



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 17EG RHAGFYR, 2018

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

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

Lleoliad

## Siambr Dafydd Orwig - Pencadlys Caernarfon

### D.S.

Rhagflaenir gan ymweliadau safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:

- C17/0835/11/MG – Jewson Ltd Penlon Works, High Street, Bangor, LL57 1DH  
(nid yw'r cais yn cael ei drafod yn y pwyllgor hwn)
- C18/0874/11/LL – 49, Trem Elidir, Bangor, Gwynedd, LL57 2UE
- C18/0640/18/LL – The Bull Inn, High Street, Deiniolen, Caernarfon LL55 3HU

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

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679878**

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

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 7 Rhagfyr 2018)

## **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 Cyngorydd  
Owain Williams

#### **Annibynnol Unedig Gwynedd (1)**

Y Cyngorydd  
Louise Hughes

#### **Aelod Unigol (1)**

Y Cyngorydd  
Stephen W. Churchman

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol.

## 3. MATERION BRYD

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

## 4. COFNODION

7 - 15

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 26 Tachwedd 2018 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1. CAIS RHIF C18/0874/11/LL - 49, TREM ELIDIR, BANGOR, GWYNEDD 16 - 25

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](#)

### 5.2. CAIS RHIF C18/0640/18/LL - THE BULL INN, HIGH STREET, DEINIOLEN, CAERNARFON 26 - 41

Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD ELFED WILLIAMS**

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

### 5.3. CAIS RHIF C14/0386/24/LL - TIR YNG NGHEFN TAN Y CELYN, SWN Y MOR A TALARDD, LLANWYDA, CAERNARFON 42 - 65

Adnewyddu caniatâd rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a

chreu lonydd stâd (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD AERON MALDWYN JONES**

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

**5.4. CAIS RHIF C17/0958/14/LL - CWM CADNANT VALLEY, 66 - 79  
LLANBERIS ROAD, CAERNARFON**

Disodli llecynnau ar gyfer 32 carafanau teithiol a 68 pebyll gyda 26 siale gwyliau i'w defnyddio am 12 mis y flwyddyn

**AELOD LLEOL: CYNHGORYDD CEMLYN WILLIAMS**

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

**5.5. CAIS RHIF C18/0853/22/LL - CHWAREL TY MAWR WEST, 80 - 91  
TALYSARN, CAERNARFON**

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatad cynllunio C18/0489/22/LL er mwyn gweithredu ar allbwn o 300 tonnell y dydd

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD CRAIG AB IAGO**

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

**5.6. CAIS RHIF C18/0871/35/LL - EIRIANEDD, RHOS BACH, 92 - 104  
CRICCIETH**

Newid defnydd anecs i lety gwyliau

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD EIRWYN WILLIAMS**

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

**5.7. CAIS RHIF C18/0941/14/MG - CYN SAFLE YSGOL YR HENDRE, 105 - 128  
CAERNARFON**

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 45 tŷ (gan gynnwys 23 tŷ fforddiadwy), creu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio

**AELODAU LLEOL: CYNGHORYDD ROY OWEN a'r CYNGHORYDD  
OLAF CAI LARSEN**

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

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 26/11/18

---

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

**Y Cynghorwyr:** Stephen Churchman, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Catrin Wager, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cynghorwyr Elin Walker Jones, Dewi W. Roberts a Elfed Williams (Aelodau Lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Dafydd Gibbard (Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol – ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen), Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

**Ymddiheuriadau:** Y Cynghorwyr Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Eric M. Jones, Dilwyn Lloyd a Cemlyn Williams.

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.
- (b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
  - Y Cynghorydd Dewi W. Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 6.1 a 6.3 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C18/0715/39/LL a C18/0865/39/LL);
  - Y Cynghorydd Elin Walker Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0874/11/LL).
  - Y Cynghorydd Elfed Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0640/18/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 5 Tachwedd 2018, fel rhai cywir.

### 3. GORCHYMYN PARCIO, Y FACH, ABERSOCH

Cyflwynwyd adroddiad yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol yng nghyswllt cyflwyno Gorchymyn Mannau Parcio Oddi ar y Stryd ar fannau parcio ger Y Fach, Abersoch ar ymyl priffordd yr A499. Eglurwyd bod modurwyr dros y blynyddoedd yn parcio ar ymyl y ffordd heb unrhyw drefn reolaethol.

Nodwyd bod y Cyngor yn 2017 wedi buddsoddi mewn cynllun a oedd yn galluogi parcio a chroesi'r ffordd mewn modd diogel a threfnus a bod y cynllun wedi ei groesawu'n lleol. Roedd angen am drefniadau rheolaethol er mwyn sicrhau na fyddai'r gofod yn cael ei gamddefnyddio gan fodurwyr neu garafanwyr am gyfnodau hir ac i hybu trosiant rhesymol yn ystod y dydd. Nodwyd y cynhaliwyd trafodaethau gyda'r aelod lleol a'r Cyngor Cymuned a'u bod yn

gefnogol i'r bwriad, sef cyflwyno trefniadau talu ac arddangos yn ystod y tymor gwyliau yn unig (Mawrth i Hydref) a gwahardd y defnydd gan garafanau a charafanau modur rhwng 10yh ac 8yb.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd 1 gwrthwynebiad i'r bwriad yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus. Cyfeiriwyd at grynoded o'r materion a nodwyd gan y gwrthwynebydd ynghyd ag ymateb y Cyngor gan amlygu mai gwella diogelwch modurwyr a cherddwyr oedd un o'r prif resymau dros greu'r adnodd.

Nodwyd bod yr adnodd parcio hwn wedi ei greu er mewn ymateb i ddyheadau'r gymuned leol a bod y bwriad wedi ei hysbysebu yn unol â'r gofynion statudol ac wedi ennyn cefnogaeth gyffredinol gyda dim ond un gwrthwynebiad i law. Argymhellwyd bod yr ymateb i'r pwyntiau unigol a godwyd gan y gwrthwynebydd yn cefnogi a chyfiawnhau'r bwriad i gadarnhau'r Gorchymyn Parcio.

Nododd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn gefnogol i'r Gorchymyn Parcio a bod dipyn o drafodaeth wedi bod yn lleol ar y mater gyda'r hyn a gynigir o ran trefniadau talu ac arddangos yn ystod y tymor gwyliau yn unig a'r tâl a godir am barcio yn dderbyniol. Ychwanegodd nad oedd gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r bwriad.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo cyflwyno Gorchymyn Mannau Parcio Oddi ar y Stryd, y Fach, Abersoch.**

#### **4. CEISIADAU CYNLLUNIO**

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

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

#### **PENDERFYNWYD**

##### **1. Cais Rhif C18/0715/39/LL – 68, Cae Du, Abersoch, Pwllheli**

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

- (a) Ymhelaethodd y 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.

Tynnodd sylw bod asiant yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau pellach mewn ymateb i bryderon y gwrthwynebwyr ynglŷn â dyluniad, gor-edrych a pharcio.

Nododd y derbyniwyd gwrthwynebiadau yn mynegi pryder am raddfa'r estyniad ond ni ystyrir fod yr estyniad yn afresymol o ran maint a graddfa nac ychwaith yn or-ddatblygiad o'r safle oherwydd bod ardal mwynderol rhesymol yn parhau o amgylch y tŷ. O ystyried bod dyluniad y tŷ presennol yn wahanol i weddill y rhes a'r ffaith fod golygfeydd ohono mewn cyd-destun adeiledig ymysg tai o amrywiol ddyluniadau, ni ystyrir y byddai'r ymddangosiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar y stryd wedd na thirlun yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Er yn cydnabod pryder yr aelod lleol a'r gwrthwynebwyr, ni ystyrir bod sail i wrthod y cais yn nhermau dyluniad a mwynderau gweledol.

Ymhelaethodd y derbyniwyd gwrthwynebiadau gan ddau o'r cymdogion o ran gor-edrych, preifatrwydd, sŵn a thywyllu. Ni ystyriwyd 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.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol, cyffredinol a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol.

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nodwyd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei ddiolchiadau am yr ymweliad safle;
  - Bod llawer o dai haf yn yr ystâd gydag addasiadau i dai i greu elw ar draul y diwylliant Cymreig a'r iaith;
  - Pryderon parcio ar yr ystâd oherwydd nifer ymwelwyr i un tŷ;
  - Y cynhelir partïon ar y ferandas gyda bwyd a diod wedi ei brynu ymlaen llaw. Nid oedd hyn o fudd i'r economi leol;
  - Nid oedd cyfeiriad at breifatrwydd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Byddai'r bwriad yn effeithio ar breifatrwydd cymdogion.
  - Cyfeirio at baragraff A29 o Bolisi PPS7 o fewn adendwm cenedlaethol o ran pellter rhwng adeiladau er mwyn lleihau gor-edrych a galluogi goleuni naturiol i'r adeiladau. O dan baragraff A30 bod gor-edrych yn golygu o ystafell i ardd cymydog sef yr ardal 3-4 metr agosaf i'r tŷ;
  - Nid oedd y dyluniad yn cyd-fynd efo'r gofynion.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, eglurodd y Rheolwr Cynllunio ni fyddai'r bwriad yn cynyddu'r nifer o ystafelloedd gwely dim ond newid y fformat ac o ganlyniad byddai ffenestr ystafell wely bresennol yn newid i fod yn ffenestr ystafell folchi. Nododd y byddai effaith yr estyniad, o ystyried yr effaith presennol ar drigolion cyfagos, yn fininal. Tynnodd sylw bod Polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) yn cyfarch materion mwynderau, ac er na nodir preifatrwydd, bod y polisi hwn yn cyfarch y mater.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Pryder o ran gor-ddatblygu a'r effaith ar drigolion cyfagos;
  - Pryder o ran yr effaith ar bris stoc tai gyda thai allan o afael pobl leol;
  - Gwerthfawrogiad o'r ymweliad safle. Ni fyddai'r balconi yn creu gor-edrych ar y tŷ fferm a gan fod y tŷ gyferbyn yn is yn y tir o gymharu â'r tŷ dan sylw byddai dim ond gor-edrych o'r to;
  - Bod tai eraill ar y stad efo balconi a byddai'r tŷ yn debycach o ran dyluniad â'r tai cyfagos yn dilyn yr addasiadau;
  - Ni fyddai'r bwriad yn cael effaith o ran goleuni;
  - Bod y bwriad yn unol â'r polisiau;
  - Bod nifer uchel o dai haf yn yr ardal a bod peryg creu cysail wrth ganiatáu'r cais gyda phrisiau tai yn cynyddu;
  - Bod problemau parcio eisoes a gyda thai yn mynd yn fwy o faint roedd y nifer o geir yn yr ardal yn cynyddu;
  - Nid oedd rheswm cynllunio i wrthod y cais;
  - Byddai diffyg manau parcio a gor-ddatblygu yn sail i wrthod y cais?
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Bod y cais gerbron am estyniad ac fe roddwyd ystyriaeth o ran y dyluniad a'r effaith ar gymdogion fel rhan o'r asesiad. Argymhellir caniatáu gan ei fod yn estyniad cymedrol i'r tŷ presennol;
  - Bod angen bod yn hynod o ofalus, yr unig sail i wrthwynebu maint y datblygiad oedd dyluniad a'r effaith ar fwynderau. Er yn gwerthfawrogi'r pwynt o ran codi gwerth, nid



oedd yn fater cynllunio gan nad oedd y drefn gynllunio yn rheoli gwerth. Fe fyddai'r sefyllfa yn wahanol pe rhoddir ystyriaeth i gais yn ymwneud â thŷ fforddiadwy ond nid oedd cyfyngiad o'r fath ar y tŷ hwn felly nid oedd yn briodol i'w ddefnyddio fel sail i wrthod. Byddai risg o gostau i'r Cyngor pe byddai apêl i wrthodiad ar y sail yma;

- Byddai gwrthodiad ar sail diffyg manau parcio yn anodd ei gefnogi oherwydd bod lle i 3 car ac nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth. O ran gwrthod ar sail gor-ddatblygiad, nid oedd llawer o wahaniaeth o ran ôl-troed y tŷ felly byddai'n anodd amddiffyn gwrthod ar y sail yma.

## **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

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

## **2. Cais Rhif C18/0874/11/LL – 49, Trem Elidir, Bangor**

Newid defnydd tŷ (defnydd dosbarth C3) i dŷ mewn amlfeddiannaeth (defnydd dosbarth C4).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod Polisi TAI 9 o'r CDLI yn gefnogol i'r egwyddor o drosi adeiladau presennol yn dai amlfeddiannaeth o fewn ffiniau datblygu yn ddarostyngedig i gwrdd â phedwar maen prawf:
1. Bod yr eiddo yn addas i'w drosi - Wrth ystyried maint yr adeilad a'i ddefnydd anheddol presennol ni chredir bod unrhyw reswm nad oedd yr adeilad yn addas i'w drosi ar gyfer darparu uned byw amgen i'w ddefnydd presennol.
  2. Ni ddylai cyfran tai amlfeddiannaeth mewn unrhyw ward etholiadol fod yn uwch na throthwy penodol ar gyfer y ward - 10% oedd y trothwy presennol ar gyfer ward Glyder, gyda chyfran bresennol y tai amlfeddiannaeth yn y ward yn 6.2%. Dim ond 2 dŷ allan o 13 tŷ efo'r un cod post oedd yn dai amlfeddiannaeth.
  3. Ni fyddai effaith andwyol i fwynderau preswyl eiddo cyfagos - Ni ystyrir byddai 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 amlfeddiannaeth ychwanegol yn y ward yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau preswyl cymdogion agos.
  4. Sicrhau bod darpariaeth barcio briodol ar gyfer y datblygiad - Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch y bwriad. Ni ystyrir byddai'r datblygiad yn arwyddocaol o safbwynt newid dwysedd defnydd y safle.

Nododd oherwydd ei safle mewn lleoliad anheddol presennol, ac mai defnydd anheddol o ddwysedd cyffelyb a gynhigir yma, ni ystyrir byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau cymdogion na'r ardal yn gyffredinol.

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

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nodwyd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod trigolion lleol a chynghorwyr Cyngor Dinas Bangor yn gwrthwynebu'r bwriad;
  - Mai tai teulu 3 llofft efo gardd fach a lle i barcio un car oedd y tai yn yr ardal yma;
  - Diffyg lle parcio ar y stryd;
  - Dim angen am dŷ amlfeddiannaeth, gyda 6.2% o dai amlfeddiannaeth yn y ward mi fyddai ychwanegu at y nifer yn or-ddatblygiad;
  - Bod llety'r Brifysgol yn hanner gwag;

- Byddai pobl ifanc yn creu mwy o wastraff o gymharu â theulu, roedd problemau tipio slei bach yn yr ardal eisoes;
- Byddai mwy o aflonyddu trigolion a bod cyfran lled uchel o dor-cyfraith yn yr ardal eisoes;
- Bod y map lleoliad yn gamarweiniol;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais er mwyn galluogi i'r tŷ gael ei rentu gan deulu, nid oedd angen am fwy o lety myfyrwyr, i leihau'r pwysau o ran parcio a gwastraff ynghyd â lleihau tor-cyfraith.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y swyddogion:

- Nid oedd bob cais o ran trosi tŷ i dŷ amlfeddiannaeth o angenrheidrwydd ar gyfer myfyrwyr gyda rhai pobl broffesiynol yn byw mewn tai o'r fath;
- Pe caniateir y cais, os oedd dyhead byddai'r tŷ dal ar gael i deulu;
- Bod 6.2% o dai yn y ward yn dai amlfeddiannaeth gyda throthwy'r ward yn 10%;
- Cydnabod nad oedd y map yn gyfredol ond yn ddigonol ar gyfer dangos lleoliad y safle;
- Bod lle i gadw sbwriel o fewn y cwrttil;
- Derbyn y pryderon ond mi fyddai'n anodd profi bod gorddarpariaeth o dai amlfeddiannaeth;
- Nid oedd parcio o fewn cwrttil y safle, dim ond rhai tai yn yr ardal oedd efo lle parcio o fewn eu cwrttil. Bod gofyn yn y safonau parcio bod ½ lle parcio ar gyfer bob ystafell wely felly roedd gofyn o ran y datblygiad yma ar gyfer 2½ lle parcio. Nid oedd hyn yn wahanol i dŷ teulu efo 2 gar, roedd darpariaeth parcio ar y stryd ar gyfer y safle. Yn ogystal roedd y safle pellter cerdded rhesymol o ganol y Ddinas gyda gwasanaeth bws ar y strydoedd cyfagos.

(ch) Cynigwyd i gynnal ymweliad safle. Nododd y cynigydd ei fod yn anghytuno bod darpariaeth parcio ddigonol, byddai'r newidiadau mewnol yn ei atal rhag bod yn dŷ ar gyfer teulu a bod y bwriad yn or-ddatblygiad gyda phosibilrwydd y byddai 10 unigolyn yn byw yn y tŷ a pob un efo car. Ychwanegodd y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn gweld y sefyllfa wirioneddol. Eiliwyd y cynnig.

### **PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.**

### **3. Cais Rhif C18/0865/39/LL – 4, Cae Du, Abersoch, Pwllheli**

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

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Cyfeiriodd at yr ymgynghoriadau gan nodi bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu oherwydd gor-ddatblygiad, roedd yr Uned AHNE yn fodlon efo'r bwriad a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau/gwrthwynebiadau yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus.

Eglurodd mai'r prif newid i ddrychiad blaen yr eiddo, sef y drychiad 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. Nododd bod 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.

Nododd bod llecyn llawr caled gyda lle parcio i ddau gar ger gwaelod gardd flaen yr eiddo a oedd gyfochrog a'r ffordd ystâd. Tynnodd sylw bod llefydd parcio hefyd ar ochr ffordd yr ystâd.

Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad, felly ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau diogelwch ffyrdd a pharcio.

Argymhellwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol a chyffredinol, tirlun a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol yn unol â'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad.

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nodwyd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle a byddai gor-edrych;
  - Tai yn yr ardal yn cael eu defnyddio fel tai haf ac yn creu aflonyddwch i drigolion eraill;
  - Gosod cynsail wrth ganiatáu cais o ran codi uchder y to;
  - Effaith niweidiol ar bobl y stad a'r ardal leol o ran parcio a sbwriel;
  - Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r bwriad;
  - Prisiau tai yn mynd tu hwnt i bobl leol.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio:
- Ei fod yn anodd datgan bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle o ystyried yr ardd eang yn y cefn;
  - Byddai'r estyniad ar lefel is na'r tŷ tu cefn i'r safle a ni fyddai gor-edrych annerbyniol;
  - Bod Polisi PCYFF 2 o'r CDLI yn gwarchod mwynderau, ni fyddai cynnydd arwyddocaol yn yr effaith bresennol;
  - Er yn nodi pryderon o ran sbwriel, roedd y mater tu allan i'r drefn cynllunio;
  - Bod y ddarpariaeth parcio yn ddigonol;
  - Derbyd a nodi pryderon lleol ond nid oedd cyfiawnhad cynllunio i wrthod y cais.
- (ch) Cynigwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion ar sail dyluniad. Nodwyd y byddai'r dyluniad to fflat yn amharu ar weddill y stad ac fe fyddai to llechi yn fwy derbyniol. Eiliwyd y cynnig.

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

- Dylid talu sylw i sylwadau'r aelod lleol a'r Cyngor Cymuned;
- Pryder o ran effaith codi uchder y to;
- Pryder o ran y ddarpariaeth parcio;
- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus;
- Bod y dyluniad yn fwy modern o gymharu â thai eraill yn y stad;
- Cynnydd bach a fyddai yn uchder y to;
- Ni fyddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle oherwydd maint y safle a'i fod yn guddiedig;
- Bod y bwriad yn cyd-fynd a thai eraill ar y stad a bod graddfa'r estyniad yn dderbyniol;
- Bod defnydd o do fflat ar dŷ arall cyfagos, ddim yn gweld sail i wrthwynebu'r bwriad;
- Byddai'r bwriad yn effeithio'n weledol ar yr adeilad a byddai to crib yn gweddu yn well i'r stad.

- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio:
- Bod lleoliad yr estyniad mewn safle cuddiedig a byddai ond yn weladwy o bosib o'r tŷ drws nesaf. Roedd y safle cuddiedig yn gwneud y bwriad yn fwy derbyniol.
- (dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais, fe ddisgynnodd y cynnig.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

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

Nodiadau:

1. Ni chaniateir defnyddio to'r estyniad fel balconi.
2. Dŵr Cymru

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

Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Tachwedd 2018 er mwyn i'r swyddogion ymgynghori ar y cynllun busnes a'i ystyried fel rhan o'r asesiad.

Eglurodd bod y cais 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.

Nododd bod y dafarn 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. Roedd rhaid cofio bod tafarn arall, sef "Y Wellington", o fewn 20m i'r adeilad hwn.

Amlygodd bod Polisi TWR 2 o'r CDLI yn gefnogol i ddatblygiadau llety gwyliau parhaol trwy drosi adeiladau presennol cyn belled bod cynigion o ansawdd uchel. Nododd bod cyfiawnhad i alw'r datblygiad yn un o ansawdd uchel.

Nododd y credir 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.

Tynnodd sylw nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Nododd 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. Nododd bod yr Uned Trafnidiaeth yn datgan bod parcio cyhoeddus ar gael mewn meysydd parcio ac ar y stryd o fewn pellter rhesymol i'r cyfleuster.

Cyfeiriodd at y cynllun busnes a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a oedd yn egluro mai'r bwriad oedd trosi'r dafarn yn llety ansawdd uchel i hyd at 20 o westeion ac yn datgan nad oedd cyfleusterau tebyg ar gyfer grwpiau mawr o'r ansawdd a fwriedir ar gael yn lleol. Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan y Gwasanaeth Twristiaeth, Marchnata a Gofal Cwsmer ynghyd ag Uned Trethi'r Cyngor.

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 cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bwriedir darparu llety ansawdd uchel ar gyfer grwpiau am bris cystadleuol;
  - Bod y bwriad yn cyd-fynd a'r polisiâu yn y CDLI;

- Bod newid defnydd i lety gwyliau ar yr ail lawr wedi ei ganiatáu eisoes;
- Bod yr adeilad wedi ei hysbysebu ar werth am gyfnod o 12 mis am bris o £75,000, pe byddai'r defnydd fel tafarn yn hyfyw mi fyddai wedi ei brynu a'i ail-agor;
- Bod datblygiadau o'r fath mewn lleoliadau eraill yn llwyddiannus ac yn cyfrannu at yr economi leol;
- Dim ond 3 adeilad o fewn 20 milltir i'r safle oedd efo darpariaeth o'r un safon a maint;
- Bod yr Uned Dwristiaeth yn adnabod yr angen am lety o safon ar gyfer grwpiau;
- Bod darpariaeth parcio yng nghefn yr adeilad ac nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad;
- Byddai'r bwriad yn dod a budd i'r economi leol;
- Byddai'r datblygiad yn dod a'r adeilad yn nôl i ddefnydd cyn i'w gyflwr ddirywio ymhellach.

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

- Bod y cais gerbron yn wellhad i'r cais a wrthodwyd ond bod maint yr ystafelloedd yn parhau i fod yn fychan. Fyddai'n bosib cadarnhau maint yr ystafelloedd?
- Un ystafell wely efo drysau yn agor allan at gefn y safle ag yn edrych ar wal, nid oedd hyn yn llety o safon;
- Bod y bwriad yn groes i Bolisi TWR 2 o'r CDLI gan nad oedd yn llety o ansawdd uchel;
- Pryder y byddai problemau yn codi fel y gwneir yn Hostel Noddfa;
- Pryder o ran y ddarpariaeth parcio, diffyg manau parcio ar y stryd;
- Bod teimpladau cryf yn lleol gyda nifer o lythyrau gwrthwynebiad wedi eu cyflwyno;
- Darllen llythyr gwrthwynebydd a oedd yn nodi y croesawir datblygu'r adeilad ond bod angen ystyried y cais yng nghyd-destun ceisiadau arall tebyg a gyflwynwyd. Bod cynnydd yn y nifer o geisiadau o'r fath a oedd yn arwain at Seisnigeiddio'r ardal.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio:

- Bod maint yr ystafelloedd yn amrywio i ymateb i ofynion unigolion a theuluoedd, ystyrir eu bod o faint derbyniol;
- Mater o farn o ran y drysau yn edrych tuag at wal;
- Bod y ddarpariaeth parcio yn dderbyniol gyda rhywfaint o le parcio yng nghefn yr adeilad a 2 maes parcio cyhoeddus gerllaw. O ystyried y defnydd presennol efallai y byddai angen mwy o ddarpariaeth parcio yng nghysylltiedig â'r defnydd yma o gymharu â'r defnydd bwriedig;
- Bod y ffigyrau presennol yn dangos canran isel o'r fath yma o ddarpariaeth yn y ward;
- Bod ceisiadau eraill yn cael eu hystyried ar eu haeddiant eu hunain;
- Bod y ddarpariaeth bwriedig o ansawdd uchel ac yn cyd-fynd â gofynion polisïau.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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

- Mai tafarn lleol oedd dan sylw ac mai pobl leol oedd yn defnyddio'r dafarn felly ni ellir datgan y byddai angen am fwy o ddarpariaeth parcio efo'r defnydd presennol;
- Bod y ddarpariaeth llety ar gyfer hyd at 20 o westeion a fyddai'n gallu arwain at 20 car, nid oedd darpariaeth parcio ddigonol ar gyfer y nifer yma o geir;
- Bod problemau parcio yn Neiniolen gyda dwysedd uchel o dai;
- Pryder o ran effaith y bwriad ar fwynderau preswyl o ran sŵn. Roedd rheolaeth o ddefnydd y dafarn gydag oriau agor;
- Ansicrwydd os oedd y llety o ansawdd;
- Bod y dafarn yn dafarn Cymreig ei naws a bod peryg i gefndir ieithyddol a diwylliannol yr ardal;

- Gweld potensial i'r bwriad ac o ran Seisnigeiddio'r ardal, roedd y ddarpariaeth ar gyfer defnydd gwyliau;
- Dylid ystyried cynnal ymweliad safle er mwyn asesu agosatrwydd yr adeilad at adeiladau eraill a'r ddarpariaeth parcio;
- Bod y ffaith bod hyd at 20 o westeion yn gallu aros yn yr adeilad mewn 8 ystafell wely, yn codi cwestiynau o ran y cynllun busnes;
- Ei fod yn bechod colli tafarn ond ddim yn dymuno i gyflwr yr adeilad waethygu.

(dd) Cynigwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle. Eiliwyd y gwelliant.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.35pm.

**CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 1**

**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: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 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 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 26 Tachwedd, 2018 er galluogi Pwyllgor Ymweld.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

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 SIAPIO LLE

## 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

#### 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 lolfâ i greu ystafell wely ychwanegol. Ni fyddai angen unrhyw estyniadau nag newidiadau allanol. Wrth ystyried maint yr adeilad a'i ddefnydd 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 .

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 dengys ffigyrau Uned Trethi'r Cyngor mai 2 allan o'r 13 tŷ sydd o fewn yr ardal côd post hon eisoes yn dai-amfeddiannaeth. Yn ogystal, fel y gwelir uchod, nid yw'r ddarpariaeth yn y ward dros y trothwy a roddir yn y CDLI. 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 CDLI 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 drafnidiaeth a achosir gan y datblygiad hwn yn fwy niweidiol na'r hyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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.

- 5.6 Nid yw safonau parcio CSS Cymru yn rhoi canllawiau penodol ar gyfer troi tai preswyl yn dai amlfeddiannaeth. Y sefyllfa agosaf gymharol yw'r category "Preswyl: Adeiladau newydd a throsiadau: Trosi tai yn 'Bedsits' neu fflatiau hunangynhaliol". Dan y category hwnnw, y ddarpariaeth ar gyfer safle ar gyrion dinas yw hyd at 1 llecyn parcio ar gyfer pob ystafell wely (gydag uchafswm o 3 llecyn parcio). Wedi dweud hynny nid yw'r sefyllfa hynny'n gwbl gyfatebol i sefyllfa'r cais hwn. Mae'r safle'n agos at nifer o gyfleusterau lleol gan gynnwys colegau a'r brifysgol, ac felly'n debygol o ddenu myfyrwyr yn hytrach na chyplau neu deuluoedd. O ganlyniad credir y byddai trosi'r eiddo yn dŷ amlfeddiannaeth yn annhebygol o arwain at gynnydd pwysau parcio a'i fod yn annhebygol bydd y sefyllfa'n sylweddol waeth na'r hyn y gall ddigwydd petai'r eiddo'n aros fel tŷ teuluol.
- 5.7 Canran isel o'r tai ar hyd Trem Elidir sydd â llecyn parcio o fewn y cwrtel ac ar gyfartaledd dim ond un llecyn sydd gan y rhain. Mae'r rhan helaeth o drigolion yn parcio ar y stryd gyfagos, ble mae modd parcio naill ochr o'r ffordd.
- 5.8 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 :

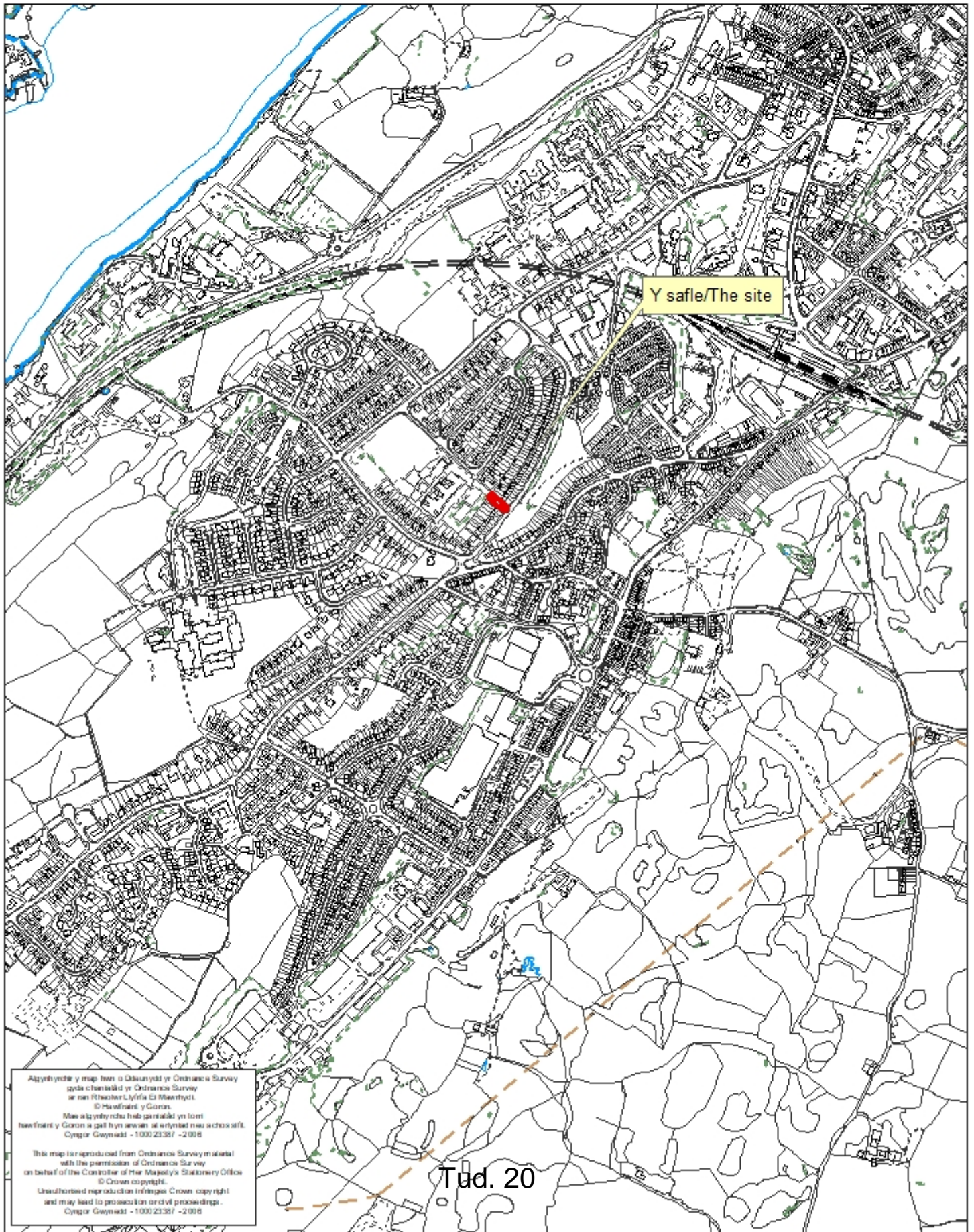
1. 5 mlynedd,
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd

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.



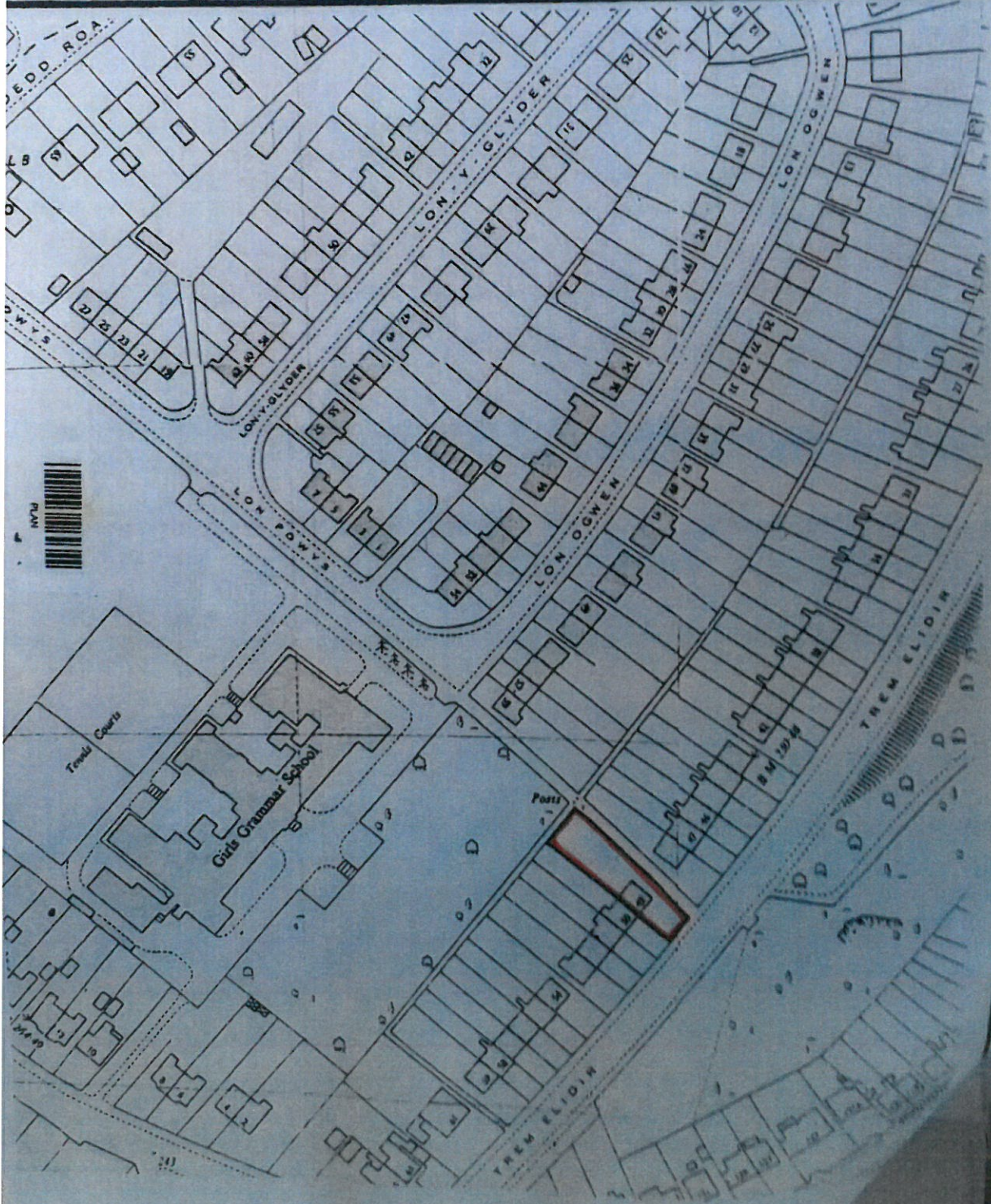
Alynydd y map hon o Ddwydd y Ordnance Survey  
ydy chanddi'r Ordnance Survey  
ar ran Rhwydwr Llyfrfa Si Mawrth.  
© Haeffordd y Gorn.  
Mae alynyddu hys ganiatáu yn lorn  
hwyfand y Gorn a gall hys arwain at erlyriad neu achos o'fll.  
Cynllun Gwynedd - 100023367 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material  
with the permission of Ordnance Survey  
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office  
© Crown copyright.  
Unauthorized reproduction infringes Crown copyright  
and may lead to prosecution or civil proceedings.  
Cynllun Gwynedd - 100023367 - 2006

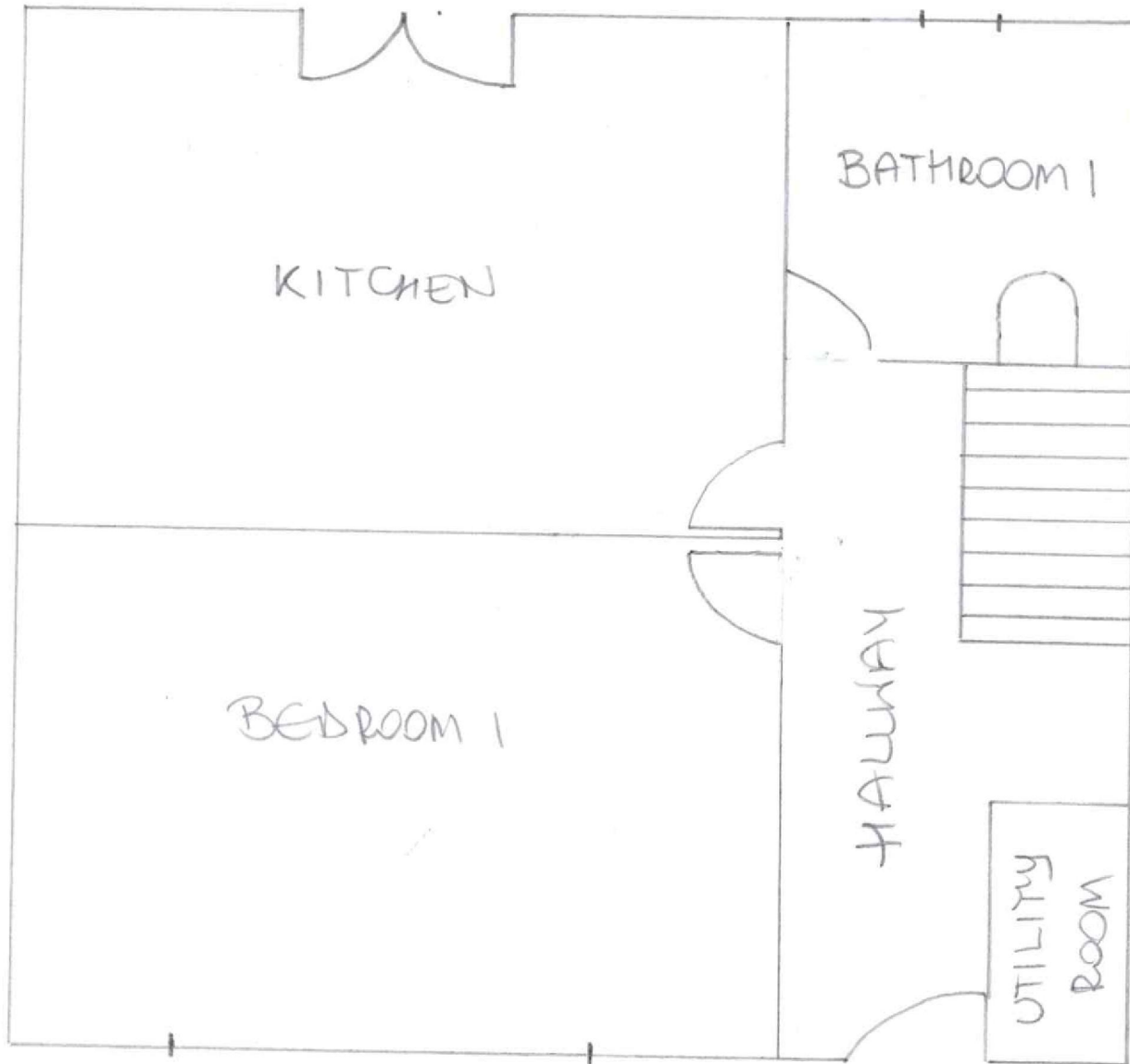
This official copy is incomplete without the preceding notes page.

Plan referred to  
Scale: 1/1250.

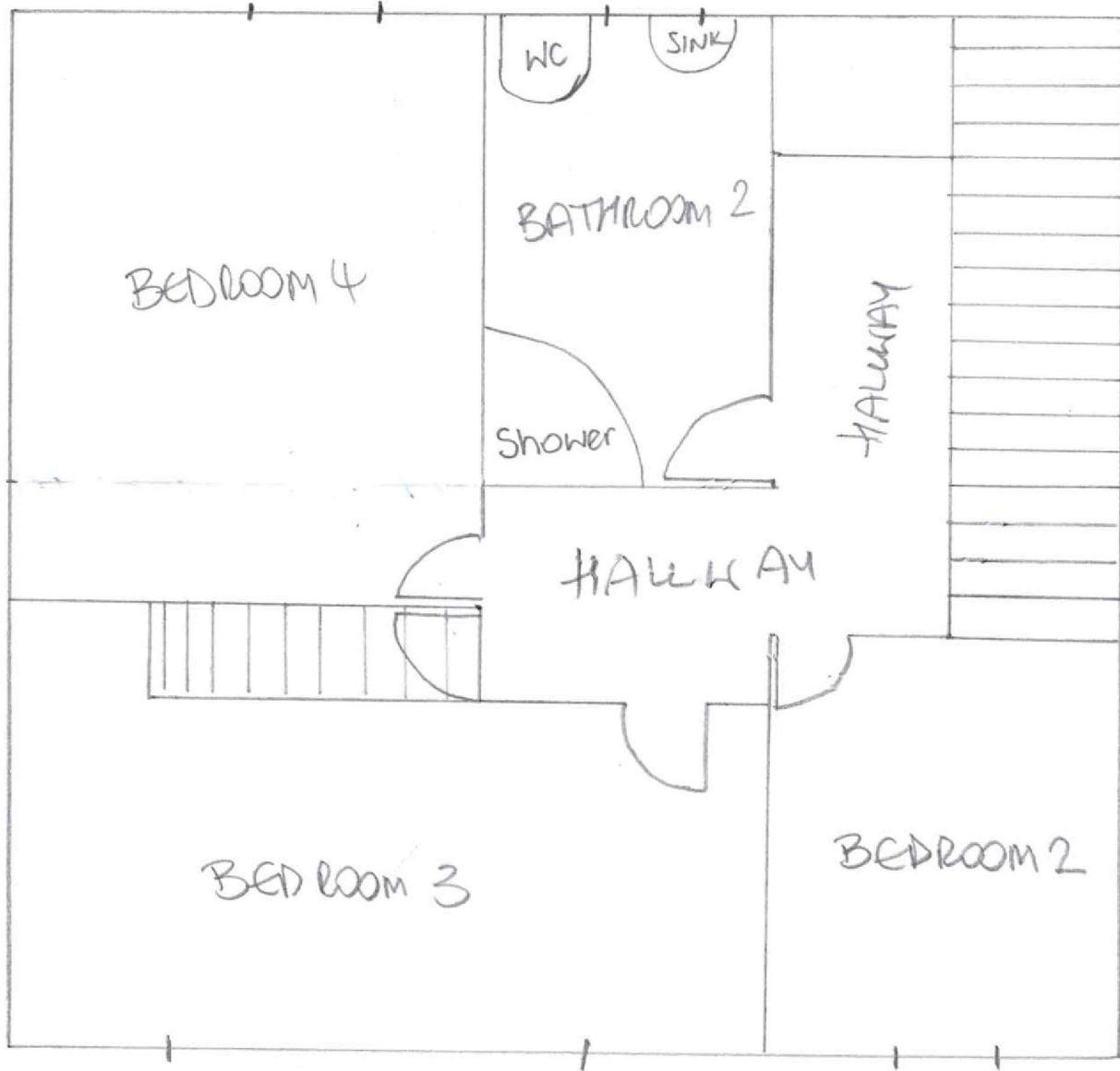
2472 HS



GROUND FLOOR

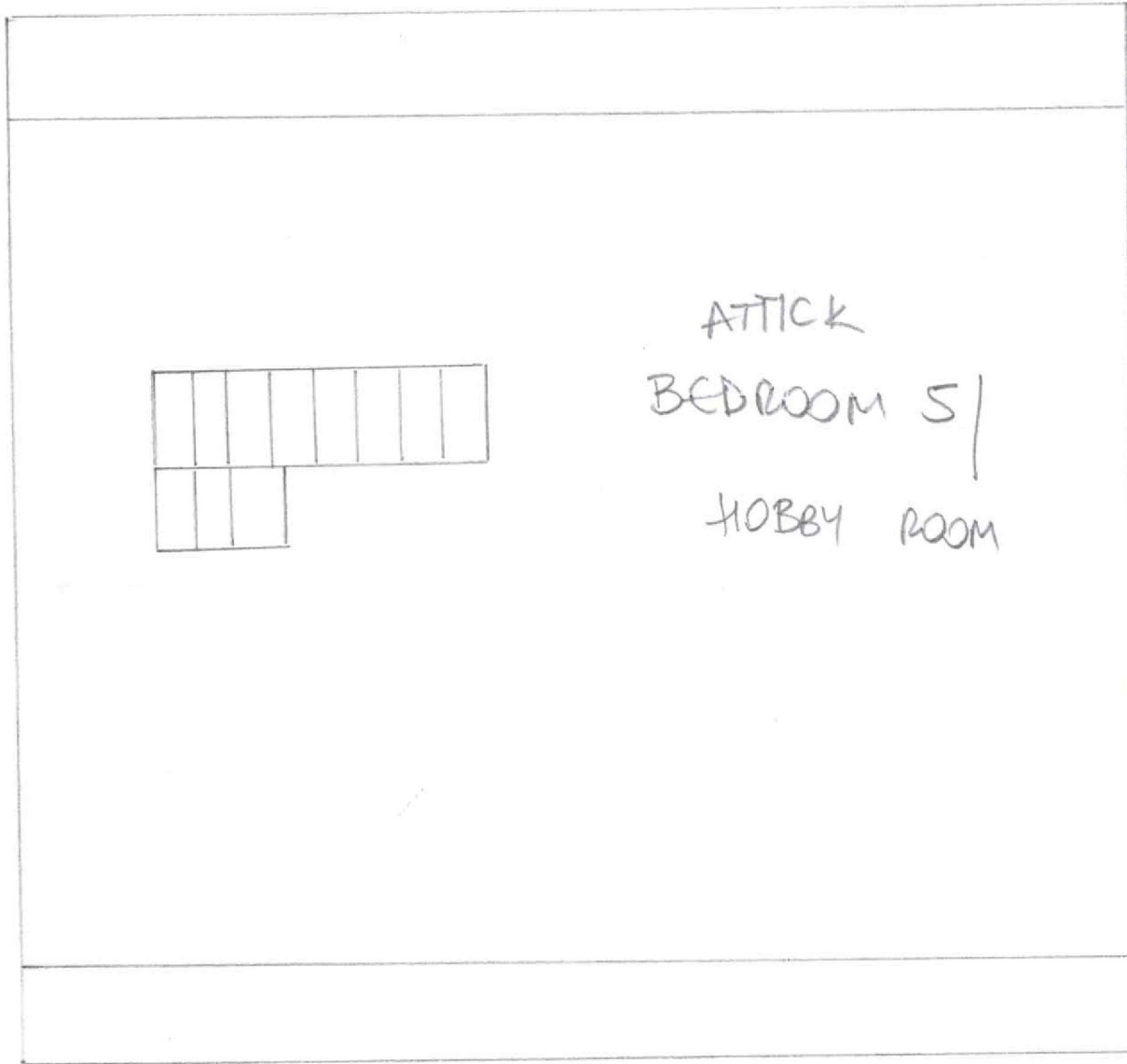


2nd floor



Tud. 23

3rd floor ATTICK



Tud. 24



# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C18/0640/18/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 19/07/2018**

**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: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 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 26 Tachwedd, 2018 er galluogi Pwyllgor Ymweld.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/12/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

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

Adran Twristiaeth,  
Marchnata a Gofal  
Cwsmer:

Sylwadau :

- Does dim prinder llety hunan arlwyyo yn sirol
- O ran llety hunan ddarpar, mae llai o argaeledd unedau sydd wedi eu teilwrio yn benodol ar gyfer grwpiau, yn enwedig gofod sy'n cynnig safon uwch o foethusrwydd a chyfleusterau.
- Mae hyn yn bwysig ar gyfer y farchnad deuluol neu rhai sydd mewn grŵp ac eisiau aros mewn llety o safon uwch na hostel.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhodddwyd 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*)

## 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 polisiâu 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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 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 "anhedol" 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 gormoddedd 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 Trafndiaeth 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.12 Nid yw safonau parcio CSS Cymru yn rhoi canllawiau penodol ar gyfer trosi tafarndai, ac felly os ystyrir yr adeilad fel tŷ y gofyn yw darparu hyd at dri llecyn parcio. Os ystyrir y bwriad fel gwesty y gofyn fyddai darparu hyd at 1 llecyn ar gyfer pob ystafell wely fodd bynnag, dim ond ar gyfer adeiladau newydd mae'r safonau hynny'n berthnasol. Mewn achosion fel hyn yr arfer ydi ystyried cyn defnydd y safle, a'r cynnydd tebygol o ganlyniad i'r bwriad newydd. Yma, y sefyllfa flaenorol oedd tŷ tafarn o faint sylweddol a chartref pedair ystafell wely uwchben, wedi ei leoli'n ganolog o fewn pentref. Mae'r bwriad yn cynyddu'r nifer o ystafelloedd wely ond yn tynnu'r elfen 'tŷ tafarn', a thbyir fod digon o gyfleon i ymwelwyr barcio ar y strydoedd a meysydd parcio lleol os yn ymweld â'r safle mewn cerbyd. Tybir y buasai rhan helaeth o'r ymwelwyr naill ai'n teithio mewn grwpiau neu gyplau, mewn car neu fws mini, neu'n dewis cludiant cyhoeddus fel modd o deithio i Ddeiniolen. O ganlyniad ni ddisgwylir dim mwy nag wyth cerbyd ar y tro ac fel arfer ys sylweddol llai na hynny, a thbyir fod y strydoedd lleol a meysydd parcio'n gynnig cyfleoedd iddynt barcio'n agos ac yn ddi-dâl.
- 5.13 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 bolisïau 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

- 5.14 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 ganŵs, yn ddiogel ynghyd a gofod ar gyfer cymdeithasu. Mae'r Cynllun Busnes yn datgan nad oes cyfleusterau tebyg ar gyfer 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. Derbyniwyd sylwadau oddi wrth Uned Twristiaeth y Cyngor ac mae nhw'n cadarnhau bod galw am unedau llety hunan-arlwygo safonol ar gyfer grwpiau yn y sir.
- 5.15 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. Ar lefel Plwyf Llanddeiniolen, mae cofnodion Uned Trethi'r Cyngor yn dangos bod llai nag 1% o stoc dai'r Plwyf yn talu trethi busnes fel llety gwyliau hunan-arlwygo. Fe gredir fod hyn felly'n cadarnhau nad oes gormodedd o lety gwyliau o'r fath hon yn yr ardal.

### 6. Casgliadau:

- 6.1 Fe ystyrir y byddai'r datblygiad o lety gwyliau hunangynhaliol yn yr adeilad hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

**7. Argymhelliad:**

Caniatáu – amodau

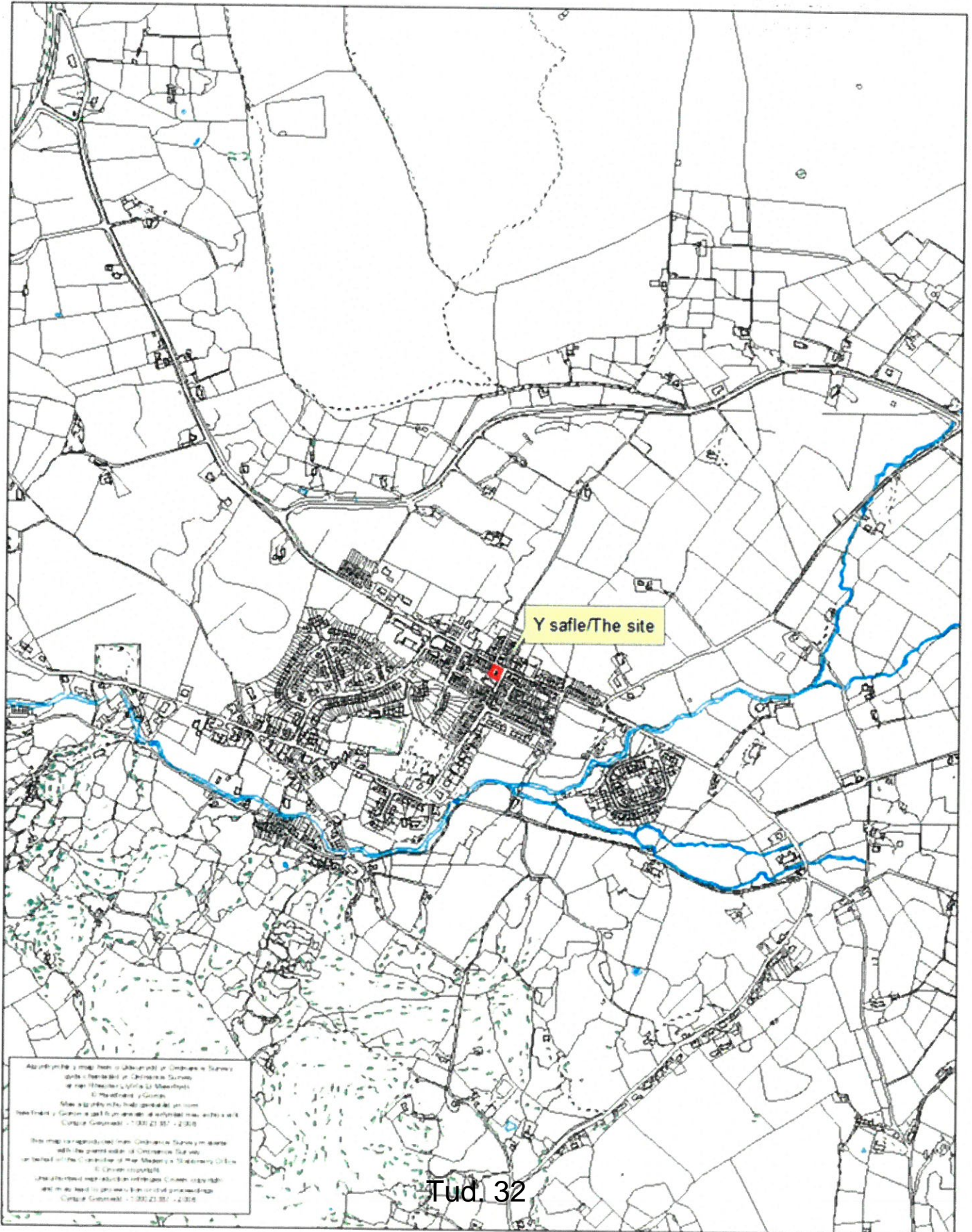
1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Amod defnydd gwyliau yn unig
4. Amod Dŵr Cymru

Nodyn : Dŵr Cymru



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

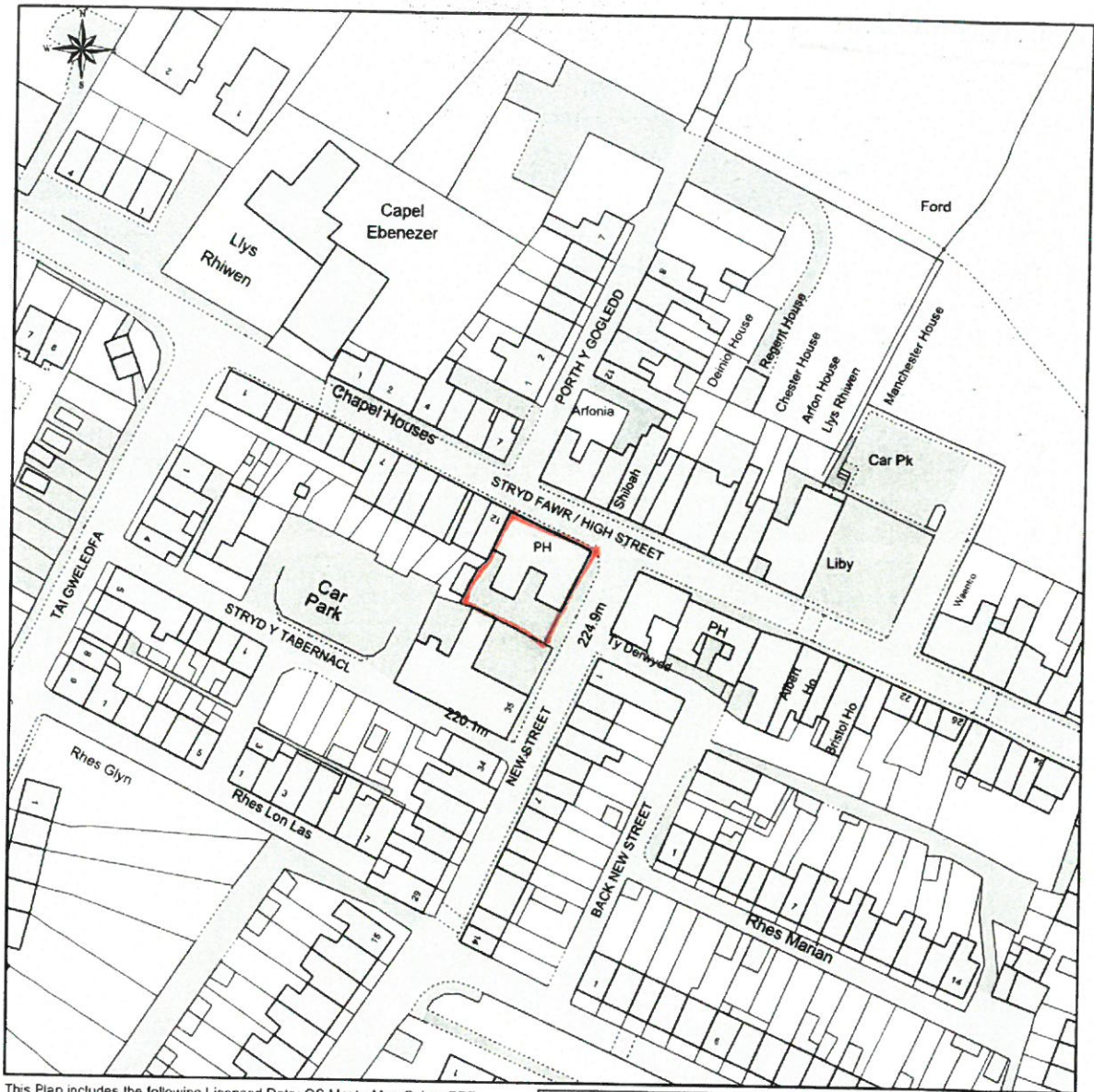
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



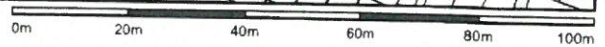


# Location Plan of I1553hu

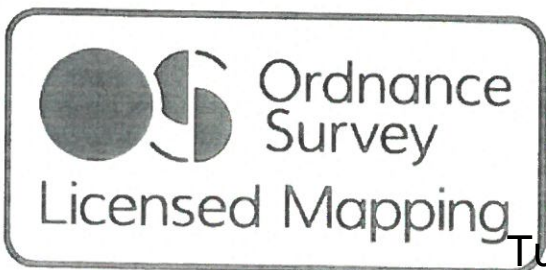
19 July 2017



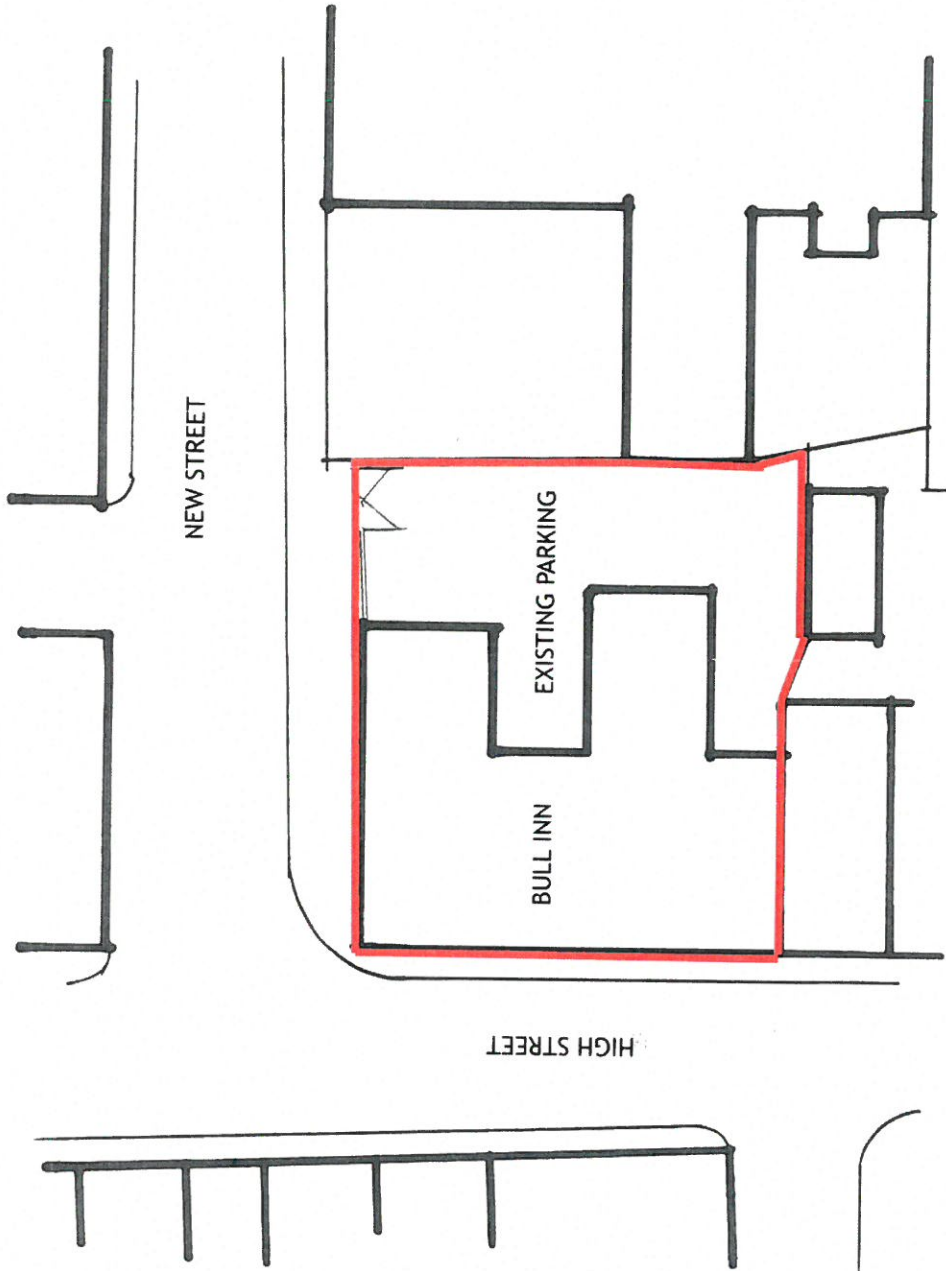
This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Colour PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. 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



Scale: 1:1250, paper size: A4



A3



1:200 SITE PLAN

Tud. 34

**HAMON DESIGN LIMITED**  
 dorlan • pecmaermswyr • north wales LL24 6AT  
 tel: 01492 623220 • sms: 01492 623320  
 e-mail: rodrey.hamon@bopenworld.com  
 web: www.hamondesign.co.uk



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

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLEN

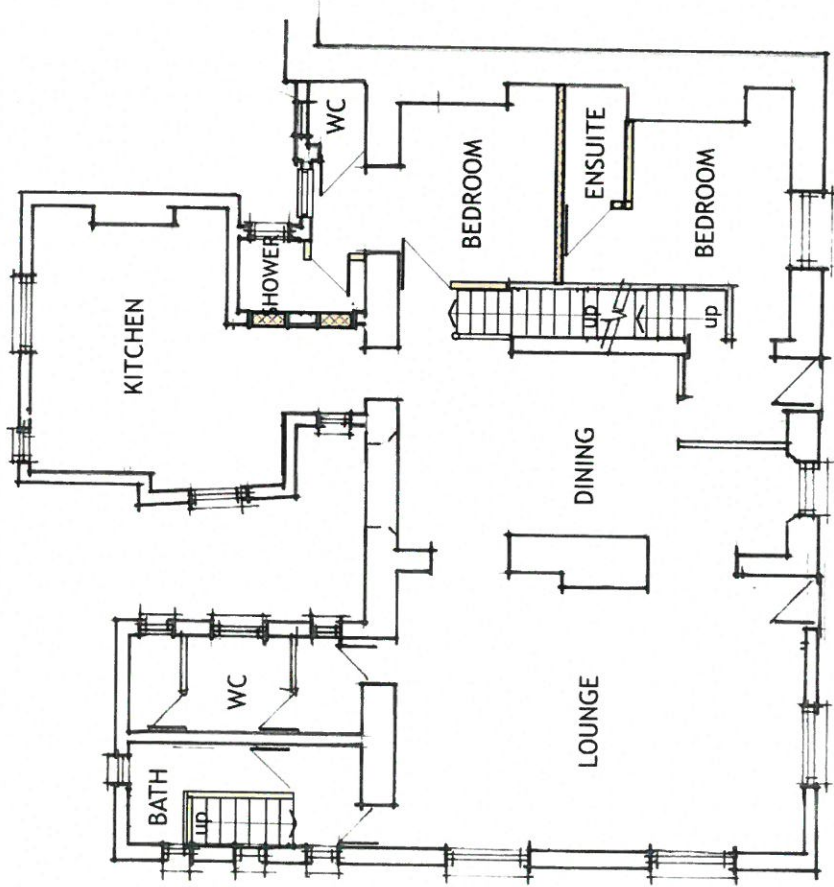
DRAWING: SITE PLAN

DRAWING NO. 9280/7A

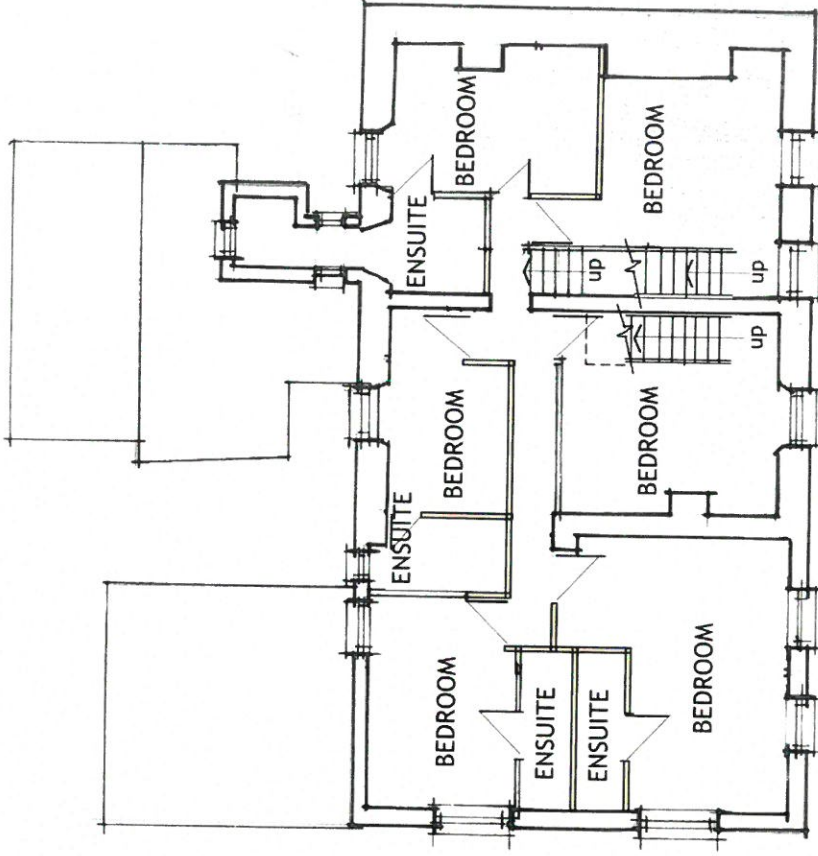
date: 02 / 2018 draw: RWH scales: 1:200 @ A3

FIGURED DIMENSIONS TO TAKE PRECEDENCE OVER SCALING

A3



1:100 GROUND FLOOR PLAN



1:100 FIRST FLOOR PLAN

**HAMON DESIGN LIMITED**  
 orlan • pennarth • north wales (UK) Ltd  
 tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320  
 e-mail: rodney.hamon@btopenworld.com  
 web: www.hamondesign.co.uk



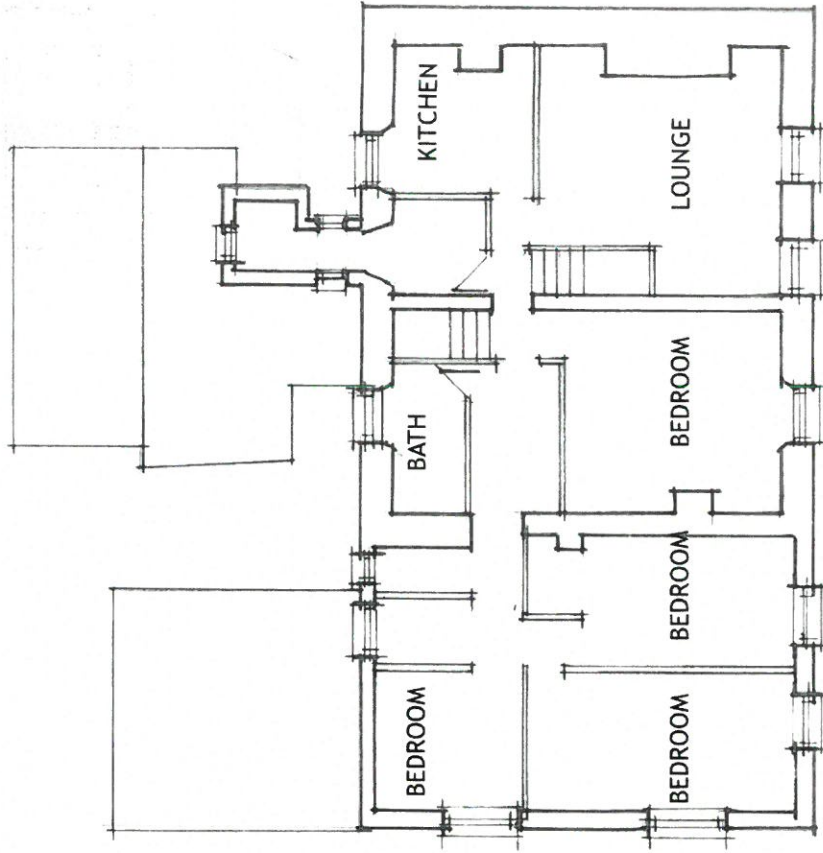
PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLEN

DRAWING: GROUND & FIRST FLOOR PLANS  
 AS PROPOSED

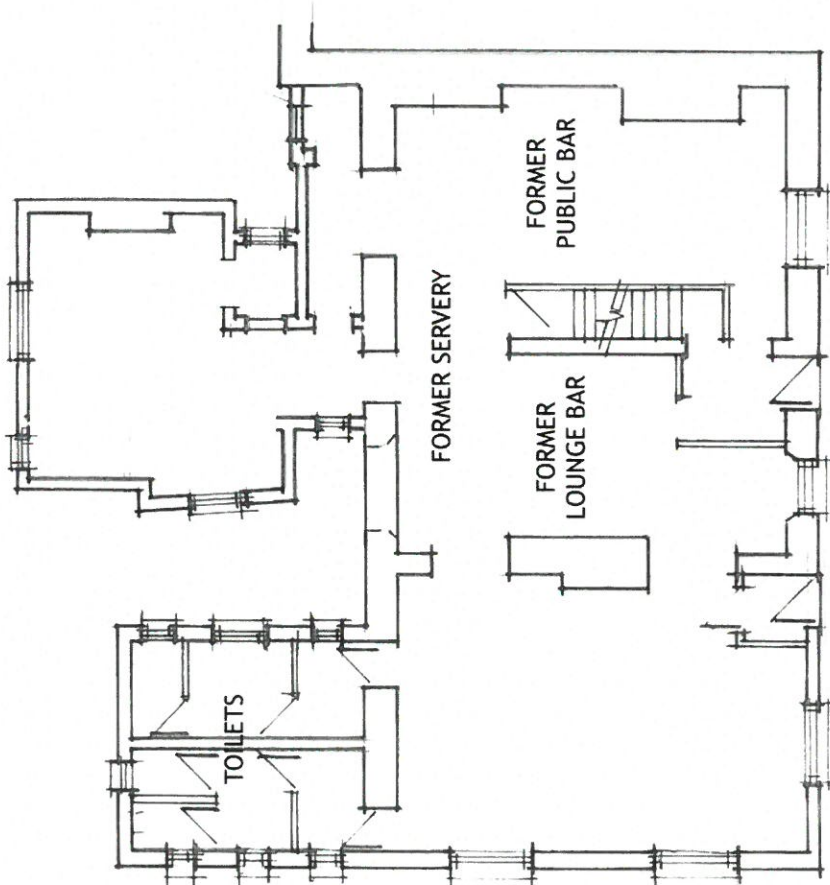
DRAWING NO. 9280/4A  
 date: 02/2018 drawn: RWH scales: 1:100 @ A3

A3

19 JAN 2018



1:100 FIRST FLOOR PLAN



1:100 GROUND FLOOR PLAN

DRAWING NO. 9280/1

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

DRAWING: GROUND & FIRST FLOOR PLANS AS EXISTING

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLEN

**HAMON DESIGN LIMITED**  
 dorian • permaenmawr • north wales | 34 6pt  
 telf: 01492 623320 sms: 01492 623320  
 e-mail: [rooney.hamond@hamondesign.co.uk](mailto:rooney.hamond@hamondesign.co.uk)  
 web: [www.hamondesign.co.uk](http://www.hamondesign.co.uk)

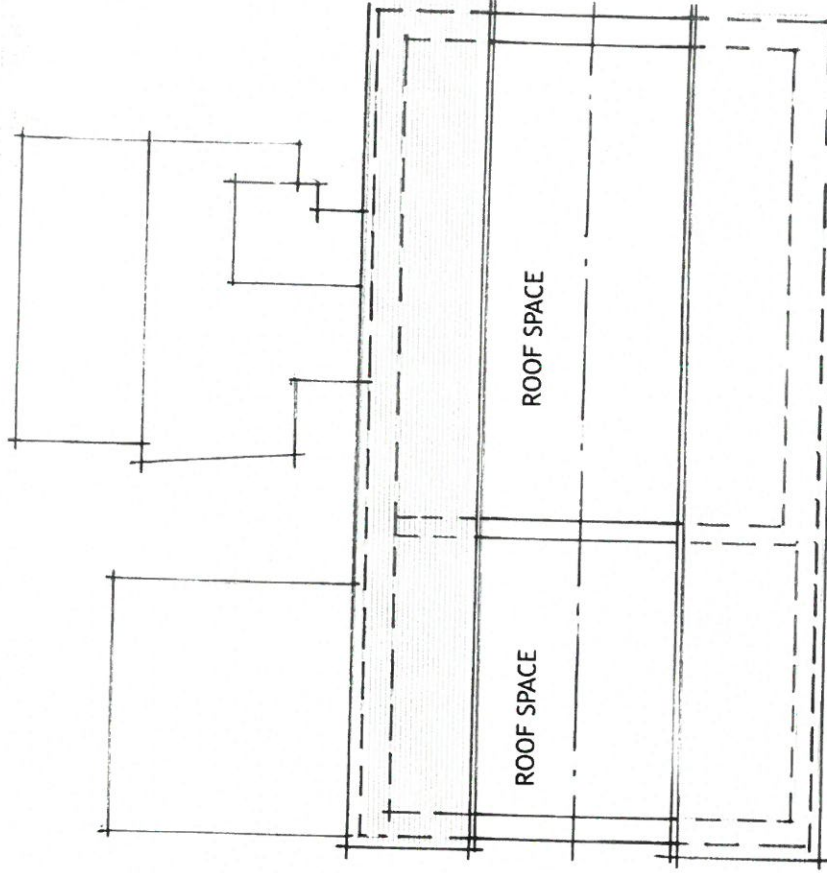


THE COPYRIGHT OF THIS DRAWING IS RESERVED BY HAMON DESIGN LIMITED AND IT MUST NOT BE REPRODUCED, EITHER WHOLLY OR PARTIALLY, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF HAMON DESIGN LIMITED.

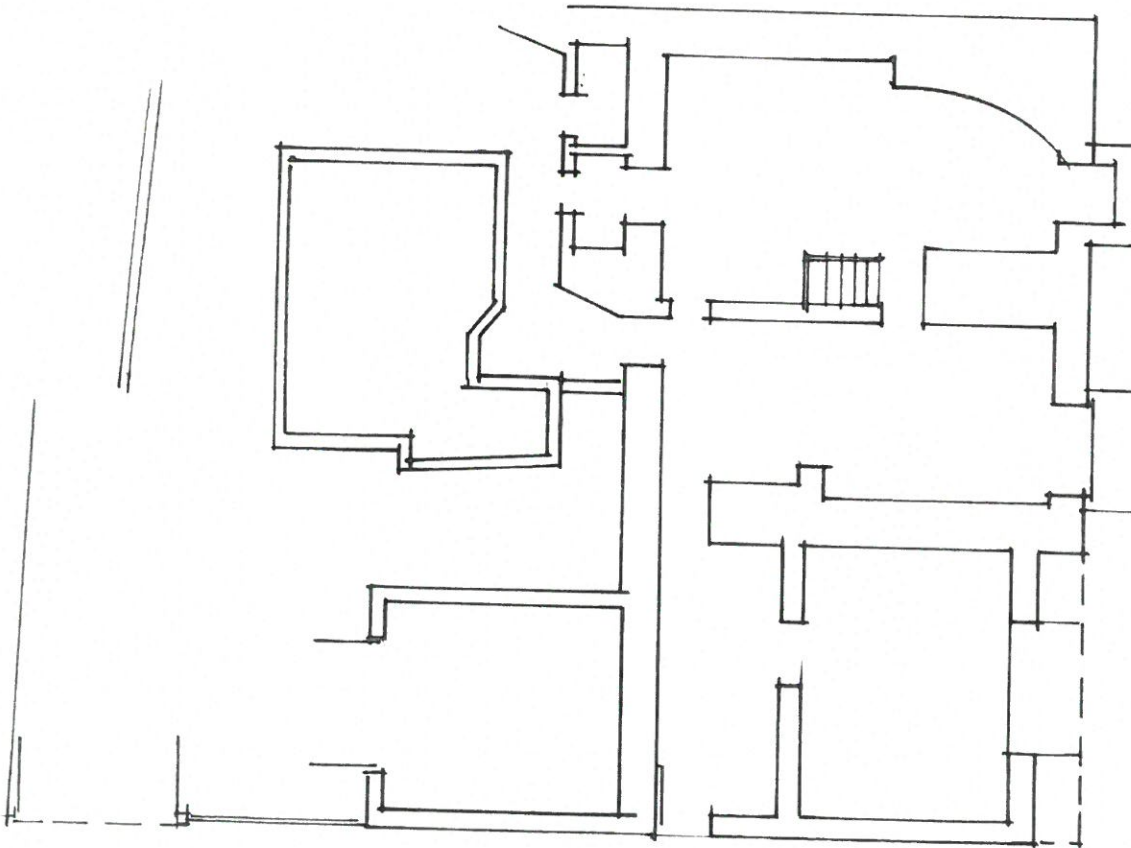
A3



10/01/2018



1:100 ATTIC PLAN



1:100 CELLAR FLOOR PLAN

Tud. 37

DRAWING NO. 9280/2

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

DRAWING: CELLAR & ATTIC PLANS AS EXISTING

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLEN

HAMON DESIGN LIMITED  
corlan • penmaenmawr • north wales LL34 6PT  
tel: 01492 623320 • sms: 01492 623370  
e-mail: rodney.hamon@hpdnworld.com  
web: www.hamondesign.co.uk

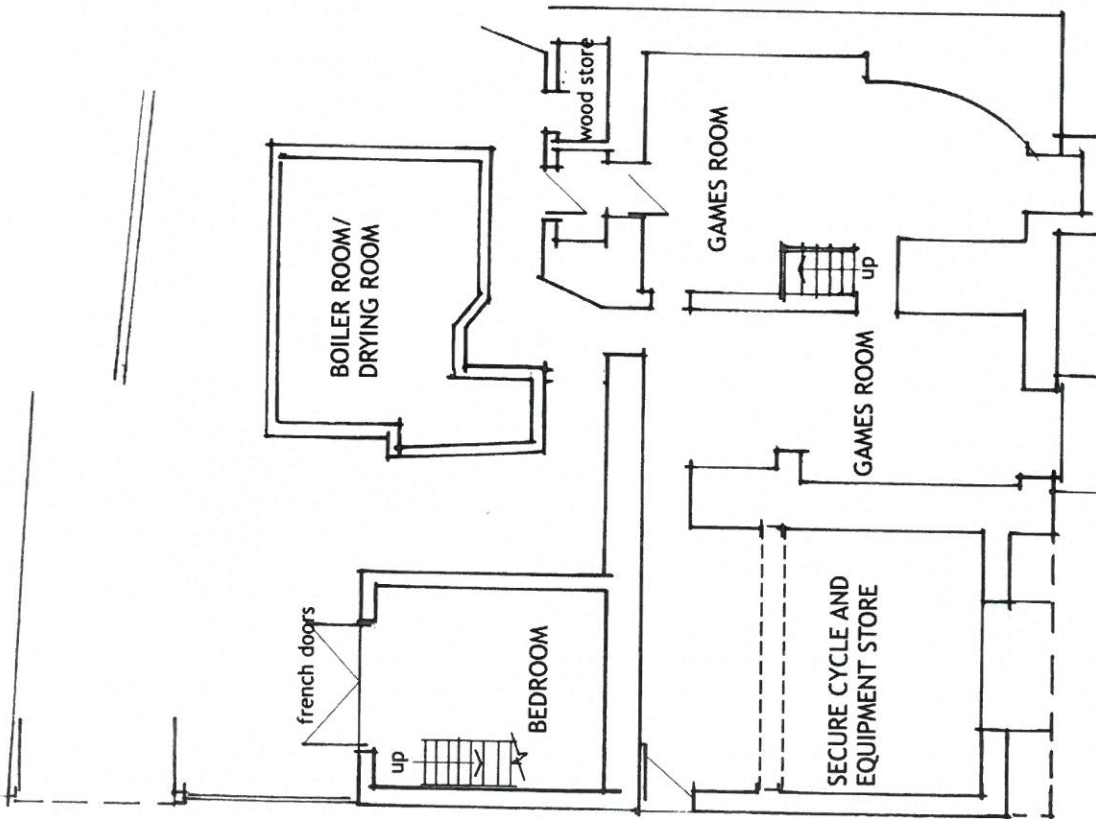


THE COPYRIGHT OF THIS DRAWING IS RESERVED BY HAMON DESIGN LIMITED AND MUST NOT BE REPRODUCED IN ANY MANNER WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF HAMON DESIGN LIMITED

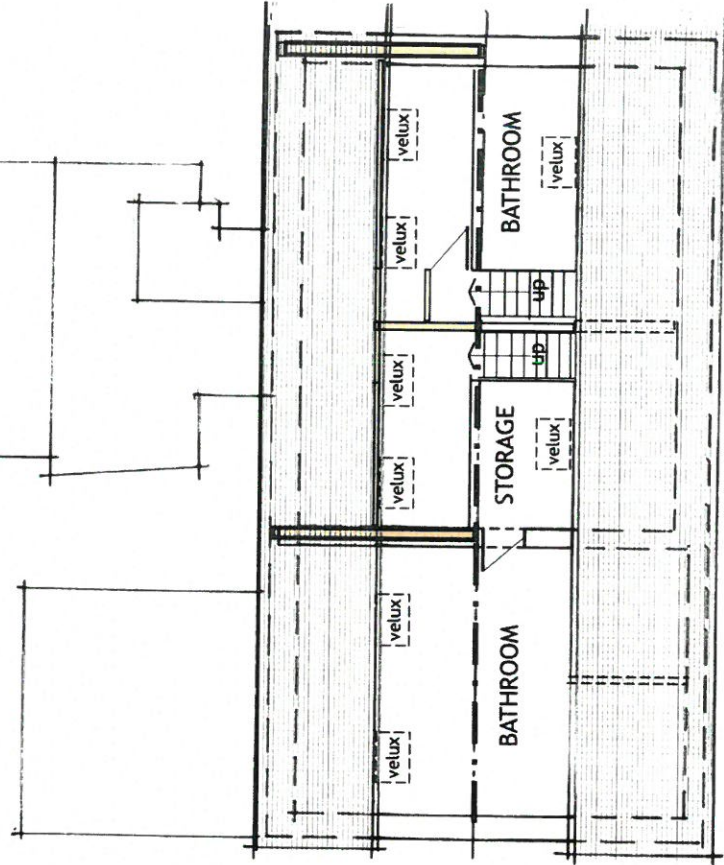
A3



**CYNLLUN DIMYGIEDIG**  
**REVISED PLAN**  
 Derbyniwyd / Revisions: 01/11/18  
 Llofnod / Signature: [Signature]



1:100 CELLAR FLOOR PLAN



1:100 SECOND FLOOR PLAN

01/11/2018

**HD**  
 HAMON DESIGN LIMITED  
 dordan • pennanmawr • north wales ll34 6pt  
 tel: 01492 62320 • sms: 01492 62320  
 email: hamon@openword.com  
 web: www.hamondesign.co.uk

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLLEN

DRAWING: CELLAR & ATTIC PLANS  
 AS PROPOSED

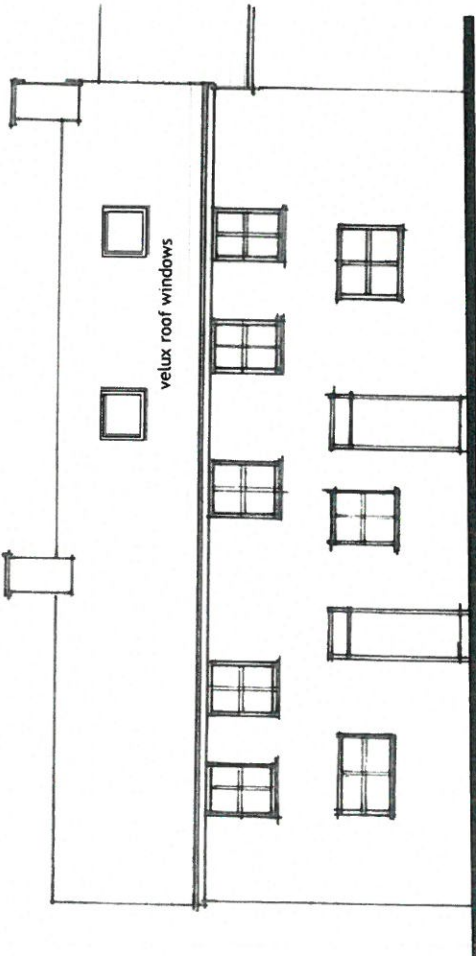
DRAWING NO. 9280/5B  
 date: 02/2018 drawn RWH scales: 1:100 @ A3

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

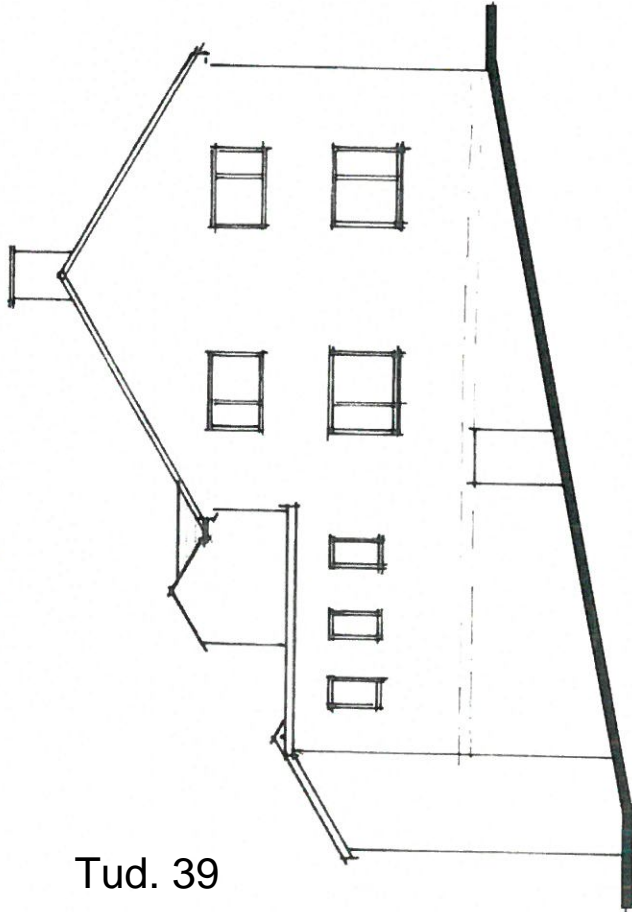
A3

CYNLLUN DIWYGIEDIG  
REVISED PLAN  
Derbynwyd/Received 01/10/18  
Llofnod/signature AMM

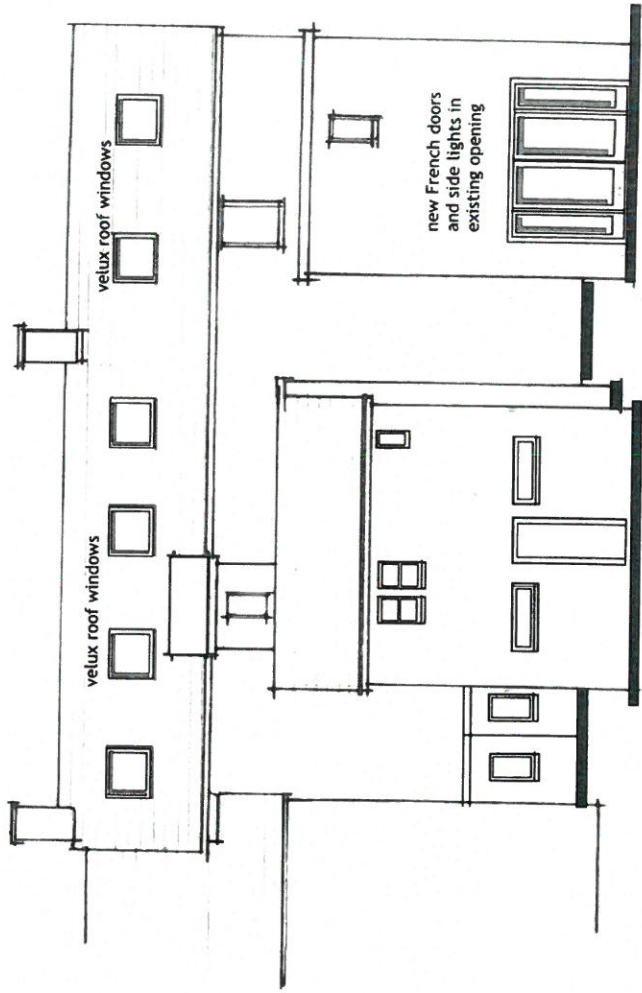
C.E.F. 2493



1:100 FRONT ELEVATION



1:100 GABLE ELEVATION



1:100 REAR ELEVATION



HAMON DESIGN LIMITED  
dorlan • penmaenmawr • north wales LL24 6PT  
tel: 01492 623320 • sms: 01492 623320  
e-mail: rodhey.hamon@btopenworld.com  
web: www.hamondesign.co.uk

PROJECT: THE BULL INN, DEINIOLLEN

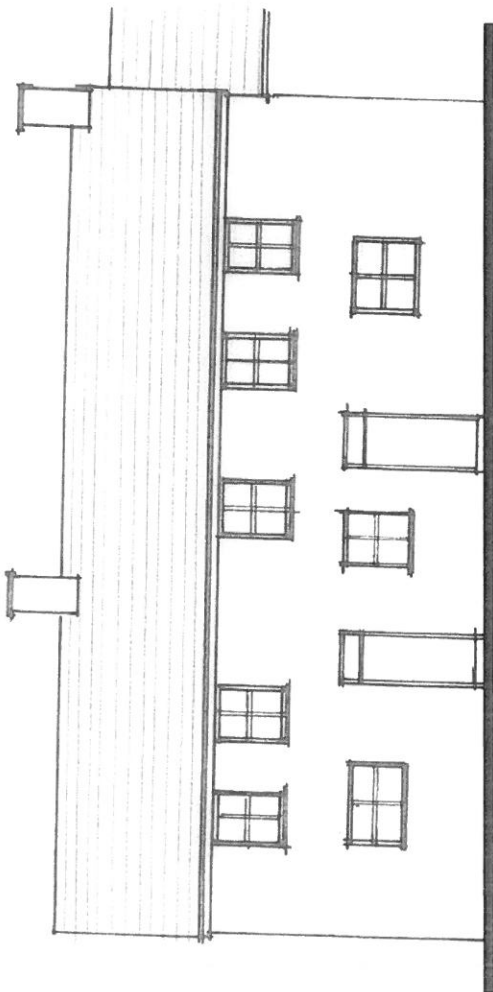
DRAWING: ELEVATIONS AS PROPOSED

DRAWING NO. 9280/6B

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

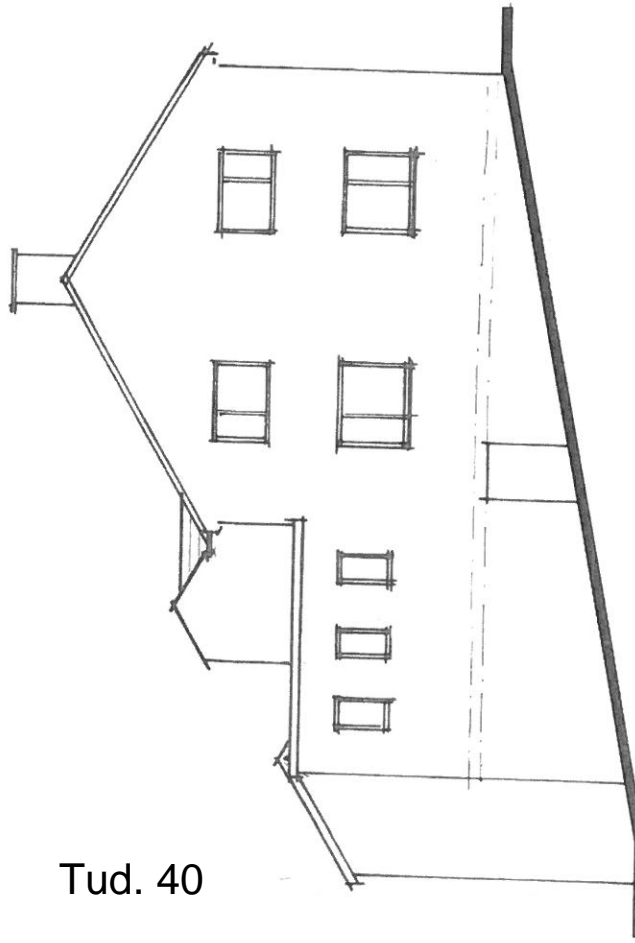
A3

1.9.17.2018

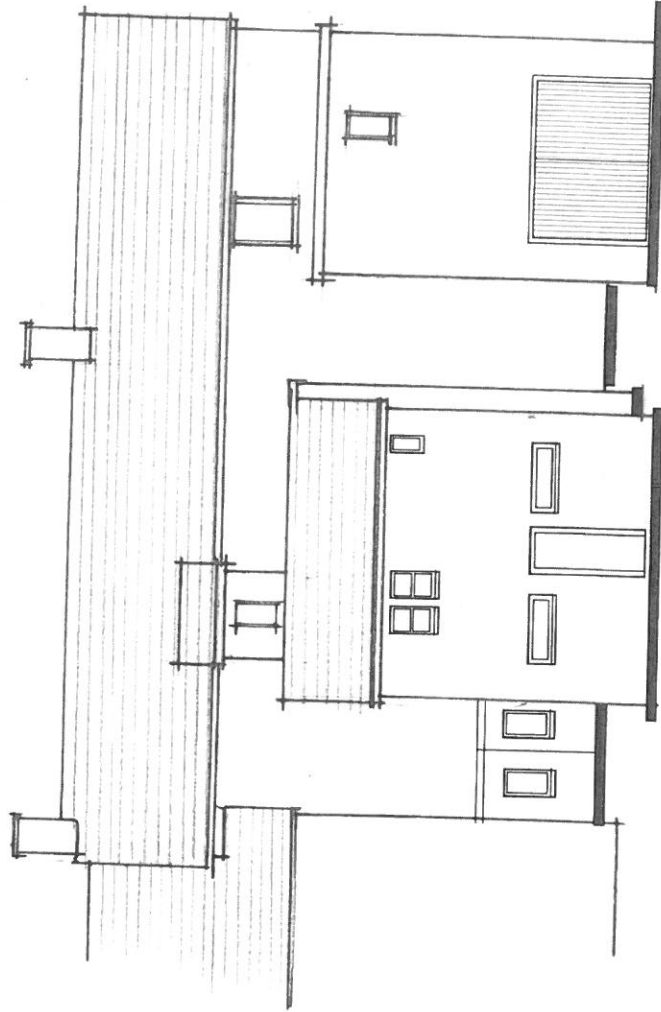


1:100 FRONT ELEVATION

Tud. 40



1:100 GABLE ELEVATION



1:100 REAR ELEVATION

DRAWING: ELEVATIONS AS EXISTING

PROJECT: THE BULL INN, DENIOLIEN

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



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

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

**DRAWING NO. 9280/3**

FIGURED DIMENSIONS TO TAKE PREFERENCE OVER SCALING



# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C14/0386/24/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 19/05/2014**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning**

**Cymuned: Llanwnda**

**Ward: Llanwnda**

**Bwriad: Adnewyddu caniatad rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)**

**Lleoliad: Tir yng nghefn Tan y Celyn, Sŵn y Mor a Talardd, Llanwnda, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7YN**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gwreiddiol ar gyfer codi 24 o dai (gan gynnwys 6 tŷ fforddiadwy) i'r Pwyllgor ar 14.12.15 ac fe benderfynodd y Pwyllgor i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig bod yr ymgeisydd yn arwyddo cytundeb cyfreithiol Adran 106 i sicrhau elfen o dai fforddiadwy ynghyd â sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth yn ysgol y dalgylch (Ysgol Felinwnda). Gan fod yr ymgeisydd wedi oedi wrth arwyddo'r cytundeb cyfreithiol, mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yng Ngorffennaf, 2017 ac o ganlyniad roedd newid i statws y tir a hefyd newid mewn polisi. O ganlyniad i hyn diwygiwyd y cynlluniau gwreiddiol a diweddarwyd nifer o'r asesiadau er mwyn cymryd i ystyriaeth cynnwys polisiau newydd y CDLL. Mae'r cais yn parhau i gynnwys 24 tŷ ond erbyn hyn mae 12 o'r tai yn rhai fforddiadwy o ganlyniad i'r ffaith bod rhan o'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL.
- 1.2 Gellir rhannu'r cynllun diweddaraf i fyny i elfennau gwahanol sy'n cynnwys:-
- Codi 24 tŷ o wahanol ddyluniadau a maint gan gynnwys tai 2-lofft a 3-llofft deulawr ynghyd â thŷ un llawr.
  - Bydd y 12 tŷ fforddiadwy yn cynnwys tŷ un llawr ar gyfer 5 person, 6 tŷ deulawr 4 person, a 5 tŷ deulawr 5 person fydd yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (safonau *DQR* Llywodraeth Cymru).
  - Bydd y 12 tŷ marchnad agored yn cynnwys 2 dŷ 4 person, 4 tŷ 4 person (o ddyluniad gwahanol) a 6 tŷ 5 person.
  - Llecyn agored maint 0.14ha wedi ei leoli yn ne-ddwyrain safle'r cais.
  - Gwelliannau i'r fynedfa bresennol drwy greu gweledded safonol tua'r dwyrain (ar hyd rhan o'r ffordd sirol dosbarth III i Rhos Isaf) ynghyd â chreu pafin gyferbyn a'r eiddo a adnabyddir fel Menai View.
  - Gorsaf trin carthion tanddaearol gyferbyn ac ymylon deheuol y safle.
  - Tirlunio oddi fewn ac o amgylch ymylon y safle.
  - Triniaeth ffiniau amrywiol oddi fewn ac ar ymylon y safle gan gynnwys ffens atal dringo 2.1m o uchder (gyfochrog a'r rheilffordd), ffens coedyn clos yn amrywio o 1.2m hyd at 1.8m o uchder ynghyd â ffens rheiliau rhwng gerddi'r tai.
- 1.3 Mae safle'r cais yn llecyn o dir sydd yn mesur oddeutu 0.9 hectar gyda'r hanner gogleddol wedi ei gynnwys oddi fewn i'r ffin datblygu a'r hanner deheuol wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu. Mae Dinas yn cael ei adnabod fel *Pentref Lleol* yn Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun ac nid yw'r rhan o'r safle sydd y tu fewn i'r ffin wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd penodol. I'r gogledd o'r safle ceir ffordd sirol dosbarth III sy'n gwasanaethu Rhos Isaf a Rhostryfan, i'r dwyrain lleolir gorsaf lleihau gwasgedd cyflenwad nwy presennol (ble mae parth gwaharddiad yn bodoli), i'r de ceir Rheilffordd Eryri, gweithdai diwydiannol a gorsaf trin carthion tanddaearol arfaethedig (ble mae hefyd parth gwaharddiad yn bodoli) ac i'r gorllewin lleolir safle gwag tafarn y Mount gynt a gerddi cefn a rhodfa breifat anheddau sefydledig.
- 1.4 Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel porfa. Mae rhediad yn y tir oddeutu 5m i lawr i gyfeiriad y rheilffordd i'r de-ddwyrain o'r safle. Mae'r fynedfa bresennol (giât ddwbl) i'r safle wedi ei leoli yng nghornel gogledd-gorllewinol y cae.
- 1.5 Cyflwynwyd y dogfennau canlynol i gefnogi'r cais - Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Iaith Gymraeg, Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol ynghyd ac Arolwg Coed Rhagarweiniol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/12/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

## 2. **Polisiau Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu 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 argymhelliaid mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Gymraeg.  
 Polisi ISA1 - darpariaeth isadeiledd.  
 Polisi ISA5 - darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.  
 Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.  
 Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.  
 Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.  
 Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.  
 Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.  
 Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.  
 Polisi TAI4 – tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol.  
 Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.  
 Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.  
 Polisi TAI16 – safleoedd eithrio.  
 Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.  
 Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.  
 Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) – Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).

CCA – Oblygiadau Cynllunio (Tachwedd, 2009).

CCA – Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol (Tachwedd, 2009).

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

## 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PPC), Argraffiad 9, (Gorffennaf, 2016).

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

NCT 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin, 2006).

NCT5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Hydref, 2013).

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C09A/0532/24/LL - diwygio amod 2 o ganiatâd rhif C08A/0568/24/LL er mwyn galluogi ail-leoli'r math o dai ar y safle (lleiniau 4-12 yn cynnwys 17 ac 18, 21-23 ac i addasu dyluniad lleiniau 7-12) wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2010 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyflenwad o 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.
- 3.2 Cais rhif C08A/0568/24/LL - codi 24 o dai deulawr, newidiadau i fynedfa bresennol a chreu lonydd stad wedi ei ganiatáu yn Awst, 2009 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.
- 3.3 Cais rhif C06A/0451/24/AM - cais amlinellol ar gyfer 20 tŷ wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2007.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor  
Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail:-

- Dylid newid lleoliad y cae chwarae i'r rhan uchaf a thu cefn i'r tai presennol gan ford ei leoliad ar hyn o bryd yn rhy agos i'r rheilffordd a fyddai'n denu plant i ddringo drosodd ag efallai fynd i berygl.
- Dylid ail-leoli'r byngalo i'r rhan uchaf hefyd gan ei fod yn bell o'r brif fynedfa a fyddai'n hwylus iawn i rywun oedrannus neu anabl.
- Nid oes palmentydd y ddwy ochr i'r ffordd er mwyn diogelwch i'r trigolion fydd yn dod oddi ar y bws a cherdded am y stad dai.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau/nodiadau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol  
Cymru:

Amod parthed cyflwyno manylion darparu a gweithredu system rheoli dŵr arwyneb sydd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dŵr Cymru:

Amodau safonol yn ymwneud a gwaredu dŵr aflan/dwr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y  
Cyhoedd:

Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth: Angen cynnwys amodau mesuraiadau lliniaru o fewn unrhyw ganiatad cynllunio.

Uned Gwasanaeth yr Iaith Gymraeg: Mae'r Uned wedi rhoi sylwadau ar y bwriad ac wedi datgan y 'Cytunir bod y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar yr iaith o ran cynnig cyfleoedd i bobl aros yn yr ardal a chynnig tai fforddiadwy sydd mawr eu hangen ar bobl leol, teimlir hefyd y dylid bod yn ofalus i beidio cymryd sefyllfa yn ganiataol a chymryd ein bod yn gwybod beth fydd y patrwm symud'.  
 'Gallai'r datblygiad hwn fod yn astudiaeth achos defnyddiol i ni ar gyfer y dyfodol. Hoffem felly weld ymrwymiad o ewyllys da gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd i gydweithio gyda Chyngor Gwynedd i gasglu data ac i fonitro effaith y datblygiad hwn dros gyfnod. Byddai ymrwymiad o'r fath yn gyfraniad gwerthfawr at nod strategaeth iaith y Sir, Cynllun Hybu'r Gymraeg yng Ngwynedd, i ddeall arferion pobl a hefyd i ddeall a lliniaru effaith datblygiadau o bob maint ar yr iaith.'  
 'Hoffem felly gynnig cam lliniaru fyddai'n gweld CCG yn ymrwymo i gasglu a rhannu gwybodaeth (yn unol â rheoliadau Diogelu Data) am y bobl a'r teuluoedd fydd yn symud i'r datblygiad petai'n cael ei ganiatáu, ac yn diweddarar'r wybodaeth honno yn rheolaidd dros gyfnod o bum mlynedd.'

Uned Strategol Tai: Disgwyl ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd diwygiedig ar y safle ac ail-hysbysebwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar sail:-

- Diogelwch ffyrdd - byddai'r bwriad yn golygu defnydd mwy dwys o'r gyffordd is-safonol bresennol sy'n gwasanaethu Rhos Isaf a Rhostryfan.
- Diffyg palmentydd rhwng safle'r cais a'r ffordd sirol A.487 yn enwedig i blant ysgol.
- Diffyg llecynnau parcio oddi fewn i'r safle.
- Nid yw'r safle'n hygyrch nac yn gynaliadwy ar gyfer cerddwyr a beicwyr.
- Dim digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn gwneud asesiad manwl ohono. Gwallau yn y dogfennau a gynhwysir o fewn y cais cynllunio.
- Byddai tirweddu'r safle yn anodd gan ystyried bod y tai arfaethedig wedi eu lleoli'n agos i ffiniau'r cais.
- Amodau byw - byddai'r tai arfaethedig sydd wedi eu lleoli ar hyd y ffin gogledd-gorllewinol y safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r tai hynny sydd wedi eu lleoli rhwng safle'r cais a'r A.487 ar sail gôr edrych, colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythurau gormesol. Byddai gor-erdych goddefol hefyd rhwng y tai presennol a'r tai arfaethedig.

- Nid yw lleoliad y llecyn chwarae yn addas oherwydd ei fod yn bell o olwg nifer o dai a cyn agos at y rheilffordd. Dylai cael ei ail-leoli i'r rhan uchaf y safle er budd y gymuned ehangach. Mae hefyd wedi ei leoli mewn man gwlyb.
- Byddai'r bwriad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle.
- Diffyg tai 4-llofft yn yr ardal ac nid yw'r cynllun diwygiedig yn debyg i'r cynllun blaenorol ar sail cymysg a math o dai. Dim tystiolaeth ar gyfer nifer helaeth o dai 2 lofft.
- Mae'r ffigyrau parthed y nifer o blant a all deillio o'r datblygiad yn amcangyfrif rhy isel. Gan fod hanner y safle y tu allan i'r ffin datblygu dylai'r cais cael ei wrthod ar sail cysondeb.
- Angen sicrhau bod swm penodol wedi ei benodi ar gyfer Ysgol Felinwnda.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae asiant yr ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ganlynol:-

- Mwynderau preswyl - yr eiddo Talardd a thŷ llain 19 arfaethedig yw'r ddau dy agosaf i'w gilydd ac mae pellter o 23m rhyngddynt. Credir bod y gwagle yma yn ddigonol i sicrhau bod unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd yn y lleiafswm.
- Dim angen tai 2-lofft yn Ninas/Llanwnda a bod yr angen yn ymwneud a thai 3, 4 a 5 llofft. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a'r Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth gan Tai Teg yn profi bod anghenion tai cyfredol cyngor cymuned Llanwnda a Bontnewydd wedi eu selio ar dai 2 a 3 llofft ac mae'r cymysg o dai a gynhwysir yn y cynllun arfaethedig yn cyfarfod yr angen yma.
- Cynllun safle - mae'r cynllun cyfredol wedi ei siapia gan bolisiau'r CDLL (gan gynnwys lleoliad y ffin datblygu sy'n golygu bod hanner y safle erbyn hyn y tu allan i'r ffin ei hun) ynghyd a'r angen i ddarparu llecyn adloniadol o fewn y safle. Cyflwynwyd pryderon gan drigolion lleol parthed diogelwch plant yn defnyddio'r llecyn chwarae. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos bydd ffens atal dringo 2.3m o uchder rhwng y llecyn chwarae a chledrau Rheilffordd Eryri ynghyd a'r ffaith bydd goruwchwiliaeth naturiol dros y llecyn gan dai lleiniau 9-18.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Cyfraniad addysgol – mae'r ymgeisydd wedi bod mewn trafodaethau gyda'r Adran Addysg ac mae ffigyrau Medi, 2018 ar gyfer Ysgol Felinwnda ac Ysgol Bontnewydd yn dangos bod capasiti ar gael yn y ddwy ysgol ar gyfer y niferoedd o ddisgyblion a all deillio o'r datblygiad yma.
- Diogelwch ffyrdd - gwrthwynebwyd y cais ar sail diffyg llwybr cerdded i'r ddwy ochr y ffordd ar gyfer cyrraedd y safle bws. Mae croesfan eisoes ar y gyffordd gyda'r A.487 ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TAI4 o'r CDLL yn datgan yn amodol ar ofynion Polisi TAI15 (darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol) caniateir cynigion am dai marchnad agored yn y pentrefi lleol gwledig ac arfordirol os ydynt yn dderbyniol ar sail:-
- (i) Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle; ac
  - (ii) Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.
- 5.2 Mae Polisi TAI8 yn datgan bydd angen sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan gan gyfeirio at ddarparu gymaint â phosib o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol; cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol; sicrhau defnyddio tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy; sicrhau cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol; gwneud darpariaeth fel sy'n briodol ar gyfer anghenion tai penodol; gwella ansawdd ac addasrwydd y tai presennol a sicrhau safonau dylunio uchel.
- 5.3 Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd disgwyl i ddatblygiadau tai mewn anedlleoedd sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth anedlleoedd wneud cyfraniad at dai fforddiadwy.
- 5.4 Mae Polisi TAI16 yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae Dinas wedi ei gydnabod fel *Pentref Lleol* ym Mholisi TAI4 o'r CDLL ac oddi fewn i'r anedlleoedd hyn cefnogir datblygiadau marchnad agored a thai fforddiadwy ar safleoedd ar hap addas tu mewn i ffiniau datblygu. Mae'r rhan uchaf o'r safle sy'n destun y cais hwn wedi ei leoli tu mewn i'r ffin datblygu ac mae felly'n gyson gyda maen prawf (ii) o Bolisi TAI4. O ystyried fod yr egwyddor o ddatblygu tai ar y safle wedi ei dderbyn yn y gorffennol 9ond bellach wedi rhedeg allan/newid gan y sefyllfa bolisi) cadarnheir gall y rhan yma o'r safle gael ei ystyried i fod yn safle ar hap sydd yn addas i'w ddatblygu. Er mai datblygiadau ar raddfa fach sy'n cael eu hyrwyddo er mwyn adlewyrchu rôl *Pentref Lleol* byddai datblygu 24 tŷ ar yr holl safle yn golygu darpariaeth uwch na'r ffigwr dangosol o 8 uned a gofnodir o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fewn y CDLL. Fodd bynnag, mae'n rhaid edrych ar gynnwys Polisi TAI4 yn ei gyfanrwydd gan gynnwys y canllaw cyntaf sy'n gofyn i'r fath ddatblygiad fod yn gytbwys a chymeriad yr anheddle yn nhermau ei faint, math, a dyluniad. Yn yr achos hwn, credir bod y bwriad o godi 24 tŷ newydd yn dderbyniol ar sail:-

- Maint - mae'r bwriad yn cynnwys 24 tŷ a byddai maint, ffurf, edrychiadau a dyluniad y tai arfaethedig yn cyfateb i'r tai sydd eisoes o fewn y pentref ar sail yr elfennau hyn a thybir bydd y datblygiad yn creu estyniad rhesymegol i ffurf a chymeriad y pentref presennol gan ei fod wedi ei leoli y tu cefn i res o dai deulawr sefydledig presennol a chyferbyn ag unedau diwydiannol a'r rheilffordd.
- Math - bydd 12 tŷ fforddiadwy a 12 tŷ farchnad agored yn rhan o'r datblygiad yma. Cyflwynwyd asesiad angen tai fel rhan o'r Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n cadarnhau bod angen uchel am dai 2-lofft (Tîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd, 2018) gyda 41 cais wedi eu hasesu a'u cadarnhau o fewn ardal Llanwnda a 71 cais wedi ei asesu a'u cadarnhau ym Montnewydd ar gyfer tai 2-lofft. Mae'r angen am dai 3-llofft hefyd yn amlwg gyda 37 cais wedi ei asesu yn ardal Llanwnda a 57 cais wedi ei asesu ym Montnewydd. Mae Rhestr Tai tai Teg hefyd yn amlygu a chadarnhau'r angen am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft yn yr ardal.

- 5.6 Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd disgwyl i ddatblygiadau tai mewn aneddleoedd sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddleoedd wneud cyfraniad at dai fforddiadwy. O fewn cyd-destun y polisi arbennig hwn bydd y bwriad yn cynnwys darparu 2 dŷ fforddiadwy oddi fewn i'r ffin datblygu (sef, 20% o'r datblygiad oddi mewn i'r ffin) a 10 tŷ fforddiadwy y tu allan ond gyfochrog a'r ffin datblygu (safle eithrio gweldig). Bydd y bwriad, felly, yn golygu darparu 12 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr a 50% o'r holl unedau a fwriedir eu codi fel rhan o'r cais hwn.
- 5.7 Mae Polisi TAI8 yn hyrwyddo cymysg cynaliadwy o dai er mwyn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu anghenion y gymuned leol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r bwriad yn cynnwys cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy. Bydd y tai fforddiadwy yn cynnwys 6 tŷ 2-lofft, 5 tŷ 3-llofft ac un byngalo ar gyfer anghenion arbennig. Bydd y tai marchnad agored yn cynnwys 6 tŷ 3-llofft, 4 tŷ 2-lofft ynghyd â 2 dŷ 2-lofft o ddyluniad gwahanol. Credir byddai'r cymysgedd yma o dai yn ddeniadol i ystâd eang o'r boblogaeth leol gan gynnwys pobl ifanc a theuluoedd sydd â dymuniad i aros yn y gymuned leol. Yn ogystal, mae'r angen am dai fforddiadwy wedi ei selio ar dystiolaeth a gyflwynwyd gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd fel rhan o'r cais hwn.
- 5.8 Mae Polisi TAI16 yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad agored tu mewn i'r ffin ddatblygu y gellir, fel eithriad, caniatau cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae eisoes wedi ei drafod fod y safle yn cael ei ystyried yn estyniad rhesymegol i'r anheddle. O ystyried y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal (fel rhan o'r DDM) mae'n amlwg bod angen yn yr ardal am fwy o dai fforddiadwy na'r hyn ellir eu darparu fel canran o'r safleoedd sydd o fewn y ffin.
- 5.9 Ar sail yr asesiad uchod mae'r angen am dai marchnad agored a thai fforddiadwy wedi ei gefnogi a'i gadarnhau ac fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail gofynion Polisi TAI4, TAI8, TAI15 a TAI16 o'r CDLL cyn belled bod y datblygiad yn un sydd hefyd yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill y CDLL.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### **Mwynderau gweledol**

- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Dinas a'r tu cefn i ddatblygiad presennol sy'n rhedeg ar hyd ymyl y cefn ffordd ac wrth ymyl gorsaf trin carthion a gorsaf lleihau gwasgedd cyflenwad nwy. Credir fod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffurf adeiledig y pentref ac mae'r cynllun safle ar gyfer y tai yn adlewyrchu dwysedd a dyluniad y tai o fewn y pentref. Bydd y rhan fwyaf o'r tai yn weladwy ar hyd ffin ogleddol y safle gyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth III ble fydd oddeutu 40m o'r clawdd presennol yn cael ei leihau i oddeutu 1m er mwyn sicrhau gweledd digonol sy'n cyfarfod a gofynion diogelwch ffyrdd. Bydd y prif olygfeydd o'r safle i'r dwyrain o diroedd uwch ond cryn bellter i ffwrdd.
- 5.11 Mae edrychiadau'r tai bwriadedig yn rhai ar ffurf traddodiadol deulawr gyda nodweddion fel toeau llechi naturiol, ffenestri UPV-c lliw llwyd a waliau o rendr lliw wrth-gwyn, byrddau coedyn llorweddol a bric glan. Mae'r anheddau presennol sydd yn nalgylch y safle yn amrywio mewn dyluniad a deunyddiau ac er y byddai'r tai bwriadedig o ddyluniadau modern credir na fyddent yn amharu ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. Mae polisi TAI4 o'r CDLL yn datgan dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel a bod y tai arfaethedig yn gytbwys a chymeriad yr anheddle o ran graddfa a math. Bydd unrhyw blannu a thirweddu ar y safle yn destun amodau cynllunio perthnasol. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail mwynderau gweledol ac, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TAI4 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.12 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod mae'r safle wedi ei leoli y tu cefn i adeiladau presennol sy'n cynnwys tai deulawr gweddol fawr ynghyd ag unedau diwydiannol/gweithdai. Mae'r tai hyn wedi eu lleoli i'r gorllewin o'r safle gyda rhodfa breifat a gerddi cefn yn diffinio'r ochr yma o'r safle. Er yn cydnabod bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythurau gormesol mae pellter amrywiol o 23-31m rhwng cefnau'r tai presennol a chefnau'r tai bwriadedig a chredir fod y gwagle hwn ynghyd â llystyfiant presennol a dyluniad/leoliad y tai arfaethedig yn dderbyniol ar sail gwarchod preifatrwydd rhesymol a gor-edrych. Er hyn, oherwydd natur y bwriad bydd yn naturiol gweld cynnydd mewn aflonyddwch i mewn ac allan o'r safle o'i gymharu â'r trefniant presennol ond na fyddai'r newid cymeriad yma yn creu effaith andwyol nac annerbyniol. Rhaid cofio hefyd fod rhan o'r safle wedi ei gynnwys oddi fewn y ffin datblygu ers nifer o flynyddoedd (yn y CDU yn gyntaf ac wedyn yn y CDLL) ac, felly, fod yr egwyddor o ddatblygiad ar y safle wedi ei sefydlu drwy'r dynodiad o fewn y ffin. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.13 Mae'r bwriad yn cynnwys gwella'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol dosbarth III trwy ledi'r fynedfa bresennol i'r cae amaethyddol ynghyd â thorri oddeutu 40m o glawdd tua'r dwyrain er mwyn sicrhau gweledd digonol sy'n cydymffurfio â chanllawiau statudol. Mae'r bwriad hefyd yn darparu llwybrau cerdded diogel i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle ynghyd â darparu llwybr troed rhwng y fynedfa i'r safle ei hun a'r ffordd sirol gyfagos A.487. Roedd yr amcanion hyn wedi eu cynnwys o fewn y cyn-gynllun polisi lleol ar ffurf briff datblygu ar gyfer y safle arbennig hwn. Er yn cydnabod gwrthwynebiadau gan ddeiliaid lleol parthed y cynnydd mewn trafndiaeth a'r diffyg llwybrau troed nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

trefniant bwriedig yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Mae'r bwriad hefyd yn dderbyniol ar sail paratoi cyfleusterau parcio, teithio a mynediad i'r tai eu hunain ac yn hygyrch ar sail ei leoliad. Credir bod y bwriad, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

### Hanes cynllunio perthnasol

- 5.14 Fel y cyfeirir ato uchod, mae hanes o ganiatadau datblygiadau preswyl yn mynd yn ôl i 2007 ar y safle hwn ac mae'r egwyddor o ddatblygu hanner y safle eisoes wedi ei dderbyn o dan gais rhif C08A/0568/24/LL a ganiatawyd yn 2009. Nodir hefyd bod cynllun y tai, gerddi, y fynedfa a'r ffyrdd mewnol a gynhwysir yn y cais diwygiedig hwn yn adlewyrchu elfennau helaeth o'r cynllun a ganiatawyd yn ôl yn 2009.

### Materion isadeiledd

- 5.15 Mae datblygu'r safle wedi ei gyfyngu rhywfaint oherwydd presenoldeb gorsaf trin carthion a gorsaf lleihau gwasgedd cyflwyniad nwy sy'n golygu na all unrhyw ran o'r datblygiad ddod o fewn pellter penodedig i'r ddwy orsaf. Ar wahân i'r cyfyngiadau hyn mae'r isadeiledd ar sail gofynion Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

### Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.16 Yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL cyflwynwyd Datganiad Iaith Cymraeg diwygiedig
- 5.17 Daw'r Datganiad i'r canlyniadau canlynol:-

- Byddai'r holl dai yn cael eu hadeiladu gan landlord cofrestredig cymdeithasol a'r landlord yma fydd, ar ôl derbyn caniatâd cynllunio, yn berchennog ar y safle ac yn gyfrifol am reoli'r holl dai gan sicrhau bydd costau'r tai yn fforddiadwy i bobl leol.
- Mae angen cydnabyddedig am dai 2-lofft a 3-lofft yn ardal Llanwnda.
- Yn y cyfnod byr byddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd i fusnesau adeiladu lleol gan y tybir gellir cyfarfod ag anghenion cyflogaeth adeiladu'n lleol gyda 74.1% o boblogaeth Gwynedd sy'n gweithio yn y sector adeiladu yn siarad Cymraeg. Byddai'n debygol, felly, bydd canran uchel o weithwyr adeiladu ar y safle hwn yn siaradwyr Cymraeg.
- Byddai sefyllfa fel hyn yn gymorth i gefnogi'r economi leol ble mae'r iaith Gymraeg yn gryf.
- Byddai codi'r tai hyn yn creu cyfleoedd i siaradwyr Cymraeg lleol aros o fewn y gymuned neu fod yn atyniad i deuluoedd Cymraeg dychwelyd yn ôl i'r ardal gyda'r potensial o gynyddu defnydd o'r iaith yn lleol.
- Mae mesuriadau llesol i wella'r iaith yn cynnwys (i) ymrwymiad i gefnogi'r gadwyn cyflenwad lleol; (ii) pwyslais ar ddefnyddio llafur lleol; (iii) pwyslais i ddefnyddio enwau strydoedd a thai Cymraeg i'r datblygiad a (iv) pwyslais ar gyfer arwyddion dwyieithog – gellir amodi gofynion rhif (iii) a (iv) uchod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

- 5.18 Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na ragwelwyd ar gyfer yr anheddle rhaid cyflwyno tystiolaeth am (i) amserlen adeiladu'r safle a (ii) cefndir ieithyddol aelwyd y plant sy'n mynychu'r ysgol gynradd ar hyn o bryd gan y byddai hyn wedyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn rhoi darlun llawnach o pryd fyddai'r effaith yn digwydd ac o'r sefyllfa gyfredol. Mewn ymateb i'r gofyniad hyn cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Amserlen gwaith adeiladu - cadarnhawyd bwriedir datblygu'r holl safle o fewn cyfnod o 2 mlynedd. Gellir sicrhau bod cyflenwad o dai fforddiadwy ar gael i gyfarfod gydag angen lleol o fewn amserlen resymol drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- Effaith ar yr iaith Gymraeg o fewn yr ysgolion lleol - cyflwyniwyd ffigyrau o fewn y Datganiad Iaith Gymraeg (a dderbyniwyd gan yr Adran Addysg) sy'n datgan nid yw'n ymddangos bod sefyllfa'r iaith yn yr ysgolion cynradd ac eilradd perthnasol (Ysgol Gynradd Felinwnda, Ysgol Bontnewydd ac Ysgol Syr Hugh Owen) yn fregus ac y byddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at gynnal dyfodol yr ysgolion hyn. Rhagwelir byddai'r rhan fwyaf o'r aelwydydd (yn enwedig y tai fforddiadwy) yn lleol neu yn ail-leoli o fannau eraill yng Ngwynedd ac sydd eisoes yn mynychu ysgolion Cymreig ac yn siaradwyr Cymraeg. I'r perwyl hyn, felly, ni ragwelir byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain i newidiadau yn nefnydd yr iaith Gymraeg oddi fewn i'r ysgolion lleol a gyfeiriwyd atynt uchod.

5.19 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd ymateb gan Uned Iaith y Cyngor sy'n datgan y 'cytunir bod y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar yr iaith o ran cynnig cyfleoedd i bobl aros yn yr ardal a chynnig tai fforddiadwy sydd mawr eu hangen ar bobl leol, teimlir hefyd y dylid bod yn ofalus i beidio cymryd sefyllfa yn ganiataol a chymryd ein bod yn gwybod beth fydd y patrwm symud'. Maent yn argymhell cynnig cam lliniaru a fyddai'n gofyn i Gartrefi Cymunedol Gwynedd (darpar brynwr y safle pe caniateir y cais hwn) yn ymrwmo i gasglu a rhannu gwybodaeth am y bobl a'r teuluoedd fydd yn symud i'r tai (yn unol â rheoliadau Diogelu Data). Fodd bynnag, ni fyddai cynnwys yr argymhelliad hwn ar ffurf amod cynllunio yn cydymffurfio gyda'r profion statudol parthed defnyddio amodau ar geisiadau cynllunio gan na fyddai caniatáu'r cais hwn yn dderbyniol ar dderbyn y wybodaeth hyn. Er hyn, mae asiant yr ymgeisydd, erbyn hyn, yn ymwybodol o sylwadau'r Uned Iaith ar y cais cyfredol hwn.

5.20 Gan ystyried y wybodaeth uchod ynghyd â chynnwys amodau priodol mewn unrhyw ganiatad credir bod y cais diwygiedig hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL.

#### **Materion tai fforddiadwy**

5.21 Fel y cyfeirir ato'n flaenorol ystyrir yr elfen o'r bwriad sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yn dderbyniol o safbwynt y nifer a'r math o dai. O ganlyniad, ac er mai landlord cofrestredig cymdeithasol fydd yn datblygu ac yn rheoli'r holl dai fforddiadwy, bydd gofyn sicrhau fod 12 o'r 24 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a bydd modd gwneud hyn drwy gynnwys amod priodol yn ymwneud gyda trefniadaeth darparu a rheoli tai fforddiadwy ar y safle er mwyn sicrhau y fforddiadwyedd a'r rheolaeth yn y dyfodol. O wneud hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI15 a TAI16 o'r CDLL.

#### **Llecynnau agored**

5.22 Fel sydd yn ofynol ar gyfer datblygiadau tai o 10 neu fwy mae'r cynllun yn cynnwys llecyn agored adloniadol maint 0.14ha ar gyfer diwallu anghenion y datblygiad ac hefyd bod ar gael i blant yr ardal. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod maint y llecyn agored ar gyfer y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd â chydymffurfio gyda gofynion CCA:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol gan fod diffyg llecyn adloniadol o fewn y pentref yn bresennol. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos i leoliad y llecyn adloniadol credir bod ei leoliad yn dderbyniol gan ystyried bod goruwchiliaeth naturiol o'r llecyn yma gan nifer helaeth o dai o fewn y datblygiad ac ni ellir gwenud defnydd amgen o'r rhan yma o'r safle gan ystyried cyfyngiadau adeiladu sydd arno gan ystyried ei agosatrwydd i'r is-orsaf nwy a'r gwaith trin carthion arfaethedig.

### **Materion addysg**

- 5.23 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes mae'r ddogfen CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd, 2009) yn berthnasol yma. Ar sail y fformiwla yn y ddogfen hon, ac ar sail nifer a math o dai sy'n ran o'r datblygiad, byddai angen 11 lle mewn ysgol gynradd. Mae ffigyrau a dderbyniwyd gan Swyddog Gwybodaeth Adran Addysg y Cyngor (yn seiliedig ar ffigyrau Medi, 2018) yn cadarnhau bod capasiti ar gael ar gyfer 17 o ddisgyblion ychwanegol yn Ysgol Felinwnda a 303 ychwanegol yn Ysgol Syr Hugh Owen. I'r perwyl hyn, ac yn seiliedig ar ofynion y CCA uchod, nid oes angen sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysgol yn ysgolion y dalgylch.

### **Bioamrywiaeth**

- 5.24 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol ynghyd ag Arolwg Coed Rhagarweiniol gyda'r cais diwygiedig hwn. Daw'r Asesiad Ecolegol i'r canlyniad bod y safle o werth ecolegol isel i ganolog ac er bod rhai effeithiau ecolegol wedi eu nodi o fewn yr Asesiad (e.e. cynefin dyfrgwn gerllaw) gellir rheoli'r fath effeithiau pe tai'r ymgeisydd yn ymgymryd â'r mesuriadau lliniaru a nodwyd yn yr asesiad ei hun. Bydd angen hefyd cynnwys amod(au) sy'n diogelu'r coed ar gyrion y safle cyn ac ar ôl y datblygiad. Mae bwriad hefyd, yn dilyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, i gadw'r clawdd sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle gyda'r rheilffordd a chodi'r ffens diogelwch oddi fewn i'r safle. Mewn ymateb i'r Asesiad Ecolegol a'r Arolwg Coed dywed yr Uned Bioamrywiaeth, er nad oes gwrthwynebiad i'r cais, bydd angen cynnwys mesuriadau lliniaru a chynhwysir o fewn yr Asesiad Ecolegol parthed diogelu bioamrywiaeth leol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ystyrir bod y bwriad diwygiedig hwn yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau allanol.
4. Priffyrdd.
5. Cyfoeth Naturiol Cymru.
6. Dŵr Cymru.
7. Tirweddu (gan gynnwys codi clawdd newydd).
8. Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/12/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

9. Manylion tai fforddiadwy.
10. Mesuriadau lliniaru bioamrywiaeth.
11. Oriau gweithio.
12. Datganiad dull adeiladu (i gynnwys manylion parcio cerbydau adeiladu, storio nwyddau a chyfarpar offer ynghyd a mesuriadau lliniaru llwch a baw).
13. Sicrhau enwau Cymreig ar y stad/tai.



EASTING: 247799  
NORTHING: 358485

--- SITE BOUNDARY

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	PLANNING CONSULTANT COMMENTS INCLUDED	26.10.18	GJ

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT  
**SITE AT LLANWMDA**  
for CCG

DRAWING TITLE  
**LOCATION PLAN**

SCALE 1:1250 @A4 | DATE 08/01/2017 | DRAWN GJ | CHECKED SV

DRAWING STATUS  
**PRELIMINARY**

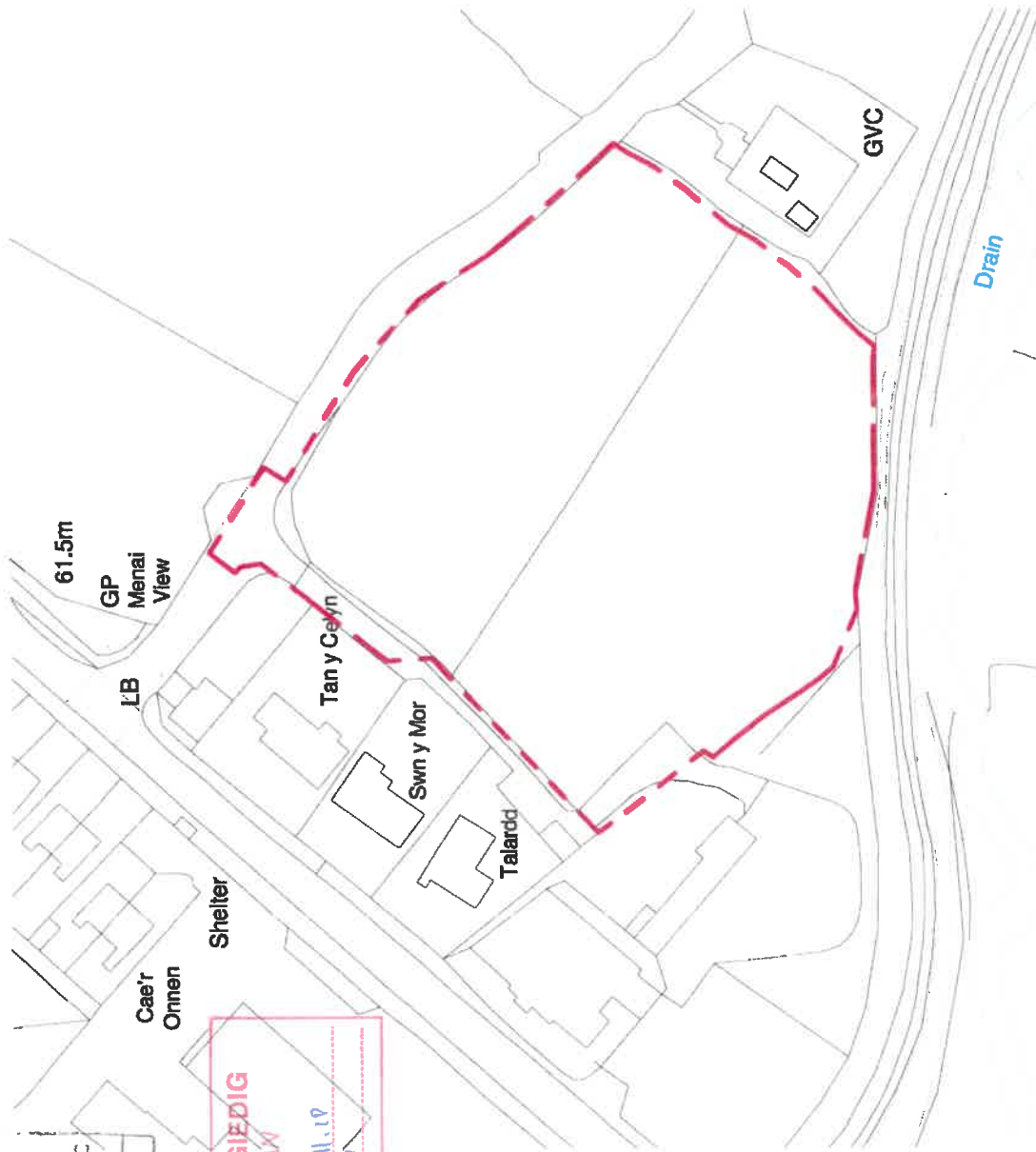
JOB NO C936 | DRAWING NO 001 | REVISION A



THE OLD POLICE STATION, 18 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5  
Tel: 01244 537 100 | [www.ainsleygomon.co.uk](http://www.ainsleygomon.co.uk)  
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England No: 10591949  
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Billeshead CH41 6JH

PRINTED 26/10/2018 16:16:25

A4



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2016. All rights reserved. Licence number 100029432

CYNGOR GWYNEDD  
ADRAN RHOLEDDIO  
15 TACH 2018  
GWASANAETH CYNLLUNIO AC  
AMGYLCHEDD  
Llofnod

**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 15.11.18  
Llofnod/signature

**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
**REVISED PLAN**  
 Derbynywyd/Received o 3.12.18  
 Llofnodis/signature

**HOUSING KEY**

6 No.		TYPE 1 - PRIVATE SP3B3 (85m <sup>2</sup> )
4No.		TYPE 2A - PRIVATE 4P2B (75m <sup>2</sup> )
2No.		TYPE 2B - PRIVATE 4P2B (75m <sup>2</sup> )
5 No.		TYPE 3 - DQR SP3B DQR (94m <sup>2</sup> )
6 No.		TYPE 4 - DQR 4P2B (83m <sup>2</sup> )
1 No.		TYPE 5 - DQR SP3B BUNGALOW (115m <sup>2</sup> )



E	EXISTING HOUSING LABELS	26,313.18	G1
D	PLANNING CONSULTANT COMMENTS INCLUDED	26,163.18	G1
C	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17,071.18	L1
B	PROJECT DEVELOPMENT	12,072.18	L1
A	ROAD LAYOUT (REVISED)	2,206.18	G1
REV	REVISIONS		
		SHEET	1 OF 1

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LIMITED. NO PART OF THIS DRAWING IS TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LIMITED. THIS DRAWING IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED ON THE DRAWING.

**PROJECT**  
 SITE AT LLANWNDA  
 for CCG

**DRAWING TITLE**  
 PROPOSED SITE LAYOUT

SCALE	1:5000(A)	DATE	12/07/18	DRAWN	GI	CHECKED	SV
<b>FOR COMMENTS</b>							
DRAWING STATUS	REVISION						
JOB NO	C936	DRAWING NO	003	REASON			
<b>E</b>							

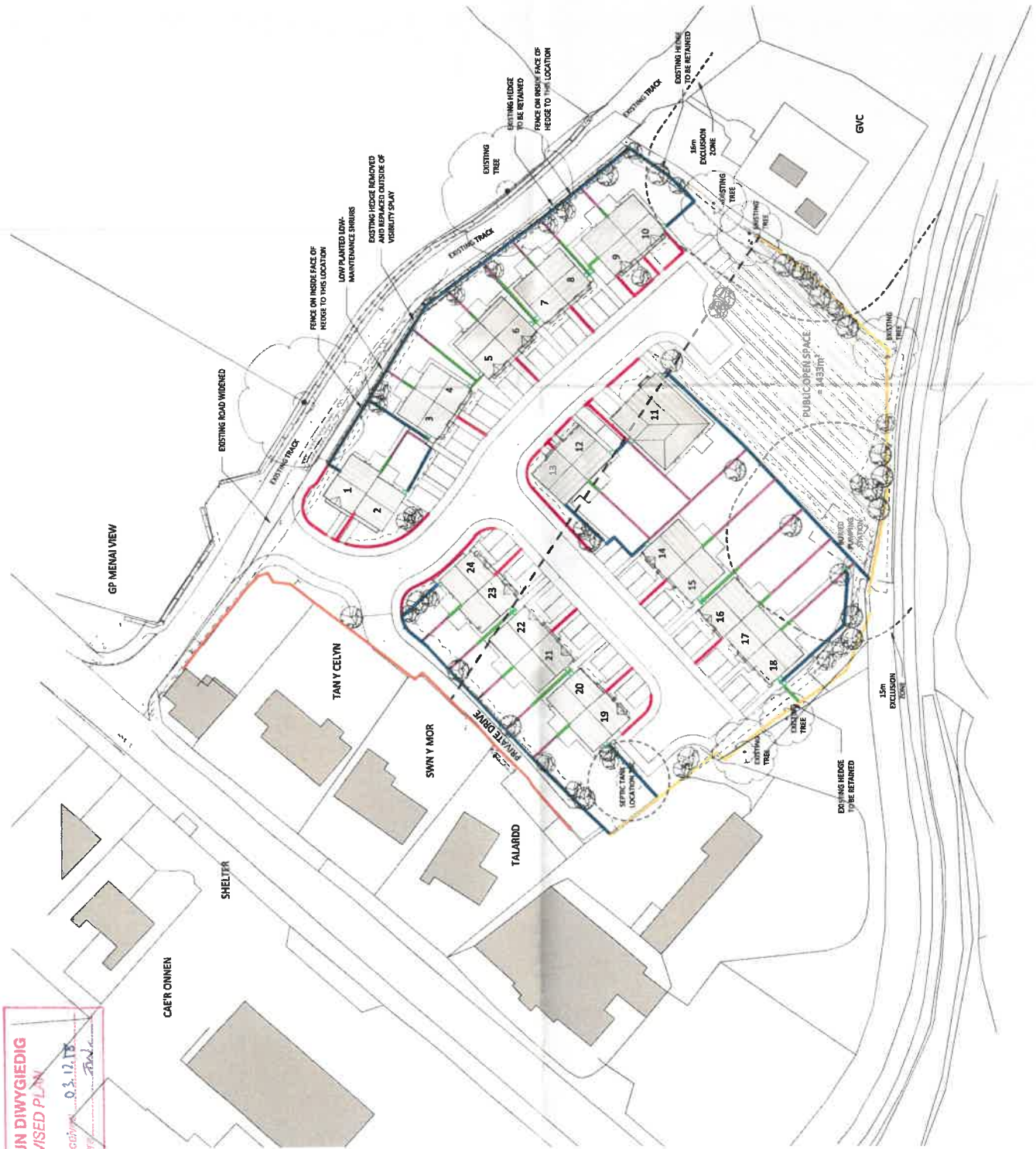
**AG** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 13 KILCOTE WAY, LLANWINDA, GOSWORTHY, NORTH WALES, LLANWINDA, SA11 1AA  
 Tel: 01494 857 100 | Email: info@ainsleygommon.co.uk  
 Registered Office: 11, The Street, Llanwinda, Powys, SA11 1AA  
 Registered Office: 11, The Street, Llanwinda, Powys, SA11 1AA

PRINTED 29/11/2018 15:30:00 **A2**



- Existing Fence
- 1.6m Timber Gate
- 500mm Hoop Top Railings
- 1.2m Closeboard Fence With 600 Trellis
- 1.5m Closeboard Fence With 600 Trellis
- 1.6m Closeboard Fence
- 1.2m Asti Chain Fence - As Specified, 305 Flat Beam Pylon Mesh or equal approved



**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
**REVISED PLAN**  
 0.3.17.17  
 Derbyniwyd/Revised  
 Llofnod/Signature

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	EXISTING HEDGE LABELED	28.11.18	GU
B	ADDED CLASH MESH FENCE	07.11.18	GU
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17.07.18	LU

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. NO PART OF THIS DRAWING IS TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.

PROJECT  
**SITE AT LANWINDA**  
 for CCG

DRAWING TITLE  
**BOUNDARY TREATMENT PLAN**

SCALE  
 A4 @ A3 | DATE 12/07/18 | DRAWN U | CHECKED DPA/GU

STATUS  
**PRELIMINARY**

JOB NO  
**C936 004 C**

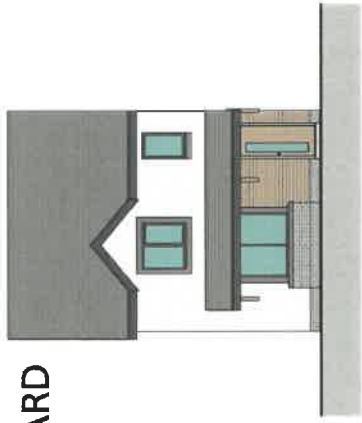
DRAWING NO  
**C**

**AG** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

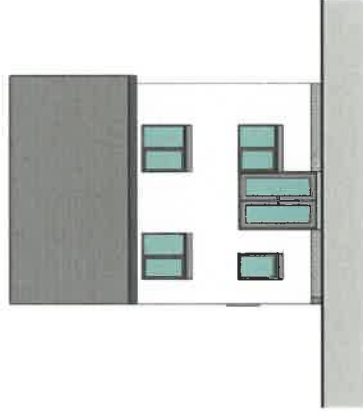
THE OLD POLICE STATION, 15 GLENNYWAY, LANWINDA, GOR  
 TEL: 01494 801 100 | WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK  
 15 GLENNYWAY, LANWINDA, GOR SA40 9JL  
 Registered Office: 15 GLENNYWAY, LANWINDA, GOR SA40 9JL

PRINTED: 09/11/2018 13:52:25 **A2**

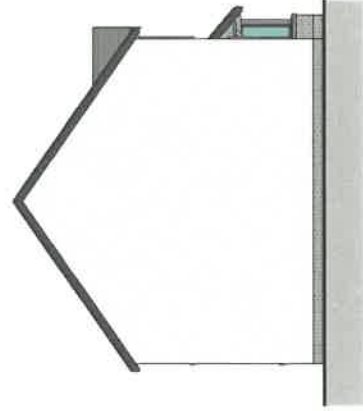
# STANDARD



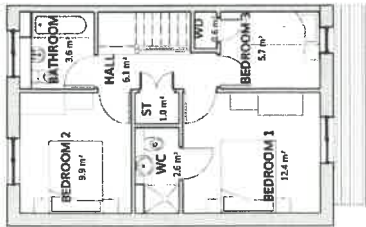
**FRONT ELEVATION**  
SCALE 1 : 100



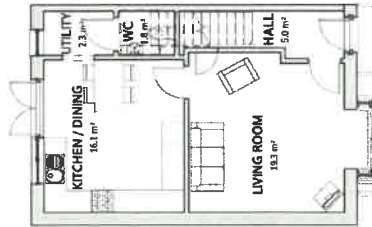
**REAR ELEVATION**  
SCALE 1 : 100



**GABLE ELEVATION**  
SCALE 1 : 100



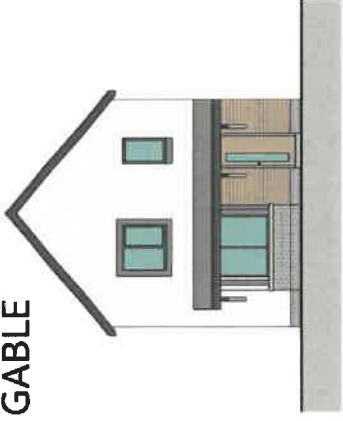
**FIRST FLOOR PLAN**  
SCALE 1 : 100



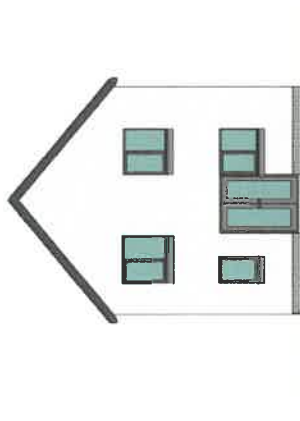
**GROUND FLOOR PLAN**  
SCALE 1 : 100

**Cynllun Diwygiedig**  
**Amended Plan**

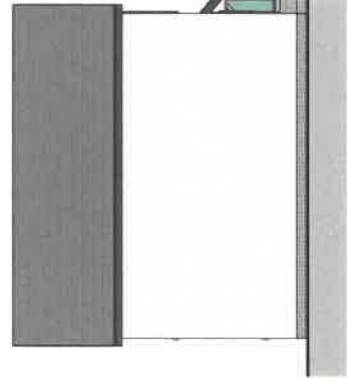
# GABLE



**FRONT ELEVATION (PITCHED)**  
SCALE 1 : 100



**REAR ELEVATION (PITCHED)**  
SCALE 1 : 100



**GABLE ELEVATION (PITCHED)**  
SCALE 1 : 100

Area Schedule (GIA)	
Name	Area
GROUND FLOOR	45.9 m <sup>2</sup>
FIRST FLOOR	44.8 m <sup>2</sup>
	90.7 m <sup>2</sup>

REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17/07/18	U
------------------------------	----------	---

No.	Description	Date	By
1	ISSUED FOR PERMITTING	17/07/18	U
2	ISSUED FOR CONSTRUCTION		

PROJECT  
**LLAWWINDA**  
for CARTREFI CYMUNEDDOL  
GWYNEDD

DRAWING TITLE  
**TYPE 1 - PRIVATE SP3B HOUSE**  
PLANS & ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100	11/07/18	U	DP/KJ

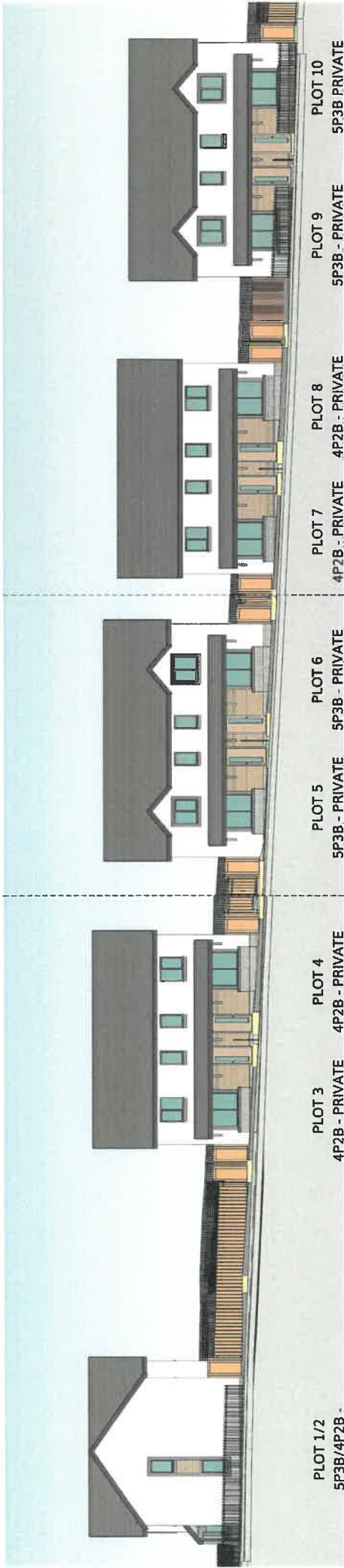
DRAWING STATUS	PRELIMINARY
JOB NO	C936
DRAWING NO	011
REVISION	A

**AG | AINSLEY COMMON ARCHITECTS**

THE GABLE HOUSE ELEVATIONS, 15/07/2018, 15:26:49  
THE GABLE HOUSE ELEVATIONS, 15/07/2018, 15:26:49  
AGINSLEY COMMON ARCHITECTS LTD, Registered in England & Wales No. 447796  
Registered Office: 1 The Square, Westwood House, Westwood Drive, Luton

PRINTED: 17/07/2018 15:26:49

**A2**



PLOT 1/2  
5P3B/4P2B -

PLOT 4  
4P2B - PRIVATE

PLOT 5  
5P3B - PRIVATE

PLOT 6  
5P3B - PRIVATE

PLOT 7  
4P2B - PRIVATE

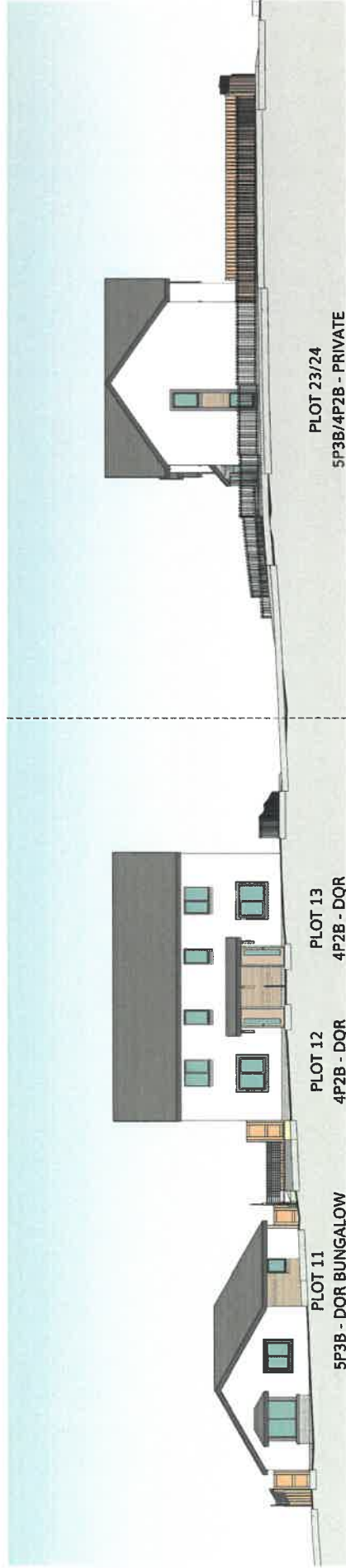
PLOT 8  
4P2B - PRIVATE

PLOT 9  
5P3B - PRIVATE

PLOT 10  
5P3B PRIVATE

1 | ELEVATION 1  
SCALE: 1:100

Ted. 59



PLOT 11  
5P3B - DQR BUNGALOW

PLOT 12  
4P2B - DQR

PLOT 13  
4P2B - DQR

PLOT 23/24  
5P3B/4P2B - PRIVATE

2 | ELEVATION 2  
SCALE: 1:100

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

4 | REVISIONS  
NO. | DESCRIPTION | DATE | BY | CHECKED BY

1	ISSUED FOR PERMIT	19/07/2018	CU	MF
---	-------------------	------------	----	----

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED HEREIN. IT IS NOT TO BE REPRODUCED, COPIED, OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS.

SITE AT LLANWINDA  
for CCG

DRAWING TITLE  
STREET ELEVATIONS - 1/2

SCALE: 1:100 @ A3  
DRAWING NO: C936  
DATE: 10/07/18  
PROJECT: PRELIMINARY  
DRAWN BY: CU  
CHECKED BY: MF

AG | AINSLEY COMMON ARCHITECTS  
THE OLD POLICE STATION, 15 GLOUCER WAY, LLANWINDA, Gwent, NP23 5SD  
Tel: 01495 351100 | Email: info@ainsleycommon.co.uk | www.ainsleycommon.co.uk  
Registered Office: 17 The Quadrant, Newport, South Wales, NP23 5SD  
PRN/003707/2018 1443311



Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

**A** PLOTTED ELEVATIONS AND PLANS  
**REV** | **DESCRIPTION** | **DATE** | **BY** | **CHKD** | **APP**  
 1 | 1007/2018 | 10/07/2018 | GJ | MHF  
 THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AGINSLEY ARCHITECTS AND IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED HEREON. IT IS NOT TO BE REPRODUCED, COPIED, REPRODUCED, OR OTHERWISE USED FOR ANY OTHER PROJECT WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AGINSLEY ARCHITECTS.  
**SITE AT LLANWNDA**  
 for CCG

**DRAWING TITLE**  
 STREET ELEVATIONS - 2/2

**DATE** | **SCALE** | **STATUS**  
 10/07/2018 | GJ | MHF  
**DRAWING STATUS**  
 PRELIMINARY  
**JOB NO** | **DRAWING NO** | **ELEVATION**  
 C936 | 006 | A

**AGINSLEY ARCHITECTS**  
 THE OLD POLICE STATION, 15 GLEBE ROAD, LLANWINDA, Gwent, NP23 5TA  
 T: 01495 343100 | F: 01495 343101 | E: info@aginsleyarchitects.co.uk  
 www.aginsleyarchitects.co.uk  
 REGISTERED ARCHITECTS (No. 28258) | REGISTERED PLANNERS (No. 28258) | REGISTERED BUILDING CONTROL OFFICERS (No. 28258)  
 REGISTERED 17/07/2018 15:00:48

A1

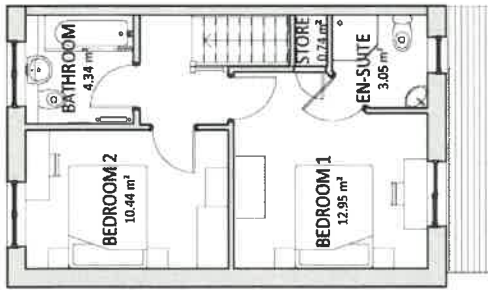
Area Schedule (GIA)	
GROUND FLOOR	37.9 m <sup>2</sup>
FIRST FLOOR	37.6 m <sup>2</sup>
	75.5 m <sup>2</sup>



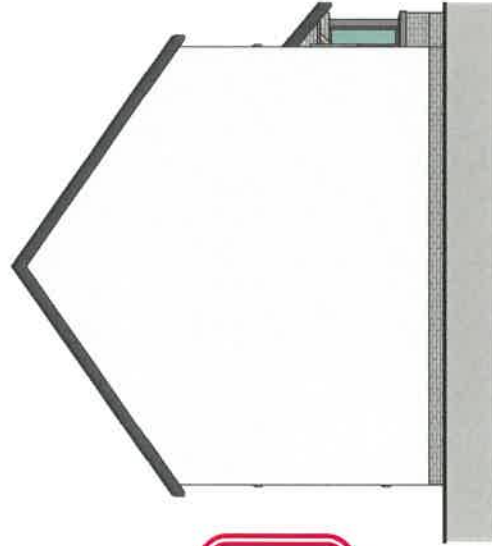
**REAR ELEVATION**  
1 : 100



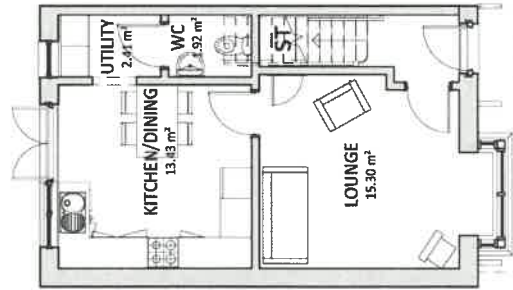
**FRONT ELEVATION**  
1 : 100



**FIRST FLOOR PLAN**  
1 : 100



**GABLE ELEVATION**  
1 : 100



**GROUND FLOOR PLAN**  
1 : 100

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17/07/18	LU

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO INDICATED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT  
**LLANWNDA**  
for **CARTREFI CYMUNEDOL**  
**GWYNEDD**

DRAWING TITLE  
**TYPE 2A - PRIVATE 4P2B**  
**HOUSE PLANS &**  
**ELEVATIONS**

SCALE @A3 DATE DRAWN CHECKED  
1 : 100 11/07/18 U DP/KJ

DRAWING STATUS  
**PRELIMINARY**

JOB No DRAWING No REVISION  
**C936 016 A**

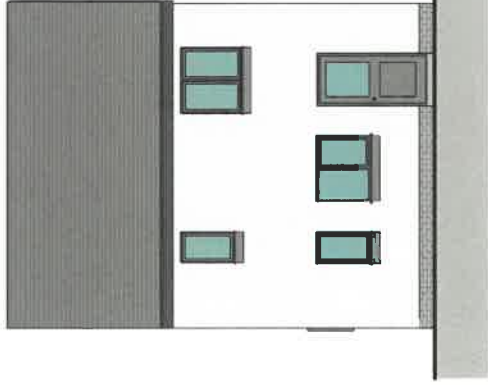
**AG** AINSLEY COMMON ARCHITECTS  
1 PRICES STREET, HAWKTON ROAD, BIRKENHEAD, MERSEY, CH41 4PA  
Tel: 0151 447 3311 | Email: info@ainsleycommon.co.uk | www.ainsleycommon.co.uk

PRINTED: 17/07/2018 15:04:27

**A3**



Area Schedule (GIA)	
GROUND FLOOR	42.0 m <sup>2</sup>
FIRST FLOOR	42.0 m <sup>2</sup>
<b>83.9 m<sup>2</sup></b>	



**REAR ELEVATION**

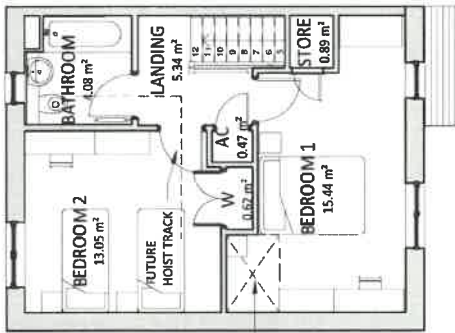
1 : 100



**FRONT ELEVATION**

1 : 100

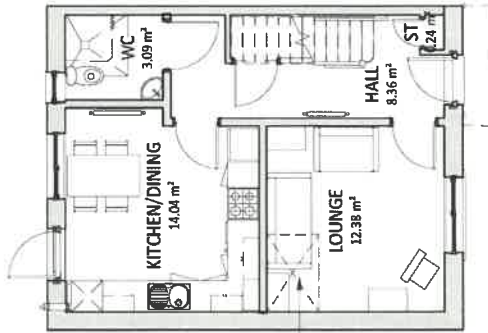
**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**



**FIRST FLOOR PLAN**

1 : 100

FUTURE THROUGH FLOOR LIFT



**GROUND FLOOR PLAN**

1 : 100

FUTURE THROUGH FLOOR LIFT

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	ISSUED ELEVATIONS AND PLANS	17/07/18	U

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO THE DIMENSIONS SHOWN. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

**PROJECT**  
**LLANWNDA**  
**for CARTREFI CYMUNEDOL**  
**GWYNEDD**

**DRAWING TITLE**  
**Type 4 - DQR 4P2B HOUSE**  
**PLANS & ELEVATIONS**

SCALE @A3 | DATE | DRAWN | CHECKED  
 1:100 | 17/07/18 | U | DP/GE

**DRAWING STATUS**  
**PRELIMINARY**

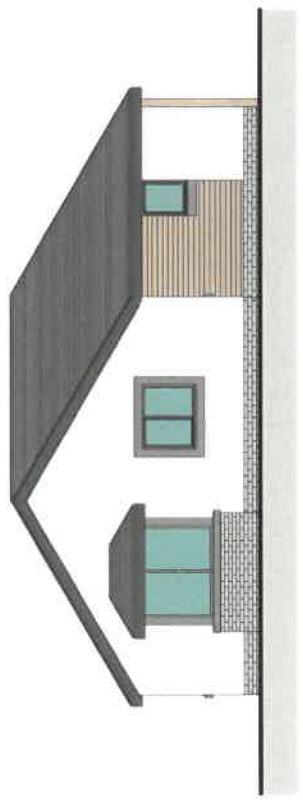
JOB No | DRAWING No | REVISION  
**C936 031 A**

**AG | AINSLEY COMMON ARCHITECTS**  
 1 PRINCE STREET, HAMILTON SQUARE, BANGOR, Gwynedd, LL57 2DQ, NORTH WALES  
 Tel: (0114) 473311 | E: info@ainsleycommonarchitects.co.uk | www.ainsleycommon.co.uk

PRINTED: 17/07/2018 14:52:48

**A3**

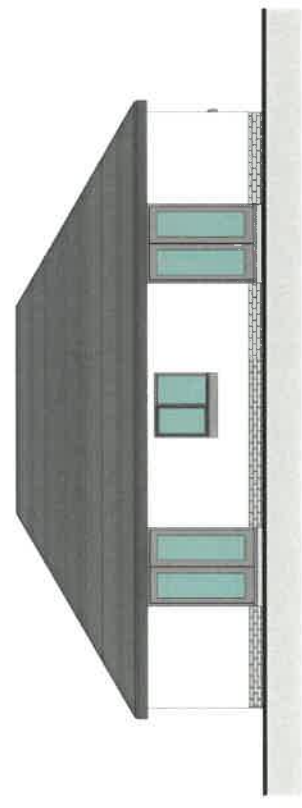
Area Schedule (GIA)
Area
115.00 m <sup>2</sup>



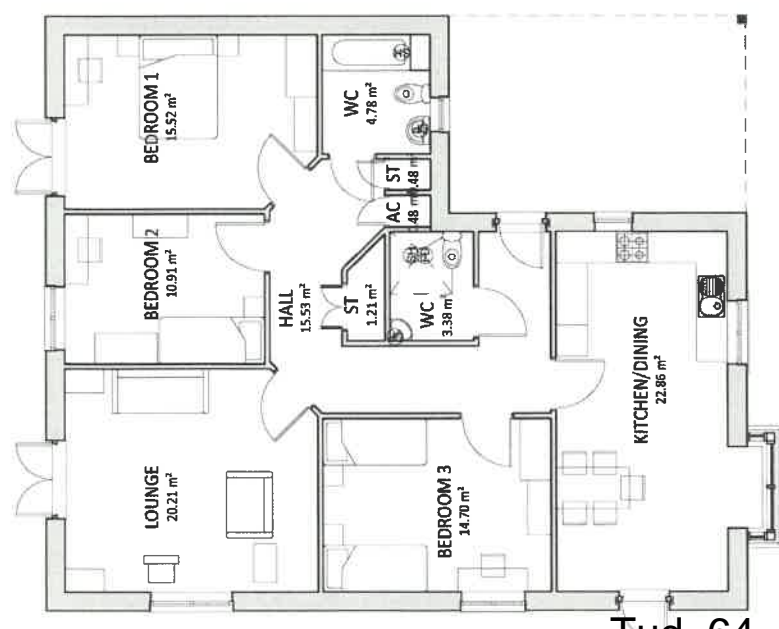
**FRONT ELEVATION**  
1 : 100



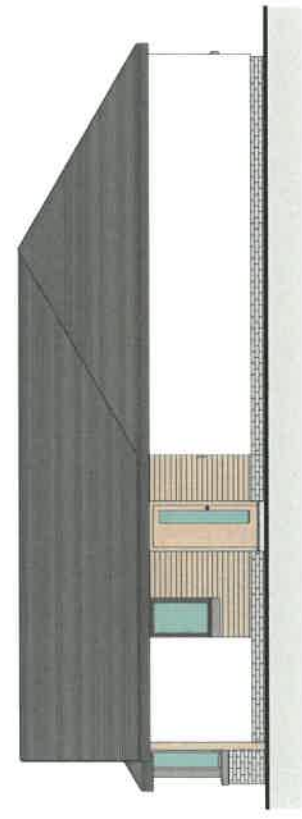
**SIDE ELEVATION**  
1 : 100



**REAR ELEVATION**  
1 : 100



**GROUND FLOOR PLAN**  
1 : 100



**GABLE ELEVATION**  
1 : 100

**Cynllun Diwygiedig**  
**Amended Plan**

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17/07/18	U

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS NOT TO BE REPRODUCED OR COPIED IN ANY MANNER WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. ANY UNPERMITTED USE IS PROHIBITED. THE ARCHITECTS ACCEPTS NO LIABILITY FOR THE ACCURACY OF THE DRAWING OR FOR THE ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT  
**LLANWNDA**  
for **CARTREFI CYMUNEDOL**  
**GWYNEDD**

DRAWING TITLE  
**TYPE 5 - DQR 5P3B**  
**BUNGALOW PLANS & ELEVATIONS**

SCALE @A3 | DATE 17/07/18 | DRAWN U | CHECKED DP/GD

DRAWING STATUS **PRELIMINARY**  
JOB No **C936** | DRAWING No **036** | REVISION **A**

**AG** | **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**  
1 PRINCE STREET, HAINES TOWN SQUARE, BIRMINGHAM, WESTMIDLANDS, CH4 1 6A  
TEL: 0121 447 3011 | EMAIL: info@ainsleygommon.co.uk | WWW: ainsleygommon.co.uk

PRINTED: 17/07/2018 15:03:15 **A3**



# Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C17/0958/14/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 24/10/2017**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Caernarfon**

**Ward: Cadnant**

**Bwriad: Disodli llecynnau ar gyfer 32 carafanau teithiol a 68 pebyll gyda 26 siale gwyliau i'w defnyddio am 12 mis y flwyddyn**

**Lleoliad: Cwm Cadnant Valley, Llanberis Road, Caernarfon, LL552DF**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer disodli llecynnau ar gyfer 32 o garafanau teithiol a 68 pebyll gyda 26 fyddai ar gael fel llety gwyliau drwy gydol y flwyddyn ar safle a adnabyddir fel Cwm Cadnant gyferbyn a Ffordd Llanberis yng Nghaernarfon. Yn bresennol, mae'r safle yn cynnwys rhodfeydd sengl, llecyn chwarae, tirlunio sy'n gynnwys coed, llwyni a glastir, adeilad ar gyfer ystafelloedd ymolchi a thoiledau, swyddfa/derbynfa, storfa finiau a llecynnau penodol ar gyfer pebyll i'r gogledd o'r Afon Cadnant gyda charafanau teithiol a charafanau modur i'r de o'r afon. Bydd y bwriad arfaethedig yn golygu lleoli siales/cabanau gwyliau ar wasgar o fewn ffiniau'r safle presennol i gynnwys storfeydd biniau a llecynnau parcio ychwanegol. Cysylltir y rhan isaf o'r safle gyda'r rhan uchaf gan font newydd ar gyfer cerddwyr a cherbydau.
- 1.2 Bydd y cabanau/siales yn mesur 12m o hyd, 6m o led gydag uchder i'r crib o 3.8m a bwriedir defnyddio'r siales/cabanau fel llety gwyliau fyddai ar gael drwy gydol y flwyddyn.
- 1.3 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd sirol dosbarth I Ffordd Llanberis (A.4086) a lleolir y safle oddi allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Mae'r rhan isaf o'r safle sydd bob ochr i'r Afon Cadnant wedi ei leoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2 a dynodir rhan ogleddol y safle fel Safle Bywyd Gwylt Coed Mawr. Mae'r safle hefyd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed 3/TPO/A56 Maesincla/Afon Cadnant.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/12/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Polisi TWR3 – safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwerysyla amgen parhaol.

Polisi TWR 4 – deiliadaeth gwyliau.

Polisi PS6 - lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

Polisi AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llety Gwyliau (2011).

Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol (Cwmni Gillespies, 2014).

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

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

NCT15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

NCT13 Twristiaeth (1997).

NCT23 Datblygu Economaidd (2014).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

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

3.1 Mae hanes helaeth i'r safle hwn gyda'r cais diweddaraf wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2010 o dan gyfeirnod C10A/0288/14/LL ar gyfer gwneud gwelliannau i'r dderbynfa.

3.2 Nodir hefyd ni chyflwynwyd unrhyw ymholiad cyn cyflwyno cais gan yr ymgeisydd gyda'r cais arbennig hwn.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu oherwydd cais am anheddau 12 mis y flwyddyn dim cais ar gyfer gwyliau penodol. Unedau hefyd rhy agos i'w gilydd.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae rhan o'r safle o fewn parth C2 llifogydd ac nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos gellir rheoli'r risg llifogydd yn unol â gofynion NCT15.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dŵr hwyneb/draenio tir o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Trwyddedu Gwarchod y Cyhoedd: Nid oes cadarnhad wedi ei dderbyn o gydymffurfiad gydag amodau trwyddedu. Sylwadau parthed lleoliad a gwneuthuriad y cabanau/siales.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r safle yn rhan o safle Bywyd Gwyllt Coed Mawr ac i'r perwyl hyn bydd angen cyflwyno Asesiad Effaith Ecologol ynghyd ac Arolwg Coed ac Asesiad Effaith y datblygiad ar y coed eu hunain.

Gwasanaeth Tan ac Achub: Dim sylwadau.

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

- Gan yn newid y safle o fod yn unedau dros dro i unedau parhaol oes perygl bydd yr unedau yn cael eu defnyddio fel anheddau parhaol?
- Bydd angen asesiad ardrawiad ieithyddol.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi TWR 3 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafanau sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac o fewn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gweryslla amgen parhaol dim ond:

- Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd llety gweryslla amgen parhaol yn yr ardal leol;
- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd yn yr un modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
- Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

5.2 Mae'r canllaw cyntaf yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Mae'r term *gormodedd* yng nghyd-destun y polisi hwn yn cael ei egluro ym mharagraff 6.3.69 o'r eglurhad i'r polisi ei hun. Mae'r paragraff yn cyfeirio at Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol (Cwmni Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd, 2012) asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Mae'r datblygiad cyfredol hwn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G04 (sy'n cynnwys tref hynafol Caernarfon ac arfordir a llwyfandir gogledd Arfon) ac mae'r astudiaeth uchod yn datgan beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol dywed y rhan yma o'r Astudiaeth "*o fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y parc cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig/cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau/cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda.* Mae'r astudiaeth yn dod i'r casgliad fod capasiti ar gael o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G04 ar gyfer datblygiadau bach (rhwng 10-25 uned wyliau/carafan statig) o fewn safleoedd sydd y tu allan i'r AHNE ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig ac os ydynt yn cysylltu/gweddu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig/drefwedd.
- 5.4 Mae'r bwriad cyfredol hwn yn golygu lleoli 26 uned wyliau oddi fewn i safle cuddiedig ac oddi fewn i'r amgylchedd adeiledig a chredir, yn yr achos hwn, ni fydd y bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau/cabannau sefydlog cyffelyb yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai, ynddo'i hun, yn cael ad-drawiad sylweddol ac arwyddocaol ar gymeriad a mwynderau'r dirwedd leol. Nodir hefyd bydd y bwriad yn lleihau ar ddwysedd defnydd y safle presennol fel safle teithiol gan ddisodli 32 carafan deithiol a 68 llecyn ar gyfer pebyll.
- 5.5 Mae'r ail ganllaw yn ymwneud â dyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwrthiol. O fewn y CDLL fe ddisgrifir lleoliad anymwrthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Saif y safle mewn pant ger yr Afon Cadnant wedi ei sgrinio i'r gogledd gan wal, i'r dwyrain gan adeiladwaith, i'r de gan adeiladwaith ac i'r gorllewin gan adeiladwaith a choedlan. Bydd unrhyw olygfa ohono yn lleol ac yn ysbeidiol iawn ac o dir preifat yn hytrach nag o unrhyw tramwy cyhoeddus sydd gerllaw'r safle. O ganlyniad i hyn, a chan ystyried gosodiad yr unedau a'r cyfleusterau cysylltiedig oddi fewn i'r safle, ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael ad-drawiad ac effaith sylweddol ar gymeriad y dirwedd leol a'i fod, yn ogystal, wedi ei leoli ar safle sydd yn anymwrthiol o fewn y drefwedd.
- 5.6 Mae'r trydydd canllaw yn ymwneud â bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Yn yr achos hwn, lleolir y safle cyfochrog a ffordd sirol dosbarth I (A.4086) gyda mynedfa yno'n bresennol yn gwasanaethu'r parc gwyliau teithiol. Gan ystyried natur y datblygiad a fydd yn golygu llai o ddefnydd a thrafnidiaeth yn defnyddio'r fynedfa bresennol rhagwelir na fydd y bwriad o'i ganiatáu yn mynd i danseilio diogelwch ffyrdd. Ni fydd angen ymgymryd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol ac i'r perwyl hyn, felly, ni fydd y bwriad yn amharu'n andwylol ar unrhyw nodwedd a chymeriad y dirwedd/drefwedd lleol.
- 5.7 Mae Polisi TWR 4 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion am garafanau sefydlog a siales neu gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a siales presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. I'r perwyl hyn, cadarnheir mai defnydd gwyliau fydd diben defnydd y cabanau/siales arfaethedig a gellir sicrhau'r defnydd yma drwy gynnwys amod safonol pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. Mae'r fath amod yn cael ei dderbyn gan Arolygwyr ar apeliadau ac, felly, yn amod derbyniol ac addas yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.8 I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad arfaethedig yn dderbyniol gan ystyried ei leoliad cuddiedig o fewn y treflun; ei raddfa (bydd y 26 uned wyliau newydd yn disodli 32 carafán deithiol ynghyd â 68 llecyn pebyll); bydd y llety gwyliau a'r safle'n gyffredinol yn darparu cyfleusterau o ansawdd uchel; defnyddir safle sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio at ddiben llety gwyliau a bwriedir cyflogi 2 berson llawn amser a 2 berson rhan amser yn ychwanegol i'r gweithwyr presennol.

5.9 Yn yr achos arbennig hwn credir bod y cais cyfredol yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TWR3 a TWR4 parthed darparu safleoedd carafanau sefydlog, siales a llety gwersylla. Fodd bynnag, er bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ar sail gofynion y polisiâu hyn nid yw'r elfennau yma o'r cais yn golygu bod y datblygiad yn addas a derbyniol yn ei gyfanrwydd ar sail gofynion polisiâu a chynghor cynllunio eraill perthnasol.

#### **Mwynderau gweledol**

5.10 Mae'r safle yn llecyn gwyrdd sy'n guddiedig o fannau cyhoeddus ac wedi ei leoli mewn pant cysgodol ardal adeiledig gan gynnwys amrywiaeth o goed a llwyni sefydledig. Credir na fyddai lleoli 26 llety gwyliau o'r math, dwysedd, maint a dyluniad a fwriedir yma yn mynd i gael effaith sylweddol nac andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r treflun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir anheddau preswyl yn nalgylch safle'r cais ond rhwng yr anheddau hyn a'r safle ei hun ceir coedlannau ac adeiladwaith sefydledig. Gan ystyried bod defnydd gwyliau eisoes wedi ei sefydlu'n hanesyddol o fewn y safle ynghyd a'r gweithgareddau a'r sŵn cysylltiedig (er yn dymhorol) credir byddai llai o unedau llety gwyliau parhaol yn golygu lleihad yn nwysedd trafndiaeth i mewn ac allan o'r safle gan olygu llai o aflonyddwch sŵn. Nodir hefyd na dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r elfen yma o'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a TWR2 o'r CDLL.

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

5.12 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth I A.4086 (Ffordd Llanberis) cyfagos ynghyd â chreu ychwaneg o lecynnau parcio oddi fewn i'r safle. Byddai'r bwriad yn golygu lleihad yn y symudiadau i mewn ac allan o'r safle gan ystyried byddai'r llety gwyliau yn rhai parhaol yn hytrach nac unedau symudol. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd ac i'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

#### **Materion bioamrywiaeth**

5.13 Mae rhan ogleddol y safle wedi ei ddynodi fel Safle Bywyd Gwyllt Coed Mawr sy'n cynnwys corridor afon (Afon Cadnant), coedlan gymysg gollddail iseldir ynghyd â phorfa iseldir a dol. Fodd bynnag, ni ellir gwneud asesiad manwl o effaith y datblygiad ar ecoleg y rhan yma o'r safle hyd nes bod asesiad ecolegol ac asesiad ar y coed wedi ei dderbyn. Er gwaethaf ymdrechion swyddogion i ofyn am y fath wybodaeth gan yr asiant ni dderbyniwyd y wybodaeth yma ac o ganlyniad nid yw'n bosibl i'r ACLL gwneud asesiad manwl a chynhwysfawr o effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth, coed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gwarchoddedig ac ecoleg leol ac i'r perwyl hyn, nid oes modd gallu ystyried nac asesu os yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL parthed gwarchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod yn bwysig.

### Materion llifogydd

- 5.14 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae rhan ogleddol o'r safle sydd naill ai bob ochr i'r Afon Cadnant wedi ei lleoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2. Gan ystyried bod nifer o'r unedau gwyliau wedi eu lleoli yn y rhan isaf o'r safle ac oddi fewn neu union gyferbyn a'r parth llifogydd mae'r cyngor a gynhwysir yn NCT15, gofynion Pholisi PS6 o'r CDLL ynghyd â chanlyniadau apeliadau diweddar yn datgan yn glir na ddylid caniatáu ceisiadau ar gyfer datblygiadau a adnabyddir fel datblygiadau sy'n *agored iawn i niwed* (gan gynnwys unedau/llety/carafanau defnydd gwyliau) os ydynt wedi eu lleoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2. Yr unig eithriadau i'r cyfyngiad hwn yw bod y datblygiad yn rhan o strategaeth adfywio sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad neu sy'n ddatblygiad yn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael ei gefnogi gan yr awdurdod lleol er mwyn cynnal anheddiad. Nid yw'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn cyfateb i'r un o'r eithriadau uchod.
- 5.15 Yn ychwanegol i'r cyfyngiad hwn, mae pryderon hefyd ynglŷn ag addasrwydd man dihangfa rhan isaf y safle pe tai'r Afon Cadnant yn gorlifo. Yr unig ddihangfa o'r rhan yma o'r safle yw pont gul a byddai cyfyngder lled y bont yn amharu'n andwyol ar effeithiolrwydd defnyddwyr yr unedau gwyliau i ddianc o'r rhan isaf y safle i ddiogelwch tir uwch. I'r perwyl hyn, ni ystyrir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS6 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn NCT15.

### Materion ieithyddol

- 5.16 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg fydd yn dweud sut bydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg pan fydd y datblygiad arfaethedig yn golygu datblygiad sy'n 1,000m sgwâr neu fwy o arwynebedd masnachol. Mae cyfanswm arwynebedd llawr y llety gwyliau yn 1,872m sgwâr ac, felly, yn destun cyflwyno datganiad o'r fath. Er bod asiant yr ymgeisydd wedi ei hysbysu o'r angen am y fath asesiad ni chyflwynwyd asesiad o'r fath ac i'r perwyl hyn, felly, ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol asesu'n fanwl effaith y datblygiad ar yr iaith a diwylliant Gymraeg. Un o brif amcanion y Polisi yma yw dangos ymrwymiad i hyrwyddo cymunedau cytbwys, cynaliadwy a nodedig ac, felly, o ganlyniad i'r esgeulustra yma credir i'r bwriad fod yn groes i ofynion Polisi PS1 o'r CDLL.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad hwn a chan cydnabod bod rhai elfennau o'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol nid oes modd goresgyn y ffaith fod rhannau o'r bwriad wedi ei lleoli i fewn parth llifogydd C2 ac na ellir caniatáu datblygiad sydd yn agored iawn i niwed oddi fewn i safleoedd llifogydd Parth C2. Yn ychwanegol i'r diffyg hwn, ni chyflwynwyd Asesiad Coed, Asesiad Effaith Ecolegol na Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniad gwybodus ynglŷn ag effaith y bwriad ar fioamrywiaeth leol ac ar yr iaith a diwylliant Gymraeg. Felly, gan ystyried yr asesiad uchod yn ei gyfanrwydd credir nad yw'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn cydymffurfio gyda pholisïau a chyngor lleol a chenedlaethol cynllunio perthnasol ac i'r perwyl hyn argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau isod:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Gwrthod:-

1. Mae'r datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PS6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd gan fod y bwriad yn golygu lleoli datblygiad sy'n agored i niwed o fewn Parth Llifogydd C2.

The proposed development is contrary to the requirements of Policy PS6 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017) together with Technical Advice Note 15 Development and Flood Risk as the proposal involves locating highly vulnerable development within a C2 Flood Zone.

2. Mae'r datblygiad yn groes i ofynion Polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan na chyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac, felly, nid oedd modd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg.

The proposed development is contrary to the requirements of Policy PS1 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017) as no Welsh Language Statement was submitted with the application, therefore, the Local Planning Authority was unable to assess the impact of the development on the Welsh language.

3. Mae'r datblygiad yn groes i ofynion Polisi AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan na chyflwynwyd Asesiad Coed nag Asesiad Effaith Ecolegol gyda'r cais ac, felly, nid oedd modd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth leol.

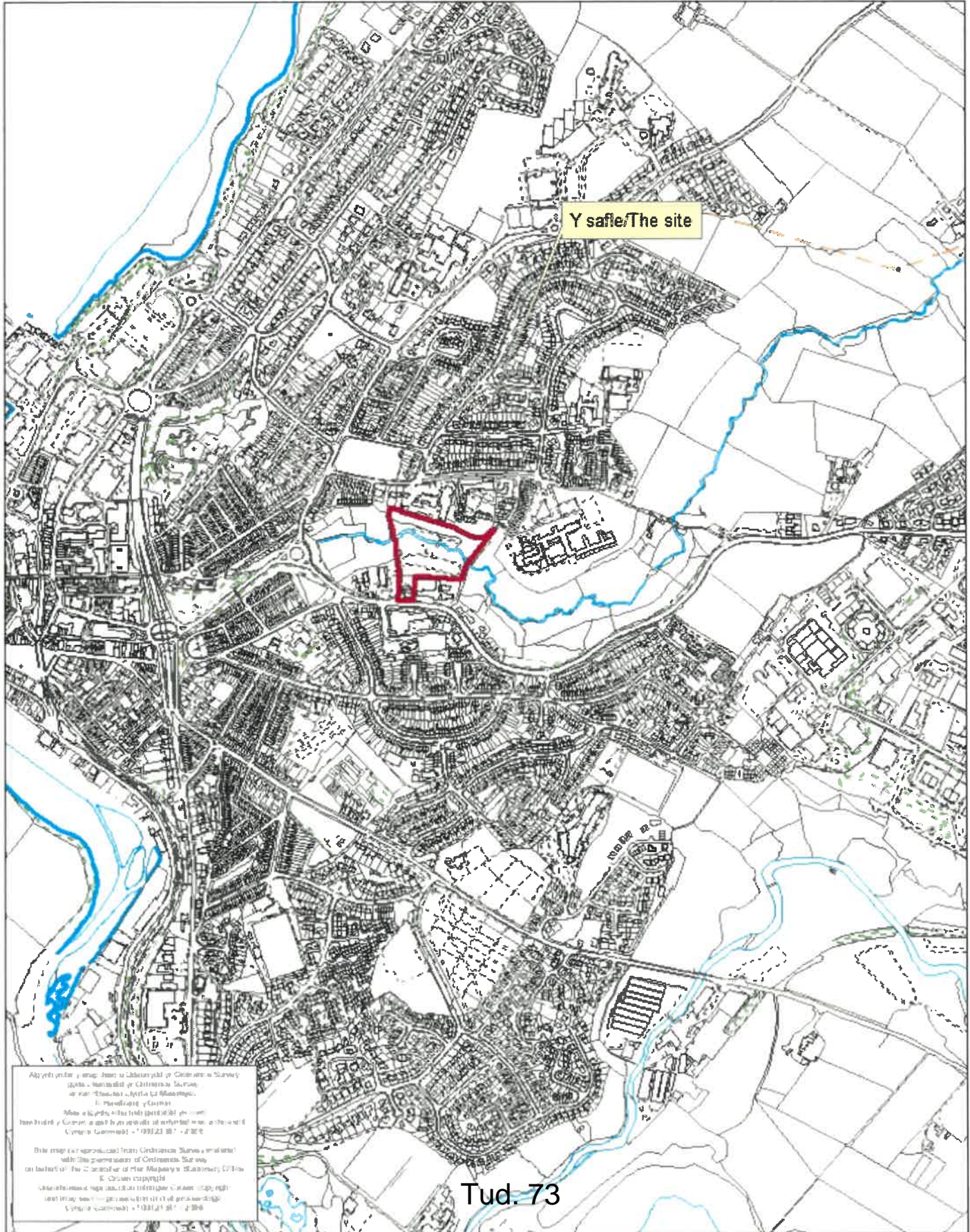
The proposed development is contrary to the requirements of Policy AMG5 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017) as no Tree Assessment nor Ecological Impact Assessment was submitted with the application, therefore, the Local Planning Authority was unable to assess the impact of the development on local biodiversity.



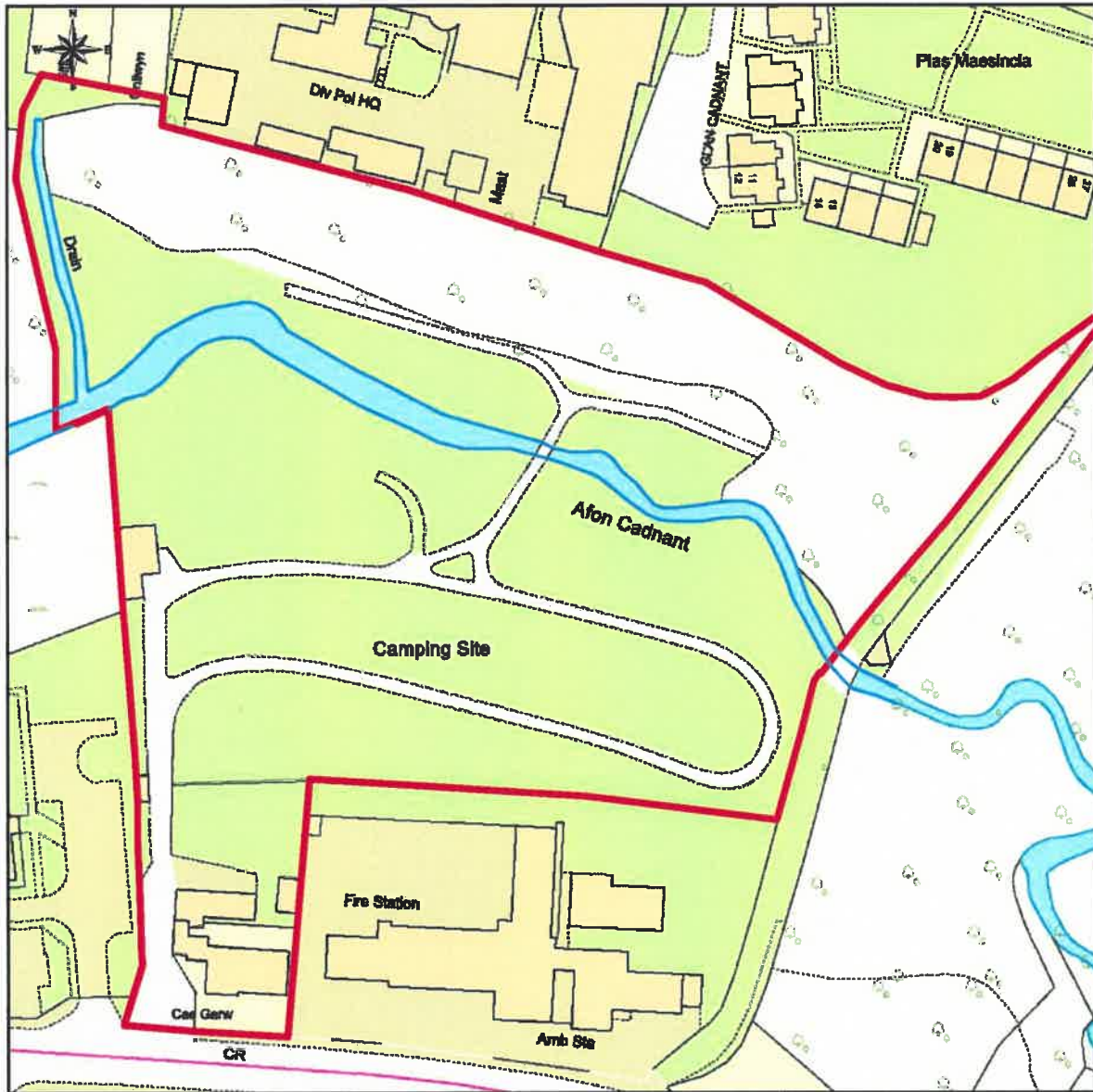


Rhif y Cais / Application Number : C17/0958/14/LL

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



# CWM CADNANT VALLEY CARAVAN PARK LOCATION PLAN



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

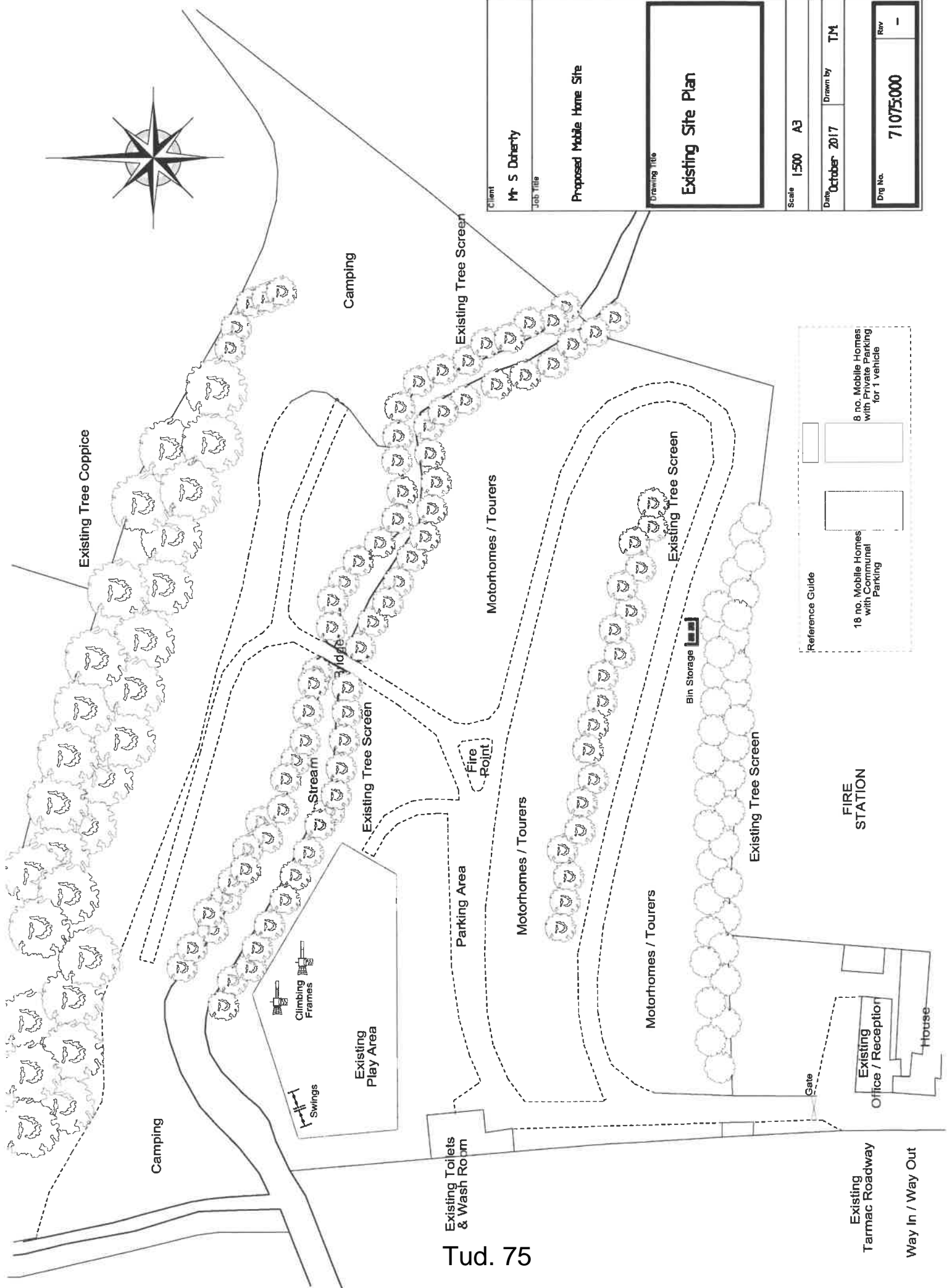
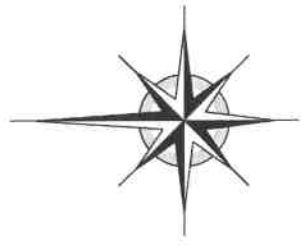
Scale: 1:1250, paper size: A4



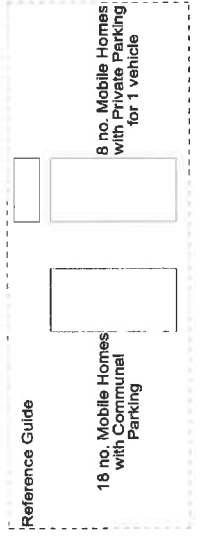
Tud. 74

**plans ahead** by **emapsite**

Prepared by: Trevor Mennell, 25-09-201

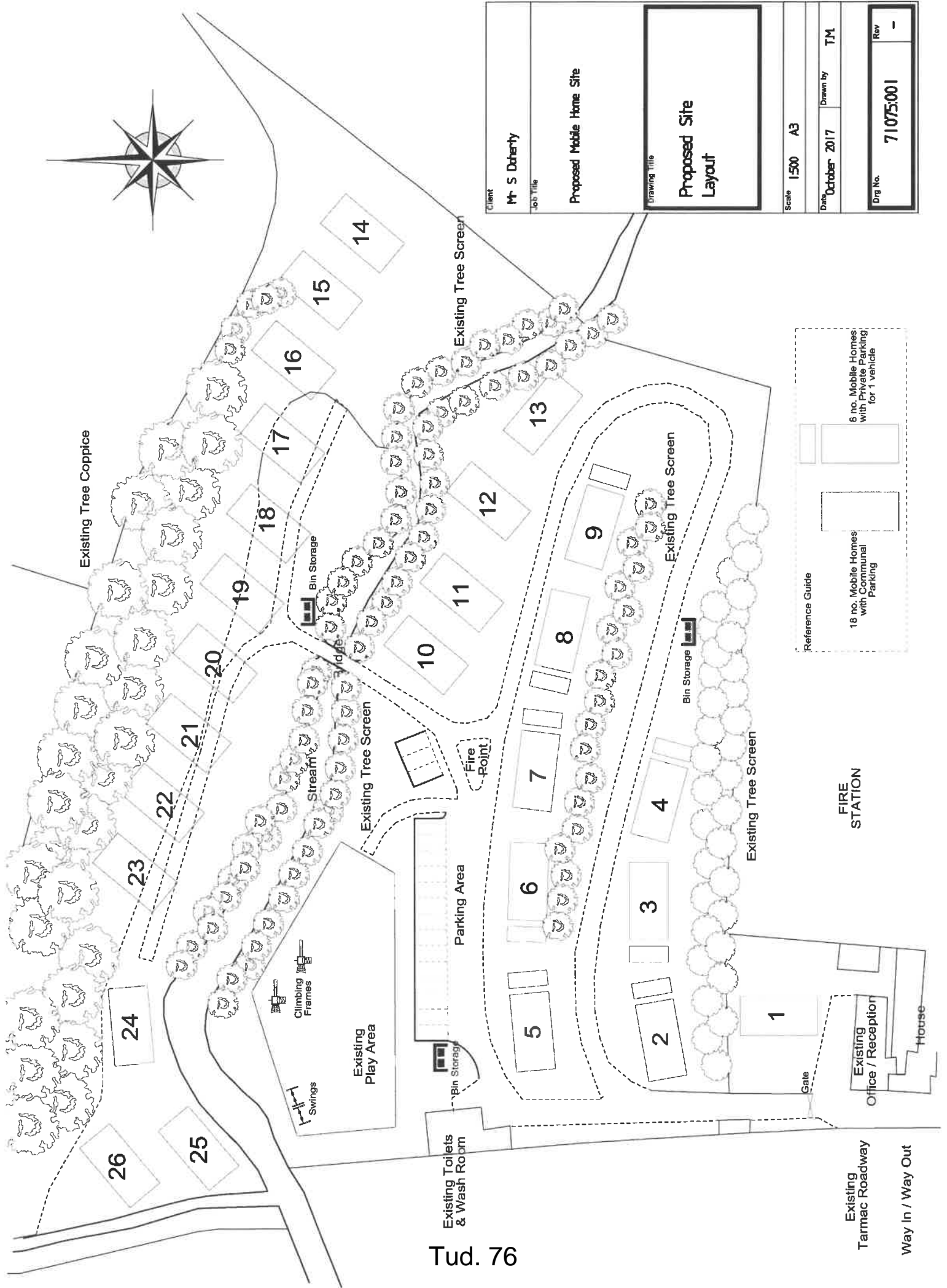
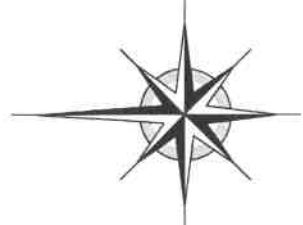


Client	Mr S Doherty
Job Title	Proposed Mobile Home Site
Drawing Title	Existing Site Plan
Scale	1:500 A3
Date	October 2017
Drawn by	TM
Dwg No.	71075:000
Rev	-

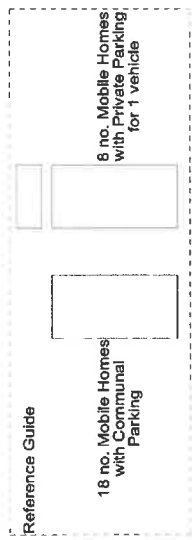


FIRE STATION

Existing Tarmac Roadway  
Way In / Way Out



Client	M. S. Doherty
Job Title	Proposed Mobile Home Site
Drawing Title	Proposed Site Layout
Scale	1:500 A3
Date	October 2017
Drawn by	T.M.
Dwg No.	71075001
Rev	-



Tud. 76

Existing Tarmac Roadway  
Way In / Way Out

NOTES:  
All dimensions must be checked on site and not scaled from this drawing.

Client  
**Mr S Doherty**

Job Title

Two Bedroom Mobile Home

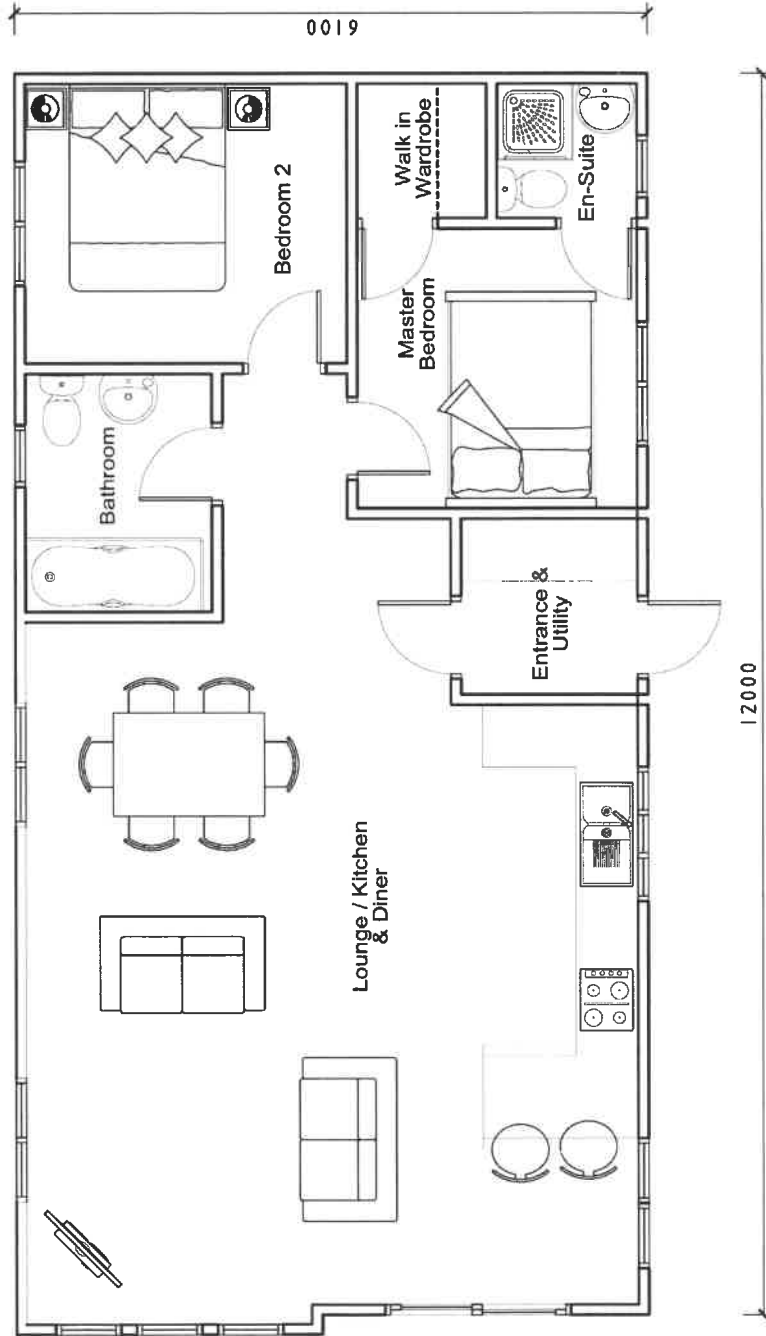
Drawing Title

**Typical Floor Plan**

Scale **1:50 A3**

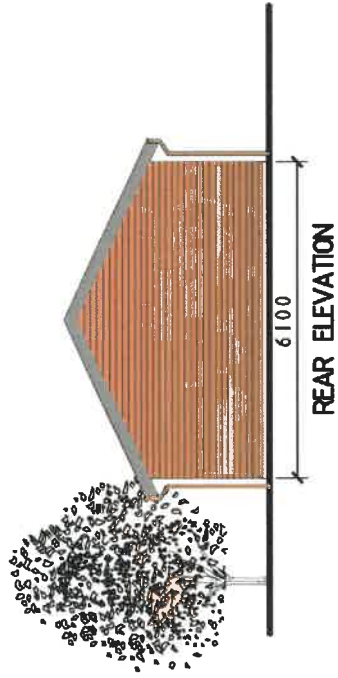
Date **OCTOBER 2017** Drawn by **TJM**

Dwg No. **71075003** Rev **-**

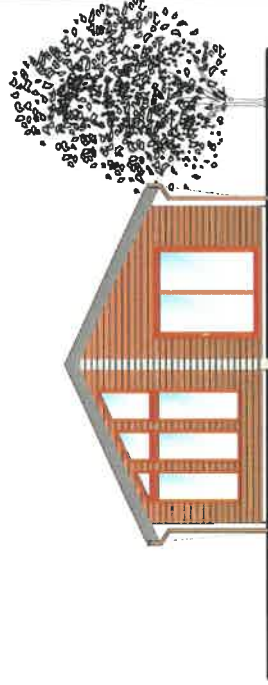


**Floor Plan**

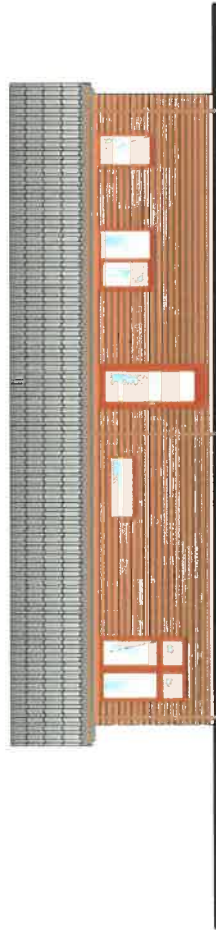
NOTES:  
All dimensions must be checked on site and not scaled from this drawing.



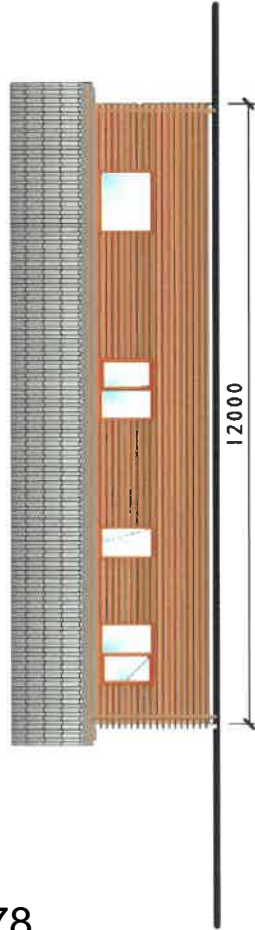
REAR ELEVATION



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION |



REAR SIDE ELEVATION

Tud. 78

Client

Mr. S Doherty

Job Title

Proposed Mobile Home

Drawing Title

Typical Elevations

Scale 1:100 A3

Date OCTOBER 2017 Drawn by TM

Dwg No.

71075.002

Rev

-

# Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 5**

**Rhif y Cais: C18/0853/22/LL**

**Dyddiad 04/10/2018**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanllyfni**

**Ward: Llanllyfni**

**Bwriad: Cais dan Adran 73 i amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio Rhif C18/0489/22/LL, fel y gellir gweithredu allbwn o 300 tunnell fetrig y dydd**

**Lleoliad: Chwarel Tŷ Mawr West, Talysarn, Caernarfon, Gwynedd, LL54 6BD**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio Rhif C18/0489/22/LL, fel y gellir gweithredu allbwn o 300 tonnall fetrig y dydd heb fod yn destun cyfyngiad ar allbwn blynyddol o 30,000 tonnall fetrig. Yng Nghais C18/0489/22/LL aethpwyd ati i geisio amrywio amodau 1, 5 ac 8 o gais cynllunio gwreiddiol C09A/0046/22/MW er mwyn ymestyn yr amserlen i weithredu datblygiad a oedd yn ymwneud â symud deunydd o ddyddodion gwaith mwynau oddi yno a galluogi i wastraff anadweithiol gael ei symud yno er mwyn ei brosesu/drosglwyddo, a defnyddio pridd a deunydd gronynnol gweddilliol i adfer y safle. O ystyried fod hwn yn gais i amrywio amod ar ganiatâd mwynau blaenorol, nid oes gofyn cydymffurfio â gweithdrefnau statudol 'datblygiad mawr' yn unol â rheoliadau rheoli datblygiad.
- 1.2 Mae'r safle ar ochr ddeheuol Dyffryn Nantlle, ger priffordd wledig y B4418 ac mae'n rhan o gymhlyg o waith mwynau mwy a chanddo hanes cynllunio sy'n dyddio'n ôl i 1993. Mae gweithrediadau sy'n ymwneud â chael gwared ar domennydd llechi a thirlenwi pyllau chwarel gyda deunydd anadweithiol wedi digwydd yn ddi-dor yn naliad tir Tŷ Mawr East ers cymeradwyo'r caniatâd gwreiddiol. Dechreuodd gweithrediadau'r ymgeisydd yn Nhŷ Mawr West yn 2004, ac fe'i hehangwyd ymhellach o dan delerau'r caniatâd cyfredol yn 2009 a 2011.
- 1.3 Yn fwy diweddar, mae gweithrediadau yn Nhŷ Mawr West wedi cael eu hehangu drwy gytundeb er mwyn eu cyfuno gyda'r cynllun gweithio ac adfer ar y safle trin mwynau gyfagos yn Nhy'n y Weirglodd. Mae ffin cynllunio'r ddau ganiatâd yn cydgyffwrdd a diben y cynllun diwygiedig yw rhesymoli gweithrediadau sy'n ymwneud â chael gwared ar domennydd llechi er mwyn darparu cynllun adfer mwy hylaw.
- 1.4 Mae Tŷ Mawr West yn chwarel weithredol sydd ar hyn o bryd gweithredu o dan ddau ganiatâd mwynau: C18/0489/22/LL sy'n destun y cais hwn ond hefyd, C11/1139/22/MW, a gymeradwywyd yn ddarostyngedig i amodau ar 13 Mehefin 2012 ar gyfer ail-gychwyn mwyngloddio llechi o Hen Chwarel y Dwyrain. Yn ogystal, mae dau ganiatâd eisoes yn bodoli i gludo deunydd gwastraff i'r safle; C18/0410/22/LL, a gymeradwywyd yn ddarostyngedig i amodau ar 29 Mehefin 2018 (cais A.73) at ddiben adfer Hen Chwarel y Dwyrain, a C15/1020/22/Ll a gymeradwywyd yn ddarostyngedig i amodau ar 19 Tachwedd 2015 er mwyn sefydlu ystorfa dros dro ar gyfer priddoedd anadweithiol i'w defnyddio ar gyfer gwaith adfer yn y dyfodol. Nid yw'r ddau ganiatâd ar gyfer mewn gludo deunyddiau wedi'u rhoi ar waith eto. Mae'r cais hwn yn gofyn am newid amod 10 y cais Adran 73 blaenorol; C18/0489/22/LL, fel bod modd gweithredu allbwn o 300 tonnall fetrig y dydd heb fod yn destun cyfyngiad allbwn o 30,000 tonnall fetrig y flwyddyn.
- 1.5 Mae'r ymgeisydd yn bwriadu dechrau mewn gludo o ddeutu 60,000 o dunelli metrig o lechi i'w prosesu bob blwyddyn yn unol â'r mewnbwn uchaf a ganiateir, sef 300 tonnall fetrig y dydd o dan amod 11. Mae amod 10 yn pennu allbwn o 30,000 o dunelli metrig bob blwyddyn a fyddai, ar hyn o bryd, yn cyfyngu mewnbwn posib i 87,600 tonnall fetrig y flwyddyn. Mae'r ymgeisydd yn datgan y gellid cyrraedd gofynion masnachol y gweithrediad drwy ganiatáu cyfradd mewnbwn ac allbwn cyson o 300 tonnall fetrig y dydd. Byddai hyn yn ddarostyngedig i amod 8 y caniatâd sy'n cyfyngu faint o ddeunyddiau a gaiff eu mewn gludo i'w storio er mwyn eu prosesu ar unrhyw adeg i 20,000 o dunelli metrig yn yr ardal a ddynodir fel storfa dros dro o dan ganiatâd cynllunio C15/1020/22/LL, ac na chaiff unrhyw ddeunyddiau eu pentyrru na'u dyddodi yno i uchder sy'n fwy na phum medr.
- 1.6 Bydd y cynnydd yn y mewnbwn yn sicrhau fod gan y datblygwr fynediad i amrywiaeth ehangach o ddeunyddiau adfer a bydd felly yn gwella a chyflymu'r cynllun adfer ac yn



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

sicrhau bod y coed brodorol a gollwyd yn sgil gweithrediadau mwynau ar y safle yn cael eu hailsefydlu.

- 1.7 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999, na pharagraff 11 Atodlen 2 y Rheoliadau, gweithrediadau eraill. Mae wedi ei guddio, fodd bynnag, oherwydd ei safle sy'n gyfagos i ffin y Parc Cenedlaethol, *mannau sensitif o dan reoliad 2(1) Rheoliadau Asesiad Effaith Amgylcheddol, 1999*. Wedi sgrinio ac asesu'r bwriad yn unol â'r meini prawf datblygu dan Atodlen 3, ystyrir nad yw effaith debygol y datblygiad ar yr amgylchedd yn ddigon i gyfiawnhau cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.

## 2. Polisiau Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 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 cynaliadwy", 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 ac Ynys Môn 2011 - 2016:**

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus  
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle fo'n berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
 Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff  
 Polisi Strategol PS22: Mwynau

POLISI AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

POLISI AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol

POLISI AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

POLISI AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

POLISI AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Cofrestredig, Parciau a Gerddi

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

POLISI PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

POLISI GWA 2: Safleoedd Rheoli Gwastraff ac Ailgylchu

POLISI MWYN 3: Datblygiadau Mwynau

POLISI MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal

### 2.3 Polisi Cenedlaethol

- Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 9 Tachwedd 2016, Llywodraeth Cymru
- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Llywodraeth Cymru (Cymru) 2015,
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) MTAN 1: Agregau (2004)
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 21: Gwastraff (mis Chwefror 2014),
- Cynllun Sector Casgliadau, Seilwaith a Marchnadoedd (CIMS) 2012

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cymeradwywyd cais cynllunio C01A/0646/11/LL, yn ddarostyngedig i amodau ar 23 Ebrill 2004, er mwyn symud deunyddiau o ddyddodion gwaith mwynau.
- 3.2 Cymeradwywyd cais cynllunio C06A/0619/22/MW, er mwyn symud deunyddiau o ddyddodion gwaith mwynau a'i adfer yn borfa fras gan ddefnyddio deunyddiau anadweithiol, ar 26 Hydref 2006 yn Tŷ Mawr East, (cymeradwywyd cynigion blaenorol o dan gais 3/22/529 a 3/22/529A 8 Ebrill 1993) ac fe'i gweinyddwyd gan Watkin Jones Construction Ltd.
- 3.3 Cymeradwywyd cais cynllunio C09A/0046/22/MW ar gyfer estyniad arfaethedig i'r ardal cloddio gwastraff mwynau a rhesymoli'r datblygiad mwynau cyfredol yn ddarostyngedig i amodau ar 22 Ebrill 2009,
- 3.4 Cyfeirnod cynllunio C04A/0006/22/MW, Pennu Cynllun Gwaith ac Atodlen o Amodau o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 (caniatâd cynllunio 3/22/11 Dyddiedig 30 Hydref 1974), ennill a gweithio mwynau a gweithrediadau perthynol yn Chwarel Ty'n y Weirglodd, Nantlle,
- 3.5 Cymeradwywyd Cyfeirnod Cynllunio C11/1139/22/MW yn ddarostyngedig i amodau ar 13 Mehefin 2012 ar gyfer ail-ddechrau cloddio sylfaenol am lechi o Hen Chwarel y Dwyrain.
- 3.6 Cymeradwywyd Cyfeirnod Cynllunio C13/0542/22/LL yn ddarostyngedig i amodau ar 10 Gorffennaf 2013 i amrywio caniatâd cynllunio C11/1139/22/LL sy'n ymwneud â mewngludo a gosod pridd anadweithiol at ddiben adfer y safle.
- 3.7 Cymeradwywyd Cyfeirnod Cynllunio C15/1020/22/LL yn ddarostyngedig i amodau ar 19 Tachwedd 2015 er mwyn sefydlu storfa i gadw pridd anadweithiol dros dro er mwyn ei adfer yn y dyfodol a'i ddefnyddio mewn gwaith adfer.
- 3.8 Cymeradwywyd Cyfeirnod cynllunio C18/0410/22/LL yn ddarostyngedig i amodau ar 29 Mehefin 2018 o dan adran 73 y TCPA 1990, i amrywio amodau 1 a 2 ar gais cynllunio C13/0542/22/LL er mwyn ymestyn yr amserlen i ddechrau gweithredu'r datblygiad sy'n ymwneud â mewngludo a gosod pridd anadweithiol at ddibenion adfer y safle yn dilyn mwyngloddio.
- 3.9 Cymeradwywyd Cyfeirnod C18/0489/22/LL yn ddarostyngedig i amodau ar 27 Gorffennaf 2018 o dan adran 73 TCPA 1990, i amrywio amodau 1, 5 ac 8 ar ganiatâd cynllunio C09A/0046/22/MW er mwyn ymestyn yr amserlen i weithredu'r datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a galluogi i wastraff anadweithiol gael ei gludo yno i gael ei brosesu a'i drosglwyddo a'i ddefnyddio, felly, i adfer y safle.

- 3.10 Gwrthodwyd Cyfeirnod Cynllunio C18/0812/22/DA i ddiwygio amod 10 caniatâd cynllunio C18/0489/22/LL yn ansylweddol ar 18 Medi 2018 oherwydd ystyrid bod graddfa'r newidiadau arfaethedig o'r fath faint fel y byddai'n ddigon i gael effaith gwahanol i'r un a achoswyd gan y cynllun datblygu gwreiddiol a byddai'n cael effaith gwirioneddol ar fwynderau'r ardal.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Llanllyfni :	Dim Ymateb
Gwarchod y Cyhoedd:	Yn ogystal â'r newidiadau a gynigiwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau i'r amod sŵn, mae Gwarchod y Cyhoedd yn cadarnhau, lle bo sŵn cefndirol yn uwch na 45dB(A), ei bod yn bosib diwygio'r amod i bennu: na fydd lefel y sŵn sy'n deillio o'r datblygiad yn uwch na 55dB LAeq rhwng oriau 07.30 a 18.00 yn ystod yr wythnos a 07.30 a 13.00 ar ddydd Sadwrn. Pan fo sŵn cefndirol yn is na 45dB(A), ni fydd lefel y sŵn sy'n deillio o'r datblygiad 10dB yn uwch na lefel sŵn cefndirol.
Uned Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gwynedd:	Dim gwrthwynebiad. Ddim yn bwriadu gwneud argymhelliad oherwydd bod y safle yn arwain at briffordd Dosbarth 'B' sydd o safon sy'n gallu ymdopi â thrafnidiaeth drom yn gyson.
Dŵr Cymru:	Dim Ymateb
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri:	Dim sylwadau gan na chredir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar Barc Cenedlaethol Eryri
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus Cyngor Gwynedd:	Dim Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond yn cyflwyno'r sylwadau a ganlyn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yn sgil adolygu'r cais ac o'r wybodaeth a ddarparwyd, nid yw CNC yn ystyried fod y datblygiad arfaethedig yn effeithio'r materion a restrwyd yn eu rhestr wirio "Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio" (Mawrth 2015): <a href="https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/business-sectors/planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/?lang=cy">https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/business-sectors/planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/?lang=cy</a>.</li> </ul>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Mae CNC, fodd bynnag, yn cadarnhau nad yw'r safle ar hyn o bryd yn meddu ar Hawlen Amgylcheddol. Bydd angen Hawlen Amgylcheddol ar y safle cyn cadw, trin neu gael gwared ar wastraff ar y safle. Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, mai ei ddyletswydd ef yw sicrhau ei fod yn caffael yr holl hawlenni/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad.
- Nid ydym wedi ystyried effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio buddion eraill, gan gynnwys buddion amgylcheddol o bwys lleol.

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd y preswylwyr cyfagos. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben ar 30 Hydref 2018. Ni dderbyniwyd llythyrâu yn ymateb i hyn yn ystod cyfnod yr ymgynghori.

## 5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Cymeradwywyd y cais gwreiddiol C09A/0046/22/MW yn ddarostyngedig i amodau ar 22 Ebrill 2009, cyn daeth y gofynion trefniadol i hysbysebu 'Ceisiadau Mwynau' fel 'datblygiadau mawr' a chyflwyno adroddiad ymgynghori at ddibenion Erthygl 2, Adran 1 Rheoliadau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (fel y'i diwygiwyd) i rym. Fodd bynnag, mae hwn yn gais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio diweddarach a gymeradwywyd o dan Adran 73 er mwyn i'w safle weithredu allbwn o 300 tonnall fetrig y dydd heb fod yn ddarostyngedig i gyfyngiad cyffredinol blynyddol o 30,000 tonnall fetrig. O ystyried fod yr egwyddor o ddatblygu mwynau eisoes yn ei le ar y safle hwn, nid oes gofyn cydymffurfio â'r gweithdrefnau statudol ar gyfer 'datblygiad mawr' yn unol â rheoliadau rheoli datblygu.
- 5.2 Mae'r datblygiad sydd eisoes wedi'i gymeradwyo o dan C18/0489/22/LL yn caniatáu mewn gludo gwastraff anadweithiol i gael ei brosesu. Mae hyn yn galluogi'r gweithredwr wedyn i brosesu agregau eilaidd a chynnyrch wedi'i ailgylchu er mwyn diwallu manylebau terfyn gwastraff h.y. gellir defnyddio'r sylwedd sydd wedi'i brosesu yn yr un ffordd yn union â deunyddiau sydd ddim yn wastraff. Bydd hynny wedyn yn lleihau'r ddibyniaeth ar agregau crai a hefyd yn lleihau faint o ddeunyddiau gwastraff anadweithiol sy'n mynd ar eu hunion i safleoedd tirlenwi. Mae TAN 21 yn egluro nad yw'n debygol yr ystyrid cael gwared â gwastraff masnachol a domestig yn y tir oni bai mai 'adferiad' ydyw er mwyn cael gwell defnydd ohono yn ddiweddarach, ac y dylid gwrthod cael gwared ohono fel y mae. Nodwedd sylfaenol gweithgaredd adfer gwastraff yw mai ei brif amcan yw bod y gwastraff yn ddefnyddiol i ddisodli deunyddiau eraill a fyddai wedi'u defnyddio at y diben hwnnw, a thrwy hynny mae'n gwarchod adnoddau naturiol. Mae'r farn hon yn derbyn cefnogaeth bellach mewn gofynion polisi cynllunio Cenedlaethol a Lleol yn ogystal ag yn Natganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru ar Agregau.
- 5.3 Mae'r materion sy'n ymwneud â sensitifrwydd y dirwedd - Parc Cenedlaethol Eryri, Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol eisoes wedi'u trin yn y cais blaenorol i ganiatáu mewn gludo gwastraff anadweithiol i gael ei brosesu a'i drosglwyddo a'i ddefnyddio, wedyn, i adfer y safle. Felly hefyd, nid yw materion sy'n ymwneud â bioamrywiaeth, hawliau tramwy a materion archaeolegol yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ymddangos yn yr asesiad o'r cais hwn gan eu bod eisoes wedi'u hasesu yng ngheisiadau blaenorol C09A/0046/22/MW a C18/0489/22/LL a chafwyd eu bod yn dderbyniol. Nid yw'r cais yn newid egwyddor y datblygiad a gymeradwywyd yn flaenorol; ac, yn seiliedig ar y diwygiad sy'n rhan o'r cais hwn, ystyrir mai'r materion cynllunio perthnasol yn yr achos hwn yw:

- Mewn gludo llechi a deunyddiau anadweithiol i gael eu prosesu yn unol â'r mewnbwn uchaf a ganiateir, sef 300 tunnell fetrig y dydd o dan amod 11, er mwyn cyflawni mewnbwn potensial o 87,600 tunnell fetrig y flwyddyn.
- Mae'r safle yn waith mwynau gweithredol gyda strategaeth adfer at ddiben mwynder a chadwraeth natur, ac mae'n cynnal elfennau penodol o'r Dirwedd Hanesyddol. Ymysg ystyriaethau eraill, mae Polisi MWYN 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd '*Adfer ac Ôl-ofal*', yn rhestru: defnydd presennol y safle, y defnydd a wneir o dir cyfagos, cymeriad y dirwedd o amgylch, ffurf derfynol arfaethedig, ac ôl ddefnydd dilyniannol y safle,
- Effaith cynnydd mewnbwn ar fwynderau'r ardal, h.y. effaith sŵn, llwch, cludiant ac oriau gwaith,
- Effaith cludiant ar fwynderau a chapasiti'r rhwydwaith briffyrdd leol,
- Dymunoldeb economaidd a chymdeithasol ymestyn cyflogaeth leol.

5.4 Bydd y cynnydd yn y mewnbwn yn sicrhau fod gan y datblygwr fynediad i amrywiaeth ehangach o ddeunyddiau adfer a bydd felly yn gwella a chyflymu'r cynllun adfer ac yn sicrhau bod y coed brodorol a gollwyd yn sgil gweithrediadau mwynau ar y safle yn cael eu hailsefydlu. Pan fydd yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill wedi'u hystyried, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â Chanllaw a Pholisi Cynllunio Rhanbarthol a Chenedlaethol mew'n egwyddor, yn ogystal â gofynion Polisi PS21 a GWA2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### **Mwynderau Gweledol**

5.5 Mae safle'r cais ger Parc Cenedlaethol Eryri ac yn Nhirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Nantlle ac Ardal Tirwedd Arbennig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Datblygwyd strategaeth tirwedd Gwynedd ym 1999 trwy ddefnyddio methodoleg LANDMAP sy'n sefydlu dull trefniadol o gofnodi a chaffael gwybodaeth am nodweddion tirweddol penodol. Mae Tirweddau Hanesyddol a Thirweddau Chwaryddol yn nodweddion yn ardal cymeriad y dirwedd '4' (Arfordir a Gwastatir Caernarfon). Ymysg materion dylunio allweddol eraill, mae'r strategaeth yn cydnabod pwysigrwydd y Rhestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru ac yn ystyried arwyddocâd hanesyddol a diwylliannol yr ardaloedd hyn, amcanion cadwraeth natur, a rheoli cynefinoedd.

5.6 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid i'w weld yn amodau gweithredu'r safle – bydd newid cymedrol i effaith weledol y gwaith oddi mewn i osodiad cyffredinol tirwedd ddiraddiedig y chwarel. Pennir arwyddocâd posib effeithiau tirwedd a gweledol trwy gyfuno maint yr effaith posib a sensitifrwydd y dirwedd i'r newid, ac effaith gweledol a thirwedd posib sy'n deillio o gynnydd yn y mewnbwn, gan gynnwys cyfuniad o beiriannau mawrion yn echdynnu deunyddiau a symudiad cerbydau. Mae amod 8 y caniatâd eisoes yn cyfyngu faint o ddeunyddiau a gaiff eu mew'n gludo i'w storio er mwyn eu prosesu ar unrhyw adeg i 20,000 o dunelli metrig yn yr ardal a ddynodir fel storfa dros dro o dan ganiatâd cynllunio C15/1020/22/LL ac na chaiff unrhyw ddeunyddiau eu pentyrru na'u dyddodi yno i uchder sy'n fwy na phum medr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.7 Ni ystyrir fod graddfa, cymhlethdod na chyfnod y datblygiad yn ddigonol i wneud Asesiad o Arwyddocâd yr Effeithiau ar Ardaloedd Tirwedd Hanesyddol (ASIDOHL) yn ofynnol, er mwyn arfarnu effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol (ffisegol ac anffisegol) y datblygiad ar y dirwedd hanesyddol o'i amgylch yn ogystal â'r effaith yn lleol. O ystyried graddfa a natur y datblygiad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn newid nac yn cael effaith sylweddol ar nodweddion ac ansawdd tirwedd y chwareli llechi sydd yn nodedig i gymeriad tirwedd hanesyddol Dyffryn Nantlle a'r dynodiad ATA.
- 5.8 O ystyried graddfa a natur y datblygiad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn newid nac yn cael effaith sylweddol ar nodweddion ac ansawdd tirwedd y chwareli llechi sydd yn nodedig i gymeriad tirwedd hanesyddol Dyffryn Nantlle a'r dynodiad ATA. Mae'r safle yn chwarel weithredol a bydd y cynllun adfer cymeradwy yn gwella nodweddion sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd ac sy'n bwysig i fioamrywiaeth leol a bydd yn lliniaru effaith gweledol a thirwedd posib y datblygiad mwynau. Mae'r cynnig felly yn cydymffurfio â gofynion Polisiâu AMG 2, AMG 3, AT 1, PCYFF 4 a MWYN 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.9 Mae'r awdurdod wedi ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ac Adran Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd ar y cais, ac er bod yna faterion sydd angen hawlenni a chaniatâd ychwanegol yn unol â'u cylch gorchwyl hwy'n benodol, nid yw'r awdurdod wedi derbyn unrhyw sylwadau na gwrthwynebiadau penodol parthed unrhyw anghydfod posib nac effaith y cynnig ar fwynderau preswyl.
- 5.10 Ystyrir y gall y safle weithredu heb effeithio'n andwyol ar fwynderau'r ardal yn unol â thelerau'r amodau cyfredol gyda'r gymeradwyaeth flaenorol i symud deunyddiau o ddyddodion gwaith mwynau. Mae Tŷ Mawr West eisoes yn ymgymryd ag amrediad lawn o weithgareddau yn ymwneud â malurio a sgrinio gwastraff llechi, ac o safbwynt yr effaith amgylcheddol, a bydd y cynnydd arfaethedig yn y mewnbwn yn destun rheoliadau amgylcheddol drwy amodau cynllunio, neu hawlenni a gyflwynir o dan gylch gorchwyl arbenigol Asiantaeth yr Amgylchedd. Y derbynnydd sensitif agosaf yw eiddo Tŷ Mawr sydd dros 200 metr oddi wrth y cyfleusterau malurio a sgrinio presennol. Bydd y datblygiad yn ddarostyngedig i'r un rheolau rheolaethol effaith sŵn a llwch ag sydd eisoes ynghlwm ag amodau'r caniatâd cyfredol, neu unrhyw amodau a ddiweddarwyd yn unol â safonau diwygiedig neu ofynion polisi cynllunio. Fodd bynnag, o fod wedi adolygu cwmpas yr amodau presennol, ystyriwyd y dylid diwygio'r amodau a roddwyd i reoli effaith sŵn er mwyn symleiddio'r meini prawf monitro sŵn yn unol â'r canllaw perthnasol yn MTAN1.
- 5.11 Yn ogystal â'r newidiadau a gynigiwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau i'r amod sŵn, mae Gwarchod y Cyhoedd yn cadarnhau, lle bo sŵn cefndirol yn uwch na 45dB(A), ei bod yn bosib diwygio'r amod i bennu: na fydd lefel y sŵn sy'n deillio o'r datblygiad yn uwch na 55dB LAeq rhwng oriau 07.30 a 18.00 yn ystod yr wythnos a 07.30 a 13.00 ar ddydd Sadwrn. Pan fo sŵn cefndirol yn is na 45dB(A), ni fydd lefel y sŵn sy'n deillio o'r datblygiad 10dB yn uwch na lefel sŵn cefndirol.
- 5.12 Nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy'n ddigon arwyddocaol i gyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio, ac mae'r materion sy'n ymwneud â rheolaethau sŵn, llwch ac amgylcheddol bellach wedi'u hen sefydlu ar y safle hwn. Nid oes gofyn darparu Asesiad Cynllunio Gwastraff nac chydymffurfio â'r gweithdrefnau statudol, felly, ar gyfer 'datblygiad mawr' yn unol â rheoliadau rheoli datblygu. Gan fod amodau cynllunio tebyg wedi'u rhoi gyda'r datblygiad blaenorol oedd yn gysylltiedig â phrosesu mwynau, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn achosi unrhyw effaith andwyol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fwynderau'r trigolion lleol a bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol (Meini Prawf Cynllunio).

### **Materion traffig a mynediad**

- 5.13 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais, cadarnhaodd yr uned trafnidiaeth nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, oherwydd ystyrir fod y briffordd sirol Dosbarth 'B' yn ddigon mawr i ymdopi â thrafnidiaeth drom. Mae Tŷ Mawr West wedi bod yn weithredol ers blynyddoedd lawer ar lefel allbwn o 30,000 o dunelli metrig bob blwyddyn. Gan fod y caniatâd gwreiddiol wedi'i roi yn 2004, mae gweithgaredd chwarelyddol wedi gostwng yn sylweddol yn Nyffryn Nantlle i'r fath raddfa fel nad yw'r sefyllfa bellach yn ymdebygu Adroddiad Mott MacDonald a gomisiynwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd yn 2002. Fel nodwyd uchod, mae'r cais hwn ar gyfer cynyddu'r allbwn i 87,000 o dunelli metrig y flwyddyn, yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau cyfredol a roddwyd o dan amod cynllunio i 300 tunnell fetrig neu 15 x prif lwyth o 20 tunnell fetrig y dydd.
- 5.14 Comisiynwyd adroddiad Mott MacDonald er mwyn cynnal astudiaeth i'r effeithiau posib ar y rhwydwaith priffyrdd a allai godi yn sgil diddordeb cynyddol yn y defnydd o wastraff llechi o ganlyniad i'r buddiant ariannol o ddefnyddio agregau eilaidd (gwastraff llechi) trwy'r ardoll agregau. Ystyriwyd ar y pryd fod effaith cludiant trwm ar anhedde Penygroes eisoes ar lefel argyfyngus gydag unrhyw gynnydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffordd ac ar fwynderau trigolion lleol. O'i gymharu â'r sefyllfa heddiw, mae'r sefyllfa o safbwynt yr allbwn a ganiateir o gyfeiriad Nantlle yn gyson, er bod cyfanswm effaith cludiant ar bentref Penygroes yn llai oherwydd yr hinsawdd economaidd, cau safle tirlenwi Cilgwyn a darfyddiad gweithgaredd mwynau yn Nhomon Trosglwyn, Carmel, Tŷ Mawr East, Pen yr Orsedd, a chyfuno allbwn Ty'n y Weirglodd â gweithfeydd presennol Tŷ Mawr West.
- 5.15 Fel nodwyd ym mharagraff 5.6 uchod, ni chaiff mwy na 20,000 o dunelli metrig o ddeunyddiau a fewn gludwyd eu storio i gael eu prosesu ar unrhyw adeg yn yr ardal a ddynodwyd fel storfa dros dro o dan ganiatâd cynllunio C15/1020/22/LL. Mae'r cais ar gyfer cynnydd mewn mewnbyn yn dderbyniol mewn egwyddor gan fod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisiau TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### **Materion cynladwyedd**

- 5.16 Rhydd ffigwr 4.2 Polisi Cynllunio Cymru ddiffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle "golyga datblygu cynaliadwy y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sydd â'r nod o gyflawni'r nodau llesiant". Ymhellach, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwy'r cais hwn yn unol â'r nod datblygu cynaliadwy ym mharagraff 4.1.1. PCC i; "alluogi pawb ym mhob cwr o'r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau'r dyfodol", ac yn unol â saith nod lles 'Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015' i helpu sicrhau bod pob corff cyhoeddus yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.

### **Yr Economi**

- 5.17 Bydd y datblygiad a gynigir yn cyfrannu'n gadarnhaol at adfer y chwarel ac mae felly yn ymestyn cyfnod cyflogaeth y gweithwyr sy'n ymwneud yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol o ganlyniad i weithrediadau'r chwarel. Yn ogystal, bydd argaeledd cyfleuster tirlenwi ar gyfer yr economi adeiladu lleol yn diwallu'r egwyddor agosrwydd gwastraff ac yn cadw allyriadau carbon yn isel. Bydd y bwriad felly yn debygol o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol â pholisi strategol PS13 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.18 Hysbysebwyd y cais hwn drwy osod rhybudd ar y safle a hysbysu'r cymdogion. Ni chafwyd ymatebion na gwrthwynebiadau gan unrhyw drydydd parti yn ystod y cyfnod cyhoeddusrwydd statudol a ddaeth i ben ar 12 Gorffennaf 2018.

### 6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r datblygiad sydd eisoes wedi'i gymeradwyo o dan C18/0489/22/LL yn caniatáu cludo gwastraff anadweithiol yno i gael ei brosesu. Mae hyn yn galluogi'r gweithredwr wedyn i brosesu agregau eilaidd a chynnyrch wedi'i ailgylchu er mwyn diwallu manylebau terfyn gwastraff. Fel nodwyd uchod, mae'r cais hwn ar gyfer cynyddu'r allbwn i 87,000 o dunelli metrig y flwyddyn, yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau cyfredol a roddwyd o dan amod cynllunio i 300 tunnell fetrig neu 15 x prif lwyth o 20 tunnell fetrig y dydd. Bydd y cynnydd yn y mewnbwn yn sicrhau fod gan y datblygwr fynediad i amrywiaeth ehangach o ddeunyddiau adfer a bydd felly yn gwella a chyflymu'r cynllun adfer ac yn sicrhau bod y coed brodorol a gollwyd yn sgil gweithrediadau mwynau ar y safle yn cael eu hailsefydlu.
- 6.2 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid i'w weld yn amodau gweithredu'r safle – bydd newid cymedrol i effaith weledol y gwaith oddi mewn i osodiad cyffredinol tirwedd ddiraddiedig y chwarel. Nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy'n ddigon arwyddocaol i gyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio, ac mae'r materion sy'n ymwneud â rheolaethau sŵn, llwch ac amgylcheddol bellach wedi'u hen sefydlu ar y safle hwn. Nid oes gofyn darparu Asesiad Cynllunio Gwastraff nac chydymffurfio â'r gweithdrefnau statudol, felly, ar gyfer 'datblygiad mawr' yn unol â rheoliadau rheoli datblygu. Ni ystyrir fod graddfa, cymhlethdod na chyfnod y datblygiad yn ddigonol i wneud Asesiad o Arwyddocâd yr Effeithiau ar Ardaloedd Tirwedd Hanesyddol (ASIDOHL) yn ofynnol, er mwyn arfarnu effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol (ffisegol ac anffisegol) y datblygiad ar y dirwedd hanesyddol o'i amgylch yn ogystal â'r effaith yn lleol. O ystyried graddfa a natur y datblygiad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn newid nac yn cael effaith sylweddol ar nodweddion ac ansawdd tirwedd y chwareli llechi sydd yn nodedig i gymeriad tirwedd hanesyddol Dyffryn Nantlle a'r dynodiad ATA.
- 6.3 Rhestrir materion a fyddai fel arall yng nghylch gorchwyl Cyfoeth Naturiol Cymru yn yr adroddiad hwn, e.e. 'bydd gofynion am hawlen gwastraff o dan Reoliadau Hawliau Amgylcheddol 2010 yn cael eu cyflwyno at sylw'r datblygwr trwy 'rybudd i ymgeisydd' a gaiff ei gyflwyno gyda'r caniatâd cynllunio, ond ni fydd yn ymddangos yn y rhestr o amodau cynllunio ar y rhybudd o benderfyniad.
- 6.4 Ystyrir y bydd effeithiau cadarnhaol darparu cyfleuster lleol i gael gwared â phridd a deilliant cloddio yn mynd i'r afael â'r egwyddor agosrwydd gwastraff ac yn cynnig dewis cynaliadwy er adfer hen safle gwaith mwynau i ôl-ddefnydd sy'n seiliedig ar amwynder a fydd yn cyfrannu at fioamrywiaeth yr ardal.
- Ystyrir na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw nodweddion ychwanegol sydd o bwys archeolegol, nac yn cael effaith uniongyrchol neu anuniongyrchol (ffisegol neu an-ffisegol) ar yr Ardal Dirwedd Hanesyddol (Polisi AT1 ac AMG3);
  - Ystyrir na chaiff y bwriad effaith andwyol ar osodiad y Parc Cenedlaethol;



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- O ystyried y bydd cynnyddu'r allbwn i 87,000 o dunelli metrig y flwyddyn yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau cyfredol a roddwyd o dan amod cynllunio i 300 tunnell fetrig neu 15 x prif lwyth o 20 tunnell fetrig y dydd, ni fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y briffordd leol (Polisi TRA 4),
- Mae cynnwys amodau cynllunio fel y'u gosodwyd o dan ganiatâd blaenorol yn ddigonol i reoli effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau'r ardal (Polisi PCYFF2).

## 7. Argymhelliad:

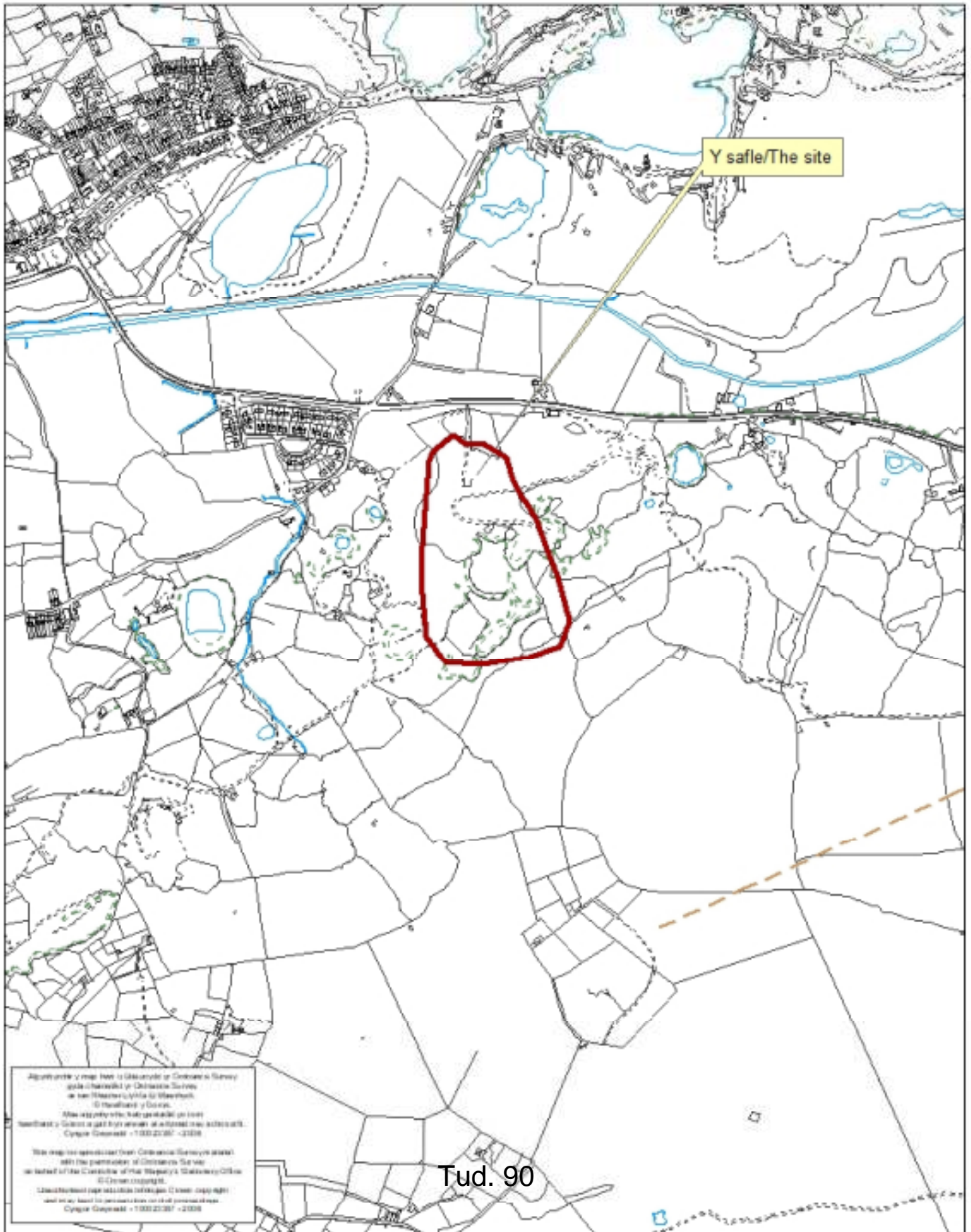
7.1 Awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn:

- Hyd y cyfnod gweithio, 19 Tachwedd 2028, adferiad terfynol erbyn 31 Tachwedd 2030
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â Manylion/Cynlluniau C09A/0046/22/MW a Gyflwynwyd;
- Oriau Gwaith 07.30 - 17.00 dydd Llun i ddydd Gwener ac 08.30 - 13.00 dydd Sadwrn
- Dim ond llechi a gwastraff mwynau eraill y caniateir eu symud a dim deunydd sydd islaw lefel wreiddiol y tir
- Ni cheir storio mwy na 20,000 tunnell fetrig o ddeunyddiau a fewn gludwyd ar unrhyw adeg ac yn unol â'r caniatâd mwynau sy'n bodoli i'w defnyddio mewn gwaith adfer
- Defnyddio'r ffordd gludo a swyddfa'r safle at ddibenion y datblygiad yn unig
- Marcio ffin yr ardal gloddio
- Mewn gludo a chyfyngiadau fel y maent ar hyn o bryd
- Allbwn o 300 tunnell fetrig y dydd heb fod yn ddarostyngedig i gyfyngiad cyffredinol o 30,000 tunnell fetrig y flwyddyn
- Dull gweithio
- Mynediad fel y mae
- Adfer, cynllun plannu coed a chreu cynefinoedd
- Rheoli sŵn, diwygio'r geiriau i adlewyrchu safonau cyfoes a gosod larymau sy'n gwrthwneud sŵn gwyn
- Rheoli llwch a ryddheir fe y gwneir eisoes
- Adolygu'r gweithrediadau bob pum mlynedd
- Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir
- Mesurau lliniaru i ystlumod (cadw'r ceuffyrdd yn agored)
- Lliniaru archaeolegol
- Dim cael gwared â llystyfiant mewn manau penodol rhwng mis Ebrill ac Awst
- Priddoedd a storio cyfryngau adfer
- Nodyn i'r ymgeisydd gydag ymateb ymgynghoriad CNC wedi'i atodi
- Nodyn i'r ymgeisydd ynglŷn â PROW 51 (Llanllyfni)
- Nodyn i'r Ymgeisydd ynglŷn â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015



Rhif y Cais / Application Number : C18/0853/22/LL

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



# Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C18/0871/35/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 15/10/2018**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Criccieth**

**Ward: Criccieth**

**Bwriad: Newid defnydd anecs i lety gwyliau**

**Lleoliad: Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth, LL520EP**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer trosi adeilad cwrtil presennol i uned gwyliau 2 ystafell wely.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn stad o dai preswyl adnabyddir fel Rhos Bach, Criccieth. Mae'r safle yn cynnwys eiddo preswyl deulawr gydag adeilad allanol unllawr gyda tho pits o fewn y cwrtil sy'n cael ei ddefnyddio fel ystafell chwaraeon/anecs. Nid yw'r adeilad yn ymddangos gyda chyfleusterau hunangynhaliol yn bresennol.
- 1.3 Mae bwriad trosi'r adeilad presennol, sy'n golygu gwneud newidiadau allanol gan gynnwys cau'r drws presennol ac agor ffenestri a drysau newydd ar y pedwar edrychiad; a darparu cegin ac ystafell fyw/bwyta agored; ystafell ymolchi a 2 ystafell wely o fewn yr adeilad. Mae bwriad gwahanu gardd a llecynnau parcio ar wahân ar gyfer y llety gwyliau; ynghyd â chadw gorffeniadau allanol yr adeilad fel y presennol (rendr ar y waliau a llechi ar y to).
- 1.4 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- 1.5 Mae'r ymgeisydd wedi derbyn cyngor o flaen llaw ar gyfer y bwriad.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 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 cynaliadwy', 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 2011 - 2026 Gorffennaf 2017**
- PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2: Meini prawf datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle  
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu  
TRA 2: Safonau Parcio  
TRA4: Rheoli ardrawiad cludiant  
TWR 2: Llety Gwyliau  
Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

#### 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2017

#### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C11/0385/35/LL – Estyniad llawr cyntaf uwchben estyniad to fflat presennol ar gefn yr eiddo – CANIATAU 20.06.2011

3.2 Darparwyd cyngor cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y18/001238. Amlygwyd yn yr ymateb a ddarparwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau TWR 2 a PCYFF 2 oherwydd bod yr uned bwriedig wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf, ac ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbiniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Amlygir problemau parcio yn y stad a'r rheidrwydd ar gyfer darparu parcio oddi ar y stryd.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor  
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i drosi anecs i uned wyliau ar yr amod fod 3 llecyn parcio yn cael ei gadw ar gyfer y prif dŷ.

Yn ogystal nodaf fod yr ymgeisydd eisoes wedi creu'r llecyn parcio i'r anecs ond heb addasu'r droedffordd gyfagos i greu adwy gerbydol newydd.

Argymhellaf felly amodi unrhyw ganiatâd fel bo rhaid creu'r adwy cyn defnyddio'r adeilad fel uned gwyliau.

Dwr Cymru: Sylwadau ynglŷn â phibell

Cyfoeth Naturiol  
Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

CADW: Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth byffer henebion Castell Criccieth a'r amddiffyniad allanol.

Mae'r newidiadau allanol i'r adeilad wedi ei gyfyngu i agoriadau newydd. Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 350m i'r dwyrain o'r henebion. Mae'r bwriad yn annhebygol o fod yn gyd-weledol gydag unrhyw un o'r henebion oherwydd adeiladau eraill rhyngddynt. Nid oes sylwadau i'w cynnig felly.

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 19.11.2018 ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil eiddo o fewn stad o dai bresennol a leolir o fewn ffin ddatblygu Criccieth. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno fel cais i drosi'r adeilad presennol i lety gwyliau. Nid yw'n glir yn union beth yw defnydd yr adeilad ar hyn o bryd gan fod y ffurflen gais yn nodi mai anecs ydyw, ond mae'r cynlluniau llawr presennol a'r datganiad dylunio a mynediad yn nodi mai ystafell chwaraeon ydyw.
- 5.2 Mae polisi TWR2 yn caniatáu trosi adeiladau allanol llety gwyliau ar sail fod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd: (nid yw maen prawf cyntaf yn berthnasol gan and yw'r bwriad yn golygu codi adeilad o'r newydd)
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad, a/neu anheddiad dan sylw.
  - iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
  - iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl ardal;
  - v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.
- 5.3 Gan fod y safle wedi'i leoli o fewn cwrtil annedd breswyl bresennol, sydd wedi'i leoli o fewn ystâd breswyl ac o fewn cyffiniau pentref Criccieth a'i ffin datblygu; ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda phwynt iv o Bolisi TWR 2 fel y nodwyd uchod. O ganlyniad i hyn, ac agosrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahân yn golygu bod graddfa'r datblygiad yn annerbyniol, ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TWR 2, ac yn benodol mein prawf ii ac iv.
- 5.4 Mae paragraff 6.3.67 o'r CDLI yn cadarnhau fod yna bryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun, a gall hynny olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu fod busnesau yn methu.
- 5.5 I'r perwyl hyn, mae paragraff 6.3.67 yn cadarnhau bydd angen i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig, ac y byddai hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol.
- 5.6 Petai'r bwriad yn cael ei ganiatáu ac yn achosi gormodedd o lety yn yr ardal, byddai perygl i'r ymgeiswyr fuddsoddi yn yr adeilad i fusnes nad yw'n hyfyw. Gallai hyn gael effaith negyddol fwyfwy ar yr ardal petai'r uned ddim yn addas ar gyfer ei ddefnyddio'n breswyl drwy'r adeg; ac y byddai'r adeilad yn cael ei adael yn wag.
- 5.7 Nodir fod yr ACLI wedi annog yr ymgeisydd i ddarparu cynllun busnes i gefnogi eu bwriad, a bod yr ACLI wedi darparu templed cynllun busnes ar eu cyfer. Nid oes cynllun busnes wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais hyd yn hyn ac felly ni ellir asesu effaith y bwriad yma or ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/12/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.8 Mae polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.
- 5.9 Mae'r bwriad ar gyfer darparu uned llety gwyliau hunanwasanaethol. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i'r adeilad o ran agoriadau er mwyn darparu drysau a ffenestri. Mae bwriad rhannu blaen cwrttil yr eiddo yn ddau a darparu 3 llecyn parcio ar wahân ar gyfer y tŷ presennol ac un llecyn ar wahân i'r llety gwyliau bwriedig.
- 5.10 Mae safle'r cais yn sylweddol, ond mae yn ffurfio rhan o gwrttil preswyl yr eiddo presennol ar hyn o bryd. Byddai'r uned llety gwyliau yn cefnu ar gwrttil yr eiddo presennol ac mae ffenestr ystafell wely yn edrych dros y rhan yma o gwrttil yr eiddo; gyda'r un modd i edrych i mewn i'r ystafell wely yma o gwrttil yr eiddo presennol. Er bod y safle i gyd o fewn yr un berchnogaeth ar hyn o bryd, gan fod y cais yma yn creu uned gynllunio o'r newydd gyda ffiniau pendant rhwng y ddwy uned; gallai werthu'r ddwy uned ar wahân a byddai hynny yn peri aflonyddwch i ddeiliad y ddwy uned gan fod y ffenestri yn wynebu cwrttil yr eiddo preswyl.
- 5.11 Mae natur unedau gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i uned breswyl arferol, ac y gallai'r gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau'r symudiadau a sŵn ayyb. Nodir fod tai preswyl wedi eu lleoli o gwmpas y safle i bob cyfeiriad; a bod yr ymgeisydd wedi datgan fod yr eiddo preswyl sydd union tu cefn i'r eiddo yn cael ei rentu allan fel uned gwyliau. Rhaid nodi nad oes modd rheoli hyn drwy'r drefn gynllunio ac nad yw hynny ynddo'i hun yn cyfiawnhau cefnogaeth i uned gwyliau newydd ar safle gerllaw.
- 5.12 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran goredrych a phreifatrwydd a diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch o ran sŵn a symudiadau.
- 5.13 Mae bwriad cadw'r gorffeniadau fel y presennol sy'n cydweddu gyda'r eiddo preswyl presennol, ac ystyrir y byddai hyn yn dderbyniol, petai egwyddor y datblygiad yn dderbyniol fel arall.

### **Materion Trafnidiaeth**

- 5.14 Mae'r bwriad yn cynnwys rhannu blaen cwrttil yr eiddo yn ddau ran a darparu 3 llecyn parcio i'r prif dŷ, ac un llecyn parcio i'r uned gwyliau. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda hyn cyn belled fod y droedffordd ble mae'r fynedfa sydd wedi ei greu yn barod i'r adeilad allanol yn cael ei drin yn dderbyniol yn unol â gofynion Rheolwr Gwaith Stryd. Ar sail hyn felly, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4 o'r CDLI.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn stad o dai preswyl (ac sydd hefyd o fewn cwrttil tŷ presennol), sy'n groes i faen prawf iv o bolisi TWR 2. O ganlyniad i hyn, ac i agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrttil yma fel uned ar wahan yn golygu bod graddfa'r datblygaid yn annerbyniol, ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd, sy'n groes i ofynion maen prawf ii o bolisi TWR 2. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran goredrych a phreifatrwydd a diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran swm a symudiadau fyddai'n gysylltiedig gyda natur gwyliau.

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Gwrthod – rhesymau

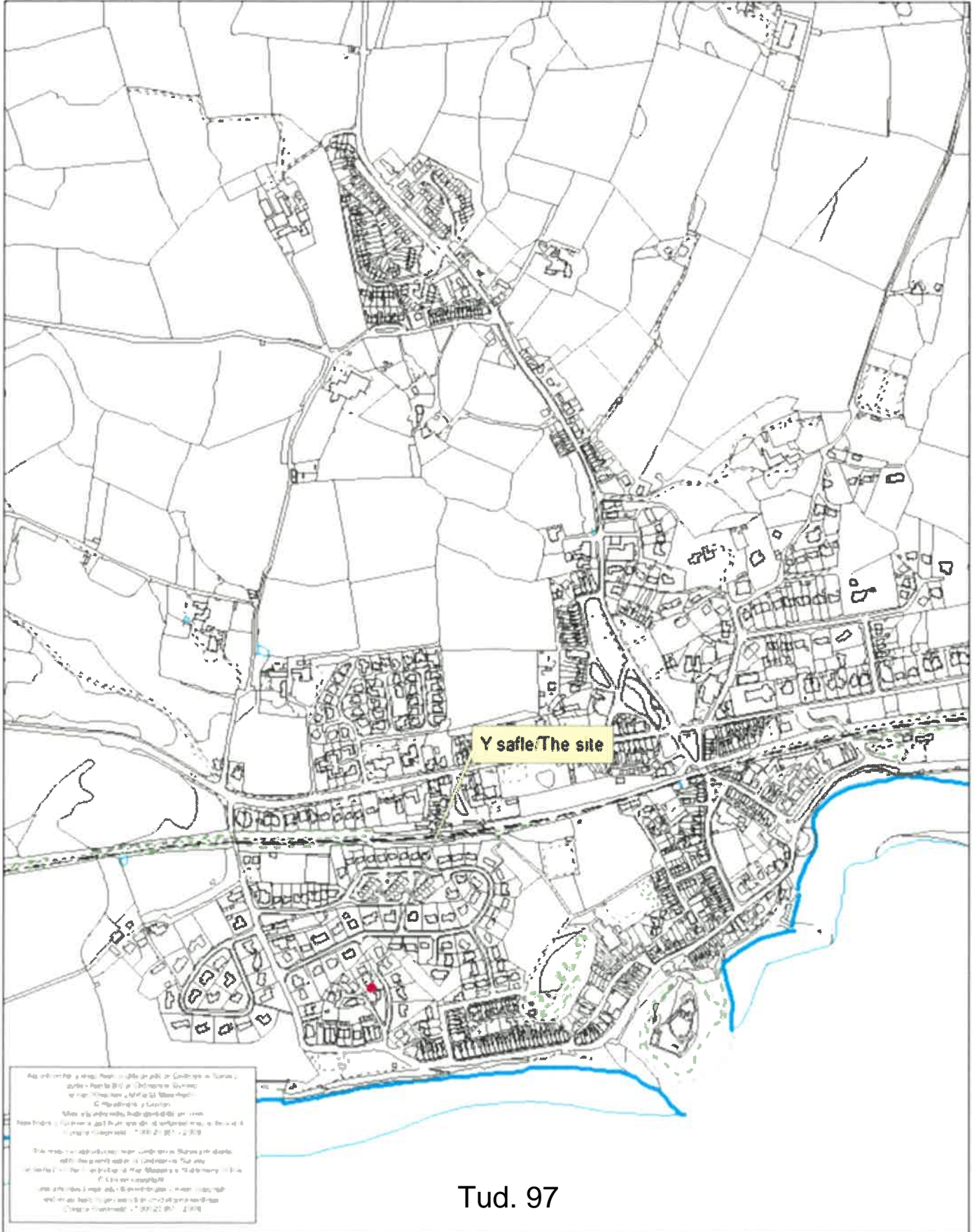
- 1 Mae'r bwriad o drosi'r adeilad cwrtil presennol i lety gwyliau hunangynhaliol yn annerbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn stad o dai preswyl, sy'n groes i faen prawf iv o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026. O ganlyniad i leoliad yr adeilad, ai agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahan yn golygu bod graddfa'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd, sy'n groes i ofynion polisi TWR 2 a'i faen prawf rhif ii o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.
- 2 Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran goredrych a phreifatrwydd a diogelu mwynderau meiddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran swm a symudiadau.





Rhif y Cais / Application Number : C18/0871/35/LL

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

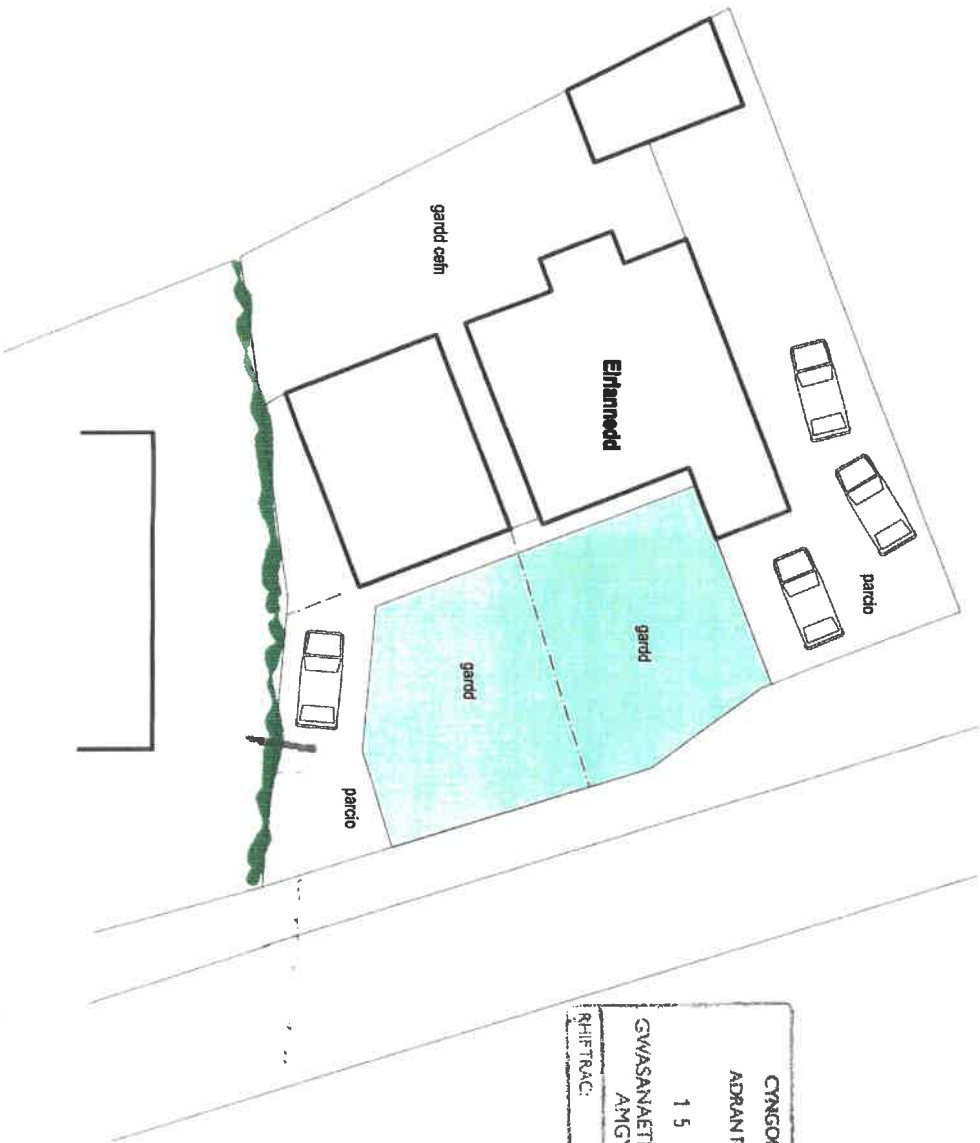


# Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth

location plan

1:2500





CYNGOR GWYNEDD  
 ADWRAN RHEOLIEDDIO  
 1 5 HYD 2018  
 GWASANAETH CYLLUNO AC  
 AMGYLCHEDD  
 RHIFTRAC:

# Eirfannedd, Criccieth

Cynllun bloc

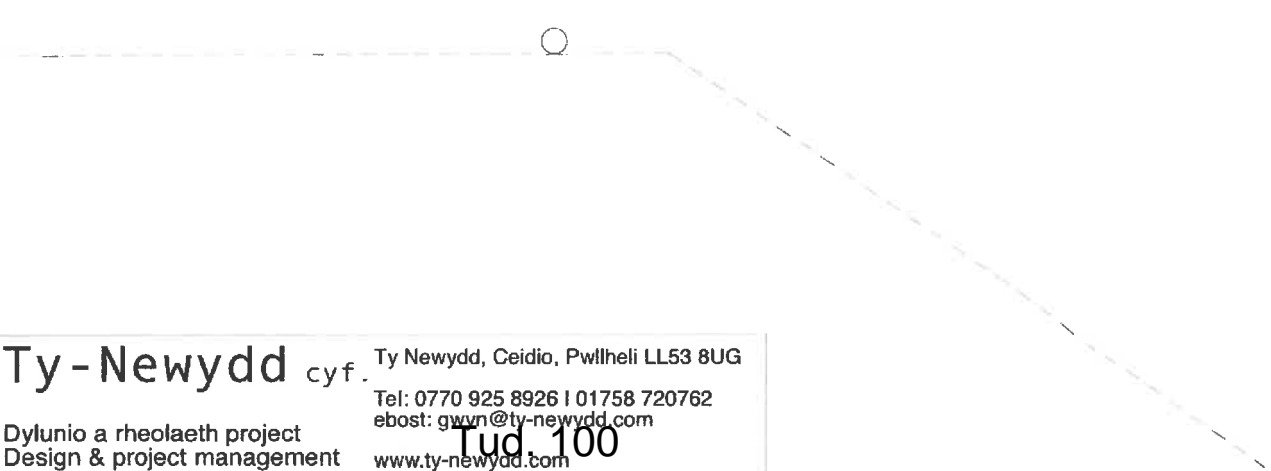
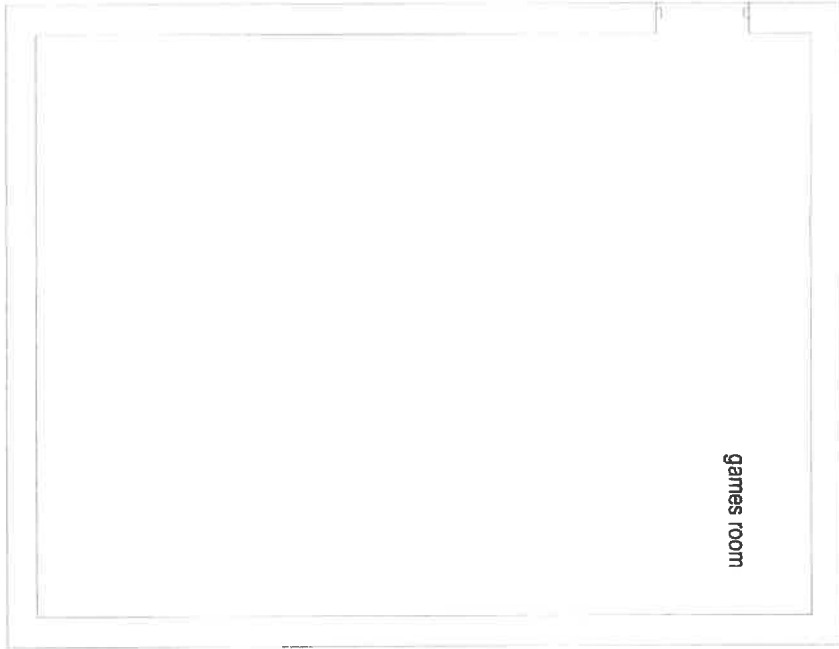
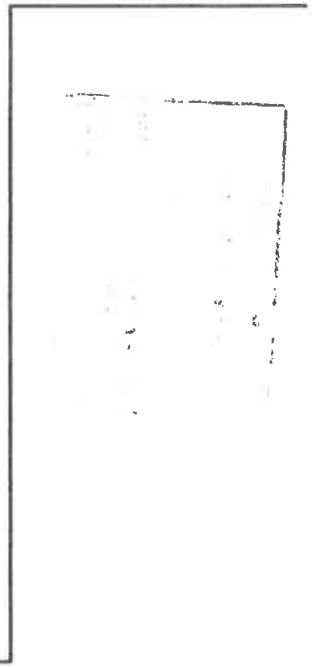
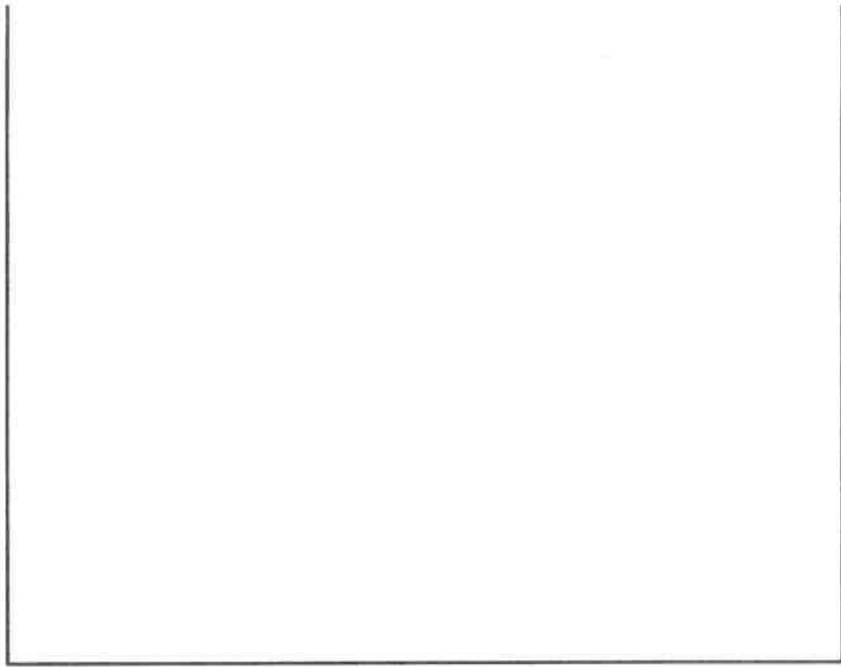
**Ty - Newydd** cyf.  
 Dylunio a rheolaeth project  
 Design & project management

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG  
 Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762  
 epost: gwyn@ty-newydd.com  
 www.ty-newydd.com

1510/ 05

1:200

17-09-2018



**Eirianedd, Criccieth**  
floor plan (as existing)

1510/ 01  
1:50  
17-09-2018

**Ty-Newydd** cyf.

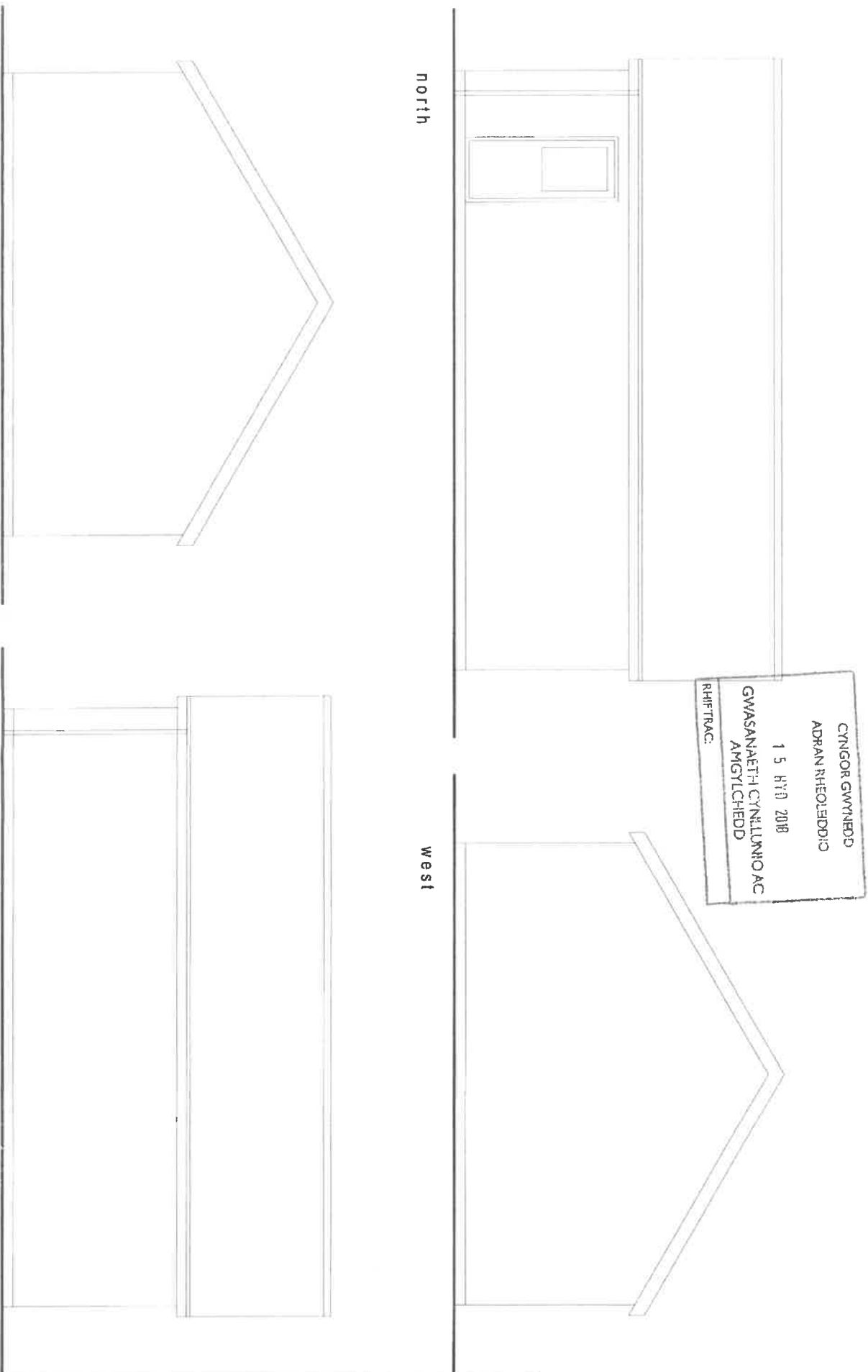
Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG

Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762  
ebost: [gwyn@ty-newydd.com](mailto:gwyn@ty-newydd.com)

[www.ty-newydd.com](http://www.ty-newydd.com)

**Tud. 100**



CYNGOR GWYNEDD  
 ADRAN RHEOLEDDI:C  
 1 5 H'Ū 2018  
 GWASANAETH CYNLLUNO AC  
 AMGYLCHEDD  
 RHIFTRAC:

east

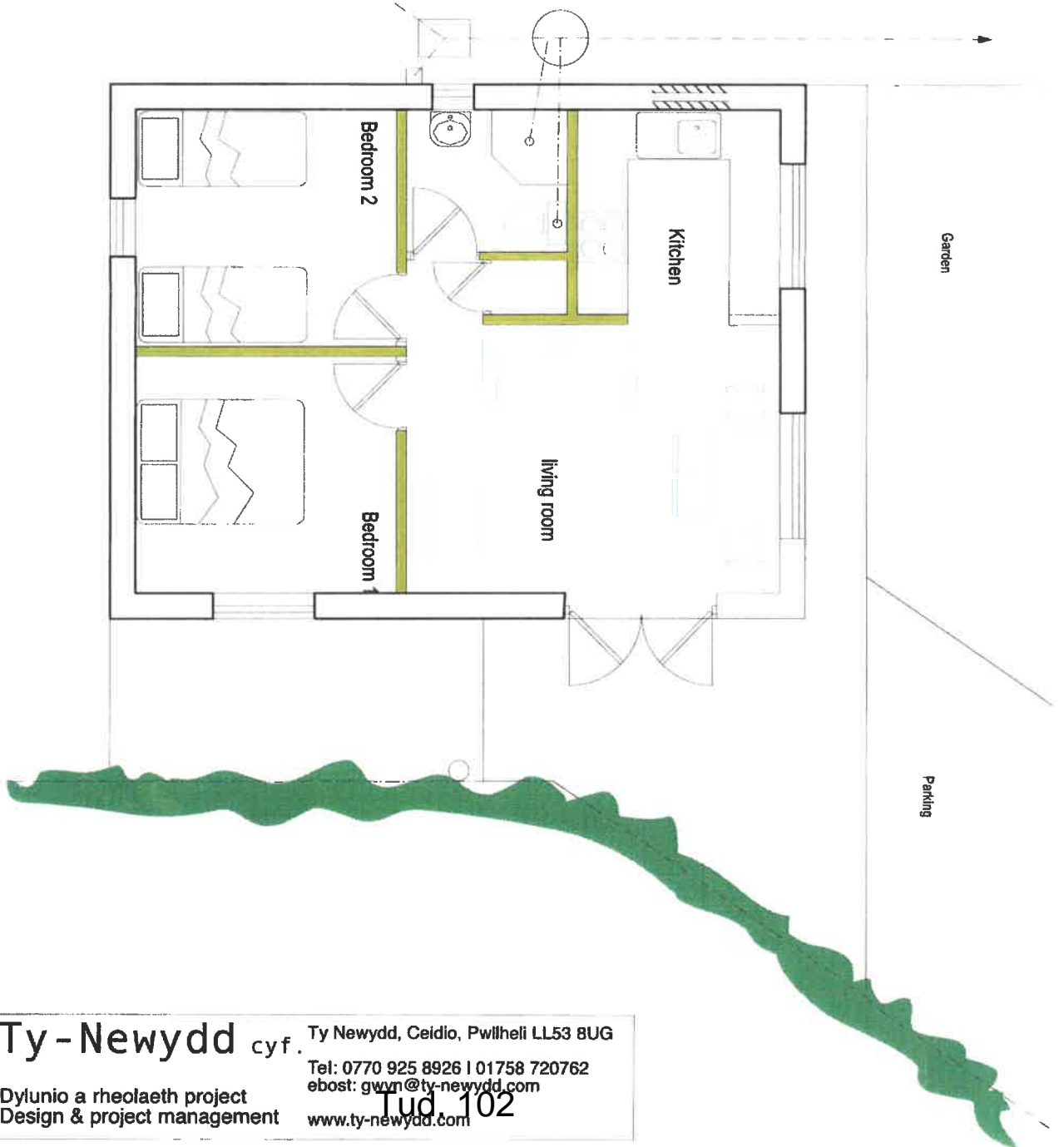
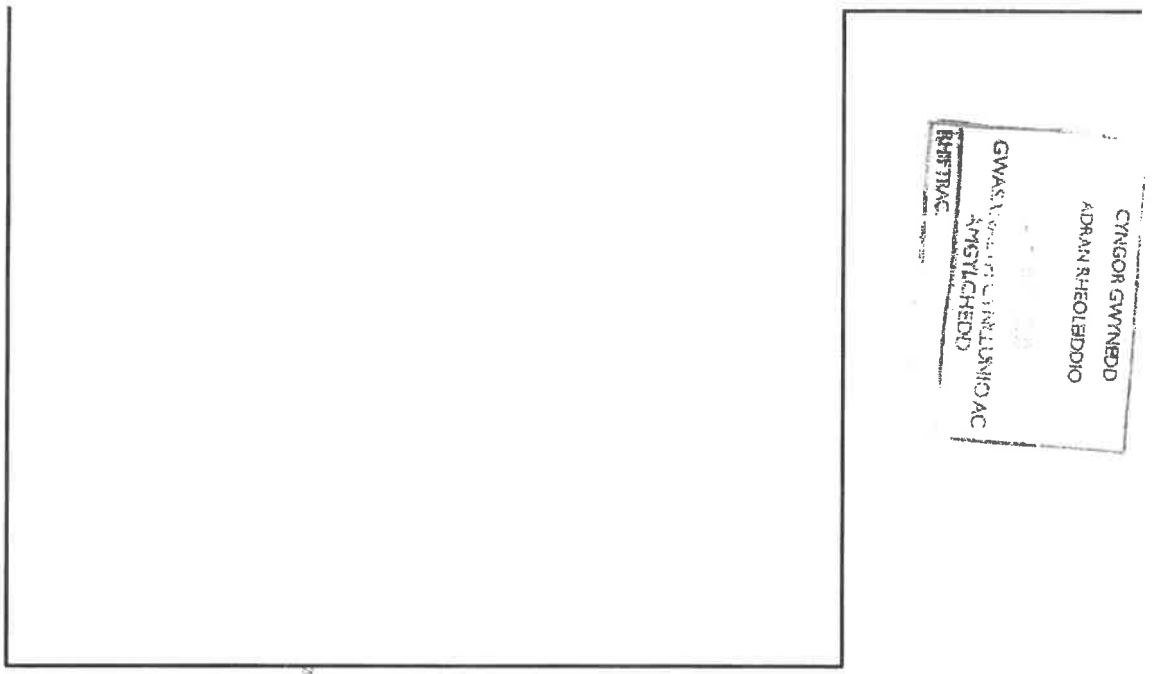
north

west

south

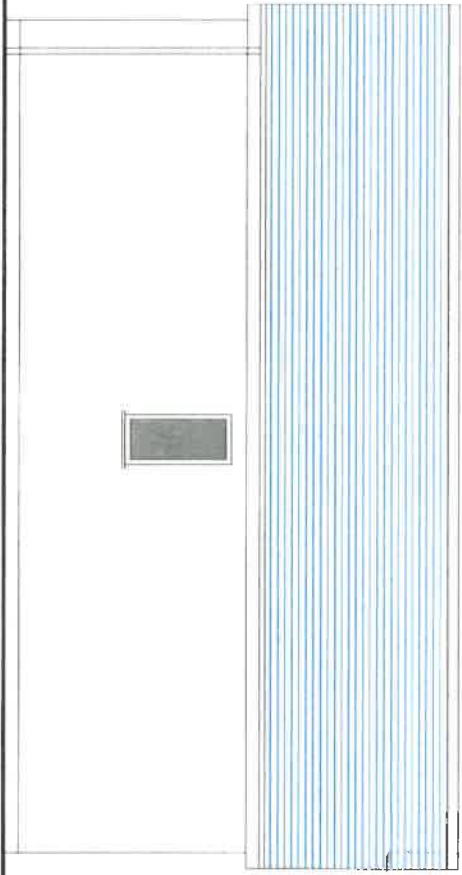
**EirIanedd, Criccieth**  
 Elevations (as existing)

CYNGOR GWYNEDD  
 ADRAI RHEOLIEDDIO  
 GWASTATU A CHYRLEULUNIO AC  
 AMSYLCHEDD  
 RHIFTRAC

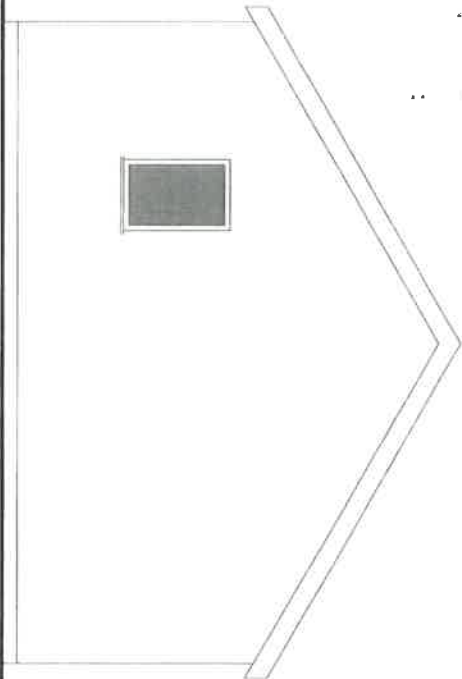


**Eirlanedd, Criccieth**  
 floor plan (proposed)

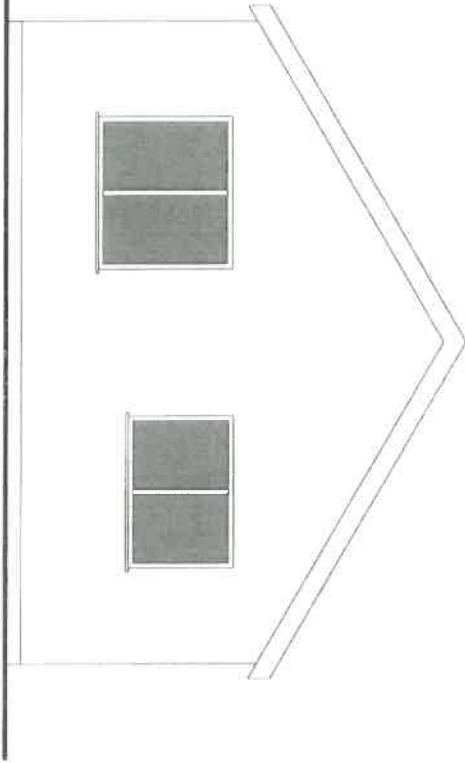
<p>1510' 03          1:50          17-09-2018</p>	<p><b>Ty - Newydd cyf.</b>          Dylunio a rheolaeth project          Design &amp; project management</p>	<p>Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG          Tel: 0770 925 8926   01758 720762          ebost: gwyn@ty-newydd.com          www.ty-newydd.com</p>
---	--	--



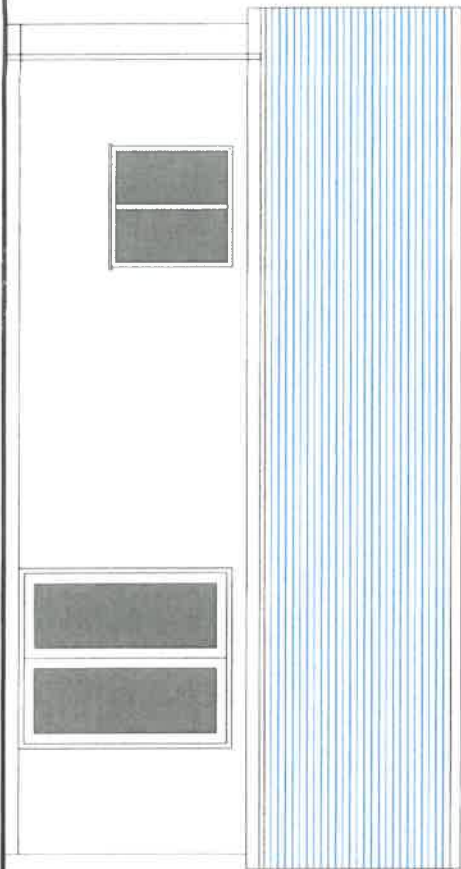
north



west (rear)



east (front)



south

**Eirfonedd, Criccieth**  
Elevations (proposed)

**Ty-Newydd** cyf.  
Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG  
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762  
ebost: gwyn@ty-newydd.co.uk  
www.ty-newydd.co.uk

# Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif:** 7

**Cais Rhif:** C18/0941/14/MG

**Dyddiad  
Cofrestru:** 19/10/2018

**Math y Cais:** Materion a gadwyd yn ôl

**Cymuned:** Caernarfon

**Ward:** Seiont

**Bwriad:** Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 45 tŷ (gan gynnwys 23 tŷ fforddiadwy), creu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio

**Lleoliad:** Cyn safle Ysgol yr Hendre, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2LY

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl yw hwn ar gyfer codi 45 tŷ gan gynnwys 23 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio ar safle cyn -Ysgol Gynradd yr Hendre. Caniatawyd y cais amlinellol yn Ionawr, 2017 ynghyd ac amod yn gofyn am gynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae'r cais hwn yn ymwneud a materion a gadwyd yn ôl sy'n cynnwys manylion edrychiadau'r tai, cynllun a graddfa ynghyd â rhyddhau amod rhif 3 (cynllun tai fforddiadwy), amod rhif 5 (cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer yr holl safle) ac amod 11 (manyion archeolegol).
- 1.2 Bydd y tai fforddiadwy i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (safonau *DQR*) gan amrywio o dai 3 person 2-lofft i dai 7 person 4-llofft wedi eu gwasgaru drwy'r datblygiad. Bydd mynediad newydd i'r stad yn cael ei greu oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Ffordd Eryri) ynghyd a gwelliannau i'r fynedfa bresennol (a oedd yn gwasanaethu'r ysgol gynt) a fydd yn gwasanaethu ychydig o dai yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle. Bydd y bwriad hefyd yn cynnwys creu nifer o fynedfeydd ar wahân llai ar gyfer y tai hynny sydd wedi eu lleoli oddi ar Ffordd Eryri ar y rhan de-ddwyreiniol o'r safle ynghyd â'r bwriad i ymgymryd â thirlunio sylweddol o fewn ac o amgylch cyrion y safle gan gynnwys amrywiaeth o lawntydd, coed a llwyni.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflynwyd y wybodaeth ganlynol:-
- Cyfarwyddyd ar Gyfer Prosiect Dylunio Gorchwyl Gwyllo Archeolegol er mwyn diwallu gofynion amod 11 o'r caniatâd amlinellol; a
  - Datganiad Tai Fforddiadwy er mwyn diwallu gofynion amod 3 o'r caniatâd amlinellol.
  - Sgediwl defnyddiau allanol ar gyfer y tai arfaethedig.
- 1.4 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal breswyl sefydledig ac oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). I'r gogledd lleolir y ffordd sirol ddi-ddosbarth (Cefn Hendre) gyda thair ymhellach draw, i'r dwyrain lleolir ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Eryri) gyda'r fynwent ymhellach draw, i'r de lleolir tai Stad Bryn Hyfryd ac i'r gorllewin lleolir tai Stadau Llys y Foel, Llys Siabod a Llys Tryfan.
- 1.5 Mae'r safle yn mesur oddeutu 1.4 ha ac yn weddol wastad o ran lefelau gyda rhywfaint o raddiant i lawr tua'r dwyrain a'r cyn cae chwarae. Lleolir nifer o goed llydanddail aeddfed ar hyd ffin y safle gyda Ffordd Eryri gydag ardaloedd o dir prysg o fewn y safle ei hun.

## 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

Polisi AT4 – diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad.

Polisi ISA1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd o dai priodol.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):Tai Fforddiadwy.

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT12 Dylunio (2016).

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

- 3.1 Cais rhif C16/0773/14/AM - datblygiad preswyl i fyny i 45 o dai (gan gynnwys tai fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu'n amlinellol yn Ionawr, 2017.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cefnogi ond gyda'r amod bod y 23 ty fforddiadwy ddim yn cael eu newid hanner ffordd drwy'r cynllun.  
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig ynglyn a'r llecynnau parcio nid oes gan yr Uned wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol Dim sylwadau.  
Cymru:

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad a gellir rhyddhau amod 5 o'r caniatâd amlinellol parthed gwaredu dŵr hwyneb a dŵr aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y Dim ymateb.  
Cyhoedd:

Gwasanaeth Dim gwrthwynebiad i gynnwys y Prosiect Dylunio Cynllunio Archeolegol a gyflwynwyd gyda'r cais diweddaraf hwn ond ni ellir rhyddhau amod 11 o'r caniatâd amlinellol yn ei gyfanrwydd gan nad yw'r gwaith wedi dechrau ar y safle eto.  
Archeoleg  
Gwynedd:

Uned Strategol Tai: Mae'r datblygiad yn rhan o raglen tai fforddiadwy'r Cyngor mewn partneriaeth a Chartrefi Cymunedol Gwynedd. Mae'r bwriad yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yng Nghaernarfon.

Uned Dim ymateb.  
Bioamrywiaeth:

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybuddion o amgylch y safle a gwybyddwyd Cyhoeddus: trigolion cyfagos. Er nad yw'r cyfnod hysbysu wedi dod i ben wrth baratoi'r adroddiad hwn cyflwynwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar sail:

- Nid oes capasiti o fewn ysgol newydd Yr Hendre ar gyfer ychwaneg o blant oedran ysgol gynradd.
- Dylid newid y cais fel ei fod ar gyfer tai unllawr bach ar gyfer yr henoed er mwyn rhyddhau tai mwy ar gyfer teuluoedd o fewn y dre ynghyd a lleihau pwysau ar gapasiti'r ysgol gynradd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Dim digon o lecynnau parcio o fewn y safle i gyfarfod a gofynion parcio cyfredol a byddai hyn, yn ei dro, yn golygu cerbydau yn parcio yn nalgylch y safle gan greu rhwystrau i drigolion lleol.
- Colli golau a cholli preifatrwydd.
- Creu strwythurau gormesol.

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

- Nid oes cadarnhad bydd y tai farchnad agored ar gyfer pobl leol.
- Nid oes cadarnhad bydd y tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol.
- A oes ymdrech wedi ei wneud i leoli diwydiant ar y safle hwn er mwyn creu gwaith yn lleol?
- Dylid gwrthod y cais a lleoli'r fath ddatblygiad yn agosach i Ysgol y Gelli/Maesincla gyda'r safle dan sylw yn cael ei gynnig ar gyfer estyniad i'r fynwent gyfagos.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Y prif ystyriaethau gyda'r cais hwn yw derbynioldeb materion a gadwyd yn ôl o dan y cais amlinellol blaenorol sy'n ymwneud ac edrychiadau allanol y tai, tirwedd/tirlunio, cynllun a graddfa gan fod yr egwyddor o leoli tai ar y safle arbennig hwn eisoes wedi ei dderbyn a'i sefydlu o ystyried cais amlinellol rhif C16/0773/14/AM. Yn ychwanegol i'r ystyriaethau uchod bydd angen hefyd ystyried derbynioldeb y manylion sy'n ymwneud â rhydau amod rhif 3 (tai fforddiadwy), 5 (cynllun draenio) ynghyd ag amod rhif 11 (manyllion archeolegol) ac fe drafodir y rhain o dan y penawdau perthnasol isod.

### Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion stadau o dai sefydledig sydd o amrywiol ffurf, dyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae'r safle yn weddol wastad ond gydag ychydig o rediant i'r dwyrain gyda golygfeydd amlwg ohono o'r pedwar cyfeiriad. Ceir anheddau preswyl i'r dwyrain, de a'r gorllewin o'r safle gyda'r fynwent wedi ei leoli i'r gogledd a'r ochr arall i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Eryri). Roedd adeiladwaith y cyn-ysgol (gan gynnwys y dosbarthiadau symudol) yn un llawr mewn uchder ond o ddyluniad ymarferol yn hytrach nag o ddyluniad trawiadol. Yn bresennol, dim ond sylfeini'r ysgol sy'n bodoli ynghyd â llystyfiant ar ffurf ychydig o goed llydanddail ar ffin ogleddol y safle gyda phrysg oddi fewn i rannau o'r safle ei hun.
- 5.4 Un o'r materion a gadwyd yn ei ôl yn dilyn caniatáu'r cais amlinellol oedd cytuno ag edrychiadau allanol y tai ynghyd â gosodiad a graddfa'r datblygiad. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais manwl hwn yn dangos bydd amrywiaeth o ddefnyddiau gwahanol ar gyfer edrychiadau allanol y tai sy'n adlewyrchu edrychiadau a gorffeniadau tai cyfagos. Defnyddir llechi naturiol i'r toeau; walïau yn rhannol o fric glan lliw glas tywyll, coch tywyll a melyn tywyll/byff a rhannol o rendr lliw llwyd a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

byrddau llorweddol lliw llwyd tywyll; agoriadau o ddefnydd UPV-c lliw llwyd tywyll gyda'r nwyddau glaw hefyd o ddefnydd UPV-c lliw du.

- 5.5 Bydd graddfa a dyluniadau'r tai yn cynnwys tai un llawr, tai deulawr a thai 3-llawr a thalcen doeau a thoeau gebl iddynt ac wedi eu gosod allan ar ffurf cilgaint siâp "C" gyda llecynnau parcio yn y blaen a gerddi preifat yn y cefn ac sy'n dilyn, yn y mwyafrif, y cynllun a ganiatawyd o dan y cais amlinellol. Bydd nodweddion pensaernïol amrywiol yn perthyn i'r tai gan gynnwys ffenestri grom a phyrth blaen ynghyd â'r ffaith byddent wedi eu rhannu i fyny i dai ar wahân, tai pâr a thai teras. Lleolir dau lecyn amwynder o fewn y safle sy'n cynnwys lawnt a thirlunio ar hyd yr ymylon. Defnyddir nifer o ddeunyddiau a ffurf amrywiol ar gyfer hwynebau caled gan gynnwys pafin athraidd lliw llwyd a tharmac i'r ffyrdd ynghyd â ffensys o wahanol ddyluniad ac o wneuthuriad dur ynghyd â waliau o fric glan ar gyfer triniaeth mewnol a therfynau'r safle. Bydd y bwriad hefyd yn golygu creu 2 lecyn amwynder gwyrdd agored ynghyd â chynllun tirweddu drwy'r safle. Gan ystyried yr holl elfennau hyn o'r cais credir na fydd y datblygiad yn creu strwythurau anghydnaws o fewn y strydlyn lleol. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.6 Mae anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, de a gorllewin o'r safle gyda'r anheddau agosaf wedi eu lleoli oddeutu 4m (o dalcen i dalcen 17 Llys y Foel), oddeutu 13.5m (o gornel i gornel 14 Llys Siabod), oddeutu 15m (o gornel i gornel 16 Llys Tryfan), oddeutu 14m (o gornel i gornel 15 Llys Tryfan), oddeutu 14m (o gornel i gornel 13 Llys Tryfan) ac oddeutu 15m -17m (o gornel i gornel 16 Llys Tryfan) i'r gorllewin o gefnau'r tai arfaethedig. Lleolir cefnau tai Stad Bryn Hyfryd (sydd wedi eu lleoli i'r de o safle'r cais) oddeutu 20m - 22m o gefnau'r tai arfaethedig.
- 5.7 Mae gosodiad ynghyd â dyluniad y tai arfaethedig (lleiniau 12 a 19-23) mewn perthynas â'r tai presennol ar gyrion Llys y Foel, Llys Siabod a Llys Tryfan yn golygu na fydd gor-edrych annerbyniol uniongyrchol i mewn i'r tai hyn gan ystyried bydd unrhyw or-edrych ar lefel llygaid (tai un llawr fydd y tai arfaethedig). Mae gosodiad y tai arfaethedig ynghyd â'r bwriad o godi ffens solat 1.8m o uchder o amgylch terfynau'r safle hefyd yn golygu na fyddai unrhyw or-edrych annerbyniol. Bydd tŷ pâr deulawr yn cael ei godi ar lain rhif 24 sydd wedi ei lleoli oddeutu 17m tu blaen ac i'r gogledd o rif 14 Llys Tryfan gyda dwy ffenestr llofft yn wynebu tua'r de. Fodd bynnag, gan ystyried gosodiad y tŷ pâr arfaethedig mewn perthynas â gosodiad rhif 14 Llys Tryfan (bydd unrhyw or-edrych uniongyrchol o'r ffenestri hyn tua'r gwagle sydd rhwng rhif 14 ac 15 Llys Tryfan) ynghyd â'r ffaith bod gor-edrych cymunedol eisoes yn bodoli rhwng anheddau preswyl o ganlyniad i osodiad y tai eu hunain. Credir, felly, na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl deiliaid cyfagos. Gosodir y tai arfaethedig deulawr sydd i'r de o'r safle'r cais (lleiniau rhif 01 i 09) oddeutu 20 - 22m i ffwrdd o gefnau tai Stad Bryn Hyfryd. Er bydd ffenestri llawr cyntaf i'r tai arfaethedig ystyrir bydd gwagle/gofod digonol rhyngddynt ar sail osgoi gor-edrych a cholli preifatrwydd annerbyniol a gan eu bod yn dai deulawr byddent yn adlewyrchu maint a dyluniad tai Bryn Hyfryd. Ceir ffens a chlawdd ar hyd rhannau helaeth o'r ffin yn y rhan yma o'r safle a fyddai hefyd yn cynorthwyo i leihau unrhyw or-edrych ar lefel llygaid.
- 5.8 Gan ystyried yr elfennau uchod o'r bwriad, a chan ystyried y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan drigolion lleol, ni chredir byddai lleoli hyd at 45 tŷ yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion cyfagos ar sail creu aflonyddwch annerbyniol, colli preifatrwydd, colli golau a chreu strwythurau gormesol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a chreidir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.9 Mae manylion y cais materion a gadwyd yn ôl yma yn golygu creu mynediad newydd i'r stad oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Ffordd Eryri) ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol (a oedd yn gwasanaethu'r ysgol gynt) a fydd yn gwasanaethu ychydig o dai yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle. Bwriedir hefyd darparu mynedfeydd ar wahân llai byddai yn gwasanaethu'r tai hynny sydd wedi eu lleoli gyferbyn a Ffordd Eryri yn y rhan de-ddwyreiniol o'r safle. Darparir hefyd llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ar gyfer y tai arfaethedig. Seliwyd y manylion hyn ar gynnwys ac argymhellion Asesiad Effaith Trafndiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r manylion diwygiedig a gyflwynwyd parthed y llecynnau parcio ynghyd â diogelwch ffyrdd. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

### **Materion Archeolegol**

- 5.10 Cyflwynwyd Asesiad Desg Archeolegol ynghyd â rhigori arbrofol (*trial trenching*) gyda'r cais amlinellol gan ystyried agosatrwydd y safle i fynwent Rufeinig sydd ar yr un safle a'r fynwent bresennol i'r dwyrain o safle'r cais. Dywed Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ei bod hi'n bosibl dod ar draws amlosgiadau o fewn safle'r cais a phe bai hyn yn digwydd buasai'r fath ddarganfyddiadau yn sylweddol iawn ar sail eu pwysigrwydd hanesyddol. I'r perwyl hyn, felly, cyflwynwyd Prosiect Dylunio Diwygiedig gyda'r cais cyfredol hwn ac nid oes gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wrthwynebiad i'r fethodoleg na chynnwys mesurau lliniaru archeolegol a gynhwysir o fewn y ddogfen ddiweddaraf hon ac er eu bod wedi datgan yn ychwanegol na allent ryddhau amod rhif 11 o'r caniatâd amlinellol gan nad yw'r gwaith wedi dechrau ar y safle eto. Fodd bynnag, mater o gydymffurfio â gofynion yr amod yw hwn yn ystod y gwaith adeiladu. O safbwynt y cais cynllunio hwn, felly, ystyrir bod y wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AT4 o'r CDLL sy'n caniatáu rhyddhau amod rhif 11 o'r caniatâd amlinellol.

### **Materion isadeiledd**

- 5.11 Mewn ymateb i'r ymgynghori statudol nid oes gan Dwr Cymru wrthwynebiad i'r bwriad diweddaraf hwn ar sail gwaredu dŵr aflan a dŵr hwyneb o'r safle ac ymatebwyd Cyfoeth Naturiol Cymru drwy ddatgan nid ydynt o'r farn bod y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd ar Restr Wyro *Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio*. Credir, felly, i'r bwriad cydymffurfio â gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

### **Materion tai fforddiadwy**

- 5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais hwn fel modd o ddiwallu gofynion amod rhif 3 o'r cais amlinellol sy'n ymwneud â chyflwyno manylion ynglŷn â darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae'r Datganiad yn cadarnhau'r canlynol:-

- Bydd y 23 tŷ fforddiadwy yn cael eu cynnwys yn rhaglen Grant Tai Cymdeithasol Cyngor Gwynedd ar gyfer y flwyddyn 2018/2019 gyda'r unedau eu hunain yn debygol o gael eu dechrau ar y safle ym mis Chwefror/Mawrth, 2019 er mwyn hawlio'r cyllid grant gan Lywodraeth Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Bydd y cymysgedd o dai fforddiadwy yn cynnwys 8 tŷ 2-lofft (4 person), 6 tŷ 3-llofft (5 person), 2 dy 4-llofft (7 person), 5 tŷ 2-lofft (3 person), 1 tŷ 3-llofft (person anabl) ac 1 tŷ 4-llofft (person anabl).
- Bwriedir cwblhau 21 tŷ o fewn y flwyddyn 2019 (9 uned fforddiadwy a 12 uned marchnad agored) gyda 24 tŷ yn cael eu cwblhau o fewn y flwyddyn 2020 (14 uned fforddiadwy ynghyd a 10 uned marchnad agored).
- Bydd y tai fforddiadwy yn unedau rhentu cymdeithasol ac yn cael eu gosod ar lefelau rhenti cymdeithasol.
  - Yn dilyn cwblhau'r unedau fforddiadwy bydd pridiant ar y tir gan Lywodraeth Cymru a fydd yn cyfyngu'r unedau hyn i fod yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol yr unedau eu hunain.
  - Mae cymysgedd o dai fforddiadwy yn adlewyrchu lefelau uchel o anghenion tai yng Nghaernarfon gyda'r wybodaeth angenrheidiol/data wedi ei gasglu gan Dîm Opsiynau Cyngor Gwynedd.
  - Bydd y tai fforddiadwy yn cael eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru (h.y. i safonau *DQR*).

5.13 Credir bod y wybodaeth uchod yn bodloni gofynion amod rhif 3 o'r caniatâd amlinellol parthed y niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy ynghyd ac amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a'i gyflwyniad gam wrth gam mewn perthynas â meddiannaeth y tai marchnad agored, trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy neu ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy, trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol y tai fforddiadwy ynghyd â'r meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai fforddiadwy a'r dulliau ar gyfer gorfodi meini prawf meddiannaeth o'r fath. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL sy'n caniatáu rhyddhau amod rhif 3 o'r caniatâd amlinellol.

## 6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd credir fod y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion amod rhif 3, 5 ac 11 o'r caniatâd.

## 7. Argymhelliad:

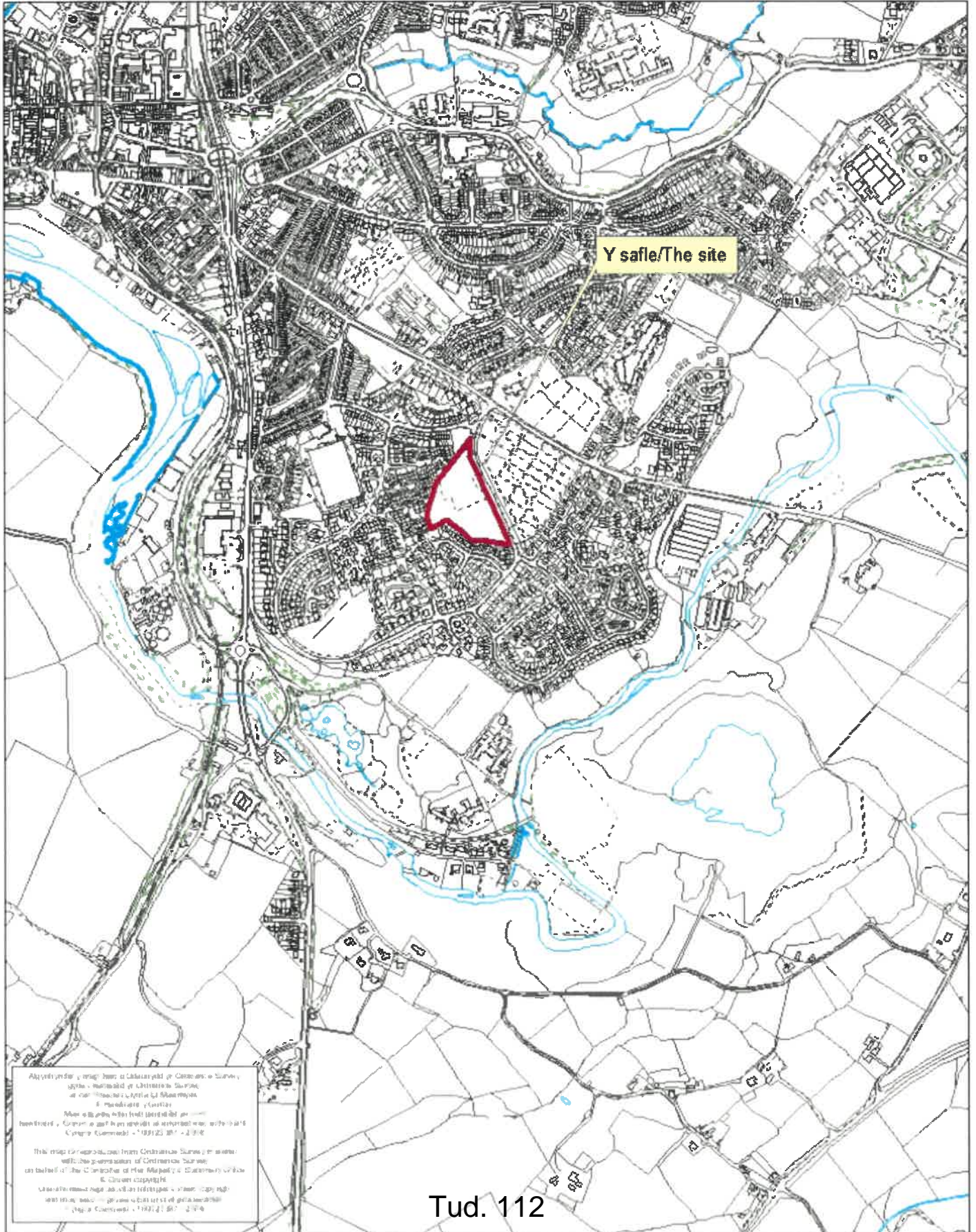
7.1 Caniatáu y cais materion a gadwyd yn ôl a rhyddhau amod rhif 3, 5 ac 11 o'r caniatâd amlinellol gyda'r amod:-

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



Rhif y Cais / Application Number : C18/0941/14/MG

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



Mapiau a'r Cymru a'r Gogledd o'r Oesoedd a'r Gyfnewid  
a'r Oesoedd a'r Oesoedd a'r Oesoedd  
a'r Oesoedd a'r Oesoedd a'r Oesoedd  
a'r Oesoedd a'r Oesoedd a'r Oesoedd  
a'r Oesoedd a'r Oesoedd a'r Oesoedd  
a'r Oesoedd a'r Oesoedd a'r Oesoedd  
a'r Oesoedd a'r Oesoedd a'r Oesoedd  
a'r Oesoedd a'r Oesoedd a'r Oesoedd

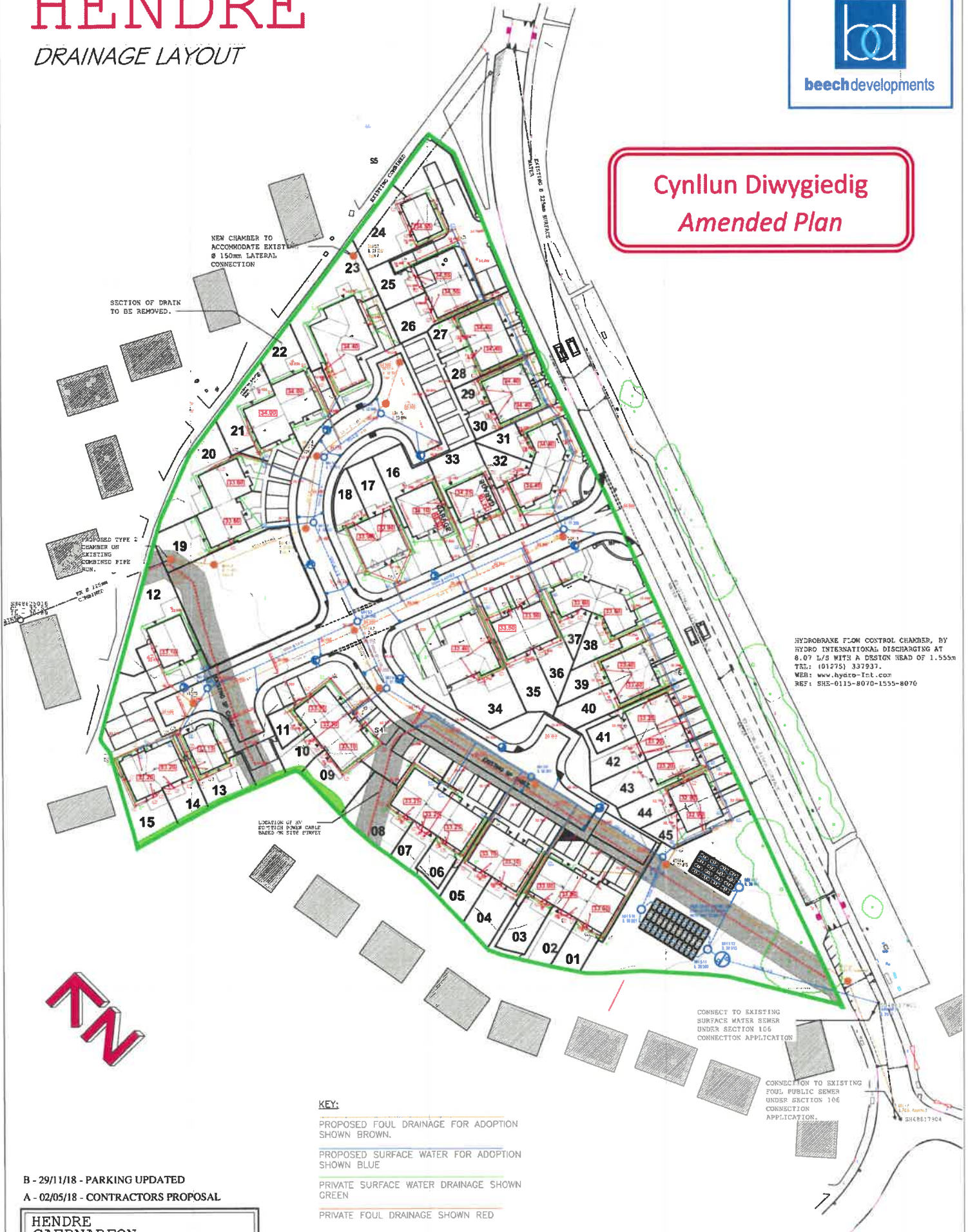


# HENDRE

## DRAINAGE LAYOUT



### Cynllun Diwygiedig Amended Plan



- KEY:**
- PROPOSED FOUL DRAINAGE FOR ADOPTION SHOWN BROWN.
  - PROPOSED SURFACE WATER FOR ADOPTION SHOWN BLUE
  - PRIVATE SURFACE WATER DRAINAGE SHOWN GREEN
  - PRIVATE FOUL DRAINAGE SHOWN RED

B - 29/11/18 - PARKING UPDATED  
A - 02/05/18 - CONTRACTORS PROPOSAL

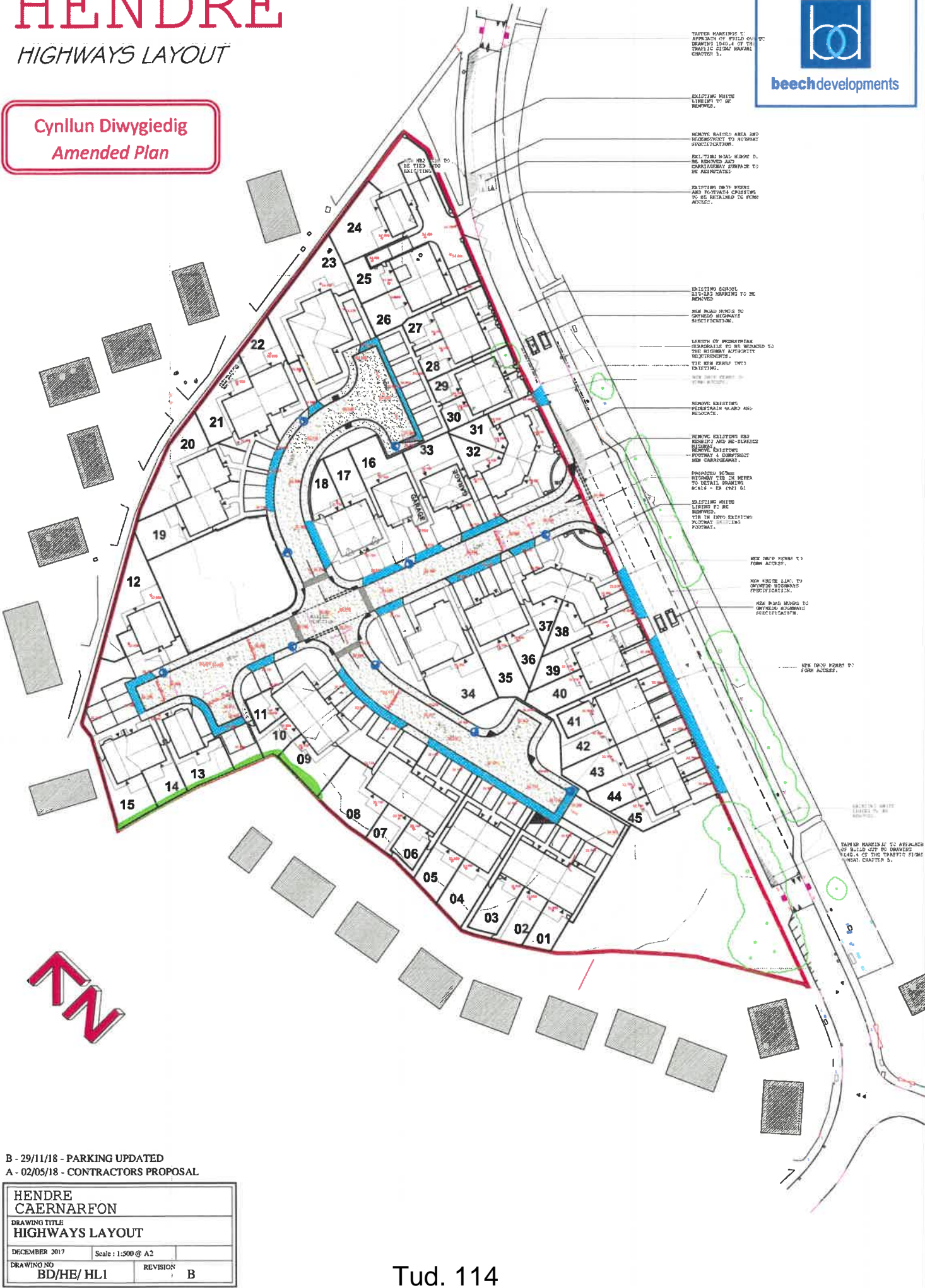
<b>HENDRE CAERNARFON</b>	
DRAWING TITLE <b>DRAINAGE LAYOUT</b>	
DECEMBER 2017	Scale : 1:500 @ A2
DRAWING NO <b>BD/HE/ DL1</b>	REVISION <b>B</b>

# HENDRE

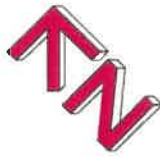
## HIGHWAYS LAYOUT



**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**



- TAKEN MARKING TO APPROACH THE BELLS QUAY DRAWING 104/4 OF THE TRAFFIC LIGHT SIGNAL CHAPTER 5.
- EXISTING WHITE LINES TO BE REMOVED.
- HEAVY RAISED AREA AND WARMUPMENT TO HIGHWAY SPECIFICATION.
- EXISTING ROAD KERB D. BE REMOVED AND CONCRETE SURFACE TO BE REINTEGRATED.
- EXISTING DRIVE PAVING AND FOOTPATH CRUSTING TO BE RETAINED ON FORM ACCESS.
- EXISTING SCHOOL SITE TO BE REMOVED.
- NEW ROAD HENCE TO OPEN UP HIGHWAY SPECIFICATION.
- LENGTH OF PAVED DRIVE (SCHEDULED) TO BE REDUCED TO THE HIGHWAY ADJACENT REQUIREMENTS. THE NEW DRIVE TO BE SETTING.
- NEW DRIVE HENCE TO FORM ACCESS.
- NEW DRIVE HENCE TO FORM ACCESS.
- NEW DRIVE HENCE TO OPEN UP HIGHWAY SPECIFICATION.
- NEW DRIVE HENCE TO FORM ACCESS.
- TAKEN MARKING TO APPROACH OF BUILD UP TO DRAWING 104/4 OF THE TRAFFIC LIGHT SIGNAL CHAPTER 5.



B - 29/11/18 - PARKING UPDATED  
A - 02/05/18 - CONTRACTORS PROPOSAL

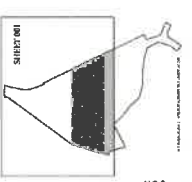
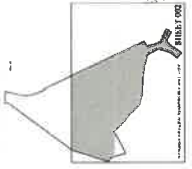
<b>HENDRE CAERNARFON</b>	
DRAWING TITLE <b>HIGHWAYS LAYOUT</b>	
DECEMBER 2017	Scale : 1:500 @ A2
DRAWING NO <b>BD/HE/HL1</b>	REVISION <b>B</b>



# HENDRE

## LANDSCAPING LAYOUT - SHEET 1

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan



PROVISION IS MADE FOR 6 HA APPROPRIATE PLANTING. THIS PLANTING IS TO BE PROVIDED BY THE DEVELOPER IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW. THE PLANTING IS TO BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW. THE PLANTING IS TO BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW.

**KEY:**

- \* NUMBER BAY BOXES PER LOT
  - NOTE: 1 NUMBER BAY BOX PROVIDED FOR EACH OF THE PROPERTIES (TOTAL 9)
  - 1-8
  - 1-27
  - 1-38
- NOTE: LIST OF HOUSEHOLDS WITH BAY BOXES TO BE COMPLETED ON THE COMPLETION OF THE PROPOSED SCHEME WITHIN RETAINED SCHEME AREA (17% PROTECTED)
- M - HEADWAY ACCESS - OPEN SHARED ACCESS

NOTE: 15 NUMBER BAY BOXES TO BE PLACED THROUGHOUT THE PROPOSED SCHEME WITHIN RETAINED SCHEME AREA (17% PROTECTED)

NOTE: 15 NUMBER BAY BOXES TO BE PLACED THROUGHOUT THE PROPOSED SCHEME WITHIN RETAINED SCHEME AREA (17% PROTECTED)

PLANTING IS TO BE PROVIDED BY THE DEVELOPER IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW. THE PLANTING IS TO BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW. THE PLANTING IS TO BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW.

PLANTING IS TO BE PROVIDED BY THE DEVELOPER IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW. THE PLANTING IS TO BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW. THE PLANTING IS TO BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW.

PLANTING IS TO BE PROVIDED BY THE DEVELOPER IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW. THE PLANTING IS TO BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW. THE PLANTING IS TO BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF THE COUNCIL'S PLANTING BY-LAW.

**KEY FOR PROPOSED STRUCTURAL PLANTING**

1	Acacia (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
2	Acor (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
3	Apple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
4	Apple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
5	Banana (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
6	Cherry (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
7	Cornus (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
8	Cornus (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
9	Cornus (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
10	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
11	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
12	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
13	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
14	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
15	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
16	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
17	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
18	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
19	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
20	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
21	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
22	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
23	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
24	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
25	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
26	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
27	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
28	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
29	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
30	Crabapple (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)

**KEY FOR TRAIL, WALK AND BOTT LANDSCAPING**

1	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
2	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
3	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
4	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
5	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
6	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
7	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
8	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
9	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
10	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
11	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
12	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
13	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
14	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
15	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
16	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
17	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
18	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
19	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
20	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
21	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
22	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
23	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
24	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
25	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
26	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
27	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
28	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
29	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)
30	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)

NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	REMARKS
1	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	100	M <sup>2</sup>	
2	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	200	M <sup>2</sup>	
3	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	300	M <sup>2</sup>	
4	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	400	M <sup>2</sup>	
5	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	500	M <sup>2</sup>	
6	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	600	M <sup>2</sup>	
7	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	700	M <sup>2</sup>	
8	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	800	M <sup>2</sup>	
9	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	900	M <sup>2</sup>	
10	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1000	M <sup>2</sup>	
11	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1100	M <sup>2</sup>	
12	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1200	M <sup>2</sup>	
13	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1300	M <sup>2</sup>	
14	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1400	M <sup>2</sup>	
15	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1500	M <sup>2</sup>	
16	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1600	M <sup>2</sup>	
17	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1700	M <sup>2</sup>	
18	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1800	M <sup>2</sup>	
19	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	1900	M <sup>2</sup>	
20	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2000	M <sup>2</sup>	
21	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2100	M <sup>2</sup>	
22	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2200	M <sup>2</sup>	
23	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2300	M <sup>2</sup>	
24	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2400	M <sup>2</sup>	
25	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2500	M <sup>2</sup>	
26	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2600	M <sup>2</sup>	
27	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2700	M <sup>2</sup>	
28	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2800	M <sup>2</sup>	
29	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	2900	M <sup>2</sup>	
30	Gravel (Standard Form, 1.9-2.0m, Standard)	3000	M <sup>2</sup>	

**REVISIONS**

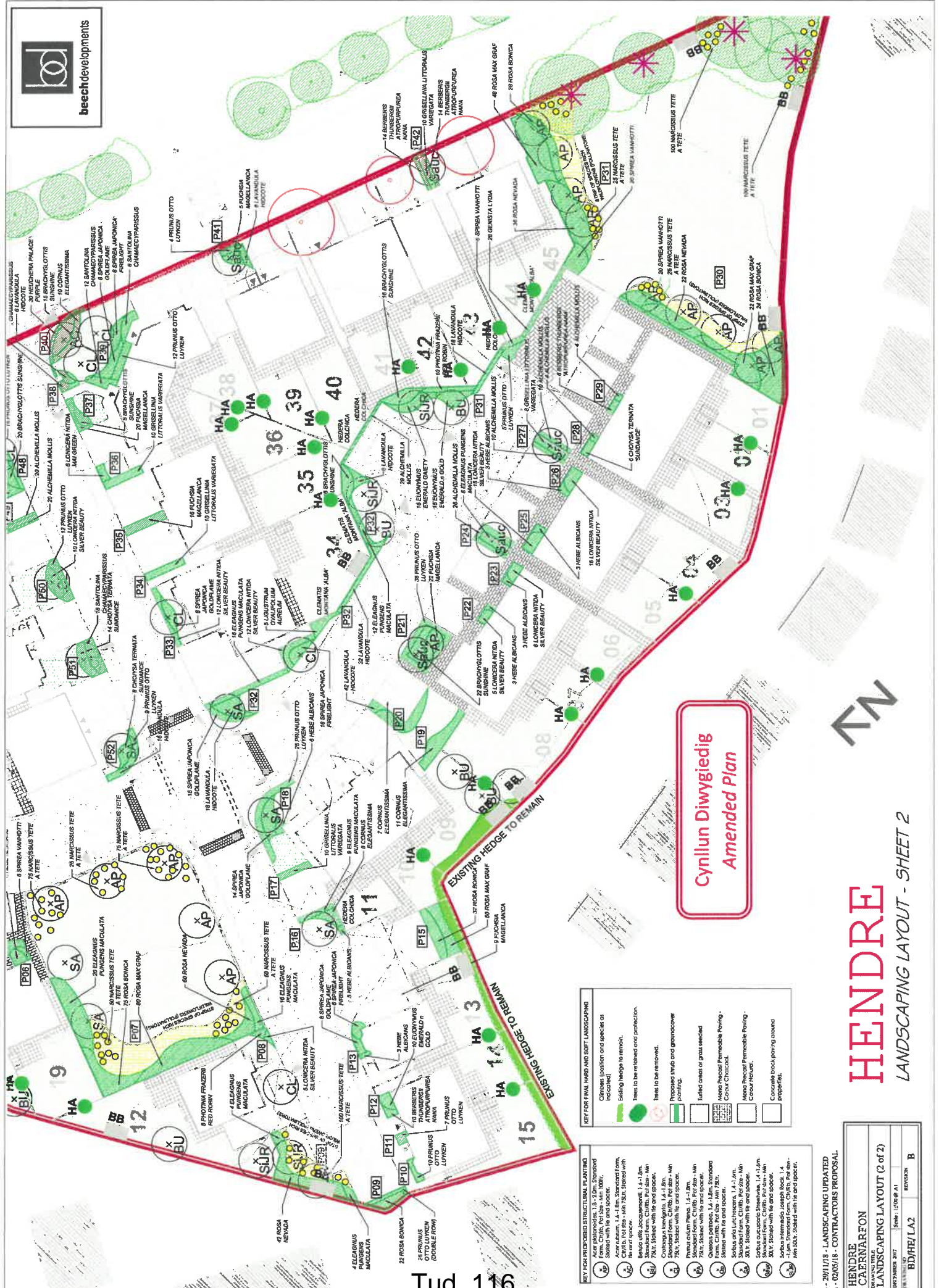
NO.	DESCRIPTION
1	Initial Issue
2	Revised Issue
3	Final Issue

**HENDRE**  
CAERNARFON  
LANDSCAPING LAYOUT (1 of 2)  
DECEMBER 2017  
Scale: 1:500 @ A1  
BD/HE/LAI  
REVISED B





beech developments



Cyllun Diwygiedig  
Amended Plan



# HENDRE

LANDSCAPING LAYOUT - SHEET 2

- KEY FOR FINISH HARD AND SOFT LANDSCAPING**
- Outline, position and species as indicated.
  - Siding hedge to remain.
  - Trees to be retained over protection.
  - Trees to be removed.
  - Precast kerb and grass/gravel paving.
  - Surfaced areas or grass seeded.
  - Heavy Precast kerb/stone paving - Coped Charnock.
  - Heavy Precast kerb/stone paving - Colour Painted.
  - Concrete road-paving around properties.

- KEY FOR PROPOSED STRUCTURAL PLANTING**
- Acer palmatum, 1.4-1.8m, Standard form, Cultiv. Not Spec. Min 100%.
  - Acer palmatum, 1.4-1.8m, Standard form, Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.
  - Arbutus unio 'Jacquemontii', 1.4-1.8m. Standard form. Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.
  - Buxus sempervirens 'Suffruticosa', 1.4-1.8m. Standard form. Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.
  - Buxus sempervirens, 1.4-1.8m. Standard form. Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.
  - Buxus sempervirens, 1.4-1.8m. Standard form. Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.
  - Buxus sempervirens, 1.4-1.8m. Standard form. Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.
  - Buxus sempervirens, 1.4-1.8m. Standard form. Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.
  - Buxus sempervirens, 1.4-1.8m. Standard form. Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.
  - Buxus sempervirens, 1.4-1.8m. Standard form. Cultiv. Not Spec. Min 100%. Staked with tie and spacer.

Tud. 116

B - 29/11/18 - LANDSCAPING UPDATED  
A - 02/05/18 - CONTRACTORS PROPOSAL.

<b>HENDRE</b>		
CAEFARFON		
DRAWING TITLE: LANDSCAPING LAYOUT (2 of 2)		
PREPARED BY	DATE	EXTENSION
BD/RE/LA2	1.05/18	B

# HENDRE

## SITE CONCEPT PLAN



Proposed 6m galvanised tubular steel column with a post top mounted Urbis LED axis lamp. (For adoption under section 38 and 278 agreements)



- REV D - 29/11/18 - PARKING UPDATED
- REV C - 02/05/18 - CONTRACTORS PROPOSAL
- REV B - 17/01/18 - POS RELOCATED
- REV A - 11/01/18 - TURNING HEAD CHANGED

<b>HENDRE CAERNARFON</b>	
DRAWING TITLE <b>PLANNING LAYOUT</b>	
DECEMBER 2017	Scale : 1:500 @ A2
DRAWING NO <b>BD/HE/ PL1</b>	REVISION <b>D</b>

A3 HOUSES	6 No
F2 HOUSE	3 No
F3 HOUSE	4 No
D3 HOUSES	3 No
E3 HOUSE	4 No
A4 HOUSES	1 No
P3 HOUSE	1 No
DQR 4P2B	8 No
DQR 5P3B	6 No
DQR 6P4B	1 No
DQR 4P3B	1 No
DQR 3P2B	5 No
DQR 7P4B	2 No
<b>TOTAL</b>	<b>45 No</b>

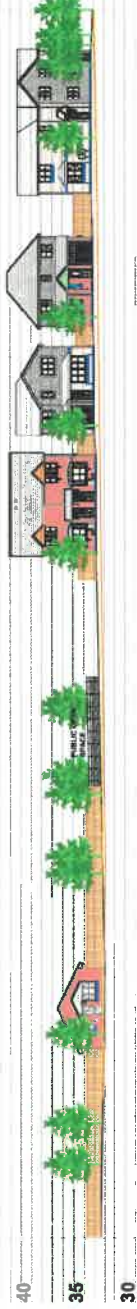
**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

# Cynllun Diwygiedig Amended Plan

# REGRADE SECTIONS

45  
40  
35  
30

EXISTING GROUND LEVEL  
PROPOSED SITE LEVEL

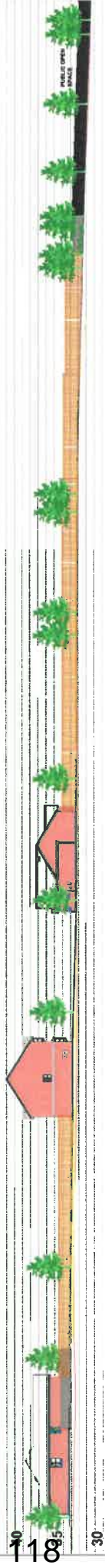


12 16 33 31/32  
33.10 33.10 34.25 34.40

## SECTION 1

45  
40  
35  
30

EXISTING GROUND LEVEL  
PROPOSED SITE LEVEL



23 34 35/36 37/38 38/40 41/42/43 44/45  
34.40 33.40 33.50 33.60 33.40 33.20 32.90

## SECTION 2

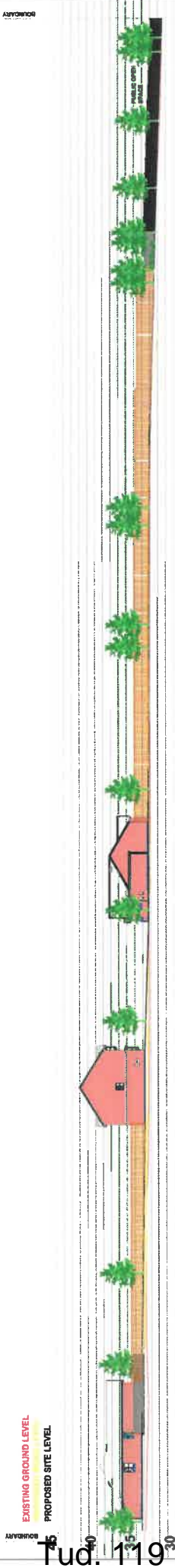


JOB TITLE <b>HENDRE CAERNARFON</b>	
DRAWING TITLE SITE CROSS SECTIONS	
DRAWING NO BD / HEN / DSI	REVISION ~
JULY 2018	Scale: 1:500 (P.A.) 1:500 (S.A.)

# REGRADE SECTIONS



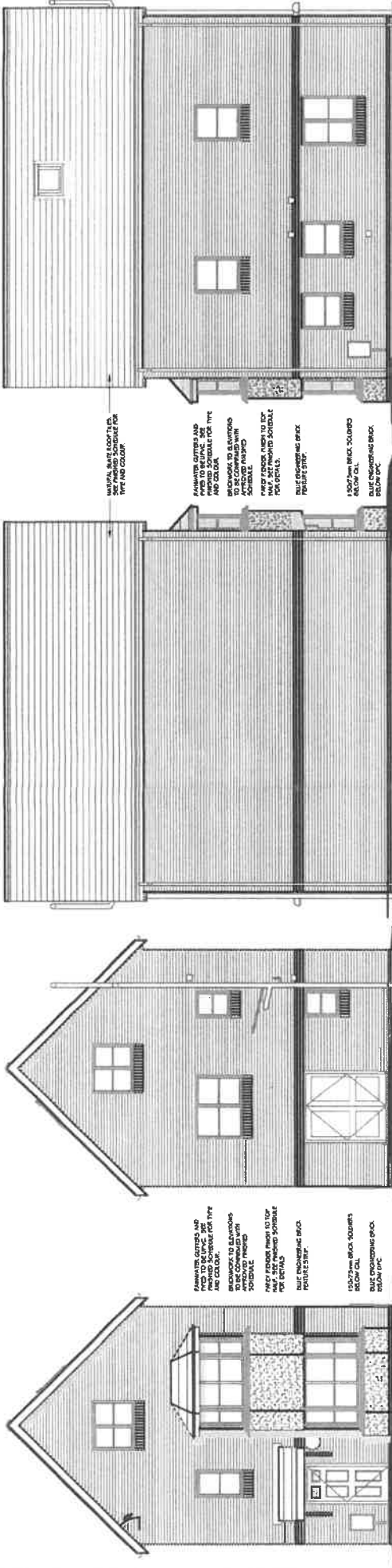
## SECTION 1



## SECTION 2



JOB TITLE		HENDRE CAERNARFON	
DRAWING TITLE		SITE CROSS SECTIONS	
DRAWING NO		BD / HEN / DS1	
DATE		JULY 2018	REVISION
SCALE		1:250 (G.P.)	~



Side Elevation

Side Elevation

Rear Elevation

Front Elevation

WALLS, SKYLIGHTS, ROOF, AND SKY LIGHTS TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

FRONT PORCH, GUTTERS AND DOWNPIPES TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

BRICKWORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

ALL WORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

ALL WORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

ALL WORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

ALL WORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

FRONT PORCH, GUTTERS AND DOWNPIPES TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

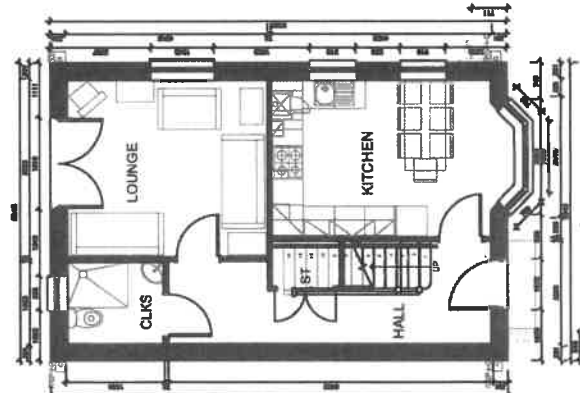
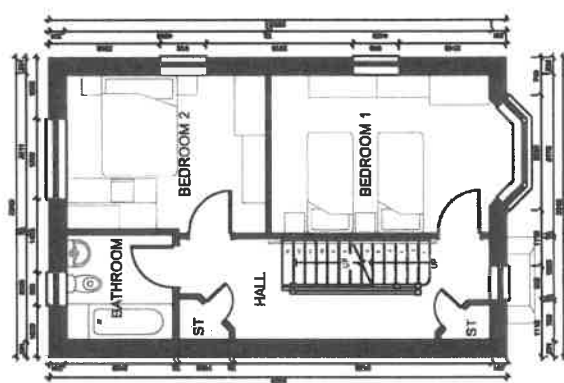
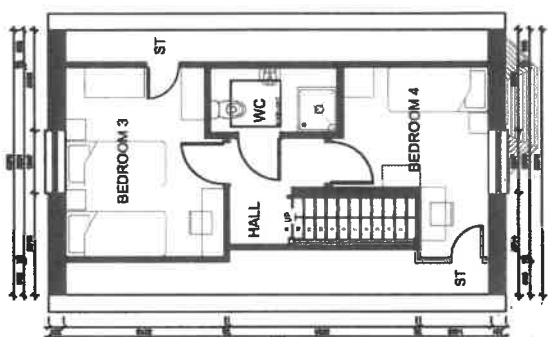
BRICKWORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

ALL WORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

ALL WORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

ALL WORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

ALL WORK TO BE FINISHED TO MATCH THE TYPE AND COLOR.

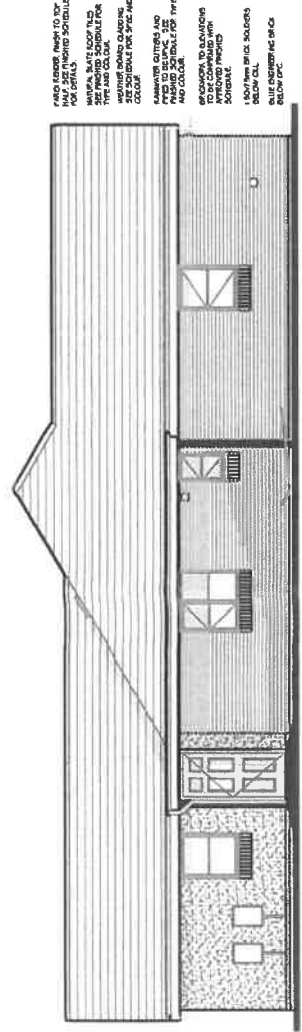


**DQR 7P4B**  
**House**  
 3 STOREY / 4 BED  
 1287 SQFT / 120 SQM



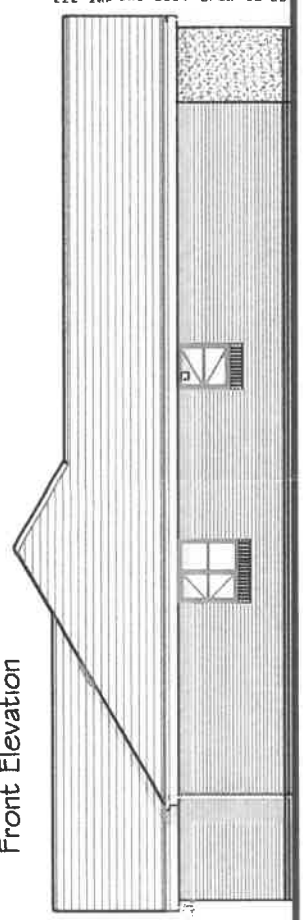
JOB TITLE HENDRE, FFORD ERYRI, CAERNARFON	
DRAWING TITLE HOUSE TYPE DQR 7P4B House	
DATE 2018	SCALE: 1:110 @ A3
DRAWING NO BD/HE/7P4B	
REVISION	





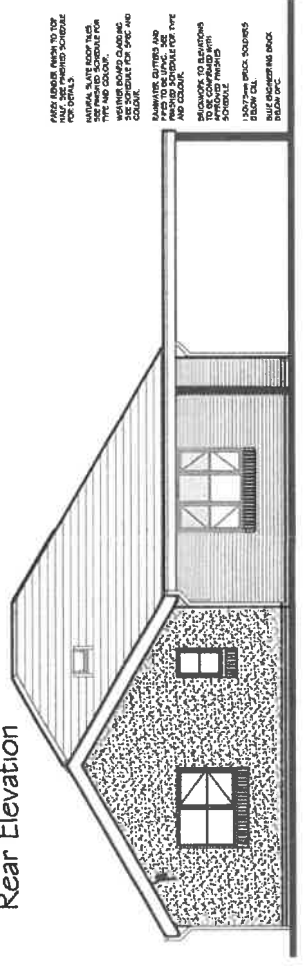
Front Elevation

FRONT ELEVATION: ROOF TO TOP HALF SET FINISHED SCHEDULE FOR DETAILS. MATERIALS: GABLE ROOF: HAS SET FINISHED SCHEDULE FOR TYPE AND COLOR. 1500mm BRICK SOLIDERS BELOW GULL. BUILD CHARGES: 6% OF G.V. BELOW 5%.



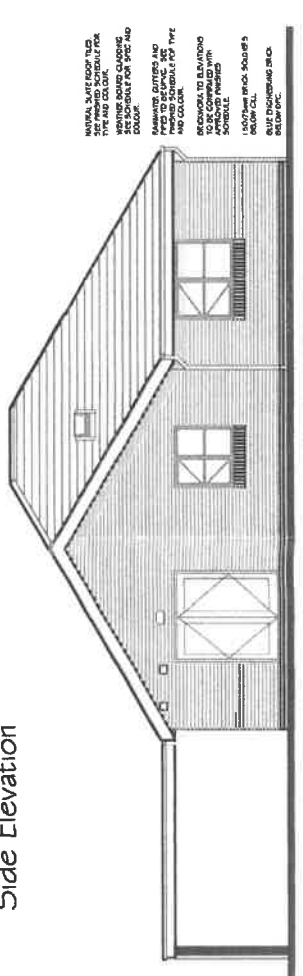
Rear Elevation

REAR ELEVATION: ROOF TO TOP HALF SET FINISHED SCHEDULE FOR DETAILS. MATERIALS: GABLE ROOF: HAS SET FINISHED SCHEDULE FOR TYPE AND COLOR. 1500mm BRICK SOLIDERS BELOW GULL. BUILD CHARGES: 6% OF G.V. BELOW 5%.



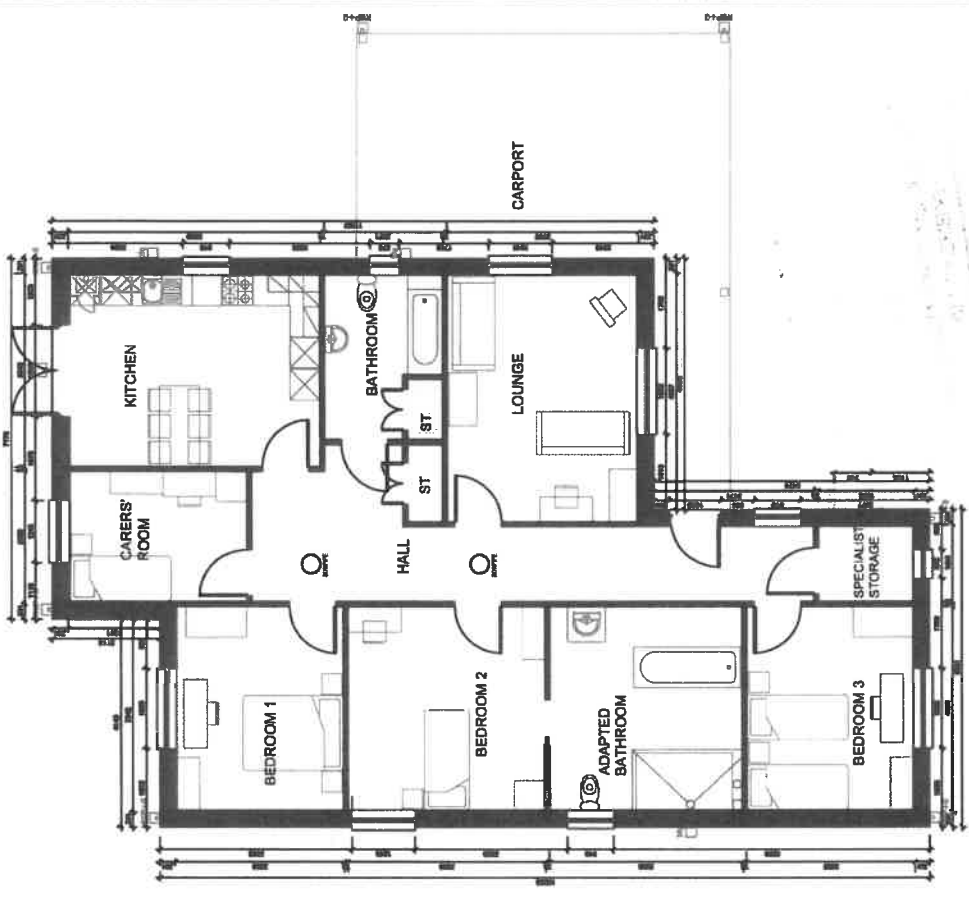
Side Elevation

FRONT ELEVATION: ROOF TO TOP HALF SET FINISHED SCHEDULE FOR DETAILS. MATERIALS: GABLE ROOF: HAS SET FINISHED SCHEDULE FOR TYPE AND COLOR. 1500mm BRICK SOLIDERS BELOW GULL. BUILD CHARGES: 6% OF G.V. BELOW 5%.



Side Elevation

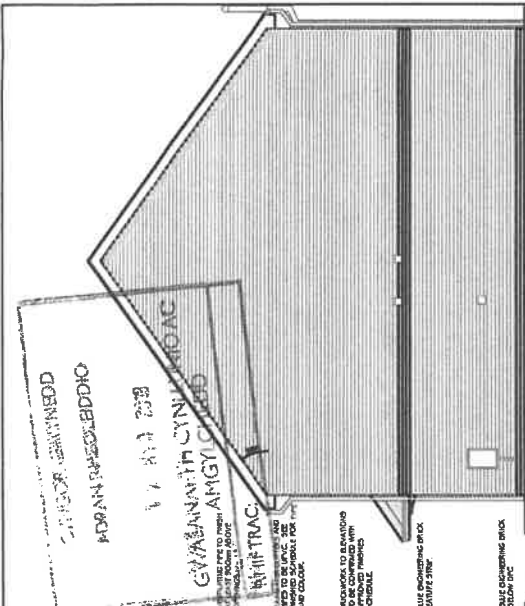
FRONT ELEVATION: ROOF TO TOP HALF SET FINISHED SCHEDULE FOR DETAILS. MATERIALS: GABLE ROOF: HAS SET FINISHED SCHEDULE FOR TYPE AND COLOR. 1500mm BRICK SOLIDERS BELOW GULL. BUILD CHARGES: 6% OF G.V. BELOW 5%.



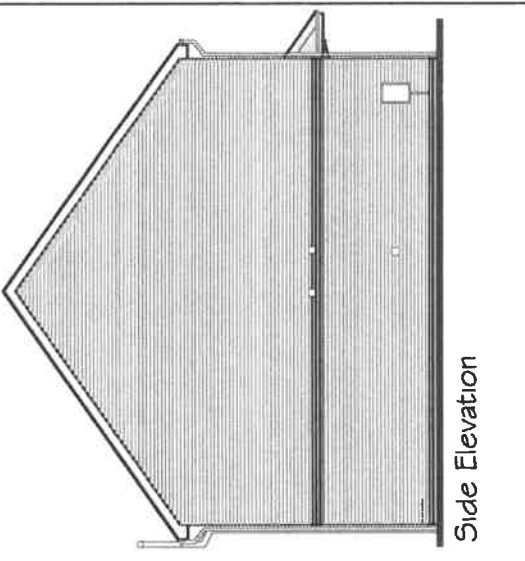
**DQR 6P4B**  
**Bungalow**  
**1 STOREY / 4 BED**  
**1526 SQFT / 142 SQM**



ADD TITLES <b>HENDRE FFORDD ERYRL</b> <b>CAERNARFON</b>	DRAWING TITLE <b>HOUSE TYPE DQR 6P4B Bungalow</b>	REVISION <b>BD/HE/6P4B</b>
DATE: 2018 Scale: 1:100 @ A3		



Side Elevation



Side Elevation

**DQR 5P3B**  
**House**  
**2 STOREY / 3 BED**  
**1027 SQFT / 95 SQM**



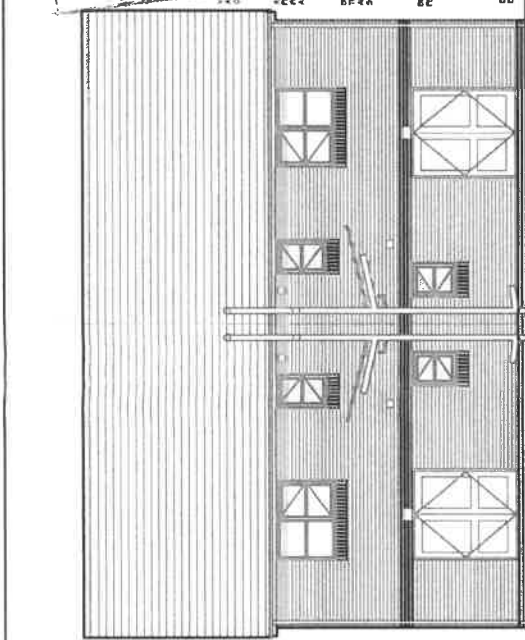
OR TITLE  
 HENDRE, FFORDD ERYRI,  
 CAERNARFON

DRAWING TITLE  
**HOUSE TYPE DQR 5P3B House**

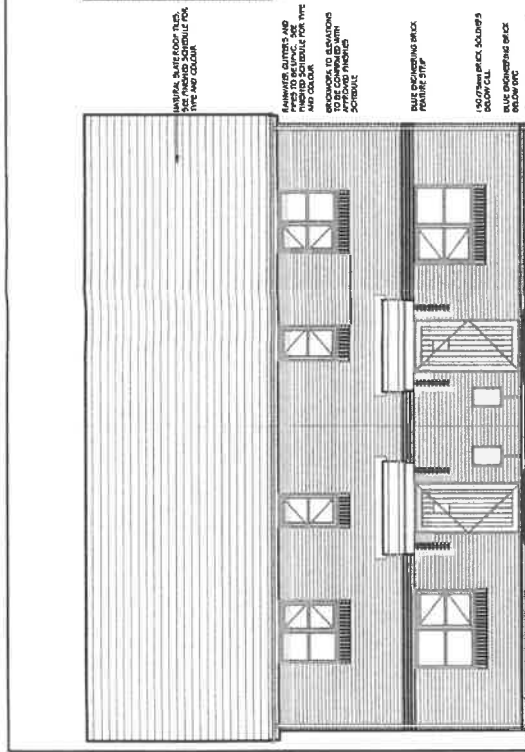
DRAWING NO  
**BD/HE/5P3B**

REVISION

DATE: 11/09 @ A3



Rear Elevation



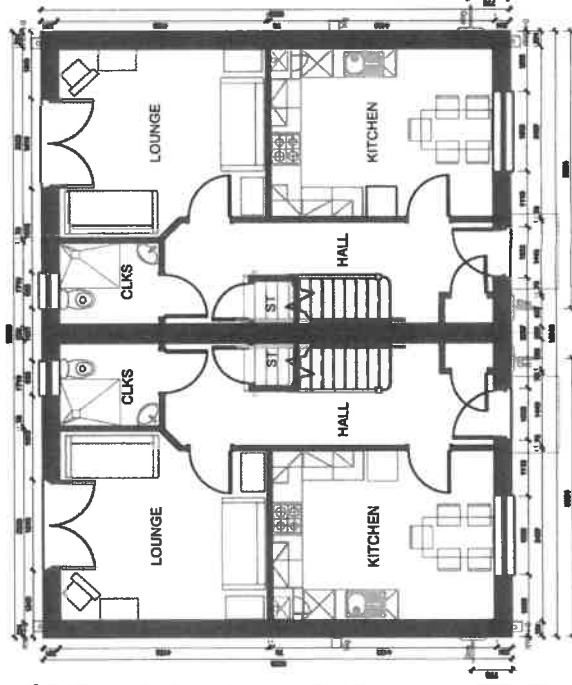
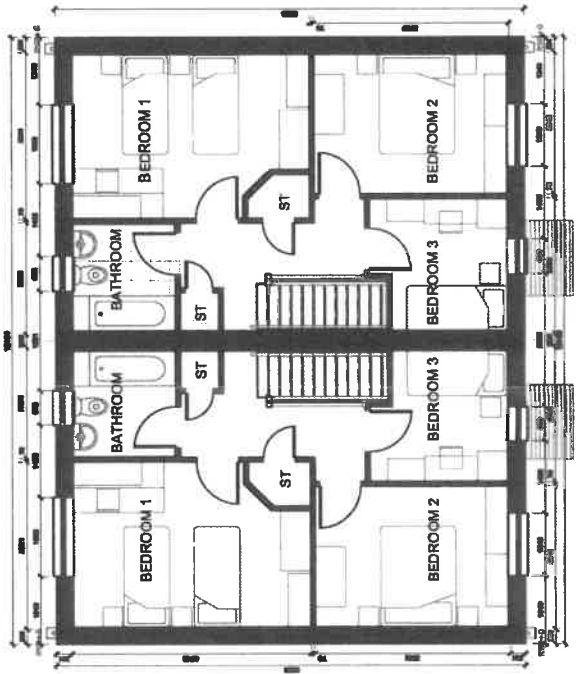
Front Elevation

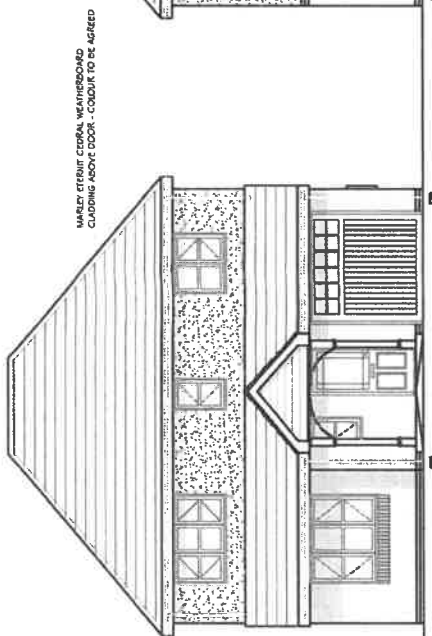
NATURAL SLATE ROOF TILES,  
 TO BE SUPPLIED BY THE  
 CLIENT.

PAVING QUERIES AND  
 FINISHES TO BE  
 SUPPLIED BY THE  
 CLIENT.

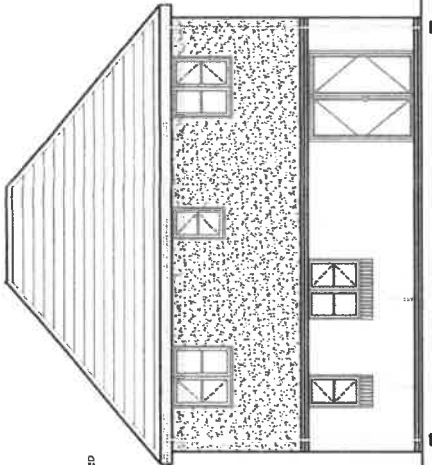
PAVING QUERIES AND  
 FINISHES TO BE  
 SUPPLIED BY THE  
 CLIENT.

PAVING QUERIES AND  
 FINISHES TO BE  
 SUPPLIED BY THE  
 CLIENT.

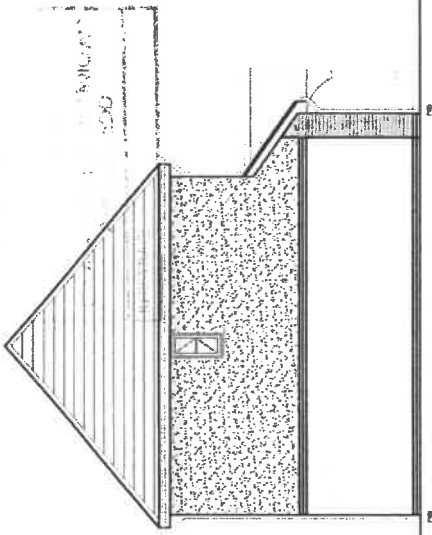




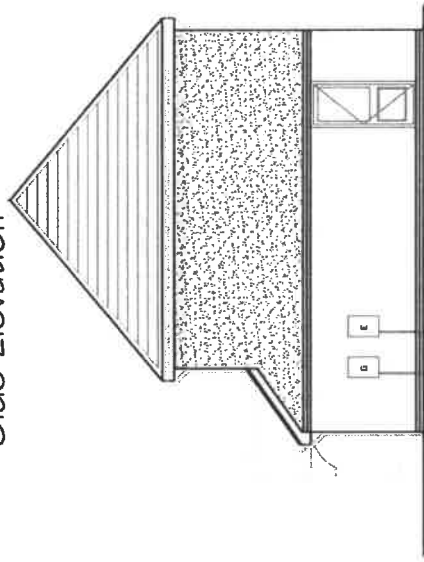
Front Elevation



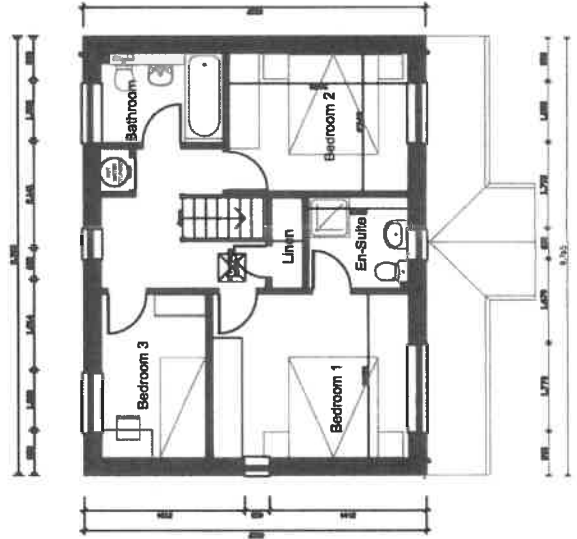
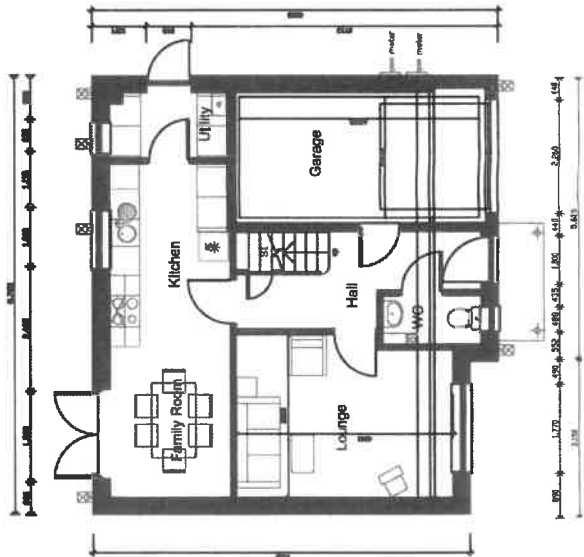
Rear Elevation



Side Elevation



Side Elevation



**P3**

2 STOREY / 3 BED  
1001 SQFT / 93 SQM

beechedevelopments

HENDRE, FFORDD ERYRI,  
CAERNARFON

DRAWING TITLE  
HOUSE TYPE P3

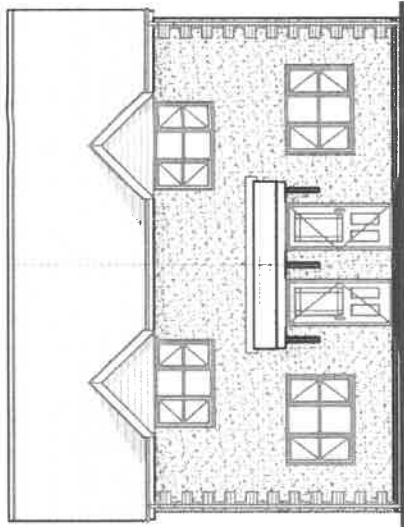
DRAWING NO.  
BD/HE/P3

DATE  
MAY 2016

SCALE  
1:100 @ A3

REVISIONS





Front Elevation

WINDRA, SLATE ROOF AND THE  
 FINISHED SCHEDULE FOR TYPED AND  
 COLOR.

CADRA, WINDPROOFED CLADDING TO  
 PROTECT FROM WEATHER. NOT FINISHED  
 TO BE PAINTED. FINISH TO BE  
 DETERMINED BY THE CLIENT. ALL  
 DIMENSIONS GIVEN ARE TYPES TO BE  
 BRICK, UPVC.

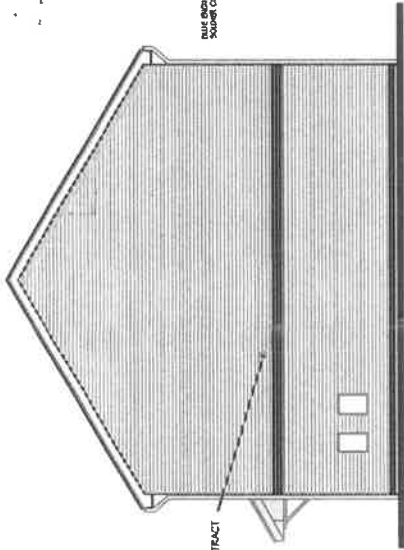
BRICKWORK, GROUP TO STRUCTURAL  
 FINISHES SEE SPEC.

WINDRA, SLATE ROOF, PLUS 115, 120, 125  
 CLADDING, NOT FINISHED SCHEDULE FOR  
 TYPE AND COLOR.

1. SCHEDULE FINISHES AND CLADDING  
 TYPE TO BE PAINTED, NOT FINISHED.

FOR ALL FINISHES, SEE FINISHED SCHEDULE  
 FOR COLOR AND SPEC.

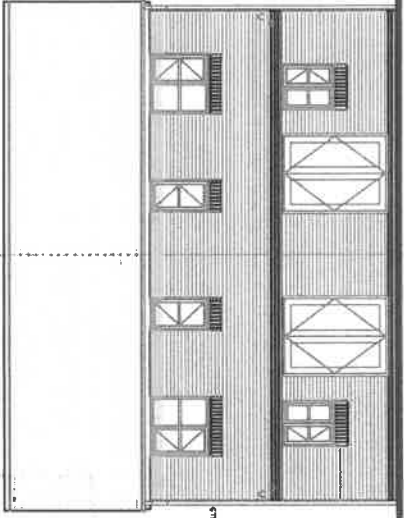
BRICKWORKING BRICK, BELOW SPEC.



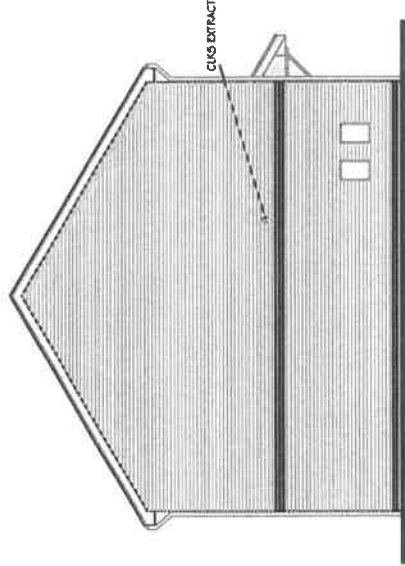
Side Elevation  
 Handed for opposite elevation.

BRICKWORKING BRICK, BELOW SPEC.

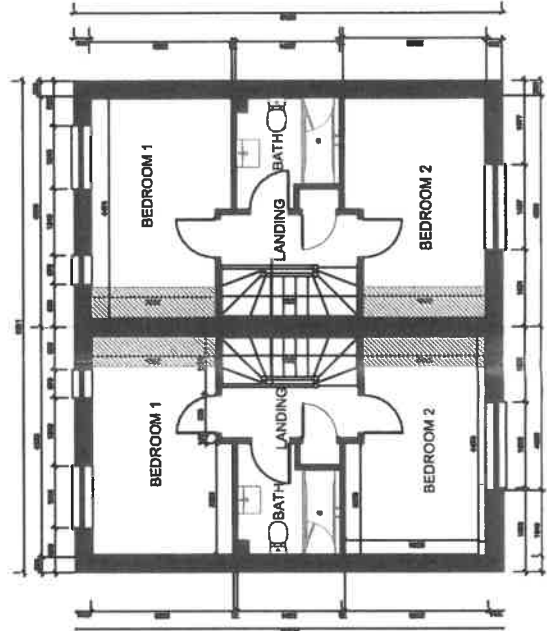
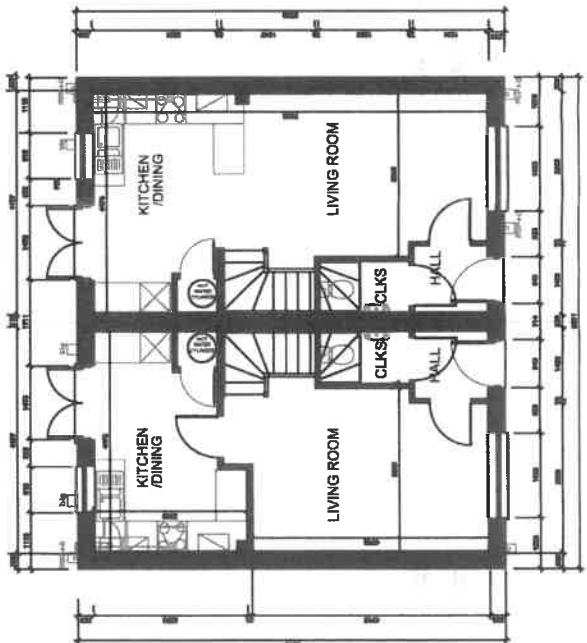
CLUGS EXTRACT




Rear Elevation

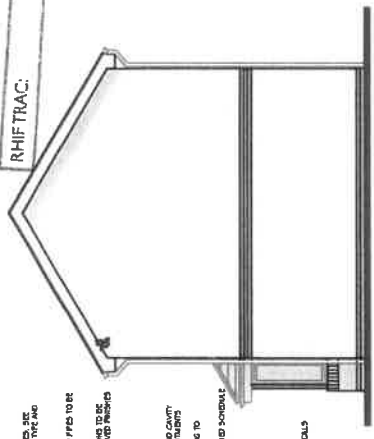


Side Elevation  
 Handed for opposite elevation.

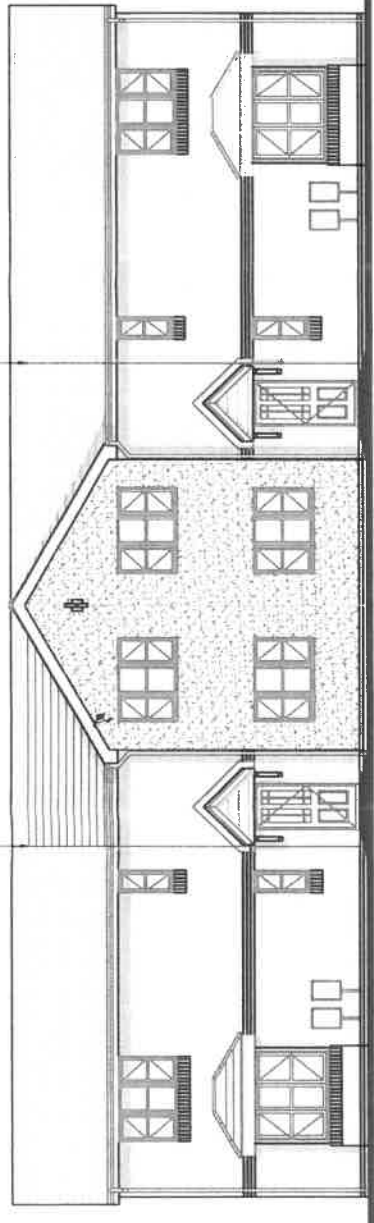


	<p><b>F2</b></p> <p>2 STOREY / 2 BED</p> <p>753 SQFT / 70 SQM</p>	<p>JOB TITLE</p> <p>HENDRIE, FFORDD ERYRI,          CAERNARFON</p>	<p>DATE</p> <p>HOUSE TYPE F2</p>
	<p>beech developments</p>	<p>DRAWING NO.</p> <p>BD/H2/F2</p>	<p>REVISED</p> <p>Scale: 1:100 @ A3</p>

CYNGOR GWYNEDD  
 ADGRAH RHEOLEDDIO  
 1 2 HYD 2230  
 GWASANAETH CYNLLUNIO AC  
 AMGYLCHEDD  
 RHIFTRAC:

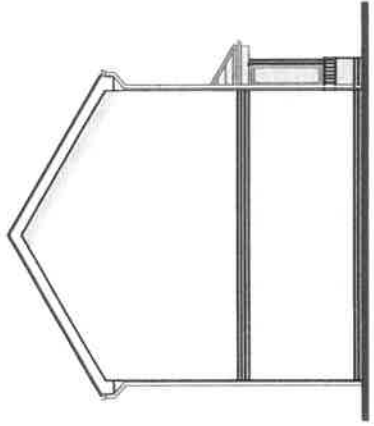


Side Elevation

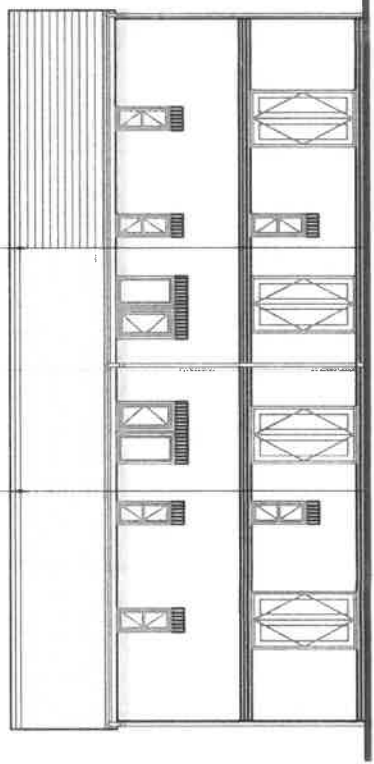


Front Elevation

NATURAL SATEEN FINISH, SEE  
 SCHEDULE FOR TYPE AND  
 COLOR  
 FINISHES, COLOURS AND PILES TO BE  
 AS PER SPEC  
 FINISHES TO BE COMPARED WITH APPROVED TRENDS  
 SCHEDULE  
 150MM GRC FINISHING AND CAVITY  
 TRAY TO ROOF / WALL JOINTS  
 WEATHER BOARD CLADDING TO  
 GABLE ENDS. SEE SCHEDULES  
 FOR COLOUR AND SPEC  
 BLUE ENGINEERING  
 BRICK SOLIER COURSE  
 BLUE ENGINEERING BRICK  
 SOLIER COURSE BELOW GULLS  
 BLUE ENGINEERING  
 BRICK BELOW PFC



Side Elevation



Rear Elevation

NATURAL SATEEN FINISH, SEE  
 SCHEDULE FOR TYPE AND  
 COLOR  
 FINISHES, COLOURS AND PILES TO BE  
 AS PER SPEC  
 FINISHES TO BE COMPARED WITH APPROVED TRENDS  
 SCHEDULE  
 BLUE ENGINEERING  
 BRICK SOLIER COURSE  
 BLUE ENGINEERING  
 BRICK BELOW PFC

E3

2 STOREY / 3 BED  
 1012 SQFT / 94 SQM

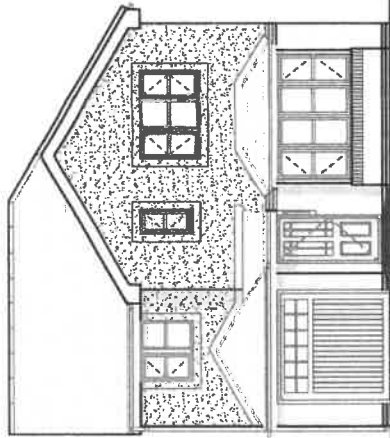
beechdevelopments

JOB TITLE  
 HENDRE, FFORDD ERYRI,  
 CAERNARFON

DRAWING TITLE  
 HOUSE TYPE : E3

DRAWING NO.  
 BD/HE/E3

MARCH 2011      Scale: 1:100 @ A3      REVISION

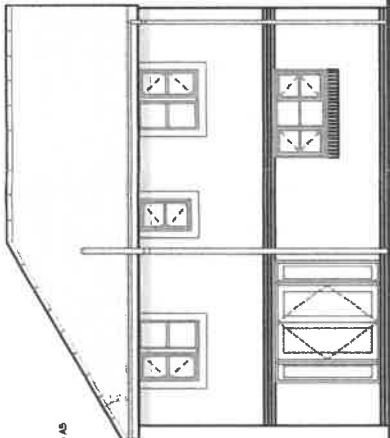


Front Elevation

NATURAL SLATE ROOF TILES, SEE FINISH SCHEDULE FOR TYPE AND COLOR.  
 1/2 ROUND FINISH TO SPECIFIC UNITS AS SHOWN WITH FEATURE CILLS TO OPENINGS

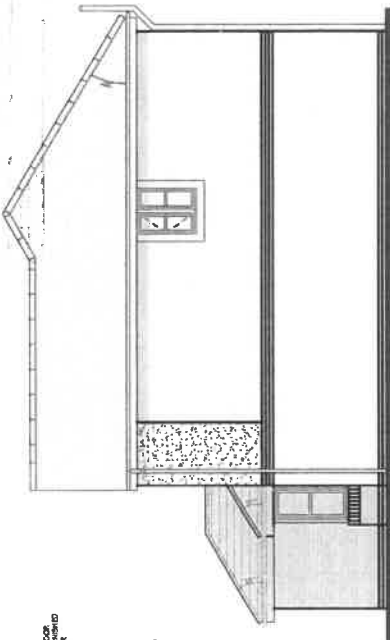
RAINWATER GUTTERS AND PIPES TO BE UPVC BLACK FINISH

BACKWATER TO EXISTATIONS TO BE CONFIRMED WITH APPROVED FINISHES SCHEDULE BUT BACK ENGINEERING COUNCILS BLOCK OFF LEVEL

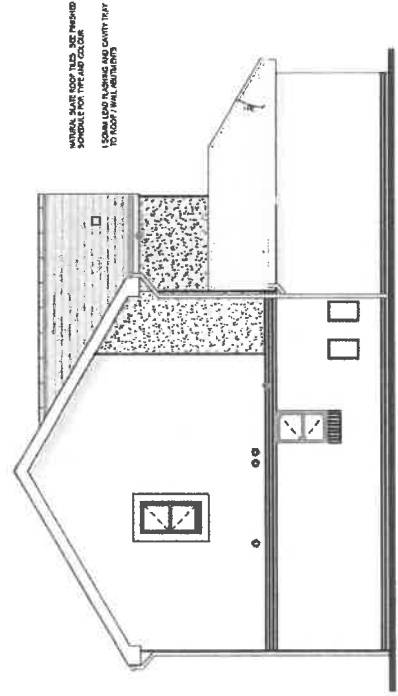
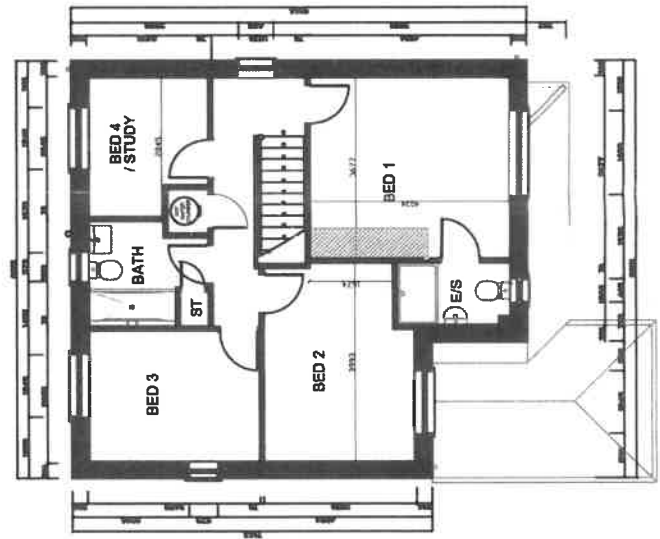
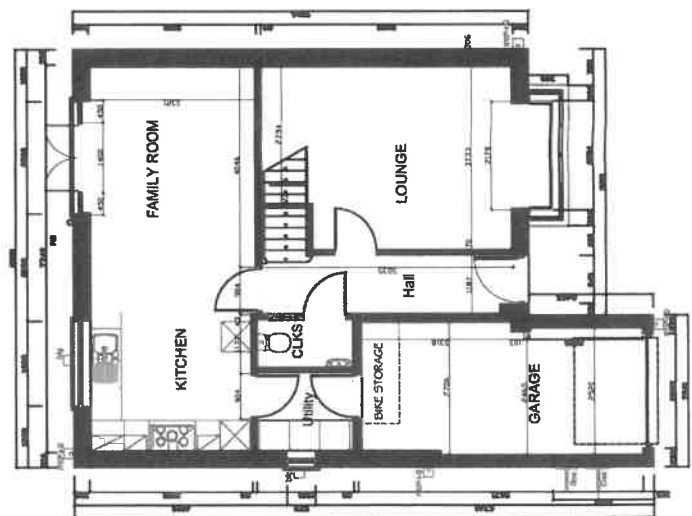


Rear Elevation

NATURAL SLATE ROOF TILES, SEE FINISH SCHEDULE FOR TYPE AND COLOR.  
 1/2 ROUND FINISH TO SPECIFIC UNITS AS SHOWN WITH FEATURE CILLS TO OPENINGS  
 CONTROLLING EXTERIOR SIANO AROUND FIRST FLOOR WINDOWS  
 RAILE ENCLOSURES BRICK, SOLUBLE COURSE  
 BRICK ENCLOSURES BRICK, SOLUBLE COURSE




Side Elevation



Side Elevation

NATURAL SLATE ROOF TILES, SEE FINISH SCHEDULE FOR TYPE AND COLOR.  
 1/2 ROUND FINISH TO SPECIFIC UNITS AS SHOWN WITH FEATURE CILLS TO OPENINGS

A4	 <b>beechdevelopments</b>
	<b>2 STOREY / 4 BED</b> <b>1252 SQFT / 116 SQM</b> <small>FOR TITLE</small>
<b>HENDRE, Ffordd Bryri,          Caernarfon</b>	
<b>DRAWING TITLE          HOUSE TYPE : A4</b>	
<small>Scale : 1:100 @ A3</small>	<small>REVISION</small>