



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 15FED HYDREF, 2018**

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

[https://gwynedd.public-i.tv/core//cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home)

Lleoliad

**Siambr Dafydd Orwig - Pencadlys Caernarfon**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679878**

**[lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru](mailto:lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru)**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 5 Hydref 2018)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

#### **Plaid Cymru (8)**

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards  
Huw Gruffydd Wyn Jones  
Catrin Wager  
Gruffydd Williams

Berwyn Parry Jones  
Edgar Wyn Owen  
Cemlyn Rees Williams  
Gareth A. Roberts

#### **Annibynnol (4)**

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

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 BRYS

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

## 4. COFNODION

6 - 9

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 24ain o Fedi 2018 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

To submit the report of the Head of Environment Department.

### 5.1. RHIF CAIS C18/0023/42/LL - TYNPWLL COTTAGE, LON TY'N PISTYLL, NEFYN - ADRODDIAD DIWYGIEDIG 11.10.18

10 - 19

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

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Gruffydd Williams

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

### 5.2. RHIF CAIS C18/0614/43/LL - PARC CARAFANAU A CWRS GOLFF GWYNUS, PISTYLL, PWLLHELI

20 - 36

Ymestyn arwynebedd safle ar gyfer gosod 5 carafan gwyliau ychwanegol ar gae 470, cadw ffordd fynedfa wasanaethol dros dro a'i ymestyn ar gyfer yr unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2m ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 410, newid gosodiad 5 carafan sydd ganiatawyd dan gais C15/0495/43/LL ac adleoli tanc septig

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Aled Wyn Jones

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



**5.3. RHIF CAIS C18/0715/39/LL - 68, CAE DU ESTATE, ABERSOCH, PWLLHELI 37 - 45**

Estyniad deulawr gromen, ffenestr gromen a balconi i'r blaen ac estyniad unllawr blaen i'r modurdy presennol ac addasiadau allanol i'r eiddo

**AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes**

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

**5.4. RHIF CAIS C18/0744/23/R3 - TIR GER YSTAD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON 46 - 59**

Creu maes parcio newydd, mynediad, golau stryd ynghyd á gwaith peirianyddol cysylltiedig

**AELODAU LLEOL: Cynghorwyr Berwyn Parry Jones a Jason Wayne Parry**

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

**5.5. RHIF CAIS C18/0780/20/LL - FFERM PLAS LLANFAIR, Ffordd CAERNARFON, Y FELINHELI 60 - 74**

Lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cwt bugail ynghyd a cwt cawod (cais diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C18/0393/20/LL)

**AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Wyn Griffith**

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

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 24/9/18

---

**Yn bresennol:** Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd

**Y Cynghorwyr:** Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams, Catrin Wager, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

**Hefyd yn bresennol:** Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Ieth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

**Ymddiheuriadau:** Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Eric M Jones, Simon Glyn a Dilwyn Lloyd

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

### 2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 3 Medi 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 polisiâu.

#### PENDERFYNWYD

#### 1. Cais Rhif C18/0684/16/R3 – PARC CEGIN, LLANDYGAI, BANGOR

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

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, ar gyfer creu maes parcio newydd, gan gynnwys gwaith cysylltiedig, ar lain wag presennol ar Barc Bryn Cegin, Llandygai (Llain 1). Bwriad y cynllun yw darparu cyfleusterau Parcio a Rhannu fel rhan o gynllun ehangach i osod cyfleusterau mewn lleoliadau strategol ar draws gogledd Cymru i liniaru'r effeithiau trafnidiaeth tebygol yn ystod cyfnod 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 ac arosfan bysiau.

Adroddwyd y byddai'r cyfleuster yn 0.955ha o arwynebedd wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin 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). Ategwyd ei fod yn rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Gwarchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL. Dengys bod cyfiawnhad gorbwysol ar gyfer y datblygiad ac oherwydd pwysigrwydd strategol y cynllun a'r manteision

trafnidiaeth ac economaidd a ddeilliai ohono, bod cyfiawnhad cryf dros orbwysu'r dynodiad yn yr achos penodol hwn.

Amlygwyd bod dau bolisi penodol o fewn y CDLL oedd yn berthnasol i'r cynnig hwn - polisi strategol PS 12 (Wylfa Newydd - cyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu) a PS 9 (Wylfa Newydd a Datblygiad Perthynol).

Adroddwyd bod tri eiddo preswyl Rhos Isaf yn cefnu ar y safle ac y byddai'r datblygiad i'w weld o gefnau'r eiddo hynny. Er hynny, byddai'r safle parcio ar lefel is na'r tai presennol a bwriad i osod sgrin goed newydd rhwng y lleoliadau. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, ategwyd y byddai'r ardal parcio yn llai newidiol na defnydd diwydiannol.

Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth nac Adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar drafnidiaeth.

Amlygwyd sylwadau hwyr a dderbynwyd gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac yr ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisïau perthnasol gyn belled fod amod priodol yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd.

O ganlyniad i'r asesiadau, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir. Ategwyd na ystyriwyd fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

Cyfeiriwyd at sylwadau a gyflwynwyd gan yr Aelod Lleol yn nodi nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais; ei fod yn croesawu'r fenter rhannu ceir a bod angen ar y cyfleuster yn lleol; nad oedd diddordeb wedi ei ddangos i'r safle ar gyfer defnydd diwydiannol.

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

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

- Nad oedd sicrwydd o ddatblygiad Wylfa Newydd - bod hyn yn rhoi'r drol o flaen y ceffyl.
- Beth fydd effaith hir dymor colli safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd diwydiannol? A fydd hyn yn rhwystr i ddatblygwyr eraill?
- Bod diddordeb lleol yn y mater - dylai'r cais fod wedi ei drafod yng Nghaernarfon a chael ei we ddarlledu
- Bod angen ar y bwriad yn lleol
- Angen cadarnhau pryd fydd y maes parcio ar gael i'r gymuned leol gan mai lliniaru trafnidiaeth i Wylfa Newydd oedd prif fwriad y cais
- Angen sicrwydd bod sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn cael eu hystyried a'r amod yn cael ei chynnwys

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynllun diogelwch y safle gan ystyried ei fod wedi ei leoli mewn ardal agored ac anghysbell, ac os oedd Teledu Cylch Cyfyng yn rhan o'r cynllun hwnnw, nododd y swyddogion nad oedd gwybodaeth ganddynt ar y mater ond y buasant yn cysylltu gyda'r ymgeisydd i holi am wybodaeth.

#### **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

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
6. rhaglen waith archeolegol addas

## 2. Cais Rhif C18/0048/39/LL – Cwt Glan Mor 15, Traeth Abersoch, Abersoch

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd 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.

Saif y cwt ymysg rhes o gytiau glan y môr eraill ar draeth Borth Fawr yn Abersoch ar safle arfordirol o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE), ger Arfordir Treftadaeth ac o fewn dynodiad Ardal Rheoli Newid Arfordirol.

Nodwyd bod y cais yn ymwneud â chadw cwt glan môr sydd yn fwy na'r hyn a ganiatawyd ac yn sylweddol fwy na'r hyn oedd yn bodoli ar y safle yn wreiddiol. Ategydd bod llwyfan pren yn ymestyn allan 4.9 metr i flaen y cwt, gyda lle storio caeedig oddi tano. Tra bod y cwt a ganiatawyd yn wreiddiol yn ymestyn i'r un uchder a'r cytiau cyfochrog, nodwyd bod crib to'r cwt a adeiladwyd yn mesur 0.9 metr yn uwch na'r cytiau naill ochr a'r llall. Amlygwyd bod drws dur o fath 'roller shutter' wedi ei osod ar y blaen yn rhoi ymddangosiad diwydiannol i'r cwt ac oherwydd ei faint a'r cyfuniad o'i ddyluniad a gorffeniad allanol, ymdebygir y cwt i adeilad diwydiannol yn hytrach na chwt glan môr traddodiadol.

Gyda'r safle wedi ei leoli o fewn AHNE ystyriwyd polisi AMG 1. Gan fod y cwt yn cymryd lle un blaenorol, ac ymysg rhes o gytiau tebyg, ni ystyriwyd y byddai egwyddor cyfnewid cwt glan mor yn effeithio'n sylweddol ar osodiad na golygfeydd arwyddocaol i mewn i'r AHNE. Serch hynny, nodwyd bod Swyddog AHNE yn pryderu nad yw'r cwt yn unol â'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Nid yw'r defnydd o ddrws 'roller shutter' ynddo'i hun yn rheswm digonol i gyfiawnhau gwrthod y cais presennol, a gellid gosod amod yn gorfodi i'r llwyfan pren gael ei orchuddio gyda phren pe bai angen. Er hynny, gyda'r ymdeimlad o naws diwydiannol i edrychiad a gorffeniad presennol yr adeilad ystyriwyd bod y datblygiad yn ei ffurf bresennol yn groes i bolisi AMG 1 ac egwyddorion polisi PS 19 CDLL.

Amlygwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd ac nad oedd bwriad ganddo i gyfaddawdu.

Wedi asesu'r bwriad yn erbyn y polisiâu perthnasol, ac ystyried yr ymatebion a'r sylwadau a gyflwynwyd, ystyriwyd bod y cwt glan môr a adeiladwyd yn annerbyniol o ran maint, crynswth a dyluniad; yn anghymesur â chymeriad ac edrychiad traddodiadol cytiau glan môr, gyda dyluniad yn debycach i adeilad diwydiannol. Nodwyd os caniateir gadael 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.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y dyluniad wedi ei gymeradwyo.
  - Nad oedd yn niweidiol i'r ardal; roedd yn ychwanegu amrywiaeth a chymeriad at y rhes o gytiau glan y môr.
  - Nad oedd yr addasiadau yn ddigon sylweddol i gyfiawnhau newid
  - Mai prif addasiad yw dyfnder y cwt sydd yn creu effaith weledol isel
  - Nad oedd yr AHNE yn gwrthwynebu uchder a dyfnder y cwt
  - Bod y cladio yn fodern ac yn gyffredinol – yr ymgeisydd yn barod i newid y lliw

- Nad oedd un wythnos o rybudd ar gyfer cyfarfod yn ddigonol
  - Ei fod yn cynnig i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio y cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach
- (ch) Mewn ymateb nododd y Rheolwr Cynllunio bod trafodaethau eisoes wedi eu cynnal a bod yr asiant wedi cadarnhau nad oedd bwriad gan yr ymgeisydd i gyfaddawdu
- (d) Tynnwyd y cynnig yn ôl a chynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais
- (dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod amodau wedi eu gosod am resymau penodol
  - Bod rhaid ymateb yn bendant a chryf i dor amod
  - Byddai caniatáu yn debygol o osod cynsail i unrhyw un addasu uchder
- (e) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chyflwyno y cais i bwyllgor gan fod mwy na tri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn, nodwyd bod y cais wedi ei gyflwyno cyn mabwysiadau newidiadau i'r Cynllun Dirprwyo.

### **PENDERFYNWYD gwrthod y cais.**

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

### **3. Cais Rhif C18/0048/39/LL – 4, PEN Y BONT, LON ENGAN, ABERSOCH**

Teras to i'r ail lawr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan yr Aelod Lleol. Roedd yn gwrthwynebu'r bwriad gan nad oedd yn gweddu i'r ardal. Nid oedd gwrthwynebiadau eraill wedi eu derbyn.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer addasu to cefn eiddo preswyl er mwyn creu teras yn yr ail lawr. Eglurwyd bod yr eiddo ynghanol teras o dai sydd yn ffurfio rhan o ddatblygiad ehangach o dai newydd wedi eu lleoli o fewn ffin datblygu Abersoch. Ategwyd bod llofft eisoes ar yr ail lawr ond gyda rhes o ffenestri ar lefel llawr y llofft ac un ffenestr to (velux). Golygai'r bwriad y byddai'n 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.

O ran ei leoliad a'i faint ystyriwyd mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac er bod tai annedd wedi eu lleoli naill ochr i'r safle, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol o ran gor-edrych neu golli preifatrwydd gan fod cefnau'r tai yn weladwy yn barod. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 7 Polisi PCYFF 2 CDLL.

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

### **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

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

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 1:30pm.

**CADEIRYDD**

Tud. 9

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C18/0023/42/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 09/01/2018**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

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

**Lleoliad: Tynpwll Cottage, Lon-ty'n-pwll, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd  
LL536EN**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor 25 Mehefin 2018 er mwyn derbyn mwy o wybodaeth am effaith gronnol o unedau gwyliau yn lleol. Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel sied bresennol ac adeiladu 2 uned gwyliau unllawr. Mae'r sied yn bennaf o wneuthuriad dalennau rhychiog metal o liw du ond mae wal garreg i'w chael ar yr ochr gogleddol. Mae carafán sefydlog ar ochr ddeheuol y sied. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu par o unedau gwyliau unllawr a fyddai'n ffurfio rhyw fath o ddyluniad cwrw gyda'r adeiladau presennol yn Tynpwll Cottage. Byddai'r adeilad a fwriedir ar y safle yn ei gyfanrwydd yn mesur oddeutu 16 medr wrth 6.8 medr a gydag uchder i'r brig o ryw 3.8 medr. Byddai'r unedau gwyliau gyda tho llechi a bwriedir ymgorffori rhannau o wal garreg bresennol o fewn y waliau allanol. Byddai gweddill y waliau allanol o orffeniad rendr hunan liw.
- 1.2 Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddsbarth 2 oddeutu 85 medr i'r de o'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**  
 TRA 2 – SAFONAU PARCIO  
 TRA 4 – RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT  
 PCYFF 1: FFINIAU DATBLYGU  
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU  
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE  
 PS 14: YR ECONOMI YMWELWYR  
 TWR 2: LLETY GWYLIAU  
 AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL  
 PS 20 – DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH  
 AT 1 – ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL COFRESTREDIG
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**  
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)  
 NCT 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy  
 NCT 12 – Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

NCT 13 – Twristiaeth  
NCT 18 – Trafnidiaeth  
NCT 23 – Datblygu Economaidd

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

### 4. Ymgynghoriadau:

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

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

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

#### **Rhywogaethau Gwarchodedig**

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

#### **Rheolaeth Amgylcheddol**

Sylwadau o ran deunydd gwastraff a'i ddull gwaredu.

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

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TWR 2 CDLL yn gefnogol i ddatblygiadau i ddatblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth, i drosi adeiladau presennol i lety o'r fath neu i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf o fewn y polisi i gyd.
- 5.2 Pan adeiladwyd y sied sydd i'w dymchwel yn wreiddiol roedd hynny ar gyfer defnydd amaethyddol. Fodd bynnag yn y cyfamser rhoddwyd caniatâd yng nghais 2/22/394A yn 1988 i ddefnyddio'r sied fel stabl yn gysylltiedig gyda'r tŷ. Deallir hefyd yn y cyfamser fod y sied wedi bod yn cael ei defnyddio fel storfa yn gysylltiedig gyda'r tŷ. Mae'r sied felly wedi bod yn cael ei defnyddio fel adeilad cwrtill i'r tŷ cyfagos. Mae Polisi TWR 2 yn galluogi codi llety sy'n adeilad newydd os yw'r safle o fewn ffin ddatblygu neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ceir uned wyliau bresennol yn Tynpwll Cottage a byddai'r bwriad dan sylw felly yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol. Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad mae o fewn pellter cerdded rhesymol i Nefyn a Morfa Nefyn. Ceir hefyd safle bws oddeutu 100 metr i ffwrdd gerllaw'r gyffordd gyda'r ffordd ddosbarth 3 sy'n mynd o Nefyn i Forfa Nefyn. Mae'r safle felly yn un gymharol hygyrch sy'n agos at gyfleusterau yn y pentref / tref gyfagos. Mae Polisi TWR 2 hefyd yn gefnogol i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli fel yn achos y safle yma. Deallir o'r cynllun busnes fod yr ymgeisydd yn gweithio yng Nghlwb Golff Nefyn ac mae'n gweld fod yna ddiffyg llefydd fel llety i'r golffwyr sy'n dod i'r ardal a'i fod yn gobeithio y gall yr unedau ychwanegol yma fod yn ddefnyddiol ar gyfer lletya'r golffwyr. Mae hefyd yn gobeithio denu ymwelwyr sydd am ddod i'r ardal i gerdded gyda llwybr yr arfordir ond rhyw chwarter milltir tua'r gogledd o'r safle. Mae'r ymgeisydd hefyd yn gweld hwn fel cyfle i hybu busnesau lleol eraill i'r ymwelwyr fel siopau, manau bwyta ac atyniadau a fyddai'n cyfrannu at yr economi yn lleol.
- 5.3 Ers Pwyllgor Mehefin derbyniwyd manylion ychwanegol gan yr asiant. Mae'r manylion yma yn cynnwys llythyr gan gwmni "Quality Cottages" sy'n gosod unedau gwyliau yng Nghymru sy'n cyfeirio fod yna alw uchel am unedau gwyliau yn Nefyn ac y byddai'r unedau dan sylw yn rhai fyddai'n addas i ychwanegu i'w portffolio o unedau gwyliau i'w gosod. Yn ychwanegol mae'r asiant wedi derbyn ffigyrau gan Uned Drethi'r Cyngor o safbwynt nifer unedau gwyliau hunangynhaliol. Mae'r ffigyrau yma yn nodi fel a ganlyn:-
- Nifer unedau gwyliau hunan gynhaliol ym Mhlwyf Nefyn - 46
  - Nifer unedau gwyliau hunan gynhaliol yn Dwyfor – 599
  - Nifer unedau gwyliau hunan gynhaliol yng Ngwynedd – 1364

Bu i swyddogion dderbyn yr un ffigyrau gan yr Uned Trethi a deallir gan yr Uned Trethi fod plwyf Nefyn yn cynnwys Nefyn, Morfa Nefyn ac Edern. Os cymerir y ffigyrau yma i ystyriaeth mae nifer yr unedau gwyliau yn Plwyf Nefyn yn 3.8% o unedau hunangynhaliol Gwynedd gyfan ac yn rhyw 8.9% o ffigwr unedau gwyliau hunangynhaliol Dwyfor. O ystyried y canrannau yma ni ystyrir y byddai dwy uned ychwanegol yn creu gormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Dylid cofio mai llety gwyliau hunangynhaliol sef datblygiadau masnachol mae Polisi TWR 2 yn ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

hyrwyddo ac nid ‘tai haf’. Yn sgil hyn nid yw ffigyrau o ran nifer ‘tai haf’ mewn ardal yn berthnasol ac nid yw’r system gynllunio yn gwahaniaethu rhwng tai a ddefnyddir fel cartref parhaol a thai a ddefnyddir yn achlysurol gan ei berchnogion neu eu teulu neu eu ffrindiau e.e. tai haf. Yn ychwanegol adeg cyfrifiad 2011 roedd 618 o aelwydydd yn ward Nefyn ac felly ni ystyrir y byddai 46 uned wyliau ddim yn swnio’n ormodol allan o’r nifer yma o aelwydydd.

- 5.4 Byddai cais i adeiladu / darparu tŷ newydd boed o yn dŷ marchnad a ddefnyddir fel cartref parhaol neu’n dŷ marchnad a ddefnyddir yn achlysurol / tŷ haf yn cael eu hasesu yn erbyn gofynion polisïau tai yn y Cynllun Datblygu Lleol. Byddai felly yn anodd iawn i roi ystyriaeth i niferoedd ‘tai haf’ wrth ystyried os oes gormodedd mewn unedau gwyliau hunangynhaliol mewn ardal. Cysylltwyd gyda’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a dyna hefyd oedd eu barn hwy am y sefyllfa o ran ystyriaethau polisi. O ystyried y ffigyrau unedau gwyliau hunaghynhaliol ym Mhlwyf Nefyn o’i gymharu gyda chyfanswm Dwyfor a Gwynedd fel y nodir uchod ni ystyrir fod gormodedd o unedau o’r math i’w cael o fewn yr ardal. O ystyried y byddai’r bwriad yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol ar dir a ddatblygwyd o’r blaen ystyrir o ran egwyddor adeiladu unedau gwyliau newydd fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 2.
- 5.5 Mae’r cais presennol yn ail gyflwyniad yn dilyn gwrthodiad o gais C17/0805/42/LL. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod oherwydd yr ystyriwyd fod graddfa’r bwriad dan sylw yn ormodol ar gyfer y safle ac nad oedd yn adlewyrchu’r hyn oedd o’i amgylch. Roedd y cais hwnnw yn cynnig 3 uned ynghyd a ffurf dyluniad teras deulawr oedd yn anaddas ar gyfer y lleoliad gwledig dan sylw. Mae’r cais presennol wedi diwygio’r dyluniad er creu dwy uned wyliau unllawr a fyddai’n ffurfio rhyw fath o ddatblygiad cwrt gyda gweddill yr adeiladau yn Tynpwll Cottage. Bwriedir hefyd wneud defnydd o wal garreg sy’n ffurfio rhan o wal gefn y sied bresennol. Byddai rhannau o hon yn cael ei hymgorffori i ddyluniad y bwriad. Ystyrir o ran niferoedd unedau a dyluniad fod y bwriad dan sylw yn welliant ar y cais blaenorol a wrthodwyd ac yn dderbyniol o ran Polisi TWR 2 CDLL.

### **Mwynderau gweledol**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

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

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

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

### **Materion bioamrywiaeth**

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

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi asesu'r bwriad gan gynnwys effaith gronol y bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol ac ystyried yr ymatebion a sylwadau i gyd, ystyrir fod y bwriad arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 2 CDLL. Ystyrir fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Mae'r bwriad hefyd yn dderbyniol o ran materion ffyrdd a bioamrywiaeth. Ystyrir bod y datblygiad yn bodloni gofynion y polisiau uchod ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a restrir isod.

## **7. Argymhelliad:**

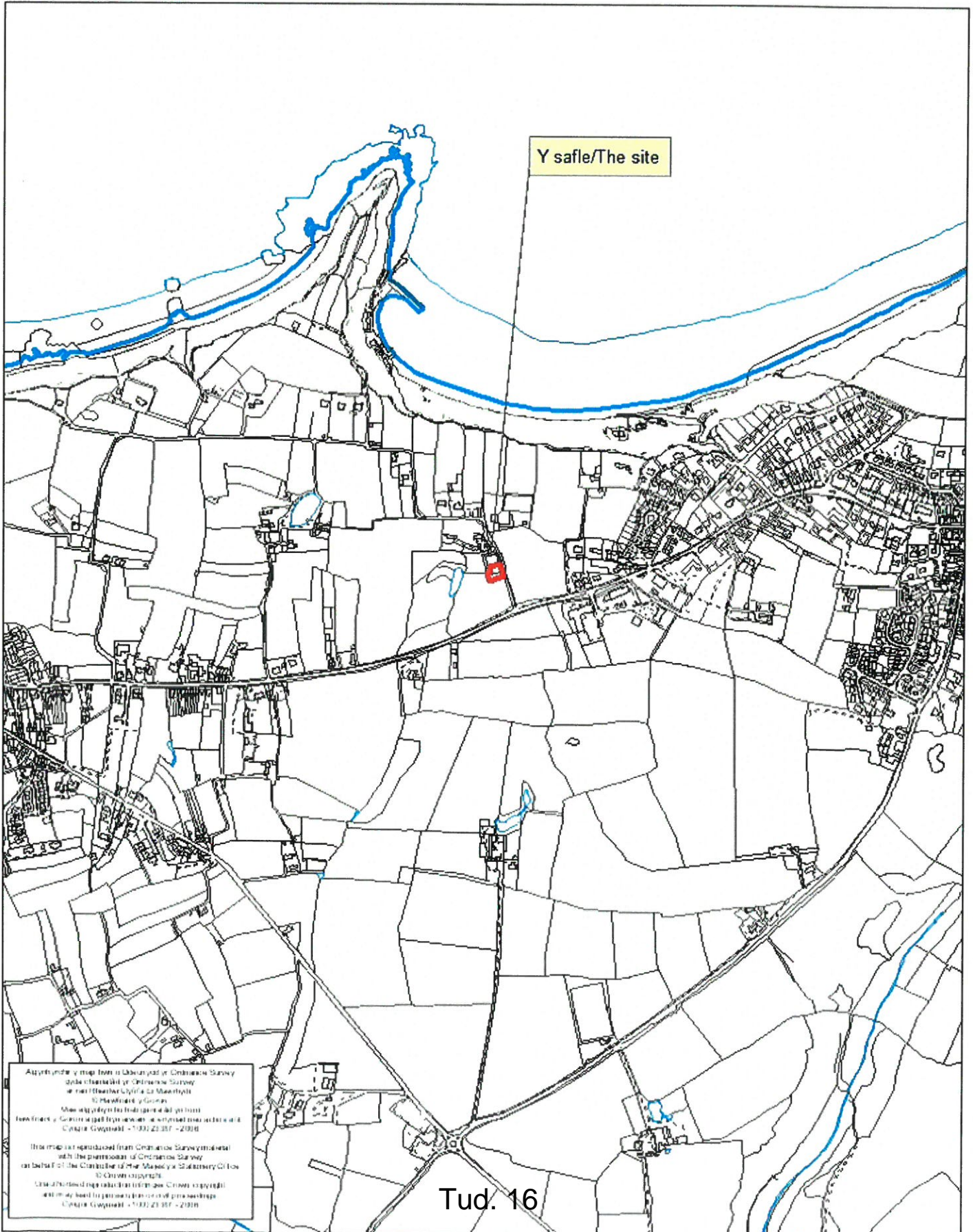
Caniatau – amodau

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

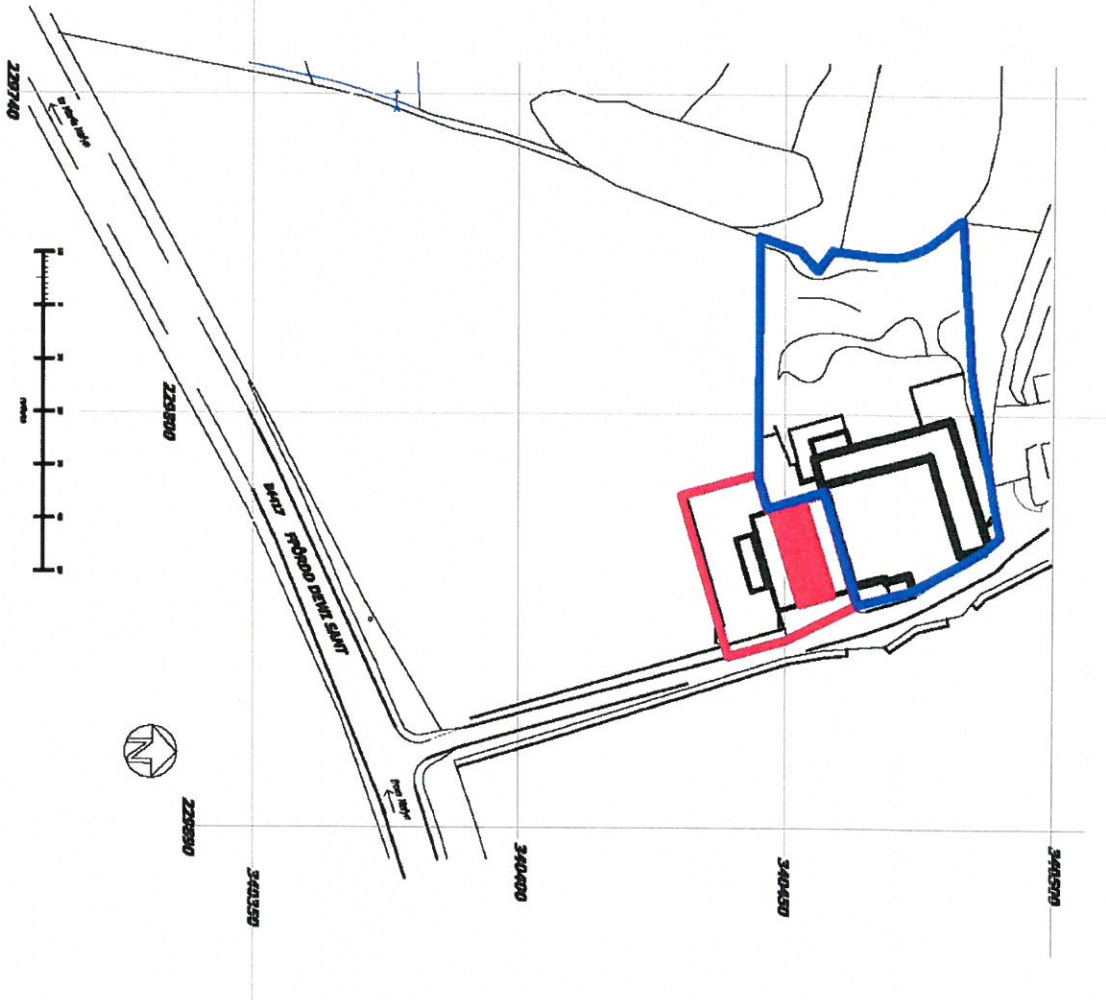


Rhif y Cais / Application Number : C18/0023/42/LL

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

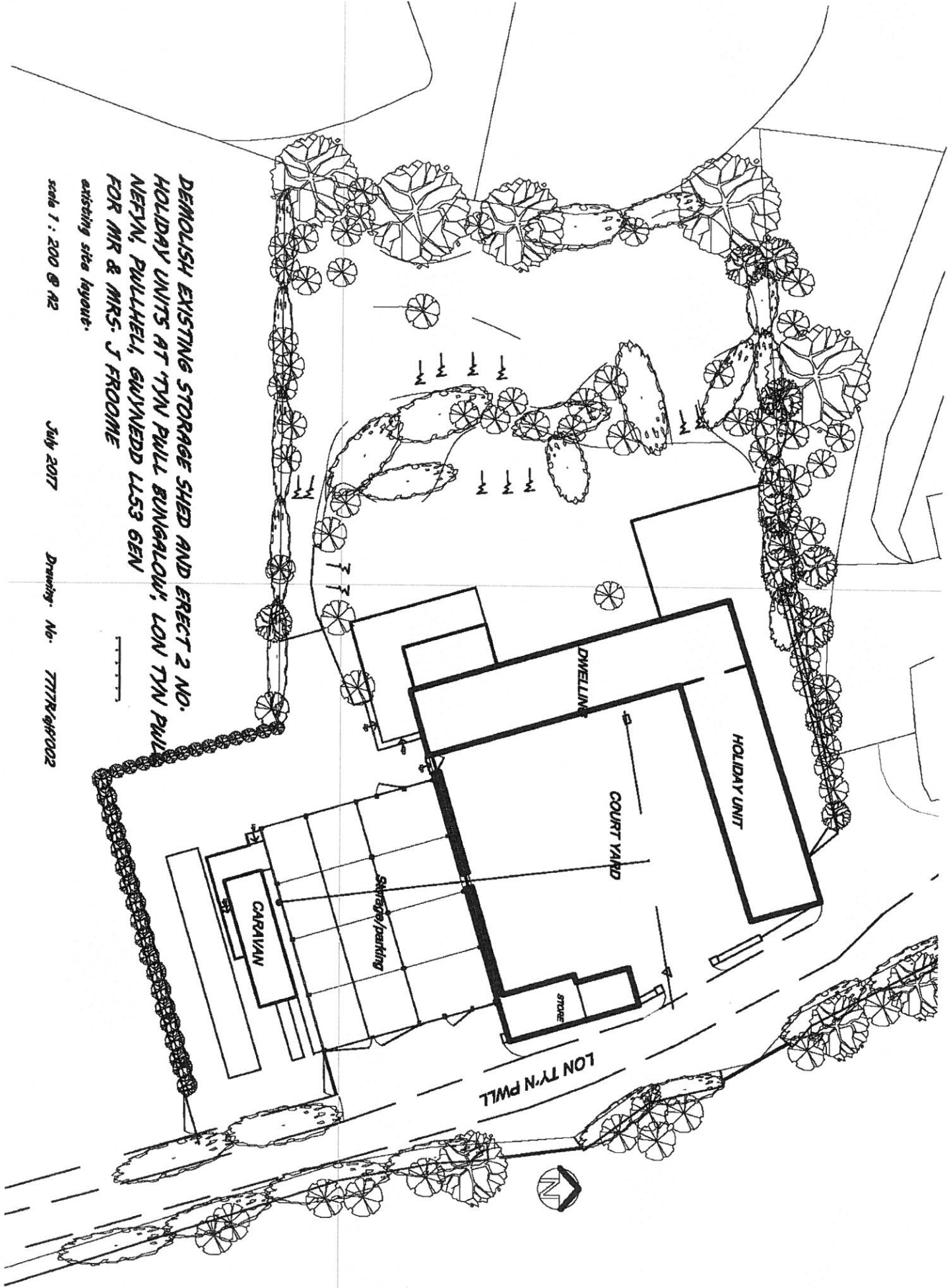






**DEMOLISH EXISTING STORAGE SHED AND ERECT 2 NO. HOLIDAY UNITS AT 'TYN PULL BUNGALOW', LON TYN PULL, NEFYN, PULLHILL, GWYNEDD LL53 6EN FOR MR & MRS. J FROOME**

*Location plans*

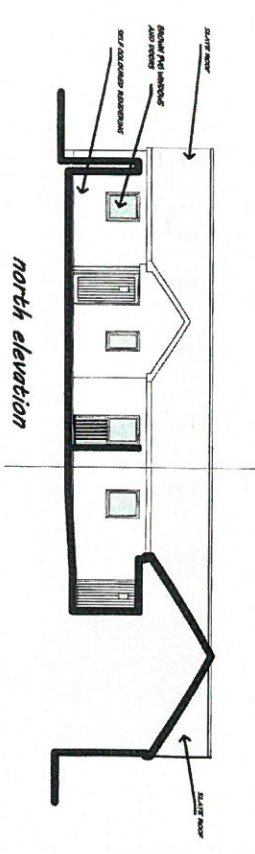


DEMOLISH EXISTING STORAGE SHED AND ERECT 2 NO.  
 HOLIDAY UNITS AT TYN PULL BUNGALOW, LON TYN PULL  
 NEYN, PULLHELL, GWYNEDD LL53 6EN  
 FOR MR & MRS. J FROOME  
 existing site layout.

scale 1 : 200 @ A2

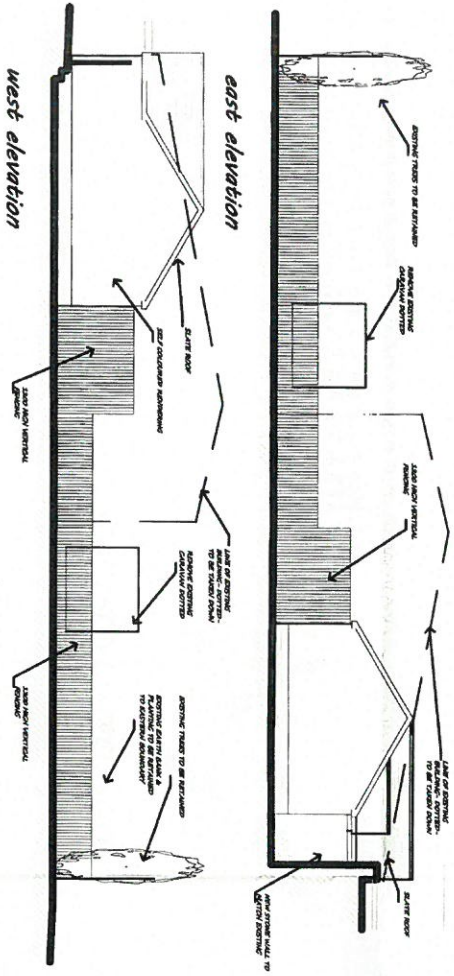
July 2017

Drawing No. 777TR/GH/002



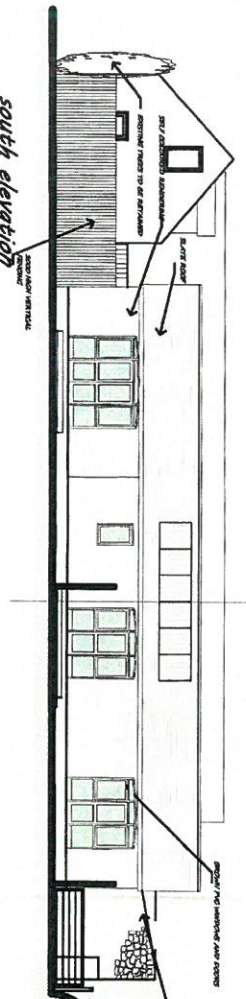
north elevation

north elevation (from courtyard)

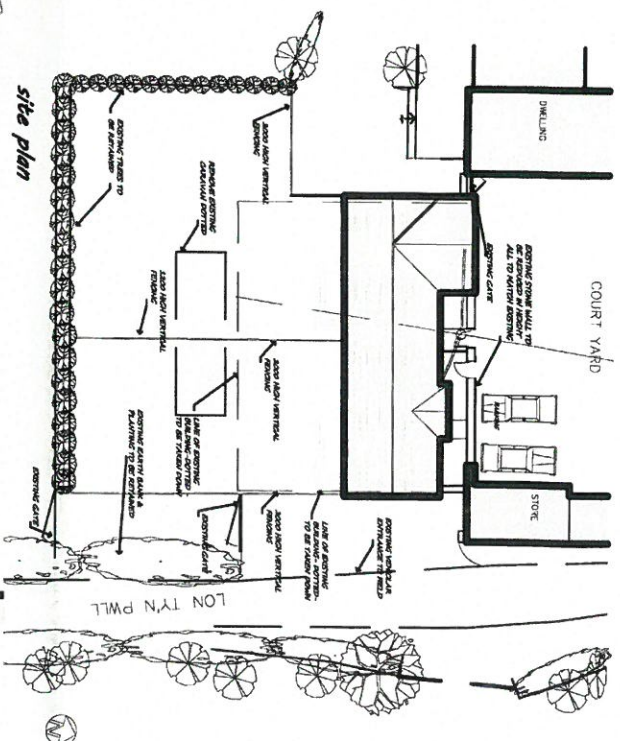


east elevation

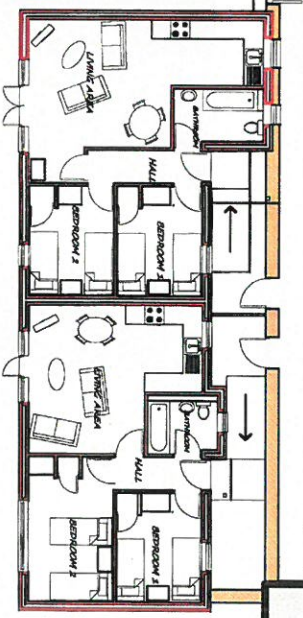
west elevation



south elevation



site plan



Floor plan

**DEMOLISH EXISTING STORAGE SHED AND ERECT 2 NO. HOLIDAY UNITS AT 71N PULL BUNGALOW, LON TNV PULL, NEFYN, PULLHILL, GWYNEDD LLS3 GEN, FOR MR & MRS. J FROOM**  
 Proposed plans, elevations and section.  
 scale 1: 100 @ A2 & 1: 200 March 2018 dpy No 777TR-2-GAP004 rev A

# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C18/0614/43/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 13/08/2018**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Pistyll**

**Ward: Llanaelhaearn**

**Bwriad: Ymestyn arwynebedd safle ar gyfer gosod 5 carafan gwyliau ychwanegol ar gae 470, cadw ffordd fynedfa wasanaethol dros dro a'i ymestyn ar gyfer yr unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2m ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 410, newid gosodiad 5 carafan sydd ganiatawyd dan gais C15/0495/43/LL ac adleoli tanc septig**

**Lleoliad: Parc Carafanau a Cwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6LY**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud gydag uwchraddio ac ymestyn safle carafanau presennol. Mae'r cais yn cynnwys bwriad i uwchraddio'r 10 carafán sefydlog bresennol am gabanau gwyliau a'u hail leoli i ran o'r cwrs golff presennol. Rhoddwyd caniatâd yn 2015 i ail-leoli 5 o unedau sefydlog i'r cwrs golff tra roedd y 5 arall i'w hail-leoli i gae 471. Byddai'r bwriad yma yn cynnwys gwneud newidiadau i osodiad y 5 uned sefydlog oedd i'w hail-leoli fel rhan o gais C15/0495/43/LL. Byddai'r cabanau gwyliau arfaethedig yn mesur oddeutu 12.2 medr wrth 6.1 medr a byddent yn cael eu gorffen gydag ymddangosiad tebyg i bren. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys cadw ffordd wasanaethol dros dro dderbyniodd ganiatâd fel rhan o gais C15/0495/43/LL a'i hymestyn ar gyfer gwasanaethu'r unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2 medr ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 470 ac adleoli tanc septig.
- 1.2 Mae caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer lleoli cyfanswm o 10 carafán sefydlog a 55 carafán deithiol ar y safle. Fodd bynnag roedd caniatâd cynllunio C15/0495/43/LL yn cyfyngu'r defnydd i 10 carafán sefydlog a 52 o garafanau teithiol. Mae gwaith wedi cychwyn ar y caniatâd yma trwy'r ffaith fod y ffordd a'r cloddiau wedi cychwyn cael eu hadeiladu. Mae caniatâd hefyd yn bodoli ar gyfer storio 40 o garafanau teithiol ar ran gogleddol cae 472 yn ystod misoedd y gaeaf. Gwelir fod hanes cynllunio maith i'r safle a pan ganiatawyd cais C15/0495/43/LL roedd hwnnw ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd. Roedd y ceisiadau cyn hynny wedi bod yn rhai tameidiog a gwelwyd cyfle drwy gais C15/0495/43/LL i resymoli y safle carafanau yn ei gyfanrwydd. Byddai caniatáu'r cais presennol yn parhau i gadw'r hanes cynllunio yn un tameidiog yn hytrach na fod y safle'n cael ei ddatblygu a'i uwchraddio yn ei gyfanrwydd.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hefyd oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r prif eiddo ar y safle yn adeilad rhestredig gradd II. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth oddi ar y ffordd sirol ail-ddosbarth tua'r gogledd orllewin. Ceir rhai llwybrau cyhoeddus yn y cyffiniau. Mae parc carafanau sefydlog a teithiol ar y safle.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor.

## 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

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

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

TWR 3 – Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Twristiaeth (2011)

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 95/00260/COU - Ymestyn safle carafanau sefydlog a chynyddu'r nifer o 6 i 10 - Caniatáu 10 Ionawr 1996.

3.2 C00D/0446/43/LL - Sefydlu cwrs golff 9 twll yn cynnwys gwaith peirianyddol, darpariaeth parcio a thirlunio, gosod carafán sefydlog ar gyfer defnydd fel derbynfa, sefydlu maes carafanau teithiol yn cynnwys ffordd fynedfa gysylltiol, newidiadau i gyffordd mynedfa, a gosod tanc septig newydd ar gyfer safle carafanau sefydlog presennol - Caniatáu 12 Mawrth 2001.

3.3 C02D/0079/43/LL - Adeiladu bloc toiledau i faes carafannau teithiol a darparu man chwarae i blant - Caniatáu 20 Mai 2002.

3.4 C03D/0391/43/LL - Diwygio amod 10 ar ganiatâd C00D/0446/43/LL er mwyn cyfnewid 4 carafán deithiol am 4 carafán sefydlog ychwanegol - Gwrthod 26 Medi 2003.

3.5 C03D/0578/43/LL - Defnyddio rhan o faes carafannau teithiol i storio 8 carafán deithiol rhwng 31 Hydref a 1 Mawrth - Caniatáu 11 Mawrth 2004.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 3.6 C04D/0624/43/LL - Cadw a pharhau i ddefnyddio cae i leoli 10 carafán deithiol, adeiladu bloc toiledau i'r anabl, a newid defnydd cae amaethyddol yn gae chwarae - Caniatáu 22 Chwefror 2005.
- 3.7 C06D/0017/43/LL – Lleoli 8 caban pren pin – Gwrthod 14 Mawrth 2006.
- 3.8 C06D/0285/43/LL – Lleoli 6 bwthyn pin – Gwrthod 18 Ebrill 2007.
- 3.9 C06D/0441/43/LL - Cynyddu nifer o garafanau teithiol o 18 i 25 drwy leoli 7 carafán deithiol ychwanegol ar gae rhif 471 a chynyddu nifer y carafannau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae rhif 471 o 8 i 18 - Caniatáu 20 Mawrth 2007.
- 3.10 C07D/0496/43/LL - Newid defnydd tir er creu safle i 12 o garafanau teithiol - Caniatáu 3 Ionawr 2008.
- 3.11 C08D/0371/43/LL - Creu safle i 9 o garafanau teithiol ychwanegol ar gae rhif 475 a 4 man pasio ar y ffordd mynediad - Tynnwyd y cais yn ôl ar 12 Gorffennaf 2010.
- 3.12 C10D/0303/43/LL - Cynyddu nifer y carafanau teithiol ar y safle o 37 i 55 drwy leoli 16 ychwanegol ar gae 475 a 2 ychwanegol ar gae 471 ynghyd â chynyddu nifer y carafanau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae 472 o 18 i 40 a newid defnydd rhan o gae 4942 i greu llecyn pêl droed a gemau ar gyfer y safle - Caniatáu 29 Medi 2010.
- 3.13 C12/1467/43/LL - Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnu yn ôl 28 Ionawr 2013.
- 3.14 C12/1508/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnwyd yn ôl 28 Ionawr 2013.
- 3.15 C13/0302/43/LL - Cyfnewid 4 carafán deithiol ar gae 471 am 2 gaban gwyliau - Tynnu yn ôl 23 Ebrill 2013.
- 3.16 C13/0532/43/LL – Uwchraddio carafanau sefydlog presennol am gabau gwyliau a'u hail leoli i gae 471, symud yr unedau teithio o'r cae hynny i gae'r carafanau sefydlog 472 ynghyd a dymchwel cytiau moch ac adeiladu derbynfa newydd yn ei le gyda chownter gwerthu man nwyddau – Caniatáu 22 Tachwedd 2013.
- 3.17 C13/0533/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol ac adeiladu adeilad newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Caniatáu 16 Ionawr 2014.
- 3.18 C14/0653/43/LL - Uwchraddio safle carafannau sefydlog presennol a'i ail leoli o ran o gae 472 i ran o gae 470 – Gwrthod 14 Ionawr 2015.
- 3.19 C15/0495/43/LL - Uwchraddio 10 carafán sefydlog bresennol gan ail leoli 5 i gae 471 a'r 5 arall i gae 470, ymestyn y safle carafanau i ran o gae 470, gostwng y nifer o garafanau teithiol o 55 i 52, ail leoli carafanau teithiol o gae 471 i gae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

472, cynyddu'r arwynebedd ar gyfer storio 40 o garafanau teithiol ar gae 472 dros fisoedd y gaeaf, codi derbynfa newydd ar safle'r cytiau moch yn unol ar caniatâd roddwyd eisoes - Caniatau 30 Gorffennaf 2015.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond mae pryder am addasrwydd y ffordd sy'n arwain at y Parc.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: **Tirwedd**  
Ni wnaethom ddarparu sylwadau tirwedd ar y cais blaenorol a gymeradwywyd ac nid oes gennym gopi o'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, felly mae ein sylwadau yn seiliedig ar y cynllun arfaethedig ar gyfer deg carafân. Byddai'r cynnydd yn nifer y carafanau yn newid yr amwynder sy'n cael ei ddarparu i ddefnyddwyr y safle trwy leihau'r gofod a'r preifatrwydd o gwmpas pob uned. Gellid gwneud y ffordd fynediad unionlin yn grwm ac yn llai ffurfiol, a gellid lleihau ffurfioldeb patrwm y carafanau a chynyddu'r bwlch rhwng unedau ychydig. Byddai amgáu'r safle â chlawdd 1.2m o uchder ar hyd ei ffin yn bwysig o ran cymathu'r datblygiad yn uniongyrchol â'r dirwedd. Mae plannu coed brodorol hefyd yn bwysig am resymau sgrinio a chreu cysgod rhag y gwynt. Argymhellir bod cynnig plannu a chynllun rheoli manwl yn amod unrhyw gymeradwyaeth.

#### **Rhywogaethau a Warchodir**

Rydym yn argymhell eich bod yn ceisio cyngor eich ecolegydd mewnol i benderfynu a oes tebygrwydd rhesymol fod ystlumod, sef rhywogaeth a warchodir gan Ewrop, yn bresennol ar safle'r cais. Os felly, yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (paragraff 6.2.2) efallai y bydd angen arolwg ystlumod.

Uned Bioamrywiaeth: Er nad oes gennyf wrthwynebiad i'r cynnig, mae yna nifer o faterion ecolegol y mae angen mynd i'r afael â nhw.

Mae'r cais yn datgan mai'r bwriad yw ymestyn y maes carafanau ar gyfer 5 carafân ychwanegol, er bod y cynlluniau'n dangos 10 carafân sefydlog ychwanegol yn y cae sydd ar hyn o bryd yn gwrs golff. Mae hwn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn estyniad sylweddol o 35% o dir y maes carafanau. Mae'n ymddangos bod rhannau o'r cae cwrs golf yn laswelltir garw (ffotograff o'r awyr).

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys creu clawdd pridd, ond hoffwn gael rhagor o wybodaeth am sut y gwneir hyn ac o ble bydd y pridd yn dod.

Dylai'r ymgeisydd ddarparu Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol (gweler y canllawiau a gynhyrchwyd gan CIEEM Rhagfyr 2017). Dylai'r adroddiad hwn gynnwys arolwg cynefin a map o gynefinoedd.

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

Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun gwella bioamrywiaeth, megis rheoli dolydd blodau gwyllt glaswelltiroedd a chreu cloddiau traddodiadol.

Mae yna gofnodion o ysgyfarnogod yn yr ardal sydd yn rhywogaeth a restrir dan adran 7 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Er nad yw'r datblygiad hwn yn debygol o gael effaith andwyol ar y boblogaeth ysgyfarnogod lleol, gellid darparu a chynyddu cynefinoedd megis glaswelltir garw.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn.

Uned AHNE: Lleolir fferm hanesyddol Gwynus mewn ardal o gefn gwlad rhwng Pistyll a Llithfaen. Mae'r tŷ, yr adeiladau a'r tir o gwmpas yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Hefyd mae'r safle mewn ardal sydd wedi ei chynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru ac mae'r tŷ ei hun wedi ei restru.

Mae nifer o ddatblygiadau wedi bod ar y safle dros y 20 mlynedd diwethaf yn cynnwys creu cwrs golf, sefydlu safle carafanau teithiol, lleoli carafanau sefydlog / cabanau a storio carafanau. Gellir gweld y safle o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gilffordd gyhoeddus sy'n rhedeg gerllaw a'r lôn rhwng Pistyll a Phentreuchaf.

Y bwriad gyda'r cais presennol yw ymestyn arwynebedd y safle a lleoli 5 carafán ychwanegol ar gae 470, cadw ac ymestyn ffordd wasanaeth, codi clawdd pridd ar derfyn gogleddol a gorllewinol cae 410 a newid gosodiad y 5 carafán a ganiatawyd yn 2015 yn ogystal ag adleoli tanc septig.

Mae fferm Gwynus mewn lleoliad eithaf amlwg ar dirlun gwledig yr AHNE ac mae'r cyfuniad o ddatblygiadau sydd ar y safle eisoes wedi cael cryn ardrawiad ar yr amgylchedd. Mae pryder am effaith ymestyn arwynebedd y safle a gosod 5 carafan ychwanegol (gweler Polisi TP9 Cynllun Rheoli AHNE Llŷn).

Swyddog Carafanau: Nid oes sylwadau penodol ar y cais hwn o agwedd amodau trwydded.

Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio gyda'r Deddfau ar Safonau fel a ganlyn:-

- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
- Safonau Model 1989 Amodau Trwydded Carafanau gwyliau statig)
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974

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

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae nifer o bolisiâu o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth bennu'r cais. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi TWR 3. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais penodol yma sydd wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE yw rhan 3. Mae hwn yn gallu caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.2 Fel y nodir uchod gellir caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd safle carafanau sefydlog / siale presennol. Yng nghais C15/0495/43/LL caniatawyd estyniad i'r safle presennol er ail-leoli 5 uned sefydlog iddo o gae 472 gyda'r 5 uned sefydlog arall i'w ail leoli i gae 471 sydd yn bresennol yn safle carafanau teithiol. Roedd bwriad wedyn i ail-leoli unedau teithiol o gae 471 i gae 472. Mae'r cais presennol yn gofyn am ail-leoli'r unedau sefydlog oedd i'w hail leoli i gae 470 ynghyd ac ymestyn y safle ymhellach er ail-leoli 5 uned sefydlog arall ar gae 470 yn hytrach na'i symud i gae 471 fel yng nghais C15/0495/43/LL. Rhoddwyd caniatad yng nghais C14/0495/43/LL i ymestyn y safle i gynnwys 3565 medr sgwâr o gae 470 ac mae'r cais presennol eisiau ymestyn y safle fel y byddai'n defnyddio cyfanswm o 7658 medr sgwâr o dir cae 470. Mae'r estyniad newydd sy'n ffurfio rhan o'r cais presennol felly yn golygu ymestyn y safle ymhellach o 4093 medr sgwâr. O ystyried yr hyn sydd eisoes wedi derbyn caniatad ac sydd heb gael ei weithredu'n llwyr hyd yma ni ystyrir y byddai estyniad ychwanegol o 4093 medr sgwâr yn estyniad bychan i arwynebedd llawr y safle carafanau presennol. Yn ychwanegol ni welir rheswm pam fod angen ail-leoli'r 5 uned sefydlog ychwanegol i gae 470 pan mae cynllun blaenorol wedi ei ganiatáu yn dangos y byddai'n bosibl eu lleoli ar gae 471 sydd o fewn y safle presennol. Yn ychwanegol nid yw'n gwneud synnwyr fod yr holl unedau yn cael eu symud i safle y tu allan i ffin bresennol y safle carafanau ac y byddai cae 472, ble mae'r unedau sefydlog presennol wedi eu lleoli, yn parhau yn wag petai'r cais yma yn cael ei ganiatáu. Yr unig resymau roddwyd fel rhan o'r cais dros ail-leoli'r holl unedau sefydlog i du allan y safle presennol oedd i ddiolli'r unedau sefydlog oddi wrth y rhai teithiol ynghyd ac arbed i ddefnyddwyr yr unedau sefydlog yrru drwy'r safle teithiol i gyrraedd eu cabanau. Yn ychwanegol cyfeiriwyd at yr angen i ail-leoli y tanc trin carthion. O safbwynt y pwyntiau yma roedd yr hyn a ganiatawyd yng nghais C15/0495/43/LL i raddau yn gwahanu yr uendau sefydlog oddi wrth y rhai teithiol ac roedd y mynediad at y cabanau sefydlog oedd i'w lleoli ar y cwrs golff yn y cais hwnnw yn mynd heibio cabanau sefydlog yn hytrach na unedau teithiol. Yn ychwanegol nid oes rheswm i ymestyn y safle er lleoli'r tanc trin carthion. Mi fyddai bwriad i leoli hwnnw mewn safle addas ar dir yr ymgeisydd yn debygol o fod yn dderbyniol os yw o fewn y safle carafanau neu beidio. O ystyried yr uchod rhaid cwestiynu os yw'r bwriad yn gymwys i'w ystyried fel estyniad o gwbl. Mae bwriad yma i adleoli'r cyfan o'r 10 carafán sefydlog bresennol sydd gyda chaniatâd ar safle Gwynus ac felly thrwy hynny golyga adleoli'r safle carafanau gwyliau sefydlog yn ei gyfanrwydd i safle newydd. Hefyd, nid oes unrhyw gysylltiad ffisegol rhwng yr elfen o'r parc carafanau gwyliau presennol a'r lleoliad bwriadedig a hefyd bwriedir creu mynedfa a thrac cwbl ar wahân. Byddai'n bosibl gweithredu'r safle carafanau sefydlog ar y safle estynedig yn gwbl ar wahân i'r safle carafanau teithiol. Nid yw Polisi TWR 3 CDLL yn gefnogol i sefydlu safleoedd carafanau sefydlog newydd oddi fewn i'r AHNE. O ystyried maen prawf 3vi o TWR 3 sy'n gofyn fod bwriad yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch ni ystyrir y byddai'r bwriad fel y cyflwynwyd yn cyd-fynd gyda'r maenprawf yma. Ni ystyrir y byddai'r bwriad arfaethedig yn gwella gosodiad y safle yn y dirwedd ac nid oes angen i'r holl unedau sefydlog gael eu hail-leoli i du allan y safle carafanau presennol. Tra'n cydnabod fod y safle carafanau sefydlog presennol yn fychan a bod carafanau wedi eu lleoli yn agos i'w gilydd ystyrir fod y cynllun a ganiatawyd yng nghais C15/0495/43/LL

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

wedi bod yn gyfaddawd drwy ganiatáu ymestyn y safle presennol gryn dipyn er ail-leoli rhai o'r unedau tra'n gwneud newidiadau i osodiad a dyluniad y safle carafanau yn ei gyfanrwydd er ail-leoli gweddill yr unedau sefydlog i safle oddi fewn i ffin y safle carafanau presennol. Roedd y bwriad hwnnw yn golygu y byddai'r carafanau teithiol wedi cael eu lleoli yn agosach at ei gilydd yn un pen y safle gyda'r unedau sefydlog yr ochr arall yn hytrach na'r sefyllfa bresennol ble mae'r unedau sefydlog yng nghanol y safle. Pwysleisir felly y byddai'r cais yn gwbl groes o ran egwyddor i ran 3i a vi o bolisi TWR 3, sydd yn cefnogi estyniadau bach i'r arwynebedd tir presennol ac yn gofyn am ddatblygiad sy'n cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch.

- 5.3 Mae cymal 3ii o Bolisi TWR3 yn nodi y gellir symud unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg. Mae'r unedau sefydlog yn bresennol wedi eu lleoli yng nghanol y safle a bwriedir eu symud oll i ran o gae 470 sydd yn ffurfio rhan o'r cwrs golff ac sydd yn dir ar lefel uwch na'r safle presennol. Erbyn hyn mae tirwedd eithaf trwchus ar ffiniau'r safle carafanau presennol ac oherwydd eu lleoliad yng nghanol y safle carafanau nid yw'r unedau sefydlog presennol yn rhyw weledol iawn ar y tirwedd. Mae rhai coed i'w cael ar gyrion ffin y safle estynedig ac mae gwaith o godi cloddiau ar y ffiniau'r safle estynedig yma wedi cychwyn. Fodd bynnag nid yw'r tirlunio ar ffiniau'r safle estynedig yma mor gryf a thrwchus a'r safle carafanau presennol. Fodd bynnag rhaid hefyd yw ystyried y ffaith fod caniatad wedi ei roi i ail-leoli 5 uned sefydlog i ran o'r cwrs golff fel rhan o gais C15/0495/43/LL. Wrth ystyried y bwriad yng nghyswllt caniatad C15/0495/43/LL ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu yn sylweddol fwy ar y tirwedd na'r hyn a dderbyniodd ganiatâd o dan y cais blaenorol hwnnw. Byddai'r 5 uned ychwanegol y gofynnir am gael eu lleoli yng nghae 470 fel rhan o'r cais presennol i'w gweld yn yr un cyd-destun a'r 5 sydd eisoes wedi derbyn caniatad i'w lleoli yn y cae ac felly er bod y safle yma yn fwy gweledol na safle presennol yr unedau sefydlog ni ystyrir y dylid gwrthod y cais ar y sail yma oherwydd y sefyllfa sydd wedi ei ganiatáu yng nghais C15/0495/43/LL. Rhaid nodi yma nad yw'r ffaith nad oes gwrthwynebiad ar sail mwynderau gweledol yn goresgyn unrhyw bryderon neu wrthwynebiad arall sydd wedi eu nodi uchod am allu y bwriad i gydymffurfio gyda gofynion eraill polisi TWR 3.
- 5.4 Mae'r bwriad felly yn creu estyniad eithaf sylweddol i'r safle carafanau presennol a fyddai'n golygu ail-leoli'r holl unedau sefydlog presennol o'r safle presennol i'r safle estynedig gan adael safle'r carafanau sefydlog presennol yn wag. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yma yn gwneud dim mewn gwirionedd i wella dyluniad, gosodiad nag edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd ac felly ystyrir y bwriad yn groes i ran 3i a vi o Bolisi TWR 3 CDLL.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.4 Mae'r bwriad ar gyfer lleoli unedau a fyddai'n ymdebygu o ran edrychiad i gabannau pren ar y safle. Ystyrir y byddai unedau o liw brown golau yn ymdoddi'n well i'r tirlun na charafanau o liw gwyn. Fel rhan o'r bwriad bwriedir adeiladu clawdd 1.2 metr ar hyd ffin ogleddol a gorllewinol y safle estynedig a bwriedir plannu ar ben / gerllaw'r clawdd gyda chyfuniad o eithin, drain gwynion a choed cyll. Mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru o ran



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

tirwedd yn cyfeirio fod amgáu'r safle â chlawdd 1.2 medr o uchder ar hyd ei ffin yn bwysig o ran cymathu'r datblygiad yn uniongyrchol i'r dirwedd ac maent hefyd yn nodi ei bod yn bwysig plannu coed brodorol. Ystyrir y byddai adeiladu'r cloddiau a phlannu ar a gerllaw i'r clawdd yn gymorth o ran tirlunio'r safle. Lleisiwyd pryder gan yr Uned AHNE o safbwynt effaith ymestyn arwynebedd y safle a gosod 5 carafan ychwanegol arno. Fel y nodwyd yn flaenorol buasem yn cydnabod y byddai'r lleoliad arfaethedig yn fwy gweledol na'r safle carafanau sefydlog presennol ond yng nghyswllt caniatâd C15/0495/43/LL na ystyrir y byddai ail leoli'r 5 uned arall i'r safle yma yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad yr AHNE. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3, PCYFF 4 a AMG 1.

- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i safle carafanau 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 CDLI.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.6 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth i'r bwriad ac nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Yn sgil hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd a pholisi TRA 4 CDLI. Byddai lle parcio i'w cael ger yr unedau ar gyfer y cerbydau sy'n cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2 o'r CDLI.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.7 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag ail leoli'r unedau sefydlog i ran o'r cwrs golff. Rhoddwyd caniatad yn 2015 i ddefnyddio oddeutu hanner safle'r cais presennol fel ymestyniad i'r safle carafanau presennol gan leoli 5 o unedau sefydlog arno. Yn rhan o'r cais hwnnw roedd bwriad i godi cloddiau ger y ffin ac mae gwaith o ddechrau codi'r cloddiau wedi cychwyn ar y safle. Mae rhan o'r trac dderbyniodd ganiatad yn 2015 hefyd wedi cychwyn cael ei osod trwy'r tir. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais presennol a tra sylweddolir eu bod wedi cyfeirio at gael mwy o fanylion am sut y bwriedir codi'r cloddiau a hefyd o ran cael arolwg ecolegol ymddengys fod y sylwadau yma wedi cael eu selio ar y ffaith yr ystyriwyd fod y tir yn laswelltir ble nad oedd unrhyw ddatblygiad yn bresennol wedi cymryd lle. O ystyried fod gwaith creu traciau a chloddiau yn mynd rhagddo eisoes yn sgil caniatad C15/0495/43/LL ni ystyrir y byddai'n briodol gofyn am arolwg yn yr achos yma. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i blannu ar ben y cloddiau gyda llystyfiant fel eithin, drain gwynion a choed cyll ac ystyrir y byddai planhigion o'r math yma yn dderbyniol ar gyfer y bwriad. Os caniateir y cais byddai angen amod i sicrhau fod y plannu yn cael ei wneud yn unol gyda'r cynllun tirlunio sydd wedi ei gyflwyno. Byddai'r cloddiau a'r llystyfiant a fwriedir yn creu cynefinoedd a choridorau ychwanegol ar gyfer bioamrywiaeth ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yma yn achosi niwed sylweddol i fioamrywiaeth yn lleol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi AMG 5.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

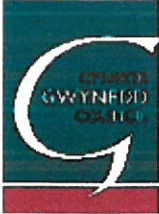
## 6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ellir ystyried fod yr estyniad ychwanegol i'r safle yn estyniad bach yng nghyd destun Polisi TWR 3 ac nid yw'r bwriad yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch. Mae'r gwelliannau wedi eu cyfyngu i godi'r cloddiau a'r llystyfiant gyda ffin y safle estynedig a gosod tanc trin newydd. Roedd cloddiau a plannu wedi eu cynnwys fel rhan o gais C15/0495/43/LL hefyd ac ni fyddai gofyn ymestyn y safle er gosod tanc trin mewn safle gwahanol. Nid oes unrhyw welliannau ychwanegol felly wedi eu cyflwyno yn rhan o'r cais i gyfiawnhau ail-leoli'r holl unedau i safle sydd tu allan i'r safle presennol. Ystyrir fod modd ail-leoli'r unedau mewn modd nad sy'n golygu symud yr holl unedau sefydlog i du allan y safle carafanau presennol, yn arbennig felly o ystyried y byddai cae 472 ble mae'r unedau sefydlog wedi eu lleoli yn bresennol yn parhau yn wag petai'r bwriad dan sylw yn cael ei ganiatau. Hefyd cwestiynir os mai mewn gwirionedd estyniad i'r safle sydd dan sylw ynteu creu safle carafanau sefydlog newydd gan fod yr holl unedau sefydlog presennol yn cael eu lleoli y tu allan i safle'r parc carafanau presennol a gyda thrac newydd yn ei wasanaethu ac felly yn ei wneud yn hollol annibynnol o'r safle presennol. Ystyrir y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi TWR 3 CDLL.

## 7. Argymhelliad:

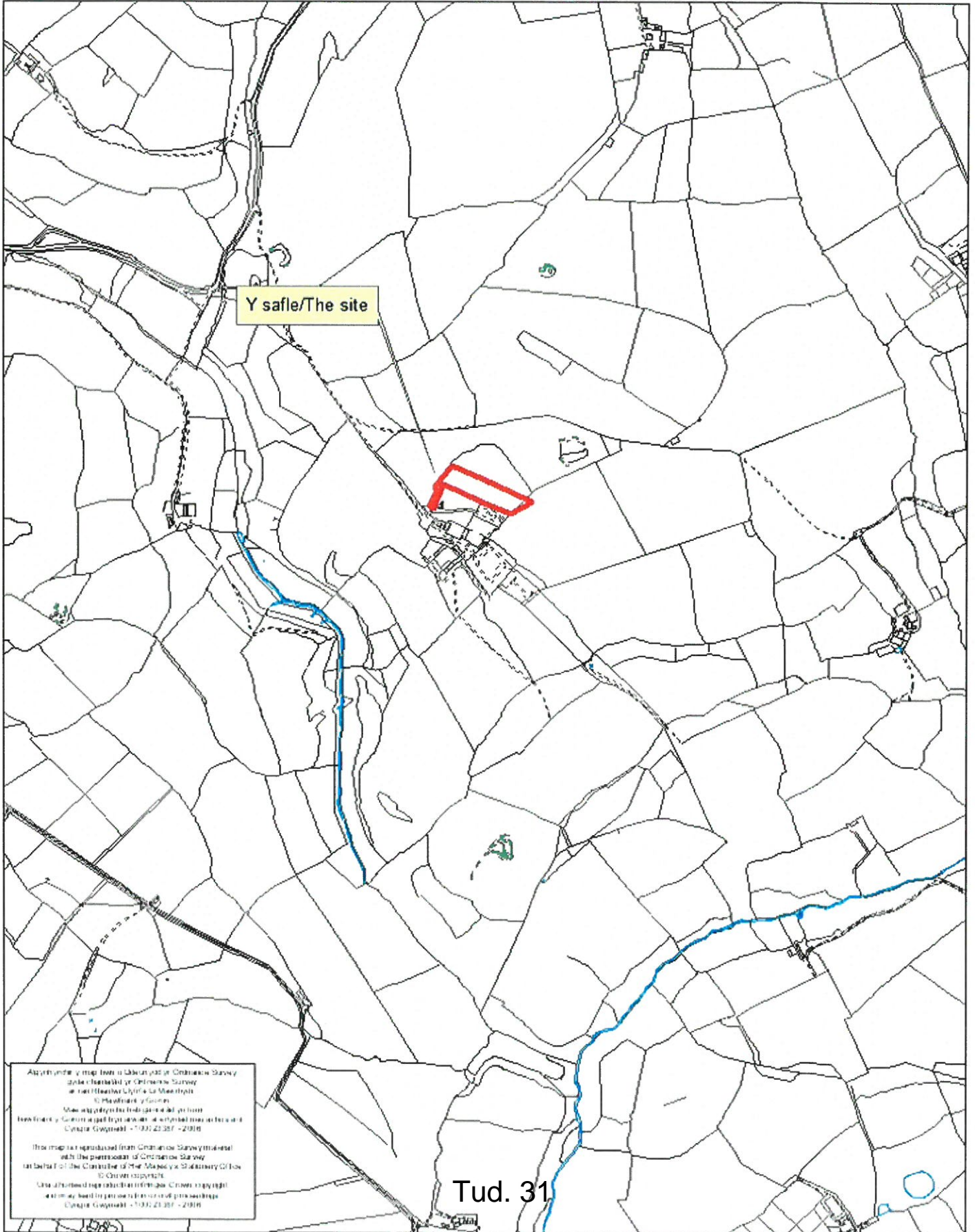
### 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r bwriad a gynigir yn cael ei ystyried yn estyniad bychain i arwynebedd y safle a byddai'n golygu ail-leoli'r holl unedau sefydlog o'r safle presennol i'r safle estynedig gan adael safle'r carafanau sefydlog presennol yn wag ac ni ystyrir y byddai hynny yn gwneud dim mewn gwirionedd i wella dyluniad, gosodiad nag edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd ac felly ystyrir y bwriad yn groes i ran 3i a vi o Bolisi TWR 3 CDLL.



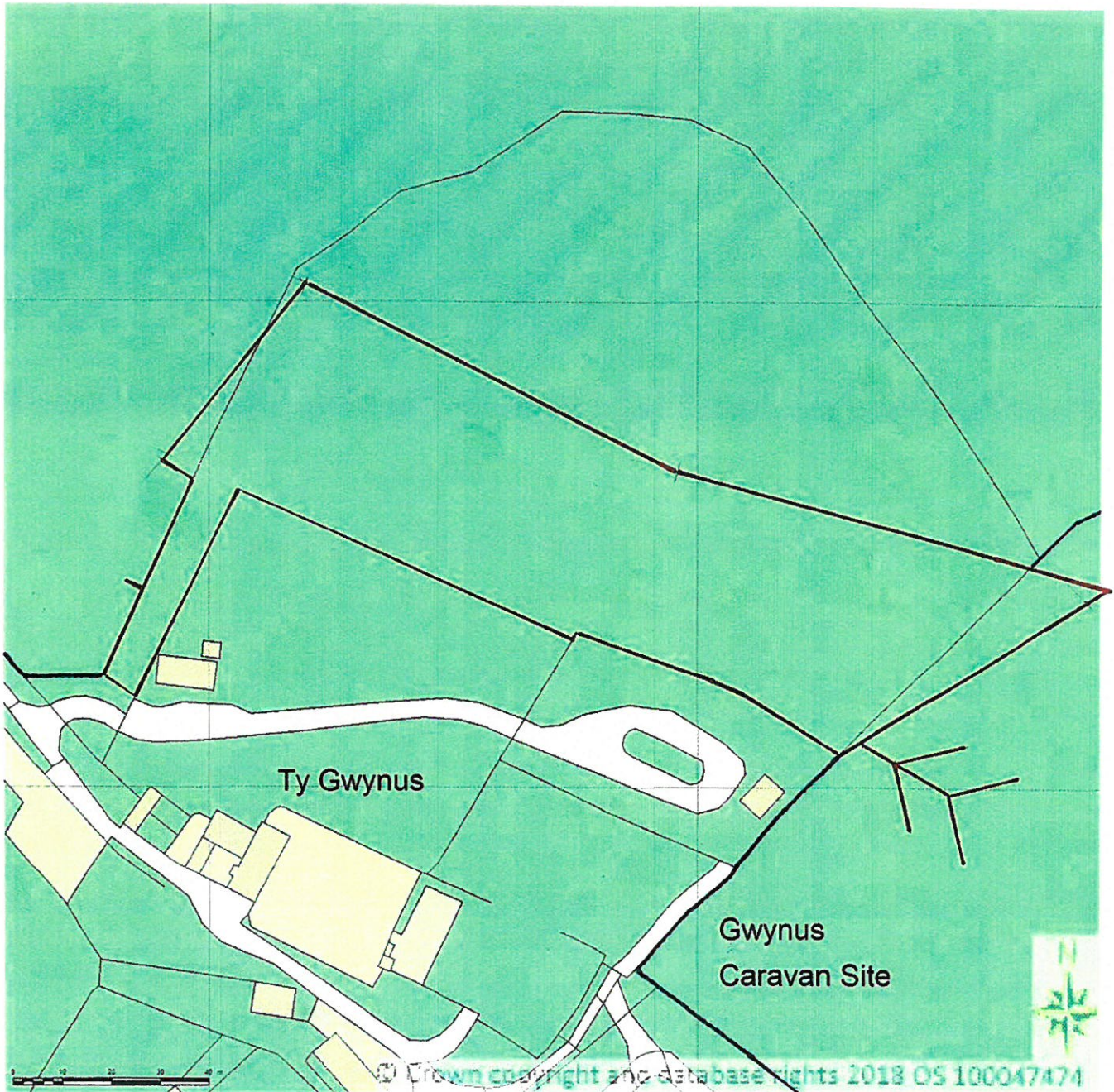
Rhif y Cais / Application Number : C18/0614/43/LL

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





SITE LOCATION PLAN  
AREA 5 HA  
SCALE 1:1250 on A4  
CENTRE COORDINATES: 234170, 341649



Supplied by Streetwise Maps Ltd  
[www.streetwise.net](http://www.streetwise.net)  
Licence No: 100047474  
26/06/2018 13:59:09



No.	Description	Date
C	Repositioned: W12, ID3. Resized:	27.06.11
D	ID1 resized; Bed 3 rd resized; Smoke & CO detectors added; ribs on corridor wall removed; socket under console table lowered; ceiling extractor fans changed	01.11.11
E	W5 & W6 spaced; Bed 1 & 2 point moved; 12x02 12	

**Plantation House 40' x 20' (12.2m x 6.1m)**

**General Arrangement**

Design # 01 Build #

---

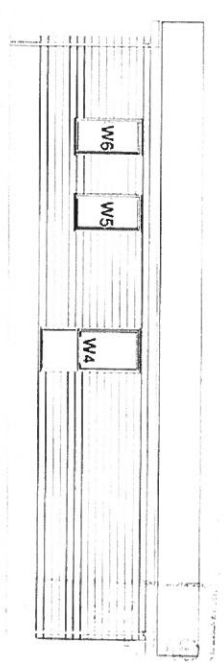
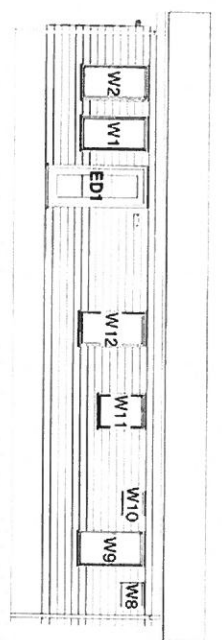
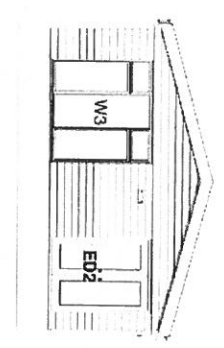
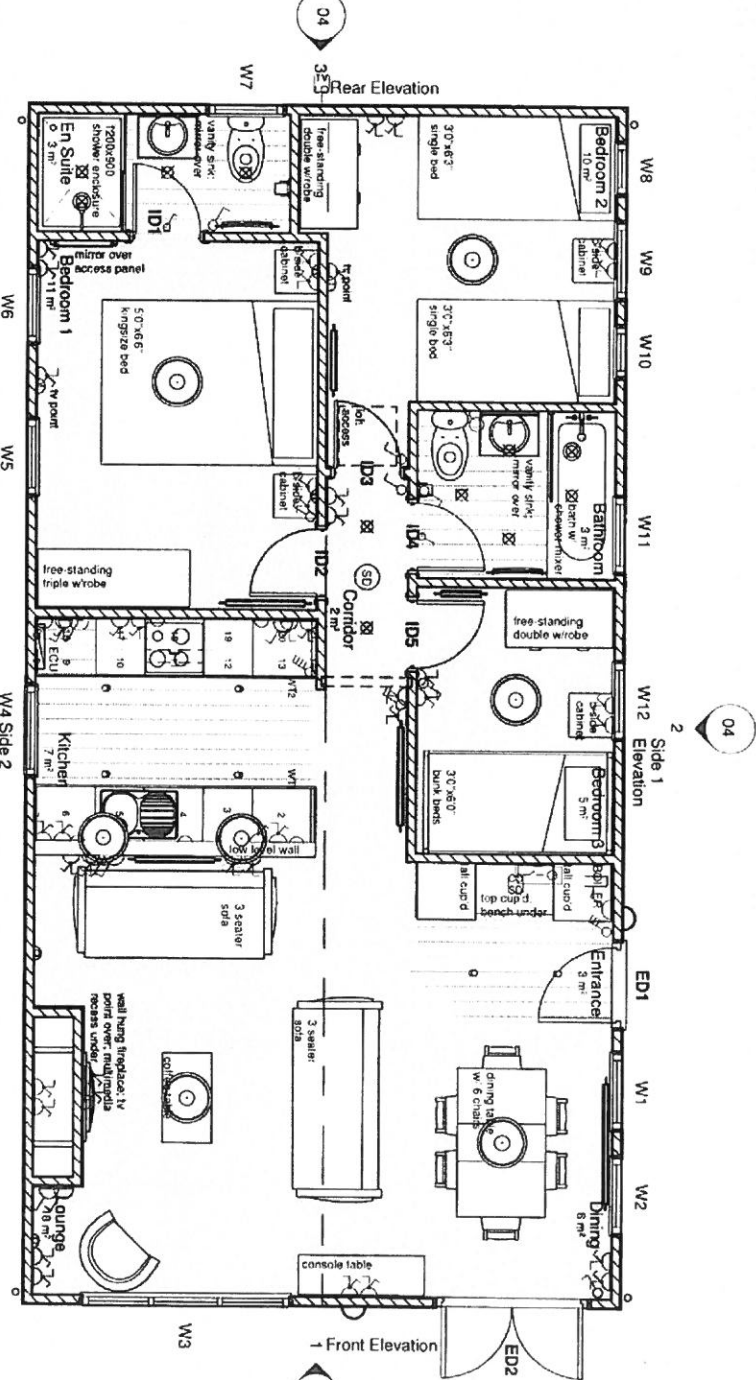
**MDL PH 40 20 3B 01 E**

Client	XX
Date	08.03.11
Drawn by	SG
Checked by	RW
Scale	As indicated

Mark	Description	Width	Depth	Height	Comments
1	Base Filler	39	180	370	
2	600 Base Unit	600	180	370	Left Hung - int
3	500 Base Unit	500	180	360	3 Drawer
4	600 Base Unit	600	180	870	Bottom Hung - int
5	500 Base Unit	500	180	870	Right Hung - Single Sink w/Dishwasher
6	600 Base Unit	600	180	870	Right Hung - int Washing Machine
7	Base Filler	18	580	870	
8	Base Filler	18	580	870	Left Hung
9	600 Base Unit	600	180	870	Left Hung
10	500 Base Unit	500	180	870	Int Single Oven w 4 Burner Hood over
11	600 Base Unit	600	180	870	Right Hung - int
12	500 Base Unit	500	180	870	Right Hung - int
13	600 Base Unit	600	180	870	Right Hung - int
14	Base Filler	51	580	870	
15	W3 Wall Unit	18	320	720	Left Hung
16	600 Wall Unit	600	320	720	Left Hung
17	500 Wall Unit	500	320	720	Left Hung
18	600 Wall Unit	600	320	400	Extractor w/ Schelback under
19	500 Wall Unit	500	320	720	Right Hung
20	600 Wall Unit	600	320	720	Right Hung
21	W4 Wall Unit	51	320	720	Right Hung
W1	Worktop - Single Profile	2869	600	910	
W2	Worktop - Single Profile	2869	600	910	

**01 General Floor Plan**

1 : 50



3 JUL 2018





Cae 470 (Cwrs Golf)

Cae 471

Cae 472 (Rhan isaf)

Cae 472 (Rhan uchaf)

Cae 475

Cae 476

Cae 4942

- 1/1 Corffwrn A4 cwrn 1/1 (Yr ochr westr i adroddia)
- 1/1 Adroddia (Prestead)
- Rhwyd o gae 472 9/10 cwrnysys y cwrnysys sefydlu; gwneud
- Cwrtiau sefydlu
- Cwrtiau ddiwyll
- Rhwyd y'r gogledd cwrnysys (gwneud o rannau)
- Ardal bwrdd gwneud y'r adroddia (Cwrtiau ddiwyll)
- Ardal bwrdd gwneud y'r adroddia (Cwrtiau ddiwyll)

- 3/2 Rhwyd ychydig / cwrnysys ddiwyll
- 1/0 Rhwyd cwrnysys sefydlu
- Other ddiwyll tan
- Cwrtiau hysod tan
- Cwrtiau hysod tan
- Cwrtiau hysod tan
- Cwrtiau hysod tan

**PWYSIAC GWYBODAETHAU**

Deddfwrdd mewn hysod y cwrnysys ddiwyll ychydig y chydig y'r gogledd tan (Cwrtiau ddiwyll) ar gae 472. Rhwyd ychydig / cwrnysys ddiwyll ychydig y'r gogledd tan (Cwrtiau ddiwyll) ar gae 472. Rhwyd ychydig / cwrnysys ddiwyll ychydig y'r gogledd tan (Cwrtiau ddiwyll) ar gae 472. Rhwyd ychydig / cwrnysys ddiwyll ychydig y'r gogledd tan (Cwrtiau ddiwyll) ar gae 472.



GWYBODAETHAU

GOSODIAD SALE PRESENNOL  
 Cwrtiau Cwrtiau Williams Ddeddfrdd 2015  
 Cwrtiau 1/50  
 Rhwydwrdd 1/50 (Cwrtiau 1/50) 1/50 (Cwrtiau 1/50)

GWYBODAETHAU



Caie 470 (Cwmr Gwlff)

Caie 470 (Rhan of cwmr gwlff preswyl)

Caie 471

Caie 472 (Rhan uchaf)

Caie 472 (Rhan isaf)

Caie 475

Caie 476

Caie 4912

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Lleoliad o goed preswyl a gwlffwrdd y Cwmr Gwlffwrdd.

Caie 470 (Rhan uchaf) o safon uchel i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Lleoliad o goed preswyl a gwlffwrdd y Cwmr Gwlffwrdd.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

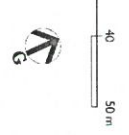
Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Yr eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

**PAWRIC GWYBODAETH**  
 Ddwy eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.

Nodwch: (1) Ddwy eiddau preswyl i'w gwneud yn ddwy eiddau preswyl neu eiddau eraill ar ben 7 neu 8 eiddau preswyl eraill.









# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C18/0715/39/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 06/08/2018**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Llanengan**

**Bwriad: Estyniad deulawr gromen, ffenestr gromen a balconi i'r blaen ac estyniad unllawr blaen i'r modurdy presennol ac addasiadau allanol i'r eiddo**

**Lleoliad: 68, Cae Du Estate, Abersoch, Pwllheli, LL537DJ**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/10/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu estyniad deulawr gromen, ffenestr gromen a balconi i flaen yr eiddo a chodi estyniad unllawr to gwastad i flaen y modurdy cysylltiol presennol ynghyd ag addasiadau allanol i eiddo 68 Cae Du, Abersoch. Byddai'r bwriad yn golygu sgwario blaen y byngalo gromen, sydd â chornel de ddwyreiniol wedi ei gamu yn ôl yn bresennol, gydag estyniad deulawr gromen blaen. Bwriedir ymgymryd ag ail strwythuro mewnol a chynnwys ardal eang o wydr yn y dyluniad newydd, gyda tho llechi a gorffeniad rendr gwyn. Byddai'r estyniadau ar gyfer ymestyn ystafell fyw, creu mynedfa, ystafell aml bwrpas a thoiled newydd ar y llawr daear ac ymestyn yr ystafelloedd gwely llawr cyntaf.
- 1.2 Saif yr eiddo ar lethr yng nghornel 'cul de sac' ar gyrion Ystâd Cae Du, Abersoch ble ceir tai o amrywiol faint a dyluniad. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Leol Abersoch ac o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- 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**  
 TRA 2: Safonau Parcio  
 TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant  
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu.  
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle  
 PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
 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 Dim hanes cynllunio. Dim ymholiad cyn cais.

## 4. Ymgynghoriadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu oherwydd ei fod yn or-ddatblygiad o safle cyfyng, anghymarus a'r tai yn yr un rhes ac y buasai'n goredrych cymdogion.
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Uned AHNE:	Heb eu derbyn.
Dŵr Cymru:	Hysbysu bod carthffos gyhoeddus yn croesi blaen y safle ac amgaeir fap o'i leoliad. Ni chaniateir datblygu o fewn y parth diogelwch. Hysbysu'r asiant i gysylltu a Dŵr Cymru.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 13.9.18 a derbyniwyd sawl gwrthwynebiad ar sail: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maint - gorddatblygiad i safle cyfyng, anghymesur, rhy uchel</li> <li>• Dyluniad - Anghymarus a thai cyfagos, llawer o wydr, amlwg</li> <li>• Mwynderau – colli preifatrwydd, sŵn, tywyllu</li> <li>• Parcio – estyniad a newid defnydd modurdy yn colli lle parcio</li> <li>• DDaM - Cwestiynu peth o gynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad</li> </ul>

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.1 Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu estyniad deulawr gromen i sgwario blaen y tŷ, gosod ffenestr gromen a balconi ar y blaen ynghyd ac estyniad unllawr blaen i ardal y modurdy cysylltiol presennol. Mae'r aelod lleol wedi codi pryder am faint yr estyniadau a'u bod yn or-ddatblygiad, codi pryder am y balconi ac yn teimlo nad yw'r cynllun yn gweddu gyda gweddill tai'r 'cul de sac'.
- 5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud â dyluniad yw Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'w 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 o fewn dynodiad yr 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 nôd 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 amcanion Cynllun Rheolaeth AHNE yw i gynnal, gwarchod a gwella cymeriad a harddwch arbennig ac unigryw tirlun, arfordir a morlun Llŷn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.4 Saif yr eiddo ar lethr mewn rhes o dai preswyl, yng nghornel cul de sac lled fodern Ystâd Cae Du a gyfochrog a thŷ Fferm draddodiadol Cae Du. Byngalo gromen yw'r eiddo dan sylw sydd o ddyluniad ychydig yn wahanol i weddill tai gromen y rhes, sydd eisoes a balconïau blaen uwchben modurdai integredig. Byddai'r bwriad yn golygu llenwi cornel de ddwyreiniol i sgwario'r tŷ gydag estyniad deulawr talcen gromen a chyflwyno ffenestr gromen a balconi i'r blaen. Er nad yw talcen yn nodwedd gyffredin yn y rhes dan sylw, ceir elfennau talcenni gwydr ar dai yn y cul de sac cyfochrog o fewn yr Ystâd, felly nid yw'n nodwedd gwbl ddieithr yn y cyffiniau. Mae gweddill y tai yn y rhes yn cynnwys balconïau blaen ac yn nodwedd gyffredin ac amlwg iawn yn nyluniad tai'r ystâd, felly nid oes pryder sylweddol am yr ychwanegiad hwn. Nid yw ffenestri gromen yn elfen gyffredin yn yr ystâd, nac yn cael ei annog mewn rhannau o'r ystâd sydd o ddyluniad unffurf, fodd bynnag ystyrir ei fod yn cynnig ychydig o gydbwysedd i'r dyluniad blaen yn yr achos yma. Nid oes pryder am yr estyniad unllawr to gwastad gan na fyddai'n ymddangos yn sylweddol wahanol i'r presennol ac yn parhau'n israddol i'r tŷ. Nodir fod rhai o'r gwrthwynebiadau wedi mynegi pryder am raddfa'r estyniadau, fodd bynnag ni ystyrir fod yr estyniad unllawr i ardal y modurdy na sgwario'r tŷ i gyfarfod linell wal flaen presennol yn estyniadau afresymol o ran maint a graddfa. Ni chytunir ychwaith a'r honiad fod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle gan fod ardal mwynderol rhesymol yn parhau o amgylch y tŷ. Er bod ehangder o wydr i osod ar y wyneb blaen, ceir presenoldeb nodweddion tebyg ar dai eraill cyfagos felly ni ystyrir bydd yr effaith yn niweidiol i'r eiddo nac edrychiad a chymeriad yr ardal ehangach. Sylweddolir bod y tŷ yn weladwy o bellter oherwydd ei leoliad uchel, fodd bynnag o ystyried fod dyluniad y tŷ presennol yn wahanol i weddill y rhes a'r ffaith fod golygfeydd ohono mewn cyd-destun adeiledig ymysg tai o amrywiol ddyluniadau, ni ystyrir y byddai'r ymddangosiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar y stryd wedd na thirlun yr AHNE. Byddai'r deunyddiau to llechi a gorffeniad rendr gwyn yn cyd-fynd a'r eiddo presennol. Er cydnabyddir pryder yr aelod lleol a'r gwrthwynebwyr, ni ystyrir fod sail i wrthod y cais yn nhermau dyluniad a mwynderau gweledol a ni ystyrir yn groes i bolisiâu PCYFF 3, PS19 a AMG 1 CDLL.
- 5.5 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 lleol yn unig fyddai 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**

- 5.6 Ceir tai annedd i'r gogledd, dwyrain a de o safle'r cais a cheir trac gerbydol i eiddo Fferm Cae Du i'r cefn (gorllewin). Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan ddau o'r cymdogion, (Fferm Cae Du a 69 Cae Du) gyda gor-edrych, preifatrwydd, sŵn a thywyllu ymysg eu pryderon. Nodwyd mai wal derfyn isel iawn sy'n gwahanu'r eiddo â Fferm Cae Du gyfochrog, sydd a thair ffenestr dalcen yn wynebu'r ardd y safle, felly mae preifatrwydd ac aflonyddwch y ddau eiddo eisoes wedi ei gyfaddawdu i raddau helaeth oherwydd eu hagosatrwydd a natur agored eu terfyn. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa yn arwyddocaol. Oherwydd ongl gosodiad yr eiddo ni fyddai'r ffenestri blaen newydd yn wynebu Fferm Cae Du yn uniongyrchol. Nodir bod ffenestri ochr y cynnig yn cael eu newid, o ffenestri ystafelloedd gwely i ffenestri bychan ystafelloedd ymolchi felly yn hynny o beth yn welliant i'r gwrthwynebwyr ar y ddwy ochr, o'r hyn a brofir yn bresennol. Oherwydd gwahaniaethau mewn lefel tir mae'r eiddo o flaen safle'r cais, sef byngalo 67 Cae Du, ar lefel llawer is gyda dim ond to'r adeilad yn weladwy o safle'r cais, felly ni fyddai'r ehangder ffenestri na'r balconi blaen yn cyfaddawdu eu preifatrwydd. Byddai golygfeydd o'r balconi felly yn edrych dros erddi agored a ffordd ystâd y cul de sac a dros ben to'r tŷ i'r blaen. Oherwydd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/10/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

gosodiad y tŷ i'r gogledd o eiddo Fferm Cae Du, a chwrs yr haul, ni ystyrir bod sail i'r honiad y byddai'r estyniad yn tywyllu eu heiddo ychwaith. Wedi asesu'r sefyllfa ar y safle ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol nag oblygiadau i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

### **Materion Trafnidiaeth**

- 5.7 Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newid i fynedfa gerbydol yr eiddo sydd wedi ei leoli oddi ar ffordd ddi-ddosbarth yr ystâd. Mynegwyd pryder gan un gwrthwynebydd y byddai'r cynnig yn effeithio ar sefyllfa parcio'r eiddo, gan y byddai yn gwneud i ffwrdd a modurdy a chodi estyniad ar ran o'r lle parcio presennol. Credir fodd bynnag fod lle rhesymol i barcio cerbydau yn parhau o fewn cwrtil yr eiddo ac na fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ond nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau ar y mater, ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau diogelwch ffyrdd a pharcio TRA 2 a TRA 4 CDLL.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol, cyffredinol a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a drafodir uchod.

### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu - amodau
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
  2. Yn unol gyda'r cynlluniau.
  3. Llechi i gydweddu
  4. Gorffeniad i gydweddu

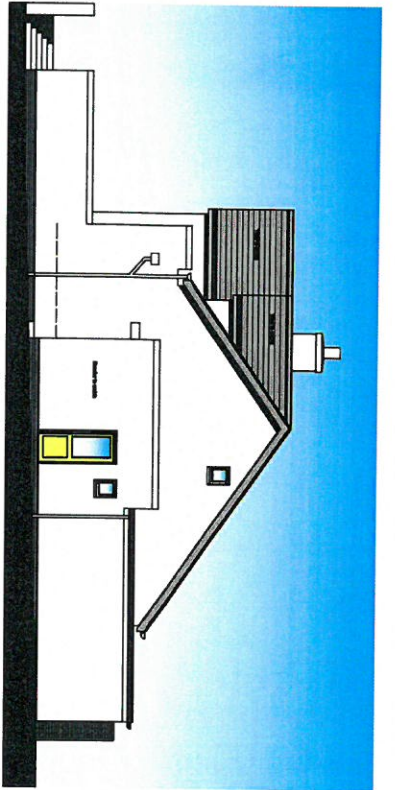




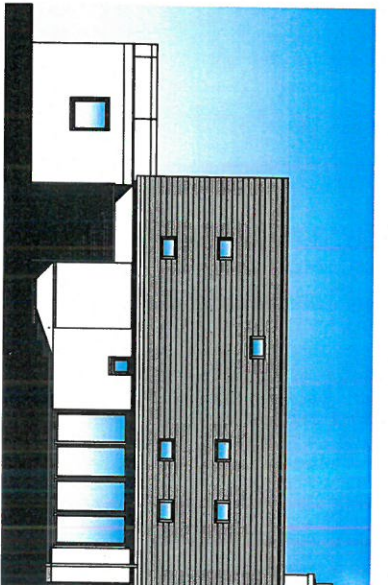




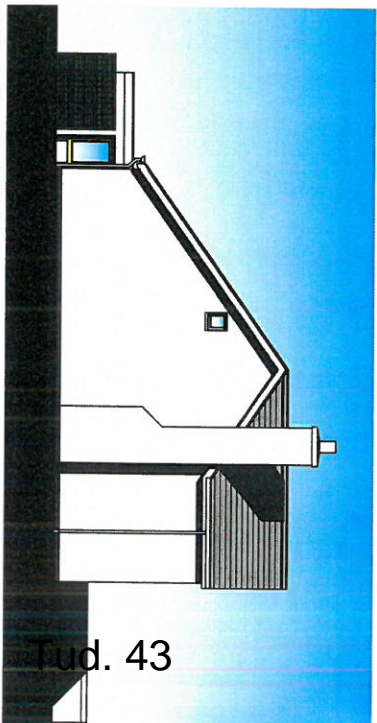
EAST ELEVATION 1:100



NORTH ELEVATION 1:100

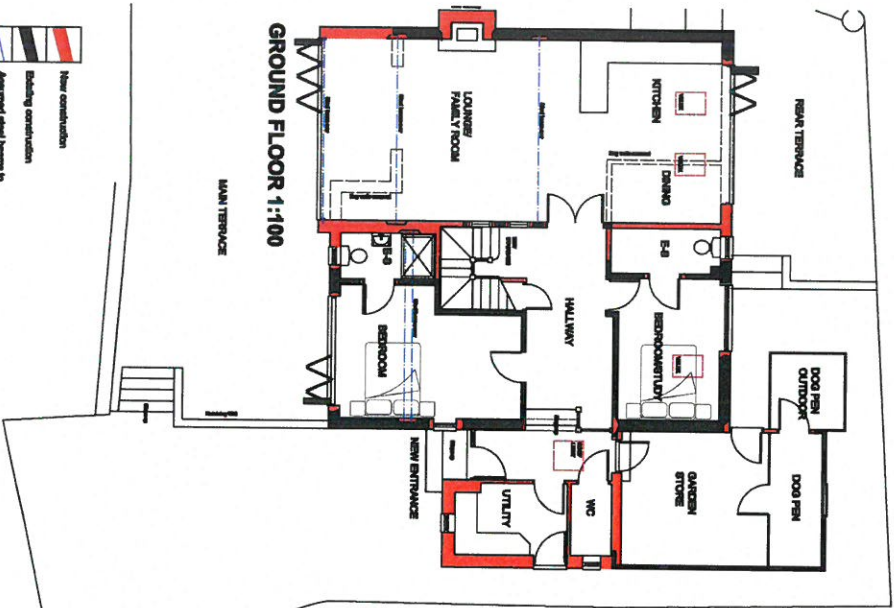


WEST ELEVATION 1:100

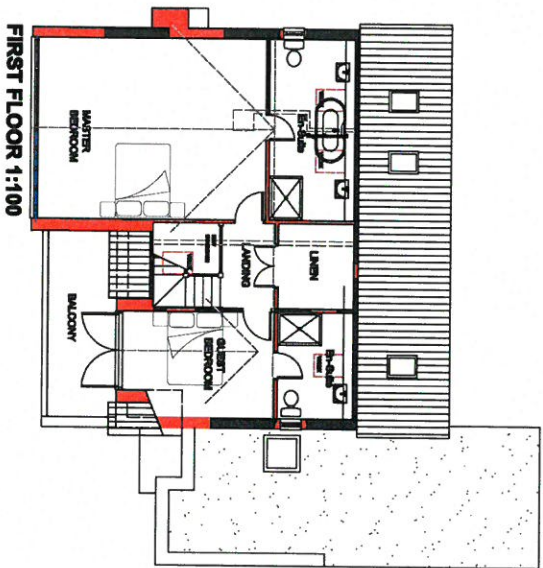


SOUTH ELEVATION 1:100

Tud. 43



GROUND FLOOR 1:100



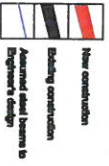
FIRST FLOOR 1:100



LOCATION PLAN 1:1250

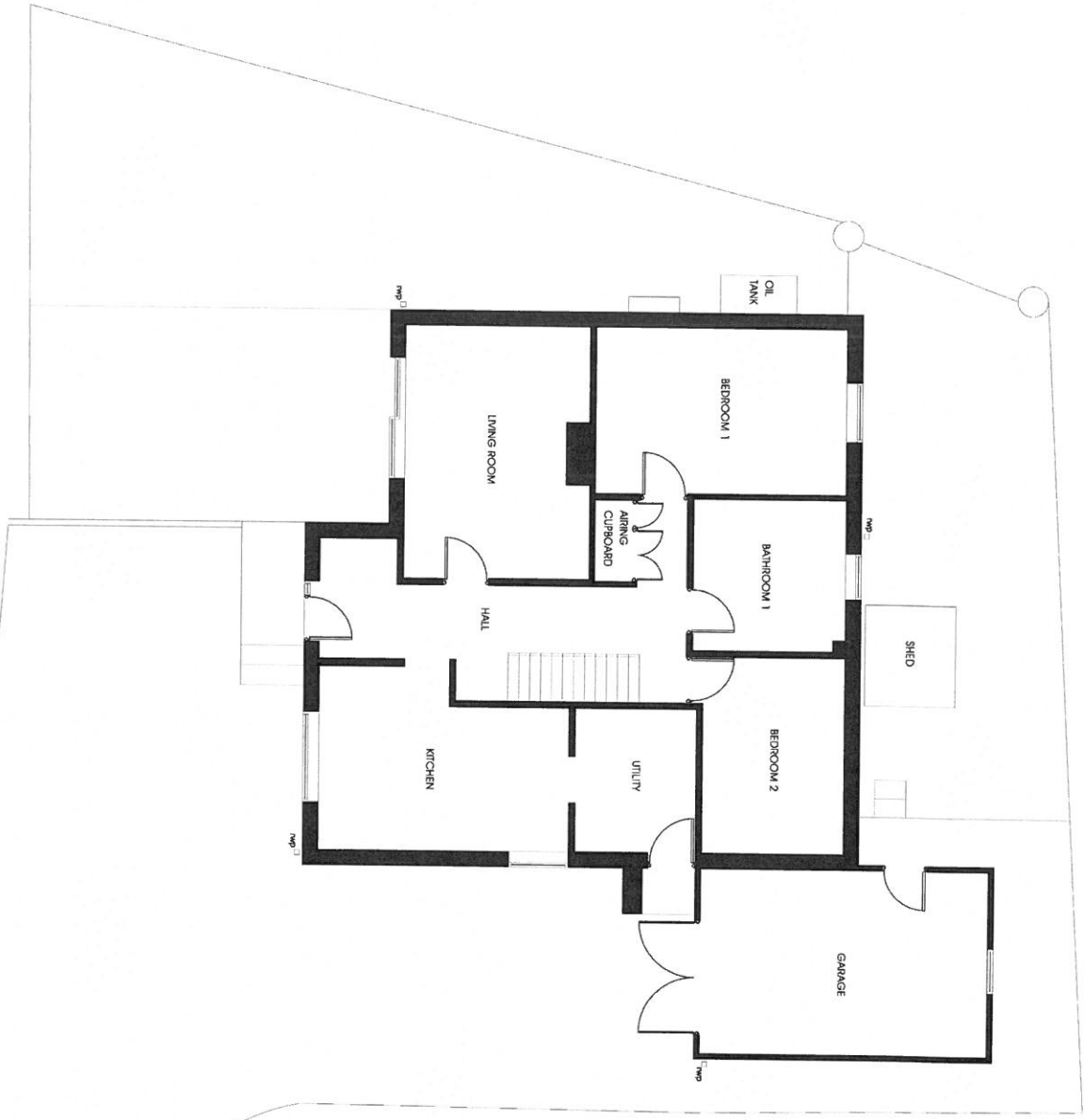


BLOCK PLAN 1:500



**PROPOSED ALTERATIONS and EXTENSION at 68 CAE DU, ABERSOCH**

**NWD Architect**  
 Chelsea Office  
 Old Court Road, Nersay, Torquay, Cheshire, CWK  
 T 01297 751 665 F 01297 752 346  
 E enquiries@nwdarchitect.co.uk W nwdarchitect.co.uk  
 CLIENT  
 Mr Happs  
 PROJECT  
 68 Caer Du, Abersoch  
 DRAWING NO.  
 6259/03  
 SCALE/S  
 1:100, 1:500, 1:1250  
 DATE  
 20/07/2018  
 DRAWN BY  
 E  
 CHECKED BY  
 E



EXISTING GROUND FLOOR LAYOUT PLAN 1:50



EXISTING FIRST FLOOR LAYOUT PLAN 1:50

Tud. 44

**FLOOR AREAS**  
 GROUND FLOOR 98.8sq. m/1072sq. ft  
 FIRST FLOOR 83.8sq. m/897sq. ft  
 GARAGE 22.5sq. m/242sq. ft  
 GROSS 186.1sq. m/2003sq. ft

**NWD ARCHITECTS**

NWD Architects Ltd  
 One Green Road, Keston, Tippecrey, Cheshire, CH6 0GU  
 enquiries@nwdarchitects.co.uk | nwdarchitects.co.uk  
 CLIENT: Mr & Mrs P Haggas

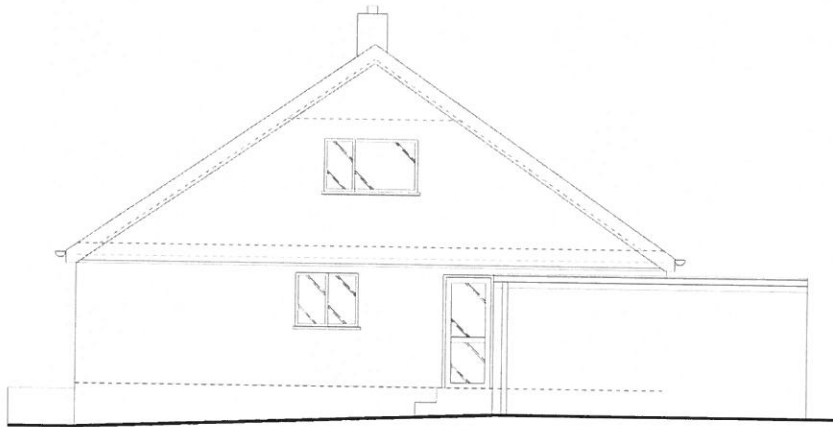
PROJECT	NO. 100	DATE	08 June 2018
DESCRIPTION	Existing First Floor	SCALE AS DRAWN BY	MT
SCALE	1:50	DATE	08 June 2018
PROJECT	NO. 100	DATE	08 June 2018
DESCRIPTION	Existing First Floor	SCALE AS DRAWN BY	MT
SCALE	1:50	DATE	08 June 2018

6259/01

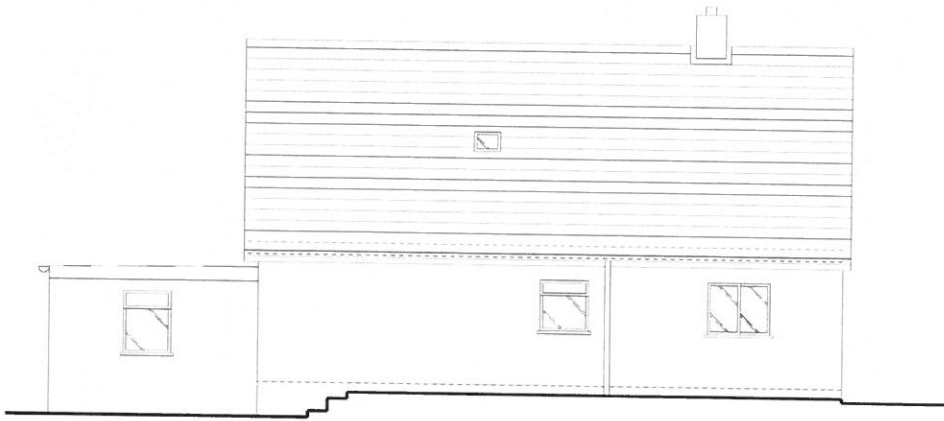




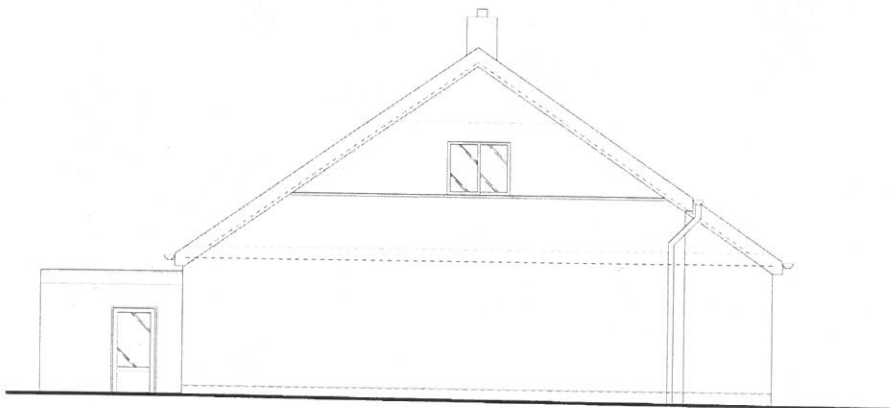
EXISTING FRONT ELEVATION 1:50



EXISTING SIDE ELEVATION 1:50



EXISTING REAR ELEVATION 1:50



EXISTING SIDE ELEVATION 1:50

**NWD Architects**

NWD Architects Ltd  
 Old Coach Road, Kilsail, Torporley, Cheshire, CW8 0JQ  
 01428 761605  
 enquiries@nwdarchitects.co.uk nwdarchitects.co.uk

CLIENT  
 Mr & Mrs P Happs

PROJECT  
 SB Cate Du  
 Aberoch

DESCRIPTION  
 Existing Elevations

SCALE A1 1:50 SCALE A3

DATE 06 June 2018 DRAWN BY MJT

DRAWING NO. REVISION

**6259/02**

Tud. 45

A1 - 1:50	0	1	2	3	4	5 metres	REV	DATE	BY
A3 - 1:100	0	1	2	3	4	5 metres			

# Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif:** 4

**Cais Rhif:** C18/0744/23/R3

**Dyddiad  
Cofrestru:** 17/08/2018

**Math y Cais:** Rheol 3

**Cymuned:** Llanrug

**Ward:** Cwm y Glo

**Bwriad:** Creu maes parcio newydd, mynediad, golau stryd ynghyd â gwaith peirianyddol cysylltiedig

**Lleoliad:** Tir ger Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL552BD

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad:** CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I DDERBYN SYLWADAU LLYWODRAETH CYMRU (ADRAN YR ECONOMI A'R SEILWAITH)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer creu cyfleuster parcio a rhannu ar gyfer gwaith adeiladu gorsaf bŵer niwclear Wylfa Newydd ar Ynys Môn. Bydd y cyfleuster ar gyfer oddeutu 153 o gerbydau ac wedi ei leoli rhwng depo Adran Priffyrdd y Cyngor ar gyrion Stad Ddiwydiannol Cibyn yng Nghaernarfon a rhediad y ffordd osgoi Bontnewydd arfaethedig. Y bwriad yw defnyddio'r safle ar gyfer gweithwyr adeiladu yn ystod y cyfnod adeiladu'r orsaf bŵer ac ar ôl ei gwblhau bydd y llecynnau parcio a rhannu ar gael wedyn i'r cyhoedd eu defnyddio. Darparir 8 llecyn parcio ar gyfer yr anabl, gyda 6 man gwefru ar gyfer cerbydau trydanol, safle a lloches bysiau, lloches ar gyfer 10 beic ynghyd a 7 llecyn parcio ar gyfer beiciau modur.
- 1.2 Bydd arwynebedd y safle yn 0.95ha gyda mynediad iddo oddi ar y ffordd sirol dosbarth I A.4086 (Ffordd Llanberis) ynghyd ag oddi ar Stad Ddiwydiannol Cibyn ei hun. Bydd y bwriad hefyd yn cynnwys gosod goleuadau stryd, tirlunio ynghyd â chreu pwll gwanhau tanddaearol i'w ddefnyddio fel suddfan ddŵr.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol:-
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
  - Asesiad Effeithiau Ecolegol.
  - Adroddiad Sylfaenol Rheoli Risgiau Geotechneg.
  - Asesiad Effaith Trafnidiaeth.

## 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 (CDLL) 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**
- Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.
- Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.
- Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.
- Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.
- Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.
- Polisi TRA2 - safonau parcio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS9 – Wylfa Newydd a datblygiad perthnasol.

Polisi PS12 – Wylfa Newydd cyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014).

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn perthyn i'r safle arbennig hwn.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymhell amod sy'n clymu defnydd y safle i agoriad y ffordd osgoi arfaethedig gan nad oes modd defnyddio'r maes parcio heblaw bod y ffordd osgoi a'r ffyrdd cysylltiedig mewn lle.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb.
Dŵr Cymru:	Amod safonol parthed gwaredu dŵr hwyneb o safle'r cais.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Oherwydd agosatrwydd safle tirlenwi hanesyddol i safle'r cais bydd angen cyflwyno archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar gyfer y safle ei hun. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol pe caniateir y cais hwn.
Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a Seilwaith):	Bydd angen cadarnhau na fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar gylchfan arfaethedig yr A.487 (y ffordd osgoi) ger Cibyn.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ger y safle a gwybyddwyd deiliaid eiddo cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Oherwydd lleoliad y ffordd osgoi arfaethedig ynghyd a'r maes parcio hwn gyferbyn a'r eiddo a adnabyddir fel Fferm Bodrual byddent yn amharu'n andwyol ar y busnes llety gwyliau sydd wedi ei sefydlu ers rhai blynnyddoedd erbyn hyn. Byddai'r datblygiadau hyn yn lleihau poblogrwydd y busnes llety gwyliau ynghyd a gwerth yr eiddo.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Gan fod y safle wedi ei leoli cyfochrog ond y tu allan i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yn y CDLL mae Polisi PCYFF1 yn berthnasol yma. Mae'r polisi yn datgan y tu allan i'r ffiniau datblygu fydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi PS12 a PS9 o'r CDLL yn berthnasol o fewn cyd-destun y polisi arbennig hwn:

5.2 Mae Polisi PS12 yn gosod 3 maen prawf i'r Awdurdod Cynllunio i'w hystyried wrth benderfynu ar gyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu ar gyfer Wylfa Newydd, sef:-

- (i) Mae'n gofyn bod y safle wedi ei leoli o fewn neu'n agos at ganolfan sy'n agos at yr A5 / A55 neu mewn lleoliadau eraill sydd ar hyd yr A.5/A.55 lle mae'r safle yn rhan o ddull cynhwysfawr i liniaru effeithiau trafnidiaeth – mae'r safle wedi ei ddewis oherwydd ei gysylltiad agos gyda'r A5 a'r A55 ynghyd a'r ffordd osgoi arfaethedig a'r A.486 (Ffordd Llanberis).
- (ii) Mae'n gofyn bod cynigion yn gwneud darpariaeth briodol ar gyfer dulliau trafnidiaeth amgen gan gynnwys darpariaeth ar gyfer cerddwyr a beicio ac, i'r perwyl hyn, mae gan y Cyngor Gynllun Gwella Teithio Llesol ar gyfer yr A.4086 gerllaw safle'r cais sy'n cynnwys creu darpariaeth i gerddwyr a beicwyr. Bydd mynediad hwylus ar gael i gerddwyr a beicwyr ynghyd a chysylltiad agos i wasanaethau cludiant cyhoeddus gyda dwy fynedfa o wahanol gyfeiriad yn gwasanaethu'r maes parcio ei hun.
- (iii) Bod mesurau priodol mewn lle i liniaru ardrawiadau negyddol ar fwynderau cymunedau lleol - lleolir y safle cyfochrog a stad ddiwydiannol sefydledig gyda'r rhan isaf o'r safle wedi ei leoli nepell i'r gorllewin o'r annedd a adnabyddir fel Fferm Bodrual. Fodd bynnag, rhwng safle'r maes parcio a'r annedd hwn lleolir datblygiad llawer mwy mewn graddfa ac effeithiau, sef, ffordd osgoi Bontnewydd a chredir na fyddai y rhan yma o'r maes parcio (sy'n cynnwys llecyn ar gyfer y suddfan ddŵr tanddaearol yn hytrach na llecynnau parcio) yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid yr eiddo hwn ar sail aflonyddwch sŵn a cholli preifatrwydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.3 Mae Polisi PS9 yn cynnwys nifer o feini prawf sydd angen eu hasesu ar gyfer datblygiadau a chysylltiad â Wylfa Newydd gyda'r rhai perthnasol i'r datblygiad arbennig hwn yn cynnwys :-

- (i) Mae 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 i'r maen prawf yma gan ei fod yn edrych i greu lleoliad a fyddai'n hwyluso defnyddio dulliau amgen o drafnidiaeth i'r rheini sy'n gweithio ar gynllun adeiladu Wylfa Newydd. Byddai 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 drafnidiaeth yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol ynghyd a'r pontydd yn enwedig, wrth geisio cyrraedd Wylfa.
- (ii) Mae gofyn bod isadeiledd cyfleusterau a'u darperir ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa, megis cyfleusterau parcio a rhannu a pharcio a theithio 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 cadw'r cyfleuster parcio ar gyfer defnydd y gymuned wedi i'r angen ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa Newydd ddod i ben. Wrth ystyried lleoliad strategol a chyfleus y cyfleuster arfaethedig credir gall cyfleuster o'r fath fod yn etifeddiaeth werthfawr i ddalgylch Caernarfon gan ystyried hefyd ei fod yn ddatblygiad cyffelyb i'r hyn a fwriedir ym Mharc Bryn Cegin sydd eisoes wedi derbyn caniatâd yn ddiweddar o dan gais rhif C18/0684/16/R3.
- (iii) Bod holl gynigion yn cael eu gwasanaethu yn briodol gan seilwaith trafndiaeth gan gynnwys trafndiaeth gyhoeddus. Cyflwynwyd Asesiad Effaith Trafnidiaeth gyda'r cais sy'n datgan bod seilwaith addas ar gael er mwyn gwasanaethu'r maes parcio arfaethedig heb danseilio'r rhwydwaith ffyrdd presennol ynghyd a thanseilio cynllun y ffordd osgoi arfaethedig.

5.4 I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol mewn egwyddor gan ystyried bod polisïau eraill oddi fewn y CDLL yn caniatáu'r fath ddatblygiad ar y llecyn tir hwn ynghyd a'r ffaith bod ei leoliad gyferbyn a'r stad ddiwydiannol sefydledig presennol yn hanfodol gan ystyried ei agosatrwydd a'i hygyrchedd i'r rhwydwaith ffyrdd lleol a fydd yn gwasanaethu Wylfa Newydd.

### **Mwynderau gweledol**

5.5 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL 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.

5.6 Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad o dan dehongliad Polisi PCYFF1 mae wedi ei leoli yn union gyfochrog a ffin datblygu Caernarfon a Stad Ddiwydiannol Cibyn ar lecyn o dir hirsgwar sydd wedi ei gyfyngu i'r ffurf hwn oherwydd rhediad y ffordd osgoi arfaethedig. Credir bydd ad-drawiad y ffordd osgoi llawer mwy ac ehangach nag ad-drawiad y maes parcio ar y tirlun lleol gan ystyried ei ddyluniad, cynllun tirlunio a graddfa'r bwriad o'i gymharu a dyluniad a graddfa'r ffordd osgoi gyfochrog. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### Mwynderau preswyl a chyffredinol

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais gan ddeiliaid yr annedd a adnabyddir fel Fferm Bodrual sydd wedi ei leoli oddeutu 100m i'r de-ddwyrain o safle'r cais. Dywed byddai'r maes parcio ynghyd a'r ffordd osgoi arfaethedig yn lleihau poblogrwydd y llety gwyliau sydd wedi ei leoli ger yr annedd ynghyd a lleihau gwerth yr eiddo. Nid yw gwerthoedd eiddo yn fater perthnasol i gynllunio ond mae materion fel aflonyddwch sŵn a gor-edrych a cholli preifatrwydd yn berthnasol. O fewn cyd-destun y cais cyfredol hwn, credir na fydd creu maes parcio gyfochrog a stad ddiwydiannol sefydledig ac i'r gorllewin o'r ffordd osgoi newydd yn mynd i greu cynnydd sylweddol mewn aflonyddwch sŵn (oherwydd symudiadau cerbydau) nac ychwaith ar sail colli preifatrwydd gan ystyried y pellter sydd rhwng safle'r cais a'r annedd/llety gwyliau Fferm Bodrual ynghyd a'r ffaith bod y ffordd osgoi wedi ei leoli rhwng y ddau safle. Mae'r ffordd osgoi eisoes wedi bod drwy'r broses ymgynghori statudol ynghyd ac ymchwiliad cyhoeddus a byddai materion fel mwynderau cyffredinol a phreswyl deiliaid cyfagos eisoes wedi eu lleisio a'u hystyrid o fewn y broses statudol hon. I'r perwyl yma, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

### Materion priffyrdd

- 5.8 Gan ystyried polisiau'r CDLL sy'n ymwneud yn benodol â thrafnidiaeth, mae Polisi PS4 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. Gan ystyried bod hwn yn gynllun sydd wedi ei ddylunio'n benodol i hyrwyddo dulliau cynaliadwy o drafnidiaeth er mwyn lleihau'r drafnidiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, credir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisiau'r CDLL sy'n ymwneud â thrafnidiaeth. Nodir nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd ond gan fod Llywodraeth Cymru angen cadarnhad na fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar gylchfan arfaethedig yr A.487 argymhellir dylid cael yr hawl i weithredu ar y cais hyd nes bod ymateb ffafriol wedi ei dderbyn ganddynt ar y bwriad ei hun.

### Materion Bioamrywiaeth

- 5.9 Cyflwynwyd Asesiad Effeithiau Ecologol gyda'r cais sy'n cyfeirio at nifer o fesuriadau lliniaru all y datblygwr ei ddilyn er mwyn lleihau unrhyw ddfrod i rywogaethau gwarchodedig. Er nad yw'r Uned Bioamrywiaeth wedi ymateb wrth baratoi'r adroddiad hwn credir pe bai amod perthnasol yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd byddai hyn wedyn yn goresgyn pryderon posibl fyddai gan yr Uned parthed diogelu rhywogaethau gwarchodedig ar safle'r cais. Credir, felly, i'r bwriad cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i gynnwys yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLL a bod y datblygiad a gynigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir. Ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol, gan gynnwys y gwrthwynebiad, ac ar ôl mesur a phwyso, ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall nag i'r gymuned yn gyffredinol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Swyddog Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Adran yr Economi a'r Seilwaith, Llywodraeth Cymru ar sail effaith y fynedfa i'r maes parcio ar y cylchfan newydd sy'n rhan o gynllun ffordd osgoi Bontnewydd ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau.
3. Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.
4. Gweithredu yn unol ag argymhellion yr Asesiad Effeithiau Ecolegol.
5. Rhaid gweithredu'r tirlunio yn y tymor plannu nesaf ar ôl cwblhau'r datblygiad ac mae'n rhaid ei gynnal wedi hynny.
6. Cyflwyno archwiliad desg halogiad.



















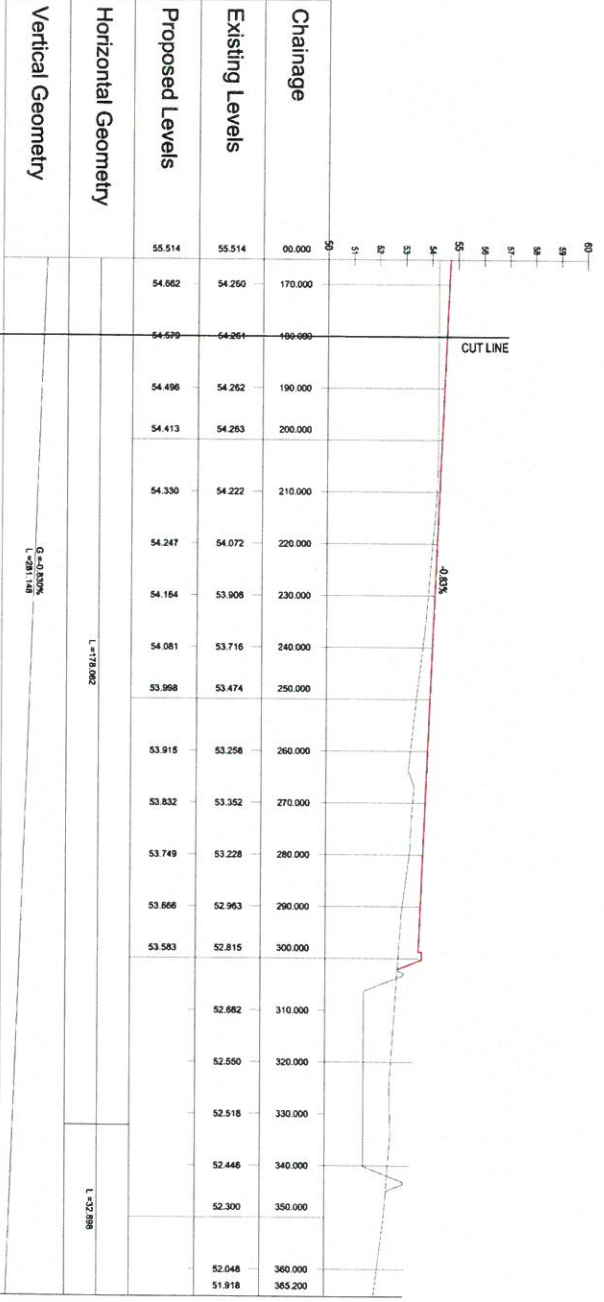
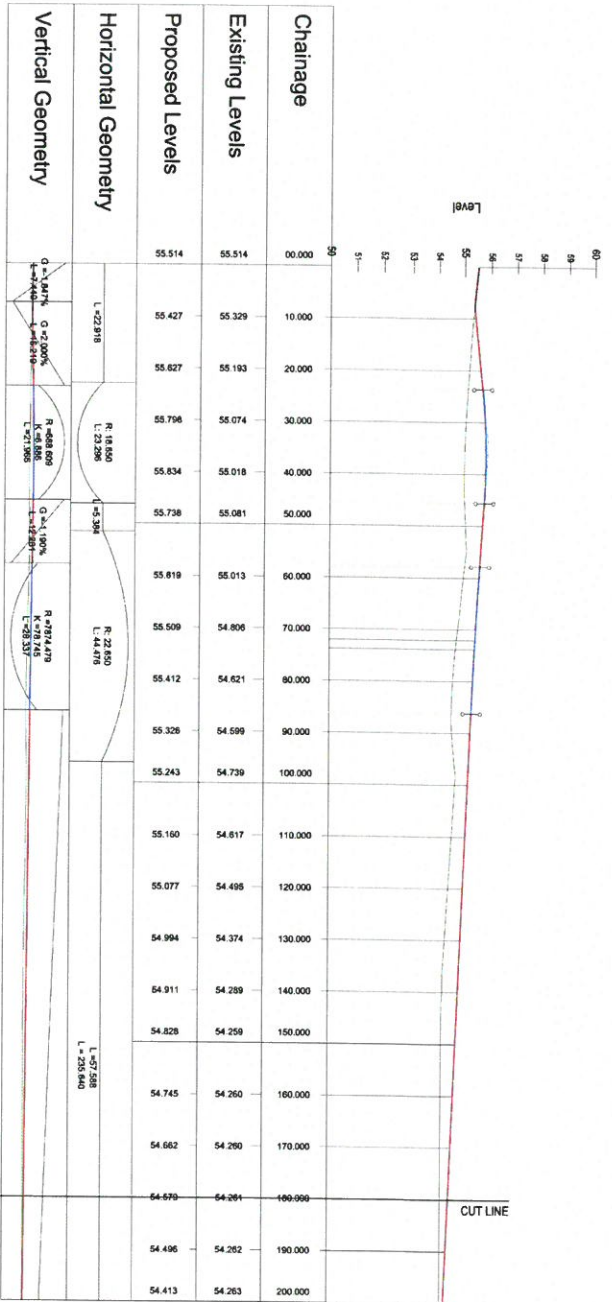



CLIENT:

**NOTES**

1. ALL DIMENSIONS ARE IN METERS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. ALL LEVELS ARE IN METERS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. HOLD DIMENSIONS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.

Tud. 57

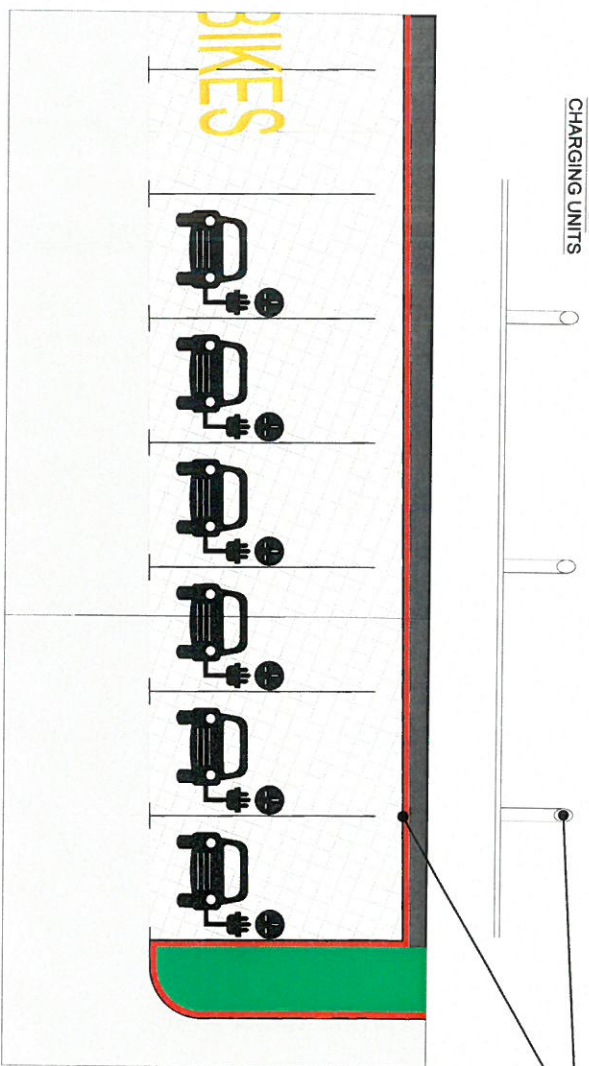


	
<b>CONSULTANT / FIRM:</b> <b>PARCLO A RHANNU / PARK AND SHARE</b> <b>CIBVN</b>	
<b>TITLE / DRAWING TITLE:</b> <b>DARLUN CYCLING / PLANNING DRAWING</b> <b>HIR TORIAD / LONGSECTION</b>	
<b>DATE:</b> 03/08/2018	<b>PROJECT NO.:</b> 6350/GA/102
<b>DESIGNER:</b> WTL	<b>CHECKER:</b> AS SHWIN
<b>DATE CHECKED:</b> 03/08/2018	<b>SCALE:</b> 1:1
<b>DATE:</b> 03/08/2018	<b>PROJECT NO.:</b> 6350/GA/102





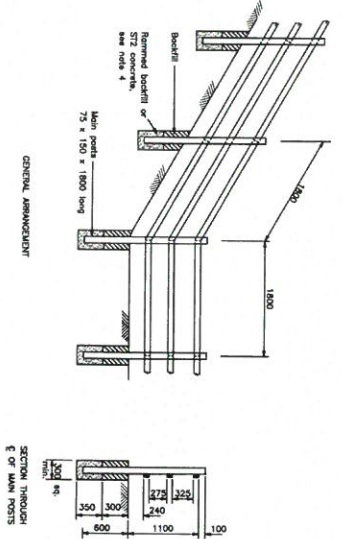
UNEDAU PWER CHARGING UNITS



Charging Unit Model	1 x 45V Single Phase	2 x 45V Single Phase	11kV Three Phase	23kV Three Phase
AC Charging Output	2 x 3.6kW (2 x 16A) @ 230V	2 x 7.2kW (2 x 32A) @ 230V	2 x 11.1kW (2 x 16A/32A) @ 400V between phases 250V phase to phase	2 x 22.2kW (2 x 32A/64A) @ 400V between phases 250V phase to phase
Input Voltage	230V AC	230V AC	400V AC between Phases	400V AC between Phases
Input Current	64A	64A	64A per phase	64A per phase
Over Current Protection	2 x 60A MCBs Curve D	2 x 120A MCBs Curve D	2 x 60A MCBs Curve D	2 x 60A MCBs Curve D
Outlet IP Sockets	2 x Type 2 (EN62196)	2 x 50mA Type A RCDs	2 x 50mA Type A RCDs	2 x 50mA Type A RCDs
Safety Protection (RCD)	2 x 30mA Type A RCDs	IP54 (EN60529 1992 + A23013)	IP54 (EN60529 1992 + A23013)	IP54 (EN60529 1992 + A23013)
Environmental Protection	IP54 (EN60529 1992 + A23013)	ISO / IEC 14443A	ISO / IEC 14443A	ISO / IEC 14443A
RFID Access Tag Standard	ISO / IEC 14443A	None	None	None
Control	None	None	None	None
Wireless Communications	None	None	None	None
Ethernet Communications	None	None	None	None
Network Communications	None	None	None	None
Network Security	None	None	None	None
Main Operating Temperature Range	-20°C to +55°C (RCD display remains fully operational at -20°C but may have a slower response below 0°C)	None	None	None
Operating Humidity	10 to 95% RH Non-condensing	None	None	None
EMC Compliance	EN 61000-6-3:2007, EN 61000-6-2:2005	None	None	None
Safety Compliance	Low Voltage Directive (LVD) 2006/95/EC, EN 60950-1:2006 + A12, EN 60950-2:2006	None	None	None
EV Charging Compliance	EN 61851-1:2001, EN 61851-21:2002, EN 61851-22:2002, IEC 62196-1	None	None	None
ZE READY	ZE 1,2 ready, which must be specified at time of ordering	None	None	None
OCPP	OCPP 1.5 compliant where option requested	None	None	None
Pay As You Go Service	See the additional service description document	None	None	None
Warranty	Comprehensive three years parts and labour warranty included as standard	None	None	None
Dimensions (H x W x D)	1400mm by 366mm by 250mm	None	None	None
Colour Options	White (RAL9010) as standard, Black (RAL9005) available at no extra cost	None	None	None

CYCLESTERAU ALL BWERU MODUR TRYDANODI ELECTRIC CAR CHARGING FACILITIES

MANYLION FFENS FENCE DETAILS



- NOTES
1. BS 4172 Part 7 applies unless otherwise stated
  2. Where plain or beaded concrete is used, it shall be site casted and 3. comply with BS 4102
  3. boundary between the highway and private property, the fence shall be erected on the private property side, unless otherwise stated
  4. Posts may be supported by normal bedrock or ST2 concrete
  5. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES.

DRAWING NO.	ACCOMMODATION WORKS			
	WOODEN POST AND 3 RAIL FENCES			
H15	D	REV. 04	DATE	
	C	REV. 03	DATE	
	B	REV. 02	DATE	
	A	REV. 01	DATE	

MANYLION LLOCHES BWS BUS SHELTER DETAILS



- Loches Bws / Bus Shelter**
- Maint /Finisher 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 40mm thick and is covered in Cedar shingles. The single opening shown is 1.350m wide
  - Alternatively several access points can be created (at any point) by cutting 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.

MANYLION LLOCHES BEIC CYCLE SHELTER DETAILS



- Loches Beic / Cycle Shelter**
- Maint /Standard Unit Size:
  - Length: 4100mm
  - Width: 2140mm
  - Height: 2150mm
  - Gullies/Capacities: 4100mm - 10 Cycles
  - Noted/Detail / Features:
  - Robust modular construction featuring load bearing pultrus welded End Frames and Pull-in Section made from Heavy-Duty Box
  - Anti-Climb End Frames
  - Adjustable Staps/plates
  - Hot dipped galvanneal to BS EN ISO 1461:2009
  - 4mm ClearView PET9 UV roof cladding (5mm also available)



NOTIADAUNNOTES

1. DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE SPECIFIED. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. FOR LEFT HAND DRIVE VEHICLES ONLY (DRIVING ON THE LEFT). ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. HOLD DIMENSIONS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES.

CLIENT / COMPANY: PAROIC A RHANNU / PARK AND SHAPE CIBBY

TITLE / DRAWING TITLE: DARLUN CYCLUNOD / PLANNING DRAWING TREFNANT GYFREDINOL / GENERAL ARRANGEMENT

DATE: 5. 4. 15

DRAWING NO.: 6350/GA/105

YGC logo and other branding.

# Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C18/0780/20/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 11/09/2018**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Y Felinheli**

**Ward: Y Felinheli**

**Bwriad: Lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cwt bugail ynghyd â chwt cawod (cais diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C18/0393/20/LL)**

**Lleoliad: Fferm Plas Llanfair, Ffordd Caernarfon, Y Felinheli, Gwynedd, LL55 1TT**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cytiau bugail ynghyd â chwt cawod. Bydd y bwriad hefyd yn golygu plannu coed a llwyni ynghyd â chreu llecyn parcio o wyneb llechi man ar gyfer cerbydau defnyddwyr yr unedau gwyliau a llwybr troed o ddeunydd mat glaswellt. Yn fewnol, bydd yr unedau yn cynnwys gwagle agored ar gyfer darparu gwely, man eistedd a man gweithio/cegin i 2 berson. Yn allanol, bydd yr unedau ar ffurf llety cytiau bugail wedi eu gosod ar bedair olwyn ac yn mesur 5.4m o hyd, 2.2m o led gydag uchder o'r ddaear i grib y to bwa o 2.8m. Bydd yr uned symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi yn cynnwys gwagle ar wahân i ddynion ac i ferched gan gynnwys 2 gawod thŷ bach. Yn allanol, bydd yn mesur 6.7m o hyd, 2.7m o led ac uchder o 2.8m uwchben lefel y ddaear gyfagos. Bydd edrychiadau allanol yr unedau o liw gwyrdd er mwyn lleihau eu heffaith ar fwynderau gweledol ac wedi eu hadeiladu gan yr ymgeisydd gan ddefnyddio deunyddiau ail-gylchu fel coedyn oddi ar y fferm. Bydd bwriad i greu llwybrau troed i gysylltu'r unedau gyda'r cyfleuster parcio ynghyd a phlannu coed afalau a chlawdd draenen wen ar ffurf anffurfiol o flaen yr unedau eu hunain. Mae'r cais diweddaraf hwn yn gais diwygiedig i'r cynllun a wrthodwyd ym Mehefin, 2018 o dan hawliau dirprwyedig ble roedd yr unedau gwyliau wedi eu lleoli mewn llinell oddi fewn i safle'r cais yn hytrach nag ar ffurf hanner cylch o fewn y cais cyfredol hwn.
- 1.2 Y tu allan i dymor yr haf bydd yr unedau yn cael eu hail-leoli/storio oddi fewn i sied ar ddaliad amaethyddol Fferm Plas Llanfair gyda'r llecyn tir yn cael ei ail-ddefnyddio ar gyfer porfa i dda byw. Saif y safle ar lecyn o dir sydd yng nghornel de-dwyreiniol cae amaethyddol gyda golygfeydd agored tua'r Fenai ac ynys Môn i'r gorllewin. Ceir mynediad iddo oddi ar rwydwaith ffyrdd preifat sydd eisoes yn cael eu defnyddio at ddibenion amaethyddol ac ar gyfer anheddau preswyl cyfagos. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol ac anheddau preswyl *Llanfair Hall*, i'r dwyrain lleolir yr annedd breswyl *Llanfair Old Hall*, i'r de lleolir tir amaethyddol agored ac i'r gorllewin lleolir gweddill y cae amaethyddol gyda'r Fenai (sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig) ac Ynys Môn (gyda glannau'r Fenai wedi eu lleoli oddi fewn i'r AHNE) ymhellach draw.
- 1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais (er nad yw'n orfodol i wneud hynny) sy'n cynnwys manylion marchnata'r fenter llety gwyliau ynghyd a Gwerthusiad Ecolegol. Bwriedir i'r datblygiad fod o safon ac ansawdd uchel ac wedi ei gyfeirio at y rhai sydd angen gwyliau *eco* o fewn gosodiad gwledig ac wedi eu hysbysu ar gyfer pen uchaf y farchnad *glampio - gwerysilla mewn steil/moethus* fel y'i cyfeirir ato yn y CCA: Llety Gwyliau (2010).

## 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirlunio.

Polisi TWR5 – safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety amgen dros dro.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

Polisi PS14 – yr economi ymwelwyr.

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

Polisi AMG1 – cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol.

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

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llety Gwyliau (2009).

### 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

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

NCT5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

NCT13 Twristiaeth (1997).

NCT23 Datblygu Economaidd (2014).

NCT24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 (2017).

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C18/0393/20/LL - lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cytiau bugeiliaid ynghyd a chwt cawod wedi ei wrthod ym Mehefin, 2018 o dan hawliau dirprwyedig ar sail mwynderau gweledol a mwynderau preswyl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ond yn argymhell darparu man pasio ychwanegol oddeutu hanner ffordd i fyny'r trac mynediad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb.
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau.
Uned Gwarchod y Cyhoedd (Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu):	Datblygiad angen trwydded safle a'r angen i gydymffurfio gyda Deddfau ar Safonau Carafanau, diogelwch a diogelwch tan ac ayyb.
Cyngor Sir Ynys Môn:	Dim sylwadau.
Swyddog Cadwraeth:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.
Uned Llwybrau:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Datblygiad yn parhau i amharu ar osodiad adeiladau rhestredig gradd II <i>Llanfair Hall</i>.</li> <li>• Datblygiad yn parhau i amharu ar osodiad AHNE Arfordir Ynys Môn.</li> <li>• Diffyg manylion parthed yr elfen cael gwared â charthffosiaeth.</li> <li>• Aflonyddwch, sbwriel a llygredd sŵn yn amharu ar fwynderau preswyl cyfagos.</li> <li>• Bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y tirlun/arfordir sensitif.</li> <li>• Byddai gosod unedau gwyliau mor agos i anheddau preswyl yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd.</li> <li>• Cyffordd beryg o'r rhodfa i'r brif rodfa sy'n gwasanaethu anheddau <i>Llanfair Hall</i> a'r ffermdy Plas Llanfair.</li> <li>• Cynllun tirlunio yn annigonol gan y byddai rhannau o'r unedau llety yn parhau yn weladwy uwchben y tirlunio.</li> <li>• Byddai'r bwriad yn amharu ar nodweddon ecolegol yr ardal leol.</li> </ul>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Pryderon ynglŷn ag addasrwydd y rhodfa sy'n gwasanaethu'r safle.
- Pryderon ynglŷn â chynnwys y gwerthusiad Ecolegol.

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

- Dim ymgynghoriad o flaen llaw gyda thrigolion lleol.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o sefydlu llety gwyliau dros dro newydd (gan gynnwys carafanau teithiol, gwerysilla a llety gwerysilla amgen fel yn yr achos yma) wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLL. Caniateir y fath ddatblygiadau os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf:-

- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad **anymwthiol** sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd fel nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd - mae'r bwriad diwygiedig yn golygu lleoli 4 uned llety gwyliau symudol ar ffurf cytiau bugail ynghyd a chyfleusterau golchi a thŷ bach yng nghornel cae sy'n agored ei natur a'i naws ger lan y Fenai. Bydd yr unedau wedi eu gosod ar ffurf hanner cylch gyda gwagleoedd rhyngddynt sy'n cynnwys llecynnau amwynder ar gyfer defnyddwyr y llety gwyliau. Byddent o wneuthuriad coedyn lliw gwyrdd a chyfyngir y tirlunio y tro hwn i'r rhan blaen deheuol y safle ynghyd a thu blaen talcen gorllewinol y cwt cawod gan geisio lleihau effaith y strwythurau ar fwynderau gweledol ac agored y rhan yma o'r arfordir. I'r gogledd o'r unedau hyn lleolir llecynnau parcio ar gyfer 4 cerbyd rhwng y cwt cawod a'r rhodfa sengl presennol sy'n cael ei ddefnyddio at ddiben amaethyddol a chan deiliaid *The Old Boathouse* ac sydd o wyneb llechi man. Ceir llystyfiant yng nghefn y safle ac o flaen yr annedd a adnabyddir fel *Llanfair Old Hall* gan gynnwys coed aeddfed a llwyni. Fodd bynnag, mae diffyg llystyfiant presennol ar ffiniau deheuol, gorllewinol a gogleddol safle'r cais a byddai golygfeydd ddi-gyfyngiedig o'r llety gwyliau, taclau cysylltiedig ynghyd a'r llecyn parcio/cerbydau yn enwedig o'r gogledd ble lleolir llwybr cyhoeddus Rhif 19 Y Felinheli ynghyd a chan ddefnyddwyr y Fenai. Er bod y datblygiad wedi ei leoli yng nghornel uchaf y cae byddai datblygiad o'r math (gan gynnwys taclau amrywiol a fyddai'n annatod ac yn gysylltiedig â defnydd llety gwyliau amgen ac er gwaethaf byddai'r unedau llety yn dymhorol) ar lecyn o dir agored ei natur a'i naws yn ddatblygiad ymwthiol yn y tirlun gan greu strwythurau anghydnaws yn y dirwedd/tirlun agored.

Er bod adeiladwaith i'r dwyrain o safle'r cais ar ffurf anheddau hynafol gan gynnwys y plasyd gwreiddiol, *Llanfair Hall*, credir byddai datblygu rhan yma o'r cae yn parhau i greu datblygiad ymwthiol ar draul mwynderau gweledol a golygfeydd a geir o'r safle o'r Fenai a'r tirlun lleol. Yn hanesyddol, tirlun a adnabyddir fel parcedir fyddai rhan yma o'r tirlun yn gysylltiedig â'r cyn-blasdy gyda chymeriad a naws agored yn perthyn iddo a golygfeydd di-rwystr tua'r Fenai ac Ynys Môn. Er bod datblygiadau eraill wedi cymryd lle mewn perthynas â'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

aneddau cyfagos datblygiadau ar raddfa ddomestig yw'r rhain yn hytrach na datblygiadau wedi eu lleoli o fewn y tirlun agored.

Er gwaethaf bod y cais wedi ei ddiwygio ar sail gosodiad y llety gwyliau, y cwt cawod, y llecynnau parcio ynghyd a'r tirlunio er mwyn ceisio lleihau effaith ffisegol y datblygiad ar y tirlun byddai hyn, yn ei dro, yn tanseilio cymeriad a naws agored y tirlun presennol gan gyflwyno llystyfiant ar lecyn o dir agored ei natur a'i gymeriad. Credir, yn ogystal, nad oes gan y safle nodweddion presennol yn y dirwedd a all lleihau effaith y bwriad ar y tirlun ac, oherwydd hyn, byddai'r bwriad arfaethedig yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Gan ystyried natur a gosodiad diwygiedig yr unedau llety gwyliau, y llecynnau parcio, y taclau cysylltiedig ynghyd a chyflwyno gweithgareddau dynol o natur twristiaeth i'r tirlun byddai effaith gronnus yr elfennau hyn o'r datblygiad yn parhau i fod yn gyfystyr a chreu datblygiad ymwithiol yn y dirwedd a'r tirlun lleol.

- Bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled - bydd y 4 uned ynghyd a'r uned cyfleusterau ymolchi wedi eu lleoli ar lecyn o dir weddol fechan o'i gymharu â maint y cae presennol a bydd unrhyw lain caled wedi ei gadw ar gyfer y llecyn parcio gyda llwybrau i'r llety wedi eu dehongli drwy ddefnyddio deunydd matio glaswellt.
- Bod y cysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig - fel y cyfeiriwyd ato eisoes bydd yr unedau llety gwyliau ar ffurf cytiau bugeiliaid gyda'r siasis/ffrâm ar olwynion ac i'r perwyl hyn, felly, bydd unrhyw gysylltiad ffisegol a'r ddaear yn y lleiafswm.
- Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol, neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad - yr unig gyfleuster atodol sy'n rhan o'r bwriad yma yw'r uned symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi a thŷ bach sydd hefyd ar ffurf cwt bugail a rhywfaint yn fwy o ran maint mewn hyd a lled. Credir byddai ychwanegu'r strwythur yma i'r 4 uned llety gwyliau ddim yn gymesur a graddfa'r datblygiad gan y byddai yn dwysau ar niferoedd yr unedau ar y safle o 20%.
- Bod y safle'n agos at y brif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol - gwasanaethir y safle gan rodfeydd preifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac sy'n cael eu defnyddio at ddiben amaethyddiaeth a chan ddeiliaid cyfagos. Cysylltir y rhodfeydd i'r brif rwydwaith ffyrdd drwy fynediad safonol i'r ffordd sirol dosbarth III i'r Felinheli sydd â chyffordd ymhellach draw i'r de i'r cefn ffordd A.487. Gan ystyried graddfa'r datblygiad (4 llety gwyliau) credir na fydd caniatáu'r cais yn tanseilio diogelwch ar y ffyrdd cyhoeddus sydd yn nalgyloch safle'r cais ac mae'r elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth yn ddarostyngedig ar greu llecyn pasio ychwanegol ger y safle ei hun.
- Bod meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai tymhorol yn unig fydd y defnydd a wneir o'r unedau llety gwyliau gyda'r ymgeisydd wedi cadarnhau bydd yr unedau llety ynghyd a'r cwt cawod wedi eu symud o'r safle am 6 mis y tu allan i'r tymor gwyliau.
- Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio –

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cadarnheir gan yr ymgeisydd bydd yr unedau llety yn cael eu symud o'r safle a'u storio'n fewnol mewn adeilad yn iard y fferm.

5.2 Mae Polisi PS14 o'r CDLL yn datgan wrth sicrhau cysondeb a'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd yn cael ei warchod bydd cefnogaeth i ddatblygiadau twristiaeth leol os cydymffurfir a nifer o feini prawf sy'n cynnwys:-

- Canolbwyntio datblygiadau twristiaeth a hamdden gynaliadwy yn actif ac ar raddfa fwy yn y canolfannau adeiledig - er byddai ystyried 4 uned deithiol ac uned cyfleusterau cysylltiedig yn cael ei ddisgrifio fel datblygiad ar raddfa fechan fel arfer, o fewn ei gyd-destun presennol, credir bod yn fwriad yn ddatblygiad o raddfa sydd yn sefyll allan ac wedi ei leoli ar lecyn sensitif ac agoredyng nghrwn gwlad.
- Rheoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel ar ffurf sy'n cynnwys gwersylla moethus amgen a charafanau teithiol - bwriad y datblygiad cyfredol hwn yw paratoi a darparu llety moethus ar ben uchaf farchnad *glampio* neu *wersylla mewn steil/moethus* fel y'i cyfeirir ato yn CCA: Llety Gwyliau.
- Cefnogi darpariaeth a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol os yw hynny'n briodol neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd - cydnabyddir bydd y datblygiad hwn yn fodd o arallgyfeirio ar fferm weithredol gydag elw yn cael ei gyfeirio'n ôl i fusnes y daliad amaethyddol, fodd bynnag, credir nad yw graddfa'r bwriad yn addas ar gyfer ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad.

5.3 Yn sgil yr asesiad hwn ni chredir bod y bwriad diwygiedig hwn yn dderbyniol ar sail ei leoliad, graddfa a'i effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac i'r perwyl hyn, felly, nid yw'n dderbyniol mewn egwyddor ac nid yw'n cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 a PS14 o'r CDLL.

#### **Mwynderau gweledol**

5.4 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif safle'r cais yng nghornel cae agored ei natur ar yr arfordir ger glannau'r Fenai. Ceir llystyfiant fel cefnlen i'r datblygiad gyda'r bwriad o dirlunio yng nghefn y safle yn ychwanegol i dirlunio anffurfiol yn nhu blaen y safle. Bydd golygfeydd o fannau cyhoeddus agos wedi eu cyfyngu i'r llwybr troed cyhoeddus sy'n rhedeg oddeutu 110m i'r gogledd o'r safle ei hun gyda golygfeydd o'r safle hefyd i'w cael o'r gorllewin ac o gyfeiriad Ynys Môn a chan defnyddwyr y Fenai. Er gwaethaf nad yw'r ardal gyfagos wedi ei chydabod na'i dynodi fel tirlun arbennig ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar ddynodiant AHNE arfordir Ynys Mon, credir byddai'r bwriad yn parhau i amharu'n andwyol ar gymeriad a naws agored y tirlun/parcdir lleol gan y byddai'n creu datblygiad ymwithiol o fewn tirwedd cefn gwlad.

5.5 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal sydd yn cael ei ddisgrifio fel tirlun o raddfa tirlun canolig ac arfordir agored ynghyd a phatrwm tirlun amrywiol oddi fewn i'r ddogfen Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd Tirlun (2014) gan Gillespies. Daw i'r canlyniad bod sensitifrwydd cyffredinol yr ardal hon o bwysigrwydd canolig ar gyfer datblygiadau carafanau/siales statig gan fod rhannau o'r arfordir eisoes wedi ei ddylanwadu gan ddatblygiadau modern sydd, yn ei dro, yn lleihau ei sensitifrwydd ar gyfer carafanau statig a siales. Er nad yw'r bwriad cyfredol yma yn ymwneud a llety gwyliau statig a pharhaol mae'r dirwedd ble lleoli'r safle'r cais yn dirwedd wledig sydd heb gael ei ddylanwadu na'i danseilio gan ddatblygiadau modern gan barhau i gadw ei gymeriad fel parcdir agored sy'n sensitif i ddatblygiadau twristiaeth fodern o'r math a gynigir yma. Byddai'r unedau llety wedi eu lleoli ar y safle am oleiaf 6 mis y flwyddyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a chredir byddai ad-drawiad y datblygiad yn ystod y cyfnod yma'n niweidiol i fwynderau gweledol ac i gymeriad a naws y dirwedd wledig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF3.

- 5.6 Er bod adeiladau rhestredig wedi eu lleoli oddeutu 90m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais ar ffurf *Llanfair Hall* credir gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt, gosodiad yr unedau llety yng nghornel y cae, eu dyluniad, graddfa a'u natur symudol/dros dro credir na fydd unrhyw ad-drawiad sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig eu hunain. Credir, hefyd, na fydd ad-drawiad sylweddol o'r golygfeydd ceir o'r adeiladau rhestredig eu hunain tua'r dirwedd gyfagos. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, gwasanaethir y safle gan rodfeydd preifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac sy'n cael eu defnyddio at ddiben amaethyddiaeth a chan ddeiliaid cyfagos. Cysylltir y rhodfeydd i'r brif rwydwaith ffyrdd drwy fynediad safonol i'r ffordd sirol dosbarth III i'r Felinheli (Ffordd Caernarfon) sydd â chyffordd ymhellach draw i'r de i'r cefn ffordd A.487. Gan ystyried graddfa'r datblygiad (4 llety gwyliau) ni ddisgwylir cynnydd sylweddol mewn trafndiaeth bydd yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd hyn a fyddai'n deillio o'r datblygiad ei hun ar draul diogelwch ffyrdd. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth bryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig yn ddarostyngedig ar greu llecyn pasio ychwanegol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TWR5 a TRA4 o'r CDLL.

### **Yr economi**

- 5.8 Mae asiant yr ymgeisydd yn cadarnhau bod y bwriad yn ffordd o arallgyfeirio ar ddaliad amaethyddol Plas Llanfair drwy gefnogi'n ariannol gweithgareddau'r daliad ei hun. Nid yw hyn ynddo'i hun yn goresgyn y materion cynllunio a nodir uchod.

### **Mwynderau preswyl a chyffredinol**

- 5.9 Fel y cyfeirwyd ato uchod derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais gyda'r prif wrthwynebiadau yn cynnwys:-
- Aflonyddwch sŵn a chyffredinol - lleolir yr annedd agosaf i safle'r cais (*Llanfair Old Hall*) oddeutu 20m i'r dwyrain gyda'r anheddau preswyl yn *Llanfair Hall* wedi eu lleoli oddeutu 90m i'r gogledd-dwyrain o safle'r cais. Mynegwyd pryderon ynglŷn ag aflonyddwch sŵn yn tarfu o feddiannu'r llety gwyliau, trespasu, ymddygiad anghymdeithasol a diogelwch iechyd trigolion lleol. Gan ystyried bod y safle, ar hyn o bryd, yn safle gellir ei ddisgrifio a chymeriad a naws gwledig, distaw a thawel iddo byddai lleoli unedau llety gwyliau ar y llecyn tir hwn yn anochel o darfu ar gymeriad distaw y rhan yma o'r dirwedd wledig gan danseilio mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn/lleisiau, gweithgareddau allanol gan ddefnyddwyr y llety gwyliau a symudiadau ceir o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diwygiedig hwn yn parhau i fod yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.
  - Mwynderau gweledol - mae pryder wedi ei ddangos gan drigolion lleol ynglŷn ag ad-drawiad y bwriad ar agweddau a mwynderau gweledol y tirlun ynghyd a'r effaith ar adeiladau rhestredig cyfagos. Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad ymwithiol ar safle sy'n ymestyn allan i dirwedd cefn gwlad agored. Credir hefyd byddai lleoli unedau llety gwyliau am hanner y flwyddyn o flaen *Llanfair Old Hall* yn cael ad-drawiad sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl deiliaid yr annedd hwn ar sail creu mwgwd iddynt a fyddai'n disodli'r gwagle a'r tirlun agored fel yn bresennol. Byddai agosatrwydd y llety gwyliau i nid yn unig cwrtil preifat *Llanfair Old Hall* ond hefyd i gwrtil/gerddi preifat deiliaid *Llanfair Hall* sy'n ymestyn i lawr tua safle'r cais, yn golygu byddai gor-edrych a cholli preifatrwydd uniongyrchol i mewn i'r llecynnau amwynder preifat deiliaid yr eiddo hwn er gwaethaf y llystyfiant sydd y tu cefn i safle'r cais. Ni chredir byddai ad-drawiad sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig am y rhesymau sydd eisoes wedi eu crybwyll yn yr asesiad hwn.

- Diogelwch ffyrdd – gan ystyried graddfa'r bwriad credir na fydd cynnydd sylweddol yn y drafnidiaeth bydd yn defnyddio'r rhodfeydd preifat ynghyd a'r fynedfa i'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryder ynglyn ac effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar greu llecyn pasio ychwanegol ger safle'r cais.

### **Materion bioamrywiaeth**

5. 10 Mae Polisi AMG5 o'r CDLL yn datgan dylai cynigion warchod, a ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol. Gan ystyried ymateb yr Uned Bioamrywiaeth ar y cais blaenorol drwy ddatgan bod angen cyflwyno Asesiad Effaith Ecolegol, Cynllun Gwella Bioamrywiaeth ac Arolwg Coed fel rhan o'r cais ei hun cyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol gyda'r cais cyfredol hwn sy'n datgan bydd angen dilyn mesuriadau lliniaru/elw bioamrywiaeth parthed y draen agored, tirlunio pellach a gosod bocsys ar gyfer ystlumod ac adar. Daw'r gwerthusiad i'r canlyniad na fydd effaith negyddol ar rhywogaethau gwarchodedig. Er nad yw ymateb yr Uned Bioamrywiaeth wedi ei dderbyn yn ystod paratoi'r adroddiad hwn credir bod y bwriad diweddaraf, o ganlyniad i dderbyn y Gwerthusiad Ecolegol, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL gan na fydd oblygiadau bioamrywiaeth leol o ganlyniad i'r datblygiad yma.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a'r sylwadau a dderbyniwyd ni ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, ei effaith andwyol ar fwynderau gweledol ynghyd ag effaith andwyol y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos.

### **7. Argymhelliad:**

#### **7.1 Gwrthod:-**

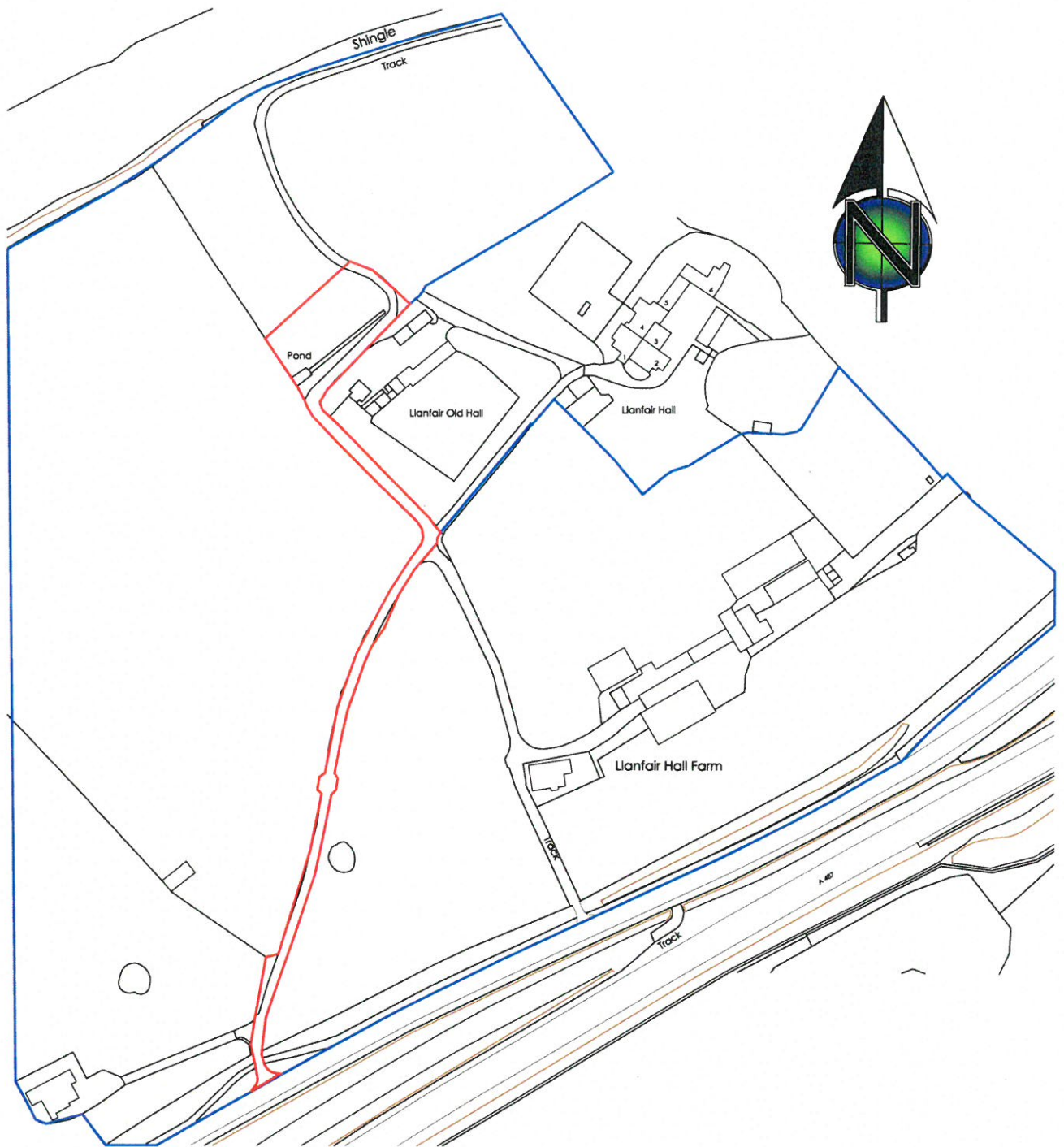
1. Mae'r datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi TWR5, PCYFF3, PS14 ac AMG3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017) ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau gan ei fod yn golygu creu datblygiad ymwithiol ar draul diogelu mwynderau gweledol y dirwedd leol.
2. Mae'r datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017) gan y byddai'n amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu datblygiad gormesol. Mae'r datblygiad hefyd yn groes gyngor



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/10/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

cedaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (2017), NCT 13 Twristiaeth a NCT23 Datblygu Economaidd sy'n datgan bod angen osgoi niwed i fwynderau preswyl gan gyfeirio datblygiadau economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol.

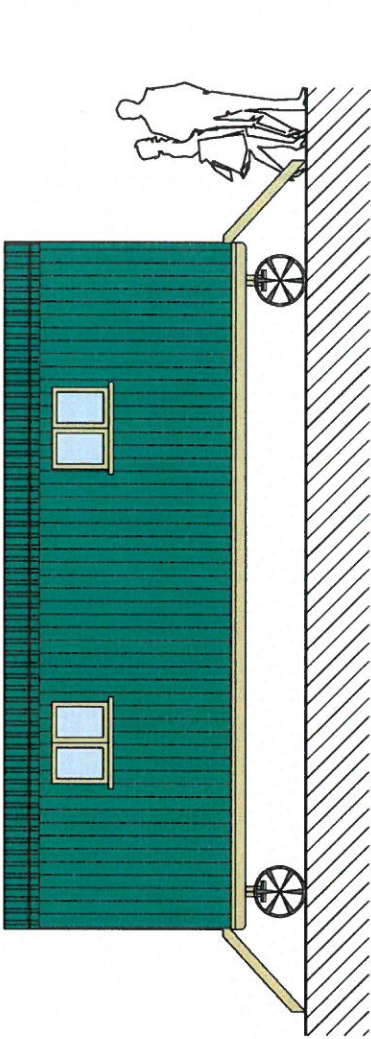




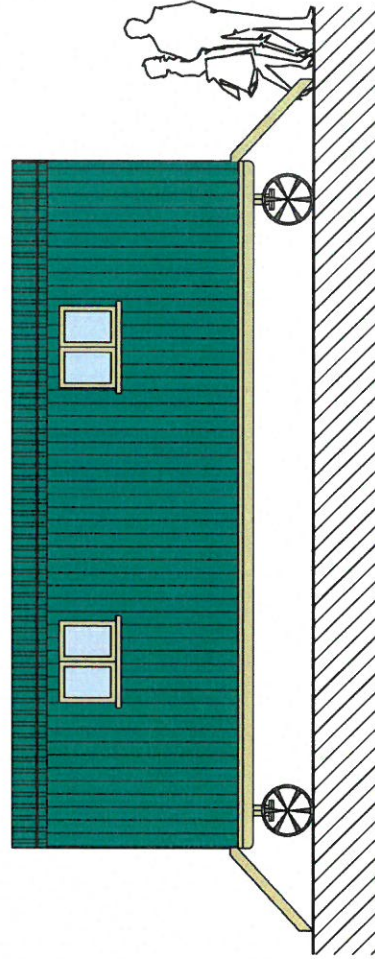
Ordnance Survey (c) Crown Copyright 2018. All rights reserved. Licence number 100022432

## Location Plan 1:1250

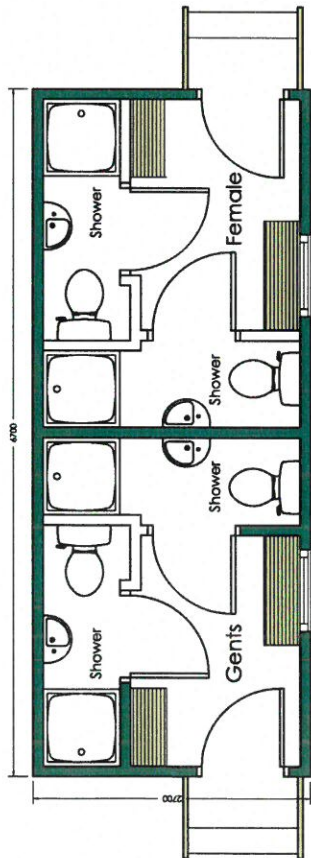




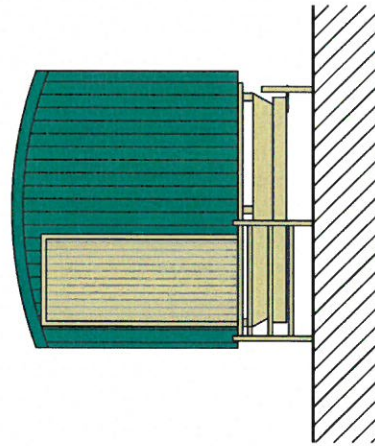
Front Elevation



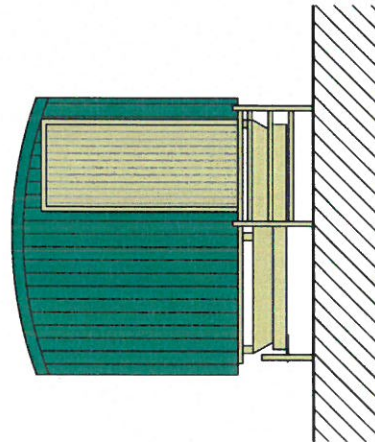
Rear Elevation



Floor Plan



Side Elevation



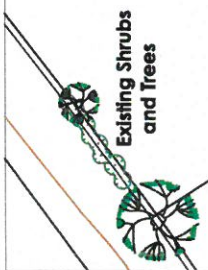
Side Elevation



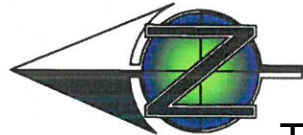
Project Proposed Siting of 4 No Shepherds Huts and Shower Hut  
- Planning Drawings  
Address Llanfair Hall Farm, Coedmaen, Gwynedd, LL55 1TT  
Client Ms Sioned Jones  
Scale 1:50 @ A3 Drawing: TY040103  
TUD.03 DRAW.01 JAN 2013 RANGEL.GUY@TYCYF.COM WWW.TYCYF.COM  
Tel: 01492 420667  
Mobile: 07533340997  
Email: ty@tycyf.com ty@tycyf.com

# Shower Hut





Existing Shrubs and Trees



Tud. 73



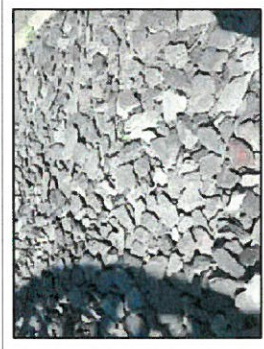
Grass Path



Hut example



Crab Apple Malus  
max 8ft Height



Slate waste  
to parking



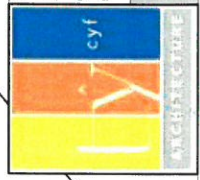
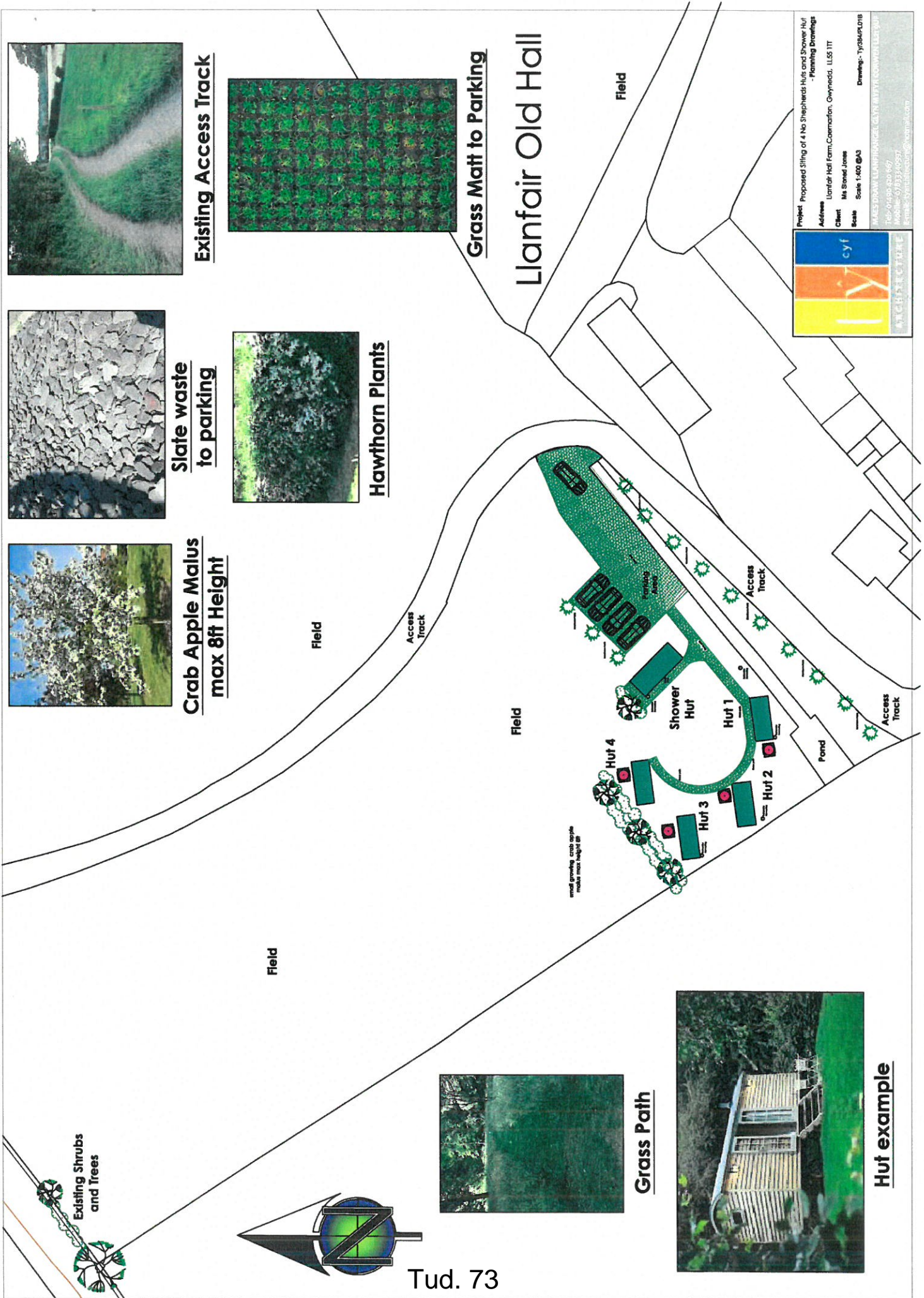
Existing Access Track



Hawthorn Plants

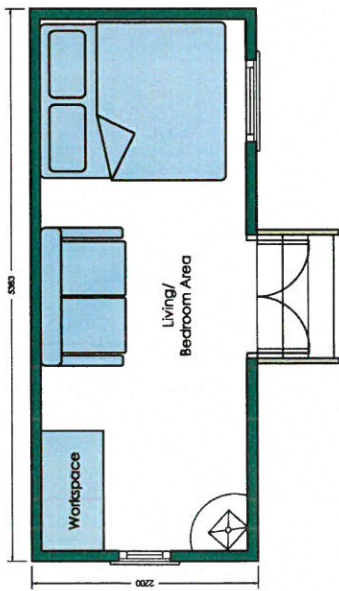


Grass Mat to Parking



Project Proposed Siting of 4 No Shepherds Huts and Shower Hut  
- Planning Drawings  
Address Llanfair Hall Farm, Coernomon, Gwynedd, LL55 1TT  
Client Me Sioned Jones  
Scale 1:400 @A3  
Drawings: Tybalt PLO18  
WYNDHAM ELECTRIC  
Tel: 01492 334569  
Mobile: 01933 69397  
Email: tybalt@wyndham.co.uk

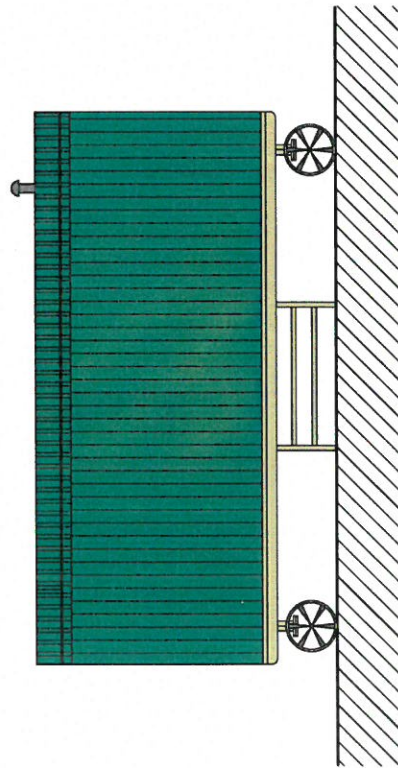




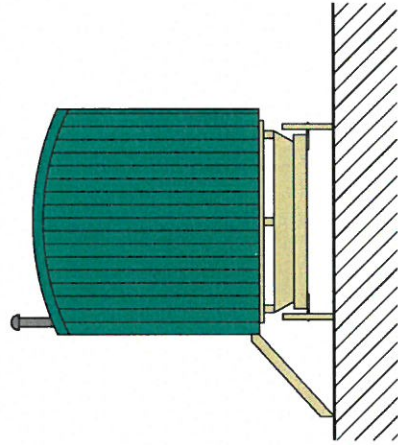
Floor Plan



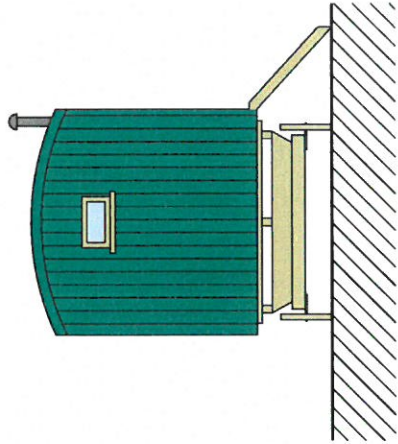
Front Elevation



Rear Elevation



Side Elevation



Side Elevation



Project: Proposed Siting of 4 No. Shepherds Huts and Shower Hut - Planning Drawings  
 Address: Llanfair Hill Farm, Coernwfan, Cwmradd, LL55 1TT  
 Client: Mr Sioned Jones  
 Scale: 1:50 @A3  
 Drawing: Ty0401P1.02  
 Tel: +44 (0)1499 650469  
 E-mail: ty@tycyf.co.uk  
 E-mail: ty@tycyf.co.uk

# Shepherds Hut