



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 24AIN MEDI, 2018

Lleoliad

Siambr Dolgellau - Cae Penarlâg, Dolgellau

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 14 Medi 2018)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Cemlyn Rees Williams

Y Cynghorwyr

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager
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 BRYD

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

4. COFNODION

6 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 03.09.18 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. RHIF CAIS: C18/0684/16/R3 - PARC BRYN CEGIN, LLANDYGAI, BANGOR 17 - 29

Creu maes parcio newydd gan gynnwys gwaith draenio, gwaith tyrchio, arwyddion ynghyd a golau stryd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Meurig

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

5.2. RHIF CAIS: C18/0048/39/LL - CWT GLAN MOR 15, TRAETH ABERSOCH, ABERSOCH 30 - 41

Adeiladu cwt glan mor newydd heb gydymffurfio ac amod 2 ar ganiatâd cynllunio C15/0537/39/L dyddiedig 3 Gorffennaf 2015

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi W Roberts

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

**5.3. RHIF CAIS: C18/0599/39/LL - 4, PEN Y BONT, LON ENGAN, 42 - 48
ABERSOCH**

Teras to i'r ail lawr

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi W Roberts

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 3/9/18

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams a Owain Williams.

Erail a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Evans, Sian Wyn Hughes a Kevin Morris Jones (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Moira Parri (Swyddog Iechyd Amgylchedd – ar gyfer eitem 5.1 ar y rhaglen), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff – ar gyfer eitem 5.3 ar y rhaglen), Dylan Wynn Jones (Rheolwr Traffig, Prosiectau a Gwaith Stryd), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Simon Glyn a Catrin Wager.

Croeso

Estynnwyd croeso i'r Cynghorydd Cemlyn Williams a oedd yn mynychu ei gyfarfod cyntaf.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.
- (b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
 - Y Cynghorydd Aled Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0385/41/LL);
 - Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1089/42/LL);
 - Y Cynghorydd Dilwyn Lloyd, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0125/17/MW);
 - Y Cynghorydd Kevin Morris Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0237/15/R3);
 - Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0559/35/MG).

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 23 Gorffennaf 2018, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C18/0385/41/LL - Dragon Raiders Activity Park, Gwynfryn Lodge, Llanystumdwy, Cricieth

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 23 Gorffennaf 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn gwybodaeth ychwanegol. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

O ran materion mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod pryderon a leisiwyd am y bwriad yn bennaf yn ymwneud â materion sŵn. Tynnwyd sylw bod yr adroddiad yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol, i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad blaenorol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor, yng nghyswllt materion sŵn. Nodwyd bod cryn asesiad o'r materion sŵn a thynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan Uned Gwarchod y Cyhoedd, yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad o ran sŵn yn ddarostyngedig i amodau lefel sŵn.

Nodwyd er bod y saffari beic cwad yn weithgaredd newydd, ni chredir y byddai'n dwysau defnydd y safle gan na ellir ei gynnal ar yr un adeg a'r defnydd segways oedd eisoes wedi ei ganiatáu.

Amlygwyd bod ystyriaeth i'r wybodaeth ychwanegol, a ofynnwyd amdano yn y cyfarfod blaenorol, yn yr adroddiad o dan y pennawd 'Materion Eraill' (paragraffau 5.18 - 5.21). Nodwyd bod y Pwyllgor wedi gofyn yn benodol am eglurhad o ran amseroedd agor presennol y safle ac os oeddent yn cyd-fynd ac amodau perthnasol o dan ganiatâd blaenorol. Eglurwyd bod y caniatâd blaenorol (a roddwyd ar apêl) yn golygu agor 5 diwrnod yr wythnos rhwng 9.00am – 5.00pm, sef Dydd Llun, Iau, Gwener, Sadwrn a Sul. Nodwyd bod y cais gerbron yn gofyn am oriau agor o 9.00am – 5.00pm ar gyfer pob diwrnod o'r wythnos, sef cynnydd o 2 ddiwrnod. Nodwyd er bod amodau ar y caniatadau presennol yn cyfyngu oriau agor y safle, roedd yn bosib bod y safle mewn gwirionedd ar agor am 7 diwrnod yr wythnos eisoes. Eglurwyd nad oedd tystiolaeth gadarn o hyn, ond o ddefnydd hysbysebu'r safle ymddangosir bod defnydd 7 diwrnod yr wythnos o'r safle yn bosib ar hyn o bryd.

Yn unol â dymuniad y Pwyllgor yn y cyfarfod blaenorol, cadarnhawyd mai un cwyn a dderbyniwyd ynglŷn ag oriau agor presennol y safle, a hynny yn ddiweddar. Roedd y mater yn cael ei ymchwilio gan y gwasanaeth Gorfodaeth. Eglurwyd ni ddylai'r mater yma effeithio ar ystyriaeth o'r cais gerbron.

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

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod 8 llythyr gwrthwynebiad wedi ei dderbyn fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus gan gynnwys llythyr oddi wrth y Cyngor Cymuned a oedd yn adlewyrchu barn y gymdogaeth;
 - Bod nifer wedi tynnu ei sylw bod yr ymgeisydd wedi nodi ei fod wedi cysylltu efo'r cymdogion yng nghyswllt y bwriad ond nid oedd wedi cysylltu â hwy;

- Bod yr ymgeisydd yn nodi yn ei gais nad oedd gweithgareddau presennol ar y safle yn cael eu clywed na'u gweld gan y cymdogion. Gofynnwyd iddo nodi nad oedd hyn yn wir;
- Pryderon o ran y drefn gorfodaeth;
- Honnir bod yr atyniad ar agor yn fwy na'r oriau a ganiateir gyda phamffled y busnes yn nodi bod sesiynau saethu paent gyda'r nos rhwng 6.30pm a 9.30pm ar gael;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd ar y ffordd gul i'r safle gyda phroblemau yn enwedig pan fo bws yn danfon pobl i'r safle;
- Pryder o ran effaith lefel sŵn yn deillio o'r datblygiad ar fusnesau a chymdogion cyfagos gan y byddai ar brydiau 6 beic cwad am gyfnod o awr ar y tro ar y safle;
- Bod y defnydd presennol o segways ar y llwybrau ddim yn amharu ar y cymdogion a'i fod yn gofyn ar ran y cymdogion i'r Pwyllgor wrthod y defnydd o feiciau cwad.

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

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

- Ei fod yn bwysig bod yr estyniad i'r maes parcio yn cael ei gwblhau cyn cychwyn y gweithgaredd saffari beic cwad;
- Bod modd codi amodau cynllunio yn dilyn derbyn caniatâd cynllunio. Pwy oedd yn gallu codi'r amodau a osodir gan y Pwyllgor pe caniateir y cais?
- Gofynnwyd am ymweliad safle oherwydd pryder am y lefel sŵn a fyddai'n deillio o'r datblygiad. Roedd gwahaniaeth mewn sŵn yn deillio o un beic cwad o gymharu â sŵn yn deillio o 6. Ni dderbyniwyd cadarnhad ar yr ymweliad safle o ran pŵer y beiciau cwad y bwriadai'r ymgeisydd ei ddefnyddio un ai 50cc neu 350cc;
- Fyddai'n bosib derbyn cadarnhad o ran sefyllfa oriau agor yr atyniad gyda sesiynau gyda'r nos yn cael eu hysbysebu;
- Pryder o ran oriau agor yr atyniad ac effaith lefel sŵn ar gymdogion. Nid oedd unrhyw sŵn cefndirol ar y safle ar adeg yr ymweliad safle;
- Diolch i'r aelod lleol am amlygu materion. Fyddai'n bosib derbyn cadarnhad os oedd yr ymgeisydd wedi ymgynghori efo'r cymdogion? Roedd ymgynghori efo cymdogion yn bwysig;
- Pe derbynnir cwynion o ran sŵn, a fyddai'r gweithgaredd yn cael ei atal ar y safle?
- Bod yr Arolygydd Cynllunio yn y caniatâd cynllunio gwreiddiol wedi gosod amod o ran oriau agor yr atyniad rhwng 9.00am a 5.00pm ar ddydd Llun, Iau, Gwener, Sadwrn a Sul am reswm i warchod y cymdogion. Fe ddylai'r dyddiau agor aros yn 5 diwrnod yn hytrach na chynyddu i 7 diwrnod yr wythnos;
- Gan fod y gweithgaredd yn cael ei gynnal ar dir preifat ni fyddai gofyn i'r beiciau cwad dderbyn archwiliad MOT. Dros y blynyddoedd byddai lefel sŵn y beiciau cwad yn cynyddu. Fyddai'n bosib gosod amod pe caniateir y cais bod y beiciau cwad yn derbyn archwiliad MOT?
- Pryder o ran effaith lefel sŵn ar gymdogion, fyddai'n bosib gosod amod bod y Cyngor yn monitro'r lefel sŵn yn gyfnodol?

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

- Pan wneir cais i godi amod cynllunio roedd rhaid i'r ymgeisydd gyfiawnhau pam nad oedd angen yr amod i wneud y bwriad yn dderbyniol. O ran amod sŵn, mi fyddai'n anodd iawn cyfiawnhau pam nad oedd angen yr amod. Byddai ceisiadau i godi amodau yn cael eu penderfynu yn unol â'r drefn;
- Ar wahân i'r broses cynllunio, roedd yn bosib delio efo cwynion sŵn drwy'r drefn niwsans statudol o dan Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990. Nid oedd yn bosib cadarnhau pa bŵer fyddai gan y beiciau cwad gan nad oedd yr ymgeisydd wedi eu caffael eto. Roedd yr asesiad sŵn a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd tu hwnt i'r asesiad desg a oedd yn ofynnol ac yn unol â'r canllawiau cenedlaethol, gydag un beic cwad yn cael ei ddefnyddio gan gyfrifo cyfanswm lefel sŵn yn deillio o 6 beic cwad. Pe

caniateir y cais, argymhellir gosod amod bod y lefelau sŵn yn unol â'r lefelau sŵn cefndirol a nodwyd yn yr asesiad sŵn;

- Bod yr archwiliad gorfodaeth o ran oriau agor yr atyniad yn fyw ar hyn o bryd felly ni ellir gwneud sylw o ran y mater hwn;
- Nid oedd yn ofynnol i'r ymgeisydd ymgynghori efo cymdogion gyda'r math yma o gais;
- O ran atal y gweithgaredd ar y safle yn dilyn derbyn cwynion sŵn, roedd yn ddibynnol ar natur y sŵn. Ni argymhellwyd cwblhau gwaith ychwanegol o ran lliniaru effaith sŵn, ond pe byddai niwsans statudol fe ellir gosod rhwystr rhwng y ffynhonnell sŵn a'r lleoliad a effeithir;
- O ran gosod amod bod y beiciau cwad yn derbyn archwiliad MOT, roedd gofynion iechyd a diogelwch ar yr ymgeisydd felly nid oedd rheswm dyblygu wrth osod amod i'r perwyl hwn;
- Ni ellir rhagdybio y byddai'r effaith sŵn yn wahanol i'r dystiolaeth a ddarparwyd yn yr asesiad sŵn a gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Byddai gosod peiriant monitro sŵn yn opsiwn i'w ystyried fel rhan o ymchwiliad gan Uned Gwarchod y Cyhoedd neu'r Uned Gorfodaeth Cynllunio pe derbynir cwyn.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

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

2. Cais Rhif C16/1089/42/LL - Tir rhan o Fferm Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli

Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu a gwerthu hufen iâ, ystafell addysgiadol, a chreu mynedfa newydd, parcio a thirlunio.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi bod gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar 7 Tachwedd 2016 ac i ddilyn ar 28 Tachwedd 2016 ar ôl cynnal ymweliad safle. Adroddwyd bod y Pwyllgor wedi caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, gan ystyriwyd nad oedd lleoliad addas arall ar gael a bod modd rhoddi cryn bwysau i fuddion economaidd y fenter. Nodwyd bod yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio wedi cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil a rhoi cyfle i gynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd.

Amlygwyd bod yr ystyriaethau polisi wedi newid gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) wedi ei fabwysiadu ers Gorffennaf 2017. Yn sgil y cyfnod amser oedd wedi mynd heibio a'r newidiadau a wnaed i'r cynlluniau, ystyriwyd y dylid cyflwyno'r cais yn ôl i'r Pwyllgor er mwyn cael cyfle i asesu'r cais o dan y polisïau newydd, yn hytrach na'i gyflwyno i'r Pwyllgor fel adroddiad cnoi cil fel awgrymwyd yn wreiddiol.

Nodwyd nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwbl argyhoeddedig mai hwn oedd y lleoliad mwyaf addas i'r datblygiad. Ar sail y wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd, gwerthfawrogwyd bod cyfiawnhad dros ystyried y lleoliad hwn, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon efo'r bwriad yn dilyn y trafodaethau a chydweithio buddiol i gael dyluniad a gosodiad o ansawdd fyddai'n gweddu'n well i'r ardal wledig, a bod y bwriad yn unol â gofynion polisi CYF 6 o'r CDLI.

Eglurwyd bod polisïau cyfredol yn llai cyfyng na pholisïau blaenorol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, ac yn fwy hyblyg o ran lleoli adeiladau newydd yng nghefn gwlad. Nodwyd wedi pwysu a mesur y bwriad o dan yr ystyriaethau polisi newydd credir bod y bwriad yn ei ffurf

ddiwygiedig yn welliant ac yn cwrdd ag egwyddorion adeiladu unedau newydd ar gyfer defnydd busnes / diwydiant yng nghefn gwlad.

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

- Bod y datblygiad yn gyfle cyffrous i'r teulu fferm laeth yn ogystal ag ardal Pen Llŷn;
- Byddai'r atyniad yn galluogi pobl i weld sut oedd y busnes yn gweithio;
- Bod cefnogaeth yn lleol i'r bwriad;
- Byddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd cyflogaeth;
- Bod cyfiawnhad i leoli'r datblygiad ar y safle hwn gan ei fod ar dir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd yn hytrach na thir yr Ystâd a byddai'r cysylltiad i'r cyflenwad trydan ar y safle hwn yn galluogi'r busnes i ddefnyddio peiriannau oedd yn fwy cynhyrchiol;
- Diolch am y cyfle i drafod y bwriad efo'r swyddogion cynllunio er mwyn dod i gonsensws. Roedd y trafodaethau wedi arwain at ddyluniad gwell a oedd yn fwy addas i bwrpas.

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

Nododd aelod bod y trafodaethau wedi parhau am gyfnod o 2 flynedd ers ystyriwyd y cais yn flaenorol gan y Pwyllgor, ond bod y diwygiadau i'r cynlluniau yn dilyn y trafodaethau i'r bwriad, yn gwneud y datblygiad yn llawer gwell.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Cytuno gorffeniad/ lliw'r to
4. Cytuno gorffeniad y muriau
5. Cyflwyno cynllun ar gyfer cytuno gosod paneli solar/phwmp gwres daear ac aer
6. Cyflwyno cynllun tirlunio gyda choed cynhenid/cyfnod tirlunio
7. Rhaid codi cloddiau o amgylch yr holl ffiniau cyn meddiannu'r adeilad a rhaid eu cadw felly i'r dyfodol
8. Cytuno gorffeniad wyneb y maes parcio
9. Rhaid defnyddio'r siop/caffi ar gyfer diben israddol i'r busnes cynhyrchu hufen ia yn unig ac nid fel uned fusnes ar wahân a chyfyngir arwynebedd y siop/caffi i'r hyn a ddangosir yn y cynllun llawr
10. Rhaid cyflwyno manylion unrhyw systemau echdynnu aer/awyru cyn eu gosod ar y datblygiad.
11. Rhaid cyflwyno cynllun goleuo
12. Ni chaniateir storio deunyddiau tu allan i'r adeilad
13. Cyfyngu oriau derbyn a chludo
14. Amodau Priffyrdd
15. Amodau Dŵr Cymru

3. Cais Rhif C18/0125/17/MW – Chwarel Moel Tryfan ac Alexandra, Rhosgadfan, Caernarfon

Gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol ar gyfer cynhyrchu agregau llechen.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer ehangu gweithgareddau ar y safle. Eglurwyd bod y safle wedi bod yn gweithredu ers 2007. Nodwyd bod tomeni llechi eithaf sylweddol o amgylch y safle a bwriedir tynnu llechi o'r tomeni fel agreg eilaidd. Nodwyd bod y math yma o weithgaredd yn cwrdd ag

amcanion cynaliadwyedd Llywodraeth Cymru i wneud y gorau o agreg eilaidd yn hytrach na ffrwydro a thyllu o'r newydd.

Nodwyd bod safle'r cais o fewn tirwedd o ddiddordeb hanesyddol ac wedi ei ddynodi fel Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLI.

Eglurwyd y byddai'r gwaith yn cael ei weithredu mewn 4 cam er mwyn sicrhau nad oedd edrychiad allanol y safle yn newid, gyda gwaith tynnu mwynau ac adfer gam wrth gam. Nodwyd y bwriedir defnyddio'r tomeni llechi i sgrinio'r datblygiad oddi wrth 2 dŷ cyfagos. Ymhelaethwyd y codir bwnd 3 medr o uchder, gyda'r gwaith prosesu, sef y malurio a'r sgrinio, yn cael ei gynnal tu ôl i'r bwnd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan drigolion lleol ac nad oedd Grŵp Cyswllt y chwarel yn gwrthwynebu'r bwriad.

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

- (b) Nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nad oedd gwrthwynebiad yn lleol i'r bwriad.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod efallai bod bwnd 3 medr o uchder yn rhy isel ac a ddylai fod yn uwch wrth y malwr. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff byddai'r tomeni llechi ar y safle yn sgrinio'r gwaith, ond petai angen cynyddu uchder y bwnd fe drafodir y mater gyda'r ymgeisydd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn y datblygiad ymhen pum mlynedd,
2. Cydymffurfio â chynlluniau'r cais,
3. Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir o fewn Gwedd 4 y gwaith,
4. Caniatâd 25 mlynedd,
5. Copi o'r caniatâd ar gael yn swyddfa'r safle,
6. Y safle i'w adfer wedi hynny yn unol â'r cynllun gweddau ar gyfer y gwaith sydd wedi'i ddangos ar gynlluniau'r cais ac yn unol â'r fethodoleg a gyflwynwyd gyda'r cais ar gyfer stripio pridd a'i drin,
7. Adolygu gweithrediadau'r safle, gweddu ac adfer mewn cyfnodau pum mlynedd,
8. Lefelau sŵn yn yr eiddo sensitif agosaf,
9. Rheoli sŵn yn unol â'r Cynllun Rheoli Sŵn a gyflwynwyd i gefnogi'r cais a diwygiadau yn unol â sylwadau CNC,
10. Cyn hysbysu'r ACM o unrhyw weithrediadau sy'n ddarostyngedig i'r cyfyngiadau sŵn dros dro o 67db am ddim mwy nag wyth wythnos mewn unrhyw gyfnod o 12 mis,
11. Monitro sŵn ar gais ysgrifenedig yr ACM,
12. Larymau bagio sŵn gwyn i'w gosod ar bob offer a pheiriant a ddefnyddir ar y safle a dim larymau bagio i'w defnyddio ar y safle ar ôl 19.00awr;
13. Prosesu ddim ond o fewn Ardal A fel y nodir ar gynlluniau'r cais a bod gweithrediad y mathrwr wedi'i sgrinio bob amser gan fwnd o 3m o uchder fan leiaf;
14. Y Mathrwr i'w weithredu rhwng 10.00awr a 15.00awr yn unig;
15. Allbwn i barhau yn bedwar llwyth y dydd rhwng 08.00 a 16.00 awr;
16. Mynediad wedi'i gyfyngu i'r briffordd Dosbarth 3 fel y nodir ar gynlluniau'r cais gyda'r allbwn wedi'i gyfyngu i bedwar llwyth HGV y dydd,

17. Oriau gweithio yn y safle wedi'u cyfyngu i;
18. 07.30 - 18.00 dydd Llun i ddydd Gwener & 07.30 - 13.00 dydd Sadwrn,
19. Rheoli llwch yn unol â'r Cynllun Rheoli Llwch a gyflwynwyd i gefnogi'r cais,
20. Gofyniad am fonitro ansawdd aer ar gais yr ACM,
21. Bowseri dŵr yn cael eu cynnal ar y safle i wlychu'r arwynebau sy'n cael eu defnyddio gan gerbydau cludo,
22. Amodau mwynau safonol ar gyfer storio tanwydd, diogelu cyrsiau dŵr lleol a chydymffurfiaeth â'r Cynllun Atal Llygredd a gyflwynwyd a diwygiadau yn unol â sylwadau CNC,
23. Hysbysiad ysgrifenedig cyn dechrau unrhyw stripio a storio pridd/swbstrad o fewn Gwedd 4 y gwaith ynghyd â chadarnhad drwy gyfeirio at gynllun i raddfa o leoliad a chyfaint y deunyddiau sy'n cael eu storio yn y safle,
24. Holl briddoedd a gorlwyth i'w ddefnyddio yn y gwaith adfer a ni fydd dim yn cael ei waredu oddi ar y safle heb gael caniatâd gan yr ACM ymlaen llaw,
25. Cofnodi archeolegol a briff gwyllo'n unol â'r adroddiad GC394 diwygiedig,
26. Cyflwyno Cynllun Rheoli Cadwraeth o fewn chwe mis o ddyddiad cychwyn y caniatâd,
27. Mesurau lliniaru i ystlumod yn unol ag adran 5.6.2 yr Adroddiad Ecolegol (Asesiad Effaith Ecolegol, Hydref 2016) a gwaredu mewnlenwi o doriad gerllaw'r ffordd gludo sy'n gwasanaethu Gwedd 4 a gwagle'r chwarel,
28. Mesurau i sicrhau nad yw Hawl Tramwy Cyhoeddus Rhif 46 yn cael ei gyfaddawdu yn ystod gweddau adeiladu a gweithredol y datblygiad,
29. 'Nodyn i'r Ymgeisydd' ar faterion a fyddai fel arall yn syrthio dan gylch gwaith Dŵr Cymru (Ymateb i'r Ymgynghoriad Atodiad 1), Cyfoeth Naturiol Cymru (Ymateb i'r Ymgynghoriad Atodiad 2), Llywodraeth Cymru a Hawliau Tramwy Cyhoeddus Cyngor Gwynedd.
30. Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith amcan cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

4. Cais Rhif C18/0237/15/R3 – Afon Goch, Llanberis, Caernarfon

Codi pont droed newydd i groesi Afon Goch rhwng Stad Glanrafon a'r cyn lyfrgell ynghyd â llwybr troed.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bont arfaethedig yn rhan o Strategaeth Llwybrau Diogel i'r Ysgol gyda'r amcan o annog fwy o blant/rhieni i gerdded neu feicio i'r ysgol drwy ddarparu llwybrau mwy diogel. Nodwyd nad oedd y llwybr cerdded presennol i'r ysgol ar hyd Ffordd Capel Coch yn addas i gerddwyr gan ei fod yn gul gyda diffyg darpariaeth ar gyfer cerddwyr ar ffurf llwybr troed/palmant.

Nodwyd yn dilyn asesu'r cais ac ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais, roedd y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad.

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod gwir angen y bont gyda phryderon o ran diogelwch ffyrdd ar y llwybr cerdded presennol i'r ysgol;
 - Byddai'r bont yn galluogi i gadw'r plant yn iach gan godi eu lefel ffitrwydd. Fe fyddai eu rhieni yn fwy bodlon i'w caniatáu i gerdded i'r ysgol ar y llwybr diogel;
 - Diolch i swyddogion y Cyngor am ddenu'r arian ar gyfer y bwriad;
 - Bod nifer o drigolion yn cefnogi'r bwriad, ond er bod rhai yn gwrthwynebu, ei fod yn credu y byddai trigolion byngalos Glanrafon yn falch i weld plant yn defnyddio'r bont yn hapus ac yn ddiogel.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol cyn dechrau ar y datblygiad.o

5. Cais Rhif C18/0409/11/LL – Capel Pendref, Stryd Fawr, Bangor

Newid defnydd cyn gapel yn 5 uned byw ar y llawr daear a defnydd swyddfa ar y llawr cyntaf.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais ar Stryd Fawr Dinas Bangor, tu allan i'r brif ardal siopa. Eglurwyd y byddai'r gwaith addasu yn golygu codi partiswns newydd, gan mai defnydd capel oedd y defnydd olaf gyda'r seddi a'r set fawr dal yn bodoli. Nodwyd y byddai pob uned gydag ystafell fyw a chegin agored, baddon ac un ystafell wely.

Nodwyd bod tystiolaeth o ofyn sylweddol am unedau un llofft o fewn y Ddinas ac o ystyried natur a lleoliad y bwriad fe ystyriwyd bod darpariaeth o 5 uned un llofft yn y lleoliad yma yn dderbyniol gan na fyddai'n debygol o apelio i deuluoedd a'r rhai oedd mewn angen am unedau mwy. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Polisi Strategol Tai bod angen am unedau 1 ystafell wely yn ardal Bangor.

Amlygwyd bod un o'r 5 uned yn cael ei gynnig fel uned fforddiadwy gan gwrdd gyda'r gofyn o dan bolisi TAI 5 o'r CDLI am gyfraniad 20% o unedau fforddiadwy. Ychwanegwyd yr ystyriwyd bod yr holl unedau yn fforddiadwy beth bynnag ar sail eu maint a'u lleoliad.

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

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

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed nenfwd y cyn gapel, nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r nenfwd yn cael ei gadw fel rhan o'r swyddfa cynllun agored.

Nododd aelod ei bryder bod nifer caniatadau cynllunio byw yn y Ddinas nad oedd yn cael eu datblygu yn cynyddu gyda'r rhesymau yng nghyswllt y farchnad yn cael eu defnyddio yn arferol.

Nododd aelod ei bod yn croesawu'r datblygiad a fyddai'n gwneud defnydd gwych o'r cyn gapel.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Priffyrdd
4. Amod Dŵr Cymru
5. Amod cofnod ffotograffig
6. Lliwiau'r ffenestri a'r drysau i'w cadarnhau o flaen llaw
7. Rhaid cyflwyno a chytuno manylion gwarchod ac ail-ddefnyddio'r seddi a'r pulpud o flaen llaw yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol
8. Sicrhau man storio biniau/ail-gylchu a chytuno ar y manylion cyn dechrau unrhyw waith
9. Sicrhau fod un uned yn fforddiadwy i'r hirdymor
10. Amodau bioamrywiaeth

6. Cais Rhif C18/0545/18/MG – Maes y Ffynnon, Bethel, Caernarfon

Codi 7 tŷ yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy ynghyd â mynedfeydd newydd (cais cynllunio materion sydd wedi eu cadw'n ôl yn dilyn caniatâd amlinellol rhif C17/0893/18/AM).

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl a oedd yn cynnwys manylion o'r mynedfeydd, ymddangosiad, tirlunio, llunwedd a graddfa'r datblygiad/tai.

Nodwyd bod y tai wedi eu dylunio ar ffurf tai deulawr traddodiadol gyda'u hedrychiadau yn adlewyrchu deunyddiau tai cyffelyb. Gan ystyried gosodiad y tai o fewn y safle mewn perthynas â'r ardal gyfagos, eu dyluniad syml a'r deunyddiau allanol credir na fyddent yn creu strwythurau anghydnaws sylweddol yn y rhan yma o'r strydlun.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amod:

Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.

7. Cais Rhif C18/0559/35/MG – Tir ger Gwesty George IV, Stryd Fawr, Cricieth

Codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 lety staff, cyfleusterau cymunedol, darparu parcio ar gyfer preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio (cais materion a gadwyd yn ôl o dan ganiatâd C16/0292/35/LL).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod ystyriaethau yn ymwneud gydag egwyddor, mynediad, cynllun a maint wedi eu derbyn a'u cymeradwyo fel rhan o'r cais amlinellol, a dim ond edrychiad a thirlunio oedd yn ffurfio'r cais gerbron.

Amlygwyd bod gorffeniadau allanol yr adeilad yn gyffredin o fewn yr ardal a chredir bod yr hyn a fwriedir yn adlewyrchiad addas o'r gorffeniadau cyffredin hyn.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yn gyfagos i adeiladau rhestredig, o fewn Ardal Gadwraeth Cricieth ac yn weladwy o safle Castell Cricieth. Ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar osodiad adeiladau rhestredig gerllaw, yr ardal gadwraeth na'r dynodiadau hanesyddol ymhellach i ffwrdd megis y castell.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod dyluniad yr adeilad wedi ei ddiwygio gyda chryn newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad. O ganlyniad i sylwadau'r Pwyllgor pan drafodwyd y cais amlinellol, cynyddwyd y defnydd o garreg;
 - Bod cryn drafodaeth ar y cynllun tirlunio yn ystod yr apêl lle nodwyd ei fod yn dderbyniol;
 - Byddai gardd o flaen y gwesty ac wrth ochr yr adeilad yn cael ei greu gan gadw gwelediad o'r Stryd Fawr tuag at y castell yn glir. Trafodwyd y tirlunio efo CADW a Swyddog Cadwraeth y Cyngor ac ar sail y consensws parheir efo'r cynllun tirlunio yn hytrach na phlannu coed fel yr awgrymir gan y Swyddog Coed.
- (c) Nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais gan ofyn i'r Pwyllgor roi sylw i sylwadau'r Swyddog Coed.

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

Mewn ymateb i sylw'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y Swyddog Coed yn datgan nad oedd y cynllun plannu yn ddigonol a bod angen plannu mwy o goed cynhenid gan gynnwys coed onnen. Ymhelaethodd bod angen cloriannu sylw'r Swyddog Coed efo barn CADW a gwarchod y golygfeydd clir tuag at y castell a dros gerddi'r gwesty. Eglurwyd mai gerddi ffurfiol oedd ar y safle yn wreiddiol ac nid coedlan, felly mi fyddai coedlan yng nghanol Cricieth yn edrych allan o le yn enwedig o ystyried na fyddai'n gwarchod y golygfeydd. Nodwyd y cytunir efo'r asiant mai gardd ffurfiol oedd yn briodol.

Nododd aelod ei bod yn deall safbwynt y Swyddog Coed, ond er mwyn gwarchod y golygfeydd, bod y cynllun tirlunio yn dderbyniol ac i'w groesawu.

Amlygodd aelod bod rhan fwyaf o'r gwrthwynebiadau lleol yn amherthnasol i'r cais yma a bod y datblygiad yn gweddu efo'r adeiladau rhestredig gerllaw. Nododd bod y tirlunio a gynigir gan yr ymgeisydd yn dderbyniol a'i fod yn bwysig bod golygfeydd clir o erddi'r gwesty a'r castell.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cydymffurfio gyda chynlluniau
2. Nodyn i gynnal y datblygiad yn unol â'r amodau blaenorol
3. Nodyn Dŵr Cymru

8. Cais Rhif C18/0619/40/LL – Bonga Wonga / Mash and Barrel Building, Hafan y Môr Holiday Park, Pwllheli

Dymchwel rhan o adeilad presennol, addasiadau i'r edrychiadau, pwynt mynediad newydd a nodweddion to ynghyd â gwaith tirlunio a pheirianyddol cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y byddai'r datblygiad wedi ei leoli yng nghanol y safle ger y llecyn chwarae allanol presennol ac i dde'r llyn cychod.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod Polisi TWR 1 o'r CDLI yn datgan y cefnogir cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd, neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu. Eglurwyd pan nad oedd cyfleoedd addas ar gael tu mewn i'r ffin ddatblygu, bod eithriadau ble gellir cefnogi atyniad neu gyfleuster ymwelwyr. Ymysg yr eithriadau yma oedd datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef. Ystyriwyd fod y bwriad, oherwydd ei graddfa, natur a chymeriad yng nghyd-destun y safle presennol yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad dan sylw yng nghanol safle Hafan y Môr.

Ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol.

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

- Bod y cais yn rhan o gyfres o 3 cais cynllunio a fyddai'n golygu buddsoddiad ychwanegol o £12.5miliwn ar safle Hafan y Môr;
- Nid oedd yr adeilad wedi ei ddiweddarau ers cryn amser ac fe fyddai'r adnewyddu yn gwella profiad cwsmeriaid gan ymateb i'w disgwyliadau;
- Bod y bwriad yn unol â pholisi TWR 1 o'r CDLI;

- Byddai'r buddsoddiad yn y safle yn helpu'r economi leol, busnesau a contractiwyd yn uniongyrchol ac yn gwarchod cyflogaeth 400 o staff a gyflogir ar safle Hafan y Môr;
- Byddai'r bwriad yn gwella cyfleusterau'r safle ymhellach a sicrhau twf parhaus y busnes;
- Byddai enw'r adeilad yn cael ei newid.

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

Nododd aelod bod angen cymryd i ystyriaeth sylwadau'r Swyddog Coed o ran plannu coed cynhennid fel rhan o'r gwaith tirweddu.

Nododd aelod ei fod yn croesawu bod enw'r adeilad yn cael ei newid.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol.
3. Cwblhau'r gwaith tirweddu gan gynnwys coed cynhenid.

9. Cais Rhif C18/0620/40/LL – Outdoor Activity Area, Hafan y Môr Holiday Park, Pwllheli

Gwelliannau i ardal gweithgareddau allanol i greu cyfleusterau newydd gyda thirlunio ac isadeiledd newydd (uwchben ac o dan ddaear).

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y gwahanol elfennau oedd yn rhan o'r cais, oherwydd graddfa, natur a chymeriad yng nghydestun y safle presennol yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad dan sylw yng nghanol safle Hafan y Môr.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol.
3. Cyflwyno cynlluniau manwl o unrhyw strwythurau cyn eu gosod ar y safle.
4. Cwblhau'r gwaith tirweddu gan gynnwys coed cynhenid.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.45pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 1

Cais Rhif: C18/0684/16/R3

**Dyddiad
Cofrestru: 02/08/2018**

Math y Cais: Rheol 3

Cymuned: Llandygai

Ward: Arllechwedd

**Bwriad: Creu maes parcio newydd gan gynnwys gwaith draenio,
gwaith tyrchio, arwyddion ynghyd â golau stryd**

Lleoliad: Parc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor, Gwynedd, LL574HP

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer creu maes parcio newydd, gan gynnwys gwaith cysylltiedig, ar lain wag bresennol ar Barc Bryn Cegin, Llandygai (Llain 1). Bwriad y cynllun yw darparu cyfleusterau Parcio a Rhannu fel rhan o gynllun ehangach i osod cyfleusterau o'r fath mewn lleoliadau strategol ar draws gogledd Cymru i liniaru ar yr effeithiau trafnidiaeth tebygol yn ystod y cyfnod o adeiladu gorsaf bŵer Wylfa Newydd. Bydd y safle'n darparu llefydd parcio i thua 178 car gyda 12 man parcio ar gyfer yr anabl, 11 man gwefru ceir trydan, manau cadw beiciau a beiciau modur ynghyd ag arosfan bysiau. Fe fyddai wyneb y cyfleuster wedi ei ffurfio o darnac gyda thirlunio newydd i atgyfnerthu'r sgrinio o amgylch y safle.
- 1.2 Fe fyddai'r cyfleuster yn 0.955ha o arwynebedd ac fe fyddai wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL).
- 1.3 Cyflwynwyd y dogfennau isod i gefnogi'r cais:
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
 - Gwerthusiad Sŵn
 - Asesiad Effeithiau Trafnidiaeth
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Adroddiad Asesiad Desg – Geotechnegol

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PS 4: TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD A HYGIRCHEDD

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

PS 9 : WYLFA NEWYDD A DATBLYGIAD PERTHYNOL

PS 12 : WYLFA NEWYDD – CYFLEUSTERAU PARCIO A THEITHIO A PHARCIO A RHANNU

PS13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS

CYF 1 : GWARCHOD, CYNODI AC AMDDIFFYFN TIR AC UNEDAU AR GYFER DEFNYDD CYFLOGAETH

CYF 3 : DEFNYDDIAU ATEGOL AR SAFLEOEDD CYFLOGAETH

AMG 5 : CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL

2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C06A/0819/16/LL - CODI IS-ORSAF TRYDAN , FFORDD MYNEDFA GYSYLLTIOL, A MYNEDFA ANNIBYNNOL I'R ORSAF PWMPIO DŴR - Caniatawyd 02/01/07

C05A/0390/16/MG - DATBLYGU LÔN STAD A SEILWAITH CYSYLLTIEDIG, CREU LLWYFANDIR DATBLYGU A THIRLUNIO STRWYTHUROL - Caniatawyd 07/07/05

C04A/0765/16/LL - ADEILADU MYNEDFA CYLCHFAN NEWYDD A RHAN UN O'R LON STAD (CYMERADWYAETH O FATERION A GADWYD YN ÔL O DAN GANIATÂD AMLINELLOL C00A/0361/16/AM) - Caniatawyd 14/04/05

C04A/0762/16/LL - NEWID AMODAU 4, 16, 17, 19 A 23 O GANIATÂD AMLINELLOL C00A/0361/16/AM, YN YMWNEUD A GWEITHREDU A CHWBLHAU'R MANYLION PARTHED Y FFORDD, IS-ADEILWAITH, DRAENIO A MANYLION "BRIFF DATBLYGU" A "DATGANIAD AMGYLCHEDDOL" YN GYFLAWN CYN UNRHYW DDATBLYGIAD ERAILL GYMRYD LLE - Caniatawyd 11/01/05

C04A/0374/16/LL - NEWID AMOD 2 O GANIATÂD AMLINELLOL RHIF C00A/0361/16/AM PARTHED DEFNYDDIO TIR I BWRPAS DOSBARTH B1 (BUSNES) A B2 (DIWYDIANNOL) DARPARU MYNEDFA NEWYDD, ISADEILAETH A PHLANNU ER MWYN ESTYNNU YR AMSER I GYFLWYNO CAIS MANWL O 23/01/04 I 23/01/06 FEL A GYFEIRIR YN RHAN O'R DDEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990) - Caniatawyd 28/07/04

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

C00A/0361/16/AM - DEFNYDDIO TIR I BWRPAS DOSBARTH B1 (BUSNES) A B2 (DIWYDIANNOL), DARPARU MYNEDFA NEWYDD, ISADEILAETH A PHLANNU – Caniatawyd 03/01/01

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) :	Dim yn bwriadu rhoi cyfarwyddid ar y cais.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad
CADW :	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Bioamrywiaeth :	Heb eu derbyn
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Adran Draenio Tir :	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru	Sylwadau : Gofyn am amod er sicrhau y cyflwynir cynllun draenio cyn dechrau ar unrhyw ddatblygiad ar y safle Sylwadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod cyhoedduswydd wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r bwriad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLI ac mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.2 Mae dau bolisi penodol o fewn y CDLL sy'n arbennig o berthnasol i'r cynnig hwn ac fe asesir y datblygiad yng nghyd-destun y polisiau hynny isod :

POLISI STRATEGOL PS 12 : WYLFA NEWYDD – CYFLEUSTERAU PARCIO A THEITHIO A PHARCIO A RHANNU

- 5.3 Mae'r polisi hwn yn gosod tri maen prawf i'r awdurdod cynllunio i'w hystyried wrth benderfynu ar gyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu ar gyfer Wylfa Newydd. Wrth edrych ar y rhain yn eu tro :

1. Mae'r maen prawf cyntaf yn gofyn bod safle wedi ei leoli o fewn neu'n agos at ganolfan sy'n agos at yr A5 / A55 – wrth ystyried bod y safle hwn tua 1km o Fangor a 500m o brif gylchfan Llys y Gwynt lle mae'r A5 yn cwrdd gyda'r A55 fe gredir bod y lleoliad yn cwrdd yn union gyda gofynion y maen prawf hwn.
2. Yn ail, mae gofyn bod cynigion yn gwneud darpariaeth briodol ar gyfer dulliau trafndiaeth amgen – wrth edrych ar y dulliau amgen o drafndiaeth o safbwynt y cynllun hwn :

Cerdded - mae llwybrau troed presennol ger y ffyrdd sy'n arwain at y safle a bwriedir sicrhau bod llwybr troed ar gael i gysylltu'r safle a'r llwybrau presennol. Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch ar gyfer cerdded o Landygai a Thal y Bont.

Seiclo - mae'r safle o fewn pellter hygyrch ar gyfer beicio o fannau megis Bangor a Bethesda, gyda Lôn Las Ogwen yn mynd heidio i'r dwyrain. Bwriedir sicrhau cyswllt addas gyda'r cyfleusterau presennol a bydd darpariaeth ar gyfer pario beiciau'n ddiogel ar y safle

Cludiant cyhoeddus – mae arosfan bysiau cyhoeddus yn Llandygai tua 600m o'r safle a bwriedir codi arosfa bysiau newydd fel rhan o'r datblygiad hwn ar gyfer bysiau gwennol i weithwyr Wylfa

3. Bod mesurau priodol mewn lle i liniaru ardrawiadau negyddol ar fwynderau cymunedau lleol – fe drafodir y materion hynny yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- 5.4 Wrth ystyried y drafodaeth uchod fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda holl feini prawf Polisi PS 12 y CDLL.

POLISI STRATEGOL PS 9 : WYLFA NEWYDD A DATBLYGIAD PERTHYNOL

- 5.5 Mae nifer o feini prawf yn y polisi hwn sydd angen eu hasesu er sicrhau cydymffurfiaeth ac fe drafodir y rhai perthnasol isod :

3. Mae hwn yn gofyn sicrhau bod cynigion priffyrdd a chludiant yn rhan o strategaeth traffig a thrafnidiaeth integredig sy'n edrych ar leihau effeithiau niweidiol o ran cludiant gan hybu teithio aml-foddol ac annog hybu dulliau cynaliadwy o deithio – mae'r cynllun hwn yn ymateb yn llwyr i'r maen prawf hwn gan ei fod yn edrych i greu lleoliad a fyddai'n hwyluso defnyddio dulliau amgen o drafndiaeth i'r rheini sy'n gweithio ar gynllun Wylfa. Fe fyddai cyrraedd y safle'n gyfleus i sawl dull trafndiaeth ac fe fyddai'n hwyluso teithio aml foddol gan ei wneud yn rhwydd i weithwyr ddal bysiau gwennol neu rannu ceir gan sicrhau bydd llawer llai o drafndiaeth yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol, a'r pontydd yn enwedig, wrth geisio cyrraedd Wylfa
10. Mae hwn yn gofyn bod isadeiledd cyfleusterau a'u darperir ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa, megis cyfleusterau parcio a rhannu a pharcio a theithio yn cael eu dylunio fel eu bod ar gael i wasanaethu defnydd etifeddiaeth gan y gymuned lle bo'n briodol – y bwriad yn yr achos hwn yw i gadw'r cyfleuster parcio ar gyfer defnydd y gymuned wedi i'r angen ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa ddod i ben. Wrth ystyried lleoliad strategol a chyfleus y cyfleuster arfaethedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

fe gredir gall cyfleuster o'r fath fod yn etifeddiaeth gwerthfawr i ardal gogledd ddwyrain Gwynedd.

12. Bod holl gynhigion yn cael eu gwasanaethu yn briodol gan seilwaith trafnidiaeth – darparwyd Aseiad Effeithiau Trafnidiaeth gyda'r cais a daeth hwnnw i'r casgliad y gall y rhwydwaith ffyrdd lleol ymdopi ag unrhyw drafnidiaeth ychwanegol a ddeilliai o'r cyfleuster heb unrhyw effeithiau niweidiol.

- 5.6 Fel y gwelir o'r drafodaeth uchod, mae'r cynnig hwn yn gweddu'n dda gyda'r meini prawf priodol ar gyfer datblygiadau o'r fath ym Mholisi PS 9 y CDLL.

Datblygu Economaidd

- 5.7 Gwarchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarth ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL. Mae Polisi CYF 3 yn annog gwarchod safleoedd busnes dynodedig ar gyfer y defnydd a glustnodwyd oni bai bod amgylchiadau eithriadol ar gyfer defnydd amgen. Mae'r polisi'n gosod pedwar maen prawf ar gyfer asesu cynigion o'r fath :

1. Fod cyfiawnhad gorbwysol ar gyfer y datblygiad – fe gredir, oherwydd pwysigrwydd strategol y cynllun hwn a'r manteision trafnidiaeth ac economaidd a ddeilliai ohono, bod cyfiawnhad cryf dros orbwysol'r dynodiad yn yr achos penodol hwn
2. Bod y cynllun yn cyd-fynd yn bennaf ag angen y gweithle ar y safle gyflogaeth – wrth dderbyn nad ydyw'r cynllun hwn wedi ei lunio i gwrdd â gofynion gweithwyr ym Mharc Bryn Cegin, mae o wedi ei lunio'n benodol ar gyfer gweithwyr o Wynedd a fydd yn gweithio ar safle cyflogaeth o bwysigrwydd strategol.
3. Na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tansilio swyddogaeth y safle cyflogaeth – wrth ystyried statws Parc Bryn Cegin fel lleoliad busnes strategol rhanbarthol ac i'r datblygiad hwn fod yn ddatblygiad o bwysigrwydd strategol i gefnogi twf economaidd yng Ngogledd Orllewin Cymru, fe gredir bod y cynnig yn gwbl gyson gyda swyddogaeth strategol y safle.
4. Na fyddai'r datblygiad yn arwain tuag at tan-ddarpariaeth o dir cyflogaeth defnydd B1, B2 neu B8 - wrth ystyried y byddai'r datblygiad hwn yn defnyddio llai nag un hectar o safle busnes 36 hectar o faint, ni chredir y bydd yn cael effaith arwyddocaol ar argaeledd tir o'r fath ar y safle. Yn wir, oherwydd natur y datblygiad, petai'r galw yn codi yn y dyfodol, ni fyddai unrhyw rwystr ymarferol i ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd busnes os byddai angen.

- 5.8 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, oherwydd pwysigrwydd strategol y cynllun ar gyfer sicrhau ffyniant cymunedau Gwynedd, fe gredir bod cyfiawnhad eithriadol dros ganiatáu'r datblygiad arfaethedig ar safle cyflogaeth dynodedig yn unol â Pholisi CYF 3 y CDLL.

- 5.9 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLL yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i ddarparu cyfleuster bwysig ar gyfer datblygiad economaidd o bwys strategol ac fe gredir bod y cynnig ar raddfa briodol ar gyfer ei leoliad o fewn safle diwydiannol presennol. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog 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.
- 5.11 Oherwydd ei safle mewn lleoliad ar stad ddiwydiannol sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y safle parcio hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r hyn sydd wedi'i ganiatáu eisoes. Yn wir, mae'r cynllun yn cynnwys cynigion tirlunio a fydd yn cynnwys atgyfnerthu'r sgrinio presennol gyda rhywogaethau o goed a llwyni brodorol ac fe fyddai hyn, ynghyd â'r sgrinio naturiol a roddir gan y dirwedd naturiol, yn cuddio'r safle o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus.
- 5.12 Mae tri eiddo preswyl Rhos Isaf yn cefnu ar y safle ac fe fyddai'r datblygiad i'w weld o gefnau'r eiddo hynny. Wedi dweud hynny, fe fyddai'r safle parcio ar lefel is na'r tai ac fe fyddai adeilad allanol presennol ynghyd â'r sgrin goed newydd rhwng y lleoliadau hyn. Mae'n rhaid hefyd ystyried y math o ddatblygiad diwydiannol gall ddod i'r safle dan ei ddynodiad ar gyfer diwydiant yn y CDLL ac ni chredir bydd y cynllun am ardal barcio hwn yn debygol o fod yn fwy niweidiol na'r hyn y gallai ddigwydd o ddefnydd diwydiannol o safbwynt ei effaith weledol.
- 5.13 Fe gyflwynwyd Gwerthusiad Sŵn gyda'r cais a daeth hwnnw i'r casgliad, wrth ystyried bydd y rhan fwyaf o weithgarwch ar y safle yn ystod yr oriau brig pan mae eisoes sŵn traffig sylweddol yn yr ardal oherwydd agosrwydd yr A5 a'r A55, na fydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o gynhyrchu effeithiau sŵn annerbyniol i'r cymdogion.
- 5.14 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd ar y safle dan ei ddynodiad yn y CDLL ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion prifffyrdd

- 5.15 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth nac Adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar dtrafnidiaeth. Fe fyddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac o'r herwydd mae'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafndiaeth tebyg i'r hyn a'u rhagwelir. Daw'r Asesiad Effeithiau Trafnidiaeth i'r casgliad y gall y rhwydwaith dtrafnidiaeth leol gymryd y dtrafnidiaeth ychwanegol hon unrhyw broblemau.
- 5.16 Wrth edrych ar bolisiau'r CDLL sy'n ymwneud yn benodol a thrafnidiaeth, mae Polisi Strategol PS 4 yn gefnogol i gynlluniau a fydd yn gwella trafndiaeth trwy ddarparu cyfleusterau parcio / rhannu a theithio ar gyfer ardaloedd cyflogaeth. Mae polisi TRA 2 yn annog darpariaeth barcio ar gyfer pob dull o deithio yn unol â safonau parcio'r Cyngor tra bod TRA 4 yn hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio. Wrth ystyried bod hwn yn gynllun sydd wedi ei ddylunio'n benodol i hyrwyddo dulliau cynaliadwy o dtrafnidiaeth er mwyn lleihau'r dtrafnidiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, fe gredir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisiâu'r CDLL sy'n ymwneud â thrafnidiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Bioamrywiaeth

- 5.17 Fe gyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynnol gyda'r cais sy'n gosod cyfres o argymhellion ar gyfer cynnal a gwella bioamrywiaeth ar y safle. Croesawir argymhellion yr adroddiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac fe gredir bod y cynhigion hyn yn cwrdd gyda gofynion Polisi AMG 5 y CDLL sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLL a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

7. Argymhelliad:

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

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno cynllun draenio cyn dechrau'r datblygiad
4. Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad amgylcheddol
5. Rhaid gweithredu'r tirlunio yn y tymor plannu nesaf ar ôl cwblhau'r datblygiad ac mae'n rhaid ei gynnal wedi hynny

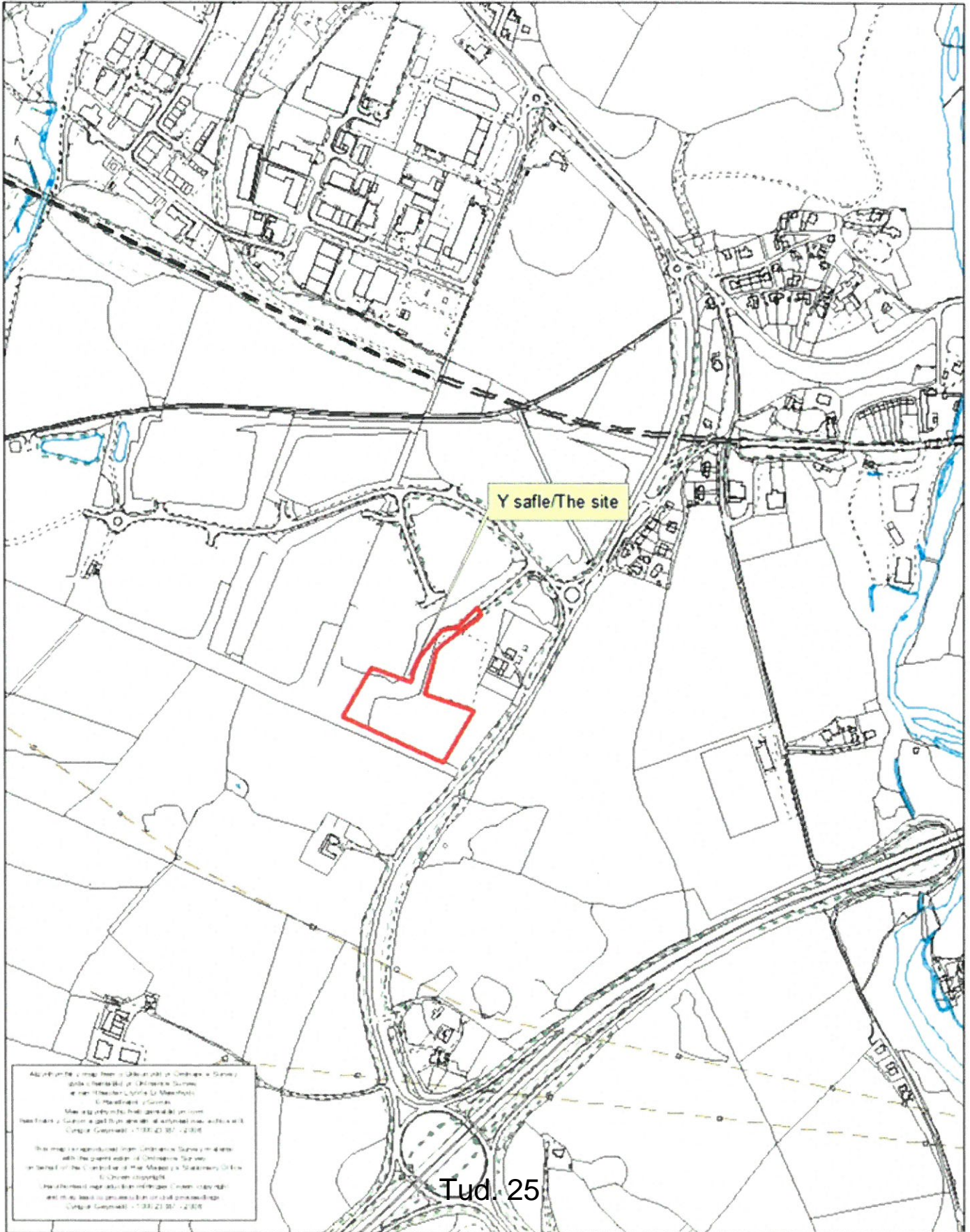
Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru



Rhif y Cais / Application Number : C18/0864/16/R3

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





CLIENT/COURT:

NODIA/DAU/NOTES

1. ALL DIMENSIONS UNLESS OTHERWISE STATED.
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE STATED.
3. ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
4. ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
5. ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
6. ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
7. ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
8. ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
9. ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
10. ALL DIMENSIONS IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.

YGC

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

**MANYLON LLOCHES BEIC
CYCLE SHELTER DETAILS**

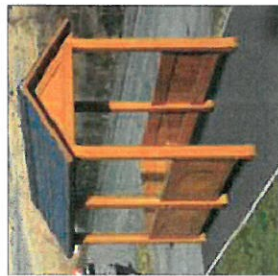


Lloches Beic / Cycle Shelter

- Maint / Shelter size -**
- Length: 4100mm
 - Width: 2140mm
 - Height: 2150mm
- Gallionedd / Capacities:**
- 4100mm - 10 Cycles

- Notweddion / Features:**
- Robust modular construction featuring load bearing purfins
 - Welded End Frames and Purfin Section made from Heavy-duty Box section assembled with Anti-Tamper High Strength Bolts
 - Anti-Climb end frames
 - Adjustable Baseplates
 - Hot dipped galvanized to BS EN ISO 1461:2009
 - 4mm Clear/View PET/9 UV roof glazing (5mm also available)

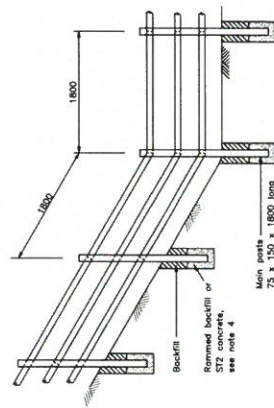
**MANYLON LLOCHES BWS
BUS SHELTER DETAILS**



Lloches Bws / Bus Shelter

- Maint / Shelter size -**
- 3.120m long x 1.630m deep
- Maint to / Roof Size -**
- 3.600m long x 2.000m deep
- A 30 degree, pitched roof shelter, with gabled ends, the underside of the roof is an open void. The roof substrate is 44mm thick and is covered in Cedar shingles. The single opening shown is 1.350mm wide.
- The openings can be on any side (or end) giving a single point of access.
- Alternatively several access points can be created (at any point) by omitting the horizontal rails and glazing.
- A bench seat runs the full length of the rear wall. It could be put in any position. Any area of glazing can be swapped for solid boarding and vice versa.

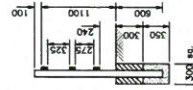
**MANYLON FENCES
FENCE DETAILS**



NOTES

1. B.S.1722 Part 7 applies unless otherwise stated.
2. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.
3. Where the fence forms a boundary between the highway and private land, the fence shall be fitted to the private property side unless otherwise stated.
4. Posts may be supported by rammed backfill or ST2 concrete unless Appendix 1/15 requires otherwise.
5. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES.

**SECTION THROUGH
OF MAIN POSTS**



**ACCOMMODATION WORKS
WOODEN POST AND
3 RAIL FENCES**

**FENCES, STILES &
GATES**

HIGHWAY CONSTRUCTION DETAILS

Drawing No.

H15

D	MAY 04
C	MAR 08
B	AUG 03
A	DEC 01
Issue	Date

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

YGGDRASIL GROUP OF COMPANIES

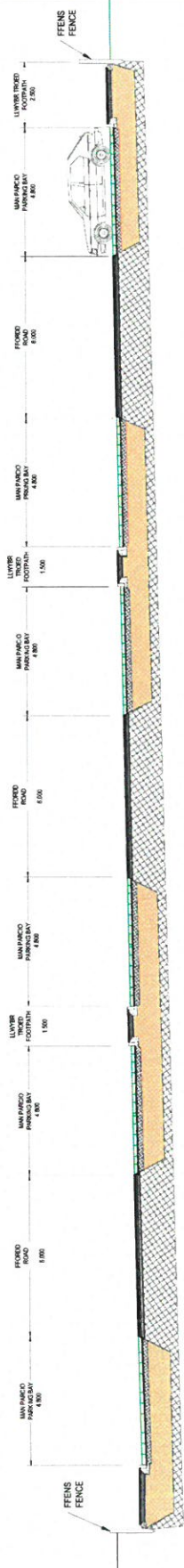
CLIENT/CUSTOMER :



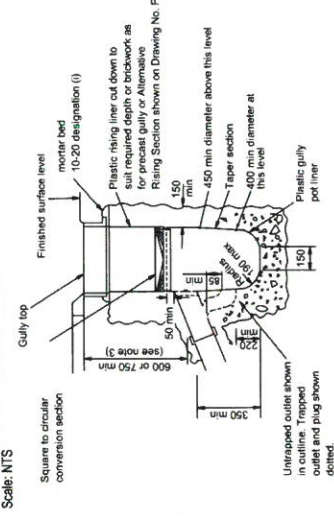
NOTES

1. ALL DIMENSIONS ARE IN METERS UNLESS OTHERWISE STATED
2. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED
3. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED
4. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED
5. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED
6. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED
7. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED
8. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED
9. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED
10. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED

**RHAN A-A
SECTION A-A**

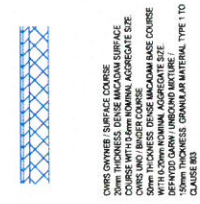


MANYLON GWLI / GULLY DETAIL
Scale: NTS



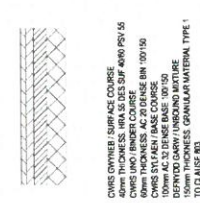
- FINISH TO BE IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATION
- PRECAST CONCRETE WAIR PRECAST PAVING
- 400 x 400 x 120mm (SEE APPENDIX 11.1)
- 25mm THICK SAND BEDDING
- 50mm THICK GRANULAR MATERIAL, TYPE 1 TO CLAUSE 800 OF THE SPECIFICATION
- AS APPROPRIATE

**PALMANT CONCRIT WAIR PRECAST
PRECAST CONCRETE GRASS PAVING**
Scale: 1:20



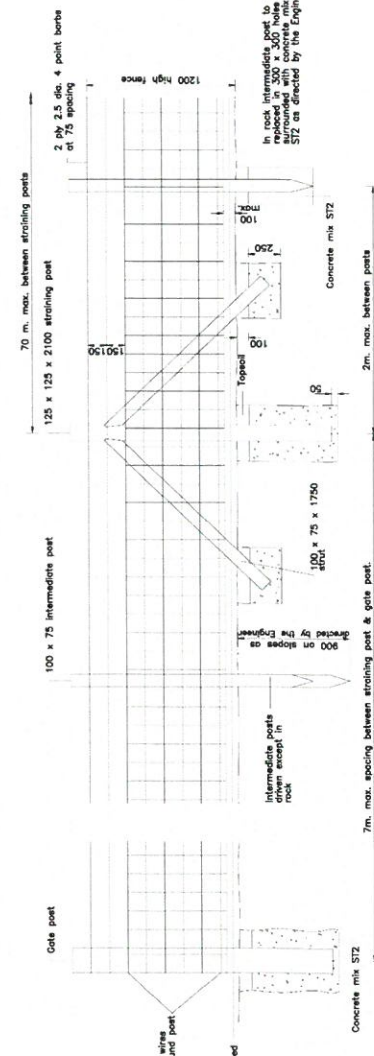
- FINISH TO BE IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATION
- PRECAST CONCRETE WAIR PRECAST PAVING
- 400 x 400 x 120mm (SEE APPENDIX 11.1)
- 25mm THICK SAND BEDDING
- 50mm THICK GRANULAR MATERIAL, TYPE 1 TO CLAUSE 800 OF THE SPECIFICATION
- AS APPROPRIATE

LLWYBR TROED - FOOTWAY CONSTRUCTION
Scale: 1:20



- FINISH TO BE IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATION
- PRECAST CONCRETE WAIR PRECAST PAVING
- 400 x 400 x 120mm (SEE APPENDIX 11.1)
- 25mm THICK SAND BEDDING
- 50mm THICK GRANULAR MATERIAL, TYPE 1 TO CLAUSE 800 OF THE SPECIFICATION
- AS APPROPRIATE

PALMANT FFORDD - ROAD CONSTRUCTION
Scale: 1:20



**FFENS FENCE - PRECAST CONCRETE WAIR PRECAST
WOODEN POST AND PIG-NETTING FENCE**

(Illustrated with 2 strands barbed wire, 3 strands galv. wire, 1100mm x 1750mm)

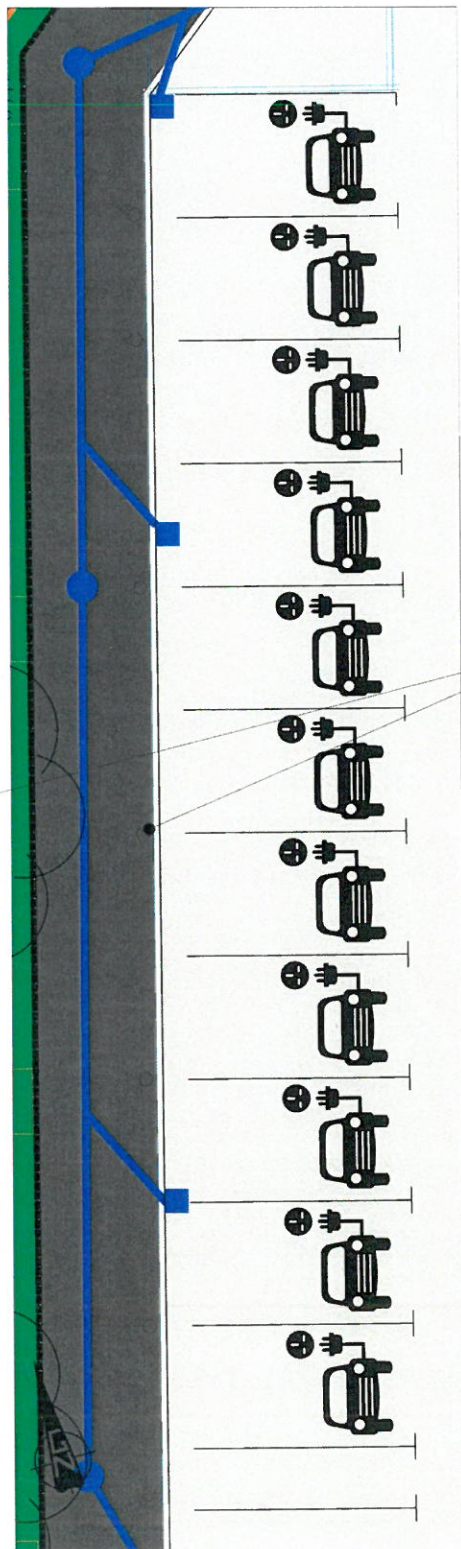
YGC

CYNLLUN / SCHEME :
PARCIO A RHANNU / PARK AND SHARE
BRYN CEGIN

TITL LUNAD / DRAWING TITLE :
DARLUN CYNLLUNO / PLANNING DRAWING
TRASTORHAD / CROSS-SECTION

DATE PREPARED:	27/06/2018
DATE CHECKED:	27/06/2018
DATE APPROVED:	27/06/2018
SCALE:	2 : 4
PROJECT NO.:	6209/GA/102

UNEDAU PWER CHARGING UNITS



CYFLEUSTERAU AIL BWERU MODUR TRYDANOL
ELECTRIC CAR CHARGING FACILITIES

Charging Unit Model	3.5kW Single Phase	7.4kW Single Phase	11.5kW Three Phase	22kW Three Phase
AC Charging Output	2 x 3.5kW (2 x 16A) @ 3.50%	2 x 7.4kW (2 x 32A) @ 3.50%	2 x 11.5kW (2 x 50A) @ 3.50%	2 x 22kW (2 x 52A) @ 3.50%
Input Voltage	230v AC	230v AC	400v AC between phases	400v AC between phases
Input Current	2 x 16A	2 x 32A	See separate connection schedule for 3 phase connection with separate connections for 2 x 32A per phase	See separate connection schedule for 3 phase connection with separate connections for 2 x 52A per phase
Over Current Protection	2 x 40A MCB curve D	2 x 70A MCB curve D	600v AC between phases	600v AC between phases
Outlet EV Sockets	2 x Type 2 (EN62186)	2 x Type 2 (EN62186)	2 x 500v, Type A RCDs	2 x 500v, Type A RCDs
Safety Protection (RCD)	IP54 EN60528 1992 + A2 (30 S)	IP54 EN60528 1992 + A2 (30 S)	IP54 EN60528 1992 + A2 (30 S)	IP54 EN60528 1992 + A2 (30 S)
Environmental Protection	IP54 EN60528 1992 + A2 (30 S)	IP54 EN60528 1992 + A2 (30 S)	IP54 EN60528 1992 + A2 (30 S)	IP54 EN60528 1992 + A2 (30 S)
RFID Access Trip Standard	ISO / IEC 14443A	ISO / IEC 14443A	ISO / IEC 14443A	ISO / IEC 14443A
Control	Modu S SELV DC E PWM control signaling conforming to ISO/IEC 61851-1 Annex B, validated by Mercedes (BMW), Nissan, Renault, Mitsubishi, Toyota, Kia, PSA, Jaguar Land Rover, VW, Tesla, Smart, Ford, Lotus	Modu S SELV DC E PWM control signaling conforming to ISO/IEC 61851-1 Annex B, validated by Mercedes (BMW), Nissan, Renault, Mitsubishi, Toyota, Kia, PSA, Jaguar Land Rover, VW, Tesla, Smart, Ford, Lotus	Modu S SELV DC E PWM control signaling conforming to ISO/IEC 61851-1 Annex B, validated by Mercedes (BMW), Nissan, Renault, Mitsubishi, Toyota, Kia, PSA, Jaguar Land Rover, VW, Tesla, Smart, Ford, Lotus	Modu S SELV DC E PWM control signaling conforming to ISO/IEC 61851-1 Annex B, validated by Mercedes (BMW), Nissan, Renault, Mitsubishi, Toyota, Kia, PSA, Jaguar Land Rover, VW, Tesla, Smart, Ford, Lotus
Wireless Communications	GPS Cellular Data Network Radio Equipment: Directive	GPS Cellular Data Network Radio Equipment: Directive	GPS Cellular Data Network Radio Equipment: Directive	GPS Cellular Data Network Radio Equipment: Directive
Ethernet Communications	Ethernet connection (replacing wireless) available at no extra cost. Please specify at time of ordering	Ethernet connection (replacing wireless) available at no extra cost. Please specify at time of ordering	Ethernet connection (replacing wireless) available at no extra cost. Please specify at time of ordering	Ethernet connection (replacing wireless) available at no extra cost. Please specify at time of ordering
Network Communications	TC53W 2 way communication with secure central server	TC53W 2 way communication with secure central server	TC53W 2 way communication with secure central server	TC53W 2 way communication with secure central server
Network Security	HTTPS, 128 bit encryption	HTTPS, 128 bit encryption	HTTPS, 128 bit encryption	HTTPS, 128 bit encryption
Min Operating Temperature Range	-20°C to +55°C. LCD Display remains fully operational at -20°C but may have a slower response below 0°C	-20°C to +55°C. LCD Display remains fully operational at -20°C but may have a slower response below 0°C	-20°C to +55°C. LCD Display remains fully operational at -20°C but may have a slower response below 0°C	-20°C to +55°C. LCD Display remains fully operational at -20°C but may have a slower response below 0°C
Operating Humidity	To 95% RH Non condensing	To 95% RH Non condensing	To 95% RH Non condensing	To 95% RH Non condensing
EMC Compliance	EN 61000-6-3:2007, EN 61000-6-2:2009	EN 61000-6-3:2007, EN 61000-6-2:2009	EN 61000-6-3:2007, EN 61000-6-2:2009	EN 61000-6-3:2007, EN 61000-6-2:2009
Safety Compliance	Low Voltage Directive (LVD) 2006/95/EC, EN 60950-1:2006 + A12, EN 60950-2:2006	Low Voltage Directive (LVD) 2006/95/EC, EN 60950-1:2006 + A12, EN 60950-2:2006	Low Voltage Directive (LVD) 2006/95/EC, EN 60950-1:2006 + A12, EN 60950-2:2006	Low Voltage Directive (LVD) 2006/95/EC, EN 60950-1:2006 + A12, EN 60950-2:2006
EV Charging Compliance	EN 61851-1:2001, EN 61851-2:2002, EN 61851-2:2002, IEC 62196-1	EN 61851-1:2001, EN 61851-2:2002, EN 61851-2:2002, IEC 62196-1	EN 61851-1:2001, EN 61851-2:2002, EN 61851-2:2002, IEC 62196-1	EN 61851-1:2001, EN 61851-2:2002, EN 61851-2:2002, IEC 62196-1
ZE READY	ZE 1,2 ready, which must be specified at time of ordering	ZE 1,2 ready, which must be specified at time of ordering	ZE 1,2 ready, which must be specified at time of ordering	ZE 1,2 ready, which must be specified at time of ordering
CC-PP	CC-PP 1.5 compliance where option requested	CC-PP 1.5 compliance where option requested	CC-PP 1.5 compliance where option requested	CC-PP 1.5 compliance where option requested
Key Ai, Vii, Gii Service	See the additional service description document	See the additional service description document	See the additional service description document	See the additional service description document
Warranty	Comprehensive three year parts and labour warranty included as standard	Comprehensive three year parts and labour warranty included as standard	Comprehensive three year parts and labour warranty included as standard	Comprehensive three year parts and labour warranty included as standard
Dimensions (H x W x D)	1400mm by 560mm by 250mm	1400mm by 560mm by 250mm	1400mm by 560mm by 250mm	1400mm by 560mm by 250mm
Colour Options	White (RAL9003) as standard. Black (RAL9005) available at no extra cost	White (RAL9003) as standard. Black (RAL9005) available at no extra cost	White (RAL9003) as standard. Black (RAL9005) available at no extra cost	White (RAL9003) as standard. Black (RAL9005) available at no extra cost

CLIENT/CLIENT :



NODIADAU/NOTES

1. I'WYBODAETHYD CHYDDEITHAS YR AIL BWERU MODUR TRYDANOL, MAE'R ORODDER, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR.
2. I'WYBODAETHYD CHYDDEITHAS YR AIL BWERU MODUR TRYDANOL, MAE'R ORODDER, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR.
3. I'WYBODAETHYD CHYDDEITHAS YR AIL BWERU MODUR TRYDANOL, MAE'R ORODDER, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR.
4. I'WYBODAETHYD CHYDDEITHAS YR AIL BWERU MODUR TRYDANOL, MAE'R ORODDER, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR.
5. I'WYBODAETHYD CHYDDEITHAS YR AIL BWERU MODUR TRYDANOL, MAE'R ORODDER, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR, ALL ORODDERION I'R HEDDUR.



CYLLUN / SCHEME :
PARCIO A RHANNU / PARK AND SHARE
BRYN CEGIN

TITL LUNAD / DRAWING TITLE
DARLUN CYLLUNO / PLANNING ARRANGEMENT
TREFNIANT GYFFREDINOL / GENERAL ARRANGEMENT

DDI/ISSUED DATE:	DFR	TYBODAETHYD/DATE OF APPROVAL:	27/06/2018
DDI/ISSUED DATE:	WFL	TYBODAETHYD/DATE OF APPROVAL:	27/06/2018
YMAEN/NO:	3	YMAEN/NO:	4
YMAEN/NO:	1,20	YMAEN/NO:	@ A1

Rif Lunad
Drawing No. 6209/GA/103

Se'r oeddi a'r hysbysu...
Yr Oeddi a'r hysbysu...
Yr Oeddi a'r hysbysu...

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 2

Cais Rhif: C18/0048/39/LL

Dyddiad 23/01/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Adeiladu cwt glan mor newydd heb gydymffurfio ac amod 2 ar ganiatâd cynllunio C15/0537/39/L dyddiedig 3 Gorffennaf 2015

Lleoliad: Cwt Glan Mor 15, Traeth Abersoch, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7EY

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 1.1 Cais yw hwn i gadw gwaith o ddymchwel y cwt glan môr gwreiddiol ac adeiladu cwt glan môr newydd yn ei le heb gydymffurfio â chaniatâd cynllunio a roddwyd ar y 3 Gorffennaf 2015. Rhoddwyd caniatâd i godi cwt newydd oedd yn mesur 5.5. Medr wrth 3.7 medr mewn arwynebedd llawer, a gydag uchder crib oedd ddim uwch na'r cytiau presennol naill ochr a'r llall. Mae'r cwt fel y'i hadeiladwyd yn mesur 5.7 medr wrth 5.5 medr, ac yn ymestyn 0.9 medr yn uwch na chrib y cytiau naill ochr a'r llall. Mae llwyfan sydd yn mesur 4.9 medr wrth 5.5 medr wedi ei adeiladu i flaen y cwt, a gyda man storio oddi tano. Mae muriau'r cwt wedi ei orchuddio gyda sitiau dur proffil glas tywyll, a gyda drws dur 'roler shutter' wedi ei baentio'n wyn ar yr edrychiad blaen, tra bod y to brig wedi ei orchuddio gyda sitiau proffil llwyd tywyll. Mae'r llwyfan o flaen y cwt wedi ei adeiladu o baneli concred, ac ni ymddengys bod bwriad i'w gorchuddio gyda phren.
- 1.2 Saif y cwt ymysg rhes o gytiau glan y môr eraill ar draeth Borth Fawr yn Abersoch. Safle arfordirol cefn gwlad ydyw sydd o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, ger Arfordir Treftadaeth ac o fewn dynodiad Ardal Rheoli Newid Arfordirol.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod mwy na tri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 ARNA 1 : Ardal Rheoli Newid Arfordirol
 PS 19: Gwarchod lle'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 3.1 C15/0537/39/LL - Dymchwel cwt glan y môr presennol a chodi cwt glan y môr newydd ac ardal decio cysylltiedig. Caniatawyd gydag amodau - 3 Gorffennaf 2015.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref:

Gwrthwynebir oherwydd na chadwyd at y cynllun gwreiddiol. Cefnogwyd hwnnw ar yr anod y cedwid at faint y cwt gwreiddiol. Mynegwyd y dylid sicrhau bod unrhyw gais am adeiladu cwt yn y dyfodol yn cynnwys amod mai o goed neu haearn/fetel rhychiog, fel y gweddill y cytiau, a ddylai fod nid o goncrid a thrawstiau dur fel hwn. Gofynnwyd, hefyd, a yw'n fwriad gan Gyngor Gwynedd fynnu bod yr ymgeisydd yn ei ddymchwel a'i adeiladu yn unol â'r caniatâd gwreiddiol, a, hyd yn oed, ei ddirwyo fel gwnaeth Cyngor Sir Caerlŷr yn dilyn achos o adeiladu'n groes i ddyfarniad cynllunio yr wythnos hon?

Aelod Lleol:

'Rwyf yn gwrthwynebu y cais oherwydd diffyg cadw i'r amodau o'r datblygiad a'r adeilad ddim yn gweddu

Uned Ardal o
Harddwch Naturiol
Eithriadol:

Mae'n destun pryder fod y cwt glan môr newydd wedi ei adeiladu yn wahanol i'r cynlluniau a ganiatawyd yn 2015.

Mae'r adeilad yn uwch na'r hyn a ddangosir ar y cynlluniau ac yn ymestyn ychydig i'r twyni. Nid yw hyn fodd bynnag yn newid edrychiad gweledol y cwt yn sylweddol. Ar y llaw arall mae'r drws "roller" haearn a'r llwyfan concrid yn elfennau dieithr yn y lleoliad hwn ac nid ydynt yn gweddu.

Uned
Bioamrywiaeth:

Dim pryderon bioamrywiaeth am y cais.

Dwr Cymru:

Dim sylwadau i'w cynnig mewn perthynas â'r cais yma.

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Nid oes gennym wrthwynebiad i'r cais, ond mae gennym y sylwadau canlynol:

Mae safle'r cais y tu allan ond yn agos at barth C2, fel y diffinnir gan y map cyngor datblygu y cyfeirir ato dan TAN 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (Gorffennaf 2004).

Mae gwybodaeth ein map llifogydd diweddaraf yn cadarnhau fod y cwt glan môr yn union y tu allan i amlinellau llifogydd llanwol 1% (1 mewn 100 mlynedd) ac 0.1% (1 mewn 1000 mlynedd). Fodd bynnag, oherwydd lleoliad arfordir agored y cwt, dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol o'r risg gan lifogydd o ganlyniad i symudiadau'r tonnau. Hefyd, gallai cynnydd yn lefel y môr o ganlyniad i newid hinsawdd arwain at stormydd a llifogydd mwy mynych. O'r herwydd rydym

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

yn argymhell fod y deunyddiau adeiladu a ddewisir mor gadarn ag sydd bosibl ac yn gwrthsefyll llifogydd.

Mae'r cynnig yn union y tu allan i Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau. Os ymgwymerir â rhagofalon atal llygredd a rheoli gwastraff priodol ni chredwn y bydd y datblygiad yn effeithio ar y nodweddion nac ar amcanion cadwraeth y safle dynodedig hwn.

Rhaid i unrhyw wastraff deunyddiau cloddio neu wastraff dymchwel neu adeiladu a gynhyrchir yn ystod y gwaith hwn gael ei waredu mewn ffordd foddhaol ac yn unol â gofynion Dyletswydd Gofal Adran 34 Deddf Diogelu Amgylchedd 1990.

Rydym yn eich cyfeirio at 'Ganllawiau i ddatblygwyr' CNC. Gofynnwn yn garedig fod copi o'r canllawiau yn cael ei ddarparu i'r ymgeiswyr gydag unrhyw ganiatâd a roddir ar gyfer y cynnig.

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn unig â materion penodol a welir ar ein rhestr gyfeirio "Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio" (Mawrth 2015) sydd ar <https://naturalresources.wales/media/5271/150302-natural-resources-wales-and-planning-consultations-final-eng.pdf>. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylid tynnu sylw ymgeiswyr at y ffaith, mai eu cyfrifoldeb hwy yw sicrhau eu bod yn cael y trwyddedau/caniatâd sy'n berthnasol i'w datblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 20 Chwefror 2018. Derbyniwyd 7 gwrthwynebiad, yn cynnwys gwrthwynebiad gan Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig, ar sail:

- Datblygiad ddim yn unol â'r cynlluniau gwreiddiol a gymeradwywyd;
- Cyfrannedd ddim yn gweddu gyda chytiau naill ochr a'r llall;
- Ymddangos fel uned ddiwydiannol oherwydd y defnydd o ddrws 'roller shutter' a phaneli concriid fel llwyfan, ac felly allan o gymeriad gyda'r traeth;
- Maint y cwt yn anghymesur gyda chytiau eraill ar y traeth;
- Dyluniad diwydiannol annerbyniol yn creu cysail ar gyfer ail-adeiladu cytiau eraill mwy yn y dyfodol a all gael effaith negyddol ar dwristiaeth ac allan o gymeriad gyda'r traeth;
- Crib y to yn amlwg uwch na'r cytiau cyfochrog iddo ac yn groes i bolisi PCYFF3 o safbwynt gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, crynswth a thriniaeth o'r drychiadau;
- Creu gor-ddatblygiad annerbyniol yn ardal y traeth;
- Datblygiad yn sylweddol fwy na'r cwt gwreiddiol a beth a ganiatawyd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol a thirlun

- 5.1 Mae'r cais yn ymwneud â chadw cwt glan môr mwy na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol, ac sydd yn sylweddol fwy ran maint na'r hyn a oedd yn bodoli ar y safle yn wreiddiol. Mae'r cwt a adeiladwyd yn mesur 5.5 medr o led ac yn ymestyn yn ôl 5.7 medr o linell adeiladu'r cytiau. Mae'r llwyfan pren yn ymestyn allan 4.9 medr i flaen y cwt, ac mae lle storio caeedig oddi tano. Tra bod y cwt a ganiatawyd yn wreiddiol yn ymestyn i'r un uchder a'r cytiau cyfochrog, mae crib to y cwt a adeiladwyd ar y safle yn mesur 0.9 medr yn uwch na'r cytiau naill ochr a'r llall iddo. Mae drws dur o fath 'roller shutter' wedi ei osod ar y drychiad blaen, ac sydd yn rhoi ymddangosiad diwydiannol iddo. Yn ogystal, mae dyfnder y cwt yn sylweddol o gymharu â'r cytiau eraill, ac mae peth gwaith o dyrchu mewn i'r dwynen wedi cymryd lle er mwy cymhwyso adeilad o'r maint yma.
- 5.2 Mae Polisi PCYFF 3 yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion dim ond os ellir cydymffurfio â'r cyfan o'r meini prawf a nodir yn y polisi. Yn eu mysg, bod y datblygiad yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, crynswth a'r driniaeth i'r drychiadau. Hefyd, ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.
- 5.3 Mae nifer o sylwadau wedi eu derbyn sydd yn mynegi pryder am y bwriad, ar sail maint, uchder a dyluniad gorffenedig y cwt, a dyma'r rheswm dros ei gyflwyno i'r pwyllgor. Yn yr achos arbennig hwn nodir bod dyfnder ac uchder y cwt newydd yn sylweddol fwy na'r hyn a oedd yn bodoli ar y safle yn wreiddiol, a'r hyn a ganiatawyd yn 2015. Mae'r cwt fel y'i hadeiladwyd yn mesur 0.9 medr yn uwch na'r cytiau naill

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

ochr a'r llall iddo, ac mae pryder nad yw'r cynnydd di-ganiatâd ym maint, uchder, graddfa a chrynsyth y cwt fel ei adeiladwyd yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Yn ychwanegol i hyn ystyrir bod y cwt, oherwydd ei faint a'r cyfuniad o'i ddyluniad a gorffeniad allanol, yn edrych yn fwy tebyg i adeilad diwydiannol nac i gwt glan môr traddodiadol.

- 5.4 Sylweddolir yr angen i sicrhau bod gorffeniad unrhyw adeilad o ddeunyddiau a fydd yn gallu sefyll i fynnu i nodweddion hinsoddi arfordirol, ond ystyrir bod maint yr adeilad ynghyd a'r cyfuniad o ddeunyddiau a dyluniad nad sydd yn adlewyrchu defnydd bwriadedig yr adeilad, yn golygu bod y datblygiad yn ei ffurf bresennol yn groes i bolisi PCYFF 3 CDLL, ac nad yw yn parchu ei gyd-destun safle a'i le yn y dirwedd.
- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, felly mae polisi AMG 1 yn ystyriaeth yma. Gan fod y cwt yn cymryd lle un blaenorol, ac ymysg rhes o gytiâu tebyg, ni ystyrir y byddai egwyddor cyfnewid cwt glan mor yn effeithio'n sylweddol ar osodiad na golygfeydd arwyddocaol i mewn i'r AHNE. Serch hynny, nodir bod pryder gan y Swyddog AHNE nad yw'r cwt yn unol â'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol, er nad yw'r hyn a adeiladwyd yn newid sylweddol i'r drychiad allanol a ganiatawyd yn wreiddiol. Nid oes gwrthwynebiad i'r cais mewn egwyddor, ond nodir ymhellach nad yw'r drysau 'roller shutter' na'r llwyfan concriid yn nodweddion sydd yn gweddu i'r lleoliad. Nodir y byddai modd gosod drws o'r fath ar unrhyw gwt presennol heb yr angen i gael caniatâd cynllunio, ac yn wir mae hawl wedi ei roi ar gyfer gosod drysau o'r math yma ar rai cytiâu eraill sydd wedi eu hail-ddatblygu ar y traeth. Nid yw'r defnydd o ddrws 'roller shutter' ynddo ei hun yn reswm digonol i gyfiawnhau gwrthod y cais presennol, a gellir gosod amod yn gorfodi i'r llwyfan pren gael ei orchuddio gyda phren pe bai angen, ond mae ymdeimlad o naws diwydiannol i edrychiad a gorffeniad presennol yr adeilad, ac ystyrir bod y datblygiad yn ei ffurf bresennol yn groes i bolisi AMG 1 ac egwyddorion polisi PS 19 CDLL.
- 5.6 Gan fod y cais yn ymwneud ac amnewid cwt oedd yn bodoli yn wreiddiol am un mwy, yn hytrach na datblygiad arfordirol o'r newydd, ystyrir bod y cais yn cwrdd ag egwyddorion polisi AMG 4 CDLL. Oherwydd natur y defnydd mae'n ofynnol ei leoli ar lan y môr a byddai a chysylltiad gweledol agos ag adeiladau a strwythurau sy'n bodoli eisoes.

Materion Llifogydd a rheoli newid arfordirol

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

Materion Bioamrywiaeth

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Unrhyw faterion eraill

5.9 Ysgrifennwyd at yr ymgeisydd ar y 6 Mawrth 2018 yn datgan pryder ynglŷn ag uchder y cwt newydd mewn perthynas â'r cytiau eraill ar y traeth, a'r effaith y mae'r cynnydd uchder a drychiad diwydiannol yr adeilad yn ei gael ar amwynder gweledol a chymeriad yr AHNE. Gofynnwyd i'r ymgeisydd ystyried gostwng uchder crib to'r cwt i'r un uchder a'r cytiau naill ochr a'r llall, ynghyd â thynnu'r drws 'roller shutter' a gosod drysau traddodiadol pren yn ei le. Derbyniwyd ymateb gan ei asiant ar y 5 Gorffennaf 2018 yn egluro bod cytiau o wahanol faint ar y traeth yn barod, a bod hyn yn cyfrannu at gymeriad a chyfaredd y cytiau. Datgenir bod gwahaniaeth sylweddol i'r cytiau yn nhermau uchder, arwynebedd llawr, lled, lliw, agoriadau, llwyfannau neu beidio, a bod hyn i gyd yn cyfrannu at eu cyfaredd. Datgenir yn ogystal mai elfen fechan iawn o ardal yr AHNE yw'r cwt, ac na fyddai un cwt, o faint a'r gorffeniad yma, yn niwed materol i'r AHNE.

5.10 Nodir ymateb yr asiant. Fodd bynnag, tra bod angen ystyried pob cais ar ei haeddiant ei hun, mae hefyd angen ystyried effaith gronol datblygiadau o'r fath ar ardal benodol, ac yn enwedig oddi fewn yr AHNE, sydd yn ddynodiad statudol o bwysigrwydd cenedlaethol. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn gwbl glir mai prif amcan wrth ddynodi AHNE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Dylai polisïau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er ei fod hefyd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Mae gan awdurdodau lleol, cyrff cyhoeddus eraill ac awdurdodau perthnasol eraill ddyletswydd statudol i barchu dibenion AHNE. Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd, yn gwahardd datblygu, ond rhaid asesu cynigion ar gyfer datblygu'n ofalus o ran eu heffaith ar yr elfennau hynny o dreftadaeth naturiol y bwriadwyd eu diogelu drwy'r dynodiad.

6. Casgliadau:

6.1 Nodir nad oes caniatâd cynllunio ar gyfer y cwt sydd wedi ei adeiladu, gan nad yw wedi ei adeiladu yn unol â'r cynllun a ganiatawyd yn 2015. Mae'r cwt yn fwy na'r hyn a ganiatawyd y pryd hynny. Serch hynny, mae'n bwysig cofio bod rhaid i bob cais a gyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol gael ei benderfynu ar ei haeddiant ei hun. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn glir mai'r mater tyngedfennol i'r awdurdod yw a fyddai torri rheolau cynllunio yn effeithio'n annerbiniol ar amwynder cyhoeddus neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu diogelu er lles y cyhoedd. Dylai unrhyw gam gorfodi fod yn gymesur â'r achos o dan sylw. Dylid anelu at gywiro effeithiau'r tor rheolaeth gynllunio, yn hytrach na chosbi'r sawl sy'n gyfrifol am wneud hynny.

6.2 Ers dyfodiad Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yng Ngorffennaf 2017, mae dau gais wedi ei gymeradwyo gan y Cyngor ar gyfer amnewid cytiau gwreiddiol am rhai newydd ar draeth Borth Mawr, Abersoch. 'Roedd un yn mesur 5 medr o hyd a 3.5 medr o led, a'r llall yn mesur 5 medr o hyd a 4.2 medr o led. Mae'r ddau yn mesur 3.3 medr o uchel uwchlaw'r llwyfannau pren o'u blaen. Mae arwynebedd y cwt sydd yn destun y cais hwn yn mesur 5.5 medr o hyd a 5.7 medr o led. Felly gellir gweld bod arwynebedd y cytiau glan mor yn cynyddu ar hyd yr adeg. Yn ychwanegol i hyn, mae uchder y cwt newydd yn mesur 4.5 medr uwchben lefel y llwyfan sydd o'i flaen, tra bod y cytiau naill ochr a'r llall yn mesur 3.6 medr o uchel.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

6.3 Wedi asesu'r bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol, ac ystyried yr ymatebion a'r sylwadau a gyflwynwyd i gyd, ystyrir fod y cwt glan môr a adeiladwyd yn annerbyniol o ran maint, crynswth a dyluniad. Mae'r datblygiad, oherwydd ei faint a'i grynswth yn anghymesur â chymeriad ac edrychiad traddodiadol cytiau glan mor, ac mae ei ddyluniad yn debycach i adeilad diwydiannol. Os caniateir i adael i gytiau glan môr mwy a mwy cael eu datblygu, bydd eu heffaith yn difetha naws a chymeriad ardal glan môr Abersoch, a'r AHNE sydd yn ddynodiad o bwysigrwydd cenedlaethol. Ystyrir bod y cais presennol yn groes i'r polisiau cynllunio sydd wedi eu cyfeirio atynt yn adroddiad hwn, ac ni ellir gwneud argymhelliad i ganiatáu cadw'r cwt yn ei ffurf bresennol am y rhesymau sydd eisoes wedi eu nodi.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod –

1. Maint, uchder, crynswth a dyluniad diwydiannol y datblygiad yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr AHNE yn groes i bolisiau PCYFF 3, PS 19 a AMG 1 Cyn llun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

H.M. LAND REGISTRY

FILE NUMBER
WA 183782

ORDNANCE SURVEY COUNTY
PLAN REFERENCE CAERNARVONSHIRE

NATIONAL GRID SECTION

ADMINISTRATIVE AREA
GWYNEDD

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
20 MAI 2011
OFFICER ALAN R. ITH CYNGOR GWYNEDD
REGISTRAR

The boundaries shown by dotted lines have been plotted from the transfer plan. The title plan may be updated from later survey information.

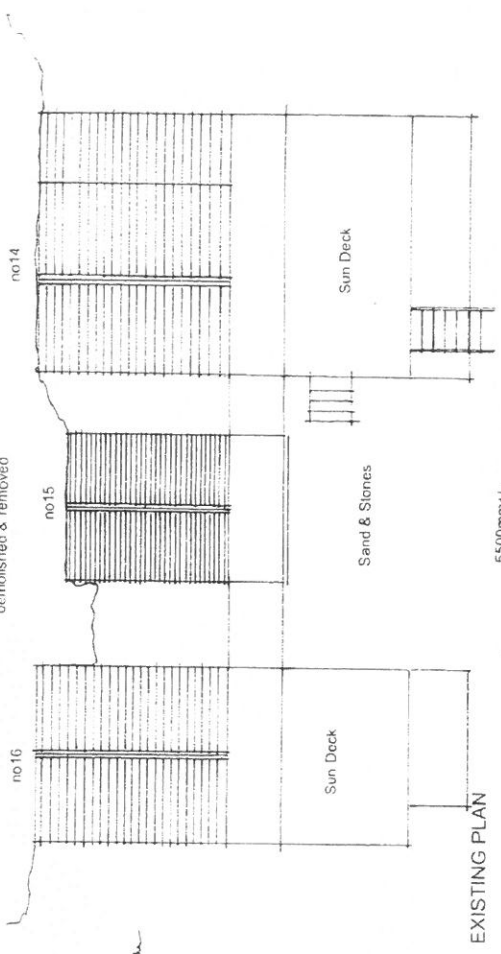
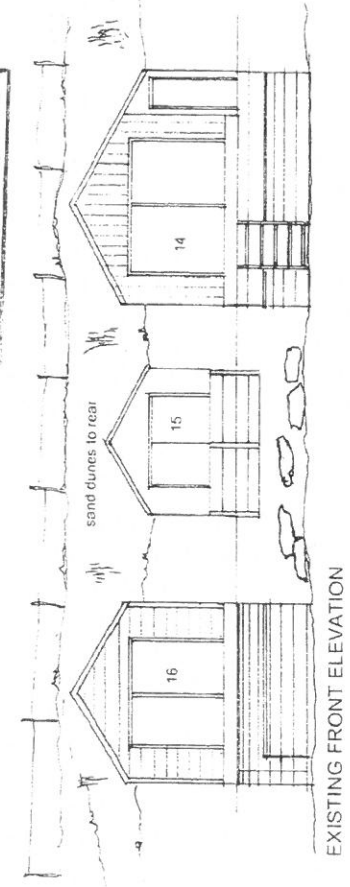
H
W
M
O
T



CYNGOR GWYBIEDD
 ABERAVERBECH
 23 JAN 2018
 COUNCIL SERVICES
 ABERAVERBECH

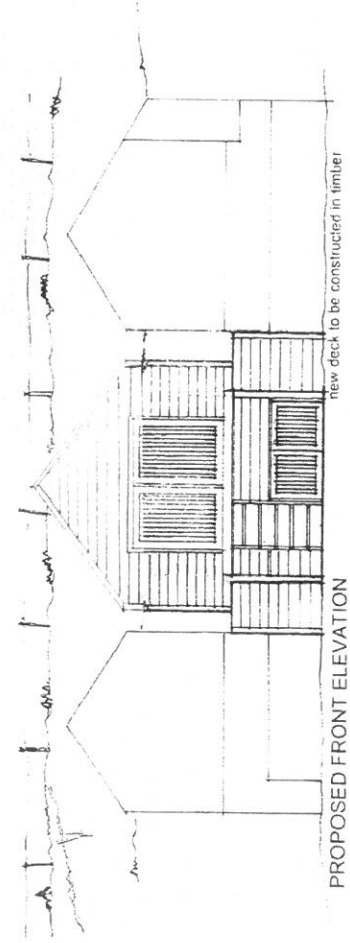
Plans shall be in accordance with the Building Code of Wales and any other relevant regulations.
 This drawing is the copyright of Aberyavrech CY and shall not be copied or reproduced without permission.

Plans shall be in accordance with the Building Code of Wales and any other relevant regulations.
 This drawing is the copyright of Aberyavrech CY and shall not be copied or reproduced without permission.

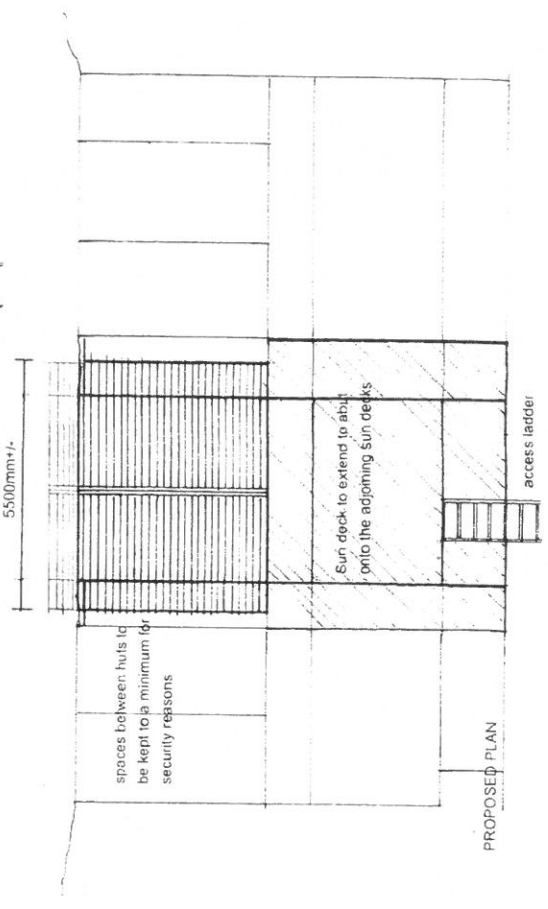


EXISTING PLAN

Roof & Walls to be covered in plastic coated steel sheets to match existing huts
 Decking to be constructed with timber frame and timber finish
 Door to be T & G or coated roller shutter

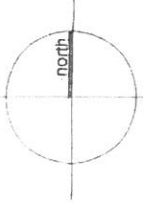


PROPOSED FRONT ELEVATION

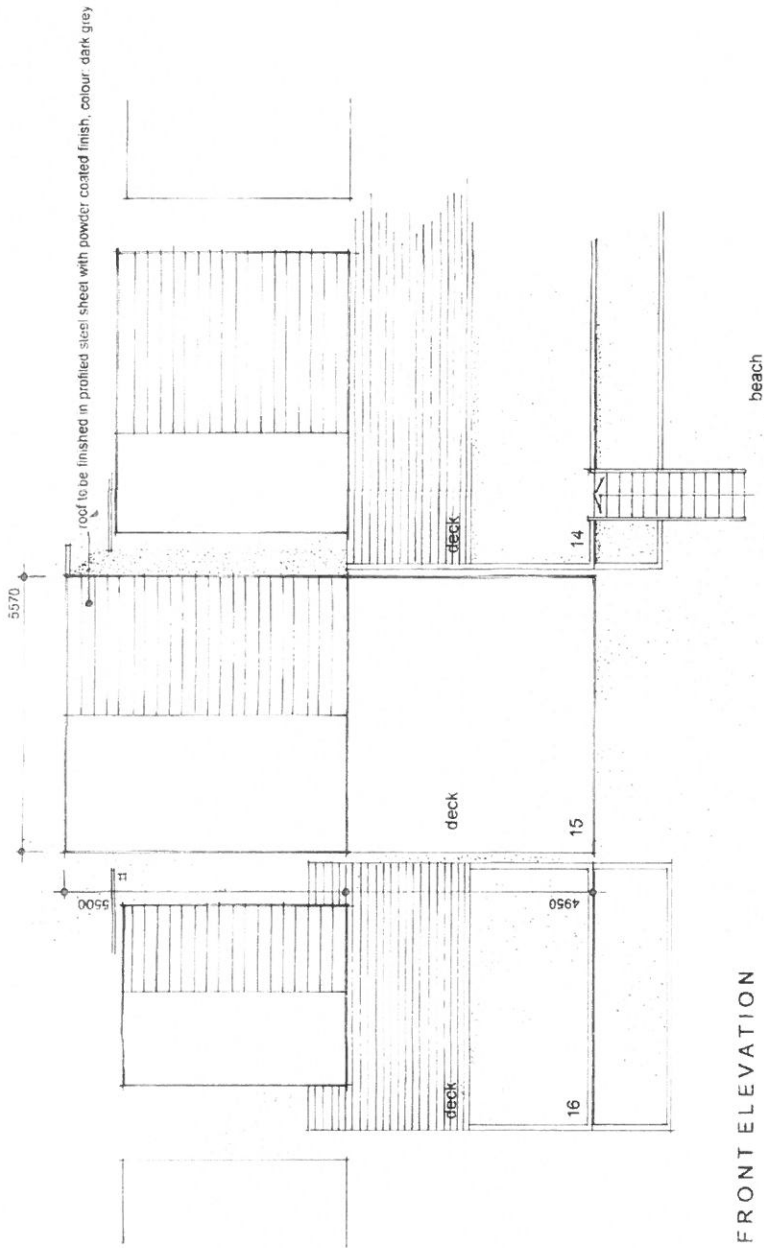


PROPOSED PLAN

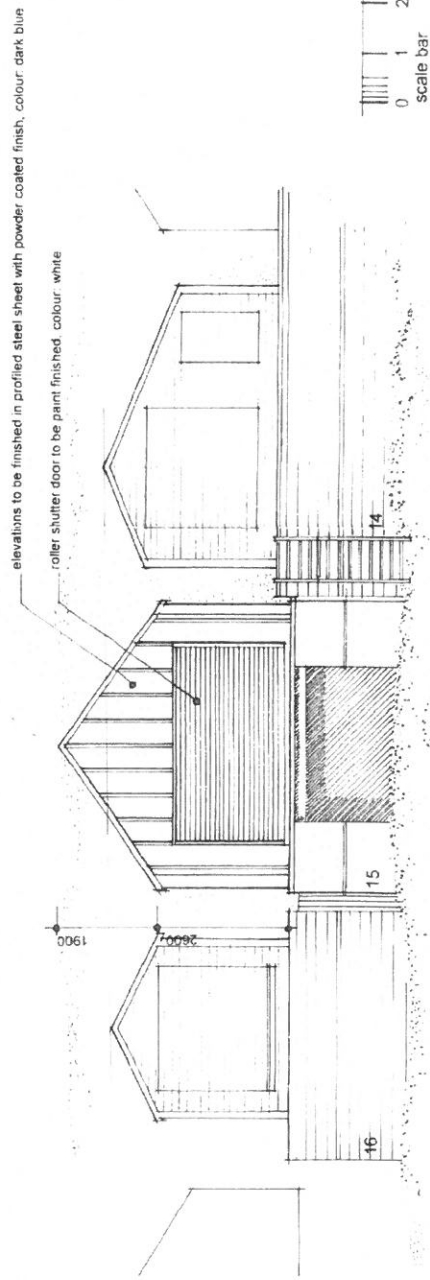
PROJECT/PROJECT: Hut 15, Abersoch Beach Abersoch	TITLE/TITLE: Existing & Proposed Plans STAGE: Planning	DYDDIAD/DATE: 23 Jan 2018 GRADDFA/SCALE: 1:100 RHIF CYNLLUN/DRAWING REF. AG: 077-01(A)	NEWIDIADAU/AMENDMENTS	ALWYN GRIFFITHS CYF Sefelydd Statudol Chartered Surveyors
---	---	---	------------------------------	--



CYNGOR GWYNEDD
 ADARAN RHEOLEDDIO
 5 - GOR 2018
 GWASANAETH CYNLLUNIO AC
 AMGYLCHEDD
 RHIFTRAC:



FRONT ELEVATION



SITE LAYOUT



	HUT 15, TOWN BEACH, ABERSOCH		MIR R MIDDLETON		Scale 1:100		A3
	PROPOSED LAYOUT		WJH		18/516 01		JUNE 2018

JOHN HOLT ARCHITECTS LTD.
 3 MANCHESTER ROAD BURY LANCASHIRE BL9 0DR
 TELEPHONE 0151 754 8314 E-MAIL mail@holtholts.co.uk
 PROJECT SCALE DRAWING

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning Ctte Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0599/39/LL

Dyddiad 05/07/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Teras to i'r ail lawr

Lleoliad: 4 Pen y Bont, Lôn Engan, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning Ctte Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNNEDD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer addasu to cefn eiddo preswyl er mwyn creu teras yn yr ail lawr. Mae'r eiddo yn ganol teras o dai sydd yn ffurfio rhan o ddatblygiad ehangach o dai newydd sydd wedi eu lleoli o fewn ffin datblygu Abersoch. Mae llofft eisoes ar yr ail lawr ond gyda rhes o ffenestri ar lefel llawr y llofft ac un ffenestr to (velux).
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu colli ychydig o arwynebedd llawr o fewn y llofft presennol ond byddai'r bwriad yn cynnig mwy o olau naturiol a golygfeydd dros y pentref. Yn allanol, mi fydd gwagle yn cael ei greu yn y to a bydd drysau yn cael ei setio yn ôl o fewn gofod y to ac fe fydd canllaw gwydr yn cael ei osod i flaen y teras.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio 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**

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Mae'r hanes cynllunio yn ymwneud â dymchwel y cyn gwesty a chodi tai ar y safle. Nid oes hanes cynllunio pellach yn ymwneud â'r tŷ penodol yma ers iddi gael ei adeiladu.

4. Ymgynghoriadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning Ctte Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon Bioamrywiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau a chyngor safonol.

Uned AHNE: Mae 4 Pen y Bont yn rhan o ddatblygiad newydd ar safle'r cyn-westy Riverside yn Abersoch. Mae'r safle yn yr AHNE ac yn weladwy o fannau cyhoeddus yn cynnwys y lôn yn arwain i'r pentref.

Addasiadau bychan sydd dan sylw felly nid oes pryderon sylweddol ond credir fod yr adeilad yn gweddu yn well yn ei ffurf bresennol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw y cyfnod hysbysebu i ben ar 31.07.18, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.1 Mae'r cais hwn ar gyfer addasu to cefn eiddo preswyl er mwyn creu teras yn llofft presennol yr ail lawr. Mae'r aelod lleol wedi codi pryder oherwydd bod yr eiddo yn ffurfio rhan o ddatblygiad newydd ac yn teimlo byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar edrychiad y safle a ddim yn gweddu gyda'r safleoedd eraill na'r ardal yn gyffredinol.
- 5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud â'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf.
- 5.3 Mae'r safle hefyd wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ac mae Polisi PS19 yn gofyn ymhlith pethau eraill am warchod a ble'n berthnasol wella safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol a ble'n berthnasol eu gosodiad yn unol â pholisi cenedlaethol. Yn ychwanegol prif nod polisi AMG 1 CDLL yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy roddi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Un o brif nodau'r Cynllun Rheolaeth AHNE yw i gynnal, gwarchod a gwella cymeriad a harddwch arbennig ac unigryw tirlun, arfordir a morlun Llyn.
- 5.4 Mae'r eiddo presennol wedi ei leoli yng nghanol rhes o dai teras. Mae'r bwriad yn golygu creu gwagle yn y to a bydd drysau yn cael ei setio yn ôl o fewn y gofod ac fe fydd canllaw gwydr yn cael ei osod i blaen y teras. Ystyrir fod y deunyddiau yma yn addas. Er bydd y drysau a chanllaw gwydr i'w weld, nid yw'r bwriad yn golygu newid materol yn siâp y to gan na fydd yr addasiadau yn ymwithio allan yn bellach na llethr y to presennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning Ctte Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

- 5.5 Fe fydd y teras yn cael ei osod ar gefn yr eiddo ond oherwydd gosodiad y tai mae'r cefnau yn weladwy o fannau cyhoeddus sydd yn cynnwys Pont Lon Morgan sydd yn un o brif lonydd mewn ac allan y pentref. O'r bont gellir gweld fod lefel y tir yn codi i'r gorllewin. Mae datblygiad Pen y Bont wedi ymateb i hyn gydag amrywiaeth yn uchder y toeau sydd y codi yn raddol tuag at dai newydd Hafan Yr Harbwr (hen safle gwesty'r Harbwr). Mae tai Hafan Yr Harbwr gyda'r un math o deras yn y toeau ac felly nid yw'r nodwedd yn hollol newydd i'r strydlun. Mae'r tai naill ochr i'r safle gyda ffenestri llawr cyntaf cromen eithaf bychan sydd yn torri trwy'r bondo ac o ganlyniad nid yw toriad yn y bondo yn nodwedd estron. Cydnabyddir bydd y teras yn dorraid mwy trwy'r bondo na'r ffenestri cyfagos ond oherwydd yr amrywiaeth yn uchder y tai a'i dyluniad, a phresenoldeb o nodweddion tebyg ar dai eraill ni ystyrir bydd yr effaith yn niweidiol i'r eiddo nac edrychiad a chymeriad yr ardal ehangach. Er cydnabyddir pryder yr aelod lleol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PCYFF 3, PS19 a AMG 1 CDLL.
- 5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud â gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae tai annedd wedi eu lleoli naill ochr i safle'r cais. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol o ran gor-edrych neu gollu preifatrwydd gan fod cefnau'r tai yn weladwy yn barod. Ni ystyrir felly fod oblygiadau i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal yn deillio o'r bwriad. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 7 Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.8 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru sylwadau ac nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon. Yn sgil hynny ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu PS 19 a AMG 5.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

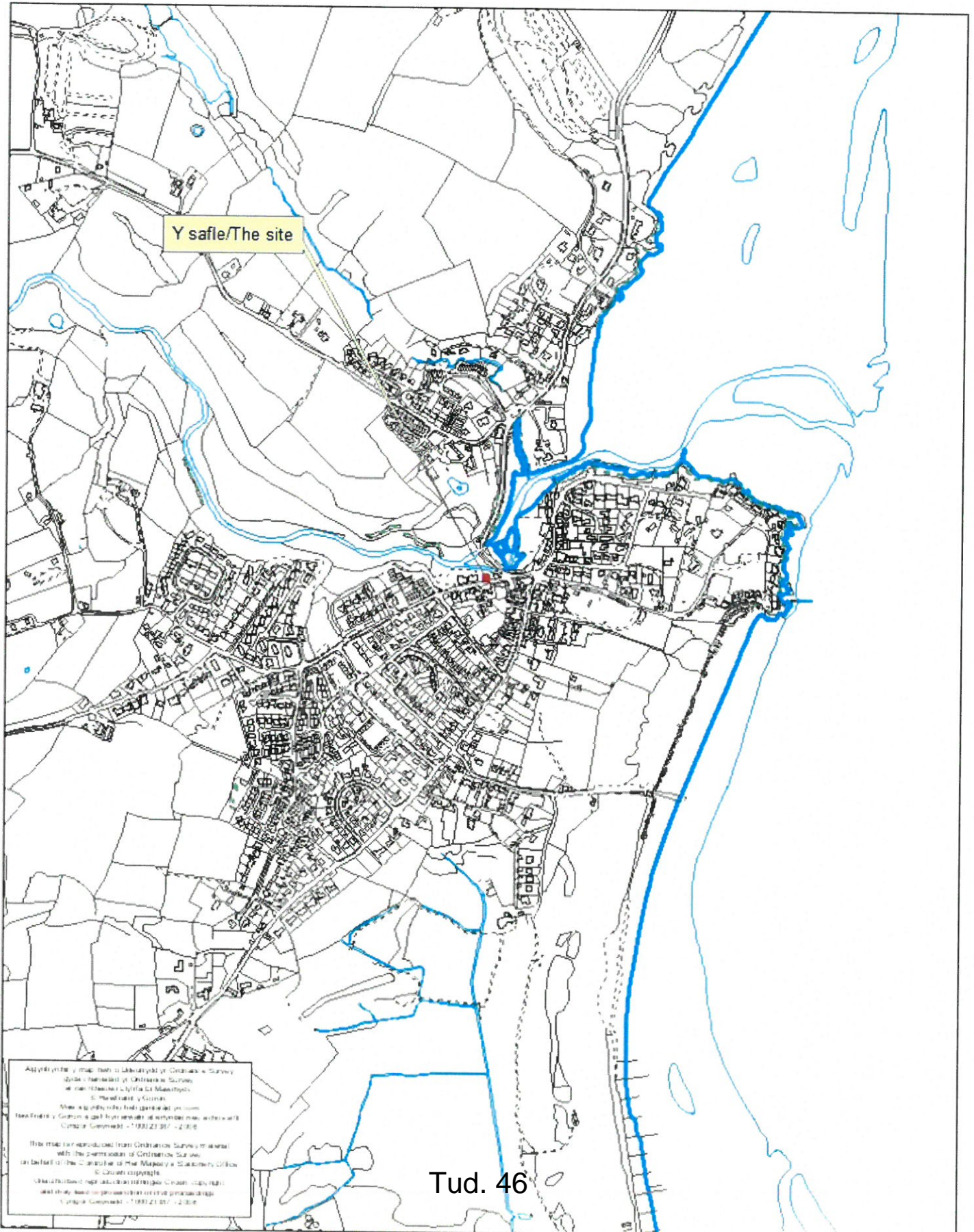
- 7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau.



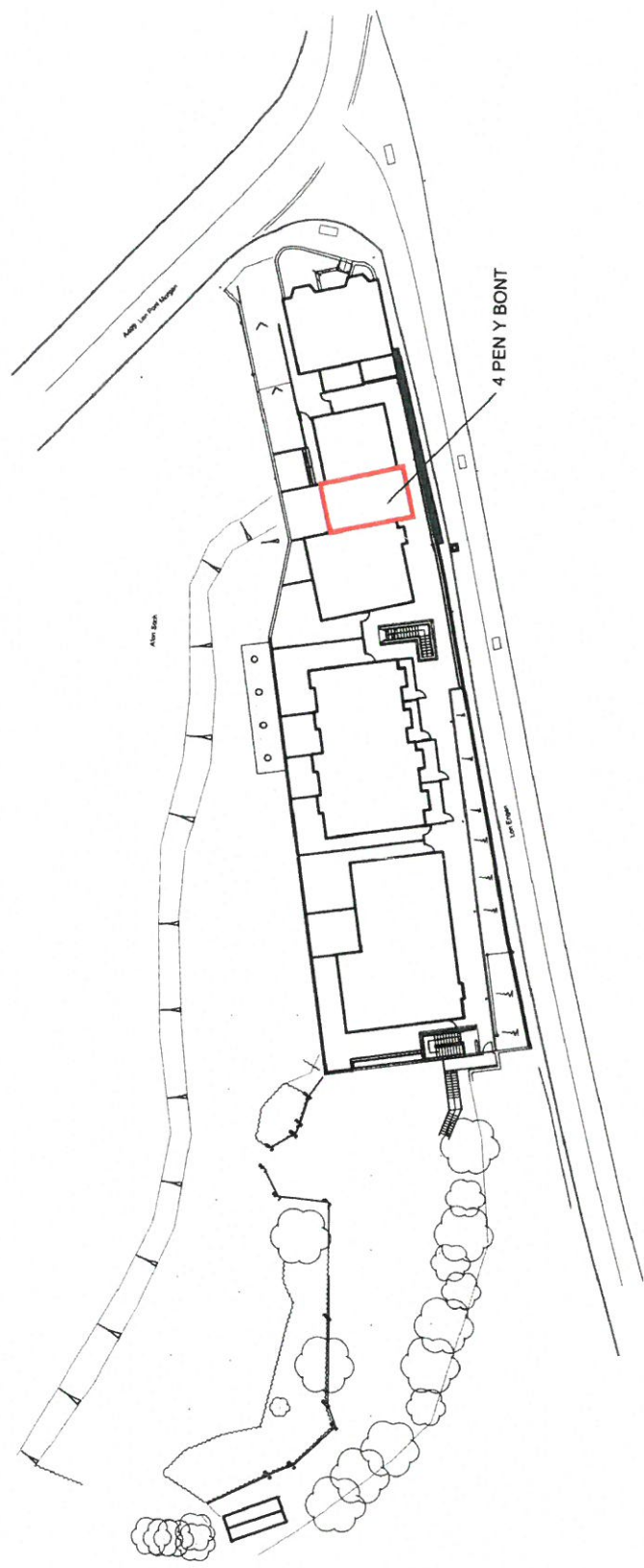
Rhif y Cais / Application Number : C18/0599/39/LL

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



Notes

1. Do not scale drawing. If in doubt contact SDA
2. All dimensions are in millimeters unless noted otherwise
3. Not for construction unless otherwise shown
4. When appropriate, this drawing to be read in conjunction with project specific Designers Risk Assessments, produced in accordance with requirements of the Construction (Design and Management) Regulations 2015 (and prior).
5. The design shown on this drawing is the property of SDA and is not to be used or the drawing copied, communicated or disclosed, in whole or in part, except in accordance with a contract, licence or agreement in writing with SDA



Tud. 47

**SDA
ARCHITECTS
& DESIGNERS**

VICTORIA FOUNDRY MARSHALL STREET LEEDS LS11 9EH
 T: +44 (0)113 288 1000 F: +44 (0)113 288 1001
 E: mail@sdatapartnership.com www.sdatapartnership.com
 LEEDS LONDON CALIFORNIA

PROJECT
4 PEN Y BRONT, ABERSOCH

TITLE
EXISTING SITE LOCATION PLAN

STAGE
PLANNING

SCALE
1:1250 @ A3

DRAWN
SL

JOB No.
A1H0061

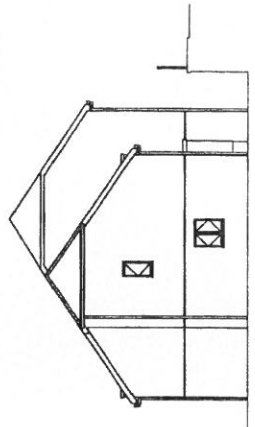
CHECKED
IH

DWG No.
A(10)00 001

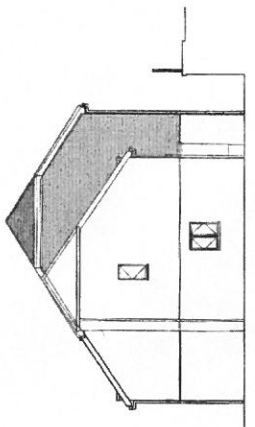
DATE
JULY 2018

REV.

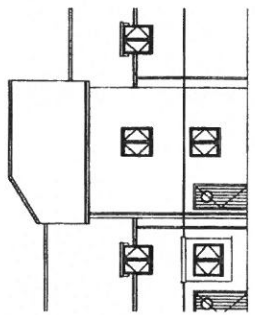
-



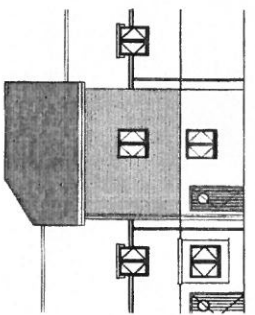
EXISTING WEST ELEVATION



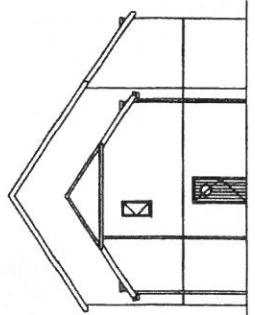
PROPOSED WEST ELEVATION



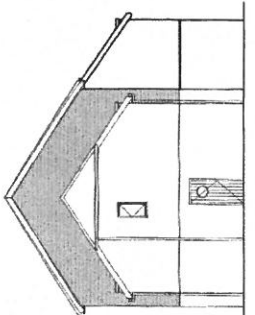
EXISTING SOUTH ELEVATION



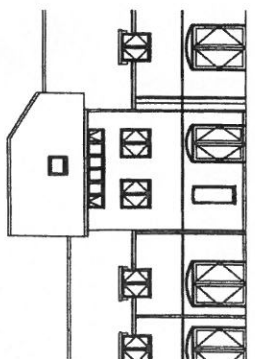
PROPOSED SOUTH ELEVATION



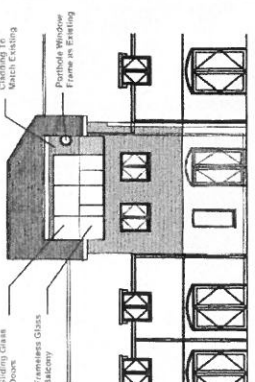
EXISTING EAST ELEVATION



PROPOSED EAST ELEVATION

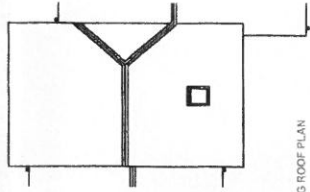


EXISTING NORTH ELEVATION

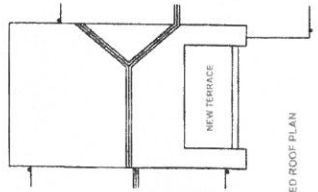


PROPOSED NORTH ELEVATION

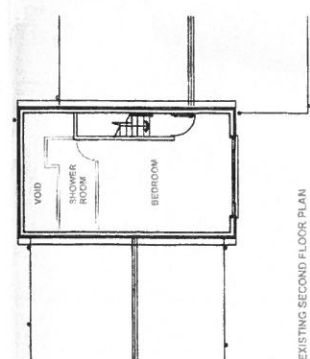
Sliding Glass Door
 Premier Glass Balcony
 Cladding To Match Existing
 Premier Glass Balcony Frame To Existing



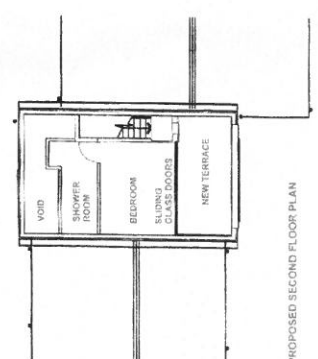
EXISTING ROOF PLAN



PROPOSED ROOF PLAN



EXISTING SECOND FLOOR PLAN



PROPOSED SECOND FLOOR PLAN



NO.	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK
SDA ARCHITECTS				
PROJECT 4 PENY BONT, ABERSOCH				
TITTLE PROPOSED ROOF BALCONY PLANS & ELEVATIONS				
STAGE PLANNING				
DATE	BY	CHK	REV	
11/11/2017	AP/10/05/100		1	
11/09/2018			2	
11/09/2018			3	
11/09/2018			4	
11/09/2018			5	
11/09/2018			6	
11/09/2018			7	
11/09/2018			8	
11/09/2018			9	
11/09/2018			10	
11/09/2018			11	
11/09/2018			12	
11/09/2018			13	
11/09/2018			14	
11/09/2018			15	
11/09/2018			16	
11/09/2018			17	
11/09/2018			18	
11/09/2018			19	
11/09/2018			20	
11/09/2018			21	
11/09/2018			22	
11/09/2018			23	
11/09/2018			24	
11/09/2018			25	
11/09/2018			26	
11/09/2018			27	
11/09/2018			28	
11/09/2018			29	
11/09/2018			30	
11/09/2018			31	
11/09/2018			32	
11/09/2018			33	
11/09/2018			34	
11/09/2018			35	
11/09/2018			36	
11/09/2018			37	
11/09/2018			38	
11/09/2018			39	
11/09/2018			40	
11/09/2018			41	
11/09/2018			42	
11/09/2018			43	
11/09/2018			44	
11/09/2018			45	
11/09/2018			46	
11/09/2018			47	
11/09/2018			48	
11/09/2018			49	
11/09/2018			50	
11/09/2018			51	
11/09/2018			52	
11/09/2018			53	
11/09/2018			54	
11/09/2018			55	
11/09/2018			56	
11/09/2018			57	
11/09/2018			58	
11/09/2018			59	
11/09/2018			60	
11/09/2018			61	
11/09/2018			62	
11/09/2018			63	
11/09/2018			64	
11/09/2018			65	
11/09/2018			66	
11/09/2018			67	
11/09/2018			68	
11/09/2018			69	
11/09/2018			70	
11/09/2018			71	
11/09/2018			72	
11/09/2018			73	
11/09/2018			74	
11/09/2018			75	
11/09/2018			76	
11/09/2018			77	
11/09/2018			78	
11/09/2018			79	
11/09/2018			80	
11/09/2018			81	
11/09/2018			82	
11/09/2018			83	
11/09/2018			84	
11/09/2018			85	
11/09/2018			86	
11/09/2018			87	
11/09/2018			88	
11/09/2018			89	
11/09/2018			90	
11/09/2018			91	
11/09/2018			92	
11/09/2018			93	
11/09/2018			94	
11/09/2018			95	
11/09/2018			96	
11/09/2018			97	
11/09/2018			98	
11/09/2018			99	
11/09/2018			100	