



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 14EG IONAWR, 2019**

Lleoliad

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

**D.S.**

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif C14/0386/24/LL (Tir yng nghefn Tan y Celyn, Swn y Môr a Talardd, Llanwnda, Caernarfon, LL54 7YN)

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

Pwynt Cyswllt

**Bethan Adams**

**01286 679020**

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

(Dosbarthwyd 04/01/19)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

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

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards  
Huw Gruffydd Wyn Jones  
Edgar Wyn Owen  
Cemlyn Rees Williams

Berwyn Parry Jones  
Elin Walker Jones  
Gareth A. Roberts  
Gruffydd Williams

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

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones  
Eirwyn Williams

#### **Llais Gwynedd (1)**

Y Cynghorydd  
Owain Williams

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

Y Cynghorydd  
Louise Hughes

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

Y Cynghorydd  
Stephen W. Churchman

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol a nodi materion protocol.

## 3. MATERION BRYD

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

## 4. COFNODION

6 - 14

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 17 Rhagfyr 2018, fel rhai cywir.

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1. CAIS RHIF C14/0386/24/LL - TIR YNG NGHEFN TAN Y CELYN, SWN Y MOR A TALARDD, LLANWYND, CAERNARFON

15 - 38

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:** Cyngorydd Aeron Maldwyn Jones

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

### 5.2. CAIS RHIF C17/1172/19/LL - CARTREF NYRSIO PLAS Y BRYN, BONTNEWYDD, CAERNARFON

39 - 64

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

**AELOD LLEOL:** Cyngorydd Peter Garlick

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



**5.3. CAIS RHIF C16/1412/19/LL - TŶ GLAN MENAI, FFORDD YR ABER, CAERNARFON** 65 - 87

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 lloft (3 llawr) gyda manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porth-dy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Peter Garlick

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

**5.4. CAIS RHIF C17/0835/11/MG - JEWSON LTD PENLON WORKS, STRYD FAWR, BANGOR** 88 - 116

Materion a gadwyd yn ôl o ganiatad amlinellol C14/1248/11/AM i godi 4 bloc o fflatiau yn cynnwys 70 uned byw

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Keith Jones

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

**5.5. CAIS RHIF C18/0838/11/LL - 371-373, STRYD FAWR, BANGOR** 117 - 136

Dymchwel yr adeilad presennol a chodi 9 uned fforddiadwy ar gyfer gymdeithas dai leol, lle cynnau parcio a thirlunio.

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Keith Jones

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

**5.6. CAIS RHIF C18/0955/42/RC - NORTHERN LIGHTS, LON-TYN-PWLL, NEFYN** 137 - 143

Tynnu cytundeb 106 arwyddwyd ar gais 2/22/448B sy'n cyfyngu defnydd yr adeilad a'r tir i ddefnydd amaethyddol a dim defnydd busnes na masnachol.

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Gruffydd Williams

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

**5.7. CAIS RHIF C18/1015/25/LL - TREBORTH PLAYING FIELDS, FFORDD TREBORTH, TREBORTH, BANGOR** 144 - 158

Creu cae chwarae 3ydd cenhedlaeth gan gynnwys mynedfa / man cynhesu corff, creu llain galed ar gyfer gosod esiteddle a man storio cyfarpar, creu ffyrdd a llwybrau, codi llifoleuadau ac ehangu maes parcio.

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Menna Baines

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

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 17/12/18

---

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

**Y Cynghorwyr:** Stephen Churchman, Louise Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cynghorwyr Elin Walker Jones, Aeron Maldwyn Jones ac Elfed Williams (Aelodau Lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Uwch Reolwr Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), John Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

**Ymddiheuriadau:** Cynghorwyr Anne Lloyd Jones, Huw G. Wyn Jones a Catrin Wager

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:
- Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitemau 5.3 (cais cynllunio C14/0386/24/LL) a 5.7 (cais C18/0941/14/MG) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
  - Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0871/35/LL) oherwydd bod yr ymgeisydd yn berthynas agos iddo
  - Y Cynghorydd Stephen Churchman yn eitem 5.7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0941/14/MG) oherwydd yn ystod cyfnod ffurfio'r cynllun roedd yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Teimlai ei fod yn rhan o'r trafodaethau hynny ac felly yn datgan buddiant.

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

- (b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 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 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0640/18/LL);
  - Y Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0386/24/LL);
  - Y Cynghorydd Cemlyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0958/14/LL);
  - Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0871/35/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 26 Tachwedd 2018, fel rhai cywir.

### 3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

#### PENDERFYNWYD

#### 1. Cais Rhif C18/0874/11/LL – 49, TREM ELIDIR, BANGOR, GWYNEDD

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

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau bod penderfyniad wedi ei wneud ym Mhwyllgor 26 Tachwedd i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal ymweliad safle. Amlygwyd bod y wybodaeth fel ag a gyflwynwyd yn y cyfarfod blaenorol. Atgoffwyd yr aelodau bod Polisi TAI 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i'r egwyddor o drosi adeiladau presennol yn dai amlfeddiannaeth o fewn ffiniau datblygu yn ddarostyngedig i gwrdd â'r pedwar maen prawf cysylltiedig.

Ystyriwyd bod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddai yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:
- Cartref teulu ydyw - cyn dŷ Cyngor ac yn anaddas ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth
  - Gwrthwynebu ar sail gor-ddatblygiad
  - Bwriad creu 5 stafell wely - dim lolfa, un gegin fechan i baratoi bwyd a dwy stafell ymolchi fechan. Creu sefyllfa gyfyng iawn - pam gwasgu 5 person i mewn i un tŷ
  - Nifer o dai / llety myfyrwyr yn hanner gwag o gwmpas Bangor
  - Rhagweld cynnydd mewn gwastraff
  - Rhagweld problemau parcio - nid oes man parcio pwrpasol. Byddai angen parcio ar y ffordd
  - Bod caniatáu trydydd tŷ amlfeddiannaeth yn ymestyn dros y trothwy 10% ar y stryd
  - Rhaid gwarchod y ddinas rhag caniatáu tai amlfeddiannaeth i ledaenu dros y lle
  - Nid yw'r mapiau sydd ynghlwm a'r cais yn gyfredol
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail gor-ddatblygu a diffyg lle i barcio
- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod rhybuddion hanesyddol gan gyn-gynghorydd bod tai teuluoedd yn cael eu trosi yn dai amlfeddiannaeth ym Mangor
  - Bod ystadegau yn dangos bod nifer myfyrwyr yn gostwng
  - Bod tai amlfeddiannaeth / tai gosod yn ymledu i ganolfannau cymunedol
  - Nid oedd y sefyllfa parcio wedi adlewyrchu gwirionedd y sefyllfa yn ystod yr ymweliad safle. Awgrym y byddai'r sefyllfa yn dra gwahanol gyda'r nos neu dros y penwythnos. Rhaid ystyried y gellid cael 5 car ychwanegol yma
  - Bod ward sydd gyda 'dwy hanner', fel petai, yn gallu gosod cysail i geisiadau tebyg fod yn cronni yn yr un hanner

- Bod tai myfyrwyr yn prysur ledaenu ar draws y ddinas. Derbyn bod trothwyon yn bwysig, ond ymddengys eu bod yn cael effaith negyddol ar drigolion lleol.
  - Bod angen cynnal ymweliadau safle ar yr amseroedd prysuraf
- (d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag effaith tebygol o wrthod y cais, yn groes i argymhelliad, a'r risg costau ar y Cyngor, amlygodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod yr argymhelliad i ganiatáu yn un cadarn, bod rheolaeth dda dros ddefnydd tai amlfeddiannaeth a bod trothwy 10% yn cael ei osod ar gyfer ward ac nid un stryd benodol. Derbyniodd bod pryderon parcio ond amlygodd nad oedd yr Uned Trafnidiaeth wedi datgan gwrthwynebiad i'r cais ac anodd fyddai tystiolaethu yn erbyn penderfyniad yr Uned. Eglurwyd, os mai gwrthod byddai'r penderfyniad, byddai cyfyngu'r rhesymau gwrthod yn fuddiol ac awgrymwyd ymhellach, efallai y gall Aelodau ystyried gwrthod ar sail gor-ddatblygiad a'r effaith y byddai'n cael ar y tŷ drws nesaf.
- (e) Mewn ymateb i'r pryderon parcio amlygodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu y byddai'n ofynnol i'r tŷ, fel tŷ teulu, gael dau le parcio. O newid y tŷ i dŷ amlfeddiannaeth ar gyfer 5 oedolyn byddai'r gofyn yn 0.5 - 1 car ar gyfer pob stafell wely. Amlygodd bod pawb yn parcio ar ddwy ochr y stryd gan nad oes lle parcio o fewn cwrtill y tai. Ategodd bod Bangor yn lleoliad canolog gyda gwasanaethau cyhoeddus a rhwydwaith dda o lwybrau cerdded a beicio. Anodd fyddai tystiolaethu os fyddai cerbydau'r tŷ hwn yn creu effaith ar y tŷ drws nesaf.
- (f) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â throthwy o 10% ac os yw hyn yn gyson i bob ardal, nodwyd bod hyn yn wahanol i bob ardal. Y bwriad, trwy osod trothwyon, yw gwarchod yr ardal fel nad yw tai amlfeddiannaeth yn lledaenu. Ategodd bod rhai ardaloedd ym Mangor gyda throthwyon uwch.
- (g) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gormod o dai ar gyfer myfyrwyr, nododd y Rheolwr Cynllunio mai rhagdybiaeth ydyw mai myfyrwyr sydd yn byw mewn tai amlfeddiannaeth. Nid yw'r adeiladau hyn yn cael eu cyfyngu i fyfyrwyr yn unig, pobl eraill yn gwneud defnydd ohonynt hefyd.
- (h) Atgoffodd y Cyfreithiwr petai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais ar sail parcio, yna byddai rhaid cael tystiolaeth gref fyddai yn gwrthddweud yr hyn y mae'r Uned Trafnidiaeth wedi ei nodi. Byddai gwrthod ar sail trothwyon yn arwain at gamddefnydd polisi. Byddai gwrthod ar sail y ddau fater uchod yn rhoi'r Cyngor mewn sefyllfa o fod yn agored i gostau.

**PENDERFYNWYD yn unfrydol gwrthod y cais ar sail byddai'r datblygiad yn or-ddatblygiad o'r tŷ a fyddai'n cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos**

**2. Cais Rhif C18/0640/18/LL – THE BULL INN, HIGH STREET, DEINIOLEN**

Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

Amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl oherwydd diffyg penderfyniad

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau bod penderfyniad wedi ei wneud ym Mhwyllgor 26 Tachwedd i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal ymweliad safle. Nodwyd bod y cais ar gyfer trosi tafarn segur Y Bull, sydd wedi ei leoli ar Stryd Fawr, Deiniolen, yn llety gwyliau hunanwasanaeth gydag 8 ystafell wely. Golygai hyn gryn newid i drefniant mewnol yr adeilad, ond ni fyddai newid arwyddocaol i'r edrychiad allanol.

Eglurwyd bod y tafarn wedi bod ar gau ers 2016 ac fe fu ar werth am dros flwyddyn. Cyfeiriwyd at bolisi TWR 2 sydd yn cefnogi datblygiadau llety gwyliau parhaol drwy droi adeiladau presennol cyn belled bod cynigion o ansawdd uchel o ran dyluniad, edrychiad a gosodiad. Ystyriwyd bod y cais o ansawdd uchel ac yn cwrdd â gofynion y polisi.

Amlygwyd nad oedd yr Uned Trafnidiaeth wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad er y derbyniwyd gwrthwynebiad yn honni diffyg llefydd parcio'n lleol. Wedi ystyried defnydd awdurdodedig yr adeilad fel tafarn, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn debygol o greu trafferthion sefyllfa waeth nag un fel tŷ tafarn neu fflatiau.

Eglurwyd, mewn ceisiadau o'r fath bod rhaid 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 thybiwyd fod digon o gyfleoedd i ymwelwyr barcio ar y strydoedd a meysydd parcio lleol os yn ymweld â'r safle mewn cerbyd. Awgrymwyd y byddai llai o 'fynd a dod' gyda llety gwyliau ac y byddai llai o aflonyddwch.

Nodwyd bod cynllun busnes wedi ei gyflwyno gyda'r cais a bod sylwadau wedi ei derbyn gan Uned Twristiaeth y Cyngor yn cadarnhau bod galw am unedau llety hunanarlwyo safonol ar gyfer grwpiau yn y Sir. Ategwyd, yn ôl y ffigyrau diweddaraf 1.75% o lety gwyliau hunan wasanaeth sydd yn y ward sydd yn cadarnhau nad oes gormodedd o lety gwyliau o'r fath yma yn yr ardal

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:
- Nad oedd digon o lefydd parcio yn yr ardal gronnus yma
  - Llauer o drigolion yn cwyno eisoes am ddiffyg manau parcio
  - Byddai 20 o geir ychwanegol yn cynyddu'r pryderon hyn
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd diffyg llefydd parcio. Nodwyd nad oedd yn rhesymol cymharu defnydd tafarn gyda defnydd llety gwyliau
- (ch) Nododd y Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod rhaid cadw persbectif o'r nifer ceir tebygol. Amlygodd bod y sefyllfa wedi ei mesur fel un stafell wely yn golygu un cerbyd. Ar y gwaethaf, ystyrir 8 cerbyd ychwanegol (ac nid 20). Byddai hyn yn dderbyniol i'r ardal ac ni fyddai yn cael effaith andwyol ar y pentref.
- (d) Mewn ymateb pellach ar y cynnig o wrthod oherwydd rhesymau parcio nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio nad oedd y sefyllfa yn debygol o fod yn waeth na defnydd yr adeilad fel tafarn.
- (dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Pa ddefnydd arall sydd i'r Bull? Ymddengys nad oes defnydd iddo fel tafarn a'i fod yn adeilad rhy fawr i fusnes. Gall fod yn fuddsoddiad i'r pentref ac yn cyfrannu i'r economi leol
  - Nid oes eisiau gweld yr adeilad yn dirywio ymhellach a'i weld fel dolur llygad ynghanol y pentref. Trist fuasai ei weld yn wag ymhen 10 mlynedd arall.
  - Y bwriad yn fuddsoddiad teg.
  - Petai fwriad i drosi'r adeilad yn dai / fflatiau, yr un fyddai'r pryderon parcio
  - Y bwriad yn gyfle i gefnogi busnesau eraill yn y pentref
- Bod rhaid gwrandao ar lais y gymuned a chymryd eu pryderon am barcio o ddifrif
  - Dylid cynnal asesiad ardrawiad effaith ar y sefyllfa parcio yn y pentref
- (e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais

Syrthiodd y cynnig yn dilyn pleidlais fwrw gan y Cadeirydd

- (f) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais.**

**Amodau:**

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

**3. Cais Rhif C14/0386/24/LL - TIR YNG NGHEFN TAN Y CELYN, SŴN Y MÔR A TALARDD LLANWANDA, CAERNARFON**

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 stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

Amlygwyd bod asiant y gwrthwynebwyr wedi ei daro yn wael ac felly cynigiwyd gohirio y cais. Awgrymwyd hefyd y byddai ymweld â'r safle yn fuddiol.

**PENDERFYNWYD gohirio gan raglennu'r cais ar gyfer Pwyllgor 14.1.19 a threfnu ymweliad safle**

**4. Cais Rhif C17/0958/14/LL, CWM CADNANT VALLEY, 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

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod rhan isaf o'r safle sydd bob ochr i'r Afon Cadnant wedi ei lleoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2. Er bod gofynion y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau TWR 3 a TWR 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol, a bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail gofynion y polisïau hyn nid yw elfennau eraill o'r cais yn golygu bod y bwriad yn addas yn ei gyfanrwydd ar sail gofynion polisïau a gorchmynion cynllunio eraill perthnasol.

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.

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. I'r perwyl hyn, ni ystyriwyd 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.

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

- Bod y safle wedi ei sgrinio yn dda
- Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen amodau cryf i beidio â chaniatáu i'r unedau gael eu defnyddio fel anheddau parhaol
- Ei fod yn gwrthod y bwriad yn unol ar argymhelliad

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

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.
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.
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.

#### **5. Cais Rhif C18/0853/22/LL - CHWAREL Tŷ MAWR WEST, TALYSARN, CAERNARFON, GWYNEDD**

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

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio C18/0489/22/LL fel y gellid gweithredu allbwn o 300 tunnell fetrig y dydd heb fod yn destun cyfyngiad ar allbwn blynyddol o 30,000 tunnell fetrig, 15 llwyth y dydd. Amlygwyd nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru, Y Parc Cenedlaethol, Uned Trafnidiaeth na Gwarchod y Cyhoedd a bod tri llythyr o gefnogaeth wedi eu derbyn.

Ategwyd bod y busnes yn cynnig swyddi yn lleol ac nad oedd cwynion wedi eu derbyn ers llawer blwyddyn am reolaeth y safle. Nodwyd bod sawl chwarel wedi cau yn yr ardal ac felly, yng nghyd-destun trafndiaeth, nid oedd pryderon wedi eu hamlygu gan fod y niferoedd mynd a dod wedi lleihau dros y blynyddoedd.

- (b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

Gwnaed sylw bod y chwarel yn 'chwarel lân', yn cael ei rhedeg yn effeithiol iawn gan ddau frawd

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

- 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 tonnall 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 tonnall fetrig y dydd heb fod yn ddarostyngedig i gyfyngiad cyffredinol o 30,000 tonnall 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 archeolegol
- Dim cael gwared â llystyfiant mewn mannau 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

## 6. CAIS RHIF C18/0871/35/LL – EIRIANEDD, RHOS BACH, CRICCIETH

### Newid defnydd anecs i lety gwyliau

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd. Eglurwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun busnes, cynllun llawr diwygiedig a llythyr i gefnogi'r cais. Cadarnhawyd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nad oedd y cynllun busnes yn ei ffurf bresennol yn cyflawni gofynion angenrheidiol y polisi.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod wedi ei leoli o fewn stad o dai preswyl a adnabyddir fel Rhos Bach, o fewn ffin datblygu Criccieth. Eglurwyd bod y safle yn cynnwys eiddo preswyl deulawr gydag adeilad allanol unllawr gyda tho pits o fewn y cwrtill sydd yn cael ei ddefnyddio fel ystafell chwaraeon / anecs. Amlygwyd bod bwriad trosi'r adeilad presennol sydd yn golygu gwneud newidiadau allanol gan gynnwys cau'r drws presennol ac agor ffenestri a drwsau newydd.

Mae polisi TWR 2 yn caniatáu trosi adeiladau allanol llety gwyliau ar sail bod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellid cwrrd â'r meini prawf. Tynnwyd sylw at faen prawf (iv) yn benodol, sydd yn nodi, 'nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad



preswyl ardal'. Ystyriwyd, gan fod y safle wedi ei leoli o fewn cwrtil annedd breswyl bresennol, sydd wedi ei leoli o fewn ystâd breswyl ac o fewn cyffiniau pentref Criccieth a'i ffin datblygu; ystyriwyd nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r pwynt uchod gan na ystyriwyd fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad. Yn ychwanegol ystyriwyd 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.

- b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod y bwriad yn ychwanegiad i incwm y teulu er mwyn caniatáu amser i ofalu am y plant
  - Bod Criccieth yn gyrchfan gwyliau dymunol
  - Bod yr anecs yn ymateb i'r galw am lety gwyliau un stafell wely mewn lleoliad da o fewn y pentref
  - Yn cynnig dau le parcio a chyfleusterau da
  - Y tŷ a lleoliad yr anecs yn ymddangos yn anorffenedig fel y mae
  - Cymdogion eisiau gweld yr anecs wedi ei orffen a'i dacluso.
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau y cais
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i'r cynnig o drefnu ymweliad safle

#### **PENDERFYNWYD trefnu ymweliad safle**

### **7. CAIS RHIF C18/0941/14/MG – CYN SAFLE YSGOL YR HENDRE, CAERNARFON, GWYNEDD**

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

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

- a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan adrodd bod cais amlinellol wedi ei ganiatáu Ionawr 2017 ynghyd ag amod yn gofyn am gynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Ategwyd y byddai'r tai fforddiadwy i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (safonau DQR) fydd yn amrywio o dai 3 person 2 llofft i dai 7 person 4 llofft wedi eu gwasgaru drwy'r datblygiad. Nodwyd bod 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).

Prif ystyriaethau'r cais yw derbyn materion a godwyd yn ôl o dan y cais amlinellol blaenorol sydd yn ymwneud ag edrychiadau allanol y tai, tirweddu/tirlunio, cynllun a graddfa. Eglurwyd 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. Amlygwyd bod y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod amrywiaeth o ddefnyddiau gwahanol ar gyfer edrychiadau allanol y tai sydd yn adlewyrchu edrychiadau a gorffeniadau tai cyfagos. Ni ystyriwyd byddai'r datblygiad yn creu strwythurau anghydnaws o fewn y strydlun lleol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, de a gorllewin o'r safle ond ni fyddai gor-edrych annerbyniol uniongyrchol i mewn i'r tai hyn. Ystyriwyd y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan drigolion lleol, ond ni ystyriwyd y byddai lleoli hyd at 45 tŷ yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau

preswyl na chyffredinol trigolion cyfagos ar sail creu aflonyddwch, colli preifatrwydd, colli golau a chreu strwythurau gormesol ac felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 PCYFF3 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Yn gynwysedig yn y cais cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy fel modd o ddiwallu gofynion amod rhif 3 o'r cais amlinellol oedd yn ymwneud a chyflwyno manylion ynglŷn â darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Ystyriwyd bod y wybodaeth yn yr adroddiad yn bodloni gofynion amod rhif 3 o'r caniatâd parthed y niferoedd, math, daliaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sylwadau'r Cyngor Tref, 'eu bod yn gefnogol i'r datblygiad gydag amod bod y 23 tŷ fforddiadwy ddim yn cael eu newid hanner ffordd drwy'r cynllun', nodwyd bod y cais eisoes wedi cael caniatâd ac nad oedd y materion hyn yn berthnasol i'r drafodaeth. Er hynny, ategwyd, petai'r cais am newid, byddai angen delio gyda hynny ar y pryd.
- ch) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r angen am dai unllawr ar gyfer yr henoed, nodwyd bod dyheadau'r gymuned wedi cael eu hystyried a bod y cynllun o anheddau cymysg i'w groesawu. Deallir na ellir ymateb i bob elfen, ond bod anghenion eraill wedi eu blaenoriaethu.
- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chapasiti dalgylch Ysgol yr Hendre a phryder am y gwasanaethau cefnogol yn enwedig addysg, nodwyd fod cadarnhad fod digon o gapasiti ar gael yn yr ysgol ar adeg asesu'r cais yn wreiddiol.

**PENDERFYNWYD 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.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2:30pm.

**CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 1**

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

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

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**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, Swm y Mor a Talardd, Llanwnda, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7YN**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 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 polisiâu 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 gweledd 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: 14/01/19</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</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 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 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).

CCA:Cymysgedd Tai (2018).

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PPC), Argraffiad 10, (Rhagfyr, 2018).

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

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

NCT5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 14/01/19</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

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: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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: Ar sail y wybodaeth a dderbyniwyd, ymddengys bod y cynllun yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Byddai angen i unrhyw dy fforddiadwy fod i Safon Gofynion Ansawdd Cymru.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 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 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 siapio 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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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.

- 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 ynghyd a CCA: Cymysgedd Tai 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 aneddleoedd sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddleoedd 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 aneddleoedd 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 fewn y CDLL. Fodd bynnag, mae'n rhaid edrych ar gynnwys Polisi TAI4 yn ei gyfarwydd 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 Datganiad Dylunio a Mynediad) 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 14/01/19</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 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 pholisiau perthnasol eraill y CDLL.

#### **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/lleoliad 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 trafnidiaeth a mynediad**

- 5.13 Mae'r bwriad yn cynnwys gwella'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol dosbarth III trwy ledw'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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 cynnyllun 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 Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r 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 ffordd 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 lleol.
  - Mae angen cydnabyddedig am dai 2-lofft a 3-llofft 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 lleol 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

arwyddion dwyieithog – gellir amodi gofynion rhif (iii) a (iv) uchod mewn unrhyw ganiatad 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 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 - cyflwynwyd 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 ymrwymo 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### 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: 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 ganolig 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 polisiau 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 polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu - amodau:-

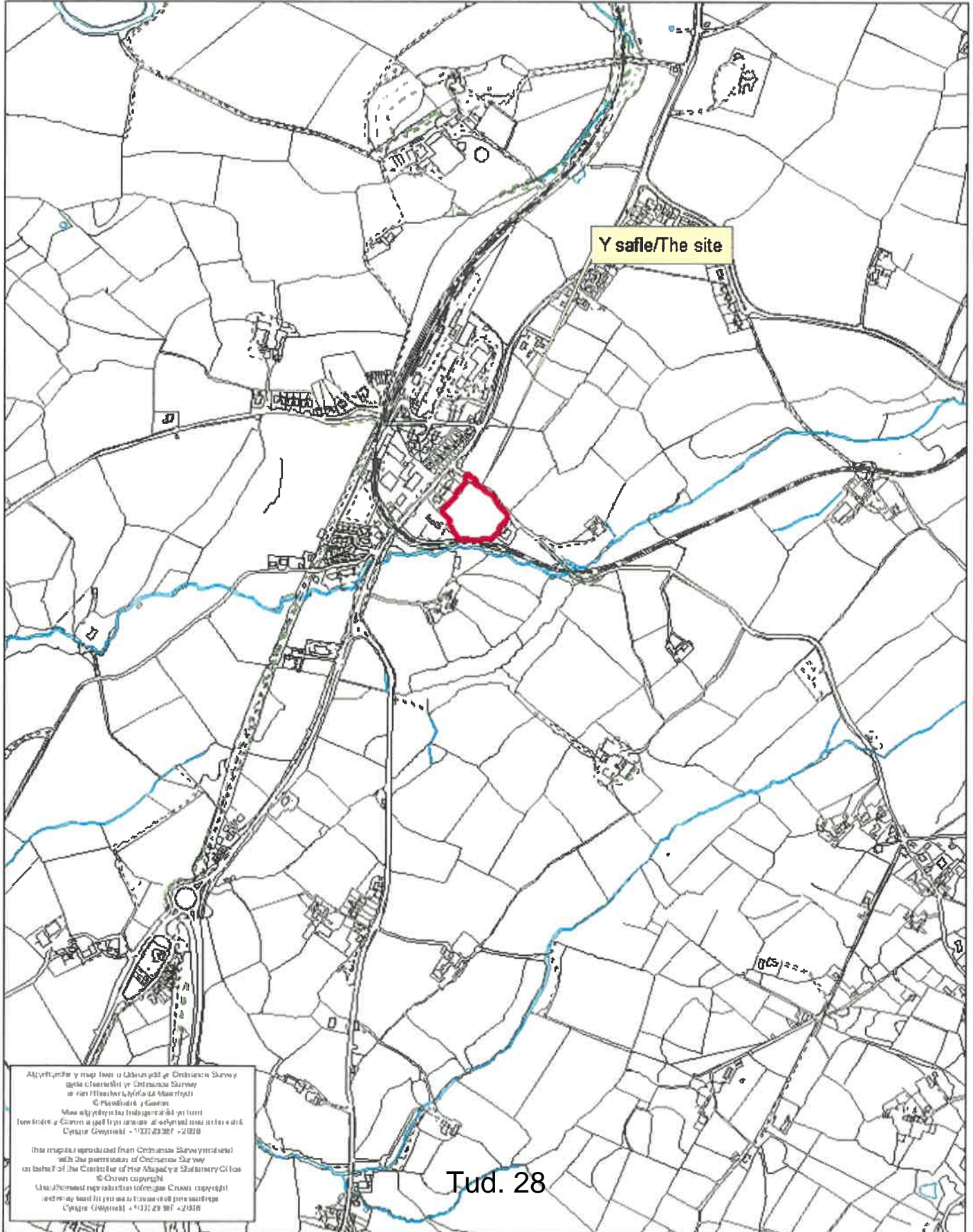
1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau allanol.
4. Priffyrdd.
5. Cyfoeth Naturiol Cymru.
6. Dŵr Cymru.
7. Tirweddu (gan gynnwys codi clawdd newydd).
8. Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
9. Manylion tai fforddiadwy.
10. Mesuriadau lliniaru bioamrywiaeth.
11. 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.





Rhif y Cais / Application Number : C14/0386/24/LL

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



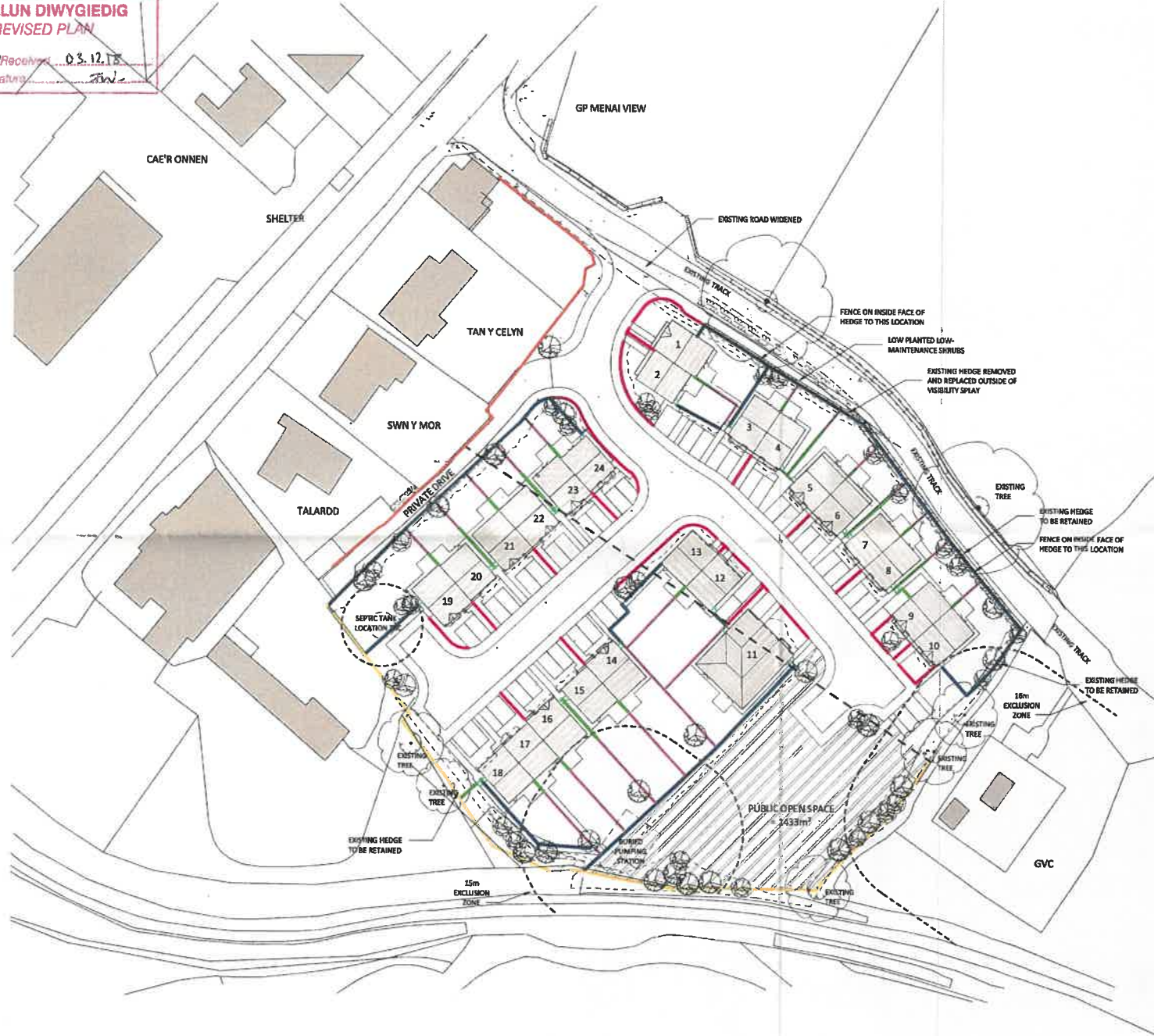




**CYNLLUN DIWYGIEDIG  
REVISED PLAN**

Derbyniwyd/Received 03.12.15  
Llofnod/signature *[Signature]*

Tud. 30



- Existing Fence
- 1.8m Timber Gate
- 900mm Hoop Top Railings
- 1.2m Closeboard Fence With 600 Trellis
- 1.5m Closeboard Fence With 600 Trellis
- 1.8m Closeboard Fence
- 2.1m Anti Climb Fence - AA Fencing, 158 Flat Beam P/Icon Mesh or equal approved

C	EXISTING HEDGE LABELED	29.11.18	GJ
B	ANTI CLIMB MESH FENCE REFERENCE ADDED	07.11.18	GJ
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17.07.18	LI

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FINISHED DIMENSIONS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED. ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY CONFLICTS TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. LOCATIONS OF STRUCTURAL BEAMS ARE INDICATED AS FAR AS POSSIBLE. FROM DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEER DETAILS AND APPROVALS.

PROJECT  
**SITE AT LLANWMDA  
for CCG**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
A1/A2	12/07/18	U	DP/GJ
INDICATED STATUS	<b>PRELIMINARY</b>		
JOB No	DRAWING No	REVISION	
C936	004	C	

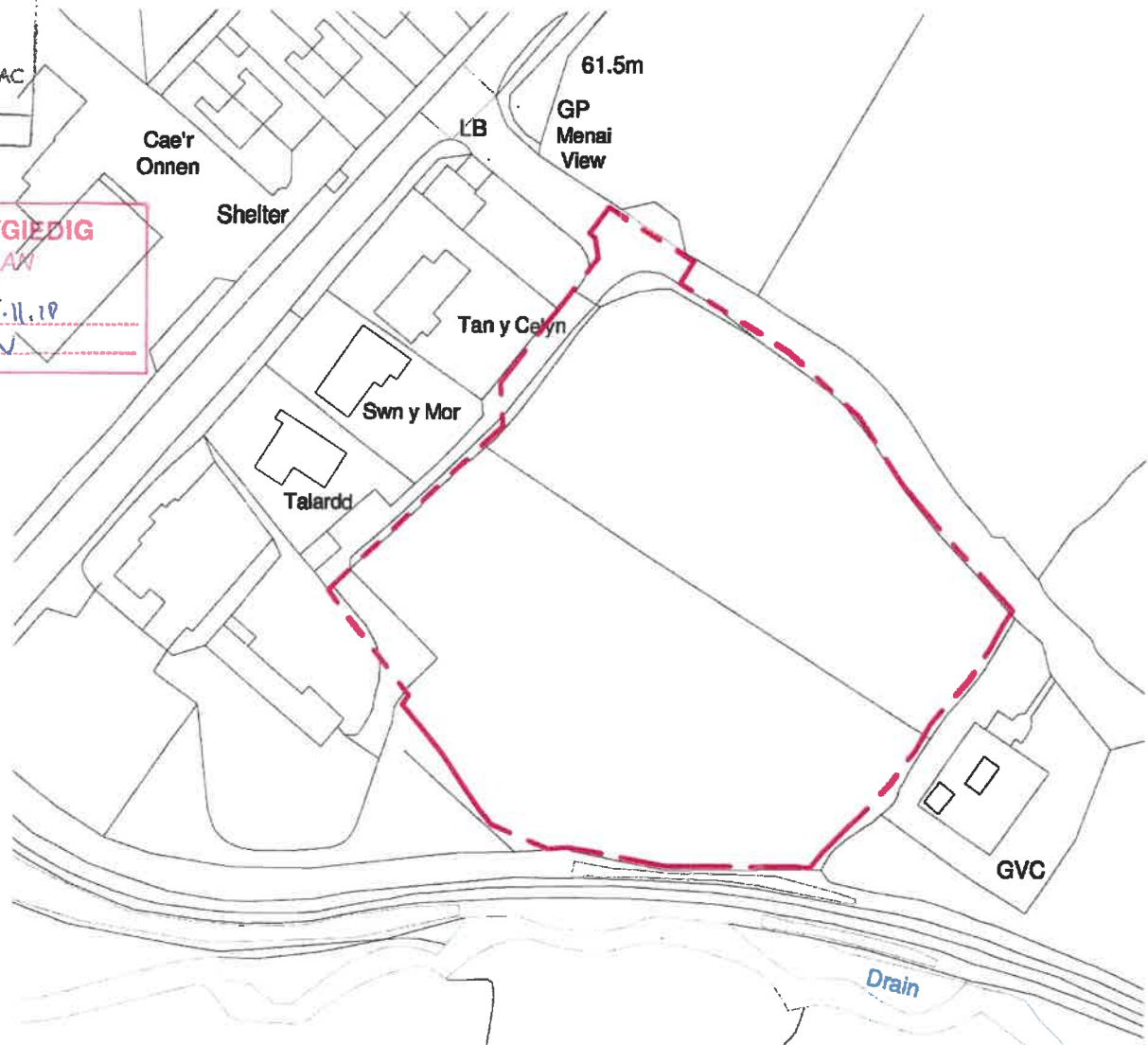
**AG** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS  
THE OLD POLICE STATION, 95 GLYNNE WAY, LLANWMDA, GWS  
 TEL: 01499 527 999 | info@agarchitects.co.uk  
 Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England. Registered Office: 1 Priory Street, Harrogate, North Yorkshire, YO10 1AA



CYNGOR GWYNEDD  
 ADRIAN RHEOLBDDIO  
 16 TACH 2018  
 GWASANAETH CYNLLUNIO AC  
 AMGYLCHEDD  
 LHFTRAC:

**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
 REVISED PLAN  
 Derbyniwyd/Received 15.11.18  
 Llofnod/signature *SV*

Tud. 31



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2016. All rights reserved. Licence number 100022432

EASTING: 247799  
 NORTHING: 358485

--- SITE BOUNDARY

A	PLANNING CONSULTANT COMMENTS INCLUDED	26.10.18	GJ
---	---------------------------------------	----------	----

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

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 LLANWINDA**  
 for CCG

DRAWING TITLE  
**LOCATION PLAN**

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

DRAWING STATUS  
**PRELIMINARY**

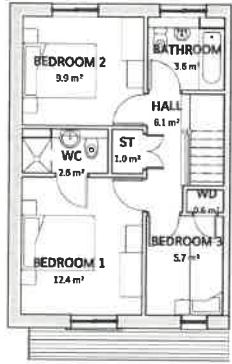
JOB No	DRAWING No	REVISION
C936	001	A



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5  
 Tel: 01244 537 100 | [info@agarchitects.co.uk](mailto:info@agarchitects.co.uk)  
 Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948  
 Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

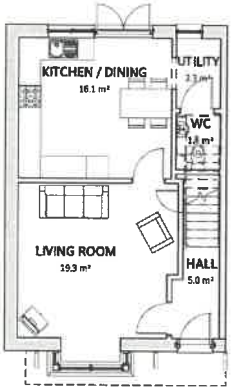
PRINTED 26/10/2018 16:16:25

**A4**



**FIRST FLOOR PLAN**

SCALE 1 : 100



**GROUND FLOOR PLAN**

SCALE 1 : 100

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

**STANDARD**



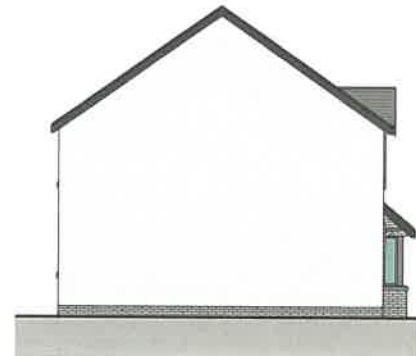
**FRONT ELEVATION**

SCALE 1 : 100



**REAR ELEVATION**

SCALE 1 : 100



**GABLE ELEVATION**

SCALE 1 : 100

**GABLE**



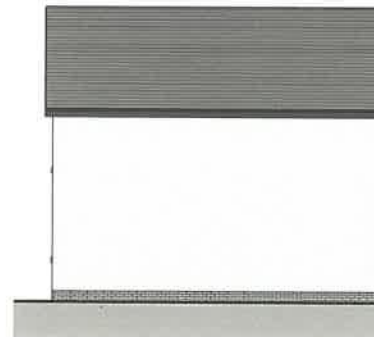
**FRONT ELEVATION (PITCHED)**

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>

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

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO PLATTED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. DIMENSIONS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FORM SHOULD TO BE AN INSTRUMENTAL DRAWING DETAILS AND SPECIFICATIONS.

**PROJECT**  
LLANWMDA  
for CARTREFI CYMUNEDOL  
GWYNEDD

**DRAWING TITLE**  
TYPE 1 - PRIVATE 5P3B HOUSE  
PLANS & ELEVATIONS

SCALE	@A2	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100		11/07/18	LJ	DP/GJL

**DRAWING STATUS** PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C936	011	A

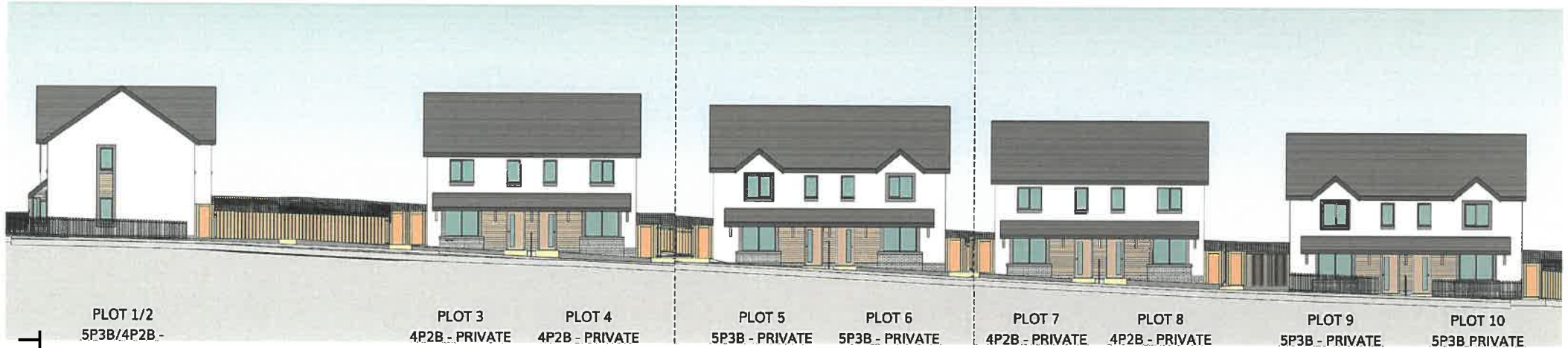
**AG** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GYLIANE WAY, HWAARDEN, CYS IWS  
Tel: 01248 517 801 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk  
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 07948  
Registered Office: 1 Plum Street, Haverham Square, Haverham, Devon PL16 6JN

PRINTED: 17/07/2018 15:06:49

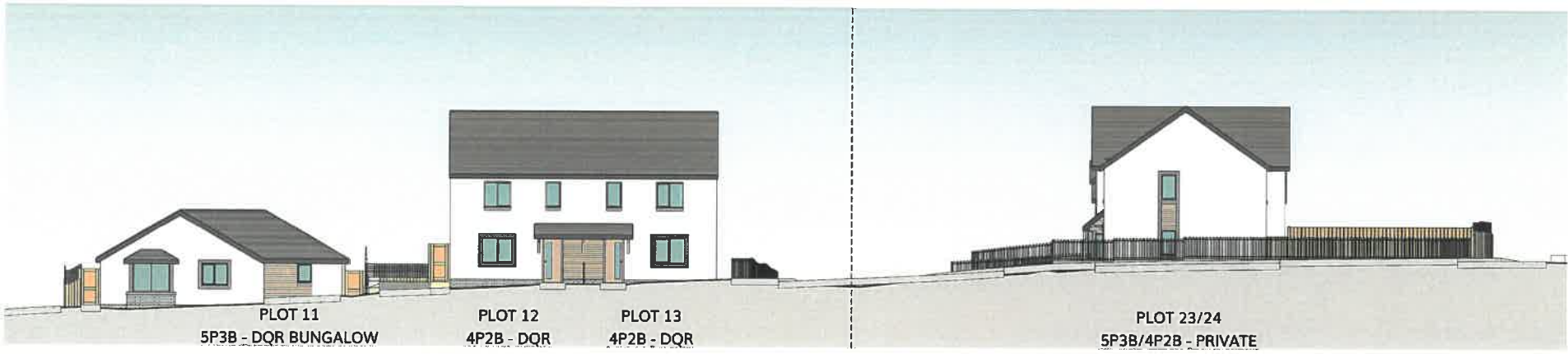
**A2**

Tud. 32



Tud. 33

**ELEVATION 1**  
SCALE: 100



**ELEVATION 2**  
SCALE: 100

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	27.07.18	LJ

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. NO PART SHALL 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. THE LIABILITY OF THIS DRAWING REMAINS THE SOLE RESPONSIBILITY OF THE ARCHITECT.

**SITE AT LLANWINDA  
for CCG**

DRAWING TITLE  
**STREET ELEVATIONS - 1/2**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1: 100 @ A1	10/07/18	GU	MF
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB NO	DRAWING NO	REVISION	
C936	005	A	



THE OLD POLICE STATION, 15 GILFANE WAY, HANGARBUCH, CWS  
 TOWN AND COUNTRY ARCHITECTS LTD, REGISTRY OF COMPANIES IN WALES NO. 298584  
 AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LTD, REGISTRY OF COMPANIES IN WALES NO. 298584  
 Registered Office: 15 Gilfane Way, Hangarbuch, Cws, Rhondda Cynon Taf, CF83 3JL  
 PRINTED 7/07/2018 14:48:31

A1



1 | ELEVATION 3  
SCALE : 100



2 | ELEVATION 4  
SCALE : 100



3 | ELEVATION 5  
SCALE : 100

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

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17.07.18	LJ

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FINISHED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO THE ARCHITECT.

**SITE AT LLANWMDA**  
for CCG

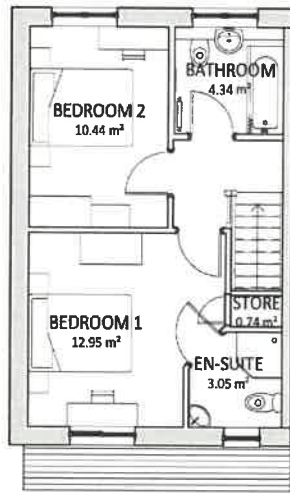
DRAWING TITLE  
**STREET ELEVATIONS - 2/2**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100 @ A1	10/07/18	GL	IMP
DRAWING STATUS	DRAWING NO	REVISION	
PRELIMINARY	C936	006	A

**AG** | **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

THE OLD POLICE STATION, 15 CLYNNY WAY, HANMERDEN, CNP  
TEL: 01847 971811 | WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK  
REGISTERED ARCHITECTS (RIBA) | REGISTERED PLANNERS (RIBA) | REGISTERED BUILDING REGULATIONS OFFICIALS (RIBA) | RIBA 2018





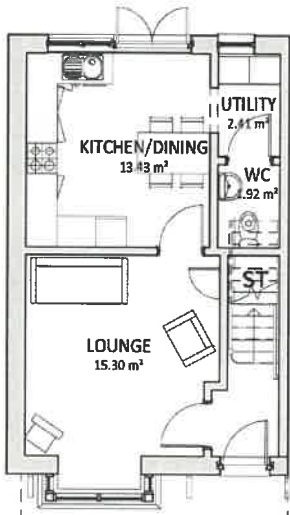
**FIRST FLOOR PLAN**  
1 : 100



**FRONT ELEVATION**  
1 : 100

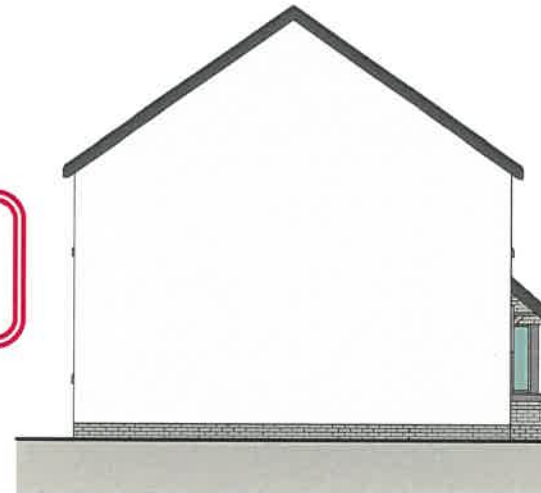


**REAR ELEVATION**  
1 : 100



**GROUND FLOOR PLAN**  
1 : 100

**Cynllun Diwygiedig**  
*Amended Plan*



**GABLE ELEVATION**  
1 : 100

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>

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

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  
**LLANWMDA**  
for **CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD**

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

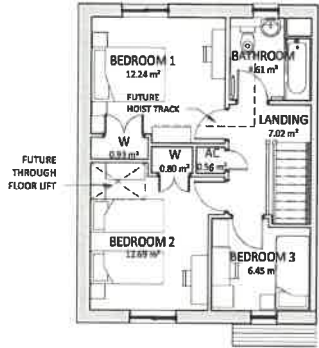
SCALE @A3 | DATE | DRAWN | CHECKED  
1 : 100 | 11/07/18 | U | DP/GJ

DRAWING STATUS  
**PRELIMINARY**

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

**AG** | **A** | **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

1 PRICE STREET, HAMILTON SQUARE, BIRKENHEAD, MERSEYSIDE, CH41 4AN  
Tel: 0751 647 3511 | 50 Northdown Road, Birkenhead, Merseyside, CH41 4AN



**FIRST FLOOR PLAN**  
1 : 100



**FRONT ELEVATION**  
1 : 100

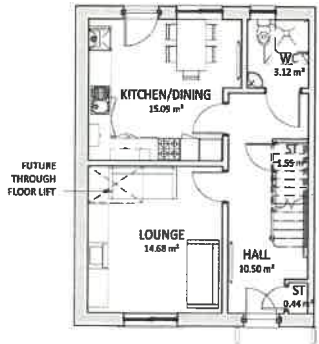


**FRONT ELEVATION**  
1 : 100

**FRONT ELEVATION**  
1 : 100

AREAS		
GROUND	48.0 m <sup>2</sup>	517 ft <sup>2</sup>
FIRST	48.0 m <sup>2</sup>	517 ft <sup>2</sup>
	96.0 m <sup>2</sup>	1033 ft <sup>2</sup>

Tud. 36



**GROUND FLOOR PLAN**  
1 : 100



**REAR ELEVATION**  
1 : 100



**REAR ELEVATION**  
1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17.07.18	LJ

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. THESE DIMENSIONS ARE FOR INFORMATION ONLY. ON CALL MEASUREMENTS OR SITE. ANY DISCREPANCY TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. DIMENSIONS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DECISION TO BE AS STRUCTURAL ENGINEER DETAILS AND SPECIFICATIONS.

PROJECT  
LLANWINDA  
for CARTREFI CYMUNEDDOL  
GWYNEDD

DRAWING TITLE  
TYPE 3 - DQR SP3B HOUSE PLANS  
& ELEVATIONS

SCALE @A2 DATE DRAWN CHECKED  
1 : 100 11/07/18 LJ DP/SL

DRAWING STATUS PRELIMINARY

JOB No DRAWING No REVISION  
C936 026 A

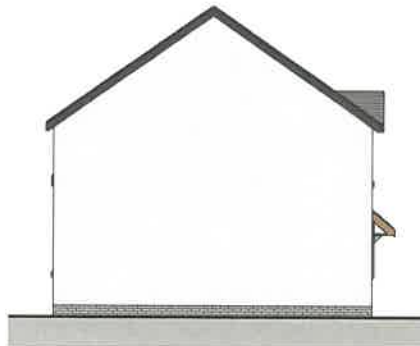
**AG** | **A** AINSLEY COMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 19 GYLINE WAY, HAWARDOL, CYS 2HS  
Tel: 01441 571 180 | info@ainsleyarchitects.co.uk | www.ainsleyarchitects.co.uk  
Ainsley Common Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948  
Registered Office: 1 Pine Street, Hamilton Square, Birmingham B2H 4AP

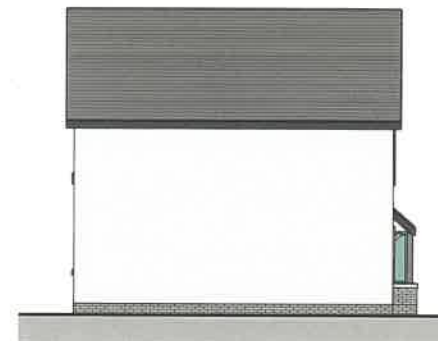
PRINTED: 17/07/2018 14:58:28

AZ

**Cynllun Diwygiedig**  
*Amended Plan*



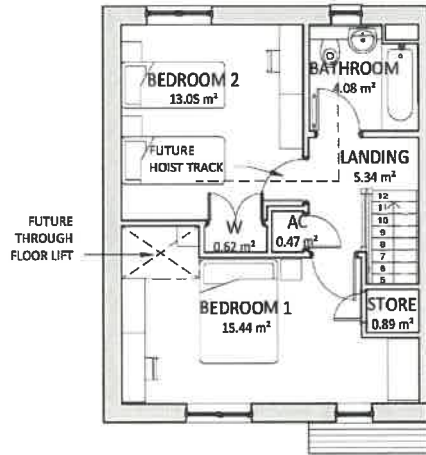
**GABLE ELEVATION**  
1 : 100



**GABLE ELEVATION**  
1 : 100



Tud. 37



**FIRST FLOOR PLAN**

1 : 100



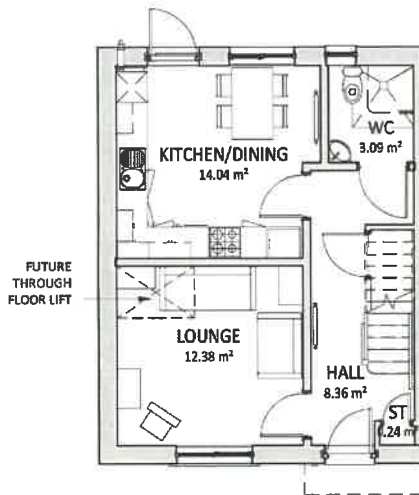
**FRONT ELEVATION**

1 : 100



**REAR ELEVATION**

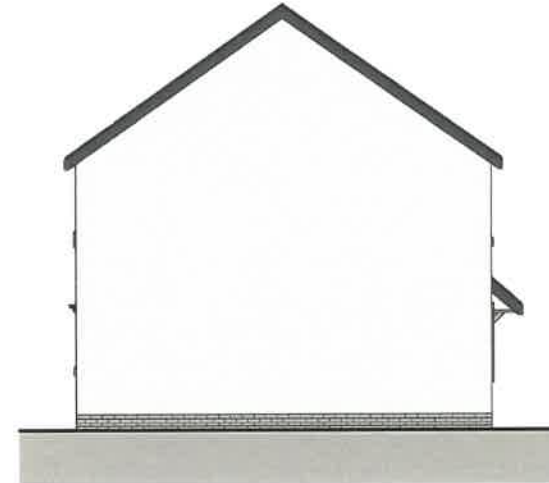
1 : 100



**GROUND FLOOR PLAN**

1 : 100

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**



**GABLE ELEVATION**

1 : 100

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

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

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF ARSLEY 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  
LLANWMDA  
for CARTREFI CYMUNEDOL  
GWYNEDD

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

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

DRAWING STATUS  
PRELIMINARY

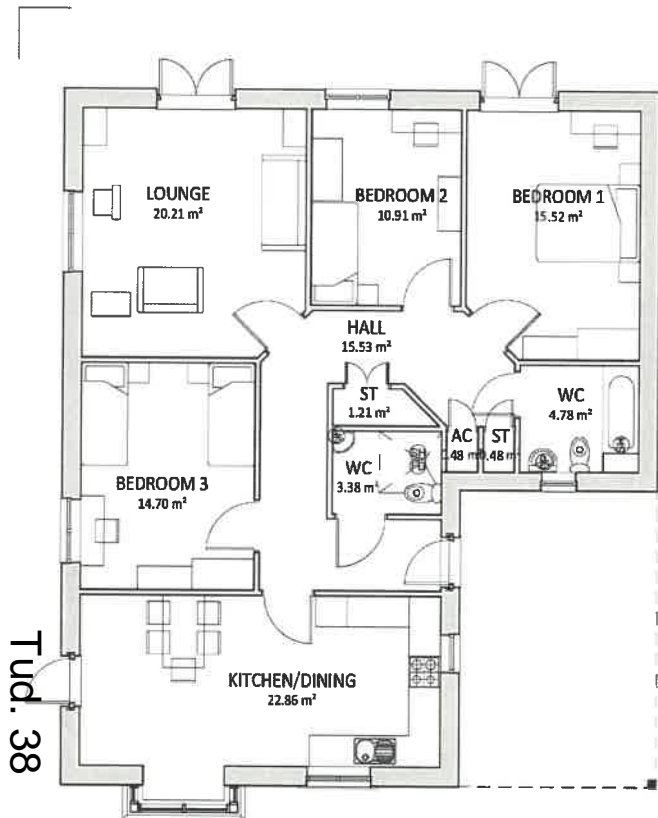
JOB No	DRAWING No	REVISION
C936	031	A

**AG** **A** ARSLEY GOMMON ARCHITECTS

1 PRICE STREET, HAMILTON SQUARE, BURKHEAD, HEREFORD, CH41 4LN  
Tel: 0151 649 3543 | info@arsleygomon.co.uk | www.arsleygomon.co.uk

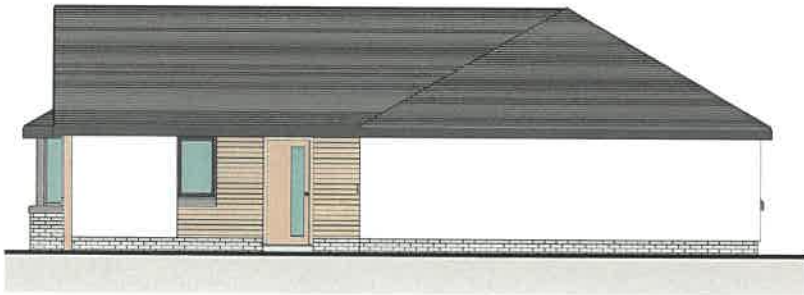
PRINTED: 17/07/2018 14:52:48

**A3**



### GROUND FLOOR PLAN

1 : 100



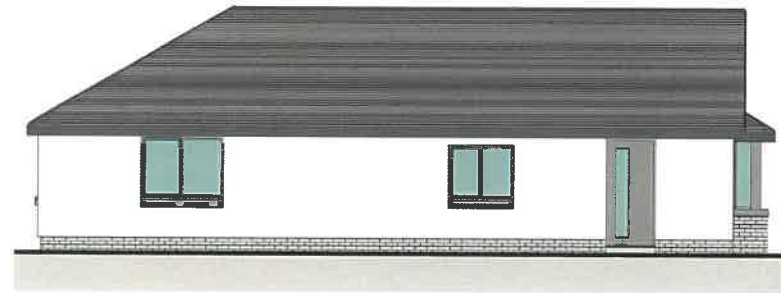
### GABLE ELEVATION

1 : 100



### FRONT ELEVATION

1 : 100



### SIDE ELEVATION

1 : 100



### REAR ELEVATION

1 : 100

Area Schedule (GIA)

Area

115.00 m<sup>2</sup>

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	REVISED ELEVATIONS AND PLANS	17.07.18	LJ

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  
**LLANWMDA**  
 for **CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD**

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

SCALE @A3 DATE DRAWN CHECKED  
 1 : 100 11/07/18 LJ DP/GJ

DRAWING STATUS  
**PRELIMINARY**

JOB No DRAWING No REVISION  
**C936 036 A**

**AG** | **A** **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**  
 1 PRICE STREET, HAMILTON SQUARE, BIRKENHEAD, ROSEBUD, CH41 6JH  
 TEL: 0151 647 5511 | info@ainsleygomonarchitects.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk

PRINTED: 17/07/2018 16:01:16

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

**A3**

# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C17/1172/19/LL**

**Dyddiad 09/04/2018**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Bontnewydd**

**Ward: Bontnewydd**

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

**Lleoliad: Plas Y Bryn Nursing Home, Bontnewydd, Caernarfon, LL547YE**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau y gohirwyd y cais yma ym mhwyllgor Mehefin 25ain, 2018 er mwyn derbyn cadarnhad pellach gan yr asiant ynglŷn a rhai agweddau penodol yn ymwneud a'r cais ac er mwyn cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 23ain o Orffennaf 2018 ond ni drafodwyd y cais ei hun yn y pwyllgor Cynllunio dilynol ar y dyddiad hwn. Yn ogystal, derbyniwyd cyfarwyddyd gan Uned Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru i beidio penderfynu'r cais hyd nes y derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â niferoedd llif traffig tebygol y datblygiad er mwyn asesu ei effaith ar y gefnffordd gerllaw.
- 1.2 Cais llawn i newid defnydd adeilad a fu tan yn gymharol ddiweddar, mewn defnydd fel cartref nyrsio preswyl i'r henoed er mwyn creu unedau gwyliau hunan gynhaliol ynghyd â chodi adeilad ar wahân er mwyn cynnwys pwll nofio, yn ogystal ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol.
- 1.3 Gweler fod y cynlluniau yn dangos y canlynol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig:
- Codi tair ystafell haul
  - Creu ffenestri dormer a ffenestri tó newydd o fewn gofod y prif adeilad
  - Codi adeilad ar wahân yn mesur 7m x 16m i gynnwys pwll nofio

Mae'r cynlluniau yn dangos sut fyddai'r adeilad yn cael ei rannu i 4 uned ar wahân, sef:

- Uned 1 (dros 2 lawr) – 10 ystafell wely, 1 ystafell bync, ystafell gemau, cegin/ystafell fwyta, 2 lolfa, ystafell haul
- Uned 2 (dros 2 lawr) – 11 ystafell wely, 1 ystafell bync, lolfa/cegin/ystafell fwyta, ystafell chwarae, ystafell haul
- Uned 3 – 13 ystafell wely, 1 ystafell bync, ystafell gemau, cegin/lolfa/ystafell fwyta, ystafell haul
- Prif adeilad/Uned 4 (dros 3 llawr) - lolfa, ystafell fwyta, 2 gegin, llety rheolwr, 13 ystafell wely (gan gynnwys llofft y pâr priod), lolfa deulu

I gadarnhau niferoedd aros:

- Uned 1 – 10 ystafell wely, 1 ystafell bync = cyfanswm yn aros yn yr uned = 28 o unigolion
- Uned 2 – 11 ystafell wely, 1 ystafell bync = cyfanswm yn aros yn yr uned = 30 o unigolion
- Uned 3 – 13 ystafell wely, 1 ystafell bync = cyfanswm yn aros yn yr uned = 34 o unigolion
- Uned 4 - 13 ystafell wely, llety rheolwr (sef uned byw ar wahan o fewn yr adeilad i'r rheolwr) = cyfanswm yn aros yn yr uned = 28 o unigolion
- Cyfanswm niferoedd aros y llety gwyliau felly fyddai 118 gyda lle i 2 yn llety'r rheolwr gan roi cyfanswm cyflawn o 120.
- Derbyniwyd cadarnhad y byddai nifer y gwesteion yn amrywio yn ôl y tymor ond mai'r nifer tebygol ar un adeg fyddai rhwng 50% a 60% (hyd at 70-mewn nifer) o gyfanswm niferoedd aros yr adeilad.

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Asesiad Trafnidiaeth (gyda Asesiad diwygiedig dilynol)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Arolwg Ystlumod
- Adroddiad Coed
- Cynllun busnes
- Asesiad ieithyddol

- 1.4 Cyflwynwyd gwybodaeth manwl ar ffurf cynllun ariannol/busnes.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir dyrchafedig ar gyrion pentref Bontnewydd, mae nifer o goed aeddfed o fewn ag yn amgylchynu'r safle (rhai sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed ffurfiol). Mae Parc Siale gwyliau yn cefnu gyda ffin de ddwyreiniol y safle gyda fferm weithredol hefyd i'r un cyfeiriad ond ymhellach draw.
- 1.6 Mae'r safle presennol yn safle eang sydd yn cynnwys lawnt o flaen y prif adeilad ynghyd â manau gwasanaethu i'r ochr a chefn. Gweler fod estyniadau diweddar sylweddol wedi eu ategu at gefn yr adeilad gwreiddiol. Dangosir fod trefniant mewnol presennol yr adeilad (sef ei ddefnydd fel ag y bu tan yn ddiweddar fel cartref nyrsio) yn cynnwys 57 ystafell wely gyda'r holl adnoddau cysylltiedig ar gyfer cartref preswyl megis cegin, ystafelloedd eistedd, swyddfa ayyb. Mae'n wybyddus hefyd fod defnydd hanesyddol i'r adeilad (cyn ei ddefnydd fel cartref nyrsio) wedi bod fel gwesty.
- 1.7 Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, mi fydd ymwelwyr i'r safle yn defnyddio maes parcio presennol sydd o fewn y safle. Ceir mynediad tuag at y safle oddiar priffordd yr A487 ar hyd ffordd dosbarth 3 ac yna ar hyd ffordd breifat i fyny at y safle ei hun.
- 1.8 Diwygwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu adeilad a oedd i weithredu fel 'sgubor priodas' ar ran o'r safle gyda llwybr cysylltiol, yn ogystal, diwygwyd cynlluniau er mwyn dangos gofod o fewn y to fyddai'n gweithredu fel man clwydo ystlumod a derbyniwyd asesiad trafniadaeth. Ail ymgynghorwyd yn llawn o ganlyniad i dderbyn y diwygiadau a'r wybodaeth ychwanegol yma. Derbyniwyd diwygiad pellach i'r cais trwy gynnwys llety hunan gynhaliol (i gynnwys ystafell ymolchi, cegin, gofod byw/cysgu) i reolwr ar y llawr daear.
- 1.9 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan fod dros 3 o lythyrau gwrthwynebiad wedi eu derbyn yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus.
- 1.10 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ynglŷn â'r bwriad ble trafodwyd egwyddor y datblygiad arfaethedig ag amlygwyd materion fyddai angen sylw penodol fel rhan o'r cais fel yr angen i gyflwyno arolwg coed ag ystlumod a chynllun busnes.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

TRA 2: Safonau parcio  
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant  
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu  
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle  
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu  
 PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt  
 ISA 1: Darpariaeth isadeiledd  
 PS 14: Yr economi ymwelwyr  
 TWR 1: Atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr  
 TWR 2: Llety gwyliau  
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol  
 AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol  
 PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety gwyliau

### 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C09A/0270/19/LL – lleoli carafan breswyl dros dro ar gyfer y rheolwr – caniatwyd 09.07.09

C08A/0182/19/LL – codi adeilad unllawr i gynnwys uned gofal 8 gwely – caniatwyd 16.10.09

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cynnydd annerbyniol mewn trafndiaeth, ffordd fynedfa yn gul, problemau mynediad a diogelwch ffordd, angen gwarchod coed, angen sicrhau fod isadeiledd yn ddigonol

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad a sylwadau cyffredinol. Gweler sylwadau pellach ynglyn a'r agwedd yma yn yr adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Derbyniwyd sylw cychwynnol yn cyfeirio at yr arolwg ystlumod a'r angen i gynnwys mesurau lliniaru addas. O dderbyn cynlluniau diwygiedig ag ail ymgynghori, derbyniwyd cadarnhad nad oedd gwrthwynebiad i'r cais ag i gynnwys amodau perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Dŵr Cymru: Cyngor ag amodau safonol parthed materion draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Mae'r adroddiad coed yn dderbyniol ag angen dilyn yr argymhellion. Mae'r arolwg ystlumod yn nodi yr angen am fesurau lliniaru oherwydd presenoldeb ystlumod. Derbyniwyd cynllun diwygiedig maes o law yn dangos gofod wedi ei neilltuo yn y to ar gyfer ystlumod.

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

- Safon y wybodaeth yn wael ag aneglur
- Diffyg trefniant a gosodiad mewnol addas
- Pryder am gyflwr a maint y ffordd fynediad
- Cynnydd annerbyniol mewn symudiadau traffig
- Darpariaeth parcio annigonol
- Problemau isadeiledd/carthffosiaeth
- Datblygiad yn rhy fawr/dim budd lleol
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion lleol

Derbyniwyd sylwadau yn cefnogi'r bwriad ar sail:

- Defnydd addas
- Dim effaith trafndiaeth sylweddol

Ar sail derbyn gwybodaeth pellach/diwygiedig, ail ymgynghorwyd yn llawn. Derbyniwyd sylwadau pellach gan drigolion lleol yn cyfeirio at bryderon yn ymwneud a symudiadau trafndiaeth ynghlwm â'r defnydd newydd a'r effaith o ganlyniad ar fwynderau lleol.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yma yn bwriadu newid defnydd cyn gartref nyrsio i ddefnydd fel llety gwyliau. Oherwydd natur y bwriad, mae'r math yma o ddatblygiad yn cael ei ystyried fel llety hunan wasanaeth ag o'r herwydd, fe'i hystyrir o dan ofynion perthnasol polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yma yn datgan y bydd cynigion ar gyfer:

1. *Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu*
2. *Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu*
3. *Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli, yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r 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 sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*

5.2 Yn yr achos yma, mae lleoliad y datblygiad arfaethedig tu allan i ffin datblygu pentref Bontnewydd, ac felly yng nghefn gwlad agored. Er hynny fe welir mai trosi adeilad presennol yw'r bwriad ag y byddai'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf *i*. Nodir yma mai nifer yr ystafelloedd gwely yn y gorffennol yn ol y cynlluniau a gyflwynwyd oedd 57 ac yn ôl gwybodaeth yr asiant, 48 oedd yn trigo yn y cartref. Mae hefyd yn cadarnhau nad yw yn wybyddus beth oedd union nifer staff y cartref yn ystod ei gyfnod olaf fel cartref nyrsio ond amcangyfrifir mai oddeutu 26 oedd yno gan weithio yn ol trefn shifftiau nos a dydd. Yn ôl cynlluniau bwriedig y cais presennol yma, dangosir 51 ystafell wely sydd yn cynnwys un llety rheolwr. Cydnabyddir y byddai 3 ystafell o'r 51 yn ystafelloedd bync ag felly yn gallu cynnwys mwy na nifer arferol fel fyddai ar gyfer ystafell wely gyffredin. Cydnabyddir felly y gall nifer fyddai'n aros yn yr adeilad fod yn fwy na'r defnydd blaenorol ond credir fod yr adeilad a'r safle o ran ei faint yn ddigon mawr i ddygymod a'r niferoedd yma. Rhaid hefyd ystyried y gallai'r defnydd fel cartref nyrsio neu ddefnydd arall o fewn yr un dosbarth defnydd gael ei weithredu ble fyddai rheoli niferoedd bron yn amhosib o safbwynt rheoliadau cynllunio.

5.3 Mae'r safle yn eang a defnydd dwys hanesyddol wedi bodoli tan yn gymharol ddiweddar iddo. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant fod y defnydd blaenorol fel cartref nyrsio wedi dod i ben oddeutu Ionawr 2016 ag y bu yn wâg nes iddo gael ei brynu gan ymgeisydd y cais presennol yma yn 2017. Er fod peth dirywiad wedi bod yng nghyflwr yr adeilad fel sydd yn ddisgwyliedig ar ôl cyfnod di-ddefnydd, credir mai mân ddirywiad neu ddirywiad arwynebol fyddai hyn yn hytrach nag effaith strwythurol sylweddol oherwydd cyfnod gwâg cymharol fyr. Mae'r asiant yn cadarnhau fod ei gyflwr yn dda iawn ac nad yw'r strwythur wedi cael ei effeithio. Mae gwaith clirio mewmol wedi ei gynnal (cael gwared a dodrefn a darnau gosod a gosodiadau ynghlwm a'r defnydd blaenorol). Mae gwaith archwilio mewmol wedi cael ei gynnal er mwyn canfod cyflwr a ffur waliau a lloriau'r adeilad, o ganlyniad i ganfod rhai diffygion mewn pared mewmol, fe dynnwyd rhain o rai ystafelloedd. Mae toiledau a basn wedi eu tynnu o rai ystafelloedd. Ar wahân i godi 3 ystafell haul ac adeilad i gynnwys pwll nofio, nid yw'n fwriad cynnal gwaith ymestyn neu newidiadau sylweddol i'r adeilad presennol. Credir felly fod graddfa'r newidiadau yn ymdoddi yn rhwydd o fewn y safle a'r adeilad presennol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf *ii*.

5.4 Defnydd fel cartref nyrsio preswyl a wnaed o'r adeilad yn flaenorol, er mai defnydd anheddol i raddau oedd y defnydd yma, mae'r defnydd bellach wedi dirwyn i ben ag ni chredir y byddai colled o stoc tai parhaol fel sydd yn cael ei nodi ym maen prawf *iii*. Er gwybodaeth, nodir yma fod defnydd blaenorol yr adeilad fel cartref nyrsio yn disgyn o fewn dosbarth defnydd C2. O fewn yr un dosbarth defnydd a defnydd fel cartref nyrsio mae ysgolion a cholegau preswyl, ysbytai a chartrefi adferiad (convalescence). Fe allai'r adeiladau presennol felly gael eu trosi ar gyfer unrhyw un o'r defnyddiau uchod heb angen unrhyw ganiatad Cynllunio ffurfiol pellach. Mi fyddai'r defnydd fel



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cartref nyrsio hefyd wrth gwrs yn gallu cael ei ail sefydlu heb angen unrhyw ganiatad pellach ag heb rheolaeth Cynllunio dros niferoedd defnyddwyr a/neu staff.

- 5.5 Er fod tai preswyl yn wasgaredig ger llaw, ni chredir fod y safle ei hun o fewn ardal breswyl amlwg ag felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt maen prawf *iv*.
- 5.6 Credir mai dyma'r cais cyntaf ar gyfer y math o unedau gwyliau o'r maint yma o fewn yr ardal gyfagos. Derbyniwyd fanylion pellach gan yr asiant ynglyn a strwythur a threfniadau defnydd y safle. Nodwyd y byddai llety rheolwr o fewn yr adeilad ar gyfer goruchwyllo 24 awr parhaol, yn ogystal credir y byddai angen gofalwr yn ogystal a staff arbenigol yn ystod cyfnodau priodasau. Nodir fod grwpiau o'r maint fel a fwriedir yn arferol yn rheoli eu hunain oherwydd y gwahaniaethau mewn cenedlaethau, ond pe byddai ymddygiad annerbyniol, fe'i reolir yn fewnol. Mae'r manylion ariannol o fewn y Cynllun Busnes a gyflwynwyd yn dangos rhagamcaniad elw cynyddol dros 10 mlynedd o ddyddiad cychwyn y fenter sydd yn awgrymu fod y busnes yn hyfyw. Fel sydd wedi ei nodi uchod, cyflwynwyd Cynllun Busnes gyda'r cais, mae'r wybodaeth wedi cael ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, sydd yn datgan:
- Bydd y busnes yn rhan o fusnes sydd eisoes wedi ei sefydlu;
  - Bydd yn cynnig gwasanaethau eraill sef y gwasanaeth priodas a digwyddiadau;
  - Mae'r gyllideb yn ei le
  - Mae'r cwmni yn marchnata gydag arbenigwyr yn y maes llety gwyliau

Ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod yn unol â gofynion pwynt v. uchod.

Er gwybodaeth, y lleoliadau eraill ble mae'r cwmni yn gweithredu yw'r canlynol:

- Lombard, Dolgellau
  - Ship Inn, Hen Golwyn
  - Mountain View, Penmaenmawr
  - Bluebell, Swydd Efrog
- 5.7 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle wedi ei leoli llai na milltir oddi wrth priffordd yr A487. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran y ffyrdd mynediad sy'n gwasanaethu'r safle. Trafodir yr elfen yma ymhellach yn yr adroddiad.
- 5.8 Mae gofynion cyffredinol polisi TWR 1 yn datgan y cefnogir cynigion i ddatblygu cyfleusterau newydd trwy ail ddefnyddio adeiladau presennol neu safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen. Credir yn yr achos yma fod y safle er ei leoliad yng nghefn gwlad, yn addas i'w drosi ar gyfer y defnydd arfaethedig ag yn gwneud defnydd priodol o adeiladau a safle cymharol eang.
- 5.9 O'r wybodaeth a gyflwynwyd, gwelir mai'r bwriad yw rhannu'r adeiladau yn 4 uned gwyliau ar wahân ar gyfer grwpiau o deuluoedd a ffrindiau estynedig. Nodir yn y wybodaeth y bydd disgwyl i'r unedau fod yn llawn yn ystod achlysuron ble cynhelir priodasau ag yn rhedeg ar 50/60% capasiti ar adegau eraill. Fel sydd yn arferol gyda datblygiadau i greu llety gwyliau yng nghefn gwlad, mi fyddai amodau safonol yn cael eu cynnwys er mwyn sicrhau na fyddai defnydd preswyl parhaol yn cael eu gwneud o'r unedau a chofnod trwy gofrestr ffurfiol o'r rhai a fu'n defnyddio'r cyfleusterau.
- 5.10 Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu TWR 1 a TWR 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### **Mwynderau gweledol**

- 5.11 Mae'r safle mewn lleoliad dyrchafedig ond ni chredir ei fod yn gwbl weladwy o safleoedd o fewn y pentref oherwydd presenoldeb cynifer o goed aeddfed oddi amgylch. Mae'n debygol y byddai yn rhannol weladwy o fannau yn cefnu at y safle a lleoliadau uwch i gyfeiriad y de a'r dwyrain ond gan fod y newidiadau i'r adeiladau yn fychan, ni chredir y byddai newid amlwg yn weledol.
- 5.12 Mae gofynion perthnasol polisi TWR 1 yn datgan y dylai datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ag edrychiad. Yn yr un modd, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 yn cyfeirio at faterion mwynderol a dyluniad.
- 5.13 Yn achos y cais arbennig yma credir fod graddfa yr hyn a fwriedir o ran maint yr unig newidiadau ag ychwanegiadau a fwriedir sef 3 ystafell haul, ystafell pwll nofio ac ychwanegu ffenestri dormer yn dderbyniol ac na fyddai o fewn cyd-destun y safle presennol a'r ardal sydd yn amgylchynu, yn ymddangos fel nodwedd ymwthiol nac annerbyniol.
- 5.14 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu TWR 1, PCYFF 2 a PCYFF 3.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.15 Lleolir y safle ar gyrion pentref Bontnewydd mewn lleoliad ar ben ei hun. Cydnabyddir fod angen pasio tai preswyl ar hyd y ffordd sydd yn arwain o'r A487 at y safle a bod parc siales gwyliau a fferm yn gymharol agos i ffin y safle. Rhaid ystyried defnydd hanesyddol y safle a'r hyn a fwriedir yn yr achos yma a phwyso a mesur beth fyddai'r gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau. Mae defnydd dwys wedi ei sefydlu ar y safle oherwydd ei ddefnydd fel cartref nyrsio preswyl, dychmygir fod amharu ar adegau o ganlyniad i symudiadau staff yn cyrraedd a gadael, ymwelwyr, danfoniadau, meddygon/ambiwlans ac yn y blaen. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant yn nodi y bu 48-unigolyn yn byw yn y cartref, roedd cyfanswm o oddeutu 26 aelod o staff, rhai yn llawn amser ag eraill yn rhan amser gan gynnwys rheolwr ag is-reolwr, nyrsus, gweithwyr gofal, staff glanhau a cynnal a chadw, staff cegin a staff golchfa. Fe rannwyd y staff fel fod gofal parhaol dydd a nos ar y safle. Yn ychwangeol, tybir y byddai ymwelwyr cyson a'r cartref ar ffurf gweithwyr arbenigol megis doctoriaid, gweithwyr cymdeithasol, teuluoedd ac yn y blaen. Derbynir y bydd symudiadau yn deillio o'r datblygiad arfaethedig yma hefyd ond ni chredir y byddai i raddau ble fyddai'n sylweddol fwy na'r hyn a welwyd eisioes ag a ellir yn gyfreithiol ail gychwyn heb angen caniatad pellach. Gweler fod tai preswyl wedi eu lleoli yn wasgaredig wrth ddynesu tuag at y safle, boed ar y ffordd gyhoeddus neu ar y ffordd fynediad breifat. Mae symudiadau ynghlwm a'r defnydd bwriedig yn anorfod fel a gafwyd yn flaenorol gyda'r cartref nyrsio a chyn hynny fel gwesty. Mae peth amharu felly eisioes wedi bodoli ac fe all y defnydd yma fel cartref nyrsio neu ddefnydd arall o fewn yr un dosbarth defnydd, ail sefydlu heb ganiatad pellach. Nid yw natur y symudiadau yn debygol o fod yn amlwg ag yn sylweddol fwy na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol. Credir y byddai natur y datblygiad a'i leoliad ar ben ei hun yn ddefnydd derbyniol ac ni chredir y byddai yn cael effaith annerbyniol sylweddol fwy ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion lleol ac felly ni chredir y byddai yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.16 Fel sydd wedi ei nodi uchod, fe ymgynghorwyd yn llawn ynglŷn â'r bwriad gydag Uned Trafndiaeth y Cyngor. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad o drosi'r cartref nyrsio, a beth oedd yn flaenorol yn westy, yn 4 uned gwyliau.
- Wrth dderbyn fod yr unedau gwyliau yn fwy na'r arfer, ac yn cynnwys o leiaf deg ystafell wely yr un, mae'r asesiad traffig a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos na fyddai'r bwriad yn arwain at unrhyw gynnydd trafndiaeth. Mae'r asesiad o symudiadau yn cymharu'n agos gyda'r defnydd fel cartref nyrsio ac felly'n annhebyg o gael unrhyw effaith niweidiol nag arwyddocaol na'r sefyllfa yma fel sydd yn cael ei gadarnhau gan yr Uned Drafnidiaeth.
- Mae'r bwriad o greu 4 uned gwyliau at raddfa sy'n ddigonol i letya teulu cyfan neu barti o ffrindiau yn eithaf unigryw, fodd bynnag er mae'r nifer o ystafelloedd gwely'n awgrymu lefel uchel o draffig, tybir y byddai grwpiau o'r math yma'n fwy tebygol o rannu car, a ddim fel unigolion, ac felly byddai'r lefel o draffig yn llai na'r patrwm cymharol at gyfer gwesty arferol neu nifer uwch o unedau gwyliau at raddfa llai.
- Rhaid nodi hefyd fod gwelliannau eisoes wedi cael ei gyflawni fel rhan o ddatblygiad blaenorol, gyda mannau parcio wedi eu greu i gwella mynediad ar hyd y ffordd dosbarth 3 sydd yn arwain at y safle oddiar y gefnffordd gerllaw.
- O ran trefniadau parcio ar y safle, nodir y byddai gofod parcio yn cael ei neilltuo i staff a phreswylwyr yr unedau tra yn ystod cyfnodau priodasau, bydd staff ar gael i reoli trefniadau parcio i ymwelwyr.
- 5.17 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu amlygu gan drigolion lleol ynglyn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar y ffordd fynediad breifat ynghyd â'r ffordd gyhoeddus sydd yn arwain at y fynedfa oddiar priffordd yr A487. Mae'r ffordd yn droellog, serth a chymharol gul mewn mannau, ond mae'r ffordd fel ag y mae ers nifer o flynyddoedd gan gynnwys ei gyfnod yn gwasanaethau'r cartref preswyl. Cyflwynwyd Asesiad Trafndiaeth fel rhan o'r cais ynghyd a fersiwn diwygiedig, ble dangosir fod symudiadau cyson a dwys wedi ei wneud o'r ffordd yn ystod ei gyfnod fel cartref preswyl. Mae'r asesiad a'r ffigyrau a gynhwysir ynddo wedi cael ei asesu yn drylwyr gan yr Uned Drafnidiaeth. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn golygu cynnydd a niwed sylweddol amlwg o ran symudiadau i'r ffordd yma o'i gymharu a'r defnydd hanesyddol fel cartref nyrsio preswyl ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.
- 5.18 Derbyniwyd sylw gwreiddiol gan Uned Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru yn nodi y dylid cyflwyno gwybodaeth pellach ynglyn a nifer a'r math o symudiadau traffig. O ganlyniad i'r sylw yma, cynhaliodd yr asiant drafodaethu gyda swyddogion y Llywodraeth. Rhoddwyd ystyriaeth i'r asesiad trafndiaeth a gyflwynwyd gan swyddogion y Llywodraeth gan gynnwys y nifer a'r math o lif traffig tebygol ynghlwm a'r datblygiad arfaethedig. Derbyniwyd cadarnhâd maes o law gan y Llywodraeth nad oeddynt am roddi sylw pellach ar y sail nad oedd pryderon amlwg ynglŷn a'r effaith ar y gefnffordd a'u bod o'r herwydd yn tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl.

### Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â materion yn ymwneud a choed ag ystlumod. Derbynir fod yr adroddiad coed a gyflwynwyd yn dderbyniol a thrwy gynnwys amodau perthnasol credir y bydd coed y safle, gan gynnwys coed sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod, yn cael eu diogelu. Diwygwyd y cais o ganlyniad i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a CNC er mwyn cynnwys gofod yn y tŷ er mwyn sicrhau clwydfan i ystlumod. Derbynir fod y gofod yn dderbyniol ar gyfer y bwriad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

a thrwy gynnwys amodau perthnasol i sicrhau fod rheolaeth briodol yn ei le a bod argymhellion yr adroddiad Gwerthusiad Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael eu dilyn.

- 5.19 Mae rhan o'r ffordd fynedfa tuag at y safle yn ymylu gyda Ardal Cadwraeth Arbennig ag Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Gwyrfaï a Cwellyn. Mae'r ffordd yma yn bodoli ers sawl blwyddyn ac nid yw'n fwriad cynnal newidiadau i'r ffordd yma fel rhan o'r cais presennol. Credir fod defnydd y ffordd yma wedi sefydlu ers amser maith ochr yn ochr a'r dynodiadau yma, heb fod niwed amlwg wedi bod i'r dynodiadau hyn. Ni fyddai niwed amlwg cynyddol yn deillio o'r defnydd arfathedig o'i gymharu a'r defnydd blaenorol fel cartref nyrsio preswyl, credir felly fod gofynion perthnasol polisiau PS19, AMG 5 a AMG 6 o'r CDLL yn cael eu bodloni.

### **Materion Llifogydd/Cadwraeth**

- 5.20 Mae pont ar ran bychan o'r ffordd fynediad sydd yn arwain at y safle, yn croesi Afon Gwyrfaï sydd cryn bellter yn is na'r bont ei hun. Mae'r bont yma yn strwythur rhestredig gradd II ac mae'r rhan yma o'r ffordd hefyd o fewn parth llifogydd. Rhaid ystyried y bwriad presennol yma yng nghyd destun y defnydd blaenorol fel cartref nyrsio preswyl. Ni chredir y byddai defnydd y safle yn dwysâu o'i gymharu a'r defnydd blaenorol ag na fyddai natur y symudiadau yn sylweddol wahanol i'r hyn a fu yn y gorffennol. Ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol o safbwynt ei effaith ar y bont rhestredig gan na fyddai yn dwysau neu newid patrwm y defnydd ohono. Yng nghyd destun y cais, nid oes gan Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor unrhyw bryderon am ddefnydd y bont rhestredig. Yn yr un modd, ni chredir y byddai'r defnydd arfaethedig yn sylweddol wahanol i'r defnydd hanesyddol o ran y math o ddefnydd a dwysedd y defnydd o ran niferoedd/symudiadau ayyb ag felly ni fyddai pryder o agwedd llifogydd, ni dderbyniwyd sylw ynglŷn â'r agwedd yma gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 20 a PS 6.

### **Yr economi**

- 5.21 Mae polisi strategol PS 14 yn datgan y dylid "cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol trwy reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo..." Credir yn yr achos yma fod y bwriad yn ychwanegu mewn modd positif tuag at yr economi leol trwy gynnig darpariaeth llety newydd i'r math o lety traddodiadol a geir yn gyffredinol o fewn yr ardal. Mae'r unedau bwriedig yn cynnig llety ar raddfa mwy na'r hyn a dybir sydd ar gael yn bresennol yn yr ardal. Mae'n ymddangos o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai cynnal priodasau fydd prif ddefnydd y safle ac y byddai unedau o'r maint fel a fwriedir yn addas ar gyfer eu gosod i grwpiau o deuluoedd a ffrindiau sydd ddim ar gael o fewn yr ardal gyfagos yn bresennol. Credir fod hyn yn cael ei gefnogi gan bolisiau mabwysiedig y Cyngor ag y byddai budd economaidd yn deillio o'r bwriad gan wneud defnydd addas o adeiladau a safle eang presennol.

### **Materion Isadeiledd**

- 5.22 Nodir fod sylwadau wedi eu derbyn gan wrthwynebydd yn cyfeirio at broblemau hanesyddol ynglŷn â threfniant draenio a charthffosiaeth y safle. Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus nododd Dŵr Cymru, sydd yn gyfrifol am faterion o'r fath, eu bod yn ystyried trefniant draenio'r safle yn dderbyniol ag yn awgrymu cynnwys amod a chynghor safonol i unrhyw ganiatad ynglŷn â threfniant draenio'r safle i'r

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 14/01/19</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

dyfodol. O ystyried hyn, credir fod isadeiledd digonol ar gael i wasanaethu'r safle sydd yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1.

### **Cynllun Busnes**

- 5.23 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, cyflwynwyd Cynllun Busnes gyda'r cais. O fewn y Cynllun ceir eglurhad dros gefndir y cais ynghyd a chefnidir y cwmni yn rhedeg safleoedd eraill yn eu meddiant. Nodir mai prif elfen y cynllun yma yw gallu unedau i ddarparu llety ar raddfa fawr i deuluoedd neu grwpiau gyda chyfleusterau o ansawdd uchel ar gyfer defnyddwyr. Mae'r Cynllun Busnes yn datgan fod y defnydd bwriedig yn unigryw ac wedi llwyddo eisioes mewn lleoliadau eraill. Ni chredir fod darpariaeth llety o'r graddfa yma ar gael yn yr ardal.
- 5.25 Yn dilyn cyflwyno'r Cynllun Busnes, aseswyd y cynnwys gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac nid oes wrthwynebiad ar sail cynnwys y cynllun busnes oherwydd:
- Bydd y busnes yn rhan o fusnes sydd eisoes wedi ei sefydlu;
  - Bydd yn cynnig gwasanaethau eraill sef y gwasanaeth priodas a digwyddiadau;
  - Mae'r gyllideb yn ei le
  - Mae'r cwmni yn marchnata gydag arbenigwyr yn y maes llety gwyliau
- 5.26 O safbwynt polisi cynllunio, dylid nodi nad yw Polisi PS 13 yn gofyn am gyflwyno cynllun busnes fel rhan o gais am lety gwyliau, er hynny, mae'r Canllaw Cynllunio Drafft ar Lety Gwyliau, sydd ar hyn o bryd yn mynd trwy'r broses ymgynghori, yn gofyn am gynllun o'r fath ar gyfer pob cais am lety hunanwasanaeth. Yn ogystal, mae angen nodi yn ôl ffigyrau diweddaraf yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ag Uned Trethi'r Cyngor, mai ond 8 llety gwyliau sydd yn ward Bontnewydd, sydd yn gyfystyr a 1.5% o holl eiddo'r ward. Nid oes tystiolaeth felly fod gormodedd o lety gwyliau yn cael ei ddarparu o fewn yr ardal. Er hynny, ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach gan yr Uned Dwristiaeth ynglyn a nifer unedau gwyliau o fewn y plwyf ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma. Cyflwynir y wybodaeth i'r Pwyllgor o'i dderbyn maes o law.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.27 Derbyniwyd asesiad ieithyddol i gyd fynd a'r cais. Ni dderbyniwyd sylw ar gynnwys yr asesiad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, disgwylir sylwadau'r Uned Polisi ar ei gynnwys ac fe adroddir ar y mater ymhellach yn y Pwyllgor. Awgrymir fod mesurau lliniaru er mwyn gwarchod a hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn cael eu gweithredu fel rhan o'r cais megis arwyddion yn y Gymraeg a chynnig cyfleon i ddysgu am y Gymraeg.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.28 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a materion yn ymwneud â'r fynediad a symudiadau yn deillio o'r datblygiad arfaethedig.
- 5.29 Fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.
- 5.30 Mae defnydd hanesyddol a chyfreithiol y safle yn gwbl faterol wrth ystyried y cais yma ac er bod peth amharu wedi bod yn y gorffennol, ac nad yw hyn yn ei hun yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiadau niweidiol, ni chredir yn yr achos yma y byddai'r hyn a fwriedir yn sylweddol niweidiol i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol a thrigolion lleol gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ail ymgynghori, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

## 7. Argymhelliad:

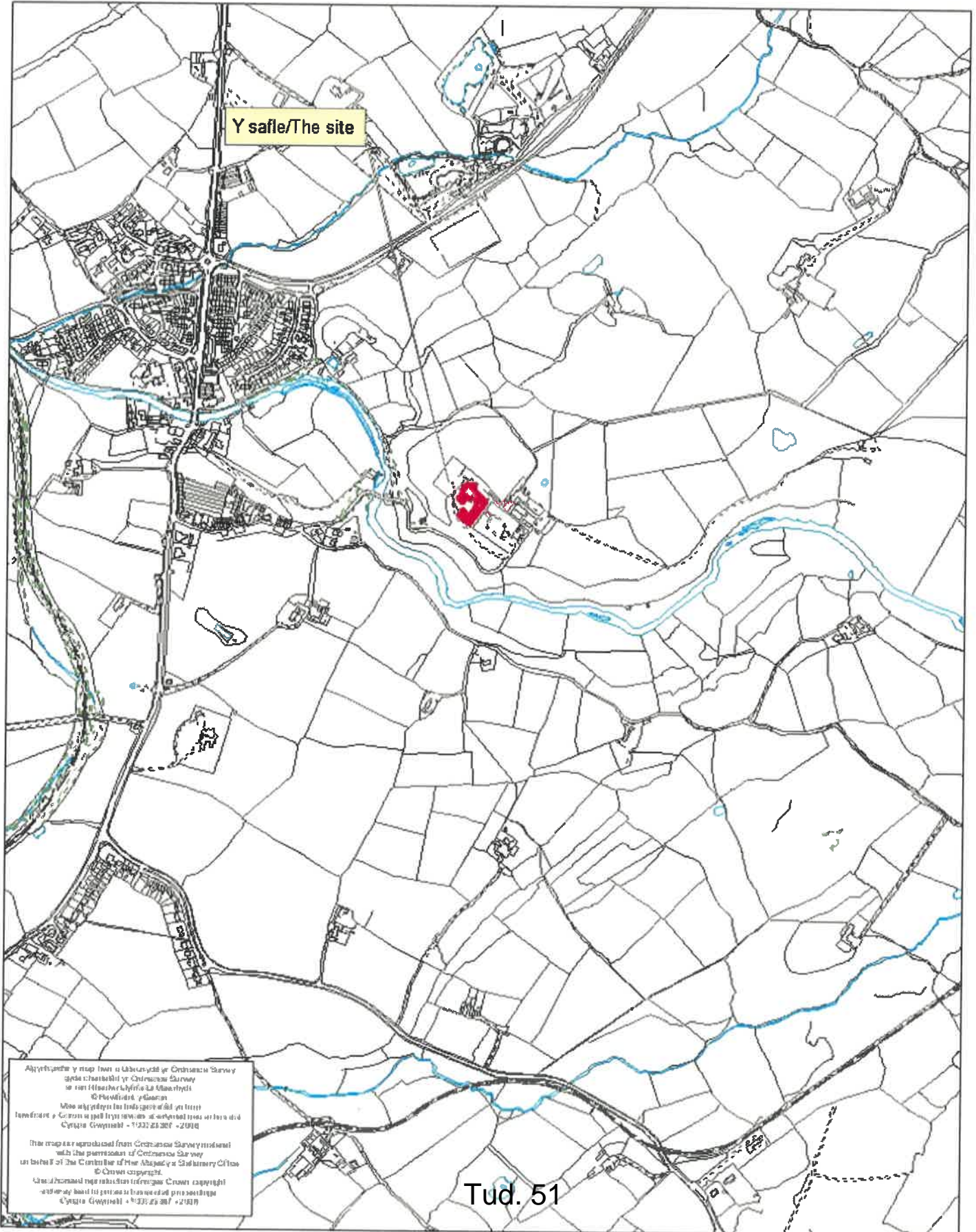
7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Bioamrywiaeth
4. Cyfyngu defnydd i wyliau yn unig
5. Cynllun Rheoli'r safle
6. Gwarchod Coed
7. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
8. Amodau Dŵr Cymru
9. Deunyddiau
10. Cyfyngu niferoedd aros
11. Cynllun Rheoli Trafnidiaeth



Rhif y Cais / Application Number : C17/1172/19/LL

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



Allyd y map hon yn ddarparu'r Cofrestru Survey  
a'r Cofrestru Survey yn unig yn unig yn unig  
© Crown Copyright  
Mae'r map hon yn darparu'r Cofrestru Survey  
a'r Cofrestru Survey yn unig yn unig yn unig  
© Crown Copyright

The map is reproduced from Ordnance Survey material  
with the permission of Ordnance Survey  
on behalf of the Controller of the Map and the Stationery Office  
© Crown Copyright  
This document is reproduced from Ordnance Survey material  
with the permission of Ordnance Survey  
on behalf of the Controller of the Map and the Stationery Office  
© Crown Copyright



Bontnewydd

LOCATION PLAN  
Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd  
SCALE 1:1250 @ A3

DrawingNumber: MS/AO/LP/01 Issue Date 08/05/2018

Do Not Scale This Drawing

All Site Dimensions To Be Checked

This Drawing Is Copyright Of ALL LTD 2017

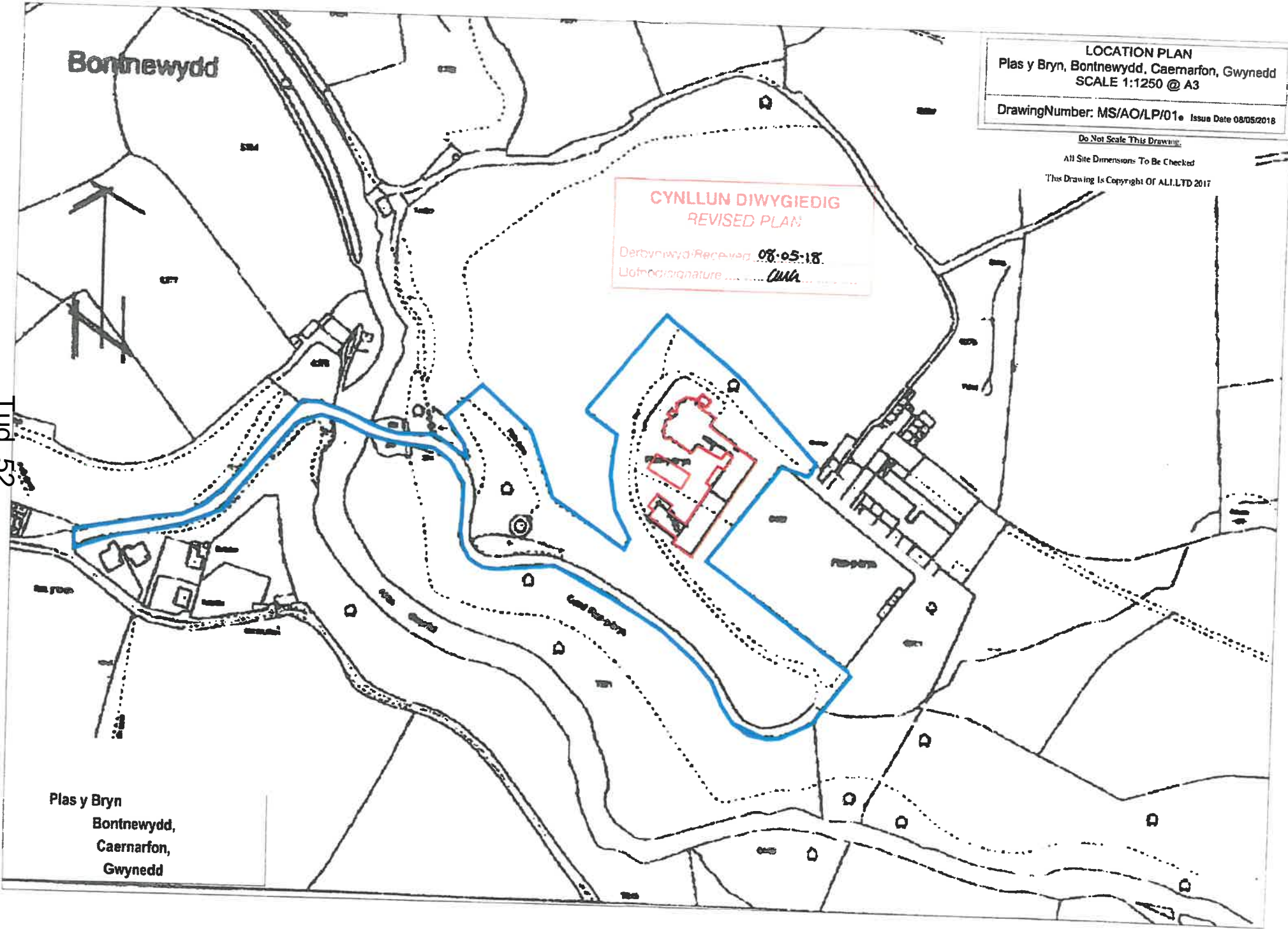
CYNLLUN DIWYGIEDIG  
REVISED PLAN

Derbynwyd/Received 08.05.18.

Llofnod/signature *AWA*

Tud. 52

Plas y Bryn  
Bontnewydd,  
Caernarfon,  
Gwynedd





**SITE PLAN**  
Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd  
SCALE 1:500 @ A3

DrawingNumber: MS/AO/SP/03d Issue Date 27/03/2018

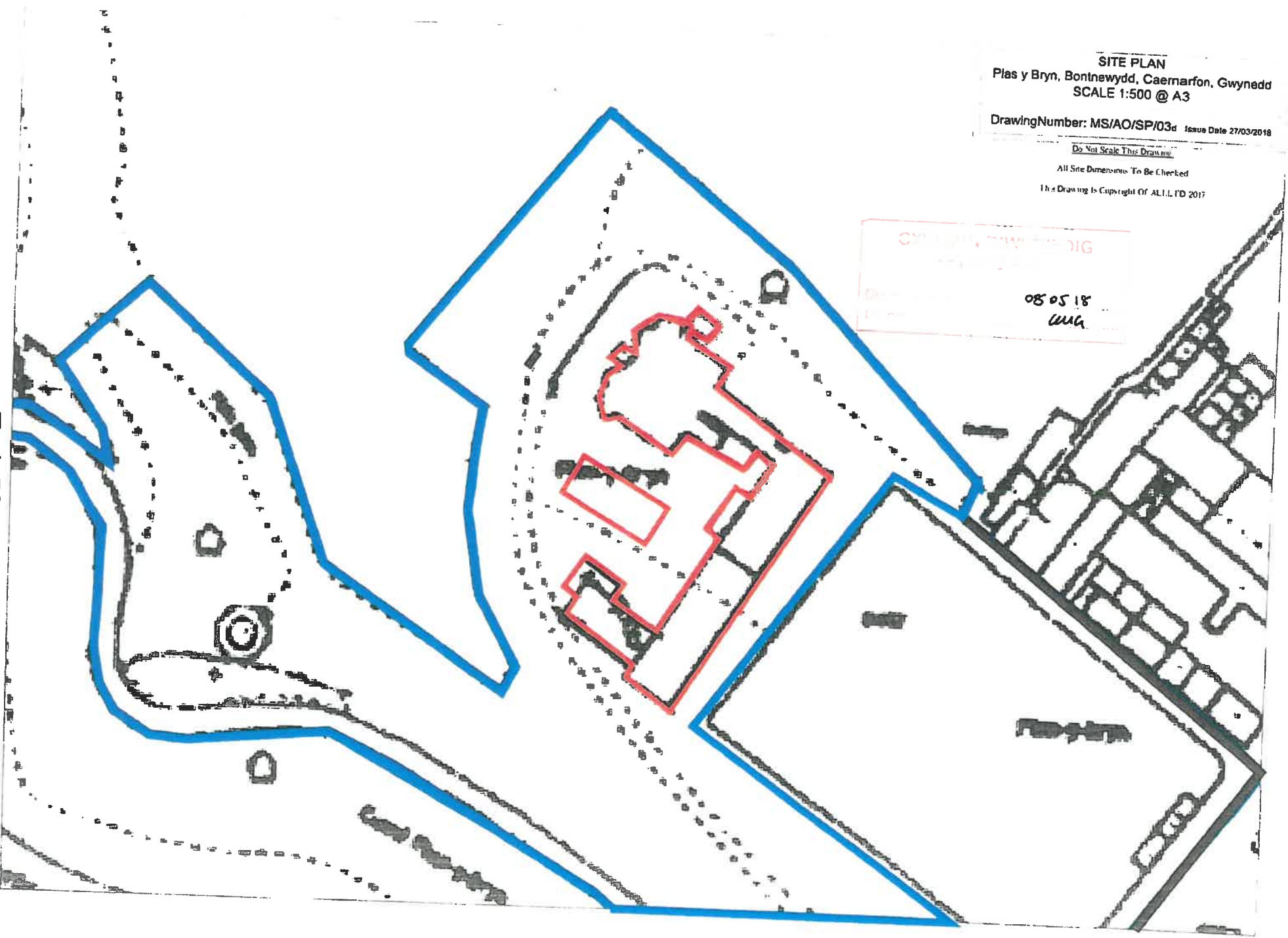
Do Not Scale This Drawing

All Site Dimensions To Be Checked

This Drawing Is Copyright Of ALLIED 2017

CYMRU, DWYFODIG  
08 05 18  
LWG

Tud. 53

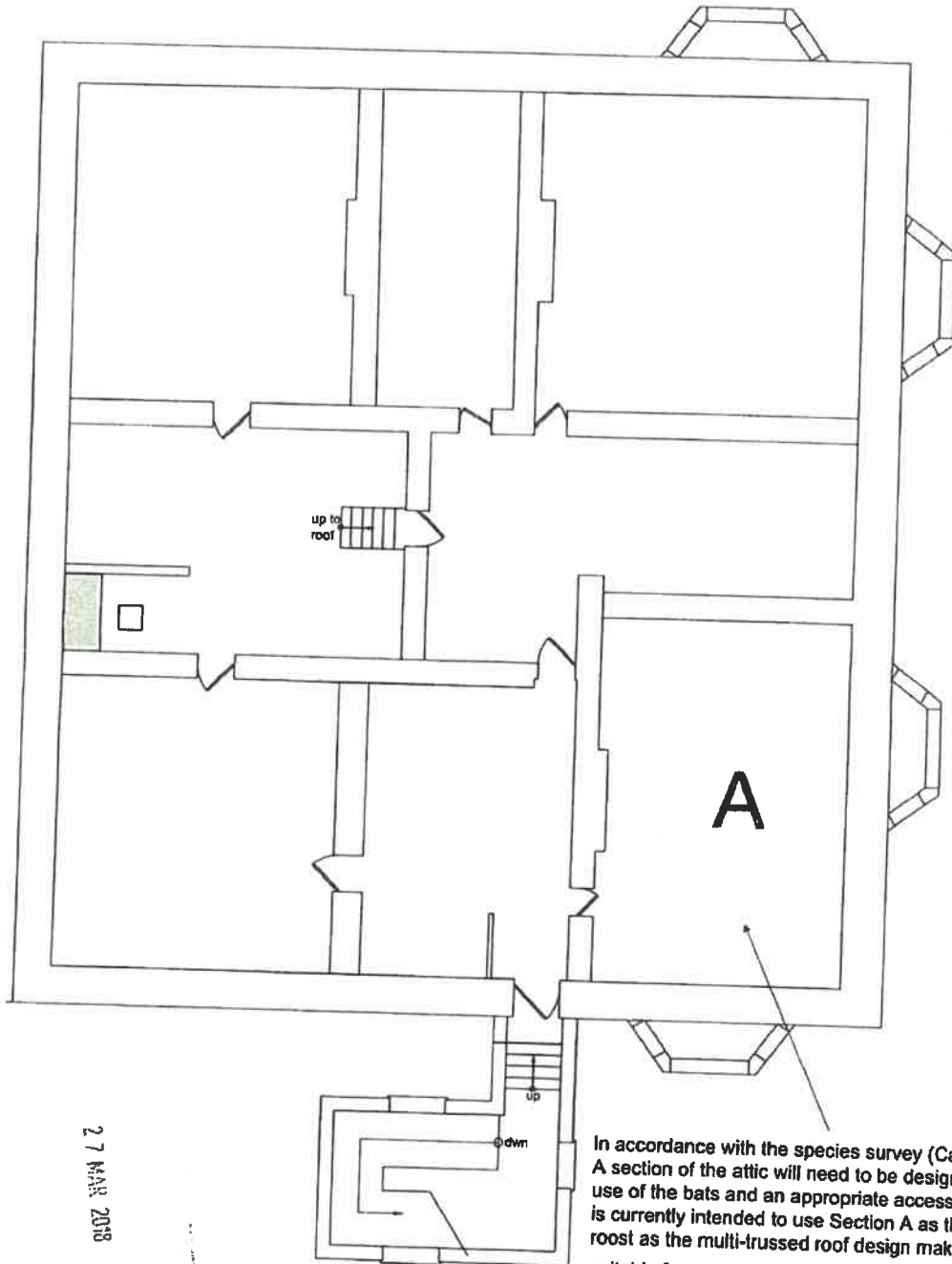




Existing First Floor Plan

DO NOT SCALE FROM THESE PLANS  
 ALL MEASUREMENTS TO BE CHECKED ON SITE

EXISTING FIRST FLOOR  
 Plas y Bryn, Dolbenwydd, Castellon, Gwynedd  
 SCALE 1:100 @ A1  
 Drawing Number: NS/10/03/03



In accordance with the species survey (Cambrian Ecology), a section of the attic will need to be designated for the sole use of the bats and an appropriate access point installed. It is currently intended to use Section A as the designated bat roost as the multi-trussed roof design makes this area less suitable for conversion to accommodation.

CYMALLUN DIM  
 REVISIÖN  
 09.04.18  
 MW

27 MAR 2018

Do Not Scale This Drawing

All Site Dimensions To Be Checked

This Drawing Is Copyright Of ALLIED 2017

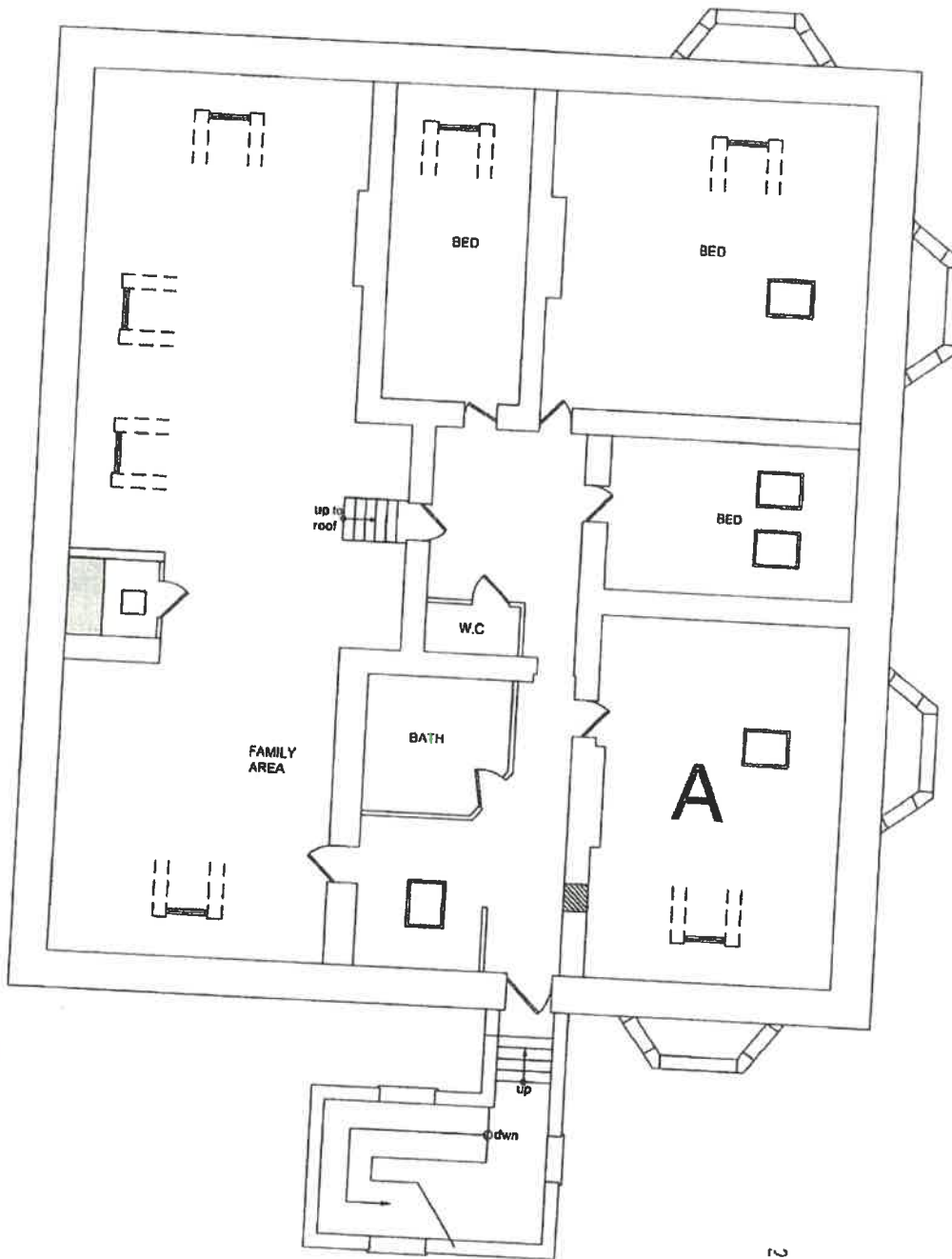
**EXISTING ATTIC**  
 Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd  
 SCALE 1:100 @ A3  
 DrawingNumber: MS/AO/69/08 Issue Date 10/05/17

**Roof Slates:**

The removal of current roof slates and exterior timbers will be directly supervised by a licensed bat ecologist. In the event of any bats being encountered during these works, the licensed bat ecologist will capture and translocate the animal to the dedicated roost in Section A.

**Modification of existing roosts**

The creation of a dedicated bat roost in Section A of the roof void will result in this part of the roof void being modified.



27 MAR 2018

CYLLUN DIWYGIEDIG  
09 04 18  
CWA

Do Not Scale This Drawing

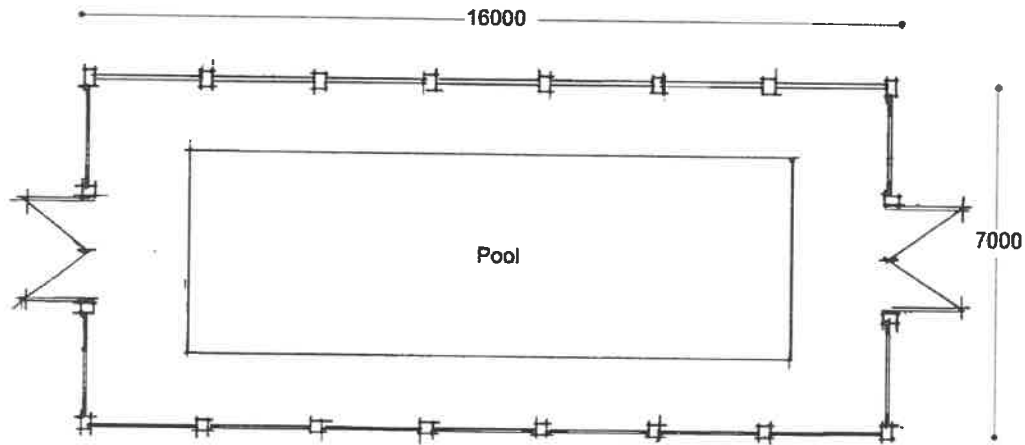
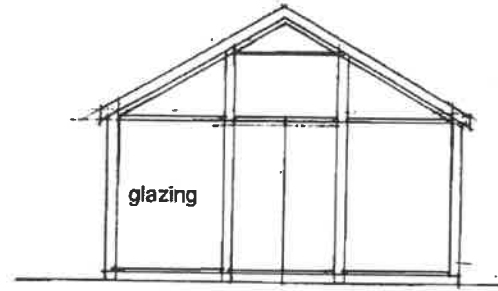
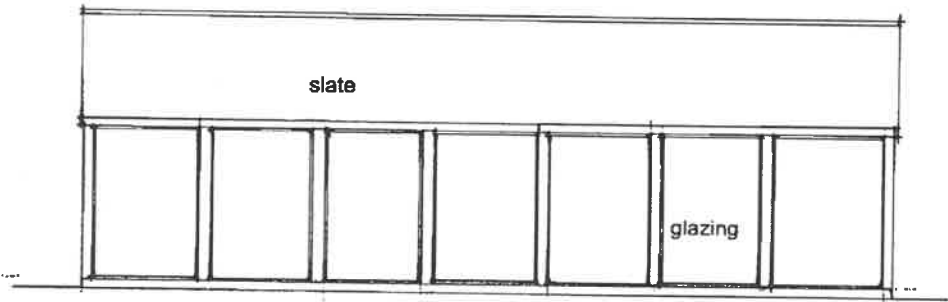
All Site Dimensions To Be Checked

This Drawing Is Copyright Of ALLIED 2017

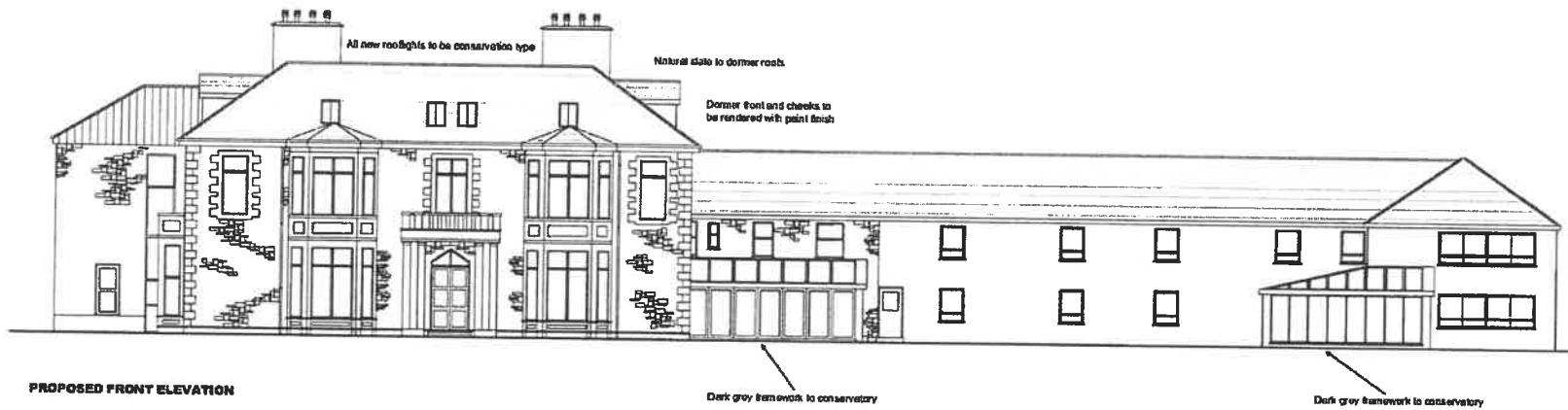
**PROPOSED ATTIC**

Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd  
SCALE 1:100 @ A3

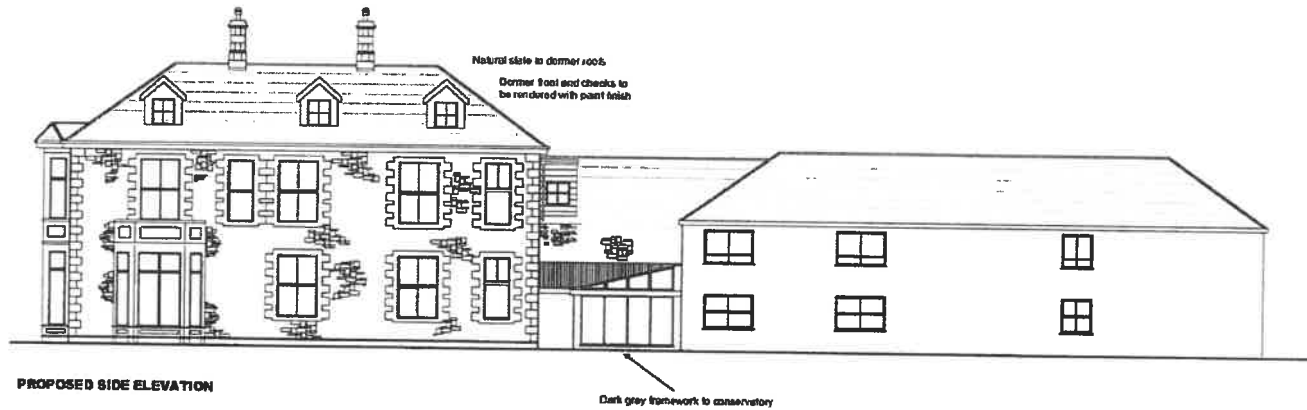
Drawing Number: MS/AO/69/08 Issue Date 10/05/17



Tud. 57



PROPOSED FRONT ELEVATION

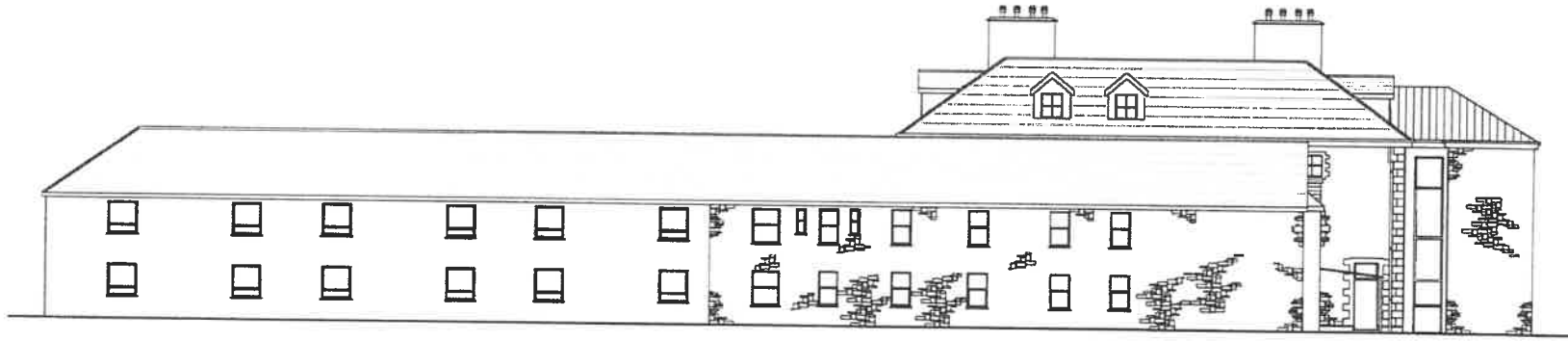


PROPOSED SIDE ELEVATION

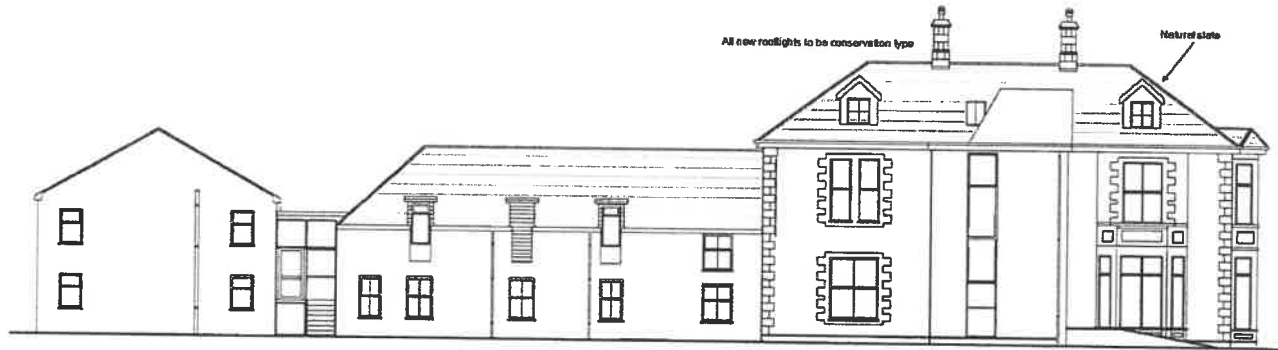
The Red Book/21st Edition  
All New Dimensions To Be Checked  
This Drawing Is Copyright © 2022 TO 2027

PROPOSED FRONT & SIDE ELEVATIONS  
Plus y Bayn, Barrowmoyal, Castletown, Gwynedd  
SCALE 1:100 @ A1

Drawing Number: MBAC/09/04 Issue Date: 12/2027



PROPOSED REAR ELEVATION

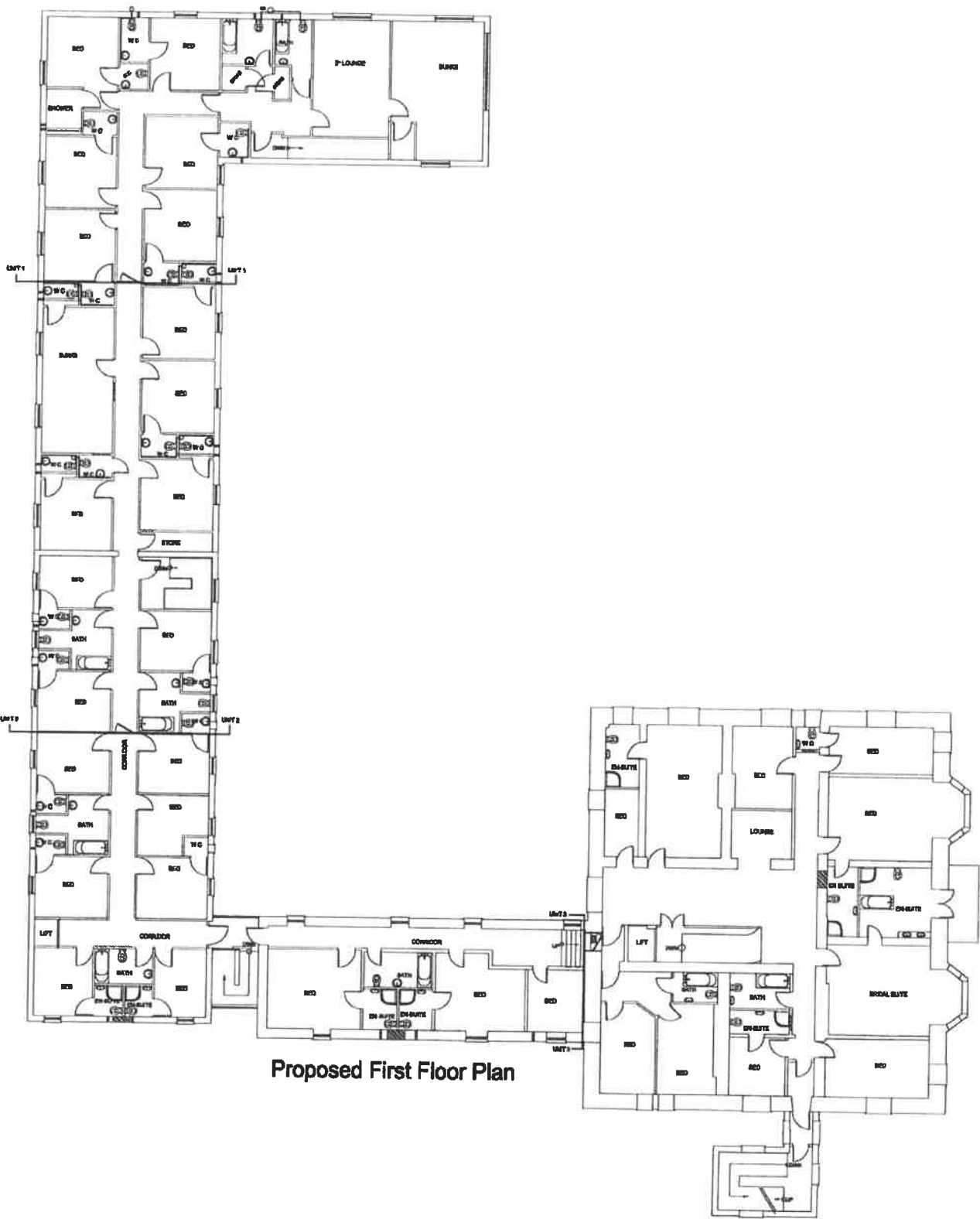


PROPOSED SIDE ELEVATION

Dr. John J. O'Connell  
All are Proposed to be Listed  
The Drawing is Copyright of AIA/191 2017

PROPOSED REAR & SIDE ELEVATIONS  
Plus y Bym, Bontswydd, Cammarion, Gwynedd  
SCALE 1:100 @ A1

Drawing Number: MS/AQ/66/05 Issue Date: 12/2017

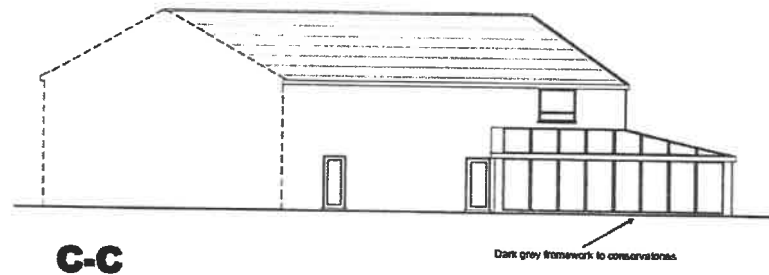
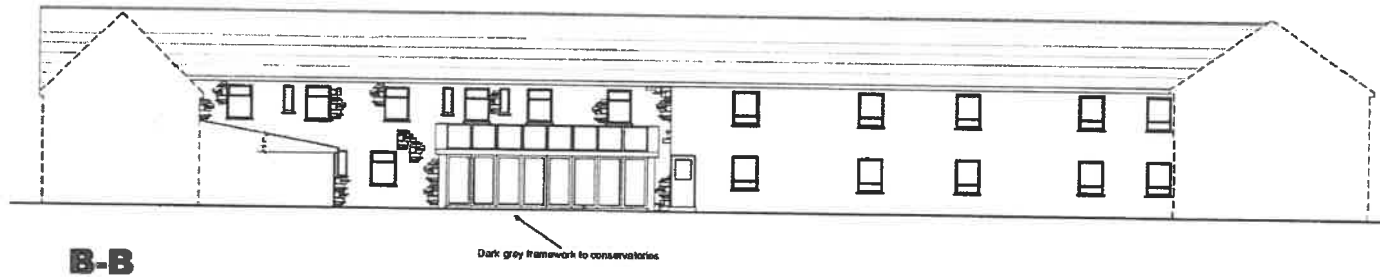
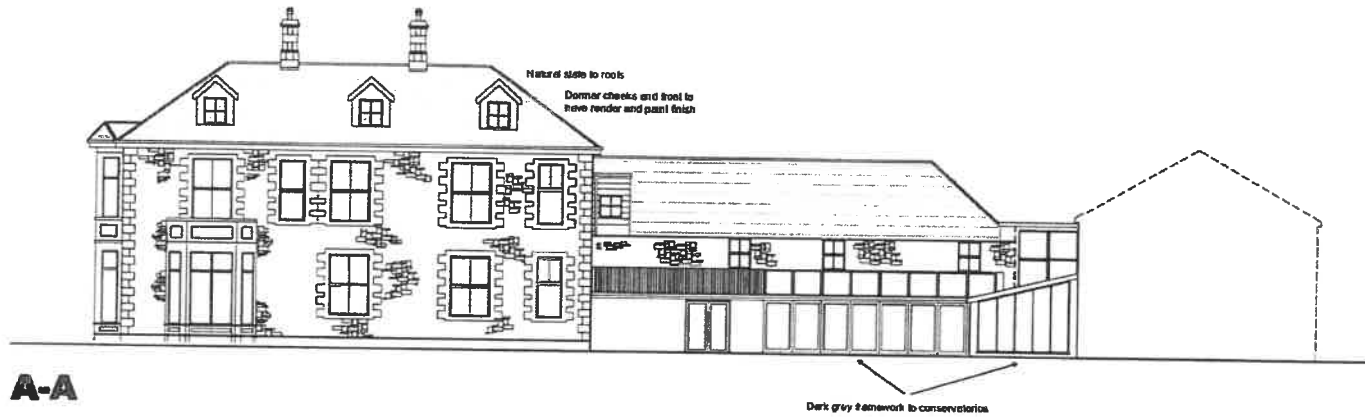


**Proposed First Floor Plan**

All Rights Reserved.  
All Site Drawings To Be Checked  
This Drawing Is Copyright © ALLIUM 2017

**PROPOSED FIRST FLOOR**  
 Plas y Bryn, Borthneuydd, Caernarfon, Gwynedd  
 SCALE 1:100 @ A1  
 Drawing Number: MS/ACH/07 1000 000 100017



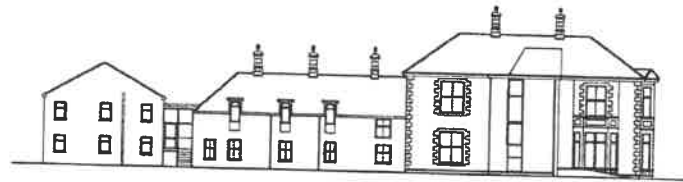
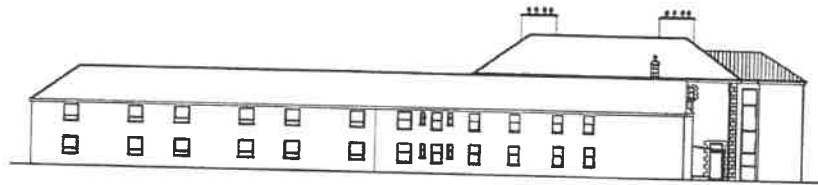
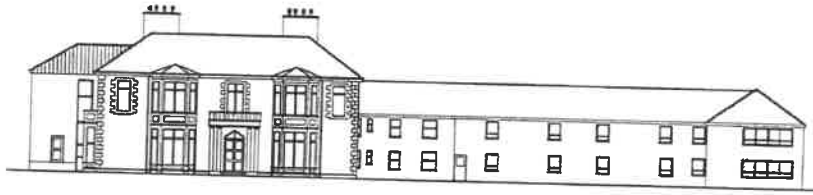


On the Skin The Room.  
All the Dimensions To its Content  
The Drawing is Copyright of ALLIED 2017

**A-A, B-B & C-C**  
Pais y Byn, Borthnewydd, Clarmarkon, Gwynedd  
SCALE 1:100 @ A1

Drawing Number: NS/AOHS/00 0000 Date: 10/01/17

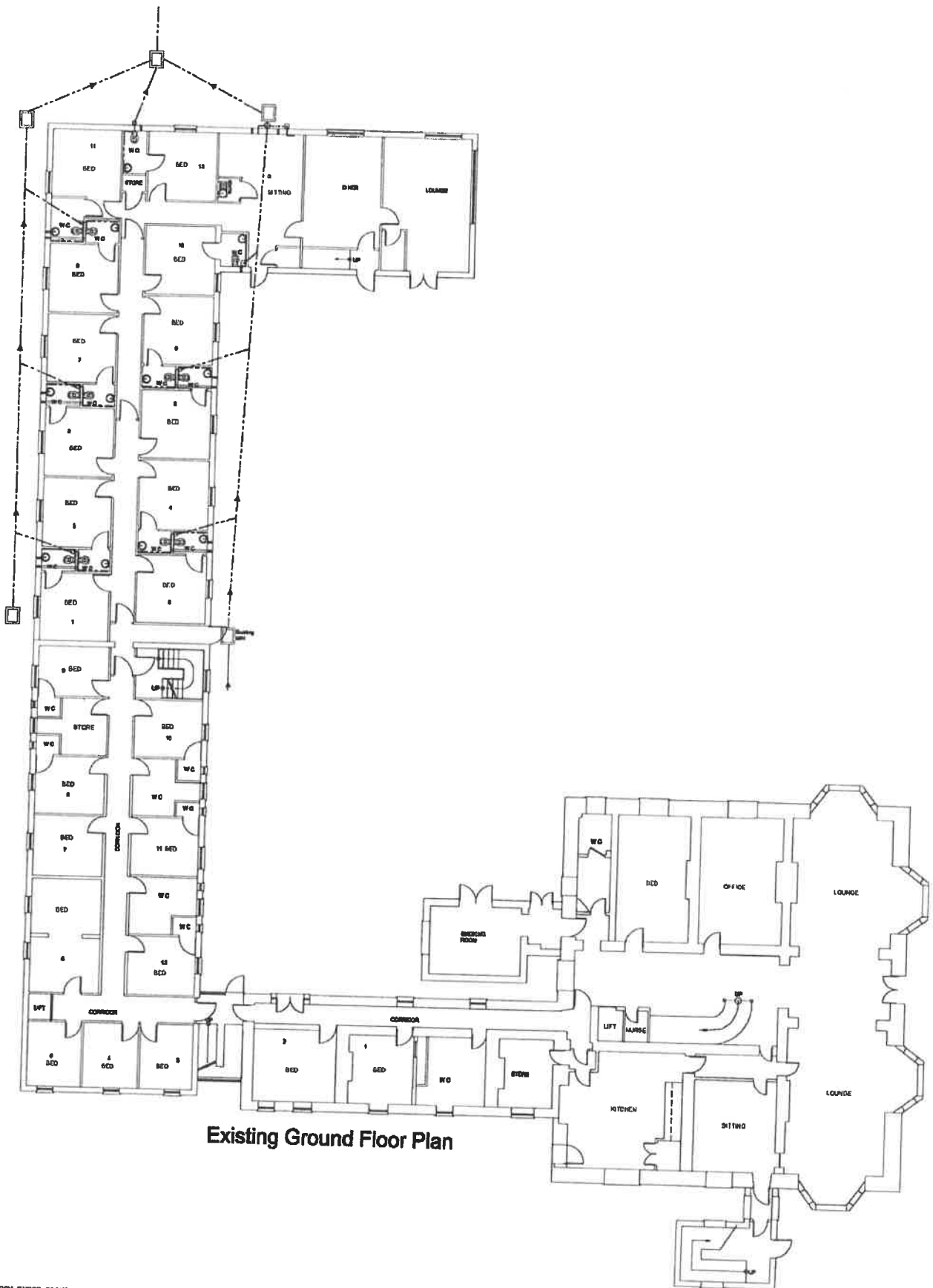
Tud. 62



DO NOT SCALE FROM THESE PLANS  
ALL MEASUREMENTS TO BE CHECKED ON SITE

EXISTING ELEVATIONS  
Plys y Bryn, Bwthynydd, Castellon, Gwynedd  
SCALE 1:100 @ A1

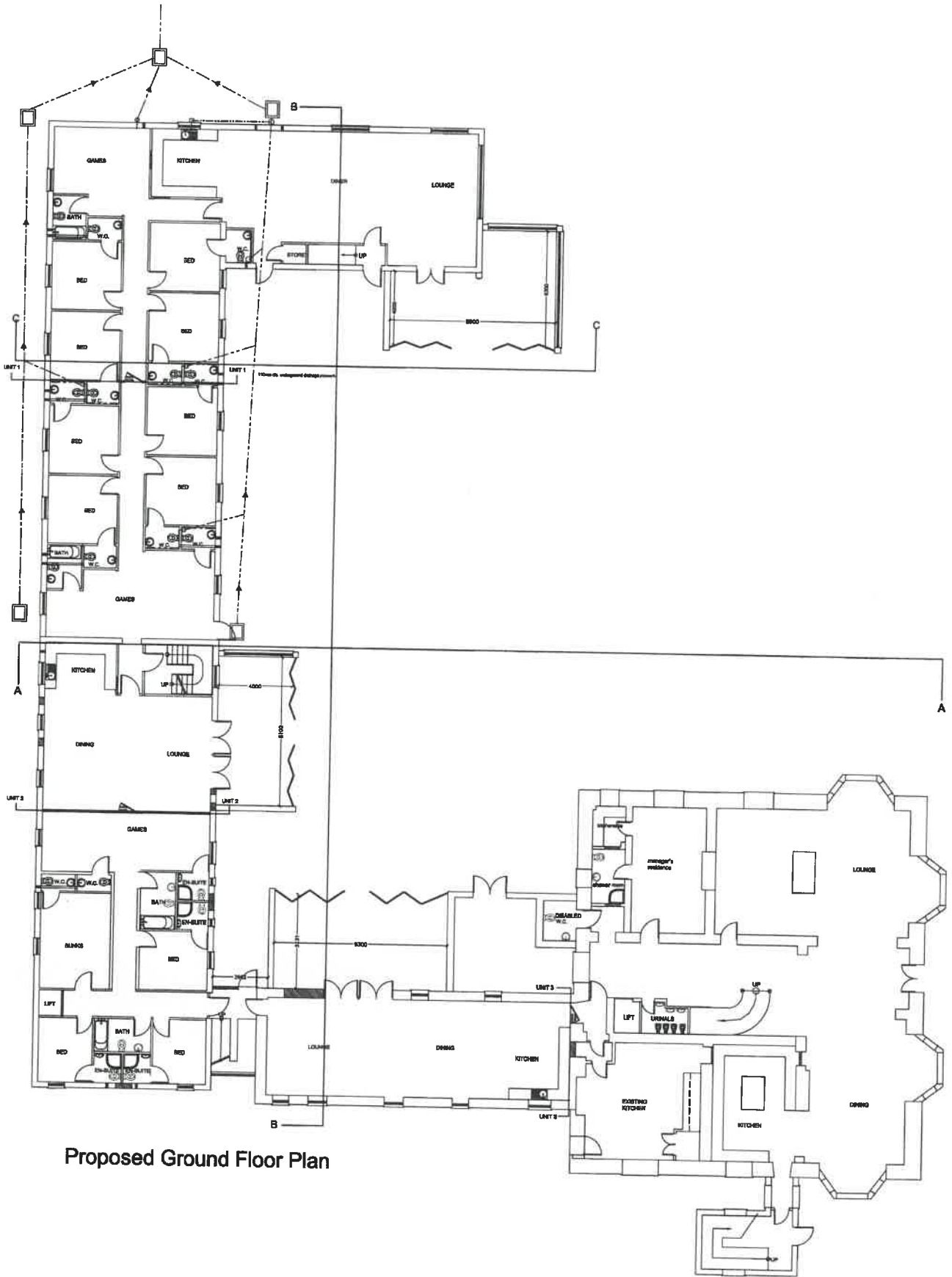
Drawing Number: MS/AD/0001



Existing Ground Floor Plan

DO NOT SCALE FROM THESE PLANS  
ALL MEASUREMENTS TO BE CHECKED ON SITE

EXISTING GROUND FLOOR  
Plys y Ddyn, Borthwysyd, Castellon, Gwynedd  
SCALE 1:100 @ A1  
Drawing Number: M8A/C/06/02



Proposed Ground Floor Plan

Do Not Scale This Drawing.

All Site Dimensions To Be Checked.

This Drawing is Copyright © ALLIED 2017

**PROPOSED GROUND FLOOR**  
 Plas y Bryn, Berthnewydd, Ceasarnon, Gwynedd  
 SCALE 1:100 @ A1

Drawing Number: MS/AO/SB/D68 Issue Date 04/07/18

**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
 REVISED PLAN

Darbynewydd received 04.07.18  
 Llofnod i gyswrt *[Signature]*

# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C16/1412/19/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 08/03/2017**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Bontnewydd**

**Ward: Bontnewydd**

**Bwriad: Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 lloft (3 llawr) gyda manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r ty haf a'r porth-dy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig**

**Lleoliad: Tŷ Glan Menai, Ffordd Yr Aber, Caernarfon, LL54 5RP**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel y tŷ presennol (Tŷ Glan Menai) ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion i ddisodli'r tanc presennol, tanc cynaeafu dŵr a newidiadau i'r fynedfa bresennol gyda'r tŷ haf, modurdy cwch a'r porthdy presennol yn atodol i'r gwesty. Yn fewnol, bydd y cyfleuster yn cynnwys lolfa/bar, storfeydd, cegin, derbynfa a thoiledau ar y llawr gwaelod gan gynnwys teras allanol a fyddai'n atodol i'r lolfa/bar ar y llawr gwaelod; 7 llofft (ystafell ddwbl) ar y llawr cyntaf gyda 5 llofft (ystafell ddwbl) ar yr ail lawr. Yn allanol, bydd y gwesty o wneuthuriad to llechi naturiol (gan gynnwys paneli solar), waliau o goedyn llorweddol, ffenestri/agoriadau o goedyn caled a UPV-c, nwyddau glaw o alwminiwm, fframiau derw i'r balconïau gyda phaneli o wydr ar yr ymylon. Bwriedir creu llecynnau parcio ar gyfer 12 car ynghyd a 3 llecyn parcio ar gyfer staff. Arwynebedd llawr yr adeilad newydd yw 462m<sup>2</sup>. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys cynllun tirlunio gan gynnwys plannu coed
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu codi'r adeilad newydd ar lefel llawr tebyg i'r tŷ presennol a'i osod ymlaen tuag at y ffordd gan ddilyn ongl y ffordd o'i gymharu gyda lleoliad y tŷ ei hun. Byddai'r adeilad newydd yn mesur oddeutu 11m i'w grib ar ei ran uchaf ac oddeutu 8m i'w grib yn ei ran isaf ac wedi ei leoli oddeutu 11.5m yn ôl o'r ffordd gyda'i lefel llawr oddeutu 3m yn uwch na'r ffordd ei hun. Byddai'r adeilad yn cynnwys teras blaen, balconïau a defnydd eang o wydr i gymryd mantais o'r olygfâ tua'r Fenai ac Ynys Môn yn y cefndir.
- 1.3 Mae'r safle ar siâp triongl ac mae'r ffin ogleddol yn ymylu gyda'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber) am hyd oddeutu 140m. Mae gweddill y safle yn ymylu gyda Tir Clwb Golff Caernarfon. Mae'r llecyn tir gyferbyn a safle'r cais ble lleolir harbwr bychan ym mherchnogaeth yr ymgeisydd hefyd. Lleolir modurdy sylweddol ger y fynedfa ogleddol i'r safle ac ymhellach ymlaen ar hyd y ffordd sirol lleolir modurdy cwch gyda mynediad uniongyrchol i'r ffordd ei hun. Ymhellach i'r de, ond yn parhau i fod oddi fewn i'r safle, ceir yr ail fynedfa. Gan ystyried topograffi'r dirwedd leol mae'r safle wedi ei derasu ac yn cynnwys lawntiau gwyrdd, llwybrau a llystyfiant.
- 1.4 Lleolir y safle oddeutu 1.5km o ffiniau de-gorllewinol Tref Caernarfon wedi ei wasanaethu gan ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber). Mae rhan helaeth o'r ffordd yn disgyn o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i dynodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Cynllunio a Pherygl llifogydd (2004). Mae'r safle gyferbyn ag arfordir Ynys Môn sydd wedi ei ddynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dynodwyd y Fenai fel Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ac o ganlyniad i'r dynodiant hyn ymgwymerwyd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Tebygol ar y Fenai ei hun o dan ofynion Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau, 2010 (fel y'u diwygiwyd).
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf Datganiad Cynllunio a Mynediad, Adroddiad Mynediad (ar sail llifogydd), Datganiad Ieithyddol a Chymunedol, Adroddiad Dylunio ac Adroddiad Asesiad Cynladwyedd. Cyflwynwyd y cais diweddaraf hwn gan fod y cais blaenorol (a ganiatawyd ar apêl) wedi dod i ben.

## 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

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 TWR2 – llety gwyliau.

Polisi PS14 – yr economi ymwelwyr.

Polisi AMG1 – cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol.

Polisi AMG4 – gwarchod yr arfordir.

Polisi AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Llety Twristiaeth (2010).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10, (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a Chadwraeth natur (2009).

NCT6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT12: Dylunio (2016).

NCT: 13 Twristiaeth (1997).

NCT15: Datblygu a Pherygl llifogydd.

NCT:18: Trafnidiaeth (2007).

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

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

- 3.1 Cais rhif C10A/0556/19/LL - dymchwel y tŷ presennol, ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda phwll nofio, manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol a bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig wedi ei wrthod ym Mai, 2011 ar sail:- (i) safle yng nghefn gwlad; (ii) nid yw'n safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; (iii) dim yn angenrheidiol cael lleoliad arfordirol i'r gwesty; (iv) yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol ar sail graddfa, dyluniad, maint, dwysedd, lleoliad a ffurf a (v) gor-ddatblygiad.
- 3.2 Apeliwyd yn erbyn y gwrthodiad uchod ac fe ganiatawyd yr apêl yn Ionawr, 2012 gydag amodau ar sail (i) cynaladwyedd - bod y safle yn gynaliadwy ac yn hygyrch; (ii) bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas ar gyfer gwesty; (iii) ni fyddai'r cynnig yn ymwthio i ardal arfordirol agored ac mae'n dderbyniol ar sail graddfa a mas ac adeiladu amgylcheddol gyda'r bwriad wedi ei adolygu dwywaith gan Gomisiwn Dylunio Cymru. Dylid nodi yma hefyd bod yr Arolygwr Cynllunio wedi caniatáu costau yn erbyn yr ACLL ar sail bod yr ACLL wedi ymddwyn yn afresymol wrth ddod i benderfyniad i wrthod y cais gan fod y polisiâu cyfredol yn cefnogi'r fath ddatblygiad ar y safle sydd dan sylw.
- 3.3 C96A/0096/19/CL - Codi tŷ gwydr - Caniatwyd 22/07/2006
- 3.4 C96A/0341/19/CL - Codi giât porth - Caniatwyd 08/11/1996
- 3.5 C01A/0569/19/LL - Adeiladu glanfa - Caniatwyd 07/11/2001
- 3.6 C01A/0304/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2001
- 3.7 C00A/0234/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2000
- 3.8 3/19/13H – Estyniad i'r cwrtil preswyl a safle diwygiedig ar gyfer glanfa - Caniatwyd 8/12/1993
- 3.9 3/19/13G – Addasu ac ehangu yn cynnwys tŷ cwch a glanfa - Caniatwyd 3/02/1993



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

3.10 3/13/19D - Newid defnydd yr hen dŷ golff i fod dy breswyl - Caniatwyd 07/06/1982

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu gan fod y datblygiad o fewn ardal o harddwch naturiol a phryderon ynglŷn natur gul y ffordd, yr iaith Gymraeg, llifogydd a charthffosiaeth.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC): Bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLL) gynnal prawf o effaith arwyddocaol debygol ar effaith bosibl y datblygiad arfaethedig ar Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. Bydd angen sicrhau bod y gwaith trin carthion a'r suddfan yn cydymffurfio gyda Safonau Prydeinig perthnasol. Bydd angen cydymffurfio gyda gofynion CNC parthed Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol, 2016.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond gydag amod yn ymwneud a chyflwyno cynllun dwr yfed yn cael eu'i gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLL.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn ymgymryd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol ar y Fenai gall yr ACLL fod yn hyderus na fyddai'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn arwain at effaith arwyddocaol sylweddol negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Fenai a Bae Conwy. Pe caniateir y cais dylid (i) cyflwyno adroddiad coed newydd yn unol â gofynion Safonau Prydeinig a (ii) cynnwys amod bod y llechi yn cael eu tynnu oddi ar y tŷ presennol drwy law gan osgoi misoedd Mehefin i Awst.

Cyngor Sir Ynys Môn: Dylid ystyried yn ofalus effaith ar y dirwedd ac yn weledol yn enwedig pan wedi goleuo yn y nos.

Gwasanaeth Tan ac Achub: Bydd gan yr Awdurdod Tan gyfle i gynnig sylwadau yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.#

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

- Effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal sensitif hon ar sail maint, graddfa a lleoliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Byddai caniatáu'r cais yn gosod cysail am ddatblygiadau llety gwyliau cyffelyb yng nghefn gwlad sy'n groes i bolisiau cynllunio lleol.
- Rhwydwaith ffyrdd is-safonol yn gwasanaethu'r safle (e.e. dim pafin a llif trafndiaeth yn cynyddu).
- Mae'r ffordd gyfagos yn cael eu heffeithio gan lifogydd o'r Afon Menai.
- Amheus o faint o swyddi fydd yn cael eu creu pe caniateir y datblygiad hwn.
- Arogleuon o'r gyfundrefn garthffosiaeth bresennol.

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

- Digionedd o lety gwyliau eisoes yn bodoli yng nghyffiniau Caernarfon.

Derbyniwyd hefyd lythyr o gefnogaeth i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Wrth ystyried derbynioldeb egwyddor y datblygiad hwn rhaid ystyried penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio ar yr apêl yn 2012 (sydd yn ystyriaeth faterol) ynghyd â rhoi ystyriaeth i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol sy'n weithredol yn bresennol o dan y CDLL. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, gwrthodwyd cais cyffelyb yn ôl yn 2011 gan gyfeirio at bolisiau a gynhwyswyd o fewn y cyn-gynllun datblygu, sef, Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) ar sail :- (i) safle yng nghefn gwlad; (ii) nid yw'n safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; (iii) dim yn angenrheidiol cael lleoliad arfordirol i'r gwesty; (iv) yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol ar sail graddfa, dyluniad, maint, dwysedd, lleoliad a ffurf a (v) gor-ddatblygiad. Fodd bynnag, caniatawyd y datblygiad ar apêl yn dilyn gwrandawriad gyda'r Arolygwr Cynllunio yn cyfeirio at y materion cynllunio canlynol:-

- Cynladwyedd - cadarnhawyd bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen ynghyd â'i fod yn safle addas ar gyfer codi llety gwyliau arno. Er bod y daith gychwynnol i'r safle yn debygol o gael ei wneud mewn car preifat dyma'r dull cludiant mwyaf cyffredin i westai eraill yn yr ardal ac na fyddai'r datblygiad yn perfformio'n waeth nag unrhyw westy arall sydd wedi'i leoli yng Nghaernarfon o ran y prif ddull o deithio i'r ardal. Roedd yr Arolygwr o'r farn bod y safle o fewn pellter cerdded a beicio rhesymol i'r dref er ei fod ar derfynau uchaf cymudo arferol ar droed. Byddai'r golygfeydd godidog ynghyd â gwastadrwydd y llwybrau troed/ffordd sirol yn gwneud y daith yn llai llafurus o bosibl. Nododd hefyd byddai manteision i'r clwb golff ynghyd ac i feddianwyr y gwesty pe bai gwasanaethau lleol wedi eu lleoli'n agos at ei gilydd er mwyn annog teithiau amlwrpas a all leihau teithiau y gellid eu cymudo wrth aros yn y gwesty arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Cymeriad a golwg - yn dilyn ymweliad â'r safle cadarnhaodd yr Arolygwr byddai'r prif edrychiadau a golygfeydd o'r datblygiad i'w cael gerllaw yn hytrach nag o bellter. Ni fyddai golygfeydd pell yn arwyddocaol oherwydd topograffeg y safle a'i gymeriad gwyrdd. Credir byddai'r datblygiad yn briodol i'w gyd-destun ac yn unol â'r polisiau perthnasol sydd a'r nod o hyrwyddo cynllun da a lleihau effaith ar y dirwedd. Ni fyddai'r datblygiad ychwaith yn ymwthio allan i ardal arfordirol agored Y Fenai.
- Casgliadau - byddai'r cynnig yn bodloni polisiau o fewn y cynllun datblygu ar y pryd (CDU) o ran llety wedi'i wasanaethu o ansawdd uchel a'i fod yn dderbyniol ar sail effeithiau cynladwyedd, effaith ar y lleoliad cefn gwlad ac o ran graddfa a chynllun. Byddai effeithiau eraill fel ecoleg, llifogydd, cymeriad ieithyddol ac effeithiau diwylliannol yn dderbyniol ac nad oedd gwrthwynebiadau'r ACLL ynghyd â gwrthwynebiadau trydydd parti yn gorbwysu casgliadau'r Arolygwr ei hun.

5.2 Mae'n bwysig nodi yma hefyd nad oes newidiadau i'r cynlluniau fel y'i cyflwynwyd o dan y cais blaenorol er nad yw'r pwll nofio mwyach yn rhan o'r cais cyfredol yma. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, fe ddelwyd a'r cais blaenorol o dan bolisiau'r CDU ond bydd rhaid delio a'r cais diweddaraf hwn o dan ofynion ac amcanion polisiau'r CDLL gan mai'r cynllun hwnnw sydd yn weithredol ar adeg asesu'r cais.

5.3 Ar y cyfan, mae'r polisiau a rhestrwyd uchod (yn enwedig Polisi PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS14, TWR2 a TRA2) yn gyson gydag amcanion a gofynion polisiau'r cyn-gynllun, sef, y CDU. Fodd bynnag, mae yno feini prawf ychwanegol a gynhwysir ym Mholisi TWR2 (llety gwyliau) nad oeddynt wedi eu cynnwys ym mholisi cyffelyb y cyn-gynllun (Polisi D14), sef, (i) maen prawf 3 yn ymwneud at golled yn y stoc o dai parhaol ac (ii) maen prawf 4 ble nad yw'r datblygiad wedi ei leoli mewn ardal breswyl.

5.4 Er bod y bwriad yn golygu colli un tŷ o'r stoc sylweddol o dai parhaol ystyrir y byddai caniatáu'r datblygiad yn gorbwysu'r golled o un tŷ. Er bod anheddau preswyl wedi eu lleoli yn nalgylch safle'r cais ni chredir fod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn bennaf gan ystyrir bod y safle ei hun wedi ei leoli yng nghefn gwlad sydd hefyd yn cynnwys cwrs golff a daliadaeth amaethyddol wasgaredig.

5.5 Mae Polisi PCYFF1 o'r CDU yn datgan tu allan i'r ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y CDU neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. I'r perwyl hyn, a chan ystyried penderfyniad yr apêl flaenorol, credir bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisiau a chyngor cynllunio cyfredol sydd yn parhau i fod yn gefnogol i'r egwyddor o leoli llety gwyliau newydd o ansawdd uchel yng nghefn gwlad gan ddefnyddio safle addas a ddatblygwyd o'r blaen a safle sy'n hygyrch i fathau gwahanol o gymudo. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad, felly, yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Mwynderau gweledol**

5.6 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan dylai cynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn creu strwythur anghydnaws o fewn y rhan yma o'r tirlun arfordirol ar sail ei ddyluniad, graddfa, edrychiadau allanol a'i osodiad o fewn y tirlun. Gellir lleihau ad-drawiad y datblygiad ar osodiad AHNE Arfordir Ynys Môn ar sail llygredd golau drwy gynnwys amod mwn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed cyflwyno cynllun golau ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyfer y datblygiad ei hun. Nodir hefyd nad oedd gan yr Arolygwr Cynllunio yn ei benderfyniad apel gwrthwynebiad i edrychiad, gosodiad na graddfa'r bwriad ac roedd yn cyfeirio yn ei benderfyniad bod y cynllun wedi cael sêl bendith Comisiwn Dylunio Cymru cyn iddo gael ei gyflwyno fel cais cynllunio llawn i'r ACLL ac ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4, AMG1 ac AMG4 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.7 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd aflonyddwch, sŵn, mygdarth a llygredd golau. Fel y cyfeiriwyd ato uchod nid yw'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn bennaf gyda'r eiddo preswyl preifat agosaf (Bryn Teg) wedi ei leoli oddeutu 200m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais. Gan ystyried y pellter sydd rhwng safle'r datblygiad ac anheddau cyfagos ynghyd â'i raddfa, dwysedd, defnydd a'i osodiad yn y tirlun lleol ni chredir byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac y byddai, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.8 Mae Polisi TRA2 a TRA4 yn ymwneud â safonau parcio ynghyd â rheoli ardrawiadau cludiant. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Nodir hefyd nad oedd materion yn ymwneud â thrafnidiaeth yn achosi consyrn i'r Arolygwr Cynllunio wrth drafod yr apêl flaenorol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a'r Fenai sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ac i'r perwyl hyn mae'n ofynnol i'r ACLL ymgymryd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol ar y Fenai. O ganlyniad i ymgymryd â'r fath asesiad dywed yr Uned Bioamrywiaeth y gall yr ACLL fod yn hyderus na fyddai'r datblygiad fel y'i cyflwyniwyd yn arwain at effaith arwyddocaol sylweddol negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Fenai a Bae Conwy. Pe caniateir y cais dylid (i) cyflwyno adroddiad coed newydd yn unol â gofynion Safonau Prydeinig a (ii) cynnwys amod bod y llechi yn cael eu tynnu oddi ar y tŷ presennol drwy law gan osgoi misoedd Mehefin i Awst. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

### **Materion cynaliadwyedd**

- 5.10 Mae nifer o bolisiâu o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn y Sir. Mae Polisi PS5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib er mwyn defnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol ynghyd â hyrwyddo economi leol amrywiol ynghyd â lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i fod defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosibl drwy ddefnyddio dulliau amgen. Dywed Polisi PCYFF5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres. Mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cadarnhaodd yr Arolygwr Cynllunio yn yr apêl bod y cynnig yn dderbyniol mewn perthynas â'i effeithiau cynaliadwyedd ac mae'r bwriad yn cynnwys gosod paneli solar ar doeau cefn yr adeilad ynghyd a lleoli tanc cynaeafu dŵr uwchben y llecynnau parcio a ger talcen gogleddol yr adeilad. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Asesiad Cynaliadwyedd sy'n cyfeirio at yr amrywiol fathau o ffyrdd gellir cyfarfod a gofynion cynaliadwyedd *BREEAM* (er nad yw'r rhain yn statudol ofynnol gyda'r cais hwn). Credir, felly, fod ymdrech wedi ei wneud i greu datblygiad sy'n gynaliadwy ac sy'n cydymffurfio gyda'r polisiau a nodir uchod.

### **Materion llifogydd**

- 5.12 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Mynediad (ar sail perygl llifogydd) gan fod rhannau o'r ffordd sirol gyfochrog sy'n gwasanaethu'r safle wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2. Mewn ymateb i'r adroddiad mae CNC yn cadarnhau, o fewn cyd-destun y cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT15: Datblygiad a Risg Llifogydd, bod yr ymgeisydd wedi bodloni eu pryderon ynglŷn â pherygl llifogydd i'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle. Oherwydd lleoliad y safle, llifogydd llanwol yw'r perygl llifogydd yma. Cadarnheir eu bod yn fodlon bod y gwesty a'r llecynnau parcio yn uwch na'r amlinelliad llifogydd eithriadol ac, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail perygl llifogydd. Gan ystyried yr uchod, credir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA1 a PS6 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn NCT15.

### **Materion ieithyddol**

- 5.13 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan y bydd datblygiadau sydd yn fwy na 1,000m2 angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Er yn cydnabod pryderon trydydd parti a'r Cyngor Cymuned am yr effaith posibl y gall y datblygiad gael ar yr iaith a'r diwylliant Cymreig, nid oes modd gofyn am y fath datganiad gyda'r cais yma gan fod arwynebedd llawr y gwesty yn is na'r uchafswm uchod. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais gan ddatgan mai un o brif amcanion y bwriad fydd i hybu a hyrwyddo'r iaith Gymraeg. Gellir hybu ac arwyddo'r iaith o fewn y datblygiad arfaethedig drwy gynnwys amod priodol o fewn unrhyw ganiatâd sy'n ymgyffori gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ac sy'n ymwneud â sicrhau bod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio fel rhan o'r datblygiad ei hun.

### **Materion isadeiledd**

- 5.14 Mae Polisi ISA1 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. I'r perwyl hyn, mae Dŵr Cymru wedi ymateb drwy ddatgan bydd angen cynnwys amod priodol sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun yfed dŵr ar gyfer y datblygiad gan fod ansicrwydd yn bodoli'n bresennol parthed cyflenwad dwr yfed addas ar gyfer gwasanaethu nid yn unig safle'r cais ond hefyd y clwb golff cyfagos. Byddai gosod amod i'r perwyl hyn yn cydymffurfio gydag un o ganllawiau Polisi ISA1 sy'n cyfeirio at isadeiledd gwasanaethu fel cyflenwad dŵr, draenio a charthffosydd, nwy a thrydan. Bydd y bwriad yn golygu gosod tanc trin carthion i ddisodli'r tanc presennol gyda suddfan ddŵr cysylltiedig gyda chanlyniadau profion mandylledd yn dangos bod yr ardal oedd yn destun y profion yn addas ar gyfer system suddfan. Roedd pryderon yn wreiddiol gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) parthed dull draenio'r pwll nofio. Mewn ymateb i'r pryder hwn, diddymwyd yr elfen pwll nofio o'r cais. Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## Yr economi

5.15 Mae Polisi PS14 o'r CDLL yn datgan gellir sicrhau cysondeb a'r economi leol a chymunedau lleol drwy, er enghraifft, warchod a gwella'r ddarpariaeth llety gwasanaethol presennol a chefnogi darpariaeth newydd o lety gwasanaethol o ansawdd uchel. Dywed yr eglurhad i Bolisi TWR2 gall gwestai o ansawdd a mathau eraill o lety gwasanaethol ddod a buddion economaidd sylweddol i ardal y Cynllun ac ehangu'r math o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr a chydabyddir nad oes ystod ddigonol o lety o'r fath yn yr ardal. Mae'r polisi hwn yn anelu at gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy. Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018) yn datgan - Mewn ardaloedd gwledig, mae datblygiad yn gysylltiedig â thwristiaeth yn elfen bwysig o ddarparu economi iach ac amrywiol. Yma, dylai datblygiad fod yn ystyriol o'r amgylchedd lleol o ran natur a maint.....Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagweddau cadarnhaol at gynigion sy'n defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen neu dir a chyrrff dŵr segur at ddefnydd twristiaeth, yn enwedig mewn perthynas ag adfywio trefol. Dywed y Datganiad Mynediad a Dylunio a gyflwynwyd gyda'r cais byddai'r math yma o lety yn ychwanegu at yr amrywiaeth o westai sy'n bodoli eisoes yng Nghaernarfon ond bod y safle hwn yn fwy delfrydol ar sail ei leoliad a'r golygfeydd. I'r perwyl hyn, felly, credir bydd caniatáu'r cais yma yn cyfrannu tuag at gefnogi'r economi leol yn nalgylch Caernarfon.

## Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad gyda'r brif faterion a godwyd yn cynnwys:-

- Diogelwch ffyrdd - gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber) gyda llwybr troed/gerbydlon ar hyd rhannau o'r ffordd ei hun ar gyfer cerddwyr. Gwrthwynebwyd y cais ar sail culni'r ffordd, cynnydd mewn trafndiaeth ynghyd â diffyg llwybr troed. Fodd bynnag, nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Yn ychwanegol i'r uchod ni ystyriwyd yr elfen o ddiogelwch ffyrdd fel rhwystr i'r datblygiad o dan y cais a'r apel blaenorol.
- Mwynderau gweledol - mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ger yr arfordir gyda'r Fennai ac AHNE Ynys Môn. Dywed y gwrthwynebwyr byddai'r bwriad yn creu strwythur gormesol ac ymwithiol yn y rhan yma o'r tirlun sensitif. Fodd bynnag, nid dyma oedd barn yr Arolygwr Cynllunio wrth ddelio gyda'r apel blaenorol ble cadarnhaodd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei osodiad, graddfa, mas a dyluniad yn y tirlun arfordirol. Nid yw'r cynlluniau a gynhwysir yn y cais cyfredol wedi newid ers y cais gwreiddiol.
- Llifogydd – er bod rhannau o'r ffordd sirol gyfagos o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i dehonglir yn NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd mae CNC yn datgan bod materion fel llifogydd wedi'u harchwilio a'u hystyried yn ddigonol a'u bod yn dangos bod ffyrdd i mewn ac allan o'r safle yn cydymffurfio gyda gofynion NCT15.
- Gosod cysail - mae'r gwrthwynebwyr wedi datgan gall caniatáu'r cais hwn greu cysail ar gyfer caniatáu llety gwyliau cyffelyb eraill yng nghefn gwlad. Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith bod pob cais yn cael ei ddelio ar haeddiant ei hun gan ystyried natur a chymeriad y safle ynghyd ac ystyried y polisïau a'r cyngor

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, ni fyddai caniatáu'r cais arbennig hwn yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb yng nghefn gwlad Gwynedd a Môn.

### Hanes cynllunio

- 5.17 Fel y cyfeirwyd ato uchod apeliwyd yn erbyn gwrthodiad yr ACLL i'r bwriad o godi llety gwyliau ar y safle arbennig hwn ond caniatwyd yr apêl yn Ionawr, 2012. Mae'r ystyriaeth hwn yn ystyriaeth faterol i'r cais cyfredol hwn ar sail bod y bwriad diweddaraf yn adlewyrchu'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol am lety gwyliau (ar wahân i'r pwll nofio sydd erbyn hyn wedi ei ddileu o'r cais) a bod yr Arolygwr Cynllunio wedi penderfynu bod yr egwyddor o leoli'r fath ddatblygiad ar y llecyn tir hwn yn dderbyniol. Nodir hefyd bod yr Arolygwr wedi caniatáu cais i ddyfarnu costau yn erbyn yr ACLL gan iddo ystyried bod hi'n bosibl caniatáu'r bwriad yn unol â gofynion polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol a bod y broses o baratoi'r apêl yn hirfaith o ran ymchwil cefndir a gellid fod wedi osgoi'r apêl yn y lle cyntaf yn enwedig mewn perthynas â mater tir a ddatblygiwyd o'r blaen. Er bod y polisiau hyn yn weithredol o dan y cyn-gynllun datblygu nodir bod egwyddor ac amcanion y polisiau blaenorol wedi eu ymgorffori o fewn polisiau cynllun cyfredol sef y CDLL a chyngor cenedlaethol Llywodraeth Cymru. Rhaid felly rhoi pwysau sylweddol i benderfyniad yr Arolygydd i ganiatáu'r apel ac er fod newid wedi bod yn y Cynllun Datblygu ers caniatáu'r apel mae natur y polisiau ar gyfer ceisiadau fel hyn yn parhau i fod yn debyg iawn ac byddai felly yn anodd iawn dod i gasgliad gwahanol.

### 6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd â'r holl sylwadau sydd wedi eu derbyn gan gynnwys ymateb trydydd partion i'r cyfnod ymgynghori yn ogystal â'r penderfyniad apêl blaenorol am ddatblygiad cyffelyb credir yn yr achos hwn, bod y datblygiad yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol perthnasol.

### 7. Argymhelliad:

#### 7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Samplau o ddefnyddiau allanol i'w cyflwyno a'u cadarnhau gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
4. Ni cheir defnyddio'r gwesty hyd nes bod y fynedfa a'r llecynnau parcio wedi eu cwblhau.
5. Cytuno a chynllun dŵr yfed a draenio dŵr hwyneb cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
6. Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno manylion parthed amseru a darparu clwyd ystlumod.
7. Dim gwaith dymchwel rhwng 15 Ebrill i 1 Hydref gyda gweithiwr trwyddedig yn bresennol yn ystod y gwaith dymchwel ynghyd a thynnu llechi o'r to drwy law.
8. Dim gwaith dymchwel rhwng 1 Ebrill i 31 Awst oni bai bod modd dangos nad oes adar nythu yn yr adeilad presennol.
9. Cydymffurfio gyda'r adroddiad coed a chynllun tirweddu.
10. Cyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig.
11. Amodau Priffyrdd.
12. Cytuno a chynllun goleuo.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 14/01/19</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

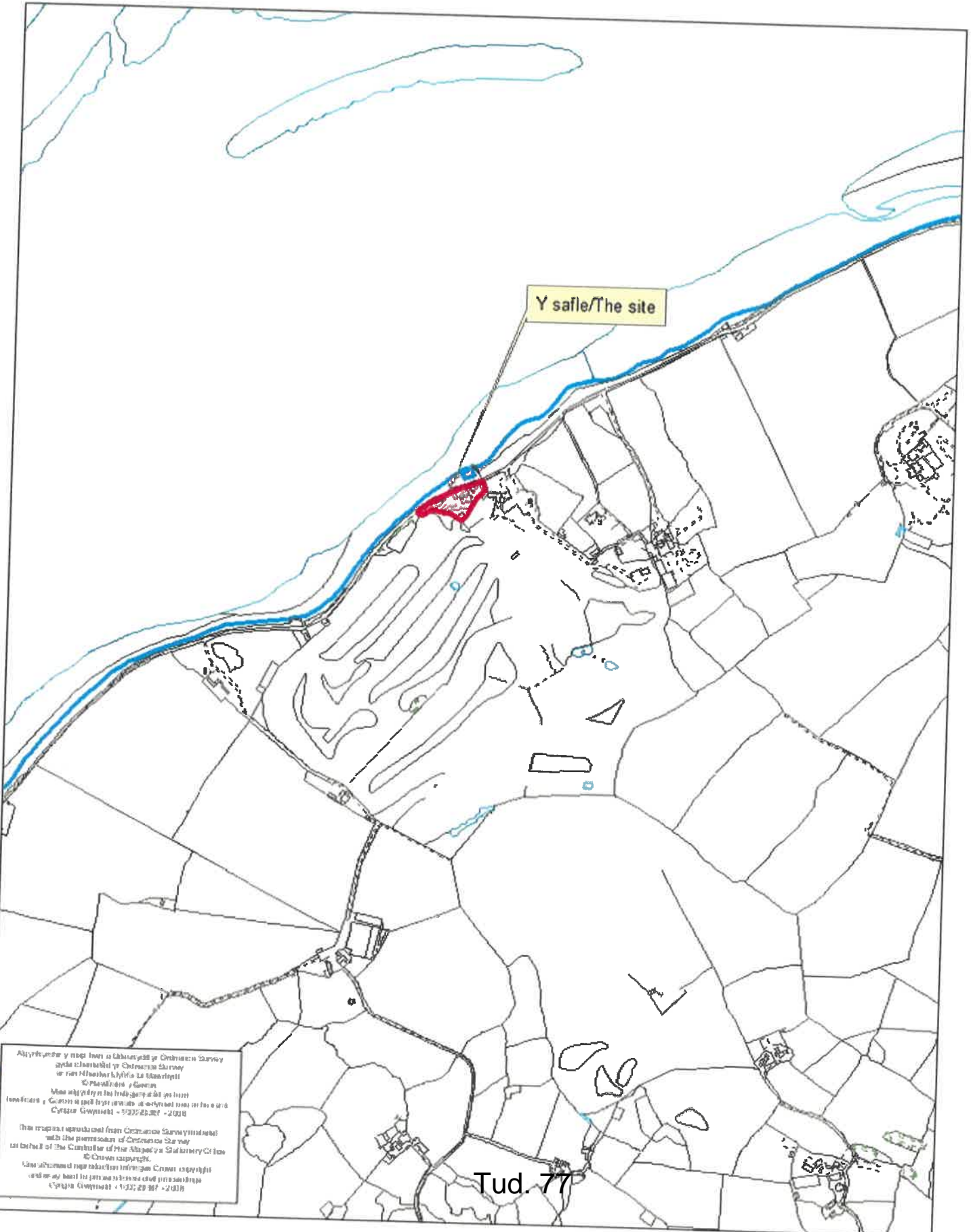
13. Arwyddion dwy ieithog.
14. Tanc septig a'r suddfan ddŵr cysylltiedig i gydymffurfio gyda Safonau Prydeinig.





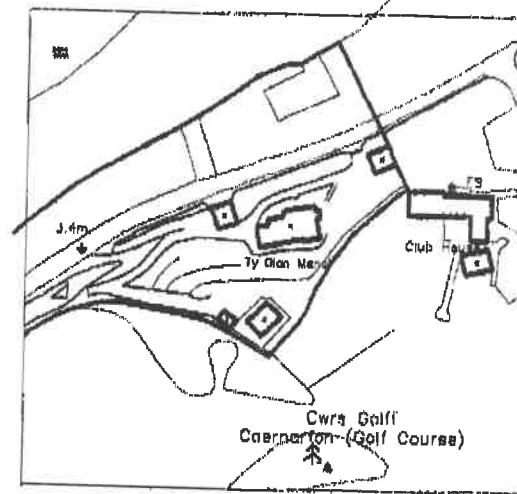
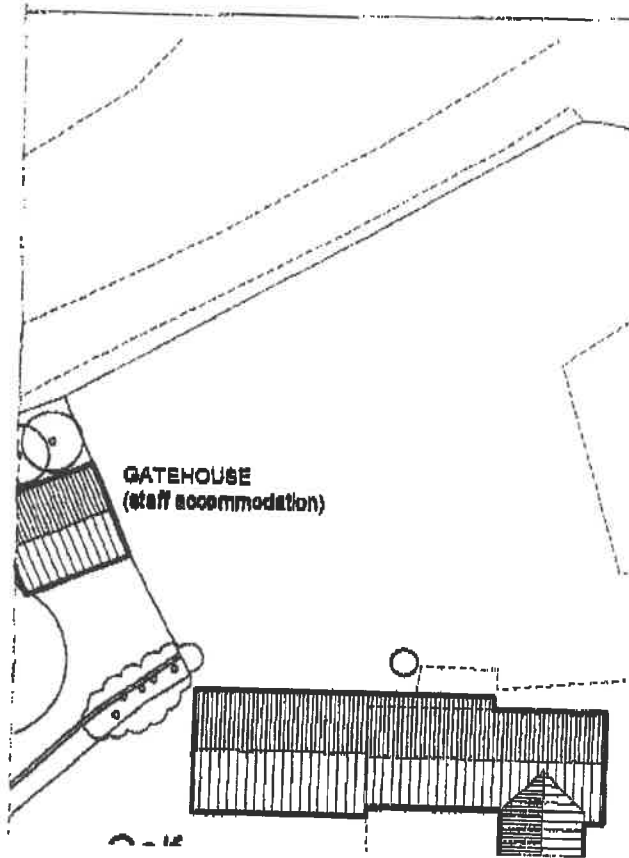
Rhif y Cais / Application Number : C16/1412/19/LL

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

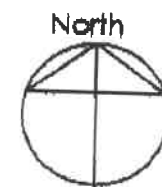


Map created by map team at Ordnance Survey  
yda cwmhysu y Cwmhysu Survey  
or the Ordnance Survey  
© Crown copyright  
Map data © Ordnance Survey  
Lleoliad y Cwmhysu Survey yda cwmhysu y Cwmhysu Survey  
Cwmhysu Survey - 1/250,000 - 2018

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  
Map data © Ordnance Survey  
and no part of this publication may be reproduced  
without the permission of Ordnance Survey  
Cwmhysu Survey - 1/250,000 - 2018



LOCATION PLAN scale 1:2500



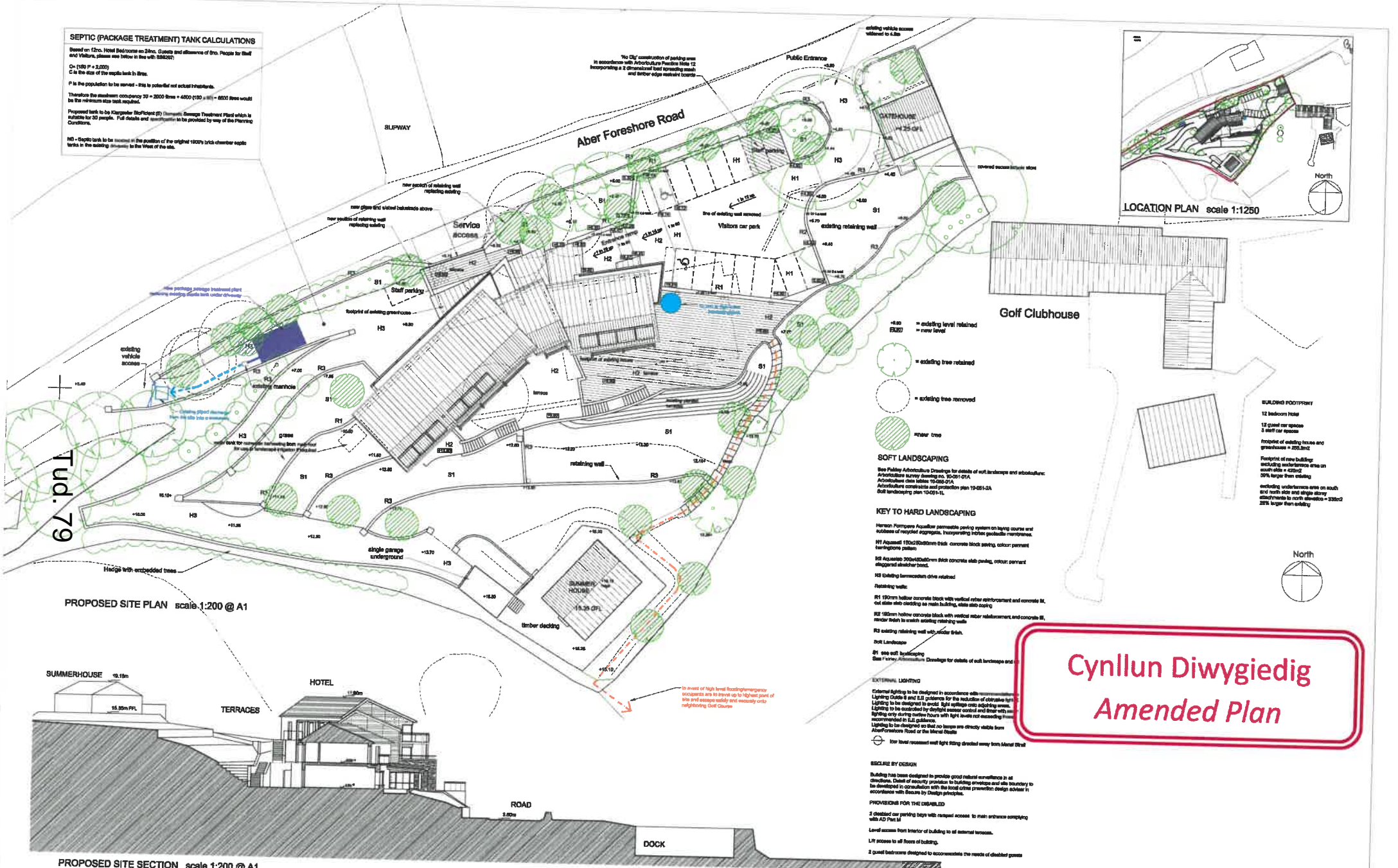
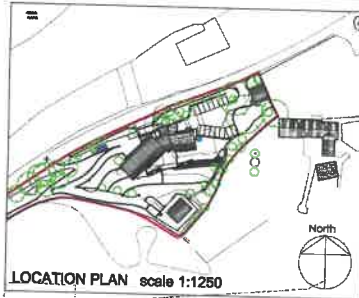
Rev B 03/04/09 trees

Rev B 02/12/08 minor amendments

Tud. 78

**SEPTIC (PACKAGE TREATMENT) TANK CALCULATIONS**

Based on 12no. Hotel Bedrooms on 24no. Guests and allowance of 6no. People for Staff and Visitors, please see below in line with BS6297:  
 C = 150 (P = 2,000)  
 C is the size of the septic tank in litres.  
 P is the population to be served - this is potential not actual inhabitants.  
 Therefore the maximum occupancy 30 = 2000 litres + 4500 (150 x 30) = 6500 litres would be the minimum size tank required.  
 Proposed tank to be Klugeberg (Biomat) (B) Domestic Sewage Treatment Plant which is suitable for 30 people. Full details and specifications to be provided by way of the Planning Conditions.  
 H1 - Septic tank to be located in the position of the original 100% brick chamber septic tanks in the existing driveway to the West of the site.



Tud. 79

PROPOSED SITE PLAN scale 1:200 @ A1

PROPOSED SITE SECTION scale 1:200 @ A1

All dimensions to be checked on site. Figured dimensions to be used in preference to unfigured dimensions for any construction work. The drawing is copyright and remains the property of KDP unless otherwise agreed.

Revisions	Revisions	Revisions	Revisions
No	Date	Description	By
A	10.11.17	Final revised and emergency flood escape route added.	MD
B	17.06.18	Priority approved footprint and parking shown, and Septic Tank Calculations Added.	DB
C	24.05.18	Package treatment confirmed and off site plus location indicated shown.	DB
D	07.05.18	Downway location indicated shown.	MD
E	08.02.18	Downway location updated - Inductively shown.	MD

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

**SOFT LANDSCAPING**  
 See Planning Application Drawings for details of soft landscaping and arboriculture.  
 Arboriculture Survey Drawing no. 10/01-D1A  
 Arboriculture Data Tables 10/02-D1A  
 Arboriculture constraints and protection plan 10/03-D2A  
 Soft landscaping plan 10/04-D1L

**KEY TO HARD LANDSCAPING**  
 Herson Formpave Aquaflex permeable paving system on laying course and subbase of recycled aggregate, incorporating broken glass/membrane.  
 H1 Aquaflex 100x100mm brick concrete block paving, colour: pavant (textured) pattern.  
 H2 Aquaflex 300x300mm brick concrete slab paving, colour: pavant staggered checkerboard.  
 H3 Existing limestone drive retained.  
 Retaining walls:  
 R1 150mm hollow concrete block with vertical rebar reinforcement and concrete fill, cast in situ, sloping to main building, stone slab coping.  
 R2 150mm hollow concrete block with vertical rebar reinforcement, and concrete fill, render finish to create existing retaining wall.  
 R3 Existing retaining wall with render finish.  
 R4 Landscaping.  
 S1 see soft landscaping.  
 See Planning Application Drawings for details of soft landscaping and arboriculture.

**EXTERNAL LIGHTING**  
 External lighting to be designed in accordance with Lighting Code 8 and 8.2 guidance for the reduction of obtrusive light. Lighting to be designed to avoid light spillage onto adjoining areas. Lighting to be controlled by daylight sensor control and timer with night lighting only during certain hours with light levels not exceeding recommended in L14 guidance.  
 Lighting to be designed such that no lamps are directly visible from Aberforeshore Road or the Hotel Drive.  
 Low level recessed wall light fitting directed away from Hotel Drive.

**SECURE BY DESIGN**  
 Building has been designed to provide good natural surveillance in all directions. Detail of security provision to building envelope and site boundary to be developed in consultation with the local crime prevention design adviser in accordance with Secure by Design principles.

**PROVISIONS FOR THE DISABLED**  
 3 disabled car parking bays with required access to main entrance complying with AD Part M.  
 Level access from interior of building to all external terraces.  
 L11 access to all floors of building.  
 2 guest bedrooms designed to accommodate the needs of disabled guests.

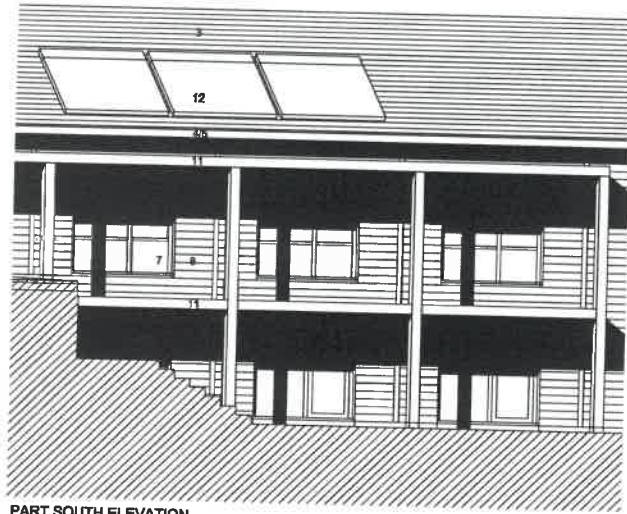
**THE KEITH DAVIDSON PARTNERSHIP**  
 13 Seymour Terrace  
 Brynmor Street  
 Llanelli  
 Carmarthenshire  
 SA31 3JG  
 Telephone: +44 (0) 151 703 1777  
 Fax: +44 (0) 151 703 3393  
 Email: info@kdparchitects.com  
 Website: www.kdparchitects.com

**Client:** Mick McKenna  
**Job Title:** Ty Glan Menai Llanfaglan, Caernarfon  
**Drawing Title:** Proposed Site Plan

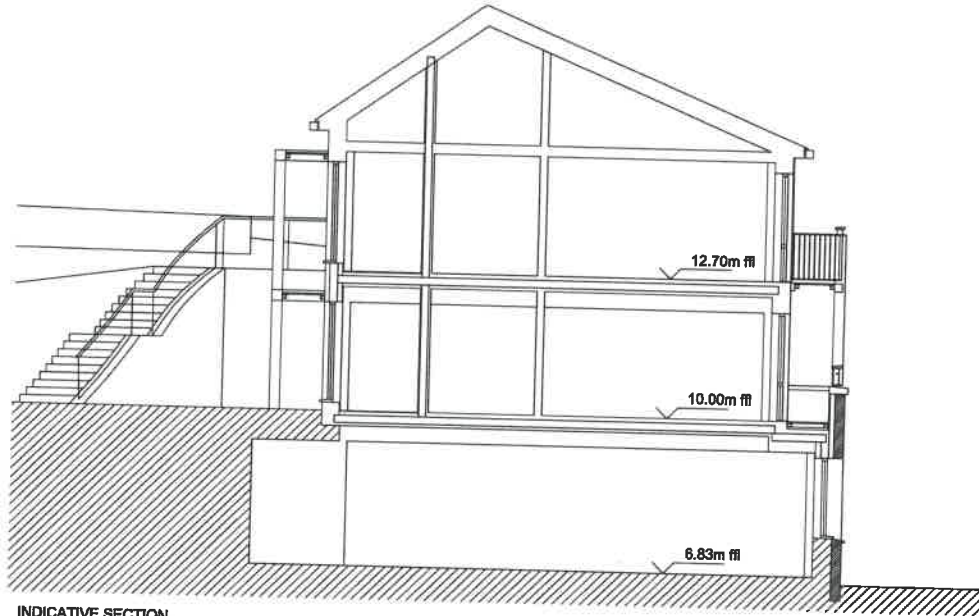
**PLANNING**  
 Job number: 102  
 Drawing No: 102  
 Date: 08/06/18  
 Scale: 1:200

**KDP**  
 ARCHITECTS





PART SOUTH ELEVATION  
scale 1:50 @ A1



INDICATIVE SECTION  
scale 1:50 @ A1

**INDICATIVE OUTLINE SPECIFICATION WITH GREENGUIDE RATINGS**

**Roofing Note 1:** Insulated cavity double skin soft timber standing seam roof with 120mm cavity and 150mm PUR insulation, external block work, plastered on site. Wetness Risk Order Insulation category A

**External Note 2:** Insulated cavity double skin soft timber standing seam roof with 120mm cavity and 150mm PUR insulation, external block work, plastered on site. Wetness Risk Order Insulation category A

**Windows 7:** PVCu window with steel reinforcement, double glazed. GreenGuide rating A

**Floor 1:** Timber joists, treatment between and above joists, 150mm concrete below, 150mm insulation below, 150mm concrete above. GreenGuide rating A

**Upper floor note:** Insulating floor, treated timber joists, 150mm concrete below, 150mm insulation below, 150mm concrete above. GreenGuide rating B

**Internal note 1:** Boarding walls, Building Regs AD 8 that type E.4. External blockwork, concrete with 75mm air cavity. Slatted plasterboard on site to both sides. Wetness Risk Order Insulation category A

**Internal note 2:** Partitions. External blockwork with plaster finish. GreenGuide rating A

**Floor finish 1:** Timber. Solid hardwood flooring on joists. GreenGuide rating A

**Floor finish 2:** Vinyl flooring. Oakwood PVC floor covering. EN123 P042 21, 2223. GreenGuide rating A

**Insulation:** External walls, PUR (polyurethane) 150mm. External cavity wall, 150mm insulation below, 200mm over joists, 150mm above. GreenGuide rating A

**Insulation:** External walls, PUR (polyurethane) 150mm. External cavity wall, 150mm insulation below, 200mm over joists, 150mm above. GreenGuide rating A

**Insulation:** External walls, PUR (polyurethane) 150mm. External cavity wall, 150mm insulation below, 200mm over joists, 150mm above. GreenGuide rating A

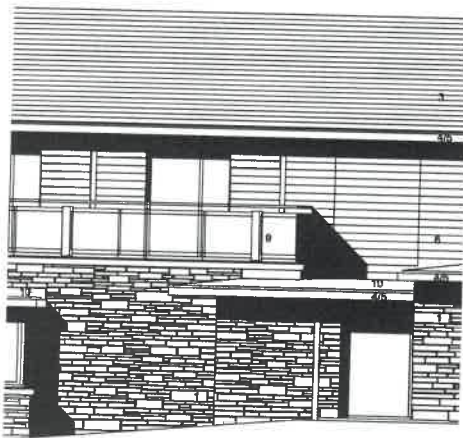
**Insulation:** External walls, PUR (polyurethane) 150mm. External cavity wall, 150mm insulation below, 200mm over joists, 150mm above. GreenGuide rating A

Tud. 80

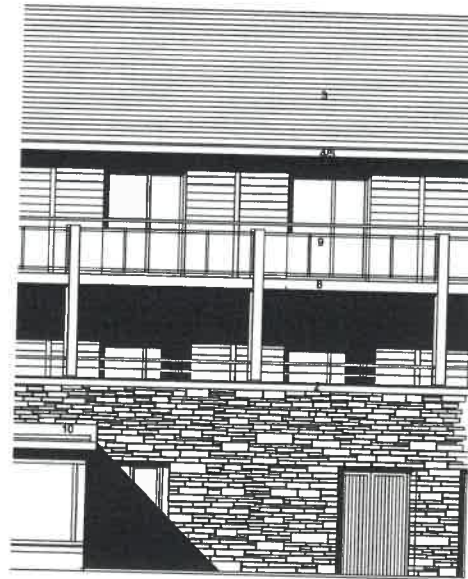
Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

**MATERIALS**

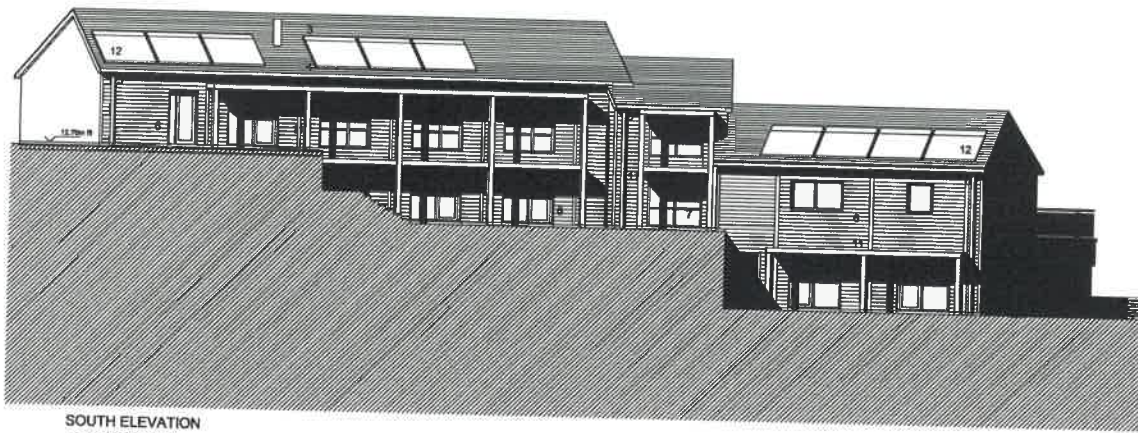
- 1 Penryn Heather Blue slate cut slab wall facing
- 2 Welsh slate coping
- 3 Natural Welsh slate roof finish
- 4 Timber roof eaves, verge and soffit cladding
- 5 Natural aluminium RW gutters and downpipes
- 6 Horizontal timber cladding
- 7 Windows and doors: ground floor, hardwood/acacia first and second floor, uPVC (triple glazing on north elevation)
- 8 Oak frame balcony structure
- 9 Oak, glass and stainless steel balustrade with HW handrail
- 10 Lead roof with rolled joints
- 11 Oak framed brise soleil
- 12 Evacuated tube solar collectors/PV panels (indicative, size and number of panels to be determined)



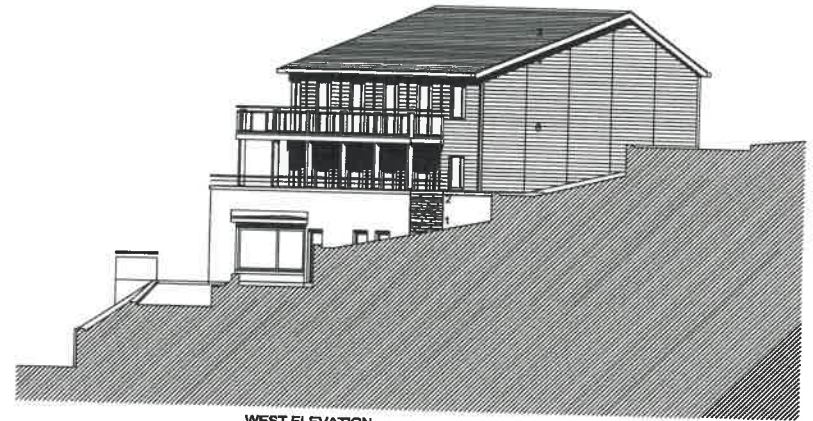
PART NORTH ELEVATION  
scale 1:50 @ A1







SOUTH ELEVATION  
scale 1:100 @ A1

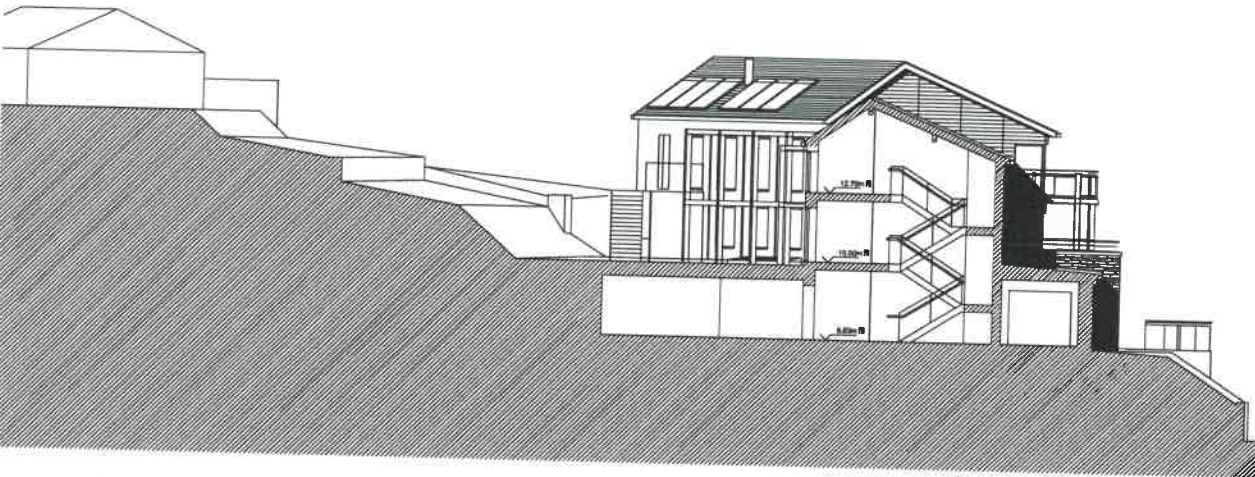


WEST ELEVATION  
scale 1:100 @ A1

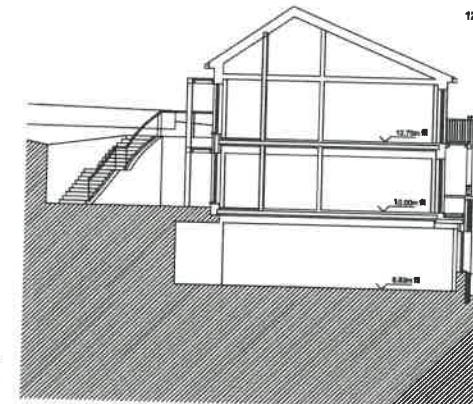
MATERIALS

- 1 Penryn Heather Blue slate cut slab wall facing
- 2 Welsh slate coping
- 3 Natural Welsh slate roof finish
- 4 Timber roof eaves, verge and soffit cladding
- 5 Natural aluminium RW gutters and downpipes
- 6 Horizontal timber cladding
- 7 Windows and doors: ground floor, hardwood/acacia first and second floor, uPVC (triple glazing on north elevation)
- 8 Oak frame balcony structure
- 9 Oak, glass and stainless steel balustrade with HW handrail
- 10 Lead roof with rolled joints
- 11 Oak framed brise soleil
- 12 Evacuated tube solar collectors/PV panels (indicative, size and number of panels to be determined)

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan



SECTION BB  
scale 1:100 @ A1



SECTION CC  
scale 1:100 @ A1

DAVID TYRER CPA ANCH RIBA  
CHARTERED ARCHITECT

21 Brockleaze Buildings, Bath, BA1 6BA  
Tel 01225 315868

Client Mr M McKenna

Project Ty Glen Menai  
Aber Foreshore Road  
Llanfagan, Caermerfon

Drawing PROPOSED HOTEL  
ELEVATIONS, SECTIONS

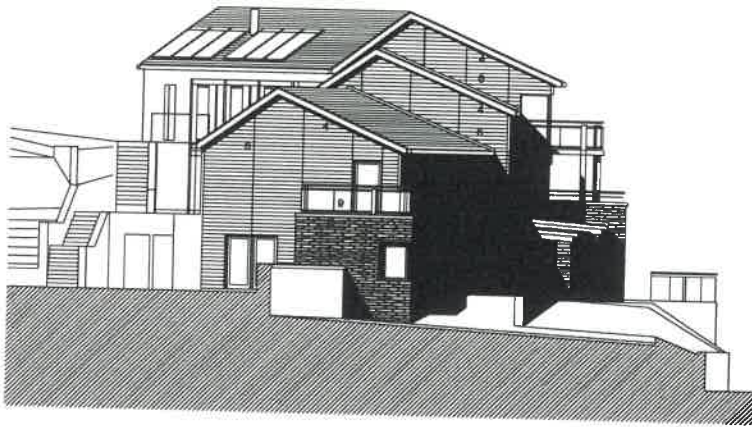
Line ignored dimensions do not scale from drawing.  
All levels and dimensions to be checked on site.  
Drawing to be read in conjunction with all relevant documents.  
© David Tyrer. All rights reserved.

Date September 2010 Scale 1:100 @ A1  
Drawn dt Checked

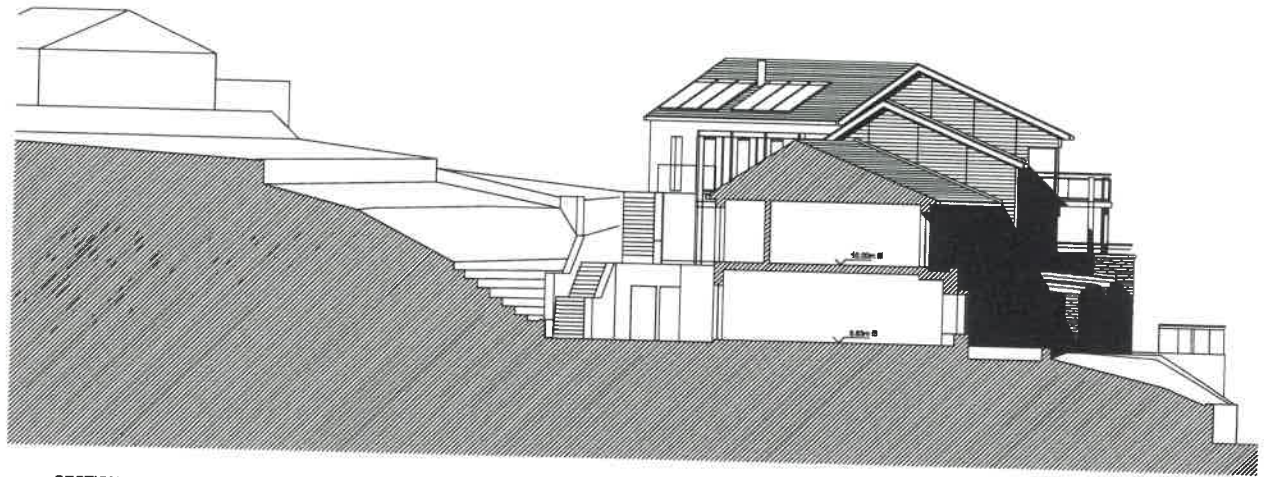
Drawing No 253-P105 Rev

Tud. 81





EAST ELEVATION  
scale 1:100 @ A1



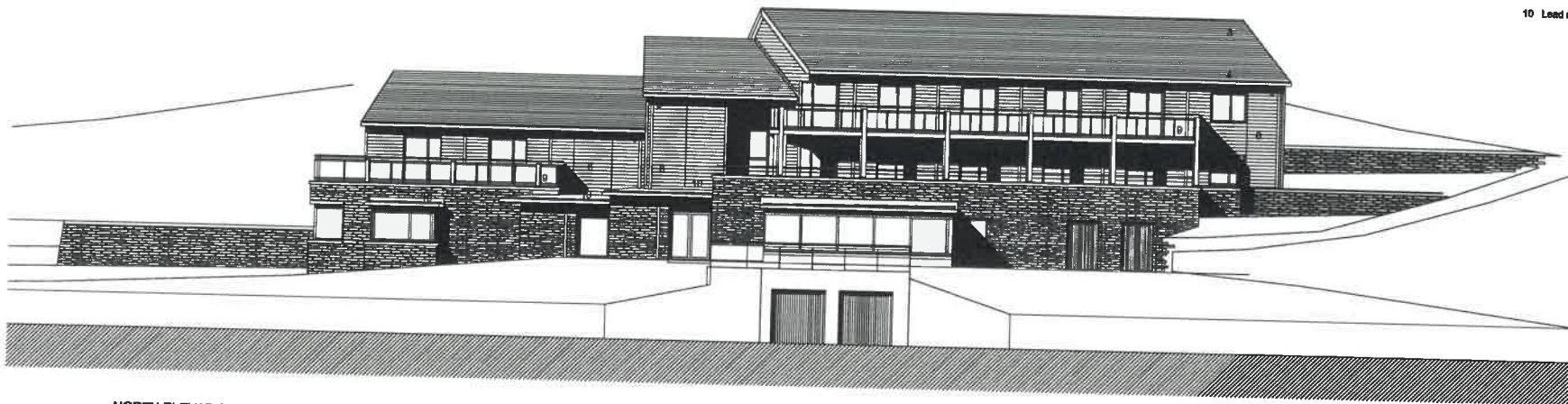
SECTION AA  
scale 1:100 @ A1

Tud. 82

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

MATERIALS

- 1 Penrhyn Heather Blue slate cut slab wall facing
- 2 Welsh slate coping
- 3 Natural Welsh slate roof finish
- 4 Timber roof eaves, verge and soffit cladding
- 5 Natural aluminium RW gutters and downpipes
- 6 Horizontal timber cladding
- 7 Windows and doors: ground floor, hardwood/acacia  
first and second floor, uPVC (triple glazing on north elevation)
- 8 Oak frame balcony structure
- 9 Oak, glass and stainless steel balustrade with HW handrail
- 10 Lead roof with rolled joints



NORTH ELEVATION  
scale 1:100 @ A1

**DAVID TYRER** DP ARCH RIBA  
CHARTERED ARCHITECT

21 Brooklands Buildings, Bath, BA1 6BA  
Tel 01225 319659

Client Mr M McKenna

Project Ty Glas Menai  
Aber Foreshore Road  
Llanfeglan, Coesmarfon

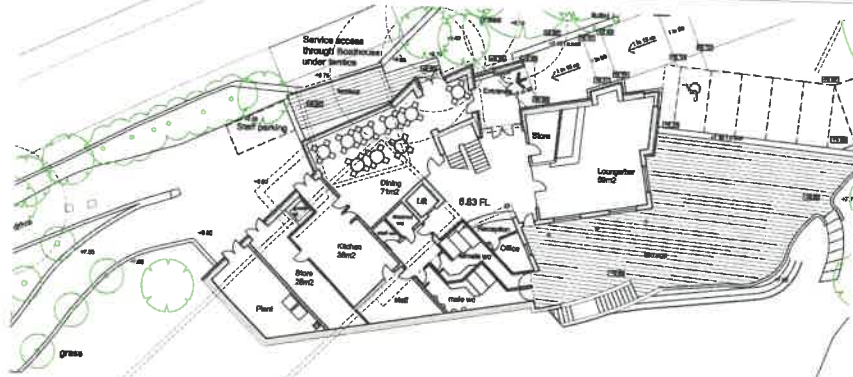
Drawing PROPOSED HOTEL  
ELEVATIONS, SECTION

Line Weight: dimensions: do not scale from drawing.  
All trade and dimensions to be checked on site.  
Drawing to be read in conjunction with all relevant documents.  
© David Tyrer. All rights reserved.

Date September 2010 Scale 1:100 @ A1  
Drawn dt Checked

Drawing No 253. P 104 Rev

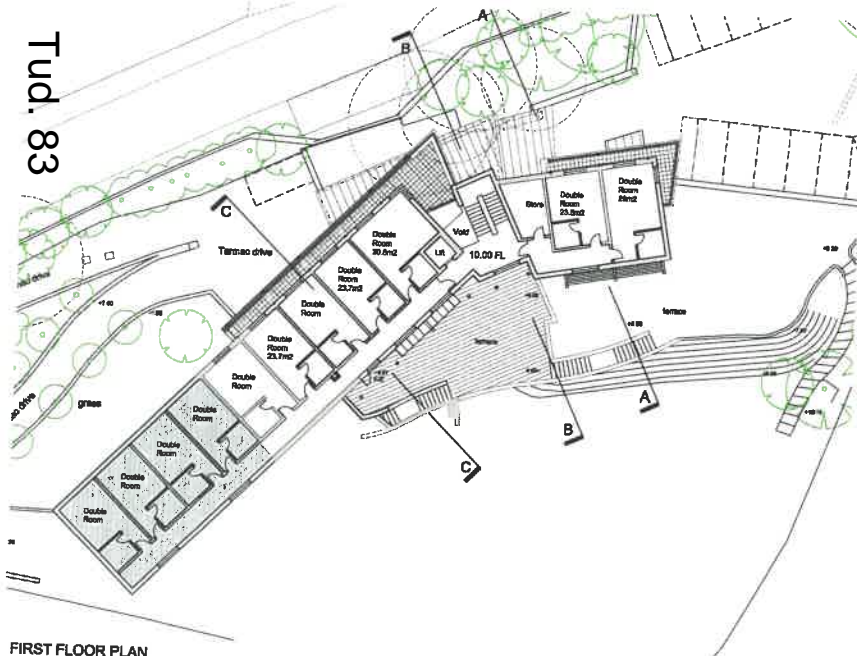




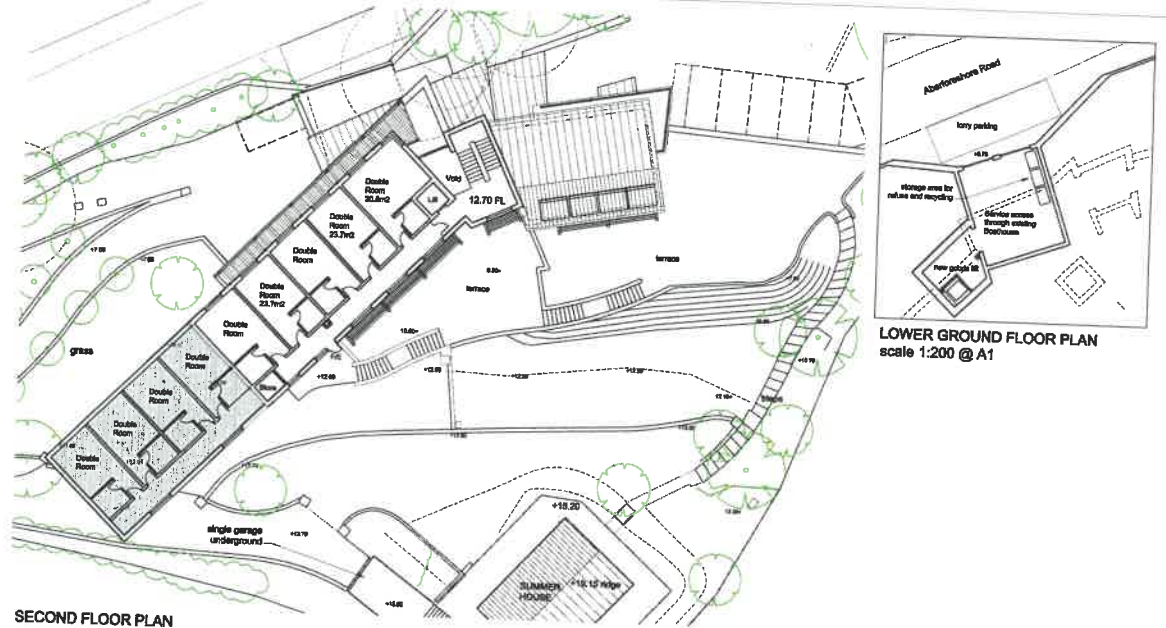
Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

GROUND FLOOR PLAN  
scale 1:200 @ A1

Tud. 83

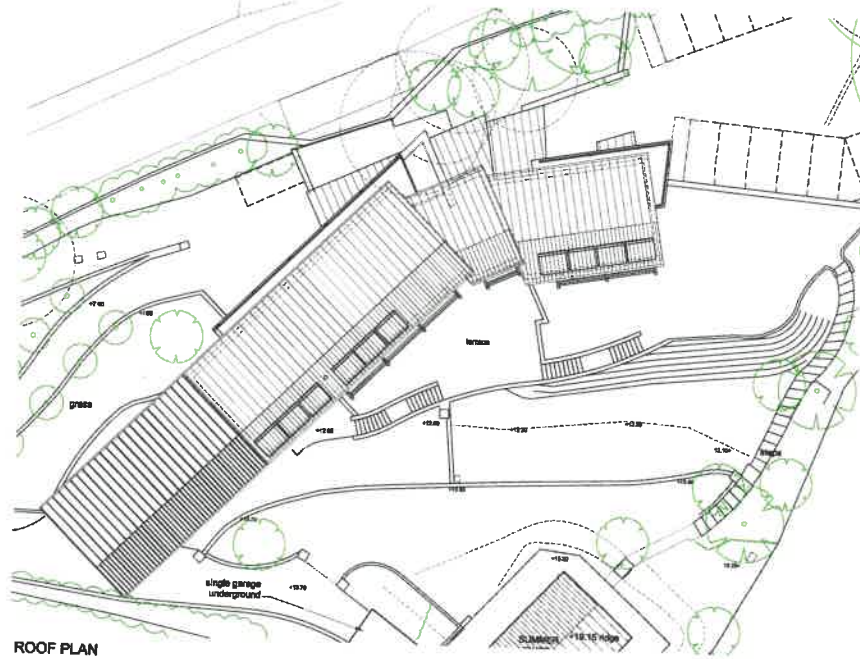


FIRST FLOOR PLAN  
scale 1:200 @ A1



LOWER GROUND FLOOR PLAN  
scale 1:200 @ A1

SECOND FLOOR PLAN  
scale 1:200 @ A1



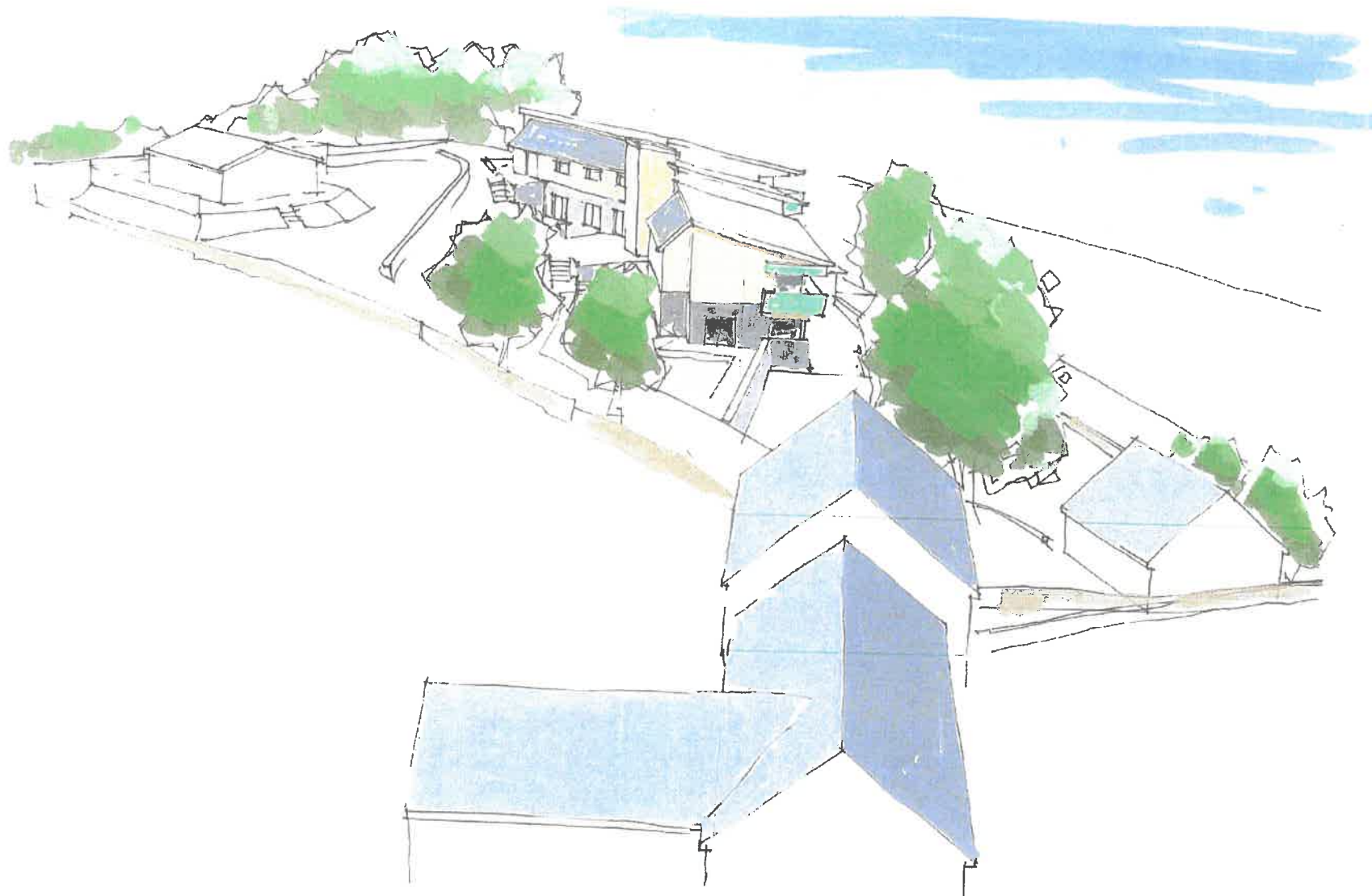
ROOF PLAN  
scale 1:200 @ A1

Revisions		Description		Revisions		Description		Revisions		Description	
Rev	Date	Rev	Date	Rev	Date	Rev	Date	Rev	Date	Rev	Date
A	15.11.17										

All dimensions to be checked on site. Figures elsewhere to be read in preference to those on this drawing. KDP accepts no responsibility for any constructional amendments to the drawing and does not permit unauthorised copying of the drawing. This drawing is copyright and remains the property of KDP unless otherwise agreed.

	<b>THE KEITH DAVIDSON PARTNERSHIP</b> <small>CHARITABLE AND TRUSTS · PROJECT MANAGEMENT · 3D VISUALISATION</small>		<b>PRELIMINARY</b>	
	13 Seymour Terrace Seymour Street Llanidloes L3 5PZ	Client: <b>Mick McKenna</b> Ty Glan Mersal Llanfaglan, Caernarfon	Job number: <b>Gen-Eng</b>	Drawing number: <b>103</b>
Telephone: +44 (0) 151 708 7777 Facsimile: +44 (0) 151 708 6099 Email: <a href="mailto:info@kdparchitects.com">info@kdparchitects.com</a> Website: <a href="http://www.kdparchitects.com">www.kdparchitects.com</a>	Drawing title: <small>Architectural Plans</small>			

Tud. 84



Client Mr M McKenna  
Project Ty Glan Menai, Aber Foreshore Road  
Llanfaglan, Caernarfon

Drawing Sketch Perspective 2

Drawn dt  
Checked

**DAVID TYRER** DIP ARCH RIBA  
CHARTERED ARCHITECT

21 Brookleaze Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313858

Scale nts  
Date Sept 09

Drawing No 253/SK108 Rev

© David Tyrer. All rights reserved



Tud. 85



Client Mr M McKenna

Project Ty Glan Menai, Aber Foreshore Road  
Llanfaglan, Caernarfon

Drawing Sketch Perspective 3

Drawn dt

Checked

**DAVID TYRER** DIP ARCH RIBA  
CHARTERED ARCHITECT

21 Brookleaze Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313858

Scale nts

Date Sept 09

Drawing No 253/SK109

Rev

© David Tyrer. All rights reserved

Tud. 86



Client Mr M McKenna

Project Ty Glan Menai, Aber Foreshore Road  
Llanfaglan, Caernarfon

Drawing Sketch Perspective 4

Drawn dt

Checked

**DAVID TYRER** DIP ARCH RIBA  
CHARTERED ARCHITECT

21 Brookleaze Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313858

Scale n/s

Date Sept 09

Drawing No **253/SK110** Rev

© David Tyrer. All rights reserved

Tud. 87



Client Mr M McKenna

Project Ty Gfan Menai, Aber Foreshore Road  
Llanfaglan, Caemarfon

Drawing Sketch Perspective 1

Drawn dt

Checked

**DAVID TYRER** DIP ARCH RIBA  
CHARTERED ARCHITECT

21 Brookleaze Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313658

Scale nts

Date Sept 09

Drawing No 253/SK107

Rev

© David Tyrer. All rights reserved

# Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C17/0835/11/MG**

**Dyddiad: 05/09/2017**  
**Cofrestru:**

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

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Hiracl**

**Bwriad: Materion a gadwyd yn ôl o ganiatad amlinellol  
C14/1248/11/AM i godi 4 bloc o fflatiau yn cynnwys 70  
uned byw**

**Lleoliad: Jewson Ltd Penlon Works, High Street, BANGOR, LL57  
1DH**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: HAWL I WEITHREDU I GANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais materion a gadwyd yn ôl yn dilyn rhoi caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C14/1248/11/AM ar gyfer codi 4 adeilad (un adeilad deulawr a tri bloc o fflatiau) yn cynnwys 70 uned byw hunangynhaliol gyda 13 ohonynt yn unedau fforddiadwy.
- 1.2 Mae'r cais materion a gadwyd yn ôl yma yn delio gyda graddfa, golwg a thirweddau'r safle. Mae mynediad a llunwedd wedi eu caniatáu o dan y caniatâd amlinellol. Mae'r bwriad yn darparu 24 uned 1 llofft a 46 uned 2 lofft. Roedd y caniatâd amlinellol ar gyfer 77 uned ond i gydymffurfio gyda safonau adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') ac mewn ymateb i newid yn y farchnad dai, mae arwynebedd llawr yr unedau wedi cael ei gynyddu sydd wedi golygu gostyngiad o 7 uned ar y safle.
- 1.3 Ers i'r cais cael ei gyflwyno yn wreiddiol mae'r cynlluniau wedi cael eu haddasu er mwyn:
- Diwygio lleoliad ffenestri i osgoi a lleihau gor-edrych.
  - Diwygiadau i'r dyluniad, yn bennaf i resymoli'r siâp a ffurf yr adeiladau.
  - Addasiadau i'r deunyddiau a lliwiau a fwriedir defnyddio.
  - Newidiadau i drefniadau unedau er mwyn sicrhau safon byw dderbyniol i bob uned e.e. ffenestri a golau naturiol.

Yn ychwanegol derbyniwyd trawsdoriadau ac edrychiadau i ddangos sut bydd y datblygiad yn eistedd o fewn y safle a'i berthynas gyda adeiladau cyfagos. Hefyd derbyniwyd montage i ddangos edrychiad y datblygiad o olygfeydd pellach ar draws y ddinas.

- 1.4 Mae Stryd Fawr Ddinas Bangor yn rhedeg heibio ffin deheuol y safle, Ffordd y Traeth i'r dwyrain, Gerddi Penlon i'r gorllewin, Stryd y Pistyll i'r gogledd a Stryd Ambrose i'r gogledd orllewin. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan dai preswyl ar ffurf tai teras a thai pâr yn bennaf. Defnydd diweddaraf y safle oedd fel busnes gwerthu nwyddau adeiladu (Jewsons), mae'r defnydd yma bellach wedi dod i ben, yr holl adeiladau wedi eu dymchwel a'r safle cyfan yn segur.

## 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**  
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd  
TRA 2: Safonau Parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

PCYFF 2: Meini prawf datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle  
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu  
TAI 8: Cymysgedd briodol o dai.  
TAI 15: Tai Fforddiadwy

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy 2009

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

TAN 12 Dylunio  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018

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

- 3.1 C14/1248/11/AM – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 4 adeilad fyddai'n cynnwys 77 uned byw, creu mynedfa gerbydol newydd gyda lonydd cysylltiol, manau parcio a chyfleusterau cysylltiol - Caniatau 31.03.2015

C13/0723/11/LL - cais diwygiedig i gais blaenorol a wrthodwyd i ail-ddatblygu cyn safle Jewsons trwy godi 4 adeilad ar wahân i ddarparu 109 uned byw i fyfyrwyr, creu mynedfa gerbydol newydd, creu llecynnau parcio a thirlunio'r safle - Gwrthodwyd - 20.12.13

C10A/0614/11/LL - dymchwel adeiladau, codi 7 adeilad newydd gan greu 161 o unedau llety byw i fyfyrwyr (ac un uned byw i warden), creu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith tirlunio - gwrthodwyd 29.11.11 a hefyd gwrthodwyd ar apêl.

### 4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail diffyg parcio ar y safle ac yn agos i'r safle. Mae'r llawr ychwanegol yn arddangos fel gor-ddatblygiad ac yn groes i gymeriad yr ardal gyfagos. Mae'r cais yn hollol gwahanol i'r cais cynt a ddylid cael ei drin fel cais o'r newydd.

#### **Ail ymgynghoriad**

Mae'r Cyngor Dinas yn cefnogi sylwadau'r aelod lleol ac mae'r sylwadau blaenorol dal yn berthnasol.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais am faterion a gadwyd yn ôl yn ddarostyngedig i gydymffurfio â'r amodau a roddir ar y caniatad cynllunio amlinellol.

Ni rhagwelir problemau gyda'r gwaith trin dwr gwastraff yn deillio o'r safle.

#### **Ail ymgynghoriad:**

Sylwadau blaenorol dal yn berthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd: Dim sylwadau penodol i'r cais materion a gadwyd yn ôl ond yn awyddus i dynnu sylw yr ymgeisydd i amod rhif 8 o'r caniatâd amlinellol sydd yn gofyn am raglen o waith archaeolegol.

Uned Strategol Tai: Cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch angen lleol.

Heddlu Gogledd Cymru: Dyluniad y bwriad yn sicrhau gwyliadwriaeth naturiol o'r llecynnau o fewn y safle ac yn cyfrannu at ddiogelwch y safle. Byddai'r cynnig yn gwella'r sefyllfa yn sylweddol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu / codi pryder am:

**Cyfnod ymgynghori cyntaf:**

- Gor-datblygiad o'r safle.
- Ardal ddim yn addas ar gyfer fflatiau.
- Problemau parcio yn yr ardal yn barod.
- Mynediad peryglus.
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- Colli golau oherwydd uchder adeiladau.
- Isadeiledd ddim yn addas ar gyfer 70 o fflatiau, problemau gyda charthffosiaeth a draenio wedi bod yn yr ardal yn barod.
- Achos ymddygiad gwrthgymdeithasol gan fyfyrwyr neu unigolion yn byw mewn cymaint o unedau un llofft a gwrthdaro dros barcio.
- Achos aflonyddwch a sŵn mewn ardal breswyl.
- Poeni bydd 70 o finiau gwyrdd yn denu pla.
- Problemau eisoes wedi bod gyda fflatiau un llofft a'i biniau yn yr ardal.
- Bangor angen tai fforddiadwy am deuluoedd.
- Yn cyd fynd gyda sylwadau'r Cyngor Tref a'r Aelod Lleol.
- Datblygiad pedwar llawr hollol allan o gymeriad gyda threftadaeth a diwylliant yr ardal.
- Nad yw'r unedau yn fforddiadwy ac yn groes i bolisi. Byddai costau cynnal a chadw hefyd.
- Datblygiad ddim yn darparu ar gyfer teuluoedd.
- Deunyddiau ddim yn gweddu.
- Allan o gymeriad.
- Byddai'n gwaethygu'r mynediad i Ffordd y Traeth.
- Poeni am ddiogelwch y wal derfyn.
- Stryd Ambrose yn un lefel yn is yn barod, byddai 4 llawr yn dominyddu'r tai.
- Byddai'r datblygiad yn niweidiol i iechyd a lleisiant trigolion cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Ail gyfnod ymgynghori:**

- Llai o olau yn y gaeaf.
- Llawer uwch na'r tai o amgylch y safle a dim preifatrwydd i neb.

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

**Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei ganiatáu drwy'r cais amlinellol o dan gyfeirnod C14/1248/11/AM. Mae'r caniatâd yma yn cynnwys llunwedd a mynedfa i'r safle. Y materion a gadwyd yn ôl ac sy'n ffurfio rhan o'r cais gerbron yw graddfa, golwg a thirweddur safle.
- 5.2 Cydnabyddi'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd sy'n ymwneud â'r math o lety sy'n cael ei darparu a'r angen am dai fforddiadwy ond mae'r materion yma wedi cael ystyriaeth yn ystod y cais amlinellol. Fel arfer, ni ellir trafod egwyddorion datblygiad wrth roi ystyriaeth i'r materion a gadwyd yn ôl oni bai fod y manylion sydd wedi cael eu cyflwyno yn dangos datblygiad sydd yn sylweddol wahanol i'r caniatâd amlinellol. Yn yr achos yma, nid yw'r cynlluniau yn dangos bwriad na defnydd sydd yn wahanol i'r caniatâd amlinellol. Er eglurdeb, mae'r caniatâd amlinellol ar gyfer unedau byw preswyl, sef defnydd C3. Nid yw'r datblygiad yn llety myfyrwyr pwrpasol nac ar gyfer darparu unedau aml feddiannaeth ac nid oes hawl cynllunio ar gyfer y fath defnyddiau ar y safle.

**Tai Fforddiadwy**

- 5.3 Mae'r caniatâd amlinellol wedi sicrhau darpariaeth o 13 uned fforddiadwy ar y safle a bydd rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais ar wahân i ryddhau anghenion yr amod. Er nad yw'r cynlluniau yn ddangos lleoliad yr unedau fforddiadwy mae'r asiant wedi cadarnhau fod maint a gosodiad yr unedau yn cydymffurfio gyda safon adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') ac felly byddai hynny yn sicrhau na fydd angen newid y cynlluniau i rhyddhau yr amod tai fforddiadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi TAI 8 a TAI 15 a'r Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tai fforddiadwy.

**Materion Isadeiledd**

- 5.4 Y dilyn y cyfnod ymgynghori derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu i'r bwriad oherwydd problemau lleol gyda'r system garthffosiaeth a phryderon am gapasiti y system i ymdopi gyda'r cynnydd sylweddol fyddai'n deillio o'r datblygiad. Mae'r materion yma wedi cael ystyriaeth yn ystod y cais amlinellol ac mae'r caniatâd amlinellol yn cynnwys amodau i gytuno'r cynllun draenio ar gyfer y safle. O ganlyniad nid yw'r materion yma yn faterol wrth asesu'r materion a gadwyd yn ôl.
- 5.5 Er hynny, bydd rhaid i'r datblygwyr gyflwyno a derbyn cymeradwyaeth ffurfiol ar gyfer hyn cyn dechrau unrhyw waith datblygu. Er nad oes cynllun draenio manwl wedi ei gyflwyno hyd hyn, mae Dŵr Cymru wedi ymateb i'r cais cyfredol yma ac wedi cadarnhau nad ydynt yn rhagweld problemau gyda'r systemau trin dwr gwastraff oherwydd y datblygiad yma ac nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i gydymffurfio a'r amodau a roddir ar y caniatâd cynllunio amlinellol.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.6 Mae nifer o'r gwrthwynebiadau hefyd yn codi pryderon ynglŷn â'r gwastraff a fydd yn deillio o'r datblygiad ar effaith o hyd at 70 biniau gwyrdd. Mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd storffeydd pwrpasol yn cael eu darparu ar y safle a bydd y storffeydd yn ddigonol ar gyfer y biniau gwastraff a hefyd biniau ailgylchu a bydd hynny yn cael ei ddangos ar y cynllun safle cyn i'r cais gael ei drafod gan y Pwyllgor Cynllunio. O'r safbwynt yma, ac o dderbyn cynlluniau o'r fath, ystyrir fod y bwriad yn unol ag anghenion polisi ISA 1.

#### **Dyluniad a Mwynderau gweledol.**

- 5.7 Mae polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a thirweddau'r safle'n addas.
- 5.8 Ystyrir y byddai'r prif olygfeydd cyhoeddus o'r datblygiad o'r Stryd Fawr a Stryd y Traeth. Mae golwg aflêr ar y safle ar hyn o bryd ac mae hynny yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal yn sylweddol. Mae edrychiad bloc 4 (sef yr adeilad a fyddai'n wynebu'r Stryd Fawr) yn cychwyn wrth ochor rhif 18 Gerddi Penlon. Mae'r adeilad yma yn dŷ preswyl gyda'i flaen yn wynebu'r Stryd Fawr. Nid yw uchder darn cyntaf bloc 4 yn uwch na'r tŷ yma, ac ystyrir byddai hynny yn sicrhau na fydd y tŷ yn cael ei ddominyddu ac wedyn bydd y rhannau uwch fyddai'n dilyn yn gallu ymdoddi mewn modd dderbyniol. Mae darn uchaf yr adeilad yn cynnwys pedwar llawr ond mae'r crib a'r bondo ychydig yn is na'r tai gyferbyn ar y Stryd Fawr sydd yn unol â gofynion y caniatâd amlinellol yn ogystal a sylwadau'r Arolygydd ar yr apêl blaenorol. Ystyrir hefyd fod y defnydd o'r to 'mansard' llechi a hefyd cyfrannedd a manylder y ffenestri yn parchu y nodweddion mwy traddodiadol sydd i'w gweld ar y Stryd Fawr gerllaw. Ystyrir hefyd fod y cymysgedd o fric coch a cladin gwyn hefyd yn dderbyniol ac mae'r cymysg o'r deunyddiau a'r lliwiau yma i'w weld trwy'r datblygiad yn ei gyfanrwydd.
- 5.9 Mae'r tir sy'n wynebu'r Stryd Fawr yn eithaf gwastad, ond wrth ddilyn y lon i Ffordd y Traeth mae'r tir yn disgyn lawr i lefel dipyn is ac mae'r safle yn ffinio gyda'r eiddo preswyl 32 Ffordd y Traeth sydd yn dŷ deulawr. Mae lefel y tŷ yma a'i gwrtil yn dipyn is na'r safle. Rhwng y fynedfa newydd a 32 Ffordd y Traeth, bwriedir codi bloc o fflatiau deulawr (bloc 1) gyda thoeau crib llechi. Cydnabyddi'r bydd swmp ac uchder yr adeilad yma yn fwy na'r tai preswyl cyfagos ond ystyrir byddai'r adeilad yn ffurfio trawsnewid gweledol o swmp a maint bloc 4 a byddai'r uchder yn rhedeg lawr i ddilyn y newid yn lefelau'r tir. O'r safbwynt yma ystyrir fod bloc 1 yn dderbyniol o ran ei edrychiad, maint a swmp.
- 5.10 O'r fynedfa arfaethedig mae lefel y tir hefyd yn disgyn i'r gogledd a'r gogledd orllewin. Bwriedir codi 2 bloc o fflatiau 4 llawr (sef bloc 2 a 3) gyda thoeau gwastad. Er y byddai gan y blociau yma doeau fflat, mae uchder yr adeiladau o fewn paramedr/cyfyngiadau'r caniatâd amlinellol ac o'r safbwynt yma, ni ystyrir fod yr uchder yn ei hun yn annerbyniol. Cydnabyddir nad yw toeau gwastad o'r uchder yma yn nodwedd yn y rhan yma o'r ddinas ac fod y ffurf yma yn bennaf yn ffurf mwy amlwg tuag at ganol y ddinas. Er hynny, byddai'r blociau yma yn cael eu gweld yng nghyd-destun bloc 1 a 4 a'r tai eraill cyfagos yn ogystal â'r ardal adeiledig o gwmpas.
- 5.11 Byddai golygfeydd cyhoeddus eraill o'r datblygiad arfaethedig at ei gilydd wedi'u cyfyngu i gael cipolwg ar rannau o'r adeiladau newydd, ac bydd y golygfeydd hynny

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yn debygol o fod yn rhai sydd i'w cael rhwng adeiladau sydd yno'n barod o'r strydoedd cyfagos. Bydd cipolygon o'r fath yn debygol i fod yn rhai cyfyngedig ac o gofio uchder yr adeiladau dan sylw a'r golygfeydd rhannol a geid mewn achosion o'r fath ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn edrych allan o le, yn ddominyddol nac yn ormesol ei gymeriad.

- 5.12 Er y cydnabyddir y byddai bloc 2 sy'n 4 llawr wedi ei osod ar dir ar lefel sylweddol uwch na'r anheddau cyfagos yn Stryd Ambrose a Stryd y Pistyll (Fountain St) sy'n golygu y byddai bloc 2 felly yn ddirchafedig mewn perthynas â'r ffurfiant adeileidig cyfagos, mae enghreifftiau o wahaniaethu cyffelyb rhwng uchder adeiladau a'i gilydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Nid oes unrhyw olygfeydd cyhoeddus arwyddocaol lle byddai uchder bloc 2 yn ymddangos yn ormodol o anghydnaws neu anghydweddol â'r ffurf adeileidig o'i amgylch.
- 5.13 Ceir golygfeydd pellach o'r safle yn benodol o ardal Garth ac yn dilyn asesiad o'r ardal yma ynghyd â rhoi ystyriaeth i'r montage ffotograffig a dderbyniwyd, ystyrir fod graddfa a swmp y datblygiad yn gallu eistedd yn gyfforddus o fewn y safle heb achosi niwed sylweddol i'r drefwedd. Er fod y datblygiad yn bennaf yn ddatblygiad to fflat, mae'r montage yn dangos fod y defnydd o liwiau llwyd ar rannau uwch y blociau yn elfen pwysig iawn i alluogi'r datblygiad i ymdoddi mewn modd dderbyniol. O'r safbwynt yma, ystyrir fod bloc 2 angen cladin llwyd ar yr ail lawr ynghyd â'r trydydd llawr fel sydd wedi ei ddangos er mwyn lleihau amlygrwydd y lloriau o edrychiadau pellach a gellir gosod amod cynllunio i sicrhau hynny.
- 5.14 Mae'r cais materion a gadwyd yn ôl hefyd angen rhoi ystyriaeth i dirweddu'r safle. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei dderbyn yn rhoi syniad o'r manau caled a'r llecynnau gwyrdd a'r bwriad i blannu coed ond ni dderbyniwyd manylion cadarn o union be fydd yn cael ei blannu. Pe byddai'r Pwyllgor yn caniatáu'r cais, gofynnir am yr hawl i weithredu i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion tirweddu mwy manwl. Wedi pwyso a mesur yr holl ystyriaethau polisi ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd ni ystyrir fod y bwriad yn nhermau ei edrychiad yn groes i ofynion polisiau PCYFF 2, 3 a 4 a PS20.

### **Effaith ar fwynderau Preswyl**

- 5.15 Un o'r prif bryderon a godwyd gan drigolion cyfagos yw effaith y datblygiad ar amodau byw. Mae bloc 4, yn wynebu'r Stryd Fawr gyda rhif 18 Gerddi Penlon wrth ei ochor. Mae'r adeilad yma yn ddy preswyl gyda'i flaen yn wynebu'r Stryd Fawr. Nid yw uchder darn cyntaf bloc 4 yn uwch na'r tŷ yma, ac ystyrir byddai hynny yn sicrhau na fydd y tŷ yn cael ei ddominyddu. Mae lleoliad ffenestri ochor yn cynnwys sawl ffenestr ar y llawr daear a'r llawr cyntaf ond ystyrir fod y wal derfyn yn fodd o sicrhau preifatrwydd i 18 Gerddi Penlon (mae uchder y wal yn cael ei ddangos ar y cynlluniau). Ar yr ail lawr mae 2 ffenestr to ond mae'r ffenestri gyferbyn talcen 18 Gerddi Penlon ac felly yn annhebygol iawn o achosi gor-edrych. Er fod lled bloc 4 yn agos at hyd 18 Gerddi Penlon yn ei gyfanrwydd (sef y tŷ, yr ardd blaen a'r ardd gefn), fe fydd cefn yr y eiddo dal gyda naws agored i'r gogledd (cefn y tŷ) ac felly ni ystyrir byddai effaith bloc 4 yn ormesol.
- 5.16 I'r blaen mae'r pellter rhwng bloc 4 a'r tai ar y Stryd Fawr yn amrywio o 17m i 30m a derbyniwyd sylwadau yn codi pryder am golled o breifatrwydd. Er y cydnabyddir y byddai'r bwriad yn newid y sefyllfa gyfredol ni ystyrir fod y pellteroedd yma rhwng ffenestri blaen yn bellter annerbyniol mewn lleoliad o'r fath mewn dinas. Mae'r tai hefyd ar lefel dipyn uwch na'r lon ac mae'r trawsdoriadau yn dangos na fydd crib na bondo'r datblygiad yn uwch na'r tai gyferbyn. Cydnabyddir pryderon trigolion y tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yma ond gan ystyried fod yr effaith i flaen y tai yn unig, ni ystyrir fod yr effaith mor sylweddol fod y bwriad yn haeddu ei wrthod ar y sail yma.

- 5.17 Mae bloc 1 yn ffinio gyda rhif 32 Ffordd y Traeth, ac fel y trafodwyd uchod mae lefel 32 Ffordd Y Traeth yn dipyn is na safle'r cais. Yn ystod y cais, mae edrychiadau bloc 1 wedi cael ei ddiwygio er mwyn sicrhau nad oes gor-edrych o'r adeilad newydd. Ystyrir y byddai yn briodol cael amod i gytuno ar wal / ffens terfyn i sicrhau nad oes gor-edrych o'r ffenestri llawr ddaear. Ar y llawr cyntaf mae'r cynlluniau yn dangos dwy ffenestr yn wynebu 32 Ffordd y Traeth ond gyda nodyn yn dangos bydd y ffenestri yma gyda gwydr afloyw. Mae'r ffenestri yma o loffydd ond gellir ystyried y ffenestri yma'n rhai eilradd gan fod ffenestri eraill ym mhob ystafell. Mae hynny yn golygu byddai modd gosod amod i sicrhau nid yn unig fod y ffenestri gyda gwydr afloyw ond hefyd o'r math sydd ddim yn agor. Mae hefyd 4 ffenestr to yn wynebu'r eiddo ond mae 2 uwchben lobi a grisiau mynediad ac mae'r ddwy arall yn rhoi golau i gegin un uned ond wedi ei gosod gyferbyn talcen rhif 32 Ffordd y Traeth ac felly yn annhebygol o achosi gor-edrych.
- 5.18 Fe fydd bloc 3 sydd yng nghanol y safle rhwng bloc 4 a bloc 2 gyda tai Gerddi Penlon i'r gorllewin. Bwriedir gosod yr adeilad tua 13m o'r ffin. Mae lled yr adeilad ar ei bwynt mwyaf o gwmpas 18m ac mae'r darn agosaf i Gerddi Penlon yn 11m. Fe fyddai bylchau eithaf sylweddol rhwng bloc 4 a bloc 3 ac wedyn rhwng bloc 3 a bloc 2 ac fe fyddai hynny yn sicrhau fod toriad yn y ffurf adeiledig gyferbyn tai Gerddi Penlon. Oherwydd hyn, ni ystyrir byddai effaith y bloc yma yn un sylweddol niweidiol ar fwynderau preswyl tai Gerddi Penlon.
- 5.19 Nid oes unrhyw ffenestri o ystafelloedd trigiadwy yn wynebu tai Gerddi Penlon ond mae paneli gwydr ar bob llawr o'r grisiau cymunedol. Er nad yw'r ffenestri ar y grisiau yn ffenestri o ystafelloedd trigiadwy fe fydd dal presenoldeb rheolaidd o bobol wrth ddefnyddio'r grisiau. Er fod pellter y ffenestri tua 22m o'r ffin, ystyrir yn rhesymol i'r gwydrau yma fod o fath afloyw, yn enwedig wrth ystyriaeth y math a maint o ffenestri a'r ffaith na fydd llenni yn cael eu gosod a byddai hynny yn amlygu presenoldeb pobol ar y grisiau yn ystod oriau o dywyllwch. Fe fydd gwydr afloyw hefyd yn lleihau'r effaith o unrhyw olau yn deillio o'r grisiau.
- 5.20 Mae bloc 2 yng ngwaelod y safle i'r gogledd gyda'i dalcenni yn wynebu Gerddi Penlon a Stryd Y Pistyll a'i edrychiad cefn yn wynebu Stryd Ambrose. Mae'r talcen sy'n wynebu Stryd Y Pistyll ar ei phwynt agosaf, tua 20m i ffwrdd o'r ffin. Mae ffenestri lloffydd ar y talcen yma ond oherwydd siâp yr adeilad mae'r ffenestri wedi cael eu gosod ymhellach yn ôl ac mae pellter dros 30m rhwng ffenestri'r datblygiad a chefn tai Stryd y Pistyll. Mae gweddill y ffenestri ar yr edrychiad yma yn eithaf bychan ac yn gwasanaethu ystafelloedd ymolchi a grisiau cymunedol. Ni ystyrir felly y bydd yr edrychiad yma yn arwain at unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd afresymol. Yn ychwanegol, oherwydd y pellter i ffwrdd o'r ffin a gan roi ystyriaeth i led yr adeilad, ni ystyrir bydd presenoldeb yr adeilad yn sylweddol niweidiol i amodau byw y tai yma.
- 5.21 Mae'r talcen gorllewinol sydd yn wynebu tai Gerddi Penlon gyda phellter o tua 6m o'r ffin. Mae'r edrychiad yma wedi cael ei ddiwygio er mwyn newid y ffenestri ar bob llawr a manylion y balconi ar y trydydd llawr er mwyn sicrhau na fydd unrhyw or-edrych annerbyniol yn digwydd. Mae'r cynlluniau nawr yn dangos ffenestri afloyw yn unig gyda nodyn yn cadarnhau na fydd y ffenestri yn agor mwy na 100mm ac mae'r ochor balconi wedi cael ei ddileu. Gyda defnydd o amodau i sicrhau hyn, gellir rheoli'r effaith i raddfa dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.22 Bydd effaith mwyaf y talcen yma yn debygol o fod ar amodau byw rif 11 a 12 Gerddi Penlon. Mae wal terfyn uchel eisoes yn bodoli rhwng y safle a'r ffin ac o'r safbwynt yma ni ystyrir bydd yr effaith ar y ffenestri llawr gwaelod yn sylweddol. Byddai'r effaith mwyaf ar y ffenestri llawr cyntaf ond oherwydd lleoliad yr adeilad byddai dal rhywfaint o naws agored i bob ochor yr adeilad. Mae 11 Gerddi Penlon gyda chwrtil hirach na'r tai eraill sydd yn ymestyn i'r gogledd ac i fwrdd o'r datblygiad.
- 5.23 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn am edrychiad cefn bloc 2 sydd yn wynebu Stryd Ambrose. Gwrthodwyd apêl yr y safle yn flaenorol oherwydd effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl Stryd Ambrose. Roedd y cais yna yn golygu codi adeilad a oedd yn amrywio o 0.5m hyd at 9m o ffin y safle gyda phellter o tua 25m rhwng ffenestri.
- 5.24 Mae'r bwriad sydd o dan sylw wedi ymateb i'r pryderon a godwyd ar apêl trwy newid ongl yr adeilad a gwrthio'r adeilad ymhellach i fwrdd o'r ffin. Mae'r cynlluniau yn dangos byddai'r pellter yn amrywio o 17m-24m o'r ffin a phellteroedd rhwng 33m i 51m o ffenest i ffenest. Mae edrychiad cefn yr adeilad yn cynnwys cymysgedd o ffenestri, balconïau 'juliette' a hefyd balconïau agored ar y trydydd llawr. Mae lefel tai Stryd Ambrose tua 3m yn is na safle'r cais a gyda wal neu ffens terfyn solid ystyrir byddai hynny yn lliniaru effaith y llawr ddaear a llawr cyntaf y datblygiad a hefyd presenoldeb o lefydd parcio rhwng yr adeilad o dai Stryd Ambrose.
- 5.25 Cydnabyddir bydd ffenestri'r ail a trydydd llawr yn hollol weladwy i drigolion Stryd Ambrose ac mi fydd hynny yn newid amodau byw cyfredol y preswylwyr. Oherwydd y pellter a'r newid mewn lefel, mae'n debygol fod golygfeydd o'r fflatiau dros doeau tai Stryd Ambrose yn hytrach nac i lawr neu yn syth at ffenestri. Wrth ymweld cefn Stryd Ambrose mae hefyd yn amlwg nad yw cefn y tai yn hollol breifat oherwydd y mynediad i'r modurdai a giatiau cefn gerddi. Ar y cyfan ystyrir fod y pellter rhwng y tai a'r datblygiad erbyn rŵan i raddfa sydd yn dderbyniol.
- 5.26 I leihau effaith y balconïau ar y trydydd llawr mae canllawiau'r balconïau wedi setio yn nol o dan ofod y to. Gan roi ystyriaeth i bellteroedd a lefelau, mae yn annhebygol byddai'r balconïau yma yn sylweddol niweidiol i amodau byw preswylwyr Stryd Ambrose. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau ac wedi ymweliad y safle a'r ardal o'i amgylch sawl gwaith, ni ystyrir bydd effaith y datblygiad mor niweidiol fod y cais haeddu gwrthod ar sail polisi PCYFF 2, 3 a 4.

### **Materion Trafnidiaeth**

- 5.27 Mae'r fynedfa i'r safle eisoes wedi ei chaniatáu o dan y caniatâd amlinellol, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau ar sail diffyg lefydd parcio o fewn y safle a phroblemau parcio sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Mae'r bwriad yn ddarparu 70 uned byw gyda cymysgedd o unedau un a dwy llofft ac mae'r cynllun safle yn ddangos 67 llecyn parcio. Mae safonau parcio yn gofyn am un llecyn parcio ar gyfer pob uned byw ond mae'r safonau yn cyfeirio at uchafswm ac yn cydnabod mewn rhai lefydd fod nifer llai yn gallu bod yn dderbyniol. Gan ystyried lleoliad y safle mewn dinas a'r cysylltiadau gyda trafndiaeth cyhoeddus a cyfleusterau eraill, ystyrir fod 67 llecyn parcio yn ddigonol ac yn dderbyniol ac bydd effaith y datblygiad yn annhebygol o achosi trafferthion parcio ychwanegol ar strydoedd cyfagos. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 6. Casgliadau:

- 6.1 Fel y trafodwyd uchod, mae golwg segur ac aflêr ar y safle ar hyn o bryd ac mae hynny yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal yn sylweddol. Rhaid hefyd cydnabod byddai'r darpariaeth o fflatiau newydd yn gyfraniad positif i'r stoc tai, gan gwrdd gyda'r anghenion sydd wedi'u hadnabod, ac yn cyfrannu at anghenion tai fforddiadwy. Mae sylwadau'r heddlu hefyd yn cydnabod fod y gosodiad hefyd yn fodd o sicrhau gwyliadwriaeth naturiol da sydd yn un o brif ffurf o ddylunio allan troseddau. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol ac cydnabyddir bydd datblygiad o'r maint yma yn newid yr amgylchedd leol yn sylweddol. Er hynny, rhaid cofio fod caniatâd amlinellol eisoes yn ei le, ac wrth asesu'r bwriad yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ac oherwydd hynny ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

## 7. Argymhelliad:

- 7.1 Awdurdodi'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynllun tirwedd meddal manwl ynghyd â chynllun a manylion yn dangos trefniadau ar gyfer storio biniau ac i amodau yn ymwneud gyda:

1. Gorffeniad a lliwiau allanol.
2. Cytuno triniaethau ffin.
3. Sicrhau ffenestri afloyw a hefyd ffenestri sydd ddim yn agor ar edrychiadau priodol.
4. Yn unol â'r cynlluniau.





Tud. 99



Site Plan 1:1250 @ A4

Project		Proposed Development at Former Jewsons Site, High Street, Bangor	
Drawing title		Location Plan	
Client			
Scale	1:1250	Revision	
Drawn			
Date	June 2017		
Checked			

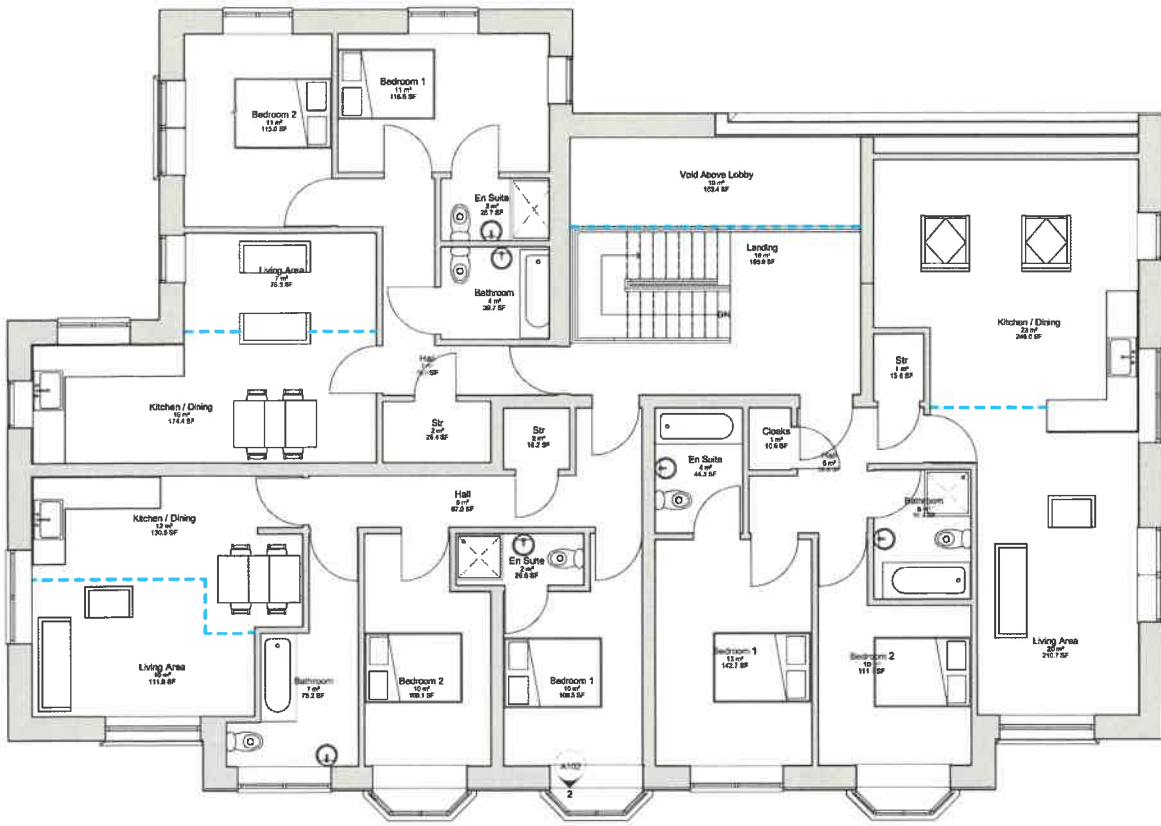
A100

RIBA Chartered Practice  
**JIG Architects**

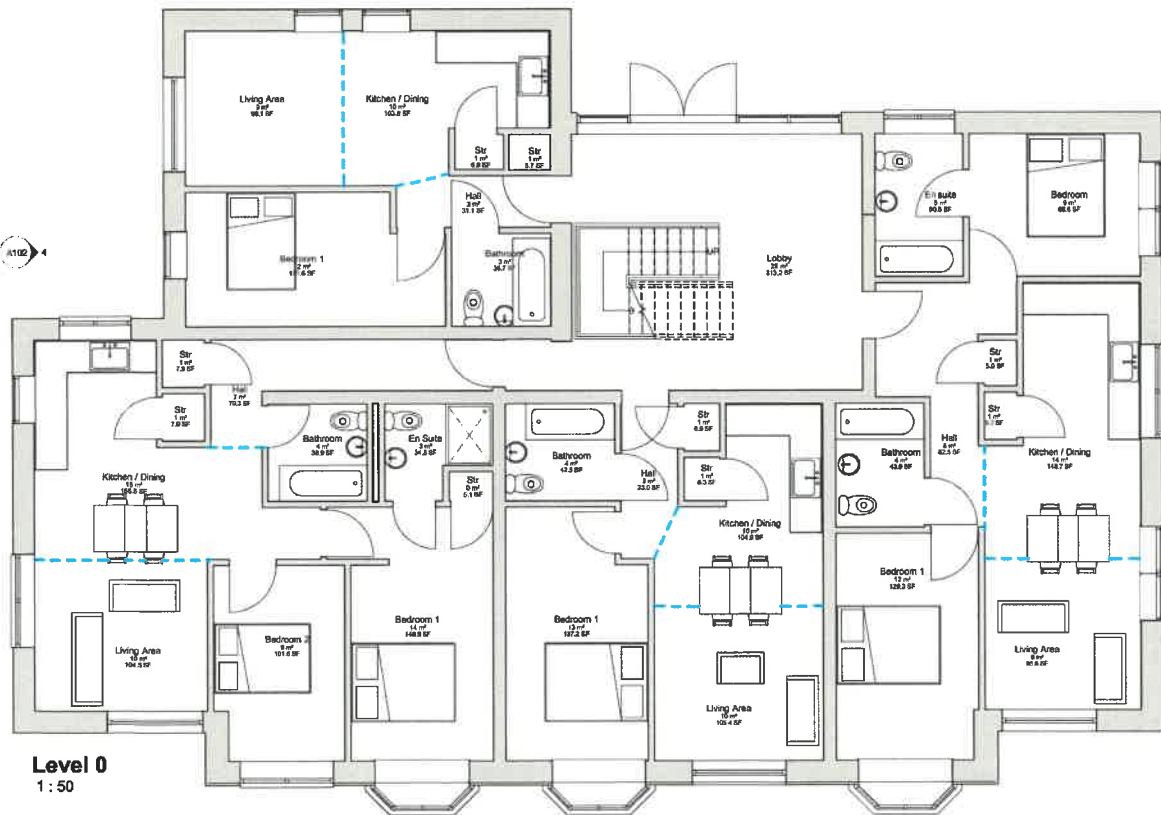


T: 01352 744889 | F: 01352 700769 | E: admin@jigarchitects.com  
 Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Rd, Mold, Flintshire, CH7 1XP

Do not scale drawings, figured dimensions are to be worked to in all cases. This drawing is copyright © jig architects



**Level 1**  
1 : 50



**Level 0**  
1 : 50

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

Tud. 100

The Contractor is responsible for checking all dimensions, takeovers and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.

When an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence. Do not scale drawings. Signed dimensions are to be worked to in all cases. This drawing is copyright © Jig Architects Ltd.

0	JRJ	Dec 17	GR	Planning Amendments
A	JRJ	Apr 17	GR	Plans altered
No.	Made by	Date	Checked	Checked by

**JIG Architects** RIBA Chartered Practice

Studio 15, Mold Business Park, Wrexham Road Mold WY7 1XP  
Tel +44 (0)1352 744 883 Fax +44 (0)1352 700 791 E info@jigarchitects.com

Client  
**John Hughes**

Project  
**Jewsons Bangor**

Project number  
**1433**

Sheet Name  
**Block 1 Proposed Plans**

Sheet Number  
**A101**

Revision  
**B**

Date	Issue Date	Scale	A1 1 : 50
Drawn by	JRJ	Checked by	CGR



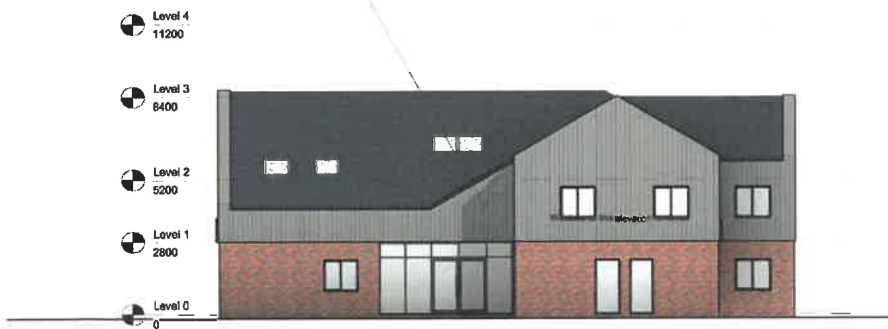


**East**  
1 : 100



**3D View 3**

Windows to this elevation to be Obscure Glazed



**North**  
1 : 100



**3D View 2**



**West**  
1 : 100



**3D View 1**



**South**  
1 : 100

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

**Tud. 101**

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified to JGJ before proceeding with the work.

Where no item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.

Do not scale drawings, figured dimensions are to be worked to in all cases.

This drawing is copyright © JGJ Architects Ltd

No	Made by	Date	Checked	Description
8	JRJ	Dec 17	GR	Planning Amendments

**JIG** Architects  
RBA Chartered Practice

Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold H7 1XP  
Tel +44 (0)1302 744 888 Fax +44 (0)1302 700 2891 E [enquiries@jigarchitects.com](mailto:enquiries@jigarchitects.com)

Client  
**John Hughes**

Project  
**Jewsons Bangor**

Project number  
**1433**

Sheet Name  
**Block 1 Elevations**

Sheet Number  
**A102**

Revision  
**B**

Date Issue Date Scale: A1 1 : 100

Drawn by: **JGJ** Checked by: **cgr**

Windows to this elevation to be obscure, opening windows to be restricted to 100 mm for ventilation only



**Level 3**  
1 : 100

Windows to this elevation to be obscure, opening windows to be restricted to 100 mm for ventilation only



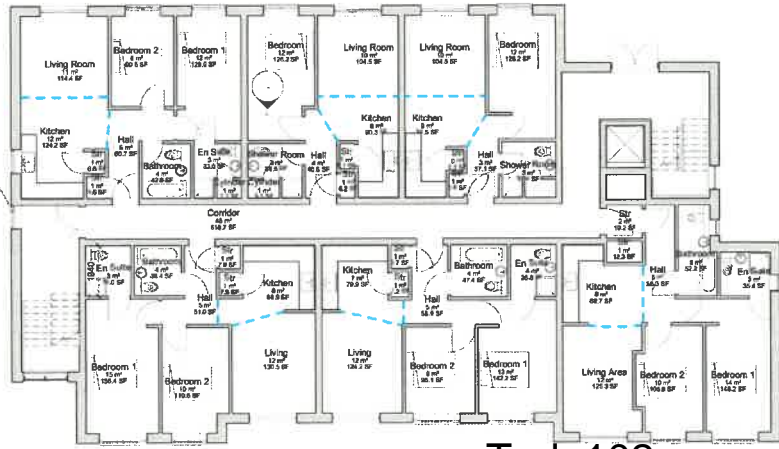
**Level 2**  
1 : 100

Windows to this elevation to be obscure, opening windows to be restricted to 100 mm for ventilation only



**Level 1**  
1 : 100

Windows to this elevation to be obscure, opening windows to be restricted to 100 mm for ventilation only



**Level 0**  
1 : 100

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

The Contractor is responsible for checking all dimensions, references and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.  
Where an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.  
Do not scale drawings. Typed dimensions are to be worked to in all cases.  
The drawing is copyright © Jig Architects Ltd

B	JRJ	Feb 18	NW	Client Amendments
A	JRJ	Dec 17	NW	Planning Amendments
No	Made in	Date	Checked	Description

RIBA Chartered Practice

# JIG Architects

Studio 16, Mold Business Park, Walsham Road Mold, NY 12P  
Tel: +44 (0)1352 749 200 Fax: +44 (0)1352 750 791 E: info@jigarchitects.com

Client		John Hughes	
Project		Bangor Jewsons	
Project number		1433	
Sheet Name		Block 2 - Plans	
Revision		Sheet Number	
Revision		A201	
Scale		A1 : 1 : 100	
Date		Issue Date	
Drawn by		Jrj	
Checked by		cgr	

Tud. 102

Slate Coloured Cladding



Panel Fascia

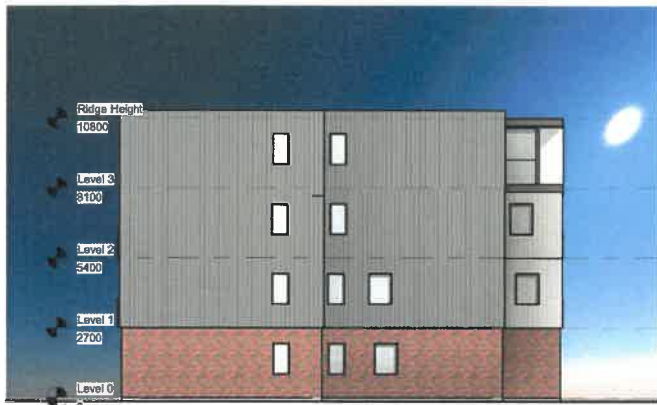
Screening Wall

Propriety Cladding Panels to upper floors

Facing Brick Plinth to Ground Floor

**North**  
1 : 100

All Windows to this elevation to be Obscure Glazed Windows, operable windows to be restricted to 100mm opening



**East**  
1 : 100



**West**  
1 : 100



**South**  
1 : 100

Vertical slate colour cladding Panel

Cladding Panels to upper floor Walls

Brick Plinth to Ground Floor

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



Screening Wall

The Contractor is responsible for checking all dimensions, references and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.

When an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.

Do not scale drawings, square dimensions are to be worked to in all cases.

The drawing is copyright © Jig architectural ltd

No.	Made by	Date	Checked	Description
C	JRJ	Mar 18	NW	Planning Amendments
B	JRJ	Feb 15	NW	Client Amendments
A	JRJ	Dec 17	NW	Planning Amendments

**JIG** RIBA Chartered Practice  
**Architects**

Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold H7 1XP  
Tel +44 (0)1352 744 896 | Fax +44 (0)1352 700 798 | E [enquiries@jigarchitects.com](mailto:enquiries@jigarchitects.com)

Client  
**John Hughes**

Project  
**Bangor Jewsons**  
**1433**

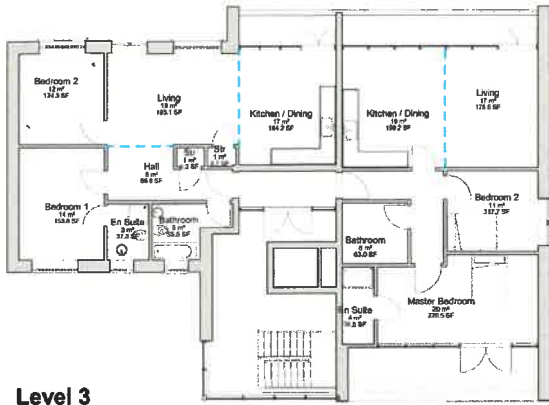
Project number  
**1433**

Sheet Name  
**Block 2 Elevations**

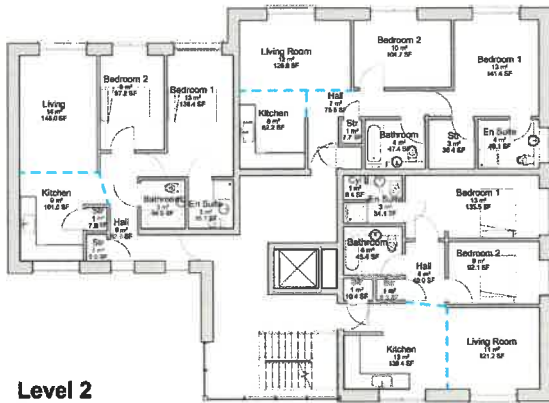
Sheet Number  
**A202**

Revision  
**C**

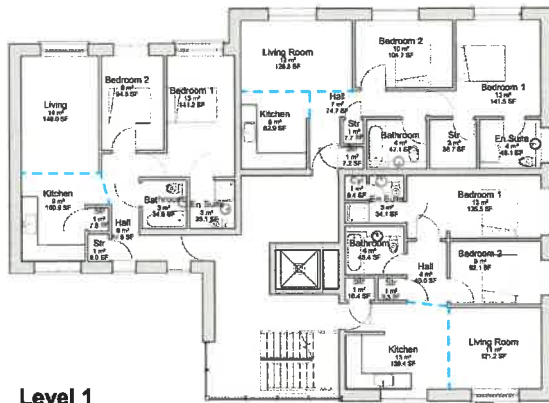
Date | Issue Date | Scale | A1 : 1 : 100  
Drawn by | **JRJ** | Checked by | **cgr**



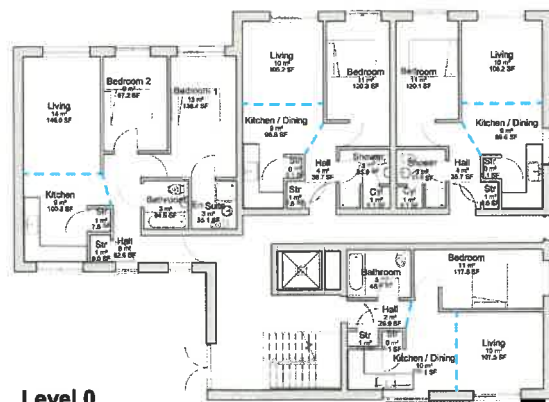
**Level 3**  
1 : 100



**Level 2**  
1 : 100



**Level 1**  
1 : 100



**Level 0**  
1 : 100

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

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified by Jig before proceeding with the work.  
Where an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.  
Do not scale drawings. Squared dimensions are to be worked to in all cases.  
This drawing is copyright © Jig architectural ltd

B	JRJ	Feb 18	NW	Client Amendments
A	JRJ	Dec 17	NW	Planning Amendments
No	Made	Date	Checked	Description

**JIG** RIBA Chartered Practice  
**Architects**

Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road, Mold, H7 1XP  
Tel: +44 (0) 1352 744 891 Fax: +44 (0) 1352 700 7891 E: admin@jigarchitects.com

Client: **John Hughes**

Project: **Jewsons Bangor**

Project number: **1433**

Sheet Name: **Proposed Plans Block 3**

Sheet Number: **A301** Revision: **B**

Date: **JRJ** Issue Date: **JRJ** Scale: **A1 1 : 100**

Drawn by: **JRJ** Checked by: **CGR**





**North**  
1 : 100



**3D View 1**



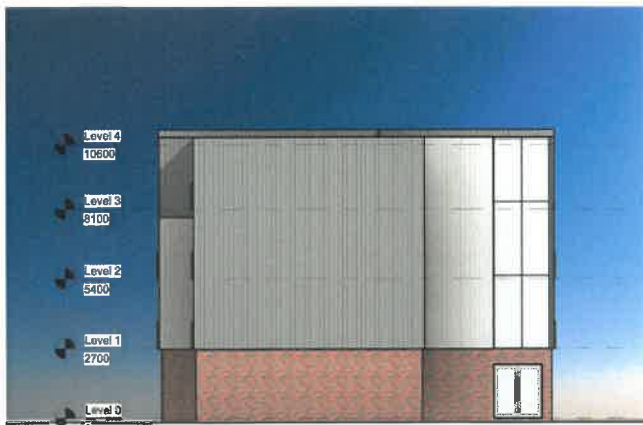
**East**  
1 : 100



**3D View 2**



**South**  
1 : 100



**West**  
1 : 100

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.  
Where an item is covered by drawings in different scales, the larger scale drawings to be taken precedence.  
Do not scale drawings. Square dimensions are to be worked to in all cases.  
This drawing is copyright © Jig Architects Ltd

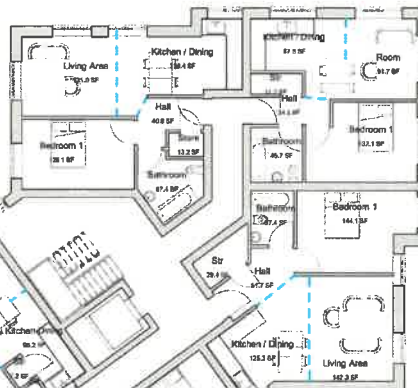
No.	Made by	Date	Checked	Description
C	JRJ	Mar 18	NW	Planning Amendments
B	JRJ	Feb 18	NW	Client Amendments
A	JRJ	Dec 17	NW	Planning Amendments

**JIG** RIBA Chartered Practice  
**Architects**  
Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold H7 1XP  
Tel +44 (0)1302 764 800 | Fax +44 (0)1302 700 700 | E: admin@jigarchitects.com

**Client:** John Hughes  
**Project:** Jewsons Bangor  
**Project number:** 1433  
**Sheet Name:** Proposed Elevations Block 3  
**Sheet Number:** A302  
**Revision:** C  
**Date:** [blank] **Issue Date:** [blank] **Scale:** A1 1 : 100  
**Drawn by:** JRJ **Checked by:** NJW



**01 First Floor Level**  
1 : 100



**00 Ground Floor Level**  
1 : 100

Tud. 106

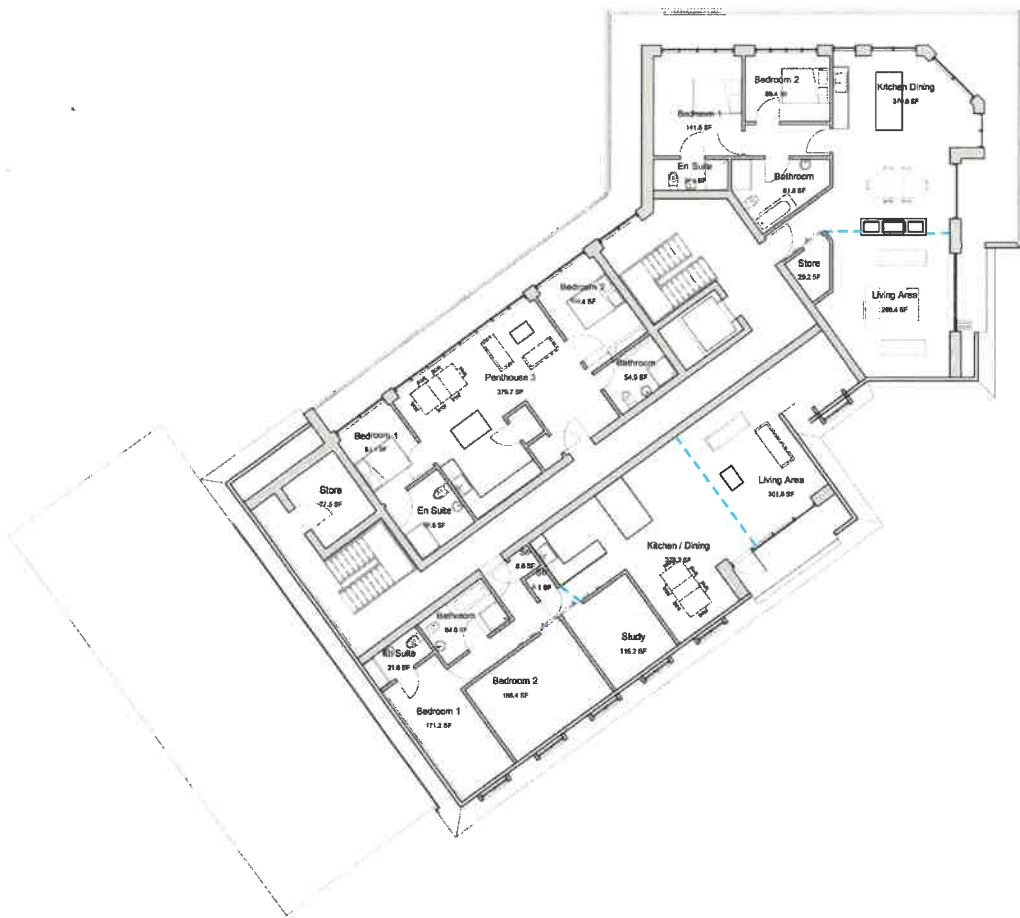
Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.  
When an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.  
Do not scale drawings. Square dimensions are to be worked to in all cases.  
This drawing is copyright © Jig architectural ltd

No.	Made by	Date	Checked	Description
E	JRJ	Feb 18	NW	Client Amendments
D	JRJ	Dec 17	NW	Planning Amendments
C	JRJ	July 17	GR	First Floor plan altered
B	JRJ	May 17	GR	Floor plan altered
A	JRJ	Apr 17	GR	Floor plan altered

**JIG** RBA Chartered Practice  
Architects  
Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold HY 1XP  
Tel: +44 (0)1524 744 889 Fax: +44 (0)1524 700 709 | E: info@jigarchitects.com

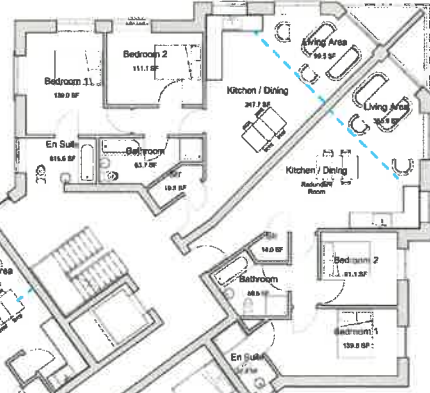
Client: **Hughes Bros. Llangedfni**  
Project: **New Apartments at Former Jewsons Site, Bangor**  
Project number: **1433**  
Sheet Name: **Ground & First Floor Plan - Block 4**  
Revision: **A401**  
Date: **28/01/17** Scale: **A1 1: 100**  
Drawn by: **JRJ** Checked by: **CGR**



**03 Penthouse Level**  
1: 100

A404  
2

A403  
3



**02 Second Floor Level**  
1: 100

A404  
3

A403  
4

Cynllun Diwygiedig  
*Amended Plan*

A404  
1

The Contractor is responsible for checking all dimensions, distances and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.

Where no fees is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.

Do not scale drawings. Ignored dimensions are to be worked to in all cases.

This drawing is copyright © Jig architectural ltd

No.	Made by	Date	Checked	Description
E	JRJ	Feb 16	NW	Client Amendments
D	JRJ	Dec 17	NW	Planning Amendments
C	JRJ	July 17	GR	First Floor plan altered
B	JRJ	May 17	GR	Floor plan altered
A	JRJ	Apr 17	GR	Floor plan altered

**JIG** WBA Chartered Practice  
**Architects**

Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold HT 12P  
Tel +44 (0)1302 744 880 | Fax +44 (0)1302 700 790 | E [enquiries@jigarchitects.com](mailto:enquiries@jigarchitects.com)

Client  
**Hughes Bros. Llangefni**

Project  
**New Apartments at Former Jewsons Site, Bangor**

Project number  
**1433**

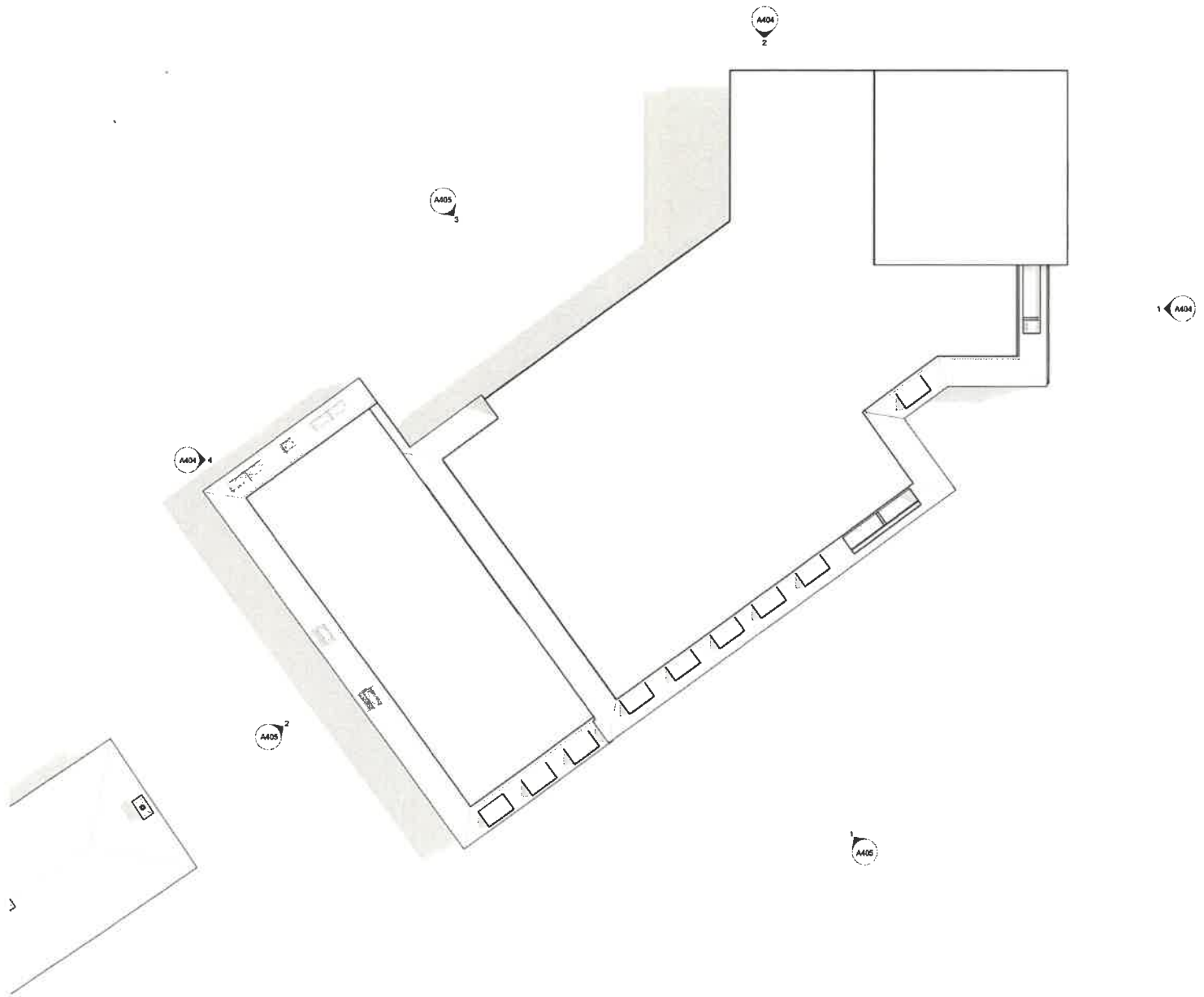
Sheet Name  
**2nd Floor and Penthouse Plans - Block 4**

Revision  
**Sheet Number**

**A402** **D**

Date: 28/01/17 Scale: A1 1: 100  
Drawn by: JRJ Checked by: CGR





**04 Roof Level**  
1: 100

**Cynllun Diwygiedig**  
*Amended Plan*

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.

Where an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.

Do not scale drawings. Spaced dimensions are to be worked to in all cases.

This drawing is copyright © Jig architectural ltd

E	JRJ	Feb 18	NW	Client Amendments
D	JRJ	Dec 17	NW	Planning Amendments

No.	Made by	Date	Checked	Description

**JIG** RIBA Chartered Practice  
Architects 

Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold H7 1XP  
Tel +44 (0)1352 744 808 Fax +44 (0) 1352 750 7891 E admin@jigarchitects.com

Client  
**Hughes Bros. Llangefni**

Project  
**New Apartments at Former Jewsons Site, Bangor**

Project number  
**1433**

Sheet Name  
**Roof Plan**

Sheet Number	Revision
<b>A403</b>	<b>D</b>

Date	28/01/17	Scale	A1 1: 100
Drawn by	JRJ	Checked by	CGR





**North East**  
1: 100



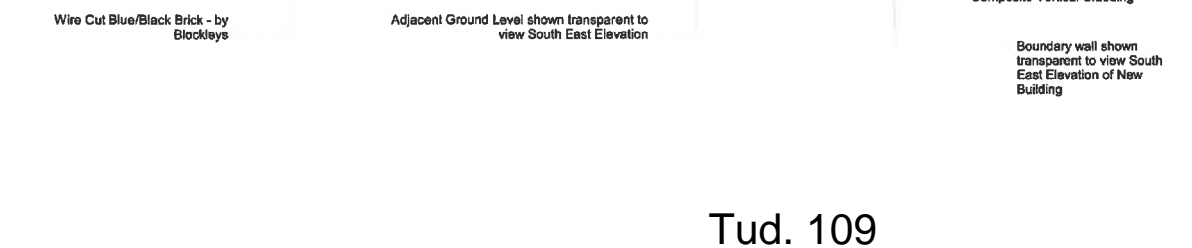
**North West**  
1: 100



**South East**  
1: 100



**South West**  
1: 100



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

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified to JIG before proceeding with the work.  
Where all notes are covered by drawings at different scales, the larger scale drawing is to take precedence.  
Do not scale drawings. Given dimensions are to be worked to in all cases.  
This drawing is copyright © JIG Architectural Ltd

E	JRL	Feb 18	NW	Client Amendments
D	JRL	Dec 17	NW	Planning Amendments
No.	Made by	Date	Checked	Description

**JIG Architects** RIBA Chartered Practice  
 Studio 18, Mold Business Park, Wrexham Road Mold HT7 1XP  
 Tel +44 (0)1352 744 889 | Fax +44 (0)1352 750 789 | E admin@jigarchitects.com

Client  
**Hughes Bros. Llangefní**  
 Project  
**New Apartments at Former Jewsons Site, Bangor**  
 Project number  
**1433**  
 Sheet Name

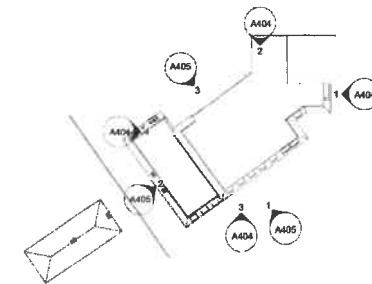
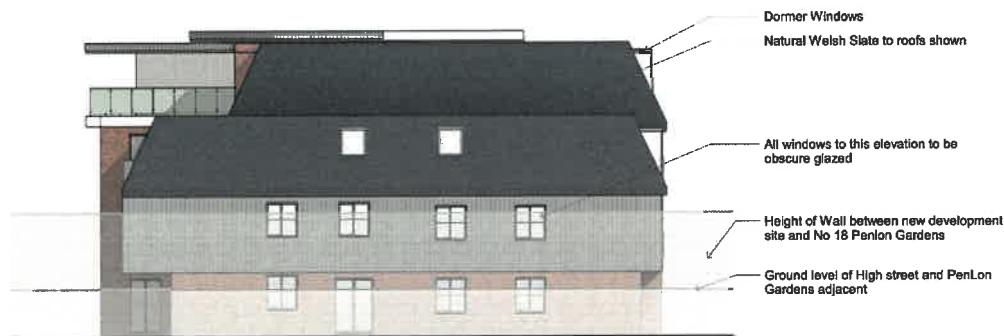
**Block 4 Elevations Sheet 1**

Sheet Number	Revision		
<b>A404</b>	<b>D</b>		
Date	26/01/17	Scale	A1: 1: 100
Drawn by	JRJ	Checked by	CGR



1 High Street Elevation  
1:100

Tud. 110



Site  
1:500

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

2 Pen Lon Gardens Elevation  
1:100



3 Car Park Elevation  
1:100

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.

Where an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence. On cut scale drawings, 'typical' dimensions are to be used to all cases.

This drawing is copyright © Jig architectural ltd

No.	Made By	Date	Checked	Description
E	JRJ	Feb 18	NW	Client Amendments
D	JRJ	Dec 17	NW	Planning Amendments

RIBA Chartered Practice

**JIG** Architects

Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold H7 1XP  
Tel +44 (0)1352 744 888 1 Fax +44 (0)1352 700 700 | E admin@jigarchitects.com

Client  
**Hughes Bros. Llangefni**

Project  
**New Apartments at Former Jewsons Site, Bangor**

1433 Project number

Elevations Sheet 2  
Sheet Number

Revision  
**A405** **D**

Date 26/01/17 Scale A1 As  
Drawn by JRJ Checked by CGR



1 3D View 2



2 3D View 3



3 3D View 5

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

The Contractor is responsible for checking all dimensions, references and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.

When no item is covered by drawings in different scales, the larger scale always is to take precedence.

Do not scale drawings. Ignored dimensions are to be worked to in all cases.

This drawing is copyright © Jig architectural ltd

No.	Made by	Date	Checked	Description
E	JRJ	Feb 16	NW	Client Amendments
C	JRJ	July 17	GR	Final Floor plan altered
B	JRJ	May 17	GR	Floor plan altered
A	JRJ	Apr 17	GR	Floor plan altered

**JIG** RIBA Chartered Practice  
**Architects**

Studio 16, Mael Business Park, Wrexham Road Merl H7 1XP  
Tel +44 (0)1932 744 880 / Fax +44 (0)1932 700 700 / E admin@jigarchitects.com

Client  
**Hughes Bros. Llangefnï**

Project  
**New Apartments at Former Jewsons Site, Bangor**

Project number  
**1433**

Sheet Name  
**3 Dimensional Studies, Block 4**

Sheet Number  
**A407**

Revision  
**C**

Date	Scale
26/01/17	A1

Drawn by	Checked by
JRJ	CGR



Tud. 112



**Site Sections Location Plan**  
1 : 250

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

The Contractor is responsible for checking all dimensions, references and annotations. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.  
Where an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.  
Do not scale drawings. Stated dimensions are to be worked to in all cases.  
This drawing is copyright © Jig Architects Ltd

No.	Made by	Date	Checked by	Description

**JIG** RIBA Chartered Practice  
**Architects**  
Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold H7 1XP  
Tel +44 (0)1352 744 880 | Fax +44 (0)1352 709 2891 | E [admin@jigarchitects.com](mailto:admin@jigarchitects.com)

Client  
**Hughes Brothers**

Project  
**Bangor Jewsons**

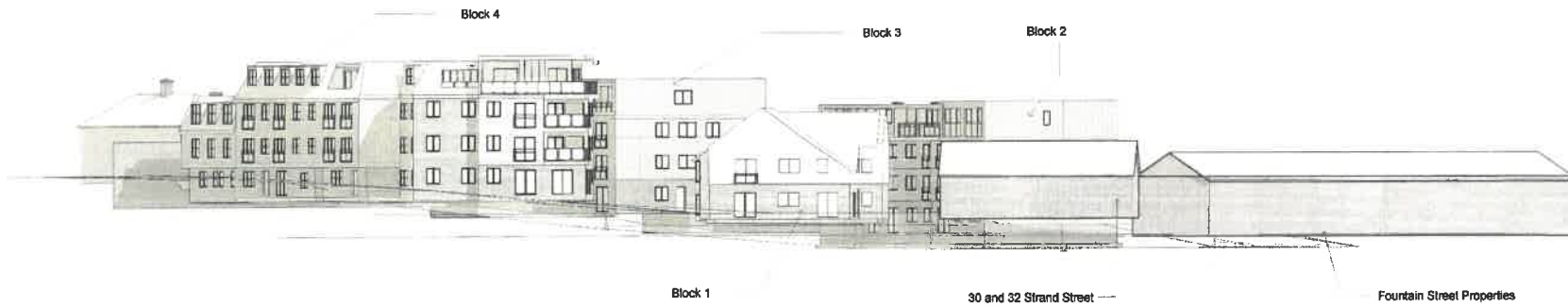
Project number  
**1433**

Sheet Name  
**Site Sections Location Plan**

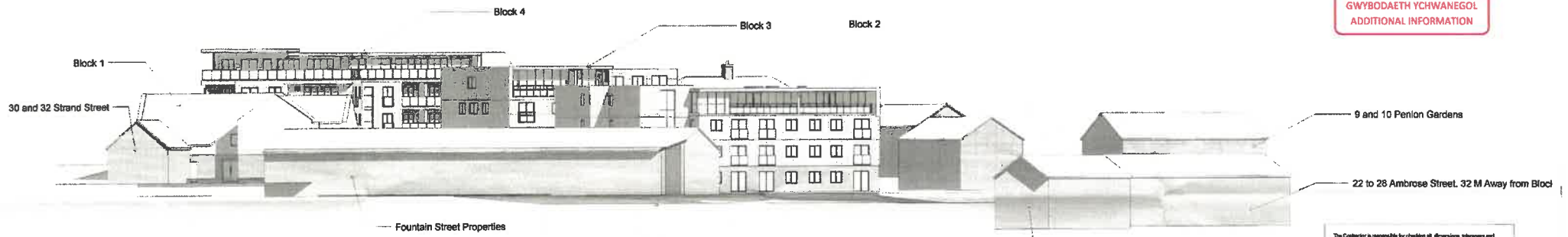
Sheet Number  
**A907**

Date	Issue Date	Scale	A1 : 250

Drawn by	Checked by
jrl	gtf



**Elevation on Strand Street**  
1 : 200



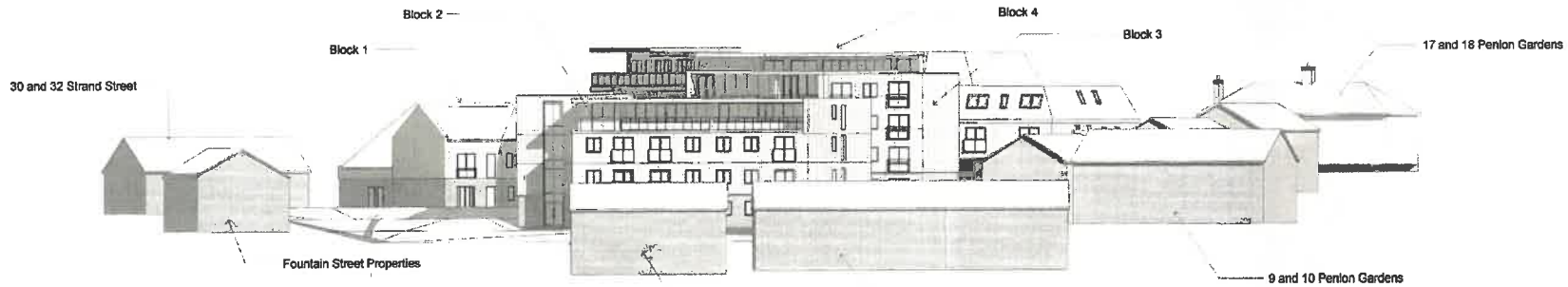
**North**  
1 : 200

GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and cutwaters. Any discrepancy is to be notified to JIG before proceeding with the work.  
Where an issue is covered by drawings at different scales, the larger scale drawing is to take precedence.  
Do not scale drawings, fig and dimensions are to be stated to its full extent.  
This drawing is copyright © JIG Architectural Ltd

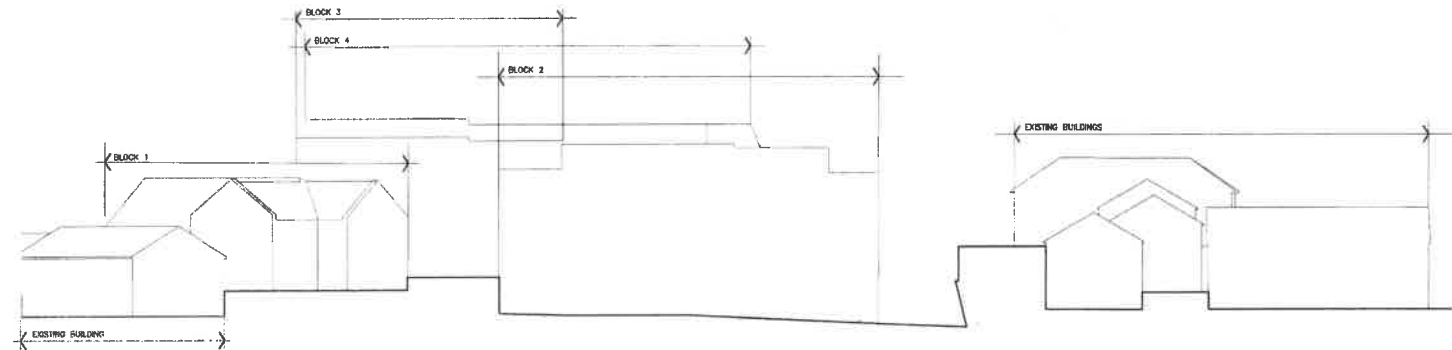
No.	Made by	Date	Checked	Checked by
RIBA Chartered Practitioner				
<b>JIG</b> Architects				
<small>Studio 118, Told Business Park, Western Road, Mold, WY 13XP Tel: +44 (0)1352 744 680 / Fax: +44 (0)1352 709 780   E: admin@jigarchitects.com</small>				
Client				
Owner				
Project				
<b>Bangor Jewsons</b>				
<b>1433</b>			Project number	
Sheet Name				
<b>Street Views</b>				
Sheet Number			Revision	
<b>A904</b>				
Date	Issue Date	Scale	A1 1 : 200	
Drawn by	Checked by	<b>cgr</b>		

Tud. 113



**Elevation to Ambrose Street**  
1 : 200

22 to 28 Ambrose Street, 32 M Away from Block 2  
30 AND 32 Ambrose Street 38.5 m away from Block 2



**TYPICAL SITE SECTION - 1:200**

GWYBODAETH YCHWANGOL  
ADDITIONAL INFORMATION

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified to Jig before proceeding with the work.

Where an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence. Do not scale drawings. Signed dimensions are to be worked to in all cases.

This drawing is copyright © Jig architectural ltd

Revised	By	Date

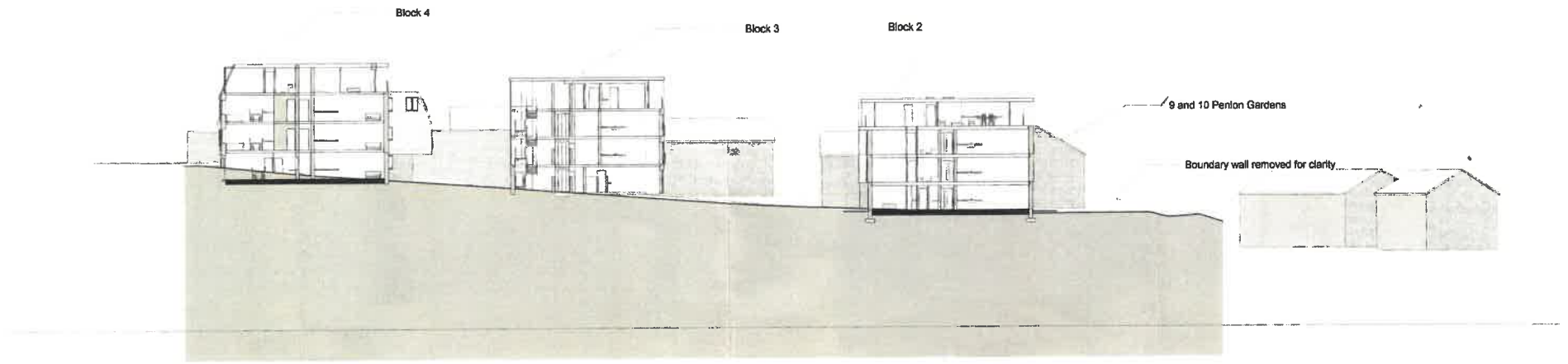
RIBA Chartered Practice

**JIG**  
Architects

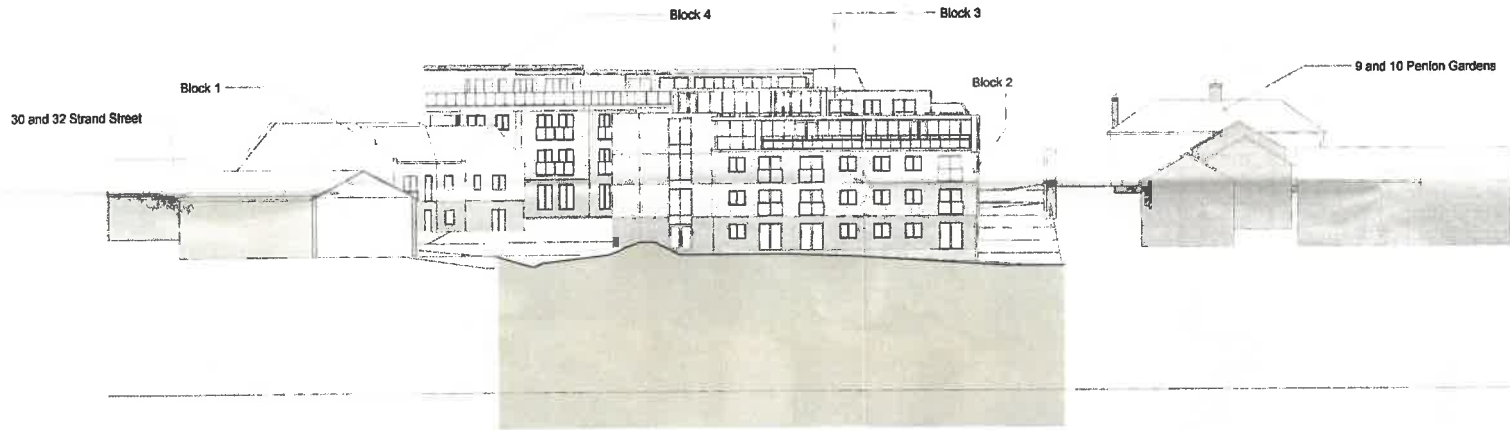
Studio 14, Mold Business Park, Wrexham Rd, Mold CH7 1JX  
 T +44(0)1301 746887 | F +44(0)1301 762760 | E [info@jigarchitects.co.uk](mailto:info@jigarchitects.co.uk)  
 City Buildings, 21 - 23 Old Hall Street, Liverpool, L3 9JL

Project: **Jessons Bangor**

Client:	John Hughes
Drawing title:	Typical Site Section
Date:	13/09/2018
Drawn by:	CBH
Date:	July 2018
Checked by:	JR/1433
Scale:	AL(0)SEC.1



**Section 1**  
1 : 200



**GWYBODAETH YCHWANEGL**  
**ADDITIONAL INFORMATION**

The Contractor is responsible for checking all dimensions, tolerances and references. Any discrepancy is to be notified to IIG before proceeding with the work.

Where an item is covered by drawings to different scales, the larger scale drawing is to take precedence.

Do not scale drawings. Figure dimensions are to be used to in all cases.

This drawing is copyright © IIG Architectural Ltd

No	Made by	Date	Checked	Drawn

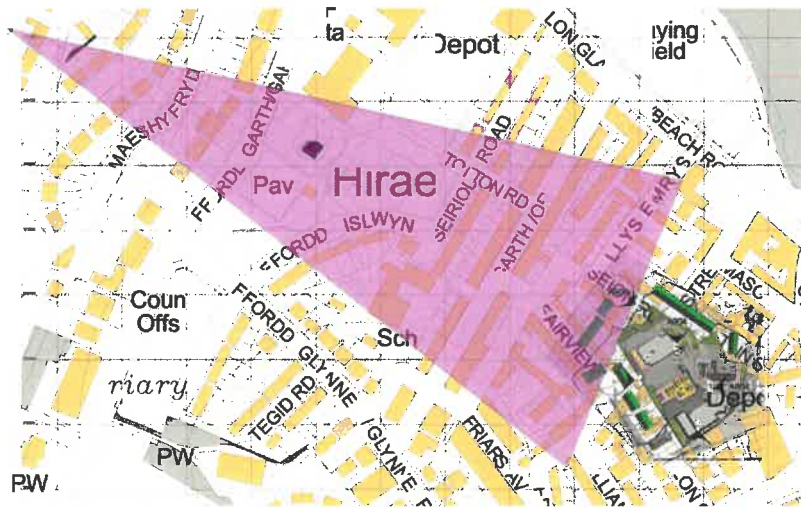
**IIG** RIBA Chartered Practice



VIEW 1



Tud. 116



Purple Hatched area indicates direction of View and Location point

Site  
1 : 2000

**GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION**

The Contractor is responsible for checking all dimensions, inferences and references. Any discrepancy is to be rectified to Jig before proceeding with the work.  
Where an item is covered by drawings in different scales, the larger scale drawing is to take precedence.  
Do not make drawings. Spaced dimensions are to be worked to in all cases.  
This drawing is copyright © Jig architectural ltd

No.	Made by	Date	Checked	Description

**JIG** RIBA Chartered Practice  
**Architects**  
Studio 16, Mold Business Park, Wrexham Road Mold WY7 1XP  
Tel +44 (0)1352 744 880 Fax +44 (0)1352 700 7881 E email@jigarchitects.com

Client  
**Hughes Brothers**  
Project

**Bangor Jewsons**  
1433 Project number  
Location of View 1 Sheet Name

Sheet Number Revision  
**A906**

Date	Issue Date	Scale	A1 : 2000

Drawn by **Author** Checked by **Checker**



# Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## **Rhif: 5**

**Cais Rhif:** C18/0838/11/LL

**Dyddiad  
Cofrestru:** 20/09/2018

**Math y Cais:** Llawn - Cynllunio

**Cymuned:** Bangor

**Ward:** Hiracl

**Bwriad:** Dymchwel yr adeilad presennol a chodi 9 uned fforddiadwy ar gyfer gymdeithas dai leol, lle cynnau parcio a thrilunio

**Lleoliad:** 371-373, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571YR

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad:** CANIATAU GYDAG AMODAU YN DDAROSTYNGEDIG AR  
DDERBYN SYLWADAU FFAFRIOL GAN UNED GWARCHOD Y  
CYHOEDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi 9 uned fforddiadwy ar gyfer cymdeithas dai lleol (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) ynghyd â chreu llecynnau parcio a thirlunio'r safle sydd ar hyn o bryd yn segur.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar safle trefol gyferbyn â Ffordd Glynne a'r Stryd Fawr i'r gogledd-ddwyrain o ganol Fangor. Saif adeilad segur ar y safle yn bresennol gyda'i ddefnydd blaenorol yn cynnwys meithrinfa blant a chyn hynny archfarchnad. Lleolir y safle oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) ac nid yw wedi ei ddynodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Gellir disgrifio'r safle fel safle a ddatblygwyd o'r blaen.
- 1.3 I'r gogledd o'r safle lleolir ffordd gul sy'n gwasanaethu cefnau tai cyfagos ynghyd â siop trin gwallt a thŷ amlfeddiannaeth, i'r dwyrain lleolir gerddi cefn rhif 375 a 377 Stryd Fawr sydd yn cynnwys balconi llawr cyntaf. I'r de lleolir ffordd ddi-ddosbarth Stryd Fawr gyda defnyddiau masnachol, anheddau preswyl a man parcio ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir ffordd sirol dosbarth III Ffordd Glynne gyda fflatiau myfyrwyr ymhellach draw (Stiwdios Tŷ Glynne).
- 1.4 Gellir rhannu'r cais is awl elfen gwahanol sy'n cynnwys:-
- Creu 9 uned fforddiadwy wedi eu gosod oddi fewn i adeilad newydd 3-llawr gyda 3 uned ar wahân i bob llawr gan gynnwys 3 uned 1-llofft (2 berson) a 6 uned 2-lofft (3 person).
  - Darparu 9 llecyn parcio yn nhu cefn y safle ynghyd â mynedfa newydd oddi ar ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Glynne).
  - Darparu llecynnau storio sbwriel a beiciau.
  - Tirlunio yn nhu blaen yr adeilad a rhwng cefn yr adeilad a'r maes parcio.
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-
- Datganiad Cynllunio Cefnogol.
  - Nodyn Technegol Priffyrdd.
  - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol (sy'n cynnwys cyfiawnhad dros ddarparu tai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn).
  - Strategaeth Draenio.
  - Adroddiad Ystlumod ac Adar.
  - Adroddiad Geo-Amgylcheddol Cam I a Cham II parthed llygriad.
- 1.6 Bydd uchder yr adeilad yn amrywio o 10.3m i 10.7m ac bydd wedi ei ddylunio ar ffurf teras gyda'r edrychiad blaen yn wynebu'r Stryd Fawr. Bydd llechi naturiol i'r toeau, waliau rhannol o waith bric glan lliw byff/lliw llwydlas a rhannol o rendr liw gwyn ynghyd ac agoriadau UPV-c lliw llwyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1.7 Mae'r safle yn mesur 0.07ha gydag arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy yn mesur 47.2m<sup>2</sup> (uned 1-lofft) a 60m<sup>2</sup> (uned 2-lofft). Bydd yr unedau wedi eu dylunio i gydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR) Llywodraeth Cymru ynghyd â chyfarfod a safonau Cartrefi Gydol Oes a Dyluniad Diogel.

1.8 Er mwyn cefnogir cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol: Strategaeth Draenio, Datganiad Cynllunio Cefnogol, Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Nodyn Technegol Cyngor Priffyrdd, Adroddiad Archwiliad Adar ac Ystumod ynghyd ac Adroddiad Geo-Amgylcheddol Cam I a Cham II (llygredd tir).

## 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 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 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 siapiau lle.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad.
Dŵr Cymru:	Amod parthed cyflwyno cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Argymhell bod y datblygwr yn cydymffurfio gydag argymhellion Arolwg Ystlumod ac Adar.
Uned Strategol Tai:	Mae'r wybodaeth sy'n gynwysedig o fewn y cais yn gyson gyda'r wybodaeth o'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r Gymdeithas Tai (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd yr eiddo yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Mae'r datblygiad wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn grant cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar gornel ffordd brysur gan greu sefyllfa o berygl i ddefnyddwyr y ffordd ar sail culni'r fynedfa, ceir yn parcio ar y pafin a gweledd is-safonol.</li> <li>• Byddai graddfa (maint, dwysedd ac uchder) y datblygiad yn amharu ar fwynderau gweledol y strydlun.</li> <li>• Gor-ddatblygiad o'r safle.</li> <li>• Byddai angen mwy o lecynnau parcio ar gyfer yr unedau gan ystyried bod teuluoedd heddiw yn berchen a mwy na un car ac mae sefyllfa parcio yn yr ardal eisoes yn ddyrys.</li> <li>• Nid oes digon o fannau troi ar gyfer cerbydau o fewn y maes parcio arfaethedig yn enwedig ar gyfer loriau casglu sbwriel.</li> <li>• Mae safleoedd mwy addas ar gyfer codi tai teuluol na safle ar gornel prysur fel hwn.</li> <li>• Mae posibilrwydd bod y ddaear o dan wyneb y safle yn llygredig o gofio defnydd gwreiddiol y safle fel modurdy. Nid oes tystiolaeth bod y tanciau tanwydd wedi eu symud o'r safle a byddai hyn, o bosib, yn amharu ar gynlluniau'r ymgeisydd i fabwysiadu system ddraenio gynaliadwy o fewn y safle.</li> <li>• Byddai codi adeilad mor uchel ac mor agos i anheddau preswyl yn amharu ar fwynderau deiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd, gor-edrych, aflonyddwch sŵn (yn deillio o weithgareddau'r maes parcio) a chreu strwythur gormesol gan olygu colli golau naturiol i eiddo cyfochrog.</li> </ul>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Byddai cynllun y safle mewn perthynas â gosodiad yr adeilad a'r maes parcio/mynedfeydd arfaethedig yn creu teimlad o ynys i ddeiliaid yr eiddo amlfeddiannaeth a adnabyddir fel Isnant ac yn creu aflonyddwch, llygredd golau, llygredd, mygdarth cerbydau a gor-edrych i mewn i Isnant ei hun ar draul mwynderau ei breswylwyr.
- Nid yw maint y stôr finiau digon mawr ar gyfer y datblygiad ac mae problemau dyrys ar sail sbwriel eisoes yn bodoli gerllaw.
- Nid oes capasiti yn y garthffos gyhoeddus i ymgymryd ag ychwaneg o bwysau.

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

- Mae gan eiddo cyfochrog (375 Stryd Fawr) simdde wedi ei leoli rhwng safle'r cais a rhif 375 Stryd Fawr – dim manylion gan yr ymgeisydd parthed diogelu'r simdde hwn yn ystod y gwaith adeiladu (tynnwyd sylw'r ymgeisydd i'r pryder hwn ac mae'n ymwybodol bydd rhaid dilyn gofynion y Ddeddf Waliau Rhannol, 1996 i'r perwyl hyn).

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor. Mae Polisi TAI1 yn datgan yng nghanolfan isranbarthol Bangor a'r canolfannau gwasanaeth trefol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu.
- 5.2 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8 ynghyd a ChCA: Cymysgedd Tai. Dywed y CCA mai rhai o amcanion strategol Llywodraeth Cymru yw i ddarparu:-
- Cartrefi o safon dda sydd wedi cael eu dylunio yn dda a'u hadeiladu i safon uchel, sy'n cynnwys dyluniad cynaliadwy;
  - Cymysgedd o dai marchnad a fforddiadwy er mwyn cefnogi aelwydydd amrywiol sy'n byw mewn trefi a phentrefi
  - Datblygiadau tai mewn llefydd priodol lle gellir cael mynediad i ystod dda o gyfleusterau cymunedol a lle gellir mynd yn rhwydd at gyfleoedd gwaith, gwasanaethau ac isadeiledd allweddol.
  - Cymysgedd o dai o safon dda, sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.3 Oherwydd mai landlord cymdeithasol cofrestredig fyddai yn gyfrifol am yr holl unedau byddent i gyd ar gael fel tai fforddiadwy ac ystyrir y byddai'r bwriad, felly, yn unol â gofynion y polisïau arbennig hyn. Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ail-ddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod gellir ystyried fod y safle hwn yn safle a *ddatblygwyd o'r blaen* sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd â chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau bod y math a'r cymysg o dai a gynigir fel rhan o'r cais yn cyfarch anghenion lleol am unedau fforddiadwy, credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle o fewn ffin datblygu Bangor ac o fewn ardal adeiledig sydd o amrywiol deunydd, ffurf, dyluniad, cynllun a maint. Mae'r safle yn wastad ei natur ac wedi ei osod ar gornel gyda'r adeilad newydd wedi ei osod yn ol rhwng 1m a 5m o gerbydlon y ffordd gyfagos. Mae'r unedau wedi eu dylunio ar ffurf 3 bloc amrywiol eu uchder gyda'r rhan canol wedi ei leoli ymhellach allan 1.5m tuag at y ffordd. Bydd amrywiaeth o ddeunyddiau yn cael eu defnyddio ar edrychiadau allanol yr adeilad gan gynnwys toeau llechi naturiol, gwaith bric glan lliw byff a llwydlas i'r waliau gydag agoriadau alwminiwm lliw llwyd. Bydd ymylon y safle wedi eu diffinio gan ffens coedyn 1.8m o uchder yn y cefn ynghyd â ffens rheiliau uwchben wal fric 1.2m o uchder yn nhu blaen y safle. Mae'r deunyddiau hyn yn adlewyrchu datblygiad cyffelyb 3-llawr a ganiatawyd yn 2015 ar gyfer unedau fforddiadwy ac sydd erbyn hyn wedi integreiddio yn dda i'w gefndir trefol. Bwriedir hefyd cynnwys ardaloedd llawr caled a meddal ar ffurf tirweddu a llystyfiant o amgylch yr adeilad.
- 5.6 Saif y safle sy'n destun y cais hwn o fewn ardal adeiledig sy'n cynnwys anheddau preswyl 2-3 llawr ynghyd ag adeiladau masnachol 3-4 llawr cyfagos. Cyflwynwyd cynllun ar gyfer adeilad 4 llawr yn yr ymholiad cyn cyflwyno cais ond mynegwyd pryder gan swyddogion byddai adeilad o'r uchder hyn yn cael ad-drawiad gweledol sylweddol ar y rhan yma o'r strydlun. O ganlyniad i'r pryder yma, cyflwynwyd cynllun sy'n dangos adeilad 3 llawr o amrywiol uchder. Gan ystyried dyluniad, graddfa, ffurf a deunyddiau'r datblygiad credir y byddai'n cydweddu â'r safle ac na fydd yn creu strwythur anghydnaws na gormesol o fewn y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.7 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl ar gyrion gogleddol a gorllewinol y safle sydd yn y rhan helaeth yn adeiladau deulawr. Lleolir fflatiau myfyrwyr yn adeilad Tŷ Glyn i'r de o safle'r cais sydd yn adeilad sylweddol 3-llawr ei uchder. Derbyniwyd gohebiaeth gan rhai o drigolion lleol parthed effaith andwyol y bwriad ar fwynderau preswyl a chyffredinol ar sail colli preifatrwydd, gor-edrych ac aflonyddwch swm, gor-ddatblygu a creu strwythur gormesol. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn mae'r cynlluniau gwreiddiol wedi eu diwygio sy'n golygu bod ffenestri wal gefn rhan ogleddol yr adeilad newydd wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i anheddau cyfagos sy'n cynnwys Isnant a rhif 375 Stryd Fawr (sydd â gardd amwynder wedi ei greu uwchben estyniad to gwastad). Mae gweddill



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cefn yr adeilad 3-llawr wedi ei ddylunio er mwyn osgoi gor-edrych sylweddol i mewn i'r anheddau hyn.

- 5.8 Mae'r annedd/tŷ deulawr amlfeddiannaeth a adnabyddir fel Isnant wedi ei leoli oddeutu 7m i'r de-orllewin o gefn yr adeilad arfaethedig gyda ffenestri ystafelloedd ar y llawr cyntaf. Mae rhan ddeheuol yr adeilad o wal solat ynghyd â ffenestri ar gyfer grisiau mewnol fel nad oes gor-edrych uniongyrchol tuag Isnant o ystafelloedd byw (sy'n cynnwys lloffttydd). Bydd unrhyw or-edrych uniongyrchol tuag at y gwagle a fydd rhwng Isnant a'r eiddo a adnabyddir fel 375 Stryd Fawr. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, bydd rhan ogleddol cefn yr adeilad arfaethedig wedi ei osod ar ongl fel bydd y brif olygfa allan o'r ffenestri yn wynebu'r gwagle a fydd rhwng Isnant a rhif 375 Stryd Fawr er mwyn osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol uwchben ardd gefn yr eiddo arbennig hwn. Yn ychwanegol i'r uchod, bydd ffensys trwchus o goedyn 1.8m o uchder yn cael eu gosod ar hyd ffiniau cefn y safle gyda'r eiddo hyn a ble lleolir y maes parcio newydd er mwyn lleihau unrhyw or-edrych ar lefel llygaid. Gellir sicrhau na fydd unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd dyn y dyfodol drwy gynnwys amod sy'n cyfyngu ar estyniadau ynghyd â chreu agoriadau newydd ar ffurf ffenestri. I'r perwyl hyn, ni ystyrir y byddai'r bwriad fel y'i ddiwygir yn achosi niwed sylweddol nac arwyddocaol ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd i ddeiliaid cyfagos.
- 5.9 Ar sail aflonyddwch swm, rhaid ystyried bod y safle wedi ei leoli mewn ardal rhannol breswyl a rhannol fasnachol sefydledig gyferbyn a rhwydwaith ffyrdd prysur sydd yn rhai o brif hawliau tramwyo o fewn y ddinas. Er yn cydnabod byddai rhywfaint o gynydd mewn aflonyddwch swm yn anorfod pe caniateir y cais hwn yn enwedig gan gerbydau a fyddai'n defnyddio'r maes parcio arfaethedig ni chredir byddai'r cynnydd yn sylweddol gwahanol i'r sefyllfa bresennol nid yn unig ar sail swm sy'n tarfu o weithgareddau preswyl y safle ond hefyd y swm dyddiol sy'n tarfu o'r ardal gyfagos ac sy'n cynnwys nifer helaeth o ddefnyddiau gwahanol. Ystyrir hefyd bod defnydd y safle ar gyfer defnydd preswyl (unedau fforddiadwy) yn fwy addas na defnydd masnachol/busnes gan ystyried ei leoliad o fewn ardal rhannol breswyl sefydledig.
- 5.10 Mae nifer o drigolion cyfagos wedi datgan bod y bwriad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle a byddai adeilad 3-llawr to crib o'r raddfa a maint arfaethedig yn creu strwythur gormesol ar draul mwynderau preswyl yn enwedig i ddeiliaid yr eiddo a adnabyddir fel Isnant. Saif yr adeilad newydd oddeutu 7m i'r dwyrain o Isnant gydag uchder crib to Isnant yn cyfateb i uchder bondo'r adeilad newydd. Uwchben y bondo fydd y to llechi yn codi 4.1m uwchben to crib Isnant ond rhaid cofio bod y to yn rhedeg ar ongl i ffwrdd o leoliad Isnant ei hun. Mae'r adeilad presennol, er nad yw mor uchel â'r adeilad arfaethedig, wedi ei leoli yn glos iawn ac ynghlwm a chwrtil Isnant gan greu awyrgylch clawstroffobia yn enwedig wrth edrych allan o ffenestri llawr cyntaf yr eiddo. Byddai'r adeilad arfaethedig, er yn uwch, wedi ei osod oddeutu 7m i ffwrdd o edrychiad dwyreiniol Isnant gan greu gwagle a byddai gwagle ychwanegol yn cael ei greu gyferbyn a chefn gogleddol Isnant lle bo adeilad rhannol ddeulawr yn bodoli yno'n bresennol. Gan ystyried dyluniad, gosodiad a lleoliad yr adeilad arfaethedig credir na fyddai'n creu strwythur gormesol a fydda'i effeithio'n sylweddol ar fwynderau deiliaid Isnant.
- 5.11 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y dyluniad diwygiedig i'r adeilad yn dderbyniol ac na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion lleol. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu creu mynediad newydd i gefn yr adeilad arfaethedig oddi ar ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Glynne) a ble lleoli'r mynedfa bresennol ar gyfer gwasanaethu'r cyn archfarchnad. Bwriad y fynedfa yw gwasanaethu'r llecynnau parcio ar gyfer deiliaid yr unedau preswyl. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd Nodyn Technegol Cyngor Priffyrdd a daw'r ddogfen i'r canlyniad, gan ystyried y rhwydwaith ffyrdd lleol a'r gweledd tuag at drafndiaeth sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd bod lleoliad y fynedfa newydd yn dderbyniol ar sail cyfarfod gofynion *Manual for Streets*. Er cydnabyddir bod pryderon wedi eu mynegi gan drigolion lleol parthed addasrwydd y fynedfa nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol gydag unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

### Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Cyflwynwyd Adroddiad Archwiliad Adar ac Ystumod sy'n dod i'r canlyniad nad oedd tystiolaeth bod ystumod nac adar yn nythu o fewn adeiladwaith y safle. Er hyn, mae'r Adroddiad yn argymhell ymgymryd â mesurau lliniaru fel gosod bocsys ystumod ac adar ar yr adeiladwaith newydd fel gwelliannau bioamrywiaeth tymor hir. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio ac yn unol â chynnwys y fath amod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

### Materion tai fforddiadwy

- 5.13 Cyflwynwyd Datganiad Angen Tai gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) gyda'r cais ynghyd â gwybodaeth ychwanegol sy'n adlewyrchu gofynion amod safonol tai fforddiadwy er mwyn sicrhau cyflenwad a math addas o dai mewn datblygiadau o'r fath. Mae'r wybodaeth yn cyfeirio at:-

- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy - bydd y bwriad yn cynnwys 6 fflat 2-lofft (3 person) a 3 fflat 1-llofft (2 berson) gyda 100% o'r unedau yn fforddiadwy ac yn cael eu gosod ar lefel rhent cymdeithasol.
- Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy – bydd yr holl unedau fforddiadwy yn cael eu cwblhau a'u trosglwyddo i reolaeth CCG pan mae'r gwaith yn cwblhau oddeutu Ionawr i Mawrth, 2020.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - Yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio bydd CCG yn prynu'r safle ac yn cyflogi contractwyr i adeiladu ar ran CCG eu hunain. Yn dilyn cwblhau'r unedau byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth CCG.
- Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol - bydd y datblygiad yn derbyn grant tai cymdeithasol a ariennir gan Lywodraeth Cymru gyda'r datblygiad wedi ei gynnwys yn Rhaglen Tai Cymdeithasol Cyngor Gwynedd ar gyfer 2018/19. Bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu bydd yr holl unedau fforddiadwy yn parhau fel unedau ar rent cymdeithasol yn barhaol.
- Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai - CCG yw landlord cymdeithasol mwyaf Gwynedd ac yn gosod unedau rhent cymdeithasol ar draws y sir drwy ddefnyddio'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a weinyddir gan Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor. Bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Tim Opsiynau Tai'r Cyngor a byddent yn cael eu gosod yn unol â Pholisi Gosod Tai Cyffredin.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5.14 Cadarnheir hefyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais cyfredol:-

- Dim ond 23 uned gymdeithasol ar rent sydd o fewn ardal Penrhosgarnedd ym Mangor. Er bod 78 uned o'r fath yn ward Pentir mae'r rhan fwyaf o'r rhain yn dai un llawr/byngalos ar gyfer pobl dros 55 oed.
- Mae Tim Opsiynau Tai'r Cyngor (Awst, 2017) yn cadarnhau bod 40 ymgeisydd ar y rhestr disgwyl ar gyfer fflatiau 1-llofft ynghyd a 68 ymgeisydd ar y rhestr ar gyfer tai 3-llofft yn ardal Penrhosgarnedd o Fangor (cyfanswm o 155 ymgeisydd cofrestredig).
- Mae'r niferoedd sydd ar y rhestr disgwyl llawer mwy na'r cyflenwad tai cymdeithasol ar rent addas sydd ar gael.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at gyfarfod yr angen arbennig hwn ar gyfer tai cymdeithasol ar rent o fewn ward Pentir.

5.15 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Cartrefi Cymunedol Gwynedd ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad bod y datblygiad wedi ei gynnwys i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru a chan ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod credir bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai.

#### **Materion addysgol**

5.16 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Nodai Polisi ISA1 caniateir cynigion dim ond pan fod capasiti isadeiledd yn bodoli er nad oes trothwy niferoedd tai wedi ei gofnodi ar gyfer cyfraniad ariannol addysgol o fewn y Cynllun ei hun. Mae'r canllawiau cynllunio atodol a gafodd eu mabwysiadu i gefnogi'r cynllun datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais cyfredol hwn. Rhagwelir byddai 3 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig (nid yw unedau un-llofft yn cael eu hystyried ar gyfer yr angen i ddarparu cyfraniad i sefydliadau addysgol ac i'r perwyl hyn, felly, dim ond 6 o'r unedau sy'n berthnasol yma). Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad ac yn yr achos hwn yr ysgol berthnasol yw Ysgol Hiracl ac mae'r Adran Addysg eisoes wedi cadarnhau bod digon o gapasiti ar gael yn yr ysgol leol i ymdopi gyda disgyblion ychwanegol. I'r perwyl hyn ni fydd cyfraniad addysgol yn angenrheidiol pe caniateir y cais hwn ac, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd â gofynion y CCA perthnasol.

#### **Materion cymunedol ac ieithyddol**

5.17 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais er nad yw hyn yn ofynnol o dan ofynion Polisi PS1 o'r CDLL ar sail cyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais sy'n dangos bod gofyn am y fath yma o dai ym Mangor ac na fyddai caniatáu'r cais hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer anheddle Bangor o fewn y CDLL. Fodd bynnag, daw'r datganiad i'r canlyniad na ddisgwylir effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg gan ystyried bydd yr unedau fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion lleol ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol; bydd y bwriad yn cwrdd ag angen lleol am dai fforddiadwy; effaith bositif ar wasanaethau lleol; effaith niwtral ar yr iaith Gymraeg gan mai dim ond canran gymharol isel o'r boblogaeth sy'n siaradwyr Gymraeg; effaith bositif ar y gymuned gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fydd adeilad gwag yn cael ei ail-ddatblygu gan wella golwg y safle; mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd a phlant ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith ar yr iaith Gymraeg ynghyd â'r diwylliant Cymreig ym Mangor.

### Materion llygredd/halogiad

- 5.18 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, derbyniwyd pryderon gan drigolion lleol parthed y posibilrwydd bod y safle yn llygredig gan ystyried ei ddefnydd gwreiddiol fel modurdy oedd yn gwerthu tanwydd. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Adroddiad Geo-Amgylcheddol Cam I a Cham II (llygredd tir) sy'n dod i'r canlyniad nad oes angen mesurau safle-eang i ddelio gyda llygredd/halogiad ar y rhan helaeth o'r safle, fodd bynnag, mae'r Adroddiad yn argymhell dylai'r datblygwr ymgymryd ag ymchwiliad tir atodol er mwyn cadarnhau cyflwr y tir ac er mwyn cadarnhau cyfundrefn dwr o fewn y safle ei hun. Gellir ymgymryd â'r ymchwiliad hwn wrth ddymchwel yr adeilad presennol gan ddefnyddio peiriannau tyrchu (*excavators*). Yn ddibynnol ar dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd gellir cynnwys amod i'r diben yma pe caniateir y cais.

### Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.19 Yn dilyn y cyfnod o ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais gyda'r prif faterion a godwyd gan y gwrthwynebwyr yn cynnwys:-

- Aflonyddwch sŵn ar sail symudiadau cerbydau ynghyd a sŵn dyddiol yn deillio o'r unedau eu hunain – ar sail yr asesiad uchod a tra yn cydnabod bydd rhwyfaint o gynnydd mewn aflonyddwch i fewn ag allan o'r safle ar sail symudiadau cerbydau, credir na fyddai'r cynnydd yn sylweddol gwahanol i'r aflonyddwch sy'n bodoli yn nalgylch safle'r cais yn bresennol gan ystyried natur, graddfa a dwysedd y defnydd preswyl arfaethedig ynghyd â lleoliad y safle o fewn rhan prysur o'r ddinas.
- Colli preifatrwydd a gor-edrych - o ganlyniad i hysbysu'r ymgeisydd o wrthwynebiadau sy'n ymwneud â cholli preifatrwydd a gor-edrych mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n golygu bod ffenestri wal gefn rhan ogleddol yr adeilad newydd wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i anheddau cyfagos sy'n cynnwys Isnant a rhif 375 Stryd Fawr (sydd â gardd amwynder wedi ei greu uwchben estyniad to gwastad). Mae gweddill cefn yr adeilad 3-llawr wedi ei ddylunio er mwyn osgoi gor-edrych sylweddol i mewn i'r anheddau hyn. Ar lefel llygaid ac yn ychwanegol i'r uchod, bydd ffensys trwchus o goedyn 1.8m o uchder yn cael eu gosod ar hyd ffiniau cefn y safle gyda'r eiddo hyn a ble lleolir y maes parcio newydd er mwyn lleihau unrhyw or-edrych ar lefel llygaid. Gellir sicrhau na fydd unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd yn y dyfodol drwy gynnwys amod sy'n cyfyngu ar greu agoriadau newydd ar ffurf ffenestri.
- Diogelwch ffyrdd a gofynion parcio - mae'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd wedi eu diwygio er mwyn lleihau ar y niferoedd parcio o fewn y safle o 10 i 9 (drwy ail-leoli'r storfa finiau) ac felly'n galluogi ymestyn man troi o fewn y man parcio ei hun. Er hyn, gan ystyried lleoliad canolig y safle o fewn y ddinas, ni fyddai'n ofyniad statudol i ddarparu llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ei hun. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn awgrymu bod lleoliad y fynedfa arfaethedig yn annerbyniol ar sail diogelwch ffyrdd. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Nodyn Technegol Cyngor Priffyrdd sy'n darogan, o ystyried natur y rhwydwaith ffyrdd lleol ynghyd â'r gwelededd allan o'r fynedfa newydd ar hyd y ffyrdd,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gellir gweithredu'r fynedfa i'r unedau fforddiadwy yn ddiogel ac o fewn canllawiau *Manual for Streets*. Yn ychwanegol i'r uchod, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

- Gor-ddatblygiad – mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn datgan hefyd byddai adeilad o'r fath ynghyd a'r llecynnau parcio atodol yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle a byddai adeilad 3-llawr to crib o'r raddfa a maint arfaethedig yn creu strwythur gormesol ar draul mwynderau preswyl yn enwedig i ddeiliaid yr eiddo a adnabyddir fel Isnant. Fodd bynnag, gan ystyried yr asesiad uchod credir na fyddai'r bwriad diwygiedig yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle gan ystyried dyluniad, graddfa, mas, gosodiad a lleoliad yr adeilad arfaethedig a'r llecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â'r ystyriaeth bod strwythurau cyffelyb eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais sydd hefyd yn cael eu defnydio at ddiben preswyl.

5.18 Mae swyddogion wedi rhoi ystyrieth deilwng i'r gwrthwynebiadau hyn fel rhan o'r asesiad ar gyfer y cais. Ymhellach, mae'r ystyriaethau perthnasol eraill sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ar y sail yma ystyrir bod y cais yn dderbyniol i'w ganiatau.

## 6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais, fe ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau.
4. Priffyrdd.
5. Bioamrywiaeth.
6. Dwr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (fffenestri).
8. Llygredd/halogiad.





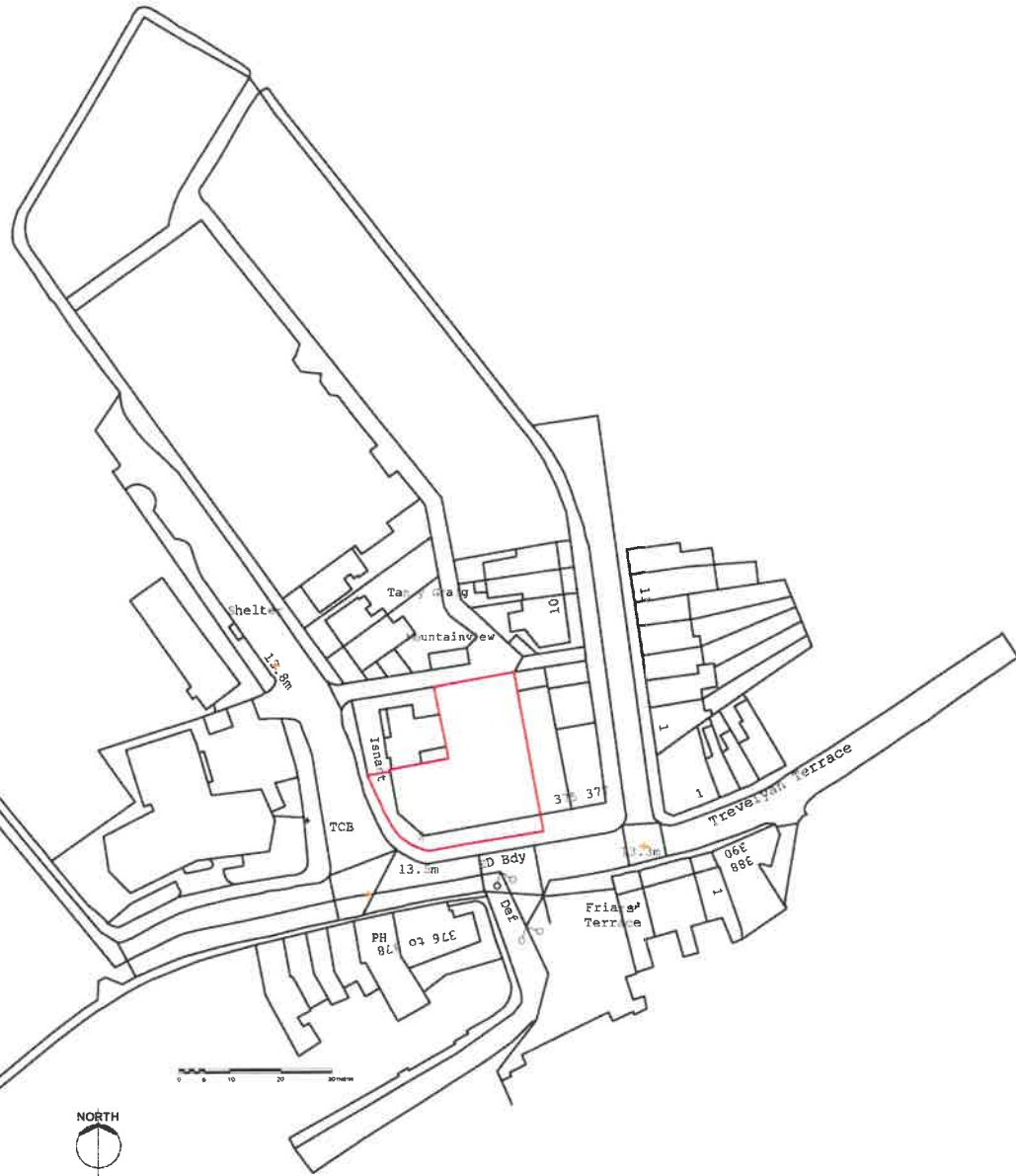
Rhif y Cais / Application Number : C18/0838/11/LL

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





Tud. 130



Revision		
Title		
Site Location Plan		
Project	KD	
Former Kwik Save site		
271-273 High Street,		
Bangor, LL57 1UR		
Project No.	Draw No.	Revision
1872	01	

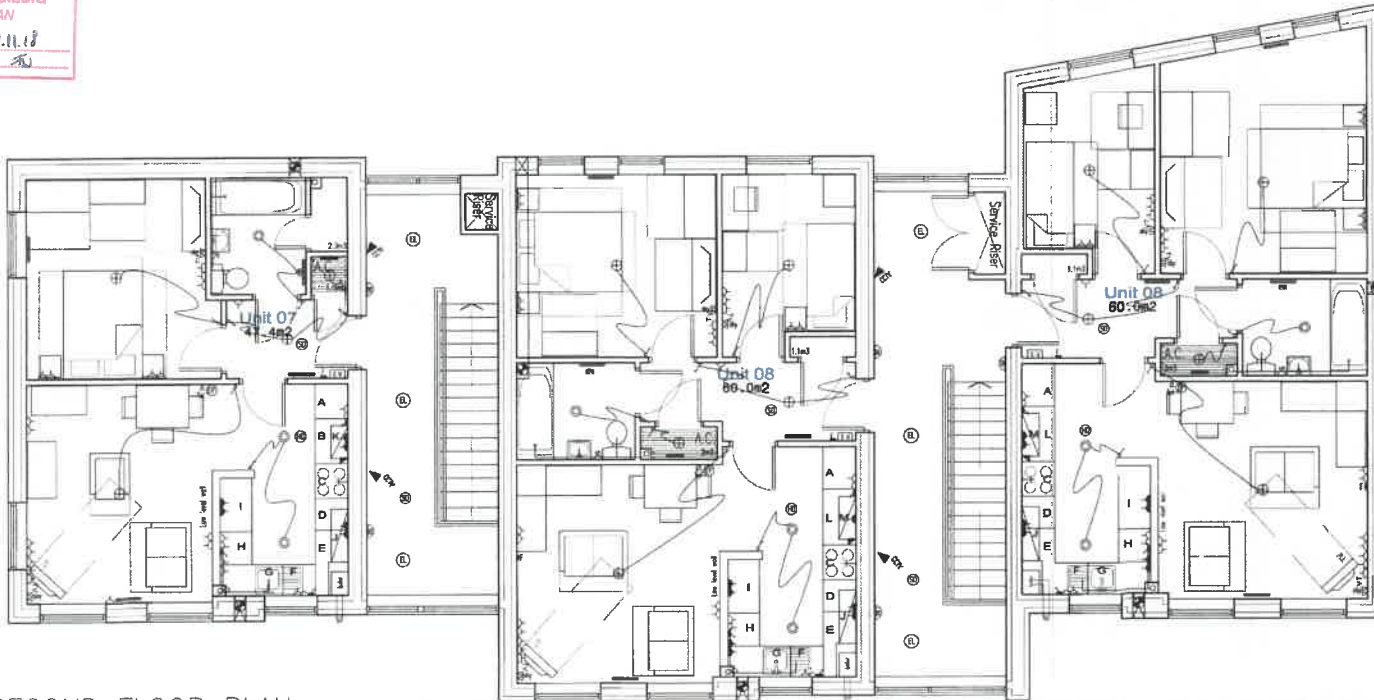
**CYNLLUN DIWYGIEDIG  
REVISED PLAN**

Derbyniwyd/Received ..... 29.11.18  
Llofnod/signature ..... *FWJ*

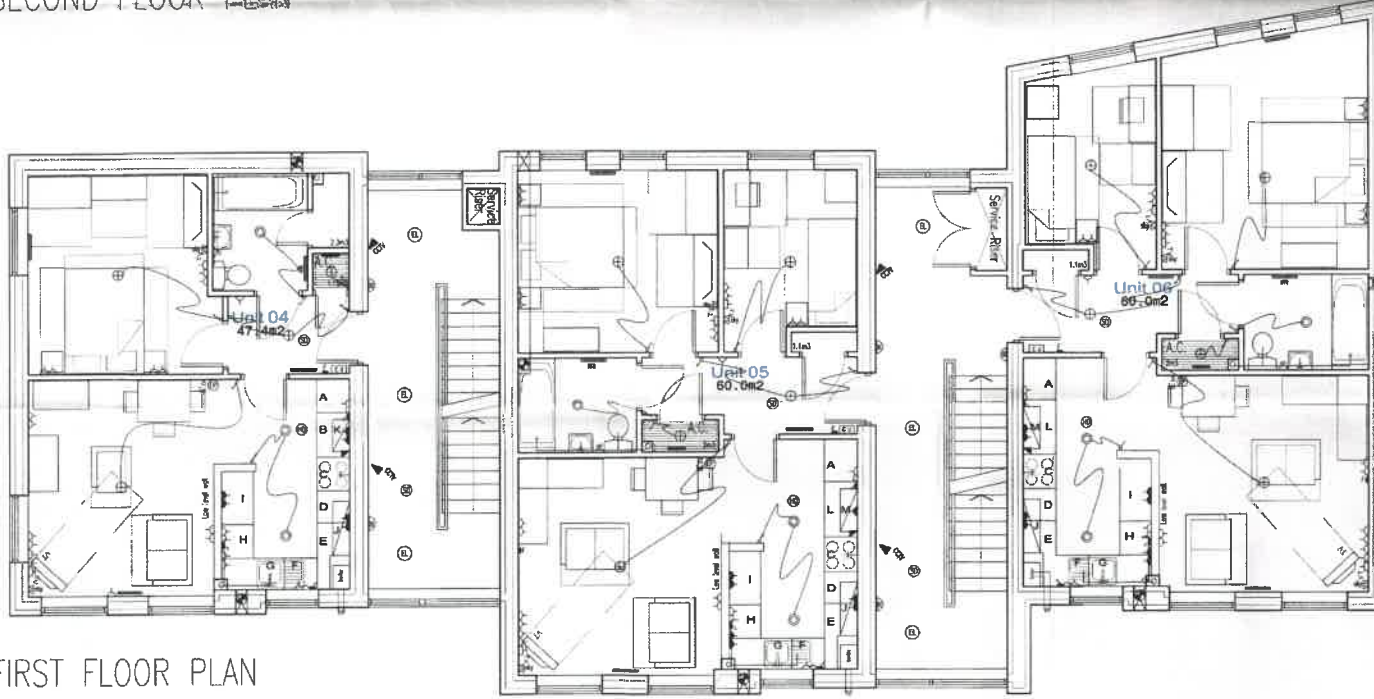


Tud. 131

Tud. 132



SECOND FLOOR PLAN



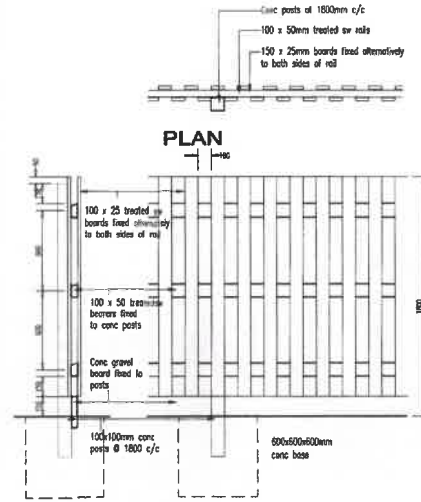
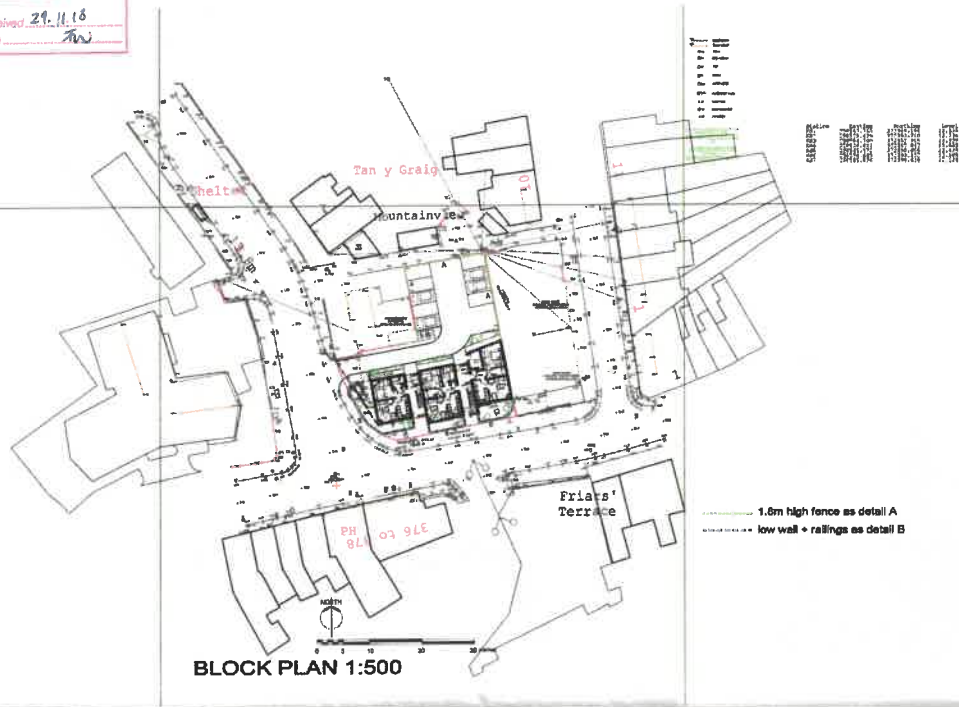
FIRST FLOOR PLAN

- ⊕ GAS METER
  - ⊕ WATER METER
  - ⊕ ELECTRIC METER
  - ⊕ One way pull cord light switch
  - ⊕ One way light switch
  - ⊕ Two way light switch
  - ⊕ 13A switched socket outlet
  - ⊕ Double 13A switched socket outlet
  - ⊕ Double 13A switched socket outlet above window
  - ⊕ Single 13A switched socket outlet
  - ⊕ Shaver point and light strip
  - ⊕ 13A non-fused socket outlet associated to 13A switched socket outlet with zero down socket
  - ⊕ 1-3kg/Protec, 10-washing machine
  - ⊕ 10-washing machine or other appliance
  - ⊕ Telephone point
  - ⊕ Casework and light linearly RCD protected with trip to be 100mA above 75A with 400-amp/100kVAC, industry non-conductive enclosures
  - ⊕ Extract fan (HLS to between and 60/15 to kitchen) with back to horizontal Exhaust Flange
  - ⊕ Inhibition control point linked to communal alarm
  - ⊕ Sky/Skypro world point linked to communal alarm
  - ⊕ 30A copper switch with zero down socket connected to meter socket plate
  - ⊕ Gas point
  - ⊕ Minimum Radiator - Inhibition disc & position
  - ⊕ Inhibition control point linked to communal alarm
  - ⊕ 20/16kV Thermostatic panel heater or tubular heater
  - ⊕ Pendant low-energy light fitting
  - ⊕ Insulated hot access hatch
  - ⊕ Lockable LED 10w halogen light fitting (apartments 1400 lumens)
  - ⊕ Fire/smoke alarm control panel (APC) with fire alarm control panel (FACP) detector, to be secured by design & CDM requirements
  - ⊕ Mains wired smoke detector
  - ⊕ Mains wired heat detector with 10yr battery back-up
  - ⊕ Fused spur for future electric fire/burglar alarm
  - ⊕ Entry phone system
  - ⊕ Mini alarm clock mounted both + alarm ringer with Mini Gas fitting kit with 1.75m hose + fitting over bath, Max Advance kit, fire thermocouple over shower tray
  - ⊕ Mains wired Carbon monoxide detector
  - ⊕ Timer/Programmer for boiler
  - ⊕ Thermostat
  - ⊕ Energy display device as CDM requirements
  - ⊕ Unswitched lighting controlled by commoning emergency lighting to BS 5489
  - ⊕ Movement sensor for control of non-vented lights not or ceiling mounted
  - ⊕ CCTV system to client spec
  - ⊕ Bell push
  - ⊕ Bell monitor
  - ⊕ Specific system to specialist design to be installed throughout
  - ⊕ Cable tray in the kitchen
  - ⊕ All work to be completed to have 1000mm clear in front of the pan & 200mm clear to one side
  - ⊕ All units to be delivered on to be fixed with floor finish or other finish fitting of materials etc...
- MICRO LIVING**
- 200x600mm fridge freezer space
  - 80x600mm bench unit
  - 60x600mm cooker space
  - 60x600mm drawer base unit
  - 60x1000mm corner basin unit
  - 60x600mm Dyer space below sink/drawer
  - 60x550mm sink unit + 600mm deep worktop with 1000mm corner basin unit below
  - 60x600mm washing machine space
  - 60x1000mm bench unit
  - 60x1000x1000mm wall unit
  - 60x1000x1000mm wall unit
  - 60x1000mm bench unit
  - 60x1000x1000mm wall unit
- A leaflet explaining the Energy Efficiency labelling is to be provided in each dwelling in the 'Home User Guide'
- Full storage is provided in store cupboards in the Hall. Lockable cupboards to be provided in the Bathrooms
- Supply + fit Sure Stop stopcock each lead to kitchen sink
- ⊕ Mains Circuit Breaker (MCB) 1.25  
⊕ Total Length of Electric (m) 5.44

Rev A - Floor plan shown against to Parts 5, 6, 9  
23.11.18

Revision		Drawn	KD
Title		Sheet	NOE A1
Project		Scale	1:50
Former Kwik Save site 371-373 High Street, Bangor, LL57 1UR		Revision	A
Project No	1872	Drawn No	102
Client		Revision	A

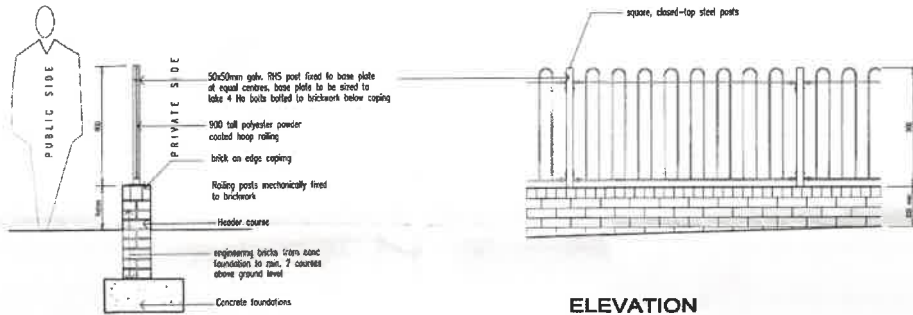




**SECTION ELEVATION**  
**DETAIL A 1.8m high fence**

**IMAGE**

Tud. 133



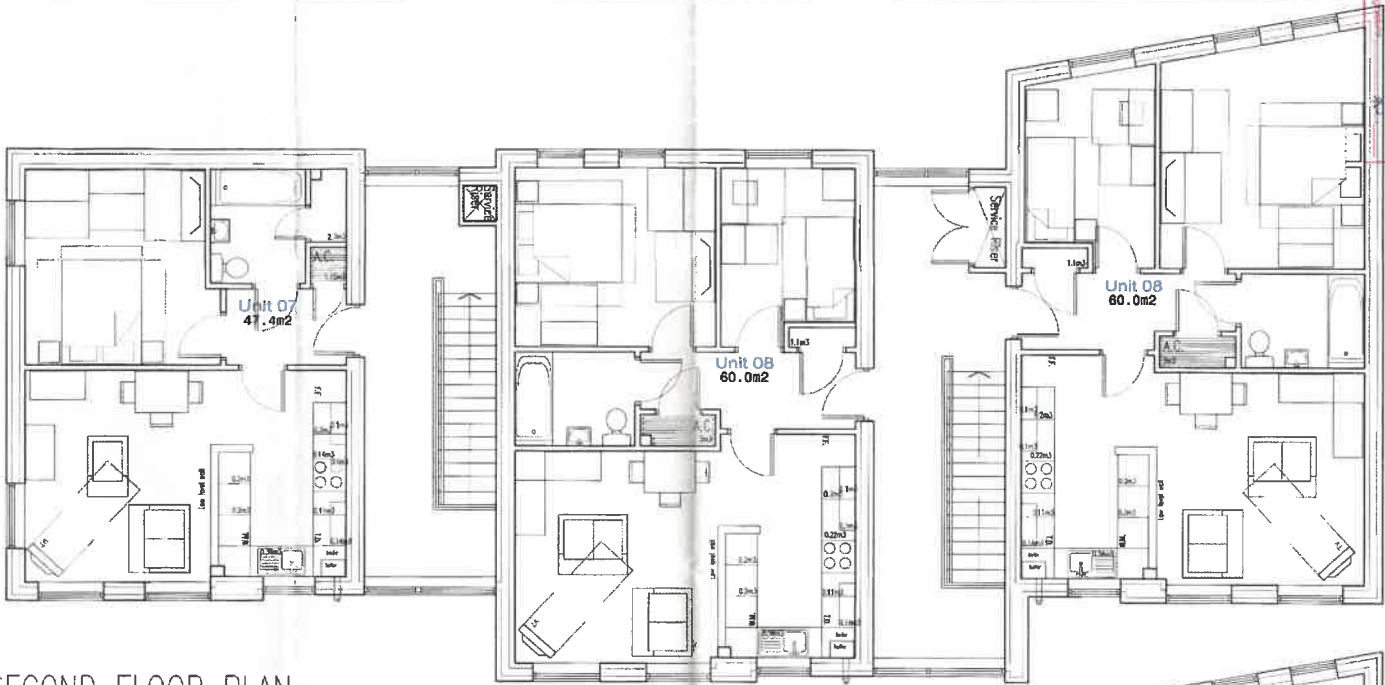
**SECTION**  
**DETAIL B Low brick wall with metal hoop railing**

**IMAGE**

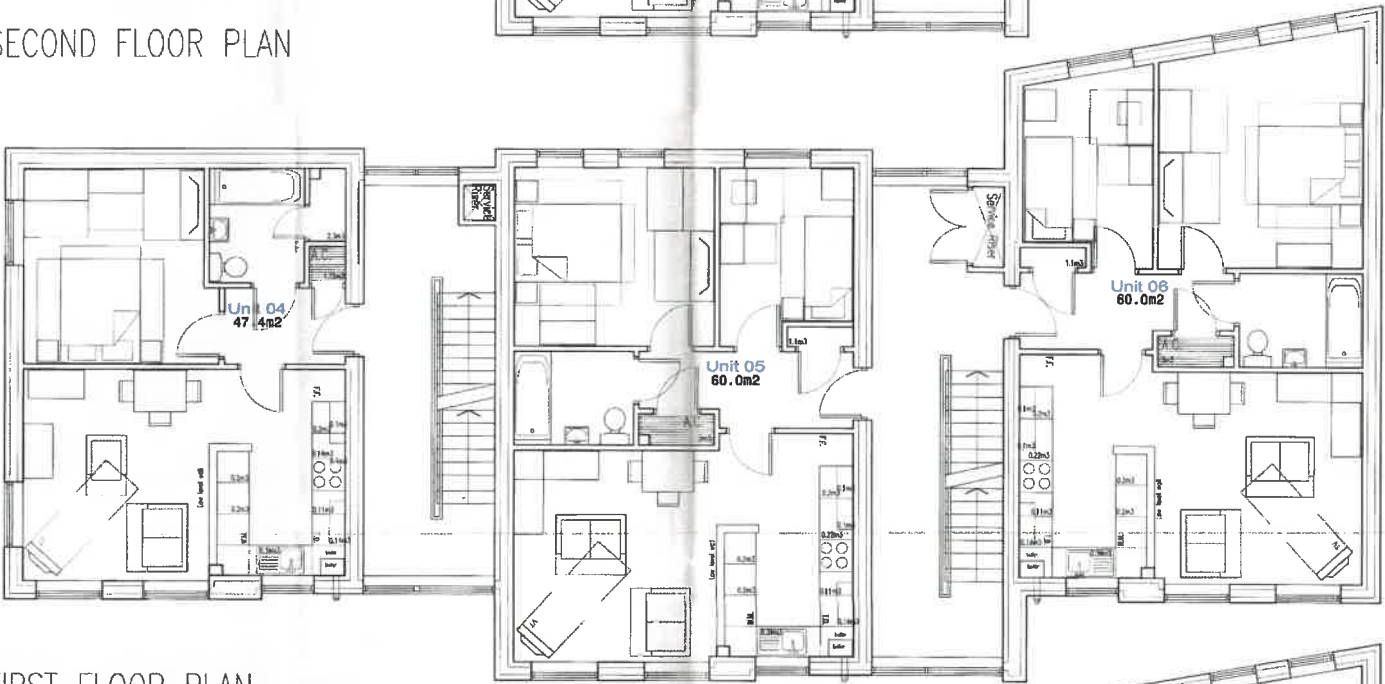
Rev A Site wire and ground floor window to Plot 1 re-installed 23.11.16  
Revisions

<b>Title</b> Block Plan & Boundary Details		Drawn: <b>KD</b>
Project: Former Kwik Save site 271-273 High Street, Bangor, LL57 1UR		Sheet: <b>A1</b>
Project No: <b>1872</b>	Dwg No: <b>108</b>	Scale: <b>1:500/20</b>
		Revision: <b>A</b>

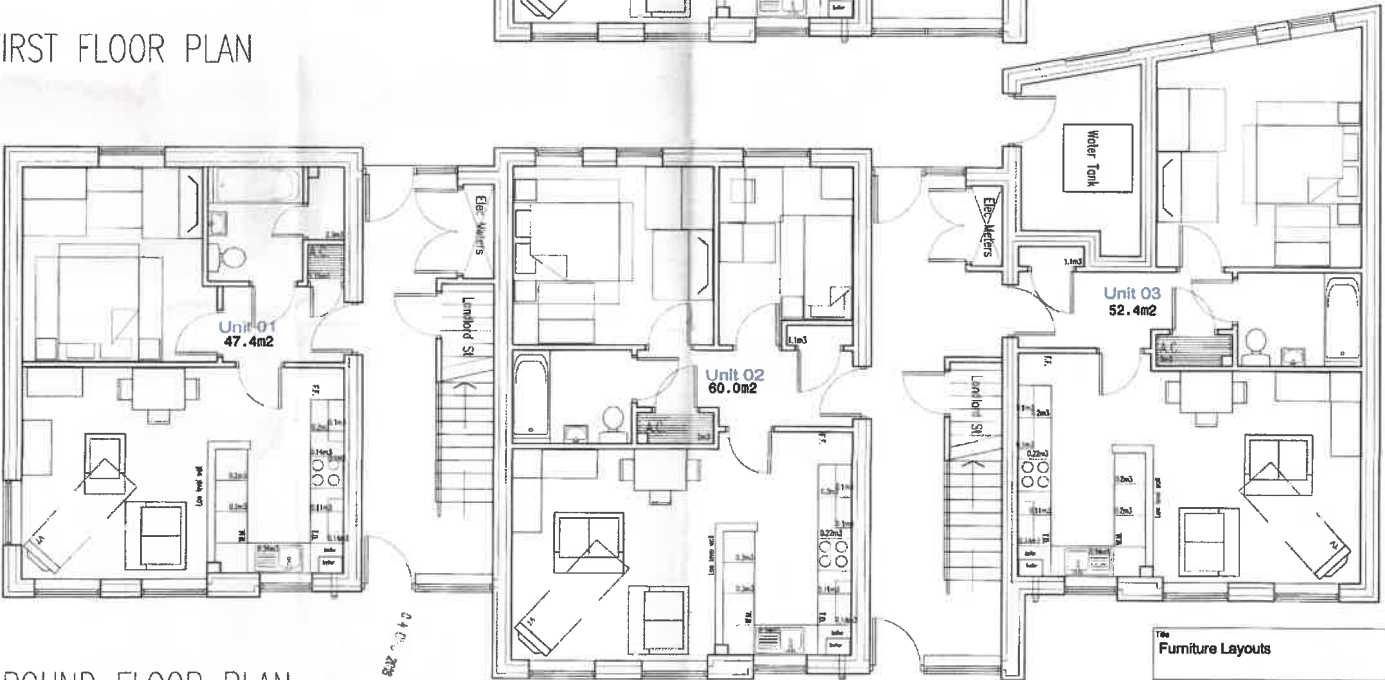
BYA Ltd, Arma House, 10 St Vincent Street  
Jornton L3 5WV  
Tel: 0151 768 91 21



SECOND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN

Tud. 134

Furniture Layouts

Project	1872	Drawn	JD
Former Kwik Save site		Checked	AI
371-373 High Street,		Scale	1:50
Bangor, LL57 1UR.		Revision	
Project No	104	Author	A
1872			

**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
**REVISED PLAN**  
 Derbyniwyd / Revisio: 24.11.18  
 Llofnod / Signatura: [Signature]

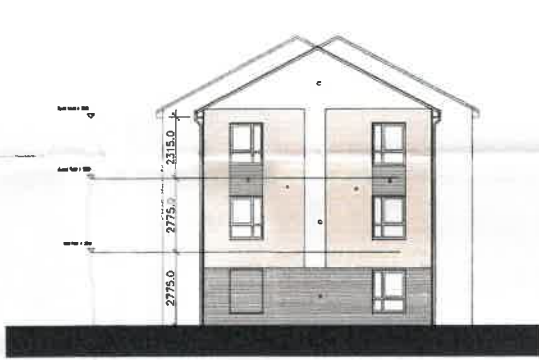


- A Buff facing brickwork
- B Grey/Blue facing brickwork
- C White render
- <sup>BF</sup> Boiler Flue

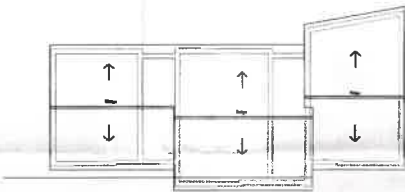
Front Elevation



Rear Elevation



Gable Elevation



ROOF PLAN

Tud. 135

Rev A - Rear wall shown angled to Plans 5, 6, 9  
 23.11.18

Title		
<b>ELEVATIONS</b>		
Project	Drawn	KD
Former Kwik Save site	Checked	AD
371-373 High Street,	Scale	1:100
Bangor, LL57 1UR	Revision	A
Project No	Dwg No	
1872	103	

BYA Ltd Alpha House, 10 St Vincent Street  
 Liverpool L3 3EQ  
 Tel: 0151 708 6121





# Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C18/0955/42/RC**

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

**Math y Cais: Rhwymedigaeth Cyfreithiol**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad: Tynnu cytundeb 106 arwyddwyd ar gais 2/22/448B sy'n cyfyngu defnydd yr adeilad a'r tir i ddefnydd amaethyddol a dim defnydd busnes na masnachol**

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

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANITATAU YN DDIAMODOL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais a wneir ar gyfer dileu cytundeb 106 arwyddwyd yn Chwefror 1993 fel rhan o gais 2/22/448B. Mae'r cytundeb 106 yma yn atal defnyddio'r adeilad a'r tir glas i ddibenion busnes a masnachol ac i unrhyw ddibenion eraill oddigerth i ddibenion amaethyddiaeth heb yn gyntaf geisio caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oedd hyn yn berthnasol i'r garafân oedd ar y tir ar adeg paratoi'r cytundeb 106. Caniatawyd cais 2/22/448B ar gyfer cadw modurdy, stablau a storfeydd ar 25 Mawrth 1993. Fe gyflwynir y cais gerbron (yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais) oherwydd bod yr ymgeisydd o'r farn fod y cytundeb yn amwys ac yn ddibwrpas am y rhesymau canlynol:-

- Mai bwriad y cytundeb oedd cyfyngu defnydd y tir i ddefnydd preifat ac fod modd cyflawni hyn drwy'r amodau sydd eisoes ar y caniatad.
- Fod y tir a'r adeiladau wedi eu cyfyngu i amaethyddiaeth yn unig er nad oedd modd cadw at hyn gan mai i bwrpas cadw ceffylau ar gyfer eu magu ac ar gyfer cystadlu yr oedd y tir i gael ei ddefnyddio.
- Fod y cytundeb yn nodi na ellir defnyddio'r tir / adeiladau i bwrpasau masnachol gan gyfyngu ei ddefnydd i bwrpas amaethyddol sydd o'i hanfod yn ddefnydd masnachol.
- Ystyried y cytundeb 106 yn anweithredol gan nad oes modd cadw ato ac fe ystyrir y dylid ei ddileu er unioni'r sefyllfa.

1.2 Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r dirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 oddeutu 180 metr i'r de o'r safle.

1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

3. Yn uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad;
  4. Yn berthnasol deg a rhesymol o ran graddfa a math i'r bwriad;
  5. Yn rhesymol o bob agwedd arall.
- 5.3 Y brif ystyriaeth yn yr achos yma ar ôl cyfnod o rhyw 25 mlynedd o ganiatáu'r cais yw, a yw'r cytundeb yn parhau i fod yn un gyda phwrpas defnyddiol cynllunio gan ystyried y 5 prawf uchod. Mae canllawiau cenedlaethol yn datgan "bod cytundebau a rhwymedigaethau cynllunio yn drefniadau defnyddiol i oresgyn rhwystrau a allai, fel arall, fod yn rhwystr rhag rhoi caniatâd cynllunio". Fodd bynnag, defnyddir cytundebau o'r fath hefyd er mwyn sicrhau fod datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Yn yr achos hwn cyflwynwyd y cais i ddileu'r cytundeb ar sail fod yr ymgeisydd o'r farn fod y cytundeb yn amwys ei ystyr, yn ddiangen ac yn anweithredol.
- 5.4 Ystyriwyd y cais gwreiddiol o dan bolisiau cynllun datblygu nad yw bellach yn bodoli. Bellach, y cynllun datblygu yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Byddai cais am ddatblygiad cyffelyb heddiw, sef modurdy ar gyfer y tŷ a stablau / storfa ar gyfer defnydd deiliaid y tŷ annedd yn cael eu hystyried yn bennaf o ran materion dyluniad, mwynderau'r gymdogaeth a thrafnidiaeth sef Polisiau PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2 a TRA 4.
- 5.5 Ar adeg cyflwyno'r cais gwreiddiol, nodir y byddai'r bwriad yn cael ei ddefnyddio gan aelodau o deulu'r ymgeisydd ac nad oedd unrhyw fwriad o greu stablau neu ganolfan farchogaeth masnachol. Er bod cytundeb 106 wedi ei arwyddo yn gysylltiedig gyda chais 2/22/448B mae cyfyngiadau'r cytundeb 106 hefyd i raddau wedi eu hailadrodd mewn amodau ar y caniatâd cynllunio. Mae amod 1 o ganiatâd cynllunio 2/22/448B yn datgan "Ni chaniateir defnyddio'r adeilad a gymeradwyir trwy hyn na lleiniau tir rhifau Arolwg Ordnans 8165, 8556 ac 8863 ar fap rhif SH 2840 i 2940 (a elwir gyda'i gilydd wedi hyn 'y tir') ar gyfer defnydd busnes na masnachol". Yn ychwanegol mae amod 5 o'r caniatâd cynllunio 2/22/448B yn tynnu hawliau datblygu ar gyfer y tir a nodir uchod heb fod cais cynllunio yn cael ei gyflwyno a'i ganiatáu. Mae hefyd amod o ran rheoli'r garafán fyddai'n bosibl ei lleoli ar y tir yn lle'r garafán oedd ar y tir adeg cais 2/22/448B. Mae'r cytundeb 106 a'r caniatâd cynllunio felly yn dyblygu'r cyfyngiadau ar y tir dan sylw yn Northern Lights. Nodir y byddai ceisiadau ar gyfer stablau erbyn hyn yn destun amod cynllunio ar y caniatâd, yn hytrach na chytundeb 106. Ni ystyrir felly fod diben cynllunio ar gyfer y cytundeb 106 ac nid oes ei angen er gwneud y datblygiad a ganiatawyd yn dderbyniol i bwrpas cynllunio. Hefyd o gofio graddfa a math y bwriad a ganiatawyd cwestiynir os yw cytundeb 106 o'r math dan sylw yn rhesymol o ystyried y datblygiad oedd yn destun cais 2/22/448B. Dylid hefyd gadw mewn cof fod amodau addas ar y caniatâd cynllunio o ran rheoli datblygiadau ar y tir heb fod angen caniatâd cynllunio.
- 5.6 Prif nod ac amcan y cytundeb oedd rhwystro'r adeiladau a'r tir rhag cael eu defnyddio i ddibenion busnes neu fasnachol ac eithrio amaethyddiaeth. Pan gyflwynwyd cais 2/22/448B nid oedd bwriad defnyddio'r stablau i bwrpas busnes na masnachol a chwestiynir os oedd wir bwrpas i'r cytundeb 106 o'r dechrau o ystyried ei bod yn glir o'r wybodaeth ar y ffeil nad oedd bwriad defnyddio'r stablau i bwrpas masnachol ond yn hytrach ar gyfer aelodau o'r teulu oedd yn marchogaeth. Ceir amodau cynllunio pwrpasol sy'n atal defnydd busnes / masnachol o'r adeiladau a'r tir ynghyd ac atal datblygiadau o'r newydd heb gyflwyno cais Cynllunio. Ni ystyrir felly fod y rhwymedigaeth yn dal i fod yn angenrheidiol ac nid yw bellach gyda diben cyfreithiol a chynllunio defnyddiol iddo. Nid yw'r cytundeb felly yn cydymffurfio â'r 5 canllaw a gyfeirir ato yn yr asesiad uchod ar sail nad yw'n berthnasol i gynllunio, nad yw'n angenrheidiol er mwyn cydymffurfio â pholisi a chanllawiau lleol a chenedlaethol, nid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yw'n uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad, ac nid yw'n deg nac yn rhesymol o ran math a graddfa nag ychwaith yn rhesymol o bob agwedd arall. Gan nad yw'r cytundeb felly yn ateb gofynion y 5 canllaw yma ystyrir y dylid caniatáu tynnu'r cytundeb 106.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod ystyrir nad yw cynnwys y cytundeb o dan Adran 106 yn cyfarfod â'r 5 prawf a gyfeirir atynt yng Nghylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio) 1992 ac nid yw'r cytundeb yn parhau i gyflawni diben cynllunio defnyddiol. Petai'r cytundeb 106 yn cael ei dynnu mae yna amodau cynllunio addas ar ganiatâd 2/22/448B o ran yr angen am gyflwyno cais cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiadau ar y tir yn y dyfodol.

## 7. Argymhelliad:

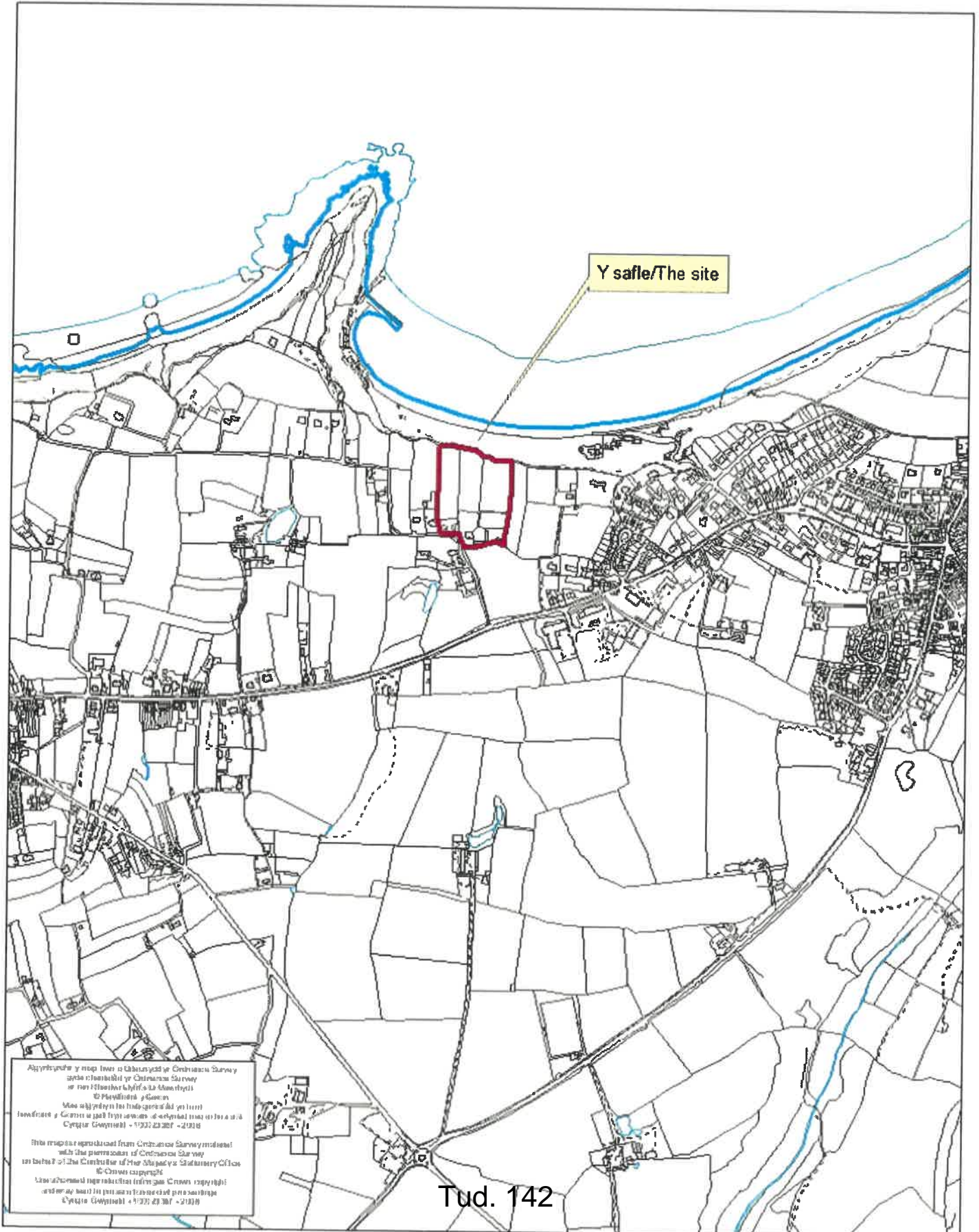
Caniatáu yn ddiamodol.





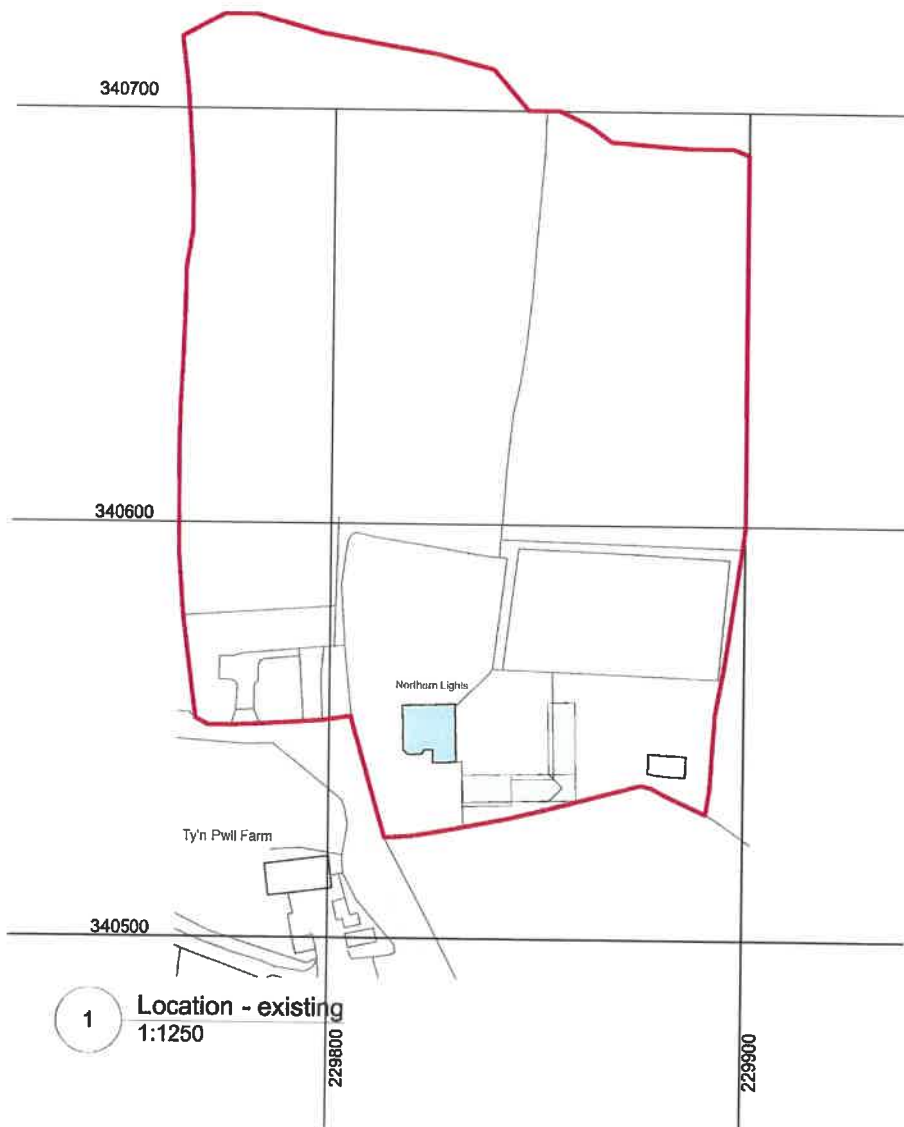
Rhif y Cais / Application Number : C18/0955/42/RC

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





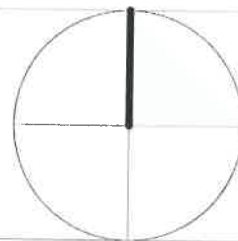
views in and around stable block



Tud. 143

**dobson:owen**  
 PENSEIRI • ARCHITECTS  
 3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH  
 T: (0) 1758 614381 • F: (0) 1758 614388  
 e: post@dobsonowen.com

CLIENT: JAVIER DE ARANA  
 NODIADAU • NOTES  
 OS 100035207 Hawlfraint y Goron  
 Mapping contents (c) Crown Copyright



TEITL PROSECT • PROJECT TITLE  
 NOTHERN LIGHTS

2017-06

1:1250, 1:500  
 04.2018

DOSBARTHWYD ER | ISSUED FOR: PLANNING  
 27.04.18 gwybodaeth ychwanegol  
 25.05.18 foul drain to mains sewer

Dyddiad Disgrifiad

Adolygiad 02  
 Rhestr ID project 2017-06  
 Ffurf papur A3  
 Papur arian GD  
 Rhwybwrth gan -  
 Gwirhwyrdd gan -  
 Checked by -

TEITL • TITLE  
 LLEOLIAD/SAFLE: LOCATION/SITE

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

**L1 01-02**

1 OF 1

# Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 7**

**Cais Rhif: C18/1015/25/LL**

**Dyddiad 02/11/2018**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Pentir**

**Ward: Pentir**

**Bwriad: Creu cae chwarae 3ydd cenhedlaeth gan gynnwys mynedfa / man cynhesu corff, creu llain galed ar gyfer gosod eisteddle a man storio cyfarpar, creu ffyrdd a llwybrau, codi llifoleuadau ac ehangu maes parcio**

**Lleoliad: Treborth Playing Fields, Ffordd Treborth, Treborth, Bangor, LL57 2RQ**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer gosod cae wyneb artiffisial 3G ar ddau o gaeau chwarae gwair presennol safle Treborth Prifysgol Bangor. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys gosod yr wyneb newydd ar sail arbenigol sy'n golygu y byddai'n addas ar gyfer pêl droed a rygbi i safonau FIFA a'r IRB. Mae'r caeau presennol ar dir gwlyb iawn sy'n golygu nad ydynt ar gael am rannau sylweddol o'r flwyddyn ac o ganlyniad nid ydynt yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial.
- 1.2 Yn ogystal â'r cae newydd bwriedir ymwneud â gwaith cysylltiedig megis :
- Codi ffens fetel 3m o uchder o amgylch y cae
  - Creu ardal mynedfa ac ystwytho ger y cae
  - Gosod llain galed ar hyd ochr gorllewinol y cae newydd er mwyn gosod tri eisteddle symudol ar gyfer 100 o bobl yr un a manau cadw cyfarpar
  - Creu ffordd fynediad ar hyd ochr deheuol y cae
  - Ymestyn y maes parcio presennol, a
  - Codi wyth colofn ar gyfer llifoleuadau newydd.
- 1.3 Saif y safle ar gaeau'r brifysgol y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor ac o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun fel y'u diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae sawl safle sydd wedi'u gwarchod yn agos at y safle megis :
- Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy 200m i'r gogledd
  - Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Coedydd Afon Menai 25m i'r gogledd
  - Heneb Restredig Ynys Gorad Goch oddeutu 400m i'r gogledd
  - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn 480m i'r gogledd
  - Fe amgylchynir y safle ar dri ochr gan goed sydd wedi'u gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed
  - Mae sawl Adeilad Rhestredig o fewn 500m gan gynnwys cyn Ysgol Treborth (Gradd II), y bont i Barc Britannia (Gradd II), tŷ Bronwydd (Gradd II), y ddau lew ar ddechrau Pont Britannia (Gradd II) a Phont Britannia ei hun (Gradd II)
  - Mae'r coetir i'r de o'r safle ger y rheilffordd wedi ei dynodi'n Safle Bywyd Gwyllt
- 1.4 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Datblygiad Mawr)
  - Asesiad Effaith Goleuo
  - Strategaeth Ddraenio
  - Adroddiad Ecolegol Cychwynnol
  - Asesiad Tirwedd (a nodyn diweddar)
  - Asesiad o Effeithiau Coedyddiaeth a Datganiad Dull
  - Datganiad Dylunio a Mynediad
- 1.5 Mae'r cais yma, oherwydd arwynebedd y safle, yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ac mae'r cais cynllunio wedi'i lunio i gymryd y sylwadau hynny i ystyriaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1.6 Mae'r bwriad yma eisoes wedi ei sgrinio o dan gyfeirnod C18/1062/25/SC a daethpwyd i'r casgliad nad oedd angen cwblhau Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad hwn.

## 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 3 : DATBLYGIADAU ADDYSG BELLACH AC UWCH

PCYFF2 : MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF3 : DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

AMG 2 : ARDALOEDD O DIRWEDD ARBENNIG

PS 6 : CADWRAETH DŴR

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PS 20 : DIOGELU A LLE BO'N BRIODOL WELLA ASED AU TREFTADAETH

## 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018

NCT5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

NCT16 – Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C10A/0385/25/LL : GOSOD 6 O GOLOFNAU LLIFOLEUADAU AR GYFER CHWARAEON – Caniatwyd 05/09/10

3/25/123B : GOSOD TRAC ATHLETAU A MANNAU PARCIO YCHWANEGOL – Caniatwyd 14/06/94

## 4. Ymgynghoriadau

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 14/01/19</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad Sylwadau : Angen sicrwydd ynghylch rheolaeth y system goleuo Pryder ynghylch datblygiad tameidiog yn ychwanegu at effeithiau cronus y safle Dylid sicrhau bod yr eisteddleoedd mor anymwithiol â phosibl
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Uned Llwybrau :	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru :	Dim sylwadau ynghylch carthffosiaeth / draenio dŵr wyneb Canllawiau i'r datblygwr gan fod pibell ddŵr yn croesi'r safle
Cadw :	Dim sylwadau i'w cynnig
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Dim gwrthwynebiad - ni fyddai llawer o newid i gymeriad y safle yn ystod y nos nac i'r amgyffred o dirwedd dywyll ar hyd Afon Menai Gofyn am amod i gyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol er sicrhau na fydd niwed i safleoedd / rhywogaethau gwarchoddedig yn ystod y broses adeiladu.
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad : Gofyn am amodau'n ymwneud a sicrhau rheolaeth briodol o'r llif oleuadau, rheolaeth briodol o rywogaethau ymledol a chyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
Swyddog Coed :	Dim gwrthwynebiad
Cyngor Sir Ynys Môn :	Heb eu derbyn
Llywodraeth Cymru (Adran Trafnidiaeth) :	Gofyn am amod er sicrhau nad oes goleuni'n llifo i'r gefnffordd gerllaw
Adran Draenio Tir :	Dim sylwadau i'w cynnig
Cymdeithas Rheolaeth Pysgodfa'r Fenai :	Heb eu derbyn
Network Rail :	Dim gwrthwynebiad Nodiadau i'r datblygwyr er diogelu eu hasedau



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cynnig am y rhesymau isod :

- Pryder ynghylch y defnydd o'r ffordd fynediad breifat sy'n arwain at y safle o gyfeiriad y de (heibio cyn Ysgol Treborth)

## 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 ISA 3 y CDLl yn annog caniatáu cynigion am gyfleusterau newydd ar gyfer cyfleusterau addysgol a gweithgareddau atodol cymdeithasol neu hamdden ar safleoedd addysg uwch cyn belled eu bod yn dderbyniol o safbwynt materion megis graddfa, lleoliad, dyluniad mwynderau a chludiant. Mae'r polisi'n pwysleisio y dylid rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio safleoedd presennol.
- 5.3 Mae hwn yn gynllun i ail-ddefnyddio safle presennol trwy ei uwchraddio fel bod ansawdd y cyfleusterau ar gyfer chwaraeon sydd ar gael i'r Brifysgol yn gwella'n sylweddol. Fe fyddai'r datblygiad yn helpu sicrhau bod y caeau'n cael eu defnyddio'n fwy effeithlon nag y bu a'u bod yn fwy hyblyg i gwrdd gydag anghenion addysgol a hamdden cyfredol.
- 5.4 Wrth ystyried y dadansoddiad uchod fe gredir bod y datblygiad yn cwrdd yn llwyr gydag egwyddor Polisi ISA 3 y CDLl ac fe asesir yr effaith posibl ar ystyriaethau cynllunio ehangach isod.

### Tirwedd

- 5.5 Fel y gwelir o baragraff 1.3 uchod, mae lleoliad y cais hwn yn sensitif iawn o safbwynt ystyriaethau tirwedd. Mae Adolygiad o Ardaloedd Tirwedd Arbennig yng Ngwynedd ac Ynys Môn (Rhagfyr 2012) yn adnabod bod safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 09 - Menai.
- 5.6 Mae Polisi AMG 2 y CDLL yn nodi y dylai cynigion yn yr ATA rhoi sylw i'r "Datganiad o Werth ac Arwyddocâd" perthnasol. Mae hwn yn adnabod nodweddion ATA Menai gan gynnwys:
- Cymeriad diwylliannol a hanesyddol cadarn y dirwedd,
  - Presenoldeb adeiladau a henebion hanesyddol o bwys cenedlaethol o fewn lleoliad tiroedd parc addurniadol Stad y Faenol
  - Swyddogaeth y dirwedd fel lleoliad sy'n cael ei werthfawrogi gerllaw Afon Menai ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn
  - Pwysigrwydd cenedlaethol ei choed derw mes digoes, onn a choed cyll ar y llethrau creigiog uwchben glannau'r Afon Menai
  - Ei rhyngwelededd â Pharc Cenedlaethol Eryri i'r de, AHNE Ynys Môn ac arfordir Conwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Ei lefelau uchel o lonyddwch cymharol ac ardaloedd eang heb ddatblygiadau modern
- 5.7 Mae'r cais hwn yn cynnwys llawer o wybodaeth ynghylch materion yn ymwneud â'r dirwedd ac fe dderbyniwyd ymateb i'r wybodaeth hynny oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru. 'Roeddynt yn amlygu gwerth cadwraeth y dirwedd sy'n berthnasol i'r cais cynllunio hwn gan bwysleisio, er i'r safle eu hun fod yn weddol guddiedig, y gallai golau ymwithiol yn ystod y nos ychwanegu at ymdeimlad cyffredinol y datblygiad a maint y datblygiad ar y dirwedd. Wedi dweud hynny 'roeddynt o'r farn bod yr wybodaeth a gyflwynwyd yn rhoi sicrwydd na fyddai'r cynllun goleo sy'n rhan o'r cynnig hwn yn tarfu rhyw lawer yn weledol ar y lleoliad nac ar yr olygfa o'r AHNE, a byddai'n tarfu llawer llai na'r goleuadau presennol sydd ar y cae chwaraeon. Yn hyn o beth, ni fyddai llawer o newid i gymeriad y safle yn ystod y nos nac i'r amgyffred o dirwedd dywyll ar hyd Afon Menai.
- 5.8 Wrth ystyried yr ymateb uchod, ynghyd â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed ychwanegol arwyddocaol i rinweddau nodedig y dirwedd warchoddedig ac felly fe gredir bod yn cynnig yn dderbyniol dan bolisi AMG 2 y CDLI. Yn ogystal fe gredir bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 20, sy'n anelu at amddiffyn asedau treftadaeth megis safleoedd a thirweddau hanesyddol.
- 5.9 Yn ogystal â'r uchod, mae polisi PCYFF 4 yn gofyn bod pob cynnig yn cael ei integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas ac yn yr achos hwn fe gredir y byddai'r datblygiad yn gweddu'n dderbyniol i'w leoliad. Mae peth gwaith tirwedd wedi ei gynnwys yn y cynllun, gan gynnwys plannu coed a chodi bwnd pridd ac fe gredir y byddai ymgymryd â'r gwaith hyn ynghyd â rheolaeth briodol o'r llif oleuadau'n sicrhau bod y cynnig yn dderbyniol dan y polisi hwn.

### **Effeithiau Bywyd Gwyllt**

- 5.10 Mae'r tiroedd a dyfroedd o amgylch y safle'n nodedig am eu pwysigrwydd fel cynefinoedd bywyd gwyllt. Mae'r Arolwg Ecolegol Cychwynnol a gyflwynwyd yn adnabod effaith y llifoleuadau ar ystumod fel y brif effaith niweidiol posibl. Mae'r adroddiad hefyd yn cynnwys argymhellion i liniaru'r effeithiau hyn trwy sicrhau bod y goleo'n cwrdd gyda'r canllawiau a roddir gan yr Ymddiriedolaeth Ystumod Prydeinig yn eu dogfen "Artificial Lighting and Wildlife" (2014).
- 5.11 Mae CNC, yr Uned Bioamrywiaeth a'r Swyddog Coed wedi asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd ac yn derbyn, o ddilyn y canllawiau priodol, na fydda'r datblygiad yn cael effaith arwyddocaol ar ystumod. Fe ystyrir felly, o osod amodau priodol, bod y cynnig yn dderbyniol dan Bolisi AMG 2 y CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.12 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 14/01/19</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 5.13 Wrth ystyried pellter y safle o unrhyw anheddau preifat, y ffaith bod hwn yn ddatblygiad “tebyg am debyg” o safbwynt defnydd y tir ac nad ydyw’r safle’n weladwy i raddau helaeth o fannau cyhoeddus, ni chredir y byddai’n creu unrhyw newid arwyddocaol ychwanegol i fwynderau unrhyw gymdogion na’r ardal yn gyffredinol ac felly fe gredir bod y datblygiad yn dderbyniol dan bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.14 Fe dderbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu’r defnydd o’r ffordd breifat at y safle o gyfeiriad y de ar gyfer gwasanaethu’r safle, wedi dweud hynny nid yw hawliau mynediad preifat yn ystyriaethau cynllunio ac nid oes unrhyw awgrym fel rhan o’r cais bod bwriad annog mynychwyr i ddefnyddio’r ffordd hon i gyrraedd y safle. Ni chododd yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad ac, wrth ystyried nad oes newid arwyddocaol am fod yn natur y defnydd o’r safle ni chredir bod goblygiadau arwyddocaol i ddiogelwch y briffordd o safbwynt unrhyw gynnydd yn nefnydd y safle. Nid oedd gan Ardal Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru wrthwynebiad i’r datblygiad yn ddarostyngedig i amod yn sicrhau nad ydyw’r llifoleuadau’n disgleirio ar y gefnffordd. Wrth ystyried yr uchod fe gredir, o osod amod priodol, fod y cynnig yn dderbyniol dan bolisiau 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.

#### **Materion Draenio**

- 5.15 Un o’r prif resymau dros ymgymryd â’r gwaith hwn yw oherwydd bod draeniad gwael i’r caeau presennol ac fe gyflwynwyd Strategaeth Ddraenio gyda’r cais yn egluro bod system ddraenio dŵr storm yn rhan integredig o’r datblygiad. Derbyniwyd ymateb oddi wrth Adran Draenio Tir y Cyngor i’r ymgynghoriad ac nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau i’w cynnig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd ac felly fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion Polisi PS 6 y CDLI fel y mae’n ymwneud â rheolaeth llifogydd.

#### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Fe ystyrir y byddai’r ailddatblygiad o’r caeau chwarae hyn yn dderbyniol o safbwynt y polisiau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai’n cael effaith niweidiol andwyol arwyddocaol ar y dirwedd, mwynderau’r ardal na ar drigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun ei lleoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i’r holl faterion cynllunio perthnasol, ynghyd â’r materion a godwyd gan y gwrthwynebydd, fe ystyrir 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

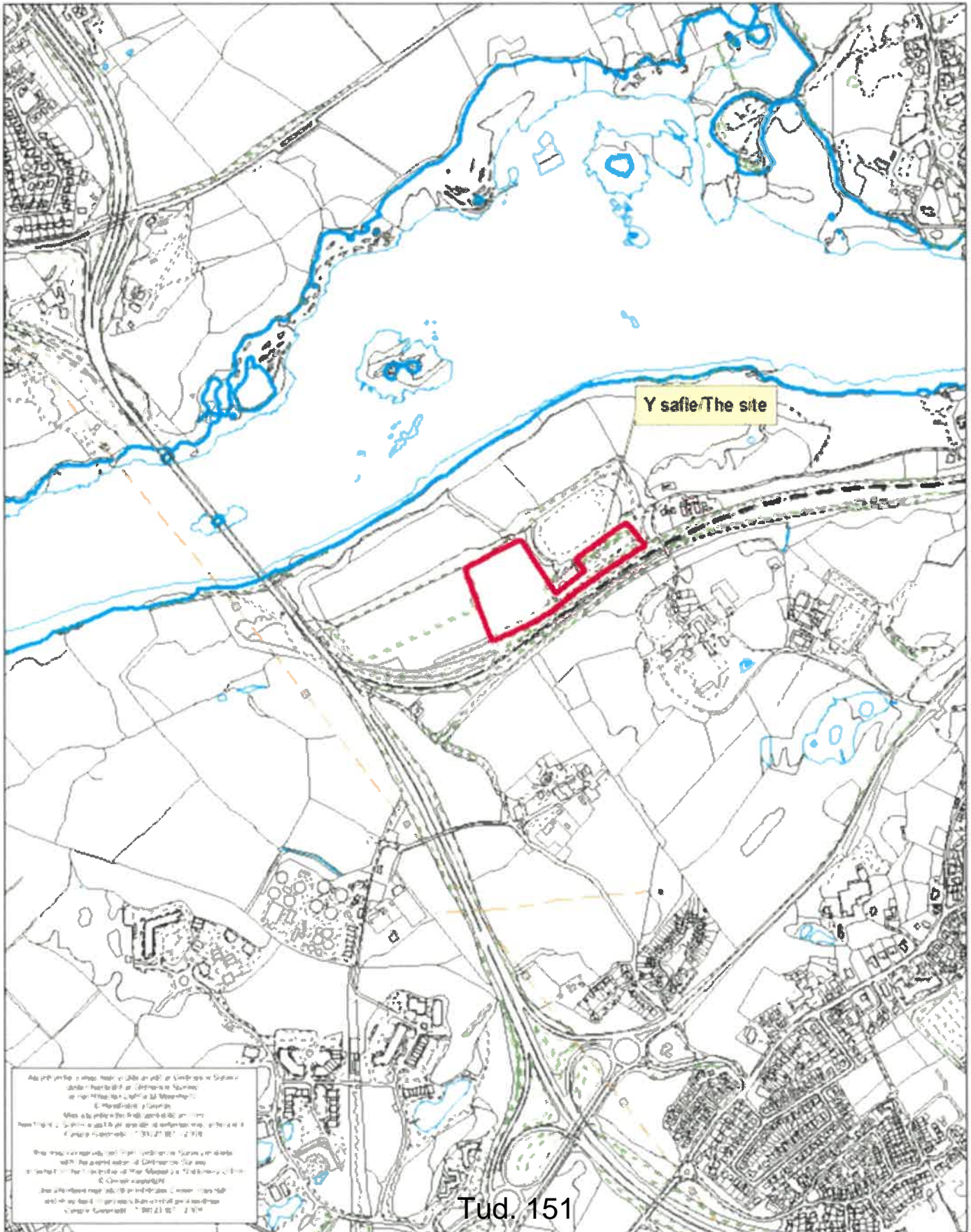
1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â’r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
4. Rhaid dilyn argymhellion yr Arolwg Ecolegol
5. Oriau gweithredol 16:00 hyd 22:00 Llun i Gwener a 16:00 hyd 19:00 Sadwrn a Sul

Nodiadau : Dŵr Cymru  
Cyfoeth Naturiol Cymru



Rhif y Cais / Application Number : C18/1015/25/LL

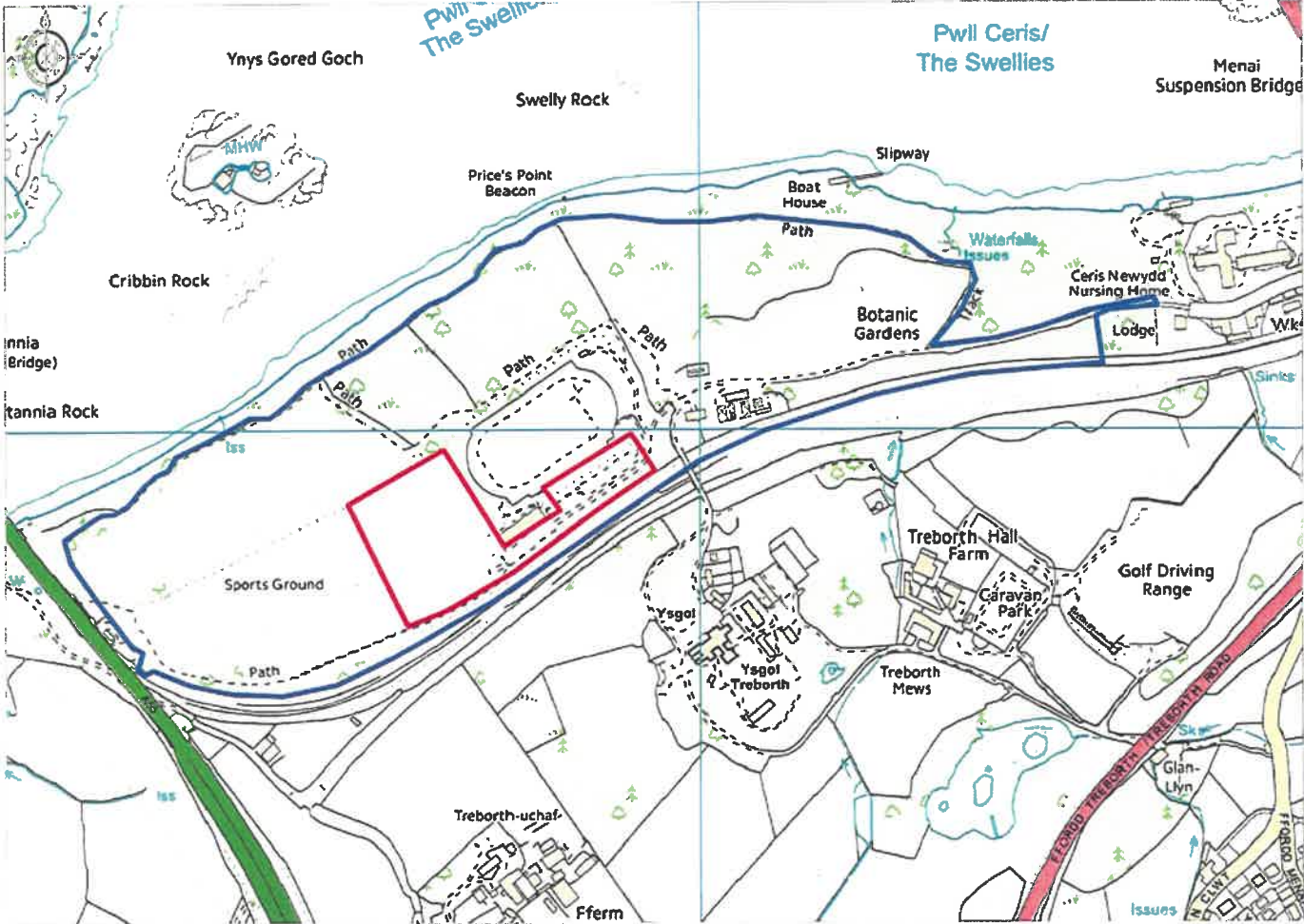
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





Treborth Playing Fields and Pavilion, Treborth, Bangor,

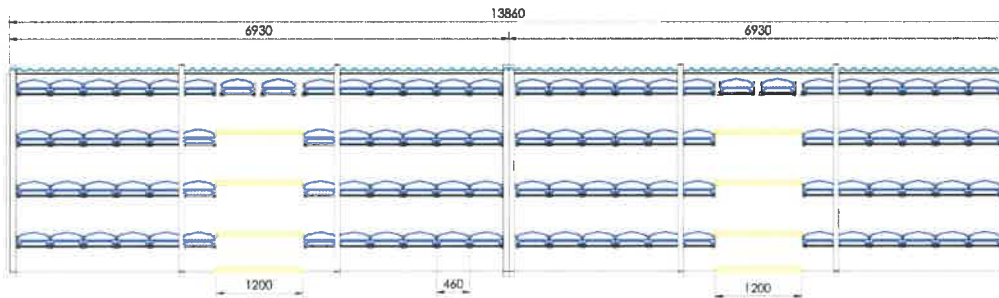
Tud. 152



# ARENA SPORTS STAND



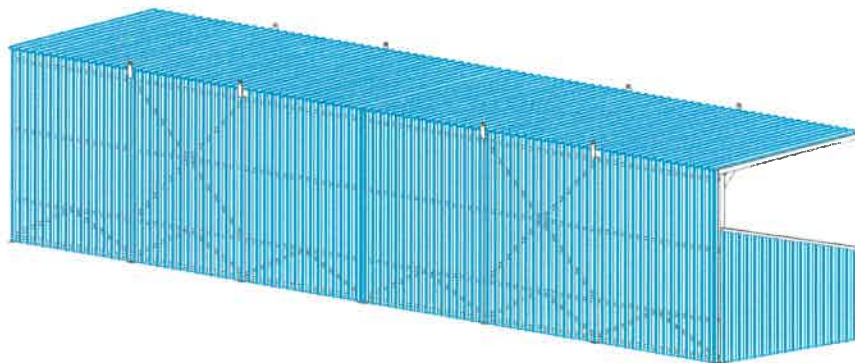
FRONT VIEW



PLAN VIEW (WITHOUT ROOF)



TYPICAL SECTION



REAR VIEW

**SEATING CAPACITY = 100 TIERED TIP-UP SEATS**

DESIGNED AND DELIVERED.

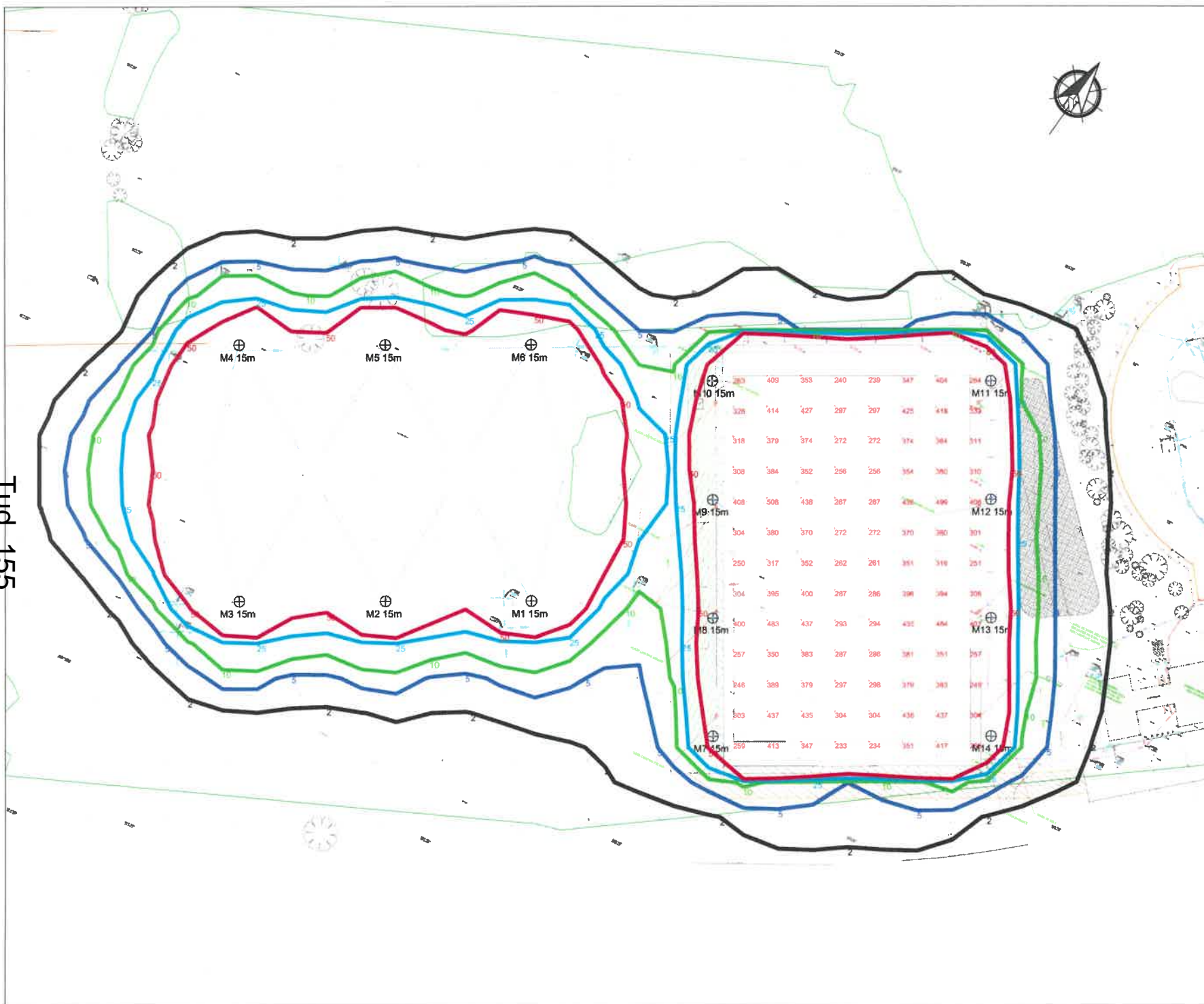


DRAWN <b>DBP</b>	THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF <b>ARENA SEATING</b> COPYRIGHT IS RESERVED BY THEM AND THE DRAWING IS ISSUED ON THE CONDITION THAT IT IS NOT USED, COPIED, REPRODUCED, RETAINED OR DISCLOSED EITHER WHOLLY OR IN PART, BY OR TO ANY UNAUTHORISED PERSONS WITHOUT THE PREVIOUS CONSENT IN WRITING OF ARENA SEATING.	DRAWING NUMBER <b>S-100</b>	REV.	SCALE <b>1:50@A2</b>
DATE <b>12/03/15</b>		<p>Arena House . Membury . Lambourn Woodlands . Hungerford Berkshire . RG17 7TQ . England</p> <p>T: +44(0)1488 674800 E: info@arenaseating.com www.arenagroup.com</p>		
DATE	WRITTEN DIMENSIONS ON THIS DRAWING SHALL HAVE PRECEDENCE OVER SCALED DIMENSIONS.			





Tud. 155



- Floodlighting Equipment.**  
**Main Pitch**  
 6 x 15m Masts(M1-M6)  
 Carrying the following Abacus floodlights:-  
 M1-M6.....2 x Abacus Challenger 1 AL6900/2KW/HCI
- Lamps(Osram)**  
 2000W HQI-TS/WNL (230,000 Initial Lm)
- All Weather Pitch**  
 6 x 15m Masts(M7-M14)  
 Carrying Abacus AAA-Lux GEN6 Floodlights:-
- M7 & M11 ..... 2 x WS230/1700W/MP/SB  
 ..... 1 x WS250/1700W/MP/SB
- M10 & M14 ..... 2 x WS220/1700W/MP/SB  
 ..... 1 x WS250/1700W/MP/SB
- M8, M9, M12 & M13 ..... 2 x WS200/1700W/MP/SB  
 ..... 1 x WS250/1700W/MP/SB

**LED Performance**  
 Lumen Output - 220,552 Lm  
 Power Consumption - 1700W  
 Expected Life - 80,000 Hrs

**Illuminance Levels(Individual Pitches)**  
**Existing Rugby Pitch**  
 Initial(100 Hrs)  
 E.Lave=205 Lux  
 Maintained(5000 Hrs)  
 E.m.ave=143.5 Lux  
 Uniformity Ratio(Emin/Eave)=0.64  
 Maintenance Factor=0.70(Main Pitch)

**New All Weather Rugby Pitch**  
 Initial(100 Hrs)  
 E.Lave=340 Lux  
 Maintained(5000 Hrs)  
 E.m.ave=306 Lux  
 Uniformity Ratio(Emin/Eave)=0.69  
 Maintenance Factor=0.90(All Weather Pitch)

**Grid Values in Lux(Initial)**  
 Grid Interval=5m  
**Contour Values in Lux**  
 Contours: 2.5, 10, 25, 50 Lux



**Neil Johnson**  
 Sports Lighting Consultants Ltd

3 Millers Dale Drive  
 South Normanton  
 Derbyshire  
 DE55 2LG  
 T 07975 707391  
 E njohnson66@sky.com

Project Title  
**BANGOR UNIVERSITY  
 TREBORTH PLAYING FIELDS  
 PROJECTED LIGHT SPILL**

Client  
**BANGOR UNIVERSITY**

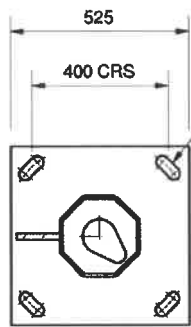
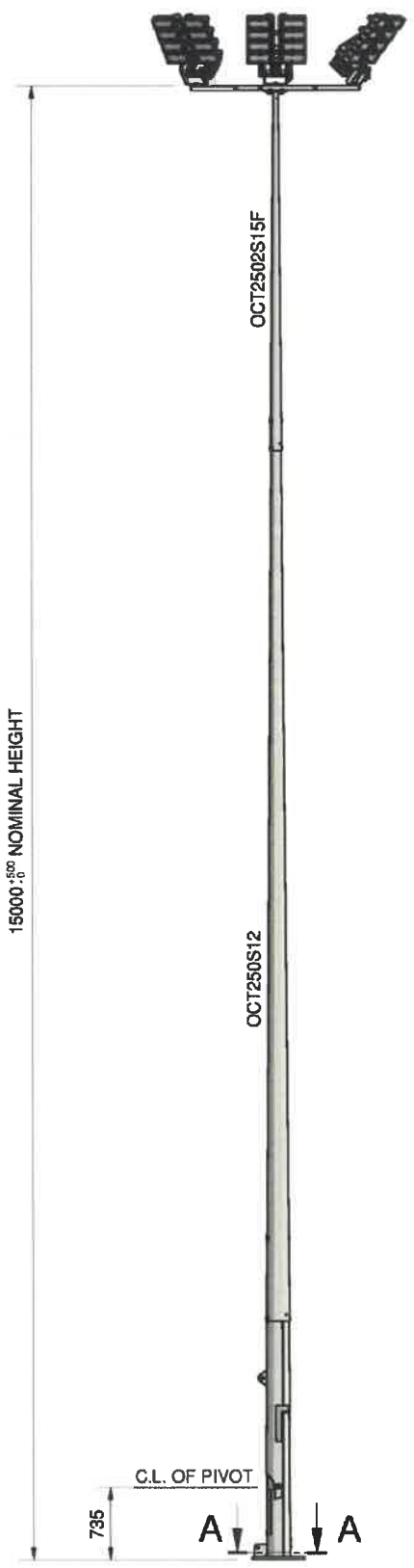
Scale  
 1:500 @ A1

Design Ref  
 SP115B Rev 1

Date  
 26/10/2018

Drawn By  
 Neil Johnson

Lighting designs are calculated in AG32 lighting design software using exact dimensions. Site, manufacturing and installation tolerances may result in variations between calculated and measured values. All designs are produced in good faith and site measurements should be checked prior to installation. Neil Johnson, Sports Lighting Consultants/ accepts no liability for any losses due to incorrect installation.



4 NO. SLOTS 85x36 TO ENABLE ±5° ROTATION FOR M30x800LG HOLDING DOWN BOLTS.

NOTES

- 1 FIRST ANGLE PROJECTION
- 2 DIMENSIONS SHOWN IN BRACKETS THUS (25) ARE REF. DIMENSIONS ONLY.
- 3 REMOVE ALL BURRS & SHARP EDGES
- 4 DO NOT SCALE IF IN DOUBT ASK.
- 5 WELDING SYMBOLS ARE TO BS EN 24068 & BS EN 22553
- 6 ALL STANDARDS & SPECIFICATIONS ARE TO BE TO THE LATEST REVISIONS
- 7 FILLET WELDS TO BE TO WELD PROCEDURE No. 031W.
- 8 MATERIAL CHS TO BS EN 10210 GRD S275 WITH A TENSILE STRENGTH OF 430N/mm<sup>2</sup>  
CHS TO BE EN 10210 GRD S355 WITH A TENSILE STRENGTH OF 490N/mm<sup>2</sup>.  
PLATE FROM M.S TO BS EN 10025 GRD S275.  
PLATE 25mm THICK AND OVER TO BE CHARPPIY TEST VALUE OF 27J (MIN) AT -15°C.
- 9 FINISH HOT DIP GALV TO BS EN ISO 1461.
- 10 FOR DETAIL OF BASE SEE DRG NO RL2014/7 6EFRES.
- 11 FOUNDATION BOLTS ARE TYPE 3 TO DRG NO C201/42
- 12 FOR DETAILS OF SHAFTS SEE DRG NO RL2014/123 & 2317.
- 13 WEIGHT OF SHAFTS AS FOLLOWS  
OCT250S15F 24KG  
OCT250S12 116KG  
BASE ASSY 236KG.
- 14 SHAFT OVERLAPS:-  

SHAFT NO	MIN OVERLAP	DESIGN OVERLAP
OCT250S15F TO OCT250S12	215	636
OCT250S12 TO BASE	425	759

© Copyright Abacus Lighting Ltd. All Rights Reserved  
THIS DESIGN AND SUPPORTING DOCUMENTS ARE THE SOLE PROPERTY OF ABACUS LIGHTING LIMITED AND MUST NOT BE REPRODUCED.

General tolerances unless stated otherwise:-  
 0mm-500mm----- ±  
 501mm-1000mm--- ±  
 Above----- ±

Drawn A BOOTH  
 Checked [Signature]  
 Not to scale  
 Date 19/12/2016

Title HL250D15F MAST CARRYING 3 AAALUX FLOODS  
 Sales order No.

Client STANDARD COMPONENT  
 Drg. No. HL250D15F/3/AAALUX

Tud. 156





