



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 26AIN TACHWEDD, 2018

Lleoliad

Neuadd Dwyfor, Stryd Penlan, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5DE

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif C18/0715/39/LL (68 Cae Du, Abersoch, Pwllheli, LL53 7DJ)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Frondeg, Pwllheli am **10.30am**

Pwynt Cyswllt

Bethan Adams

01286 679020

BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 16/11/18)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Huw Gruffydd Wyn Jones
Gareth A. Roberts
Cemlyn Rees Williams

Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Catrin Wager
Gruffydd Williams

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 a nodi materion protocol.

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

6 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 5 Tachwedd 2018, fel rhai cywir.

5. GORCHYMYN PARCIO, Y FACH, ABERSOCH

17 - 25

Cyflwyno adroddiad yr Uwch Reolwr Eiddo.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Wyn Roberts

6. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

6.1 CAIS RHIF C18/0715/39/LL - 68, CAE DU, ABERSOCH, PWLLHELI

26 - 34

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 Dewi Wyn Roberts

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

6.2 CAIS RHIF C18/0874/11/LL - 49, TREM ELIDIR, BANGOR

35 - 44

Newid defnydd tŷ (defnydd dosbarth C3) i dŷ mewn aml-feddianaeth (defnydd dosbarth C4).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

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

6.3 CAIS RHIF C18/0865/39/LL - 4, CAE DU, ABERSOCH, PWLLHELI 45 - 64

Estyniad ac addasiadau i'r tŷ yn cynnwys codi lefel to a gosod ffenestr gromen cefn (cais diwygiedig).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Wyn Roberts

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

6.4 CAIS RHIF C18/0640/18/LL - THE BULL INN, STRYD FAWR, DEINIOLEN 65 - 79

Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elfed W. Williams

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 5/11/18

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

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cyngorwyr Gareth W. Griffith, Dewi W. Roberts a Elfed Williams (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff – ar gyfer eitem 5.2 ar y rhaglen), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iwan (Uwch Gyfreithiwr), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol / Swyddog Monitro - ar gyfer eitem 5.1 ar y rhaglen) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorydd Catrin Wager a'r Cyngorydd Aled Evans (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Y Cyngorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0249/41/MG), oherwydd bod ei gyfar efo ystâd o dai dros y ffordd i safle'r cais.
- Y Cyngorydd Owain Williams yn eitem 5.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0249/41/MG), oherwydd bod perthynas iddo yn berchennog tir dros y ffordd i safle'r cais.
- Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.4 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0780/20/LL), oherwydd bod un o drigolion Llanfair Hall yn ffrind iddo.

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

(b) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0796/11/R3) oherwydd bod ei rieni yng nghyfraith yn byw dros ffordd i'r safle.

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

(c) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cyngorydd Huw G. Wyn Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1086/11/LL);
- Y Cyngorydd Gareth W. Griffith, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0780/20/LL);
- Y Cyngorydd Elfed Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0640/18/LL);
- Y Cyngorydd Dewi W. Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0718/39/LL).

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 15 Hydref 2018, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C18/0796/11/R3 – Ysgol y Garnedd, Penrhosgarnedd, Bangor

Dymchwel yr ysgol gynradd bresennol a chodi ysgol gynradd newydd yn ei le gan gynnwys rhodfeydd newydd, caeau chwarae a gwaith cysylltiedig.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer adeiladu ysgol newydd ar gyfer 420 o ddisgyblion i gymryd lle adeilad presennol Ysgol y Garnedd, Penrhosgarnedd, oedd efo capasiti ar gyfer 210 o ddisgyblion. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd wrth ystyried bod y cynnig yn deillio o'r prinder llefydd ysgol ar gael ym Mangor a'r angen a adnabuwyd gan yr Awdurdod Addysg i ddarparu rhagor o lefydd ysgol yn ardal Penrhosgarnedd, credir bod graddfa'r datblygiad yn briodol ar gyfer ei leoliad ac yn dderbyniol mewn egwyddor i ddatblygu ysgol ar y safle hwn.

Eglurwyd nid oedd y cynnig i ddymchwel ac ail-adeiladu ysgol bresennol yn cyrraedd trothwyon cyflwyno asesiad effaith laith Gymraeg. Ymhelaethwyd nad oedd Polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI), yn gofyn am asesiad o effaith o berspectif defnydd tir ar gyfer y math yma o ddatblygiad, oherwydd bod y Cynllun yn ymgorffori nifer o fesurau lliniaru datblygiad ar ffurf polisïau unigol.

Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad yn ystod y broses ymgynghori gan drigolion Rhodfa Penrhos, a fwriedir ei defnyddio fel mynedfa ar gyfer trafndiaeth adeiladu wrth ddatblygu'r safle, gan ddatgan pryder ynghylch materion megis sŵn, llwch a llygredd. Nodwyd y gellir goresgyn a rheoli'r materion hyn mewn modd derbyniol o sicrhau dulliau gwaith priodol trwy amodau cynllunio a thrwy gytuno Cynllun Rheolaeth Dulliau Adeiladu cyn dechrau ar y gwaith.

Nodwyd nad oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymhell sicrhau y darperir y fynedfa gerbydol, llwybrau troed a'r holl ddarpariaeth barcio cyn agor yr ysgol newydd. Nodwyd y byddai'r cynlluniau yn cynorthwyo hybu dulliau teithio amgen ac yn cyd-fynd ag amcan Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013. Ymhelaethwyd yr argymhellir nifer o amodau gan gynnwys gwelliannau ffordd i gynnwys mesurau priodol i arafu cyflymder traffig ar hyd Ffordd Penrhos ynghyd ag amod o ran rheoli symudiadau traffig adeiladu yn ystod cyfnod penodol o'r dydd.

Nodwyd y derbyniwyd gwybodaeth y byddai'r llwybr o'r maes parcio i Rodfa Penrhos yn cael ei gau yn ystod y cyfnod adeiladu yn ogystal â'r llwybr ar hyd Rhodfa Penrhos a hynny ar sail pryderon lleol am ddiogelwch. Ymhelaethwyd y byddai'r llwybr oedd o amgylch caeau chwarae Ysgol Friars yn cael ei agor ar ôl y 3 mis cyntaf, yn dilyn sefydlogi'r llwybr, felly byddai llwybr amgen yn cysylltu efo llwybrau eraill. Nodwyd yn dilyn cwblhau'r datblygiad byddai'r llwybrau yn cael eu hail-agor. Eglurwyd bod Llwybr Cyhoeddus Rhif 25 Cymuned Bangor yn croesi'r safle a bod y cais yn cynnwys rhoi'r hawl i wro'r llwybr yn swyddogol i ddilyn llwybr troed answyddogol a oedd eisoes wedi ei greu o amgylch caeau chwarae Ysgol Friars. Roedd y llwybr answyddogol hwn, ym mherchnogaeth y Cyngor ac wedi ei wynebu gyda tharmac.

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

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

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

- Pe caniateir y cais, pryder o ran rheolaeth amodau. A allai'r pwyllgor dderbyn diweddariad pan rhyddheir amodau?
- Pryder bod y bwriad yn mynd i arwain at gau 2 ysgol arall a byddai dyblu nifer y disgyblion yn cael effaith ar yr Iaith Gymraeg o ystyried bod 20% o blant Ysgol y Garnedd yn siarad Saesneg ar yr iard. Byddai'r bwriad ddim yn helpu o ran targed Llywodraeth Cymru i gael miliwn o siaradwyr Cymraeg;
- Bod asesiad ardrawiad iaith, yn holl bwysig o ran ysgolion a fe ddylid rhoi sylw i'r mater;
- Byddai caniatáu'r cais yn gallu effeithio ar ddyfodol ysgolion arall? Roedd Kirsty Williams AC, Ysgrifennydd y Cabinet dros Addysg, yn gefnogol i gadw ysgolion ar agor yn hytrach na'u cau;
- Bod Ysgol y Garnedd yn ysgol Gymraeg a oedd angen adeilad newydd. Er nad oedd cau ysgolion eraill yn fater cynllunio, roedd ad-drefnu ysgolion yn Ardal y Groeslon wedi cael effaith ar y ddau bentref cyfagos;
- Mai'r cais gerbron oedd ar gyfer adeilad newydd pwrpasol ar gyfer Ysgol y Garnedd;
- Yr angen am adeilad newydd i Ysgol y Garnedd ers blynnyddoedd a bod adeilad Ysgol Babanod Coedmawr yn dirywio gyda plant yn cael eu hanfon i Ysgol y Garnedd eisoes. Croesawu'r bwriad gan nodi nid oedd llawer o dir ar gael o fewn Dinas Bangor ar gyfer adeiladu ysgol newydd. Yn siwr bod llawer o bobl Bangor yn gefnogol i'r bwriad;
- Y dylai'r sylwadau a wnaed o ran yr effaith ar yr Iaith Gymraeg cael eu pasio i'r Adran Addysg.

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

- Bod yr amodau a argymhellir yn rhai sylfaenol ar gyfer datblygiad o'r fath. Ni roddir diweddariad i'r Pwyllgor o ran rhyddau amodau ar y caniatâd cynllunio ond fe allai aelodau gysylltu i dderbyn diweddariad;
- Mai cais cynllunio oedd o dan ystyriaeth a nid oedd yn ofynnol i gyflwyno asesiad ardrawiad iaith fel rhan o'r cais. Roedd yr effaith ar yr Iaith Gymraeg yn derbyn sylw o dan y drefn trefniadaeth ysgolion, a oedd yn broses ar wahân i gynllunio;
- Bod cylchlythyrau'r drefn trefniadaeth ysgolion yn nodi'r angen i roi sylw i'r effaith ar yr iaith o dan y drefn trefniadaeth ysgolion. Ni danseilir yr angen am asesiad iaith ond ei fod yn cael ei gyfarch a'i gloriannu'n fanwl o dan drefn arall;
- Bod cynnig i gau'r ysgolion dan sylw wedi bod yn destun rhybudd statudol eisoes a'i fod yn derbyn sylw gan y Cabinet yn ei gyfarfod ar 6 Tachwedd. Roedd y drefn gynllunio a'r drefn gabinet yn ddwy drefn ar wahân a ni fyddai caniatáu'r cais gerbron yn golygu y byddai'r Cabinet yn cadarnhau rhybudd statudol.

(d) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **ganiatáu'r cais**:

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais (9): Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams a Eirwyn Williams.

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu'r cais (5): Y Cynghorwyr Eric M. Jones, Dilwyn Lloyd, Gareth A. Roberts, Gruffydd Williams a Owain Williams.

Atal, (0)

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Rheolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau cadarnhaol oddi wrth Uned Gwarchod y Cyhoedd ynghyd â chanlyniadau cadarnhaol i'r broses o ymgynghori'r gwyrriad i'r llwybr cyhoeddus. Dylid hefyd cynnwys yr amodau canlynol:

1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau a lliwiau terfynol
4. Amodau trafndiaeth
5. Amod Dŵr Cymru
6. Cyflwyno a chytuno Datganiad Dulliau Adeiladu Amgylcheddol manwl - bydd y Datganiad yn cynnwys Cynllun Rheoli Gwastraff ar gyfer y cyfnod o ddatblygu'r safle.
7. Cyflwyno a chytuno Cynllun Tirlunio Manwl
8. Cyflwyno a chytuno Cynllun Lliniaru Ecolegol manwl.
9. Rhaid dilyn yn union argymhellion yr Arolwg Ecolegol
10. Rhaid dilyn yn union argymhellion yr Adroddiad Coed
11. Cyn i'r ysgol newydd ddod yn weithredol rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Dymchwel ar gyfer yr ysgol bresennol a fydd yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith dymchwel, adfer tir a thirweddu ynghyd ag amserlen ar gyfer arolwg ystlumod ychwanegol a fydd i'w gwblhau cyn i'r gwaith ddymchwel ddigwydd.
12. Cyfyngiadau oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu (i'w gytuno gyda'r Uned Trafnidiaeth a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd)
13. Unrhyw amodau ychwanegol angenrheidiol gan y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd
14. Cytuno'r ymdriniaeth o'r ffiniau
15. Amod Uned Dŵr ac Amgylchedd

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru
3. Priffyrdd
4. Uned Llwybrau
5. Uned Dŵr ac Amgylchedd

2. Cais Rhif C17/1086/11/LL - Hen Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 2 ar ganiatad rhif C15/1081/11/LL er mwyn ymestyn y cyfnod cwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais (cyflwyniad gwybodaeth ychwanegol i amrywio amod 3 i gynorthwyo gwaith torri a llenwad).

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 19 Mawrth 2018 er mwyn

ymchwilio i faterion yn ymwneud â thrin a rheoli llysiâu'r dial yn llawn cyn i waith pellach fynd rhagddo ar gyfer gosod y deunydd amddiffynfeydd môr carreg.

Nodwyd yn dilyn trafodaethau daethpwyd i gasgliad ar gynllun oedd yn bodloni'r Gwasanaeth Cynllunio, Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn ogystal â Chyfoeth Naturiol Cymru o ran trin a rheoli llysiâu'r dial. Eglurwyd y bwriedir chwistrellu'r planhigyn dros gyfnod o leiaf ddwy flynedd gyda dwy driniaeth o fewn tymor. Roedd rhaid gwneud y gwaith yma cyn bod unrhyw ddatblygiad pellach ar y safle.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Roedd ystyriaeth wedi ei roi i adar yn y bae, cadernid y tir ac effaith y gwaith ar y tir ynghyd â mesurau rheoli trafniadaeth. Nodwyd yr argymhellir nifer o amodau a oedd yn ymdrin â'r holl ystyriaethau, megis bioamrywiaeth a mwynderau trigolion cyfagos.

Eglurwyd bod yr ymgeisydd yn rhagweld y byddai'r gwaith o roi'r deunydd rip-rap o amgylch y safle yn cymryd oddeutu 3 i 4 mis gyda symudiad o oddeutu 25 llwyth y dydd. Nodwyd y byddai'r gwaith yma yn rhoi sadrwydd i'r safle.

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

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

- Nid oedd unrhyw beth wedi digwydd o ran trin llysiâu'r dial ar y safle ers trafodwyd y cais yn y Pwyllgor ar 19 Mawrth;
- Mai yn ddiweddar iawn roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno i'r bwriad;
- Pe byddai llysiâu'r dial yn cael eu trin ar yr adeg yma o flwyddyn mi fyddai'n aneffeithiol;
- Bod gwaredu'r safle o llysiâu'r dial yn mynd i gymryd blynyddoedd, roedd y planhigyn ar gyrion y safle lle bwriedir rhoi y rip-rap;
- Cyfeirio at lythyr gan Uned Gwarchod y Cyhoedd. Yn glir bod gan yr uned bryderon ynglŷn a gwaith yn mynd yn ei flaen heb ddifa llysiâu'r dial;
- Pe caniateir y cais, gofyn i osod amod nad oedd y gwaith rip-rap yn mynd yn ei flaen tan fod llysiâu'r dial wedi ei waredu neu ei drin o leiaf tair gwaith;
- Gofyn ar ran trigolion lleol i ddiwygio'r oriau gwaith a ganiateir i hepgor dydd Sadwrn i leihau'r effaith arnynt.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod amod 21 yn nodi bod rhaid i'r ymgeisydd ddangos bod llysiâu'r dial wedi eu gwaredu o'r safle cyn symud ymlaen i ddatblygu. O ran gweithio ar ddydd Sadwrn, bod amser gweithio wedi ei gyfyngu awr a hanner bob ochr i'r llanw uchel. Nododd y byddai tynnu dydd Sadwrn fel diwrnod gweithio yn golygu byddai'r gwaith yn cymryd mwy na tri i bedwar mis.

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

Cynigwyd gwelliant i ddiwygio'r oriau gwaith gan dynnu dydd Sadwrn. Eiliwyd y gwelliant.

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

- Pam nad oedd yr ymgeisydd wedi cychwyn ar y gwaith?
- Angen derbyn mwy o wybodaeth o ran halogyddion yn y tir cyn cychwyn ar y gwaith;
- Bod 2 flynedd ers caniatáu'r cais gwreiddiol, gyda cais gerbron i ymestyn y caniatâd. Roedd wir angen trin y llysiâu'r dial.

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

- Ei fod yn bwysig cytuno methodoleg yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru. Mynnir methodoleg chwistrellu am gyfnod o leiaf 2 mlynedd i ymdrin â llysiâu'r dial. Byddai'r bwriad gwreiddiol i sgrinio'r deunydd wedi cael mwy o effaith ar fwynderau trigolion;
- Yn unol â'r caniatâd gwreiddiol fe orchuddwyd y tir gyda gwastraff llechi oherwydd pryder ar y pryd o ran allyriadau i'r aer. O ran y pryder o drwytholch, roedd yr ymgeisydd yn cyflwyno samplau dwr i Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd a Cyfoeth Naturiol Cymru. Nid oedd risg neu roedd yn isel o ran llygru'r amgylchedd. Bod cyfansoddiad a halogiad y tir wedi derbyn sylw manwl;
- Bod gofyn ar yr ymgeisydd i gyflwyno adroddiad yn manylu beth wnaethpwyd i ddelio efo llysiâu'r dial. Roedd yr ymgeisydd wedi colli'r cyfle i gychwyn ar y gwaith chwistrellu yn y tymor hwn, felly byddai'r gwaith yn cychwyn blwyddyn nesaf.

PENDERFYNWYD awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad:

- Cychwyn ymhen pum mlynedd,
- Gweithrediadau dros dro yn cynnwys cyflawni'r gwaith torri a llenwi a chario 7,500 tonnelli o gerrig i'w weithredu o fewn amserlen o naw mis o ddyddiad hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol,
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;
- Cario deunyddiau wedi'i gyfyngu i 150 o dunelli y diwrnod, rhwng 08.00 a 17.00 Llun i Gwener, neu gyfanswm o wyth llwyth y diwrnod,
- Cyn dechrau'r datblygiad, bydd y cynllun Adfer ac Ôl-ofal ar gyfer y safle yn cael ei gyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnwys darpariaeth ar gyfer gwella bioamrywiaeth. Gwaith adfer i gychwyn o fewn tair blynedd o gwblhau gweithrediadau yn ymwneud â gosod y rip-rap oni bai y rhoddir caniatâd cynllunio pellach,
- Mesurau lliniaru i leihau'r effaith ar y goesgoch, gorchedydd y graig a nodweddion eraill o ddiddordeb bioamrywiaeth lleol, yn cynnwys:
 - Gwahardd gwaith adeiladu/dympio awr cyn ac awr wedi llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr o amgylch llanw uchel,
 - Dylid ymgymryd ag arolygon monitro yn ystod y cyfnod adeiladu i wirio bod adar yn parhau i ddefnyddio'r safle a bod mesurau i leihau aflonyddwch yn cael eu gweithredu'n llwyddiannus,
 - ymgeiswyr i gynhyrchu a gweithredu amserlen waith yn manylu ar y cyfnodau gweithio cyfyngedig dyddiol o amgylch llanw uchel fel y nodwyd yn yr amod
- Cael gwared ag offer peirianeg sifil, strwythurau a pheiriannau sydd dros ben wedi cwblhau'r datblygiad,
- Rheoli llwch sy'n cael ei gario a darparu offer golchi olwynion ar y safle i fod yn amodau cynllunio,
- Defnydd wedi'i gyfyngu i waredu cerrig,
- Dyluniad manwl y cerrig, uchafswm maint y garreg i'w defnyddio ac unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol i fod yn unol a'r manylion a gymeradwywyd yn flaenorol dan amod,
- Mesurau rheoli llygredd, monitro safle a lliniaru ecolegol i'w gweithredu yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu i'w cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r datblygiad gychwyn i sicrhau fod arfer da a mesurau lliniaru da wedi'u sefydlu i amddiffyn yr amgylchedd dyfrol, gan gynnwys: amodau gwaith ar y safle a mesurau i reoli effeithiau amgylcheddol megis symudiadau cerbydau trymion, cyfleusterau golchi olwynion, gorchuddio cerbydau, ardaloedd storio diogel, ansawdd aer, oriau gwaith, sŵn/dirgryniad, rheoli gwastraff a llygredd. Hefyd,

monitro'r dŵr ffo posib o ddeunyddiau llaid a gwastraff i liniaru ardrawiad posib y datblygiad a gweithdrefnau arllwysu ar yr amgylchedd

- Yr ymgeisydd i gynnal cynllun o samplu dwr a dadansoddi yn ystod cyfnod y datblygiad i ganfod a oes llygryddion yn bresennol mewn unrhyw drwytholch,
- Tanwydd neu iraid i'w storio mewn lleoliad i'w gytuno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bwnd i fod o leiaf 110% o gapasiti'r tanc tanwydd,
- Cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad pellach ar y safle, bydd tystiolaeth yn cael ei chyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, i gadarnhau bod y rhaglen trin Llysiau'r Dial wedi bod yn llwyddiannus ac wedi'i hardystio gan ymgynghorydd annibynnol bod yr holl ddeunydd planhigion ymledol wedi'i waredu. Mae'r cynllun diwygiedig yn gofyn i'r contractwr barhau i archwilio'r tir am unrhyw aildyfiant am gyfnod o 10 mlynedd ac yn darparu ar gyfer dogfennu ffotograffig a monitro, unrhyw waith adfer i waredu unrhyw aildyfiant ac unrhyw achos o Llysiau'r Dial gerllaw'r safle.
- Dylid cyfyngu ar y defnydd a wneir o beiriannau â thrac ar y safle cymaint ag y bo modd, hyd nes y bydd yr ardaloedd lle mae'r Llysiau'r Dial wedi'u clirio neu wedi'u gwahanu. Os oes yn rhaid defnyddio peiriannau â thrac mewn ardaloedd lle mae Llysiau'r Dial yn bresennol, rhaid defnyddio haen geodecstil fel arwyneb i gerbydau deithio ar ei hyd.
- Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd a'r Gwasanaeth Erydu Arfordirol i'r ymgynghoriad, ond hefyd lleoliad offer Dwr Cymru sydd angen mynediad diogel bob amser,
- Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb ac atebolrwydd canlynol y datblygwr a/neu'r tirlfeddianwr yw datblygu a meddiannu'r safle'n ddiogel.
- Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith amcan cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

3. Cais Rhif C18/0249/41/MG – Madryn Arms, Chwilog, Pwllheli

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ preswyl i gynnwys 5 uned fforddiadwy a ganiatawyd yn amlinellol o dan C14/0061/41/AM.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl a oedd yn cynnwys llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd y safle. Nodwyd y byddai'r bwriad yn darparu 1 byngalo 2 lofft fforddiadwy, 11 tŷ teras a thai par 3 lloft (4 ohonynt yn fforddiadwy) a 3 tŷ sengl 4 llofft yn unol â'r caniatâd cynllunio amlinellol.

Amlygwyd bod y cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd yn cynnig dyluniad plaen heb nodweddion lleol. Roedd y cynlluniau diwygiedig yn cynnig dyluniad oedd yn cael ei ystyried i fod yn well na'r cynlluniau gwreiddiol, ac ni ystyrir y gellir gwrthod y bwriad erbyn hyn ar sail ei ddyluniad yn unig.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amod:
Gorffeniad allanol.

4. Cais Rhif C18/0780/20/LL – Fferm Plas Llanfair, Ffordd Caernarfon, Y Felinheli

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).

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 15 Hydref 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Nodwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail ei leoliad, graddfa a'i effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal leol.

Eglurwyd bod safle'r cais yng nghornel cae agored ei natur ar yr arfordir ger glannau'r Fenai. Nodwyd er gwaethaf nad oedd yr ardal gyfagos wedi ei chydabod na'i dynodi fel tirlun arbennig, 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.

Argymhellwyd gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau gweledol ynghyd ag effaith andwyol y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei bod yn cynrychioli grŵp o 7 tŷ yn Llanfair Hall;
 - Bod lleoliad yr unedau wedi eu symud ychydig o gymharu â'r cais gwreiddiol ond byddent yn parhau i fod yn ddolur ar y dirwedd agored;
 - Byddai'r bwriad yn cael effaith ar fywyd gwyllt a bioamrywiaeth;
 - Pryder o ran yr effaith ar dawelwch yr ardal;
 - Pryder o ran yr effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn;
 - Byddai caniatáu'r cais yn gosod cysail o ran datblygiadau o'r fath ar lannau'r Fenai.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod wedi cefnogi'r cais yn y cyfarfod blaenorol a'i fod yn parhau i fod yn gefnogol i'r cais;
 - Mai ar fore'r cyfarfod cysylltodd trigolion Llanfair Hall gydag ef;
 - Byddai'r datblygiad oddeutu 130 medr i ffwrdd o'r tai;
 - Tymhorol oedd yr unedau a byddent yn cael eu symud;
 - Bod y bwriad yn cyd-fynd gyda pholisiau twristiaeth ac economaidd;
 - Byddai'r unedau yn cael eu sgrinio gan y coed a ni fyddent yn cael effaith ar y trigolion;
 - Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad;
 - Ar ddeall mai ail-dŷ oedd yr agosaf i'r datblygiad;
 - Gofyn i'r Pwyllgor dderbyn yr hyn a nodwyd gan yr ymgeisydd yn y cyfarfod blaenorol a chefnogi pobl leol.

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

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

- Er yn cydymdeimlo efo'r ymgeisydd, roedd y datblygiad yn y lleoliad anghywir. Dylai'r ymgeisydd drafod efo'r swyddogion os oedd safle gwell ar eu tir a oedd yn llai gweladwy;
- Pryder o ran effaith y datblygiad ar dŷ cyfagos, roedd y ffaith ei fod yn ail-dŷ yn amherthnasol;
- Byddai gwrych uwch yn effeithio ar yr olygfa;
- Gwerthfawrogiad o'r ymweliad safle lle gwelwyd agosatrwydd y safle i'r tŷ agosaf. Yn hoff o'r cytiau bugail, yn bechod na ellir diwygio'r cynlluniau yn hytrach na gwrthod y cais;
- Pe byddai'r ymgeisydd yn trafod efo'r swyddogion nid oedd yn amhosib i ddatblygiad o'r fath fod yn dderbyniol.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

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 Môn (2017) ynghyd â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau gan ei fod yn golygu creu datblygiad ymwithol ar draul diogelu mwnderau 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 Môn (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 cenedlaethol 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.

5. Cais Rhif C18/0640/18/LL – The Bull Inn, Stryd Fawr, Deiniolen

Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau.

- (a) Nododd y Rheolwr Cynllunio bod swyddogion wedi sylwi ar yr angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun busnes ac nad oedd unrhyw fai ar yr ymgeisydd. Nododd y derbyniwyd cynllun busnes ar yr 2il o Dachwedd, felly gofynnir i ohirio'r cais er mwyn i'r swyddogion ymgynghori ar y cynllun busnes a'i ystyried fel rhan o'r asesiad.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

6. Cais Rhif C18/0718/39/LL – Tir ger Tŷ Adda, Abersoch, Pwllheli

Diwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C17/1161/39/LL er diwygio dyfnder y balconi o 1.5 medr i 2.5 medr.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y balconi arfaethedig wedi ei leoli tua 18 medr oddi wrth y tŷ preswyl agosaf a byddai'r tŷ hefyd ar ongl o'i gymharu â lleoliad y tai o'i gwmpas fyddai'n osgoi gor-edrych uniongyrchol i mewn i unrhyw dŷ. Er hyn, roedd rhaid hefyd ystyried y potensial o or-edrych i erddi preifat cyfochrog ond yn yr achos yma ystyrir fod y pellter rhwng y tŷ newydd a'r tai cyfagos a'u gerddi yn atal hyn i lefel fyddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol. Nodwyd nad oedd y bwriad yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
 - Mai ymestyniad bychan o 1 medr a fyddai i led y balconi;
 - Bod cryn drafodaeth wedi bod efo'r swyddogion o ran y bwriad;
 - Yn cytuno efo argymhelliad y swyddogion;
 - Rhoddwyd ystyriaeth i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
 - Bod trigolion cyfagos yn pryderu o ran effaith y bwriad ar eu preifatrwydd;
 - Bod amod ar y cais blaenorol mai fel ffordd droed yn unig y defnyddir y balconi;
 - Ei fod yn derbyn nifer o gwynion o ran effaith datblygiadau tai haf ar breifatrwydd trigolion;

- Nid oedd pellter y balconi o'r tŷ preswyl agosaf yn llawer o bellter;
- Pe caniateir y cais, dylid gosod amod bod y drysau i'r balconi o wydrau afloyw ynghyd â chanllaw lefel uchel gyda gwydr afloyw o amgylch yr holl falconi.

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

Nododd aelod nad oedd y bwriad yn golygu llawer o wahaniaeth ym maint y balconi a bod egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei gadarnhau.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol gyda chynlluniau
3. Angen i'r llechi ar y to a'r deunyddiau waliau allanol fod yn unol gyda'r hyn gytunwyd yng nghais C18/0613/39/AC
4. Cynllun tirlunio i'w gwblhau yn unol gyda'r cynllun a gymeradwywyd yng nghais C18/0613/39/AC
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer adeiladau cwrtil
6. Dŵr wyneb / draenio tir ddim i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus
7. Dŵr aflan a dŵr wyneb i ddraenio ar wahan o'r safle

7. Cais Rhif C18/0873/40/LL – Tir gyferbyn a Tŷ Gwyn, Rhosfawr, Y Ffôr, Pwllheli

Codi stabil a storfa borthiant a pheirannau amaethyddol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn gais gan berthynas agos i aelod o staff cyfredol y Gwasanaeth Cynllunio.

Nodwyd bod y bwriad yn ymwneud â chodi adeilad stabil a storfa fechan ger eiddo presennol. Ymhelaethodd bod yr eiddo agosaf, sef Pen Cefn, dros 50 metr i ffwrdd o safle'r datblygiad a ystyrir yn bellter mwy na rhesymol i sicrhau na fyddai effaith andwyol sylweddol ar eu mwnderau.

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

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

Holodd aelod a fyddai'n bosib gofyn i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb 106 o ran defnydd amaethyddol yn unig i'w atal rhag troi i dŷ haf yn y dyfodol.

Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai'n afresymol gwneud hyn ac argymhellir gosod amod defnydd amaethyddol yn unig. Eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr os gellir delio efo mater drwy osod amod, gosodir amod yn hytrach na drwy gytundeb 106.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed newid defnydd, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod y cais ar gyfer pwrpas penodol ond fe ellir gwneud cais yn y dyfodol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

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

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

CADEIRYDD

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO

Tachwedd 26ain, 2018

Aelod Cabinet:	Y Cynghorydd Dafydd Meurig
Pwnc:	Gorchymyn Parcio, Y Fach, Abersoch
Swyddogion Cyswllt:	Dafydd Gibbard, Uwch Reolwr Eiddo, Adran Amgylchedd

Y penderfyniad a geisir

Cymeradwyo cyflwyno Gorchymyn Mannau Parcio Oddi ar y Stryd, y Fach, Abersoch

Barn yr aelod lleol

Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r Gorchymyn.

1. CEFNDIR

- 1.1 Mae'r ardal ger y Fach, Abersoch ar ymyl priffordd yr A499 ac yn llecyn poblogaidd gyda rhai sy'n dymuno ymweld â'r traeth gerllaw. Dros y blynyddoedd mae modurwyr wedi bod yn parcio ar ymyl y ffordd heb unrhyw drefn reolaethol. Roedd cerddwyr yn croesi'r briffordd brysur hon heb unrhyw groesfan ffurfiol gan greu risgiau diogelwch.
- 1.2 Er mwyn ymestyn y gofod parcio sydd ar gael, gwella safon y ddarpariaeth a chreu amgylchedd mwy diogel i gerddwyr a modurwyr, bu i'r Cyngor fuddsoddi'r llynedd mewn cynllun oedd yn galluogi parcio a chroesi'r ffordd mewn modd diogel a threfnus.
- 1.3 Ar yr un pryd cynhaliwyd ymgynghoriad ar y trefniadau rheolaethol fyddai eu hangen er mwyn sicrhau fod y gofod parcio hwn yn cael ei reoli'n synhwyrol. Mae angen sicrhau'r gallu i wneud yn siŵr na fyddai'r gofod yn cael ei gamddefnyddio gan fodurwyr neu garafanwyr am gyfnodau hir ac i hybu trosiant rhesymol yn ystod y dydd.
- 1.4 Derbyniwyd sylwadau ar y bwriad a chynhaliwyd trafodaethau gyda'r Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned cyn dod i gasgliadau ar y trefniadau mwyaf synhwyrol, sef i gyflwyno trefniadau talu ac arddangos yn ystod y tymor gwyliau yn unig (Mawrth i Hydref) a gwahardd y defnydd gan garafanau a charafanau modur rhwng 10y ac 8yb.

2. Y GWRTHWYNEBIAD

2.1 Gweler copi o ohebiaeth y gwrthwynebydd yn Atodiad B.

2.2 Gweler isod grynodedb o'r materion y cyfeirir atynt gan y gwrthwynebydd ynghyd ag ymateb y Cyngor ym mhob achos:

Pwnc	Ymateb y Cyngor
Codi tâl am barcio	<ul style="list-style-type: none">• Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Strategaeth Parcio ers blynyddoedd lawer sydd yn cynnwys criteria penodol ar gyfer codi tâl am barcio. Yn unol â chriteria'r Strategaeth, bwriedir codi tâl am ddefnyddio'r maes parcio hwn gan ei fod mewn lleoliad sy'n cael defnydd dwys gan dwristiaid. Ni fydd tâl yn cael ei godi tu allan i'r tymor gwyliau (Tachwedd i Chwefror).• Mae'r incwm sy'n cael ei greu o feysydd parcio yn gwneud cyfraniad tuag at y gost o gynnal rhwydwaith priffyrdd y sir a chynnal y 106 o feysydd parcio a ddarperir gan y Cyngor.• Mae codi tâl am barcio mewn llefydd priodol yn hybu trosiant ac yn sicrhau nad oes camddefnydd o'r llecynnau parcio e.e. parcio am gyfnodau hir iawn, defnydd gan deithwyr heb ganiatâd ayb
Y ffi parcio	<ul style="list-style-type: none">• Mae ffioedd parcio'r Cyngor wedi eu hadolygu fel rhan o'r Strategaeth Parcio ac yn gyson ar hyd a lled y sir gan gymryd i ystyriaeth y math o leoliad ayb. Mae'r lleoliad dan sylw yn lleoliad poblogaidd gyda thwristiaid ac yn gyson gyda lleoliadau eraill tebyg.
Diogelwch	<ul style="list-style-type: none">• Mae osgoi unrhyw risgiau diogelwch yn rhan greiddiol o'r broses ddylunio ym mhob cynllun o'r math yma ac mae'r datblygiad yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r holl ofynion iechyd a diogelwch. Sicrhawyd caniatâd cynllunio ac fel rhan o'r dyluniad mae'r parth 30mya wedi ei ymestyn er mwyn lleihau cyflymdra cyn cyrraedd y llecyn hwn.• Gwella diogelwch modurwyr a cherddwyr oedd un o'r prif resymau dros greu'r adnodd newydd hwn.

3. CASGLIADAU

3.1 Crëwyd yr adnodd parcio hwn mewn ymateb i ddyheadau'r gymuned leol. Mae'r bwriad wedi ei hysbysebu yn unol â'r gofynion statudol ac wedi ennyn cefnogaeth gyffredinol. Dim ond un gwrthwynebiad sydd i law.

3.2 Argymhellir fod yr ymateb uchod i'r pwyntiau unigol a godwyd gan y gwrthwynebydd yn cefnogi a chyfiawnhau'r bwriad i gadarnhau'r Gorchymyn Parcio.

ATODIADAU

- A - Copi o'r Rhybudd i greu Gorchymyn Parcio Mannau oddi ar y stryd, y Fach, Abersoch.
- B – Gohebiaeth y gwrthwynebydd.

GORCHYMYN CYNGOR GWYNEDD
(MANNAU PARCIO AR Y STRYD)
(MANNAU GYDA THALIADAU)
(FFORDD YR A499 Y FACH, ABERSOCH) 2018

Bwriada Cyngor Gwynedd wneud y Gorchymyn uchod trwy ymarfer ei bwerau o dan y Ddeddf Rheoli Traffig y Ffyrdd 1984, fel y newidiwyd a phob pŵer galluogi arall ac ar ôl ymgynghori gyda Phrif Swyddog yr Heddlu yn unol â Rhan III o Atodlen 9 o Ddeddf Rheoli Trafnidiaeth Ffyrdd 1994.

Pan ddaw'r Gorchymyn i rym ei effaith fydd rheoli defnydd o fannau parcio a chodi ffioedd ar y rhannu ffyrdd a nodi yn yr Atodlen isod.

Mae manylion llawn am y cynigion hyn yn y Gorchymyn drafft sydd, ynghyd â chynlluniau yn dangos y ffyrdd yr effeithir arnynt a datganiad o resymau'r Cyngor dros argymell gwneud y Gorchymyn ar gael i'w harchwilio gan y cyhoedd yn:-

(a) Swyddfa'r Cyngor Caernarfon (b) Swyddfa'r Cyngor Pwllheli (c) Swyddfa'r Post Abersoch (ch) Llyfrgell Gyhoeddus Pwllheli, yn ystod oriau gwaith arferol.

Os dymunwch wneud sylwadau neu wrthwynebu'r Gorchymyn arfaethedig dylid anfon eich gwrthwynebiad mewn ysgrifen gan nodi eich rhesymau dros wneud hynny i'r cyfeiriad isod erbyn y **26^{ain} o Orffennaf 2018**

ATODLEN

Rhif y Cynllun


ABERSOCH

Adran 1	Ffordd Dosbarth 1A499	Parth talu ac arddangos ar y
AQ184	Ar ochr orllewinol y ffordd o bwynt 87	stryd- 1 Mawrth i 31 Hydref - 24
AR184	metr i'r gogledd o'r fynedfa i Fferm	awr. Dim carafanau na
	Fach am bellter o 217 metr i gyfeiriad y	charafanau modur rhwng10yh-
	gogledd-ddwyrain.	8yb
AR183	Ar ochr orllewinol y ffordd o bwynt	Parth talu ac arddangos ar y stryd
	374 metr i'r gogledd o'r fynedfa i	- 1 Mawrth i 31 Hydref - 24 awr.
	Fferm Fach am bellter o 114 metr i	Dim carafanau na charafanau
	gyfeiriad y gogledd	modur rhwng10yh-8yb

FFIOEDD

Hyd at 1 awr : £1.00 Hyd at 4 awr : £3.00 Hyd at 8 awr : £4.50
Hyd at 12 awr : £6.00 Hyd at 24 awr : £7.50

Dyddiedig y 4^{ydd} o Orffennaf, 2018

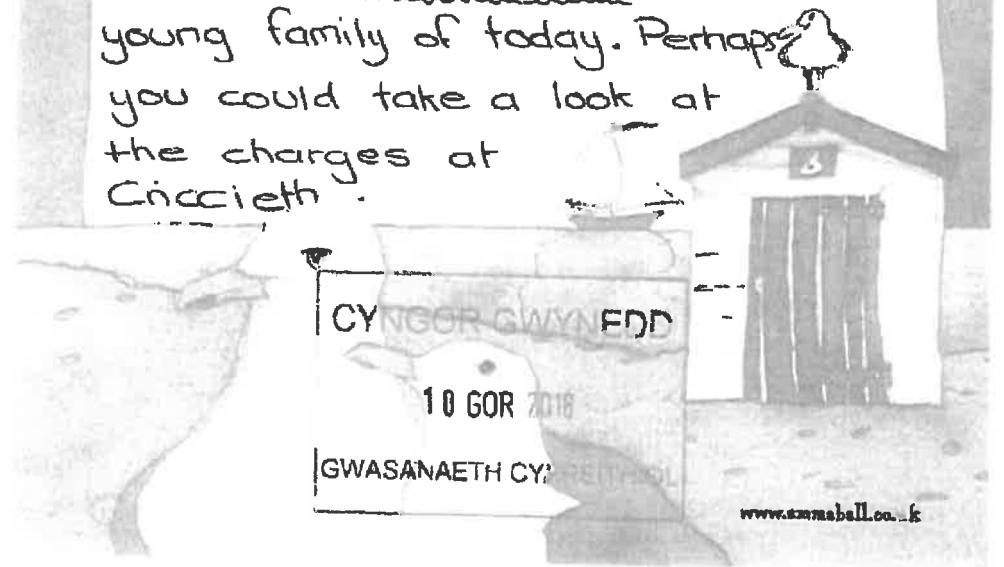

.....
Iwan G D Evans LLB (Anrh) PG.Cert. Dip.L.G
Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol

Swyddfa'r Cyngor, Stryd y Jêl, CAERNARFON, Gwynedd, LL55 1SH

Am fwy o fanylion ynglŷn â'r uchod ffoniwch y Gwasanaeth Thrafnidiaeth a Chefn Gwlad
01286 679650 (CAT-3303GT)

[REDACTED]
Dear Mr Evans,

First of all may I thank you for the opportunity to complain on behalf of many hundreds, maybe thousands of holiday makers bringing tourism to the town of Abersoch. I and my family have enjoyed the area for more than 40 years and hope to continue for many years to come. The new parking charges at Fach Farm are astronomical for the young family of today. Perhaps you could take a look at the charges at Criccieth.



In Criccieth toilet facilities are provided, non at Fach Farm! This may fall on deaf ears, what a shame for the businesses in Abersoch who are trying to make a living in such a short holiday ~~season~~ season.

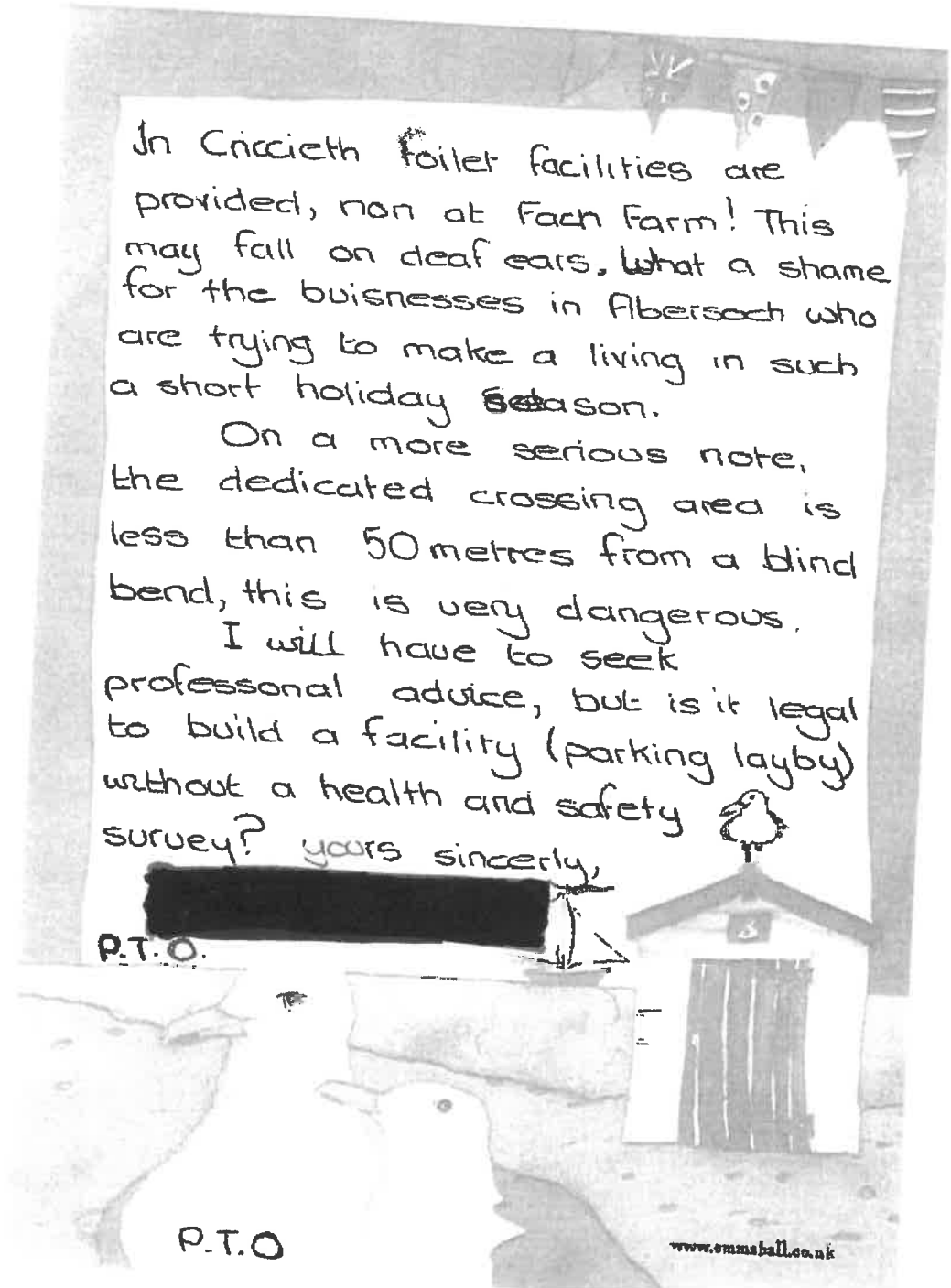
On a more serious note, the dedicated crossing area is less than 50 metres from a blind bend, this is very dangerous.

I will have to seek professional advice, but is it legal to build a facility (parking layby) without a health and safety survey? yours sincerely,

[Redacted signature]

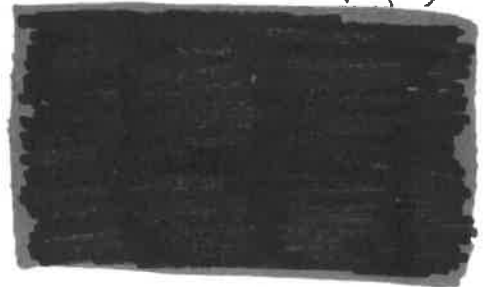
P.T.O.

P.T.O.



Home address At top of letter.

Holiday address (Council Tax payer)



P.S. If nothing else, please review the charges at Fach Farm and make a sensible daily charge so families can relax and enjoy a day on the beach Thankyou

P.P.S As the closing date to complain is before the school holidays begin I take it as

"FAIT ACCOMPLI"

(GT) 5

Dear Mr G Thomas (Legal Assistant)

Thank you for your reply to my letter. It was a shame you didn't send it to my Welsh address in Abersoch, and chose to use my Isle of Wight address. In doing so, it means that I have missed the closing date, 26th July for my objection.

I have only just received this letter on the 5th August, when I returned home for a short stay.

I find it hard to believe that you didn't understand my letter, and wish for me to clarify what I was objecting to. I think that this was just time wasting on your part!

I HAD THREE OBJECTIONS

- ① Introduction of parking charges
- ② ~~Too~~ High charges if introduced
- ③ And finally, and MOST important, very unsafe designated pedestrian advised crossing for families - Yards from blind bend

All this was stated in my first letter, within date of complaining (26th July 2015). I think you have been very underhanded in

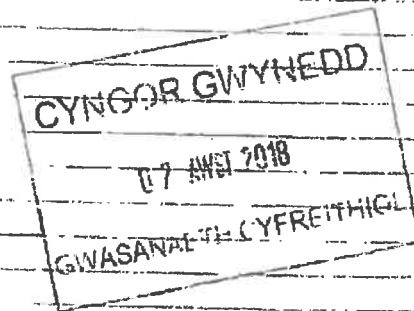
177

pretending you didn't understand it.

Or is it that I should have written three separate letters for each complaint.

As I said in my first letter (well in date of complaining) I have no doubt it will all go ahead as planned. And all the objections in the world will go unheard.

Thank you for your time or in reading and replying to my letter



Eitem 6.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 1

Cais Rhif: C18/0715/39/LL

Dyddiad Cofrestru: 06/08/2018

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 15fed Hydref 2018 ar gais yr aelodau, er mwyn cynnal ymweliad safle.
- 1.2 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
- TRA 2: Safonau Parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant
 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio.

Dim ymholiad cyn cais.

4. Ymgynghoriadau:

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 map o'i leoliad. Ni chaniateir datblygu o fewn y parth diogelwch. Hysbysu'r asiant i gysylltu â Dŵr Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 13.9.18 a derbyniwyd sawl gwrthwynebiad ar sail:

- Maint - gorddatblygiad i safle cyfyng, anghymesur, rhy uchel
- Dyluniad - Anghymarus a thai cyfagos, llawer o wydr, amlwg
- Mwynderau – colli preifatrwydd, sŵn, tywyllu
- Parcio – estyniad a newid defnydd modurdy yn colli lle parcio
- DDaM - Cwestiynu peth o gynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 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 nòd 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 cynnal, gwarchod a gwella cymeriad a harddwch arbennig ac unigryw tirlun, arfordir a morlun Llŷn.
- 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 thy Fferm traddodiadol 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 thy 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, fel yr amlygir yn y wybodaeth ychwanegol gan yr asiant. 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 thy. 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 thy i gyfarfod llinell 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 thy, fel a welir o'r cynllun safle arfaethedig. Er bod ehangder o wydr i'w 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 thy yn weladwy o bellter oherwydd ei leoliad uchel, fodd bynnag o ystyried fod dyluniad y thy presennol yn wahanol i weddill y rhes a'r ffaith fod golygfeydd ohono mewn cyd-destyn 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 bolisiau PCYFF 3, PS19 ac 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 ceir 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 wâl 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

helaeth oherwydd eu hagosatrydd 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 gwrthwynebwr ar y ddwy ochr, o'r hyn a brofir yn bresennol. Derbyniwyd cynllun gwybodaeth bellach gan yr asiant yn dangos y sefyllfa goredrych bresennol mewn cymhariaeth a'r bwriadedig, ble amlygir y byddai gwelliant i fwynderau'r cymdogion cyfochrog yn sgil y datblygiad. 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 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 ac o'r wybodaeth yn y cynlluniau ychwanegol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol nac 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 ffordd a modurdy a chodi estyniad ar ran o'r lle parcio presennol. Gwneir cyfeiriad at hyn yn y cynlluniau ychwanegol dderbyniwyd gan yr asiant, sy'n dangos y byddai lle rhesymol i barcio 3 cerbyd 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 CDLI.

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:

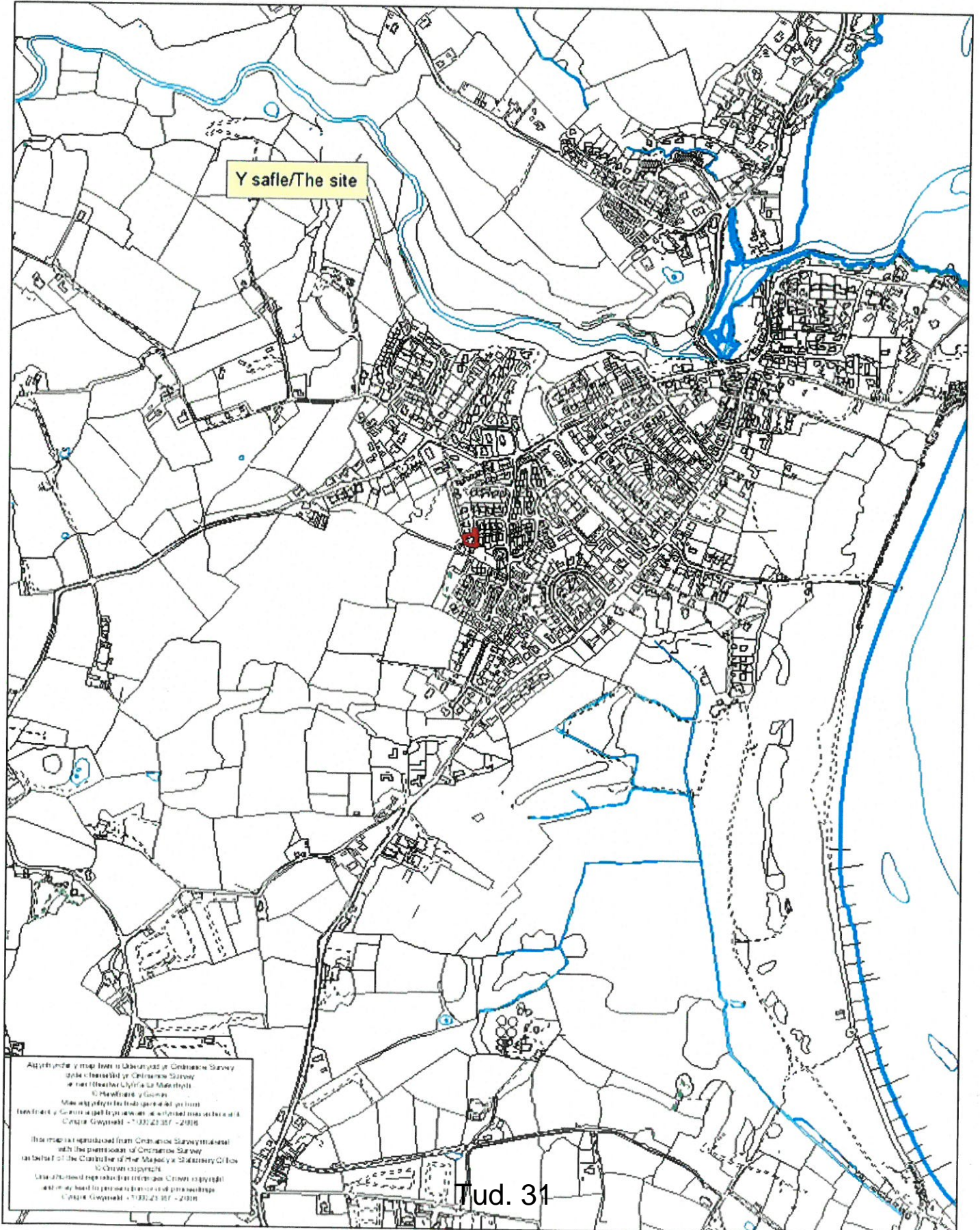
- 7.1 Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau a chynlluniau ychwanegol.
3. Llechi i gydweddu
4. Gorffeniad i gydweddu



Rhif y Cais / Application Number : C18/0715/39/LL

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

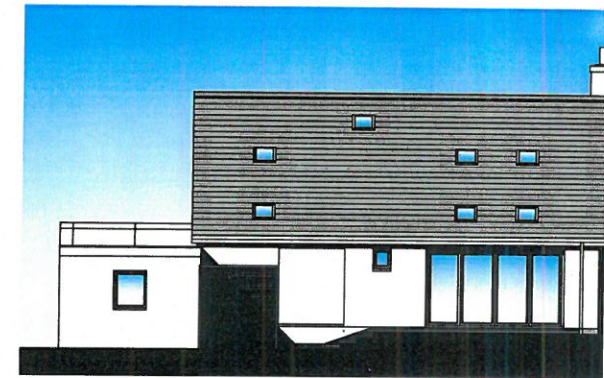




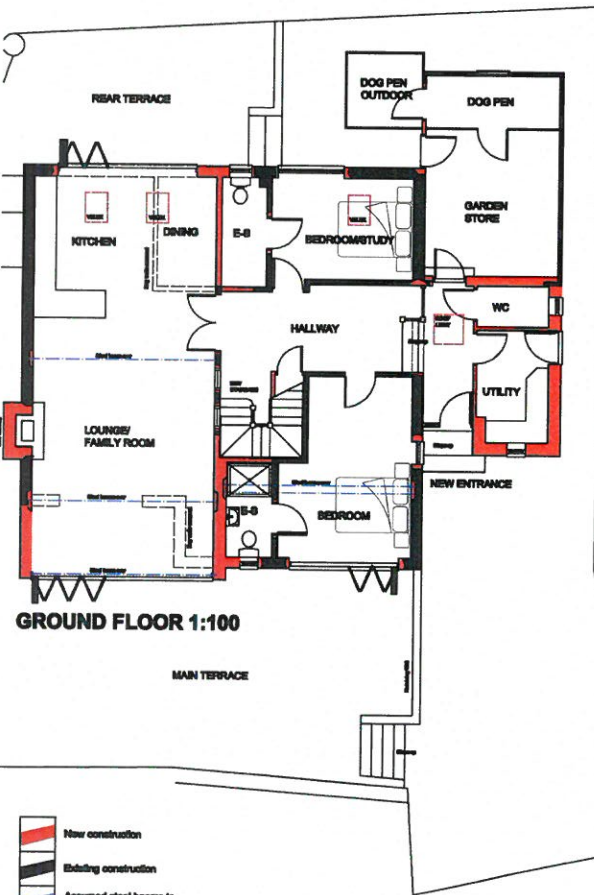
EAST ELEVATION 1:100



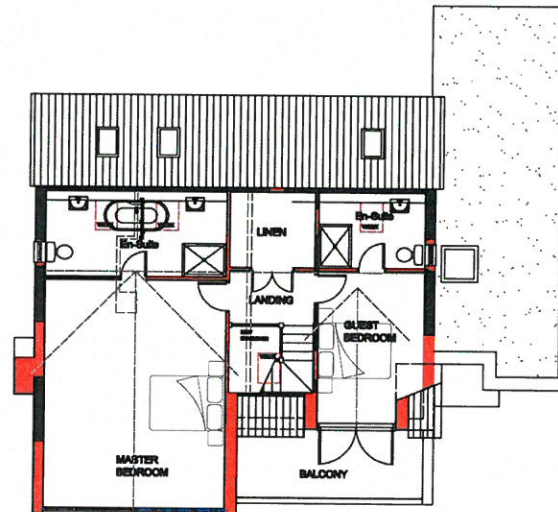
NORTH ELEVATION 1:100



WEST ELEVATION 1:100



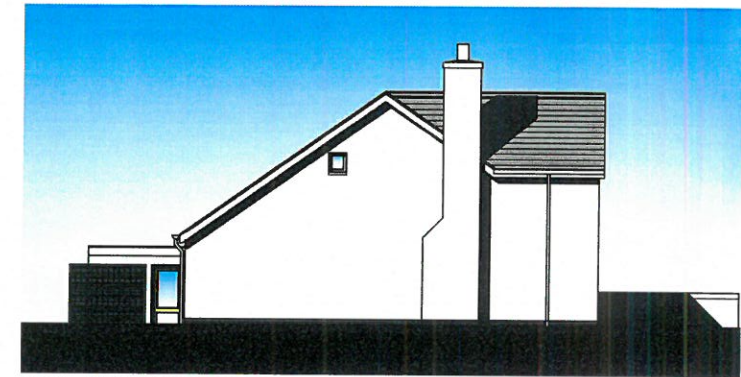
GROUND FLOOR 1:100



FIRST FLOOR 1:100



LOCATION PLAN 1:1250



SOUTH ELEVATION 1:100



BLOCK PLAN 1:500

NWD Architect

Cheshire Office
Old Coach Road, Kestel, Tarporley, Cheshire, CW1
T 01829 781 855 F 01829 782 366
E enquiries@nwdarchitects.co.uk W nwdarchitects

CLIENT
Mr Happs

PROJECT
68 Cae Du, Abersoch

DESCRIPTION
Planning Application: Proposed Plan and Elevations of House

SCALE at A2
1:100, 1:500, 1:1250

DATE
20/07/2018

DRAWING NO.
6259/03

REVISION
E

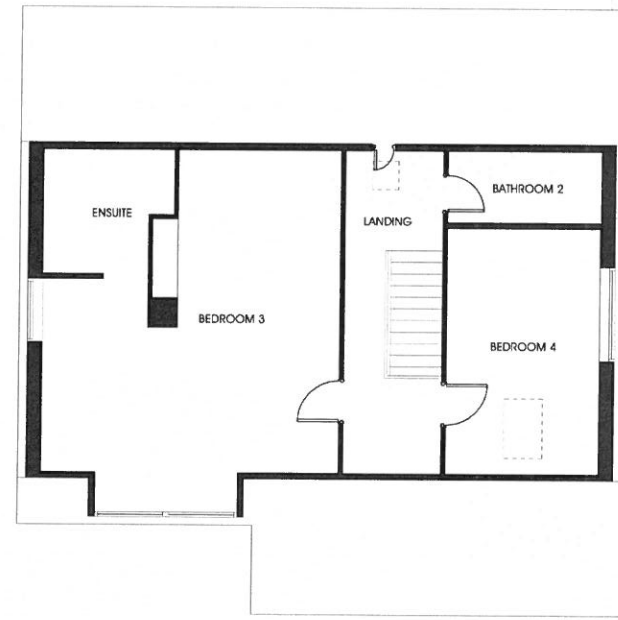
PROPOSED ALTERATIONS and EXTENSION at 68 CAE DU, ABERSOCH

NO.	DESCRIPTION	BY

Tud. 33



EXISTING GROUND FLOOR LAYOUT PLAN 1:50



EXISTING FIRST FLOOR LAYOUT PLAN 1:50

FLOOR AREAS
 GROUND FLOOR 99.8sq.m/1074sq.ft
 FIRST FLOOR 63.8sq.m/687sq.ft
 GARAGE 22.5sq.m/242sq.ft
 GROSS 186.1sq.m/2003sq.ft

NWD Architects

NWD Architects Ltd
 Old Coach Road, Keston, Torporley, Cheshire, CW6 6GU
 01828 781855
 enquiries@nwdarchitects.co.uk nwdarchitects.co.uk

CLIENT
 Mr & Mrs P Hoppe

PROJECT
 618 Crisp IDU
 Abersoch

DESCRIPTION
 Existing Floor Plans

SCALE A1 1:50 SCALE A3 1:100
 DATE 08 June 2018 DRAWN BY MJT

DRAWING NO. REVISION

6259/01

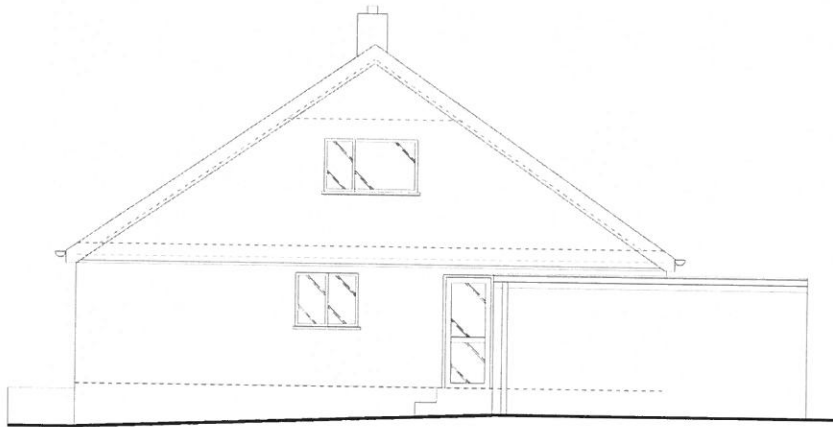
ALL DIMENSIONS TO BE GIVEN IN METRES UNLESS SPECIFIED OTHERWISE TO BE IN FEET AND INCHES TO BE ROUNDED UP TO THE NEAREST MILLIMETER

A1 - 1:50	2	3	4	5 metres
A3 - 1:100	2	3	4	5 metres

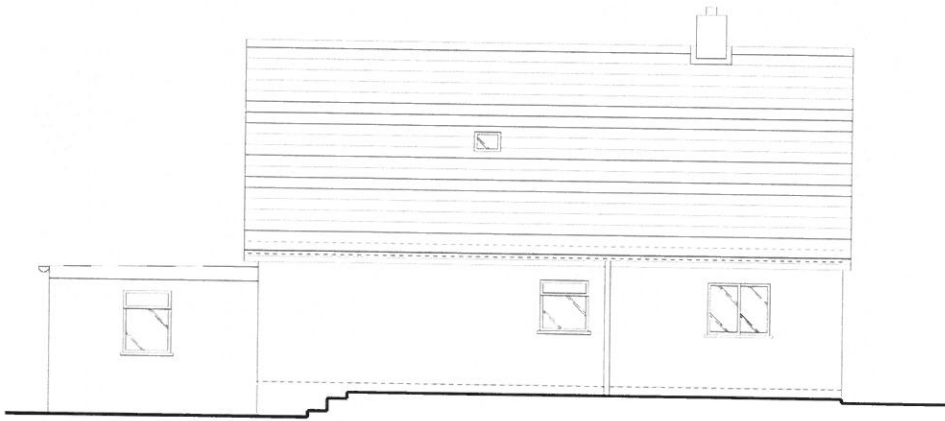
REV	DATE	DESCRIPTION	BY



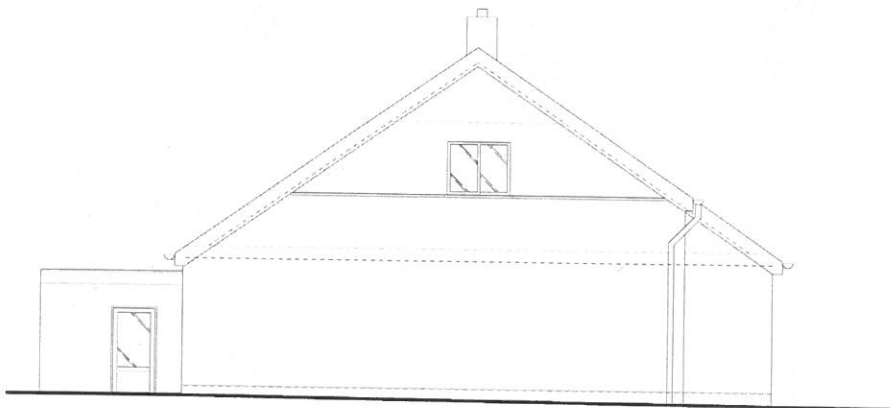
EXISTING FRONT ELEVATION 1:50



EXISTING SIDE ELEVATION 1:50



EXISTING REAR ELEVATION 1:50



EXISTING SIDE ELEVATION 1:50

NWD Architects

NWD Architects Ltd
Old Coach Road, Kilsall, Torporley, Cheshire, CW8 0JQ
01829 761605
enquiries@nwdarchitects.co.uk nwdarchitects.co.uk

CLIENT
Mr & Mrs P Happs

PROJECT
SB Cate Du
Abersoch

DESCRIPTION
Existing Elevations

SCALE A1
1:50

SCALE A3

DATE
06 June 2018

DRAWN BY
MJT

DRAWING NO.

REVISION

6259/02

Tud. 34

ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE
NWD Architects Ltd is not responsible for any errors or omissions
in this drawing. It is the responsibility of the client to ensure
that all dimensions are correct and that the drawing is used
for the intended purpose only. NWD Architects Ltd
100, 101 & 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

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

Eitem 6.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 2

Cais Rhif: C18/0874/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 02/10/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Newid defnydd ty (defnydd dosbarth C3) i dy mewn aml-feddianaeth (defnydd dosbarth C4)

Lleoliad: 49, Trem Elidir, Bangor, Gwynedd, LL572UE

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer newid defnydd tŷ presennol o dŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) i dŷ amlfeddiannaeth 5 llofft (Dosbarth Defnydd C4). Saif yr eiddo o fewn y ffin ddatblygu mewn ardal anheddol o Ganolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.
- 1.2 Mae'r eiddo o fewn Ward Glyder ac mae'n dŷ pen teras deulawr, gydag atig wedi ei drosi i ffurfio gofod byw ychwanegol. Mae'r tai ar hyd Trem Elidir wedi eu codi uwch lefel y ffordd gyda gerddi i'r blaen a chefn. Mae'r tai hyn yn ddibynnol i raddau helaeth ar barcio ar y ffordd. Nid oes bwriad gweithredu unrhyw newidiadau allanol i'r eiddo fel rhan o'r cais hwn.
- 1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor 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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

TAI 1: TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL

TAI 9: ISRANNU EIDDO PRESENNOL I FFLATIAU HUNANGYNHALIOL A THAI AMLFEDDIANNAETH

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIPIO LLE

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebiad gan y byddai'n or-ddatblygiad o dŷ tri-llofft mewn ardal anheddol. Mae canran uchel o dai amlfeddiannaeth yn yr ardal gyda llety myfyrwyr gwag mewn ardaloedd eraill. Pryder hefyd ynghylch parcio ar y ffordd.

Uned Trafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad

Gwasanaeth Bwrdeistrefol : Heb eu derbyn

Dwr Cymru : Amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Tai : Heb eu derbyn

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

- Nid oes angen am ragor o dai amlfeddiannaeth yn yr ardal
- Pryder am effeithiau mwynderol niweidiol i drigolion lleol
- Diffyg darpariaeth barcio'n lleol

Derbyniwyd yn ogystal y sylw isod nad ydyw'n ystyriaethau materol:

- Bod llefydd gwag mewn neuaddau preswyl ar gyfer myfyrwyr

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi TAI 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan mai yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor (a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol) y bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau, gan gynnwys mewn safleoedd ar hap addas. Yn yr achos yma, wrth ystyried bod hwn yn gais ar gyfer defnydd anheddol o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol, mae'r cynnig yn gyson gydag egwyddor y polisi.

5.2 Mae Polisi TAI 9 y CDLL yn gefnogol i'r egwyddor o drosi adeiladau presennol yn dai amlfeddiannaeth o fewn ffiniau datblygu yn ddarostyngedig i gwrdd â phedwar maen prawf. Fe drafodir y rhain yn eu tro isod :

1. Bod yr eiddo yn addas i'w drosi – mae'r eiddo presennol yn dŷ pedair llofft a bwriedir newid y lolfa i greu ystafell wely ychwanegol. Ni fyddai angen unrhyw estyniadau nag newidiadau allanol. Wrth ystyried maint yr adeilad a'i ddefnydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

anheddol presennol ni chredir bod unrhyw reswm i gredu nad ydyw'r adeilad yn addas i'w drosi ar gyfer darparu uned byw amgen i'w ddefnydd presennol .

2. Mae'r maen prawf hwn yn datgan na ddylai cyfran tai amfeddiannaeth mewn unrhyw ward etholiadol fod yn uwch na throthwy penodol ar gyfer y ward. Yn yr achos hwn mae'r adeilad o fewn ward Glyder a'r trothwy perthnasol yw 10%. Yn ôl ffigyrau diweddaraf yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae 45 o dai yn ward Glyder, sef 6.2% o'r cyfanswm, yn dai amfeddiannaeth. Mae'r cais felly'n cwrdd gyda'r maen prawf yma.
3. Mae'r maen prawf hwn yn gofyn na fydd effaith andwyol i fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Wrth ystyried bod hwn yn dŷ presennol ac nad oes unrhyw newid strwythurol bwriedig i'r eiddo, ni ystyrir bydd y datblygiad hwn yn arwyddocaol o safbwynt newid dwysedd defnydd y safle. Cydnabyddir nad oes modd rheoli pwy fydd yn byw yn yr eiddo a bod posibilrwydd mae llety ar gyfer myfyrwyr fydd yr eiddo. Yn ogystal, cydnabyddir bod ffordd o fyw myfyrwyr yn wahanol i deulu arferol a gall gorddarpariaeth o lety o'r fath achosi problemau i fwynderau cymdogaeth. Wedi dweud hynny, nid oes tystiolaeth bod gorddarpariaeth o unedau o'r fath yma'n lleol a, fel y gwelir uchod, nid yw'r ddarpariaeth yn y ward dros y trothwy a roddir yn y CDLl. Ni ystyrir ychwaith bydd effaith mwynderol y datblygiad hwn ynddo'i hun yn sylweddol wahanol i'r hyn y gellid digwydd dan y defnydd cyfreithlon presennol ac felly ni ystyrir y byddai caniatáu un uned amfeddiannaeth ychwanegol yn y ward yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau preswyl cymdogion agos.
4. Mae'r pedwerydd maen prawf yn gofyn sicrhau bod darpariaeth barcio briodol ar gyfer y datblygiad. Mae'r lleoliad yn ganolog o fewn dinas Bangor ac yn agos i nifer o golegau a chyfleusterau lleol ac yn hwylus ar gyfer beicio a cherdded neu i ddal cludiant cyhoeddus. Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch y bwriad. Eto, wrth ystyried bod hwn yn dŷ presennol ac nad oes unrhyw newid strwythurol bwriedig i'r eiddo, ni ystyrir bydd y datblygiad hwn yn arwyddocaol o safbwynt newid dwysedd defnydd y safle.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
 - Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- 5.4 Oherwydd ei safle mewn lleoliad anheddol presennol, ac mai defnydd anheddol o ddwysedd cyffelyb a gynhigir yma, ni ystyrir bydd y datblygiad hwn yn amharu ar fwynderau cymdogion na'r ardal yn gyffredinol. Mae gofod digonol ar gyfer cadw biniau / ailgylchu o fewn y cwrtil ac, o ganlyniad i'r uchod, fe gredir felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.5 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac ni ystyrir y buasai'r sefyllfa drafndiaeth a achosir gan y datblygiad hwn yn fwy niweidiol na'r hyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

a ellid ei achosi gan y tŷ presennol. Mae'r safle trefol yn gyfleus ar gyfer gwasanaethau cymunedol a chludiant cyhoeddus ac felly fe fyddai'r lleoliad yn addas iawn i'r rheini sydd heb gerbyd modur personol. Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad o safbwynt parcio a diogelwch y briffordd ac o ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

6. Casgliadau:

Ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :

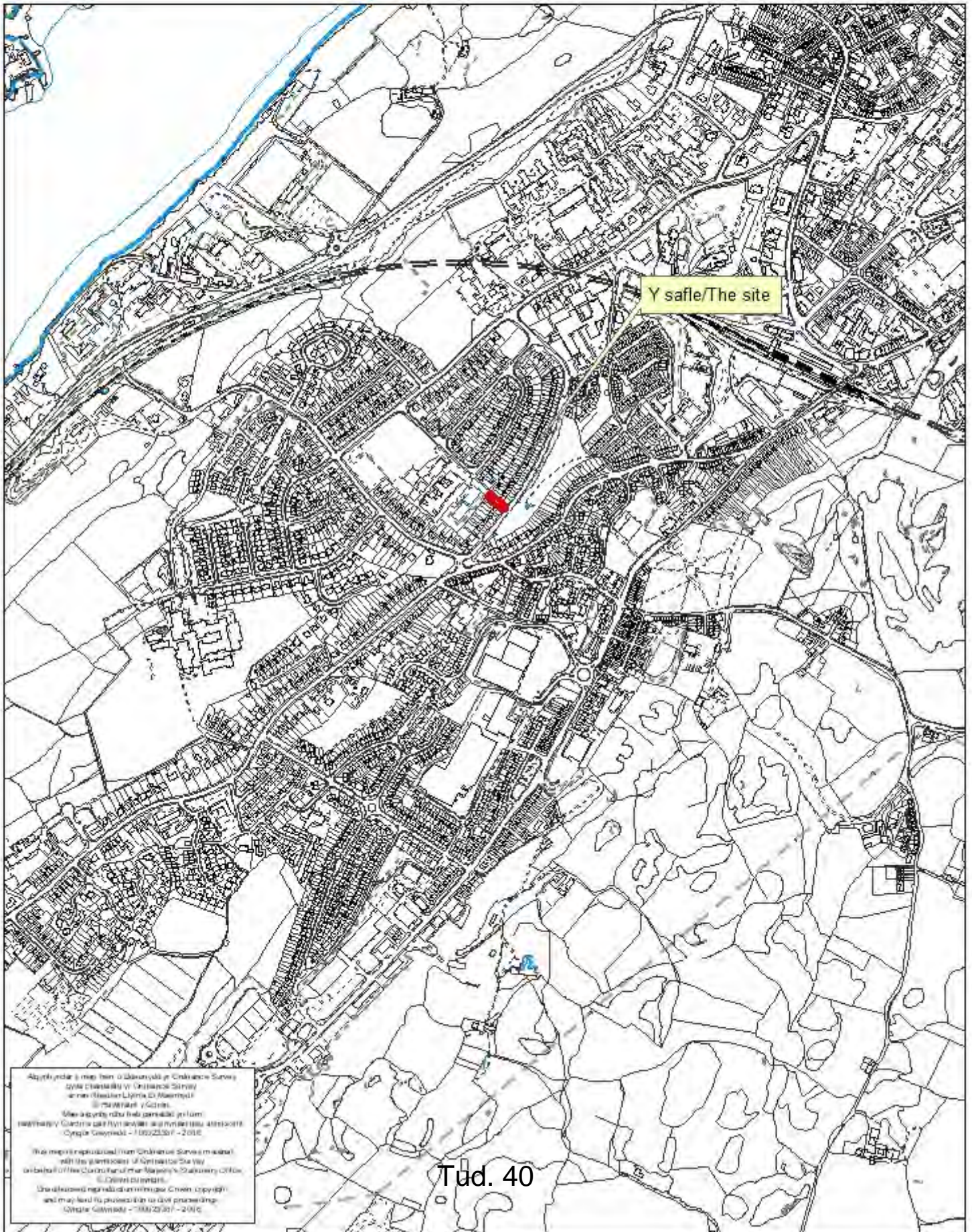
1. 5 mlynedd,
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd

Nodyn – Dŵr Cymru



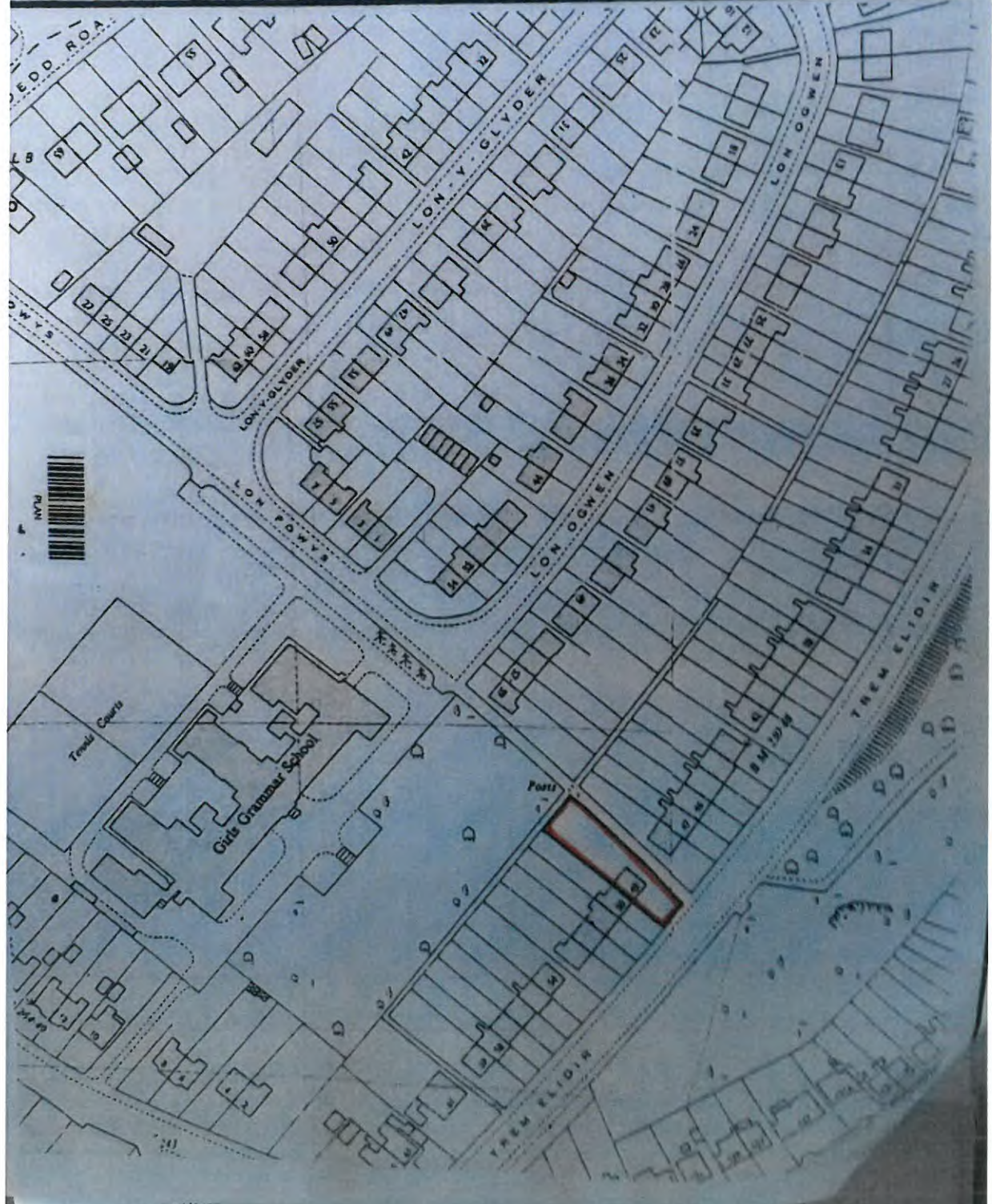
Rhif y Cais / Application Number : C18/0874/11/LL

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

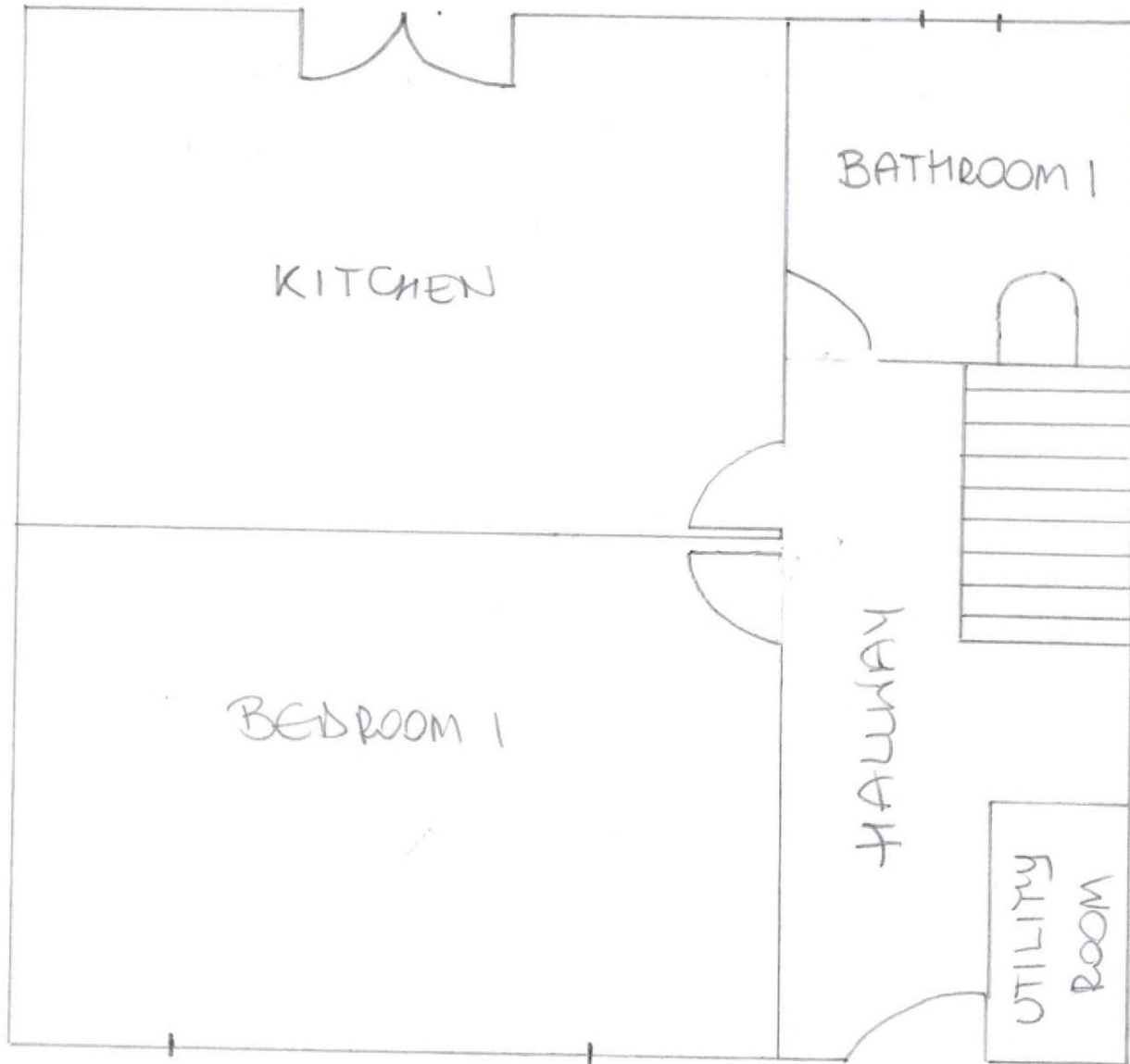


Abyrhwyd y map hon o Ddwywyllydd y Cofrestru Survey
Gyda Chwariadau y Cofrestru Sir yny
a'rwyd Llywodraeth Gwynedd
© 1999/2000 y Cofrestru
Mae'r gwybodaeth hon yn parhannu'r ym
mwydwyd y Cofrestru a'rwyd Llywodraeth Gwynedd
© 1999/2000 y Cofrestru
This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
under license of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown Copyright
Deddfwedd ym 1988 ym 1988 y Cofrestru
and may be reproduced in full or in part
© 1999/2000 y Cofrestru

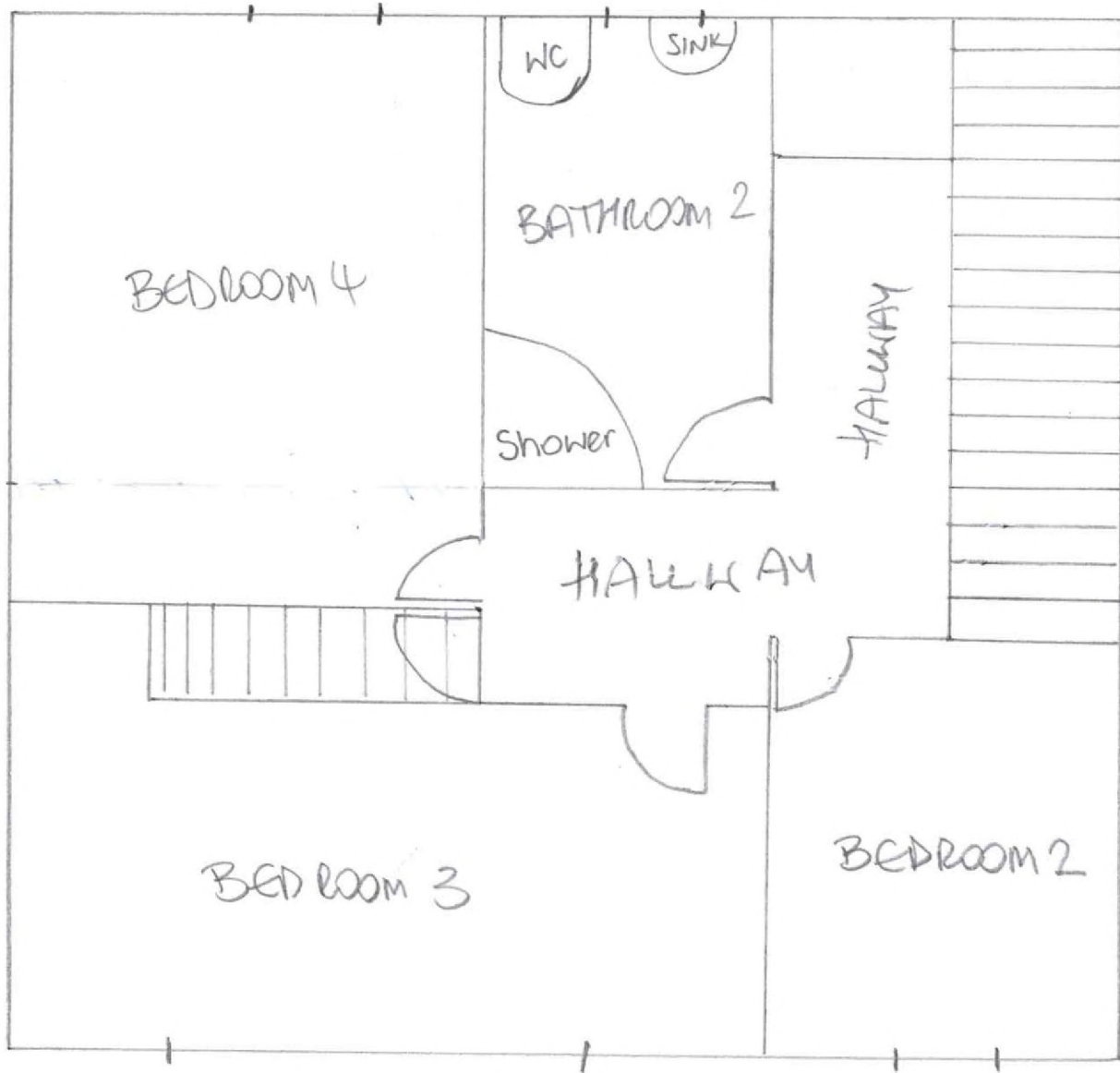
Plan referred to
 Scale: 1/1250.



GROUND FLOOR

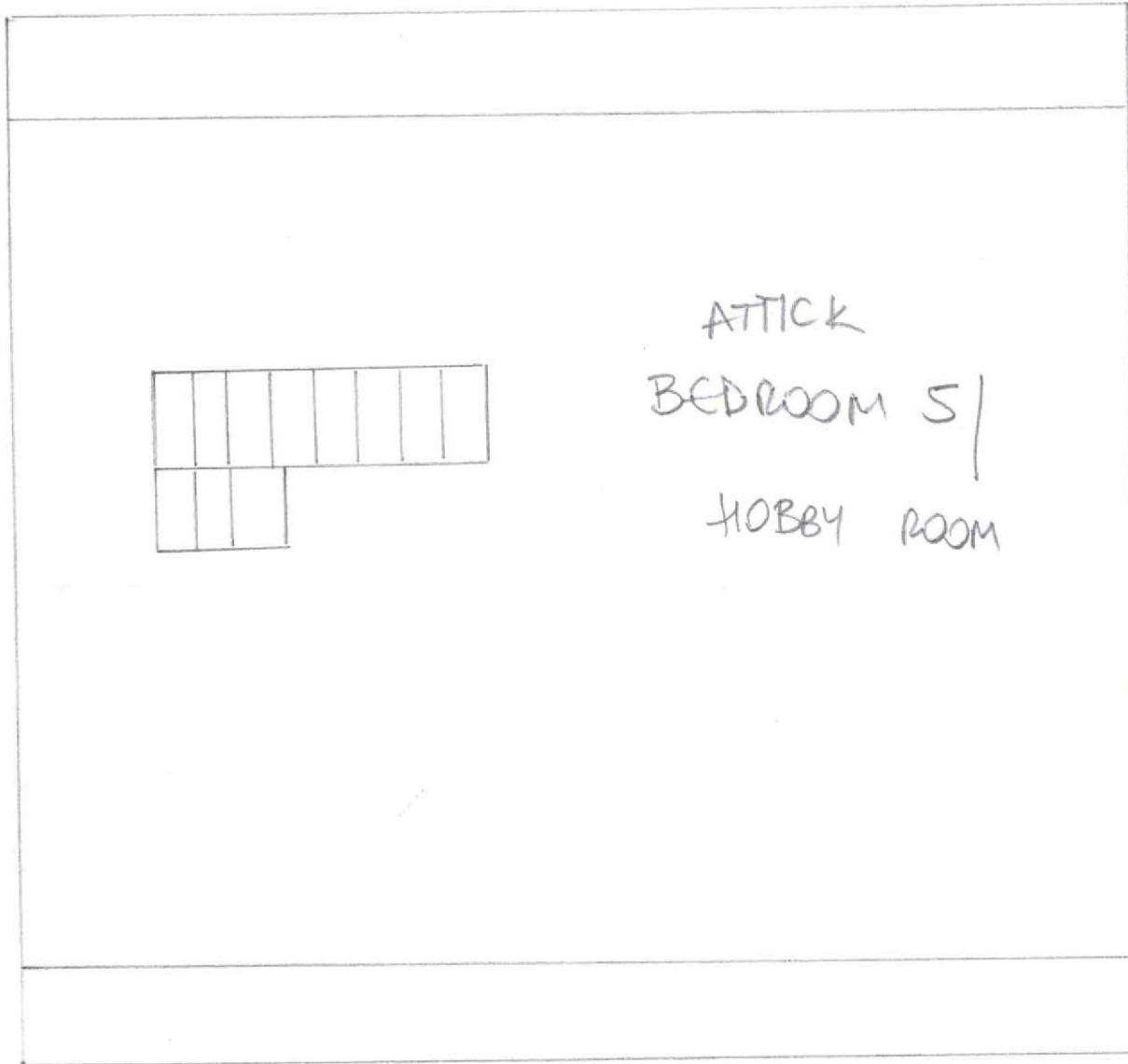


2nd floor



Tud. 43

3rd floor ATTICK



Eitem 6.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0865/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 24/09/2018

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Estyniad ac addasiadau i'r ty yn cynnwys codi lefel to a gosod ffenestr gromen cefn (cais diwygiedig)

Lleoliad: 4, Cae Du Estate, Abersoch, Pwllheli, LL537EN

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu estyniad unllawr ar gefn y byngalo, ynghyd ag addasiadau sy'n cynnwys codi lefel y to a gosod ffenestr gromen ar gefn eiddo 4 Cae Du, Abersoch ac mae hon yn gais diwygiedig. Byddai'r bwriad yn golygu codi'r to oddeutu 0.42m, codi ffenestr gromen cefn a gosod nen oleuadau blaen er mwyn gallu darparu dwy ystafell wely ac ystafelloedd ymolchi yng ngofod y to. Byddai'r estyniad cefn ar gyfer darparu ystafell wely a chreu cegin/ystafell fwyta newydd. Bwriedir codi'r to ac ail doi gyda llechi a bydd yr estyniad wedi ei orffen gyda chladin pren.
- 1.2 Saif yr eiddo ar lethr mewn rhes o 4 byngalo mewn lleoliad amlwg ger ffordd wasanaethol ddi-ddosbarth Ystâd Cae Du, Abersoch. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ffin datblygu'r Ganolfan Wasanaeth Lleol ac o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.
- 1.4 Cais diwygiedig yw hwn. Tynnwyd y cais blaenorol C18/0526/39/LL yn ôl, gan i swyddogion ddatgan pryder am faint, graddfa a dyluniad y cynnig ac na fyddai modd cefnogi estyniad unllawr sylweddol o'r fath.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C18/0526/39/LL Estyniad ac addasiadau: Tynnu nôl 20 Gorffennaf 2018

Dim ymholiad cyn cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebir oherwydd gor-ddatblygiad a dechreuwyd cynsail eisoes i weddill y stad a'r estyniadau a ganiatawyd i rifau 1 a 9. Mynegwyd pryder hefyd gan mai tai 2/3 llofft oedd y rhain yn wreiddiol bod yr estyniadau a'r ychwanegu at nifer y llofftydd yn codi eu gwerth i fod ymhellach tu hwnt i drigolion lleol. Hefyd, dim ond un dudalen o ddyluniad presennol a atodir o gymharu â'r 11 o'r rhai bwriadedig i fedru cymharu'n iawn.
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Uned AHNE:	Tŷ unllawr lled-ddiweddar yw Rhif 4 Stad Cae Du wedi ei leoli ym mhentref Abersoch ac yn yr AHNE. Mae'r tŷ ymysg tai eraill tebyg, nid yw yn amlwg ar y tirlun ond mae'n weladwy o ffordd yr ystâd. Nodir mai newidiadau cyfyngedig a fwriedir eu gwneud i'r wyneb blaen sy'n weladwy o'r lon. Nid yw'r dormer ac estyniad to fflat, fel a fwriedir ar gyfer yr eiddo yn cael ei ystyried yn ddyluniad safonol ond gan eu bod yng nghefn yr eiddo ni fyddent yn amharu ar yr AHNE.
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol Dwr Cymru. Hysbysu dim cynyddu dŵr wyneb o'r adeilad. Awgrymu bod rhai pibellau heb eu cofnodi ac i gysylltu yn uniongyrchol gyda Dŵr Cymru.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 25 Hydref 2018 a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau / gwrthwynebiadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi to'r byngalo ac adeiladu estyniad unllawr cefn a ffenestr gromen. Mae'r aelod lleol wedi codi pryder am raddfa estyniadau o fewn yr ystâd hwn, ac felly wedi galw'r cais i Bwyllgor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 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 a chydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Mae'r safle hefyd o fewn dynodiad yr AHNE ac mae Polisi PS19 ac AMG 1 yn gofyn, ymhlith pethau eraill, am warchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- 5.3 Saif yr eiddo mewn rhes o 4 byngalo, sydd a'u gerddi blaen agored a prif wynebau yn amlwg o brif ffordd wasanaethol yr Ystâd. Mae'r byngalos ar fymryn o lethr, gyda'u cefnau yn guddiedig oherwydd rhediad y tir a gosodiad tai preswyl eraill i'r cefn. Y prif newid i ddrychiad blaen yr eiddo, sef y ddrychiad amlycaf, fyddai'r cynnydd o 0.42m i uchder y to a chyflwyno nen oleuadau i'r to blaen a hynny er mwyn darparu ystafelloedd gwely yng ngofod y to. Mae'r gwahaniaeth bwriadedig mewn uchder yn cael ei ddangos yn y cynllun ddrychiad blaen arfaethedig, ac fe welir o hwnnw na fyddai'r gwahaniaeth yn sylweddol mewn cymhariaeth a'r byngalo cyfochrog nac yn debygol o dynnu llygaid o fewn yr ystâd. Sylweddolir fod y pedwar byngalo yn gymharol unffurf yn bresennol, fodd bynnag o ystyried graddfa fechan y cynnydd mewn uchder, ni ystyrir y byddai'n golygu newid gweledol niweidiol nac arwyddocaol yn y cyd-destun adeiledig hwn nac yn ddigon drwg i'w wrthod. Oherwydd agosatrwydd y byngalo cyfochrog a gosodiad ffens derfyn uchel yr eiddo ar yr ochr arall, ni fyddai'r estyniad unllawr cefn yn weledol o fannau cyhoeddus. Ystyrir fod gosodiad, maint, graddfa'r estyniad yn rhesymol i faint yr eiddo presennol ac yn llawer mwy ystyriol o raddfa'r eiddo na'r cynnig gwreiddiol yn y cais blaenorol C18/0526/39/LL. Er nad yw ffenestr gromen eang to gwastad yn ddyluniad safonol delfrydol, mae nodwedd debyg eisoes wedi ei godi ar eiddo rhif 1 ar ben arall y rhes a ystyrir yn dderbyniol a chaniatâd am un tebyg yng nghefn rhif 9. Byngalo lled fodern ydyw heb lawer o werth pensaernïol iddo, felly ni ystyrir y byddai'r nodwedd ffenestr gromen to gwastad modern yn amharu ar unrhyw gymeriad. Gan ystyried fod nodwedd debyg ar fyngalo arall yn y rhes ac o ystyried ei leoliad anymwthiol yn y cefn, ni ystyrir y byddai'r ffenestr gromen ychwaith yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal yn yr achos yma. Roedd y Swyddog AHNE o'r un farn hefyd, nad yw ffenestri gromen ac estyniadau to gwastad yn ddyluniad safonol, serch hynny na fyddant yn debygol o gael effaith ar dirlun ehangach yr AHNE. Nodir fod y Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder fod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r eiddo, fodd bynnag ystyriwn fod y cynnig hwn, o'i gymharu â'r bwriad blaenorol, yn gymharol gymesur a'r tŷ presennol heb fod yn afresymol o ran maint na chyfaddawdu'r ardal mwynderol yn ormodol. Gwerthfawrogir hefyd pryderon cyffredinol y Cyngor Plwyf am raddfa'r a nifer ystafelloedd gwely mewn estyniadau o fewn yr ystâd, fodd bynnag rhaid asesu pob cais yn ôl eu haeddiant. Er cydnabyddir pryder yr aelod lleol a'r Cyngor Cymuned, ni ystyrir fod sail i wrthod y cais yn nhermau dyluniad a mwynderau gweledol a ni ystyrir yn groes i bolisiau PCYFF 3, PS19 ac AMG 1 CDLL.
- 5.4 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

- 5.5 Saif yr eiddo ymysg tai preswyl mewn lleoliad canolog yn y pentref. Oherwydd gosodiad yr eiddo, a'r gwahaniaeth mewn lefelau tir, ynghyd â rhediad ffordd yr ystâd, asesir mai dau eiddo yn unig a fyddai'n debygol o gael eu heffeithio gan y bwriad, sef byngalo 3 Cae Du gyfochrog â Dryslwyn, Maes Gwydryn i'r gogledd ddwyrain (cefn).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Byddai angen ymgymryd â gwaith tyllu i mewn i lethr yr ardd er mwyn codi'r estyniad a chodi wal gynnal. Ni ystyrir y byddai effaith ar y cymydog yn rhif 3 yn sgil yr estyniad unllawr gan nad oes unrhyw ffenestri yn eu hwynebu ar ochr yr estyniad ac y byddai'n eistedd yn isel i mewn i'r tir ac wedi eu gwahanu gan wrych terfyn. Oherwydd y lefelau tir a'r gwrych terfyn, ni ystyrir y byddai'r ffenestr gromen yn ymwthiol nac yn goredrych dros eiddo rhif 3 dim ond edrych yn uniongyrchol dros eu gardd. Nodir fodd bynnag fod bwriad gosod ffenestri yn nhalcen presennol y tŷ ond dengys yn y cynllun mai ffenestri afloyw fydd y rhain, felly yn gwarchod mwynderau'r cymdogion a gellir sicrhau hynny trwy amod. Ceir dwy ffenestr dalcen yn eiddo Dryslwyn yn bresennol, sydd ar lefel tir uwch ac yn wynebu dros ardd cefn yr eiddo. Mae preifatrwydd y ddau eiddo eisoes wedi ei gyfaddawdu felly i raddau. O ystyried fod pellter o 20m yn gwahanu cefn yr eiddo oddi wrth Dryslwyn, ni ystyrir y byddai effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion nac yn sylweddol wahanol i'r hyn a brofir yn bresennol. Byddai mesurau megis plannu coed/gwrych neu osod ffens ar derfyn cefn yr eiddo yn bosib i wella mwynderau'r eiddo sy'n destun y cais. Wedi asesu'r sefyllfa ar y safle ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol nac yn sylweddol wahanol i'r hyn a brofir yn bresennol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion Trafnidiaeth

- 5.6 Ceir llecyn llawr caled gyda lle parcio i ddau gar ar gyfer yng ngwaelod yr ardd flaen yr eiddo cyfochrog a'r ffordd ystâd. Mae llefydd parcio hefyd ar ochr ffordd yr ystâd. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ond nid oedd ganddo wrthwynebiad, felly ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisiâu diogelwch ffyrdd a pharcio TRA 2 a TRA 4 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol a chyffredinol, tirlun a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiâu 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
5. Ffenestri talcen (gogledd orllewinol) i fod yn afloyw

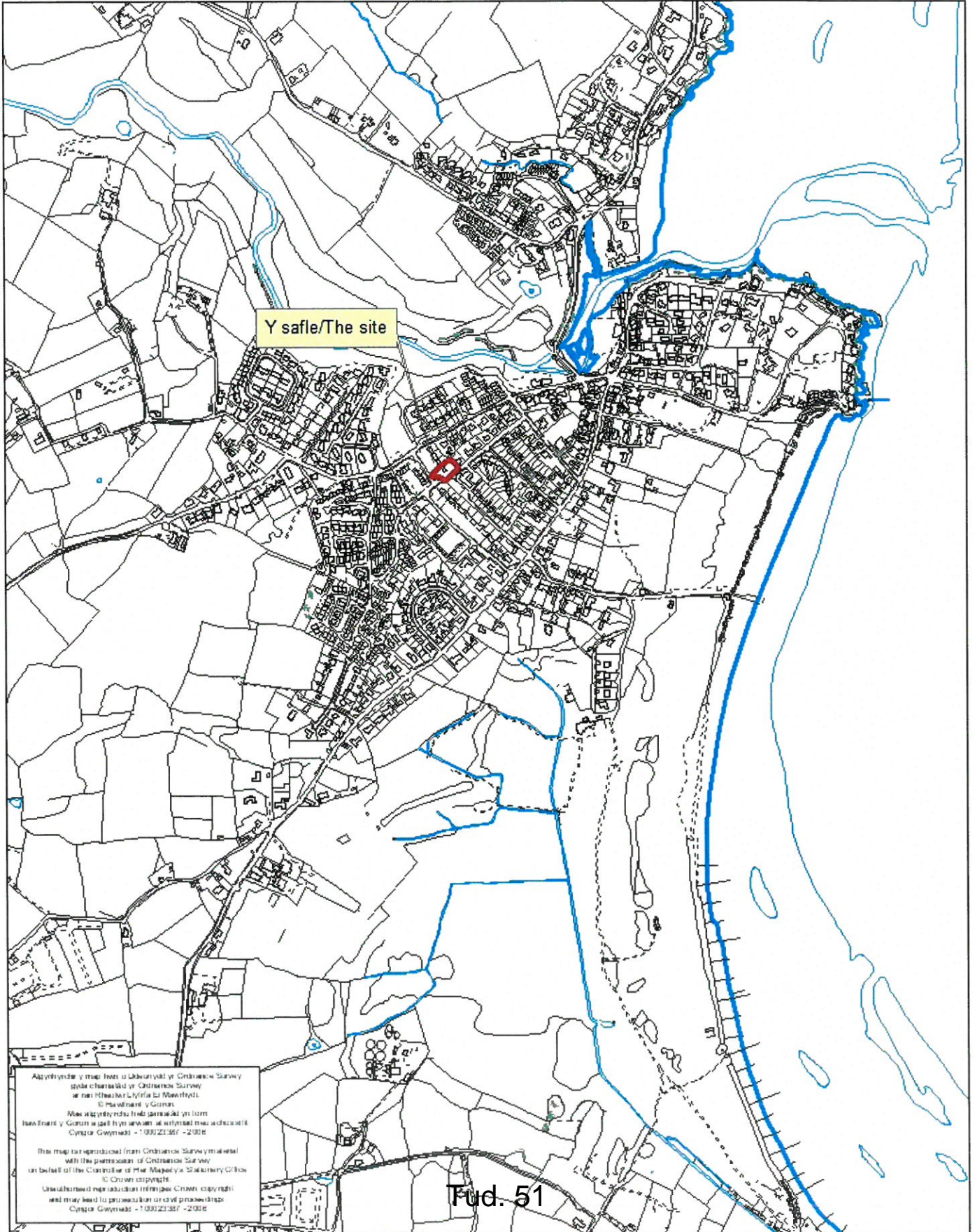
Nodyn: Ni chaniateir defnyddio to'r estyniad fel balconi.
Nodyn Dŵr Cymru

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



Rhif y Cais / Application Number : C18/0865/39/LL

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



REV	DESCRIPTION	DATE	DRAWN
--	--	00.00.00	--

Tud. 52

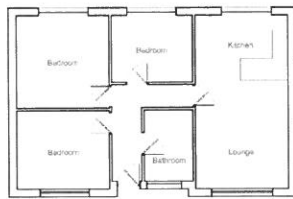


CHESHIRE
Market Court
20-24 Church St
Altrincham
WA14 4DW
0161 929 7622

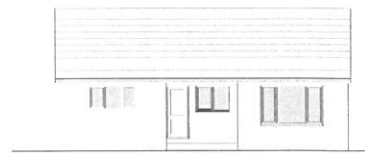
SURREY
100 High St
Esher
Surrey
KT10 9QJ
01372 203 335

4 CAE DU, ABERSOCH
M20 GROUP

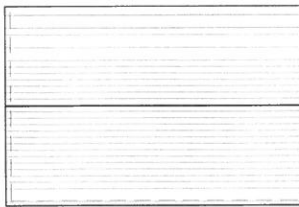
LOCATION PLAN
DWG: 18090 (PL) 002
DATE: 05.06.18
SCALE: 1:1250 @ A4 DRAWN: AL



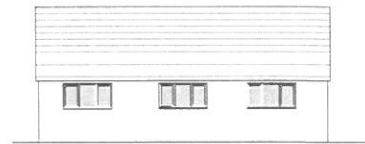
Ground Floor Plan



Front Elevation



Roof Plan



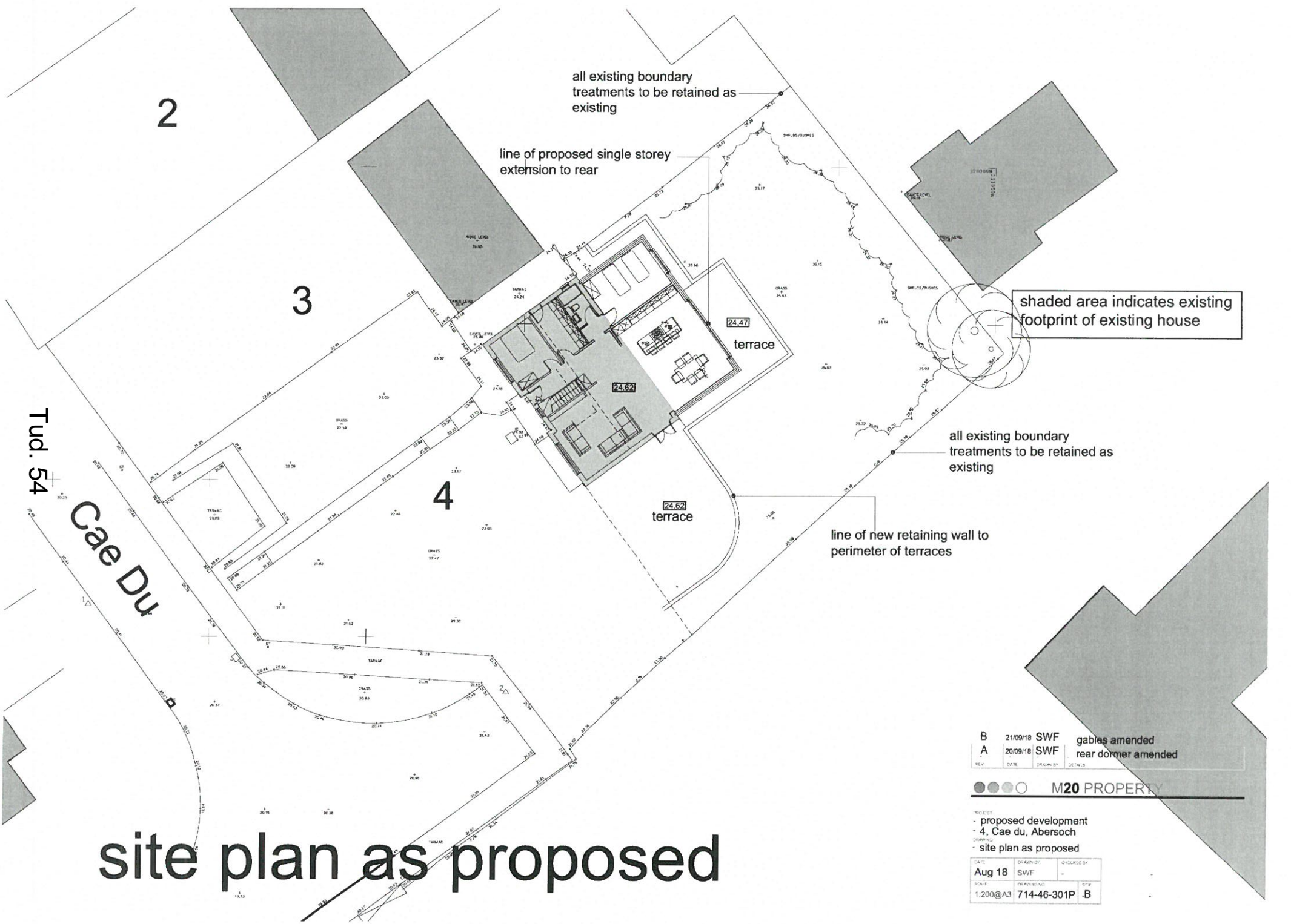
Rear Elevation



Side Elevation



Side Elevation



2

3

4

all existing boundary treatments to be retained as existing

line of proposed single storey extension to rear

shaded area indicates existing footprint of existing house

all existing boundary treatments to be retained as existing

line of new retaining wall to perimeter of terraces

Tud. 54
Cae Du

site plan as proposed

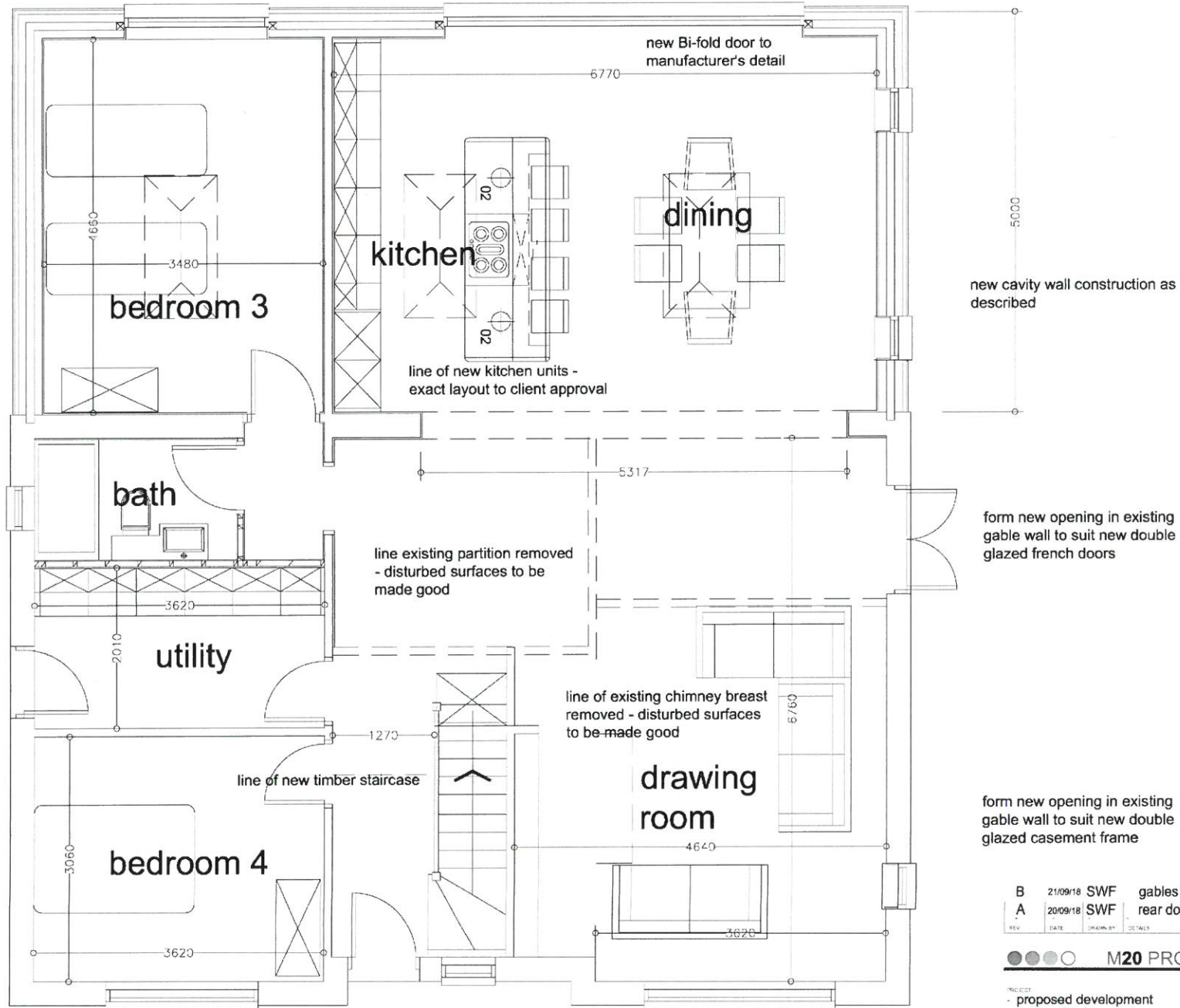
B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	DETAILS

M20 PROPERTY

- proposed development
- 4, Cae du, Abersoch
- site plan as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PROJECT NO.	REV
1:200@A3	714-46-301P	.B

D.5



Tuo 555

form new opening in existing gable wall to suit new door and frame

B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	DETAILS

M20 PROPERTY

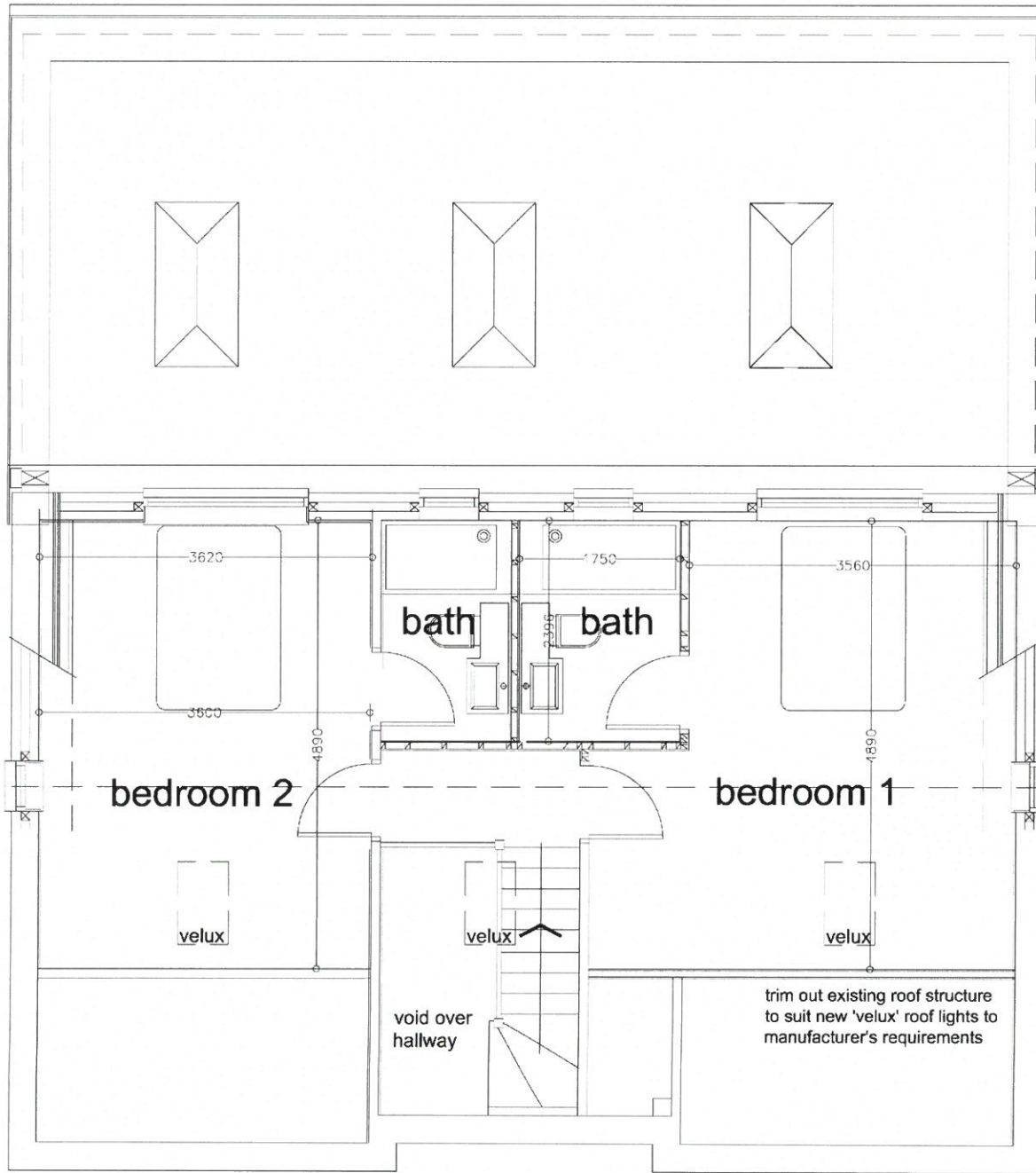
PROJECT
 - proposed development
 - 4, Cae du, Abersoch
 DRAWING
 - conversion - ground floor plan as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PROJECT NO	REV
1:50@A3	714-46-360P	B

ground floor plan as proposed

D.5

Tud. 56



line of new dormer construction to rear pitch of existing roof

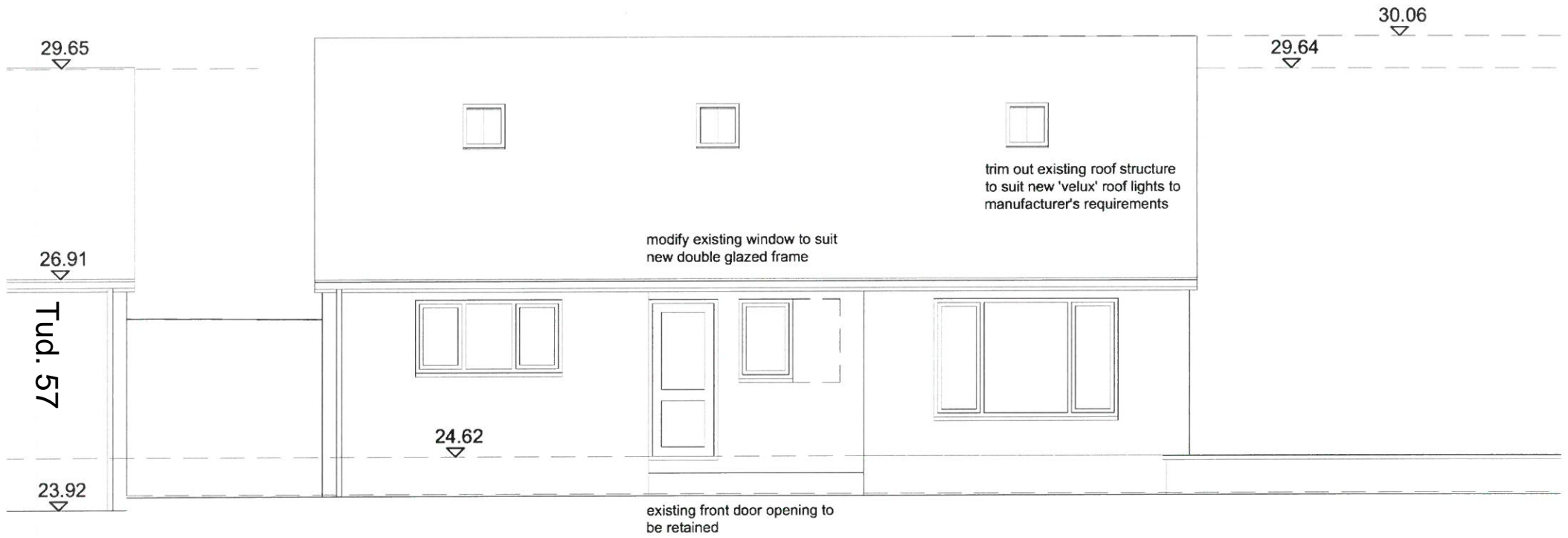
B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	DETAILS

M20 PROPERTY

- PROPOSED
- proposed development
- 4, Cae du, Abersoch
- DRAWING
- conversion - first floor plan as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PROJECT NO.	REV
1:50@A3	714-46-361P	B

first floor plan as proposed



front elevation as proposed

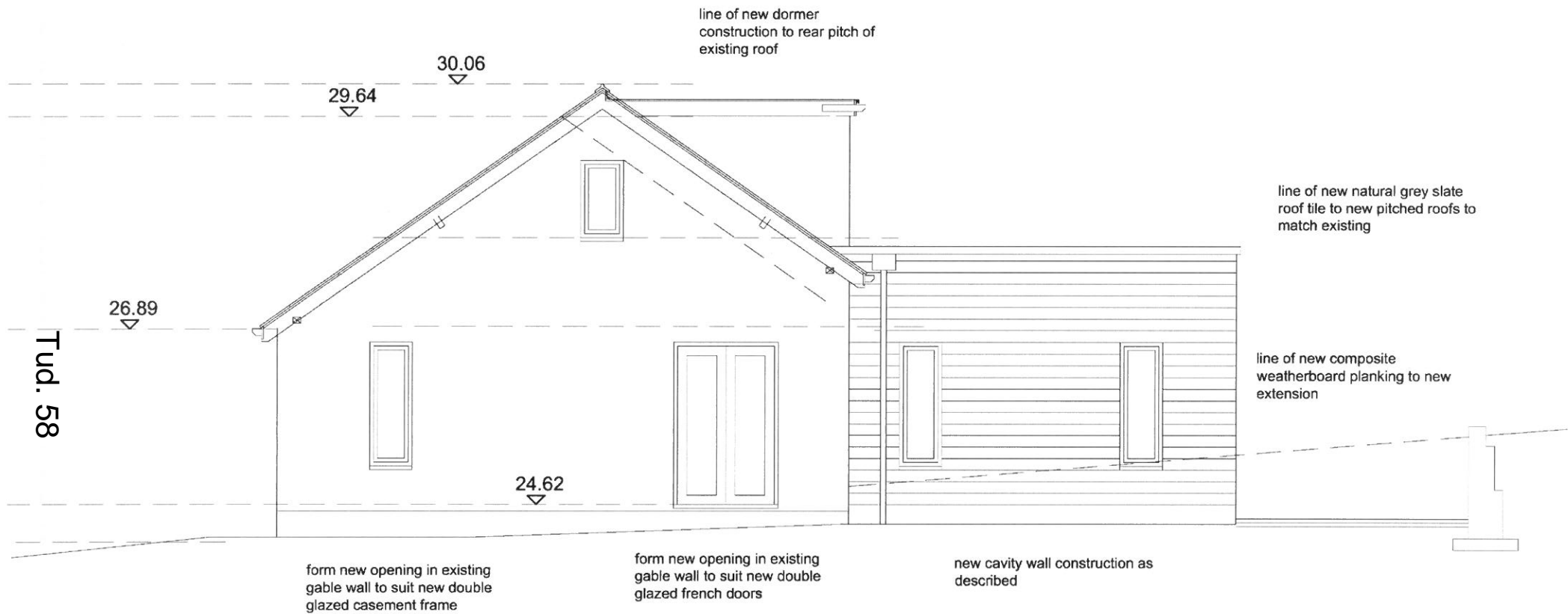
B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	DETAILS

●●●○ M20 PROPERTY

PROJECT
 - proposed development
 - 4, Cae du, Abersoch

DRAWING
 - extension - front elevation as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PROJECT NO.	REV.
1:50@A3	714-46-370P	B



side elevation as proposed

B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY

●●●○ M20 PROPERTY

- PROPOSED
- proposed development
- 4, Cae du, Abersoch
- DRAWING
- extension - side elevation as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PROJECT NO	REV
1:50@A3	714-46-371P	B

Tud. 59



line of new dormer construction to rear pitch of existing roof

29.65

line of new natural grey slate roof tile to new pitched roofs to match existing

26.91

line of new composite weatherboard planking to new extension

24.62

new Bi-fold door to manufacturer's detail

B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	DETAILS

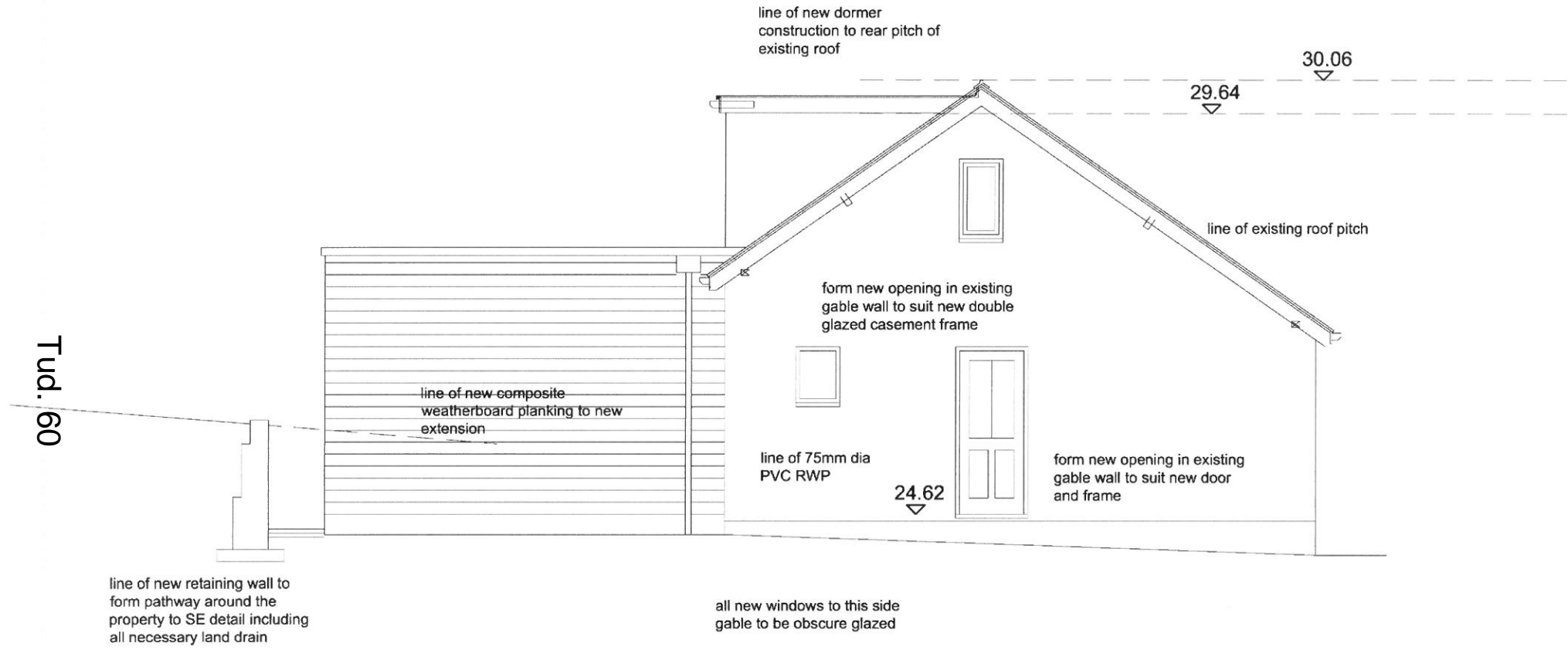
M20 PROPERTY

PROJECT
 - proposed development
 - 4, Cae du, Abersoch

DRAWING
 - extension - rear elevation as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PERMISSION NO	REV
1:50@A3	714-46-372P	B

rear elevation as proposed



side elevation as proposed

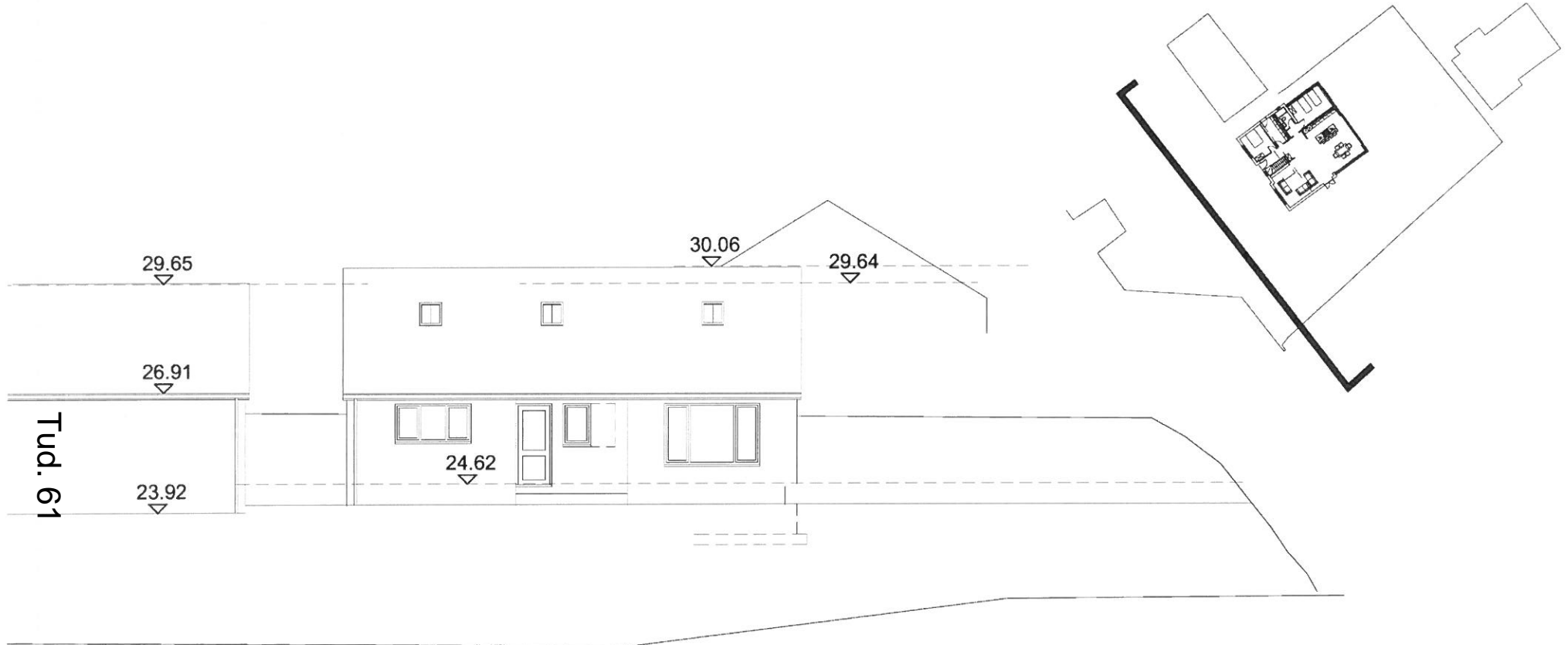
B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY



PROJECT
 - proposed development
 - 4, Cae du, Abersoch

DRAWING
 - extension - side elevation as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PAPER NO. / NO.	REV.
1:50@A3	714-46-373P	B



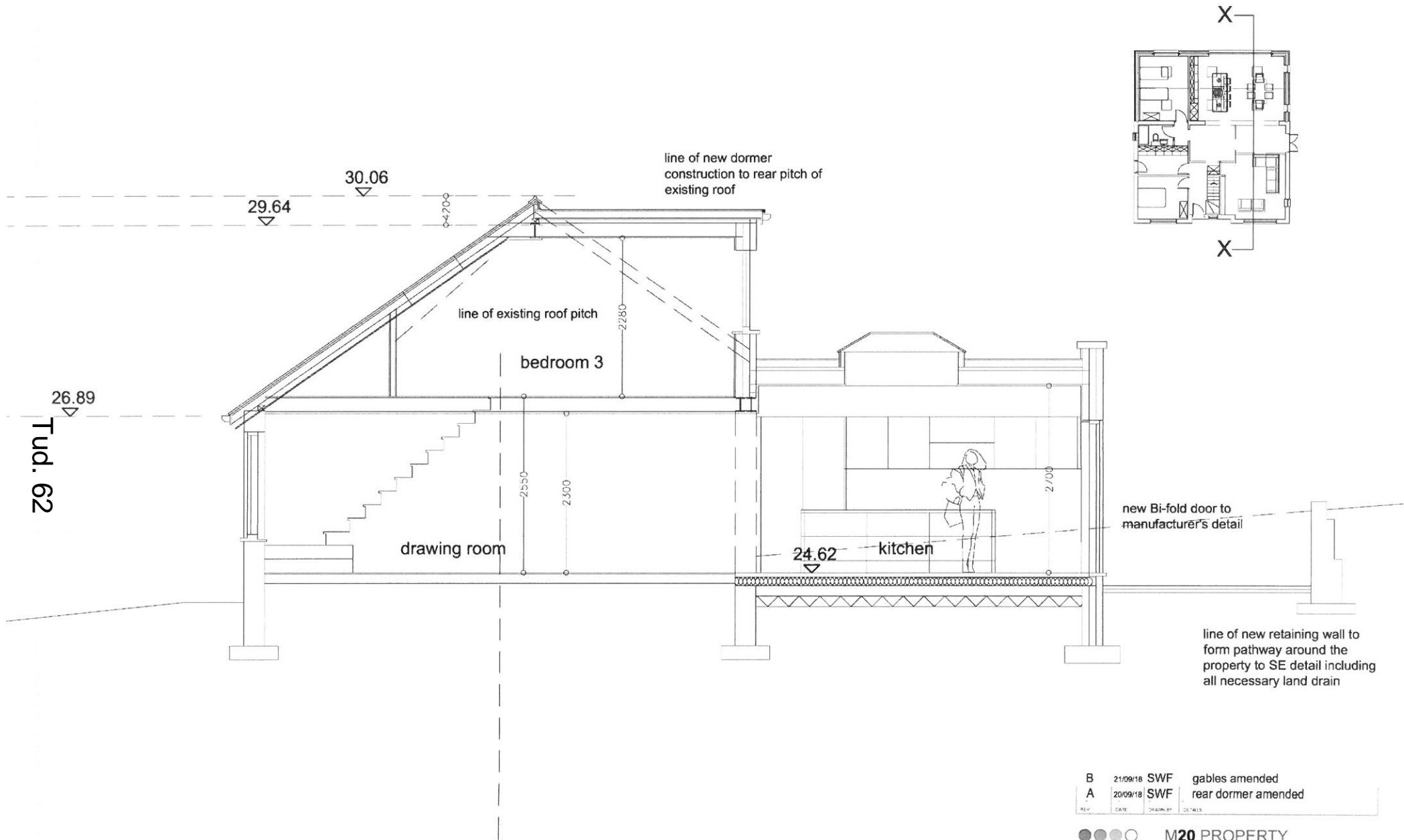
site elevation as proposed

B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	DETAILS

●●●○ M20 PROPERTY

PROJECT
 - proposed development
 - 4, Cae du, Abersoch
 DRAWING
 - extension - site elevation as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY	
Aug 18	SWF	-	-
SCALE	PROJECT NO.	REV	
1:100@A3	714-46-375P	B	-



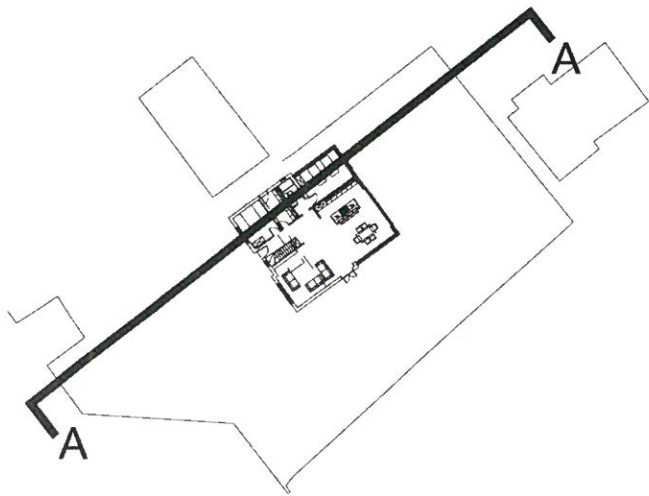
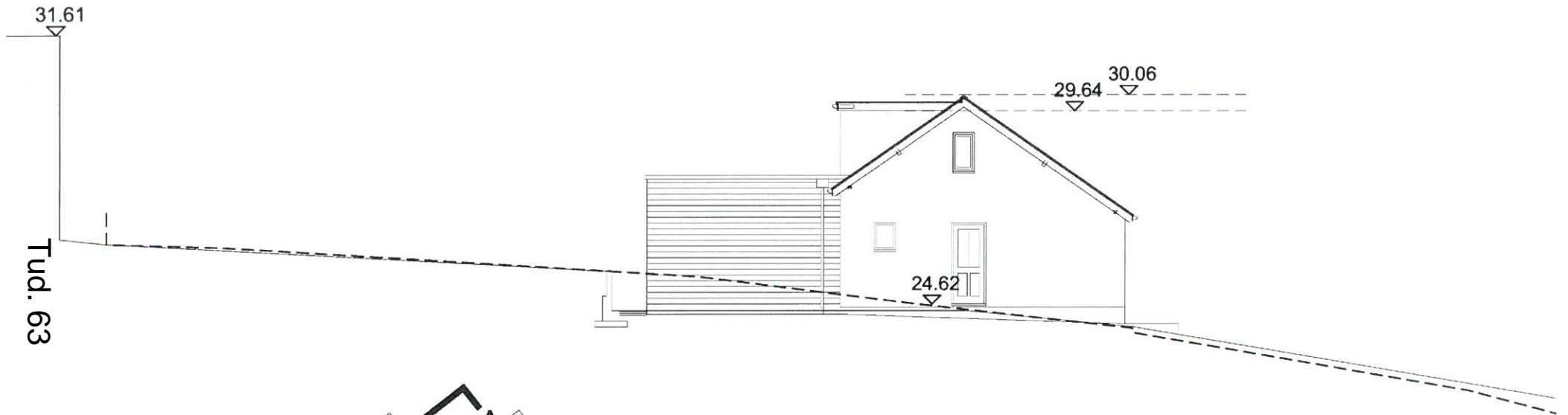
section X-X as proposed

●●●○ M20 PROPERTY

PROJECT
 - proposed development
 - 4, Cae du, Abersoch

DRAWING
 - extension - section X-X as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PROJECT NO.	REV
1:50@A3	714-46-380P	B



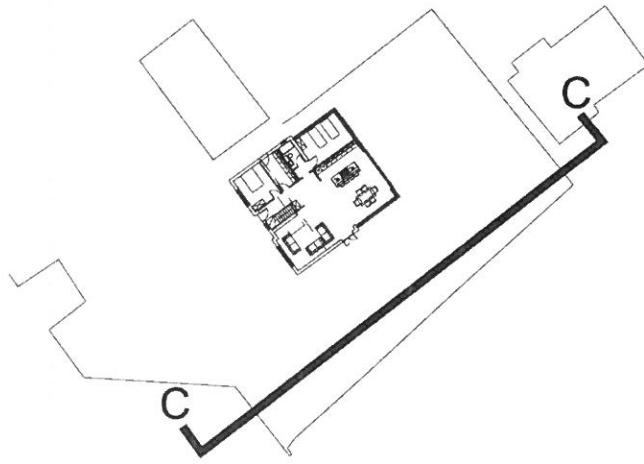
site section A-A as proposed

B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DRAWN BY	DETAILS

●●●○ M20 PROPERTY

PROJECT
 - proposed development
 - 4, Cae du, Abersoch
 DRAWING
 - extension - site section A-A as proposed

DATE	DRAWN BY	CHECKED BY	
Aug 18	SWF	-	-
SCALE	PROJECT NO.	REV	
1:100@A3	714-46-385P	B	-



Tud. 64

20.96



B	21/09/18	SWF	gables amended
A	20/09/18	SWF	rear dormer amended
REV	DATE	DESIGNED BY	DETAILS

●●●○ M20 PROPERTY

- PROJEST
- proposed development
- 4, Cae du, Abersoch
- DRAWING
- extension - site section C-C as proposed

SHEET	DRAWN BY	CHECKED BY
Aug 18	SWF	-
SCALE	PROJECT NO.	REF.
1:100@A3	714-46-387P	B

site section C-C as proposed

Eitem 6.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif: C18/0640/18/LL

Dyddiad 19/07/2018
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Deiniolen

Bwriad: Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau

**Lleoliad: The Bull Inn, High Street, Deiniolen, Caernarfon, LL55
3HU**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer trosi tafarn segur Y Bull yn Neiniolen yn llety gwyliau hunanwasanaeth gydag 8 ystafell wely. Golygai'r datblygiad cryn newid i drefniant mewnol yr adeilad ond ni fyddai newid arwyddocaol i'r edrychiad allanol. Fe drosir cyn seler y dafarn yn lle cadw beiciau ac ystafelloedd chwaraeon.
- 1.2 Dywed y Datganiad Dyluniad a Mynediad, a gyflwynwyd er cefnogi'r cais, i'r adeilad fod ar werth ond nad oedd llawer o ddiddordeb wedi bod i'w brynu at ei bwrpas awdurdodedig sef tafarn ar y llawr gwaelod a fflat, gyda chaniatâd i fod yn llety gwyliau gyda gwasanaeth, uwchben. Y bwriad felly yw trosi'r adeilad cyfan yn llety gwyliau hunangynhaliol.
- 1.3 Lleolir yr adeilad ar Stryd Fawr Deiniolen a'i diffinnir yn Bentref Gwasanaeth gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.4 Mae'r cais hwn yn ddiwygiad o gais a wrthodwyd ar sail ddirprwyedig yn gynharach eleni (C18/0382/18/LL) am y rheswm o'r niwed gweledol a fyddai wedi ei achosi gan ffenestr gromen arfaethedig a'r ffaith, oherwydd y trefniant mewnol cyfyng, na fyddai'r datblygiad yn un o "safon uchel". Yn sgil trafodaeth rhwng swyddogion a'r datblygwyr gwaredwyd a'r ffenestr gromen o'r cais cyfredol a lleihawyd dwysedd mewnol y datblygiad o 9 llofft i 8. Mae'r cynnig yn parhau i ofyn am ddefnyddio'r gofod to fel rhan o'r datblygiad ond gan ddefnyddio ffenestri to "velux" yn hytrach nag estyniad gromen.
- 1.5 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 06 Tachwedd, 2108 er galluogi asesiad o'r Cynllun Busnes a gyflwynwyd.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

ISA 2 : CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL
PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
TWR 2 : LLETY GWYLIAU
PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
MAN 4 : DIOGELU SIOPAU A THAFARNDAI MEWN PENTREFI
TRA 2: SAFONAU PARCIO
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD
NATURIOL

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

NCT6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT13 – Twristiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C18/0382/18/LL: Newid defnydd tafarn gwag yn llety gwyliau ynghyd â chreu ffenestr dormer newydd yng nghefn yr eiddo - Gwrthodwyd 11/06/18

3.2 C00A/0235/18/LL: Defnyddio'r llawr uchaf i ddarparu llety gwyliau gyda gwasanaeth – Caniatwyd 07/06/00

4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebiad – ategu eu sylwadau ar y cais blaenorol nad oes digon o barcio ar gael ar gyfer datblygiad o'r maint hwn.

Uned Trafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad
Mae'n debyg bydd y defnydd ar raddfa debyg i'r presennol ac mae digon o barcio cyhoeddus ar gael gerllaw

Dŵr Cymru : Gofyn am amod safonol er sicrhau na fydd cynnydd mewn dŵr wyneb yn mynd i'r system garthffosiaeth

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig

Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn ymateb i'r cynnig ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Mae angen diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi.
- Diffyg tystiolaeth bod yr ymgeisydd wedi hysbysebu'r eiddo am bris gwerthu rhesymol am gyfnod parhaus o 12 mis.
- Diffyg tystiolaeth fod galw am lety twristiaeth yn yr ardal
- Pryder am ddiffyg llefydd parcio
- Gwrthwynebu'r estyniad gromen (*erbyn hyn wedi ei dynnu o'r cynllun*)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.
- 5.2 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLI yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol trwy ail-ddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod. Fe fyddai'r cynnig hwn yn ail-ddefnyddio adeilad gwledig segur ar gyfer sefydlu menter busnes ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gydag egwyddor y polisi hwn.
- 5.3 Yn ychwanegol mae polisiau ISA 2 a MAN 4 yn ceisio amddiffyn cyfleusterau cymunedol megis tafarndai mewn pentrefi. Wedi dweud hynny, yn yr achos hwn mae'r dafarn wedi bod ar gau ers 2016 ac fe fu ar werth am dros flwyddyn (rhwng Gorffennaf 2016 a Hydref 2017) gan gael ei hysbysebu ar bris isel (£75,000). Petai'r busnes tafarn yn hyfyw fe gredir y byddai'n rhesymol disgwyl y byddai rheolwyr newydd ar gyfer y busnes wedi dod i'r amlwg yn ystod y cyfnod hwnnw. Rhaid cofio bod tafarn arall, sef "Y Wellington", o fewn 20m i'r adeilad hwn ac felly fe fyddai cyfleuster tafarn yn parhau ar y stryd fawr yng nghanol y pentref o fewn pellter cerdded rhwydd i'r un a gollir o ganiatáu'r cais hwn.
- 5.4 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi TWR 2 sy'n gefnogol o ddarparu llety gwyliau newydd yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf. Mae'r polisi'n datgan y cefnogir datblygu llety gwyliau parhaol trwy drosi adeiladau presennol cyn belled bod cynhigion o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Mae'r newidiadau isod wedi bod i'r cynllun hwn ers gwrthodwyd y cais ddiwethaf :
- tynnu'r ffenestr gromen bwriedig o gefn yr adeilad, a
 - lleihau dwysedd mewnol yr adeilad a fyddai erbyn hyn yn cynnwys 8 llofft ensuite
- 5.5 Yn sgil y newidiadau hyn, fe gredir bod cyfiawnhad galw'r datblygiad hwn yn un o ansawdd uchel sy'n gyson gydag amcanion Polisi TWR 2.
- 5.6 Yn ogystal â'r uchod mae pum maen prawf dan bolisi TWR 2 sy'n rhaid cwrdd â nhw. Wrth edrych ar y meini prawf hyn yn eu tro :
- i. Mae'r maen prawf cyntaf yn sôn am lety mewn adeiladau newydd ac felly nid ydyw'n berthnasol i'r achos hwn.
 - ii. Wrth ystyried bod hwn eisoes yn eiddo sylweddol ei faint a fu a defnydd blaenorol a oedd a'r potensial i greu niwsans arwyddocaol, ni chredir bod unrhyw amheuaeth y gellid trosi'r adeilad i ddefnydd o'r raddfa a fwriedir heb creu effeithiau mwy niweidiol i'r ardal o gwmpas na'r defnydd blaenorol. Fe ystyrir felly bod graddfa'r defnydd a gynhigir yn dderbyniol mewn egwyddor dan ail faen prawf y polisi hwn sy'n gofyn i raddfa'r datblygiad fod yn briodol ar gyfer y safle.
 - iii. Mae'r maen prawf hwn yn gofyn sicrhau na fydd colled yn y stoc dai parhaol yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod llawr uchaf yr adeilad ar gael fel fflat ar gyfer rheolwr y dafarn, fe ystyrir fod fflat o'r fath yn rhan annatod o'r busnes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ac na fyddai ei golli'n cael unrhyw effaith ar y stoc dai parhaol sydd ar gael i'r gymuned leol.

- iv. Mae'r maen prawf hwn yn gofyn sicrhau na fydd niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Mae'r safle hwn mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf ond ni ystyrir y byddai datblygiad o'r raddfa hon yn creu niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl yr ardal, yn wir, fe fyddai'r defnydd newydd yn fwy "anheddol" ei naws na defnydd fel tafarn.
- v. Mae'r maen prawf hwn yn gofyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Nid oes unrhyw dystiolaeth bod gormodedd o lety gwyliau yn ardal Deiniolen.

- 5.7 Wrth ystyried y dadansoddiad uchod fe gredir bod y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi TWR 2 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
 - Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle ac yn
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.

- 5.9 Yn sgil tynnu'r ffenestr gromen o'r datblygiad ychydig iawn fyddai'r newid allanol i'r adeilad ond am osod ffenestri "velux" yn y to. Yn ogystal, fe gredir fod y potensial i greu niwed mwynderol megis sŵn ac ymyrraeth yn fwy tebygol o'r defnydd awdurdodedig, megis tafarn, nag y byddai o ddefnydd llety gwyliau hunangynhaliol fel y cynhigir yma.

- 5.10 Wedi ystyried y drafodaeth uchod, ni chredir bydd y datblygiad arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o'i gymharu â'r defnydd awdurdodedig ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Ni chododd yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ond fe dderbyniwyd gwrthwynebiad yn honni bod diffyg llefydd parcio'n lleol. Er gwaethaf hynny, wrth ystyried defnydd awdurdodedig yr adeilad fel tafarn, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn debygol o achosi trafferthion sylweddol gwaeth na'r sefyllfa awdurdodedig. Datgan yr Uned Trafnidiaeth bod parcio cyhoeddus ar gael mewn meysydd parcio ac ar y stryd o fewn pellter rhesymol i'r cyfleuster. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI sy'n ymwneud â sicrhau bod datblygiadau'n cwrdd â safonau parcio'r cyngor ac na fyddai niwed i ddiogelwch y briffordd.

Cynllun Busnes

- 5.12 Cyflwynwyd Cynllun Busnes cyn y Pwyllgor diwethaf ac mae hwnnw'n egluro mai'r bwriad ydi trosi'r tafarn yn llety ansawdd uchel i hyd at 20 o westeion. Prif nodwedd y cynllun bydd ansawdd y llety sydd ar gael gyda phob llofft yn ddwbl gyda chyfleusterau *en-suite*. Fe fyddai hefyd digonedd o le yn y cyn seler ar gyfer storio cyfarpar grwpiau, megis beiciau neu ganws, yn ddiogel ynghyd a gofod ar gyfer cymdeithasu. Mae'r Cynllun Busnes yn datgan nad oes cyfleusterau tebyg ar gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

grwpiau mawr o'r ansawdd a fwriedir ar gael yn lleol. Mae'r cynllun yn cynnwys dadansoddiad o'r farchnad yn lleol ac yn dangos bod modd sicrhau busnes proffidiol ar y safle. Disgwylir sylwadau Uned Twristiaeth y Cyngor ar gynnwys y cynllun ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

- 5.13 O safbwynt polisi cynllunio, fe ddylid nodi nad ydyw Polisi PS 13 y CDLI yn gofyn am gyflwyno cynllun busnes fel rhan o gais am lety gwyliau o fewn ffin ddatblygu, fodd bynnag mae'r Canllaw Cynllunio Drafft ar Lety Gwyliau, sydd ar hyn o bryd yn ystod y broses ymgynghori, yn gofyn am gynllun o'r fath ar gyfer pob cais am lety hunanwasanaeth. Fe ddylid nodi'n ogystal, yn ôl y ffigyrau diweddaraf sydd ym meddiant yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae 17 llety gwyliau hunan-wasanaeth yn ward Deiniolen, sydd gyfystyr a 1.7% o holl eiddo'r ward.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

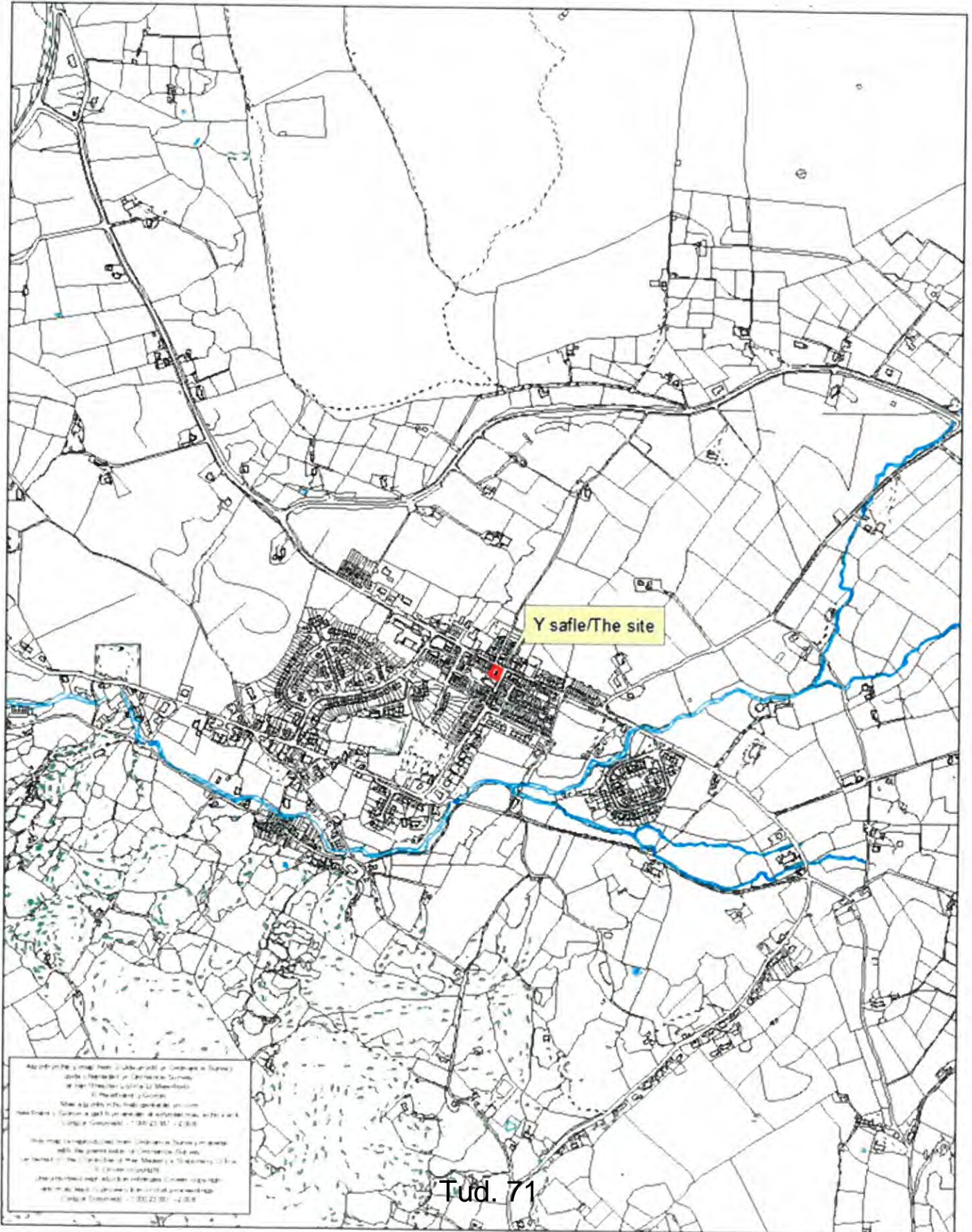
Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
 2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
 3. Amod defnydd gwyliau yn unig
 4. Amod Dŵr Cymru
- Nodyn : Dŵr Cymru



Rhif y Cais / Application Number : C18/0640/18/LL

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



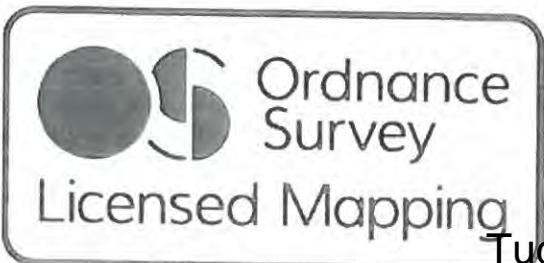
Location Plan of I1553hu



This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Colour PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features, as lines is no evidence of a property boundary. © Crown copyright and database rights, 2017 Ordnance Survey 0100031673

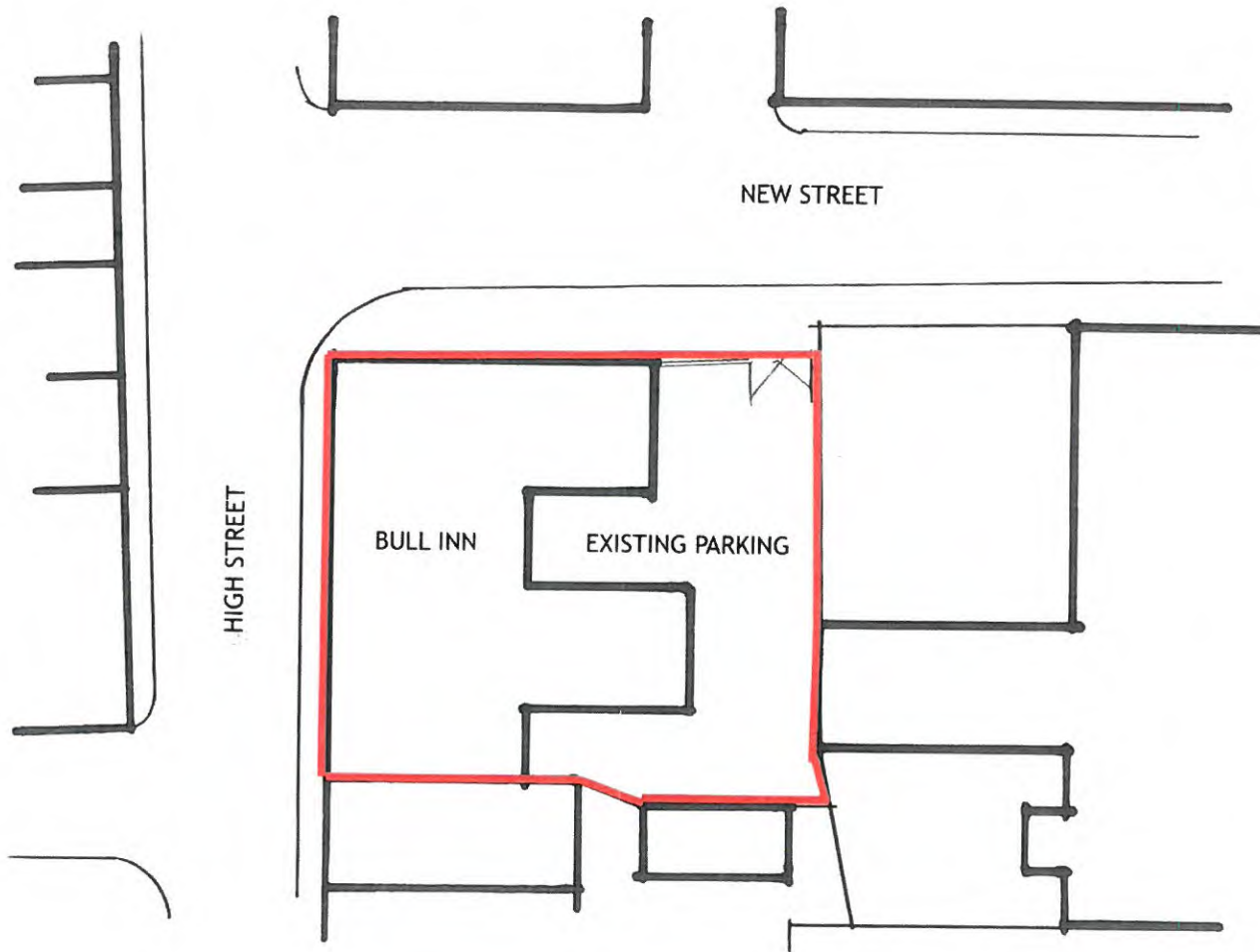
0m 20m 40m 60m 80m 100m

Scale: 1:1250, paper size: A4





Tud. 73



1:200 SITE PLAN

HD HAMON DESIGN LIMITED
 dorian • penmaenmawr • north wales ll34 6pt
 tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320
 e-mail: rodney.hamon@btopenworld.com
 web: www.hamondesign.co.uk

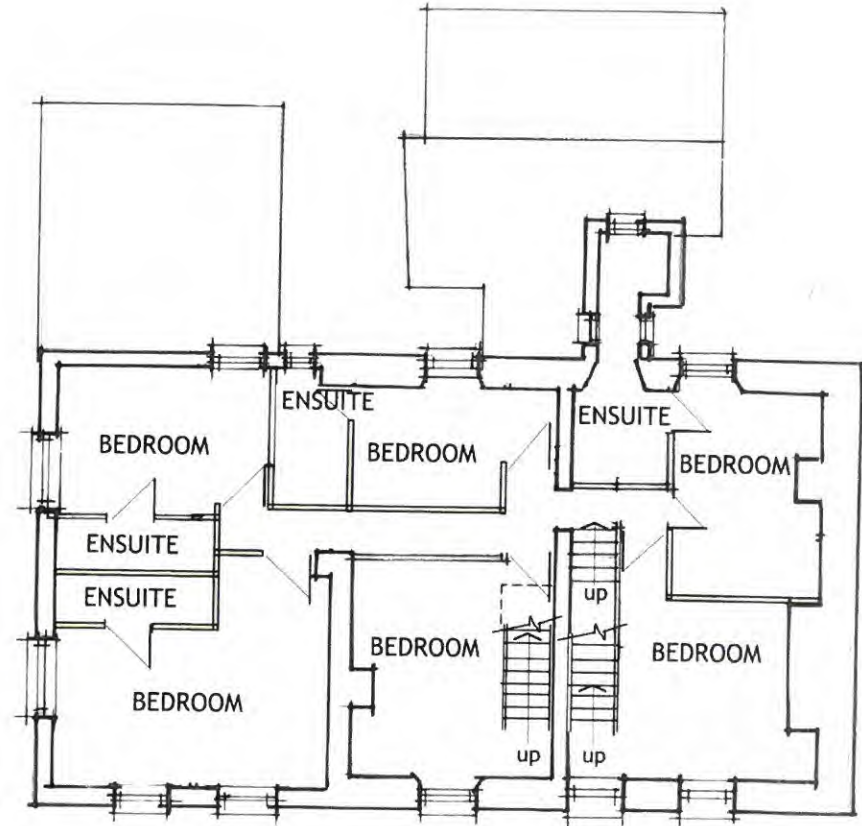
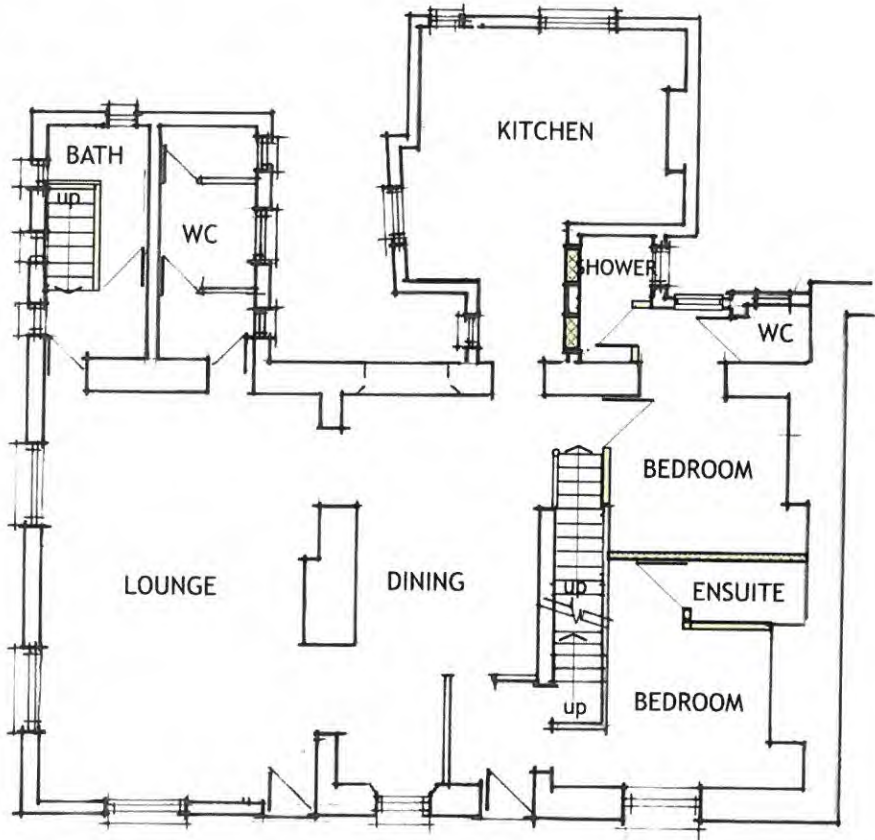
PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLEN

DRAWING: SITE PLAN

DRAWING NO. 9280/7A
 date: 02/2018 drawn: RWH scales: 1:200 @ A3



Tud. 74



HD HAMON DESIGN LIMITED
 dorian • penmaenmawr • north wales ll34 6pt
 tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320
 e-mail: rodney.hamon@btopenworld.com
 web: www.hamondesign.co.uk

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLLEN

DRAWING: GROUND & FIRST FLOOR PLANS
 AS PROPOSED

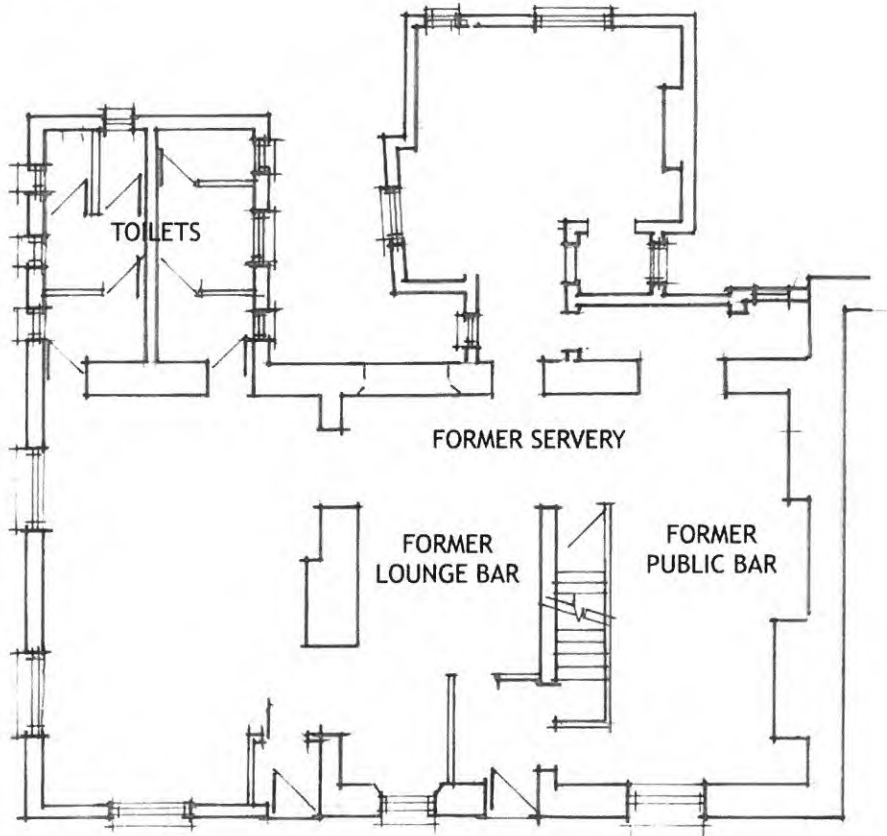
DRAWING NO. 9280/4A
 date: 02/2018 drawn RWH scales: 1:100 @ A3

THE COPYRIGHT OF THIS DRAWING IS VESTED IN HAMON DESIGN LIMITED AND IT MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT PRIOR WRITTEN CONSENT

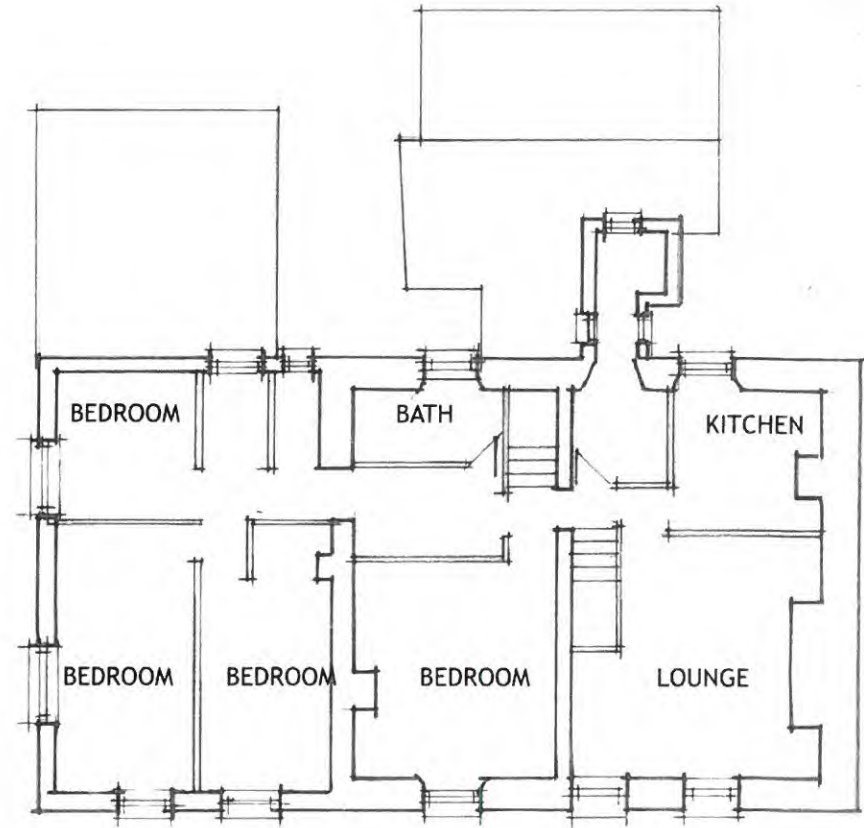
FIGURED DIMENSIONS TO TAKE PRECEDENCE OVER SCALING



Tud. 75



1:100 GROUND FLOOR PLAN



1:100 FIRST FLOOR PLAN

HD HAMON DESIGN LIMITED
 dorian • penmaenmawr • north wales (134 6pt)
 tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320
 e-mail: rodney.hamon@btopenworld.com
 web: www.hamondesign.co.uk

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLLEN

DRAWING: GROUND & FIRST FLOOR PLANS
 AS EXISTING

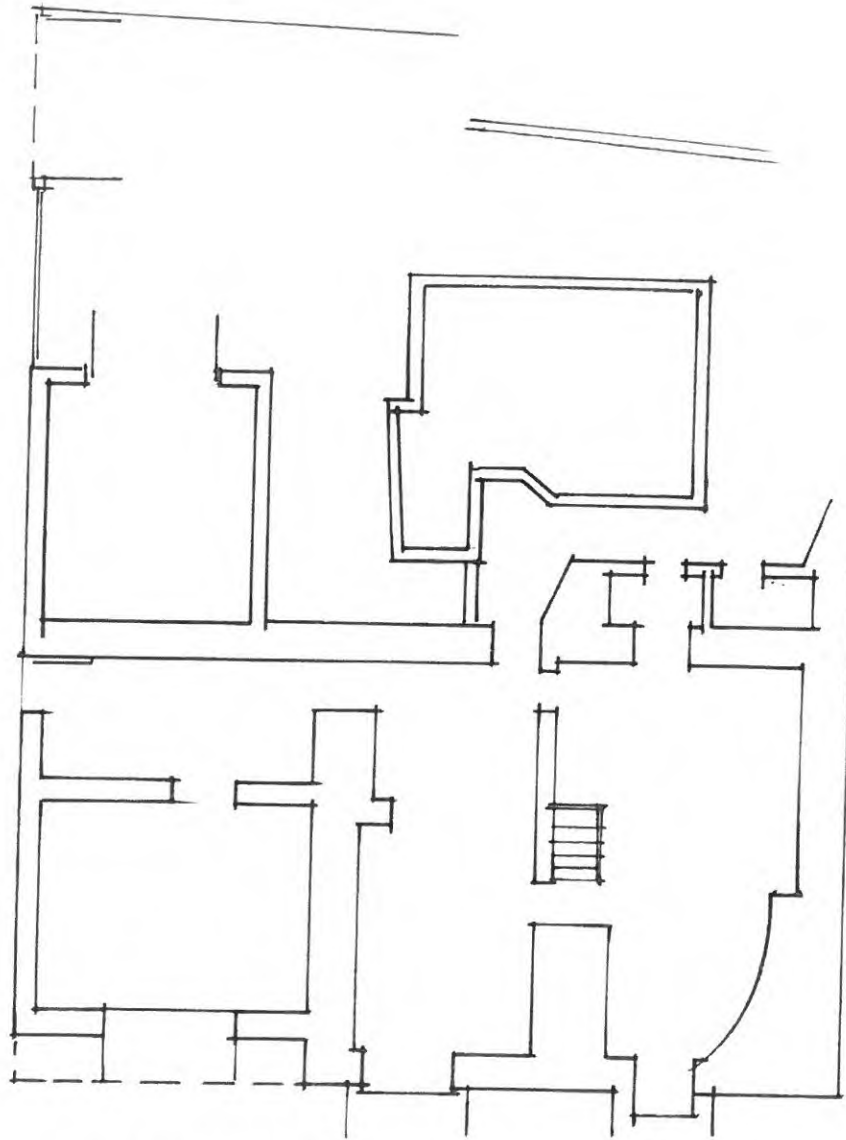
DRAWING NO. 9280/1

date: 02/2018 drawn: RWH scales: 1:100 @ A3

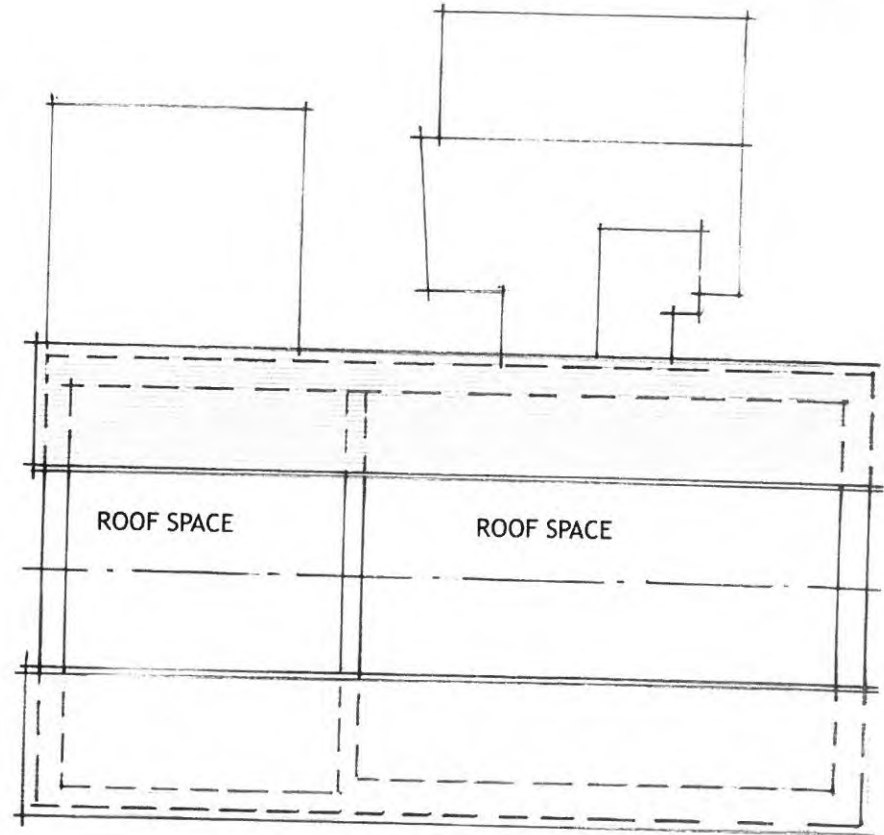
A3



Tud. 76



1:100 CELLAR FLOOR PLAN



1:100 ATTIC PLAN

HD HAMON DESIGN LIMITED
 dorlan • penmaenmawr • north wales ll34 6pt
 tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320
 e-mail: rodney.hamon@btopenworld.com
 web: www.hamondesign.co.uk

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLEN

DRAWING: CELLAR & ATTIC PLANS
AS EXISTING

DRAWING NO. 9280/2
date: 02/2018 drawn: RWH scales: 1:100 @ A3

THE COPYRIGHT OF THIS DRAWING IS VESTED IN HAMON DESIGN LIMITED AND IT MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT PERMISSION

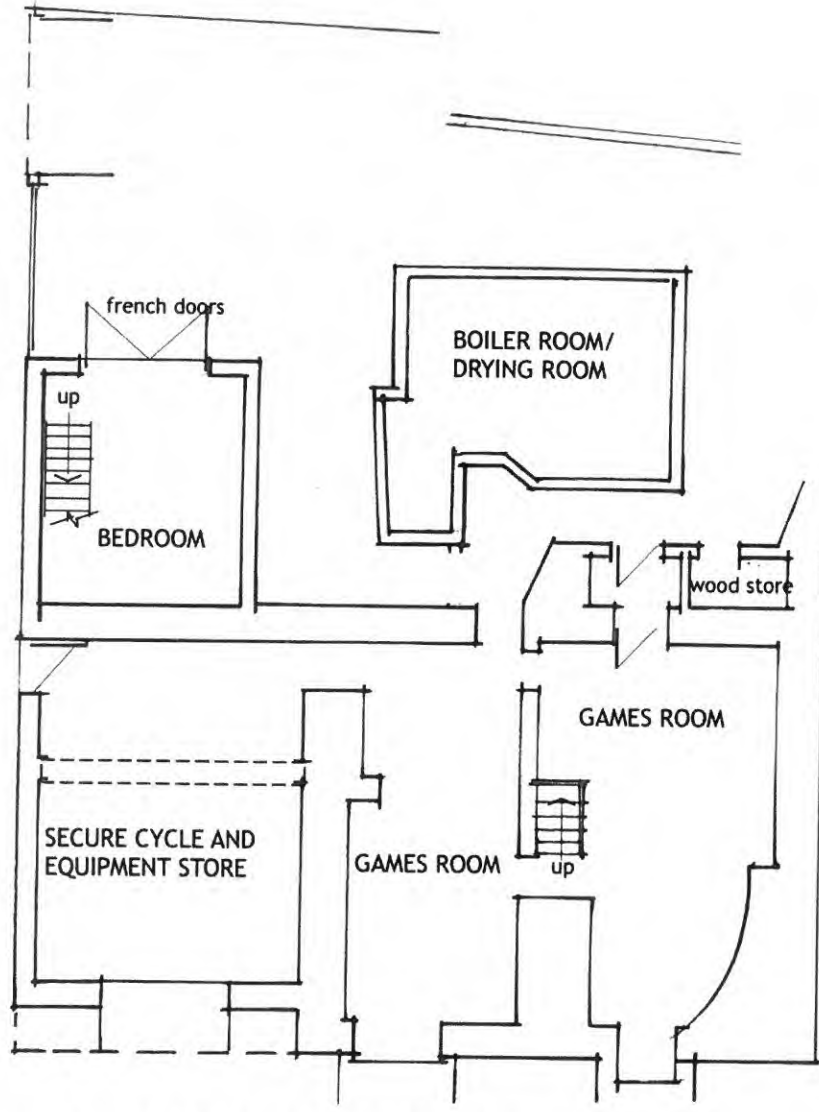
IF YOU ARE DIMENSIONING THIS DRAWING PLEASE REFER TO THE OVERSCALE

A3

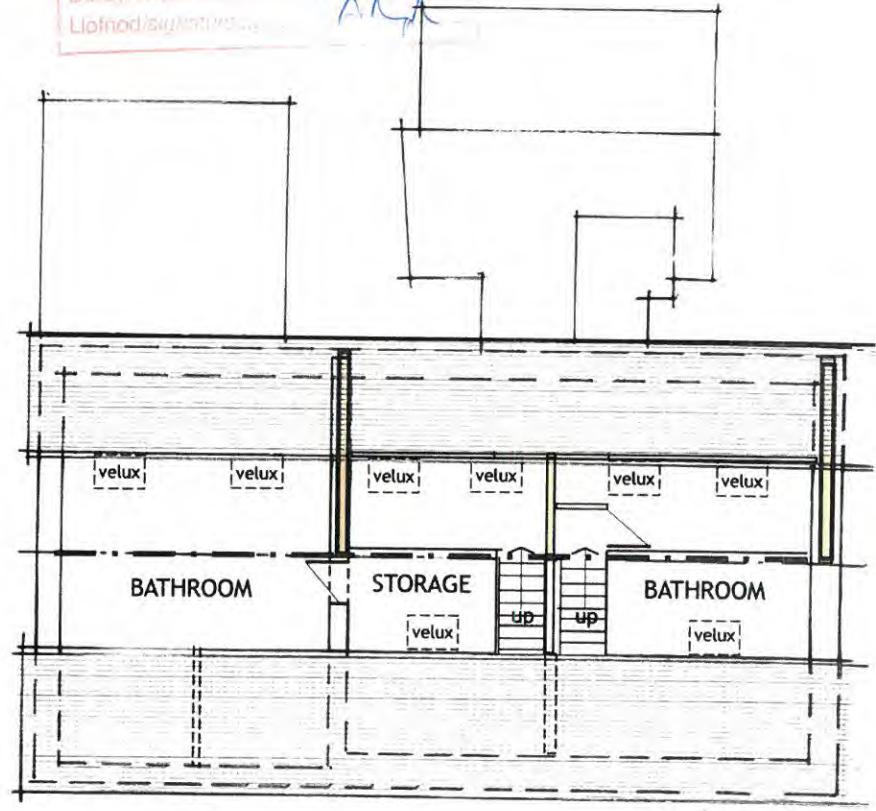


CYNILLUN DIWYGIARDIG
REVISED BY
Darbyniwyd/Revised by: *01/11/18 ANA*
Llofnod/Signed/Approved:

Tud. 77



1:100 CELLAR FLOOR PLAN



1:100 SECOND FLOOR PLAN

HD HAMON DESIGN LIMITED
 dorian • penmaenmawr • north wales ll34 6pt
 tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320
 e-mail: rodney.hamon@btopenworld.com
 web: www.hamondesign.co.uk

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLEN

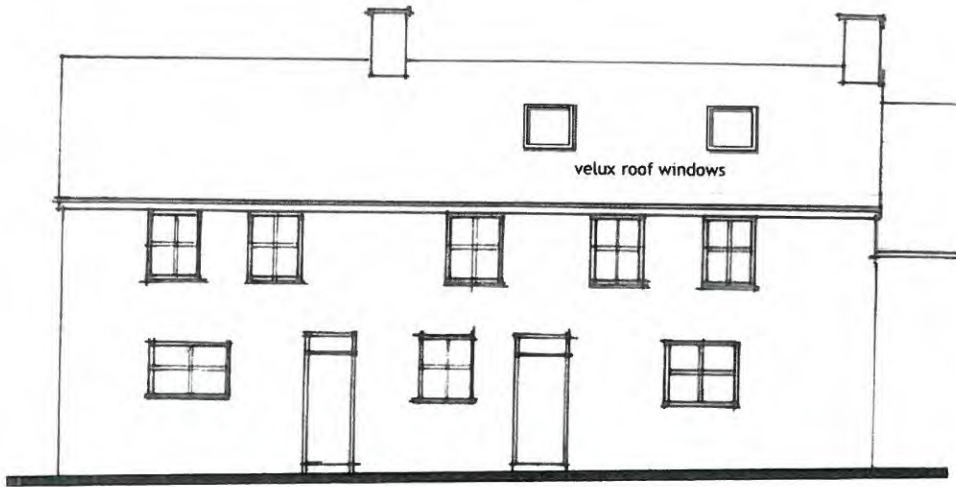
DRAWING: CELLAR & ATTIC PLANS
AS PROPOSED

DRAWING NO. 9280/5B

date: 02/2018 drawn: RWH scales: 1:100 @ A3

THE COPYRIGHT OF THIS DRAWING IS VESTED IN HAMON DESIGN LIMITED AND IT MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT PRIOR WRITTEN CONSENT

* ALWAYS DIMENSION TO TAKE PRECEDENCE OVER SCALING



1:100 FRONT ELEVATION



Tud. 78

1:100 GABLE ELEVATION

CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED 12/18
 Derbymwyd Revisio 01/10/18
 Llofnodwyd ym 10/10/18

A3



1:100 REAR ELEVATION

HD HAMON DESIGN LIMITED
 dorian • penmaenmawr • north wales ll34 6pt
 tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320
 e-mail: rodney.hamond@btopenworld.com
 web: www.hamondesign.co.uk

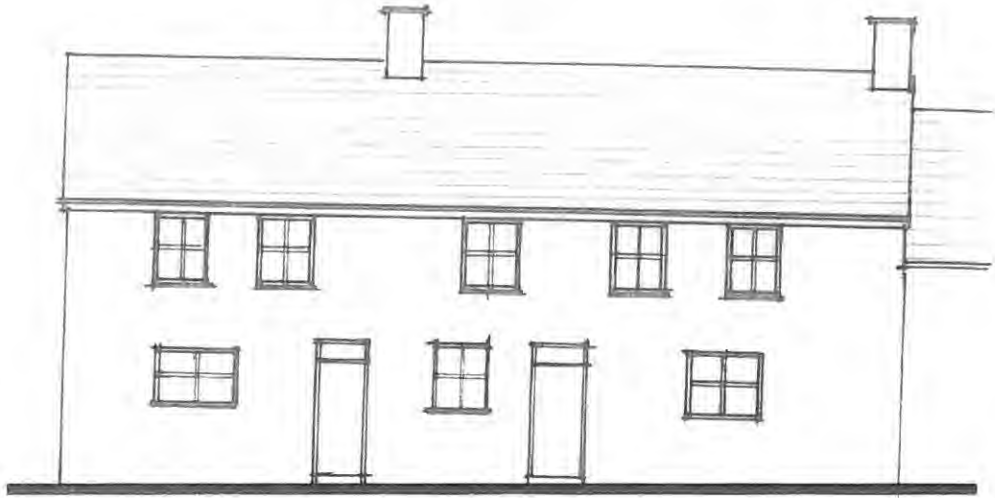
PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLLEN

DRAWING: ELEVATIONS AS PROPOSED

DRAWING NO.9280/6B

date: 02/2018 drawn: RWH scales: 1:100 @ A3

A3

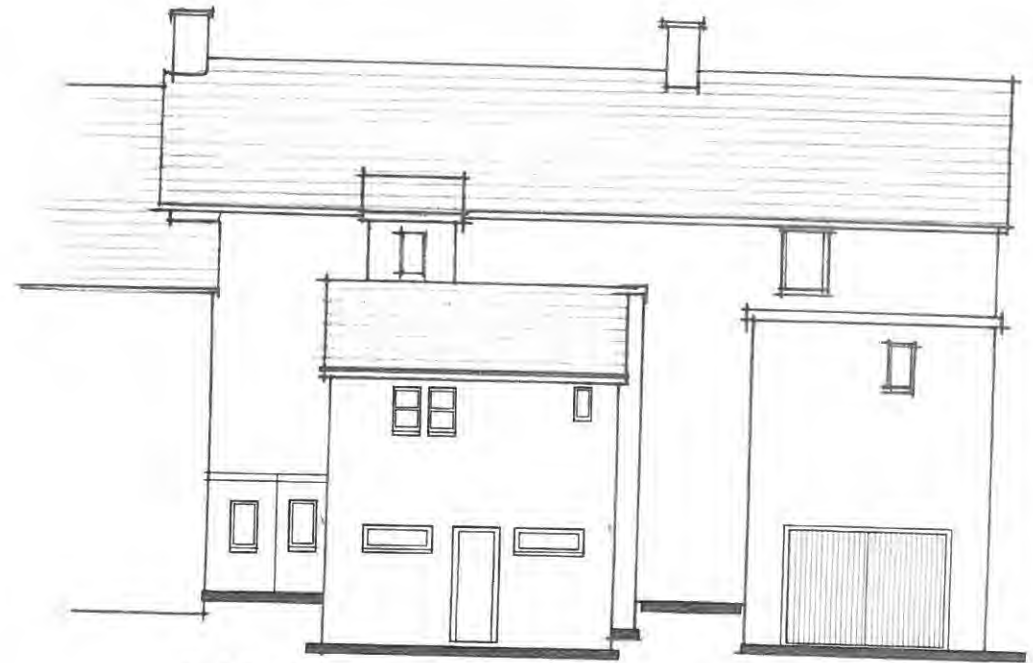


1:100 FRONT ELEVATION

Tud. 79



1:100 GABLE ELEVATION



1:100 REAR ELEVATION

HD HAMON DESIGN LIMITED
 ddrilan • penmaenmawr • north wales ll34 6pt
 tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320
 e-mail: rodney.hamon@btopenworld.com
 web: www.hamondesign.co.uk

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLEN

DRAWING: ELEVATIONS AS EXISTING

DRAWING NO. 9280/3
 date: 02/2018 drawn RWH scales: 1:100 @ A3

THE COPYRIGHT OF THIS DRAWING IS VESTED IN HAMON DESIGN LIMITED AND IT MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THE WRITTEN CONSENT

FIGURED DIMENSIONS TO TAKE PRECEDENCE OVER SCALES