



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 29AIN EBRILL, 2019

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif C19/0014/19/LL (Tir ger Lôn Cefnwerthyd, Bontnewydd, Caernarfon, LL55 2UD)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod o flaen mynedfa Maes Parcio Amlbwrpas y Cyngor, Caernarfon, am **11.00am**.

Pwynt Cyswllt

Bethan Adams

01286 679020

BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 17/4/19)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Elin Walker Jones
Gareth A. Roberts

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

6 - 9

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 1 Ebrill 2019, fel rhai cywir.

5. CAIS I GOFRESTRU LLWYBR CYHOEDDUS AR Y MAP LLWYBRAU SWYDDOGOL O BEN GORLLEWINOL MAWDDACH CRESCENT I BONT ABERMAW, YNG NGHYMUNED ARTHOG

10 - 109

I gyflwyno adroddiad y Pennaeth Adran Amgylchedd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Louise Hughes

6. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

6.1 CAIS RHIF C16/1412/19/LL - Tŷ GLAN MENAI, Ffordd yr ABER, CAERNARFON

110 - 137

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 lloft (3 llawr) gyda mannau 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](#)

6.2 CAIS RHIF C18/0993/26/LL - TIR GER HEN GAPEL, Ffordd WAUNFAWR, CAEATHRO, CAERNARFON

138 - 147

Diwygio amod rhif 1 o ganiatad cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Edgar Wyn Owen

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

**6.3 CAIS RHIF C19/0014/19/LL - TIR GER LÔN CEFNWERTHYD, 148 - 178
BONTNEWYDD, CAERNARFON**

Cais llawn i godi 29 uned breswyl ynghyd a thirlunio, parcio, creu mynedfa newydd ag ardal gyhoeddus agored.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Garlick

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

6.4 CAIS RHIF C19/0009/11/LL - 358-360, STRYD FAWR, BANGOR 179 - 193

Newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 3 uned manwerthu ynghyd ac 8 fflat hunan gynhaliol a gosod agoriadau newydd (cais diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd o dan rhif C18/0116/11/LL).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings

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

**6.5 CAIS RHIF C19/0169/19/AM - GYPSY WOOD, BONTNEWYDD, 194 - 203
CAERNARFON**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Garlick

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

6.6 CAIS RHIF C19/0224/11/LL - 23, FFORDD BELMONT, BANGOR 204 - 215

Cais ol-weithredol i ddymchwel cegin a ystafell wydr is-safonol yng nghefn yr eiddo ac adeiladu estyniad cefn unllawr.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 1/4/19

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

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

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweeney (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Linda A. W. Jones (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2019, 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 C17/0512/03/AM - Cyn Safle Garej Gwylfa, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr ar wahân i'r henoed gyda datblygiadau cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu ardal Manod ym Mlaenau Ffestiniog. Nodwyd y gallai'r safle fod yn addas ar gyfer datblygiad tai ond ni dderbyniwyd gwybodaeth digonol i asesu'r cais yn llawn yn erbyn y polisïau perthnasol. Adroddwyd y cysylltwyd â'r asiant ar sawl achlysur am wybodaeth ychwanegol, ond ni dderbyniwyd gwybodaeth ychwanegol. Eglurodd bod y cais wedi ei gyflwyno ers 2017, rhoddwyd cyfle digonol i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ychwanegol felly penderfynwyd asesu'r cais. Nodwyd er ei fod yn sefyllfa anffodus roedd rhaid dod â'r mater i ben.

Tynnwyd sylw at yr argymhelliad i wrthod y cais. Ymhelaethwyd y gallai'r safle fod yn addas pe byddai'r ymgeisydd yn dymuno cyflwyno cais gyda'r wybodaeth angenrheidiol.

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

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod yng nghyswllt gohirio'r cais, nododd y Rheolwr Cynllunio bod cyfnod amser rhesymol wedi ei roi i'r ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth. Mewn ymateb i gwestiwn pellach, ymhelaethodd nad oedd cyfiawnhad wedi ei dderbyn ar gyfer darparu 7 tŷ o'r un math felly nid oedd y bwriad yn cyd-fynd â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai.

Holodd aelod os oedd y datblygiad tai ar gyfer tai cymdeithasol. Mewn ymateb, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cymdeithas dai ynghlwm â'r bwriad.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cyflawni cymysgedd priodol o dai nac yn darparu unrhyw dai fforddiadwy ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiâu ISA 1, TAI 8 a TAI 15 ynghyd â gofynion perthnasol Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai.
2. Nid yw'r cais fel a gyflwynwyd yn darparu tystiolaeth i brofi'r angen am y math o unedau fel a fwriedir, o ganlyniad, credir fod y bwriad yn groes i ran 1c o bolisi PS1 gan na ellir ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg.

2. Cais Rhif C18/1198/45/AM – Cyn Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli

Adeiladu 15 o dai annedd, gyda 5 i fod yn dai fforddiadwy, creu mynediad cerbydol newydd a ffordd fynediad fewnol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn gais amlinellol gyda'r mynediad a gosodiad yn ffurfio rhan o'r cais amlinellol ac yn faterion i'w ystyried. Eglurwyd bod materion edrychiad, tirweddau a graddfa yn faterion a gadwyd yn ôl ac felly ddim yn faterion i'w ystyried fel rhan o'r cais. Nodwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys cymysgedd o dai unllawr a deulawr 2,3 a 4 ystafell wely.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Pwllheli ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI). Nodwyd y byddai 5 o'r tai ar gyfer angen fforddiadwy, sef unedau 2 ystafell wely a oedd yn cynnwys 4 tŷ teras ac 1 byngalo. Amlygwyd bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau'r angen am y math yma o dai ym Mhwllheli. Nodwyd bod y bwriad yn cynnig amrywiaeth briodol o dai ar y safle gan gydymffurfio â gofynion polisi TAI 8 o'r CDLI ac yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai.

Nodwyd o ran materion mwynderau gweledol a mwynderau cyffredinol a phreswyl y gellir sicrhau bod y materion yma yn dderbyniol drwy'r cais materion a gadwyd yn ôl ynghyd a'r amodau a argymhellir ar y cais gerbron. Ymhelaethodd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt bioamrywiaeth a thrafnidiaeth. Ychwanegodd bod y Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a oedd yn cynnwys cadarnhad gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd mai'r cyfraniad ariannol a fyddai'n ofynnol tuag at lefydd chwarae / mannau agored oedd £5,001.71. Eglurwyd y byddai'r cyfraniad yn cael ei sicrhau drwy gytundeb 106.

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

Nodwyd bod yr argymhelliad wedi ei ddiwygio i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, ar sail y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd nad oedd yr ymgeisydd wedi cynnal trafodaethau

efo cymdeithas dai yng nghyswllt trosglwyddo'r tai ar hyn o bryd oherwydd bod y cais yn gais amlinellol ond bod bwriad i wneud hyn ac i adeiladu'r tai i safonau adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') a fyddai'n galluogi trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai. Argymhellwyd sicrhau'r tai fforddiadwy drwy amod yn hytrach na drwy gytundeb 106 oherwydd y gellir asesu'r disgownt o dan gais materion a gadwyd yn ôl pan fyddai manylion megis dyluniad a maint wedi ei gadarnhau. Argymhellwyd yn ogystal i osod amod ychwanegol er mwyn sicrhau bod enwau Cymraeg i'r tai/stad.

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

- Mai cais amlinellol oedd gerbron a bod gosodiad y safle a mynediad i'w gytuno;
- Byddai 5 tŷ yn dai fforddiadwy ac roedd amod i sicrhau hyn yn dderbyniol i'r ymgeisydd;
- Gan mai cais amlinellol a gyflwynwyd nid oedd yr ymgeisydd wedi cysylltu efo cymdeithas dai ond roedd dyluniad y tai dan sylw i safon 'DQR' tai cymdeithasol. Roedd cymdeithasau tai wedi mynegi diddordeb ond ni chafwyd trafodaethau manwl;
- Bod y safle wedi ei glustnodi ar gyfer tai gyda llai o dai yn cael eu datblygu na'r hyn a nodir yn y CDLI;
- Cynhaliwyd trafodaethau â'r Uned Drafnidiaeth o ran lleoliad y fynedfa er sicrhau bod gwelededd digonol. Roedd darpariaeth parcio ddigonol ar y safle ar gyfer y datblygiad.

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

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

- Bod gofyn am y math o dai ond bod angen ystyried y lleoliad. Roedd y ffordd i'r safle yn gul a pheryglus gyda cheir wedi parcio ar yr allt. Pryder y byddai'r preswylwyr yn defnyddio'r ffordd gefn i gyfeiriad locws a oedd yn cysylltu efo'r A499 ger Ysbyty Bryn Beryl. Tynnu sylw bod y Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais ond yn amlygu defnydd o lôn a oedd yn barod yn lôn brysur a bod nifer o sylwadau wedi eu derbyn fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus o ran diogelwch ffyrdd. Er bod gofyn am y math o dai ddim yn gallu cefnogi'r cais oherwydd pryder diogelwch ffyrdd;
- Nid oedd palmant ar y ffordd i'r safle ac roedd y lôn yn gul ac yn hynod o beryglus gyda symudiadau traffig sylweddol;
- Yn fodlon ni fyddai'r datblygiad yn gwneud y ffordd yn fwy peryglus ac yn hapus i gefnogi'r bwriad;
- Mai'r adeg i wrthwynebu'r safle fel safle i ddatblygu tai oedd pan luniwyd y CDLI, yn hapus efo'r bwriad;
- Fyddai'n bosib creu palmant ar y ffordd i'r safle i liniaru'r peryglon? Nid oedd y ffaith nad oedd damwain ar y ffordd wedi ei gofnodi ddim yn golygu na allai damwain ddigwydd.

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

- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI, ni fyddai'r safle wedi ei gynnwys yn y cynllun pe na fyddai'n dderbyniol o ran trafnidiaeth. Bod yr argymhelliad yn gadarn a bod angen bod yn ofalus gan y byddai'n bosib y byddai costau yn erbyn y Cyngor mewn apêl pe gwrthodir y cais ar sail pryderon diogelwch ffyrdd;
- Bod y bwriad yn darparu 5 tŷ fforddiadwy a chymysgedd tai addas;
- Bod y bwriad yn cynnig gwelliant i'r sefyllfa bresennol gan y byddai palmant ar flaen y safle a gwellhad o ran gwelededd yn y fynedfa oherwydd ei lleoliad. Roedd tawelyddion traffig ar yr allt i arafu traffig, hanes o ddefnydd cerddwyr a thraffig trwm a dim damweiniau felly nid oedd tystiolaeth i ddangos bod y ffordd yn beryglus;
- Nid oedd modd creu palmant ar y ffordd oherwydd bod y tir ar un ochr dan berchnogaeth amryw o berchnogion a bod wal gynnal ar yr ochr arall. Byddai'n bosib efallai rhoi marciau ffordd i ddynodi coridor ar gyfer cerdded. Efallai ei fod yn fater i'w ystyried wrth edrych ar y cynllun pellach.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 er mwyn sicrhau'r cyfraniad ariannol tuag at gaeau chwarae / llecynnau agored ac i amodau -

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl (edrychiad, tirweddu, graddfa)
2. Llechi ar y to.
3. Cytuno deunyddiau waliau allanol.
4. Amodau ffyrdd
5. Amod Dŵr Cymru i gysylltu dŵr budr yn unig i'r garthffos gyhoeddus
6. Cyflwyno a chytuno strategaeth ddraenio fanwl
7. Trawsleoli ymlusgiaid
8. Dim clirio'r safle yn ystod y tymor nythu.
9. Cynllun goleuo yn unol gyda'r hyn sydd yn yr asesiad ecolegol.
10. Diogelu gwrychoedd.
11. Ffens diogelu ardal gwreiddiau coed.
12. Amod safonol ar gyfer datblygiadau mawr o ran gwybyddu o gychwyn y gwaith.
13. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol tai fforddiadwy.
14. Cyfyngu oriau gweithio.
15. Cytuno ar ddull i sicrhau 5 tŷ fforddiadwy.
16. Enwau Cymraeg i'r tai/stad.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 1.20pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.

DYDDIAD	29 Ebrill 2019
TEITL	Adran 53, Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 Cais i gofrestru Llwybr Cyhoeddus ar y Map Llwybrau Swyddogol o ben gorllewinol Mawddach Crescent i Bont Abermaw, yng Nghymuned Arthog.
DIBEN	Ystyried a ddylai'r Awdurdod lunio Gorchymyn Diwygio
ARGYMHELLIAD	I'r Aelodau benderfynu p'un ai i neilltuo hawl tramwy cyhoeddus rhwng Mawddach Crescent a Phont Abermaw ai peidio.
AWDUR	Pennaeth yr Adran Amgylchedd

1.0 CYFLWYNIAD

- 1.1 Cyflwynwyd adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio ar 25 Mehefin 2018 ynghylch cais a gyflwynwyd i'r Cyngor dan adran 53 Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 ("WCA 1981") i gofrestru llwybr cyhoeddus yng Nghymuned Arthog ar Fap Swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus.
- 1.2 Gwnaed y cais ar y sail fod y cyhoedd wedi cerdded ar y llwybr a ddengys ar y cynllun yn Atodiad 1 rhwng pwyntiau A a B yn ddirwystr ac yn gyson fel pe bai ganddynt yr hawl (hynny yw, heb ganiatâd y trefeddiannwr) dros gyfnod o fwy nag ugain mlynedd.
- 1.3 Roedd adroddiad 25 Mehefin 2018 yn egluro fod y cais gwreiddiol, a dderbyniwyd ym mis Awst 2014, yn gofyn i gofrestru llwybr rhwng pwyntiau A a B, llwybr sy'n rhedeg o flaen tai Mawddach Crescent. Eglura'r adroddiad hefyd, wrth ymchwilio i'r dystiolaeth, y daeth i'r amlwg fod nifer o'r defnyddwyr sy'n cefnogi'r cais hefyd yn honni bod hawl tramwy cyhoeddus rhwng pwyntiau A - B - C. Mae rhan B-C yn llwybr sydd i'r gorllewin o Fawddach Crescent tuag at Bont Abermaw.
- 1.4 Roedd yr adroddiad pwyllgor yn argymhell gwrthod y cais; fodd bynnag penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio ei gefnogi. Roedd penderfyniad y Pwyllgor fel a ganlyn:

Caniatáu'r cais i ychwanegu'r llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys yn A-B ar y cynllun a ddarperir yn Atodiad 1 i'r adroddiad yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

- Bod defnydd ar droed wedi digwydd dros gyfnod o ugain mlynedd rhwng 1942 a 1962; a

- Nad oedd yr arwyddion am y cyfnod hynny, o'r dystiolaeth a gyflwynwyd, yn ddigon (gyfreithiol) effeithiol i atal y rhagdybiaeth godi bod y briffordd wedi cael ei neilltuo dan Adran 31(1) Deddf Priffyrdd 1980, ac
 - yn benodol fod yr arwydd "*Private Road*" a welir yn y lluniau yn yr adroddiad wedi ei gyfeirio at gerbydau yn unig, ac nid oedd yna fwiad i atal cerddwyr rhag defnyddio'r llain.
- 1.5 Mae penderfyniad y Pwyllgor yn awdurdodi defnyddio gorchymyn i gofrestru rhan A-B, fodd bynnag ni wnaed penderfyniad y naill ffordd na'r llall ar gofrestru'r llwybr yn ei gyfanrwydd a ddengys yn Atodiad 1 fel A-B-C.
- 1.6 Pwrpas yr adroddiad hwn yw gofyn i'r Pwyllgor benderfynu p'un ai i gofrestru'r llwybr a ddengys rhwng B a C ar y cynllun neu beidio. Mae angen penderfyniad cyn gwneud y gorchymyn i gofrestru'r llwybr rhwng A a B ac yn amodol ar benderfyniad y Pwyllgor p'un ai i gynnwys y llwybr cyfan a ddengys fel A-B-C ar y cynllun yn y gorchymyn.
- 1.7 Gellir gweld adroddiad mis Mehefin 2018 a'r wybodaeth gefnogol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a'r penderfyniad a wnaed yn y ddolen a ganlyn.

<https://democracy.cyngor.gwynedd.gov.uk/ielistdocuments.aspx?cid=131&mid=1711&ver=4&>

2.0 CEFNDIR CYFREITHIOL

- 2.1 Gellir creu priffordd os yw tîrfeiddiannwr yn neilltuo i ganiatáu'r cyhoedd i groesi ei dir ynghyd â'r cyhoedd yn derbyn y llwybr. Gellir mynegi'r fath ymrwymiad drwy ychydig o gamau gweithredu clir; neu ragdybio, naill ai o ganlyniad i gyfnod o'r cyhoedd yn ei ddefnyddio'n ddiddadl fel pe bai ganddynt yr hawl neu dystiolaeth ddogfennol ar ryw adeg yn y gorffennol yn cofnodi'r statws a gafodd ei briodoli ar y pryd i'r ffordd dan sylw.
- 2.2 Mae Adran 53(2) Deddf 1981 yn gofyn fod awdurdodau arolygu yn addasu eu mapiau swyddogol a datganiadau drwy orchymyn cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol wedi i unrhyw ddigwyddiad a fanylir arnynt yn adran 53(3) ddigwydd.
- 2.3 Yr opsiwn penodol mwyaf perthnasol i'r sefyllfa hon yw'r un sydd ym mharagraff (b) adran 53(3) sy'n darllen:

"the expiration, in relation to any way in the area to which the map relates, of any period such that the enjoyment by the public of the way during that period raises a presumption that the way has been dedicated as a public path or restricted byway."

2.4 O ran sut mae'r ddarpariaeth yn codi rhagdybiaeth bod y llwybr wedi ei gyflwyno fel llwybr cyhoeddus neu gilffordd gyfyngedig yn gweithredu, mae angen troi at adran 31 Deddf Priffyrdd 1980.

2.5 Datgan Adran 31(1) Deddf Priffyrdd (DP 1980):-

“Where a way.... has been actually enjoyed by the public as of right and without interruption for a full period of twenty years, the way is deemed to have been dedicated as a highway unless there is sufficient evidence that there was no intention during that period to dedicate.”

2.6 Datgan Adran 31(2) *“the 20 years is calculated retrospectively from the date when the right of the public to use the way is brought into question.”*

2.7 Mae Adran 31(3) yn datgan:

“Where the owner of the land over which any such way as aforesaid passes—

- (a) has erected in such manner as to be visible to persons using the way a notice inconsistent with the dedication of the way as a highway, and*
- (b) has maintained the notice after the 1st January 1934, or any later date on which it was erected,*

the notice, in the absence of proof of a contrary intention, is sufficient evidence to negative the intention to dedicate the way as a highway.”

2.8 Beth sy'n gwneud rhybudd yn un sy'n gyfreithiol effeithiol er mwyn gwrthbrofi'r dybiaeth fod y llwybr wedi'i neilltuo trwy hir ddefnydd; ac, o ganlyniad, yn creu bwriad croes y tiffeddiannwr i'w neilltuo?

- (a) Yn achos R (ar gais Cyngor Tref Godmanchester) v Ysgrifennydd Gwladol Yr Amgylchedd, Bwyd a Materion Gwledig a Chyngor Sir Caergrawnt [2007] UKHL 28 ("Godmanchester"), dyfarnodd Tŷ'r Arglwyddi (fel y'i gelwid ar y pryd), pan grëwyd Adran 31(1), mai ystyr bwriad ("*intention*") oedd yr hyn a fyddai'r gynulleidfa berthnasol, sef defnyddwyr y llwybr, wedi deall yn rhesymol oedd bwriad y tiffeddiannwr.
- (b) Pennodd Tŷ'r Arglwyddi yn Godmaster fod y gyfraith, fel y'i datganwyd gan Arglwydd Ustus Denning yn Fairey v Cyngor Sir Southampton (1956) 2 QB 439, yn gywir. Byddai'n rhaid i'r defnyddiwr rhesymol ddeall fod y tiffeddiannwr yn bwriadu ei gywiro ynghylch y syniad fod y tir yn ffordd gyhoeddus.
- (c) Roedd y rhagdybiaeth o neilltuaeth mewn cyfraith gwlad (y mae Adran 31(1) yn seiliedig arno) yn ymwneud â deialog rhwng y tiffeddiannwr a'r cyhoedd. Rhaid i ddiffeddiannwr gyfleu ei fwriad i'r cyhoedd mewn rhyw ffordd os oedd am ddiwallu gofynion yr amod. Mae Adran 31(1) yn gofyn cael tystiolaeth ddigonol nad oedd bwriad o'r fath.

- (d) Byddai'r camau penodol a geir yn Adran 31 er mwyn i dirfeddianwyr wneud eu diffyg bwriad yn hysbys (rhybuddion, cyflwyno cynlluniau, datganiad) yn afraid pe na bai raid dangos eu bwriad croes mewn modd gwrthrychol.

(e) Yn ogystal, mae darpariaethau Adran 31(3) yn rhoi arweiniad i ni.

2.9 Ategir Adran 31 gan Adran 32 Deddf Priffyrdd 1980 sy'n datgan:

“A court or other tribunal, before determining whether a way has or has not been dedicated as a highway, or the date on which such dedication, if any, took place, shall take into consideration any map, plan or history of the locality or other relevant document which is tendered in evidence, and shall give such weight thereto as the court or tribunal considers justified by the circumstances, including the antiquity of the tendered document, the status of the person by whom and the purpose for which it was made or compiled, and the custody in which it has been kept and from which it is produced.”

Cyfraith Gwlad

- 2.10 Dan Gyfraith Gwlad, gellir creu hawl tramwy trwy neilltuad ymhlyg a'i dderbyn. Cyfrifoldeb yr hawliwr yw profi i ddangos fod y perchennog tir, y mae'n rhaid iddo fod â'r gallu i neilltuo, wedi bwriadu neilltuo hawl tramwy cyhoeddus; neu fod y cyhoedd wedi ei ddefnyddio cyhyd y gellid casglu hynny, neu fod y perchennog tir yn ymwybodol o ddefnydd y cyhoedd ac wedi cydsynio i hynny. Dylai'r cyhoedd ddefnyddio'r llwybr a hawlir fel pe bai'r hawl ganddynt, fodd bynnag, nid oes cyfnod penodol o ddefnydd, ac yn ddibynnol ar ffeithiau'r achos, gal amrywio o ychydig flynyddoedd i sawl degawd. Nid oes dyddiad penodol i'w ddefnyddio ar gyfer mesur defnydd yn y gorffennol.
- 2.11 Mae Adran 31 yn symleiddio'r rheol Cyfraith Gwlad trwy ddatgan fod rhagdybiaethau penodol yn trechu oni bai y gellir profi i'r gwrthwyneb.

Materion sy'n gyfreithiol amherthnasol

- 2.12 Ni all yr Awdurdod ystyried ffactorau megis diogelwch y cyhoedd, diogelwch, dymunolrwydd, addasrwydd neu angen wrth wneud penderfyniad. Mae a wnelo'r holl broses â phennu p'un a oes hawliau tramwy cyhoeddus mewn gwirionedd yn bodoli ai peidio.

3.0 Disgrifiad Cryno o'r llwybr

- 3.1 Mae'r llwybr a ddangosir fel B-C yng nghynllun **Atodiad 1** yn oddeutu 610m o hyd ac yn dilyn llwybr yr hen dram a adeiladwyd yn y 1900au i gludo deunyddiau ar gyfer adeiladu ffyrdd, argloddiau a thai fel rhan o'r bwriad i ddatblygu Arthog yn gyrchfan wyliau.
- 3.2 Yn ei ben gorllewinol (pwynt C) mae'r llwybr yn cysylltu â llwybr ar hyd Pont Abermaw. Oddeutu 100m i'r dwyrain o bwynt C roedd y tram ar un adeg yn teithio dros bont a oedd wedi diflannu'n llwyr erbyn y 1980au.

Mae'r rhan hon o'r llwybr lle'r oedd pont ar un adeg yn dibynnu ar y llanw, ac nid oes modd ei cherdded ar lanw uchel.

- 3.3 Er eglurder, cyfeirir at y llwybr mewn gwahanol ddatganiadau fel y dramffordd, yr arglawdd a'r Cob.

4.0 Tystiolaeth sydd o blaid ac yn erbyn neilltuo

- 4.1 Wrth ystyried p'un ai i neilltuo'r llwybr rhwng A-B-C ai peidio, cyfeirir yr Aelodau at y dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r adroddid ym mis Mehefin 2018. Cyflwynir y dystiolaeth yn llawn yn yr atodiadau sy'n cyd-fynd â'r adroddiad hwn.

- 4.2 Ceir crynodeb o'r dystiolaeth sy'n cyfeirio'n uniongyrchol at adran B-C yn adrannau nesaf yr adroddiad hwn.

4.3 Tystiolaeth sy'n cefnogi neilltuo llwybr B-C

Datganiadau tystiolaeth: derbyniwyd 110 o ddatganiadau o dystiolaeth i gefnogi'r cais, a chânt eu crynhoi mewn tabl yn Atodiad 4 a 4.2. Awgryma tystiolaeth y defnyddwyr y defnyddiwyd y llwybr fel modd o deithio rhwng Abermaw ac Arthog a disgrifir y defnydd o adran B-C yn **Atodiad 4** gan ddefnyddwyr 1, 2, 5, 6, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 36, 38, 40, 42, 47, 50, 51, 53, 56, 60, 61 a chan ddefnyddwyr 9, 12, 28, 47, 48, 50 yn **Atodiad 4.2**.

Arweinlyfrau: Cyflwynodd yr ymgeisydd ddyfyniadau o'r rhain Cyhoeddiadau:

Cyhoeddiad Ward Lock, "*Barmouth and North Wales (Southern Edition)*" a gyhoeddwyd oddeutu 1936/37 sy'n disgrifio taith gerdded o Abermaw i Arthog fel a ganlyn:

"Walkers after crossing the (Barmouth) Bridge, turn left to a path over an embankment. A couple of hundred yards from the embankment, a terrace of red brick houses comes into view."

Hefyd, ceir cyfeiriad gan yr ymgeisydd at *Ward Lock's North Wales Complete Edition, 1912*, fel a ganlyn:-

"After crossing the bridge, pedestrians pass over loose sand to a road on the left forming an embankment and from that to a footpath at the foot of the hill."

Mae disgrifiad tebyg yn ymddangos ym mhumed rhifyn y *Red Guide 'North Wales Southern Section'*, dyddiedig 1918/19.

"After crossing the bridge, pedestrians can at once go down to a road on the left forming an embankment across the sands, and from that pass to a footpath at the foot of the hill."

4.4 Tystiolaeth yn erbyn neilltuo llwybr B-C

Heriau : Honnir hefyd y byddai diweddar berchennog Fegla Fawr yn mynd ati'n weithgar i herio unrhyw un a oedd yn gwyro o'r llwybrau cyhoeddus swyddogol. Mae'r llwybr a ddengys fel B-C yn dilyn yr hen dramffordd a adeiladwyd yn 1902 ar dir Fegla Fawr rhwng pen deheuol Pont Abermaw a Mawddach Crescent. Ceir tystiolaeth o hyn mewn llythyr dyddiedig 24 Hydref 2006 gan y Cyngor mewn ymateb i gŵyn gan aelod o'r cyhoedd. Darperir y llythyr yn **Atodiad 9**.

Rhybudd Cyhoeddus, "Y Dydd": rhybudd cyhoeddus gan Miss D J Roberts, Fegla Fawr a ymddangosodd yn rhifyn 11.10.1957 Y Dydd (**Atodiad 16**).

Mae'r rhybudd yn datgan yn gyhoeddus fod y morglawdd yn cau ar unwaith oherwydd ei gyflwr peryglus.

Datganiadau'n gwrthwynebu neilltuo: Mae **Atodiad 8** yn darparu crynodeb o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd i'r cais ac yn cynnwys y datganiadau a ganlyn sy'n ymwneud â'r llwybr rhwng B a C:

Datganiad gan Hannah, Duncan a Jean Cromety:

- Fel teulu, arferai'r ymatebwyr wersylla ar Fryn Fegla Fawr unwaith neu ddwywaith y flwyddyn o ddechrau'r saithdegau hyd 1982 ac maent yn cofio Miss Roberts (perchennog Fegla Fawr) yn herio pobl oedd yn croesi ei thir yn rheolaidd.
- Mae'r dystiolaeth am Hawl Tramwy Cyhoeddus yr ochr arall i'r sarn yn wan am nad oedd y llwybr wedi cael ei gynnwys yn y Map Swyddogol nac yn yr Adolygiad. Hefyd, mae tystiolaeth ddogfennol sylweddol i ddangos fod Miss Roberts wedi rhoi camau ar waith i atal Hawl Tramwy Cyhoeddus rhag cael ei sefydlu.
- Nid oes modd cerdded ar ran o'r sarn mewn llanw uchel.
- Cred yr ymatebwyr na fyddai Miss Dorothy Roberts ond yn cytuno i neilltuo hawl tramwy cyhoeddus ar hyd y sarn oni bai fod y Cyngor yn talu am ei gynnal.

Datganiad gan M Francis

- Mae Mrs Francis wedi darparu Rhybudd Cyhoeddus a gyhoeddwyd yn "Y Dydd" dyddiedig 11.10.1957 gan D. J. Roberts Fegla Fawr yn

cyhoeddi y byddai'r llwybr yn cau ar unwaith oherwydd cyflwr peryglus y bont droed ar y morglawdd o Arthog i Bont Abermaw.

Datganiad gan J.Hall a L.Oakley

- O ran y llwybr ar hyd y Cob, roedd Miss D Roberts wastad wedi gwrthod fod unrhyw lwybr yno.

5.0 Y Cyfnod 20 mlynedd

- 5.1 Casglodd Pwyllgor Cynllunio 25 Mehefin 18 nad oedd y dystiolaeth ac yn benodol presenoldeb yr arwyddion ym Mawddach Crescent yn ddigonol i ddangos fod y tiffeddianwyr wedi bwriadu atal y cyhoedd rhag defnyddio llwybr A-B a'i bod yn bosib dangos fod cyfnod o 20 mlynedd o 1942 i 1962 wedi mynd heibio cyn cwestiynu'r hawl i'r cyhoedd ddefnyddio'r llwybr.
- 5.2 Wrth ystyried p'un ai i gofrestru llwybr B-C ai peidio, rhaid i'r Pwyllgor ystyried a yw'r cyfnod rhwng 1942 a 1962 yn berthnasol i'r llwybr yn ei gyfanrwydd, A-B-C.

6.0 Penderfyniad

6.1 Gofynnir i'r pwyllgor benderfynu:-

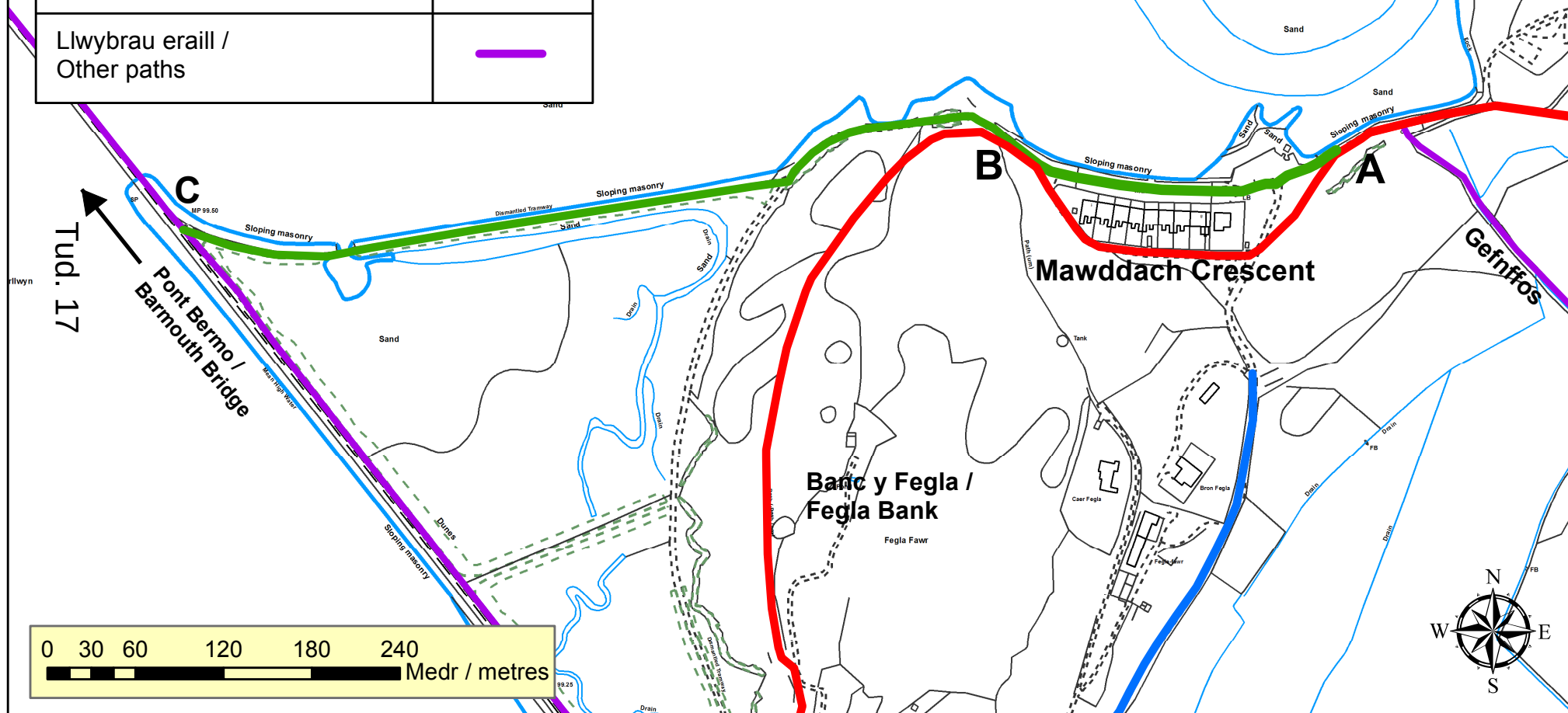
- a. Cymeradwyo'r cais i ychwanegu'r llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys gan B-C ar y cynllun yn Atodiad 1 yr adroddiad ar y sail fod y llwybr wedi cael ei ddefnyddio gan gerddwyr dros gyfnod o ugain mlynedd rhwng 1942 a 1962.
Bydd gorchymyn felly'n cael ei lunio i gofrestru'r llwybr a ddengys fel A-B-C ar gynllun Atodiad 1.

neu

- b. Wrthod y cais i ychwanegu'r llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys gan B-C ar y cynllun yn Atodiad 1 ar y sail nad oes dystiolaeth ddigonol i ddangos fod y llwybr wedi cael ei ddefnyddio gan gerddwyr dros gyfnod o ugain mlynedd rhwng 1942 a 1962 yn ddirwystr ac yn gyson.
Yn unol â phenderfyniad y Pwyllgor ar 25 Mehefin 2018 bydd gorchymyn felly'n cael ei lunio i gofrestru'r llwybr a ddengys fel A-B ar gynllun Atodiad 1.

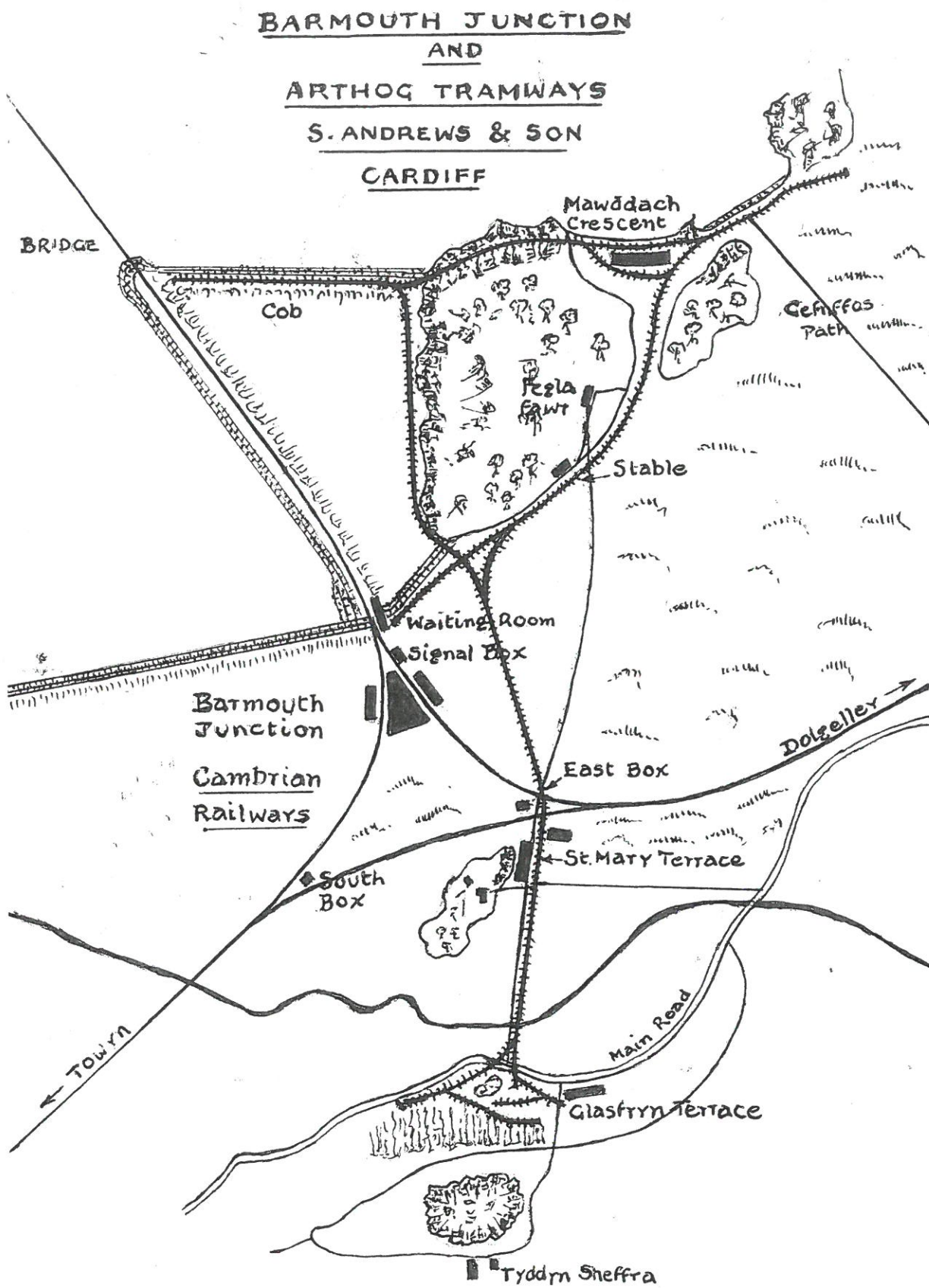
ATODIAD 1 / APPENDIX 1

Ffyrdd Cyhoeddus / Public roads	
Hawl tramwy honedig / Alleged right of way	
Llwybr Rhif 13, Arthog (gynt Llwybr Rhif 25, Llangelynin) / Footpath No.13, Arthog (formerly Footpath No.25, Llangelynin)	
Llwybrau eraill / Other paths	



**Hawl tramwy honedig, Arthog /
Alleged right of way, Arthog**
Cyf. Grid / Grid Ref. - SH 631, 148

© Hawlfraint y Goron a hawliau ddata 2017 Arolwg Ordnans 100023387
© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100023387



Archifau Gwyrneud Archives

Ni ddylid copio na
chlyhoeddi heb ganiatad

Not to be copied or
published without permission

ATODIAD 3

Mawddach Crescent: Prif Ddigwyddiadau / Dyddiadau

- Chwefror 1902 Cwblhau adeiladu morglawdd y Cob
- Medi 1902 Cwblhau adeiladu tai Mawddach Crescent
- Haf 1903 Gwasanaeth tram o Fawddach Crescent i Bont Abermaw (ar hyd y Cob) yn cael ei agor i'r cyhoedd. Y gwasanaeth yn dirwyn i ben ar ddiwedd yr haf hwnnw.
- 1905 Tynnu lein y tram
- 1906 Cyfeiriad yng nghofnodion Cyngor Plwyf Llangelynnin (CPLI) fod morglawdd y Cob yn adnodd mawr i'r ardal (10/11/1906).
- 1907 Cyfeiriad yng nghofnodion CPLI at ffurfioli'r llwybrau newydd ger Mawddach Crescent yn amodol ar gytundeb Solomon Andrews (12/01/1907). Credai Mr Higgon, yr asiant a oedd yn gweithredu ar ran Solomon Andrews, y byddai'n well gan Mr Andrews agor yr hen lwybr a oedd yn rhedeg ar hyd y traeth o flaen y tai yn hytrach na neilltuo'r llwybrau newydd. Dywedodd Mr Higgon nad oeddynt, mewn unrhyw achos, am atal unrhyw un rhag defnyddio'r llwybr y tu ôl neu o flaen y tai.
- 1915/6 Cyfeiriad fod giât ar lwybr Mawddach Crescent wedi cael ei newid am gamfa/gris, a'r rheswm am hynny (yn ôl y cofnodion) oedd atal beiciau modur rhag ei ddefnyddio. Nid oes awgrym clir p'un a oedd y "rhwystr" hwn yn bodoli o flaen y tai, neu tu cefn i'r tai.
- 1932 Paratoi rhestr o lwybrau cyhoeddus. Llwybr wedi'i ddisgrifio fel a ganlyn wedi'i gynnwys ar y rhestr: **"Llwybr yn arwain o'r briffordd gyferbyn a'r castell, groesi'r Rheilffordd ar draws y Fawnog heibio Mawddach Crescent croesi'r rheilffordd hyd ben y clawdd llanw i ben y Penrhyn"**.
- 1935 Rhestr arall o lwybrau cyhoeddus wedi'i pharatoi ac yn cynnwys llwybr gyda'r disgrifiad a ganlyn **"Llwybr oddiwrth eglwys Arthog hyd ben y cei i lawr heibio gorsaf y rheilffordd Arthog drwy dir Fegla Fach heibio Mawddach Crescent croesi y rheilffordd wrth Barmouth Junction hyd ben y clawdd llanw i ben y Penrhyn, hefyd croesai y llwybr hwn wrth Mawddach Crescent hyd y traeth ond yn awr hyd y clawdd llanw i bont y rheilffordd"** ac **"Llwybr yn arwain o'r briffordd gyferbyn a castell croesi y rheilffordd ar draws y Fawnog heibio Mawddach Crescent"**.
- 11/10/1938 Datgan cofnodion CPLI fod morglawdd y Cob wedi cael ei gynnal a chadw gan Ystâd Andrews ers iddo gael ei adeiladu.
- 08/09/1942 Dywedir fod morglawdd y Cob mewn cyflwr gwael. CPLI yn penderfynu cyfathrebu â Hugh J. Owen, Ysgrifennydd y Cyngor Sir i ddatgan bod llwybr cyhoeddus yn croesi'r traeth i'r penrhyn i groesi'r fferi i Abermaw. Pan adeiladwyd y rheilffordd, defnyddiwyd y llwybr o Gefnffos i'r bont. Nodir yr adeiladwyd y Cob ar hyd llinell y llwybr cerdded a bod y cyhoedd wedi defnyddio'r Cob yn ddirwystr ers iddo gael ei adeiladu.
- 08/10/1942 Datgan cofnodion CPLI fod Solomon Andrews wedi derbyn caniatâd i adeiladu'r Cob ar yr amod bod llwybr cyhoeddus arno.
- Mawrth 1943 Gohebiaeth gan ysgutor Ystâd Solomon Andrews i Gyngor Dosbarth Gwledig Dolgellau yn nodi fod yr ymddiriedolwyr yn barod i drosglwyddo

- Mawddach Crescent a'r ffordd a'r darn a oedd yn ei gysylltu â phont Abermaw. Dywedodd yr Ystâd ei fod hefyd yn barod i drosglwyddo'r system cyflenwad dŵr preifat ar yr amod y byddai'r Cyngor yn parhau i gyflenwi dŵr i'r tai ac yn derbyn pob rhwymedigaeth berthnasol. Fodd bynnag, nid oedd y Cyngor yn fodlon cymryd cyfrifoldeb am y ffordd o flaen Mawddach Crescent nac am y Cob oherwydd y costau sylweddol fyddai'n codi yn sgil erydu llanwol. Fodd bynnag, cytunodd y Cyngor dalu £500 i'r Ystâd am y system cyflenwi dŵr.
- Ebrill 1943 Cynhaliwyd trafodaethau ynghylch cau'r llwybrau cyhoeddus a'r ffyrdd cyhoeddus yn yr ardal i adael i'r lluoedd arfog gyflawni eu gwaith. Roedd hyn yn cynnwys llwybr Mawddach Crescent a'r Cob. Ni fyddai llwybr arall yn cael ei ddarparu yn lle'r un oedd yn cael ei gau, er roedd modd i'r cyhoedd wneud cais i'r Morlys am hawl tramwy arbennig.
- 11/02/1944 Cais i glirio tywod o'r llwybr gyferbyn â'r rheilffordd gan mai hwn oedd yr unig lwybr oedd ar gael ar ôl i'r Adran Ryfela gau'r llwybr oedd yn mynd heibio Mawddach Crescent.
- 15/12/1944 Rhestr ddiwygiedig o'r llwybrau cyhoeddus yn Ward Arthog gan gynnwys llwybr a ddisgrifir fel a ganlyn: **"Llwybr oddiwrth eglwys Arthog hyd ben y cei i lawr heibio gorsaf y rheilffordd Arthog drwy dir Fegla Fach heibio Mawddach Crescent croesi'r rheilffordd wrth Barmouth Junction hyd ben y clawdd llanw i ben y Penrhyn. Hefyd croesai'r llwybr hwn wrth Mawddach Crescent hyd y traeth, ond, yn awr hyd y clawdd llanw i bont y rheilffordd"** ac **"Llwybr y gefnffos yn arwain o'r briffordd gyferbyn a'r Castell croesi'r rheilffordd ar draws y Fawnog heibio Mawddach Crescent"**.
- 16/11/1945 Adroddiad yng nghofnodion CPLl fod llwybr Mawddach Crescent ar agor eto. Adroddiad fod y llwybr o Mawddach Crescent i Bont Abermaw mewn cyflwr gwael - y mater i gael ei gyflwyno i'r Cyngor Sir.
- 10/10/1946 Cofnodion CPLl yn adrodd ar ôl i'r Môr-filwyr adael, fod tanc a adeiladwyd ganddynt yn llawn o ddŵr sefyll a'i fod yn peryglu iechyd. Hefyd, adroddwyd fod y sylfaeni concrid dal yno a'u bod yn peri rhwystr.
- 1949 Roedd Deddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949 yn ei gwneud yn ofynnol i ddangos hawliau tramwy cyhoeddus ar Fap a Datganiad Swyddogol. Roedd rhaid diffinio llwybrau troed cyhoeddus, llwybrau ceffyl cyhoeddus, neu 'Ffyrdd a Ddefnyddir fel Llwybrau Cyhoeddus'.
- Ebrill 1950 CPLl yn codi pryderon ynghylch cyflwr y Cob. Apêl wedi'i chyflwyno i Gyngor Sir Meirionnydd gymryd cyfrifoldeb am gynnal a chadw'r Cob.
- 1952 Paratowyd drafft o'r Map Swyddogol yn dangos hawl tramwy cyhoeddus honedig yng nghefn y tai ac yn rhedeg dros Fegla Fawr. Fe'i disgrifir fel Llwybr Cyhoeddus Rhif 25 ym Mhlwyf Llangelynin. Rhoddwyd y Map Drafft mewn cyfnod adnau ac roedd ar gael i'r cyhoedd ei weld am gyfnod o 5 mis. Hysbysebwyd rhybuddion cyhoeddus i'r perwyl hwn (dyddiedig 18/12/1952) yn y Cambrian News, Y Cymro a'r County Times. Ni dderbyniwyd sylwadau yn ystod y cyfnod hwn ynghylch y posibilrwydd fod hawl tramwy yn bodoli o flaen tai Mawddach Crescent a/neu ar y Cob.
- 11/05/1953 Llythyr gan William Roberts, Fegla Fawr, yn gwrthwynebu cynnwys Llwybr Rhif 25 ar y Map Drafft.
- 10/09/1953 Cadarnhad fod CPLl yn hawlio hawl tramwy dros Fanc y Fegla (Fegla Fawr) ac nid ar hyd gwaelod y llethr fel y nodwyd yn llythyr o

- wrthwynebiad Mr Roberts, dyddiedig 11/05/1953. Pennwyd gan CPLl fod yr olaf o'r ddau llwybr yn un preifat.
- 1955 Cynhaliwyd gwrandawriad lleol ar 19 Rhagfyr 1955 lle penderfynwyd gwrthod y gwrthwynebiad a dderbyniwyd gan Mr Roberts, Fegla Fawr gan adael y llwybr fel y'i marciwyd ar y map i sefyll.
- 1957 Arwydd wedi'i osod ger mynedfa Mawddach Crescent yn datgan "No parking allowed" "Private Road to houses only". CPLl yn penderfynu gofyn i'r Cyngor Sir godi arwydd gerllaw i ddangos llwybr cyhoeddus.
- 1957 Pryderon yn codi ynghylch cyflwr y bont ar y llwybr rhwng Mawddach Crescent a Phont Abermaw. CPLl ddim yn cydnabod fod y llwybr yn llwybr cyhoeddus. Llythyr gan Miss D. J. Roberts, Fegla Fawr, yn cael ei gyhoeddi yn "Y Dydd" yn cyhoeddi fod y morglawdd yn cau ar unwaith oherwydd ei gyflwr peryglus.
- 1958 CPLl yn honni fod yr arwyddion a osodwyd gan y Cyngor Sir wedi cael eu gosod yn y lleoliad anghywir. Y Cyngor Sir yn ymateb trwy ddatgan fod yr arwyddion wedi cael eu gosod yn unol â'r "Map".
- 1959 Ym mis Tachwedd 1959, ysgrifennodd preswylwyr Mawddach Crescent at y Cyngor Sir yn gwrthwynebu cynnwys llwybr cyhoeddus y tu ôl i'r tai ar y Map.
- 03/08/1960 Mewn gwrandawriad a gynhaliwyd yn Nolgellau ar 3 Awst 1960, penderfynwyd cadarnhau'r penderfyniad a wnaed mewn gwrandawriad blaenorol y dylai'r llwybr aros ar y Map i ddangos y llwybr yn rhedeg tu ôl Mawddach Crescent, yna dros boncen Fegla Fawr i Gyffordd Abermaw.
- 1967 CPLl yn derbyn llythyr gan aelod o'r cyhoedd ynghylch y llwybr sy'n rhedeg ar hyd y Cob a ddisgrifir yn y cofnodion fel colled enfawr i ymwelwyr. Fodd bynnag, nodir gan CPLl fod y llwybr yn "breifat".
- 1977 Llythyr gan gynrychiolwyr cyfreithiol Miss Roberts, Fegla Fawr, i Gyngor Sir Gwynedd ynghylch gwro Llwyr Rhif 25. Cyflwynwyd dau gynnig - (i) cyfeirio'r llwybr ar hyd y Cob a chysylltu â llwybr y rheilffordd i Forfa Mawddach (ii) cyfeirio'r llwybr ar hyd y ffordd i'r dwyrain o Fegla Fawr (cyfaddefwyd fod rhan ohono'n ffordd gyhoeddus) i gysylltu â'r llwybr cofrestredig yng nghefn Mawddach Crescent. Mae'n bosibl fod cyfarfod safle wedi cael ei gynnal ond mae'n eglur na aethpwyd â'r mater yn ei flaen.
- 1981/2 Cynhaliwyd adolygiad cyfnodol o'r Map Swyddogol yn gynnar yn wythdegau'r ganrif ddiwethaf a alluogodd gwneud rhai addasiadau i'r Map Swyddogol. Fel rhan o'r broses statudol, ymddangosodd Rhybudd Cyhoeddus yn y wasg leol ar 20/11/1981 yn rhoi cyfle i aelodau'r cyhoedd gyflwyno sylwadau. Cyflwynodd Miss Dorothy Jones Roberts wrthwynebiad ar 11/03/1982 i gynnwys rhan o Lwybr Cyhoeddus Rhif 25 a nodwyd ei fod wedi'i farcio ar gam. Ni dderbyniwyd unrhyw hawliad ynghylch hawl tramwy honedig o flaen Mawddach Crescent a thros y Cob.
- 1985 Rhoddwyd gwybod i Miss Roberts gan Gyngor Sir Gwynedd (29/10/1985) na chafodd y gwrthwynebiad a gyflwynwyd yn ystod yr Adolygiad ei ystyried yn ddilys ac roedd felly wedi'i wrthod. Gwahoddodd y Cyngor Miss Roberts i gyflwyno cais i wyro neu ddiddymu'r llwybr dan sylw. Cyflwynodd Miss Roberts gais wedi hynny i ddiddymu'r llwybr, ac ystyriwyd y cais gan Bwyllgor Llwybrau'r Cyngor ar 17/07/1986. Yn y Pwyllgor hwnnw, penderfynwyd gwrthod y cais ac awdurdodi dwyn achos yn erbyn y perchennog tir os na fyddai Llwybr Rhif 25 ar gael i'r cyhoedd.

- Hydref 2001 Derbyniodd Cyngor Gwynedd llythyr gan aelod o'r cyhoedd yn dweud fod mynediad o'r sarn ar Bont Abermaw wedi cael ei rwystro gan ffens weiran a oedd yn rhedeg o'r sarn i Orsaf Morfa Mawddach. Ymddengys fod y ffens dan sylw wedi cael ei chodi gan y Cyngor ym mis Ebrill 2001 (gyda chaniatâd y perchennog tir) i dynnu da byw o lwybr y rheilffordd er mwyn medru ei ailagor yn ystod cyfyngiadau'r Clwyf Traed a'r Genau. Ar ôl codi'r cyfyngiadau, deallir fod y perchennog tir wedi gwneud cais i'r ffens aros yn ei lle. Codwyd camfa fechan wedi hynny yn llinell y ffens i ganiatáu mynediad i'r Cob. Gwnaed y gwaith hwn er mwyn cynnal cyfanrwydd y ffens oedd yn cael ei difrodi gan gerddwyr a oedd yn ceisio camu drosti.
- Ionawr 2006 Llythyr gan breswilydd Mawddach Crescent yn gofyn i arwyddion "public footpath" gael eu gosod ar y ffordd sy'n rhedeg yng nghefn y tai ar y cyd â'r arwyddion Cymraeg er mwyn cyfeirio'r cyhoedd oddi wrth blaen y tai. Y Cyngor yn cytuno i osod arwyddion pictogram yn unol â'r arfer yng Ngwynedd ers tua 1977.
- Hydref 2006 Derbyniwyd llythyr gan breswilydd yn Abermaw yn gwrthwynebu fod giât ar ochr orllewinol y tai wedi cael ei rwystro a bod arwyddion wedi'u gosod y naill ben i'r tai yn datgan "Stop, Private Property, Please use the footpath to the rear of the houses". Roedd yr achwynydd o'r farn fod hawl tramwy wedi cael ei sefydlu. Mewn ymateb, datganodd Cyngor Gwynedd fod y llwybr wedi bod yn fater cynhennus ers tro a'u bod yn derbyn cwynion yn rheolaidd fod y perchennog tir yn herio cerddwyr yn yr ardal. Cynghorwyd yr achwynydd i wneud hawliad pe bai'n medru dod o hyd i ddigon o ddefnyddwyr fyddai'n medru hawlio hawl o'r fath heb gael eu herio. Ni wnaed unrhyw gais.
- 2010 Llythyr gan breswilydd o Abermaw ynghylch yr "hawl tramwy dadleuol" o flaen y tai yn Fegla Fawr yr honnir iddo gael ei ddefnyddio gan y boblogaeth leol ers sawl blwyddyn. Mewn ymateb, mae'r Cyngor yn cydnabod fod y cyhoedd wedi defnyddio llwybr yr hen dramffordd ond hefyd yn cynghori fod y perchnogion tir hefyd wedi herio'r cerddwyr o dro i dro. Awgrymir pe bai'r cyhoedd yn medru profi eu bod wedi defnyddio'r llwybr heb gael eu herio am o leiaf 20 mlynedd, y gallir cyflwyno hawliad am hawl tramwy cyhoeddus. Ni wnaed unrhyw gais.
- Chwefror 2013 Cysylltodd Fferm Fegla Fawr gyda'r Cyngor ym mis Chwefror 2013 yn gofyn i'r Cyngor gofrestru llwybr ar hyd y Cob i ochr ddeheuol traphont Abermaw yn lle rhan o Lwybr Cyhoeddus Rhif 13 sy'n rhedeg dros Fegla Bank. Mewn cyfarfod gyda chynrychiolwyr Fegla Fawr, awgrymodd y Cyngor y dylai Llwyr 13 gael ei wyro ar hyd yr hen dramffordd (sy'n rhedeg ar hyd ochr orllewinol Fegla Bank) gyda chysylltiad posibl i lwybr y draphont dros y sarn newydd (y tybir iddi gael ei hadeiladu gan Asiantaeth yr Amgylchedd). Ni ddaeth y perchennog tir a Chyngor Gwynedd i gytundeb ac felly ni aeth y mater yn ei flaen.
- Awst 2013 Llythyr gan aelod o'r cyhoedd yn holi a oedd y llwybr o flaen y tai wedi cael ei wyro i'r tu ôl. Cyngor Gwynedd yn ymateb gan ddatgan nad oes unrhyw wyriad wedi bod yn y lleoliad hwn a bod y llwybr dynodedig yn rhedeg y tu ôl i Fawddach Crescent. Awgryma Cyngor Gwynedd y dylid cyflwyno hawliad i gofrestru'r dramffordd os gallir profi fod y llwybr wedi cael ei ddefnyddio gan y cyhoedd yn ddirwystr am dros 20 mlynedd.
- Awst 2014 Mr Huw Roberts yn cyflwyno cais i gofrestru llwybr.

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

Rhif Cyfeirnod y Defnyddiwr	Enw'r Hawliwr	O	I	Amlder	Diben y defnydd	A wyddoch am unrhyw rybuddion sydd wedi bodoli ar y llwybr honedig hwn, gan gynnwys y geiriad?	Ydych chi wedi cael eich gwrthod rhag cael mynediad neu wedi cael eich herio wrth ddefnyddio'r llwybr honedig?	Os ydych chi wedi cael eich cyflogi neu yn denant i Dirfeddiannwr, rhowch fanylion y denantiaeth / cyflogaeth	Gwybodaeth arall
1	Huw Roberts	Yn gynnar yn y 1950au	2014	Wythnosol - hyd at ddiwedd y 60au, yna'n fisol hyd at ddwywaith y flwyddyn	Hamdden Cael mynediad i siopau, gwasanaethau (e.e. deintydd) yn Abermaw	Gweler y datganiad ar wahân	Yn y blynyddoedd diwethaf mae giatiau ac arwyddion wedi cael eu codi. Ym mis Gorffennaf 2011, wrth gerdded y llwybr, honnodd un preswlydd fod yr hawliwr yn cerdded drwy ardd blaen ei dŷ.	Amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol
2	Mrs Beryl W.Hughes	1949	2014	wythnosol / misol	Nawr - hamdden; yn y gorffennol - mynd i'r ysgol, digwyddiadau arbennig yn Abermaw	Dim wedi'i nodi	Erioed	-	
3	Richard T. Williams	1946	2014	misol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Erioed	-	
4	David John Black (wedi marw)	1970	2014	wythnosol	Hamdden, mynediad i'r blaendraeth gyda chaniatâd tirlfeddianwyr	Symbolau dim mynediad, tir preifat, dim mynediad, preswylwyr yn unig - defnyddiwr y llwybr cyhoeddus i'r cefn	Unwaith yn ystod mis Mai 2013 - dywedwyd wrth yr hawliwr fod y tir yn breifat, dim cŵn. Digwyddodd hefyd ddwywaith yn gynnar ym mis Ebrill 2014 - gofynnwyd i'r hawliwr fynd rownd cefn y tai.	-	Rhybudd dim mynediad a thir preifat - wedi'i osod yn ddiweddar

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

5	Llinos Rowlands	1968	2011/2	misol	Hamdden, beicio, cerdded	Dim wedi'u nodi	Rhoddodd perchennog y tŷ pen (ochr orllewinol) wybod i'r hawliwr ei bod yn cerdded trwy ei ardd ac nad oedd ganddi unrhyw hawl i wneud hynny.	-	Mae'r llwybr yn arwain tuag at Bont Abermaw ar hyd yr hen dramffordd Wedi darparu datganiad ychwanegol
6	Dylan Rowlands	1967	2011/2	misol	Hamdden, cerdded	Dim wedi'u nodi	Rhoddodd perchennog y tŷ pen wybod i'r hawliwr nad oedd ganddo unrhyw hawl cerdded heibio.	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
7	J.M.Levy	tua 1955	tua 2010	3 i 4 gwaith y flwyddyn. Mwy ambell i flwyddyn	Hamdden	Nid yw'r hawliwr yn ymwybodol o unrhyw rybuddion	Na	Na	
8	Dilys Roberts	1955	1963	misol	Hamdden	Erioed	Erioed	-	Roedd hi'n braf mynd am dro ar hyd y llwybr o Orsaf Morfa Mawddach ac ar hyn y morglawdd i Mawddach Crescent heibio'r hen wersyll milwrol
9	Nicholas Young	1960	2014	achlysurol	Hamdden	Hyd yn ddiweddar, ddim yn ymwybodol o unrhyw gyfyngiadau, yna codwyd giât ar yr ochr sydd wrth y môr a gosodwyd rhybudd yn dweud wrth ddefnyddwyr i fynd y ffordd arall.	Na ond sylwadau wedi'u gwneud gan grŵp o drigolion o ran yr hawliwr yn methu darllen yr arwyddion.	Na	Roedd yr hawliwr yn cerdded y llwybr hwn gyda'i fam i weld y gerddi yn Arthog cyn dychwelyd i Abermaw. Wedi defnyddio'r llwybr i fynd o Bont Abermaw i Lwybr Mawddach, gan ddychwelyd trwy Orsaf Morfa Mawddach
10	Norma Stockford	1950	2014	misol	Hamdden, yn rhedeg ar y llwybr hwn yn rheolaidd, pasio o flaen Mawddach Crescent o leiaf unwaith y mis, ond yn aml yn amlach.	Efallai arwydd dim mynediad i yrwyr	Maent wedi gweld yr hawliwr yn pasio heibio, ond ddim wedi ei herio ar lafar. Mae'r hawliwr fel arfer yn rhedeg yn eithaf cynnar yn y bore.	Amherthnasol	Giât fetel fawr yn rhwystr i'r llwybr. Mae'r giât gerddwyr bellach wedi'i blocio. Wedi darparu datganiad ychwanegol

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

11	Collette M.Tunley	1949	1990	O leiaf dwywaith y flwyddyn (1949 - 1963); unwaith y flwyddyn wedi hynny	Hamdden	Rhybuddion diweddar dros y blynyddoedd diwethaf - mynd yn fwy anghyfeillgar	Ddim wedi cael ei herio ar lafar ond mae'r rhybuddion a lleoliad y bŵis ynddynt eu hunain yn ffordd o herio.	Amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol
12	James Tunley	1973	2014	blynyddol	Hamdden	Nid oedd y rhybudd 'Eiddo Preifat' yno am nifer o flynyddoedd ar ôl i'r hawliwr ddechrau defnyddio'r llwybr	Dim wedi'i nodi	-	
13	John A. Jones	1946	2014	3 i 4 gwaith yr wythnos (1946 - 1960); 4 gwaith y flwyddyn (1960 - 2014)	Hamdden / ymarfer chwaraeon	Ar ôl 1960, roedd arwydd 'llwybr cyhoeddus' yn cyfeirio pobl i gefn Mawddach Crescent	Dim wedi'i nodi	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
14	Ellen Atkin	1985	2014	3 gwaith y flwyddyn.	Hamdden	Dim arwyddion na rhybuddion tan oddeutu 2011	Oddeutu 2011 gosodwyd giât a rhybudd yn dweud wrth bobl fynd rownd cefn y tai.	Amherthnasol	
15	Jo Roberts	1978	2014	misol	Hamdden	Dim rhybuddion tan yn ddiweddar pan osodwyd giât a rhybudd.	Do, ger Rhif 1 y Crescent, pan oedd yr hawliwr yn cerdded gydag eraill.	-	Roedd giât lydan yna yn y gorffennol a blwch wrth ei ochr a oedd yn ddigon llydan i gerddwyr a beicwyr ei ddefnyddio
16	Susan Jones	1970	2014	wythnosol - 1970au a'r 1980au; Nawr - yn fisol	Hamdden, picnics	Mae'r hawliwr yn cofio arwydd wrth y blwch post, o bosib yn dweud "private road" ond ni wnaeth neb geisio atal yr hawliwr.	Oddeutu 2011, rhoddodd y trigolyn yn rhif 1 wybod i'r hawliwr nad oedd hawl iddi gerdded heibio am ei fod yn breifat.	-	Hyd 2011, ni wnaeth heb geisio atal yr hawliwr. Roedd trigolyn a arferai fyw yna yn rhoi diodydd i blant yr hawliwr.
17	Michael G.Jones	1982	2014	-	Hamdden	Arwydd - stop - <i>private property please use public footpath to rear of houses..</i>	Do, unwaith wrth ddisbarthu cylchgrawn cymunedol lleol	-	

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

						Ymddangosodd oddeutu 2010 ger Rhif 1			
18	Rebekka-Kate Stott	1993	2014	amrywio	Hamdden	Ymddangosodd y rhybuddion yn oddeutu 2010 - " <i>Stop - private property please use public footpath to rear of houses</i> ". Cyn hyn, roedd arwydd bychan coch yn dweud " <i>private road</i> ".	Dim wedi'i nodi	-	Byddai llawer o bobl yn cerdded heibio, yn eistedd ar y wal, yn pysgota o'r wal. Roedd postiau giât ar bob ochr i Mawddach Crescent ond nid oedd y giatiau wedi'u gosod na'u cau i gau'r ffordd. Nid oes neb wedi atal yr hawliwr ar lafar.
19	Graham White	1989	2014	wythnosol	Hamdden, mynediad at Bont Abermaw	Arwydd "Private Road" bychan - angen ei basio i gyrraedd blwch post y Post Brenhinol.	Erioed, mewn 25 mlynedd	-	Ffens wen gydag arwydd yn datgan " <i>Stop, Private Property, please use footpath to rear of houses.</i> " Roedd y ffordd hon bob amser ar agor i'r cyhoedd. Mae'r llwybr troed yn ffurfio rhan o'r daith o Arthog i Abermaw.
20	Anita Neale	1986	2014	wythnosol / blynyddol	Hamdden	Arwydd ffordd breifat ger y blwch post, ond rhaid ei basio i bostio llythyrau.	Erioed wedi cael ei herio. Arferai un trigolyn o'r enw Mrs Malatratt weini diodydd pan oedd y tywydd yn boeth.	-	Giât y tu allan i Rif 1, ffens ar ben arall y tai rhes, ond dim giât. Arwyddion yn dweud wrth bawb ddilyn y llwybr y tu ôl i'r tai. Yn blentyn yn 1986, arferai'r hawliwr fynd am bicnic/pysgota o'r wal isel sydd i'r blaen o Mawddach Crescent. Byddai llawer o bobl yn cerdded heibio ar eu ffordd i Abermaw, gan ei fod yn torri ar y daith o'r pentref
21	Huw Edwards	1959	Pan osodwyd y giatiau ar arwyddion preifat	dyddiol (1959 - 1971); Misol o 1971	Hamdden, ymweld â ffrindiau	Mae rhybuddion wedi'u codi i ddangos yn glir fod y tir yn breifat ac nad oes croeso i bobl ddefnyddio'r llwybr.	Naddo, ond mae'r rhybuddion a'r giatiau yn dangos yn glir nad oes croeso	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

22	Beryl Morris	1929	2000	misol	Hamdden	Arwydd Ffordd Breifat a osodwyd 10-15 mlynedd yn ôl.	Naddo, dim ond yr arwyddion	-	Mae'r hawliwr wedi cerdded dros y bont gyda'i theulu ers pan oedd yn fabi, ac mae bellach yn 92 mlwydd oed.
23	Annie E.Griffith	1940	1975	wythnosol / blynyddol	Hamdden, siopa yn Abermaw, mynychu Ysgol Sirol Abermaw (1944 - 1948)	Dim	Naddo	-	Mae'r llwybr yn ffurfio rhan o'r daith o Bont i Abermaw ac yn uno â'r llwybr ceffyl i Arthog.
24	Colin ac Elaine White	1953	2014	misol (misoedd yr haf)	Hamdden, siopa	Dim	Dim	-	Dim cof o'r giatiau ar gau tan yn ddiweddar Wedi darparu datganiad ychwanegol
25	Jacqueline A.Thomas	1973	2010	Ddwywaith yr wythnos		Dim wedi'u nodi	Dim wedi'i nodi	-	Mae'r llwybr yn rhedeg o flaen Mawddach Crescent o ben yr ardd blaen hyd at y morglawdd.
26	Roger D. Cashmore	1957	1999	blynyddol	Hamdden	Dim cyn 1999	Dim cyn mis Gorffennaf 2005 pan welodd yr hawliwr fod y llwybr wedi cael ei faricedio ac arwyddion "private road" a "private property" wedi cael eu gosod.	Amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol
27	Shan Kea	1967	1986	blynyddol	Hamdden	Dim wedi'u nodi	Dim wedi'i nodi	-	

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

28	Sian Story	1982	2014	misol / blynyddol	Hamdden - cerdded, beicio	Ddim yn ymwybodol o unrhyw rai	Naddo, ond mae'r hawliwr yn cyfaddef nad ydi hi wedi ymweld â'r llwybr yn ddiweddar iawn.	-	Fel plentyn yn y 1980au, roedd yr hawliwr yn defnyddio'r llwybr gyda'i rieni'n aml, un ai ar feics neu ar droed. Wedi parhau i wneud hynny yn ystod y 1990au ond yn ymweld yn llai aml bellach.
29	Dora Roberts	1950	2011	wythnosol	Hamdden	Dim wedi'u nodi	Dim wedi'i nodi	-	
30	Jupp Korsten	1987	2011	blynyddol (1987 - 2006); misol (2007 - 2009); wythnosol (2010 - 2011)	Hamdden	Dim wedi'u nodi	Nid yw'r hawliwr wedi defnyddio'r llwybr ers iddynt osod arwyddion "No entry" a giatiau.	-	
31	Ceinwen Lally	1967	2014	misol	Hamdden	Rhybudd yn datgan "Stop Private Property"	Dim wedi'i nodi	-	
32	Tom Black	tua 1986	2002	misol	Hamdden	Dim wedi'u nodi	Dim wedi'i nodi	-	
33	E.Porter	1955	2014	misol	Hamdden	Mae arwyddion wedi cael eu gosod yn dweud "Private Road"	Dim ar lafar ond nid yw'r arwyddion yn annog pobl i barhau ar y llwybr Mae'r llwybr arall sy'n rhedeg tu ôl i'r tai yn dywyll, mwdlyd a diarffordd.	-	Mae giât pum bar wedi'i gosod ar draws yr ardal lle mae'r ffordd o flaen y tai yn uno a'r llwybr garw, sy'n stopio'r ceir rhag mynd dim pellach. Mae bwlch wedi bod ar ochr y giât i bobl barhau i ddefnyddio'r llwybr o flaen y tai.

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

34	S.E.Dobson	1950au	2014	bob yn ail fis; yn amlach mewn tywydd da	Hamdden	Ffordd Breifat	Dim ar lafar ond mae'r arwyddion yn arwain y cyhoedd i gefn y tai a gall y llwybr hwn fod yn fwdlyd ac yn frawychus wrth iddi dywyllu.	-	Mae'r llwybr honedig yn rhan o ffordd ehangach. Mae'n daith gerdded boblogaidd a gafodd ei ffensio a'u chau yn sydyn gyda chyfarwyddiadau i fynd y tu ôl i'r tai a dweud wrth bobl mai ffordd breifat ydi hi.
35	Peter Phillips	1964	2012	misol	Hamdden	Rhai blynyddoedd yn ôl gosodwyd rhybudd preifat	Dim wedi'i nodi	-	
36	Delyth Thomas- Jones	Canol y 1950au	2014	wythnosol (canol 1950au i ganol 1970au); misol (canol 1970au hyd nawr)	Doctor, deintydd, gwersi piano, siopa, ymweld â pherthnasau, sinema; y cwbl yn Abermaw trwy fynd heibio Mawddach Crescent o Arthog.	Dim rhybuddion tan yn ddiweddar.	Erioed. Tan yn ddiweddar gwelodd yr hawliwr y rhybuddion ac wedyn fe aeth rownd cefn y tai.	Naddo	Arferai'r hawliwr ddefnyddio'r llwybr sydd i flaen Mawddach Crescent. Roedd y llwybr hwn ar y daith i Bont Abermaw o Arthog.
37	Peredur Ap Emyr Roberts	oddeutu 1964	2014	misol	Hamdden	Arwyddion preifat ar y ddwy ochr Stop – <i>Private Property.</i> <i>Please use public</i> <i>footpath to rear of</i> <i>houses</i> (y ddwy ochr).	Arfer mynd a llefrith i Mawddach Crescent rhwng 1979 a 1995 (i'r drysau blaen). Yr adeg honno, nid oedd giatiau ar y blaen, nid oedd mynediad wedi'i gyfyngu ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad gan y trigolion.	-	
38	Catrin Thomas	1960au	2014	wythnosol (1960au a 1970au) ac yna'n fisol	Hamdden	Mae giatiau ac arwyddion yna nawr	Nid oes neb wedi herio'r hawliwr	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
39	J.D.Griffiths	1948	2014	blynyddol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

40	Eleri Roberts	diwedd y 1960au	Oddeutu 2010	misol	Y ffordd fyrraf o Arthog i Abermaw	Cyndyn o ddefnyddio blaen Mawddach Crescent ers i'r arwyddion gael eu gosod.	Arferai'r hawliwr gerdded y ffordd hon i Abermaw yn rheolaidd gyda'i theulu yn blentyn. Byddai pawb yn cael croeso cynnes gan y preswylwyr os oeddent y tu allan i'w tai. Mae'r hawliwr yn cofio ei mam yn sgwrsio a Miss Stubbs, Mrs Alyn Hughes, Mrs Malatratt ac ni ddywedodd neb wrthynt i beidio â defnyddio'r llwybr erioed.	-	Nid oedd yr hawliwr yn defnyddio'r llwybr mor aml ar ôl dysgu gyrru ond byddai dal yn ei ddefnyddio i gerdded i'r bont ac yn ôl i Morfa Mawddach. Yn ystod y pum mlynedd diwethaf (h.y. ar ol 2009) mae'r hawliwr wedi dod yn ymwybodol fod mynediad wedi'i gyfyngu i gerddwyr o flaen Mawddach Crescent.
41	Menna Jones	1953	2014	bron yn ddyddiol	Hamdden	Mawddach Crescent <i>Private Rd. Stop. Private Property, please use public footpath to rear of houses (arwyddion ar y ddau ben).</i>	Dim wedi'i nodi	-	Mae'r hawliwr wedi bod yn cerdded ar hyd y llwybr ers dros 60 mlynedd.
42	Gareth Thomas	1940au	2014	dyddiol / wythnosol	Mae teulu'r hawliwr wedi bod yn defnyddio'r llwybr ers yn gynnar yn nauddegau'r ganrif ddiwethaf i ymweld â'r meddyg, y deintydd, siopa, mynd i'r sinema.	Mae'r hawliwr yn cofio gweld arwydd rhacs gyda 'Private' arno ond nid oedd neb yn cymryd sylw ohono.	Gofynnwyd i'r hawliwr fynd tu ol i'r tai.	-	
43	M.E.Ephraim	1988		Bron yn ddyddiol	Hamdden	Mawddach Crescent - <i>Private Rd, Stop, Private Property, please use public footpath to rear of houses.</i>	Dim wedi'i nodi	-	
44	Raymond L.Vaughan	1956	1964	dwywaith yr wythnos	Busnes	Dim	Ni chafodd yr hawliwr erioed ei wrthod na'i herio.	-	Mae dau ben y llwybr troed bellach wedi cau.

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

45	Ann Thomas	Yn gynnar yn y 1960au	2012	amrywiol	Hamdden, arwain teithiau tywys gyda Chymdeithas Edward Llwyd a grwpiau o'r Ganolfan Addysg yn Nhan y Bwlch	Arwydd yn awgrymu nad oes mynediad.	Naddo	-	Mae'r Hawliwr wedi byw yn Nolgellau rhwng 1953 a 1974 a hefyd am 4 blynedd yn y 1980au ac o 1990 hyd 2014 ac mae wedi defnyddio'r llwybr oddeutu pedair gwaith y flwyddyn.
46	David Sheringham	Mehefin 2000.	Mawrth 2001	dyddiol	Preswlydd (tenant yn rhif 1 Mawddach Crescent am 9 mis)	Dim yn ystod yr amser y bu'r hawliwr yn byw yn yr eiddo.	Ymwelodd yr hawliwr a'r ardal eto yn 2008 ac ers hynny mae arwyddion wedi bod ar y ddau ben i Mawddach Crescent yn rhybuddio: "Stop, please take public footpath to rear of house"	Ddim yn denant mwyach	Gwelodd yr hawliwr sawl cerddwr yn mynd heibio o flaen y tai. Tybiodd fod hyn yn normal gan ei fod yn adnabod pob un o drigolion Mawddach Crescent, ni chlywodd yr hawliwr erioed am neb yn gwrthwynebu i bobl gerdded ar y llwybr.
47	Diane Smith	1960	2014	misol	Hamdden Fel rhan o'r llwybr i Abermaw	Dim rhybuddion	Wedi gosod ffensys a giatiau wedi'u cloi. Mae trigolyn gwryw wedi rhoi gwybod i'r hawliwr nad yw'r llwybr yn hawl tramwy.	-	
48	Kevin C.Taylor	1957	2014	amrywiol, ond o leiaf pob blwyddyn. Mwy aml yn y 17 mlynedd diwethaf	Hamdden (yn bennaf), busnes (1957 - 1960)	Rhybudd ffordd breifat wedi'i osod ar biler ger y blwch post. Ar y giât ar ochr Abermaw, yn rhoi cyfarwyddyd i bobl ddefnyddio'r llwybr y tu cefn i'r tai.	Erioed wedi cael ei herio na gwrthod mynediad er bod ffensys, giatiau a rhybuddion wedi cael eu gosod yn y blynyddoedd diwethaf.	Amherthnasol	Bellach mae ffens ar y llwybr a giât ar yr ochr orllewinol a rhybudd ffordd breifat wedi'i osod ar biler ar yr ochr ddwyreiniol. Mae palmant o flaen gerddi caeedig y tai ac yna mae'r ffordd. Mae'r llwybr yn mynd ar hyd yr hyn a arferai fod yn ffordd. Wedi darparu datganiad ychwanegol.
49	Anwen T.MacFarlane	1960	1980au	1960au - wythnosol 1970au - misol 1980au - yn gyfnodol	Hamdden	Yn y blynyddoedd diwethaf, Private - Keep Out (giat drom farrog)	Nid yn ystod y cyfnod pan oedd yr hawliwr a'i theulu yn defnyddio'r ffordd	Naddo	

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

50	Dorothy Jones	1969	2014	yn flynyddol (neu'n amlach)	Hamdden a chysylltiadau teuluol	Dim arwyddion tan yn ddiweddar. Cafodd y giatiau, y ffensys a'r arwyddion yn dweud wrth bobl gadw draw eu gosod yn y tair blynedd diwethaf. Ni wnes gymryd unrhyw sylw ohonynt.		-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
51	J.I.H.Jones	oddeutu 1950	2014	yn ddyddiol yn gynnar yn y 1950au	Hamdden	Mae giatiau a rhybuddion wedi cael eu codi i flocio'r ffordd / llwybr hwn gan rybuddio'r cyhoedd i gadw draw. Digwyddodd hyn yn y blynyddoedd diwethaf; nid oedd rhybuddion o'r fath yn y cyfnod 1950/1995.	Naddo	-	Yn y 1950au a'r 1960au, nid oedd ond un giât a oedd yn cau'r ffordd yn rhannol, oddeutu 50 lath i'r gorllewin o rif 1. Wedi darparu datganiad ychwanegol
52	M. Councell	oddeutu 1930	oddeutu 2005	wythnosol/misol	Hamdden	Dim	Erioed, ni wnaeth neb ein poeni	-	O flaen Mawddach Crescent, mae llwybr gwastad wedi bod ar draws y tamaid llydan o dir agored y byddai'r hawliwr yn cerdded drosto. Nid oedd yno unrhyw ffensys na giatiau. Roedd gan bob tŷ ei ardd gaeedig ei hun. Roedd y tir yn agored i'r draethlin. Ni wnaeth neb erioed herio'r hawliwr.
53	Tom Teichmann	1982	2014	wythnosol	Hamdden	Ni welwyd dim	Erioed, ond yn ystod y mis diwethaf mae'r atmosffer yn yr ardal wedi mynd yn anghyfeillgar ac yn annifyr.	amherthnasol	Mae'r llwybr yn cysylltu Arthog a Phont Abermaw. Nid oes giatiau wedi bod yna yn y gorffennol.

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

54	R.S.Jones-Williams	1921	2014	misol/blynyddol	Hamdden / gwyliau	Ddim yn cofio.	Roedd yr hawliwr yn cael croeso pob tro, yn enwedig gan deulu'r Edwards o Fegla Fach a'r trigolion. Erioed wedi cael gwrthod mynediad.	-	Nid oedd rhwystrau o unrhyw fath mewn lle o gwbl. Tir amaeth agored oedd hwn gyda hawl tramwy cyhoeddus a byddai'r hawliwr, ei deulu a'i ffrindiau yn ei ddefnyddio'n aml heb gael eu herio.
55	S.Jones-Williams	1957	2014	wythnosol/misol	Hamdden, picnics, marchogaeth	Dim	Erioed - rydym bob amser wedi cael croeso gan y trigolion gan gynnwys Mrs Eales (Athrawes DWS) a Tracy Bunn a oedd yn byw yno tan yn ddiweddar.	Naddo.	Ni welwyd erioed giatiau, ffensys na rhwystrau yma cyn i'r ffensys a'r giatiau presennol gael eu gosod.
56	William A.Pritchard	1971	2014	misol	Hamdden, busnes, roedd gwesteion yng ngwesty'r hawliwr yn defnyddio'r llwybr yn rheolaidd wrth fynd am dro.	Rhybuddion? Ydw i'n disgwyl gweld rhybuddion ym mhob man?	Dim ond yn ddiweddar gan fenyw	-	Mae'r llwybr troed yn dilyn hen lwybr y dramffordd oedd yn uno a phont reilffordd Abermaw, dros y bont fetel (sydd bellach wedi cwmpo) ar hyd y clawdd llanw, ar hyd promenâd Mawddach Crescent ac yn uno a'r llwybr troed i Orsaf Arthog. Nid oedd y llwybr erioed yn gwyro i gefn Mawddach Crescent. Wedi darparu datganiad ychwanegol
57	Jane Hough	1950	2008	heb ddatgan	Hamdden - ymweliadau achlysurol gyda'r teulu i ddangos iddynt lle'r oedd yr hawliwr yn byw yn blentyn.	Dim wedi'u nodi	Nid yw'r hawliwr wedi ymweld â'r ardal ers peth amser - ond byddai sicr yn ypsetio os na chai fynediad	amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol

ATODIAD 4 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth

58	Cadwaladr Williams	1952 - 1959	1962 - 1979	6 i 7 gwaith y flwyddyn (o 1952 i 1959) Nifer o achlysuron (o 1962 i 1979)	Hamdden	Nid yw'r hawliwr wedi gweld unrhyw rybuddion nac unrhyw beth yn llesteirio'r llwybr	Nid yw'r hawliwr wedi cael ei herio.	amherthnasol	Mae'r hawliwr wedi siarad â nifer o bobl sydd wedi'u geni a'u magu yn Abermaw - mae pawb yn cofio pan oedd dim rybuddion yn dweud ei fod yn breifat.
59	Zilpha Reed	1968	2009	blynyddol	Hamdden	Nid oes gan yr hawliwr unrhyw gof manwl o unrhyw arwyddion	Naddo	amherthnasol	Wedi darparu datganiad ychwanegol
60	Dyfan Roberts	1958	1965	wythnosol	Hamdden	Dim wedi'u nodi	-	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
61	Dewina Lewis	1945	2015	misol	Hamdden		Mae'r hawliwr wedi cael ei herio sawl gwaith wrth gerdded gyda ffrindiau.	-	Ychydig o flynyddoedd yn ol rhoddwyd giât ar y pen sydd agosaf i'r bont gyda'r gair 'private' arno. Mae'r hawliwr yn parhau i gerdded o flaen y tai ac mae rhywun wedi ei herio rhyw unwaith ddwy.

ATODIAD 4.2 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth : Datganiadau ychwanegol a dderbynwyd ym Mehefin 2018

Rhif Cyfeirnod y Defnyddiwr	Enw'r Hawliwr	O	I	Amllder	Diben y defnydd	A wyddoch am unrhyw rybuddion sydd wedi bodoli ar y llwybr honedig hwn, gan gynnwys y geiriad?	Ydych chi wedi cael eich gwrthod rhag cael mynediad neu wedi cael eich herio wrth ddefnyddio'r llwybr honedig?	Os ydych chi wedi cael eich cyflogi neu yn denant i Dirfeddiannwr, rhowch fanylion y denantiaeth / cyflogaeth	Gwybodaeth arall
1	Thomas Lewis Hughes	1968	1973	dyddiol	Cerdded i'r gwaith	Dim wedi ei nodi	Erioed	Amherthnasol	
2	Alun Roberts	1933	1950	wythnosol / misol	Hamdden , cerdded i'r ysgol	Dim wedi'i nodi	Erioed	-	
3	Arfon Gwilym	1955	1970	Wythnosol /misol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Erioed	-	Nid yw wedi cerdded y llwybr yn y 10 mlynedd ddiwethaf
4	Paula Thompson	1985	2006	wythnosol / misol	Hamdden	Arwydd diweddar : Dim mynediad, defnyddiwch y llwybr tu cefn i'r tai.	Dim sylw	-	
5	Joan Thomas	1986	presennol	blynyddol	Hamdden	Dim cof o weld unrhyw arwyddion / rybuddion	Erioed	-	
6	Joe Thomas	1950	presennol	Wythnosol hyd at 1980 yna yn flynyddol	Hamdden,	Dim cof o weld unrhyw arwydd/ rybuddion	Erioed.	-	

ATODIAD 4.2 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth : Datganiadau ychwanegol a dderbynwyd ym Mehefin 2018

7	Carol Clay	1964	2018	achlysurol	Hamdden	Giatiau wedi eu cloi yn y blynyddoedd diweddar ag arwyddion bod y llwybr tu cefn i'r tai	Wedi ei herio wrth gerdded gydag eraill	Na	Datganiad ychwanegol yn dweud ei bod wedi ei herio ar ôl 2005
8	A Clay	1955	1963	achlysurol	Hamdden	Wedi gweld arwyddion yn gynnar yn y 2000au	Ers y 2000au cynnar nid oedd yn anghyffredin cael ei herio gan breswlydd rhif 1	-	
9	Linda Jones	1977	I'r adeg pan roddwyd clo ar y giât	Misol yn yr haf	Hamdden	Dim wedi ei nodi	Cafodd ei herio gan "ffarmwraig".	Na	Dywedodd y "ffarmwraig" ei bod yn tresbasu. Roedd preswlydd y tŷ pen wedi rhoi clo ar y giât i atal defnydd
10	Malcolm Jones	1956	diweddar	Misol / blynyddol	Hamdden	Dim wedi ei nodi	Cafodd yr hawlydd ei herio gan unigolyn a gredai oedd yn byw yn rhif 8 oddeutu 2005	-	
11	Angela Corke	1988	2017	blynyddol	Hamdden	Arwydd Ffordd Breifat ag arwyddion eraill yn y blynyddoedd diweddar	Cafodd ei herio gan ŵr a gredai oedd preswlydd rhif 1 yn 2005.	-	Wedi darparu datganiad ychwanegol
12	Patricia Ann Williams	1946	diweddar	wythnosol	Hamdden/ cerdded	Arwydd yn dweud preifat ayb.	Dim wedi'i nodi	-	Mae hawlydd yn dweud ei bod wedi cerdded y llwybr ers yn blentyn. Nid oedd yn ymwybodol bod y preswylwyr yn ystyried y llwybr yn breifat.

ATODIAD 4.2 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth : Datganiadau ychwanegol a dderbynwyd ym Mehefin 2018

Tud. 35

13	Joanne Kitchen	1969	2005	Wythnosol, yn ddiweddar bod dau fis.	Hamdden	Nid yw'n cofio gweld arwydd yn atal mynediad pan yn ifanc	Dim wedi'i nodi	-	
14	Joanna Reed	1970	Heb ei ddefnyddio yn ddiweddar	Misol yn yr haf	Hamdden	Erioed wedi gweld unrhyw arwyddion	Erioed	Amherthnasol	
15	Pamela Williams	1970au hwyr	1990au cynnar	3 i 4 gwaith y flwyddyn	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	
16	Cadwaladr Williams	1950au cynnar	1980au	Misol yn bennaf yn y gwanwyn a haf	Hamdden :cerdded a chasglu crancod pan yn ifanc	Dim wedi'i nodi	Erioed	-	.
17	Karen Chapman	1960	2006	wythnosol	Hamdden	Arwydd - <i>private</i> ar ochr Dolgellau ac ar ochr Abermaw yn dilyn codi'r giatiau	Erioed ond wedi defnyddio'r llwybr tu cefn i'r tai yn dilyn cloi'r giât ar ochr Abermaw	-	
18	Gerallt Rhun	1953	1965	wythnosol	Hamdden	Dim wedi'i nodi ond wedi gweld arwyddion diweddar ar ochr dwyreiniol y teras.	Dim wedi'i nodi	-	

ATODIAD 4.2 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth : Datganiadau ychwanegol a dderbynwyd ym Mehefin 2018

19	Anthony Jeffs	1960	presennol	Wythnosol am oddeutu 50 mlynedd . Wythnosol dros yr 8 mlynedd ddiwethaf	Hamdden, mynediad at Bont Abermaw	Arwydd " <i>Private Road</i> " a " <i>Please use footpath to rear</i> " mewn bodolaeth am ers tua 10 mlynedd..	Erioed	-	.
20	George Michael White	1935	2016	wythnosol / misol dros y cyfnod	Hamdden, ymweld â Neuadd Arthog	Dim wedi'i nodi	Unwaith neu dwywaith	-	
21	Ian Crofts	1958	2008	Misol pan yn byw yn Abermaw Blynyddol wrth ymweld â'r ardal	Hamdden	Arwydd <i>Private</i> ers tua 2008	Dim wedi'i nodi	-	
22	Carol King	-----	-----	Ymweld â'r ardal yn aml	Hamdden	Dim wedi'i nodi.	Dim wedi'i nodi	-	
23	Sion Ll Jones	Ers 1980au		wythnosol / blynyddol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	
24	Karen Landridge	1980	2018	misol	Hamdden	Heb sylwi ar unrhyw arwyddion cyn gosod y giatiau	Dim wedi'i nodi	-	

ATODIAD 4.2 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth : Datganiadau ychwanegol a dderbynwyd ym Mehefin 2018

25	David Mark Holloway	1981	presennol	Wedi cerdded y llwybr wrth dyfu fyny ond yn llai aml fel oedolyn	Cerdded	Dim yn cofio unrhyw arwydd pan oeddwn i'n blentyn	Dim wedi'i nodi	-	
26	David Norman Holloway	1954	presennol	Misol / blynyddol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	
27	Joan Holloway	Tua 1950	2017	Dyddiol fel plentyn pan yn byw yn Arthog. Llai aml fel oedolyn	Hamdden	Dim arwyddion tan ychydig o flynyddoedd yn ôl	Erioed	-	
28	Gilian Laura Tunley	1980	2017	Misol rhwng 1980 a 2000 Achlysurol rhwng 2000 a 2017	Hamdden	Arwydd dim mynediad yn 2008	Cafodd ei herio yn 2008 pan y tynnu lluniau	-	Mae'r hawlydd wedi ymweld â'r lleoliad ers yn blentyn ac wedi cerdded o flaen y tai. Mae 4 cenhedlaeth o'r teulu wedi defnyddio'r llwybr.
29	Nia Williams			wythnosol	Hamdden, ymweld â theulu	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	Roedd yr hawlydd yn ymwelydd aml i ymweld â theulu yn rhif 3
30	Robert Higham	1964	1990	blynyddol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	
31	Ifor Edwards	1955	1971	misol	Hamdden	Dim arwyddion pan yn byw yn Arthog	Dim wedi'i nodi	-	

ATODIAD 4.2 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth : Datganiadau ychwanegol a dderbynwyd ym Mehefin 2018

32	T Bernini	1968	1996		Hamdden	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	
33	Awena Bernini	1933	1995	wythnosol	Hamdden, cerdded y ci	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	
34	Sandra Morgan	1956	2000	achlysurol	Hamdden	Dim wedi'i nodi	Dim wedi'i nodi	-	
35	Ann Smith	1976	presenol	misol	Hamdden	Arwydd ar giât ochr Abermaw	Wedi ei herio sawlgwaith (y mwyaf diweddar yn Nhachwedd 2017)	-	
36	Mari O'Rourke	1950au cynnar	2000au	misol	Hamdden	Dim rhybuddion tan y codwyd y giatiau a'r ffens	Erioed.	-	
37	Helen Courtney	1964	presenol	wythnosol	Hamdden	Arwyddion preifat a clo ar y giat	Wedi ei herio gan breswlydd yn 2017.	-	
38	Gwenfair Davies	1946	Canol y 1960au	Defnydd aml	Hamdden a mynd i'r ysgol yn Abermaw	Dim wedi'i nodi	Nid oes neb wedi herio'r hawliwr	-	
39	Gwyndaf Edwards			Wedi ei ddefnyddio ar hyd ei oes	Cerddden i bont Abermaw	Dim wedi'i nodi	Erioed	-	

ATODIAD 4.2 - Fersiwn Gryno o'r Datganiadau Tystiolaeth : Datganiadau ychwanegol a dderbynwyd ym Mehefin 2018

40	Margaret Ephraim	1990	Oddeutu 2015	wythnosol	cerdded	Mae arwydd <i>private road</i> wedi bod yna erioed. Arwyddion eraill wedi eu codi dros yr 8 i 10 mlynedd ddiwethaf	Dim wedi'i nodi	-	
41	Jenny Hiscocks	1992	2013	misol	Hamdden	Arwydd <i>Private Road</i> .	Erioed wedi ei herio	-	
42	Hilary Jones	1960au	Tua 2015	misol	Hamdden.	Arwydd <i>Private Road</i>	Erioed wedi cael ei herio ond heb ddefnyddio'r llwybr ers i'r giatiau cael eu codi.	-	
43	Gwyneth Rhiannon Ruff	1969	2014	blynyddol	Hamdden / cerdded	Mae arwydd <i>private road</i> wedi bod yna erioed. Arwyddion eraill wedi eu codi dros yr 8 i 10 mlynedd ddiwethaf	Dim wedi'i nodi	-	
44	Ann Puw Jones	1960	2015	misol	Hamdden	Arwydd <i>Private Road</i>	Dim wedi'i nodi	-	
45	Sasha Hias	1970au	Tua 2015	misol	Hamdden	Arwydd <i>Private Road</i>	Dim wedi'i nodi	-	
46	E Lewis	1961	presenol	misol	cerdded	Dim wedi'i nodi	Hawlydd yn adrodd digwyddiad gyde tenant y tu ger y giât.	-	

ATODIAD 4.2 - Fersiwn Gryno o’r Datganiadau Tystiolaeth : Datganiadau ychwanegol a dderbynwyd ym Mehefin 2018

47	Peter Thompson	1984	2000au cynnar	wythnosol	Hamdden	Arwydd “ <i>No right of way – use path to rear of houses</i> ” ers 2000.	Heb gael ei herio	-	Mae’r hawlydd yn dweud ei fod wedi cerdded a beicio ar y llwybr.
48	Mervyn Fletcher	1951	2016	Wythnosol pan yn byw yn Arthog Dwy waith y flwyddyn pn yn ymweld a’r ardal	hamdden	Dim yn cofio gweld unrhyw arwyddion	Erioed. Roedd y preswylwyr arfer cynnig lluniaeth i gerddwyr ger ymyl y dwr.		Roedd yr hawlydd wedi ymweld â Mawddach Crescent gyda’i fam ac roedd ei fam yn arfer mynd ag ymwelwyr at y Crescent i weld yr olygfa hardd. Roedd ei fam hefyd yn cerdded o flaen y tai wrth gerdded i ag o’i gwaith yn Abermaw.
49	Paul Fletcher	1983	2016	2 neu 3 gwaith y flwyddyn	hamdden	Dim wedi’i nodi	Erioed	Amherthnasol	Roedd taid a nain yr hawlydd wedi mynd a fo hebio’r Crescent.
50	Joanna Thompson	1993	2006	blynyddol	Hamdden – cerdded a beicio llwybr y Mawddach	Dim wedi’i nodi	Erioed		Mae’r hawlydd wedi defnyddio’r llwybr y di rwystr hyd at yr adeg cafodd ei rhwystro ac ers hynny mae wedi mynd tu cefn i’r tai.

ATODIAD 5 / APPENDIX 5

27th July, 2014

To Whom it May Concern,

Statement of Evidence to Support the Application for a Formal Footpath in front of the terrace know as the Mawddach Crescent.

I was born in Ynysgyffyllog Farm in 1962 and lived in Arthog from this time until 1989. During my childhood I walked the footpath along the front of the Mawddach Crescent regularly and would feed the sheep in front of the terrace. I would walk this alone or with friends to go shopping or with my mother occasionally. We would sit upon the wall during the summer and play around the small cluster of trees on the eastern end en route. There was neither fence nor any gates at either end of the terrace frontage enclosing it, these have been erected in recent years (3 or 4 years ago). There was an old wooden gate at the far western side with a gap to its right where the footpath gate used to be. This could be used coming from the rear or front path and was some 20-30 feet further on from the end of the terrace where a natural narrowing of the path occurred.

Between 1968 and 1982, I would estimate that I would walk that path at least once a week. I would meet friends from Arthog Hall Farm and we would take that route down to the two swimming pools that used to exist at the south end of Barmouth Bridge where the old tram bridge crossed. In 1982, I married and moved to the Eastern (Dolgellau) end of Arthog. This path then became my regular route by bicycle or by foot to travel to Barmouth, by myself or with my two children as I did not drive at the time. I would estimate that between 1982 and 1989 I was using the footpath that passed in front of the Mawddach Crescent up to four or even five times a week for shopping in Barmouth; the doctor's surgery; Montessori nursery where my children went as well as for leisure.

I moved 7 miles away to Dolgellau in 1989, but we still have a family home in Arthog. We visit Arthog frequently and walk at Cregennan or along the estuary on a regular basis. From 1989 until 2011/12, I would cycle from Dolgellau to Barmouth during low tide and use the path in front of Mawddach Crescent, it is both convenient and very beautiful. I have never walked or cycled around the back of the Crescent, it is dark, often very muddy and the pleasure of the walk is the pathway of what I believe was the old tramway along the front of the houses. It is also gloomy and rather dark behind the terrace. Up to the time when we were challenged, I would estimate that I walked or cycled along this route once or twice a month on average.

About three years ago during the summer, my husband and I were walking from Arthog Station along the path known as the Genffos. This was one of our regular walks and we passed the front of the Crescent Terrace with the estuary on our right hand side. We had noticed gates and fences had been erected previously but on this occasion, there was a notice saying 'Private' and noting there was no public access. As we approached the gate on the Western side, an older gentleman came out of his house (the end house on the western side) and asked us if we realised we were walking through his garden. I replied that this had always been a path since I was a child and before that. He maintained we had no right to walk through there and I made a comment about how this was the first time ever that I had been told this and that he had not been living here for long enough to make such statements. We passed through but it was upsetting and I have not been able to walk at all down there since for fear of conflict.

This has never been a garden here, it has always been a clear pathway of some considerable width where I amongst others would walk as part of an established route. Residents of Mawddach Crescent used to park their cars up against their garden fences and there was a clear walk way of at least 10-15 feet and this was well worn with no grass growing there due to the frequency of use. There was a bench here for the public to use. It was used by locals and visitors alike.

There is a clear public benefit here for several reasons. Firstly, the view that unfolds is unique. Secondly, the path behind the houses becomes very muddy and dirty in wet weather. I also feel, as a woman who often

cycles or walks alone, it is important to emphasise that the route at the rear of the houses is isolated and out of public view. This increases a sense of vulnerability and my memory of it as a child is that it was gloomy and unappealing on the approach from the road access side. In addition to this, I think that the historical aspect is significant: that you are following the path of the tramway that Solomon Andrews built. I would finally add the sadness it causes locals such as myself and my children to be barred without reason from a familiar and well used route where residents during that time would welcome passers-by and stop and chat. I also remember artists coming down and setting up their easels to paint. Leslie Vaughton of St Mary's Terrace was a regular there and he painted many a scene whilst sitting on this particular path.

I enclose a copy of two photographs of friends and myself during the late 1980s sitting on the wall that is now enclosed and out of bounds.

I am happy to attend any hearing to present my evidence and for my name to be disclosed.

I do hope this application is successful in order that we can again have access to what I regard as part of our common history and heritage.

Yours faithfully,

LINDA ROWLANDS

27th July, 2014

To Whom it May Concern,

Statement of Evidence to Support the Application for a Formal Footpath in front of the terrace know as the Mawddach Crescent.

My mother, Pat Rowlands, bought Arfryn Cottage on Arthog hill in 1967 and from that time we used to visit for all of the school holidays from Epping. I used to cycle and walk the path in front of Mawddach Crescent alone, with my parents or with my brother and sister several times a week between 1967 and 1977 in order to visit Barmouth to shop or go on the beach. We also used to picnic on the wall in front of the Mawddach Crescent and there was a bench there for public use.

In 1977, I moved to Arthog as a permanent resident apart from term times when I was at Exeter University. I continued to use this path as a route to Barmouth by bike or walking regularly. I worked in Barmouth at the Angry Cheese Restaurant and I would travel this path daily to work on my bike because it is the quickest route to Barmouth. I never used the path around the back of the terrace. There was a clear path that was a right of way in front of the terrace.

In 1988, I moved to Dolgellau and since then, my wife and I have retained very close links in Arthog and still own the cottage which is used by family and friends as well as ourselves. I walked this path at least once a month on average and I know my wife used it when cycling to Barmouth from Dolgellau until the resident challenged us from the house at the end of the terrace.

Approximately three years ago, my wife and I were walking on this path after passing through gates that had been newly erected. The resident from the end house on the Barmouth side challenged us and said we were walking through his garden. My wife told him that this had always been a path since she was a child. I also objected and said this had never been a private garden. We haven't walked at all down that area since which is very sad as it has left a bad feeling about a place that has very strong childhood memories.

The fences and gates erected are new. There was never a gate and fence on the Dolgellau side and the gate on the Barmouth side was much further on from the terrace with a gap where the pedestrian gate used to be. This was not a gate enclosing the frontage of the terrace.

I am willing to attend any hearing and for my name to be disclosed.

 Dylan Rowlands

Footpath in Front of Mawddach Crescent, Barmouth Junction, Morfa Mawddach.

Statement of Evidence to Support the PROW Application by Mrs Norma Stockford

I am a native of Barmouth, born in 1945, and have used the path in front of Mawddach Crescent for as long as I can remember. My father was a local ferryman who ran regular trips to Penmaenpool and we frequently walked in front of the terrace to check that the channel was navigable. The path of the river changed annually and early each year it was a ritual to walk the banks of the Mawddach checking the channel in order to avoid the sandbanks when taking passengers on boat trips up to the George III.

I am a keen walker and also use the path on walks with members of the local Ramblers Association, with the Barmouth U3A Walking Group, and with family. In addition, I enjoy running and this is one of the routes I have used for the past 35 years. I am 69 years old and run alone, I don't like using the footpath to the rear of the houses because it is much more enclosed, preferring to run in front where it feels safer. I use it about fortnightly.

I recall a private notice being put up some years ago, but ignored it as I always assumed this was meant for vehicular access, not for pedestrians. I have met one or two people here as I run past, and have received surprised looks, but have never been verbally challenged.

I find it difficult to open and shut the heavy metal gate which replaced the old wooden five bar gate and closed off the smaller pedestrian gate at the side.

I can appreciate that there should be no vehicular access, but do wish to continue this lovely route which I have followed since my childhood.

Signed..

Norma C Stockford

STATEMENT OF EVIDENCE
re: Mawddach Crescent, Arthog

I feel that much of my evidence is contained within my correspondence with Gwynedd Council but I would like to expand on certain aspects of this.

I have been visiting Barmouth all the 64 years of my life! My father introduced my mother to the area on their honeymoon and I was first taken there as a 6 week old baby in 1949. We had at least two holidays a year there throughout my childhood, staying with a couple who ran a boarding house. They became family friends and we still visit Megan Williams who is now 95 and in Hafod Mawddach care home. Over the years, I introduced my husband to Barmouth, and we honeymooned there in 1974. We took our children on very regular holidays to Barmouth and for the past 9 years have also taken our grandchildren there each Whit. The walk across the bridge and round the "artists' houses" was always part of the holiday and has therefore been an almost annual event for over 60 years.

I am giving so much detail to indicate my great love of the area and my knowledge of it over a long period of time.

The roadway in front of Mawddach Crescent was always open to pedestrians during my childhood and later years. There was a gate but this was assumed to block car access and certainly we delighted in strolling past the houses and enjoying the paintings which were clearly visible on huge easels in all the rooms. Visitors could, like the artists, enjoy the wonderful light and views at that point. I enclose a photo of my parents and I sitting on a bench within the roadway. This was taken in August 1990. I can be quite specific about that date as it was our last visit there with both my parents – my mother died in 1991. I do wonder who provided the bench- a benevolent resident or maybe even the council of the time? We all look relaxed and not in fear of challenges from the residents!

While I cannot give accurate detail to support this, I do feel that the wordage on the gate has become increasingly hostile, and changed from a mere "private" to the notice on the enclosed photo taken in 2013. The buoy on the sea wall particularly annoyed me as I am sure that such an obstruction on what must be a public wall is not acceptable. It was this subtle change in tactics that prompted my contacting the Council last year and led to my support of Mr Roberts' action.

It may be of interest to note the reference to the properties in the Ward Lock Barmouth Guide Book. Regrettably, there is no date within this book but evidence leads me to conclude that it was printed before 1954. An advertisement for the RNLI refers to its Treasurer being the Duke of Montrose and I find that he died in 1954. The details of the walk at Arthog refer to walking past the terrace. I would interpret that as meaning "in front of...". The current path behind the houses was never used in my childhood and later years and I feel that this book confirms that a public path existed in front of the houses at that time.

Both my husband and I would be willing to attend a hearing to discuss our evidence further. Although not local to the area, we have a strong attachment to the Mawddach and all that it offers in the way of scenery, as I hope I have demonstrated. It seems so sad that the actions of a few residents can prevent other people from enjoying such a unique and very special view.

Colette Tunley
14th May 2014

THIS NOTE WAS PROVIDED BY MR. JOHN ASHTON (OWNED AND)
WAS ATTACHED TO HIS STATEMENT.

Mawddach Crescent.
Status of P.R.O.W. Claimed.

As one who was born in Barmouth Junction, now Morfa Mawddach, I was a regular user of the footpath in question until I left the area in 1960. As children we spent many hours playing on the obstacle course left behind by the marine training camp at the crescent. The footpath provides direct access for those resident in Arthog village who use it for cycling, walking or work in Barmouth. It avoids having to use the A493, now a much busier road, for 1 mile to Barmouth Junction.

Sometime in the 1960's a sign was erected at the eastern end of the crescent directing the footpath towards the rear of the crescent. To my knowledge- [I stand to be corrected on this point-] the inhabitants of Arthog were not informed of this. Indeed not many were aware that the footpath behind the crescent even existed. There was a delivery track used by tradesmen which I often used when doing holiday work with the local bakery. I had to consult the 1899 revised 1938 OS map sheet SH61. It clearly shows both footpaths in front and behind the crescent.

Some years ago I remember discussing with the late Miss Dorothy Roberts, the then owner of Fegla Fawr, how fortunate we were to have been brought up in such a place. She told me that it had been designated as a "place of natural beauty" and thus was limited as to what she could do to the land. The footpath at the back of the crescent hardly does justice to the natural beauty.

I regularly go back home. A visit to the crescent is the first place on the list. My sons have been introduced to my old haunts and I hope to be able to do the same to my grandsons. It is important that the footpath from Arthog village to the south end of Barmouth bridge, passing in front of the crescent next to the sea wall, shall be used by all to fully appreciate the natural beauty of the place. From memory this footpath is at least 6 to 8 metres from the front garden boundary fence of the crescent.

THIS PHOTOGRAPH WAS PROVIDED BY MR. JOHN SMITH, JR. (1911-1971) AND WAS AT FIRST IN HIS POSSESSION.



Gwybodaeth ychwanegol parthed y Llwybr Cyhoeddus o flaen y 'Crescent' yng nghymuned Arthog.

- Bum yn byw ym Mronfegla rhwng 1958 a 1971ac rwyf yn gyfarwydd iawn â'r ardal.
- Ar ôl symud o Bronfegla, bum yn ymwelydd cyson a rheolaidd â'r ardal gan i mi gadw fy nghyfeillgarwch gyda ffrindiau oedd yn arfer byw yn y Crescent ac hefyd i gerdded o gwmpas bryn y Fegla a draw am y Bermo.
- Defnyddiwyd y Llwybr yn gyson gan ystod eang o bobl oedd yn cynnwys pobl leol yn cerdded neu seiclo draw am y Bermo a phobl o bob man oedd yn ei ddefnyddio at ddibenion hamdden.
- Ar lefel bersonol, roeddwn yn ei ddefnyddio am y rhesymau yn y pwynt uchod, i ymweld â ffrindiau ac i gael mynediad at yr aber er mwyn pysgota.
- Bu trigolion y Crescent yn ddigon bodlon gyda'r drefn oedd yn arfer bodoli, sef bod rhwydd hynt i bobl gerdded o flaen y rhesdai heb unrhyw rwystr. Credaf mai gyda dylanwad un o'r trigolion a symudodd i'r Crescent wnaeth pethau newid a chreu'r rhwystrau gyda'r giatiau a'r arwyddion.
- Credaf y dylid adfer y Llwybr er mwynhad tawel y cyhoedd o'r ardal arbennig hon. Mae'r golygfeydd yn rhai heb eu hail ac yn rhai y byddwn i'n dymuno ei rannu ac eraill.

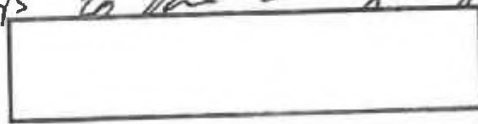

Huw Edwards

8fed Awst, 2014

ATTACHMENT: Mawddach Crescent Footpath.

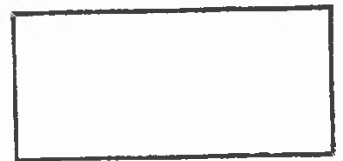
My Sister Glengys White used the path daily cycling from Arthog to work in William George, Solicitors in Barmouth, from 1955 to 1960

Also most people from Arthog used this pathway to Barmouth routinely, without hindrance and on some occasions offered 'tea' & 'talk' as fellow residents of the Arthog community. Along with ^{many} visitors to the area.



20/8/2014

P.S. We Walk and cycle this path less now because of the risk of unpleasantness that this attempt to block what was once a pleasant ^{pathway} and peaceful area ~~has~~ has been spoilt.



DATGANIAD GAN - COLIN WHITE

STATEMENT PREPARED BY -

Tud. 49

COLIN WHITE

Statement by Roger David Cashmore in support of Claim for P.R.O.W at Mawddach Crescent.

I first walked the path in front of the Mawddach Crescent houses in August 1957. I was an 11 year old holidaying in Barmouth with parents. We followed the route from Barmouth to Arthog set out in a Ward Lock Red Guide (copy attached) although we sometimes took a short cut from the south end of Barmouth Bridge to Mawddach Crescent when low tide made that possible. We walked this route every year up to and including 1963 not only to appreciate the views but also because my mother was fascinated with the gardens at Arthog Terrace on the A493 which, in those days, were beautiful.

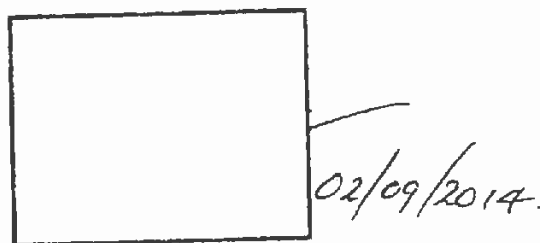
I returned alone in 1966 and again walked in front of Mawddach Crescent twice; once to climb Cader Idris from Barmouth and again when I walked the disused railway line from Arthog to Penmaenpool (long before the Mawddach Trail was established).

I continued to visit Barmouth regularly during the 1970's and 1980's and often walked the route in front of Mawddach Crescent. Between July 1993 and July 1999 I spent a week in Barmouth every year for hill walking. On arrival in Barmouth I would take an evening walk over the bridge, then in front of Mawddach Crescent to the site of Arthog station returning along the Mawddach Trail.

At no time in the 43 years of using the route in front of Mawddach Crescent did I receive any challenge. In fact, the opposite often occurred and I chatted amicably with residents of the Crescent.

In 2005, having by then relocated to live in Dolgellau, I attempted to walk the route again but found it barricaded and notices describing it as 'Private Property' and a 'Private Road' had been erected. In addition official signs had been erected at each end of the Crescent directing walkers around the back of the houses which path was partially obstructed with wheelie bins, recycling boxes, boats and builders refuse. I was saddened that a traditional heritage path had been closed to public use.

Photographs which I took of the western end of Mawddach Crescent in 1994 and 1996 show the route free of obstructions. They also show that, at that stage, (as far as I can see) there was no 'Public Footpath / Llwybr Cyhoeddus' sign at the western end diverting walkers around the rear of the houses.

A rectangular box, likely a placeholder for a signature or stamp, with a handwritten date "02/09/2014" written to its right.

02/09/2014.

ARTHOG

The hamlet of Tal-y-Llyn, at the far end of the lake, is 10 miles from Dolgelley. Three miles farther is Abergynolwyn, connected with Towyn by the narrow gauge railway.

By extending the walk 2½ miles beyond Abergynolwyn, the Dolgoch Waterfalls, described in the Towyn chapter (see p. 74), can be included.

The Torrent Walk, Dolgelley, may also be included without materially increasing the distance, if, on leaving the glen, as directed in connection with Dolgelley, a turn to the left is made on regaining the road. From the top of the Torrent Walk the distance to Tal-y-Llyn is only 7 miles.

ARTHOG

Arthog is a hamlet on a spur of Cader Idris, about 2½ miles from Barmouth. It may be reached (1) *by rail* to Arthog station; (2) *by boat*; (3) *on foot*. Cross the bridge to Barmouth Junction signal-box and pass through a small gate to a row of red-brick houses. Continue past these and turn right. A path, beyond a wicket gate some 120 yards on the right, leads straight to Arthog over a level crossing.

From the Bridge walkers can also continue along the path beside the railway to the Junction and beyond. After passing through the station the path is to the *right* of the line. The way then leads straight on to Fairbourne; or a path through a gate on the left, near the end of a terrace of houses, leads along a field path to the main road for Arthog.

(4) *by car*, via Penmaenpool toll bridge and then turning sharp right on leaving the station yard.

The views of mountain, moor and sea are delightful; and in late summer the gardens in the village are a riot of colour.

Walks from Arthog

To the Arthog Falls, in the grounds of *Arthog Hall*, a castellated house, charmingly situated on the hillside, half a mile from Arthog station, or about 1½ miles from Barmouth Junction. The grounds command lovely views. Except in times of drought, the falls are worth a visit. Tickets of admission can be obtained at the Hall (*teagarden*). Near the falls a path through Arthog Hall grounds leads to an old fort, the view from which is good, though it involves a rather steep climb.

CADER IDRIS

To Penmaenpool (*George*), at the head of the estuary of the Mawddach, 4½ miles by the delightful highroad.

Penmaenpool can also be reached by boat from Barmouth—a lovely trip.

To the Crogenen Lakes (Llynau Crogenen), about 800 feet above the sea. Opposite Arthog Church a short steep path leads into the road behind the mansion of Tyn-y-Coed. On turning to the right a gate on the left is shortly seen. The road itself leads straight on to Arthog Falls, but passing through the gate just mentioned the way leads up past a small farmhouse on the left, bears round towards the right, past a second farmhouse on the left, and winds upwards to Crogenen Lakes, 1½ miles from Arthog station.

An alternative route. On getting into the highroad from Arthog station turn to the *right*, and near Arthog Terrace turn up the road "To Cader Idris," by a little blue-painted cottage. It is at first rather steep, and passes through a wood. Shortly after getting into the open, there goes off to the right a mountain road which leads into the Ffordd Ddu or Old Towyn Road. But keep straight on to a stream crossed by an ancient stone crossing. On the other side of the stream are the scanty remains of *Llys Bradwen*, reputed to have been the residence of Ednowain of Bradwen, the head of the "superstitious fifteen tribes of Wales."

About 200 or 300 yards east of Llys Bradwen are the remains of an old stone circle. On the other side of the wall near these stones is a trackway, from which, over the intervening hill, the Crogenen Lakes may be reached, or, by going south along the trackway, the Ffordd Ddu or Old Towyn Road. By following this to the left for a couple of miles, the head of the Abergwynant Valley is reached, and thence Penmaenpool station. This round from station to station is about 8 miles.

CADER IDRIS

There are many stories of Cader Idris, but nearly all are concerned with the people or other beings who lived there rather than the mountain itself.

The name *Cader Idris*, literally translated would mean Chair (or Seat) of Idris (Arthur). Idris is described as a giant, but it is reasonably certain that this is more a measure of the man's mind than a description of his physical stature. He is sometimes connected with Arthur of the Round Table, but it seems more probable that this mountainous region was at some distant date the abode of a remarkably wise and enlightened man who, only in more recent times, has been confused with the Arthurian Legend. The word "Seat" almost certainly implies a place of abode rather than an actual chair, and the attempt to identify the place near the summit where the giant used to sit is to misunderstand the type of legend which centres around this mountain. This mistake was made by Mrs. Hemans in her poem, now perhaps happy in obscurity, but valuable in that it records the story that to sleep on Cader Idris is to awake either a madman or a bard.

The belief in the existence of elves or fairies in the caves of Cader Idris is still current. They are always good spirits, in spite of the mountain being such a grim and inhospitable place.

LLUNIAU GAN - ROGER DAVID CASHMORE
PHOTOGRAPHS PROVIDED BY - ROGER DAVID CASHMORE
GORFFENNAF 1994
JULY 1994 -



GORFFENNAF 1996 -
JULY 1996 -



APPLICATION FOR MODIFICATION ORDER
WILDLIFE AND COUNTRYSIDE ACT 1981

Claim for a Public Right of Way (P.R.O.W.)
Statement of Evidence to Support the Application

Claimant: CATRIN THOMAS (Mr/Mrs/Miss/Ms)*
Address:

Telephone no: Work: Home:

Status of P.R.O.W. Claimed: FOOTPATH / BRIDLEWAY / BYWAY *

(N.B. Throughout this form, P.R.O.W. is used to indicate a claimed Right of Way which may be any of those mentioned above)

Notes: The information which you supply on this proforma together with any additional information attached could be used as evidence in a Court of Law or at a Public Inquiry and you are advised of the need to ensure its accuracy. It will also be made available to the landowner and/or other interested persons and will be analysed by Gwynedd Council using electronic data processing equipment.

DESCRIBE ROUTE OF P.R.O.W. CLAIMED (note the location of and describe any gates or stiles on the route; a plan should be provided to illustrate the situation) PLAN PROVIDED BY HUW ROBERTS
From the late 1960's until early 1980's I used to walk regularly along the front of the Manddach Crescent, Arthog on my way to Barmouth with my family often stopping to chat to the residents. Not once did anyone try and stop us, on the contrary, while my mother stopped and P.T.O.

Community in which P.R.O.W. is located: ARTHOG
Period over which you have used the path: from 1960's to 2014

Frequency of Use: DAILY / WEEKLY / MONTHLY / YEARLY *

Weekly in the 1960's + 70's
Monthly from thereon.

chatted with Mrs Hyna Hughes, both Misses Car Miss Haelward, Miss Shubbs, Miss M. Evans, and Mrs Francis who all lived there at the time, as children used to sit on the wall facing the estuary waiting for my mother. Also on the way back from Barmouth we used to sit on the wall for a rest.

Later on as I got older I used to cycle along the front with friends on our way to Barmouth or to swim in the pool by the Stepping Stones (just before Barmouth bridge).

In the 1990s I walked along this way with my own children and was never challenged or asked not to.

It is very sad that someone has put gates up and signs up to try and stop us walking this way from around 2011.

There was never a gate on Arthogy side, but I do remember a gate much further along past the Crescent on Barmouth side with a gap at the side for people to walk through.

We never walked close to the gardens fences but near the wall enjoying the views of the estuary and beyond.

I still walk this way regardless of the gates and signs.

DATGANIAD GAN - CATRIN THOMAS

STATEMENT BY - CATRIN THOMAS.

ADDENDUM TO STATEMENT OF EVIDENCE CLAIM FOR A PUBLIC RIGHT OF WAY

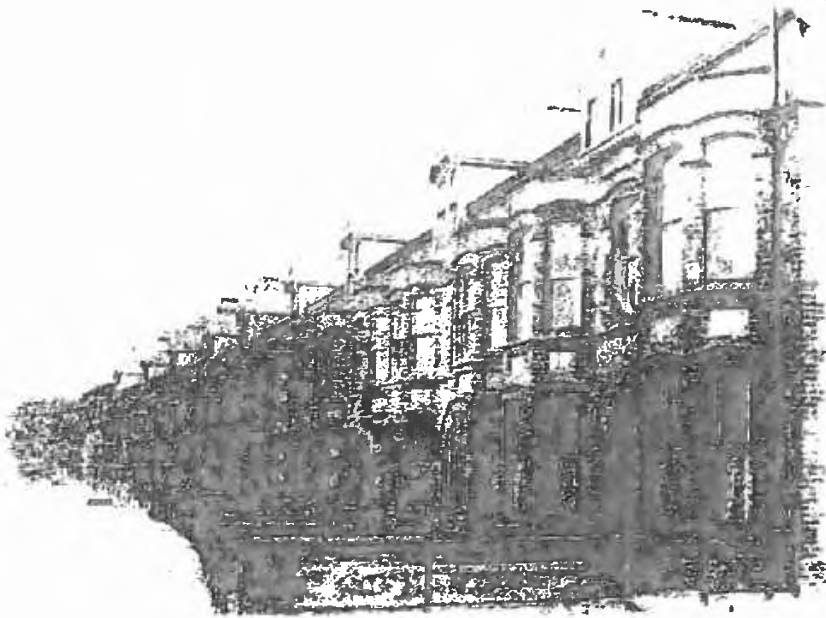
Mawddach Crescent was part of a speculative development by Solomon Andrews, and many of what are now roads and paths around Fegla Fawr were tramways at the time the Crescent was built between 1900 and 1902. At the time of construction, one tramway ran in front of the houses and another behind. The 9 houses in the Crescent had fenced and gated front gardens (and still have them), with a pavement in front and then a wide roadway. I enclose a copy of a 1902 photograph showing these details.

I also enclose another photograph from the GWR publication dated April 1926 entitled 'The Cader Country; how to explore it', which clearly shows the Crescent, road, pavements, and sea wall. As can be seen, the roadway and sea wall extended far beyond the crescent of houses, particularly at the western end, and there are no barriers as there are now.

Finally, the 1:25,000 First Series Ordnance Survey map of Barmouth, compiled from 6 inch sheets last fully revised in 1989-1900, but with partial systematic revision 1938-52, clearly shows a footpath IN FRONT of the houses and an unfenced trackway BEHIND. A copy is enclosed.

I believe that this evidence supports my contention, based on using the path in front of the Crescent for 57 years, that an attempt is being made to exclude the public from a pathway that has been in use for more than a century. To argue that there is now a good, well maintained footpath behind the houses, and that this justifies the attempted land grab in front of the properties, ignores the fact that in the winter months in particular, that area can be a quagmire – a fact not helped by its use by lorries emptying the bins and recycling containers.

Kevin Taylor
11th September 2014

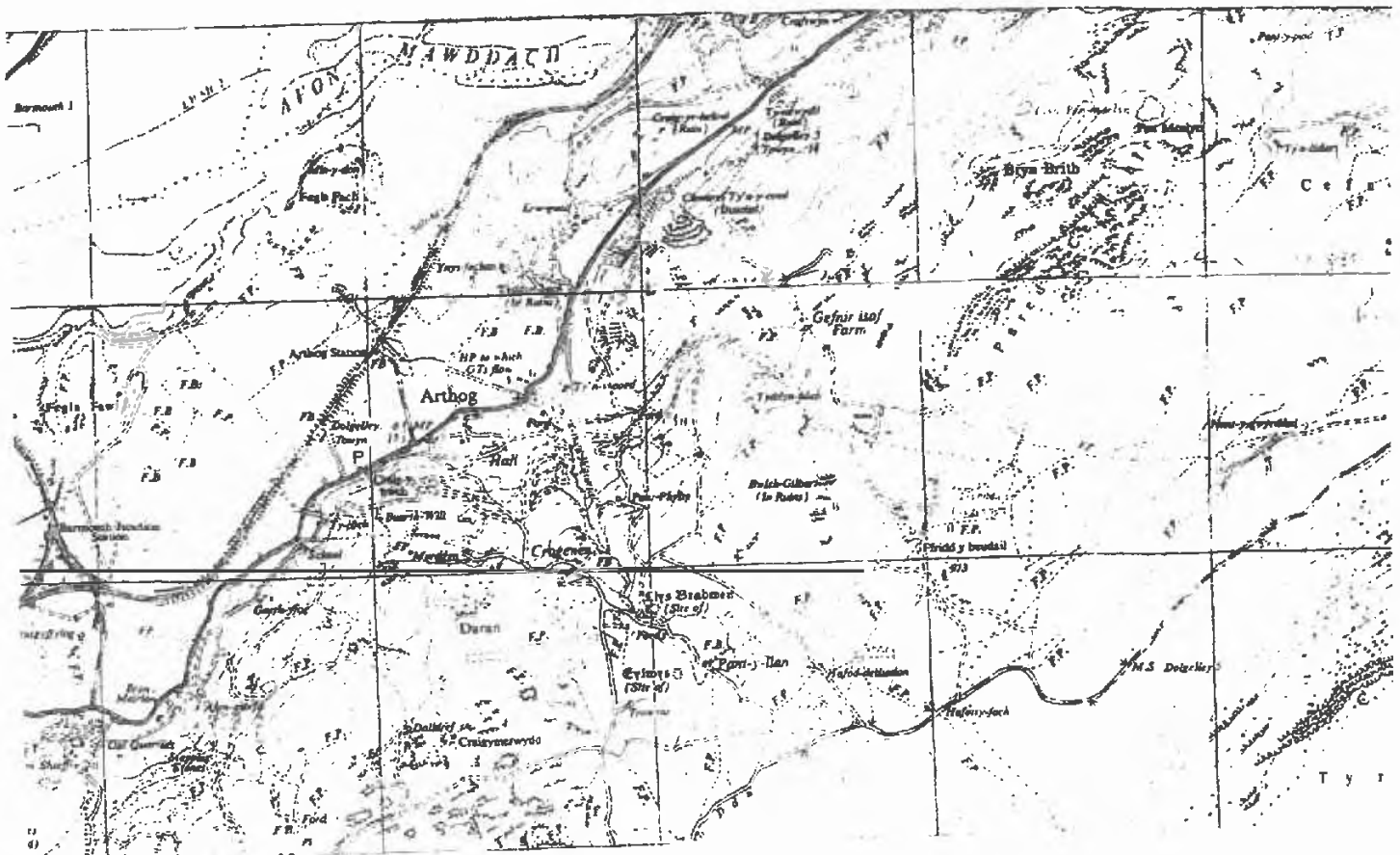


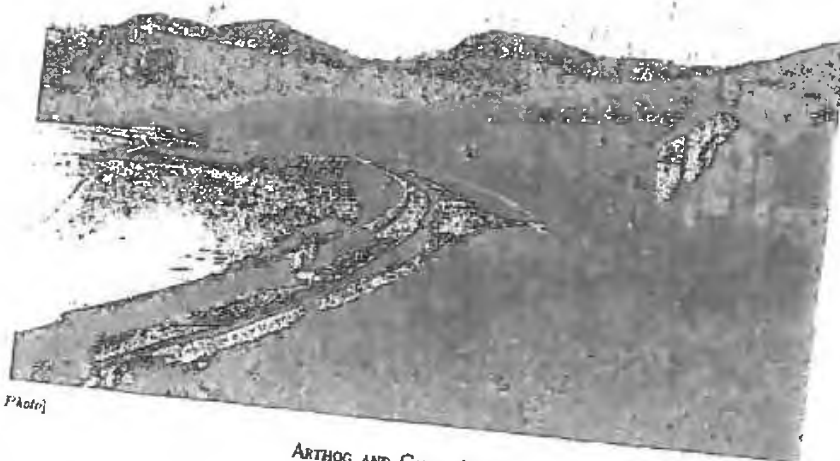
The impressive estuary front terrace 'Mawddach Crescent' still under construction in 1902, with the first house already occupied, the terrace being completed in September of that year. This was the only part of the proposed development on the estuary front to be completed.

Collection. : John F. Andrews

Llanbedrog Tramway. By mid August the refreshment room was opened for business and Andrews started conveying passengers from Barmouth Junction to the sandy bay where he was yet to build Mawddach Crescent; no doubt to attract potential clients for same. Preparations started immediately for Mawddach Crescent and a sea wall was built across the mouth of the sandy bay, the land behind being filled in with a vast amount of quarry waste from Tyddyn

their rails to be cut to form a proper crossing. A crossover was thus formed without cutting the main line rails and the wagons were literally just humped over them by brute force on temporary rails. This practice did not last very long as the continuous jolting resulted in damage to the wheel bearings, so a new method was devised. A standard gauge trolley was built, the platform of which was low slung just to clear the main line rails, on which tramway rails were fixed, thus





P. 100

ARTHOG AND CADER IDRIS.

[G.W.R.]

in, aeth i ym gyfarwydd ar Mawraach Crescent yn
y saith degau cynnar pan gyfarfu fi a'm gŵr. Roedd ef
wedi gwaria blynyddoedd cynnar o'i blentyndod yn Rhif 3
Byddem yn cerdded yno'n aml, ac yna gyda'r plant ac
yn fwy diweddar yn iŷyrion. Mchafbynt y daith fyddai
eistedd ar y wâl a chael 'picnic' a'r plant wrth ei
bodd yn mynd lawr y steps a chwarae ar lan y
lŵr.

Cafodd y gŵr lawdriniaeth ar ei bengluniau ddwy
flynedd yn ôl ac felly nid oeddem yn medru cerdded
ymhell iawn. Gan ei fod tipyn yn well yn awr
dyna ni'n penderfynu bythefnos yn ôl i fynd am
dro i'r 'Crescent' - pario'r cor yn Bermo, croesi'r bout
a dilyn y llwybr ar hyd yr aber. Fe gawsom
tipyn o sioc o weld y newidiadau ers i ni fod
yno dan blynedd yn ôl. Giatiau a ffensi's yn
shyngtro'n mynediad ac arnyddon bygythiol.
'Roedd lannau wedi eu creu ar hyd y wâl
nad oeddynt yno ynt, a byrdolau a chadeiriau
wedi eu gosod o flaen y tai i ddangos eu
bod wedi hantio'r tir yma a oedd ynt yn
ddaeon galed ac yn agored i bawb i gerdded.
Roedd arnydd yn ein cyferio heibio cefn y tai
ond nid oeddem erioed wedi mynd y ffordd
ynny ac aethom drwy'r giat a heibio ffynnt
y tai i gael mynhtau yr olygfa fendigedig yma
- chael seibiant ar ben y wâl. Daeth gŵr allan o
m o'r tai, 'roedd ef ar nythiau yno. Mae'r rhes
ellach gyda dem ond un yn cael ei fwy ynddo'n
canhach.

Mae'n amlwg fod perchnogion y tai yma am

gadu pawb allan a gwithod yr hawl sydd
wedi bodoli erioed i mi gerdded a mynhan
am trefddiaeth. Mae'n rhannu o'n etifeddiaeth ac
maen nhaid i mi ei gadw yn agored i
bawb i'n fynhau.

DATGANIAD WEDI EI BARATOI GAN
DOROTHY JONES.

STATEMENT PREPARED BY.

DOROTHY JONES.

In the early 1950's I lived as a child in No 3 Mawddach Crescent Arthog.

We moved as a family to Aberoch but we often returned to the crescent either on day trips or staying for up to 2 weeks in No 2. in the remaining 1950's and early 1960's.

I clearly remember that the public had full access to the roadway in front of the houses. This was by foot or by vehicle.

This entire frontage from the front garden fences up to the sea wall was entirely metalled with tarmacadam. This was a roadway and three of the attached photographs illustrate this.

As a child I remember families would stop and have their picnics on the sea wall and passers by were always welcomed by the residents of the crescent. This full public access was also used by fishermen.

I also remember the Army would often drive down the roadway with lorries and line up cannons down the length of the road. during training exercises.

I have used this route for walking for 65 years and in the 1970's onwards with my wife, children and grandchildren.

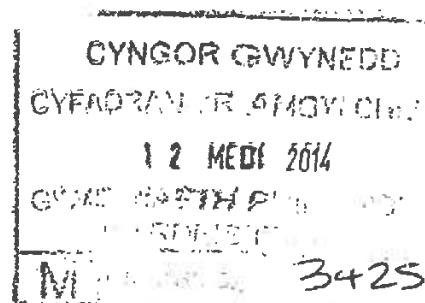
As a Gwynedd resident I feel it is

essential that this access is not denied
from present established users, the general
public and future generations.

John Ivor Howard Jones

31/8/14.

D.Coleman Esq.
 The Rights of Way Officer.
 Gwynedd Council.
 Cae Penarlag
 Dolgellau



Dear Mr.Coleman,

I'm sorry, but I forgot to fill in the official form you sent me for the Crescent
 Arthog matter, which I now do so and send to be included with my letter I brought you two days ago.

I also include a letter from the Daily Post recently which was also sent and printed
 in today's edition of the Cambrian News.

I do hope this all arrives in time for inclusion and please don't bother to
 acknowledge this letter,

yours etc,

and thanking you for all the care and interest you have taken in this matter,

W.A.Pritchard.

We will keep a welcome in hillside

RELATING to the bid for the riverside promenade at the Arthog Mawddach crescent to be reopened (DP Aug 20) I was for nine months a tenant at No.1 named "Heddwch" (Peace) there in 2000/01.

My landlady the late Marian Evans was a kindly lady. I was acquainted with all the owners; never hearing of any problem with the walkers who came by.

They could not walk through the gardens, which were well fenced.

Today the "Road closed" owners do not share with visitors, the peace and outstanding beauty of the river and mountains, which the residents have all the time.

In contrast, the getting-behind path at the rear, blocks out the wonderful experience.

That path is rough and up against the back fence, with the rubbish and recycling bins etc. Taking all things into account, will we keep a progressive welcome at the riverside, as well as the one in the hillside?

David Sheringham, Fairbourne

DAILY POST 9/9/2014

GAN / FROM - W A PRITCHARD

re. P.R.O.W. Mawddach Crescent
Artlog LL39 1BJ

Having recently heard that the area in front of the houses that comprise Mawddach Crescent is in dispute regarding public access, I feel compelled to write & add my point of view to the discussion.

I spent part of my early childhood residing with my family at No. 3 Mawddach Crescent in the 1950's & have very happy memories of it.

The beauty of the surrounding area was enjoyed by so many - walkers, fishermen & families, - who we, as residents were always happy to welcome. These "passers by" would stop & chat, & make quite an isolated life more interesting.

I have re-visited the area on several occasions in the past with friends & family & would certainly be very unhappy at being denied access to an area of such natural beauty, which should be shared by locals & holiday makers alike.

I get the impression that most of the houses are now "holiday homes" anyway & therefore, denying access seems to me a very selfish attitude by those not endemic to the area.

yours sincerely

Tud: 64

NIAD WEDD EL BARATCHAN JANE HUGH.
STATEMENT PREPARED BY: JANE HUGH.



23rd February 2015.

We bought a house in FAIRBOURNE in 1968. We still own it.

Our children were aged 2, 3 and 5. The children and I would spend most of the school holidays at Fairbourne, and my husband would join us for weekends and the long summer holiday.

When the children were very young we planned flat walks with lots of interest. We would drive to MORFA MAWDDACH station, walk round Fegla Fawr, across the front of the Crescent, onto the road and back to the car. (I remember the station when it had a waiting room and a well-stocked bar!).

My husband died in 1996, and my visits have been less frequent. However my children regularly spend time at Fairbourne and so do my grandchildren.

I remember a gate being put up but I thought it was to keep the sheep out ~~to~~ of the area in front of the houses to reduce the amount of sheep droppings.

We always ignored the Public footpath sign.

DATGANIAD WEDI EI BARATOI GAN -

ZILPHA A. REED.

Tud. 65 STATEMENT PROVIDED BY :-

ZILPHA A REED

10/1/15

TYSTIOLAETH YCHUANEGOL -

ELWYR CYHOEDDUS Y "CRESCENT"
ARTHUR G.

Sŵm yn byw o 1958 hyd 1965 yn Brongela, Arthog,
tŷ preifat yr agos iawn at gefn rhestr tai y
"Crescent" yn ardal Morfa Mawddach.
Roedd y ffordd rhwng y "Crescent" a'r ofor
Mawddach yn un llydan, braf gyda golygfa
odidog at yr ofor a Berne. Yn fy nghyfrifiad i
roedd sawl artist yn foentio lluniau i'r
golygfa o flaen y "Crescent". Yn blant ac yn
bobl ifanc byddem yn aedded a seido o flaen
y "Crescent" yn deolaid, gan fymhellu'r
angylchedd Roedd. Di fu unigw gynr gan
drigolion y tai. Yn oedd bocsi post ar un pen
y llybwr lle'i oforom bostio'n Cyltynan.

~~ae~~ byddai'r llybry yn ein barnain c'raw at
Bont y Bermo, lle croeseu i Bermo ei hun.

Byddan i a fy mrodyr yn defnyddio llybry y
Crescent o leig unawitha yr wythnos - mwy
weithiau yn yr haf.

Byddai can'r llybry yn llyst ddifetna'r
darn hun o lan yr afon, ac yn dinistrio'r
ddol fach hon i ddristiaid a thri goliau
lled fel ei gilydd.

Yn gywir,

 XFAN ROBERTS

ATODIAD 6 / APPENDIX 6

Senior Officer Mr Eurnyn Williams,
Public Rights of Way Office
Gwynedd Council,
County Hall
Caernarfon
Gwynedd

25th November 2017

Dear Mr Williams,

Footpath in Front of Mawddach Crescent, Barmouth Junction.

I believe that you are dealing with the problem being caused by residents of Mawddach Crescent who are trying to close off the path in front of this terrace of houses. Please let me know if it is someone else who is dealing with this because I think this is a very important matter. I lived in No. 1 Mawddach Crescent for 10 years from 1990 until 2000 and so I know exactly what the position was at that time, and before that for that matter.

So that you know my history, I moved to this area from the West Midlands in 1964 when I was 15 years of age and have never left. Ever since I came here I have been walking the estuary and occasionally I went fishing on the banks of Mawddach estuary and sometimes I got to the shoreline by using the access and steps in the sea wall in front of the Mawddach Crescent. There were other fishermen who did the same. Whenever I walked along the road in front of the Crescent or fished off the sea wall in front of the houses, I was never challenged by anyone for using that path. Lots of people used the path and nobody used the track behind the terrace.

That was the situation when I went to live at No. 1 Mawddach Crescent in 1990. I rented the ground floor flat from Miss Marian Evans and so was conscious of people walking past. There were cyclists and walkers passing through every day and it was very popular in the tourist season especially from Easter until the end of the school summer holidays. Some people would stop and sit on the sea wall for a while to look at the view. No one caused any problem and no resident ever suggested to them that they couldn't.

In the late 1990's several years after I came to live in the crescent, a resident in one of the other houses knocked on my door and asked me if I would sign a petition to try to close off the path in front of the Crescent to the public. I was quite cross with this and I said that people in this area have always been very welcoming to incomers but what upsets them is people coming to live in the area and trying to change things that local people have been doing for generations. Everybody who had bought a house in the Crescent knew what the position was before they bought. That resident's view was that because it was a private road and there were signs to say so, the residents should have the right to close it off to the public and to have it just for residents. I said that even I as an incomer had been using the path in front of the houses for 25 years before I came to live in the Crescent and the only reason that there were private signs at the eastern end was to try to stop tourists in their cars from driving through looking for a circular route or wanting somewhere to park. Anyway, I refused to sign the petition and said that I would object to any attempt to close off the path.

I think many others would have said the same and the petition came to nothing. I lived in the Crescent for 2 or 3 years after that and I left in 2000 and rented the cottage at Bryn Celyn which is just to the east of the Crescent for about 12 months. Nothing was done to put fences or gates up while I lived there nor while I was at Bryn Celyn. Sometime afterwards the residents installed a cattle grid and gates roughly opposite No. 8, the end house and a gate and fence at the other end opposite No. 1 but this was just to keep Mrs. Dorothy Roberts farm stock from wandering into the area. Sheep had been wandering in sometimes and if anyone had their front gates open they would get into the gardens and eat the plants. Signs went up on the gates to show that the road between the gates was a private road, but I was pleased that there was no attempt to stop the walkers and cyclists from using the path.

A few years later when I had left Barmouth Junction to live in Friog, I drove over to the Mawddach Crescent to fish and I parked in the area just west of the Crescent. When I was leaving, a resident of the terrace who was not someone I knew from the time I lived there, came over to the car and told me that I had no right to park there. He said his name was Mr. Bath and he owned No.1 the Crescent. I told him that I used to live in that house and he had no business telling people not to park where I did. By that time, signs had been put on the gates to try to send the public onto the path at the back of the houses but these didn't say that they couldn't walk the front route and everybody exercised their historical rights to use the path and just went through the gates. In 2015 the residents started to lock the gate at the Barmouth end but apparently on health and safety grounds because the wooden post holding the top hinge was rotted away. But the gate isn't always locked.

I hope the County Council will make sure that the path is registered so that all of the public can use it and not just those who can climb over the gate. Please acknowledge this letter and confirm that it has got to the right person.

Yours sincerely,

Jim Aston.

13 DEC 2017

Dear Mr Williams,

5.12.2017

I have picked up from chatting to people that there is still a problem with the path in front of Mawddach Crescent which one of the new owners tried to close off a few years ago. I thought this was now resolved because I know this person sold his house about two years ago and moved away. I've now heard that other residents are trying to close the path and are saying that there have been signs there for a long time to stop people using the path. That's just not true and I should know because I lived in one of the houses for 3 years in the early 1970's. Someone suggested to me that I should write to the Council to tell them and I've just been given your address. Would you please let me know that you have received my letter.

When I lived in the Crescent I had a hairdressing salon in Fairbourne. The Crescent was a lovely place to live but I moved out after three years to be a bit closer to the salon. There were always lots of people using the path in front of the terrace to walk the estuary and also people walking or cycling to Barmouth to shop. No one would dream of going round the back of the houses and why would they when it was obvious that the best path was at the front. Barmouth was a very important centre for people in Arthog and Barmouth Junction and it also was for me. A hairdressing salon uses a lot of towels and the only laundrette available was in Barmouth. And so at least twice a week I would take the used towels on my bike from the Crescent over the embankment to Barmouth bridge to get them cleaned.

There were never any signs to try to stop people from walking the Crescent path until that man bought one of the houses and at some point he put up signs to ask people to walk round the back. They shouldn't have been put up but most people took no notice of them. Eventually he started to challenge people who tried to walk through and I know that lots of people were intimidated by that and stopped walking there, but a lot of people carried on.

The only sign was one that said 'Private Road' near the post box. To be honest, I never saw that but it was there to try to stop people driving in, which they did all the time especially when Summer visitors came. If I didn't see it, I expect that drivers didn't either so that didn't work. The owners of the houses who are trying to close the path now should have to explain why there were no signs at the Barmouth end if people weren't supposed to walk through because hundreds of locals and visitors from Barmouth have always walked that path.

I do hope that you will not let the owners take away the rights of everybody else by allowing them to close the path.

Yours sincerely,

DATGANIAD GAN: LYNN WALFORD.

STATEMENT BY: LYNN WALFORD.

Tud. 70

Ynglyn a Mawddach Crescent, Arthog

Er sylw Mr Euryr Williams.
Adran Llwybrau Cyhoeddus.
Cyngor Sir Gwynedd.
Shirehall
Caernarfon
Gwynedd

27fed Rhagfyr 2017

Annwyl Mr Williams,

Yr wyf yn ysgrifennu atoch gan fy mod wedi cael fy'n holi am y gwaith a ymgymerais i ddrigolion Mawddach Crescent yn Arthog sawl blwyddyn yn ôl. Nid yw fy ngwaith papur yn ymwneud â'r adeiladwaith hwnnw bellach yn bodoli ac felly ni allaf fod yn sicr pa flwyddyn y cyflawnwyd y gwaith.

R'wyf yn medru disgrifio i chwi beth oedd diben y gwaith a beth a adeiladais ar eu cyfer. Roedd y perchenogwyr yn cael eu cythryblu gan stoc fferm yn crwydro i'r ffordd o flaen y teras ac weithiau roedd y rhain yn mynd i fewn i'r gerddi. Roeddynt hefyd eisiau gwneud y ffordd o flaen y tai yn llai deniadol i ymwelwyr i ddreifio i mewn a pharcio yno, ond roeddynt eisiau mynediad rhwydd i'w ceir eu hunain heb orfod agor giât. Fe'i gwnaed yn glir hefyd nad oeddynt am rwystro cerddwyr rhag mynd heibio ac felly roedd angen hwyluso'r rhain.

Yr ateb oedd i osod ffens ar yr ochr ddwyreiniol i'r teras ond i greu grid gwartheg a giât i gerddwyr yn y ffens honno. Ar yr ochr orllewinol, gofynnwyd i mi osod giât cae wedi ei galfaneiddio gyda mesh i atal defaid, gyda ffens bob ochr i'r giât yn estynnu hyd at y clawdd llanw. Ni ofynnwyd i mi godi unrhyw arwyddion ar y naill ochr neu'r llall.

Tra imi ymgymeryd a'r gwaith roedd pobl yn wastad yn cerdded trwodd. Byddai rhai ohonynt yn cymeryd diddordeb yn yr hyn a oedd yn cael ei adeiladu a dywedais wrth y rhai a oedd yn pryderu nad oedd unrhyw fwriad i atal pobl rhag cerdded trwodd.

Rwy'n obeithiol fod hyn o gymorth i chwi yn eich ystyriaeth.

Yr eiddoch yn gywir,

John Thomas.

Cyfieithiad / Translation

RE: Mawddach Crescent, Arthog

FAO Mr Euryr Williams.
Public Footpaths Department.
Gwynedd County Council
Shirehall Street
Caernarfon
Gwynedd

27 December 2017

Dear Mr Williams,

I am writing to you as I have been asked about the work I carried out for the residents of Mawddach Crescent in Arthog many years ago. The paperwork I had regarding that construction work does not exist anymore and I cannot be certain in which year the work was undertaken.

I can describe to you what the purpose of the work was and what I built for them. The owners were being bothered by farm stock venturing into the road in front of the terrace and sometimes the animals wandered into the gardens. They also wanted to make the road in front of the houses less attractive to tourists driving in and parking there, but they wanted easy access for their own vehicles without having to open a gate. They clearly noted that they did not wish to prevent pedestrians from going past and so they needed to be facilitated.

The solution was to install a fence on the eastern side of the terrace but create a cattle grid and a gate for pedestrians within that fence. On the western side, I was asked to install a galvanised field gate with mesh to prevent sheep, with a fence on either side of the gate extending along the embankment. I was not asked to erect any signage on either side.

Whilst I was carrying out the work, people were always walking through. Some of them would take an interest in what was being built and I told those who were concerned that there was no intention to prevent people from walking through.

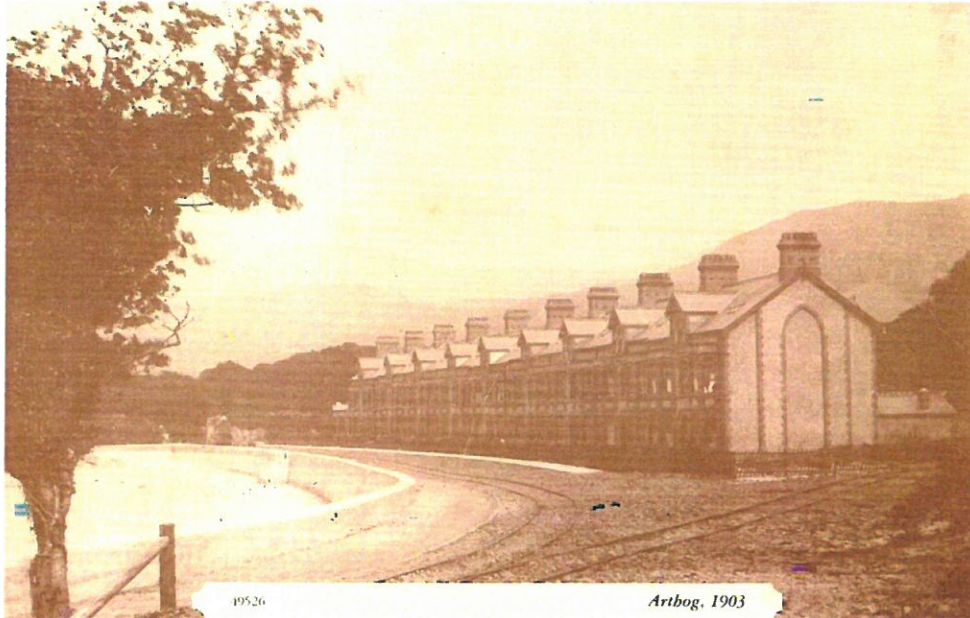
I trust that this will assist you in your considerations.

Yours sincerely,

John Thomas.

Mawddach Crescent Path – History, Gates and Signage.

Mawddach Crescent was built around the turn of the 20th Century by Solomon Andrews a Cardiff based businessman . This photograph shows the terrace of houses in 1903 together with the tramlines, also built by Mr Andrews. Note the presence of a wide footway/cycleway running between the river tidal wall and the tramlines in front of the terrace of houses.



The following extract from Wikipedia provides an explanation as to why this development took place. *"The tramway was built by Solomon Andrews in 1899 as part of his scheme to develop Arthog as a holiday resort. It used the routes of previous tramways which had been constructed from the 1860s as part of quarrying operations.*

The tramway connected Mawddach Crescent to Barmouth Junction railway station and other lines were built to local quarries to provide building material for the terraces of houses built as part of the holiday resort project.

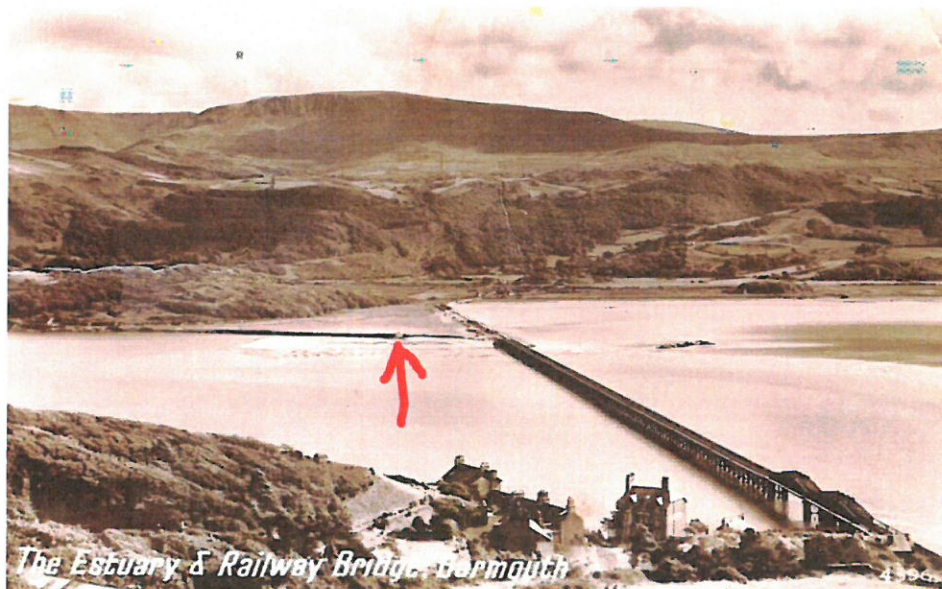
The project failed and after the summer season in 1903 the tramway was closed, never to re-open."

Ward Lock & Co, a publishing house specialising in tourism guides, produced a "Red Travel Guide" which covered North Wales including Barmouth and the surrounding area. The 11th edition of Ward Lock's "Barmouth and North Wales (Southern Edition)" published circa 1936/37 describes a suggested walk from Barmouth as follows. *"Walkers after crossing the [Barmouth] Bridge, turn left to a path over an embankment. A couple of hundred yards from the embankment, a terrace of red brick houses comes into view. Continue past the terrace through a gate to a second wicket gate about 120 yards on the right. Through this gate a path leads to Arthog over a level crossing."* This description can only refer to the route in front of the terrace. This path was first described in Ward Lock's North Wales Complete Edition dated 1912 which reads *"After crossing the bridge, pedestrians pass over loose sand to a road on the left forming an embankment and from that to a footpath at the foot of the hill. Passing a terrace of modern villas, continue by the path, till a wicket gate on the right marks the path across marshy ground by a level crossing over the railway to a high road."* In their Red Guide 'North Wales Southern Section' 5th Edition, dated 1918/19 the walk uses the following text *"After crossing the bridge, pedestrians can at once go down to a road on the left forming an*

embankment across the sands, and from that pass to a footpath at the foot of the hill. Following the path through a wicket gate clearly indicated, the high road is reached just by Arthog village. Whilst in this edition, the description of the path is less detailed and fails to refer specifically to the Mawddach Crescent, there can be no doubt that the route is exactly that which is referred to in the 2 other publications. It is, therefore, clear that the claimed path appeared repeatedly in the Ward Lock publications for a number of decades (at least 25 years based on the extracts above).

Bernard O'Connor has recently published his book 'Mawddach Crescent, Arthog, North Wales' from which the following is a direct extract *"The views from the Crescent, as any resident or visitor acknowledges, are magnificent. Being only a 15 minute walk from the railway to London made it a popular holiday spot for those who knew about it. Some of the earliest visitors were artists, one of whom was Ward Lever. According to W. A. Norman, a subsequent resident of the terrace, Ward Lever rented No. 7 from about 1930. He also sold [his paintings] to passers by who noticed his paintings in the window or who chatted with him as he painted outside."* These passers by would have had to pass to the front of the Crescent for this to be the case.

Below is a postcard photograph taken from Barmouth and looking South over Barmouth Bridge. It shows the embankment referred to in these guides commencing at the Southern end of the viaduct and taking an Easterly route. This embankment still exists and is widely used to this day although, by the 1950s, the wooden planks on the former tram bridge (the location of which is shown by the arrow) which carried the road/path (as described in the Ward Lock publications) over an opening in the embankment were beginning to rot away. The iron structure of the bridge was also not being maintained and it is understood that in the early 1950s, the Urban District Council raised their concerns over the condition of this route but little was done by way of redressing these problems. Over the years the bridge rusted away so that this part of the path was then being negotiated over stepping stones, as is the case today.



The photograph, below, believed to date back to the 1950's, and possibly earlier, shows a field gate and pedestrian wicket gate side by side, on the Western approach to the Mawddach Crescent i.e. on the route that Ward Lock's guide described. Note that the wicket gate, which is in the open position, is on the path which leads along the river wall in front of the Mawddach Crescent and note the

absence of any signage which might deter the public from using this path. There were also no signs indicating the presence of a public footpath to the rear of the terrace



The following photograph shows the Eastern approach to the Mawddach Crescent and it is also believed to date back to the 1950's or earlier. Note the similar format (i.e. field and pedestrian gate) to the Western approach although it isn't clear whether the wicket gate is open or missing altogether. There is no evidence of any sign to deter the use of the path. Note the cyclist photographed using the route.



This postcard which dates to the early 1960s shows the Western approach to the terrace. The only change evident on the approach is that the pedestrian/wicket gate is missing.



The following photograph taken from virtually the same point is from the late 1970s and shows the field gate in a state of collapse and the pedestrian gate still not replaced.



As a number of the statements of evidence testify, the path in front of the Mawddach Crescent has been used for several decades for business, commuting, accessing services, and for leisure and tourism purposes. Some of those testifying are able to state that they were able to do so without challenge for in excess of 60 years and one of these is able to testify to her use of the path for over 80 years. Until recent years no signage purporting to designate the path in front of the properties as

unavailable to the public, was erected. If the path was not intended for public use, signage would surely have been present at the gated access points shown in the above photographs.

At some time, possibly in the late 1970s or early 1980s, a public footpath waymark sign was erected at the Western end of the terrace showing the presence of a public footpath to the rear of the terrace. This is believed to have been a general initiative by the County Council to waymark definitive public footpaths and not a specific initiative relating to this path in this location. No signage was introduced to suggest that the path in front of the terrace was unavailable to the public and it is clear from the statements of evidence submitted with this application that the use of the path was unchanged by the introduction of these signs.

In recent years new gates have been erected (believed to have been erected by one or more residents of Mawddach Crescent) and notices posted seeking to deter the public from using this path. The photographs below show the new gates, fences and notices erected by residents on the Western approach. At least one resident has sought to challenge members of the public seeking to use the route.



The following pictures show a similar set of fences gate and notices on the Eastern approach.



Some statements, in response to the question *“Give details of wording of any notices which you know to have existed on the claimed P.R.O.W.”* have referred to the notices erected recently.

Original report compiled by Huw Roberts in July 2014 and subsequently added to and updated.

Current version V3 dated October 2016

Atodiad 8

Enw	Statws	Sylwadau
Maggie Francis	Cyn-breswylydd Mawddach Crescent	• Magwyd gŵr Mrs Francis, Mr David Francis yn 3 Mawddach Crescent a chyfarfu Mrs Francis ag ef pan symudodd i Abermaw cyn Y Pasg, 1974. • Roedd ganddi gysylltiadau â'r rhes ers y dyddiad hwnnw nes iddynt werthu'r eiddo yn 2007. • Mae Mrs Francis yn cofio'r arwyddion preifat yn benodol. • Ers iddi ddechrau ei chysylltiad â'r rhes yn oddeutu 1973, ni all Mrs Francis gofio adeg pan nad oedd yr arwyddion yna. • Noda Mrs Francis nad ydyw hi na'i gŵr yn cofio adeg pan nad oedd yr arwydd metel "Private Road" yna ac felly creda fod yr arwydd wedi bod yna ers cyn 1962, pan symudodd ei gŵr i Fawddach Crescent. • O ystyried arferiad ei theulu yng nghyfraith o gadw cofnodion oedd yn ymwneud â'r eiddo, cred Mrs Francis fod yr arwydd metel a'r arwydd wedi'i baentio ar y wal frics yn bodoli pan brynwyd y tŷ yn 1962. • Byddai Mrs Francis yn fodlon mynd ar ei llw mewn Ymchwiliad fod yna arwyddion preifat ar ochr ddwyreiniol y rhes. • Creda Mrs Francis hefyd fod nifer o'r hawlwr yn gyfarwydd â/yn adnabod y bobl sy'n byw yn y rhes. • Mae Mrs Francis yn cwestiynu dilysrwydd y datganiadau a wnaed gan bobl sy'n honni eu bod wedi croesi'r Cob i gyrraedd eu gwaith bob dydd yn Abermaw, oherwydd y llanw. Datgan Mrs Francis fod yr aber yn enwog am fod mor beryglus oherwydd hyn. Dadleua Mrs Francis y gall blerwch gyda'r llanw olygu fod yn rhaid i'r defnyddiwr gerdded pellter sylweddol i osgoi'r Cob. • Mae Mrs Francis wedi darparu Rhybudd Cyhoeddus a gyhoeddwyd yn "Y Dydd" dyddiedig 11.10.1957 gan D.J.Roberts Fegla Fawr, Arthog yn cyhoeddi y byddai'r

		Ilwybr yn cau ar unwaith oherwydd cyflwr peryglus y bont droed ar y clawdd llifogydd o Arthog i Bont Abermaw.
David Francis	Byw yno rhwng 1962 a 2007	• Bu Mr Francis yn byw yn y rhes o 1962 hyd 2007. • Noda Mr Francis yn bendant fod yna arwydd preifat wastad wedi bod ar ochr ddwyreiniol y rhes. • Cadarnhaodd Mr Francis fod yna sawl arwydd o amgylch y rhes yn datgan fod y ffordd yn breifat gan gynnwys yr un oedd wedi'i sgrifffio ar y wal frics ar ochr ddwyreiniol y rhes, a'i fod yn amlwg iawn. • Mae Mr Francis yn cofio arwydd 'private' wedi'i osod ar yr ochr orllewinol, ac fe ddiflannodd rhyw dro yn ystod y chwedegau hwyr. • Byddai Mr Francis yn fodlon mynychu unrhyw wrandawriad cyhoeddus a thystio i'r uchod.
Richard Griffin	Ffrind cyn-breswylydd, Mr David Francis	• Mae Mr Griffin yn gyfarwydd â'r ardal sy'n amgylchynu Mawddach Crescent ar ôl ymweld â'r lle nifer o weithiau i weld ei ffrind ysgol, David Francis oedd yn byw yn Rhif 3 ers gwanwyn 1963. • Wrth ymweld â Mr Francis, byddai Mr Griffin, gyda'i feic, yn troi i'r chwith ar derfyn Pont Abermaw a theithio lawr y llethr ar y sarn. Byddai Mr Griffin wedyn yn dod oddi ar ei feic ac yn ei gario tros y creigiau i fyny i'r lefel lle'r oedd gweddillion pont y sarn. Byddai Mr Griffin yn gwrthio ei feic ar draws hyd yn oed pan oedd y trawstiau pren dal yna ond erbyn 1976, roedd y bont wedi dadfeilio'n ddim ac nid oedd modd ei defnyddio. Ar ben arall y bont, byddai'n rhaid i Mr Griffin gario ei feic i lawr (oddeutu 4 troedfedd) i'r lefel at frig y sarn. Ar ben arall y sarn, byddai'n rhaid i Mr Griffin gario ei feic ar dir anwastad o lefel y sarn hyd at lefel y tir gwastad sy'n arwain at y rhes dai. • Mae Mr Griffin yn cofio fod yna arwydd "PRIVATE" mewn paent gwyn ar rai o'r pileri brics coch a oedd yn amlwg iawn. • Mae Mr Griffin yn cadarnhau fod yr arwydd "PRIVATE" yno heddiw.

		• Dywed Mr Griffin fod yr arwydd PRIVATE yn bendant yno yn ystod canol i ddiwedd y chwedegau a dechrau'r saithdegau. • Datgan Mr Griffin fod yr arwydd PRIVATE hwn fwy na thebyg yna ym mhell cyn canol y chwedegau, gan nad oedd yn ymddangos yn newydd nac newydd ei baentio. • O ran yr arwydd preifat honedig ar wyneb y graig, ymddengys mai dim ond brith gof o hyn sydd gan Mr Griffin ond mae'n cofio'r arwydd "PRIVATE" mewn paent gwyn yn dda am ei fod yn sefyll allan. • Ni allai Mr Griffin ddod o hyd i weddillion yr arwydd "PRIVATE" ar y graig heddiw. • Ni wŷr Mr Griffin pryd gafodd yr arwydd metel ei osod ar y wal ond dywed fod y ffotograff yn dangos rhywbeth wedi'i ysgrifennu ar y wal frics o dan yr arwydd metel; mae'n debyg mai'r gair "private" oedd o i gyd-fynd a'r gair "road"; sy'n golygu fod y geiriau o dan yr arwydd wedi cael eu rhoi ar y wal frics cyn i'r arwydd metel gael ei osod. • Datgan Mr Griffin mai'r unig reswm yr oedd yn cerdded ar hyd yr hen dramffordd a'r ffordd o flaen y tai oedd am ei fod yn ymweld â rhywun oedd yn byw yn y tai.
Hannah Cromarty Duncan Cromarty Jean Cromarty	Preswylwyr/perchnogion (1982 - presennol)	• Ceir cadarnhad gan yr ymatebwyr fod rhybuddion wedi'u gosod naill ben i'r tai yn 2005 neu 2006 yn datgan: "STOP. PRIVATE PROPERTY. PLEASE USE PUBLIC FOOTPATH TO REAR OF HOUSES. THANK YOU." • Mae'r ymatebwyr yn cofio gweld arwyddion "Private" yna yn y saithdegau pan ddechreuont ymweld â Fegla Fawr. Dywedant hefyd fod tystiolaeth i ddangos fod arwydd "Private Road" yna eisoes a hynny mor gynnar â diwedd y pedwardegau neu'r pumdegau. • Cyfeiria'r ymatebwyr at arwydd "Private Road" ar y wal frics wrth fynedfa'r tai dros y geiriau "PRIVATE ROAD" mewn paent. Wrth ymyl hwn, ceir arwydd sy'n datgan "PRIVATE" mewn llythrennau gwyn mawr sydd wedi pylu. • Mae'r ymatebwyr hefyd yn cofio'r gair "PRIVATE" wedi cael ei baentio â llaw ar wyneb y graig ger y blwch postio yn yr wythdegau.

		• Datgan yr ymatebwyr fod perchnogion y tir wedi codi ffensys naill ben i'r rhes dai yn 1999 gyda grid gwartheg yn un pen a giât yn y pen arall. Codwyd rhybudd ar bolyn yn yr ochr ddwyreiniol a rhybudd ar y giât yn yr ochr orllewinol yn datgan "MAWDDACH CRESCENT - PRIVATE ROAD". • Creda'r ymatebwyr nad oes cyfnod o ugain mlynedd wedi bod lle gellir ystyried neilltuo'r ffordd oherwydd bod yr arwyddion "Private" wedi bod yno cyhyd. • Dengys y datganiadau fod y rhai oedd yn defnyddio'r llwybr yn adnabod y bobl oedd yn byw yn y tai, eu bod yn cael eu croesawu, eu bod yn mynd yno i ymweld â phobl, yn cael te a sgwrs a'u bod yn cael bwyta picnic ar y wal fôr. • Datgan yr ymatebwyr nad oedd pawb oedd yn cerdded heibio yn cael eu stopio, er enghraifft efallai bod rhai perchnogion wedi caniatáu i'w ffrindiau yn Arthog ddefnyddio'r llwybr. • Datgan yr ymatebwyr gelwid y tai yn "the Artists' Houses" oherwydd bod arlunwyr yn byw yno. Hawlir hefyd fod rhai o'r eiddo wedi cynnal arddangosfeydd ac wedi arddangos paentiadau i'w gwerthu ac o bosib wedi cynnig te a chacen. Dadleuir fod unrhyw bobl a oedd yn ymweld â Mawddach Crescent i'r dibenion hyn wedi cael caniatâd i ymweld â'r tai. • Fel teulu, byddai'r ymatebwyr yn gwersylla ar Fryn Fegla Fawr unwaith neu ddwywaith y flwyddyn o ddechrau'r saithdegau hyd 1982 ac maent yn cofio Miss Roberts yn herio pobl oedd yn croesi ei thir yn rheolaidd. • Dywed yr ymatebwyr y byddai eu taid a'u mam yn dweud yn rheolaidd wrth gerddwyr oedd yn croesi o flaen y tai ei bod yn ffordd breifat a bod y llwybr cyhoeddus yn rhedeg y tu ôl i'r tai. Roedd perchnogion eraill hefyd yn gwrthwynebu e.e. Roedd Mr Cutler a fu'n byw ym Mawddach Crescent o oddeutu 1980 hyd 2007 yn heriwr croch. • Mae ansawdd a pherthnasedd y dystiolaeth yn amheus. Nid yw nifer sylweddol o'r datganiadau'n adnabod y llwybr yn glir; gan ddatgan y byddai Mr Roberts yn darparu cynllun. Awgryma hyn nad yw'r tystion yn glir ynghylch beth sy'n cael ei ddadlau yn ei gylch. • Mae rhai datganiadau'n honni eu bod wedi defnyddio'r llwybr ers degawdau, ond eto'n datgan nad ydynt erioed wedi gweld unrhyw arwyddion ar y llwybr a hawlir. Nid
--	--	---

		yw'r datganiadau'n darparu fawr o wybodaeth heblaw am enw a llofnod sy'n gyson â deiseb. • Mae'n well gan rhai hawlwyd ddefnyddio'r llwybr ar hyd blaen Mawddach Crescent yn hytrach na'r llwybr cyhoeddus yn y cefn sydd felly'n ysgogiad iddynt hawlio'r llwybr hwn. • Creda'r ymatebwyr fod rhai o'r hawlwyd ddim ond yn defnyddio'r llwybr o flaen y tai pan nad oedd neb o gwmpas h.y. yn ddistaw bach. • Mae'r dystiolaeth am Hawl Tramwy Cyhoeddus yr ochr arall i'r sarn yn wan am nad oedd y llwybr wedi cael ei gynnwys yn y Map Swyddogol nac yn yr Adolygiad. Hefyd, mae dystiolaeth ddogfennol sylweddol i ddangos fod Miss Roberts wedi rhoi camau ar waith i atal Hawl Tramwy Cyhoeddus rhag cael ei sefydlu. • Nid oes modd cerdded ar rannau o'r sarn mewn llanw uchel. • Cred yr ymatebwyr na fyddai Miss Dorothy Roberts ond yn cytuno i neilltuo hawl tramwy cyhoeddus ar hyd y sarn oni bai fod y Cyngor yn talu am ei gynnal.
Mr J.Hall a Miss L.Oakley	Preswylwyr/perchnogion (2007 - presennol)	• Prynwyd yr eiddo gan Mr Cutler (wedi byw yno ers saithdegau'r ganrif ddiwethaf) a rhoddodd gyngor iddynt gloi naill ben y rhes am un diwrnod bob blwyddyn er mwyn atal pobl rhag hawlio ei fod yn Hawl Tramwy Cyhoeddus. Datgan yr ymatebwyr eu bod wedi gweithredu'n unol â hynny. Dywedodd Mr Cutler ei fod wedi bod yn gwneud yr un peth ond ni wyddys pa bryd. • Cafodd Mr Hall a Ms Oakley eu herio gan Mr Bath pan aethant i weld yr eiddo. • Mae hwy eu hunain hefyd wedi herio pobl ac wedi'u cyfeirio at y llwybr cyhoeddus yn y cefn. • Mae sawl arwydd yn eu lle sy'n datgan fod Mawddach Crescent yn breifat. Mae'r rhain yn dyddio o ganol y ganrif ddiwethaf hyd at y ddwy flynedd diwethaf. • Roedd rhai defnyddwyr penodol yn cael caniatâd e.e. pobl oedd yn ymweld â ffrindiau oedd yn byw yn y tai, pobl oedd yn derbyn lluniaeth, pobl oedd yn edrych ar baentiadau, y dyn llefrith. • Dengys y cardiau post flaen y tai, heb ymwelwyr.

		• Mae rhai datganiadau'n cyfeirio at ddiffyg arwyddion, ac mae hyn yn anghywir. Mae'r arwyddion yn cynnwys un a osodwyd yn y 1940/50au, arwydd wedi'i baentio mewn llythrennau gwyn droedfedd o hyd gan Mr Cutler yn y 1970au yn ôl y sôn (i'w weld o hyd), arwyddion a osodwyd ar ddiwedd y 1990au pan osodwyd y grid gwartheg. Yn gynnar yn y 2000au, gosodwyd dau arwydd arall, un ar y naill ben, ac mae'r rhain yno hyd heddiw. • Nid yw'r llyfrau cerdded yn cyfeirio at lwybr sy'n rhedeg o flaen y tai. • O ran y llwybr ar hyd y Cob, roedd Miss D Roberts wastad wedi gwrthod fod unrhyw lwybr yno.
Sue Rudd	Perchennog / preswlydd (2010 - presennol)	• Mae Ms Rudd wedi byw ym Mawddach Crescent ers dros saith mlynedd ac ar sawl achlysur mae hi wedi sôn wrth aelodau'r cyhoedd sy'n cerdded o flaen y tai nad oes hawl tramwy yno. Mae hi wedi tystio i gymdogion eraill yn gwneud union yr un cais. • Roedd Ms Rudd wedi bod yn dod ar ei gwyliau i'r ardal ers dros ugain mlynedd cyn iddi brynu'r eiddo ac mae cof clir ganddi o gael ei herio gan un o'r preswylwyr yn oddeutu 1992. • Mae giatiau a grid gwartheg wedi cael eu gosod i annog cerddwyr i beidio â chymryd fod hawl ganddynt i gerdded o flaen y tai. • Mae arwyddion wedi bod mewn lle ers sawl degawd sy'n cadarnhau fod y tir yn breifat. • Mae cytundeb fod naill ben Mawddach Crescent yn cael eu cloi am un diwrnod bob blwyddyn i atal unrhyw ragdybiaeth fod hawl tramwy yn bodoli. • Roedd/mae'r preswylwyr yn adnabod nifer o'r hawlwyr a gellir felly dehongli fod caniatâd ganddynt i ddefnyddio'r llwybr. Nid yw rhai o'r datganiadau'n sôn am arwyddion. • Mae herio cyson wedi bod ar hyd sawl degawd. • Mae tystiolaeth sylweddol i brofi fod y perchnogion wedi rhoi amrediad o gamau ar waith i atal y cyhoedd rhag defnyddio'r llwybr.

Maureen Raven	Perchennog / preswilydd (2008 - presennol)	• Wedi byw ym Mawddach Crescent ers naw mlynedd. • Ddim wedi gweld llawer o bobl yn cerdded o flaen y rhes. Roedd y sawl a fyddai'n defnyddio'r llwybr yn cael eu herio. • Nid oes angen amlwg am lwybr o flaen ein cartrefi.
James Foulton Hayward	Perchennog / preswilydd (2014 - presennol)	• Mae arwyddion wedi bod yna sydd wedi'u marcio'n glir gyda "PRIVATE ROAD" a "PRIVATE RIGHT OF WAY". • Mae giât ar y fynedfa hefyd. • Gwnaed pob ymdrech i gau allan y cyhoedd. • Nid oes angen hawl tramwy ar wahân. • Cydnabu'r Cyngor yn 1998/9 nad oedd y cyhoedd wedi defnyddio'r tir hwn i gael mynediad ac nad oedd ganddynt hawl i'w ddefnyddio. • Mae'r cais yn seiliedig ar ymgyrch gan gerddwyr yn hytrach na thystiolaeth ffeithiol.
Helen Doig + David Streatfield	Perchnogion / Preswylwyr (1994 - presennol)	• Wedi prynu'r eiddo yn 1994 ac wedi herio cerddwyr o hynny ymlaen yn dilyn cyngor gan gymdogion. • Yn 1999, penderfynwyd codi giât, ffensys, grid gwartheg ac arwyddion ar naill ben y rhes yn datgan "Mawddach Crescent Private Road". • Yn 2005/6, gosododd preswilydd Rhif 1 arwyddion eraill yn datgan, "Stop. Private Property. Please use public footpath to rear of houses. Thank you." • Roedd sawl rhybudd yn 1994 gan gynnwys arwydd metel yn datgan "Private Road" ar wal frics fechan, arwydd "PRIVATE" wedi'i baentio'n wyn ar yr un wal ac arwydd arall sy'n datgan "PRIVATE" wedi'i baentio ar wal gerrig gerllaw. Mae'r un olaf wedi diflannu ond mae'r ddau arwydd cyntaf dal yna ond roeddynt yn edrych yn hen iawn yn 1994. • Mae oddeutu 30% o'r hawlwyr yn datgan eu bod wedi cael eu herio wrth gerdded o flaen y tai.

		- Mae'r giât ar ochr orllewinol y rhes wedi cael ei chloi yn rheolaidd ers iddi gael ei gosod. Mae bellach wedi cael ei chloi yn barhaol oherwydd bod y postyn giât wedi pydru. Unwaith y flwyddyn, mae preswlydd Rhif 8 yn gosod cadwyn a chlo ar draws yr ochr ddwyreiniol. - Awgrymir fod rhai o'r ffurflenni datganiad yn cyfleu fod mynediad caniaatol.
H.Dunn	Cymydog (o ganol-1970au hyd y presennol)	- Wedi byw mewn eiddo gerllaw ers dros 40 mlynedd. - Mae'r ddau arwydd preifat ar y wal wrth edrych o gyfeiriad y dwyrain tuag at Abermaw wastad wedi bod yna - yr arwydd gyda'r gair "private" wedi'i baentio mewn llythrennau troedfedd o hyd a'r arwydd metel "private" wedi'i sgriwio i'r wal.
Tracey Towler	Ymwelydd	- Wedi ymweld â Mawddach Crescent ers dros 10 mlynedd ac wedi cael ei herio'n aml wrth gerdded am y gerddi preifat. - Wedi gweld pobl eraill yn cael eu herio. - Creda y byddai'r llwybr yn amharu ar breifatrwydd ac yn ddiangen gan fod yna lwybr cerdded yn barod.
P.R.Thomas	Gyrrwr bws ysgol lleol	- Rhwng 1983 a 1988, arferai Mr Thomas yrru bws ysgol i/o Fawddach Crescent. - Mae'n cofio giât gaeedig ar waelod Mawddach Crescent gydag arwydd yn datgan 'Residents Access Only'.
Jean Cromarty	Preswlydd/perchennog (1982 - presennol)	Mae'n gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:- Yn 1982, wrth brynu'r eiddo, mabwysiadodd arferiad y preswylwyr o herio pobl oedd yn cerdded o flaen y tai.

		- Ers hynny, mae hi wedi parhau i egluro wrth y cyhoedd nad oes ganddynt yr hawl i fynd heibio blaen y tai ac y dylent ddefnyddio'r llwybr cyhoeddus yn y cefn. - Dros y blynyddoedd, mae arwyddion wedi cael eu gosod yn ei gwneud yn glir i aelodau'r cyhoedd fod y tir yn breifat. - Yn 1995, daeth preswylwyr ynghyd i osod giât yn un pen o'r rhes a grid gwartheg gyda giât fechan yn y pen arall. Yn ogystal, gosodwyd arwyddion mwy i'w wneud yn hyd yn oed mwy amlwg fod y tir o flaen y tai yn breifat ac nad oes Hawl Tramwy Cyhoeddus.
Hannah Cromarty	Perthynas i'r perchennog presennol/preswilydd	- Wedi cael cysylltiadau â Mawddach Crescent ers y 1970au pan ddechreuodd ei theulu fynd i'r ardal (gan gynnwys Mawddach Crescent) ar eu gwyliau. Yn 1982, prynodd ei thaid dŷ ar Fawddach Crescent a basiwyd ymlaen i'w mam sy'n byw yno ar hyn o bryd. Prynodd ei thad dŷ arall ar Fawddach Crescent yn gynnar yn y 1980au. - Mae'n cofio ei thaid a'i rhieni yn atal y cyhoedd a oedd yn pasio o flaen y tai ac yn eu cyfeirio at y llwybr cyhoeddus tu ôl i'r tai. Arferai'r preswylwyr eraill wneud yr un peth. - Mae'n cofio wal frics fechan wrth fynedfa'r tai, oedd â phlac arni'n datgan "Private" ac yn amlwg wedi bod yna ers nifer o flynyddoedd. - Dywed, rhyw dro yn ystod y 1980au, fod un o'r preswylwyr wedi paentio "Private No Access" neu debyg ar y cerrig wrth y fynedfa. - Yn oddeutu 1995, daeth preswylwyr ynghyd i osod giât yn un pen o'r rhes a grid gwartheg gyda giât fechan yn y pen arall. Talodd y preswylwyr am rybuddion i'w gosod ar y ddwy giât i ddatgan fod y tir yn eiddo preifat. - Mae'n parhau i herio aelodau'r cyhoedd sy'n pasio o flaen y tai.
Lamprey Trust	Perchnogion (2013 - presennol)	- Mae'n amlwg ar sail y dystiolaeth nad oes hawl tramwy'n bodoli. - Mae giât ar un pen i Fawddach Crescent, ac maent wedi cael gwybod ei bod wedi bod yna ers sawl blwyddyn ac mae arwydd clir yn datgan "private road" ar y pen arall, sydd wedi bod yna ers hyd yn oed mwy o amser.

		- Honnir bod y preswylwyr wedi cysylltu â David Coleman pan oedd y giatiau a'r arwyddion dan ystyriaeth. Ni fyddai'r rhwystrau wedi cael eu codi pe bai'r preswylwyr wedi cael gwybod bod y llwybr yn hawl tramwy. - Mae'r perchnogion tai lleol, ac mewn rhai achosion eu teuluoedd a oedd yn byw yna o'u blaen, yn bendant mai dim ond ychydig o bobl oedd yn mynnu cerdded o flaen y tai. - Mae bosib eu bod wedi sefydlu perthynas gyda rhai pobl a oedd yn cael mynediad.
Sŵn y Môr Company Ltd	Perchnogion (1983 - presennol)	Mae'n gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:- - Yn ystod y cyfnod rhwng 1983 a'r presennol, mae wedi mynd ati i atal pobl rhag mynd heibio blaen y tai. - Maent wedi atgoffa'r cyhoedd lle'n union mae'r llwybr cyhoeddus.
David a Vanita Bath	Cyn-breswilydd (diwedd 2004 - 2014)	- Datgan Mr a Mrs Bath eu bod wedi gosod yr arwyddion "no entry" pan symudont i fyw i Fawddach Crescent ddiwedd 2004. - Mae Mr a Mrs Bath yn cadarnhau eu bod yn herio aelodau o'r cyhoedd oedd yn cerdded o flaen y tai yn rheolaidd. - Datgan Mr a Mrs Bath fod y rhybuddion "Private" ar naill ben i'r tai wedi cael eu gosod gan breswylwyr a oedd yn byw yno nifer o flynyddoedd cyn iddynt hwy symud yno.
William McDonald	Ffrind perchnogion presennol / Cyfreithiwr wedi ymddeol	- Hen ffrind i berchennog presennol un o'r tai a oedd hefyd wedi gweithredu mewn capasiti proffesiynol ar bryniant y tŷ. - Ymwelodd Mr McDonald â'r tŷ ar nifer o achosion gan weld yr arwyddion oedd yn dangos fod y llwybr yn mynd heibio cefn y tai. - Datgan Mr McDonald ei bod yn glir nad oedd hawl tramwy cyhoeddus o flaen y rhes.

Tim Rose	Ymwelydd â Mawddach Crescent	• Datgan Mr Rose ei fod wedi ymweld â Mawddach Crescent yn aml ers gwyliau'r haf 1994 pan brynodd Mr Streatfield a Ms Doig eu tŷ. • Wastad wedi bod yn ymwybodol fod yr hawl tramwy cyhoeddus yn rhedeg tu ôl i'r rhes. Wedi gweld digwyddiadau pan fo cerddwyr wedi ceisio croesi o flaen y tai ac wedi cael eu herio. • Cadarnhau ers tua 1995, fod grid gwartheg a ffens wedi cael eu gosod tu allan i Rif 8 ac ar y pen arall, tu allan i Rif 1, ffens a giât fferm fetel. Gosodwyd arwydd yn datgan "Mawddach Crescent Private Road" ar yr un pryd, un ar bolyn wrth y grid gwartheg, y llall wedi'i osod ar y giât ar yr ochr arall. • Gosodwyd arwydd arall yn oddeutu 2006 yn datgan fod y llwybr cyhoeddus yn rhedeg tu ôl y tai. • Mae Mr Rose yn cofio arwydd llawer hŷn ger y blwch post yn datgan "Private Road" oedd wedi bod yn ei le ers nifer o flynyddoedd. • Mae Mr Rose yn cofio fod y giât fetel o flaen Rhif 1 weithiau'n cael ei chloi â chlo beic wedi'i osod yna gan breswilydd arall.
Peter Walker	Cyn rhan berchennog tŷ ar Mawddach Crescent	• Datgan Mr Walker yn ystod yr amser y mae wedi defnyddio'r tŷ (o ddiwedd y 70au hyd y presennol), ei fod yn ymwybodol fod pob un oedd yn byw yn y tai wedi trio annog pobl i ddefnyddio'r hawl tramwy sy'n rhedeg tu ôl i'r tai. • Creda Mr Walker, yng nghanol y 1980au, y rhoddwyd giât newydd yn ochr orllewinol y rhes a grid gwartheg gyda ffens gysylltiol yn yr ochr ddwyreiniol, felly bydd unrhyw un sy'n ceisio mynd ar y llwybr o flaen y tai un ai'n gorfod croesi'r grid gwartheg, neu ddringo dros y ffens.
Clare Smith	Merch cyn-berchennog	• Datgan Ms Smith fod ei rhieni, Brian a Nancy Walker, wedi bod yn berchen ar Rif 4 am fwy na 30 mlynedd ar y cyd â dau gwpl arall.

		• Mae Ms Smith wedi bod yn ymwelydd rheolaidd yna ar gyfer gwyliau'r Pasg, y Nadolig a'r haf ers dros 30 mlynedd. • Mae Ms Smith yn cofio gofyn yn rheolaidd i bobl oedd yn cerdded heibio i fynd am yn ôl a defnyddio'r llwybr cyhoeddus y tu ôl i'r tai. • Datgan Ms Smith fod teulu'r Walkers yn cefnogi gweithgareddau Mr David Bath (cynberchennog Rhif 1) pan gododd giatiau ac arwyddion i atal cerddwyr. Ar ôl gosod y giatiau, rhoddwyd clo ar y giât agosaf i Rif 1, ac fe'i tynnwyd rhai misoedd yn ddiweddarach i alluogi gwell mynediad i'r preswylwyr gyda beiciau.
Vanessa Maumelat-Doig	Perthynas i'r perchennog presennol/preswlydd	• Datgan Ms Maumelat-Doig fod mam ei gŵr (Helen Doig) yn berchen ar dŷ yn y rhes gyda'i gŵr, David Streatfield. • Fe wnaeth Ms Maumelat-Doig ymweld â Mawddach Crescent gyntaf yn 2000, ac wedi bod ar wyliau yno nifer o weithiau ers hynny. • Mae Ms Maumelat-Doig yn ymwybodol fod Ms Helen Doig wedi atal pobl rhag cerdded o flaen y tai. • Datgan Ms Maumelat-Doig y byddai pobl yn cerdded o flaen y tai, weithiau gyda chŵn, oedd bob amser yn broblem os oeddynt allan o flaen y tai yn cael barbeciw, neu os oedd y plant allan yn chwarae o flaen y tai. Byddai rhai pobl yn derbyn y sefyllfa ac yn troi am yn ôl a cherdded tu ôl y tai, tra'r oedd pobl eraill yn ffraeo ac yn bod yn annifyr.
Tom Doig	Perthynas i'r perchennog presennol/preswlydd	• Datgan Mr Doig bod ei fam - Helen Doig - wedi prynu tŷ ar Fawddach Crescent gyda'i gŵr, David Streatfield, yn 1994. • Mae Mr Doig wedi aros gyda hwy, ac wedi bod ar ei wyliau yna gyda'i deulu yn achlysurol, ers y dyddiad hwnnw. • Datgan Mr Doig fod ei fam a'i gŵr yn herio pobl oedd yn cerdded o flaen y tai. • Datgan Mr Doig bod preswylwyr Mawddach Crescent wedi cyfrannu at gael giât a grid gwartheg ar naill ben y tai yn oddeutu 1995-1996 i atal cerddwyr. Ar yr un pryd,

		gosodwyd rhybuddion yn dweud fod y ffordd yn breifat er roedd ambell i arwydd "private" wedi bod yno cyn hynny.
Margaret Redrup	Perthynas i'r perchennog presennol/preswilydd	- Datgan Ms Redrup fod ei brawd, David Streatfield wedi prynu tŷ ar Fawddach Crescent yn 1994. Ers hynny mae hi a'i gŵr wedi ymweld â'r tai ar nifer o achlysuron. - Wrth ymweld â Mawddach Crescent, gwelont fod giât fferm ar ben gorllewinol y rhes gydag arwydd arni'n datgan "Mawddach Crescent Private Road". Yn ochr ddwyreiniol y teras, roedd grid gwartheg gydag arwydd wrth ei ymyl ar bolyn hefyd yn datgan "Mawddach Crescent Private Road". - Sylwodd Ms Redrup ar un o'i ymweliadau cynnar, fod David, ei brawd yn herio pobl oedd yn cerdded o flaen y tai.
Tess Swithenby	Perthynas i'r perchennog presennol/preswilydd	- Datgan Ms Swithenby ers i'w chwaer, Helen Doig, a'i brawd yng nghyfraith David Streatfield brynu tŷ ar Fawddach Crescent yn 1994, ei bod wedi bod yn aros gyda hwy pan oedd y teulu ar eu gwyliau a phan oeddynt yn cynnal digwyddiadau i'r teulu. - Datgan Ms Swithenby y byddant yn trefnu barbeciws o flaen y tai, os oedd y tywydd yn caniatáu. O dro i dro yn ystod y prydau hyn gyda'i theulu, byddai pobl yn cerdded o flaen Mawddach Crescent, ond datgan Ms Swithenby y byddai un ai ei chwaer neu ei brawd-yng-nghyfraith wastad yn herio'r bobl hyn. Roedd hyn yn bennaf oherwydd preifatrwydd ond hefyd er mwyn atal y llwybr rhag bod yn hawl tramwy. - Datgan Ms Swithenby y codwyd giatiau a grid gwartheg tua 1996, er mwyn i gerddwyr weld yn glir fod y tir yn breifat.
Kerry Read	Cyn-breswilydd / ymwelydd	- Mae Ms Read wedi byw ym Mawddach Crescent bob yn ail â pheidio rhwng 1995 a 2007. - Datgan Ms Read ei bod wedi gweld David Streatfield a'i mam Helen Doig yn herio cerddwyr a oedd yn ceisio cerdded o flaen y Crescent.

		• Datgan Ms Read ei bod hefyd wedi herio unrhyw un a oedd yn ceisio cerdded ar hyd blaen y tai ac yn eu cyfeirio at y llwybr cyhoeddus tu ôl i'r tai. • Datgan Ms Read bod grid gwartheg ger rhif 8 gydag arwydd "Private Road" yn ystod yr holl amser yr oedd yn ymweld ac yn byw ym Mawddach Crescent. • Dywed Ms Read bod giât wedi ei chloi wedi ei gosod ger rhif 1 yn ystod 1996/1997.
Louise Harries	Ymwelydd	• Wedi bod yn mynd ar wyliau gyda'i theulu i Arthog am fwy nag 20 mlynedd. • Byddant yn aros ar Fferm Fegla Fach a byddant yn aml yn mynd o'r wersyllfa i Abermaw ac yn ôl. • Datgan Ms Harries ei bod wedi cael ei herio, ar un adeg, gan un o'r preswylwyr a ddywedodd wrthi fod y tir o flaen y tai yn breifat a bod y llwybr troed yn mynd tu ôl i'r tai.
Jessica Rudd	Ymwelydd	• Wedi bod yn mynd ar wyliau gyda'i theulu i Arthog am fwy nag 20 mlynedd. • Byddant yn aros ar Fferm Fegla Fach a byddant yn aml yn mynd o'r fan honno i Abermaw. • Datgan Ms Rudd fod un o'r preswylwyr wedi ei herio a ddywedodd wrthi fod y tir yn breifat a bod llwybr troed yn mynd y tu ôl i'r tai.
Mr a Mrs Kitzing	Perchennog (2013 – presennol)	• Ddim wedi gweld llawer o bobl yn ceisio cerdded o flaen y tai. • Wrth weld yr eiddo ym mis Medi 2012, cafodd Mr a Mrs Kitzing eu herio gan berchnogion rhif 1 Mawddach Crescent am gerdded o flaen yr eiddo. • Datgan Mr a Mrs Kitzing eu bod wedi herio pobl nad oeddynt yn eu hadnabod ac maent hefyd wedi gweld preswylwyr eraill yn herio rhai o'r tu allan sy'n ceisio mynd heibio.

ATODIAD 9 / APPENDIX 9

Cyfadran yr Amgylchedd Environment Directorate

Pennaeth Gwasanaeth (Cynllunio a Thrafnidiaeth)
Head of Service (Planning and Transportation)
Aled Davies

Gofynnwch am/Ask for: Mr D Coleman
☎ (01341) 424 373
☎ (01341) 422 040
✉ @gwynedd.gov.uk

Ein Cyf / Our Ref: AM/PC/13/502
Eich Cyf / Your Ref:

DC/Caw

24th October 2006

Dear Sir,

Mawddach Terrace, Arthog
Arthog Community Council

Thank you for your letter of 6th October 2006. I apologise for the delay in replying, caused by annual leave and the current pressure of work.

The path you refer to, along with others in the vicinity, has been a contentious issue for as long as the writer can recall, with regular complaints that the landowner was challenging walkers in the vicinity. The roadway in front of the Terrace is private, and in view of the challenges referred to above, it is highly unlikely that a 20 year period could be established – as required by law – during which time public rights could be said to have been established. If however, you can find sufficient users (a minimum of 7) who can claim such rights without challenge, I can supply you with the necessary forms and guidance notes to make a claim.

Open Access (as mapped on O.S Outdoor Leisure Maps) is not applicable to the area concerned, so no new rights exist here.

Yours faithfully

Aled Davies
Head of Service Planning and Transportation

Swyddfa Ardal Meirionnydd
Cae Penarlwg
Dolgellau
Gwynedd LL40 2YB
01341 422 341

LLUN GAN :- HANNAH CROMARTY
PHOTOGRAPH BY :- HANNAH
CROMARTY

PRIVATE ROAD

ATODIAD 10 / APPENDIX 10



Tud. 95

LLUNGAN :- JASON HALL /
LOUISE OAKLEY
PHOTOGRAPH BY :- JASON
HALL / LOUISE OAKLEY



LLUN GAN : - JASON HALL /
LOUISE OAKLEY
PHOTOGRAPH BY :- JASON
HALL / LOUISE OAKLEY

ATODIAD 13 / APPENDIX 13

Roads & Highways
Gwynedd County Council
Cae Penarlâg
Dolgellau
LL40 2YB

6 October 2006

Dear Mr Coleman,

Re Mawddach Terrace, Private Road, LL39 1BJ

Sometime during this summer a gate to the western end of the private road that runs in front of the houses on Mawddach Terrace, has been tethered and notice has been erected at either entrance to the road. Each sign (in English only) contains a 'no entry' logo and the words 'Stop. Private Property. Please use the footpath to the rear of the houses'.

Having been born in Barmouth and walked across this land for many years, I am of the opinion that a right of way had been established by myself and other users. Please could you advise me whether this is the case, and if not, whether the recent Act enabling the 'right to roam' provides me with such rights.

Yours faithfully

26148

PRIVATE ROAD



ATODIAD 15 / APPENDIX 15



FROM Y DYDD

RHYBUDD CYHOEDDUS

Oherwydd cyflwr peryglus y bont droed ar y clawdd llanw o Arthog i Bont Abermo, ceuir y llwybr i'r cyhoeddd ar unwaith. Gofidir gorfod cymryd y camau hyn.

D. J. ROBERTS

Fegla Fawr,
Arthog.

HYDREF. 11. 1957

ATODIAD 16 / APPENDIX 16

GAN :- MAGGIE FRANCIS PROVIDED BY :- MAGGIE FRANCIS

ARTHOG

CYNGOR
CYMUNED

COMMUNITY
COUNCIL

Clerc/Clerk - ANGELA THOMAS

Ffon/Phone 07557 640740
Email: cyngorarthogcouncil@gmail.com

13th December 2017

Euryn Williams
Senior Rights of Way Officer
Regulatory Department
Planning, Environment and Public Protection Service
Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
GWYNEDD LL55 1SH

Dear Sir,

REF: Alleged Right of Way in front of Mawddach Crescent to Barmouth Bridge,
Community of Arthog

I refer to your letter dated 25th November 2016, referencing the above subject, and I apologise for the delay in responding.

At the recent meeting of Arthog Community Council, held 6th December, the subject was discussed at length, and the Councillors are unanimous in supporting the application made to Gwynedd Council under the Wildlife and Countryside Act 1981 to register on the Definitive Map a public footpath as shown in GREEN on your attached plan.

As a Council, we totally agree that the public have walked this path without challenge for a period of more than 20 years which could give rise to a public right of way.

I also enclose supporting documentation from Mr Huw Roberts, outlining historical facts and figures, which have been read, agreed and understood, by all Councillors. It is also important to add that more than half the Councillors have personal knowledge with regard to the Alleged Right of Way at Mawddach Crescent, having walked this path for over 20 years themselves, in particular Councillor Peredur Roberts.

If we can offer any further assistance, please do not hesitate to contact the undersigned.

Yours sincerely

ANGELA THOMAS - CLERK

ATODIAD 17 / APPENDIX 17

ARTHOG

CYNGOR
CYMUNED

COMMUNITY
COUNCIL

Clerc/Clerk - ANGELA THOMAS

Ffon/Phone 07557 640740

Email: cyngorarthogcouncil@gmail.com

19th December 2017

WITH COMPLIMENTS: ALLEGED RIGHT OF WAY HAWDDAK HCRES.

Final piece of supporting documentation as reference yesterday

Yours sincerely.

ANGEAL THOMAS - CLERK

Alleged Right of Way in Front of Mawddach Crescent to Barmouth Bridge, Community of Arthog

This report has been produced by Councillor Peredur Roberts with the assistance of Huw Roberts. Its purpose is to try to set out the facts relating to those matters raised by Gwynedd Council in their letter dated 25 November 2016 for discussion at this Council's meeting on 6 December 2017. The County Council requested information relating to the following:

1. The use of the path by the public.
2. Any actions taken to prevent the public from using the path as a public right of way. This might include (a) signage to deter public use (b) verbally challenging members of the public walking the path, (c) the locking of gates or (d) any other efforts made to deny a public right of way.
3. Any documentation recording or relating to the path.

Councillor Roberts, a local farmer, is a lifelong resident of Arthog and has had a close relationship with the terrace known as Mawddach Crescent, not least by virtue of having delivered milk to these properties for very many years. Huw Roberts was born in Arthog and lived in the village from 1951 until 1975. Since then he has been a regular visitor to the village, his parents having lived throughout their lives in or near to Arthog. It is he who has put his name to the application to register the path onto the Definitive Public Footpath Map. For the avoidance of any doubt, Councillor Roberts and Huw Roberts are not related.

Comments Relating to the Matters Raised by Gwynedd Council in their Letter Dated 25 November 2016.

In commenting on the path referred to in the plan attaching to the letter it is advisable to do so in two distinct parts. Firstly the western section of the path from immediately south of Barmouth viaduct until the point at which it connects with public footpath no. 13 at the foot of the Fegla Bank (which will be referred to as Section A) and the eastern section which follows a line past the frontage of the terrace of houses known as Mawddach Crescent until it re-joins public footpath no. 13 to the east of that terrace (which will be referred to as Section B)

Comments Relevant to the Whole Path (Sections A and B)

There are several surviving residents of the village of Arthog (which includes Barmouth Junction) who are able to vouch that both sections of the path have been in constant and unrestricted use since the 1940's with the exception of Section B which was within the area commandeered by the military for the duration of the war. There is also a high level of confidence of its unrestricted use before then and

probably from the time that the embankment (which forms the greater part of Section A) and the terrace known as Mawddach Crescent were built, very early in the 1900s. Barmouth was an important service centre (for shopping, medical services, banking etc.) for the village of Arthog. Those villagers residing to the east of Arthog School would use this path as part of their route to Barmouth. Evidence for the use of the path before the 1940s has been passed down from the parents and ancestors of current and previous residents still living, and printed evidence can also be found in tourist guides published from the very early 1900s where the use of the path was recommended e.g. for those holidaying at Barmouth and wishing to visit the Arthog Falls.

Comments Specifically Relating to Section A

It is a matter of public record that on 25 April 1950, the Barmouth Urban District Council (BUDC) considered representations made by the Dolgellau Rural District Council (DRDC) regarding the condition of part of this Section of the path. The minute of the BUDC states that *"The Clerk to the DRDC in a letter dated 24/5/50 states that his Council view with deep concern the continual damage to the above path by the sea and that eventually the embankment over which the path runs will disappear as no one appears to undertake any repairs thereto. Bearing in mind the importance and usefulness of this path to local residents and visitors to the areas of the two Councils, this Council is asked to agree to form a joint committee with a view to bringing pressure on the County Council to take over the maintenance of the path."*

Whilst it is unclear what precise action followed from the work of the Joint Committee and any subsequent pressure put on the County Council, this minute confirms the significant use made of the path by local people and visitors. What is known is that an iron bridge which formed part of the embankment route gradually deteriorated; the planks rotted and the ironwork rusted away and the bridge was not replaced. In 1957, the landowner Ms. Dorothy Roberts published a letter in a local newspaper advising that with regret and because of its unsafe condition the path had to be closed. However, no physical action was taken to close the path and no signs were erected to warn walkers and cyclists of any safety issues. Use of this section of the route continued with walkers relying on the sound planks on the bridge until these rotted away and then using the stepping stones which were above the water level in most tidal conditions. When the tidal level made the stepping stone route difficult, walkers and cyclists used the higher land to the south and walked around the pool in the vicinity of the old bridge. That position has continued until the present day. It should be noted that the land to the south of the embankment has since been enclosed by fencing but a stile has been incorporated into the fence on the line of the path recognising and facilitating the path's continued use until the present day.

Comments Specifically Relating to Section B

Residents and visitors have always used this section in preference to the track which passed to the rear of Mawddach Crescent. The reasons for this are rather obvious. Firstly, when the Mawddach Crescent was completed in around 1903, the area in front of the terrace was laid out as a road/tramway and adjacent footway and there were originally 2 sets of gates in place, one at each end of the terrace, each set consisting of a wooden field gate with a pedestrian gate immediately adjacent, the latter being hung from a post set hard up against the sea wall. Secondly, no signage has ever been erected aimed at restricting use of the frontage path to walkers or cyclists (see section on signage below). Thirdly, the path to the rear of the properties has generally over the years been muddy and uninviting particularly in times of wet weather.

What may seem less obvious now but is actually quite logical when one considers the development sequence is why there were two paths available to the public once the development was complete. There was a path in use by the public through this area prior to the building of the terrace and associated development and we believe that the line of that path was affected by the proposed development. A public footpath would, therefore, have had to be provided along a line which skirted the building site while the terrace, sea wall, road and tramway were being built. It is presumed that this was why the track to the rear of the terrace was designated as a Public Footpath.

It is also presumed that the absence of a registered public path to the front of the terrace was because it was not the practice (and it is still not the practice to this day) to register as a public footpath a footway that was integral with a highway. It would have come as a surprise to many residents and visitors to the area that a definitive public footpath followed the track to the rear of the houses. However the appearance of the small fingerpost signs erected by the County Council (believed to be in the 1970s) made no difference whatsoever to the usage; the Section B route to the front of the terrace was also presumed to be a public footpath and this was preferred by users. Until recently, none of the terrace's residents appeared to wish to take any action to try to restrict the public from use of Section B by walkers and cyclists. Indeed, if they had been minded to attempt to do so at any time, it is almost certain that, by then, the path would have become an earned right of way. It was clearly the intention of the developer that this should be the preferred choice of path for these users once the development was complete.

Signage, Challenges and Obstruction of the Path.

Section A

As stated above, whilst the owner of the land over which this section of the path passes, wrote a formal letter in a local newspaper to close the path, no signs were erected to that effect nor was obstruction of any kind placed to restrict the path's

continued use. The landowner, Miss. Dorothy Roberts, in caring for her stock grazing the land to the south of this path, would have regularly witnessed its continued use by very significant numbers of locals and visitors for several decades after the publication of her letter. There is no known incident where the landowner challenged anyone seeking to use this path provided, of course, that any accompanying dogs were kept on leads. Even after this land was fenced and to this day there is a stile to facilitate the path's use by walkers.

Section B

For several decades, there have been 'Private Road' signs at the eastern entry into the Crescent albeit that these are now old and easily missed. These have always been specifically aimed at drivers of vehicles and they were erected due to problems that the owners and residents of the Mawddach Crescent encountered with holiday makers visiting the area in their cars. These problems included drivers entering the road in front of the Crescent seeking a through route to continue their sightseeing trip and also those using the area in front of the terrace as a car park while their occupants continued their sightseeing on foot. As car ownership increased in the 1960s, so did these problems.

The low brick wall near the post box have two 'Private Road' signs, one on a wooden board attached to the wall and the other directly painted onto this wall. It is understood that Gwynedd Council's Public Rights of Way Team may have been led to believe that the white painted wording on this wall merely says 'Private' which might imply that walkers and cyclists were also intended to take note. This is not the case. The word 'Road' is painted in the same white paint onto the end pillar of this wall but is in smaller lettering. Like the large letters of the word 'Private' it is very weathered and, being in smaller letters, easily missed. Gwynedd Council's staff would be advised to verify that this is the actual wording at the earliest possible time. It is clear that the residents, at the time that these signs were erected or painted, quite specifically welcomed walkers and cyclists and only wished to deter private cars. At one time a sign was painted onto the rocks on the right hand side at the eastern entrance into the Crescent. The wording is believed to have been 'No Through Road' and included the red triangle of the Highway Code. It was not there for long and the reason for its removal is not known but we believe that some residents or the landowner thought it was more in the nature of graffiti and did not present the right image. What is important is that this was also a sign intended for motorists and not walkers or cyclists.

It is believed that it was between 2001 and 2003 that a galvanised steel stockproof gate was erected at the western end of the terrace and a cattle grid and pedestrian gate were erected at the eastern end. Signs were erected at each end with the words "Mawddach Crescent" and also in smaller lettering, the words "Private Road" and these signs are still there today. It is clear that these works were not intended to, and did not, restrict the public use of the path. The purpose of these was to keep

straying stock out of the area. Sheep, in particular, would regularly wander into the area in front of the terrace and cause problems in the gardens if the postman or other visitors left garden gates open.

Some years later, signs were erected which were clearly intended to try to divert walkers to the track to the rear of the properties. It should be noted that local people continued to walk the route and had no difficulty in doing so because the gates were not locked. The signs did not specifically say that there was no right of access to the public, but merely that they were being asked to use the public footpath to the rear. The precise date on which these were erected is not known but these were the first signs that have ever been erected aimed at walkers. Until the appearance of these signs, there have never been any signs placed at the western end of the Crescent to attempt to restrict the public from using the path to the front of the Crescent, which reinforces the fact that all previous signs were directed at vehicle drivers.

At some point following the posting of these signs, at least one resident took it upon himself to verbally challenge those who continued to use the path and a significant number of people have been subject to that type of challenge. Clearly we are unable to provide the date when the first of these verbal challenges took place but it is thought that this was commonplace by around 2010. Many local people have referred to this experience as being intimidating and the point in time at which they stopped using the path. Others have returned the challenge and advised the resident that they were merely exercising their legal right and the path is still in use by those people to this day. However it is believed that this form of challenge marks the point at which the public were being actively disbarred from using the route.

The application to place the path on the Definitive Right of Way Map was submitted in August 2014, at which time the signs remained unchanged and the gate remained unlocked but verbal challenges by the same individual were still being encountered. It was perhaps a year after the application was made that the gate was locked but with a temporary sign indicating the reason for this being health and safety, arising from the rotted post at the top hinge. However it has been noted that during both succeeding school holidays when a number of properties are let for holiday purposes the gate is left unlocked and when inspected on 22 November 2017 the gate was also unlocked and members of the public were seen walking through.

Councillors are asked to consider this report in the light of their own knowledge and experience of the use of the path and the Council is asked to indicate whether they endorse the facts as set out in this report. This Council has also been asked by the County Council whether or not it objects to the making of an order to place the path onto the Definitive Map.

BARMOUTH URBAN DISTRICT COUNCIL.

OF MEETING OF THE COUNCIL HELD ON THE 25th APRIL, 1950.

:- Councillor Morris G. Roberts J.P. (Chairman) and Councillors T. W. O'Marah, G. Dedwydd Roberts J.P., H.P. Williams, Mrs J.P., C.C., Wynne Williams and Mynorydd Wynne J.P.

MOTION OF MINUTES.

On the motion of the Chairman and seconded by Councillor Mrs :- That the Minutes of the meetings of the Council held on the 4th and 18th days of March, 1950, (Page 1) the 4th and 18th days of March, 1950, (Pages 7 and 18) be taken as read, confirmed as a correct record, and the recommendations contained therein arising from the Council in Committee held on the 4th and 18th days of March, 1950, be approved and confirmed.

The Chairman of the Council having referred to the recording of votes in Minute 1074 (Council 18/4/50) it was generally agreed that in future the voting on any question shall only be by show of hands to show whether each member present and voting gave his vote for or against that question upon a request to that effect being made to the presiding Chairman.

COUNCILLOR J. LLEWELYN DAVIES J.P., C.C. (1070/4/50).

On 25/4/50 Councillor J. Llewelyn Davies thanks the Council for their kind sentiments and expresses the hope that he will be able to resume his public duties at a very early date.

JOINT PATH LEADING FROM MAWDDACH CRESCENT TO BARMOUTH BRIDGE.

The Chairman of the Dolgelley Rural District Council, in a letter dated 11/4/50 states that his Council view with deep concern the danger to the above path by the sea and that eventually the path on which the path runs will disappear as no one appears to be repairing thereto. Bearing in mind the importance and value of this path to local residents and visitors to the area, this Council is asked to agree to form a joint committee with a view to bringing pressure on the County Council to maintain the path.

:- That the suggestion of the Rural District Council be accepted by the Chairman of the Council, Chairman of the Works Committee, Councillors J. Llewelyn Davies and Lewis Williams be appointed as the Council's representatives on the Joint Committee.

CRICKET PITCHES - GRANT.

Mr. Parry, in a letter dated 11/4/50 points out that the Barmouth Cricketing Fields Association has a small sum of money available for the purpose of being proposed to use in making grants towards the maintenance of cricket pitches.

MAWDDACH CRESCENT

NAME	ADDRESS	COMMENTS
Rosy Berry	Llanfair	Used path without hindrance for 20 years. Notices are recent. Rosy copied her remarks to Eyrn and he has asked for more info. from her.
TJ Cecil Jones (Jenny)	Barmouth	Path used since 1950s. I don't remember there being gates at the end where the post box is, certainly never closed. No challenges. As a child holidayed in railway camping coaches at Arthog, Fairbourne and Llwyngwrl. We walked that path many times; this would be about 1953-1960.
Dick Yorke	Ceinws, Machynlleth	Walked estuary side for at least 25 years no challenge or notices
Ann Foley	Brithdir	I have walked in front of this terrace since 1980. As far as I remember there were no gates and I don't remember seeing FP signs directing people round the back. For last 10 years or so I think I have probably walked along here at least once a month. I do not remember when a gate appeared at one end, but I used to open the gate and go through it. I don't remember being verbally challenged. Later the gate was locked. Because I am old my memory for when things happened is very vague but I can say that I have used this residential road without secrecy, force or permission for more than 20 years.
Mary Davies	Dolgellau	Has walked the path for 35 years. Never been challenged. Cannot remember when any gates or barriers were erected but it was only a few years ago that a gate has been locked and a sign erected - maybe 5-6 years ago.
Derek Morgan	Barmouth	Has used the path for at least 40 years. About 8 years ago was accused of walking through the garden of the house nearest Barmouth. There was a gate at one time, up to about 10 years ago. The last time I walked in front of the Crescent about a month ago there was a combination lock on the gate nearest to Barmouth. Cannot remember when the 2 (stop) signs were first erected.

Eitem 6.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C16/1412/19/LL

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

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Dymchwel ty presennol ac adeiladu gwesty 12 lloft (3 llawr) gyda mannau 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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor mis Chwefror er mwyn derbyn mwy o wybodaeth am bryderon llifogydd a hygyrchedd i'r safle yn ogystal â materion yn ymwneud â:
 - Cynllun Rheoli Arfordir.
 - Perchnogaeth y wal rhwng yr arfordir a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber).
 - Ymateb y Gwasanaeth Tan i sylwadau Cyfoeth naturiol Cymru parthed perygl o lifogydd ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle.
 - Tebygolrwydd rhwng y cais yma a chais ar gyfer codi tai newydd yn y Felinheli.
 - Goblygiadau ôl-troed carbon y datblygiad.
- 1.2 I'r perwyl uchod, derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ar ffurf asesiad dull dilyniannol diwygiedig ynghyd ac ymateb i bryderon llifogydd ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle.
- 1.3 Er mwyn atgoffa'r aelodau, 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 462m². Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys cynllun tirlunio gan gynnwys plannu coed. Bydd y gwesty arfaethedig yn cael ei wasanaethu gan y ffordd sirol gyfagos drwy ddefnyddio'r mynediad drwy'r tŷ cwch presennol a fydd hefyd yn cynnwys llecyn ail-gylchu a chasglu sbwriel.
- 1.4 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 olygfa tua'r Fenai ac Ynys Môn yn y cefndir.
- 1.5 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 thir 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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.

- 1.6 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).
- 1.7 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. Polisïau 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:-**

PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.
 PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.
 ISA1 – darpariaeth isadeiledd.
 TRA2 – safonau parcio.
 TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.
 PS5 – datblygu cynaliadwy.
 PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.
 PCYFF1 – ffiniau datblygu.
 PCYFF2 – meini prawf datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF3 – dylunio a siapio lle.
PCYFF4 – dylunio a thirweddu.
PCYFF5 – rheoli carbon.
PCYFF6 – cadwraeth dwr.
MAN1 – datblygiadau arfaethedig mewn canol tref.
TWR2 – llety gwyliau.
PS14 – yr economi ymwelwyr.
AMG1 – cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol.
AMG4 – gwarchod yr arfordir.
AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).
Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Llety Twristiaeth (2010).

2.4 **Polisïau 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 C10A/0556/19/LL - dymchwel y tŷ presennol, ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda phwll nofio, mannau 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 ymwithio 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.
- 3.3 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 polisïau cyfredol yn cefnogi'r fath ddatblygiad ar y safle sydd dan sylw.
- 3.4 C01A/0569/19/LL - Adeiladu glanfa - Caniatawyd 07/11/2001
C01A/0304/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2001

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

C00A/0234/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2000
C96A/0341/19/CL - Codi giât porth - Caniatawyd 08/11/1996
C96A/0096/19/CL - Codi tŷ gwydr - Caniatawyd 22/07/1996
3/19/13H – Estyniad i'r cwrtil preswyl a safle diwygiedig ar gyfer glanfa - Caniatawyd 8/12/1993
3/19/13G – Addasu ac ehangu yn cynnwys tŷ cwch a glanfa - Caniatawyd 3/02/1993
3/13/19D - Newid defnydd yr hen dŷ golff i fod yn dy breswyl - Caniatawyd 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.

Sylwadau Ychwanegol: Mae wal y môr ym mherchnogaeth amryw o adrannau'r Cyngor gan gynnwys Trafnidiaeth, Hamdden ac Economi. Er hyn, yr Uned Drafnidiaeth sy'n cynnal a chadw'r wal ar ran yr adrannau. Mae Ymgynghoriaeth Gwynedd wrthi'n ymgymryd â gwaith cynnal a chadw ar rannau o'r wal ar hyn o bryd ac wedi adnabod rhannau eraill sydd angen sylw a bydd y gwaith cynnal a chadw yn parhau fel bo'r angen yn codi.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 Heddlu: Heb eu dderbyn.

Rhanbarthol

Cynllunio Rhag Gwasanaeth Ambiwylans: Heb eu derbyn.

Argyfwng

Cyngor Gogledd Gwasanaeth Tan:

Cymru: Ymateb cyntaf: Dim sylwadau i'w cynnig parthed mynediad i gerbydau a chyflenwad dwr. Bydd gan yr Awdurdod Tan gyfle i gynnig sylwadau yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.

Ail ymateb:

Cadarnhawyd fod y sylwadau uchod wedi eu selio ar amodau arferol. Ond pe tai'r gwesty yn derbyn caniatâd cynllunio, yna, byddai'n destun gofynion Rheoliadau Adeiladu, 2000 ynghyd a'r Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tan) 2005 a fyddai'n sicrhau byddai'r gwestai yn dianc o'r gwesty pe bai argyfwng yno ac i ffwrdd yn ddiogel o'r adeilad heb ymyrraeth gan y Gwasanaeth Tan.

Uned Rheoli Risg Dim sylwadau pellach i'w cynnig i'r hyn sydd eisoes Llifogydd ac wedi eu cyflwyno gan Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Erydiad Gwasanaeth Tan. Arfordirol:

Trwy'r Uned Trafnidiaeth derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol am reolaeth y lon - Mae'r dŵr yn dueddol o fod yn fas iawn ac yn hygyrch ar droed ac mewn car gyda gofal. Weithiau mae'r lon yn cael ei gau i sicrhau diogelwch a hefyd i glirio gwymon, cerrig man ayyb oddi ar y lon, ond fel arfer mae'r lon ond yn cael ei gae am gyfnod byr tra mae'r llanw yn uchel.

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle, hysbyseb yn y wasg a Cyhoeddus: 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, cymeriad yr ardal sensitif hon ynghyd â'i effaith niweidiol ar fywyd gwyllt a dynodiadau statudol ar sail maint, graddfa a lleoliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail am ddatblygiadau llety gwyliau cyffelyb yng nghefn gwlad sy'n groes i bolisiâu cynllunio lleol.
- Rhwydwaith ffyrdd is-safonol yn gwasanaethu'r safle (e.e. dim pafn 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 enwedig yn ystod tymor yr haf.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau a phryderon hwyr sy'n adlewyrchu'r gwrthwynebiadau a nodwyd uchod gan gynnwys:-

- Cywirdeb cynnwys y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol.
- Gan ystyried yr hinsawdd credir byddai rhan isaf o'r safle o dan fygythiad llifogydd yn ogystal â'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle.
- Angen cymryd i ystyriaeth y Ddeddf Deithiol Lesol (Cymru), 2013 sy'n hybu gwelliannau i lwybrau cerdded a beicio drwy'r wlad.

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

- Digonedd 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 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored tu allan i unrhyw ffin datblygu. Mae polisi PCYFF1 o'r CDLL 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 CDLL neu bolisiâu cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.2 Mae Polisi TWR 2 CDLL yn gefnogol i ddatblygiadau i ddatblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf o fewn y polisi i gyd.

- 5.3 Mae'r polisi yn galluogi codi llety sy'n adeilad newydd os yw'r safle yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r tir yn cwrdd â'r diffiniad o tir a ddatblygwyd o blaen yn rhestr termau y CDLL a chadarnhawyd hynny yn yr apêl blaenorol. Fe ystyrir hefyd fod graddfa'r datblygiad yn parhau i fod yn briodol gan ystyried y safle a'i leoliad. Er bod y bwriad yn golygu colli un tŷ o'r stoc sylweddol o dai parhaol ystyrir y byddai'r manteision economaidd o ganiatáu'r datblygiad yn gorbwyso'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 gwasgaredig.
- 5.4 Ers caniatáu'r apêl, mae Polisi Cynllunio Cymru wedi cael ei ddiweddarau sydd bellach yn adnabod fod defnydd gwestai yn un o "ddefnyddiau priodol eraill canolfan manwerthu a masnachol" ac mae bellach, felly, yn destun y prawf dilyniannol. Mae'r safbwynt yma hefyd yn cael ei adlewyrchu ym Mholisi MAN 1. Mae'r polisi yn datgan, byddai angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol.
- 5.5 O ganlyniad, mae'r asiant wedi cyflwyno datganiad dull dilyniannol. Fel rhan o'r datganiad edrychwyd ar adeiladau (segur ac ar werth), safleoedd datblygu ynghyd ac adeiladau presennol o fewn y dref er mwyn asesu eu haddasrwydd ar gyfer darparu gwesty moethus o'r math a fwriedir yma. Daw'r datganiad i'r casgliad nad oes safle nac adeilad addas o fewn y dref ar gyfer gwesty o'r math a fwriedir yma ar sail maint, arwynebedd annigonol ar gyfer gwesty, ansawdd a dyluniad yr adeiladau, lleoliadau trefol a masnachol (wedi eu hamddifadu o olygfeydd agored) ynghyd â diffyg mannau parcio preifat.
- 5.6 Mewn perthynas â'r angen, mae paragraff 6.3.64 o bolisi TWR 2 yn cydnabod yr angen am lety gwyliau gwasanaethol, ar draws ardal y Cynllun. Mae'r datganiad dilyniannol hefyd yn cyfeirio at hygyrchedd y safle o ystyried ei agosatrwydd at Glwb Golff Caernarfon a'r galw am lety gwyliau ar gyfer defnyddwyr y cwrs golff ynghyd â'i fod wedi ei leoli mewn ardal sy'n denu ymwelwyr a phobl leol. Mae'r ystyriaethau yma hefyd wedi cael eu trafod a'u derbyn gan yr Arolygaeth Gynllunio.
- 5.7 Yn dilyn ymchwiliad o'r dystiolaeth a ddarparwyd nid oes gan swyddogion unrhyw dystiolaeth i wrthddweud cynnwys yr asesiad dilyniannol ac o'r safbwynt yma, ystyrir fod y cais wedi bodloni anghenion polisi MAN 1.
- 5.8 Yn ychwanegol i bolisi TWR 2 a MAN 1 rhaid hefyd asesu lleoliad y safle yng nghyd-destun y Strategaeth Ofodol. Mae'r strategaeth yn cyfeirio at 5 categori/hierarchaeth o aneddeleoedd o fewn ardal y Cynllun sy'n cydnabod Caernarfon fel *Canolfan Gwasanaeth Trefol*. Mae'r strategaeth yn anelu at wasgaru datblygiad yn gymesur o amgylch ardal y Cynllun wrth ganolbwyntio ar y mannau hynny sy'n darparu'r cyfleoedd gorau i gyflawni datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cynaliadwy. Mae'r Strategaeth yn rhoi pwyslais ar gyfeirio datblygiadau a chynigion datblygu i'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol. Wedi rhoi ystyriaeth i ganlyniadau y prawf dilyniannol a gan bod lleoliad y safle ar gyrion canolfan gwasanaeth trefol, ystyrir fod maint y datblygiad yng nghyd-destun y lleoliad yn dderbyniol ac yn unol ag amcanion y strategaeth orfodol.

- 5.9 I'r perwyl hyn, a chan ystyried penderfyniad yr apêl flaenorol, credir bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau a chynghor 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

- 5.10 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 gyfer y datblygiad ei hun. Nodir hefyd nad oedd gan yr Arolygwr Cynllunio yn ei benderfyniad apêl 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

- 5.11 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 trafnidiaeth a mynediad

- 5.12 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 Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn y Ddeddf Deithiol Llesol (Cymru), 2013.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 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 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. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.14 Mae nifer o bolisiâu o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynladwyedd 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.
- 5.15 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 (i) Adroddiad Asesiad Cynladwyedd sy'n cyfeirio at y gallu i'r datblygiad cwrdd â safon ragorol yn unol â gofynion cynladwyedd *BREEAM* (er nad yw'r rhain yn statudol ofynnol gyda'r cais hwn) ynghyd â (ii) Datganiad Dull Dilyniannol diwygiedig sy'n cyfiawnhau lleoliad y datblygiad. Ers i'r cais cael ei ganiatáu ar apêl, mae gofynion rheoliadau adeiladu hefyd wedi cael ei addasu i sicrhau safonau cynladwyedd sylweddol uwch, felly pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae'r rheolau cyfredol yn golygu bydd perfformiad yr adeilad yn well.
- 5.16 Mewn ymateb i sylwadau gan Aelod yn y Pwyllgor olaf oedd yn ymwneud gydag ôl troed carbon y datblygiad, rhaid yn gyntaf nodi, nid yw'r polisiâu yn gofyn i awdurdodau nac ymgeiswyr i weithio allan ôl troed carbon datblygiadau. Pwrpas y system gynllunio yw asesu addasrwydd defnydd tir ac fel rhan o hynny

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mae materion cynladwyedd yn ystyriaeth cynllunio faterol. Mae'r system cynllunio yn rhannol gyflawni hyn trwy sicrhau fod datblygiadau wedi'u lleoli yn y llefydd cywir yn unol â'r strategaeth ofodol, polisïau lleol a cenedlaethol.

- 5.17 Mae hyn yn fodd o sicrhau fod datblygiadau yn gynaliadwy ar sail lleoliad ac ystyriaethau eraill megis darpariaeth o egni adnewyddol o fewn y datblygiad, defnydd o dir llwyd, cyfeiriadedd, agoriadau priodol ayyb. ac felly yn cyfrannu at leihau ôl troed carbon datblygiadau. Mae deddfwriaeth eraill hefyd yn eu lle ac sydd tu hwnt i'r system gynllunio e.e. rheolaeth adeiladu sydd hefyd yn cyfrannu at hyn. Felly, wedi asesu'r cais yn ei gyfanrwydd ac o safbwynt materion cynllunio, ni ystyrir ei bod yn rhesymol i ofyn am fwy o wybodaeth gan yr asiant ac nid oes rheswm cynllunio materol i wrthod y cais ar sail pryder am ôl troed carbon y datblygiad.

Materion llifogydd

- 5.18 Rhaid yn gyntaf nodi, nad yw'r safle ei hun o fewn unrhyw barth llifogydd ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd fel gwesty yn dderbyniol. Oherwydd hynny, nid yw'r profion cyfiawnhau ar gyfer lleoli datblygiadau newydd o fewn NCT 15 yn berthnasol i'r cais, er hynny mae'r materion mynediad yn berthnasol. Mae hefyd yn berthnasol nodi nad oes newid wedi bod i gynnwys NCT 15 ers i'r cais cael ei ganiatáu yn flaenorol.

Fel y cyfeiriwyd ato uchod dywed CNC bod elfen o berygl llifogydd yn gysylltiedig â'r ffyrdd i mewn ac allan o'r safle oherwydd ei leoliad ar lannau'r Fenai. Argymhellwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gysylltu gyda'r gwasanaethau brys (Gwasanaeth Rhanbarthol Cynllunio Rhag Argyfwng Cyngor Gogledd Cymru) parthed mynediad i mewn ac allan o'r safle ar hyd Ffordd yr Aber ac i sicrhau na fydd y datblygiad yn achosi baich ychwanegol i'r gwasanaethau brys. Rhaid nodi yma mai nid cyfrifoldeb CNC yw nodi a fydd modd mynd i mewn ac allan o'r safle yn ddiogel, a hynny oherwydd mai mater yw hwnnw i'r gwasanaethau brys benderfynu arno ar gyfer pob safle unigol, gan ddibynnu ar eu gallu gweithredol a'r cyfarpar sydd ganddynt. O fewn y cyddestun hwn, gellir cyfeirio at gynnwys paragraff 7.2 a 7.3 o NCT15. Dywed NCT15 fod y cwestiwn a ddylai datblygiad fynd yn ei flaen a'i pheidio ddibynnu a ellir rheoli canlyniadau llifogydd i lefel derbyniol fyddai'n sicrhau:

- bod fawr ddim perygl i fywydau;
- bod fawr ddim amharu ar bobl sy'n byw a gweithio yn yr ardal;
- bod fawr ddim difrod posib i eiddo;
- bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio fawr ddim ar y risg o lifogydd yn gyffredinol;
- bod fawr ddim amharu ar y dreftadaeth naturiol.

- 5.19 Mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor Cynllunio anfonwyd e-bost manwl i'r gwasanaethau brys (yn lle ymgynghoriad safonol) i esbonio'r sefyllfa ac i fynegi pryderon y Pwyllgor. Ni dderbyniwyd ymateb gan y Gwasanaeth Ambiwylans na'r Heddlu. Ymatebodd y Gwasanaeth Tan drwy ddatgan fod eu sylwadau cyntaf yn seiliedig ar amodau arferol ac nid ar adeg llifogydd. Er hynny, roedd y sylwadau yn datgan pe byddai'r gwesty yn cael ei adeiladu bydd rhaid i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

adeilad gydymffurfio gyda Safonau Adeiladau 2000 ac mae hynny yn amodol ar y Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tan) 2005. Mae hynny yn golygu byddai'r darpariaethau diogelwch tan o fewn yr adeilad yn golygu bydd staff a gwesteion yn gallu dianc o'r gwesty ac i fwrdd o'r adeilad heb gymorth y Gwasanaeth Tan. Mae digonedd o dir i gefn y safle, sydd tu allan i unrhyw barth llifogydd i gyflawni hyn. Fel sydd yn ofynnol gydag unrhyw sefydliad o'r fath, bydd staff hefyd yn cael ei hyfforddi gyda threfniadau ymgilio (evacuate).

- 5.20 Er bod rhannau o'r ffordd sy'n gwasanaethu safle'r cais yn destun llifogydd llanwol, mae diogelwch y lôn hefyd yn cael ei reoli gan y Cyngor. Datganodd yr Uned Llifogi fod y dŵr yn dueddol o fod yn fas iawn ac fod y ffordd yn hygyrch ar droed ac mewn car gyda gofal. Weithiau mae'r lôn yn cael ei chau i sicrhau diogelwch ac hefyd i glirio gwyon, cerrig man ayyb oddi ar y lôn, ond fel arfer mae'r lôn ond yn cael ei chau am gyfnod byr tra mae'r llanw yn uchel.
- 5.21 Felly, pe byddai digwyddiad eithriadol lle mae'r lôn yn llifogi i 1.7m bydd y gwesty a'r bobl sydd yno yn ddiogel a bydd y lôn yn cael ei chau i atal mynediad tra mae'r sefyllfa yn beryglus. Mae llifogydd o'r math yma yn eithaf hawdd i'w rhagweld a'u hamseru ac oherwydd hyn mae modd rhybuddio staff a gwesteion ymlaen llaw. Ystyrir felly fod y sefyllfa yn gallu cael ei reoli mewn modd derbyniol heb achosi baich ychwanegol ar y gwasanaethau brys.
- 5.22 Gan gydnabod pryderon Aelodau'r Pwyllgor parthed perygl llifogydd mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno diweddariad i'r Adroddiad Mynediad sy'n datgan y canlynol:-
- Mae'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn destun llifogydd llanwol achlysurol yn unig ac mae lefel llawr gwaelod y gwesty oddeutu 3.5m uwchben lefel y ffordd gyfagos sy'n golygu bod y bwriad yn llawer uwch na'r lefel llifogydd y rhagwelir o fewn y 100 mlynedd nesaf ac, felly, ni fydd diogelwch y staff na'r gwestai yn cael ei gyfaddawdu. Mewn sefyllfaoedd eithriadol gellir cael mynedfa i'r safle gan y gwasanaethau brys o'r cwrs golff cyfagos.
 - Ni fydd difrod yn cael ei wneud i'r gwesty gan ystyried ei uchder uwchben lefel y ffordd gyfagos ac ni fyddai'n achosi cynnydd mewn effaith llifogydd presennol ar hyd y ffordd.
 - Bydd unrhyw effaith ar dreftadaeth naturiol yn y lleiafswm gyn byddai'r gwesty yn disodli tŷ preswyl go helaeth ei raddfa.
 - Mae'r ffordd sirol gyfagos yn gwasanaethu nifer helaeth o eiddo preifat a busnesau yn nalgylch safle'r cais sydd eisoes yn ymwybodol o berygl llifogydd llanwol i'r ffordd ei hun.
 - Mae'r ffigwr o 1.7m yn ystod digwyddiad eithafol yn ddigwyddiad/senario achos gwaethaf ac felly, bydd yn ddigwyddiad anghyffredin iawn ar y rhan yma o'r arfordir. Er bod y ffordd yn destun llifogydd llanwol mae'r boblogaeth leol yn ymweld i ymdopi gyda'r sefyllfa yma a chredir nad yw'r bygythiad hwn yn amharu'n sylweddol ar ddefnyddiau presennol sydd wedi eu lleoli ar hyd y ffordd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.23 Gan ystyried yr asesiad uchod yng nghyd-destun cynnwys NCT15 ac ymateb y Gwasanaeth Tan i'r bwriad ni chredir y byddai'r bwriad yn gwaethgu'r sefyllfa perygl llifogydd presennol i ddarpar ddefnyddwyr y safle ei hun nac ychwaith i ddefnyddwyr eiddo cyfagos. Er bod rhannau o'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle ac eiddo eraill gerllaw yn destun llifogydd llanwol achlysurol gellir sicrhau drwy ymgorffori mesurau lliniaru addas o dan ofynion rheoliadau statudol a chyfeiriwyd atynt uchod na fyddai caniatáu'r cais yn golygu baich ychwanegol ar y gwasanaethau brys i ymateb i unrhyw argyfwng all godi o fewn y safle, naill ai o safbwynt argyfwng tan neu argyfwng llifogydd gerllaw'r safle. Credir, felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS2 o'r CDLL, NCT15 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, 2018.

Materion Arfordirol

- 5.24 Mae Polisi ARNA1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yn ymwneud a rheoli newid arfordirol. Prif ffynhonnell y dystiolaeth ar gyfer diffinio ardal rheoli newid arfordirol (ARhNA) a phennu dynodiadau tir oddi mewn iddynt ar hyn o bryd yw'r Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2. Mae Atodiad 6 y CDLL yn rhoi rhestr o ardaloedd a ddiffinnir fel yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA).
- 5.25 Wedi asesu lleoliad y safle yn erbyn atodiad 6, mae'n ymddangos nad yw'r rhan yma o'r arfordir (gyferbyn a safle'r cais) o fewn y ARhNA ac o ganlyniad i hyn nid yw'n cael ei adnabod fel ardal a fydd yn cael ei effeithio gan golled tir neu o ganlyniad i effeithiau erydu arfordirol o fewn yr ail epoc, sef, o 2025 hyd at 2055. O ganlyniad i hyn, nid yw gofynion Polisi ARNA1 yn berthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.
- 5.26 Parthed perchnogaeth y wal rhwng yr arfordir a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber), mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod wal y môr ym mherchnogaeth amryw o adrannau'r Cyngor gan gynnwys Trafnidiaeth, Hamdden ac Economi. Er hyn, yr Uned Drafnidiaeth sy'n cynnal a chadw'r wal ar ran yr adrannau. Mae Ymgynghoriaeth Gwynedd wrthi'n ymgymryd â gwaith cynnal a chadw ar rannau o'r wal ar hyn o bryd ac wedi adnabod rhannau eraill sydd angen sylw. Gan fod y rhan yma o'r arfordir y tu allan i'r ARhNA nid oes cynlluniau ar gyfer ymgymryd â gwaith atal erydu ond mae Ymgynghoriaeth Gwynedd yn bwrw ymlaen gyda'r gwaith cynnal a chadw fel bo'r angen yn codi.

Materion ieithyddol

- 5.27 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ganiatâd sy'n ymgorffori 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

- 5.28 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.
- 5.29 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 ac o dderbyn y wybodaeth yma nid oes gan CNC bryderon mwyach parthed yr elfen yma o'r datblygiad. Roedd pryderon yn wreiddiol hefyd parthed dull draenio'r pwll nofio ac 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.

Yr economi

- 5.30 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.
- 5.31 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'.*
- 5.32 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

golygfeydd. I'r perwyl hyn ystyrir y bydd caniatáu'r cais yma yn cyfrannu tuag at gefnogi'r economi leol yn nalgylch Caernarfon.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.33 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad gyda'r brif materion a godwyd yn cynnwys:- diogelwch ffyrdd; mwynderau gweledol; llifogydd a gosod cynsail. Ystyrir fod y mwyafrif o'r materion wedi derbyn sylw fel rhan o'r asesiad ar y cais ac nodir fod y gwrthwynebwyr wedi datgan gall caniatáu'r cais hwn greu cynsail 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 cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. Nid yw swyddogion o'r farn y byddai caniatáu'r bwriad hwn yn gosod cynsail ar gyfer ddatblygiad tebyg eraill yn y dyfodol.

Hanes cynllunio

- 5.34 Gwrthodwyd cais cyffelyb yn ôl yn 2011 gan gyfeirio at bolisïau 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, caniatwyd y datblygiad ar apêl yn dilyn gwrandawriad gyda'r Arolygwr Cynllunio yn cyfeirio at y materion cynllunio canlynol:-
- 5.35 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 amlbwrpas a all leihau teithiau y gellid eu cymudo wrth aros yn y gwesty arfaethedig.
- 5.36 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 polisïau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.37 Yn ystod y pwyllgor blaenorol, cyfeiriodd Aelod at gais a wrthodwyd ar gyfer codi tri tŷ newydd ar gyrion arfordir y Fenai ym mhentref Y Felinheli o dan gyfeirnod C17/1117/20/AM. Gwrthodwyd y cais ar sail bod rhan blaen y safle wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i cynhwysir yn NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae'r NCT yn hollol glir yn datgan na ddylid caniatáu datblygiadau sy'n agored i niwed o fewn Parth C2. Roedd y cais yn Felinheli yn hollol groes i bolisi lleol a chenedlaethol.
- 5.38 Yn wahanol i'r safle yn Y Felinheli, mae safle'r cais (gan gynnwys y mynedfeydd) tu allan i unrhyw barth lifogydd ac felly nid yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn groes i bolisi. Er hynny mae'r safle yn agos i barth lifogydd sydd yn ystyriaeth ond mae'r lefelau yn dangos fod y safle yn uwch na'r amlinelliad lifogydd eithriadol (yn ôl y canllawiau cyfredol) gan roi ystyriaeth i lwfansau newid hinsawdd am 100 mlynedd ac o ganlyniad yn debygol o fod yn ddiogel am hyd oes y datblygiad.
- 5.39 Mae'r ystyriaethau perthnasol ar gyfer pob cais yn wahanol ac felly ni ddylai'r penderfyniad ar y cais yn Felinheli ddylanwadu ar ystyriaeth y cais sydd gerbron.

6. Casgliadau:

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

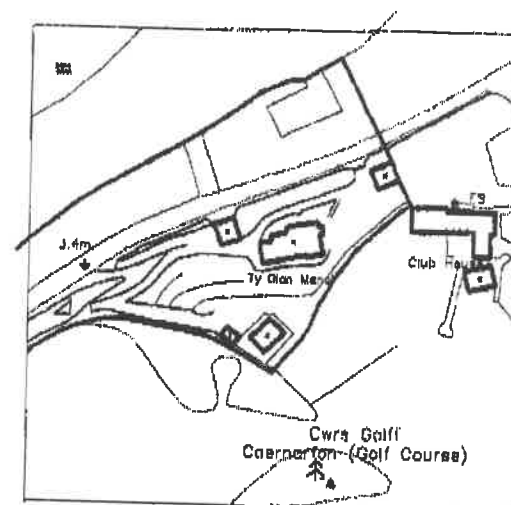
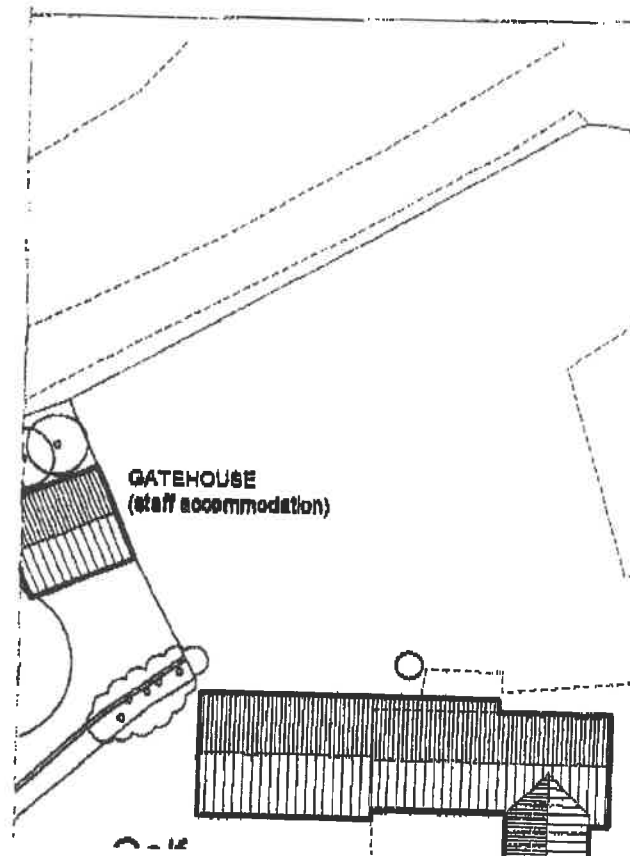
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

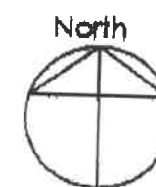
1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Samplau o ddefnyddiau allanol i'w cyflwyno a'u cadarnhau gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
4. Ni cheir defnyddio'r gwesty hyd nes bod y fynedfa a'r llecynnau parcio wedi eu cwblhau.
5. Cytuno a chynllun dŵr yfed a draenio dŵr hwyneb cyn i 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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.
13. Arwyddion a phecynnau croeso / gwybodaeth dwy ieithog.
14. Tanc septig a'r suddfan ddŵr cysylltiedig i gydymffurfio gyda Safonau Prydeinig.
15. Cyflwyno Cynllun Rheoli Llifogydd e.e. i gynnwys: pecynnau gwybodaeth, system i rag-rybuddio gwesteion a staff, gosod rhybuddion/arwyddion perygl llifogydd o fewn y safle.



LOCATION PLAN scale 1:2500



Rev B 03/04/06 trace

Rev B 02/12/06 minor amendments

SEPTIC (PACKAGE TREATMENT) TANK CALCULATIONS

Based on 12m, Hotel Bedrooms on 24m, Guests and difference of 5m. People for Staff and Visitors, please see below in line with 500000.

$C = 150 \text{ P} \times 2.000$
 C is the size of the septic tank in litres.

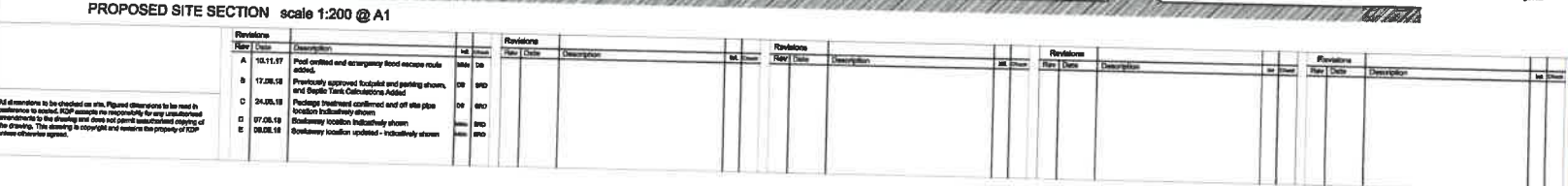
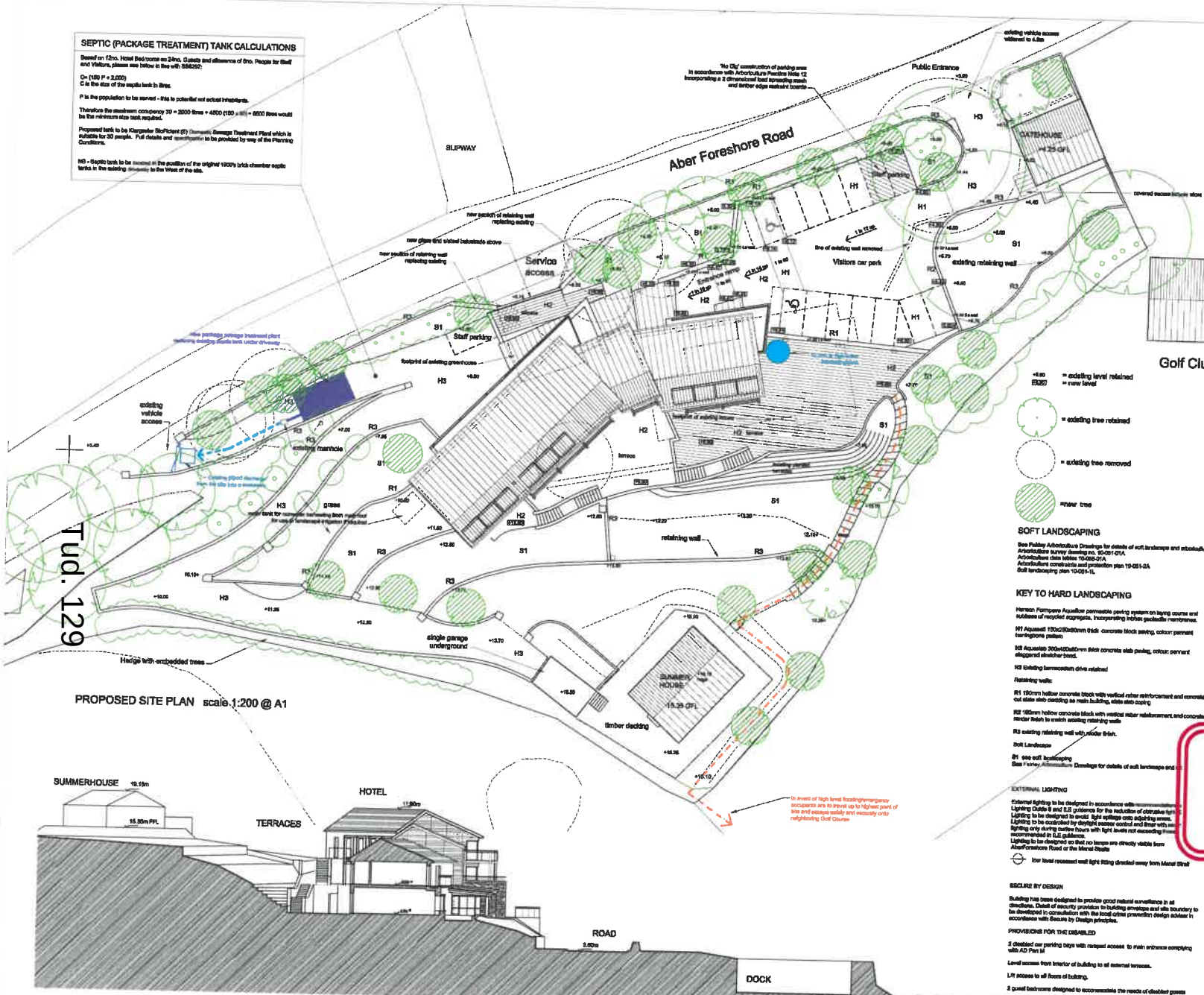
P is the population to be served - this is potential not actual inhabitants.

Therefore the maximum capacity $20 \times 2000 \text{ litres} + 4500 (150 \times 30) = 8500 \text{ litres}$ would be the minimum size tank required.

Proposed tank to be Klugeberg (B) (Domestic) Sewage Treatment Plant which is suitable for 30 people. Full details and quantities to be provided by way of the Planning Conditions.

HWS - Septic tank to be located in the position of the original 1900's brick chamber septic tanks in the existing driveway to the West of the site.

"No Clay" construction of parking area in accordance with Infrastructure Planning Note 12 incorporating a 2 dimensional road crossing and and edge restraint boards



- existing level retained
- new level
- existing tree retained
- existing tree removed
- new tree

SOFT LANDSCAPING
 See Public Infrastructure Drawing for details of soft landscape and tree schedule.
 Arboriculture Survey drawing no. 10/001-01A
 Arboriculture data tables 10/002-01A
 Arboriculture constraints and protection plan 10/003-01A
 Soft landscaping plan 10/004-01A

KEY TO HARD LANDSCAPING
 Hanson Permacrete Aquapave permeable paving system on laying course and subbase of recycled aggregate, incorporating broken products membranes.
 R1 Aquapave 100x100mm black concrete block paving, colour: pavant
 R2 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R3 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R4 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R5 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R6 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R7 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R8 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R9 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R10 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R11 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R12 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R13 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R14 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R15 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R16 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R17 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R18 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R19 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R20 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R21 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R22 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R23 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R24 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R25 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R26 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R27 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R28 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R29 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R30 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R31 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R32 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R33 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R34 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R35 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R36 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R37 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R38 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R39 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R40 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R41 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R42 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R43 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R44 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R45 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R46 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R47 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R48 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R49 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R50 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R51 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R52 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R53 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R54 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R55 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R56 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R57 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R58 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R59 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R60 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R61 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R62 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R63 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R64 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R65 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R66 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R67 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R68 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R69 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R70 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R71 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R72 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R73 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R74 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R75 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R76 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R77 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R78 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R79 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R80 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R81 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R82 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R83 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R84 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R85 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R86 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R87 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R88 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R89 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R90 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R91 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R92 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R93 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R94 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R95 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R96 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R97 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R98 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R99 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant
 R100 Aquapave 300x300mm black concrete block paving, colour: pavant

Cynllun Diwygiedig
 Amended Plan

All dimensions to be checked on site. Figured dimensions to be used in preference to text. RDP assumes responsibility for any unexplained discrepancies to the drawing and does not warrant the accuracy of the drawing. This drawing is copyright and remains the property of KDP unless otherwise agreed.

Revisions	Revisions	Revisions	Revisions	Revisions	Revisions
No	Date	Description	No	Date	Description
A	10.11.17	Final revised and emergency flood escape route added.	B	17.08.18	Final revised and emergency flood escape route added.
B	17.08.18	Final revised and emergency flood escape route added.	C	24.08.18	Final revised and emergency flood escape route added.
C	24.08.18	Final revised and emergency flood escape route added.	D	07.09.18	Final revised and emergency flood escape route added.
D	07.09.18	Final revised and emergency flood escape route added.	E	08.09.18	Final revised and emergency flood escape route added.
E	08.09.18	Final revised and emergency flood escape route added.			

THE KEITH DAVIDSON PARTNERSHIP
 Surveyors, Architects, Planning Consultants, Engineers, Planners, Designers, Writers, Photographers, etc.

13 Seymour Terrace
 Barmouth Street
 Llanfyllter, Gwynedd
 LL57 2JG

Telephone: +44 (0) 181 702 1777
 Fax: +44 (0) 181 702 1778
 Email: info@kdp.co.uk
 Website: www.kdp.co.uk

Client: **Mick McKenna**
 Job Title: **Ty Glan Menai**
 Location: **Llanfyllter, Gwynedd**

Project No: **102**

Drawing No: **102**

Proposed Site Plan

PLANNING

Ref: **102**

Date: **08/09/18**

Scale: **1:200**

Author: **KDP**

Checker: **KDP**

Drawn: **KDP**

Reviewed: **KDP**

Approved: **KDP**



SOUTH ELEVATION
scale 1:100 @ A1

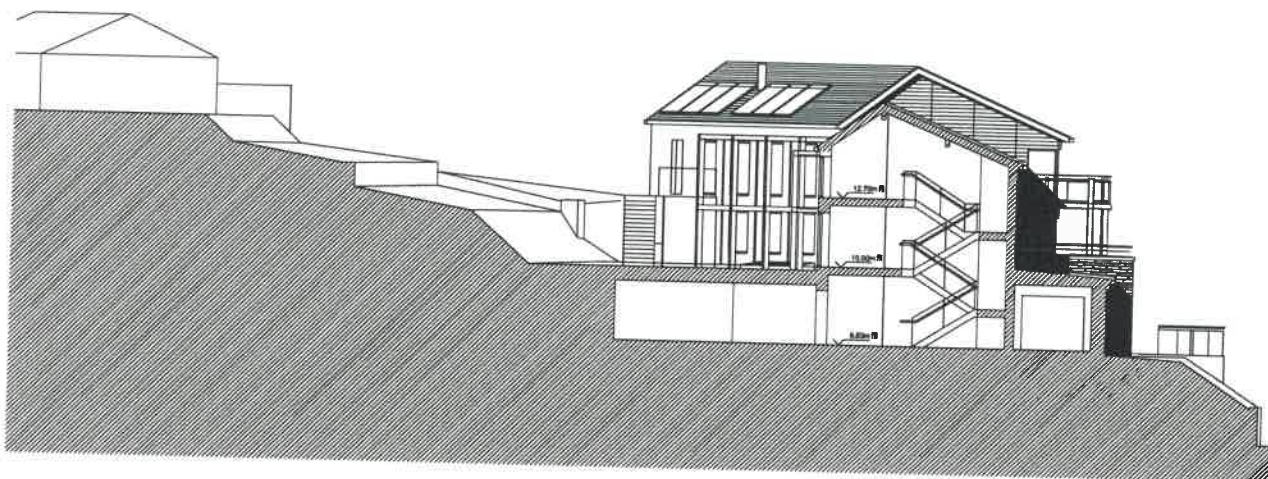


WEST ELEVATION
scale 1:100 @ A1

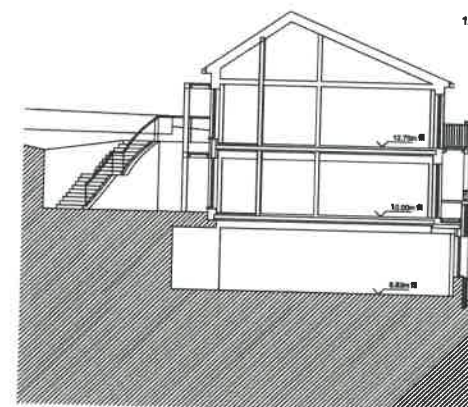
MATERIALS

- 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/ecocoya 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
CHARTERED ARCHITECT

21 Brooklands Buildings, Bath, BA1 6RA
Tel 01226 315868

Client Mr M McKenna

Project Ty Glen Mensal
Aber Foreshore Road
Llanfagan, Caernarfon

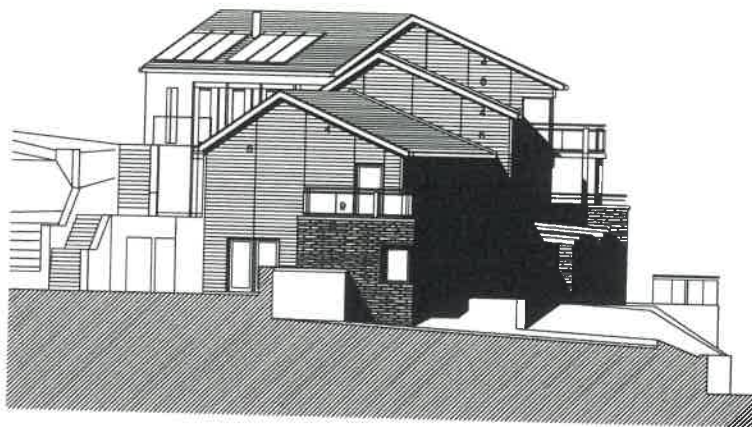
Drawing PROPOSED HOTEL
ELEVATIONS, SECTIONS

Line: Approximate 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.

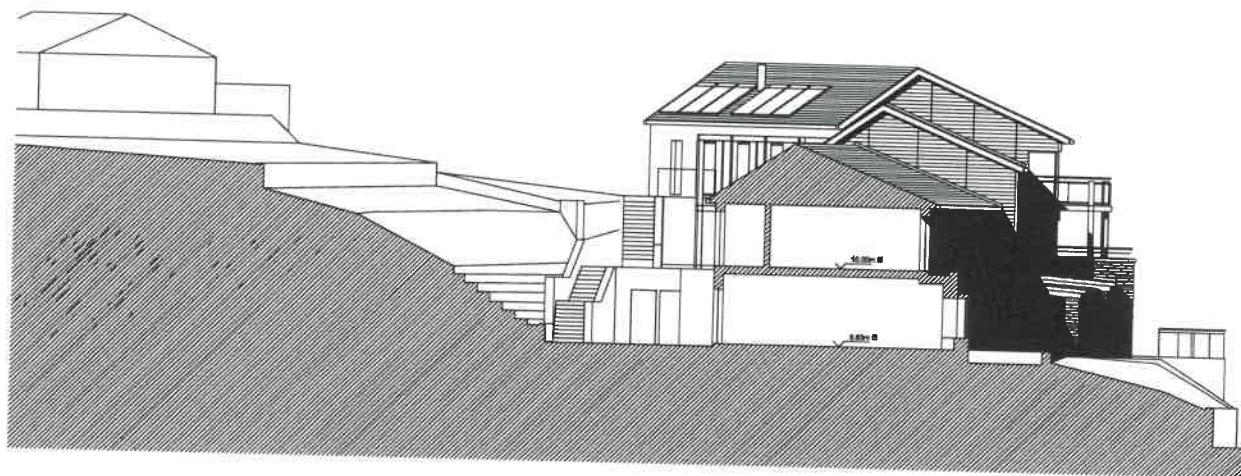
Date September 2010 Scale 1:100 @ A1
Drawn dt Checked

Drawing No 253-P105

Rev



EAST ELEVATION
scale 1:100 @ A1



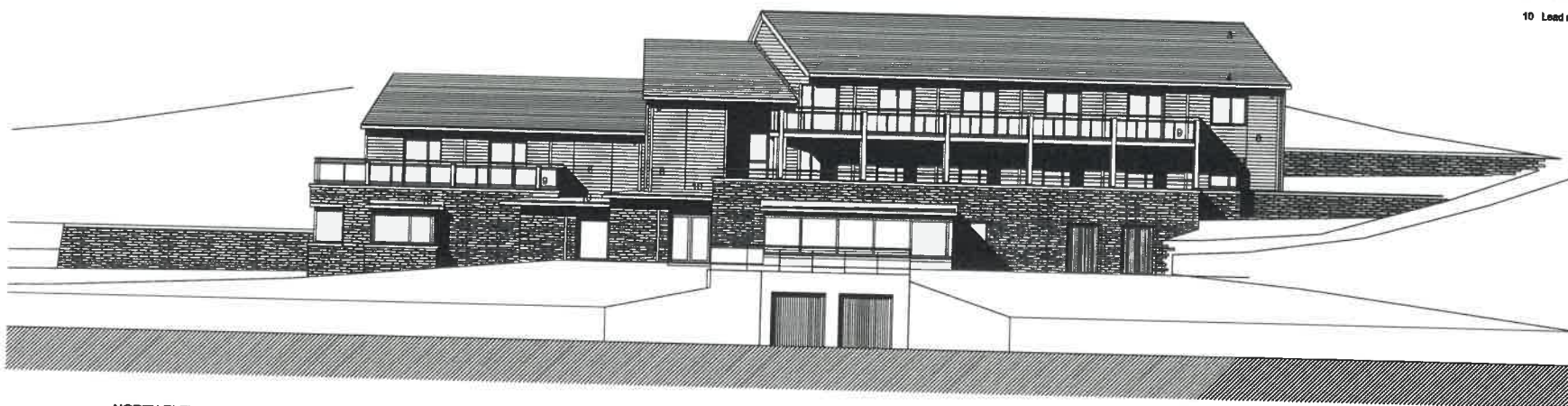
SECTION AA
scale 1:100 @ A1

Tud. 132

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 DIP ARCH RIBA
CHARTERED ARCHITECT

21 Brooklands Buildings, Bath, BA1 6PA
Tel 01225 313659

Client Mr M McKenna

Project Ty Glan Menai
Aber Ffynnon Road
Llanfyllen, Caernarfon

Drawing PROPOSED HOTEL
ELEVATIONS, SECTION

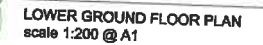
Line: Spaced dimensions: do not scale from drawing.
All levels and dimensions to be checked on site.
Drawing to be read in conjunction with all relevant documents.
© David Tyrer. All rights reserved.

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

Drawing No 253. P 104 Rev



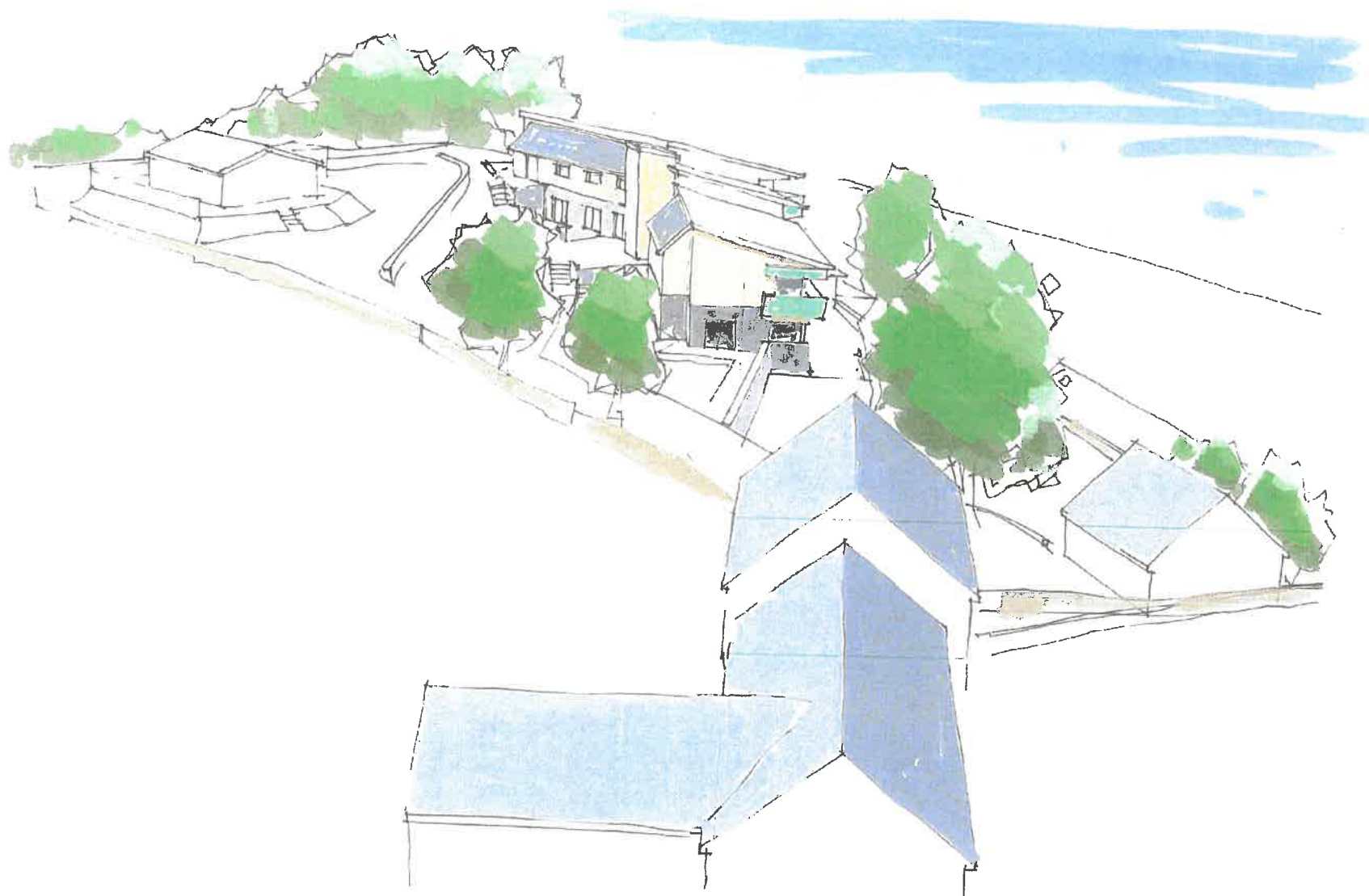
Tud. 133



ROOF PLAN
scale 1:200 @ A1

	THE KEITH DAVIDSON PARTNERSHIP CHAIRMAN AND PARTNER - PROJECT MANAGEMENT - 10 WILSON		PRELIMINARY	
	13 Seymour Terrace Seymour Street Liverpool L3 5PR	Client Mike McKenna Job No. 103	Job number Gen-Eng	Number A
	Telephone: +44 (0) 151 708 1077 Fax: +44 (0) 151 708 1060 Email: info@kdportholme.co.uk Website: www.kdportholme.co.uk	Ty Glen Main Llanfair, Caernarfon		103
	Drawing No. _____		Date _____	
	_____		_____	

Tud. 134



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

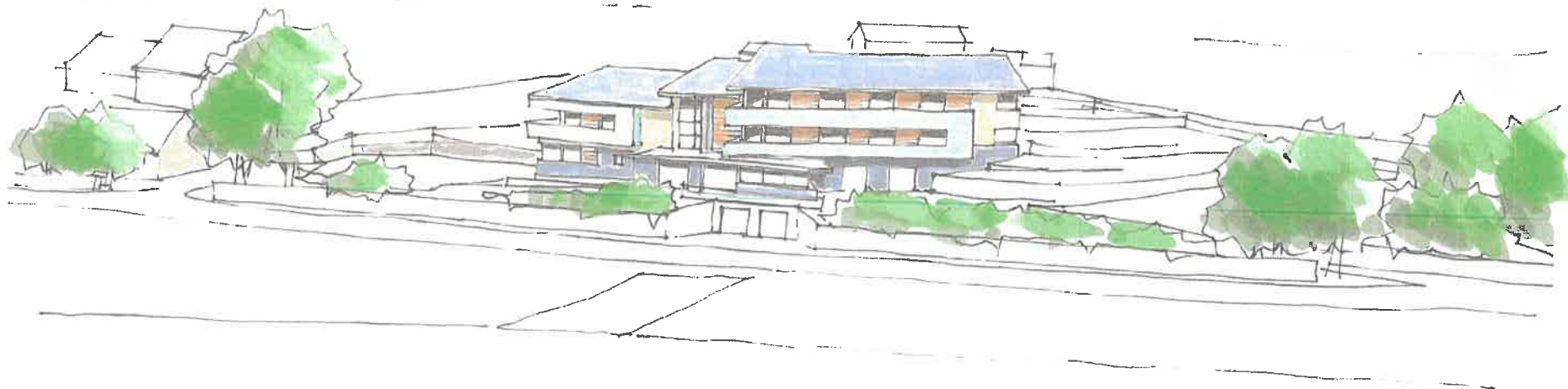
21 Brookleaze Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313858

Scale nts
Date Sept 09

Drawing No 253/SK108 Rev

© David Tyrer. All rights reserved

Tud. 135



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 Brooklease Buildings, Bath, BA1 6RA Tel 01225 313858

Scale nts

Date Sept 09

Drawing No 253/SK109 Rev

© David Tyrer. All rights reserved

Tud. 136



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 nts
Date Sept 09

Drawing No **253/SK110** Rev

© David Tyrer. All rights reserved

Tud. 137



Client Mr M McKenna

Project Ty Glan Menai, Aber Foreshore Road
Llanfaglan, Caernarfon

Drawing Sketch Perspective 1

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/SK107** Rev

© David Tyrer. All rights reserved

Eitem 6.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C18/0993/26/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 26/10/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Waunfawr

Ward: Waunfawr

Bwriad: Diwygio amod rhif 1 o ganiatad cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol

Lleoliad: Tir ger Hen Gapel, Ffordd Waunfawr, Caeathro, Caernarfon, Gwynedd, LL552ST

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i ddiwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith ar y datblygiad am 5 mlynedd ychwanegol. Mae'r datblygiad yn ymwneud â chodi 12 annedd breswyl a chreu mynedfa newydd a gwaith draenio ar lecyn o dir sy'n mesur oddeutu 0.5 hectar ac sy'n rhan o safle sy'n mesur 0.75 hectar. Byddai'r fynedfa newydd a'r ffordd stad ynn arwain oddi ar yr A.4085 gyda phafin newydd yn cael ei greu am bellter oddeutu 46m ar hyd ffin ddeheuol y safle. Byddai pont bresennol, 'Pont yr Efail Fach', yn aros fel y mae gyda phafin newydd yn cael ei greu y tu cefn iddo.
- 1.2 I'r gogledd o'r safle ceir rhes o anheddau a adnabyddir fel Caeathro Bach gyda'r eiddo sydd gyferbyn a'r safle wedi ei ymestyn yn y cefn a ffenestr yn wynebu'r safle datblygu. I'r dwyrain ceir tir amaethyddol a choed aeddfed ynghyd a rhesdai o anheddau traddodiadol deulawr a enwir Hen Gapel. Mae'r ffin ddeheuol wedi ei ddiffinio gan yr A. 4085 ac i'r gorllewin ceir anheddau gyda'u gerddi cefn yn ymylu ar ffin orllewinol y safle ynghyd â rhodfa breifat sy'n gwasanaethu anheddau Caeathro Bach a llecyn chwarae i blant. Er nad yw'r safle bellach wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl mae'n parhau i fod o fewn i'r ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL).
- 1.3 Mae'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer porfa gyda rhediad oddeutu 2.70m yn y tir o'r gogledd tuag at y de. Mae'r bwriad yn cynnwys 5 math o dai sy'n amrywio o dai par 2 llofft i dai sengl 4 llofft ac o'r 12 annedd byddai 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy.
- 1.4 Yn allanol, byddai'r anheddau o wneuthuriad to llechi naturiol, wyneb carreg naturiol, rendr wedi ei baentio a ffenestri/drysau Upvc. Byddai'r anheddau wedi eu gosod ar y safle a'u dylunio mewn modd sy'n uchafu effeithiolrwydd ynni, cymryd i ystyriaeth materion seilwaith, lleihau effaith ar fwynderau gweledol a mwynderau'r preswylwyr cyfagos. Bydd rhaid ymgymryd â gwaith peirianyddol er mwyn creu llwyfannau i'r anheddau eu hunain ac er mwyn adeiladu ffordd y stad yn ogystal â'r fynedfa newydd.
- 1.5 Er mwyn diweddarau'r cais gwreiddiol cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cadwraeth Dwr, Datganiad Iaith Gymraeg ynghyd â Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi TAI4 – tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cymysgedd Tai.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT12 Dylunio (2016).

NCT18 Trafnidiaeth (2007).

NCT20 Cynllunio a’r Iaith Gymraeg (2013).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C09A/0412/26/LL - adeiladu 12 tŷ gan gynnwys 4 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd a gwaith draenio wedi ei ganiatáu yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn Chwefror, 2014.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r cais ymestyn amser.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Ni fydd y bwriad yn effeithio ar fater a restrwyd yn y ddogfen Pynciau Ymgynghori, <i>Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori</i> (Medi, 2018).
Dŵr Cymru:	Sylwadau cyngorol parthed asedau Dwr Cymru.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Cynnwys amodau yn ymwneud â chyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu ynghyd a Chynllun Rheolaeth Ecolol gan gynnwys cynllun goleuo.
Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol:	Dim sylwadau ar y ddogfen Datganiad Cadwraeth Dwr a gyflwynwyd gyda'r cais ond byddai angen caniatâd y Cyngor i ymgymryd ag unrhyw waith i'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle.
Uned Strategol Tai:	Mae 31 o ymgeiswyr ar gofrestr y Cyngor a Tai Teg sydd yn dymuno byw yn yr ardal gyda rhan helaeth yn dymuno cael tŷ 2 a 3 ystafell wely. Byddai disgwyl disgownt o 30% ar gyfer yr elfen tai fforddiadwy. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd mae'r bwriad yn rhannol cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.
Gwasanaeth Iaith Cymraeg:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd llythyr gan breswylwr cyfagos yn gwrthwynebu ar sail: • Cysgodi. • Problemau carthffosiaeth. • Llifogydd yn dilyn glaw trwm.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae safle'r cais yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Caeathro fel y'i cynhwysir yn y CDLL ac er nad yw'r safle bellach ar gyfer tai (fel o dan yr hen Gynllun Unedol) credir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL sy'n canolbwyntio lleoli datblygiadau newydd a chynigion oddi fewn i'r ffiniau datblygu. Polisiau TAI4 a TAI15 fyddai'r polisiau perthnasol o safbwynt datblygu tai o fewn ffiniau pentref lleol fel Caeathro ac mae'r rhain yn sicrhau tai marchnad agored gyda chanran o dai fforddiadwy gyn belled fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys gyda chymeriad yr anheddle. Er bod dwysedd y bwriad yn is na'r ffigwr o 30 uned yr hectar gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn (daw y caniatâd blaenorol i ben ym Mehefin, 2019) byddai'n anodd mynnu ar ddwysedd uwch yn yr achos yma. Y lefel cyflenwad dangosol o dai yng Nghaeathro dros cyfnod y CDLL yw 7 uned sy'n cynnwys lwfans llithro o 10%. Yn y cyfnod 2011 i 2018 nid oes yr un uned breswyl wedi ei gwblhau o fewn y pentref a nodir bod banc tir ar hap yn ogystal â safleoedd a chaniatâd cynllunio arnynt yn seiliedig yn hollol ar y caniatâd a roddwyd ar y safle hwn yn ôl yn 2014. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail niferoedd a dwysedd.
- 5.2 Mae Polisi TAI8 o'r CDLL yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn gymysgedd ac sy'n diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae'r datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy i gynnwys dau dŷ 2-lofft ynghyd â 2 dŷ 3-lofft. Bydd yr 8 tŷ arall yn dai marchnad agored 3 a 4 llofft a chredir bod y cymysgedd yma o dai yn dderbyniol ac yn cyfarfod gyda'r angen cydnabyddedig am dai o fewn yr ardal leol.
- 5.3 Gan ystyried gofynion y polisiau yma ynghyd â chynnwys yr asesiad hwn credir bod y bwriad yn unol gyda'r polisiau a nodir uchod ac, felly, yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gweddol amlwg yng nghanol y pentref a gyferbyn a'r ffordd. Bydd y rhan fwyaf o'r tai yn amlwg o fannau cyhoeddus gerllaw ond ni fyddent yn weladwy o bell gan gael eu gweld yng nghyd-destun datblygiadau tai presennol o fewn y pentref. Mae'r bwriad yn golygu codi tai deulawr o wneuthuriad toeau llechi naturiol, ffenestri a drysau UPV-c, gwaith cerrig naturiol a rendro wedi ei baentio i'r waliau allanol ynghyd â gwaith bric glan. Mae'r anheddau presennol sydd wedi eu lleoli o amgylch y safle (ac sy'n cynnwys tai deulawr ynghyd a thai un-llawr) o edrychiadau gwahanol ac eclecig sy'n amrywio o rendr wedi ei baentio, gwaith cerrig glan traddodiadol a gro chwipio o wahanol liwiau. Er y byddai'r tai bwriadedig o ddyluniad a deunyddiau modern ni chredir byddent yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref a gellir rheoli'r deunyddiau allanol drwy osod amod priodol.
- 5.5 Mae Polisi TAI4 o'r CDLL yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau preswyl oddi fewn i bentrefi lleol fod yn dderbyniol ac yn gweddu gyda chymeriad yr anheddle a'r ardal leol o ran graddfa, maint, math a dyluniad yr adeiladwaith. Er bod dyluniad ac edrychiadau allanol y tai bwriadedig yn wahanol i'r tai a welir yn y cyffiniau, credir eu bod yn ychwanegu at yr amrywiaeth a chymysgedd o anheddau sydd o amgylch y safle'n bresennol ac na fyddent yn creu datblygiad anaddas nac anghydnaws o safbwynt graddfa a deunyddiau. Er bod y cynllun safle wedi ei gyflwyno sydd yn cyfeirio at dirweddu cyffredinol bydd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun manwl a therfynol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau ar y datblygiad. Nid yw dyluniad, edrychiadau, deunyddiau, cynllun na ffurf y tai wedi newid ers i'r cais blaenorol gael ei ganiatáu yn 2014. Credir felly fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI4, PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Yn wahanol i'r cais blaenorol pan dderbyniwyd nifer helaeth o ohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad, dim ond un llythyr o wrthwynebiad a gyflwynwyd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol ar gyfer y cais diweddaraf hwn a hynny ar sail colli golau, carthffosiaeth a llifogydd. Mae rhif 3 Hen Gapel wedi ei leoli gyferbyn a chornel de-dwyreiniol y safle ac yn dy pen o fewn teras o 3 tŷ deulawr traddodiadol eu hedrychiad a'u gwneuthuriad. Lleolir tŷ deulawr arfaethedig (llain rhif 19) oddeutu 12m i'r de-orllewin, tŷ deulawr arfaethedig (llain rhif 18) oddeutu 16m i'r gogledd-gorllewin a thŷ deulawr arfaethedig (llain rhif 15) oddeutu 14m i'r gogledd o dalcen rhif 3 Hen Gapel. Gan ystyried gosodiad y tai arfaethedig hyn mewn perthynas â lleoliad rhif 3 Hen Gapel ynghyd â'r pellter sydd rhyngddynt ni chredir y byddai'r rhan yma o'r datblygiad yn creu strwythurau gormesol a fydd yn cysgodi ystafelloedd rhif 3 Hen Gapel i'r fath raddau nes bydd angen gwrthod y cais ar sail mwynderau preswyl (colli golau naturiol i mewn i ystafelloedd byw rhif 3).
- 5.7 Parthed effaith gweddill y tai arfaethedig, ni chredir byddent yn cael effaith andwyol sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd na chreu strwythurau gormesol gan ystyried gosodiad a dyluniad y tai arfaethedig mewn cymhariaeth a lleoliad y tai presennol sydd wedi eu lleoli ar gyrion safle'r cais.
- 5.8 Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL gan na ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at or-edrych, colli preifatrwydd na chreu strwythurau gormesol nac annerbyniol sylweddol ar draul mwynderau cyffredinol trigolion cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Roedd y cynllun safle blaenorol wedi ei ddiwygio er mwyn cymryd i ystyriaeth gofynion yr Uned Drafnidiaeth parthed dylunio lôn y stad i safonau mabwysiadu ynghyd â'r brif fynedfa/pafin i'r safle oddi ar y gefnffordd. Ystyriwyd hefyd fod y manau parcio yn dderbyniol. I'r perwyl hyn, a chan ystyried nad oes newid i'r cynlluniau a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd fel rhan o'r cais blaenorol, ynghyd â chynnwys amodau priffyrdd perthnasol credir bod y cais cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Yn unol â gofynion yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol. Mewn ymateb i'r dogfennau hyn nid oes gan yr Uned unrhyw wrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amod yn ymwneud â chyflwyno a chytuno i gynnwys Cynllun Rheolaeth Adeiladu ynghyd â Chynllun Rheolaeth Ecolegol a mesurau lliniaru addas. Credir, felly, fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG2 o'r CDLL.

Materion llifogydd

- 5.11 O ganlyniad i bryderon fod y safle wedi cael ei lifogi yn y gorffennol derbyniwyd Aseiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais blaenorol gyda mesurau lliniaru ynddo (sy'n cynnwys rheoli dŵr wyneb) ynghyd â chynllun i ail-ddylunio ac arallgyfeirio'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

geuffos bresennol sy'n rhedeg drwy'r safle. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr ymgynghorwyr statudol perthnasol ar yr agwedd yma o'r cais a nodwyd fod angen cynnwys amod sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLL.

Materion isadeiledd

- 5.12 Roedd Dŵr Cymru yn wreiddiol yn gwrthwynebu'r bwriad gan nad oedd system garthffosiaeth y pentref (ar ffurf y gwaith trin carthion) yn ddigonol i allu ymdopi ag unrhyw ddefnydd ychwanegol a fyddai'n ychwanegu pwysau i'r gyfundrefn y pryd hynny. Fodd bynnag, y sefyllfa ddiweddaraf yw bod Dŵr Cymru wedi ymgymryd â gwaith peiranyddol er mwyn cynyddu capasiti'r gyfundrefn gyhoeddus i allu ymdopi gydag ychwaneg o dai o fewn y pentref. I'r perwyl hyn, nid oes gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r cais cyfredol hwn ar gyfer ymestyn y cyfnod i ddechrau'r gwaith ar y safle. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion ISA1 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.13 Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol ac yn unol â Pholisi PS1 a PS5 o'r CDLL mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol i gefnogi'r cais cynllunio ar sail gwarchod, cefnogi a hyrwyddo'r iaith Gymraeg. Gan ystyried cynnwys y fath ddatganiad gellir dod i'r canlyniadau canlynol:-

- Gan fod sefyllfa'r iaith Gymraeg yn gymharol gryf yn yr ardal a chan fod y cais yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy, yn ddarostyngedig bod maint y tai a'r daliadaeth yn dderbyniol, fe ddylai'r bwriad ddiwallu anghenion lleol cyfredol/dyfodol ar gyfer tai.
- Mae sicrhau math cywir o dai mewn lleoliad cywir yn bwysig o ran cydlyniad gwedd cymunedol a fydd yn ei dro yn llesol i'r Gymraeg ac fel y cyfeirir ato isod credir bod y math a chymysg tai a fwriedir ei gynnig fel rhan o'r cais yn dderbyniol ar y safle arbennig hwn.
- Credir, o ystyried yr asesiad hwn yn ei gyfanrwydd, byddai'r risg o ganiatau'r cais yma ynghyd a'i effaith ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel yn yr achos hwn. Ystyir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 a PS5 o'r CDLL.

Tai fforddiadwy

- 5.14 Gan fod y bwriad yn cynnig 2 neu fwy o dai mae Polisi TAI15 yn nodi bod disgwyl i o leiaf 30% o'r unedau mewn datblygiad yng Nghaeathro fod yn fforddiadwy. Mae'r datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr â 33% a, chan hynny, ystyir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI15 yn ogystal â'i fod yn dderbyniol ar sail math, maint a deiliadaeth. Gan nad oes prisiad swyddogol er mwyn sefydlu pris marchnad agored y tai wedi ei dderbyn bydd angen i'r datblygwr gytuno prisiau marchnad agored y tai fforddiadwy gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn pennu disgownt priodol ar gyfer y tai fforddiadwy. Gellir gwneud hyn drwy amod priodol sydd yn gofyn fod mecanwaith priodol yn ei le ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy. Mae'r asiant wedi awgrymu bodlonrwydd gyda'r trefniant yma gan bydd gwell syniad o bris marchnad agored (er mwyn selio y canran disgownt) ar adeg datblygu'r tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion darpariaeth addysgol

- 5.15 Mae'r cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 sy'n bodoli ar gyfer y datblygiad a ganiatawyd yn ôl yn 2014 yn cynnwys cyfraniad addysgol o £61,285 i Ysgol Gynradd Bontnewydd ar sail nad oedd digon o gapasiti o fewn yr ysgol y pryd hynny. Yn seiliedig ar yr wybodaeth yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol, byddai 5 disgybl ysgol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad 12 tŷ. Er mwyn cyfiawnhau unrhyw gyfraniad ariannol tuag at addysg mae'n ofynnol dangos bod yna gysylltiad clir rhwng datblygiad preswyl arfaethedig ac anallu'r ysgol leol i ymdopi gyda'r nifer o ddisgyblion newydd ddaw yn sgil y datblygiad hwnnw. Yn nghyd-destun y cais diweddaraf hwn ar gyfer 12 tŷ yn ogystal â'r cais sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ar gyfer datblygiad 29 o dai ym Montnewydd (Cefnwerthyd), rhagwelir bydd cyfanswm o 15 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r ddau gais (5 o gais Caeathro a 10 o gais Bontnewydd). Mae'r nifer o ddisgyblion yn Ysgol Bontnewydd (sef, ysgol y dalgylch) ar hyn o bryd yn 167 gyda capasiti ar gyfer 182 disgybl. Gan ystyried bydd 15 disgybl yn deillio o'r ddau gais ni fydd angen cyfraniad ariannol gan na fyddai y datblygiad (au) yn golygu fod y nifer o blant yn mynd tu hwnt i gapasiti'r ysgol.

Llecynnau agored mwynderol

- 5.16 Yn yr achos hwn ni fydd angen i'r datblygwr baratoi llecynnau agored o werth adloniadol oddi fewn i'r safle a hynny ar sail graddfa'r datblygiad ynghyd â'r ffaith fod maes chwarae i blant eisoes yn bodoli yn y pentref. Rhaid cofio hefyd fod gan y tai erddi preifat sydd hefyd yn darparu lle chwarae a mwynder addas i ddeiliaid y tai newydd. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL.

Casgliadau:

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad i ddiwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio rhif C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol ar gyfer adeiladu 12 tŷ (gyda 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy) yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, lleoliad, graddfa, dwysedd, mwynderau gweledol/preswyl, diogelwch ffyrdd a materion isadeiledd ac felly yn unol gyda'r polisiâu a nodir yn yr asesiad hwn.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys yr amodau canlynol yn ymwneud â:
1. 5 mlynedd.
 2. Yn unol â'r cynlluniau.
 3. Trafnidiaeth.
 4. Cyfoeth Naturiol Cymru.
 5. Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol.
 6. Tirweddu.
 7. Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Ecolegol ynghyd a Chynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu.
 8. Deunyddiau/llechi.
 9. Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
 10. Amod sicrhau bod y 4 tŷ yn fforddiadwy drwy gyflwyno cynllun tai fforddiadwy.

Hen Gapel, Caeathro

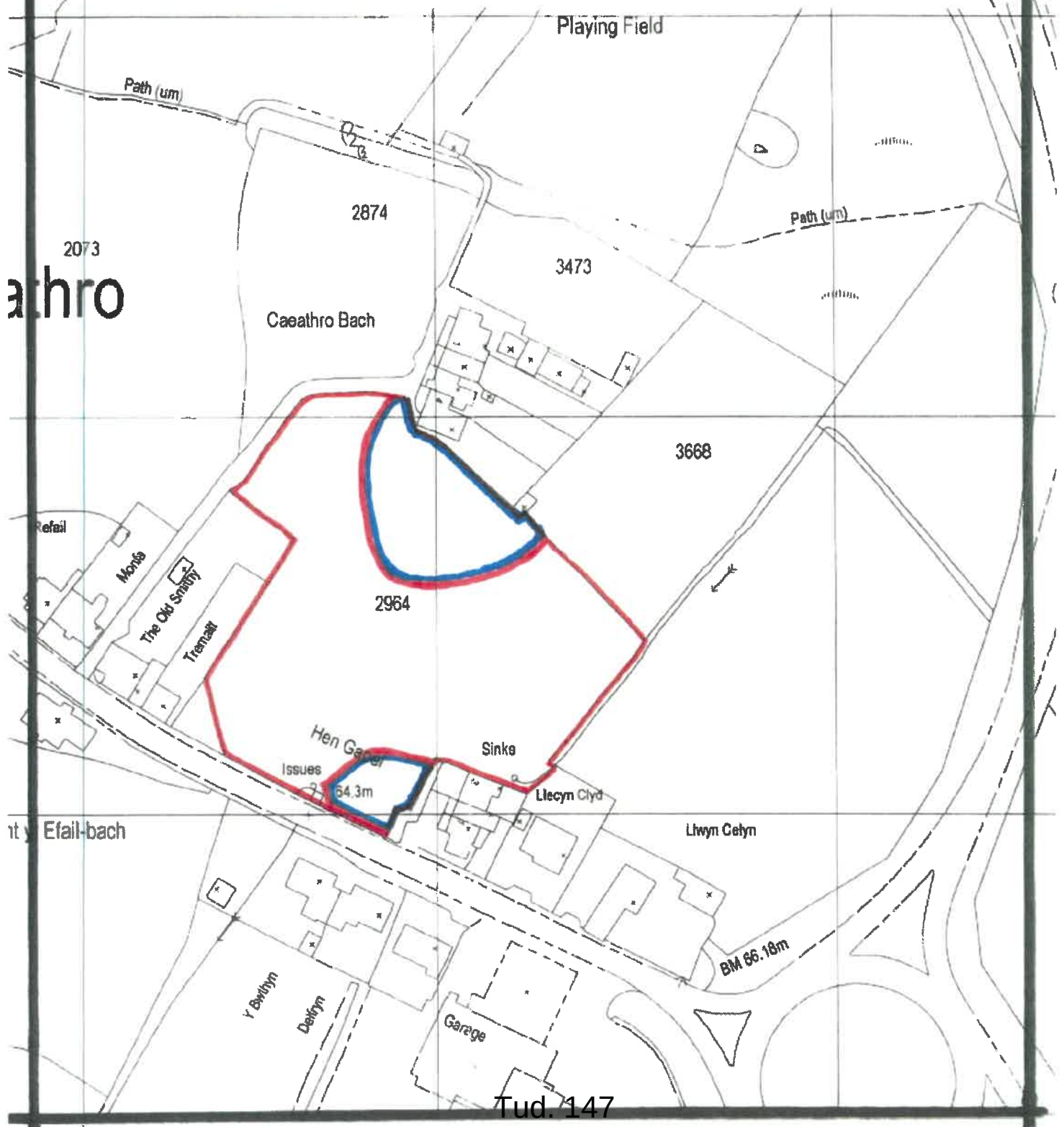
Cynllun / Drawing - BP/CB/10, Rev A

Cynllun Lleoliad / Site Location Plan

Graddfa / Scale - 1:1250



**Gogledd
North**



Eitem 6.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0014/19/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 07/01/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Cais llawn i godi 29 uned preswyl ynghyd â thirlunio, parcio, creu mynedfa newydd ag ardal cyhoeddus agored

Lleoliad: Tir ger Lôn Cefnwerthyd, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2UD

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I SICRHAU TREFNIADAU PRIODOL PARTHED UNEDAU Fforddiadwy a chwblhau cytundeb 106 tuag at cyfraniad maes chwarae**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i godi 29 uned byw ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd, lle cynnau parcio, gwaith tirlunio a chreu ardal gyhoeddus agored.
- 1.2 Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol gyda thiroedd amaethyddol pellach yn ymestyn tu hwnt i ffin orllewinol y safle gyda thai preswyl yn gyfochrog a'r ffin ogleddol ac ymhellach i gyfeiriad y dwyrain a'r de. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Lôn Llanfaglan) yn ymylu gyda ffin ddeheuol y safle tra bod ffordd ddi-ddosbarth (Lôn Cefnwerthyd) yn gyfochrog â'r ffin ddwyreiniol. Yn cyd-redeg gyda'r ffordd gyhoeddus i'r de o'r safle mae'r Afon Beuno sydd yn rhedeg i mewn i afon Gwyrfa sydd ymhellach i ffwrdd i gyfeiriad y gorllewin.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Bontnewydd ac wedi ei ddynodi yn benodol fel safle ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae pentref Bontnewydd wedi ei gydnabod fel pentref gwasanaeth yn y CDLL sy'n golygu fod ganddo rôl strategol i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas.
- 1.4 Er eglurdeb, mae'r cynnig yn darparu'r canlynol:
 - 6 fflat 2 ystafell wely fforddiadwy
 - 3 tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy
 - 6 tŷ 3 ystafell wely
 - 8 tŷ 3 ystafell wely
 - 6 tŷ 4 ystafell wely

Dangosir 2 lecyn parcio i bob tŷ gyda rhai tai yn cynnwys modurdai tra fod 1 lle parcio yr un yn cael ei ddarparu ar gyfer y fflatiau.

Mae'r fynedfa i mewn i'r safle yn cael ei ddarparu oddi ar y ffordd gyhoeddus i'r de o'r safle gyda gwelliannau yn cael eu cynnig ar ffurf palmant yn rhedeg gyda ffin y ffordd yma, man pasio yn cael ei ddarparu ar Lôn Cefnwerthyd a mynedfa droed hefyd yn cael ei gynnwys oddi ar Lôn Cefnwerthyd.

Mi fyddai'r holl adeiladau ar y safle yn ddeulawr gan gynnwys y fflatiau ac o orffeniad sydd yn gymysgedd o fric a rendr gyda toeau o lechen naturiol. Mi fydd triniaethau ffin y safle yn gymysgedd o ffens bren, waliau bric a charreg a rheiliau. Mae tirlunio i gynnwys plannu coed yn wasgaredig o fewn y safle ynghyd a chreu gwrych newydd yn lle'r gwrych a clawdd presennol ar hyd blaen y safle a rhan o'r safle sy'n ymylu gyda Lôn Cefnwerthyd.

Mae lle cyn o dir wedi ei ddynodi ger mynedfa'r safle fel ardal gyhoeddus agored gyda wal fric a rheiliau ar hyd ei ffiniau.

Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:

- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Datganiad Cynllunio
- Strategaeth Draenio
- Gwerthusiad Ecolegol ac Asesiad Gwrych

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Asesiad effaith Cymunedol a Ieithyddol
- Datganiad Trafnidiaeth

Yn dilyn derbyn sylwadau ar y cais, cyflwynwyd y dogfennau canlynol ychwanegol:

- Arolwg Archeolegol
- Asesiad effaith (yn benodol yn ymwneud a phlotiau 14, 15, 16, 17)
- Cynllun tirlunio diwygiedig a chadarnhâd o ddefnydd blychau ystumod
- Cynllun diwygiedig yn ymwneud ac edrychiad plotiau 14 ac 18

1.5 Oherwydd bod y datblygiad yn cynnig 29 tŷ newydd, yn ôl rheoliadau cyfredol, fe ddiffinnir hynny fel datblygiad 'mawr'. Mae'n ofynnol i ymgeiswyr gynnal ymgynghoriaeth cyhoeddus eu hunain cyn cyflwyno cais a chynnwys canlyniadau'r ymgynghoriaeth ar ffurf adroddiad ffurfiol i'w gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio. Yn ogystal, cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ble nodwyd y materion cynllunio perthnasol fyddai angen eu bodloni gan gynnwys darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, cyfraniadau, systemau draenio ayyb.

1.6 Er gwybodaeth, rhoddwyd caniatâd blaenorol ar gyfer codi 26 tŷ ar y safle yma. Fel rhan o'r cais, roedd y fynedfa gerbydol i'w lleoli oddiar Lôn Cefnwerthyd ac yn ddiweddarach creuwyd y fynedfa yma yn unol a'r caniatâd a roddwyd. O ganlyniad, fe ystyrir fod cychwyn materol wedi digwydd i'r caniatâd hwn sydd yn golygu ei fod yn parhau yn 'fyw' a bod hawl cyfreithiol yn bodoli ar gyfer codi 26 tŷ newydd ar y safle.

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 argymhellid 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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effaith newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth tai

PS 17: Strategaeth aneddeuoedd

TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai fforddiadwy

CCA: Ymrwymadau cynllunio

CCA: Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Datblygiad tai a darpariaeth addysgol

CCA: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

CCA: Canllaw dylunio

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Tai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais C08A/0287/19/LL – cais llawn i godi 26 annedd newydd, creu mynedfa a maes chwarae – caniatawyd 30.11.09

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Mae angen i'r datblygwr ddarparu offer chwarae yn y man cyhoeddus agored, pryder am gynnydd trafndiaeth, a phryder y byddai'r datblygiad yn arwain at gynnydd mewn problemau llifogydd.

Uned Drafndiaeth: Dim gwrthwynebiad ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Awgrymu cynnwys amod i gytuno ar fesurau bioddiogelwch, angen sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol a'r arolwg ecolegol. Gan fod y safle o fewn parth A, risg isel sydd i'r safle o ran materion llifogydd, yn ymwybodol o lifogydd a brofwyd yn ystad Glanrafon gerllaw. Angen ymgynghori gyda YGC ynglŷn â materion yn ymwneud â gwaredu dŵr wyneb/cynllun draenio.

Dŵr Cymru: Cyngor a chyfarwyddyd safonol parthed materion draenio a charthffosiaeth.

Uned Gwarchod y
Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Uned
Bioamrywiaeth: Sylwadau wedi eu cyflwyno parthed y cais o safbwynt effaith ar y gwrych, cynllun tirlunio, ystlumod, lle cyn agored cyhoeddus. Derbyniwyd cynllun diwygiedig ac mewn ymateb cadarnhawyd fod y newidiadau yn dderbyniol.

Uned Coed: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Gwasanaeth Tân: Dim gwrthwynebiad

Ymddiriedolaeth
Archeolegol
Gwynedd:: Sylwadau cychwynnol yn datgan fod angen cynnal asesiad archeolegol o'r safle, o dderbyn yr adroddiad cadarnhawyd y gall olion fodoli ac y dylid cynnwys amod i gytuno ar raglen o waith archeolegol fel rhan o'r datblygiad.

Uned Strategol Tai: Sylwadau cyffredinol a chadarnhâd fod y cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.

Asiant Cefnffyrdd
Llywodraeth Cymru: Dim pryderon

Uned Draenio Tir
Cyngor Gwynedd
(YGC): Sylwadau cychwynnol yn cyfeirio at ddiffygion yn y wybodaeth/asesiadau, angen cyfeirio dŵr wyneb at y Gwyrfaï yn hytrach na'r Beuno. Cafwyd cyfres o drafodaethau rhwng yr Uned a pheiriannydd y datblygwr. O ganlyniad, mae'r Uned yn derbyn y bydd dyluniad y storfa ddŵr yn dderbyniol ac na fydd risg llifogydd yn is i lawr yr afon. Mae'n hanfodol sicrhau fod y system yn cael ei adeiladu'n gywir a'i gynnal wedi hynny.

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

- Llifogydd - risg ychwanegol i ardal/tai sydd eisoes wedi dioddef effaith llifogydd, pryder y bydd dŵr wyneb yn cysylltu gydag Afon Beuno, risg llifogydd yn cael ei gydnabod gan yr ymgeisydd/cyngor, angen cyflwyno asesiad Effaith Llifogydd, problemau carthffosiaeth/systemau presennol yn annigonol, dim yn unol â gofynion NCT 15
- Problemau traffig
- Angen cyfraniad addysgol
- Cynnydd mewn nifer o dai yn ormod
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion a'r ardal leol
- Colli preifatrwydd/gor-edrych
- Colled o glawdd naturiol/effaith ar fioamrywiaeth
- Ddim yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- Cynllun presennol yn effeithio'n sylweddol fwy na'r cynllun blaenorol ar fwynderau preswyl
- Asesiad diffygiol o effaith y datblygiad ar gymdogaion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

- Colli golygfa
- Cyfeiriad at bolisiau blaenorol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu safleoedd ar gyfer tai newydd wedi eu cynnwys ym mholisiau PS 16, PS 17, PCYFF 1, TAI 3 a TAI 15 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi TAI 3 yn nodi "*Yn y Pentrefi Gwasanaeth....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 ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y tablau*". Mae'r safle yma yn cael ei gynnwys o fewn y ffin datblygu ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai newydd. Mae polisi PS 16 yn nodi y disgwylir y bydd y Cyngor yn darparu ar gyfer y galw am dai newydd sydd wedi ei adnabod tra fod polisi PS 17 yn nodi y caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol a strategaeth aneddeoled. Gweler mai 26 yw'r nifer dangosol o dai sydd angen eu darparu ar y safle gan mai'r ffigwr yma a nodir ym mholisi TAI 3. Mae'r cynnig presennol yn dangos cynnydd o 3 i'r rhif yma ac o'i gymharu a'r caniatâd blaenorol ar gyfer y safle. Er hynny, rhif dangosol yw'r ffigwr yma ac ni chredir y byddai 3 uned ychwanegol yn annerbyniol. Yn yr achos yma, mae'r hyn a fwriedir yn dderbyniol mewn egwyddor o safbwynt angen sydd wedi ei gydnabod am dai ar safleoedd wedi eu dynodi yn ogystal a statws Bontnewydd fel pentref gwasanaeth ble disgwylir lefelau uwch o dai newydd o'u cymharu a math eraill o bentrefi.
- 5.2 Mae Polisi TAI 8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. Mae manylion y cais yn nodi y bydd 30% o'r datblygiad yn dai fforddiadwy. Mae'r canran yma yn unol â'r canran disgwyliedig ar gyfer pentref Bontnewydd fel a nodir yn rhan 2 o bolisi TAI 15.
- 5.3 Mae'r bwriad hefyd yn cynnig cymysgedd o dai o safbwynt maint a math ac hefyd yn darparu tai fforddiadwy. Mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod y bwriad yn cyfarch yr angen sydd wedi ei adnabod ar gyfer tai yn yr ardal ac felly yn unol gyda polisi TAI 8 a'r CCA perthnasol.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL fel safle yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl, credir bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 29 uned byw yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisiau'r cynllun lleol.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl gymysg ble gwelir amrywiaeth eang o ran maint, dyluniad, gosodiad a gorffeniadau tai preswyl presennol. Gwelir nodweddion cyffredin o fewn yr adeiladau o ran gorffeniadau yn bennaf, ond ni chredir fod un patrwm amlwg i ddatblygiadau preswyl o fewn yr ardal leol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Gwelir mai adeiladau deulawr a fwriedir yn yr achos yma sydd yn cyd-fynd a mwyafrif y patrwm lleol. Gweler tai presennol Glanrafon gerllaw sydd yn ddatblygiad o dai pâr deulawr yn bennaf ar ffurf stad safonol yn cael ei gwasanaethu gan lonydd safonol.
- 5.7 Yn ogystal, gweler hefyd stadau Glan Beuno ac Erw Deg gerllaw sydd yn amrywio o ran ffurf a gosodiad y tai trwy gynnwys tai unllawr, dormer a deulawr o fewn plotiau unigol. Ar wahan i'r stadau yma, gweler hefyd dai unigol o amrywiol faint a dyluniad.
- 5.8 Ni chredir felly fod patrwm pendant lleol sydd angen ei warchod neu ei efelychu ac o ganlyniad mae egwyddor yr hyn a fwriedir yn yr achos yma yn dderbyniol. Mae ffurf y tir yn golygu fod gwahaniaeth mewn lefel o ble fyddai mynediad y safle i'r rhan uchaf i gyfeiriad y gogledd o'r man hyn. Ni chredir y byddai'r hyn a fwriedir yn yr achos yma yn sylweddol wahanol i'r hyn sydd eisioes yn bodoli gerllaw o ran lleoliad, uchder ac ymddangosiad nac ychwaith yn sylweddol wahanol i'r datblygiad a ganiatawyd eisioes. Mae ffurfiau cyffredinol rhwng y caniatâd blaenorol a'r cynnig presennol ac er fod ail leoli'r fynedfa a'r cynnydd o 3 tŷ yn golygu peth newidiadau o ran gosodiad, ni chredir y bydd yn newid niweidiol nac annerbyniol.
- 5.9 Fel sydd yn arferol, gellir cytuno ar fanylion yr union orffeniadau trwy gyfres o amodau safonol ac ystyri'r hyn yn briodol yn yr achos yma.
- 5.10 O safbwynt materion sy'n ymwneud â mwynderau gweledol felly, ni chredir y byddai'r datblygiad yma yn cael effaith annerbyniol ar y materion hyn o ystyried y sefyllfa amrywiol bresennol, yr hanes cynllunio a'r hyn a fwriedir sef tai newydd o ffurf ac edrychiad safonol. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisau PS 5, PCYFF 2 a PCYFF 3.
- 5.11 Cyflwynwyd cynllun tirlunio cynhwysfawr ar gyfer y safle. Cyfeiriodd yr Uned Bioamrywiaeth at yr angen i ddiwygio elfennau o'r cynllun er mwyn cynnwys gwrychoedd ychwanegol a rhywogaethau derbyniol o goed. O ganlyniad i'r sylwadau yma derbyniwyd cynllun diwygiedig sydd yn cynnwys rhestr plannu wedi ei diweddaru a chynnwys gwrychoedd ychwanegol. O ganlyniad, derbyniwyd cadarnhâd gan yr Uned Bioamrywiaeth fod y diwygiadau yn dderbyniol ac o ganlyniad credir fod gofynion perthnasol polisi PCYFF 4 yn cael ei fodloni. Gellir rheoli'r agweddau hyn drwy amodau priodol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol ond credir hefyd ei fod yn ogystal yn eithaf dwys. Golygai hyn fod materion yn ymwneud ac agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ac yn benodol o fewn stadau cyfagos a thai ar hyd y ffyrdd ble gweler perthynas agos rhwng y tai ond hefyd mannau sydd yn agored o'r ffyrdd a mannau cyhoeddus eraill. Tra nad yw hyn yn cyfiawnhau gor-edrych o'r newydd mae'n rhoi darlun o'r sefyllfa a geir yn yr ardal leol.
- 5.13 Mae'r datblygiad i'w gynnal o fewn tir agored presennol sydd yn codi mewn uchder o'i fan deheuol i gyfeiriad y gogledd. Cynhaliwyd trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng swyddogion cynllunio a chynrychiolwyr y datblygwr. Fel rhyw fath o bren mesur yn yr achos yma, rhoddwyd ystyriaeth i osodiad y tai fel a ganiatawyd yn flaenorol a'r hyn a fwriedir bellach gan gynnwys y cynnydd mewn nifer o 26 i 29. Y newid amlycaf a welir yw ail leoli'r fynedfa sydd yn golygu fod gosodiad y stâd yn newid o ganlyniad i'r hyn a ganiatawyd. Er hynny, mae tebygrwydd yn parhau rhwng y ddau gynllun fel a welir yng ngosodiad y tai ar ochr gorllewinol y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.14 Gwelir fod rhan uchaf y safle (plotiau 14, 15, 16, 17) yn newid o'r hyn a ganiatawyd o ran gosodiad y tai arfaethedig. Nid oes cynnydd yn y rhan yma o'r safle o ran nifer y tai, maent yn parhau yn 4 mewn nifer, ond mae eu gorweddïad wedi newid sydd yn golygu fod rhaid ystyried yr effaith yn benodol ar yr eiddo preswyl sy'n gyfochrog gyda'r rhan yma o'r safle. Derbyniwyd sylwadau a gwrthwynebiad gan berchennog yr eiddo yma yn nodi'r gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau gynllun a'r cynnydd mewn effaith niweidiol ar wynderau preswyl yr eiddo o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Cyfeirwyd y sylwadau yma at y datblygwr a ymatebodd trwy gyflwyno dogfen ar ffurf asesiad effaith yn benodol ynglyn a'r elfen yma.
- 5.15 Mae ystyriaeth fanwl wedi ei roi trwy fanylion penodol a chyfres o ddarluniau yn dangos pellteroedd rhwng cefn y tai newydd a'r eiddo presennol a lleoliad ffenestri. Nodir hefyd y bydd mesurau lliniaru ychwanegol ar ffurf ffens bren barhaol rhwng 1.9m a 2.3m mewn uchder yn cael ei gosod ar hyd y ffin gogleddol tra fod presenoldeb wal floc ar y ffin a thyfiant o goed a gwrych o fewn gardd yr eiddo cyfochrog hefyd yn cyfrannu tuag at warchod mwynderau.
- 5.16 Cydnabyddir fod newid o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol a'r cynllun presennol, beth sydd angen ei ystyried yw faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion yr eiddo cyfochrog. Credir fod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig a'r llysdyfiant presennol yn golygu na fyddai ffenestri cefn ar lawr daear plotiau 14-17 yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau'r eiddo cyfochrog. O ran ffenestri'r llawr cyntaf, gweler fod rhai ohonynt yn cynnwys gwydr afloyw felly nid oes pryder o safbwynt y rhain. Mae ffenestri eraill yn gwasanaethu ystafelloedd gwely ac felly y rhain sydd gyda'r potensial o amharu fwyaf ar yr eiddo cyfochrog.
- 5.17 O ran plotiau 15, 16 ac 17, rhoddwyd asesiad llawn i'r effaith ar yr eiddo cyfochrog o safbwynt gor-edrych. Cydnabyddir fod dwy ffenestr ochr ar dalcen yr eiddo cyfochrog a rhan o'r ardd yn ymestyn ar hyd y ffin gyda safle'r cais. Nodir mai ffenestr i'r ystafell fyw yw un ffenestr ond gwelir fod ffenestr arall hefyd i'r ystafell fyw (fel sydd yn cael ei gadarnhau gan y gwrthwynebw'r) ac felly nid ffenestr y talcen yw unig ffenestr yr ystafell yma. Mae'n ymddangos mai ffenestr 'stydi' yw'r ffenestr arall sydd o ran defnydd, ddim yn cael ei ystyried fel ystafell gyda'r un gwarchodaeth a phrif ystafell megis cegin, ystafell fyw neu ystafell wely. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos lleoliad tai 15, 16 ac 17 a'u perthynas gyda'r eiddo cyfochrog. Gwelir hefyd cynllun trawsdoriad sydd yn dangos lefelau'r tai o'u cymharu a'r eiddo cyfochrog. Ni chredir y byddai'r eiddo ar plot 17 yn creu gor bryder ac nid oes cyfeiriad at yr eiddo yma gan y gwrthwynebydd. Felly, rhoddir ystyriaeth i unedau 15 ac 16. Mae'r pellter rhwng cefn y tai newydd a'r tŷ presennol yn cae ei ddangos yn 13m. Er nad yw arolwg o ffenestri llawr cyntaf plotiau 15 ac 16 yn cael ei wneud, credir fod gwybodaeth ddigonol ar gael ei asesu'r effaith. Er byddai rhannau o'r eiddo cyfochrog yn weladwy o ffenestri llawr cyntaf plotiau 15 ac 16, ni chredir y byddai'r effaith ar y rhan yma o'r eiddo a'r ardd yn gwbl annerbyniol oherwydd y pellter a geir ac y byddai cysgodi rhannol trwy gyfuniad o goed a gwrych presennol yn ogystal a wal ffin. Nodir hefyd fod gan yr eiddo cyfochrog hawl i godi wal neu ffens i fyny at 2m o uchder ar ei dir, er wrth gwrs, ni ellir mynnu fod y perchennog yn codi strwythur o'r fath, ond mae hawl i godi strwythur felly heb ganiatâd cynllunio pe byddai'n dymuno. O ran effaith plotiau 15 ac 16 felly, er yn derbyn y bydd peth effaith, ni chredir y byddai colled sylweddol nac annerbyniol mewn preifatrwydd o safbwynt y rhan yma o'r eiddo cyfochrog sydd yn cynnwys ffenestr stydi ac ail ffenestr ystafell fyw. Cedwir lefelau rhesymol o breifatrwydd oherwydd cyfuniad o driniaethau ffin, tyfiant naturiol a phellteroedd rhwng cefn y tai arfaethedig a thalcen yr eiddo presennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.18 O ran plot 14 a'r cynlluniau gwreiddiol a dderbyniwyd, cydnabyddir y byddai effaith niweidiol ar yr eiddo cyfochrog o ran gor-edrych i ffenestri cefn a rhan breifat o'r ardd bresennol. O ganlyniad, amlygwyd y pryder yma gyda'r datblygwr a gyflwynodd gynllun diwygiedig mewn perthynas ag eiddo plot 14. Yn wreiddiol dangoswyd dwy ffenestr ystafell wely a ffenestr ystafell ymolchi ar yr edrychiad cefn. Mae'r cynllun diwygiedig bellach yn dangos un ffenestr ystafell wely wedi ei dileu yn gyfan gwbl o'r cefn a'i ail leoli ar dalcen yr eiddo sydd yn edrych dros y cae amaethyddol presennol i gyfeiriad y gorllewin. Yna dangosir y byddai trefniant mewnol yr eiddo yn newid trwy gyfnewid lleoliad yr ystafell ymolchi gydag ystafell wely. O ganlyniad, mae ffurf ffenestr yr ystafell wely yn cael ei newid. Mae bellach yn ymestyn allan ar ongl gyda gwydr afloyw yn cael ei osod yn sefydlog (hynny yw, fel na ellir agor y ffenestr) ar yr ochr fyddai'n edrych dros rannau preifat o ardd yr eiddo cyfochrog. Oherwydd ongl y ffenestr ni chredir y byddai gor-edrych uniongyrchol bellach a bod gwelliant sylweddol o ganlyniad i'r diwygiadau yma. Byddai ochr neu ongl arall y ffenestr yn wydr clir a hefyd yn gallu cael ei hagor ac wedi ei lleoli fel ei bod yn edrych i ffwrdd o brif ran breifat yr ardd tuag at gornel bellaf yr ardd a'r ffin gyda chaeau agored. Er nad yw hyn yn ddelfrydol, mae'n goresgyn y pryderon sydd wedi eu datgan am y cynllun blaenorol. Bwriedir cynnwys amod fel nad yw'r ffenestr yn agor ar un ochr ac yn cynnwys gwydr afloyw yn barhaol i un ochr o'r ffenestr. Ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig fe ail ymgynghorwyd gyda pherchennog yr eiddo cyfochrog ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma ni dderbyniwyd ymateb. Fel sydd yn arferol, os derbynnir sylwadau pellach cyn y Pwyllgor fe adroddir hyn fel gwybodaeth ychwanegol.
- 5.19 O safbwynt effaith y datblygiad ar dai cyfagos eraill, ni chredir y byddai effaith amlwg yn deillio o'r bwriad oherwydd lleoliad a gorweddiad y tai yn ogystal â'r pellteroedd rhyngddynt. Mae ail leoli'r fynediad yn amlwg yn mynd i fod yn welliant o ran yr effaith ar drigolion oddiar Lôn Cefnwerthyd ond o ganlyniad, rhaid ystyried ei effaith yn ei leoliad newydd. Mi fyddai'r fynedfa newydd yn cael ei chreu oddiar Lôn Llanfaglan, gyferbyn a'i lleoliad arfaethedig, gweler wal garreg bresennol gyda ffens bren yn rhannol uwchben yn ogystal â thyfiant sefydledig o goed tu cefn i'r wal garreg. Mae pryder wedi ei godi ynglŷn â llwybr troed sydd i'w gynnwys yn rhan uchaf y safle gyda mynedfa oddi arno i Lôn Cefnwerthyd. Er y cynigwyd i'w ddileu gan y datblygwr, mae'r Uned Drafnidiaeth o'r farn y byddai o fudd i'w gynnwys er mwyn sicrhau fod gwelliant o ran tynnu cerddwyr i ffwrdd o Lôn Cefnwerthyd.
- 5.20 Wedi ystyried yr holl faterion felly gan gynnwys sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal â'r diwygiadau a wnaed, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac er y bydd rhywfaint o effaith, ni ystyrir y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.21 Amlygwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori gan drigolion lleol ynglŷn â'r effaith tebygol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Yn amlwg o ystyried y sefyllfa bresennol a'r hyn a fwriedir mi fydd newid a chynnydd mewn symudiadau. Yr hyn sydd angen ei ystyried yw os yw'r gwahaniaeth yn y sefyllfa yn gwbl annerbyniol o safbwynt safonau cyfredol.
- 5.22 O ran y newidiadau amlwg, gwelir fwriad i greu mynedfa gerbydol newydd i mewn i'r safle sydd yn leoliad newydd i'r hyn a ganiatawyd ac a greuwyd yn flaenorol. Gweler fynedfa safonol newydd i'w chreu oddiar Lôn Llanfaglan gyda phalmant o boptu. Bwriedir hefyd greu man pasio ar Lôn Cefnwerthyd yn ogystal â llwybr troed sydd yn cysylltu rhan uchaf y stâd gyda Lôn Cefnwerthyd. Derbyniwyd sylw gan gymydog yn nodi y byddai'r llwybr yma yn amharu ar fwynderau tai cyfagos ond cadarnhaodd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Swyddog yr Uned Drafnidiaeth y byddai'n ddymunol i'w gadw er mwyn sicrhau cyswllt addas i gerddwyr.

- 5.23 Derbyniwyd diwygiad i'r cynllun gwreiddiol pan ddaeth i'r amlwg nad oedd plot 18 yn cynnwys 2-lecyn parcio a modurdy. O ganlyniad, mae cynllun diwygiedig yn dangos eiddo plot 18 wedi ei ail osod er mwyn darparu'r 2 lecyn a modurdy. Ni chredir fod y newid yma yn amharu i raddau annerbyniol ar drefniant y safle nac unrhyw edrychiadau.
- 5.24 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn oddeutu 200m i gefnffordd yr A487 sef y ffordd sydd yn rhedeg trwy ganol pentref Bontnewydd. Fel sydd yn ofynnol, ymgynhorwyd gyda Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau nad oedd ganddynt sylw ynglŷn â'r bwriad.
- 5.25 Yn yr un modd, nid yw Uned Drafnidiaeth y Cyngor ychwaith yn gwrthwynebu'r bwriad ac maent yn awgrymu cynnwys amodau perthnasol er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal i'r safonau disgwylidig. Mae'r Uned yn cadarnhau fod ffurf a maint y fynedfa a'r ffordd stâd yn ogystal a niferoedd parcio o fewn y lleiniau unigol yn dderbyniol. Credir fod y safle yn weddol hygyrch o fewn ffiniau'r pentref, o fewn pellteroedd rhesymol i adnoddau a gwasanaethau lleol ag hefyd yn hygyrch o ran ei leoliad o fewn ychydig filltiroedd i dref Caernarfon. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion trafndiaeth a mynediad a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 4, PS 5, TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.26 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r bwriad o safbwynt ei effaith ar faterion amgylcheddol perthnasol. Derbyniwyd diwygiadau i'r cynllun tirlunio o ganlyniad i'r sylwadau fel sydd eisioes wedi ei gyfeirio ato uchod. Derbyniwyd hefyd gadarnhâd y bydd blychau ystlumod yn cael eu cynnwys o fewn y safle.
- 5.27 Oherwydd presenoldeb Afon Gwyrfaï gerllaw, cynhaliwyd prawf o effaith sylweddol tebygol y datblygiad ar yr afon oherwydd ei bod wedi ei ddynodi fel Safle Ewropeaidd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA/SAC). Cadarnhawyd y gallai'r datblygiad gael effaith ar y safle ACA ac felly awgrymir cynnwys amod i sicrhau na fydd deunyddiau llygreddol yn cael eu golchi i'r afon gan effeithio ar nodweddion yr afon (awgrymwyd cynnwys amod fel yma yn ogystal gan Cyfoeth Naturiol Cymru). O dderbyn y cynllun diwygiedig yn ogystal â chynnwys amod i warchod Afon Gwyrfaï gerllaw, credir fod modd sicrhau fod y datblygiad yn dderbyniol a'i fod oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 5, PS 19 a AMG 5.

Materion Archeolegol

- 5.28 Derbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn nodi y dylid cynnal asesiad archeolegol o'r safle cyn penderfynu'r cais. Derbyniwyd asesiad addas maes o law sydd yn awgrymu fod y canlyniadau yn amhendant. Er hynny, fe allai presenoldeb gwasanaethau a nodweddion eraill guddio nodweddion archeolegol ac o ganlyniad awgrymir cynnwys amod safonol i gytuno ar raglen o waith archeolegol addas. O wneud hyn, credir fod gofynion perthnasol polisi AT 4 yn cael ei fodloni.

Materion llifogydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.29 Cydnabyddir fod pryder mawr yn lleol am effaith posib y datblygiad ar y gymdogaeth o gofio fod yr ardal a thrigolion lleol wedi dioddef effaith llifogydd yn y gorffennol. O ystyried y digwyddiad yma, rhaid felly rhoddi ystyriaeth trylwyr i'r elfen yma er mwyn asesu yn llawn unrhyw effaith posib ar drigolion lleol a'r ardal yn gyffredinol.
- 5.30 Mae Afon Beuno yn rhedeg yn gyfochrog â Lôn Llanfaglan ac yn llifo i'r Afon Gwyrfaï sydd oddeutu 100m i ffwrdd i gyfeiriad y de orllewin. Mae Afon Beuno wedi ei lleoli rhwng stad bresennol Glanrafon a blaen safle'r cais gyda Lôn Llanfaglan yn rhedeg trwy'r canol. Mae rhan o Afon Beuno wedi ei dynodi fel parth llifogydd C2 gyda ffin y parth yn gorffen gydag ymyl y ffordd gyhoeddus. Nid yw unrhyw ran o safle'r cais ei hun wedi ei gynnwys o fewn y parth llifogydd ac felly nid oes gofyn am Asesiad Effaith Llifogydd ffurfiol ar gyfer y safle ei hun yn yr achos yma.
- 5.31 Mae ffurf y tir ar lethr ac felly yn anorfod, mi fyddai rhediad dŵr yn arwain i lawr o'r safle at ei waelod ac yn ddealladwy, mae trigolion lleol wedi amlygu pryder am effaith unrhyw rhediad ychwanegol ar yr ardal gan y bydd yn y pen draw yn arwain i mewn i Afon Beuno. Mae'r mater yma wedi ei amlygu o'r cychwyn gyda'r datblygwr a chynghor wedi ei roi y bydd angen sicrhau yn glir trwy wybodaeth a mesurau rheoli penodol, na fydd y datblygiad yn amharu ar drigolion lleol o safbwynt effaith materion yn ymwneud â draenio'r safle.
- 5.32 Yr hyn a fwriedir ar y safle yw creu ardal o dan yr ardal gyhoeddus agored i gynnwys offer arbenigol sydd yn casglu dŵr mewn tanciau pwrpasol ac wedyn yn rheoli ei ryddhad i Afon Beuno gerllaw.
- 5.33 Yn dilyn y trafodaethau yn ogystal â'r diwygiadau i ddyluniad yr offer a'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, derbyniwyd cadarnhad gan Brif Beiriannydd Uned Draenio'r Cynghor y byddai'r dyluniad yn cynnwys gofod storio a threfn ddigonol ar gyfer gwaredu dŵr wyneb i safonau angenrheidiol. O ganlyniad, cadarnhawyd na fydd y datblygiad yn cynyddu risg llifogydd i lawr yr afon cyn belled â'i fod yn cael ei adeiladu a'i gynnal yn gwbl unol â'r manylion a gytunwyd.
- 5.34 Yn ystod trafodaethau, fe awgrymwyd y dylid rhyddhau'r dŵr wyneb yn uniongyrchol i Afon Gwyrfaï yn hytrach na'r Beuno. Ystyriwyd hyn ond canfuwyd na fyddai'n rhesymol i wneud y cysylltiad oherwydd cymhlethdodau i greu cysylltiad uniongyrchol gan gynnwys pryderon ecolegol oherwydd statws yr afon fel ACA, presenoldeb prif bibell nwy, problemau lefelau ayyb. Derbynir felly na ellir mynnu fod y cyswllt yn cael ei wneud yn uniongyrchol i'r Gwyrfaï a gan fod y safle'n draenio i'r Afon Beuno ar hyn o bryd, ni ellir ddim mynnu eu bod yn gwneud hynny. Mae'r opsiwn sydd wedi ei gynnig yn cadw'r 'status quo' o ran y llif o'r safle, felly mae'n rhaid dderbyn hynny.
- 5.35 Cyflwynwyd y cais cyn dyddiad mabwysiadu deddfwriaeth newydd yn ymwneud â systemau draenio cynaliadwy (SUDS) ac felly nid yw'r gofynion yma yn rhai y gellir eu gorfodi. Er hynny, mae mesurau yn cael eu cynnwys o fewn dyluniad y system ddraenio sydd yn cynnwys nodweddion draenio cynaliadwy er enghraifft llecynnau parcio gyda wynebau hydraiddd ble arweinir dŵr wyneb oddiar wynebau caled megis toeau, llwybrau troed ac ati. Fe ystyrir fod y mesurau yma yn ogystal â'r prif system sydd yn casglu a rhyddhau dŵr wyneb y safle gyfan yng ngwaelod y safle yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi PCYFF 6.
- 5.36 Derbyniwyd sylwadau gan Dŵr Cymru ynglŷn â'r bwriad gan nodi fod presenoldeb systemau presennol yn yr ardal sy'n golygu y byddai angen eu caniatâd ffurfiol os am wyro unrhyw bibell bresennol. Yn ogystal, rhoddir cadarnhad fod y bwriad o gysylltu gyda'r system gyhoeddus yn dderbyniol ac na ragwelir unrhyw broblem gyda capasiti'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gwaith trin lleol o dderbyn y cynnydd fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig yma. Nodir yn ogystal yr angen i dderbyn caniatâd Dŵr Cymru ar gyfer y cysylltiadau a threfniadau perthnasol fel y gwneir yn arferol gyda datblygiad preswyl newydd fel y ceir yma.

- 5.37 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau yn canlynol:
- “ Mae'r safle o fewn parth A yn unol â'r mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Ystyrir bod parth A yn wynebu perygl isel neu ddim perygl o lifogydd afonol. Rydym yn ymwybodol o'r llifogydd a brofwyd yn Ystad Glanrafon gerllaw a achoswyd gan Afon Gwyrfaï ac Afon Beuno. Nid yw'r safle yn wynebu perygl o Afon Gwyrfaï a deallir bod gan eich cydweithwyr yn Ymgynghoriaeth Gwynedd Consulting (YGC) (sy'n gweithredu fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol) fodel hydrolig llifogydd drafft ar gyfer Afon Beuno. Deallir yn ogystal nad yw tarddiad y llifogydd yn peri risg i'r safle presennol ond fe'ch cynghorir i ymgynghori â YGC er mwyn sicrhau mai hwn yw'r achos.*
- O ran gwaredu dŵr wyneb, byddem hefyd yn cynghori bod YGC yn gorff cymeradwyo systemau draenio cynaliadwy (SUDS), ac mae angen iddynt gynghori ynghylch addasrwydd y cynllun draenio a'r cyfraddau lliniaru a gollwng dŵr arfaethedig er mwyn sicrhau nad yw risgiau oddi ar y safle yn cael eu cynyddu oherwydd y cynnig datblygu hwn. Yn ogystal, byddant yn cynghori ynghylch addasrwydd y pwynt gollwng dŵr i mewn i'r draen priffordd presennol sydd â diamedr o 300mm.*
- Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol”.*

- 5.38 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ymwneud a materion llifogydd a draenio ac fe gydnabyddir fod y sefyllfa yn peri pryder i drigolion a ddioddefodd effaith llifogydd yn y gorffennol. Er hynny, nid oes gwrthwynebiad i'r cynllun a'r mesurau arfaethedig i reoli dŵr gan y cyrff perthnasol sef Uned Draenio'r Cyngor, Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru. Ni chredir felly fod unrhyw reswm dros wrthod y cais o safbwynt yr agwedd yma gan ei fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 5, PS 6 a ISA 1. Fe roddir amodau penodol er mwyn sicrhau fod yr hyn a gytunwyd yn cael ei weithredu yn gwbl unol a'r manylion a gytunwyd.

Tai Fforddiadwy

- 5.39 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos 9 o dai fforddiadwy sydd yn cwrdd gyda'r gofynion maint perthnasol. Mae gohebiaeth wedi ei dderbyn gan gymdeithas tai yn cadarnhau os fydd y cais yn llwyddiannus, y byddant yn ystyried prynu'r unedau i'w adeiladu a'u gosod fel cartrefi fforddiadwy i bobl cymwys yn unol â pholisi gosod Cyngor Gwynedd neu ar sail rhent canolradd i ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg.
- 5.40 I'r perwyl hwn bydd rhaid sicrhau trefniadau priodol er mwyn sicrhau'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle. Credir felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisiau PS 2, PS 18 a TAI 15 o'r CDLL.

Llecyn Agored

- 5.41 Nodir hefyd ar y cynllun fod ardal i'w ddynodi fel ardal gyhoeddus agored a derbyniwyd sylw gan y Cyngor Cymuned yn datgan y dylid gosod offer chwarae yma. Derbyniwyd cadarnhâd gan y datblygwr na fyddai'n bosib gosod offer parhaol yn y llecyn yma oherwydd gofynion draenio'r safle. Mi fyddai angen creu sylfeini ar gyfer offer newydd sydd yn golygu tyllu'r safle ac o bosib effeithio ar yr offer oddi tano. Yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ogystal, mi fyddai angen cynnal yr offer a'r safle gan Dŵr Cymru ac felly fyddai presenoldeb offer ffurfiol yn amharu ar gynnal a chadw'r safle ar gyfer trefniadau draenio. Oherwydd hyn, mae'r datblygwr wedi cadarnhau fel a wnaed gyda'r cais blaenorol, y byddant yn fodlon cynnig cyfraniad ariannol tuag at offer newydd i'w osod neu wella offer presennol ar safle chwarae arall o fewn y pentref. Gofynwyd i'r Cyngor Cymuned adnabod yr hyn sydd ei angen yn y pentref ond ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ar sail y fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn y CCA perthnasol mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau y bydd angen cyfraniad ac fe'i warchodir trwy'r cytundeb 106. Hyderir y gellir cadarnhau yr union swm erbyn dyddiad y Pwyllgor. O wneud hyn, credir fod gofynion perthnasol polisiau PS 2 a ISA 5 yn cael ei fodloni.

Materion addysgol:

- 5.42 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL yn datgan bod darpariaeth cyfraniad addysgol yn ffactor i'w ystyried wrth drafod ceisiadau ar gyfer datblygiadau preswyl a dywedir y caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu pan caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Mae'r Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau yn ystod trafodaethau cychwynnol fod y safle yn disgyn o fewn dalgylch Ysgolion Cynradd Bontnewydd a Felinwnda ac Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen. Dyma ffigyrau diweddaraf capasiti a phresenoldeb yr ysgolion yma fel a gadarnhawyd gan yr adran addysg:

- Capasiti Ysgol Felinwnda – 38 - nifer presennol o ddisgyblion yw 25.
- Capasiti Ysgol Bontnewydd - 182 - nifer presennol o ddisgyblion yw 167.
- Capasiti Syr Hugh yw 1164 - nifer presennol o ddisgyblion yw 875.

- 5.43 Mae fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn nodi y dylid asesu faint o blant sydd yn ddisgwyliedig o ganlyniad i ddatblygiadau tai newydd. Yn achos yr ysgolion cynradd, mi fyddai hyn yn gyfanswm o 10 ac yn achos yr ysgol uwchradd mi fyddai'r ffigwr yn 8. O ddefnyddio'r fformiwla yma yn ogystal â'r cadarnhad fod capasiti ar gael o fewn ysgolion Cynradd ac Uwchradd y Dalgylch, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol yn yr achos yma. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi ISA 1.

Materion Ieithyddol

- 5.44 Mae polisi PS 1 yn datgan y bydd gofyn am ddatganiad iaith pan fydd datblygiad arfaethedig yn perthyn i gategoriâu penodol. Er hynny, gan na fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun, yn unol â chynnwys Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') ni fydd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol.
- 5.45 Nodir fodd bynnag fod datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae maen prawf 1c o'r polisi yn dweud fod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Byddai'n addas felly ystyried y datganiad sydd wedi ei gyflwyno ochr-yn-ochr a'r math o unedau a'u cynigir. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae 9 uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu ar y safle sydd yn 30% o gyfanswm tai'r safle. Maent yn gymysgedd o fflatiau 2 ystafell wely a thai 3 ystafell wely. Mae cymdeithas tai lleol wedi datgan eu diddordeb yn yr unedau yma ac o ganlyniad, mi fydd y Cytundeb 106 yn cael ei lunio fel fod yr unedau yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai. Credir felly fod y bwriad yn yr achos yma yn dderbyniol ar sail gofynion maen prawf 1c o bolisi PS1 gan fod y math, nifer a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

darpariaeth o unedau fforddiadwy yn unol a'r galw yn lleol am unedau o'r fath. Ystyrir ei fod hefyd yn briodol sicrhau fod enwau'r tai a'r stad yn Gymraeg yn unol gyda gofynion PS1.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.46 Fel sydd eisioes wedi ei nodi yn yr adroddiad yma, mae hanes cynllunio blaenorol y safle yma yn ystyriaeth faterol a hanfodol. Yn gryno, rhoddwyd caniatâd i godi 26 tŷ ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd. Yn achos y cais blaenorol yma, lleoliad y fynedfa ar y pryd oedd ar Lôn Cefnwerthyd. Fe wnaed gwaith i greu'r fynedfa yma gan y datblygwr a thrwy wneud hynny, cychwyn y datblygiad a'i gadw'n 'fyw' hyd byth. Mae felly hawl cyfreithiol gan y datblygwr i godi 26 tŷ newydd ar y safle yma heb yr angen am unrhyw ganiatâd pellach. Credir fod hyn yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth benderfynu'r cais presennol gan fod hawl cyfreithiol eisioes yn bodoli i godi tai newydd ar y safle

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.47 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus y cais. Ni ystyrir fod unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sydd yn gorbwyso'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir felly, nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol i ddarparu tai newydd gan gynnwys tai fforddiadwy ar diroedd sydd wedi eu dynodi yn benodol ar gyfer y bwriad hynny.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, gan gynnwys gwrthwynebiadau, credir fod y cais yma i godi tai newydd ar dir sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl o'r fath, yn dderbyniol. Rhaid hefyd ystyried hanes cynllunio'r safle sef caniatâd byw ar gyfer codi 26 tŷ. Fe ystyrir fod y cynnig yn cwrdd â gofynion perthnasol y polisiau lleol a chenedlaethol fel a nodir uchod yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 parthed Tai Fforddiadwy a chyfraniad maes chwarae.

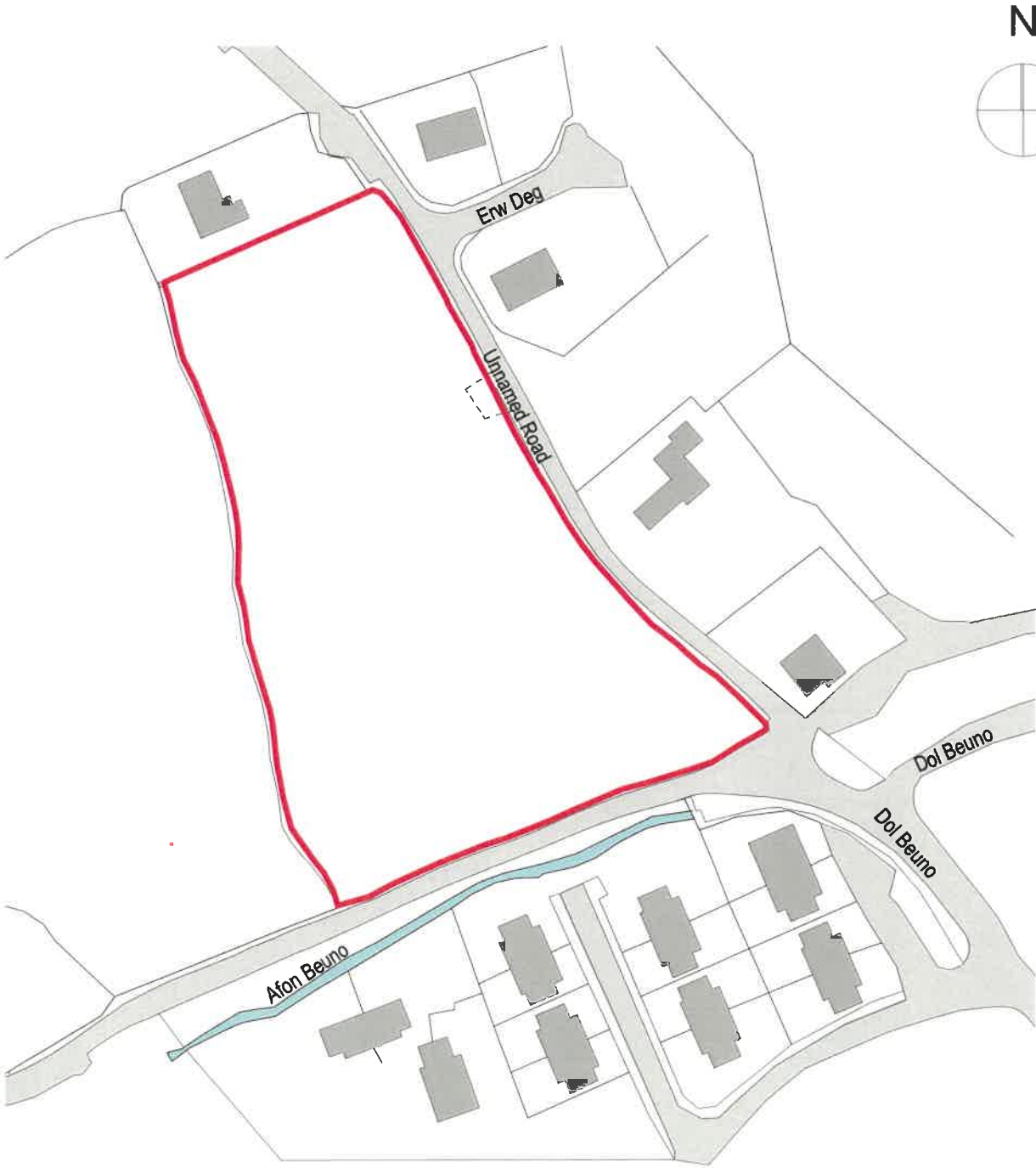
Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau a'r holl adroddiadau
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio
5. Priffyrdd
6. Draenio
7. Bioamrywiaeth a rheoli effeithiau amgylcheddol
8. Archaeoleg
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar blotiau 14, 15, 16, 17 (gan gynnwys gosod ffenestri ychwanegol a ffenestri to)
12. Cytuno gwydr afloyw i ffenestr llofft sydd ar gefn plot 14 a chytuno dull agor
13. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai

Location Plan



Location Plan
1:1250

PROJECT

Bontnewydd

TITLE

Location Plan

SIZE
A4

STATUS

PLANNING

PROJECT No

1672

DRAWING No

L.01-P1

DRAWN by

HF

CHECKED

-

DATE

JUL 18

SCALE (1:1250)

1:1250

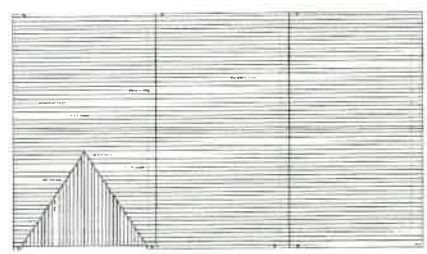
☐ JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD

☐ No .1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 5BS Tel: 0151 707 1818 Fax: 707 1819

☐ Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: enquiries@johnmccall.co.uk

Tud 165

Block Type 5



Roof
1:100

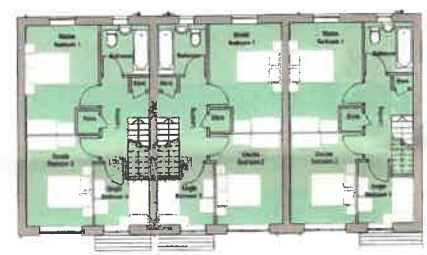


Front Elevation
1:100

- Block Type 5
- Exposed timber roof tie
 - Black roof eaves
 - White uPVC window frames
 - Artificial grass to front courtyard
 - Black metal fencing
 - Black concrete paths
 - Treated timber screen structure
 - Composite joint door, style to match, black metal



Unit 1 location key - NTR



First Floor
1:100

Designed to be DQR compliant

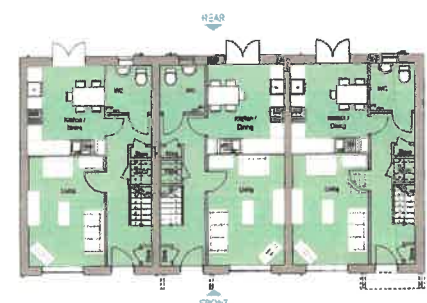


Side 1 Elevation
1:100

- Block Type 5
- Black roof eaves
 - Black roof eaves
 - Black metal fencing
 - Black concrete paths
 - Treated timber screen structure



Side 2 Elevation
1:100



Ground Floor
1:100

Designed to be DQR compliant



Rear Elevation
1:100

- Block Type 5
- Exposed timber roof tie
 - Black roof eaves
 - Black concrete paths
 - White uPVC window frames
 - Black metal fencing
 - White uPVC door frame with black glazing

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
11.04.19
CMA

P2 Location key updated
Bontnewydd

Block Type 5

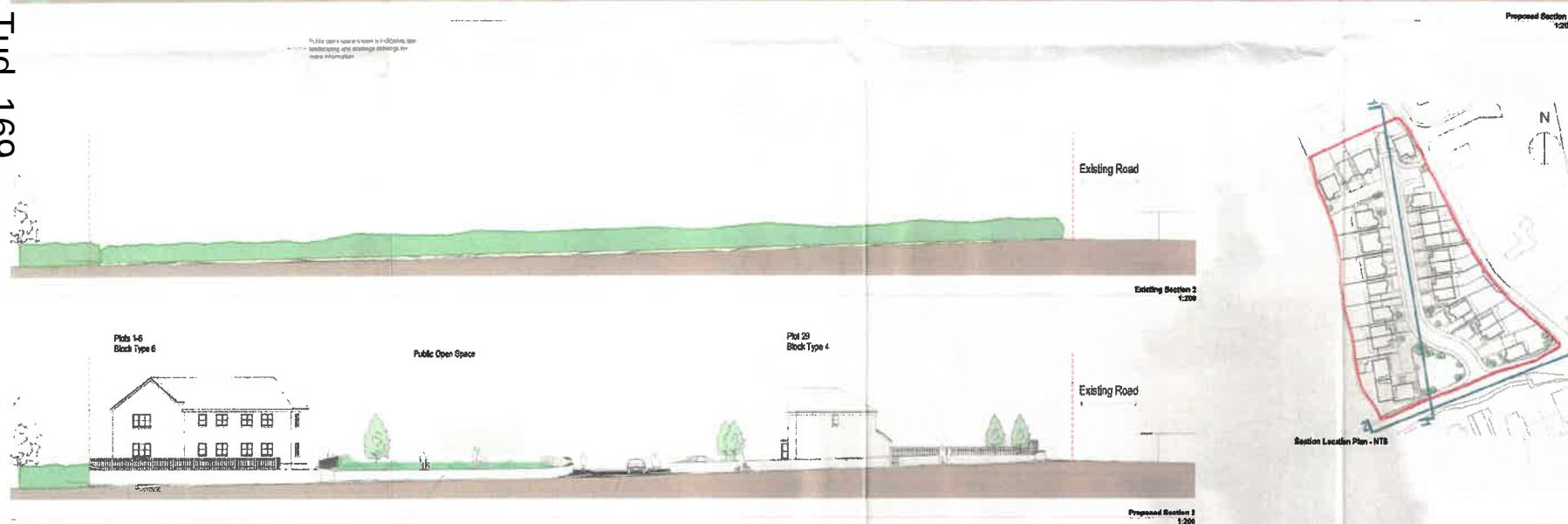
HF 11.04.2019

DATE	REVISION	DESCRIPTION
11.04.19	1672	PLANNING
11.04.19	1672	PLANNING
11.04.19	1672	PLANNING
11.04.19	1672	PLANNING
11.04.19	1672	PLANNING

JOHN MCCART ARCHITECTS LTD
1st Floor, 100, Victoria Road, Llanelli, SA14 5AA
Tel: 01554 727 1871 Fax: 01554 727 1872
Email: john@mccart-architects.co.uk

Tud. 167

Site Sections - 1



CHRYSTIAN DWYFFYNG
REVISED PLAN
Date of issue: 11.04.19
Last modified: 11.04.19

Rev PS Plot 1:1 amended at planning request	HF	11.04.2019
Rev P4 Block boundary shown plots 11-17	HF	05.04.2019
Rev P3 Block Type 1 now 1.1 and 1.2	HF	05.04.2019
Rev P2 Neighbouring property corrected to match topo heights	HF	12.12.2018
Bostranwydd	PLANNING	
Site Sections - 1	A1	
JOPN MCCALL ARCHITECTS LTD	1672	L04-P5
100 The Old Mill, Church Street, Newry, Co. Down, BT22 2 2	HF	NOV 18 1:200

Tud. 169

Site Sections - 2



Tud. 170



Public open space shown as indicative, not indicating any intended planning for future development



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
11.04.19
LLOWS-PS

Rev P5 Plot 14 amended at client request
Rev P4 Rear boundary shown plots 14-17
Rev P3 Block Type 1 now 1.1 and 1.2
Rev P2 Neighbouring property removed to match top heights
E2
Bontnewydd

HF 11.04.2019
HF 08.04.2019
HF 05.04.2019
HF 12.12.2018

A1

PLANNING
1072
LLOWS-PS
NOV 18 1:200

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
1072
LLOWS-PS
NOV 18 1:200

KEY

- Type S1 - Low Level Brick Walling (750mm x 225mm) 
 Type S2 - Brick Walling + 1100mm Railing (750mm x 225mm) 
 Type S3 - Brick Walling + Fencing (1100mm x 100mm x 100mm) 
 Type S4 - Brick Walling + Fencing (1100mm x 100mm x 100mm) 
 Type F1 - 1200mm Timber Fencing (1200mm x 100mm) 
 Type F2 - 1800mm Timber Fencing (1800mm x 100mm) 
 Type F3 - 1800mm - 1200mm Timber Fence (1800mm x 100mm) 
 Type FG - 1800mm Timber Gate (1800mm x 100mm) 
 Type S1 - Stone Wd, 900mm 
 Type S2 - Stone Finish Retaining Wall (750mm x 225mm) 
 Type R1 - 1100mm Railing 

Tud. 171

Draw boundary to type T2 spot out in
a height of 2 cm on plate 16-17

Riser boundary to type F2 spec rail at a height of
2.2m to floor 14-25Boundaries Location Plan
1250

Rev P3 Plot 14 treated at planner request
Rev P2 Boundary to plots 14-17 revised

Bontnewydd

Boundary Locations

CYNLLUN DWYGIEDIG REVISED PLAN

Debyningdi Panchayat... 11.04.19

Derbyshire Record 11 04 19
Joined 5:29:17 PM

HF	11.04.2019
HF	04.04.2019

PLANNING

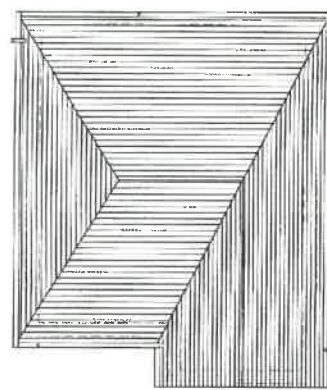
A1

1672	L51-P3
------	--------

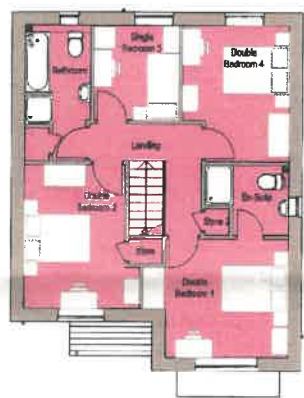
HF	.
DAY	2000-00

Nov 18 1:25

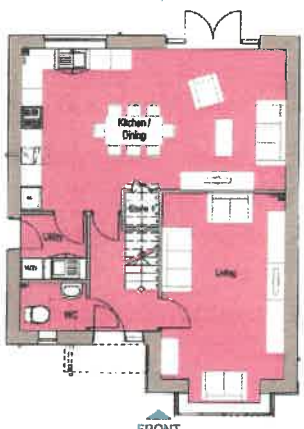
Block Type 1.1 - Gwynant



Roof
1:100



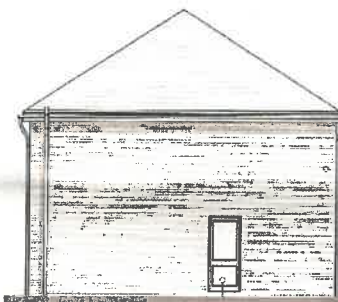
First Floor
1:100



Ground Floor
1:100



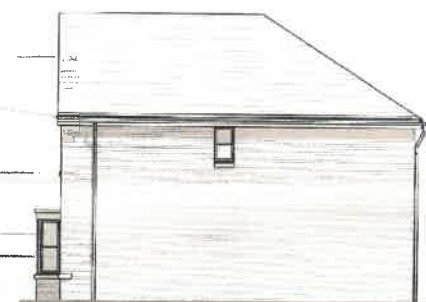
Front Elevation
1:100



Side 1 Elevation
1:100



Rear Elevation
1:100



Side 2 Elevation
1:100



Unit Location Key - NTS

NOTES:

- Facing brick to vary between plots as indicated above to increase variation in the streetscene.
- Red multi brick -
- Buff brick -
- These units also includes a garage, arrangement and size of which varies between plots, please see site plan for more information. Garage brick always to match its associated house.

Tud. 172

SIDE 1

SIDE 2

- Black roof ridge
- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- Artstone headers to front windows
- Black rainwater goods
- Artstone sill to front windows
- White uPVC window frames
- Composite front door, finish varies, style indicative
- Facing brick

- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- Glazing bar only included when visible from the street
- Facing brick
- White uPVC window frames
- Black rainwater goods

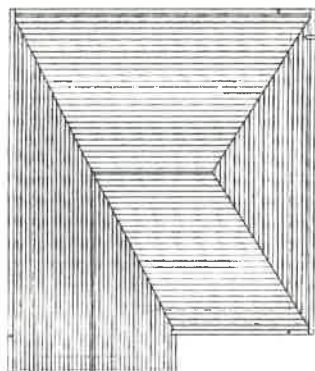
- Plot 17 - side door omitted
- Plot 13 - side door internal into garage

- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- Black rainwater goods positioned to conceal movement joint
- Black GVP, height to be confirmed by a specialist
- Facing brick
- White uPVC window frames
- White uPVC Double doors with sidelights

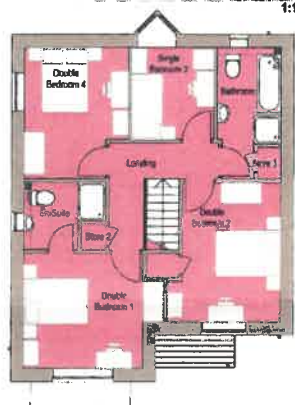
CYNLLUN DIWYCHIEDIG
REVISED P
Derwynydd
11 04 19
muc

Rev P3	Location key updated	HF	11.04.2019
Rev P2	Block Type 1 now 1.1 and 1.2	HF	04.04.2019
Bontnewydd		Block Type 1.1 - Gwynant	
JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD		A2	
No.1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 5BS Tel 0151 707 1818 Fax 707 1819		DATE	NOV 18
Old Creep Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: admin@johnmccall.co.uk		SCALE	1:100
		PROJECT	1672
		REVISION	L10-P3
		DATE	NOV 18
		SCALE	1:100

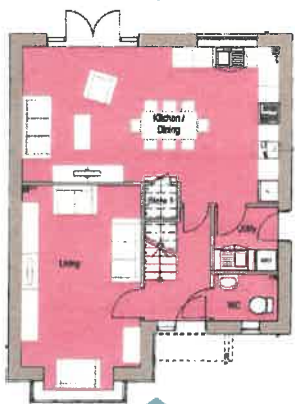
Block Type 1.2 - Gwynant



Roof
1:100



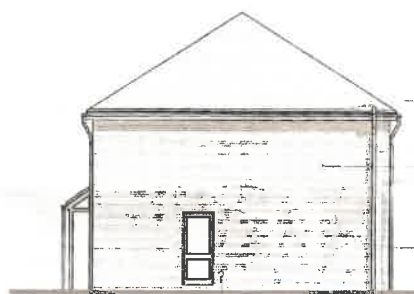
First Floor
1:100



Ground Floor
1:100



Front Elevation
1:100



Side 1 Elevation
1:100



Rear Elevation
1:100

- Black roof ridge
- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- Arizona headers to front windows
- Black rainwater goods
- Arizona sill to front windows
- White uPVC window frames
- Composite front door, finish varies, style indicative
- Facing brick

Protruding brick course band

Glazing bar only included when visible from the street

- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- Angled window to reduce overlooking
- Facing brick
- White uPVC window frames
- Black rainwater goods

Plot 17 - side door omitted
Plot 13 - side floor internal into garage

- Obscured glazing to bathroom
- Obscured glazing, floor
- Side opening for views across the neighbouring field

- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- Black rainwater goods
- Black SVP, height to be confirmed by a specialist
- Facing brick
- White uPVC window frames
- White uPVC Double doors with sidelights



Unit Location Key - NTS

NOTES:

- Facing brick to vary between plots as indicated above to increase variation in the streetscene.
- Red multi brick
- Buff brick

- These units also includes a garage, arrangement and size of which varies between plots, please see site plan for more information. Garage brick always to match its associated house.

CYNNLUN DIWYGIEDIG REVISED PLAN

Derbynnydd/Receivng... 11.04.19
Llofnod/signature... [Signature]

P2 Location key updated
Bontnewydd

Block Type 1.2 - Gwynant

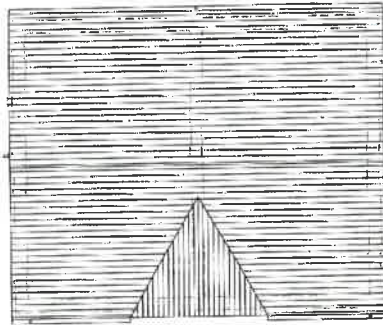
HF 11.04.2019

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
No 1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L18BG Tel: 0151 707 1818 Fax: 707 1819
Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: jwinin@johnmccall.co.uk

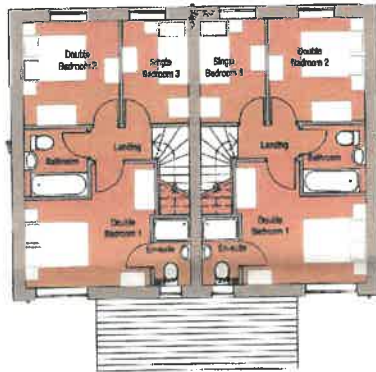
PLANNING	
1672	L18-P2
HF	-
APR 19	1:100

Block Type 2.1 - Colwyn

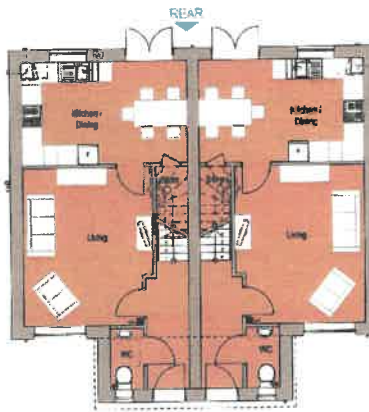
Dimensions are to be finished in situ. Do not scale from drawings. Report @ completion to the Architect.



Roof
1:100



First Floor
1:100



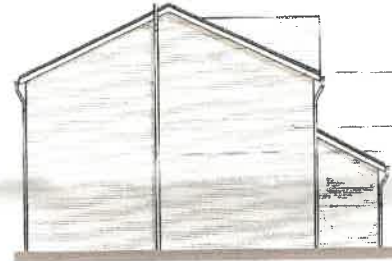
Ground Floor
1:100



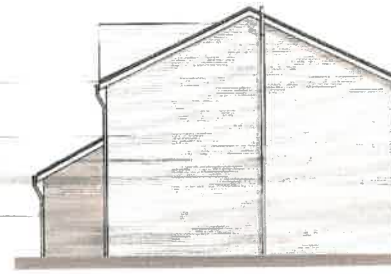
Front Elevation
1:100

Aristone headers to front windows

Composite front door, style indicative, British vertical



Side 1 Elevation
1:100



Side 2 Elevation
1:100

Black ridge tile

Natural slate roof tile

Black roof edging

White uPVC window frames

Black rainwater goods

Buff facing brick

Aristone sill to front windows

Black roof edging

Buff facing brick

Black GYP (height to be confirmed by specialist)

Black rainwater goods

Natural slate roof tile

Black roof edging

Buff facing brick

Black rainwater goods positioned to conceal movement joint

White uPVC window frames

White uPVC rear doors with full glazing

Rear Elevation
1:100



Unit Location Key - NTS

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbynwyd Revisied 11.04.19
Llofnodwyd ym 11.04.19

P2 Location key updated

Bontnewydd

TYPE

Block Type 2.1 - Colwyn

A2

HF 11.04.2019

PLANNING

1672

L11-P2

HF

NOV 18

1:100

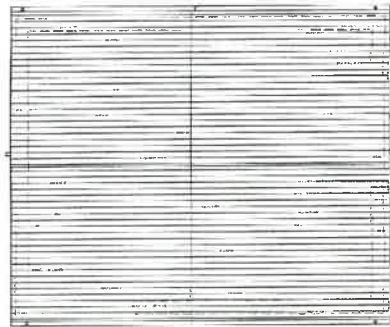
1:100

JOHN McCALL ARCHITECTS LTD

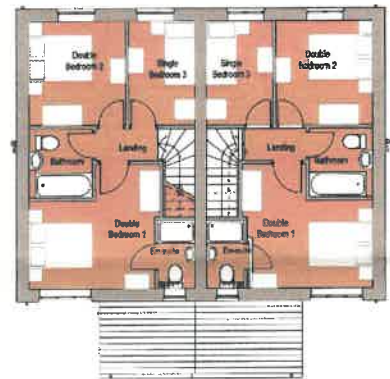
No 1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 699 Tel: 0151 707 8818 Fax: 707 1818

Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: admin@john-mccall.co.uk

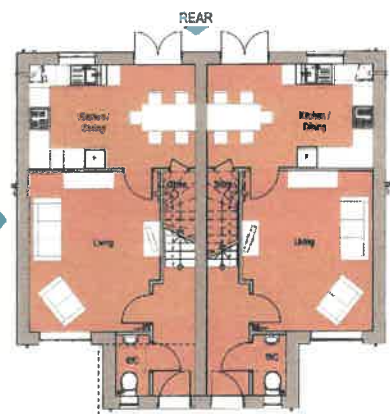
Block Type 2.2 - Colwyn



Roof
1:100



First Floor
1:100



Ground Floor
1:100

Exact height difference between units may vary between plots. See site plan for more details.

Black ridge tile



Front Elevation
1:100

Composite front door, style indicative, Irish vanes

Arstone headers to front windows

Natural slate roof tile

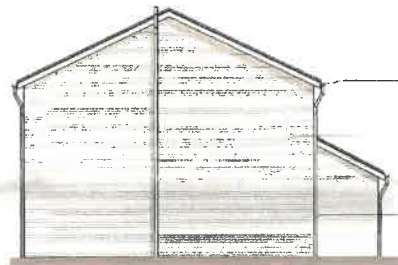
Black roof edging

White uPVC window frames

Facing brick

Black rainwater goods

Arstone sill to front windows



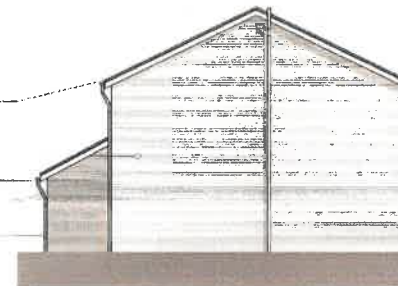
Side 1 Elevation
1:100

Black roof edging

Facing brick

Black SVP (height to be confirmed by specialist)

Black rainwater goods



Side 2 Elevation
1:100



Unit Location Key - NTS

NOTES:

Facing brick to vary between plots as indicated above to increase variation in the streetscene.

Red multi brick -

Buff brick -

CYNLLUN DIWYGIEDIG REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 11.04.19
Llofnod/signature [Signature]

P3 Location key updated
P2 Tweaked as part of drainage design development

Bontnewydd

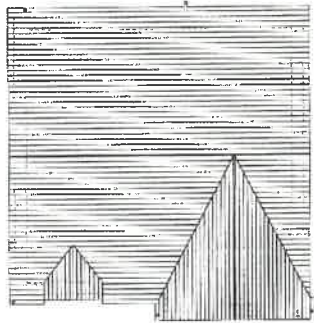
Block Type 2.2 - Colwyn

HF 11.04.2019
HF 19.02.2019

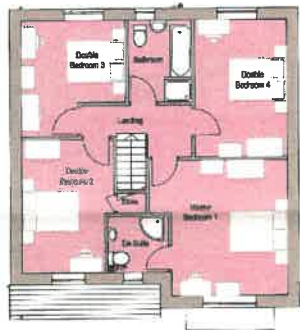
DATE	STATUS	REVISION
A2	1672	L12-P3
HF	1672	1672
NOV 18	1672	1672

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
No. 1 Am Village, Henry Street, Harpool L1 5BB Tel: 0151 707 1818 Fax: 707 1819
Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: admin@johnmccall.co.uk

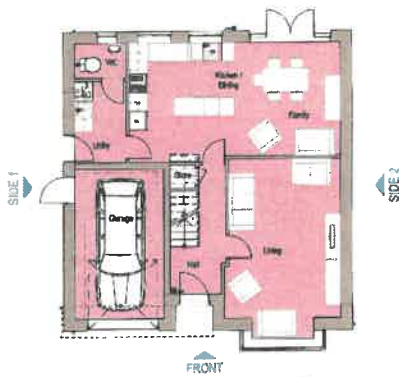
Tud. 175



Roof
1:100



First Floor
1:100



Ground Floor
1:100



Front Elevation
1:100

Garage doors to match front door



Side 1 Elevation
1:100

Glazed side doors to bring light into the utility and garage



Rear Elevation
1:100

Black ridge tile

Black roof edging

Natural slate roof tile

Arstone headers to front windows

Black rainwater goods

Arstone sill to front windows

Off white through colour render

White uPVC window frames

Composite front door, style indicative, colour varies

Facing brick

NOTES:
Facing brick to vary between plots as indicated to the right to
increase variation in the streetscene.
Red multi brick - ■
Buff brick - ■

Block Type 3 - Tegid



Unit Location Key - NTS

Natural slate roof tile

Black roof edging

Off white through colour render

Facing brick

Black rainwater goods

Side 2 Elevation
1:100

Natural slate roof tile

Black roof edging

White uPVC window frames

Facing brick

Black uPVC

Black rainwater goods

White uPVC rear doors with full glazing

P3 - Location key updated

P2 - Drainage design tweak

REVISION

Bontnewydd

Block Type 3 - Tegid

Block Type 3 - Tegid

A2

1672

HP

NOV 18

1:100

CYNILLUN DIWYSIEDIG
REVISED PLAN

Dedynwdd/Receivwr 11.04.19
Llofnod 19.02.2019 CMA

HP 11.04.2019

HP 19.02.2019

PLANNING

L13-P3

NOV 18

1:100

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD

No 1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 5BS Tel 0151 707 5518 Fax 707 1819

Old Corp Building, Church Street, Hayfield, SK23 2BE e-mail john@johnmccall.co.uk

Block Type 4 - Ogwen

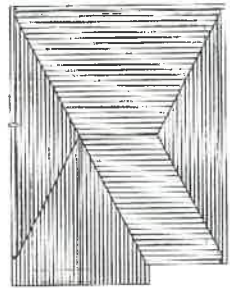


Unit Location Key - NTS

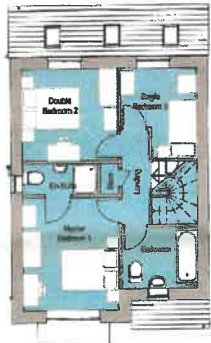
NOTES:

- Facing brick to vary between plots as indicated above to increase variation in the streetscene.
- Red multi brick -
- Buff brick -

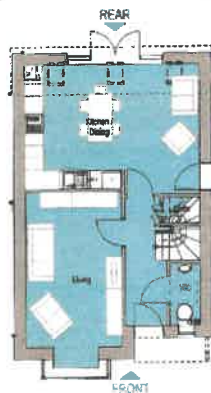
- Some of these units also includes a garage, arrangement and size of which varies between plots, please see site plan for more information.



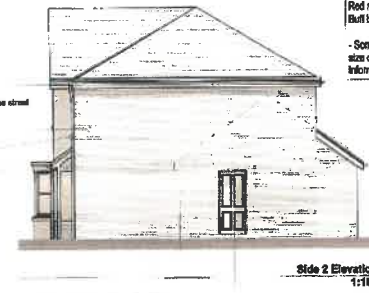
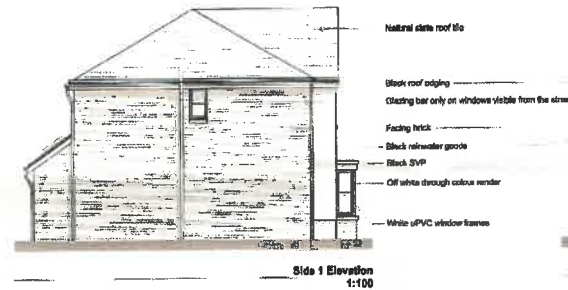
Roof
1:100



First Floor
1:100

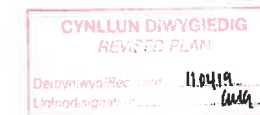
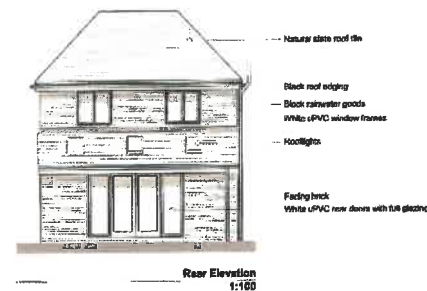


Ground Floor
1:100



Garage to side on most units, location varies, see site plan for more information

Door is internal into garage for most units



P2 Location key updated

Bontnewydd

Block Type 4 - Ogwen

HF 11.04.2019

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD

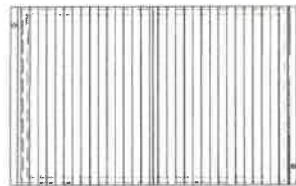
No. 1 Arts Village, Henry Street, Llanfair LL58 1AF 0151 702 7818 Fax 702 1519

Old Gough Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e mail: john@johnmccall.co.uk

PLANNING	
1672	L14-P2
HF	
NOV 18	1:100

Tud. 177

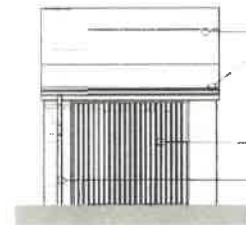
Example Garage



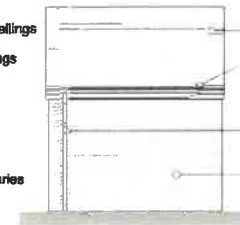
Roof Plan
1:100



Ground Floor
1:100



Front Elevation
1:100



Rear Elevation
1:100



Side Elevation
1:100

(Opposite side elevation the same, mirrored)

Natural slate roof tile to match dwellings
Black roof edging to match dwellings
Door material varies, to match associated dwellings front door
Black rainwater goods, location varies

Natural slate roof tile to match dwellings
Black roof edging to match dwellings
Black rainwater goods
Facing brick to match associated dwelling

Black roof edging to match dwellings
Black rainwater goods
Facing brick to match associated dwelling



Unit Location Key - NTS

NOTES:

- Facing brick to vary between plots as indicated above to increase variation in the streetscene. Garage brick always to match its associated dwelling

Red multi brick - 
Buff brick - 

- Exact size of garage varies, most are attached to dwellings, see site plan for more information. Roof orientation may vary, always designed to prevent a valley gutter scenario against the dwelling when attached.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyshire Record 110419
Llofnod/signature 

Rev P3
Rev P2
PROJECT

Location key updated
Roof orientation tweaked to show most common arrangement

HF 11.04.2019
HF 05.04.2019

Bontnewydd

Example Garage

SIZE	STATUS	
A3	PLANNING	
	PROJECT	DRAWING No
	1672	L.17-P3
	DRAWN by	CHECKED
	HF	-
	DATE	SCALE (1:100)
	NOV 18	1:100

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD

No.1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 5BS Tel: 0151 707 1818 Fax: 707 1819

Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: admin@johnmccall.co.uk

Tud. 178

REAR

SIDE

FRONT

Eitem 6.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/0009/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 09/01/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 3 uned manwerthu ynghyd â 8 fflat hunan gynhaliol a gosod agoriadau newydd (cais diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd a o dan rhif C18/0116/11/LL)

Lleoliad: 358-360, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571YT

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 3 uned manwerthu ar y llawr daear ynghyd â 3 uned breswyl hunangynhaliol y tu cefn iddynt, 4 uned hunangynhaliol ar y llawr cyntaf gydag un uned hunangynhaliol ar yr ail lawr. Bydd y bwriad yn golygu darparu 5 uned un ystafell wely ynghyd â 3 uned 2 ystafell wely.
- 1.2 Yn allanol, bydd y bwriad yn golygu ymgymryd â gwelliannau i'r edrychiad blaen ar y llawr daear ble lleolir yr unedau manwerthu/siopau arfaethedig a chreu amryw o agoriadau newydd a diwygio agoriadau presennol. Bydd y storfa finiau a man ail-gylchu ar gyfer yr unedau a'r siopau i'w lleoli mewn dau lecyn yn y cefn, sef, rhwng yr eiddo a Ffordd y Mynydd ynghyd â mewn llecyn islaw'r ddihangfa dan bresennol.
- 1.3 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar safle gyferbyn a'r Stryd Fawr i'r gogledd-ddwyrain o ganol Fangor ac mae'n adeilad helaeth ei faint.
- 1.4 I'r gogledd o'r safle lleolir adeiladau masnachol ynghyd ac anheddau preswyl, i'r dwyrain lleolir ffordd sirol ddi-ddosbarth ac anheddau preswyl ymhellach draw (Ffordd y Mynydd). I'r de lleolir adeiladau masnachol ac i'r gorllewin lleolir ffordd sirol ddi-ddosbarth Stryd Fawr gyda fflatiau myfyrwyr ymhellach draw (Stiwdios Tŷ Glynne) ynghyd â Modurdy Elias.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio fel rhan o'r cais.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PS15 –datblygiadau canol trefi a manwerthu.

Polisi MAN1 – datblygiadau arfaethedig mewn canol tref.

Polisi MAN2 – prif ardaloedd manwerthu.

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeleoedd.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

Polisi TAI9 – isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth.

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu’n Gynaliadwy.

CCA: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT22 Cynllunio ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C18/0116/11/LL - newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 8 uned manwerthu ar y llawr daear a 4 fflat hunangynhaliol ar y lloriau uwchben a gosod ffenestri newydd wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 2018.
- 3.2 Cais rhif C15/0161/11/LL - newid defnydd adeilad o ddefnydd stiwdio dawns (llawr daear) a salon harddwch (llawr cyntaf) i glwb cabaret gyda newidiadau i ffenestri blaen llawr gwaelod wedi ei wrthod yn Hydref, 2015 ar sail diffyg gwybodaeth mewn perthynas â’r gallu i asesu yn drylwyr effaith y datblygiad o safbwynt sŵn ar fwynderau cyffredinol a phreswyl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 3.3 Cais rhif C11/0629/11/LL - newid defnydd cyn-glwb nos i stiwdio ddawns ar y llawr gwaelod a salon harddwch gyda gwllau haul ar y llawr cyntaf a'r ail wedi ei ganiatáu yn Nhachwedd, 2011.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan fod y safle'n ganolog o fewn y ddinas ac yn agos i gyfleusterau lleol gan gynnwys meysydd parcio a chludiant cyhoeddus rheolaidd. Gellir derbyn y bwriad heb ddarpariaeth parcio.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb.
Dŵr Cymru:	Amod gwaredu dŵr ychwanegol o wynebau anathraidd oddi fewn y safle ac i'r gyfundrefn gyhoeddus gyfagos.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Strategaeth Tai:	Yn ôl ffigyrau Tîm Opsiynau Tai y Cyngor ymddengys bod 540 ar y rhestr disgwyl ar gyfer fflatiau 1-llofft, 428 ar gyfer fflatiau 2-lofft a 91 ar gyfer fflatiau 3-llofft ym Mangor. O'r wybodaeth yma ymddengys bod angen am y math yma o fflatiau yn bodoli o fewn y ddinas gyda 66% o'r boblogaeth wedi eu prisio allan o'r farchnad am fflatiau. Bydd angen rhoi ystyriaeth i ddisgownt o 10% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 **Manwerthu** - Mae Polisi PS15 o'r CDLL yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Mae Bangor yn cael ei gydnabod fel *Canolfan Fanwerthu Drefol* yn y Polisi hwn ac anogir cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas o fewn y canolfannau trefol sydd o ansawdd uchel ac yn denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd.
- 5.2 Mae Polisi MAN1 yn datgan bydd cynigion a fyddai'n arwain at golli defnydd manwerthu/hamdden bresennol o fewn canol tref yn cael ei wrthod oni bai fod modd dangos:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Fod y defnydd presennol yn amhriodol neu yn ddiangen - defnydd presennol yr eiddo yw fel clwb nos ac mae'r ymgeisydd wedi datgan nad oes modd i barhau gyda'r defnydd yma gan nad yw'n ymarferol ar sail hyfywdra. Yn ychwanegol i hyn dywed bod y caniatâd blaenorol ar gyfer 8 uned fasnachol (cais rhif C18/0116/11/LL) hefyd yn anymarferol gan ystyried natur y farchnad fasnachol gyfredol ac mae'r safiad yma wedi ei gadarnhau gan gwmni eiddo lleol drwy gyfeirio at leoliad *eilradd* yr eiddo ynghyd a lefelau uchel o unedau masnachol gwag ar hyd y Stryd Fawr.
- Nid yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw – mae'r ymgeisydd wedi datgan nad yw'r eiddo yn hyfyw ar gyfer defnydd clwb nos er gwaethaf ymdrechion i ail-agor y clwb nos.
- Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd manwerthu/hamdden arall addas - mae'r bwriad diweddaraf hwn yn golygu darparu 3 uned manwerthu yn nhw blaen yr eiddo a chredir byddai'r nifer yma o unedau (mewn cymhariaeth a'r 8 uned a ganiatawyd yn flaenorol) yn fwy tebygol o gael eu meddiannu.
- Tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus - nid yw'r ymgeisydd wedi ceisio gwerthu'r eiddo gan fod y bwriad ar y llawr gwaelod yn golygu newid defnydd clwb nos gyda defnydd siop (masnachol) ac o'r safbwynt yma, nid yw'r bwriad yn golygu colli defnydd sy'n cael ei hybu a'i annog ar safle o'r fath.

5.3 **Tai (fflatiau hunangynhaliol)** - Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor ac mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-

- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad presennol a'r unig newidiadau i'r adeilad fydd i'w edrychiadau allanol drwy osod agoriadau newydd ynghyd a newid yr agoriadau presennol.
- Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - er bod anheddau preswyl ynghyd a defnyddiau masnachol wedi eu lleoli o amgylch safle'r cais. Ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gor-edrych ac aflonyddwch sŵn) yn ogystal rhaid cofio mai defnydd presennol yr adeilad yw fel clwb nos a byddai defnydd preswyl yn debygol o gael llawer llai o effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos
- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried lleoliad canolog y safle o fwn y ddinas a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.

5.4 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 â ChCA: Cymysgedd Tai. I'r perwyl hyn, credir bod y cais yma, gan ystyried y math a maint o unedau hunangynhaliol a fwriedir, yn darparu cymysgedd briodol o lety sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y Ddinas.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol o fewn yr asesiad hwn ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae'r newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad 3-llawr yn y lleiafswm ac yn cynnwys newid ffurf/dyluniad rhai o'r agoriadau ynghyd â chreu agoriadau newydd ac ail-baentio'r waliau. Ni fydd newidiadau i'r edrychiad blaen sy'n hwynebu'r Stryd Fawr ar wahân i newid dyluniad y ddau ddrws blaen a gosod arwyddion ffasgia uwchben y ddwy ffenestr bresennol. I'r perwyl hyn ni chredir fod y bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun. Bydd sicrhau defnydd addas yn fodd o sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, swm ac yn y blaen. O ran aflonyddwch swm, credir byddai defnydd preswyl a masnachol (siopau) yn cael llai o effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol preswylwyr cyfagos na'r defnydd cyfreithiol yr eiddo fel clwb nos. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn fwy cydnaws a'r defnyddiau sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal rhannol breswyl a rhannol fasnachol sefydledig gyferbyn a rhwydwaith ffyrdd prysur.
- 5.8 Ni chredir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad a gosodiad y ffenestri/agoriadau arfaethedig ar edrychiadau allanol yr adeilad. Bydd y rhan helaeth o'r ffenestri newydd ar y llawr cyntaf yn y cefn yn edrych yn uniongyrchol uwchben toeau adeiladau masnachol cyfagos neu yn defnyddio/addasu agoriadau presennol. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli rhwng y wahanol ddefnyddiau sydd yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa yma i'r fath raddau nes byddai rhaid gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r safle/adeilad wedi ei leoli'n ganolig o fewn y ddinas ac o ganlyniad i hyn nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn i gwrtil y safle ei hun ac mae'r sefyllfa yma yn cael ei adlewyrchu ar safleoedd eraill o fewn y ddinas. Bydd yr unedau preswyl yn agos iawn i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ac, felly, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a TRA2 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.10 Mae Polisi TAI15 o'r CDLL yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

20%. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 8 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai rhaid i 2 uned fod yn fforddiadwy. Fodd bynnag, os na fyddai modd i 2 o'r unedau fod yn fforddiadwy, yna, yn unol â'r Polisi bydd yn rhaid rhoi ystyriaeth i dderbyn cyfraniad pro-rata. Mae'r Uned Strategol Tai wedi ymateb i dderbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd parthed prisiad rhentu a phrisiau gwerthu'r fflatiau arfaethedig (a gyflwynwyd gan gwmni gwerthwyr tai lleol) sy'n datgan er bod lefelau rhentu ar gyfer y fflatiau rhywfaint yn uwch na'r raddfa isaf (dyfynnwyd prisiau lefel rhent canolig gan yr ymgeisydd) nid yw hyn yn creu unrhyw bryder gan fyddai'r fflatiau yn parhau i fod o fewn cyrraedd nifer helaeth o'r boblogaeth leol.

5.11 Parthed gwerthu'r unedau, ac wrth gymharu prisiau ar gyfer fflatiau cyffelyb ym Mangor a gwerthwyd yn ddiweddar, mae'r prisiau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn llawer is a thbyr bod y prisiau isel hyn yn debygol o adlewyrchu maint, lleoliad, safon a nodweddion perchnogaeth posib y fflatiau eu hunain. Gan ystyried hyn ac oherwydd lleoliad y safle o fewn rhan fasnachol o'r Stryd Fawr, gosodiad yr unedau preswyl/fflatiau gyferbyn ac uwch ben yr unedau masnachol arfaethedig a'r ffaith nad oes lle mwynderol/gerddi fel rhan o'r datblygiad mae'n debygol iawn byddai'r unedau yn fforddiadwy beth bynnag. Oherwydd hyn, nid oes cyfiawnhad cyfyngu 2 o'r fflatiau i fod yn fforddiadwy trwy gytundeb 106 na gofyn am gyfraniad ariannol fel rhan o'r cais yma. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ganlynol i gefnogi'r elfen hon o'r bwriad:-

- Byddai'r gost o brynu'r adeilad, costau adeiladu/addasu ynghyd a gwerth disgwyledig yr unedau preswyl yn gwneud y cynllun yn anhyfyw.
- Y bwriad yma yw darparu tai cost isel ar gyfer pobl sydd, o bosib ddim yn gymwys ar gyfer tai fforddiadwy ynddynt eu hun ond hefyd sy'n methu cael mynediad i dai marchnad agored cyffredinol oherwydd costau.
- Mae ffigyrau cyflenwad tai Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor (ar gyfer tai rhent yn unol â bwriad yr ymgeisydd) ar gyfer Hiracl yn dangos bod 133 person angen tŷ 1-llofft, 213 person angen tŷ 2-llofft, 133 person angen tŷ 3-llofft a 29 person angen tŷ 4-llofft. Mae'r ffigyrau hyn yn dangos bod diffyg arwyddocaol yn unedau 1 a 2 llofft yn yr ardal leol a byddai'r bwriad hwn yn cyfrannu tuag at gyfarfod yr angen arbennig am unedau preswyl llai o fewn ward Hiracl.

Materion addysgol

5.12 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae hefyd yn berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Ar sail y fformiwla berthnasol rhagwelir byddai 1 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 3 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 wedi cadarnhau bod digon o gapasiti ar gael yn yr ysgol leol i ymdopi gyda disgyblion ychwanegol. Ar y sail yma ni fydd angen cyfraniad addysgol ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

6. Casgliadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

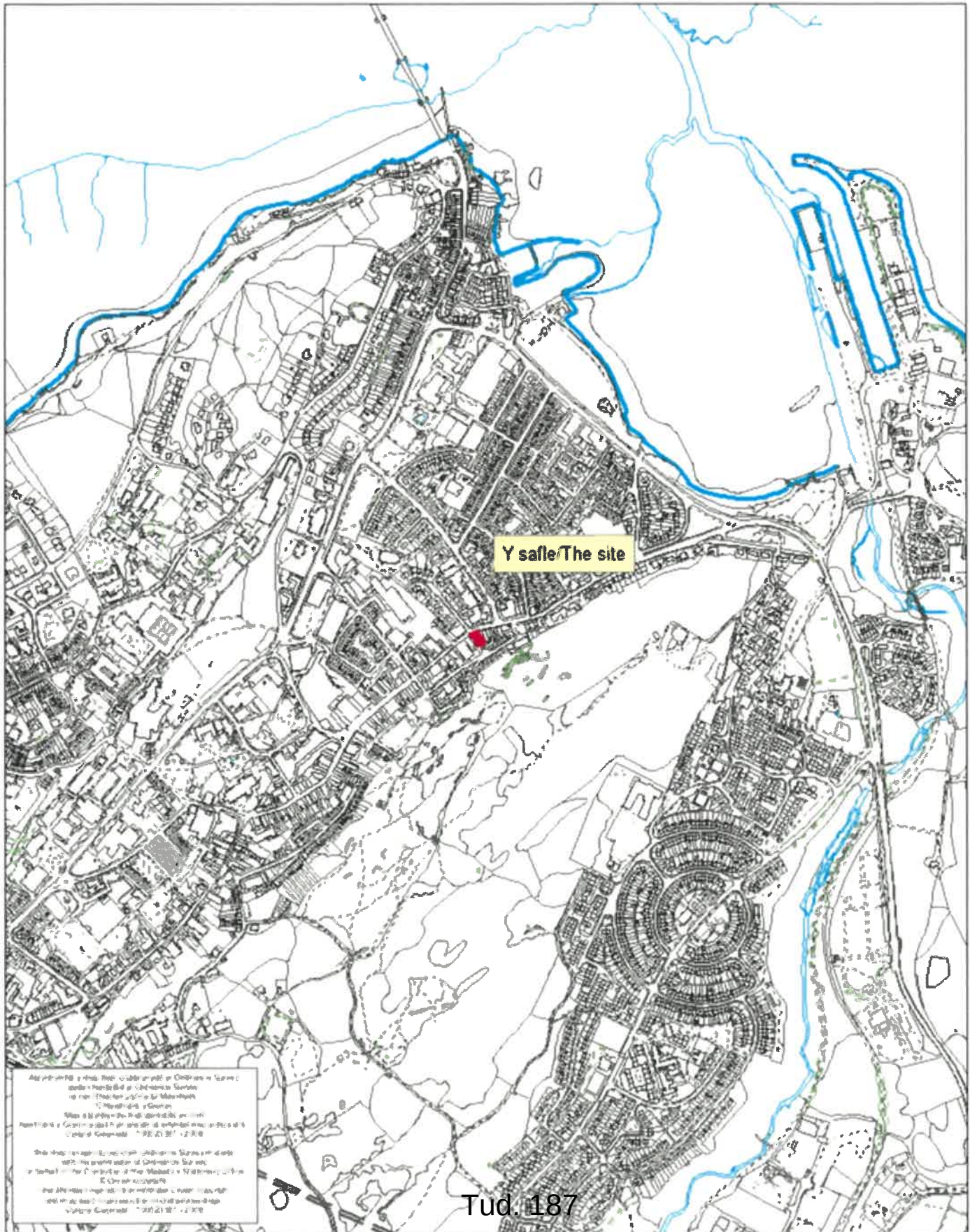
- 7.1 Caniatau yn unol â'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno deunyddiau/lliw'r waliau allanol.



Rhif y Cais / Application Number : C19/0009/11/LL

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

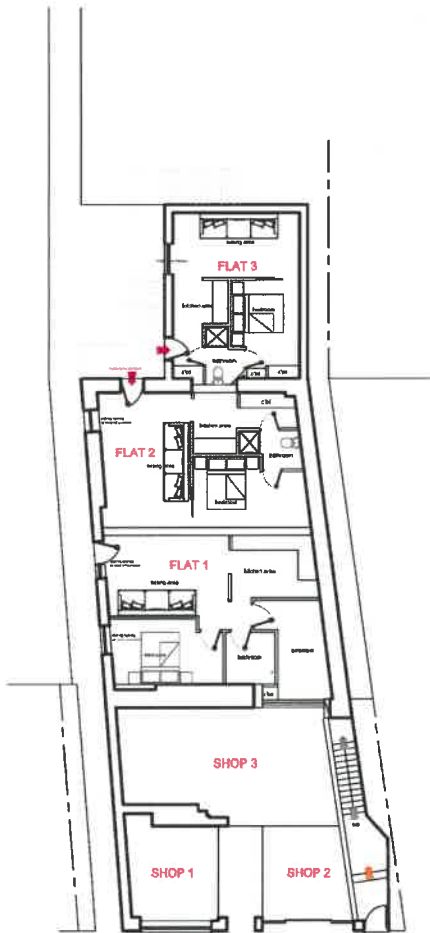




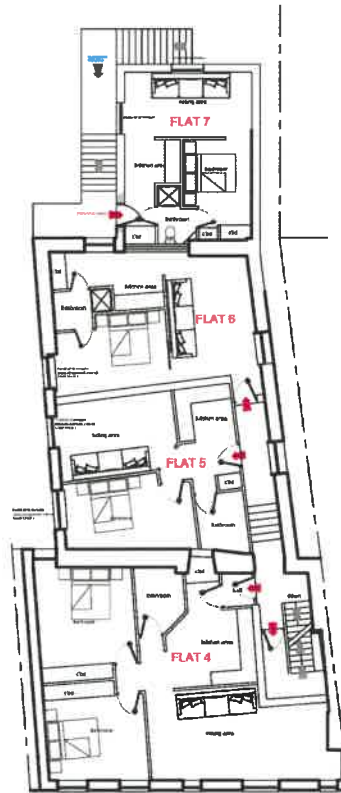
COPYRIGHT RULES:
NOTE THE PROPERTY OF THIS DRAWING AND DESIGN IS VESTED IN SYLFAEN ASSOCIATES LIMITED AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT. NO DIMENSIONS ARE TO BE SCALED FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS AND SIZES TO BE CHECKED ON SITE. NORTH POINT SHOWN ARE INDICATIVE

[illegible]

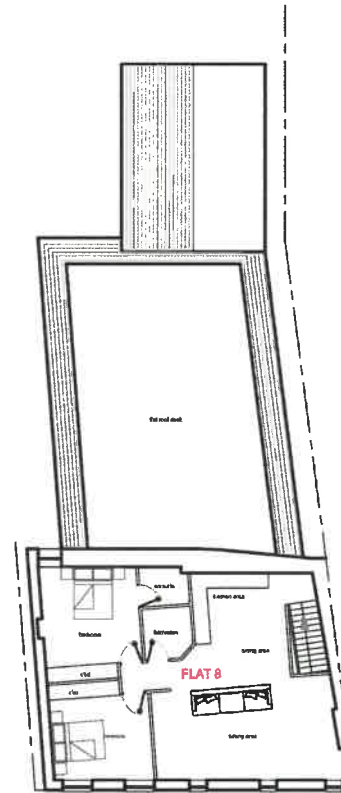
Tud. 189



ground floor plan



first floor plan



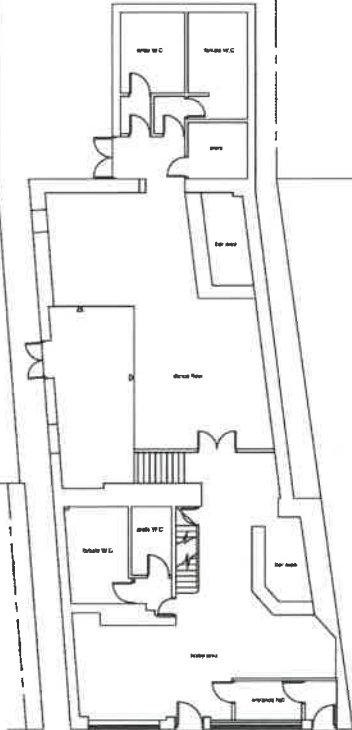
second floor plan

COPYRIGHT NOTICE:

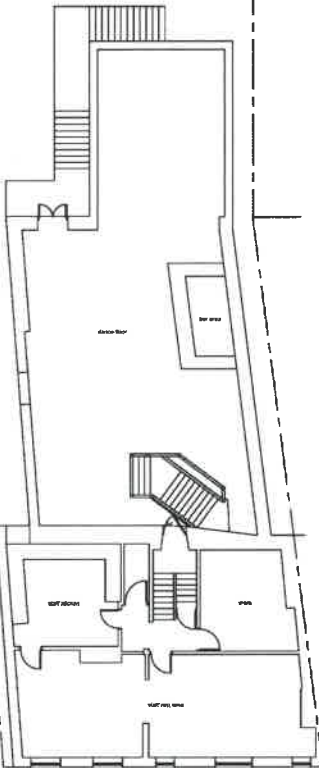
COPYRIGHT RULES:
NOTE: THE PROPERTY OF THIS DRAWING AND DESIGN IS VESTED IN SYLFAIN ASSOCIATES LIMITED AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT. NO DIMENSIONS ARE TO BE SCALED FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS AND SIZES TO BE CHECKED ON SITE. NORTH POINT SHOWN ARE INDICATIVE.

[illegible]

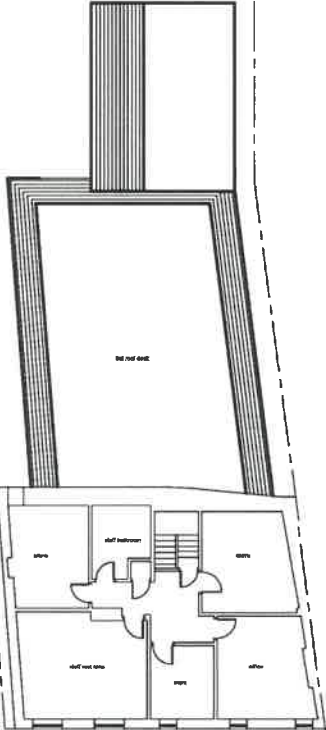
Tud. 190



ground floor plan



first floor plan



second floor plan

CONCLUSIONS

NOTE: THE PROPERTY OF THIS DRAWING AND DESIGN IS VESTED IN SYLFAEN ASSOCIATES LIMITED AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT. NO DIMENSIONS ARE TO BE SCALED FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS AND SIZES TO BE CHECKED ON SITE. NORTH POINT SHOWN ARE INDICATIVE.

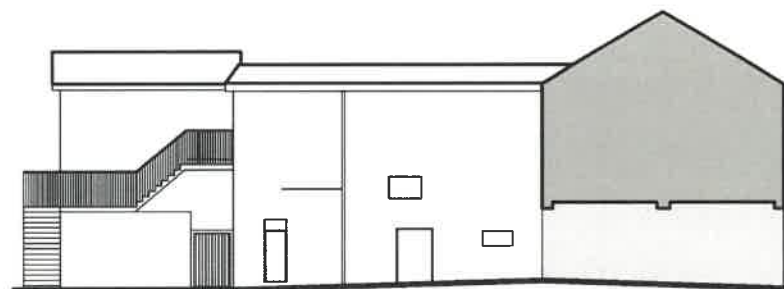
[illegible]

[illegible][illegible]

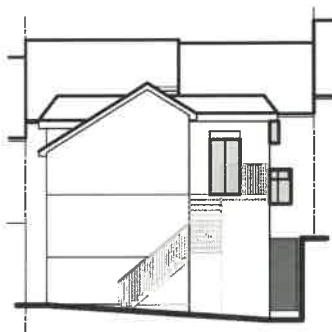
Tud. 192



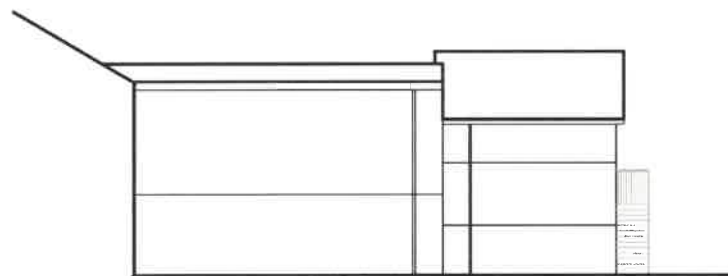
front elevation



gable and side elevation



rear elevation



side elevation

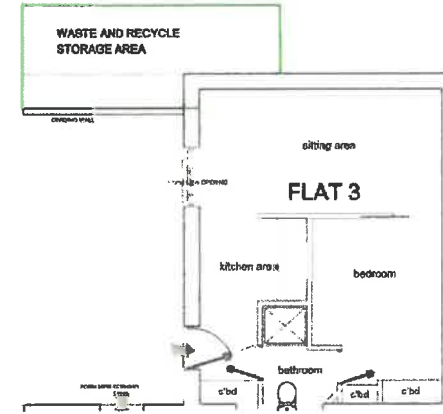
COPYRIGHT NOTES:
NOTE THE PROPERTY OF THIS DRAWING AND DESIGN IS VESTED IN SYLFAIN ASSOCIATES LIMITED
AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT. NO
DIMENSIONS ARE TO BE SCALED FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS AND SIZES TO BE CHECKED
ON SITE. HEIGHT POINT SHOWN ARE INDICATIVE

1. Any-day format drawing will be read in conjunction with and of the scope of the work proposed.pdf 2. Unless otherwise noted, all dimensions are in millimeters 3. In the event of any discrepancy, the client has the final say 4. These are uncontracted documents issued for information purposes only. If you have any queries regarding the drawing please contact Syfaa Syfaa 5. Please note that Syfaa cannot be held responsible for any errors arising from changes made to an uncontracted drawing if the drawing is used without the client's approval 6. No design is accepted for any work unless it is approved by the client or any other person, if the work is carried out prior to receiving formal approval of a submitted work from the approved design and/or service of LABC 7. All drawings, components, and details to be standardized and/or fabricated to BS EN standards unless stated 8. This drawing may contain survey information by others, and it is the client's duty to ensure that the survey is correct		Design/Drawn By: P. Feasibility Check/Drawn By: P. Feasibility Rev: 001 Rev: 002 Rev: 003 Rev: 004 Rev: 005 Rev: 006 Rev: 007 Rev: 008 Rev: 009 Rev: 010 Rev: 011 Rev: 012 Rev: 013 Rev: 014 Rev: 015 Rev: 016 Rev: 017 Rev: 018 Rev: 019 Rev: 020 Rev: 021 Rev: 022 Rev: 023 Rev: 024 Rev: 025 Rev: 026 Rev: 027 Rev: 028 Rev: 029 Rev: 030 Rev: 031 Rev: 032 Rev: 033 Rev: 034 Rev: 035 Rev: 036 Rev: 037 Rev: 038 Rev: 039 Rev: 040 Rev: 041 Rev: 042 Rev: 043 Rev: 044 Rev: 045 Rev: 046 Rev: 047 Rev: 048 Rev: 049 Rev: 050 Rev: 051 Rev: 052 Rev: 053 Rev: 054 Rev: 055 Rev: 056 Rev: 057 Rev: 058 Rev: 059 Rev: 060 Rev: 061 Rev: 062 Rev: 063 Rev: 064 Rev: 065 Rev: 066 Rev: 067 Rev: 068 Rev: 069 Rev: 070 Rev: 071 Rev: 072 Rev: 073 Rev: 074 Rev: 075 Rev: 076 Rev: 077 Rev: 078 Rev: 079 Rev: 080 Rev: 081 Rev: 082 Rev: 083 Rev: 084 Rev: 085 Rev: 086 Rev: 087 Rev: 088 Rev: 089 Rev: 090 Rev: 091 Rev: 092 Rev: 093 Rev: 094 Rev: 095 Rev: 096 Rev: 097 Rev: 098 Rev: 099 Rev: 100 Rev: 101 Rev: 102 Rev: 103 Rev: 104 Rev: 105 Rev: 106 Rev: 107 Rev: 108 Rev: 109 Rev: 110 Rev: 111 Rev: 112 Rev: 113 Rev: 114 Rev: 115 Rev: 116 Rev: 117 Rev: 118 Rev: 119 Rev: 120 Rev: 121 Rev: 122 Rev: 123 Rev: 124 Rev: 125 Rev: 126 Rev: 127 Rev: 128 Rev: 129 Rev: 130 Rev: 131 Rev: 132 Rev: 133 Rev: 134 Rev: 135 Rev: 136 Rev: 137 Rev: 138 Rev: 139 Rev: 140 Rev: 141 Rev: 142 Rev: 143 Rev: 144 Rev: 145 Rev: 146 Rev: 147 Rev: 148 Rev: 149 Rev: 150 Rev: 151 Rev: 152 Rev: 153 Rev: 154 Rev: 155 Rev: 156 Rev: 157 Rev: 158 Rev: 159 Rev: 160 Rev: 161 Rev: 162 Rev: 163 Rev: 164 Rev: 165 Rev: 166 Rev: 167 Rev: 168 Rev: 169 Rev: 170 Rev: 171 Rev: 172 Rev: 173 Rev: 174 Rev: 175 Rev: 176 Rev: 177 Rev: 178 Rev: 179 Rev: 180 Rev: 181 Rev: 182 Rev: 183 Rev: 184 Rev: 185 Rev: 186 Rev: 187 Rev: 188 Rev: 189 Rev: 190 Rev: 191 Rev: 192 Rev: 193 Rev: 194 Rev: 195 Rev: 196 Rev: 197 Rev: 198 Rev: 199 Rev: 200 Rev: 201 Rev: 202 Rev: 203 Rev: 204 Rev: 205 Rev: 206 Rev: 207 Rev: 208 Rev: 209 Rev: 210 Rev: 211 Rev: 212 Rev: 213 Rev: 214 Rev: 215 Rev: 216 Rev: 217 Rev: 218 Rev: 219 Rev: 220 Rev: 221 Rev: 222 Rev: 223 Rev: 224 Rev: 225 Rev: 226 Rev: 227 Rev: 228 Rev: 229 Rev: 230 Rev: 231 Rev: 232 Rev: 233 Rev: 234 Rev: 235 Rev: 236 Rev: 237 Rev: 238 Rev: 239 Rev: 240 Rev: 241 Rev: 242 Rev: 243 Rev: 244 Rev: 245 Rev: 246 Rev: 247 Rev: 248 Rev: 249 Rev: 250 Rev: 251 Rev: 252 Rev: 253 Rev: 254 Rev: 255 Rev: 256 Rev: 257 Rev: 258 Rev: 259 Rev: 260 Rev: 261 Rev: 262 Rev: 263 Rev: 264 Rev: 265 Rev: 266 Rev: 267 Rev: 268 Rev: 269 Rev: 270 Rev: 271 Rev: 272 Rev: 273 Rev: 274 Rev: 275 Rev: 276 Rev: 277 Rev: 278 Rev: 279 Rev: 280 Rev: 281 Rev: 282 Rev: 283 Rev: 284 Rev: 285 Rev: 286 Rev: 287 Rev: 288 Rev: 289 Rev: 290 Rev: 291 Rev: 292 Rev: 293 Rev: 294 Rev: 295 Rev: 296 Rev: 297 Rev: 298 Rev: 299 Rev: 300 Rev: 301 Rev: 302 Rev: 303 Rev: 304 Rev: 305 Rev: 306 Rev: 307 Rev: 308 Rev: 309 Rev: 310 Rev: 311 Rev: 312 Rev: 313 Rev: 314 Rev: 315 Rev: 31
--	--	---

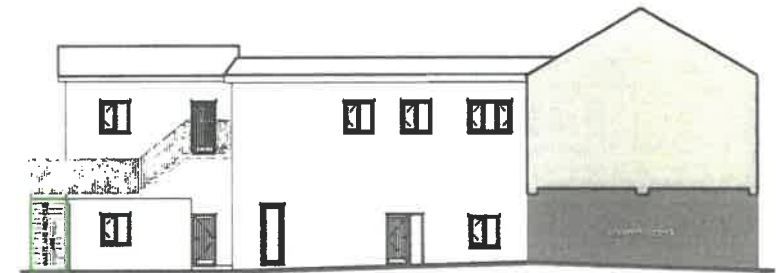
Tud. 193



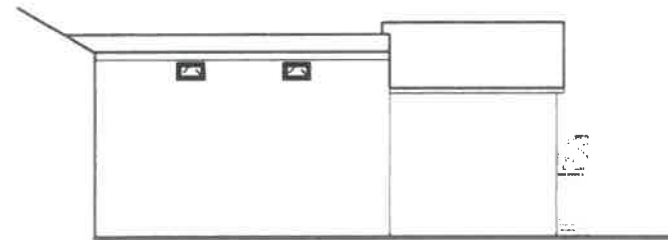
site plan illustrating waste storage areas



ground floor plan



proposed elevations



GWYBCDAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbynwyd: Received 11.04.19
Llofnod: signature FW

DISCLAIMER
NOTES: ANYTHING SHOWN HEREIN IS TO BE USED IN CONJUNCTION WITH THE SCALE OF THE ARCHITECTURAL DRAWING.
1. Unless otherwise stated, all dimensions are in millimeters.
2. In the event of any discrepancy, the architect's drawings shall prevail.
3. The client is responsible for obtaining all necessary permissions and consents for the proposed development.
4. The client is responsible for obtaining all necessary permissions and consents for the proposed development.
5. The client is responsible for obtaining all necessary permissions and consents for the proposed development.
6. The client is responsible for obtaining all necessary permissions and consents for the proposed development.
7. The client is responsible for obtaining all necessary permissions and consents for the proposed development.
8. The client is responsible for obtaining all necessary permissions and consents for the proposed development.

REVISIONS									
NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED	DATE	BY	CHECKED	DATE	BY
1	Initial Design	11.04.19	FW						
2	Revised Design								
3	Final Design								
4	Construction								
5	Completion								
6	Handover								
7	Final Check								
8	Final Sign-off								
9	Final Delivery								
10	Final Review								

358-360 High Street Allocated Bin/ Recycle Storage	SYL_FMN-PP	808.07
10/02/2019	1P	1

Eitem 6.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C19/0169/19/AM

**Dyddiad
Cofrestru: 20/02/2019**

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig

**Lleoliad: Gypsy Wood, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd, LL55
2YA**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol ar gyfer codi tŷ newydd menter wledig ar safle atyniad parc fferm a gweithgareddau teuluol Gypsy Wood, Bontnewydd.
- 1.2 Mae safle Gypsy Wood wedi ei leoli oddeutu 250m i ffwrdd o ffin ddatblygu pentref Bontnewydd ac mae'n gweithredu fel atyniad parc teuluol gydag anifeiliaid a gweithgareddau amrywiol. Mae'r safle yn eithaf helaeth ac yn cynnwys nifer o wahanol adeiladau parhaol a symudol.
- 1.3 Mae'r cais wedi ei gyflwyno gyda ffurflen gais sy'n datgan fod yr holl faterion yn cael eu cadw yn ôl - ond mae disgrifiad y cais yn rhan 5 o'r ffurflen gais a pharagraff 5.1 o'r Datganiad Cynllunio a Gwerthusiad Annedd Menter Wledig yn datgan eu bod yn cynnwys lleoliad a mynedfa i'w benderfynu ar y cam yma.
- 1.4 Mae'r bwriad i godi tŷ deulawr newydd a fydd o faint (ar ei fwyaf) 7m wrth 15m ac 5.25m i'r bondo a 7m i'r crib sydd i'w leoli i lawr trac mynediad bresennol sydd ar wahân i brif fynedfa i safle Gypsy Wood. Mae safle'r cais sydd wedi ei amlygu gan y llinell goch yn cynnwys y trac mynediad bresennol a siâp hirsgwar y tŷ bwriedig yn unig ac nid yw'n ymddangos yn cynnwys cwrtil.
- 1.5 Mae safle'r cais wedi ei leoli i'r gogledd o brif ardal Gypsy Wood sy'n ymestyn allan o gyfeiriad safle'r cais tua phentref Bontnewydd.
- 1.6 Mae Datganiad Cynllunio a Gwerthusiad Annedd Menter Wledig wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais
- 1.7 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar alw'r 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 materol 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

PS 5: Datblygu cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddau
TRA 2: Safonau parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth
TAI 14: Defnydd preswyl o garfanau, cartrefi symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol
TAI 16: Safleoedd Eithrio
Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy 2009

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
Cyngor Ymarfer TAN 6 Tai Menter Gwledig
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Y18/000618 - 25.04.2019 Cyngor cyn cyflwyno cais ar gyfer gosod carafân breswyl ar y safle.

C17/0961/19/LL - Cais ôl-weithredol i gadw caffi, adeilad storio amaethyddol, amrywiol o fan ddatblygiadau a thoiledau arfaethedig - CANIATÁU - 29-Jan-2018

Y16/000063 18.01.2016 Cadarnhau fod angen caniatâd cynllunio ar gyfer gosod carafân ar gyfer defnydd preswyl y rheolwr am 6 mis o'r flwyddyn.

C13/0985/19/LL - GOSOD CLEDRAU CUL ODDEUTU 400M O HYD AR GYFER TRÊN BACH - CANIATÁU - 31-Oct-2013

C11/0992/19/LL - ESTYNIAD I GREU TOILED (CAIS OL-WEITHREDOL) - CANIATÁU - 03-Jan-2012

C07A/0766/19/LL - CODI ADEILAD AMAETHYDDOL - CANIATÁU - 23-Nov-2007

C07A/0497/19/LL - CODI CAFFI A THOILED AU - CANIATÁU - 21-Aug-2007

C04A/0572/19/HY - GOSOD DAU ARWYDD - CANIATÁU - 12-Oct-2004

C04A/0540/19/LL - MAES PARCIO GORLIF I'R PARC NATUR - CANIATÁU – 12-Oct-2004

C03A/0207/19/LL - NEWID DEFNYDD I GREU PARC NATUR YN CYNNWYS MAES PARCIO, TIRLUNIO, CAFFI, LLWYBRAU CERDDED, CYSGODFEYDD ANIFEILIAID ,LLYN PYSGOTA AC ARSYLLFA ADAR - CANIATÁU - 22-Sep-2003

C01A/0329/19/LL - CREU LLYN - CANIATÁU - 12-Jul-2001

C98A/0507/19/LL - CREU MYNEDFA NEWYDD, FFORDD A PHONT - CANIATÁU - 05-Nov-1998

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeirir at y cais uchod a chadarnhaf na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Sylwadau cyffredinol ac amod cynllun draenio budr
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau cyffredinol
Iechyd yr Amgylchedd:	Heb ymateb
Uned Draenio:	Dim sylwadau i'w cynnig
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae safle'r cais wedi ei leoli oddeutu 250m i ffwrdd o ffin ddatblygu pentref Bontnewydd, ac i'r perwyl hyn mae wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored yn nhermau Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn (CDLI). Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. I bwrpas y CDLI mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys ym mholisi PS17 Strategaeth Aneddeleoedd, sy'n cadarnhau main dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (ynghyd â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer) fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.
- 5.2 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o'r NCT6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae NCT 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 O'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd wedi ymgymryd mewn partneriaeth 50% gyda Mr a Mrs Evans (sydd yn berchen y tir) yn y busnes parc teuluol gydag anifeiliaid a gweithgareddau amrywiol sy'n gweithredu o'r safle. Mae'r wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais yn datgan fod y safle yn cynnwys 30 acer o dir gyda 20 acer yn goediog, gyda rhannau o dir gwlyb, tir pori ac atyniadau sy'n cynnwys nifer o adeiladau a strwythurau eraill. Mae'r asiant yn disgrifio'r safle fel atyniad antur a gweithgareddau rhyngweithiol i blant mewn lleoliad gwledig. Mae'n cynnwys amrywiaeth eang o atyniadau naturiol ac o wneuthuriad dyn sy'n cyfuno chwedl a hud tylwyth teg, gwrachod a chreaduriaid chwedlonol eraill; rhyngweithio ag anifeiliaid sy'n cynnwys, ond nid yn llwyr, merlod, alpaca, asynnod, geifr pygmy, moch, cwningod, moch cwta, a'r gallu i ymlwybro 20 erw o goetir naturiol a gwlypdiroedd. Mae plant ac oedolion yn gallu cyffwrdd, bwydo, gafeael a thwtio rhai anifeiliaid ar y parc yn ogystal â rasio rhai eraill.
- 5.4 Mae'r atyniadau o wneuthur-dŷn yn cynnwys reidiau rheilffordd, trenau bach, man chwarae pob tywydd sy'n cynnwys ffrâm ddringo, sleidiau, pont raffau, gwahanol fathau o siglenni a thrampolinau, gwifren zip, carafanau sipsiwn bychan, tai coed cerddorol a llefydd cudd, twneli tanddaearol a pheintio ceir a reidiau, cartio a safleoedd picnic.
- 5.5 Mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ceisio dangos sut mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion NCT 6 o ran tŷ newydd ar gyfer menter bresennol. Nodir fod y datganiad ac arfarniad yn cadarnhau fod yr ymgeisydd (Mr a Mrs G Jones) wedi ymgymryd i bartneriaeth yn y busnes ar raddfa o 50/50 gyda Mr a Mrs J Evans. Mrs Evans ddaru gychwyn y busnes yn wreiddiol yn 2004, ac mae Mr a Mrs Evans yn berchen y tir ble lleolir y busnes ac yn byw o fewn eiddo (Tyddyn Newborough) sydd wedi ei leoli ar y safle. Gan fod Mr a Mrs Evans yn parhau gyda 50% o'r busnes; yn berchen ar y tir ble lleolir y busnes ac yn byw ar y safle; ystyrir fod unrhyw angen swyddogaethol (sef angen i weithiwr llawn amser fodoli ar y safle drwy'r adeg i ddelio gyda sefyllfaoedd annisgwyl) sy'n bodoli gyda'r busnes ar y safle wedi ei ddiwallu gan yr eiddo presennol ar y safle yn unol â gofynion 4.3.1 a 4.3.2 o'r NCT a 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6. Nodir nad yw'r NCT yn caniatáu ail-dy ar safle menter gwledig ac felly ystyrir fod gofynion swyddogaethol y fenter wledig wedi ei ddiwallu yn gyfan gwbl gyda'r ddarpariaeth bresennol. Mater i'r busnes ydi gweithredu yn y modd gorau posib gyda'r adnoddau sydd ar gael iddynt.
- 5.6 Ystyrir felly fod y bwriad yma o godi annedd menter wledig yng nghyswllt y busnes ar y safle yn groes i ofynion polisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6.
- 5.7 Gan fod y safle wedi ei leoli oddeutu 250m tu allan i ffin ddatblygu'r pentref, ac er mwyn cadarnhau'r sefyllfa yn glir, mae'r bwriad hefyd yn groes i ofynion polisiâu TAI 3 a TAI 16 o'r CDLI ar gyfer codi tai newydd o fewn y ffin ddatblygu ac ar safleoedd eithrio hefyd.
- 5.8 Nodir fod yr ymgeiswyr (Mr a Mrs Jones a'u plant) yn datgan eu bod yn byw mewn carafan ar y safle ar hyn o bryd. Yn gyffredinol ystyrir bod carafanau a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn annerbyniol fel cartrefi parhaol yn ardal y Cynllun. Fodd bynnag, mae'n bosib fod ganddynt rôl i'w chwarae wrth ddarparu llety tymor byr, cost isel i aelwydydd penodol, cyn belled â bod angen hanfodol amdanynt. Mae polisi TAI 14 yn gallu rhoi caniatâd dros dro i ddefnydd preswyl carafan mewn cysylltiad â sefydlu menter wledig neu amaethyddol, ond fel sydd wedi ei gadarnhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

uchod, mae gofynion y fenter wledig o ran anheddau wedi ei ddiwallu'n gyfan gwbl gyda'r eiddo presennol sydd ar y safle ac felly byddai cais i gadw'r garafán ar gyfer defnydd preswyl dros dro yn methu ar sail gofynion paragraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6 a pholisi TAI 14 o'r CDLI.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Er bod y cais wedi ei gyflwyno gyda ffurflen gais sy'n datgan fod yr holl faterion yn cael eu cadw yn ôl - mae disgrifiad y cais yn rhan 5 o'r ffurflen gais a pharagraff 5.1 o'r Datganiad Cynllunio a Gwerthusiad Annedd Menter Wledig yn datgan eu bod yn cynnwys lleoliad a mynedfa i'w benderfynu ar y cam yma.
- 5.10 Yn sgil y wybodaeth sydd i law; mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
- 5.11 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol; a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Mwynderau gweledol a chyffredinol.

- 5.12 Mae polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.13 Nodir fod safle'r cais yn cynnwys lle ar gyfer yr eiddo yn unig ac nad yw'n cynnwys llefydd parcio, gardd na lle mwynderol ar gyfer cadw biniau, gosod lein ddillad ayyb yn gysylltiedig gyda'r tŷ newydd. Nodir byddai defnyddio ardaloedd tu allan i'r safle cais ar gyfer gweithgareddau cysylltiedig â'r eiddo angen caniatâd cynllunio pellach.
- 5.14 Mae'r cynllun dangosol yn cadarnhau lleoliad y tŷ newydd gyda llinell goch, ynghyd â chadarnhau'r trac mynediad presennol i'r safle oddi ar y briffordd. Mae'r cynllun yn cadarnhau y byddai'r annedd o faint (ar ei fwyaf) 7m wrth 15m ac 5.25m i'r bondo a 7m i'r crib. Nodir fod paragraff 4.13.4 o NCT 6 a pharagraff 1.10 o Arweiniad Ymarferol NCT 6 yn cadarnhau fod Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno mesurau llymach mewn perthynas â meddiannaeth anheddau a ganiateir er mwyn sicrhau eu bod yn parhau i ddiwallu anghenion mentrau gwledig a phan na fydd anheddau yn gwneud hynny mwyach, bydd y mesurau yn ceisio eu neilltuo i ddiwallu anghenion y gymuned ehangach am dai fforddiadwy. I'r perwyl hyn mae'n ofynnol i dai fenter wledig hefyd gydymffurfio gyda gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy o ran arwynebedd llawr (gan gynnwys ychydig yn fwy ar gyfer swyddfa ac iwtiliti er defnydd y busnes) er mwyn gallu cadarnhau y byddai'r eiddo o fewn cyrraedd sawl sy'n gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy hefyd.
- 5.15 Gan mai cais amlinellol sydd gerbron, mae'r mesuriadau yma yn ddangosol yn unig. Byddai tŷ deulawr 7m wrth 15m yn golygu arwynebedd llawr oddeutu 210m sgwâr, sydd yn sylweddol fwy na'r 130m sgwâr y caniateir ar gyfer eiddo deulawr 5 llofft fforddiadwy; ond nodir pe bai materion eraill yn dderbyniol y byddai'n bosib trafod yr union angen am nifer o loffttydd, maint a dyluniad yr eiddo ymhellach drwy gais am faterion a gadwyd yn ôl.
- 5.16 Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod modd darparu eiddo addas gyda'i holl anghenion mwynderol (parcio gardd ayyb) o fewn ardal y cais sydd wedi ei ddynodi ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

y cynllun dangosol; ond byddai'n ofynnol i'r ymgeisydd ddangos hynny drwy faterion a gadwyd yn ôl petai egwyddor y cais wedi bod yn dderbyniol er mwyn caniatáu'r cais. Fel ag y mae, a chan mai cais amlinellol sydd gerbron, byddai materion mwynderau gweledol a chyffredinol yn cael eu hasesu ar adeg delio gyda chais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y bwriad er mwyn cadarnhau yn sicr fod y safle yn anaddas o ran hyn, ac o ran polisiau PCYFF 2, PCYFF 3, a PCYFF 4.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr uchod mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio, ac mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais sy'n ceisio dangos sut mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion NCT 6 o ran tŷ newydd ar gyfer menter presennol yn cadarnhau fod yr ymgeisydd (Mr a Mrs G Jones) wedi ymgymryd i bartneriaeth yn y busnes ar raddfa o 50/50 gyda Mr a Mrs J Evans sydd yn berchen y tir ble leolir y busnes ac yn byw o fewn eiddo (Tyddyn Newborough) sydd wedi ei leoli ar y safle yn barod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly o'r farn fod unrhyw angen swyddogaethol sy'n bodoli gyda'r busnes ar y safle wedi ei ddiwallu'n barod. Byddai codi annedd ychwanegol ar y safle yma felly yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6 gan fod yr angen eisoes wedi ei ddiwallu ac nid yw polisiau cyfredol lleol na chenedlaethol yn cefnogi ail-dy ar gyfer menter gwledig.

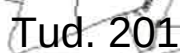
7. Argymhelliad:

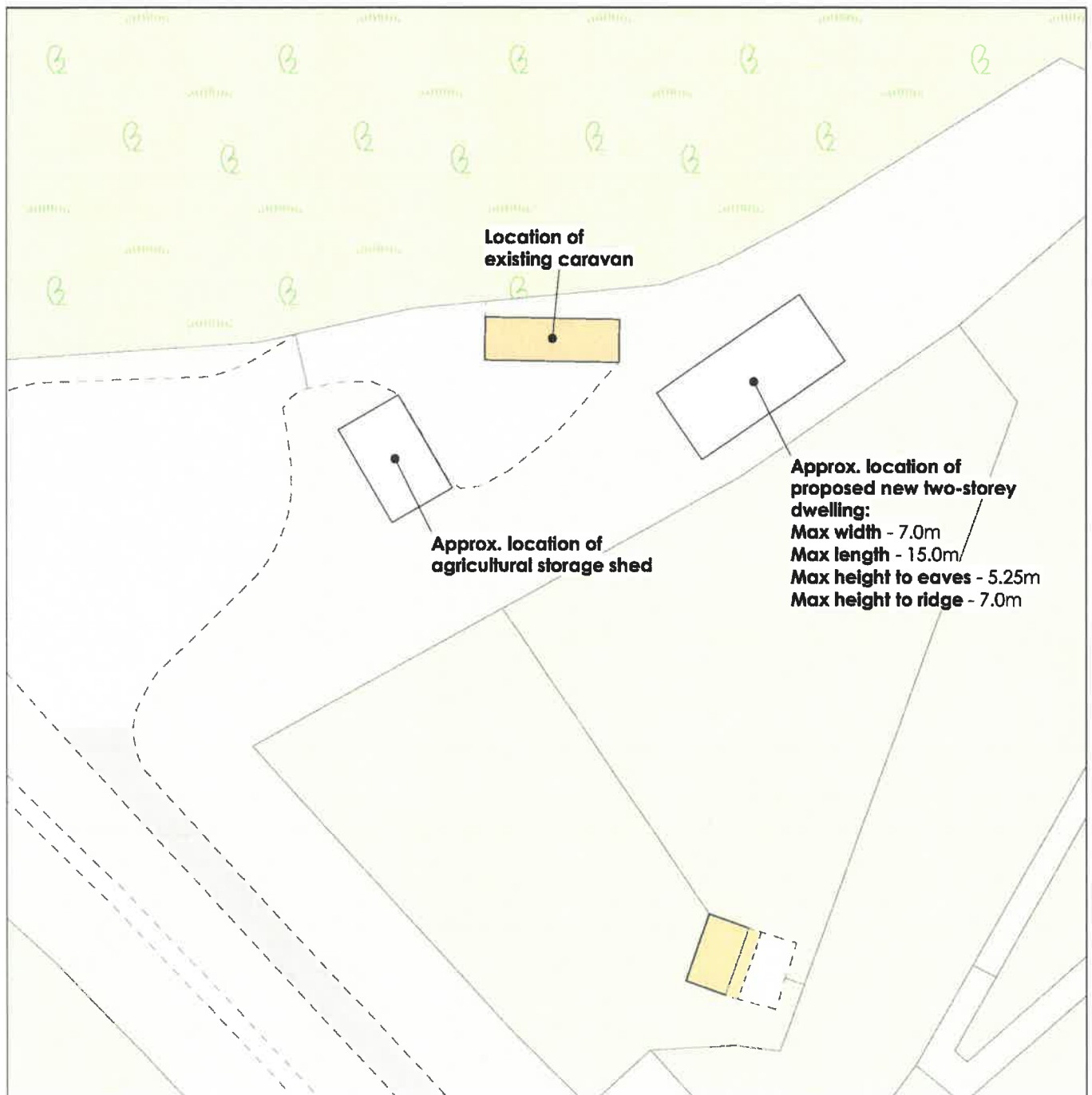
7.1 Gwrthod

- 1 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio, ac mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig yn cadarnhau fod unigolion sydd yn berchen a 50% o'r busnes menter gwledig, yn berchen y tir ble leolir y busnes ac yn byw o fewn eiddo sydd wedi ei leoli ar y safle yn barod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly o'r farn fod unrhyw angen swyddogaethol sy'n bodoli gyda'r busnes ar y safle wedi ei ddiwallu'n barod ac y byddai codi annedd ychwanegol ar y safle yma felly yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6.



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





Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF

01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

Tud 202

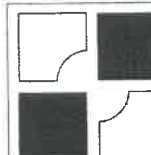
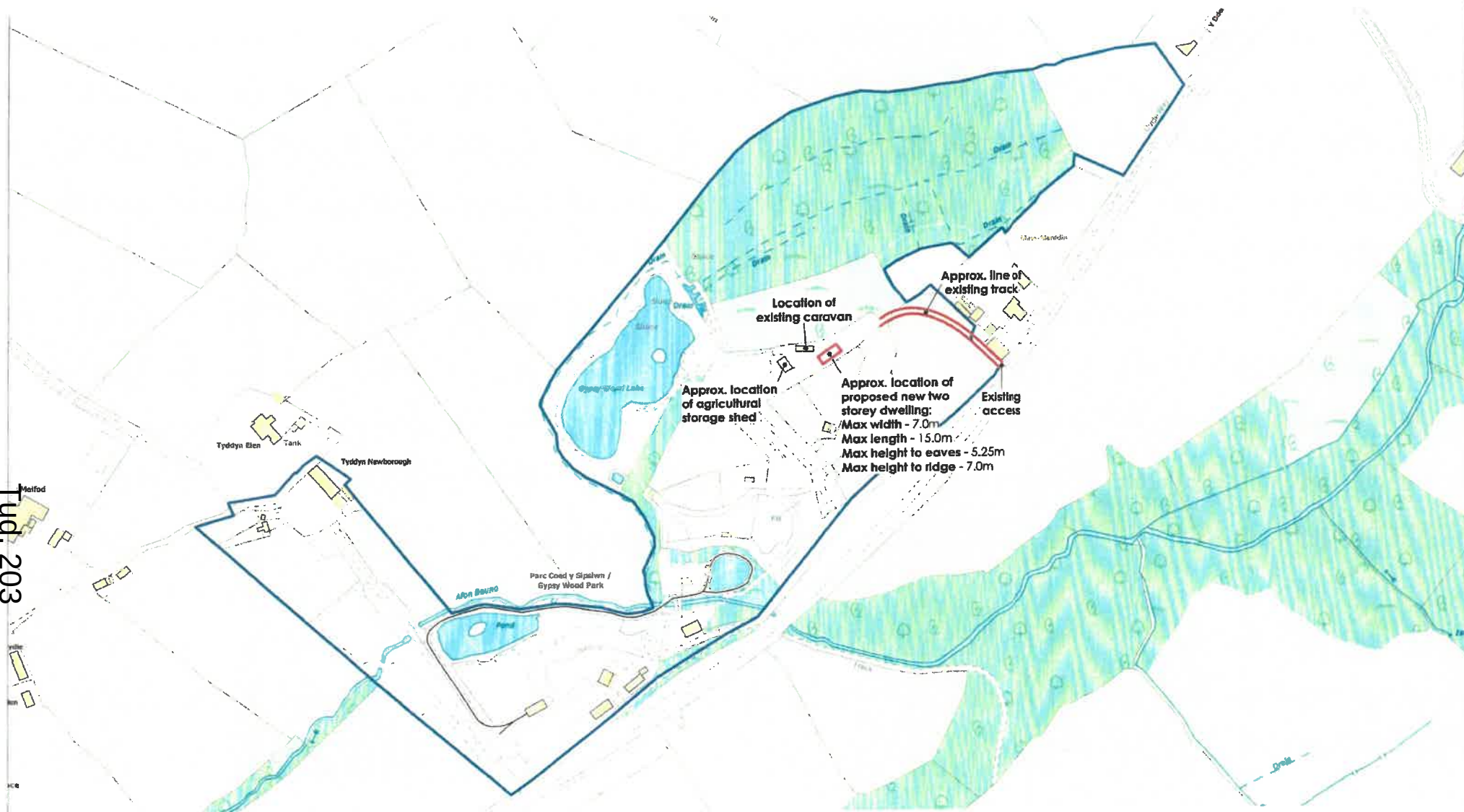
18.02.19 Dwelling footprint increased to 7 x 15m: LAG

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf.
and must not be copied or reproduced in any format in
whole or part thereof without written consent.

Produced from the Ordnance Survey National
Geographic Database and incorporating surveyed
revision available at this date. © Crown Copyright 2009
OS COPY LICENCE REF: 100287

DATE	: 13.02.2019	SCALE	: 1:500
DRAWN:	LAG	CHECKED:	AMJ
JOB.	New Dwelling, Gypsy Wood, Bontnewydd		
DRG.	Location Block Plan		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
5252	(9-) 1001	A	

Tud: 203



Ap Thomas Cyl.
Unit 13b
Mys Ornen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

C 19.02.19 Boundary line colour amended: LAG
B 18.02.19 Dwelling footprint: increased to 7 x 15m LAG
A 14.02.19 Existing access track indicated: LAG
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl.
and must not be copied or reproduced in any form in
whole or part thereof without written consent.

DATE	: 10.04.2018	SCALE	: 1:2500
DRAWN:	LAG	CHECKED:	AMJ
JOB.	Proposed New Chalet, Gypsy Wood, Bontnewydd		
DRG.	Location Plan		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
5252	[9-]1000	C	

Eitem 6.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Rhif y Cais: C19/0224/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 08/03/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Cais ôl-weithredol am gael dymchwel cegin ac ystafell wydr is-safonol y tu ôl i'r eiddo, ac adeiladu estyniad un llawr ar gefn yr adeilad.

Lleoliad: 23 Ffordd Belmont, Bangor, LL57 2HY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais ôl-weithredol am gael adeiladu estyniad un llawr i gefn yr eiddo a gaiff ei adnabod fel 23 Ffordd Belmont, Bangor. Mae'r gegin ac ystafell wydr is-safonol y cyfeiriwyd ato o fewn y cais wedi cael ei ddymchwel, ac mae estyniad un llawr gyda rhan o'i do yn fflat a rhan o'i do yn do brig wedi ei adeiladu i led llawn yr annedd bresennol. Mae'r estyniad yn darparu gofod cegin a bwyta.
- 1.2 Mae'r annedd yn eiddo lled ar wahân sydd wedi'i leoli mewn ardal breswyl sefydledig o fewn ffin ddatblygu'r Ddinas. Mae'r eiddo y mae safle'r cais wedi'i gysylltu ag o ar lefel ychydig yn is. Mae eiddo agos a chyfagos yn debyg iawn o ran eu siâp a'u cynllun. Mae'r eiddo wedi ei leoli â'i wyneb at briffordd gyhoeddus dosbarth III (Ffordd Belmont).
- 1.3 Mae'r estyniad wedi cael ei adeiladu ar ffurf estyniad un llawr i gefn yr adeilad, gan ddarparu ardal cegin a bwyta gyda ffenestri ar y naill ochr ac ar y cefn. Yn ogystal, mae drysau patio yn arwain allan i'r ardd gefn, a dwy ffenestr Velux. Gorffeniad yr estyniad fydd rendrad cerrig chwipio i gydweddu â'r gorffeniad presennol. Mae'r estyniad yn mesur oddeutu 4.1 metr o ran ei hyd, 6.3 metr o ran ei led, ac mae ganddo uchder o 4.2 metr ar ei uchaf.
- 1.4 Cyflwynwyd y cais yn dilyn camau gweithredu gan yr Uned Gorfodi Cynllunio wedi cwyn ynghylch y datblygiad. Caiff y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol Ward Dewi Bangor.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r saith nod llesiant sydd yn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i nodi 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 ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu
Polisi PCYFF3 - dylunio a siapiau lle.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10 (2018).
NCT 12: Dylunio (2016).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes unrhyw hanes cynllunio ffurfiol i'r safle ar wahân i'r ffaith fod y cais wedi ei gyflwyno o ganlyniad i ymchwiliad gorfodaeth.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref/
Cymuned: Heb eu derbyn

Yr Uned
Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a rhoddwyd gwybod i breswylwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail y canlynol:

- Effaith y datblygiad ar y mwynderau gweledol ar sail y ffaith fod maint, graddfa a lleoliad y datblygiad yn ormesol
- Colli golau o ganlyniad i uchder yr estyniad.
- Y ffenestr ar ochr yr eiddo yn edrych dros eiddo cymdogol gan amharu ar eu mwynhad
- Colli golau
- Ni fyddai gwydr cymylog yn datrys yr amhariad cyffredinol ar Rif 25.
- Byddai ffenestr yn rhwystro preswylwyr Rhif 25 rhag adeiladu eu hestyniad eu hunain
- Mae'r ffenestr ochr yn ymyrryd ar breifatrwydd ac yn niwsans
- Cwblhawyd gwaith ar landeri Rhif 25, sef eu tynnu a rhoi rhai newydd yn eu lle a'u cysylltu â rhai Rhif 25 heb ganiatâd.
- Dymchwel y wal derfyn

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1. Mae'r cynnig yn gais ôl-weithredol am gael cadw estyniad un llawr ar gefn yr eiddo er mwyn darparu gofod cegin a bwyta yn lle'r ystafell wydr flaenorol. Oherwydd y gwahaniaeth yn lefelau'r tir, mae'r estyniad yn mesur oddeutu 4.2 metr mewn uchder ar ei bwynt uchaf sy'n ffinio â'r eiddo cymdogol, ac oddeutu 3.5 metr mewn uchder ar ei ochr arall; gyda'i led terfynol yn oddeutu 6.3 metr. Cynigir wynebu'r estyniad â rendrad cerrig chwipio i gydweddu â'r gorffeniad presennol. Mae dwy ffenestr velux yng ngoleddf y to, drysau dwbl a ffenestr i'r ardd gefn, a ffenestri ar ddwy ochr yr estyniad.

5.2 Ystyrir fod maint a lleoliad yr estyniad ei hun yn dderbyniol mewn egwyddor, ac mae'n ymdebygu i estyniadau tebyg yn y cyffiniau ac ar eiddo o fath tebyg. Fodd bynnag, mae'n rhaid hefyd asesu'r datblygiad yng nghyd-destun polisïau perthnasol eraill, ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mae hyn yn golygu bod angen asesu'r ffenestr sydd wedi ei gosod yn ochr yr estyniad sy'n ffurfio'r wal derfyn â 25 Ffordd Belmont ac sy'n edrych allan dros ardd gefn yr eiddo hwn. Mae'r ffenestr yn mesur 1.5 metr wrth 1.3m o ran ei maint. Mae wedi ei lleoli oddeutu 1.7 metr uwch lefel y tir a cheir asesiad llawn isod.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Fel rheol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cymeradwyo cynigion am ddatblygiadau newydd cyn belled nad ydynt yn cael effaith negyddol ar iechedd, diogelwch neu fwynderau preswylwyr eiddo lleol. Disgwylir hefyd i ddatblygiadau arddangos dyluniad o safon uchel sy'n cyfrannu ac yn ychwanegu at gymeriad ac ymddangosiad y safle, gan barchu'r safle a'r hyn sydd o'i chwmpas yn nhermau ei lleoliad yn y tirlun lleol.
- 5.4 Wrth ddelio â cheisiadau am estyniadau i dai, y nod yw i sicrhau bod yr estyniad yn cydweddu â'r eiddo presennol a'r ardal o'i gwmpas, ac i leihau unrhyw effeithiau negyddol ar gymdogion. Mae'r estyniad wedi ei leoli ar gefn yr eiddo ac yn cymryd lle estyniad un llawr ac ystafell wydr. Mae cynllun a graddfa'r estyniad yn ymdebygu'n fawr i estyniadau eraill, ac mae'r estyniadau hyn yn cynnwys estyniadau â thoeau brig yn ogystal â rhai â thoeau gwastad.
- 5.5 Mae preswylwyr Rhif 25 wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd pryderon yn ymwneud â cholli goleuni a goredrych ar eu heiddo o ganlyniad i'r ffenestr ochr yn yr estyniad. Mae'r estyniad yn ymestyn allan oddeutu 4 metr ac i uchder o 4.2 metr. Mae'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (GDPO) yn caniatáu i estyniad i gefn eiddo ymestyn y tu hwnt i wal gefn y tŷ annedd gwreiddiol o 4 metr ac i uchder o 3 metr os yw'r to'n wastad, ac fe ellid adeiladu estyniad o'r fath heb fod angen caniatâd cynllunio ffurfiol. Mae'r estyniad felly yn uwch nac estyniad a fyddai'n cael ei ganiatáu o dan ddarpariaethau'r GDPO. Yn y cyd-destun hwn, ystyrir fod i'r estyniad ddyfnder rhesymol na fyddai ynddo'i hun yn debygol o fod gyfystyr â gor-ddatblygiad nac yn cynnig unrhyw effeithiau annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos. Fodd bynnag, mae uchder yr estyniad yn fwy na'r hyn a ganiateir o dan y GDPO ac mae'n rhaid ystyried effaith yr uchder hwnnw yn nhermau unrhyw effeithiau negyddol ar eiddo cymdogol. Mae cefn yr eiddo yn wynebu'r de-orllewin, ac mae'r estyniad wedi ei leoli i'r de-ddwyrain o Rif 25. Tra y gallai peth cysgodi ddigwydd, ystyrir – oherwydd dyfnder yr estyniad a llwybr yr haul mewn perthynas â lleoliad yr estyniad – mai am gyfnod cyfyngedig fyddai hyn ac na fydd mwynderau preswylwyr Rhif 25 yn cael eu heffeithio'n sylweddol yn nhermau cysgodi. Ni fyddai ardaloedd eraill yn yr ardd yn cael eu heffeithio ac ni fyddai effaith ar yr olygfa gyffredinol.
- 5.6 Mae gan eiddo cymdogol hefyd hawl i breifatrwydd. Mae hyn yn elfen bwysig yn ansawdd yr amgylchedd preswyl, ac yn ystyriaeth bwysig lle bo estyniad neu newid yn cael ei gynnig yn agos at eiddo presennol. Yn y cyd-destun hwn, mae'n hanfodol fod graddfa a dyluniad (gan gynnwys ffenestri, drysau, balconïau newydd ayyb) yn cael eu hasesu'n llawn yn nhermau eu heffaith neu eu heffaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos. Fel y nodwyd uchod, mae gan yr estyniad ffenestr ochr sydd wedi ei gosod yn y wal sy'n ffinio â'r eiddo nesaf ac sy'n edrych yn uniongyrchol dros yr ardd/iard gefn a oedd – cyn adeiladu'r estyniad – yn darparu gofod preifat yn syth y tu ôl i 25 Ffordd Belmont. Mae ffenestr ochr yr estyniad – sydd yn mesur 1.5 metr wrth 1.3m – wedi ei gosod o fewn prif ystafell ac wedi ei lleoli oddeutu 1.7 metr uwchlaw lefel y tir o'i fesur o ardd Rhif 25. Ystyrir fod y ffenestr hon yn goredrych yn uniongyrchol i'r ardd gymdogol a bod ei lleoliad yn cynnig golygfa ymwithiol, uniongyrchol a pharhaus o'r estyniad ei hun; sydd ag effaith ddifrifol a negyddol ar breifatrwydd 25 Ffordd Belmont ac a allai hefyd achosi aflonyddu cyffredinol ar breswylwyr Rhif 25. Ar ben hynny,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

oherwydd y ffaith fod uchder y ffenestr yn 1.7m ar ei phwynt isaf ac yn 3m ar ei huchaf, ni ellid cau'r ffenestr y tu ôl i ffens pe codid ffens o dan yr hawliau datblygu a ganiateir, sef uchder o 2 fetr.

- 5.7 Mae'r pryderon hyn ynglŷn â'r ffenestr ochr wedi cael eu trafod â'r ymgeisydd cyn ac ers cyflwyno'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig datrysiad er mwyn dod â'r pryderon ynghylch goredrych i ben – sef gosod gwydr cymylog a bleind parhaol. Mae swyddogion o'r farn nad yw defnyddio gwydr cymylog yn cael ei ystyried yn ddatrysiad boddhaol ar gyfer y ffenestr dan sylw gan y byddai canfyddiad o oredrych yr un fath ac y gallai ei phresenoldeb gynyddu lefelau sŵn a tharfu cyffredinol ar breswylwyr yr eiddo cyfagos. At hynny, ni ystyrir y byddai'n briodol gosod amod cynllunio er mwyn mynnu bod ffenestr gael ei chuddio â gwydr cymylog a bleind gan nad yw'n debygol o fod yn bosib gorfodi'r amod hwnnw, ac ni ystyrir y byddai'n goresgyn yr effeithiau annerbyniol a nodir uchod.
- 5.9 Mae'r cais felly yn groes i Faen Prawf 7 polisi PCYFF 2 sy'n datgan y caiff cynigion eu gwrthod os byddant yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd neu ddiogelwch neu fwynderau preswylwyr eiddo lleol. Ystyrir hefyd bod y cais yn groes i Faen Prawf 1 polisi PCYFF 3 sy'n nodi y disgwylir i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel, a'i fod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mäs a'r driniaeth i'r drychiadau; ni ystyrir bod gosod ffenestr ar y terfyn ag eiddo cymdogol yn arddangos dyluniad o safon uchel.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.10 Ystyrir bod yr asesiad uchod wedi rhoi sylw dyladwy ac ystyriaeth lawn i'r holl wrthwynebiadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Caiff materion a godwyd gan gymdogion mewn perthynas â'r landeri eu hanfon ymlaen i'r Adran Rheoliadau Adeiladu, ac ystyrir y materion eraill a godwyd yn faterion sifil.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi ystyried yr asesiad uchod a'r holl faterion cynllunio materol perthnasol, canllawiau a pholisïau cenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a'r sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cynnig yn un annerbyniol ar sail y ffaith fod y ffenestr ochr yn effeithio'n andwyol ar breifatrwydd a mwynderau preswyl yr eiddo cymdogol.

Mae'r sefyllfa gynllunio wedi cael ei hesbonio'n llawn i'r ymgeisydd ar sawl achlysur, yn yr un modd â chanlyniadau peidio â chael gwared ar y ffenestr a blocio'r agoriad yn barhaol. O ganlyniad i nifer o drafodaethau a gafwyd â'r ymgeisydd eisoes, mae'n glir bod yr ymgeisydd yn amharod i flocio'r ffenestr dan sylw ac o ganlyniad ymddengys nad oes gobaith y byddai'r ymgeisydd yn cyflawni'r gwaith pe caniateid y cais gydag amod i flocio'r ffenestr yn barhaol. Mae swyddogion o'r farn felly nad oes unrhyw ddewis ond gwrthod y cais ar y sail a nodwyd uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

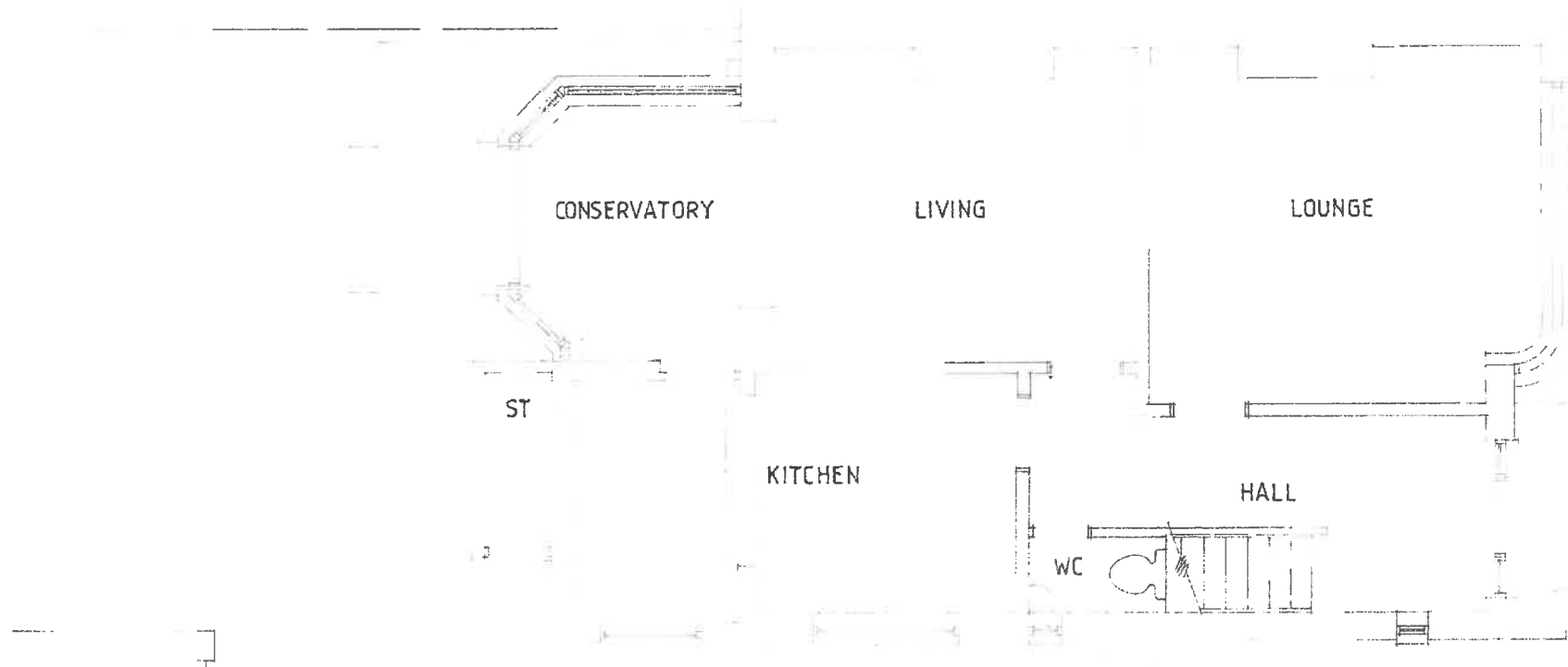
7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau:

1. Ystyrir nad yw'r ffenestr ochr yn yr estyniad sy'n wynebu iard/gardd gefn 25 Ffordd Belmont yn dangos dyluniad o ansawdd uchel, a'i bod yn creu nodwedd ymwithgar sy'n cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau preswyl yr eiddo hwnnw ar sail colli preifatrwydd, ac sydd â'r potensial i achosi tarfu annerbyniol. Mae'r datblygiad felly yn groes i Faen Prawf 7 polisi PCYFF 2 a Maen Prawf 1 polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, ac i ganllawiau perthnasol sydd wedi eu cynnwys yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd a NCT12: Dylunio.



LOCATION PLAN 1:2500



EXISTING F. PLAN 1:50

CONTRACTOR/CLIENT TO NOTE THAT THIS WORK COMES UNDER "THE PARTY WALL ACT etc.". ADJOINING PROPERTY OWNER MUST BE CONTACTED PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK AND AGREEMENTS MUST BE REACHED BEFORE ANY WORK COMMENCES.

All electrical work to comply with Part P and designed, installed and inspected by competent person who will provide test certificate to BS7671 on completion. All lighting to be energy efficient CFL's. Contractor to be registered on "Competent Persons" register.

Extend existing GAS fired central heating system to provide radiators fitted with TRV's to all new rooms. All pipework in areas other than within rooms to be insulated in accordance with BS5422 1997. All work to be carried out by GAS SAFE registered heating engineer who will provide a commissioning certificate on completion of the work. Contractor to be registered on "Competent Persons" register.

Drainage: to be 100mm diameter Hepsleve complying with BS8301 1985 laid to fall 1:40 with flexible joints and bedded in pea gravel. Drains passing through walls to be lintoled over using prestressed concrete lintols. Ensure 50mm space around pipes and seal with rigid board insulation. Drains passing through floors to be surrounded with 150mm pea gravel. Invert of drains to be above foundation level.

New partitions of 75 x 50mm studs at 400mm centres faced both sides with 12.5mm 12 kg density plasterboard and skim finish. Pack with 100mm Crown insulation quill. (15 kg density)

External walls to extension of 100mm GPl thermal block outer skin finished externally as specified on elevations drawing, 125mm cavity and 75mm Kingspan TW50 partial fill cavity insulation, stainless steel 250mm HRT1 wall ties with retaining clips at 750mm horizontal and 450mm vertical centres and at every block course surrounding openings in external walls. 100mm Celcon Solar blocks inner skin finished internally with 12.5mm dry lining boards and skim.

Ground floor to extension of 50mm 4:1 sand and cement screed on 100mm C20 concrete on 100mm Kingspan Thermafloor TF70 with taped joints and turned up at perimeter with external walls using 50mm insulation. Sandwich with two layers of visqueen 1200 gauge polythene dpm with welded joints. 25mm sand blinding and mechanically compacted hardcore in 150mm layers

EXISTING BUILDING:

1. Provide 300mm glass fibre insulation to existing loft space
- NOTE Existing structure has new PVC-U windows and doors fitted.

Tud. 213

Provide 203 x 133 x 25 UB supported off 225 x 100 x 150 deep C30 concrete padstones to support mono and flat roof. Beam encased in 15mm fireliner boards and skim.

To kitchen provide wall mounted extract fan capable of extracting 60 l/s or provide extractor hood of equivalent capacity.

To Shower provide wall mounted extract fan capable of extracting 15 l/s and overrun for 20 minutes.

All sanitary fittings to have 75mm deep seal anti syphonage traps. Provide rodding point access at all changes of direction.

Wastes: shower, bath, sink - 40mm diameter. Wash basin - 32mm diam. WC - 100mm diameter

Provide Velux roof windows ref GGL2070 UK04 in openings formed with double rafters.

Remove existing walls dividing existing kitchen together with concrete roof structure. Provide 2 no. 178 x 102 x 19 UB's bolted together at 600mm centres thro' web using M12 bolts and spacers and support off 215 x 100 x 150 deep C30 concrete padstones under each support. Encase beams in 15mm fireliner boards and skim finish.

New extension secured to existing using Furfix stainless steel adjustable ties bolted to wall. Provide 150mm wide dpo in saw cut.

Existing conservatory and kitchen shown dotted to be demolished.

Modify existing opening and provide prestressed conc lintel over with min 1 course blockwork.

Provide smoke detectors at ground and first floor levels electrically linked and complying with BS 5446 part 1. (optional)

seal existing door opening and form new access to shower room.

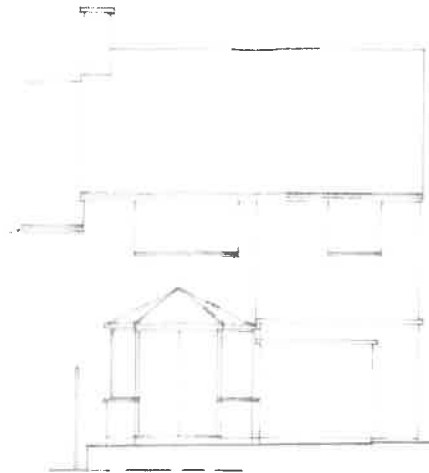
New window in reduced opening.

PROPOSED G.F. PLAN 1 : 50



SIDE

EXISTING ELEVATIONS



REAR

1:100

FINISHES:

Roof.

Welsh slates with matching interlocking ridge tiles.

All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534

Walls.

Spardash render to match existing.

Windows.

Double glazed PVC-U with 24mm units. U value- 1.60 W/M2 deg K
swish celuka fascias, barge and soffits. 100 hr pvc-u gutters
and 65mm diam. rw pipes.

Roofline

Glazing.

All glazing to doors and all windows with a sill height less than
800mm above fl. and windows within 300mm of doors to be glazed
with kite marked safety glass complying with BS6206.



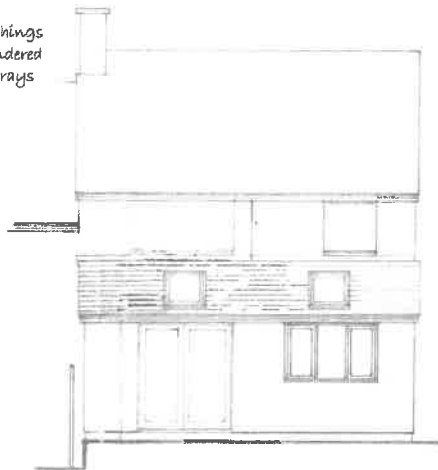
Provide code 4 lead cover flashings
and soakers together with rendered
bell cast and stepped cavity trays
to BS 8215 at abutment.

100 SVP with
bird cage cover.

New window in
reduced opening.

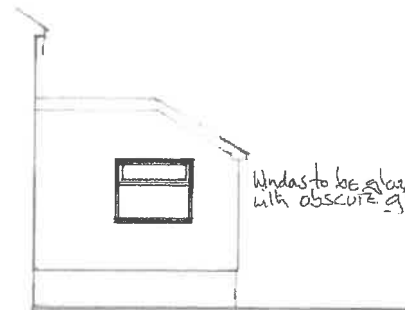
SIDE

PROPOSED ELEVATIONS



REAR

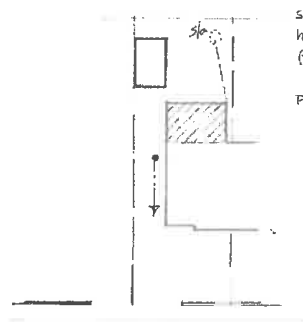
Provide velux roof windows
ref GGL2070 W04 in
openings formed with double rafters.



Windows to be glazed
with obscure glass

SIDE

1:100



soak away: 2m² of clean 50mm hardcore with polythene and soil cover. (positioned min. 5 metres from dwelling)

Proposed extension shown hatched.

SITE PLAN 1:500

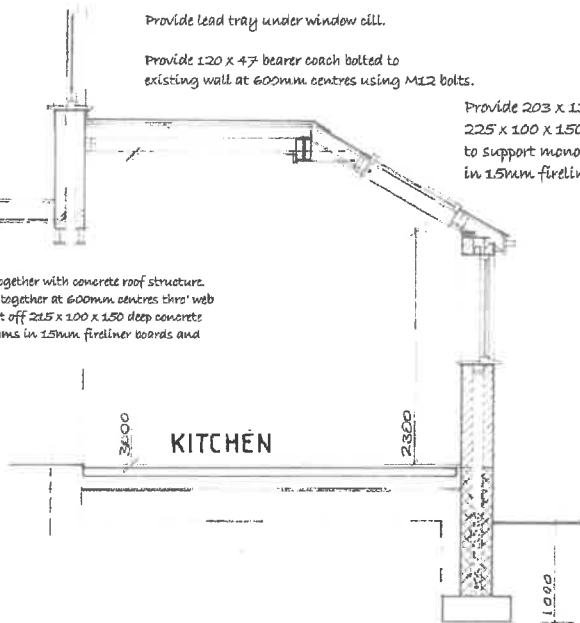
Provide code 4 lead cover flashings and soakers together with rendered bell cast and stepped cavity trays to BS 8215 at abutment.

Provide lead tray under window sill.

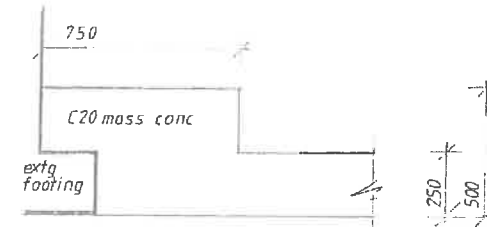
Provide 120 x 47 bearer coach bolted to existing wall at 600mm centres using M12 bolts.

Provide 203 x 133 x 25 UB supported off 225 x 100 x 150 deep C30 concrete padstones to support mono and flat roof. Beam encased in 15mm fireliner boards and skim.

Remove existing wall dividing kitchen together with concrete roof structure. Provide 2 no. 178 x 102 x 19 UB's bolted together at 600mm centres thro' web using M12 bolts and spacers and support off 225 x 100 x 150 deep concrete padstones under each support. Encase beams in 15mm fireliner boards and skim finish.



CROSS SECTION 1:50



JUNCTION BETWEEN NEW FOUNDATION & EXISTING 1:20

All structural timbers to be C16 grade preservative treated unless otherwise stated.

Lean-to roof of welsh slates on 50 x 25 s/w canalised battens on Klobber Tyvec Supra underlay (or similar) on 120 x 47 rafters at 400mm centres. To sloping ceilings provide Kingspan Kooltherm K7 insulation between and below rafters to sloping ceilings. Batten out to ensure 50mm air space above insulation. Total thickness to be 160mm. Finish with 9.5mm plasterboard and skim on Tyvec SD-2 air leakage barrier and vapour control layer. Flat roof of 12.5mm reflective chippings bedded in hot bitumen on Andersons 3 layer felting system on 14.5mm Kingspan Thermafloor TR 23 LPC/FM roof boards laid to fall 1:80 on firings on 145 x 47 joists at 400mm centres.

Provide 2 no velux roof windows ref. GGL 2070 MK04 in openings formed with double rafters.

Cavity to be closed at roof level. 100 x 75 wall plates. Roof to be secured to external walls at 1500 centres using 32 x 5 ms straps 900mm long. Swish Celux fascia, soffits and barge boards. 100mm reet pvc gutters and 65mm sq. rw pipes. 1G pressed steel lintols ref. LI/HDI10 above all openings in external walls. Ensure 150mm end bearings and stepped DPC over.

Double glazed PVC-U windows (24mm units) with energy efficient glass giving a U value of 1.60 W/m²K. Windows to be fitted with high level trickle vents giving area of 8000mm² to habitable rooms and 4000mm² elsewhere. All openings in external walls to be surrounded with Thermabate 90 proprietary finned cavity closers to avoid cold bridging

External walls to extension of 100mm GPl thermal block outer skin finished externally as specified on elevations drawing. 125mm cavity and 75mm Kingspan TW50 partial fill cavity insulation, stainless steel 225mm HRT4 wall ties with retaining clips at 750mm horizontal and 450mm vertical centres and at every block course surrounding openings in external walls. 100mm Celcon solar blocks inner skin finished internally with 12.5mm dry lining boards and skim.

Ground floors of 50mm 4:1 sand and cement screed on 100mm C20 concrete on 100mm Kingspan Thermafloor TF30 with taper joints and turned up at perimeter with external walls using 50mm insulation. Sandwich with two layers of visqueen 1200 gauge polythene dpm with welded joints. 25mm sand blinding and mechanically compacted hardcore in 150mm layers. DPC to be lapped with DPM

300mm cavity brickwork / solid blockwork below DPC level. Cavity to be filled to within 225mm of dpe with lean mix concrete.

600 x 250mm concrete footings C20 concrete, ST2 in accordance with BS 8500-2. Depth taken down to load bearing strata.