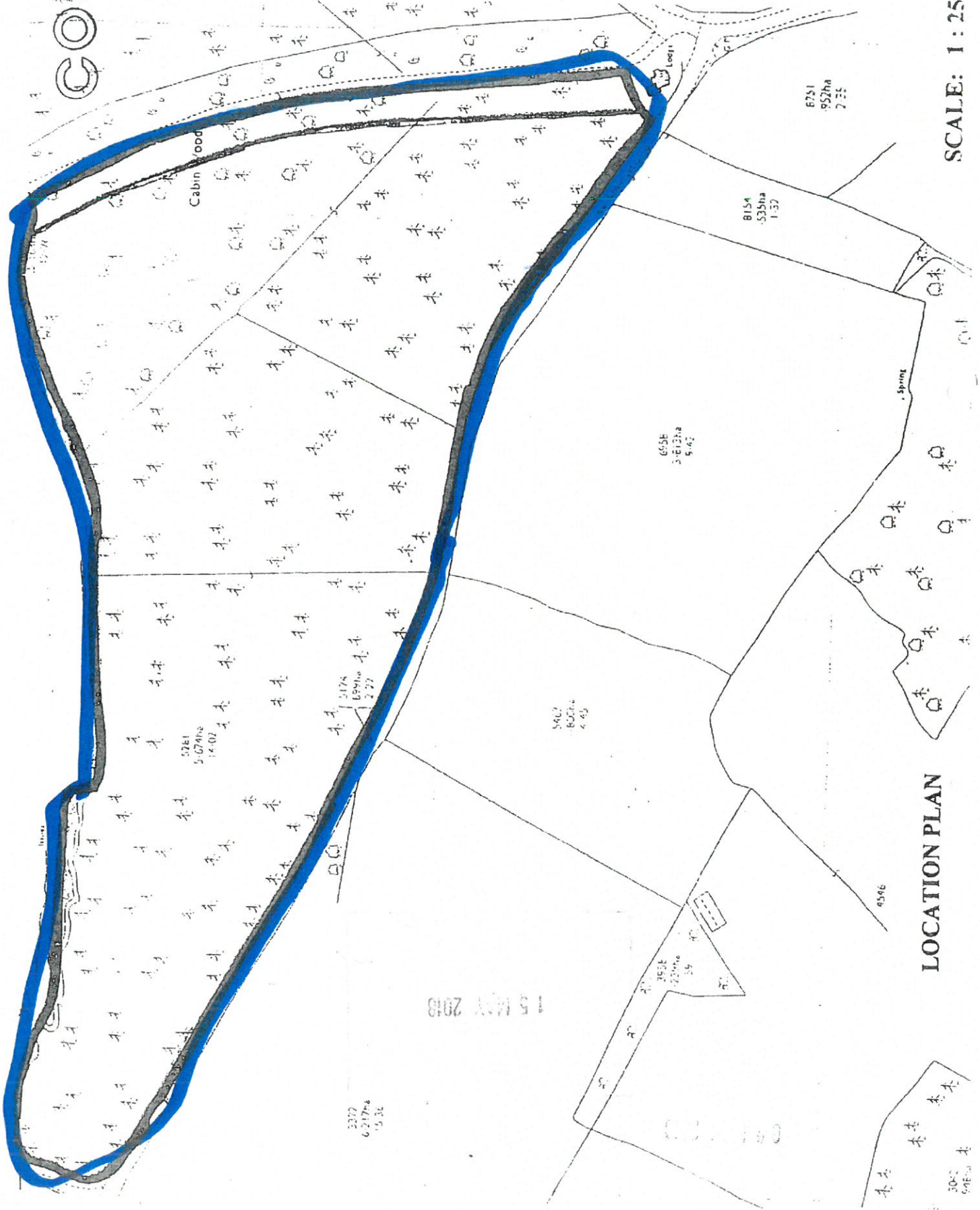


Agyth ydych chi map hon o Ddwyandir yn Cynllunio Survey
and/or Cynllunio yn Cynllunio Survey
at nifer Rheolwr Cymuned Gwynedd
to the Safle y Cais
Mae agythyddu hon yn gyswllt yn iom
heolion y Cais a gall hysbysu a eiddoedd mas a dda a k
Cynllunio Gwynedd +1300 22 227 +2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of the Map and the Stationery Office
© Crown copyright
Use allowed reproduction in this case. Crown copyright
and may lead to prosecution if used in other ways
Cynllunio Gwynedd +1300 22 227 +2008

COPY

NORTH
↑



SCALE: 1 : 2500

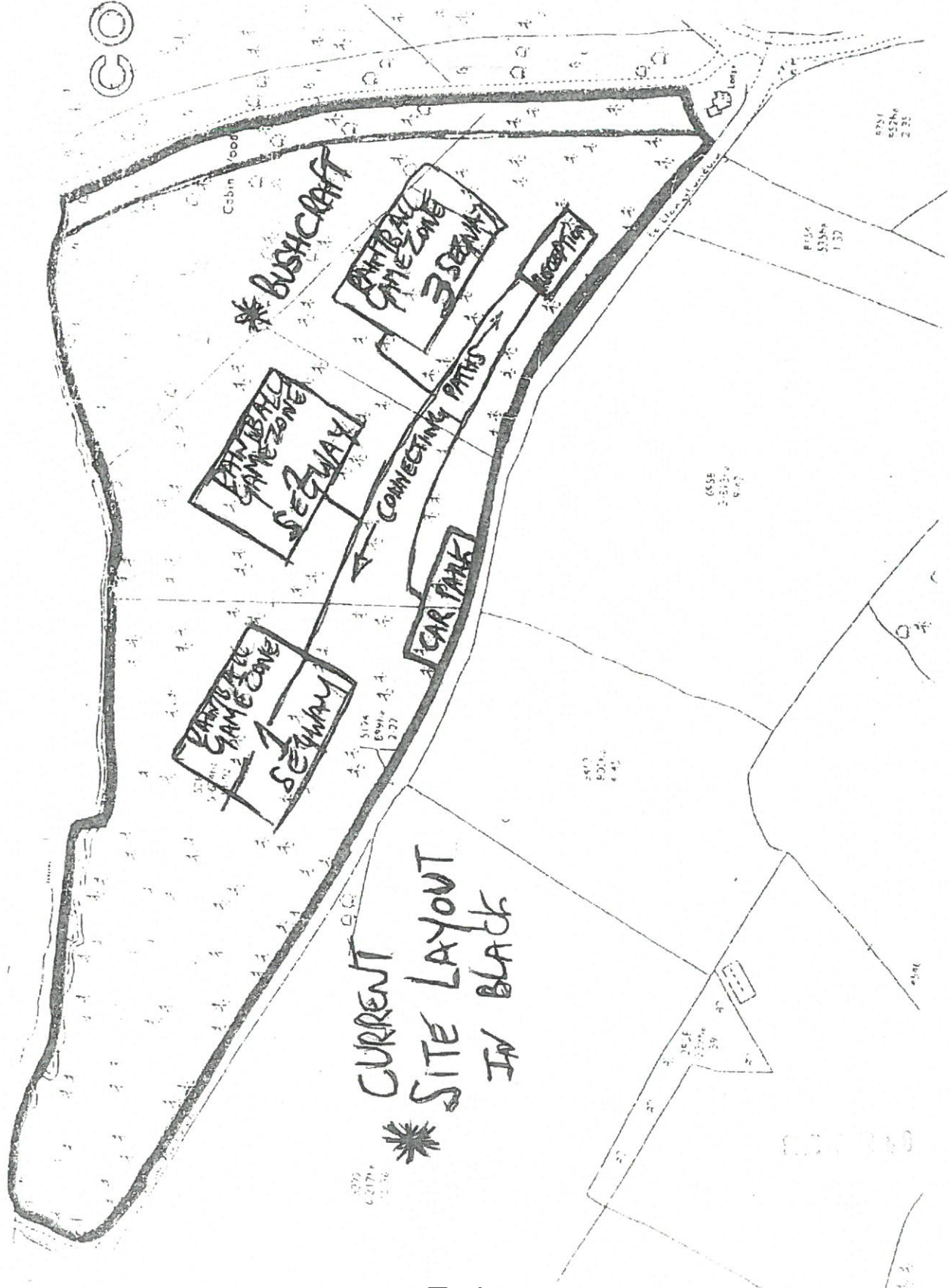
LOCATION PLAN

15 MAY 2018

COPY

NORTH ↑

15 MAY 2010



CURRENT SITE LAYOUT IN BLACK