Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Democratic Service
Swyddfa'r Cygnor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 20FED MAI, 2019

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig - Pencadlys Caernarfon

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 10 Mai 2019)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards	Simon Glyn
Berwyn Parry Jones	Huw Gruffydd Wyn Jones
Elin Walker Jones	Edgar Wyn Owen
Gareth A. Roberts	Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones	Anne Lloyd Jones
I. Dilwyn Lloyd	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. ETHOL CADEIRYDD

I ethol Cadeirydd ar gyfer 2019 - 2020

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

I ethol Is Gadeirydd ar gyfer 2019 - 2020

3. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

5. MATERION BRYS

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

6. COFNODION 6 - 20

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 29 Ebrill 2019 fel rhai cywir

7. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

7.1. CAIS RHIF C18/0993/26/LL - TIR GER HEN GAPEL, FFORDD WAUNFAWR, CAEATHRO, CAERNARFON 21 - 31

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

7.2. CAIS RHIF C19/0169/19/AM - GYPSY WOOD, BONTNEWYDD 32 - 42

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig

AELOD LLEOL: Cynhgorydd Peter Garlick

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

7.3. **CAIS RHIF C19/0087/25/R3 - YSGOL Y FAENOL, PENRHOS ROAD, PENRHOSGARNEDD** 43 - 60

Dymchwel Canolfan Penrhosgarnedd ac adeiladau canolfan cymundeol newydd ac ehangu Ysgol y Faenol, ffordd mynediad newydd ynghyd â maes parcio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

7.4. **CAIS RHIF C19/0149/46/LL - CONGL Y CAE, LLANGWNADL, PWLLHELI** 61 - 80

Dymchwel adeilad allanol a chodi estyniad unllawr ar y tŷ ac addasu adeilad allanol yn 2 uned wyliau

AELOD LLEOL: Cynghorydd Simon Glyn

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

7.5. **CAIS RHIF C19/0328/11/LL - 33, BRYN EITHINOG, BANGOR** 81 - 88

Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 29/4/19

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, 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.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Peter Garlick (Aelod Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Dafydd Jones (Cyfreithiwr – ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen), Wyn Williams (Rheolwr Cefn Gwlad – ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Gareth A. Roberts fuddiant personol, yn eitem 6.6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0224/11/LL), oherwydd mai ei fam oedd yr ymgeisydd.

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

(b) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol, yn eitem 6.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0014/19/LL), oherwydd bod perthynas agos iddo yn byw gyferbyn â'r safle.

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

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

- Y Cynghorydd Peter Garlick, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 6.1, 6.3 a 6.5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/1412/19/LL, C19/0014/19/LL a C19/0169/19/AM);
- Y Cynghorydd Edgar Wyn Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0993/26/LL);
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0224/11/LL).

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 1 Ebrill 2019, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i ychwanegu pwynt bwled o dan rhan (c) 'Cais Rhif C18/1198/45/AM – Cyn Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli' ar dudalen 8 y rhaglen yn nodi:

- Bod damwain wedi bod ar y lôn.

Mewn ymateb i sylw gan aelod bod aelod lleol ‘Cais Rhif C18/1198/45/AM – Cyn Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli’ wedi tynnu ei sylw bod llawer o drigolion wedi datgan nad oeddent wedi eu hysbysu parthed y cais, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd yn berthnasol i’r cofnodion ond ei fod yn fater y gallai’r Gwasanaeth Cynllunio edrych i mewn iddo.

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

Cyflwynwyd adroddiad Pennaeth Adran yr Amgylchedd yn deillio o gais i gofrestru llwybr cyhoeddus yng Nghymuned Arthog ar Fap Swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

Ymhelaethwyd ar gefndir y cais, nodwyd bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 25 Mehefin 2018, wedi penderfynu:

“Caniatáu’r cais i ychwanegu llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys gan 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 hyd 1962;ac**
- **Nad oedd yr arwyddion am y cyfnod hynny, o’r tystiolaeth 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 bod yr arwydd “Private Road” a welir yn y lluniau yn yr adroddiad wedi ei gyfeirio at gerbydau yn unig, ac nid oedd yna fwriad i atal cerddwyr rhag defnyddio’r llain.”**

Eglurwyd bod y llwybr yn ei gyfanrwydd wedi ei ddangos ar y cynllun yn Atodiad 1 i’r adroddiad fel A-B-C, roedd penderfyniad y Pwyllgor ar 25 Mehefin 2018 yn awdurdodi defnyddio gorchymyn i gofrestru rhan A-B. Gofynnwyd i’r Pwyllgor benderfynu pe dylid cofrestru’r llwybr a ddengys rhwng B a C ar y cynllun neu beidio. Nodwyd pe byddai’r Pwyllgor yn cymeradwyo’r cais i gofrestru rhan B-C, yna yn unol â phenderfyniad blaenorol y Pwyllgor, byddai gorchymyn yn cael ei lunio i gofrestru'r llwybr a ddengys fel A-B-C ar gynllun Atodiad 1.

Nodwyd bod tystiolaeth o ddefnydd o’r llwybr rhwng B a C wedi ei gynnwys yn yr adroddiad a atgoffwyd yr aelodau bod angen tystiolaeth o ddefnydd dros gyfnod o ugain mlynedd. Tynnwyd sylw bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 25 Mehefin 2018 wedi penderfynu mai’r cyfnod a oedd yn berthnasol o ran rhan A-B oedd rhwng 1942 a 1962.

Ymhelaethwyd bod y rhan rhwng B a C yn dilyn llwybr yr hen dramffordd o Abermaw i Mawddach Crescent a’i fod yn werth nodi bod cryn newid yng nghyflwr y rhan yma a’i fod yn ddibynnol ar y llanw pe gellir cerdded ar ran ohono. Ychwanegwyd bod tystiolaeth a sail gref bod pobl wedi defnyddio’r llwybr ar ran B i C dros gyfnod o amser.

Rhoddwyd arweiniad gan yr Uwch Gyfreithiwr, nododd bod y Pwyllgor wedi caniatáu’r cais i gofrestru’r llwybr rhwng A a B fel llwybr cyhoeddus yn seiliedig ar y dystiolaeth o ddefnydd. Atgoffodd yr aelodau yn wahanol i’r llwybr rhwng A a B nid oedd unrhyw arwyddion ar y llwybr rhwng B a C. Nododd bod yr un math o dystiolaeth o ddefnydd ar y llwybr rhwng B a C a’r llwybr rhwng A a B.

Nododd yr Aelod Lleol ei fod wedi bod yn broses hir, cyflwynwyd y cais i gofrestru’r llwybr yn Awst 2014. Ymhelaethodd bod defnydd hanesyddol o’r llwybr ers cyn bodolaeth Mawddach Crescent. Eglurodd ei bod yn adnabod Mrs Roberts, cyn perchennog Fegla Bach, ac mai’r unig wrthwynebiad oedd ganddi oedd i bobl gerdded ar fanc Fegla oherwydd ei phryder y byddai cwn yn cael ei gadael oddi ar dennyn. Nododd mi fyddai cymeradwyo’r cais i

gofrestru'r llwybr rhwng B a C yn sicrhau parhad o'r llwybr rhwng A-B-C a'i bod yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cefnogi'r bwriad.

Cynigwyd ac eiliwyd i gymeradwyo'r cais.

Nododd aelod bod ganddo brofiad helaeth o gais tebyg a gymeradwywyd gan y Pwyllgor a alwyd i mewn ar apêl. Ymhelaethodd y cymerodd y broses flynyddoedd gyda gwrandawiad cyhoeddus yn hynod o ffurfiol a chymhleth gyda chymaint o dystiolaeth gan y naill ochr. Holodd pam cyfyngir y dystiolaeth o ddefnydd i'r cyfnod rhwng 1942 a 1962 o ystyried bod tystiolaeth o ddefnydd am y cyfnod rhwng 1906 a 2006.

Mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr mai'r cyfnod prawf statudol o ddefnydd oedd ugain mlynedd o dderbyn gwrthwynebiad i'r defnydd. Ychwanegodd y Cyfreithiwr y gellir cyflwyno tystiolaeth bellach mewn ymchwiliad cyhoeddus.

PENDERFYNWYD 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.

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C16/1412/19/LL – Tŷ Glan Menai, Ffordd yr Aber, Caernarfon

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 11 Chwefror 2019 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.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau a chyngor cynllunio cyfredol a oedd 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 a oedd yn hygyrch i fathau gwahanol o gymudo.

Cyfeiriwyd at bryderon yr aelodau yn y cyfarfod blaenorol o ran materion llifogydd, cadarnhawyd nad oedd y safle o fewn unrhyw barth llifogydd a bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd fel gwesty yn dderbyniol. O safbwynt materion mynediad, nodwyd bod safle'r cais a'r ffordd o flaen y safle yn hollol glir o unrhyw bryderon llifogydd C2.

Cadarnhawyd yn unol â'r gofyn fe ymgynghorwyd â'r gwasanaethau brys ac mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor, anfonwyd e-bost manwl i'r gwasanaethau brys (yn lle ymgynghoriad safonol) i esbonio'r sefyllfa ac i fynegi pryderon y Pwyllgor. Adroddwyd y derbyniwyd ymateb gan y Gwasanaeth Tân yn nodi eu bod yn fodlon gyda'r sefyllfa.

Nodwyd y derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Llifogi pan fo rhannau o'r ffordd a oedd yn gwasanaethu safle'r cais yn destun llifogydd llanwol, bod y dŵr yn dueddol o fod yn fas iawn a bod y ffordd yn hygyrch ar droed ac mewn car gyda gofal. Eglurwyd bod y lôn yn cael ei chau ar rai adegau i sicrhau diogelwch a hefyd i glirio gwymon, cerrig man ayyb oddi ar y lôn, ac am gyfnod byr byddai'r ffordd yn cael ei chau os yn angenrheidiol. Nodwyd pe byddai digwyddiad eithriadol a'r lon yn llifogi byddai'r gwesty a'r bobl sydd yno yn ddiogel o fewn y safle ac ni fyddai unrhyw risg i'r safle na'r adeilad ac mai'r unig beth a allai gael ei atal oedd mynediad i'r safle ar hyd y ffordd. Ymhelaethwyd bod llifogydd o'r math yma yn eithaf hawdd i'w rhagweld a'u hamseru ac oherwydd hyn bod modd rhybuddio staff a gwesteion ymlaen llaw. Ystyriwyd y gellir rheoli'r sefyllfa mewn modd derbyniol heb achosi baich ychwanegol ar y gwasanaethau brys.

Nodwyd yng nghyd-destun cynnwys Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd ac ymateb y Gwasanaeth Tân i'r bwriad ni chredir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa perygl llifogydd presennol i ddarpar ddefnyddwyr y safle ei hun nac ychwaith i ddefnyddwyr eiddo cyfagos.

Eglurwyd nad oedd y rhan yma o'r arfordir (gyferbyn a safle'r cais) o fewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA) ac o ganlyniad i hyn nid oedd yn cael ei adnabod fel ardal a fyddai'n cael ei effeithio gan golled tir neu o ganlyniad i effeithiau erydu arfordirol. Nodwyd o ganlyniad, nid oedd gofynion Polisi ARNA1 o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yn berthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.

Parthed perchnogaeth y wal rhwng yr arfordir a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber), nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod wal y môr ym mherchnogaeth amryw o adrannau'r Cyngor gan gynnwys Trafnidiaeth, Hamdden ac Economi. Eglurwyd mai'r Uned Drafnidiaeth a oedd yn cynnal a chadw'r wal ar ran yr adrannau. Nodwyd bod Ymgynghoriaeth Gwynedd yn ymgymryd â gwaith cynnal a chadw yn unol â'r angen.

Nodwyd o ystyried yr asesiad o'r cais ynghyd â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, gan aelodau o'r cyhoedd a'r ymgynghorai statudol, yn ogystal â'r penderfyniad apêl blaenorol, bod y datblygiad yn dderbyniol ac nid oedd risg o ran llifogydd. Roedd y bwriad yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15 gan y gellir rheoli'r risg mewn modd derbyniol.

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

- Bod yr adroddiad swmpus gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan y sefyllfa bresennol o ran llifogydd, roedd trigolion yn pryderu be allai ddigwydd yn y dyfodol o ran llifogydd a'r wal;
- A fyddai gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol agos ar y wal?
- Bod tŷ preswyl wedi ei leoli ar y safle ers yr wythdegau, mi fyddai'r bwriad yn newid tirwedd yr ardal o harddwch.

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

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

- Bod Polisi TWR 2 o'r CDLl yn cydnabod yr angen am lety gwyliau gwasanaethol, sut gellir profi bod gormodaeth o lety ac o le derbynnir yr ystadegau o'r angen? Roedd amryw o westai o gwmpas yr ardal yn ogystal â llety megis *Air BnB*;
- Fe ddifethir rhan o'r arfordir pe ganiateir adeilad o'r fath;

- Mai dim ond ar adegau pan fyddai stormydd eithafol yr oedd llifogydd llanwol ar y ffordd i'r safle;
- Pryder o ran effaith adeilad o'r maint ar yr ardal o harddwch;
- Pryder o ran trafnidiaeth, roedd digonedd o drafnidiaeth ar y ffordd i'r safle yn barod;
- Ei fod yn ymddangos o'r cynlluniau mai 14 o lefydd parcio fyddai ar y safle, a fyddai'r ddarpariaeth yn ddigonol ar gyfer gwesteion a staff? Pryder y byddai ceir yn cael eu parcio ar y ffordd i'r safle;
- Pryder o ran carafanau modur yn parcio ar y ffordd i'r safle gan achosi trafferth i gerbydau'r Gwasanaeth Tân o ran mynediad;
- Pryder o ran y nifer o geir a fyddai'n parcio ar y ffordd i'r safle o ystyried bod y Clwb Golff gerllaw;
- A oedd unrhyw waharddiad o ran parcio ar y ffordd i'r safle?
- Bod arogleuon o'r gwaith carthffosiaeth yn yr ardal eisoes, roedd angen edrych ar y mater;
- Bod yr apêl ar gais blaenorol ar y safle wedi cadarnhau y byddai'r adeilad yn dderbyniol o fewn y dirwedd;
- O ran materion llifogydd, nid oedd y Gwasanaeth Tân yn gwrthwynebu'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad ei fod yn bosib gwacau'r safle. Yn fodlon gyda'r ymatebion i'r pryderon a godwyd gan yr aelodau ym Mhwyllgor 11 Chwefror 2019 ac yn cytuno â'r argymhelliad;
- Byddai'r datblygiad o fudd i'r Clwb Golff a'r economi leol;
- Bod y bwriad yn unol â'r Strategaeth Twristiaeth gyda mwy o alw am westy na llety *Air BnB*.

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

- Bod y ddarpariaeth parcio ar y safle yn cyrraedd y safonau parcio, ac efallai nad oedd yn amlwg o'r cynlluniau bod llefydd parcio i fyny ochr yr adeilad yn ogystal;
- Pe byddai cerbydau yn rhwystro llif traffig ar y ffordd i'r safle, mater i'r Heddlu a'r Cyngor byddai delio a'r sefyllfa ar y pryd;
- Roedd gwaharddiad rhag parcio cerbydau ar y ffordd gerllaw Bont yr Aber;
- O ran arogleuon carthffosiaeth, bod bwriad fel rhan o'r cais i osod tanc septig. Gellir adrodd ar unrhyw bryder i'r cyrff perthnasol, nid oedd yr arogleuon yn gysylltiedig â'r bwriad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

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

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 ragrybuddio gwesteion a staff, gosod rhybuddion/arwyddion perygl llifogydd o fewn y safle.

2. Cais Rhif C18/0993/26/LL – Tir ger Hen Gapel, Ffordd Waunfawr, Caeathro, Caernarfon

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

(a) Adroddwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn gan yr Uned Iaith, gofynnwyd i'r Pwyllgor ohirio'r cais i gyfarfod 20 Mai 2019 er mwyn rhoi cyfle i'r swyddogion cynllunio rhoi ystyriaeth i'r sylwadau ac ymdrin â hwy.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

3. Cais Rhif C19/0014/19/LL – Tir ger Lôn Cefnwerthyd, Bontnewydd, Caernarfon

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bontnewydd ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod er mwyn gweld y safle a'i gyffiniau.

Eglurwyd bod caniatâd 'byw' ar gyfer 26 o dai ar y safle yn bodoli. Tynnwyd sylw y paratowyd yr adroddiad cyn mabwysiadu'r Canllaw Cynllunio Atodol yn ymwneud â Thai Fforddiadwy ar 15 Ebrill 2019. Nodwyd bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd bod y safle wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Amlygwyd mai'r newid amlycaf o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol, oedd bod y fynedfa wedi ei ail-leoli o'r lôn fach gul a oedd yn mynd fyny ochr y safle i flaen y safle ac o ganlyniad roedd newid yng ngosodiad y tai o fewn y safle, er hynny, roedd tebygrwydd yn parhau rhwng y ddau gynllun.

Cydnabuwyd bod newid o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ond mai'r hyn oedd angen ei ystyried oedd faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion lleol a chyfochrog. Cyfeiriwyd at blotiau 14 i 17 a oedd wedi eu lleoli ar ran uchaf y safle. Nodwyd bod asesiad llawn o blotiau 15 i 17 yn dod i'r casgliad eu bod yn gallu bod yn dderbyniol ar sail ardrawiad ar eiddo cyfagos a hynny yn benodol o ran lleoliad a phellter oddi wrth y ffin gyda'r tŷ presennol cyfagos. Nodwyd yr aseswyd yn benodol os oedd gor-edrych annerbyniol yn debygol o ddeillio o leoli'r 4 tŷ ar y rhan yma o'r safle. Eglurwyd y canolbwyntiwyd ar blot 14 oherwydd y pryder o edrych i mewn i ran breifat o ardd y tŷ cyfochrog. Nodwyd bod y datblygwr wedi newid lleoliad gwreiddiol y tŷ dan sylw a'i symud ymlaen fel ei fod 12.5 medr i ffwrdd o'r ffin ynghyd a rhoi ffenestr o siâp eithaf anghyffredin er mwyn osgoi gor-edrych yn ogystal â symud ffenestri eraill.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a oedd yn cynnwys ymateb perchennog yr eiddo cyfochrog (Tywyn) i'r diwygiadau.

Nodwyd bod y swyddogion o'r farn bod y diwygiadau yn gwneud y sefyllfa yn dderbyniol ac na fyddai yna unrhyw or-edrych annerbyniol, byddai unrhyw or-edrych ar draws rhan gwaelod yr ardd ac felly dim dros unrhyw ran breifat.

Amlygwyd bod perchennog yr eiddo cyfagos yn mynegi pryder o ran y ddau dŷ canol a ffenestri llawr cyntaf y tai a'r effaith ar hyd ochr ei dŷ lle'r oedd ffenestr stydi a ffenestr ochr ystafell fyw, ni ystyriwyd eu bod yn brif ystafelloedd ac mai'r ardd gefn oedd y man mwyaf

preifat o'r eiddo cyfochrog ac na fyddai unrhyw or-edrych yn annerbyniol, er hynny rhaid nodi bod pryderon y cymydog yn parhau.

Cyfeiriwyd at y 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. Cadarnhawyd bod y mater yma wedi ei amlygu o'r cychwyn gyda'r datblygwr a chyngor wedi ei roi y byddai angen sicrhau yn glir trwy wybodaeth a mesurau rheoli penodol, na fyddai'r datblygiad yn amharu ar drigolion o safbwynt effaith materion yn ymwneud â draenio'r safle. Nodwyd mai'r hyn a fwriedir ar y safle oedd creu ardal o dan yr ardal gyhoeddus agored i gynnwys offer arbenigol a fyddai'n casglu dŵr mewn tanciau pwrpasol ac wedyn yn rheoli ei ryddhad i Afon Beuno gerllaw.

Nodwyd y derbyniwyd cadarnhad na fyddai'r datblygiad yn cynyddu risg llifogydd i lawr yr afon cyn belled â'i gwblheir yn unol â'r manylion a gytunwyd. Cydnabuwyd bod y sefyllfa yn peri pryder i drigolion ond nid oedd 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.

Amlygwyd bod 9 o'r tai yn dai fforddiadwy a bod gohebiaeth wedi ei dderbyn gan gymdeithas tai yn cadarnhau, pe byddai'r cais yn llwyddiannus, y byddent yn cymryd yr unedau. Nodwyd bod yr argymhelliad wedi ei ddiwygio i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, argymhellwyd i sicrhau'r tai fforddiadwy drwy amod yn hytrach na drwy gytundeb 106 oherwydd y byddai'n hwyluso trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai.

Nodwyd oherwydd gofynion draenio'r safle a'r angen i gael mynediad i gynnal a chadw'r offer o dan y llecyn agored, roedd y datblygwr wedi cadarnhau fel y gwnaed gyda'r cais blaenorol, y byddent yn fodlon cynnig cyfraniad ariannol o £6384.60 tuag at gyfarpar chwarae newydd i'w osod neu wella cyfarpar presennol ar safle chwarae arall yn y pentref. Amlygwyd y derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod y cyfraniad ariannol ac arwynebedd y llecyn agored yn unol â pholisi.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg bod capasiti digonol o fewn yr ysgol leol a chadarnhad nid oedd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg oherwydd ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

- Ei fod ef a'i deulu yn byw yn Tywyn a fyddai drws nesaf i blotiau 14 i 16 ers 43 mlynedd;
- Bod ei ardd yn bresennol yn hollol breifat a ni fyddai unrhyw ffenestr yn gor-edrych ei eiddo fel rhan o'r cynlluniau a ganiatawyd o dan y cais blaenorol;
- Bod y bwriad yn golygu byddai cefnau'r tai ar blotiau 14, 15 a 16 yn wynebu Tywyn ac o ganlyniad fe fyddai 5 ffenestr llawr uchaf yn gor-edrych ei eiddo;
- Bod y datblygwr wedi sicrhau na fyddai gor-edrych yn y stad, ei dŷ ef fyddai'r unig dŷ i golli preifatrwydd;
- Bod y datblygwr wedi cyflwyno asesiad o'r gor-edrych ond ni aseswyd y ffenestri llofft;
- Er bod ymdrech i leihau gor-edrych o ran plot 14, nid oedd ymdrech i leihau gor-edrych o blot 15;
- Bod yr asesiad o ran plotiau 14 a 15 yn anghyson, roedd y ddau yr un fath;
- Mater bach byddai addasu'r cynlluniau i warchod eu preifatrwydd;
- Er bod aelodau wedi ymweld â'r safle, eu gwahodd i'w eiddo i weld y sefyllfa.

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

- Caniatawyd cais ar gyfer codi 26 tŷ ar y safle a bod y caniatâd wedi ei weithredu ac yn fyw;
- Bod sefyllfa'r farchnad dai yn 2009 yn anodd oherwydd y dirywiad economaidd, dros y 7 mlynedd diwethaf datblygwyd tai ym Mangor, Caernarfon, Felinheli a Phwllheli;
- Bod cynlluniau'r cais a ganiatawyd yn 2009 wedi dyddio, yn anaddas ac nid oedd yn ymateb i'r galw;
- Bod y bwriad yn cynnig gwell mynedfa a chynllun draenio amgen a gytunwyd â'r Awdurdod Lleol;
- Bod arwynebedd y llecyn agored yn fwy;
- Byddai 31% o'r unedau yn rhai fforddiadwy a bwriedir gwerthu'r unedau fforddiadwy i Gymdeithas Dai;
- O ran gor-edrych a phreifatrwydd, gweithiwyd i leihau'r effaith gan osod ffens 2.3 medr o uchder i liniaru'r effaith ar lefel llawr daear a bod yr uned ym mhlot 14 wedi ei osod ymhellach o'r eiddo cyfagos gyda dim ffenestri llawr cyntaf yn edrych i gefn yr eiddo cyfagos;
- Byddai'r cynllun o fudd i'r ardal leol gan ddarparu unedau marchnad agored gyda darpar brynwyr wedi datgan diddordeb yn yr unedau eisoes;
- Defnyddir contractwyr lleol ac isgontractwyr lleol ble'n bosib gan weithio i gael deunyddiau yn lleol.

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

- Ei fod yn cytuno gyda sylwadau'r gwrthwynebydd;
- Nid oedd gwrthwynebiad ar y cyfan yn lleol i dai ar y safle;
- Bod pryderon o ran llifogydd a charthffosiaeth. Roedd dau bwmp yn bresennol ar stad Glanrafon ers Medi 2018 a oedd yn amlygu bod problem llifogydd;
- O'r farn y byddai'n fwy addas i ddychwelyd y dŵr wyneb i'r Afon Gwyrfai yn hytrach na'r Afon Beuno oherwydd llif y llanw ac fe fyddai'n rhoi tawelwch meddwl i drigolion stad Glanrafon a thrigolion cyfagos;
- O'r farn y byddai'n well defnyddio'r fynedfa a ganiatawyd o dan y cais byw, gan y byddai'n fwy diogel i gerddwyr na'r fynedfa arfaethedig oherwydd byddai Lôn Cefnwerthyd yn dilyn dyfodiad y ffordd osgoi yn lôn mynediad yn unig.

(d) Mewn ymateb i sylwadau'r gwrthwynebydd a'r aelod lleol, nododd y swyddogion:

- O ran materion llifogydd, bod paragraff 5.34 o'r adroddiad yn egluro pam nad oedd yn bosib rhyddhau'r dŵr wyneb i'r Afon Gwyrfai. Fe fyddai'r dŵr yn cael ei rhyddhau yn raddol o'r tanciau tanddaearol i gadw'r llif presennol. Bod pryderon lleol wedi eu cymryd o ddifrif ac wedi bod yn rhan o drafodaethau gyda swyddogion yr Uned Draenio, Cyfoeth Naturiol Cymru ynghyd ac eraill a derbyniwyd cadarnhad ei fod yn ddatrysiad priodol;
- Bod Dŵr Cymru yn fodlon y gall y sefyllfa carthffosiaeth fod yn dderbyniol;
- Bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y fynedfa yn ddiogel gyda phalmant yn cael ei greu tuag at gyfeiriad y pentref ac i'r ochr arall i arwain cerddwyr cyn croesi;
- Bod yr asesiad yn yr adroddiad yn manylu ar y pryder o or-edrych o blotiau 14, 15 a 16. Roedd yr ymgeisydd wedi gwneud diwygiadau sylweddol i blot 14 a oedd yn cyfarch y pryderon o ran gor-edrych. Bod y swyddogion tra'n cydnabod y pryderon o'r farn bod plotiau 15 a 16 yn dderbyniol. Pe byddai'r Pwyllgor yn dymuno, gellir trafod ymhellach gyda'r ymgeisydd o ran plotiau 15 a 16 er mwyn cael datrysiad gwell;
- O ran y fynedfa a ganiatawyd eisoes, y bwriad oedd lledu lôn Cefnwerthyd i'r adwy gan dynnu rhan o'r gwrych a wal. Byddai'r lôn yn dilyn dyfodiad y ffordd osgoi yn lôn mynediad yn unig, er byddai gwelliant i drigolion lleol o gael lôn dwy ffordd byddai'n rhaid annog y traffig ychwanegol i'r stad i droi mewn cyffordd yn y pentref, fyny lôn ac i gyffordd arall yn nôl lawr i'r safle. Fyddai'r fynedfa arfaethedig yn fwy hwylus i'w darganfod a'i defnyddio gyda modd i greu troedffordd a chroesfan syml i groesi i Stad Glanrafon, sef y ffordd fwyaf uniongyrchol i'r cyfleusterau yn y pentref.

(dd) Cynigwyd i ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd o ran lleoliadau/dyluniadau plotiau 14,15 a 16 er mwyn osgoi gor-edrych. Eiliwyd y cynnig.

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

- A fyddai'r gwrych ar hyd lôn Cefnwerthyd yn cael ei dynnu?
- Dylid edrych ar osodiad y fflatiau ac ystyried cyfnewid y math o uned ar blot 13 gyda'r math o uned ar blot 18 gan y gallai olygu y byddai mwy o bellter rhwng yr uned ar blot 18 a'r eiddo cyfagos, ac o ganlyniad yn gwarchod preifatrwydd yn llawer gwell. Ddim yn gwrthwynebu'r bwriad o ddatblygu tai ar y safle;
- Roedd offer atal llifogydd fel rheol o dan y lôn, a oedd ymgais i osgoi cyflenwi cyfarpar chwarae ar y llecyn agored wrth osod yr offer o dan y llecyn? Nid oedd y swm a roddir gan yr ymgeisydd fel cyfraniad ariannol tuag at gyfarpar chwarae ar safle chwarae arall o fewn y pentref yn ddigonol;
- Faint oedd y nifer o dai a ddynodwyd ar gyfer y safle dan sylw yn y Cynllun Datblygu Lleol?
- Ei fod yn ymddangos bod y swyddogion yn gofyn i'r Pwyllgor fynd yn groes i bolisi oherwydd roedd y nifer o unedau dros 10% yn fwy na'r hyn a ddynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Bod yr unedau fforddiadwy, sef 3 tŷ a 6 fflat, ddim yn cyflenwi'r angen ond hytrach yn seiliedig ar elw. Roedd diffyg ewyllys da gan yr ymgeisydd o ran gofynion lle chwarae. Dylid gohirio'r cais er mwyn derbyn eglurhad gan y swyddogion pam yr argymhellwyd i fynd yn groes i bolisi a gwneud penderfyniad anghyfreithlon;
- Bod 12% o unedau yn ychwanegol i'r hyn a ddynodwyd yn y cynllun ar gyfer y safle yn ormodol;
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle ac fe ddylid ystyried tynnu unedau yn hytrach na newid eu gosodiad. Bod angen cadarnhad o leoliad y bibell nwy ar y safle;
- O ran capasiti'r ysgolion lleol, a oedd edrych ymlaen o ran niferoedd plant?
- Dylid cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd oherwydd bod y gor-edrych a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn achosi ymyrraeth ar breifatrwydd yr eiddo cyfagos. Byddai'r bwriad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle ac nid oedd y cyfraniad ariannol at gyfarpar chwarae ar safle chwarae arall o fewn y pentref yn ddigonol. Roedd angen i'r adroddiad dilynol i'r Pwyllgor ymateb i sylwadau'r Pwyllgor;
- Diolch i'r aelod lleol am ei gyflwyniad, dylid cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd yng nghyswllt materion gor-edrych;
- Dylid ail-drafod gyda'r ymgeisydd o ran gosodiad/dyluniad plotiau 14, 15 a 16 ac ni ddylai unrhyw ffenestr or-edrych ar ardd gefn Tywyn;
- O ystyried beth ellir ei gael gyda'r cyfraniad ariannol, roedd y fformiwla a ddefnyddir i gyfrifo'r cyfraniad ariannol yn groes i ofynion deddfwriaethol o ran yr hawl i blant i chwarae'n saff.

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

- Ddim yn sicr pe byddai'r gwrych ar hyd lôn Cefnwerthyd yn cael ei dynnu, efallai bod y cynlluniau yn rhoi'r argraff y byddai. Fe fyddai man pasio yn cael ei greu ar y lôn;
- Roedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer oddeutu 26 uned yn y Cynllun Datblygu Lleol;
- Fel y nodwyd ym mharagraff 5.1 o'r adroddiad, dangosol oedd y nifer o unedau a ddynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, roedd hyblygrwydd ac fe allai'r nifer fod yn llai neu'n fwy. Nid oedd yr hyn a argymhellwyd yn groes i bolisi. O ran cymysgedd maint a math unedau, derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod yr hyn a gynigir yn cyfarch yr angen yn yr ardal. Fe fyddai'r bwriad yn darparu croestoriad o dai;
- Pe gohirir y cais, byddai'r adroddiad dilynol i'r Pwyllgor yn cyfarch y materion a godwyd o ran nifer unedau yng nghyd-destun y Cynllun Datblygu Lleol. Yn sicr nid oedd yr argymhelliad yn anghyfreithlon;

- Fe ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg o ran capasiti yn yr ysgolion lleol, ac yn unol â'r drefn a sefydlwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiad Tai a Darpariaeth Addysgol, roedd yn seiliedig ar adeg cyflwyno'r cais felly nid oedd edrych ymlaen;
- Bod y cyfraniad ariannol o £6384.60 ar gyfer cyfarpar chwarae yn seiliedig ar fformiwla genedlaethol a oedd wedi ei nodi yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

4. Cais Rhif C19/0009/11/LL – 358-360 Stryd Fawr, Bangor

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

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais 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. Byddai'r bwriad yn golygu darparu 5 uned un ystafell wely ynghyd â 3 uned 2 ystafell wely.

Nodwyd bod y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor. Eglurwyd bod Polisi TAI9 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol, cadarnhawyd bod y cais yn cydymffurfio gyda'r meini prawf.

Tynnwyd sylw bod Polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol 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, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, 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.

Nodwyd bod Polisi TAI15 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor oedd 20%. Adroddwyd bod yr Uned Strategol Tai wedi ymateb i dderbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd parthed prisiad rhentu a phrisiau gwerthu'r fflatiau arfaethedig, a oedd yn datgan er bod lefelau rhentu ar gyfer y fflatiau rhywfaint yn uwch na'r raddfa isaf nid oedd hyn yn creu unrhyw bryder gan fyddai'r fflatiau yn parhau i fod o fewn cyrraedd nifer helaeth o'r boblogaeth leol.

Parthed gwerthu'r unedau, a chymharu prisiau fflatiau cyffelyb ym Mangor a werthwyd yn ddiweddar, roedd y prisiau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn llawer is a thybir bod y prisiau isel hyn yn debygol o adlewyrchu maint, lleoliad, safon a nodweddion perchnogaeth y fflatiau eu hunain. Nodwyd, o ganlyniad nid oedd cyfiawnhad cyfyngu 2 o'r fflatiau i fod yn fforddiadwy trwy gytundeb 106 na gofyn am gyfraniad ariannol fel rhan o'r cais.

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

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

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

- Ei fod yn ymddangos bod ymgeiswyr yn datgan y byddai unedau yn fforddiadwy beth bynnag er mwyn osgoi cyflenwi unedau fforddiadwy. Roedd angen cau'r bwlch yn y polisi cenedlaethol;
- Yn croesawu'r datblygiad ar safle a oedd yn wag ers blynyddoedd. Pryder y byddai'r fflat llawr gwaelod yn dywyll oherwydd nad oedd ffenestri ar flaen yr adeilad. Unedau i'w gweld yn cael eu gwasgu i mewn gan greu fflatiau bach ac nid oedd yn ymddangos bod mynediad i'r anabl;
- Cwestiynu'r galw am unedau o'r fath;
- Pryder o ran mwynderau deiliad y fflatiau, roedd yn fater y dylid ei ystyried;
- Pryder am faint yr unedau, roedd angen am fflatiau addas i gyplau ac unigolion proffesiynol;
- Bod angen am fflatiau ym Mangor, roedd Ysbyty Gwynedd yn ysgol hyfforddi;
- Bod angen a galw am yr unedau ac fe fyddai'r datblygiad o gymorth i Stryd Fawr, Bangor.

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

- Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod angen yn yr ardal am fflatiau 1 a 2 ystafell wely ac angen am y math yma o ddatblygiad;
- Cydnabod bod llawer wedi eu prisio allan o'r farchnad ym Mangor. Roedd prisiau'r unedau oherwydd eu lleoliad a maint wedi ei gyfyngu yn naturiol. Aseswyd y cais yn gyson a cheisiadau eraill yn Stryd Fawr, Bangor;
- Cydnabod pryderon am amgylchiadau byw preswylwyr ond ei fod yn fater rheolaeth datblygu yn hytrach na mater cynllunio;
- Er eglurder, fflatiau unigol yn hytrach na thŷ amlfeddiannaeth oedd dan sylw ac nid oedd yn llety penodol ar gyfer myfyrwyr;
- Roedd hyfywdra datblygiad yn falans anodd ei daro ond o ran y safle penodol yma dylid cymryd i ystyriaeth bod yr adeilad yn wag ers blynyddoedd a'r angen i fywiogi'r Stryd Fawr a bod y bwriad yn hyfyw felly roedd angen cadw'r materion hyn mewn cof a bod yn realistig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

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

5. Cais Rhif C19/0169/19/AM – Gypsy Wood, Bontnewydd, Caernarfon

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle Gypsy Wood yn gweithredu fel atyniad parc teuluol. Eglurwyd bod safle'r cais wedi ei leoli oddeutu 250m i ffwrdd o ffin ddatblygu pentref Bontnewydd, roedd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored yn nhermau'r Cynllun Datblygu Lleol. Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad roedd angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Nodwyd bod Polisi PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn datgan mai dim ond datblygiadau tai a oedd yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, fyddai'n cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.

Tynnwyd sylw bod paragraff 4.3.1 o'r NCT6 yn nodi mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored oedd pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Ymhelaethwyd bod yr angen hanfodol am lety yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan

sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol yr ymgeisydd. Ychwanegwyd y dylid 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 newydd yng nghefn gwlad agored.

Eglurwyd, o'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd wedi ymgymryd mewn partneriaeth 50% gyda Mr a Mrs Evans, perchnogion y tir. Nodwyd oherwydd bod Mr a Mrs Evans yn parhau gyda 50% o'r busnes; yn berchen ar y tir ble leolir y busnes ac yn byw ar y safle; ystyriwyd fod unrhyw angen swyddogaethol, sef yr angen i weithiwr llawn amser fodoli ar y safle drwy'r adeg i ddelio gyda sefyllfaoedd annisgwyl neu unrhyw argyfwng, wedi ei ddiwallu gan yr eiddo presennol. Tynnwyd sylw nad oedd yr NCT yn caniatáu ail-dŷ ar safle menter gwledig ac felly ystyriwyd fod gofynion swyddogaethol y fenter wledig wedi ei ddiwallu yn gyfan gwbl gyda'r ddarpariaeth bresennol.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor wrthod y cais oherwydd bod safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio a bod unrhyw angen swyddogaethol a oedd yn bodoli gyda'r busnes ar y safle wedi ei ddiwallu'n barod a byddai codi annedd ychwanegol ar y safle yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a PS 17 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Adroddwyd y derbyniwyd llythyr hwyr gan gyfreithiwr perchennog y tir a oedd yn nodi bod perchnogion y tir am gytuno les gyda'r ymgeisydd am y safle yn ei gyfanrwydd. Nodwyd na welwyd diben mewn gohirio'r cais oherwydd gallai trefniant o'r fath gymryd amser i ddod yn weithredol a byddai angen ail-asesu'r cais yng nghyd-destun Nodyn Cyngor Technegol 6.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod yr ymgeisydd wedi datblygu'r safle yn sylweddol yn y 2 flynedd diwethaf;
- Bod y busnes yn bwysig i'r economi leol a Gwynedd yn ei gyfanrwydd;
- Gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu neu ohirio'r cais yng ngoleuni'r llythyr dyddiedig 26 Ebrill gan gyfreithiwr y perchennog tir. Ni fyddai'r perchennog tir yn berchen ar y busnes yn y dyfodol ac mi fyddai'r ymgeisydd yn parhau gyda'r busnes;
- Bod y busnes yn cyflogi 6 staff llawn amser ac yn ystod yr Haf yn cyflogi hyd at 25 o staff;
- Bod y cais yn hanfodol er mwyn sicrhau parhad y busnes ac fe ddylid ystyried gohirio'r cais oherwydd nad oedd y Pwyllgor wedi cael amser i ystyried y llythyr gan gyfreithiwr y perchennog tir a oedd yn ddogfen bwysig yng nghyd-destun y cais.

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

Nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai gohiriad yn benagored, pe byddai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais mi fyddai gan yr ymgeisydd yr hawl i gyflwyno cais arall am ddim o fewn blwyddyn o ddyddiad y gwrthodiad. Ychwanegodd nad oedd amheuaeth bod y busnes yn cyfrannu i'r economi ond byddai angen ail-asesu'r cais a bod opsiwn yn ogystal i'r ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl.

Nododd aelod nad oedd pwrpas i ohiriad penagored, holodd os oedd yr eiddo presennol wedi ei glymu i'r busnes. Mewn ymateb, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd yr eiddo presennol wedi ei glymu i'r busnes. Holodd yr aelod pe byddai'n bosib caniatáu'r cais gan glymu'r eiddo i'r busnes i sicrhau na fyddai'r eiddo yn cael ei werthu ar wahân i'r busnes. Ychwanegodd ei fod yn cydymdeimlo gyda'r aelod lleol ond ni warchodir y fenter wrth ganiatáu'r tŷ, gellir dadlau os nad oedd yr eiddo presennol wedi ei glymu i'r busnes ni fyddai'n angenrheidiol yn diwallu'r angen yn y tymor hir.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod, nododd y Rheolwr Cynllunio bod yr hyn a nodwyd yn hollol wir ond nid oedd sicrwydd ar hyn o bryd yr arwyddir les ac ni fyddai'r eiddo presennol ar gael. Ymhelaethodd yr argymhellir gwrthod y cais er mwyn i'r ymgeisydd gyflwyno cais yn y dyfodol

ar ôl arwyddo'r les, gan gyflwyno cais am gyngor cyn cyflwyno cais gan y byddai'r ystyriaethau wedi newid oherwydd yr amgylchiadau newydd.

Nododd yr Uwch Gyfreithiwr ei fod yn deall yr awydd i ohirio'r cais, roedd angen ail-asesu'r cais yn gyfan gwbl oherwydd y newid yn y sefyllfa yn y dyfodol a oedd yn rhy annelwig i wneud penderfyniad. Ychwanegodd nad oedd y Pwyllgor wedi cael cyfle i weld y llythyr a bod gan y Pwyllgor yr opsiwn i ohirio'r cais am gyfnod byr i dderbyn eglurder.

Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fel ymateb pragmataidd y gallai'r Pwyllgor ystyried gohirio'r cais i'r cyfarfod nesaf yn mis Mai a byddai'r adroddiad a gyflwynir i'r cyfarfod yn cynnwys gwybodaeth am y llythyr.

Nododd aelod mai gwrthod y cais fyddai'r peth glanaf gan y byddai'r cais yn gryfach gyda les yn weithredol. Ychwanegodd aelod bod yr angen wedi ei ddiwallu gyda'r eiddo presennol ar hyn o bryd ond bod angen ystyried cynnwys y llythyr gan gyfreithiwr y perchennog tir felly roedd yn gwneud synnwyr i ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais tan y Pwyllgor Cynllunio nesaf yn mis Mai.

6. Cais Rhif C19/0224/11/LL – 23, Ffordd Belmont, Bangor

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.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y cyflwynwyd y cais yn dilyn camau gweithredu gan yr Uned Gorfodaeth o ganlyniad i dderbyn cwyn ynghylch y datblygiad. Eglurwyd y cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol.

Nodwyd yr ystyriwyd bod maint a lleoliad yr estyniad yn dderbyniol mewn egwyddor. Adroddwyd bod preswylwyr Rhif 25 wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd pryderon yn ymwneud â cholli goleuni a gor-edrych ar eu heiddo o ganlyniad i ffenestr ochr yr estyniad.

Eglurwyd bod y pryderon ynglŷn â'r ffenestr ochr wedi ei drafod â'r ymgeisydd cyn ac ers cyflwyno'r cais. Nodwyd er bod yr ymgeisydd wedi cynnig datrysiad, sef gosod gwydr cymylog a bleind parhaol, roedd y swyddogion o'r farn na fyddai'n ddatrysiad boddhaol gan y byddai canfyddiad o or-edrych yr un fath. Ni ystyriwyd y byddai'n briodol gosod amod cynllunio er mwyn mynnu bod y ffenestr yn cael ei chuddio â gwydr cymylog a bleind gan nad oedd yn debygol o fod yn bosib gorfodi'r amod.

Adroddwyd y gofynnwyd i'r ymgeisydd ar sawl achlysur i flocio'r ffenestr yn barhaol ond bod yr ymgeisydd yn amharod i wneud hyn ac felly byddai'n amhriodol i osod amod i'r perwyl hyn, argymhellwyd mai'r unig ffordd i gael datrysiad i'r sefyllfa byddai i wrthod y cais oherwydd effaith andwyol y ffenestr ar breifatrwydd y tŷ cyfochrog.

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

- Bod y gwrthwynebydd ddim wedi byw yn yr eiddo ac yn rhentu ei dŷ allan;
- Bod yr estyniad yn galluogi ei fam a oedd yn anabl i fyw gartref;
- Bod ei fam wedi derbyn cyngor gan adeiladwr nad oedd angen am ganiatâd cynllunio a bod y ffenestr ar ochr yr estyniad yn dderbyniol;
- Bod ei fam wedi derbyn llythyr gan yr Uned Gorfodaeth yn nodi bod angen tynnu'r ffenestr a'r angen i dderbyn caniatâd cynllunio. Bod ei fam yn poeni am y sefyllfa a'i fod yn cael effaith ar ei hiechyd;
- Yn fodlon gosod gwydr cymylog a bleind parhaol ar y ffenestr yn ogystal ag adfer y ffens wreiddiol;

- Gobeithio y gellir dod â'r mater i ben mor gynted â phosibl.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Fe fyddai'n drueni gwrthod y cais oherwydd sefyllfa'r ymgeisydd;
- Deall pryder y swyddogion a ni fyddai'n bosib i'r eiddo cyfagos godi estyniad oherwydd lleoliad y ffenestr;
- Dylid gofyn i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr ochr felly ni fyddai'r estyniad yn amharu ar breifatrwydd cymdogion.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Bod yr ymgeisydd wedi gwrthod blocio'r ffenestr ar sawl achlysur;
- Dylid ystyried gofyn i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr unwaith yn rhagor cyn gwrthod y cais;
- Byddai gwrthod y cais yn rhoi pwysau ar yr ymgeisydd i flocio'r ffenestr;
- Dylid gohirio'r cais dan y cyfarfod nesaf er mwyn dod i gytundeb â'r ymgeisydd o ran blocio'r ffenestr;
- Bod angen ystyried bod yr ymgeisydd yn hŷn ac yn anabl a byddai derbyn llythyr gan y Cyngor o ran dymchwel yr estyniad o bosib yn sioc iddi;
- Ddim yn gefnogol yn arferol i ganiatâd ôl-weithredol ond ei fod yn edrych yn debyg bod yr ymgeisydd wedi derbyn cyngor anghywir gan adeiladwr. Roedd gofyn i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr yn gais rhesymol;
- Bod angen ystyried yr effaith hirdymor ar yr eiddo cyfagos o ran mwynderau a'i fod yn atal yr eiddo cyfagos i godi estyniad. Mi fyddai'n anodd gorfodi bod gwydr cymylog a bleind parhaol ar y ffenestr. Dylid bod yn gadarn a gwrthod y cais oherwydd yr effaith andwyol ar drigolion yr eiddo cyfagos i'r dyfodol;
- Dylid gwrthod y cais gan roi 2 fis i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Bod yr ymgeisydd wedi nodi ei amharodrwydd i flocio'r ffenestr mewn sawl e-bost mewn ymateb i gyngor gan swyddogion, felly'r ffordd orau ymlaen oedd gwrthod y cais;
- Er eglurder, yr unig beth a ofynnwyd i'r ymgeisydd wneud oedd blocio'r ffenestr yn barhaol. Roedd y swyddogion wedi bod yn rhesymol gan nodi sefyllfa'r ymgeisydd;
- Bod angen bod yn gadarn oherwydd bod y ffenestr yn gwbl annerbyniol. Yn cydnabod sefyllfa'r ymgeisydd a pe gwrthodir y cais gofynnir i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr o fewn 2 fis neu cymerir camau gorfodaeth ffurfiol i flocio'r ffenestr.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

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 ymwthgar 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 ac 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.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.20pm.

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C18/0993/26/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**26/10/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio/Full - Planning**
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 / Vary condition 1 on planning permission C09A/0412/26/LL so as to extend the time granted to commence work for another 5 years**
Lleoliad:	**Tir ger / Land by Hen Gapel, Ffordd Waunfawr, Caeathro, Caernarfon, Gwynedd, LL552ST**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANITATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor diwedd Ebrill er mwyn caniatau'r Swyddogion i ystyried sylwadau hwyr yr Uned Iaith Gymraeg. Er mwyn atgoffa'r Aelodau, cais yw hwn i ddiwygio amod rhif 1 o ganiatad 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 diweddaru'r cais gwreiddiol cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cadwraeth Dwr, Datganiad Iaith Gymraeg ynghyd â Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol.

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:-**

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: Ymrwymiadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cymysgedd Tai.

2.4 **Polisïau 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).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C09A/0412/26/LL – adeiladu 12 ty gan gynnwys 4 ty fforddiadwy, mynedfa newydd a gwaith draenio wedi ei ganiatau 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, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi, 2018).
Dŵr Cymru:	Sylwadau cynghorol 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 Ecolegol 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.
Uned Iaith Cymraeg:	• Cytuno'n gyffredinol gyda casgliad yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd fod y risg y byddai'r datblygiad ynddoi hun yn cael effaith o sylwedd ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel ar sail y wybodaeth a gyflwyniwyd gan yr ymgeisydd a'r sefyllfa ystadegol gyfredol. • Cytuno gyda'r awgrymiadau a roddir ar gyfer cael yr effaith fwyaf positif bosib ar y Gymraeg e.e gosod arwyddion Cymraeg ac yn y blaen. • Mae cyfrifiad 2001 a 2011 yn awgrymu bod yr ardal yn un atyniadol i siaradwyr Cymraeg ac nid yw'r Gwasanaeth yn rhagweld bydd y duedd honno yn newid.

- Er nad yw'r datblygiad yn ei hun yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol i'r boblogaeth leol mae'n bwysig sicrhau bod y tai o fewn lefel fforddiadwy i boblogaeth Gwynedd gan leihau'r posibilrwydd o effaith ieithyddol – i'r perwyl hyn, ac yn unol a'r polisiau tai perthnasol a gynhwysir yn yr asesiad hwn, bydd 4 ty allan o'r 12 ty arfaethedig yn dai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod ag angen lleol.
- Cytuno na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar nifer siaradwyr Cymraeg yr ardal a chyfleoedd pobl i ddefnyddio'r Gymraeg.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd llythyr gan breswyliwr cyfagos yn gwrthwynebu ar sail: • Cysgodi. • Problemau carthffosiaeth. • Llifogydd yn dilyn glaw trwm.

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 polisïau 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 caniatad 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-llofft. 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 polisïau yma ynghyd â chynnwys yr asesiad hwn credir bod y bwriad yn unol gyda'r polisïau 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 eclectig 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 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 mannau 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 Asesiad 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 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 peirianyddol 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 gwead 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.

5.14 Mae'r Uned Iaith Gymraeg, fel a nodir uchod, wedi dod i'r casgliad mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol na fydd y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith sylweddol ar nifer y siaradwyr Cymraeg yr ardal ynghyd a chyfleoedd i'r boblogaeth leol siarad Cymraeg a bod y risg y byddai'r datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith arwyddocaol a sylweddol ar gymeriad a chyd bwysedd iaith o fewn y gymuned yn isel.

5.15 O ystyried yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 a PS5 o'r CDLL.

Tai fforddiadwy

5.16 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, ystyrir 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.

Materion darpariaeth addysgol

5.17 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

5.18 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 polisïau a nodir yn yr asesiad hwn.

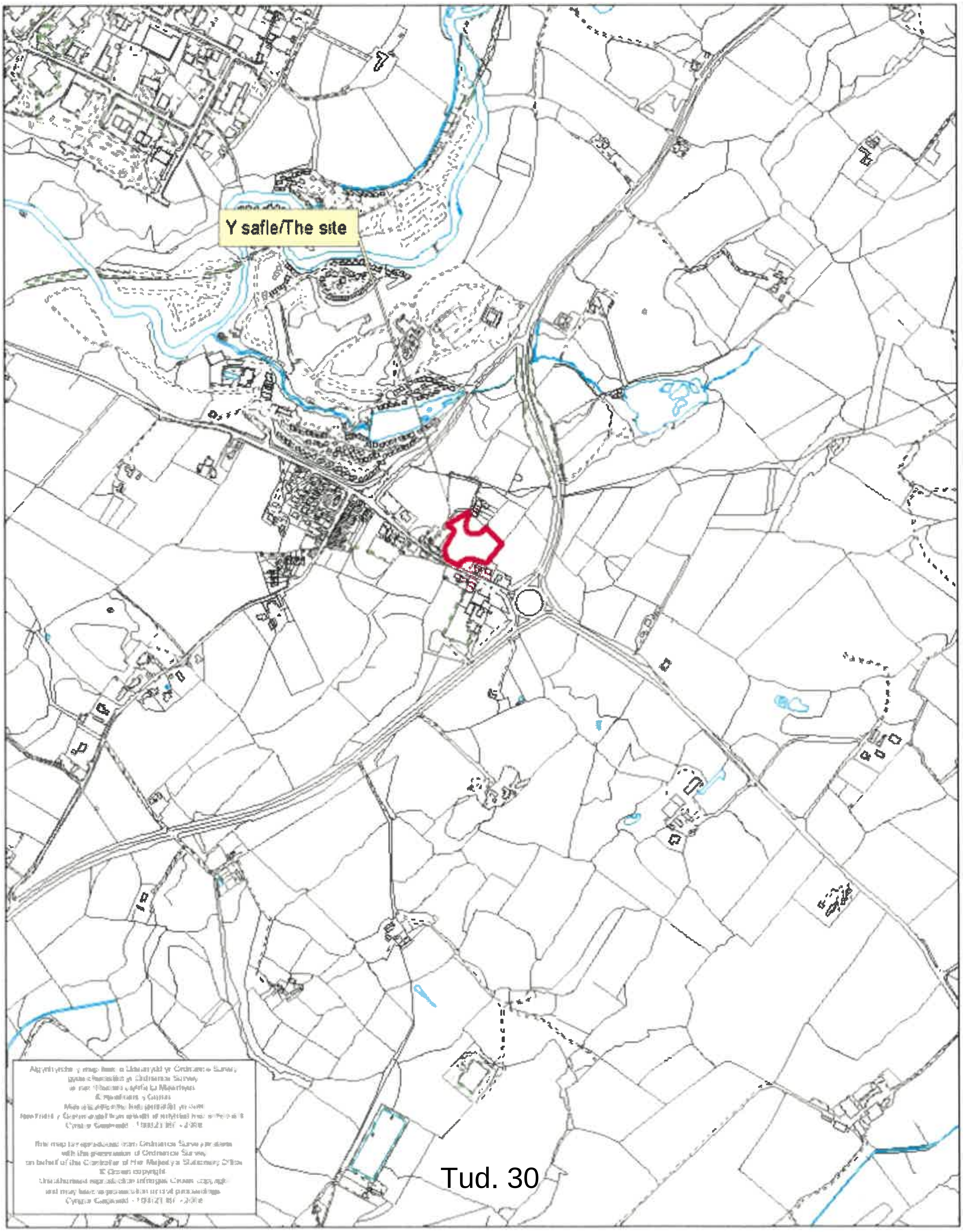
7. Argymhelliad:

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.
11. Amod sicrhau bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad newydd, enwau tai a stryd(oedd).

Rhif y Cais / Application Number : C18/0993/26/LL

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



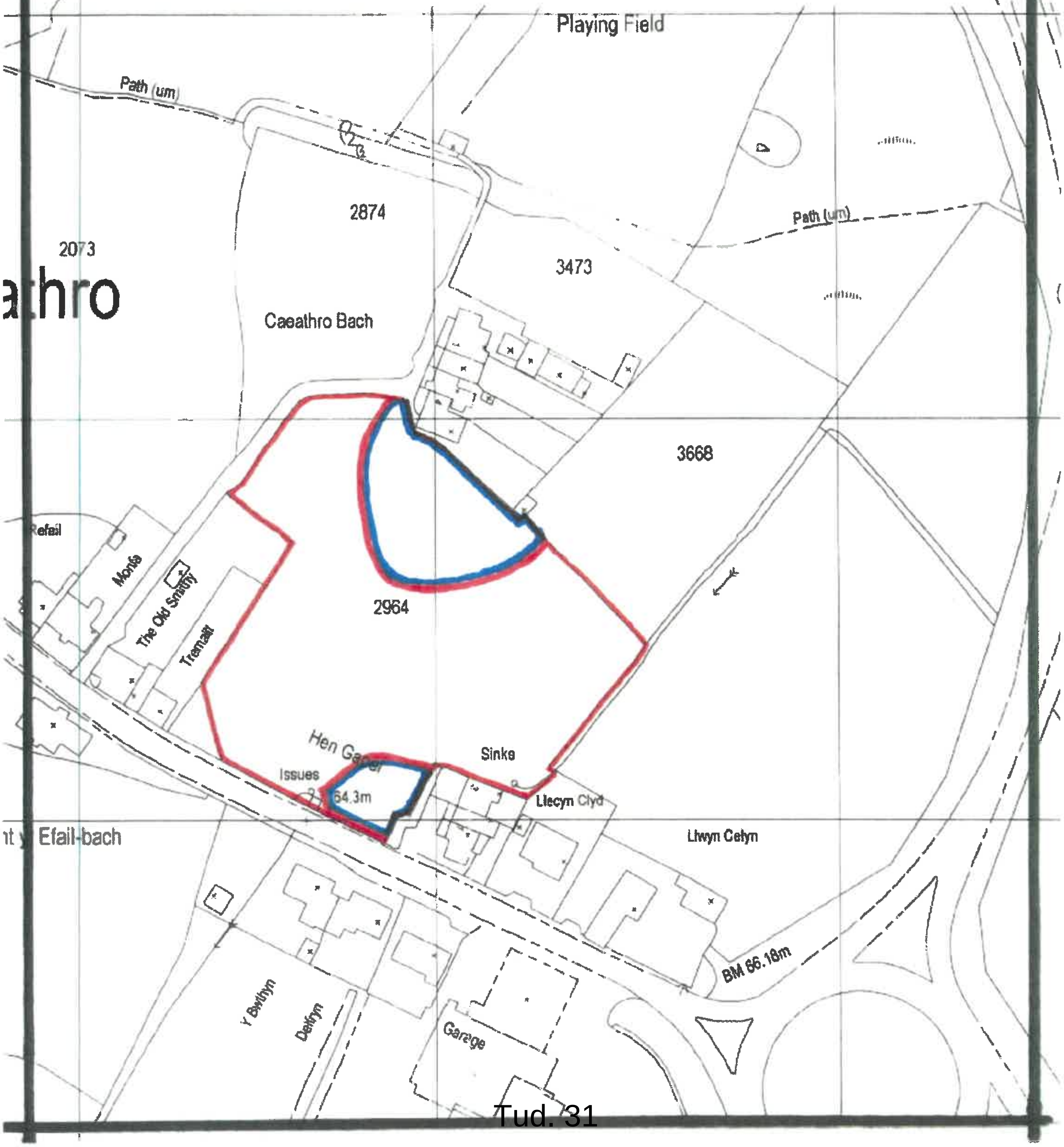
Hen Gapel, Caeathro

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

Cynllun Lleoliad / Site Location Plan

Graddfa / Scale - 1:1250

Gogledd
North



Rhif: 2

Cais Rhif:	**C19/0169/19/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**20/02/2019**
Math y Cais:	**Amlinell/Outline**
Cymuned:	**Bontnewydd**
Ward:	**Bontnewydd**
Bwriad:	**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig / Outline application for the erection of a rural enterprise dwelling**
Lleoliad:	**Gypsy Wood, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd, LL552YA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

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. Nodir ei fod yn ymddangos fod rhan o'r trac mynediad yma wedi ei wneuthuro yn ddiweddar, ac nid oes manylion y trac na'r byndiau wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais. Nodir hefyd ei fod yn ymddangos fod rhan o'r trac mynediad bresennol wedi ei leoli y tu allan i linell glas y cais ac felly nid yw'n glir pwy yw perchennog rhan yma o'r tir.

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, a cafwyd ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 29.04.2019 er mwyn asesu cynnwys llythyr cyfreithiol a dderbynwyd yn hwyr oedd yn ymwneud a'r bwriad i rentu a gwerthu rhannau o'r tir i'r ymgeisydd yn y dyfodol.

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 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 siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TRA 2: Safonau parcio
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 carafán 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 carafán 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 THOILEDAU - 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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Yn wreiddiol, 'roeddwn o dan yr argraff mai'r bwriad oedd i defnyddio'r prif fynedfa i Gyspy Wood, yn bennaf gan fod y cais ar gyfer codi annedd menter wledig, ac felly'n naturiol yn gysylltiedig a'r busnes. Wedi adolygu'r cais nodaf y bwriad yw unai i defnyddio'r adwy amaethyddol presennol oddi ar Lôn Caeathro, neu'r trac preifat cyfagos sy'n gwasanaethu Maes Merddin. Tybiaf fod y ddwy fynedfa, sy'n ymuno a'r brifford yn y ddau safle'n anaddas ar gyfer cynnydd trafnidiaeth. Tydy'r adwy i'r cae ddim yn addas fel adwy ty annedd, ac mae'r trac yn amddangos fel tir trydydd parti, ac yn bwysicaf mynediad i'r briffordd yn is-safonol oherwydd y diffyg gwelededd am gyfeiriad Bontnewydd. Yn argymell defnyddio'r prif fynedfa i Gypsy Wood yn hytrach nag yn ur sydd wedi ei farcio'n goch ar y cynlluniau yn y cais.
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 aac 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 (CDLl). 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 CDLl mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys ym mholisi PS17 Strategaeth Aneddleoedd, 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.

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, alpacas, 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, gafael 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.

5.6 Derbyniwyd llythyr cyfreithiol cyn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf oedd yn datgan fod bwriad i ddarparu prydles o'r eiddo busnes adnabyddir fel Parc Gypsy Wood i'r ymgeiswyr, trosglwyddo'r busnes i'r ymgeiswyr ac hefyd gwerthu'r rhan o dir y bwriedir adeiladu'r ty sy'n destun y cais yma i'r ymgeiswyr. Nodir nad yw'r llythyr yma yn newid sefyllfa perchngoaeth tir na'r sefyllfa gyda'r busnes ar hyn o bryd gan nad yw cynnwys y llythyr wedi ei weithredu eto. O ganlyniad mae'r gofynion ar gyfer asesu'r cais yn aros yr un peth h.y. nid yw cynnwys y llythyr yn newid y sefyllfa bresennol. Gan fod Mr a Mrs Evans yn parhau gyda 50% o'r busnes; yn berchen ar y

tir ble leolir 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 ar hyn o bryd 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.

5.7 Nodir petai'r sefyllfa perchnogaeth tir a'r busnes yn newid yn swyddogol yn y dyfodol yna byddai'n ofynnol ail-asesu'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn erbyn y rhannau perthnasol o NCT 6.Ar hyn o bryd mae'n gwbl gynamserol ac amhriodol i asesu unrhyw sefyllfa all fodoli yn y dyfodol gan nad oes unrhyw sicrwydd fod hyn am ddigwydd. Pe bai'r sefyllfa berchnogaeth yn newid yn swyddogol yn y dyfodol yna byddai'n ofynnol i'r ymgeiswyr ddarparu'r wybodaeth briodol ar gyfer ail-asesu'r cais yn ei gyfanrwydd ac fe argymhellir yn gryf iddynt ofyn am farn cyn-cyflwyno cais er mwyn deall gofynion polisi a'r profion perthnasol o fewn NCT 6 sy'n cynnwys y prawf swyddogaethol, y prawf amser, y prawf ariannol, y prawf anheddau erailla'r prawf gofynion cynllunio arferol eraill.

5.8 Mae rhan 4.11 o NCT 6 yn cadarnhau fod rhaid darparu tystiolaeth nad oes unrhyw annedd/anheddai neu adeiladau eraill y gellir eu haddasu i fodloni'r angen. Os oes annedd/anheddau ar y fenter yn barod bydda angen dangos pam na ellir defnyddio'r rhain i ddiwallu angehnion y fenter ar gyfer gweithiwr preswyl, a pham na ellir aildrefnu trefniadau llafur neu breswyl er mwyn sicrhau bod y llety presennol yn diwallu angenhion y fenter heb fod angen annedd arall.

5.9 Ai'r NCT ymlaen i gadarnhau mewn achosion ble mae'r Awdurdod Cynllunio'n arbenning o bryderus ynghylch camddefnydd posibl, gallai fod yn fuddiol ymchwilio i hanes y fenter er mwyn sefydlu'r patrwm diweddar o ddefnydd tir ac adeiladau ac a werthwyd unrhyw anheddau neu adeiladai addas i'w trosi'n anheddau yn ddiweddar, er enghraifft. Gall gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen.

5.10 Ystyrir felly fod y bwriad yma o godi annedd menter wledig yng nghyswllt y busnes ar y safle yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a PS17 o'r CDLl 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.

5.11 Gan fod y safle wedi ei leoli oddeutu 250m tu allan i ffin ddatblygu y pentref, ac er mwyn cadarnhau'r sefyllfa yn glir, mae'r bwriad hefyd yn groes i ofynion polisïau TAI 3 a TAI 16 o'r CDLl ar gyfer codi tai newydd o fewn y ffin ddatblygu ac ar safleoedd eithrio hefyd.

5.12 Nodir fod yr ymgeiswyr (Mr a Mrs Jones a'u plant) yn datgan eu bod yn byw mewn carafán 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 carafán mewn cysylltiad â sefydlu menter wledig neu amaethyddol, ond fel sydd wedi ei gadarnhau uchod, mae gofynion y menter 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 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 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.

5.14 Yn sgil y wybodaeth sydd i law; ac yn dilyn ail-edrych ar y sefyllfa, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi adolygu'r cais a nodi fod y bwriad yn golygu defnyddio'r adwy gerbydol bresennol oddi ar y briffordd sy'n gwasanaethu Maes Merddin ac sy'n ymddangos fel tir trydydd parti. Mae'r fynedfa yma i'r briffordd yn is-safonol oherwydd diffyg gwelededd am gyfeiriad Bontnewydd. Argymhellir dylai ddefnyddio'r prif fynedfa i Gypsy Wood yn hytrach na'r un sy'n cael ei gynnig yma. Ar y sail yma ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd. Er fod yna ddigon o le parcio o fewn safle'r parc yn gyffredinol, mae amheuaeth os y gellir darparu parcio digonol ar gyfer yr eiddo bwriedig o fewn safle'r cais sydd wedi ei nodi ar y cynlluniau. Er hyn, ac pe bai'r cais yn dderbyniol ar sail bob mater arall, byddai modd sicrhau hyn drwy gais materion a gadwyd yn ôl.

Mwynderau gweledol a chyffredinol.

5.15 Mae polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.

5.16 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.

5.17 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.

5.18 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 lofftydd, maint a dyluniad yr eiddo ymhellach drwy gais am faterion a gadwyd yn ôl.

5.19 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 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 CDLl 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. Nodir hefyd fod y bwriad o ddefnyddio'r fynedfa is-raddol oddi ar y briffordd ger eiddo Maes Merddin yn anaddas o ran gwelededd i'r ochr Bontnewydd, ac er y byddai modd darparu mynedfa dderbyniol i'r bwriad drwy brif fynedfa i'r parc, ar sail y wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais, mae'n groes i ofynion polisi TRA 4 o ran diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

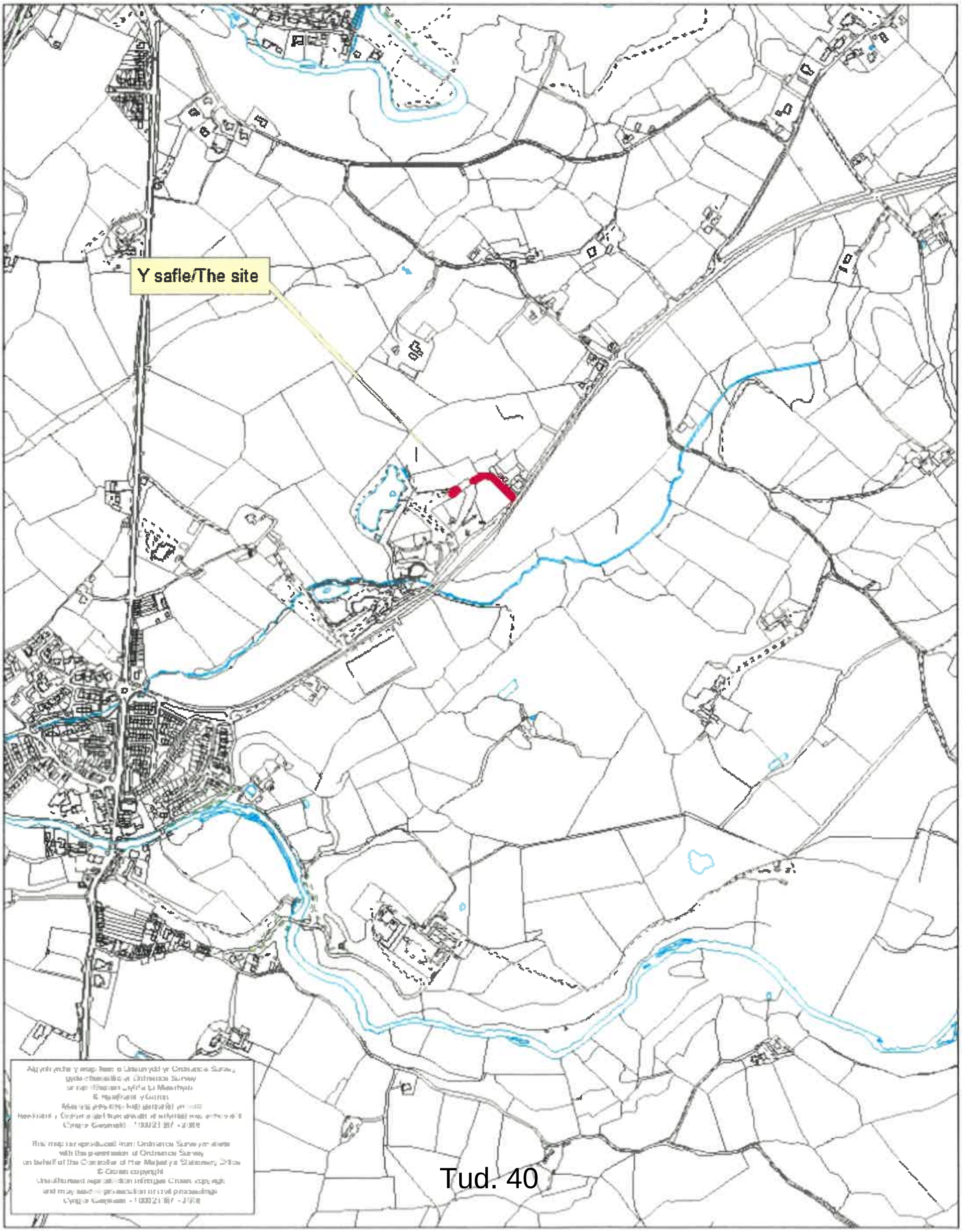
7.1 Gwrthod

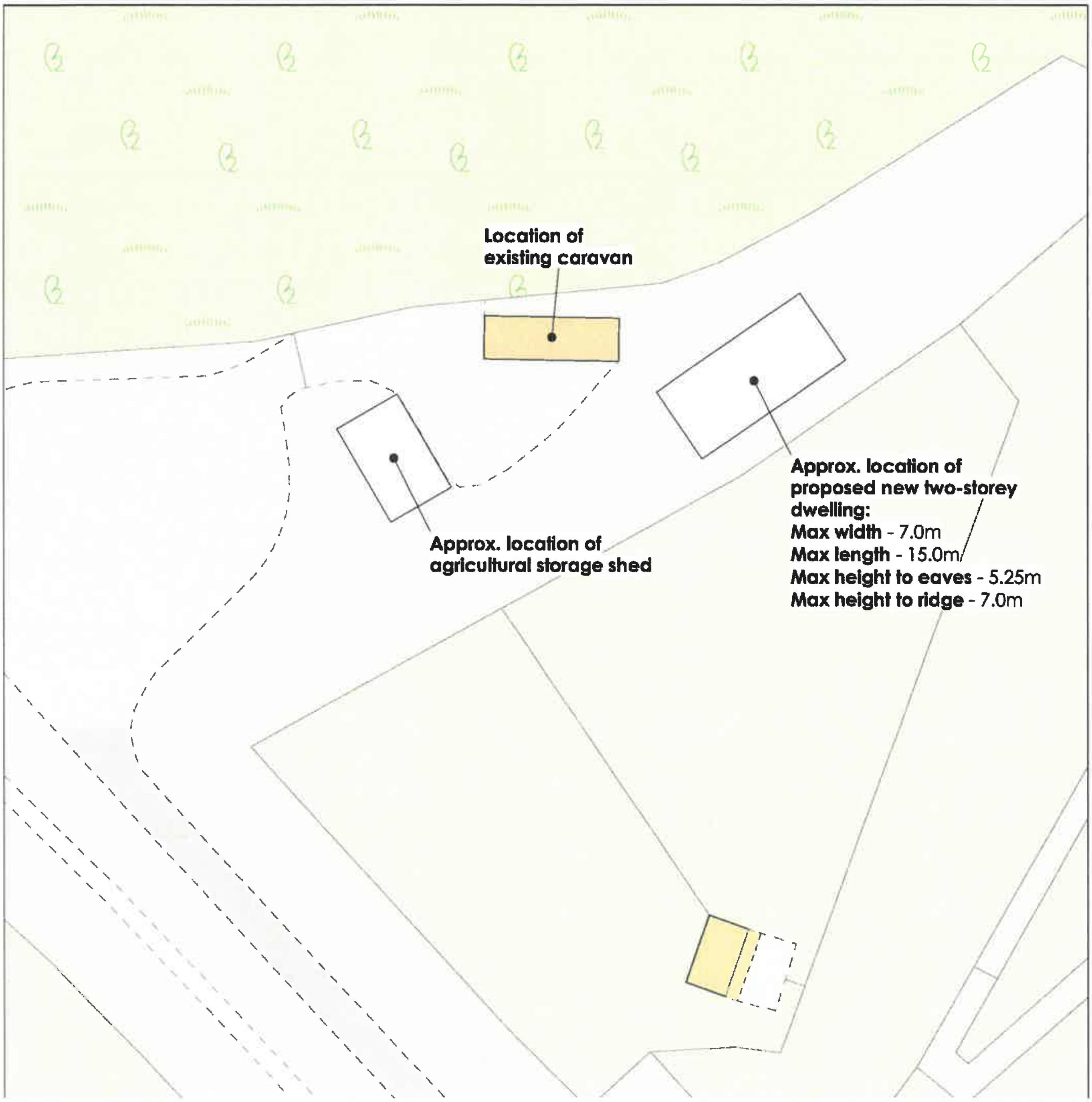
1. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghef gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio, ac mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig yn cadarnhau fod unigolion sydd yn berchen a 50% o'r busnes menter gwledig, yn berchen y tir ble leolir y busnes ac yn byw o fewn eiddo sydd wedi ei leoli ar y safle 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 CDLl 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.

2. Mae'r fynedfa bresennol a fwriedir ei ddefnyddio i wasanaethu'r bwriad gerbron yn is-raddol o ran gwelededd tua gyfeiriad Bontnewydd. I'r perwyl hyn, mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Môn 2017 o ran sicrhau diogelwch ffyrdd.

Rhif y Cais / Application Number : C19/0169/19/AM

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

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 Ordenance Survey National Geographic Database and Incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2009 OS COPY LICENCE REF: LIG0287

DATE : 13.02.2019	SCALE : 1:500
DRAWN: LAG	CHECKED: AMJ

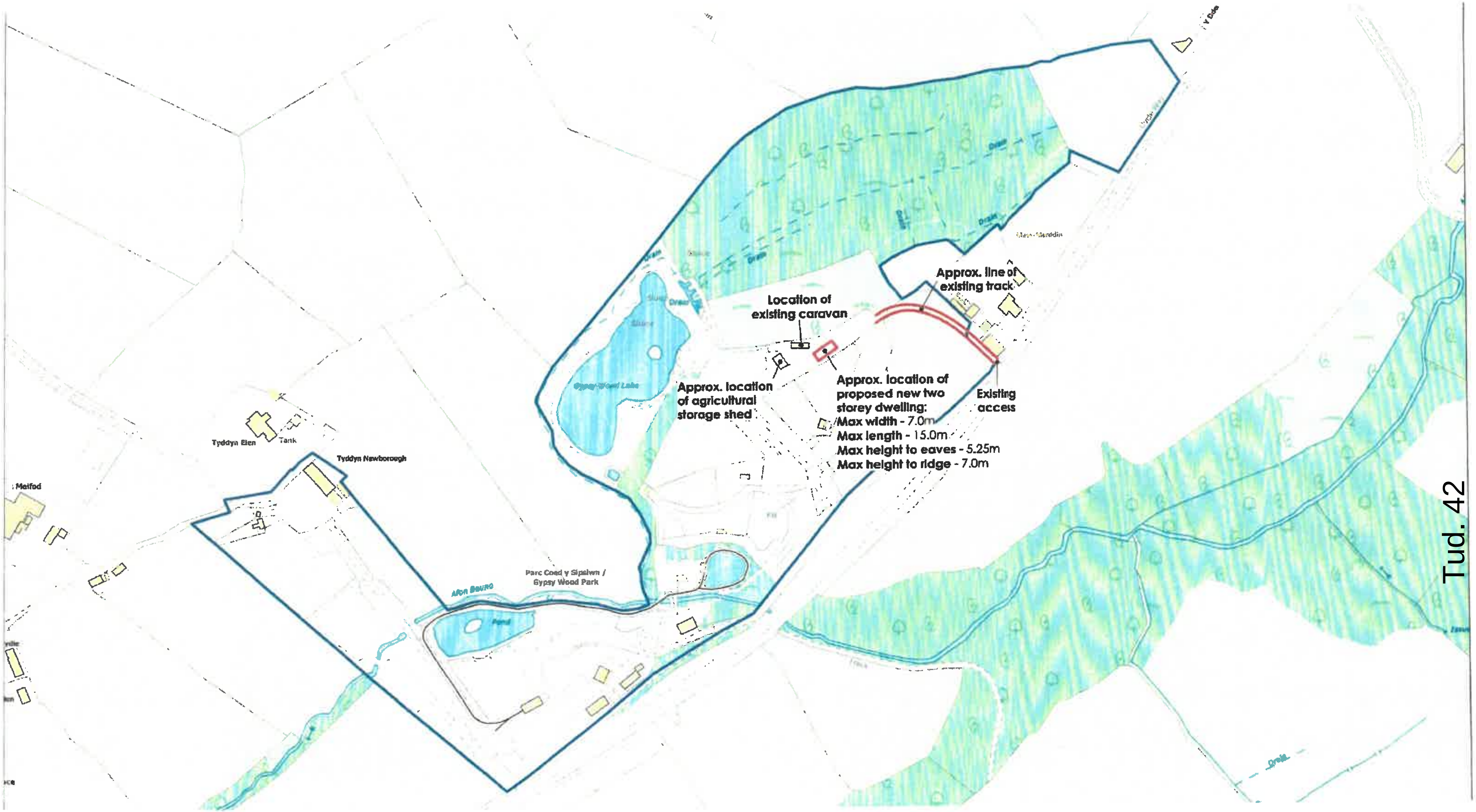
JOB.

New Dwelling,
Gypsy Wood,
Bontnewydd

DRG.

Location Block Plan

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5252	(9-) 1001	A



Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
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 Cyf. and must not be copied or reproduced in any format 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C19/0087/25/R3**
Dyddiad Cofrestru:	**30/01/2019**
Math y Cais:	**Rheol 3/Regulation 3**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Dymchwel Canolfan Penrhosgarnedd ac adeiladau canolfan cymundeol newydd ac ehangu Ysgol y Faenol, ffordd mynediad newydd ynghyd a maes parcio / Demolish Penrhosgarnedd Centre and erect a new community centre and extend Ysgol y Faenol, new access road together with car parking**
Lleoliad:	**Ysgol y Faenol, Penrhos Road, Penrhosgarnedd, Bangor, LL57 2NN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ail drefnu a chyfuno safleoedd Ysgol y Faenol a'r Ganolfan Gymunedol ym Mhenrhosgarnedd. Saif y safle mewn ardal anheddol gyda'r rhan fwyaf ohono o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'r bwriad yn cynnwys :

- dymchwel y ganolfan gymunedol bresennol,
- creu maes parcio ar safle'r ganolfan gymunedol – fe fydd prif fynedfa gerbydol yr ysgol yn symud i fynedfa'r maes parcio ac fe fydd 60 gofod parcio a 7 man gollwng yno
- creu ffordd gyswllt yn arwain o'r maes parcio at safle presennol yr ysgol (fe fyddai hwn y tu allan i ffin ddatblygu'r ddinas) – bydd pedwar gofod parcio ar gyfer yr anabl ger yr adeilad,
- cau y prif fynedfa ar gyfer cerddwyr ac agor un newydd 55m i'r gorllewin,
- dymchwel adeiladau allanol i'r cefn o'r ysgol, a
- chodi estyniadau i'r adeilad presennol gan gynnwys gofod ychwanegol ar gyfer canolfan gymunedol newydd.

1.2 Fe fyddai'r ysgol ar ei newydd wedd ar ffurf sgwâr gydag iard yn y canol. Fe fyddai lefelau toeau'r gwanhaol flociau'n amrywio ond fe fyddai'r adeilad yn parhau yn unllawr ar y cyfan gydag un bloc deulawr ar gefn yr adeilad gydag uchder o 7m. Fe fyddai gwahanol ddeunyddiau i'r gwahanol doeau gyda'r toeau brig yn y blaen o lechi naturiol a chymysgedd o doeau ffelt fflat a thoeau brig o fetel haen lliw llwyd ar yr elfennau ôl. Ar y cyfan bydd cynnydd o 754m^2 mewn arwynebedd llawr adeiladau, o'r cyfanswm presennol o 1420m^2 i 2174m^2.

1.3 Bydd yr ysgol yn cynnwys:

- Ystafelloedd ddosbarth
- Neuadd
- Cegin fasnachol
- Cegin ddomestig
- Ystafelloedd Gweinyddol
- Storfeydd
- Swyddfeydd
- Toiledau, a
- Cyfleusterau Cylch Meithrin a Chlwb ar ôl Ysgol.

1.4 Bydd cyfleusterau'r Ganolfan Gymunedol yn cynnwys :

- Stiwdio
- Ystafelloedd Gyfarfod
- Cegin ddomestig
- Swyddfa, a
- Toiledau

1.4 Y bwriad fydd i gyfleusterau'r safle fod ar gael i'w defnyddio rhwng 07:00 y bore a 22:00 yr hwyr yn ôl y galw.

1.5 Fe fyddai'r maes parcio newydd a'r ffordd gyswllt at yr ysgol wedi eu ffurfio o darmac gyda phalmant brics treiddiol. Fe ddefnyddir y ffordd gyswllt gan gerbydau ar gyfer yr anabl yn unig gyda cherddwyr yn defnyddio'r palmentydd i'r ochr. Fe fyddai goleuadau i'r maes parcio a'r ffordd fynediad i'w goleuo gan lampau LED ar golofnau

gyda'r llwybrau i'r goleuo gyda chyfres o folardiau LED. Bwriedir dewis offer er lliniaru llygredd golau. Fe fyddai'r ffordd gyswllt yn arwain ar draws cae chwarae presennol yr ysgol, gyda'r palmant oddeutu 1m i'r gogledd o ffin derfyn gerddi tai stad fechan Llys y Garnedd.

1.6 Cyflwynwyd Arolwg Ecolegol er cefnogi'r cais.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

ISA 2 : CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL

PS 4 : TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10 (2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C13/0914/25/R3 : GOSOD PANELI SOLAR AR DO'R YSGOL- Caniatawyd 22/10/13

C08A/0267/25/R3 : CODI CYSGODFAN YNG NGHEFN YR YSGOL – Caniatawyd 04/01/08

C02A/0765/25/R3 - LLEOLI DOSBARTH SYMUDOL AR GYFER YMESTYN YR YSGOL I DDYSGU PLANT 'LLIF-NEWYDD' I'R YSGOL – 05/02/03

C01A/0314/25/R3 –LLEOLI DOSBARTH SYMUDOL AC YMESTYN IARD CHWARAE'R YSGOL – Caniatawyd 04/07/01

C99A/0325/25/R3 - DOSBARTH SYMUDOL – Caniatawyd 28/07/99

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - mae'r bwriad yn debygol o wella'r sefyllfa bresennol o safbwynt diogelwch a hwylustod ar y briffordd. Angen amodau er sicrhau trefniant priodol ar gyfer y man croesi sydd am ei adleoli a sicrhau manylion y drefn parcio ar y safle
Uned Llwybrau :	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad – sylwadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
CADW :	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth :	Dangosodd yr adroddiad ecolegol nad oedd rhywogaethau gwarchodedig ar y safle. Argymell amod er dilyn argymhellion yr adroddiad ecolegol.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Mae posibilrwydd bod olion archeolegol ar y safle. Gofyn am amod er sicrhau y cwblheir archwiliad archeolegol cyn dechrau unrhyw ddatblygiad.
Dŵr Cymru :	Dim gwrthwynebiad ar yr amod bod y cynllun yn cyd-ymffurfio gyda gofynion SUDS. Canllaw safonol ar gyfer yr ymgeisydd.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar y cais cynllunio wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r datblygiad : • Pryder ynghylch rheolaeth y drafnidiaeth fydd yn mynd ar hyd y ffordd gyswllt, yn enwedig y tu allan i amseroedd ysgol. • Pryder na fydd defnyddwyr yn cadw at y rheol "Bathodyn Glas" yn unig • Pryder ynghylch yr effaith ar breifatrwydd trigolion tai Llys y Garnedd • Fe fydd sŵn ychwanegol yn deillio o'r drafnidiaeth fydd yn defnyddio'r ffordd gyswllt • Fe fydd y goleuadau ar y maes parcio a'r ffordd yn niweidiol i fwynderau cymdogion cyfagos. • Mae hwn yn or-ddatblygiad – nid oes angen y ffordd newydd er mwyn cael mynediad ar droed at safle'r ysgol, fe ellid darparu ar gyfer parcio i'r anabl o flaen yr ysgol. • Fe fydd y ffordd yn niweidiol i fwynderau gweledol gan dorri ar draws tir glas. Yn ogystal derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol : • Bod problemau eisoes yn codi o'r cam ddefnydd o'r maes parcio gerllaw'r ganolfan gymuned bresennol • Gall y ffordd newydd greu perygl i anifeiliaid anwes y tai gerllaw • Nid yw'n briodol bod y ffurflen gais cynllunio ar gael yn Gymraeg yn unig • Pryder bydd gyrwyr yn parhau i aros ar y ffordd y tu allan i'r ysgol hyd yn oed mewn ardaloedd gyda llinellau melyn ddwbl • Pryder ynghylch y diffyg mewn defnydd o ynni amgen • Pryder ynghylch y golled o fannau chwarae yn yr ysgol Derbyniwyd yn ogystal sylwadau'n cefnogi'r datblygiad fel gwelliant i'r sefyllfa drafnidiaeth bresennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor ac mae holl safle'r cais eisoes mewn defnydd ar gyfer darparu defnyddiau o fewn Dosbarth Defnydd D1 - Sefydliadau Dibreswyl.

5.2 Y prif bolisi cynllunio sy'n berthnasol i'r cais hwn yw polisi ISA 2 y CDLL. Mae'r polisi hwn yn gefnogol o ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd yn amodol a chwrdd â phum maen prawf. Fe asesir y datblygiad yng nghyd-destun y meini prawf hynny isod :

1. Mae'r maen prawf cyntaf yn gofyn bod safle wedi ei leoli o fewn neu'n gyfagos â ffin ddatblygu ac wrth ystyried bod y safle adeiladu hwn o fewn ffin ddatblygu Bangor a bod y ffordd gyswllt yn ymylu a'r ffin mae'r cynnig yn cwrdd gyda'r maen prawf hwn. Mae hyn hefyd yn gyson gyda gofynion Polisi PCYFF 1 y CDLl sy'n cyfeirio datblygiadau newydd i ardaloedd o fewn ffiniau datblygu.
2. Yn ail, mae gofyn bod cynigion yn edrych yn gyntaf ar wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol. Wrth ystyried mai diben y cais hwn yw darparu cyfleuster defnydd deuol trwy addasu adeilad presennol ac o edrych ar gyflwr a natur is-safonol yr ysgol a ganolfan gymunedol bresennol, fe gredir ei fod yn rhesymol ceisio addasu'r safle mewn modd a fydd yn cwrdd yn well gyda gofynion addysgol, cymunedol ac amgylcheddol cyfoes.
3. Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn, os yw'r cynnig am ail-leoli cyfleuster, y gellid dangos nad yw'r safle gwreiddiol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw. Wrth ystyried na fyddai unrhyw newid defnydd tir yn digwydd o ganlyniad i'r datblygiad hwn fe gredir bydd y datblygiad hwn, yn y bôn, gyfystyr â symud a datblygu'r 'run cyfleusterau o fewn un safle mawr.
4. Mae'r pedwerydd maen prawf yn gofyn bod graddfa a math y cynnig yn briodol ar gyfer yr anheddle dan sylw. Wrth ystyried bod y cynnig hwn yn deillio o bryder ynghylch addasrwydd y cyfleusterau presennol a'u bod wedi eu dylunio i gwrdd ag angen sydd wedi ei adnabod gan yr Awdurdod Addysg, fe gredir bod graddfa'r datblygiad hwn yn gwbl briodol ar gyfer ei leoliad.
5. Mae'r maen prawf olaf yn gofyn bod y cynnig yn hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth ac wrth ystyried ei leoliad yng nghanol cymuned Penrhosgarnedd fe ystyrir bod y safle'n hwylus iawn i'r rheini sydd am gerdded, beicio neu ddefnyddio cludiant cyhoeddus i gyrraedd.

5.3 Wrth ystyried y drafodaeth uchod fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda holl feini prawf Polisi ISA 2 y CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.

5.5 Fe fyddai'r adeilad yn unllawr yn bennaf gydag amrywiaeth o siapiau to a deunyddiau yn torri unffurfedd yr edrychiadau. Fe fyddai'r edrychiadau allanol yn cynnwys waliau rendr o amrywiaeth o liwiau, paneli cyfansawdd metel a gorchudd brics glas tywyll. Fe fyddai'r toeau hefyd o ddeunyddiau amrywiol gyda'r defnydd o lechi naturiol ar doeau blaen yr adeilad.

5.6 Er i ôl troed yr adeilad newydd fod rhyw draean y fwy na'r adeiladau presennol, oherwydd y byddai'n adeilad eithaf isel, mewn man weddol guddiedig gyda dyluniad a deunyddiau'n gweddu'n briodol i'r safle, ni chredir y byddai'r ysgol yn llawer mwy amlwg o fannau cyhoeddus na'r adeiladau presennol, yn wir fe gredir bod y dyluniad a'i cynhigir yn welliant pensaernïol ar yr adeiladau di-nod presennol. Byddai dyluniad yr adeilad, gyda'i amrywiaeth o ddeunyddiau a siapiau to, yn creu patrwm o ddatblygiad trefol a fyddai'n cyd-fynd â graddfa a dyluniad yr ardal gymysg o amgylch ar raddfa sy'n gweddu gydag adeiladau anheddol Ffordd Penrhos. Fe gredir felly, bod y dyluniad a gynhigir yn gweddu'n dderbyniol gyda'i safle ymyl tref.

5.7 Fe fyddai ffurf y datblygiad a'i siâp sgwâr yn helpu cadw sŵn ac ymyrraeth o weithgaredd dydd i ddydd yr ysgol ger yr adeilad. Wedi dweud hynny mae'n anorfod y bydd creu ffordd fynediad newydd o'r maes parcio ar wahân yn creu peth ychwanegiad mewn ymyrraeth i berchnogion yr eiddo sydd ar stad fechan Llys Garnedd. Fodd bynnag, mae'n bwysig cofio bod y tir lle bwriedir creu'r ffordd eisoes yn gae chwarae ysgol ac felly mae potensial ar gyfer peth sŵn ac ymyrraeth eisoes yn bodoli ar y safle. Mae'r tai hefyd o fewn ffin ddatblygu dinas gyda ffordd gyhoeddus brysur yn mynd heibio ar y tu blaen. Mae'r rhaid felly ystyried os y byddai'r effeithiau mwynderol ychwanegol a fyddai'n deillio o'r datblygiad newydd yn creu niwed ychwanegol arwyddocaol i fwynderau trigolion Llys Garnedd.

5.8 Mae potensial i'r datblygiad hwn effeithio ar sawl agwedd o fwynderau trigolion cyfagos :

<u>Sŵn</u> – wrth ystyried natur defnydd presennol y safle a'r datblygiadau eraill sydd o gwmpas, er ei fod yn fwriad i gyfleusterau'r safle fod ar gael hyd 10:00 y nos, ni chredir y byddai hyn yn annisgwyl mewn ardal drefol o'r fath. Yn wir, y bwriad ydi mai dim ond cerbydau ar gyfer yr anabl fydd â mynediad ar hyd y ffordd tu cefn i'r tai ac felly ni ddisgwylir bydd cynnydd arwyddocaol mewn sŵn yn deillio o drafnidiaeth. Derbynnir y byddai sŵn lleisiau cerddwyr hefyd yn gallu ymyrryd ar fwynderau trigolion fodd bynnag, wrth ystyried cyd-destun trefol y safle, ni chredir y byddai hyn ychwaith yn annisgwyl mewn ardal drefol.

<u>Preifatrwydd</u> - mae pryder wedi ei godi y byddai'r defnydd o'r ffordd fynediad gan gerddwyr yn effeithio ar breifatrwydd trigolion. Er bod y safle eisoes mewn defnydd fel cae ysgol derbynnir, drwy greu ffordd ger ffin gerddi'r tai, y byddai'r datblygiad hwn yn debygol o gronni gweithgaredd yn agosach at ffin y tai. Ar hyn o bryd mae ffens bren weddol isel ar hyd cefnau'r tai sy'n cynnig peth preifatrwydd wrth gadw golygfeydd o gefnau'r tai. Fe gredir y byddai modd, naill ai drwy godi ffens uwch neu blannu gwrych (neu gyfuniad o'r ddau), i sicrhau trefniant a fyddai'n amddiffyn preifatrwydd trigolion tra'n caniatáu i'r datblygiad fynd yn ei flaen. Awgrymir y gall hyn fod yn hyblyg yn ddibynnol ar ddyheadau'r trigolion unigol. Fe gredir felly y byddai'n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gytuno cynllun ar gyfer ffiniau'r safle er galluogi'r datblygwr lunio datrysiad a fyddai'n briodol i bob eiddo.

<u>Llygredd goleuni</u> – mae bwriad gosod goleuadau LED ar bolion ac ar folardiau ac mae'r datblygwr wedi datgan y bwriad i'r rhenni fod wedi eu dylunio i lliniaru ar lygredd goleuni. Mae potensial i lygredd goleuni fod yn niwsans i drigolion ac hefyd mae

potensial niweidio bywyd gwyllt. Fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gyflwyno cynllun goleuo manwl er sicrhau na fydd niwed annerbyniol yn deillio o'r agwedd hon.

5.9 Gofynnwyd wrth yr ymgeisydd am ragor o wybodaeth ynghylch sut bydd y safle'n cael ei reoli, nid oedd ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5.10 Ar y cyfan, oherwydd natur drefol y safle, ni chredir bydd y datblygiad hwn yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r ardal leol na'i thrigolion er, yn anorfod, fydd peth cynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch. Fe gredir, o osod amodau priodol yn ymwneud ag amddiffyn preifatrwydd a rheolaeth goleuni, y gellid sicrhau bydd effaith mwynderol y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio. O weithredu fel yr uchod, fe gredir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL.

Bioamrywiaeth

5.11 Fe gyflwynwyd Adroddiad Ecolegol gyda'r cais er asesu'r effeithiau posibl ar fywyd gwyllt a chynefinoedd. Daeth yr adroddiad i'r casgliad na fyddai niwed i rywogaethau na chynefinoedd gwarchodedig yn deillio o'r datblygiad ac 'roedd yn awgrymu camau lliniaru er sicrhau na fydd niwed yn y dyfodol. Roedd yr adroddiad yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth ac 'roeddynt yn awgrymu amod er sicrhau bydd argymhellion yn rhan 9.0 yr Arolwg Ecolegol (Lliniaru & Argymhellion) yn cael eu gweithredu'n llawn.

5.12 Fe 'roedd y cais yn wreiddiol yn cynnwys ail-lefelu darn o dir llethrog sydd ym mhen gogledd orllewinol y safle (y tu draw i ffens fetel bresennol). Fodd bynnag fe nodwyd bod y rhan hon o'r safle o fewn Safle Bywyd Gwyllt ddynodedig ac felly fe benderfynwyd peidio a datblygu'r rhan hon o'r safle. Awgrymir, gan i'r lleoliad hwn barhau i fod o fewn llinell goch y cais, y dylid gosod amod er atal unrhyw ddatblygiad yn y parth hwn heb ganiatâd pellach gan yr Awdurdod Cynllunio.

5.13 O sicrhau bod amodau priodol yn cael eu gosod ar y datblygiad fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisïau PS19 ac AMG 5 y CDLL sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion priffyrdd

5.14 Mae'r datblygiad yn cynnwys sawl elfen sy'n effeithio ar Ffordd Penrhos gan gynnwys cau y gil-fan sydd tu allan i'r ysgol a lleihau'r gil-fan arall, adleoli'r arosfan bysiau, adleoli'r groesfan cerddwyr, gosod llinellau melyn ar y ffordd gyferbyn a'r ysgol ynghyd a newid y trefniadau mynediad i gerddwyr a cherbydau i mewn i'r safle. Mae'r cynnig yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth ac maent yn cytuno ei fod yn welliant ar y sefyllfa presennol o safbwynt diogelwch ar y briffordd. 'Roeddynt yn gofyn gosod amodau er sicrhau dyluniad priodol ar gyfer y croesfannau cerddwyr newydd ynghyd a chytuno manylion y trefniant barcio cyn dechrau'r datblygiad.

5.15 O weithredu'n unol ag argymhellion yr Uned Trafnidiaeth fe gredir bydd y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisïau PS 4, TRA 2 & TRA 4 sy'n anelu at sicrhau darpariaeth ar gyfer trafnidiaeth sy'n gynaliadwy ac yn ddiogel ar gyfer yr holl ddefnyddwyr.

Materion Archeoleg

5.16 Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn adrodd bod tystiolaeth yn awgrymu bod potensial ar gyfer olion archeolegol ar y safle. O'r herwydd, yn unol â Pholisi AT 4 y CDLl, Polisi Cynllunio Cymru a NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol, mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol yn gofyn am amod er sicrhau bod rhaglen o waith archeolegol yn cael ei chyflawni cyn dechrau ar y datblygiad. O wneud hynny fe fyddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau AT 4 y CDLl sy'n ymwneud ag amddiffyn safleoedd o bwysigrwydd archeolegol rhag niwed.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried y materion cynllunio perthnasol yn yr achos hwn mae'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â llawer o amcanion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn trwy gynnig datblygiad o ddyluniad safonol, cyfoes a phriodol i'w leoliad, a fydd yn cyfrannu tuag at ddiwallu’r angen am lefydd addysgol lleol gan wella’r ddarpariaeth o gyfleusterau sydd ar gael ar gyfer y gymuned leol. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol, gan gynnwys yr holl faterion a godwyd gan wrthwynebwyr, ac ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol hirdymor i drigolion gerllaw na’r gymuned yn gyffredinol ac fe fydd modd rheoli unrhyw effeithiau niweidiol trwy osod amodau priodol ar y datblygiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i amodau’r ymwneud â’r canlynol:

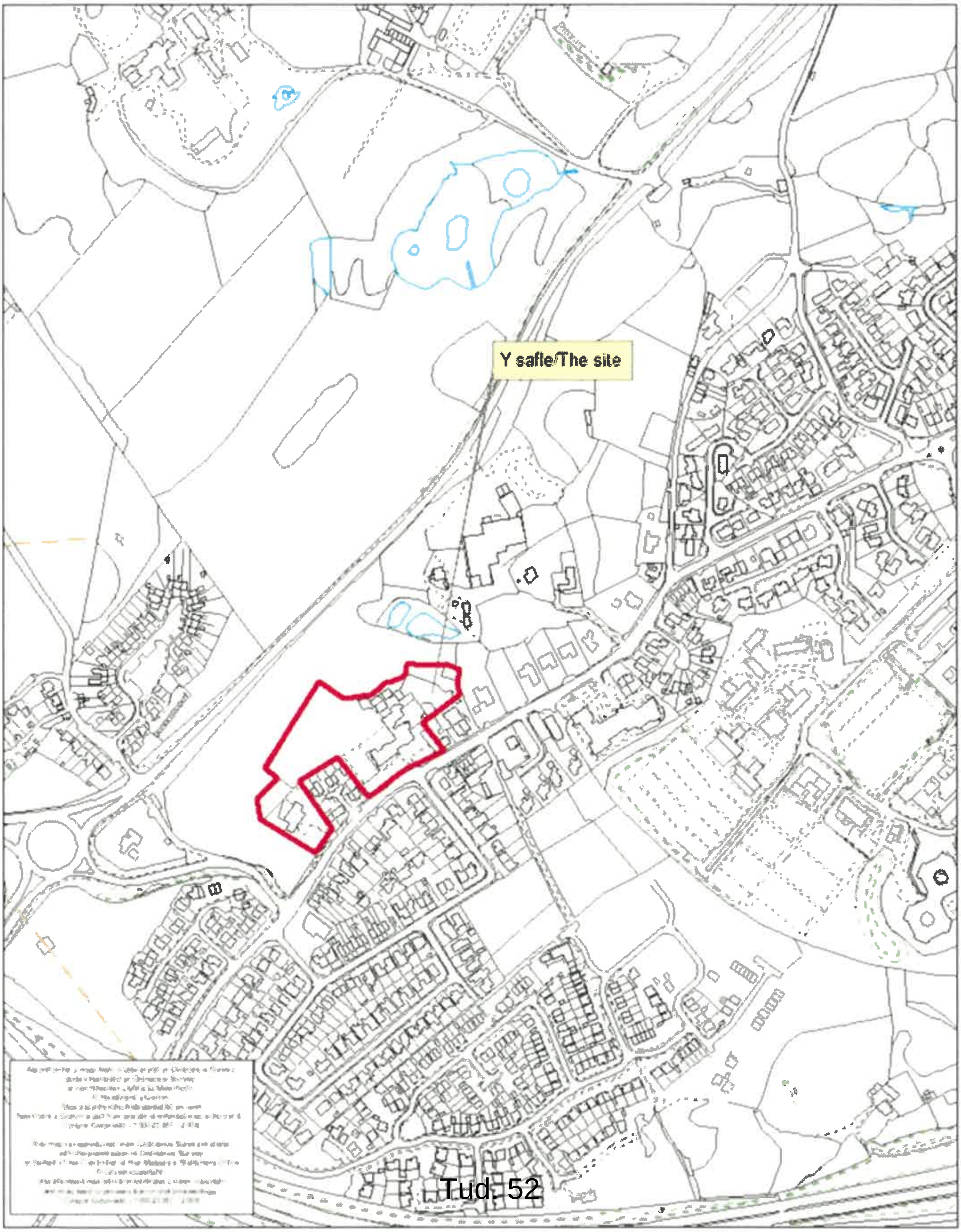
1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â’r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau a lliwiau terfynol
4. Amodau trafnidiaeth
5. Cyflwyno a chytuno Datganiad Dulliau Adeiladu Amgylcheddol manwl ar gyfer y cyfnod o ddatblygu’r safle i gynnwys cyfyngiadau ar oriau gweithio ar y safle.
6. Cyflwyno a chytuno Cynllun Ffiniau Manwl
7. Rhaid dilyn yn union argymhellion yr Arolwg Ecolegol
8. Cyn i’r ysgol ddod yn weithredol rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Dymchwel ar gyfer y ganolfan gymunedol bresennol a fydd yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith dymchwel ac adfer tir.
9. Amod Archeolegol
10. Dim datblygu o fewn y Safle Bywyd Gwyllt dynodedig heb ganiatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

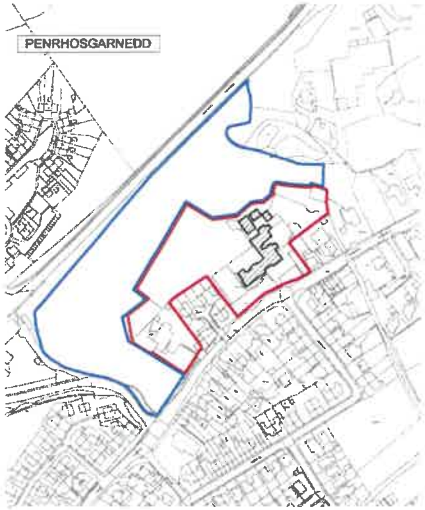
<u>Nodiadau</u>

1. Dŵr Cymru
2. Priffyrdd
3. Cyfoeth Naturiol Cymru
4. Cyngor safonol parthed SUDS

Rhif y Cais / Application Number : C19/0087/25/R3

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





CYNLLUN LLEOLIAD - LOCATION PLAN
1 : 2500

CYNLLUN SAFLE PRESENNOL - EXISTING BLOCK PLAN
1 : 500

CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

- DO NOT SCALE FROM DRAWING.
- CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT.
- IF IN DOUBT ASK.

Rev	Description	Date

Ymgynghoriaeth GWYNEDD Consultancy — YGC

01286 679426 www.ygc.cymru ygc@gwynedd.llyw.cymru

YGC, Swyddfa'r Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH.

CYNLLUN / SCHEME :

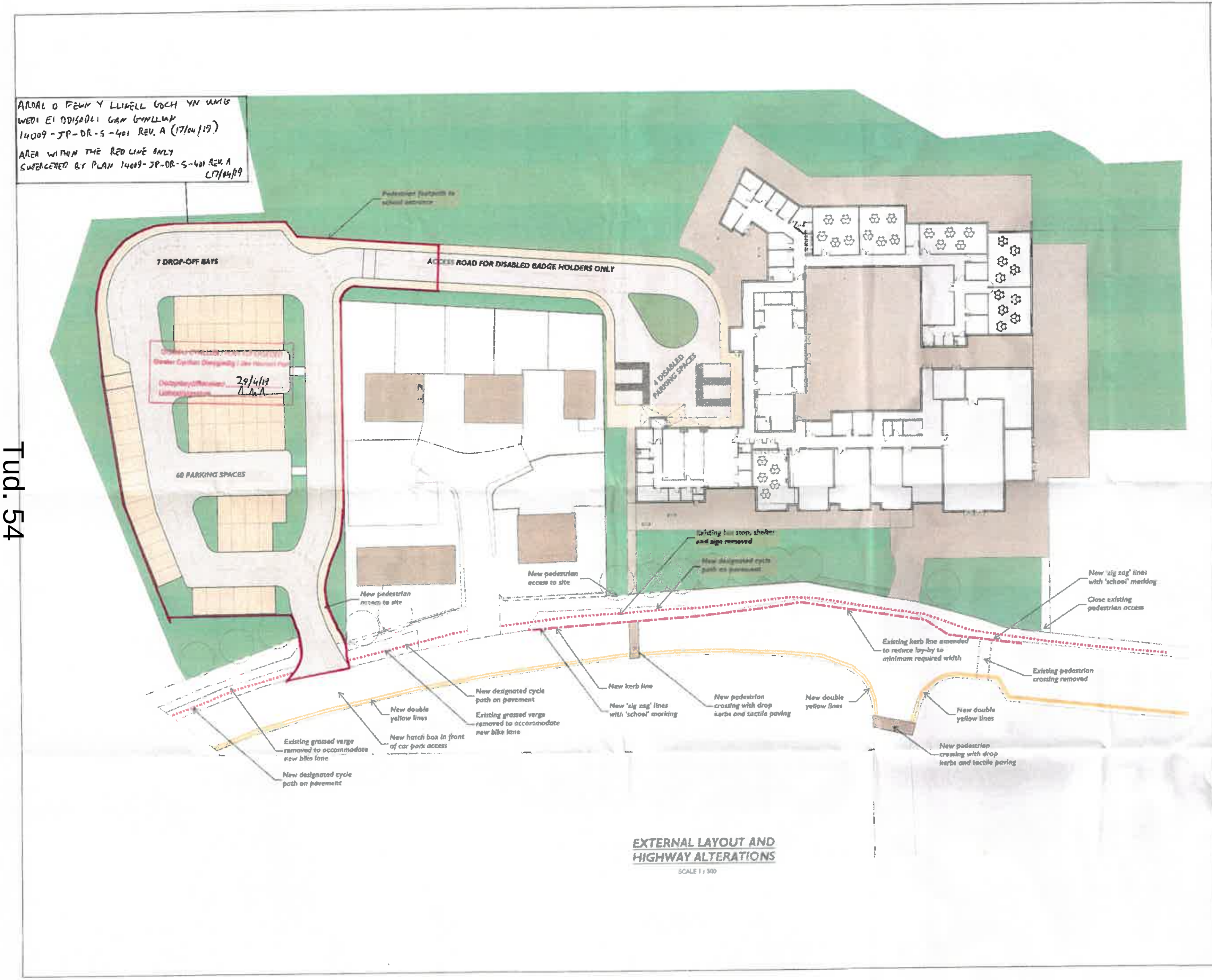
AILDDATBLYGIAD YSGOL Y FAENOL REDEVELOPMENT, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2PD

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

CYNLLUN LLEOLIAD A SAFLE PRESENNO- LOCATION AND EXISTING BLOCK PLAN

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY :	ATR	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN :	29.01.2019
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	ATR	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	
Taflen Sheet	of	GRADDFEYDD : SCALES :	As indicated@A1
Rhif Lluniad Drawing No.	001	CYW1 REV	

29/01/2019 11:18:57



info@jpstructural.co.uk

Key to Surfaces

- Access Road - Permeable Tarmac
- Parking Bays - 200x100x block paviours laid in herringbone pattern. Colour to be agreed with planners
- Main Footpaths - 200x100 block paviours laid in herringbone pattern. Colour to be agreed with planners
- Soft landscaping - grass or planting to landscape Architect's proposals
- Footpaths/Hardstanding/play areas - tarmac

REV	DESCRIPTION	BY	DATE
A	ISSUED FOR PLANNING	JP	26.01.2019

PURPOSE OF ISSUE: PLANNING

JP Structural Design

PROJECT: YSGOL Y FAENOL

TITLE: EXTERNAL LAYOUT AND HIGHWAY ALTERATIONS

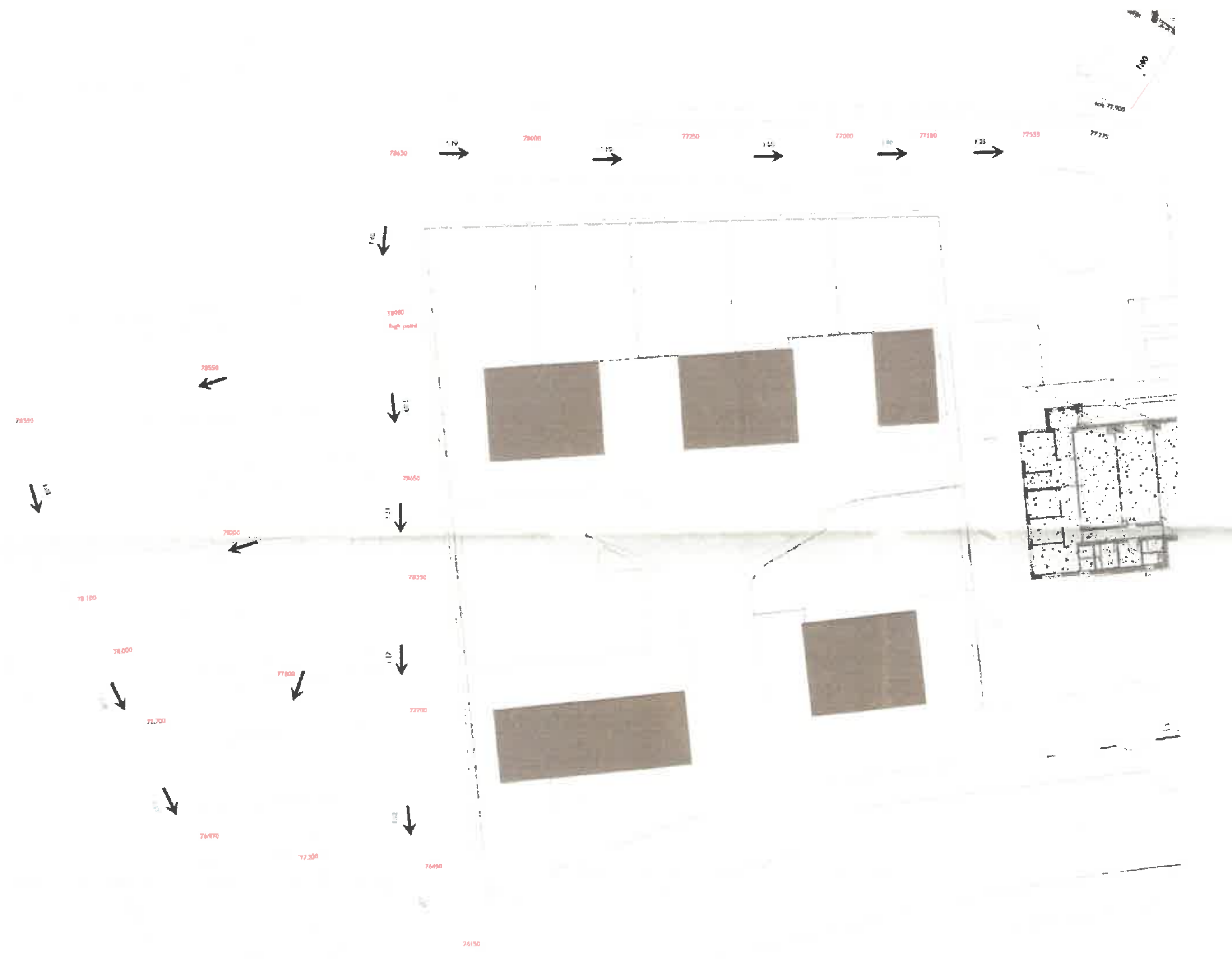
CLIENT: CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

DRAWN BY	CHECKED BY	DATE
IB	JP	26.01.2019

SCALE (@ A1)	PROJECT NUMBER
1 : 300	14009

DRAWING NUMBER	REV
14009-JP-DR-S-401	A

info@jpstructural.co.uk



EXTERNAL LAYOUT
SCALE 1 : 200

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 29/4/19
Llofnod signature RMR

REV	DESCRIPTION	BY	DATE
A	EXTERNAL LAYOUTS & VEHICLE TRACKING	IB	25.04.2019

JP Structural Design

PROJECT
YSGOL Y FAENOL

TITLE
EXTERNAL LAYOUT - CAR PARK & ACCESS ROAD

CLIENT
GWYNEDD CONSULTANCY

DRAWN BY	CHECKED BY	DATE
IB	JP	17.04.2019

SCALE (@ A1)	PROJECT NUMBER
1 : 200	14009

DRAWING NUMBER	REV
14009-JP-DR-S-401	A

WALIAU/ WALLS
- render lliw oren, melyn, glas, gwyrdd, llwyd, hufen / orange, yellow, blue, green, grey and cream render
- gorchudd pren/ timber cladding
- gorchudd sment ffibr llwyd/ fibre cement cladding
- gorchudd llwyd metal/ standing seam grey metal
- gorchudd brics llwyd glas tywyll/ dark grey blue bricks

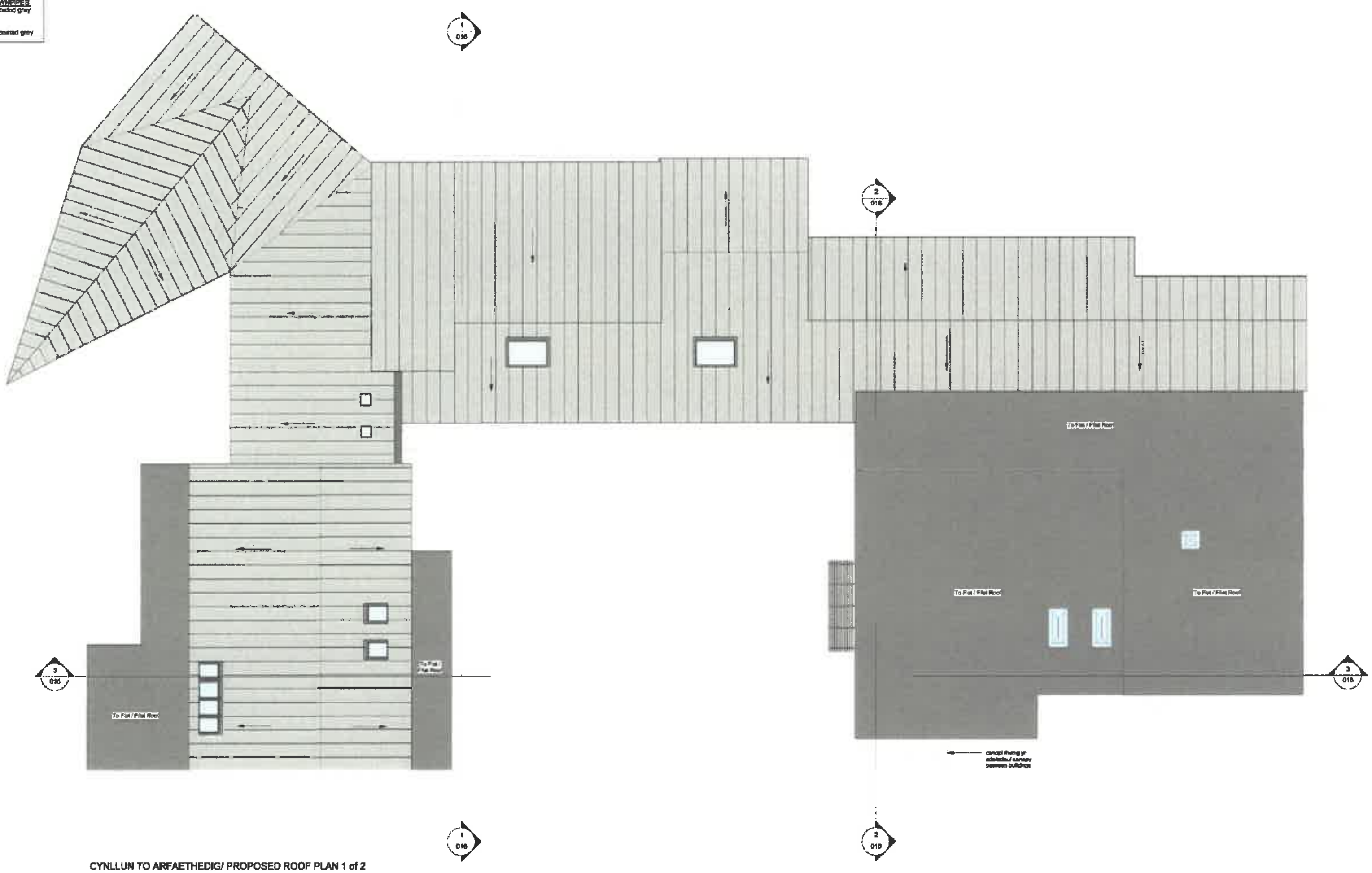
TO/ ROOF
- To pig llechi naturiol/ natural slate roof
-
- To fflat ffelt/ felt flat roof
- To fflat system hylif cymhwyso/ liquid applied flat roof system

FFENESTRI/ WINDOWS
- Aluminium llwyd/ aluminium powder coated grey
- Upvc llwyd/ grey Upvc

DRYSAU/ DOORS
- Aluminium llwyd/ aluminium powder coated grey

GWTER A PIBELL GLAW/ GUTTER AND DOWNPIPES
- Aluminium llwyd/ aluminium powder coated grey

BONDO A FFASGIA
- Aluminium llwyd/ aluminium powder coated grey



CYNLLUN TO ARFAETHEDIG/ PROPOSED ROOF PLAN 1 of 2
1 : 100

CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

- DO NOT SCALE FROM DRAWING.
- CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT.
- IF IN DOUBT ASK.

Rev	Description	Date

Ymgynghoriaeth GWYNEDD Consultancy | YGC

YGC, Swyddfa'r Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH.

CYNLLUN / SCHEME :

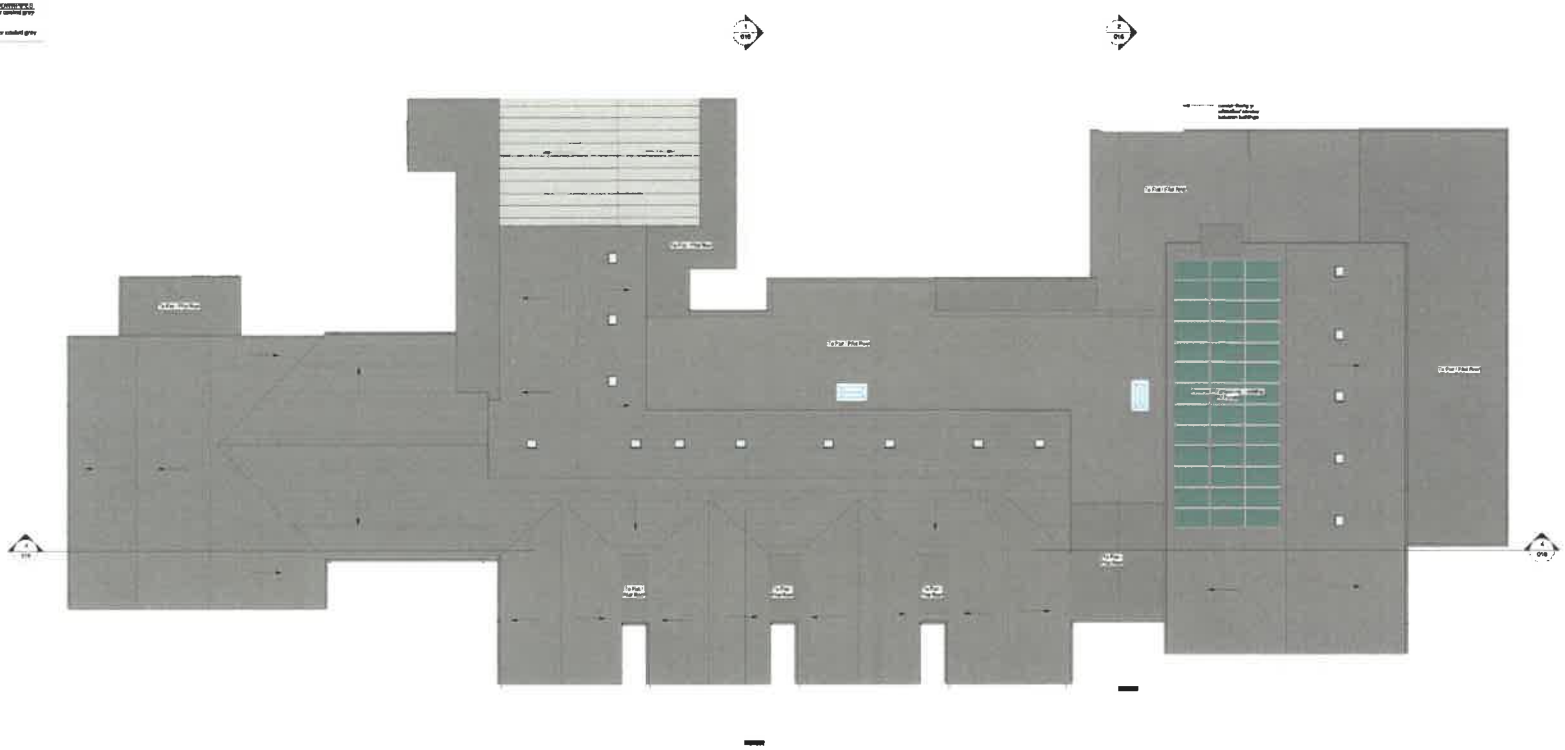
AILDDATBLYGIAD YSGOL Y FAENOL REDEVELOPMENT, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2PD

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

CYNLLUN TO ARFAETHEDIG- PROPOSED ROOF PLAN 1 of 2

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY :	ATR	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN :	29/01/19
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	ATR	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	
Taflen Sheet	of	GRADDFEYDD : SCALES :	As indicated@A1
Rhif Lluniad Drawing No.	012		

29/01/2019 15:05:37



CYNLLUN TO ARFAETHEDIG/ PROPOSED ROOF PLAN 2 of 2

CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

- DO NOT SCALE FROM DRAWING.
- CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT.
- IF IN DOUBT ASK.

Rev	Description	Date

Ymgynghoriaeth GWYNEDD Consultancy YGC

YGC, Swyddfa'r Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH.

CYNLLUN / SCHEME :

AILDDATBLYGIAD YSGOL Y FAENOL
REDEVELOPMENT, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2PD

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

CYNLLUN TO ARFAETHEDIG- PROPOSED ROOF PLAN 2 of 2

DARLUNIWYD GAN: DRAWN BY:	ATR	DYDDIAD DARLUNIWYD: DATE DRAWN:	28/01/19
GWIRIWYD GAN: CHECKED BY:	ATR	DYDDIAD GWIRIWYD: DATE CHECKED:	
		GRADDFEYDD: SCALE:	As indicated @A1+

Rhif Lluniad Drawing No. 013

29/01/2019 15:09:05

DRYCHIAD DE DDWYRAIN ARFAETHEDIG - PROPOSED SOUTH EASTERN ELEVATION

1 : 100

DRYCHIAD DE ORLLEWIN ARFAETHEDIG - PROPOSED SOUTH WEST ELEVATION

1 : 100

DRYCHIAD GOGLEDD DDWYRAIN ARFAETHEDIG - PROPOSED NORTH EASTERN ELEVATION Copy 1

1 : 100

DRYCHIAD GOGLEDD ORLLEWIN ARFAETHEDIG - PROPOSED NORTH WESTERN ELEVATION Copy 1

1 : 100

CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

- DO NOT SCALE FROM DRAWING.
- CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT.
- IF IN DOUBT ASK.

Rev	Description	Date

Ymgynghoriaeth GWYNEDD Consultancy YGC

YGC, Swyddfa'r Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH.

CYNLLUN / SCHEME :

AILDDATBLYGIAD YSGOL Y FAENOL REDEVELOPMENT, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2PD

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

EDRYCHIAD ARFAETHEDIG- PROPOSED ELEVATIONS 1 of 2

DARLUNIWYD GAN: DRAWN BY: ATR
DYDDIAD DARLUNIWYD: DATE DRAWN: 29/01/19
GWIRIWYD GAN: CHECKED BY: ATR
GRADDFEYDD: SCALE: As indicated @A1+
Rhif Lluniad Drawing No. 014

29/01/2019 15:13:17

WALIAU/ WALLS

TO/ ROOF

FFENESTRI/ WINDOWS

DRYSAU/ DOORS

GWTER A PHIBELL GLAW/ GUTTER AND DOWNPIPES

BONDO A FFASGIA

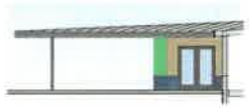
DRYCHIAD ARFAETHEDIG- PROPOSED NORTH WEST
1 : 100

DRYCHIAD IARD ARFAETHEDIG- PROPOSED COURTYARD 1
1 : 100

DRYCHIAD IARD ARFAETHEDIG- PROPOSED COURTYARD 4
1 : 100

DRYCHIAD IARD ARFAETHEDIG- PROPOSED COURTYARD 3
1 : 100

DRYCHIAD DE ARFAETHEDIG - PROPOSED SOUTH ELEVATION
1 : 100



DRYCHIAD DWYRAIN ARFAETHEDIG - PROPOSED EAST ELEVATION
1 : 100

DRYCHIAD GOGLEDD ARFAETHEDIG - PROPOSED NORTH ELEVATION
1 : 100

DRYCHIAD IARD ARFAETHEDIG- PROPOSED COURTYARD 2
1 : 100

CLIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

- DO NOT SCALE FROM DRAWING.
- CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT.
- IF IN DOUBT ASK.

Rev	Description	Date

Ymgynghoriaeth GWYNEDD Consultancy YGC

YGC, Swyddfa'r Cyngor, Stryd y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH.

CYNLLUN / SCHEME :

AILDDATBLYGIAD YSGOL Y FAENOL REDEVELOPMENT, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2PD

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

EDRYCHIAD ARFAETHEDIG- PROPSOED ELEVATIONS 2 of 2

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY :	ATR	DYDDIAD DARLUNIWYD : DATE DRAWN :	29/01/19
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	ATR	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	
Taflen Sheet	of	GRADDFA : SCALE :	As Indicated @A1+
Rhif Lluniad Drawing No.	015		

29/01/2019 15:15:41

CLIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

- DO NOT SCALE FROM DRAWING.
- CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT.
- IF IN DOUBT ASK.

Rev	Description	Date

Ymgynghoriaeth GWYNEDD Consultancy — YGC

01286 679426 www.ygc.cymru ygc@gwynedd.llyw.cymru

YGC, Swyddfa'r Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH.

CYNLLUN / SCHEME :

AILDDATBLYGIAD YSGOL Y FAENOL REDEVELOPMENT, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2PD

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

EDRYCHIAD ALLANOL ARFAETHEDIG- PROPOSED EXTERNAL VIEWS

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY :	ATR	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN :	29.01.19
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	ATR	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	
Tafen Sheet	o of	GRADDFEYDD : SCALES :	@A1
Rhif Lluniad Drawing No.	017		CYW REV

29/01/2019 15:49:30

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C19/0149/46/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**18/02/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio/Full - Planning**
Cymuned:	**Tudweiliog**
Ward:	**Tudweiliog**
Bwriad:	**Dymchwel adeilad allanol a chodi estyniad unllawr ar y tŷ ac addasu adeilad allanol yn 2 uned wyliau / Demolish existing outbuilding and construct a single storey extension to dwelling and conversion of outbuilding into 2 holiday units**
Lleoliad:	**Congl y Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd LL538NL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i ddymchwel adeilad allanol sydd wedi ei gysylltu i gefn y tŷ a chodi estyniad unllawr yn ei le yn eiddo Congl y Cae, Llangwnnadl. Byddai'r bwriad ar gyfer darparu ystafell fyw newydd a'r estyniad wedi ei orffen gyda tho llechi a gorffeniad allanol i weddu'r tŷ presennol. Mae'r bwriad hefyd yn gofyn am addasu cyn adeilad amaethyddol presennol yn ddwy uned wyliau hunan gynhaliol. Adeilad unllawr carreg ydyw a byddai'r gwaith yn golygu ail doi o do asbestos i do llechi, gosod ffenestri to, ychydig o waith strwythurol a man addasiadau i rai o'r agoriadau. Byddai'r unedau wedi eu rhannu yn uned dwy ystafell wely (i gysgu 4) a'r llall gyda 4 ystafell wely (i gysgu 8). Byddai darpariaeth parcio yn yr iard eang wrth ochr yr adeilad.

1.2 Saif yr eiddo yng nghefn gwlad agored, gyfochrog á ffordd sirol dosbarth 2 sef y B4417 gyda'r tŷ a'r adeilad allanol yn weladwy ohono. Saif o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

1.3 Mae'r cais yn ail gyflwyniad diwygiedig o gais cynllunio C18/0927/46/LL a wrthodwyd ym mis Ionawr eleni ar gyfer 'Newid defnydd y tŷ i fod yn uned wyliau, codi estyniad llawr cyntaf uwchben adeilad allanol ynghlwm i'r tŷ i greu uned wyliau ar wahân ac addasu ac ymestyn adeilad amaethyddol yn 3 uned wyliau (cyfanswm 5 uned wyliau)'. Gwrthodwyd ar sail fod y bwriad yn or-ddatblygiad o ran niferoedd yr unedau yn ogystal â'r angen am godi estyniadau sylweddol amhriodol i'r adeiladau ac effaith ar fwynderau. Mae'r elfen newid defnydd y tŷ i uned wyliau wedi ei dynnu allan o'r cais diwygiedig, gan y byddai colli stoc tai yn groes i bolisi.

1.4 Cyflwynwyd Datganiad cynllunio mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod blaenorol, Datganiad Mynediad, Adroddiad Strwythurol a Chynllun Busnes gyda'r cais.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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**
TRA 2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli ardrawiad cludiant
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant.

TWR 2: Llety Gwyliau
PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol: Trosi adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid DRAFFT (2018)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 13: Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C18/0927/46/LL Newid defnydd tŷ i fod yn uned wyliau, codi estyniad llawr cyntaf uwchben adeilad allanol a'i greu yn uned gwyliau ar wahân ac addasu ac ymestyn adeilad amaethyddol yn 3 uned gwyliau (cyfanswm 5 uned wyliau): Gwrthod 25 Ionawr 2019

Ymholiad. Trafodaethau gyda'r asiant yn dilyn y gwrthodiad gan egluro ein rhesymeg tu ôl i'r rhesymau gwrthod.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthod a galw'r cais i bwyllgor. Gor-ddatblygiad mewn Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol gan amharu ar fwynderau gweledol cefn gwlad.
Uned Drafnidiaeth:	Cadarnhaf fy mod yn fodlon gyda'r cais, a hapus i ti ddefnyddio'n sylwadau gwreiddiol, sef dim gwrthwynebiad. Sylwadau cais blaenorol C18/0927/46/LL: Dim gwrthwynebiad. Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Dangosir darpariaeth parcio boddhaol o fewn y safle a lle i droi a gadael mewn ger flaen. Mae'r gwelededd i'r cyfeiriad deheuol yn ddibynnol ar y gallu i weld dros y terfyn cyfagos, fodd bynnag, nodaf fod yr eiddo hwn eisoes wedi cael caniatâd cynllunio gydag amod i ostwng terfyn i ddim uwch na un medr uchder. Tybir felly fod y gwelededd yn dderbyniol ac yn annhebygol o gael ei rwystro.
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau 16.10.18 ar y cais blaenorol Edrych fel to asbestos. Felly, ynghyd a'r tirwedd o amgylch mae'n annhebygol fod ystlumod yno. Tebygol bod gwenoliaid yno ac efallai tylluan (wen neu fach. Gellir

	gofyn am ddarparu safle nythu i wennoliaid a thylluanod felly.)
Adran Economi a Chymuned:	Gan fod y cais yma wedi pwysleisio rhinweddau sefydlu busnes hunan ddarpar ar arfordir gogleddol Llŷn yn y cynllun busnes, wedi cymryd talgylch yn yr ymateb yma trwy gymryd llinell o Morfa Nefyn ar draws Pen Llŷn i Borth Neigwl, a'r pentrefi oddi mewn i'r llinell yma hyd at Uwch Mynydd. Hyn yn rhoi ffigwr o 175 o unedau hunan ddarpar, yn cysgu 1,241 o bobol. Mae asiantaethau yn gweinyddu 144 o'r unedau yma, rhain yn darparu llety ar gyfer 941 o bobol, canran o dros 80% o'r stoc hunan ddarpar. Mae 68 o'r unedau dan ofal asiantaethau wedi eu graddio gyda Croeso Cymru o ran graddio asiantaethau (hyn yn ôl rhestrau graddio Croeso Cymru 29.03.2019). O ran busnesau wedi eu graddio yn 5 Seren gan Groeso Cymru tu allan i'r graddio asiantaethau yn y dalgylch yma, mae 3 busnes wedi eu graddio yn 5 Seren, rhain gydag 8 Uned, sydd yn ganran o 4.5% o'r stoc cyfan.
Dŵr Cymru:	Gan fod y datblygiad yn defnyddio system drin breifat cynghorir i gysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid yw CNC o'r farn fod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar eu materion a phynciau ymgynghori. Felly nid oes gennym sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd:	Mae'r adeiladau sydd i'w trosi yn rai sydd o ddiddordeb hanesyddol lleol. Gwelir y rhes o adeiladau allanol ar fap y degwm yn 1840 ac felly mae'n dyddio'n ôl i o leiaf ganol yr 19eg ganrif; gwelir y tŷ gyntaf ar argraffiad 1889 o fap yr Arolwg Ordnans ac felly mae ychydig yn iau o ran dyddiad. Ychydig iawn o wybodaeth sydd ym mhapurau'r cais am gyfanrwydd hanesyddol yr adeiladau, ond o'r cynlluniau a gyflwynwyd mae'n ymddangos, heblaw am newid gorchudd y to, fod y rhes o adeiladau yn parhau gyda'r strwythur gwreiddiol a gosodiad sy'n nodweddiadol o res adeiladau amaethyddol. Mae'r gwaith trosi arfaethedig yn golygu cryn newidiadau i osodiad a ffabrig yr adeilad allanol, i'r graddau fod y gallu i werthfawrogi ei swyddogaeth wreiddiol a'i ymddangosiad mewnol ac allanol, bron i gyd yn cael ei golli. O'r herwydd, ystyrir ei bod yn briodol gwneud cofnod o'r adeiladau cyn y gwaith trosi, i liniaru effaith y datblygiad ar gyfanrwydd hanesyddol a chymeriad yr adeiladau ac i fod yn

gofnod parhaol yn yr archifau. Awgrymir felly bod yr amod isod yn cael ei gynnwys:

Ni fydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn ddim yn dechrau hyd nes fo arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi ei gynnal yn unol â *Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archaeloegol Gwynedd i Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau,* a bod yr arolwg yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd un llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad
- Pryderus am sefydlogrwydd y strwythur
- Neb yn byw ar y safle i reoli'r unedau

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yn cynnwys dwy elen, sef yr estyniad i'r tŷ a'r addasiad i'r adeilad amaethyddol i unedau gwyliau sydd yn ystyriaethau cynllunio gwahanol. Caniateir cynigion i ymestyn tai os ydynt o ddyluniad addas ac yn unol â gofynion egwyddorion polisi dylunio PCYFF3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) ac fe drafodir hyn ymhellach yn y rhan nesaf.
Fe drafodir yr egwyddor o addasu o dan bolisi CYF6 a pholisi twristiaeth TWR2 ynghyd â'r Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol.

5.2 Trosi ac addasu cyn adeilad amaethyddol unllawr yn ddwy uned wyliau hunan gynhaliol yw'r bwriad. Adeilad carreg hir ydyw gyda tho asbestos, rhan 'lean to' bychan i'r blaen a chornel gogleddol yn ymestyn allan i'r blaen. Byddai'r bwriad yn golygu gwaith o ail doi o'r to asbestos presennol i do llechi fyddai'n golygu ychydig o gynnydd mewn uchder a bwriedir gosod nen oleuadau yn ei do. Byddai'r rhan 'lean to' blaen yn cael ei ail godi ac ychydig o waith strwythurol i ail godi rhan o'r wal gefn sy'n bochio. Byddai ychydig o agoriadau drysau/ffenestri newydd yn cael eu creu ond ar y cyfan, cedwir at yr agoriadau presennol. Byddai'r unedau wedi eu rhannu yn uned dwy ystafell wely (i gysgu 4) a'r llall gyda 4 ystafell wely (i gysgu 8).

5.3 Mae polisi CYF6 CDLL a CCA Trosi Adeiladau yng nghefn gwlad agored yn delio â'r egwyddor o drosi adeilad presennol i ddefnydd busnes yng nghefn gwlad agored. Mae polisi CYF 6 yn cynnwys y meini prawf canlynol:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad o dan sylw;
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;
3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
    i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
    ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
    iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol

5.4 Cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Strwythurol byr fel rhan o'r cais cynllunio sy'n trafod cyflwr a diffygion cyffredinol yr adeilad. Mae'r Adroddiad Strwythurol yn datgan bod rhan o wal gefn yr adeilad wedi ei effeithio'n sylweddol gan gloddio, gan ddinoethi gwaelod y wal a gwanhau'r strwythur. O'r ymweliad safle, cadarnhawyd fod rhan o'r wal gefn yn bochio allan a'i gyflwr yn wael iawn. Dengys mewn coch ar y cynllun llawr/ ddrychiad presennol yr ardal o wal sydd mewn cyflwr bregus gyda'r adroddiad strwythurol yn argymell y dylid ei ail adeiladu. Mae CCA Trosi Adeiladau yng nghefn gwlad agored yn cadarnhau fod angen ystyried y lefel o ail -adeiladu yng nghyswllt cais i drosi a hefyd maint a phwrpas unrhyw estyniad. Un o'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol rhif C18/0927/46/LL, oedd gan fod y bwriad yn cynnwys codi nifer o estyniadau, codi llawr cyntaf newydd a gosod nifer o agoriadau amhriodol ar yr adeilad er mwyn creu 3 uned wyliau. Roedd yr estyniadau yn niferus gyda'r strwythur gwreiddiol a chymeriad yr adeilad yn cael ei golli a'i gyfaddawdu yn afresymol a diangen er mwyn ceisio cael gormodedd o unedau gwyliau allan ohono. Mae'r cais diwygiedig hwn wedi newid y bwriad yn sylweddol, gan gadw ffurf yr adeilad fel ac y mae a chadw'r agoriadau i gynnal naws a chymeriad gwreiddiol yr adeilad, yn ogystal â gostwng y nifer o unedau gwyliau i 2 uned. Bwriedir ail godi'r 'lean to' presennol a ystyrir yn rhesymol. Bydd y gwaith arfaethedig o godi to llechi a'r gwaith o ail adeiladu'r waliau a ddangosir, bellach yn llai na'r 10% a argymhellir yn rhan 9 y CCA. I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad bellach yn bodloni meini prawf polisi CYF 6 o ran graddfa ac addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd fel dwy uned wyliau, gan wneud defnydd o adeilad presennol a'i atal rhag dirywio.

5.5 Mae polisi TWR2 yn caniatáu cynigion i drosi adeiladau presennol megis adeiladau amaethyddol yn lety gwyliau cyn belled â'u bod yn cydymffurfio a'r meini prawf canlynol:

ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad, a/neu anheddiad dan sylw.
iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl ardal;
v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Credir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol ar sail polisi a hefyd yn welliant o'r cais blaenorol a fod dwy uned (hyd at 12 o bobl) o fewn yr adeilad sylweddol yn briodol i'w leoliad gwledig yn yr achos yma. Mae newid defnydd y tŷ i ddau uned wyliau, oedd yn rhan o'r cais blaenorol, wedi ei dynnu allan o'r bwriad a'r nifer o unedau gwyliau a gynhigir bellach, yn 2 yn hytrach na 5, yn cael ei ystyried yn fwy rhesymol. Ni fyddai'r bwriad bellach yn arwain at golled stoc tai parhaol ac nid yw'r bwriad wedi ei leoli o fewn ardal sy'n breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl yr ardal. Fe ystyrir fod y bwriad felly yn bodloni gofynion meini prawf ii, iii na iv.

5.6 Mae paragraff 6.3.67 o bolisi TWR2 yn datgan fod pryderon am or-ddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun, a gall hynny olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir allai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu fod busnesau yn methu. Mae'r polisi felly yn gofyn bod yr ymgeiswyr yn cyflwyno cynllun busnes manwl i ddangos cadernid y cynllun arfaethedig, er mwyn i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol. Yn yr achos yma mae'r ymgeiswyr

wedi cyflwyno Cynllun Busnes gyda'u cais, gan gynnwys ffigyrau buddsoddi, costau a ffigyrau gosod disgwyliedig ac ystyrir fod ei gynnwys yn realistig ac yn dangos hyfywedd fel defnydd gwyliau. Darparwyd ffigyrau tai gwyliau i'r Uned Cynllunio gan yr Uned Trethi y llynedd (dyddiedig 17 Gorffennaf 2018) sy'n dangos fod nifer yr unedau gwyliau hunan gynhaliol yn gymharol isel ym mhlwyf Tudweiliog, sef 13, oedd yn oddeutu 1.08% o ffigyrau unedau gwyliau Gwynedd gyfan a gyfwerth a 2.5% o ffigyrau Dwyfor. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Economi a Thwristiaeth i'r cais sydd wedi edrych ar ffigyrau talgylch ehangach o Morfa Nefyn i Uwchmynydd, gan ddatgan bod 175 o unedau hunan ddarpar o fewn y dalgylch hynny. Nid yw'r ffigyrau yn manylu y niferoedd o fewn plwyfi penodol, ond wedi edrych ar ffigyrau lawr gwlad fyddai'n cynnwys cyrchfannau gwyliau Morfa Nefyn a Aberdaron, fyddai'n egluro'r niferoedd uchel. Yn seiliedig ar y niferoedd isel yn y plwyf fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o uned gwyliau yn yr ardal nac yn groes i faen prawf v. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion polisi TWR2 y CDLl.

Mwynderau gweledol

5.7 Polisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau a mwynderau gweledol ynghyd ac AMG 2 sy'n trafod effaith datblygiad ar ddynodiad Ardaloedd o Dirwedd Arbennig. Mae elfen o'r bwriad yn cynnwys dymchwel adeilad allanol unllawr presennol sydd wedi ei gysylltu ar ychydig o ongl i gefn y tŷ a chodi estyniad unllawr newydd yn ei le. Byddai gosodiad yr estyniad yn newid i fod ar ffurf syth o gefn y tŷ ac ychydig yn uwch o ran uchder gydag agoriadau ffenestri i'r ochr a thalcen. Byddai graddfa a maint yr estyniad yn debyg iawn i'r adeilad allanol presennol, heb newid sylweddol i'r dyluniad nac i fwynderau gweledol. Ystyrir fod yr estyniad arfaethedig i'r tŷ felly yn dderbyniol yn yr achos yma ac yn welliant llawer fwy rhesymol na'r cynnig blaenorol.

5.8 O ran dyluniad yr addasiad i'r adeilad amaethyddol, credir fod y bwriad gerbron yn welliant sylweddol ac yn llawer mwy ystyriol o gymeriad a ffurf y cyn adeilad amaethyddol. Yn weledol byddai'r adeilad yn newid trwy gael ei ail doi gyda tho llechi a ystyrir y byddai'n cyfrannu'n gadarnhaol at edrychiad yr adeilad. Byddai'r rhan bychan 'lean to' ar y blaen yn cael ei godi gyda tho brig llechi yn ei le a ystyrir yn newid digon rhesymol. Byddai'r mwyafrif o'r agoriadau yn cael eu cadw gan ledu un ac ychwanegu agoriad newydd i'r blaen a chreu dwy ffenestr fawr yn nhalcen gorllewinol yr adeilad, sef y bellaf o'r lon, i wneud y mwyaf o'r golygfeydd arfordirol. Credir fod y datblygwr wedi ymateb i'n sylwadau gwrthodiad gan symleiddio'r dyluniad fel nad yw cymeriad yr adeilad yn cael ei gyfaddawdu'n ormodol. Maent wedi gwneud i ffwrdd a'r estyniadau sylweddol a'r nodweddion dieithr trefol ac anaddas a chadw'r datblygiad o fewn y gragen garreg bresennol. Saif yr eiddo mewn man gweladwy ger y ffordd sirol ac mae'r adeilad amaethyddol presennol yn eistedd yn ddisylw yn y tirlun agored. Credir fod y datblygiad diwygiedig yn llawer mwy ystyriol o ffurf yr adeilad ac yn fwy parchus o'i gyd destun gwledig traddodiadol gan arbed adeilad ddirywio trwy wneud defnydd gwahanol ohono. Mae adeilad gyfochrog â'r safle a arferai ffurfio rhan o'r daliad wedi ei drosi'n dŷ yn ddiweddar a hynny i safon uchel ac ystyrir y byddai datblygiad gerbron yn fwy sensitif iddo, heb dynnu sylw'n ormodol na chael ardrawiad gweledol niweidiol yn y cyd-destun hwn sydd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Ystyrir felly fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn welliant sylweddol mewn cymhariaeth â'r cais a wrthodwyd ac na fyddai'n cael effaith weledol niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal na difrïo dynodiad yr Ardal o Dirwedd Arbennig. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o agwedd polisïau PCYFF3 ac AMG 2 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Saif un eiddo arall gyfochrog a'r safle, sef Beudy Bach, a arferai fod yn adeilad amaethyddol yn perthyn i Gongl Cae ond wedi ei wahanu yn lled ddiweddar a'i drosi yn dŷ fforddiadwy. Mae cwrtil Beudy Bach yn terfynu gyda wal gefn yr adeilad amaethyddol i'w drosi, gyda'r tŷ fforddiadwy ei hun oddeutu 15m oddi wrtho. Ceir tri agoriad drws ar y wal gefn hon yn bresennol a bwriedir eu cadw, gyda'r ychwanegiad o ddwy ffenestr do. Bwriedir hefyd ail godi rhan o'r wal gefn sydd yn bochio yn bresennol. Roedd effaith ar fwynderau yn un o resymau gwrthod y cais blaenorol, gyda'r cymydog yn gwrthwynebu gan fod y cynnig yn golygu gosod 7 agoriad ffenestri ffrenig llawn newydd ar y ddrychiad deheuol i wynebu eu cwrtil yn Beudy Bach yn uniongyrchol. Mae'r cais diwygiedig wedi ymateb i'n pryderon trwy gadw at yr agoriadau presennol ac ail drefnu'r gosodiad mewnol fel bod un o'r agoriadau yn ffenestr ystafell ymolchi a'r ddau arall yn ffenestri mewn coridor, felly ddim yn ystafelloedd byw 'habitable'. Gan nad yw'r rhain yn ystafelloedd ble y treulir llawer o amser, nid oes cymaint o bryder ynghylch gor-edrych a cholli preifatrwydd erbyn hyn a chredir fod y diwygiad wedi goresgyn ein pryderon. Sech hynny, ystyrir yn briodol gosod amod i dynnu hawliau caniataol i osod ffenestri newydd a chodi estyniadau pellach yn yr adeilad heb ganiatâd cynllunio, fyddai nid yn unig yn gwarchod y cymydog i'r dyfodol ond yn gwarchod cymeriad yr addasiad hefyd. Mae'r cymydog wedi datgan ei wrthwynebiad i'r cais hwn hefyd, yn bryderus am y posibiliad nad oes neb i reoli'r datblygiad, fodd bynnag nid yw hyn yn sail i wrthod y cais. Rhaid cofio y byddai mynd a dod wedi ei brofi pe byddai'r defnydd fel adeilad amaethyddol yn parhau, felly ystyrir bod y dwysedd defnydd arfaethedig yn gyfatebol i raddau. Mae nifer yr unedau wedi eu gostwng i'r cynnig gwreiddiol ac ystyrir yn fwy rhesymol i'r safle. Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion polisi PCYFF 2 credir fod y bwriad diwygiedig wedi ymateb a goresgyn ein pryderon ac na fyddai bellach yn cael effaith ymwthiol nac andwyol ar fwynderau'r cymydog, felly yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF2 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Ceir mynedfa gerbydol bresennol i'r safle oddi ar ffordd sirol dosbarth 2 y B4417 sydd yn arwain i lawr i iard eang i gefn y tŷ. Mae'r bwriad yn dangos bod 2 lecyn parcio o flaen y tŷ a lle parcio i 6 cerbyd ym mhen pellaf y iard gyda digonedd o le troi. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Trafnidiaeth ond nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Mae gwelededd boddhaol i'r naill gyfeiriad, ynghyd ac amod na ddylai terfyn Beudy Bach ddim fod dim uwch na 1m. Ar sail hyn felly, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth cyn cofrestru'r cais blaenorol i weld os byddai angen cyflwyno Adroddiad Ystlumod. Gan mai to asbestos sydd ar yr adeilad amaethyddol ynghyd â'r tirlun agored, cadarnhaodd y Swyddog Bioamrywiaeth na fyddai hyn yn gynefin addas i ystlumod, felly nid oedd Adroddiad Ystlumod yn angenrheidiol. Fodd bynnag awgrymodd fod posib fod gwenoliaid neu dylluanod yn nythu yn yr adeilad ac felly yn awgrymu fod bocsys adar yn cael eu cynnwys. Gellir cynnwys amod ar ganiatâd i ofyn bod bocsys tylluanod a gwenoliaid yn cael eu cyflwyno, ond bwriedir gofyn am rhain yn y cyfamser i osgoi'r angen am amod. Gydag amod neu gynlluniau yn dangos bocsys adar, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS19 o'r CDLl.

Materion Archeolegol

5.12 Derbyniwyd sylwadau i'r cais gan Wasanaeth Archeolegol Gwynedd yn nodi fod yr adeiladau wedi eu dangos ynn nghofnodion Ordnance 1840 ac o ddiddordeb lleol hanesyddol. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn nodi y byddai'r addasiad yn golygu newidiadau i osodiad a ffabrig yr adeilad gan golli ei ymddangosiad gwreiddiol ac felly yn colli cofnod hanesyddol. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol felly yn gofyn bod amod cynllunio yn cael eu cynnwys pe rhoddir caniatâd, yn gofyn fod cofnod ffotograffig yn cymryd lle a'i gymeradwyo cyn cychwyn y gwaith. Gyda'r amod a awgrymir, byddai'r bwriad yn bodloni gofynion polisi AT 4 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn ei ffurf diwygiedig yn dderbyniol, gyda'r nifer o unedau gwyliau wedi eu lleihau yn sylweddol o'r cynnig gwreiddiol ac ni ystyrir fod y bwriad yn arwain at ormodedd o lety hunan gynhaliol yn yr ardal. Mae'r estyniad i'r tŷ yn rhesymol heb newid ei edrychiad yn sylweddol i'w ffurf presennol. Byddair newidiadau i'r adeilad allanol bellach yn cadw naws yr adeilad gwreiddiol ac yn dod ac adeilad segur yn ôl i ddefnydd. Mae materion yn ymwneud â ffyrdd, bioamrywiaeth ac archeolegol yn dderbyniol, a gyda'r amodau priodol yn cwrdd â gofynion y polisïau yn eu cyfanrwydd. Ystyrir fod y cais yn ei ffurf diwygiedig yn welliant ac wedi cymryd sylw ac ymateb i'n pryderon a godwyd yn y gwrthodiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol a gellir caniatáu'r cais gyda'r amodau cynllunio a nodir isod.

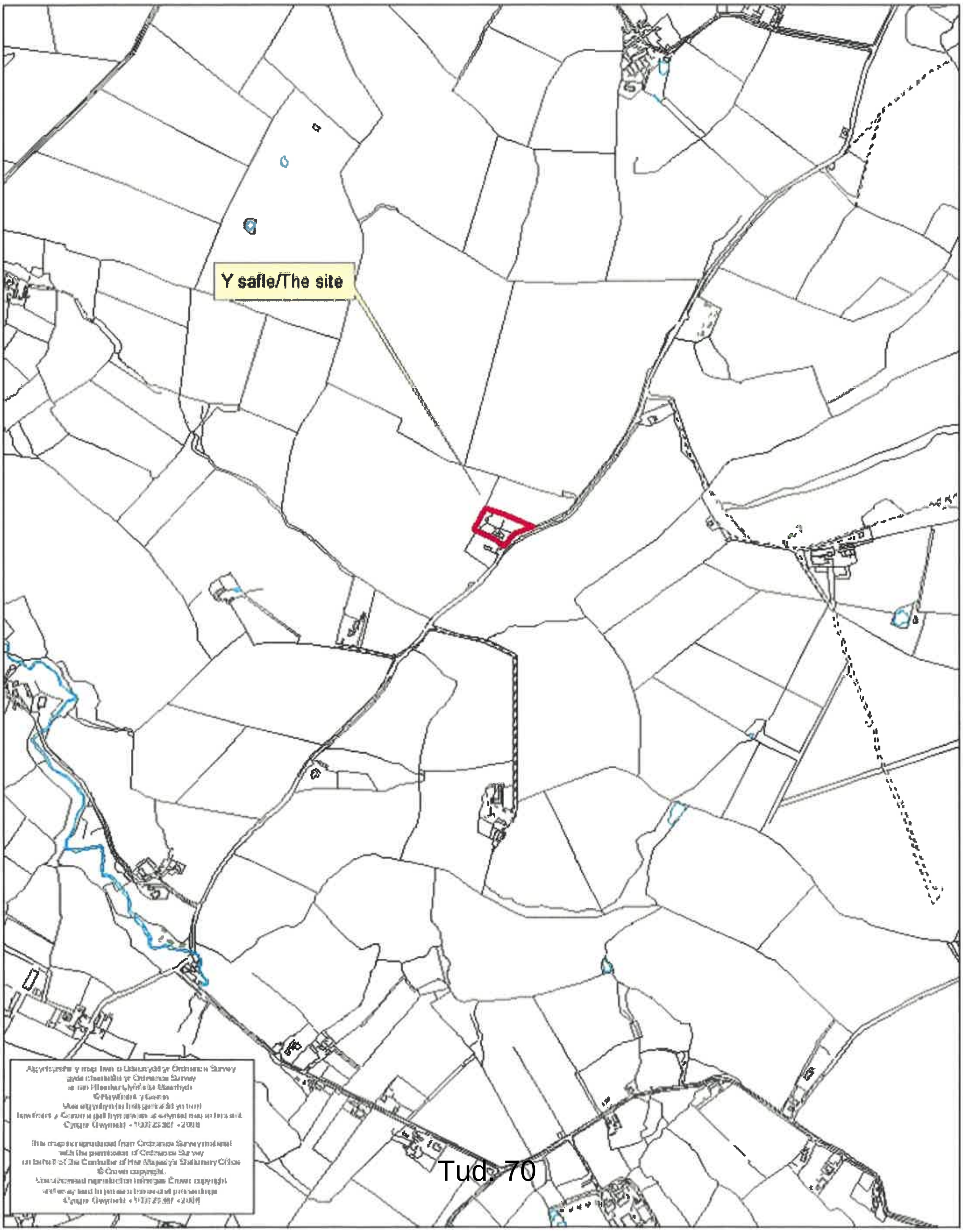
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

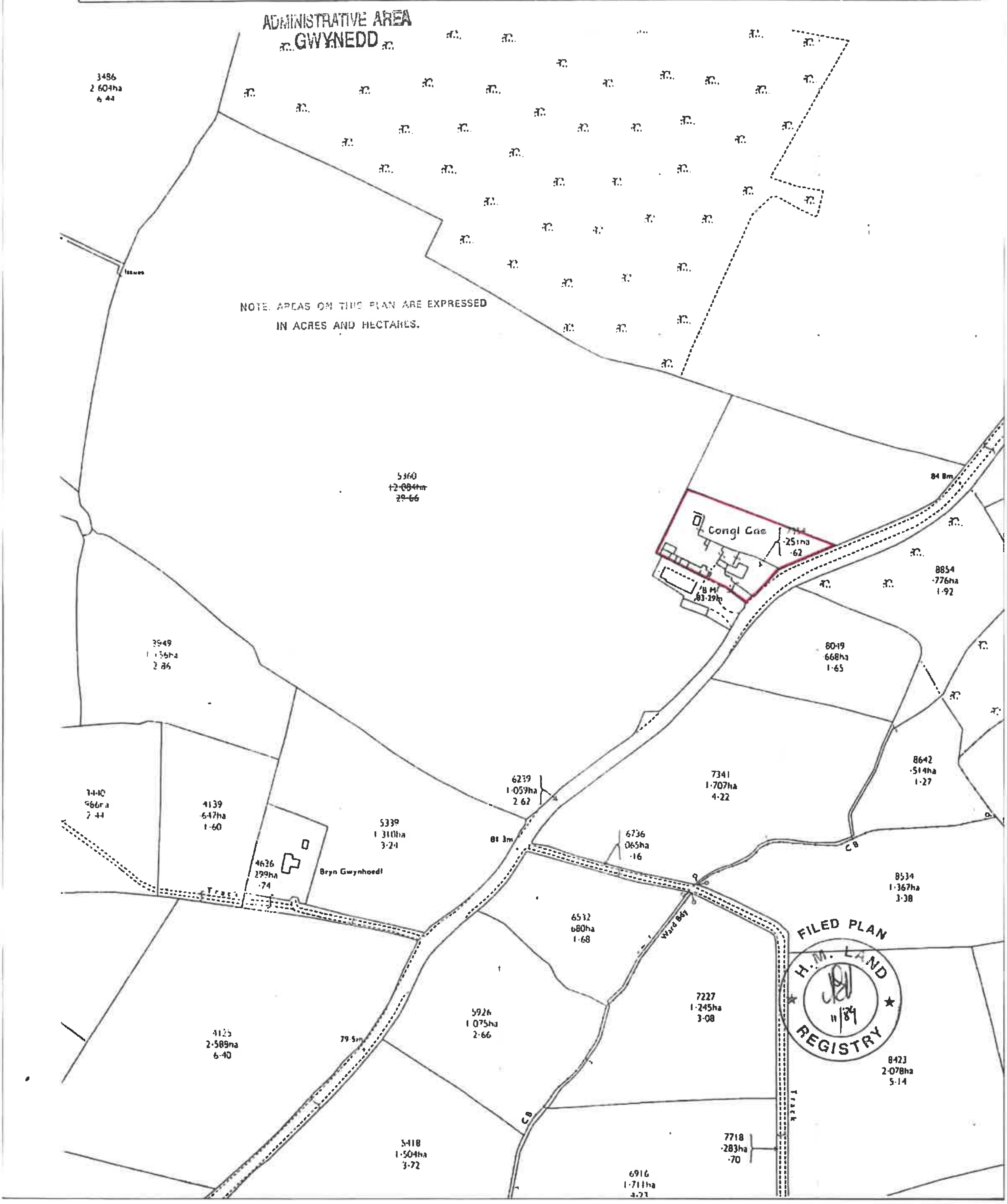
1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Llechi
4. Gorffeniad yr estyniad i'r tŷ i gydweddu'r tŷ
5. Cadw'r wynebau carreg ar yr adeiladau allanol
6. Tynnu hawliau datblygu caniataol am estyniadau
7. Tynnu hawliau datblygu caniataol am ffenestri newydd
8. Angen cynllun i ddiffinio cwrtil yr unedau gwyliau
9. Amod defnydd gwyliau
10. Amod bocsys adar (os na ddaw cynllun i mewn)
11. Amod archeolegol arolwg ffotograffig
12. Amod na ddylai terfyn y fynedfa gyda'r ffordd fod ddim uwch na 1m.

Rhif y Cais / Application Number : C19/0149/46/LL

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



ORDNANCE SURVEY PLAN REFERENCE	SH 2133		Scale 1/ 2500
~~COUNTY GWYNEDD~~	~~DISTRICT DWYFOR~~	© Crown Copyright	



Existing Front Elevation - ESE

Existing Side Elevation - NNE

Existing Rear Elevation - WNW

Existing Side Elevation - SSW

Specification

© KJP Architecture

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMOLIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Materials, products and building systems shall be suitable for their intended purpose. The structure of the building shall have a life of at least 60 years. Individual components & assemblies, not integral to structure, may have a lesser durability & need planned maintenance, repair or replacement during that period. Proper account shall be taken of the use & location of materials, products & building systems in relation to:

- Durability of the structure & components & assemblies
- Geographical location
- Position on the site
- Position within the structure.

Materials, products and building systems will normally be acceptable if they comply with the following:

[I] MATERIAL & PRODUCT FOR CRITICAL FUNCTIONS

Functions critical to performance are: structure, fire resistance, weatherproofing, durability, thermal & sound insulation, services including heating appliances and flues.

Any of the following are acceptable:

- Compliance with the Department for Communities and Local Government (DCLG) published guidance on meeting requirements Approved Documents (AD's) A- P and AD for Regulation 7, covering Materials and Workmanship. Building work will have to comply with the requirements of any other relevant para. in Schedule 1 to regulations or
- Performance in accordance with standards set by National House Building Council (NHBC), or
- Where no standard is set, compliance with the relevant British Standard or European Technical Specification approved by a Committee for Standardisation, provided they are in accordance with relevant Code of Practice, or
- Compliance with standards not lower than those defined in a relevant British Standard specification or equivalent, provided their use is accepted, or
- Satisfactory assessment by an appropriate independent technical approvals authority IE.

British Board of Agrément (BBA),
Building Research Establishment (BRE),

or a body authorised under Annex 4 to the Construction Products Directive, or
- Use of materials and products in accordance with well established satisfactory custom and practice, provided that such custom and practice is acceptable to the Approved Inspector (AI).

[II] MATERIAL & PRODUCT FOR NON-CRITICAL FUNCTIONS

Compliance with the above acceptance criteria for critical functions or strictly in accordance with manufacturers' recommendations for the specific use.

WORKMANSHIP

All work shall be carried out in a proper, neat & workman like manner, the Contractor / Builder shall ensure that:
- The conditions of the materials, products & the completed work are satisfactory
- Appropriate precautions are taken to prevent accidental or wilful damage.

And that account is taken of the following:

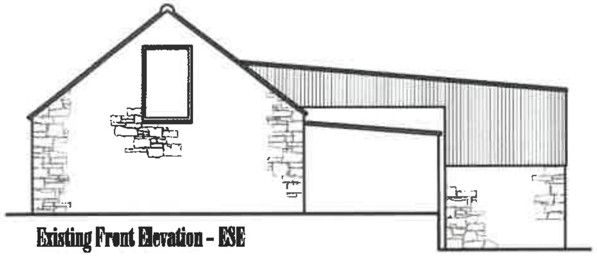
- The requirements of the design
- Suitable methods of unloading and handling
- Proper protection during storage
- Use of correct installation methods
- Protection against weather during construction (including excessive heat, cold, wetting or drying)
- Protection against damage by following trades.

Native CAD Format	– AllyCAD2013
Printer Driver	– Acrobat Distiller
Paper Size	– A1 - 594x841mm
Resolution	– 600
Colour Format	– 256 colours
Plotting Software	– Adobe Acrobat
Printed & Verified	– Yes
Satisfied with Accuracy	– Yes

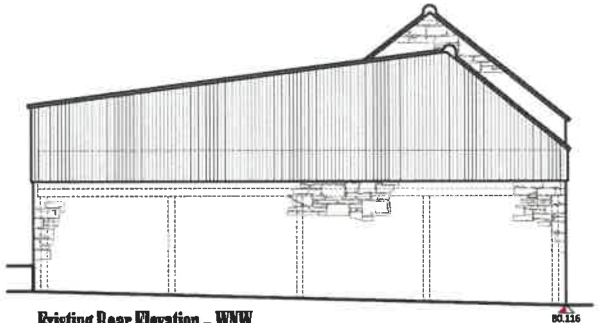
DATE: 15th of February 2019
JOB: Refurbishment of existing dwelling to Holiday Let and Refurbishment / Extension of outbuildings to four Holiday Lets [4 Holiday Lets in total]
FOR: Rod & Mel Bulmer
AT: Congl Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8NL
DRAWING: 003-Existing Farmhouse Elevations
PROJECT No: Bulme01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 [other scales as noted]
EXISTINGS : JJ PLANNING: CJ BUILDING REG'S : CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

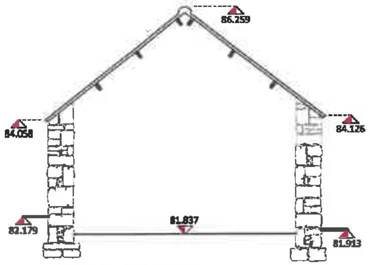
KJP ARCHITECTURE



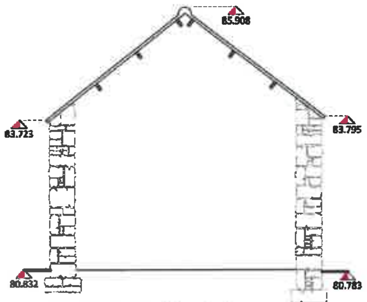
Existing Front Elevation - ESE



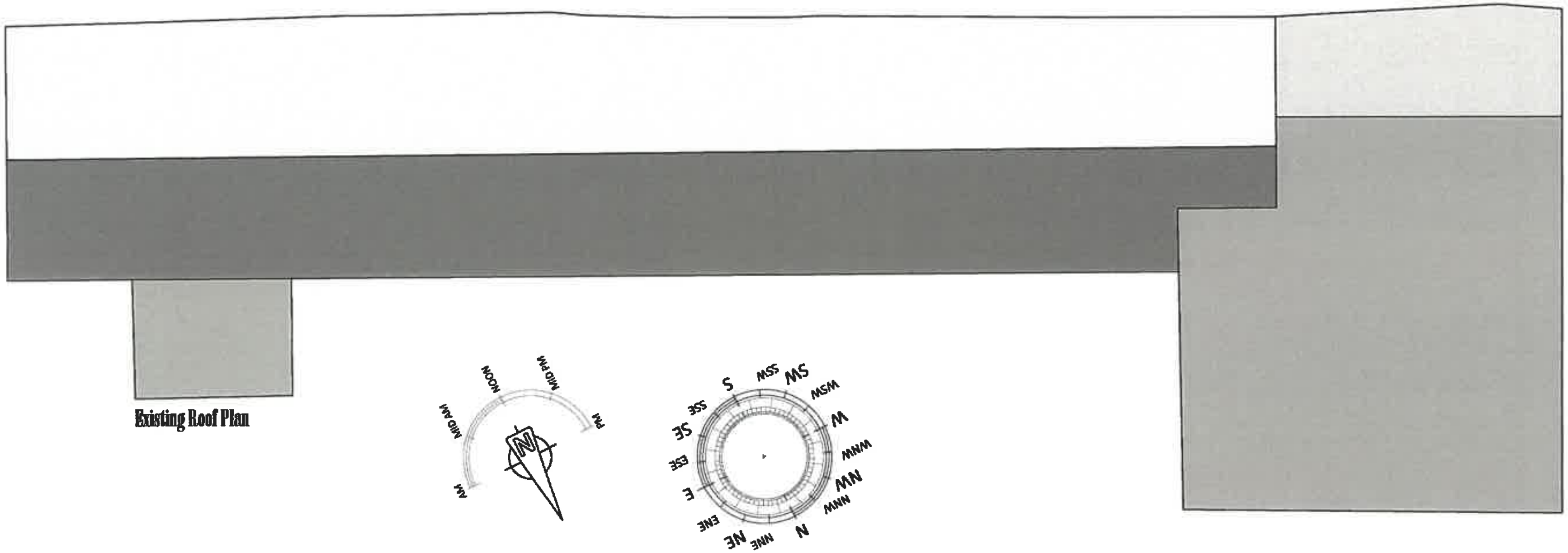
Existing Rear Elevation - WNW



Existing Section Thro' A-A



Existing Section Thro' B-B



Existing Roof Plan

Specification

© KJP Architecture

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMOLIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Materials, products and building systems shall be suitable for their intended purpose. The structure of the building shall have a life of at least 60 years. Individual components & assemblies, not integral to structure, may have a lesser durability & need planned maintenance, repair or replacement during that period. Proper account shall be taken of the use & location of materials, products & building systems in relation to:

- Durability of the structure & components & assemblies
- Geographical location
- Position on the site
- Position within the structure.

Materials, products and building systems will normally be acceptable if they comply with the following:

[I] MATERIAL & PRODUCT FOR CRITICAL FUNCTIONS

Functions critical to performance are: structure, fire resistance, weatherproofing, durability, thermal & sound insulation, services including heating appliances and flues.

Any of the following are acceptable:

- Compliance with the Department for Communities and Local Government (DCLG) published guidance on meeting requirements Approved Documents (AD's) A- P and AD for Regulation 7, covering Materials and Workmanship. Building work will have to comply with the requirements of any other relevant para. In Schedule 1 to regulations or
- Performance in accordance with standards set by National House Building Council (NHBC), or
- Where no standard is set, compliance with the relevant British Standard or European Technical Specification approved by a Committee for Standardisation, provided they are in accordance with relevant Code of Practice, or
- Compliance with standards not lower than those defined in a relevant British Standard specification or equivalent, provided their use is accepted, or
- Satisfactory assessment by an appropriate independent technical approvals authority IE.

British Board of Agrément (BBA),
Building Research Establishment (BRE),

or a body authorised under Annex 4 to the Construction Products Directive, or

- Use of materials and products in accordance with well established satisfactory custom and practice, provided that such custom and practice is acceptable to the Approved Inspector (AI).

[II] MATERIAL & PRODUCT FOR NON-CRITICAL FUNCTIONS

Compliance with the above acceptance criteria for critical functions or strictly in accordance with manufacturers' recommendations for the specific use.

WORKMANSHIP

All work shall be carried out in a proper, neat & workman like manner, the Contractor / Builder shall ensure that:

- The conditions of the materials, products & the completed work are satisfactory
- Appropriate precautions are taken to prevent accidental or wilful damage.

And that account is taken of the following:

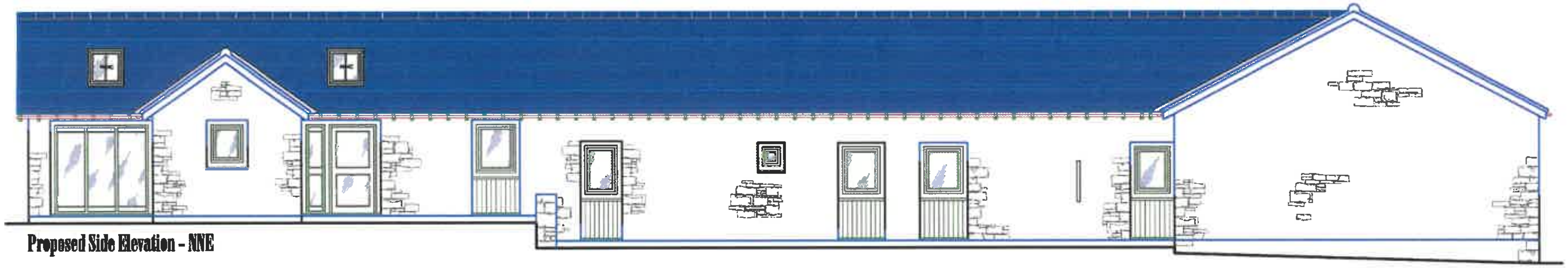
- The requirements of the design
- Suitable methods of unloading and handling
- Proper protection during storage
- Use of correct installation methods
- Protection against weather during construction (including excessive heat, cold, wetting or drying)
- Protection against damage by following trades.

Native CAD Format	– AllyCAD2013
Printer Driver	– Acrobat Distiller
Paper Size	– A1 - 594x841mm
Resolution	- 600
Colour Format	– 256 colours
Plotting Software	– Adobe Acrobat
Printed & Verified	– Yes
Satisfied with Accuracy	– Yes

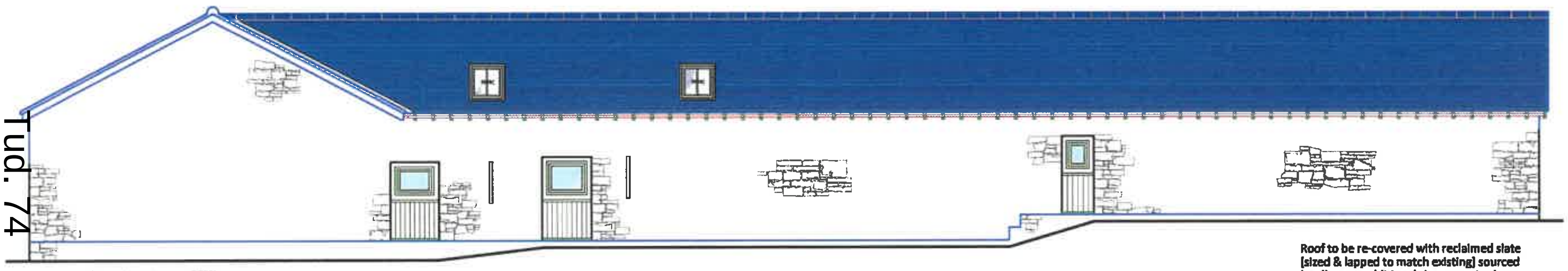
DATE: 15th of February 2019
JOB: Refurbishment of existing dwelling to Holiday Let and Refurbishment / Extension of outbuildings to four Holiday Lets [4 Holiday Lets in total]
FOR: Rod & Mel Bulmer
AT: Congl Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8NL
DRG: 005-Existing Outbuilding Floor & Roof Plans
PROJECT No: Bulme01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 [other scales as noted]
EXISTINGS : JJ PLANNING: CJ BUILDING REG'S : CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@keneflckjones.com
W: keneflckjones.com

KJP ARCHITECTURE



Proposed Side Elevation - NNE



Proposed Side Elevation - SSW

Roof to be re-covered with reclaimed slate [sized & lapped to match existing] sourced locally - any additional slates required are to be sourced at the earliest opportunity and mixed in with the existing PRIOR to commencement.

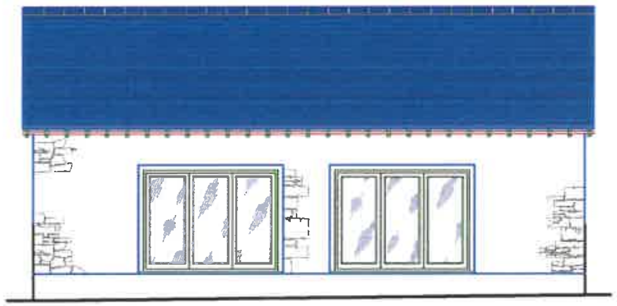
Barge boards, rafter feet and external timber works to match existing finishes

Guttering & downpipes to match the existing

Windows / Doors to be of painted timber

Elevations to be of stonework, harvested from the existing structure - where possible - any additional stone required is to be sourced locally, at the earliest opportunity and mixed in with the existing PRIOR to commencement, finished to match the existing finish as closely as possible.

Proposed Front Elevation - ESE



Proposed Rear Elevation - WNW

Specification

© KJP Architecture

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMOLIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Site to be used only for the demolition / construction of the proposed works, which is to be protected at all times along with adjacent properties, not forming part of the works.

Care must be taken at all times to ensure that any works on the supply of all services into / from property (IE electricity, water, gas, communications (BT. etc.,) foul & surface water drainage) does not, at any time interfere with the supply of services into / out from the adjacent properties, is not affected, if this proves not to be the case, then the Contractor is to fully advise properties affected, as soon as problem is known and (were necessary) is to negotiate with adjacent properties regarding any appropriate action that may be required.

All works on existing underground services or any new works proposed must comply with the National Joint Utilities Group (NJUG) Guidelines Volumes 1 - 6.

Prevent smoke, dust, fumes, spillage, & other harmful activities. No fires to be allowed on site, at any time, noise levels to be kept to a reasonable level, complying with BS 5228, 'Noise control on construction sites' remember that the adjacent properties are occupied, and comply with all reasonable requests from the general public / neighbours regarding the use of power tools etc.,

DANGER

Services to and from existing buildings., care must be taken when excavation is taking place near these positions.

If the position of Electricity service cable(s) is not apparent then Contractor MUST confirm the position with Electricity Board, BEFORE ANY works commence on site, position of service cable to be marked on site & also on site copy of plans, once position is established.

WATER supply to be located & isolated prior to removal of any pipework, water supply pipe to be adequately protected from accidental / wilful damage at all times, contact Water Authority for advice etc.,

In order to reduce potential root disturbance during construction works, if there are trees / root systems within a likely zone of influence (generally considered to be 12 x the diameter of the stem of the tree) of the proposed works then protection is required and reference should be made to current industry guideline BS 5837 : Trees in Relation to Construction, 1991, pt's 7 & 8.

Protective measures are designed to reduce against close proximity development disturbance & should be implemented PRIOR to any breaking ground works, demolition OR construction.

Protection areas around trees should be classed as Total Exclusion Zones (TEZ's) and NO storage of materials, toxins, machinery, site offices, other temporary buildings, other building supplies or any works should take place within TEZ under any circumstances and all TEZ's should remain in place for the duration of the development works - Signs should be attached to protective fencing indicating such measuresare in force.

Any works to protected trees MUST be in accordance with BS5837:2012 'Trees in Relation to Design Demolition and Construction' & PRIOR agreement with the Arboricultural Officer of the Local Authority.

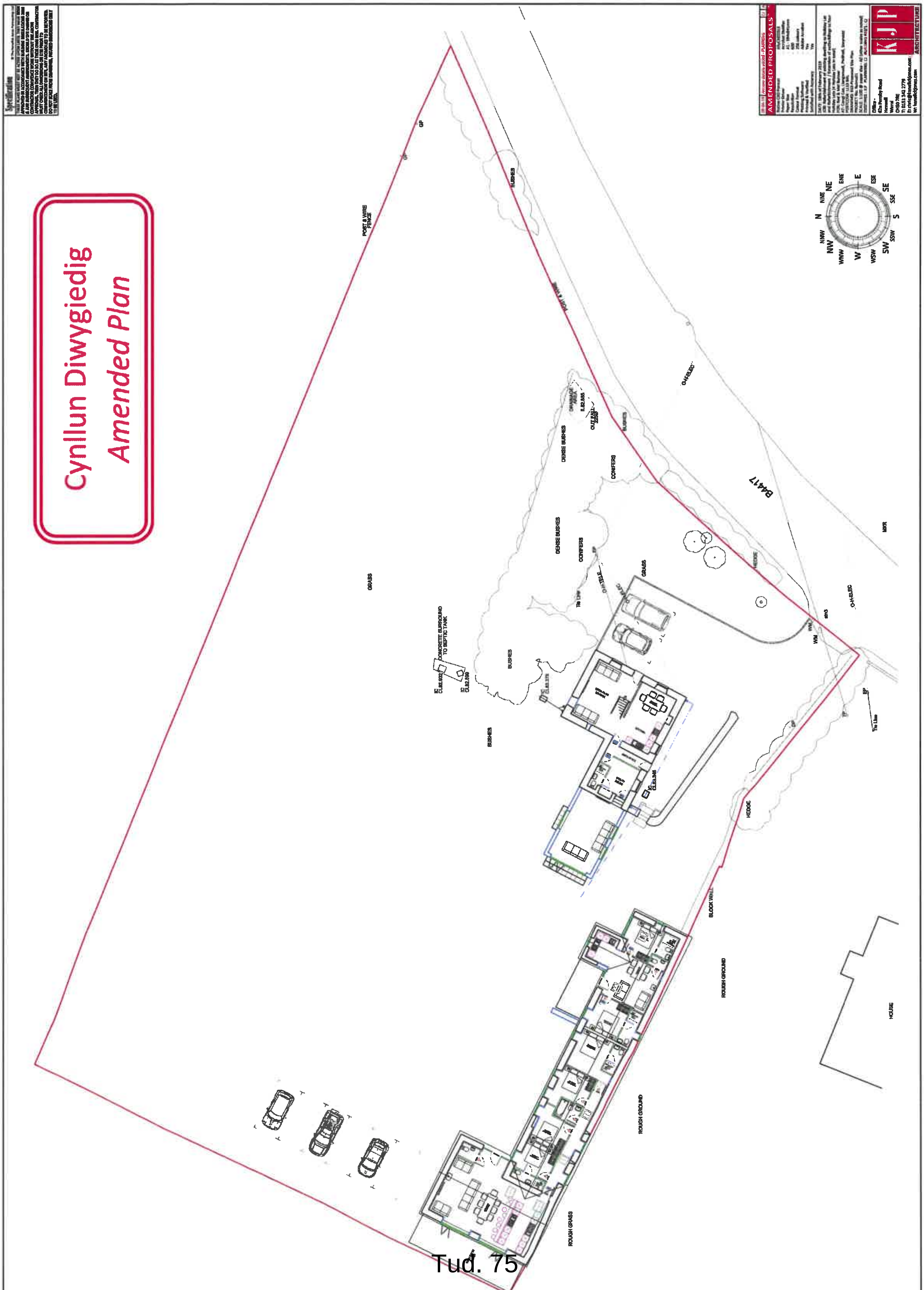
Any tree replacement scheme to be agreed in writing with the Arboricultural Officer and to be put into action during the first planting season after works on site have been completed.

Native CAD Format	– AllyCAD2013
Printer Driver	– Acrobat Distiller
Paper Size	– A1 - 594x841mm
Resolution	– 600
Colour Format	– 256 colours
Plotting Software	– Adobe Acrobat
Printed & Verified	– Yes
Satisfied with Accuracy	– Yes

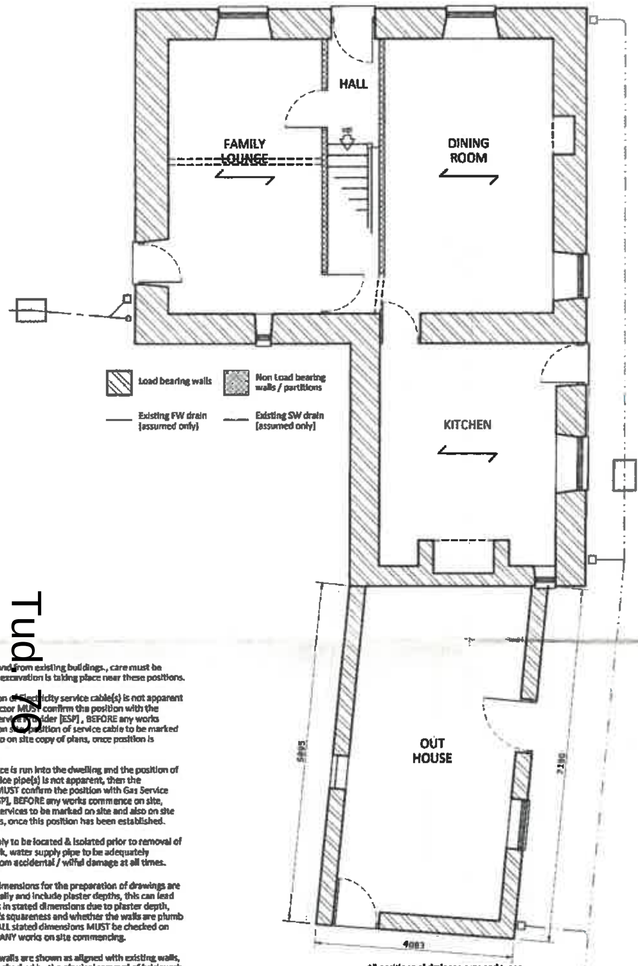
DATE: 18th of February 2019
JOB: Refurbishment of existing dwelling to Holiday Let and Refurbishment / Extension of outbuildings to four Holiday Lets (4 Holiday Lets in total)
FOR: Rod & Mel Bulmer
AT: Congl Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8NL
DRAWING: 009-Proposed Outbuilding Elevations
PROJECT No: Bulme01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 [other scales as noted]
EXISTINGS : JJ PLANNING: CJ BUILDING REG'S : CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

KJP ARCHITECTURE


Cynllun Diwygiedig
Amended Plan
AMENDED PROPOSALS
KJP
ARCHITECTURE
POST & WIRE FENCE
GRASS
CONCRETE SURROUND TO SEPTIC TANK
BUSHES
DENSE BUSHES
CONIFERS
HEDGE
B4417
BLOCK WALL
ROUGH GROUND
ROUGH GRASS
HOUSE
N
NE
E
SE
S
SW
W
NW

Existing Ground Floor



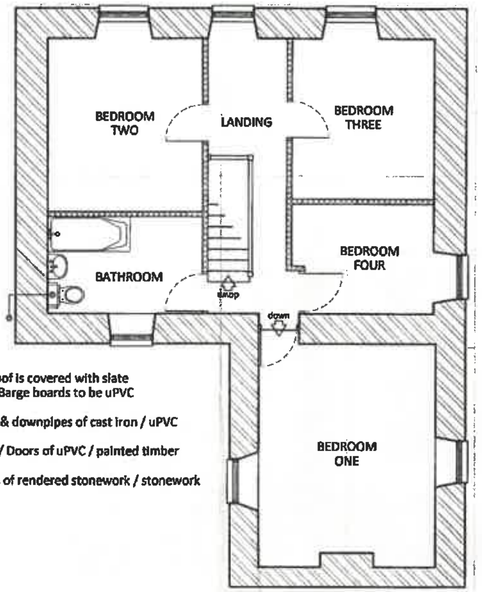
Load bearing walls — Non Load bearing walls / partitions

Existing FW drain (assumed only) — Existing SW drain (assumed only)

All positions of drainage runs and types of drainage indicated on drawings are strictly provisional only.

Contractor to check type, fall, invert & position of existing drainage systems to ensure adequate fall exists and that the AI is satisfied with site drainage details BEFORE excavation of drainage runs.

Existing First Floor

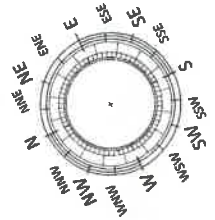


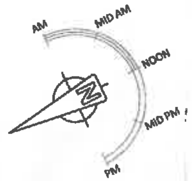
Existing roof is covered with slate
Fascias & Barge boards to be uPVC

Guttering & downpipes of cast iron / uPVC

Windows / Doors of uPVC / painted timber

Elevations of rendered stonework / stonework





DANGER

Services to and from existing buildings., care must be taken when excavation is taking place near these positions.

If the position of Electricity service cable(s) is not apparent then Contractor MUST confirm the position with the Electricity Service Provider [ESP] , BEFORE any works commence on site, position of service cable to be marked on site & also on site copy of plans, once position is established.

If a gas service is run into the dwelling and the position of the Gas service pipe(s) is not apparent, then the contractor MUST confirm the position with Gas Service Provider [GSP], BEFORE any works commence on site, position of services to be marked on site and also on site copy of plans, once this position has been established.

WATER supply to be located & isolated prior to removal of any pipework, water supply pipe to be adequately protected from accidental / wilful damage at all times.

Generally, dimensions for the preparation of drawings are taken internally and include plaster depths, this can lead to variations in stated dimensions due to plaster depth, the building's squareness and whether the walls are plumb - therefore ALL stated dimensions MUST be checked on site prior to ANY works on site commencing.

Where new walls are shown as aligned with existing walls, this must be checked by the physical removal of brickwork and or plaster to establish the actual physical position of the wall being attached to.

External & Internal masonry walls are assumed to be load-bearing, this must be confirmed on site by the excavation of a trail hole (If required - refer to AI, for position & number required) in order to check the suitability of any masonry wall (or its foundation) construction for any additional loading, refer to AI / KJP for further instruction should the existing wall conditions prove to be unsuitable.

Site to be used only for the demolition / construction of the proposed works, which is to be protected at all times along with adjacent properties, not forming part of the works.
Care must be taken at all times to ensure that any works on the supply of all services into / from property (IE electricity, water, gas, communications [BT. etc.,] foul & surface water drainage) does not, at any time interfere with the supply of services into / out from the adjacent properties, is not affected, if this proves not to be the case, then the Contractor is to fully advise properties affected, as soon as problem is known and (were necessary) is to negotiate with adjacent properties regarding any appropriate action that may be required.

All works on existing underground services or any new works proposed must comply with the National Joint Utilities Group (NJUG) Guidelines Volumes 1 - 6.

Prevent smoke, dust, fumes, spillage, & other harmful activities. No fires to be allowed on site, at any time, noise levels to be kept to a reasonable level, complying with BS 5228, 'Noise control on construction sites' remember that the adjacent properties are occupied, and comply with all reasonable requests from the general public / neighbours regarding the use of power tools etc.,

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received ...25/3/19...
Llofnod/Signature ......

Tud 76

Specification

© KJP ArchiTecture

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMOLIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Drawings prepared for Planning purposes only, NOT for construction.

Materials noted on plans to be as stated, alterations in materials MUST be referred back to the relevant Planning Officer for confirmation that changes are NOT considered to be a 'material change' that would affect the Planning Permission or Permitted Development Rights of the proposal(s).
Any alterations to the approved plans MUST be notified to the Planning Officer or Planning Department for formal approval PRIOR to altering any part of the approved plans.
Client to ensure that any conditions attached to the Planning Permission are formally approved in writing by the Planning Officer or Planning Department PRIOR to ordering.
Client to ensure that the proposal is commenced within the time period stated in the Planning Approval (generally three years from the date of Approval).
Domestic clients have responsibility for Health & Safety matters, the Construction (Design and Management) Regulations 2015 (CDM 2015) now apply to Domestic clients. CDM 2015 states that a domestic client is any individual who has construction work carried out on their home, or the home of a family member, that is not done as part of any business. While CDM 2015 places client duties on commercial clients in full, such duties for domestic clients normally pass to either:
(A) The contractor, if it is a single contractor project, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as contractor. In practice, this should involve little more than what they normally do in managing health and safety risks.
(B) The principal contractor, for projects with more than one contractor, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as principal contractor. If the domestic client has not appointed a principal contractor, the client duties must be carried out by the contractor in control of the construction work.

New Masonry	New Timber Work
Facing brickwork	Insulation blocks
7.0N Blockwork / conc. commons	Insul. blocks 140mm
New clear glazing	New obscure glazing
Kingspan Insulation	Rockwool Insulation
Existing opening to be built up	Render / dashed finish
New formed opening	Structural Beam UBeam or similar
New Brickwork	New Tiles
New underground drainage (FW)	New underground drainage (SW)
Property boundary	Load Bearing masonry
Existing roof / geometry	Proposed roof / geometry

25-03-19 | Annexe dimensions added | CJ | A

AMENDED PROPOSALS

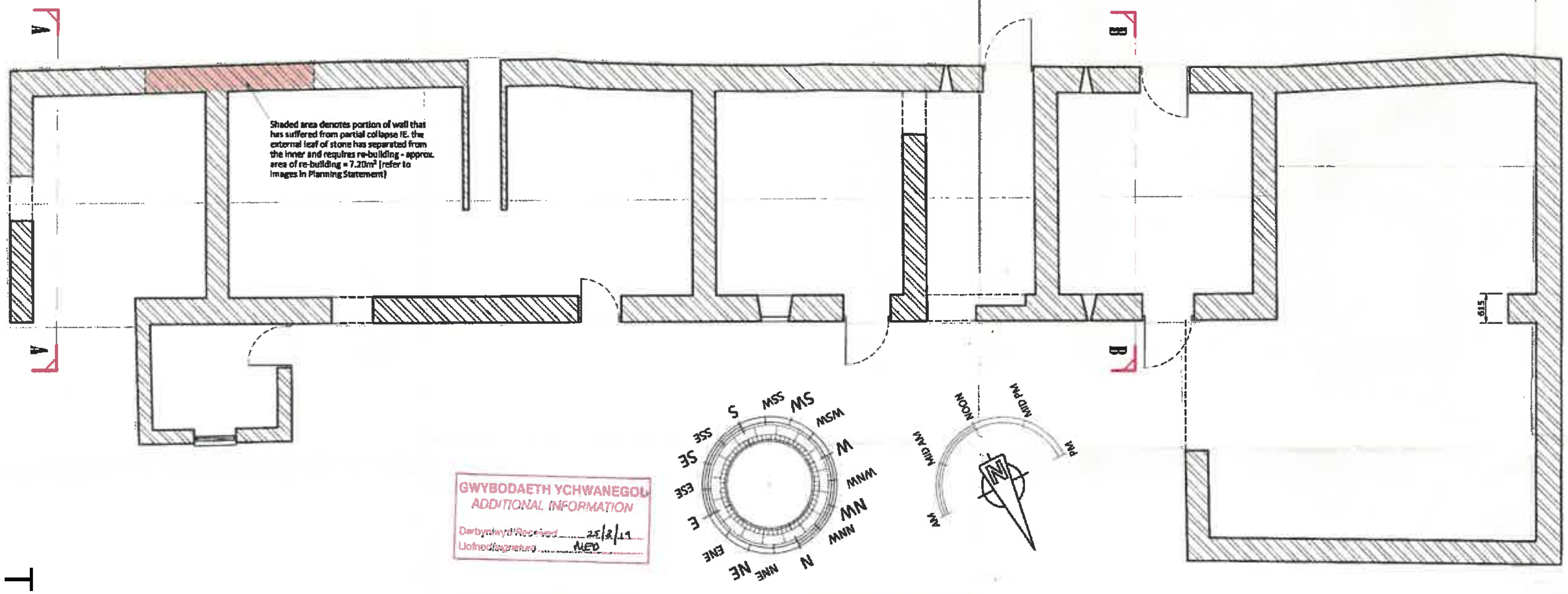
Native CAD Format	– ArchiCAD2013
Printer Driver	– Acrobat Distiller
Paper Size	– A1 - 594x841mm
Resolution	– 600
Colour Format	– 256 colours
Plotting Software	– Adobe Acrobat
Printed & Verified	– Yes
Satisfied with Accuracy	– Yes

DATE: 15th of February 2019
JOB: Refurbishment of existing dwelling to Holiday Let and Refurbishment / Extension of outbuildings to four Holiday Lets (4 Holiday Lets in total)
FOR: Rod & Mel Bulmer
AT: Congl Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8NL
DRAWING: 002-Existing Farmhouse Floor Plans
PROJECT No: Bulme01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 (other scales as noted)
EXISTINGS : JJ PLANNING: CJ BUILDING REG'S : CJ

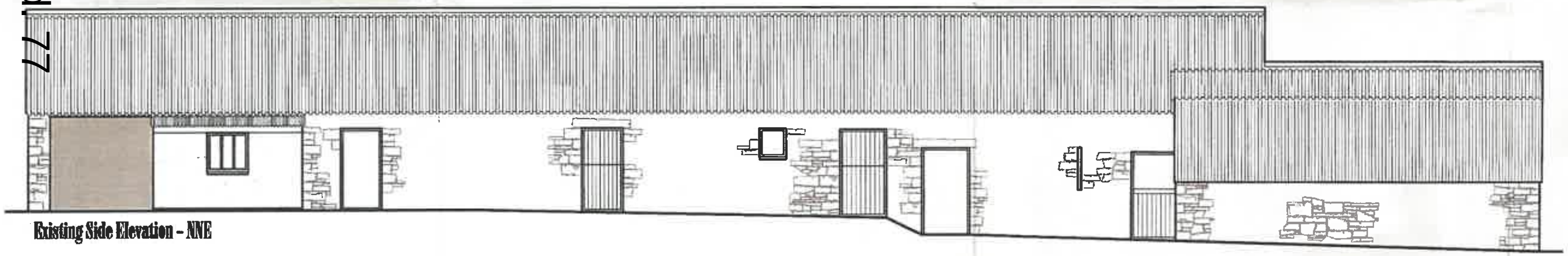
Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

KJP ARCHITECTURE

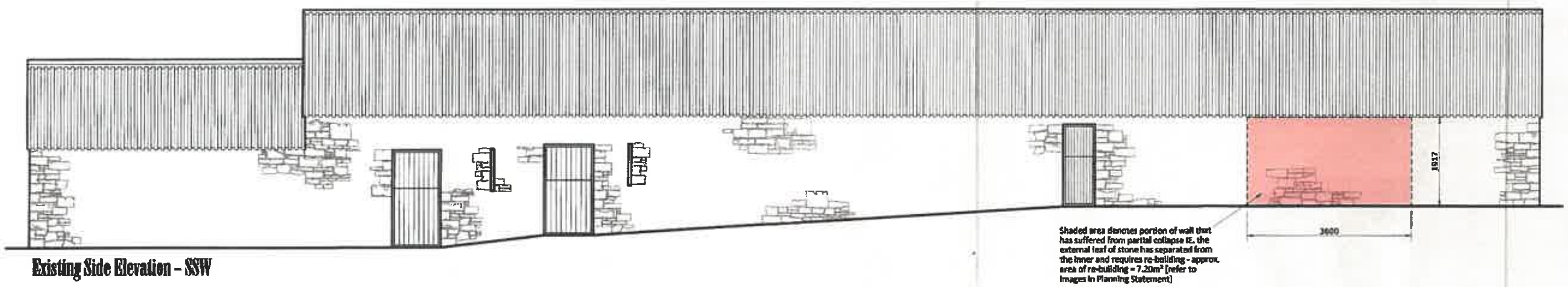
Existing Floor Plan



GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 25/3/19
Llofnod/Signature ......



Existing Side Elevation – NNE



Existing Side Elevation – SSW

Specification

© KJP Architecture

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMOLIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Drawings prepared for Planning purposes only, NOT for construction.

Materials noted on plans to be as stated, alterations in materials MUST be referred back to the relevant Planning Officer for confirmation that changes are NOT considered to be a 'material change' that would affect the Planning Permission or Permitted Development Rights of the proposal[s].
Any alterations to the approved plans MUST be notified to the Planning Officer or Planning Department for formal approval PRIOR to altering any part of the approved plans.
Client to ensure that any conditions attached to the Planning Permission are formally approved in writing by the Planning Officer or Planning Department PRIOR to ordering.
Client to ensure that the proposal is commenced within the time period stated in the Planning Approval [generally three years from the date of Approval].
Domestic clients have responsibility for Health & Safety matters, the Construction (Design and Management) Regulations 2015 (CDM 2015) now apply to Domestic clients. CDM 2015 states that a domestic client is any individual who has construction work carried out on their home, or the home of a family member, that is not done as part of any business. While CDM 2015 places client duties on commercial clients in full, such duties for domestic clients normally pass to either:
[A] The contractor, if it is a single contractor project, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as contractor. In practice, this should involve little more than what they normally do in managing health and safety risks.
[B] The principal contractor, for projects with more than one contractor, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as principal contractor. If the domestic client has not appointed a principal contractor, the client duties must be carried out by the contractor in control of the construction work.

New Masonry	New Timber Work
Facing brickwork	Insulation blocks
7.0N Blockwork / conc. commons	Insul. blocks 140mm
New clear glazing	New obscure glazing
Kingspan insulation	Rockwool insulation
Existing opening to be built up	Render / dashed finish
New formed opening	Structural Beam UBeam or similar
New Brickwork	New Tiles
New underground drainage [FW]	New underground drainage [SW]
Property boundary	Load Bearing masonry
Existing roof / geometry	Proposed roof / geometry

25-03-19	Area of collapsed wall added	CJ	A

AMENDED PROPOSALS

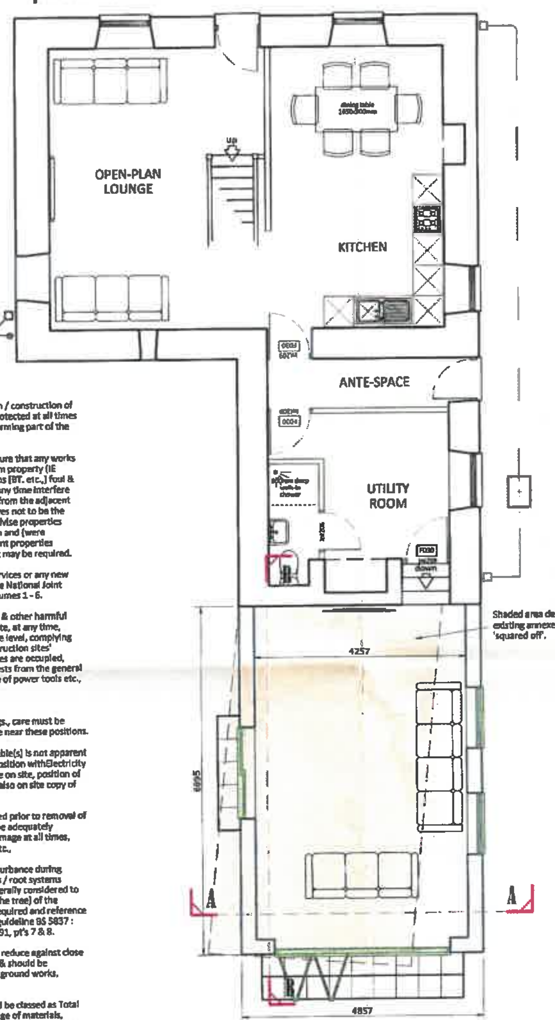
Native CAD Format	– AllyCAD2011
Printer Driver	Acrobat Distiller
Paper Size	– A1 - 594x841mm
Resolution	– 600
Colour Format	– 256 colours
Plotting Software	– Adobe Acrobat
Printed & Verified	– Yes
Satisfied with Accuracy	– Yes

DATE: 15th of February 2019
JOB: Refurbishment of existing dwelling to Holiday Let and Refurbishment / Extension of outbuildings to four Holiday Lets [4 Holiday Lets in total]
FOR: Rod & Mel Bulmer
AT: Congl Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8NL
DRG: 004-Existing Outbuilding Floor Plans & Elevations
PROJECT No: Bulme01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 [other scales as noted]
EXISTINGS : JJ PLANNING: CJ BUILDING REG'S : CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

KJP ARCHITECTURE

Proposed Ground Floor



Positions of drainage runs & types of drainage indicated on drawings are strictly provisional only.

Contractor to check type, fall, invert & position of existing drainage systems to ensure adequate fall exists & that AI is satisfied with site drainage details BEFORE excavation of drainage runs.

Site to be used only for the demolition / construction of the proposed works, which is to be protected at all times along with adjacent properties, not forming part of the works.

Care must be taken at all times to ensure that any works on the supply of all services into / from property (IE electricity, water, gas, communications [BT. etc.,] foul & surface water drainage) does not, at any time interfere with the supply of services into / out from the adjacent properties, is not affected, if this proves not to be the case, then the Contractor is to fully advise properties affected, as soon as problem is known and (were necessary) is to negotiate with adjacent properties regarding any appropriate action that may be required.

All works on existing underground services or any new works proposed must comply with the National Joint Utilities Group (NJUG) Guidelines Volumes 1 - 6.

Prevent smoke, dust, fumes, spillage, & other harmful activities. No fires to be allowed on site, at any time, noise levels to be kept to a reasonable level, complying with BS 5228, 'Noise control on construction sites' remember that the adjacent properties are occupied, and comply with all reasonable requests from the general public / neighbours regarding the use of power tools etc.,

DANGER

Services to and from existing buildings., care must be taken when excavation is taking place near these positions.

If the position of Electricity service cable(s) is not apparent then Contractor MUST confirm the position withElectricity Board, BEFORE ANY works commence on site, position of service cable to be marked on site & also on site copy of plans, once position is established.

WATER supply to be located & isolated prior to removal of any pipework, water supply pipe to be adequately protected from accidental / wilful damage at all times, contact Water Authority for advice etc.,

In order to reduce potential root disturbance during construction works, if there are trees / root systems within a likely zone of influence (generally considered to be 12 x the diameter of the stem of the tree) of the proposed works then protection is required and reference should be made to current industry guideline BS 5837 : Trees in Relation to Construction, 1991, pt's 7 & 8.

Protective measures are designed to reduce against close proximity development disturbance & should be implemented PRIOR to any breaking ground works, demolition OR construction.

Protection areas around trees should be classed as Total Exclusion Zones (TEZ's) and NO storage of materials, toxins, machinery, site offices, other temporary buildings, other building supplies or any works should take place within TEZ under any circumstances and all TEZ's should remain in place for the duration of the development works - Signs should be attached to protective fencing indicating such measuresare in force.

Any works to protected trees MUST be in accordance with BS5837:2012 'Trees in Relation to Design Demolition and Construction' & PRIOR agreement with the Arboricultural Officer of the Local Authority.

Any tree replacement scheme to be agreed in writing with the Arboricultural Officer and to be put into action during the first planting season after works on site have been completed.

Shaded area denotes footprint of existing annexex which is to be 'squared off'.

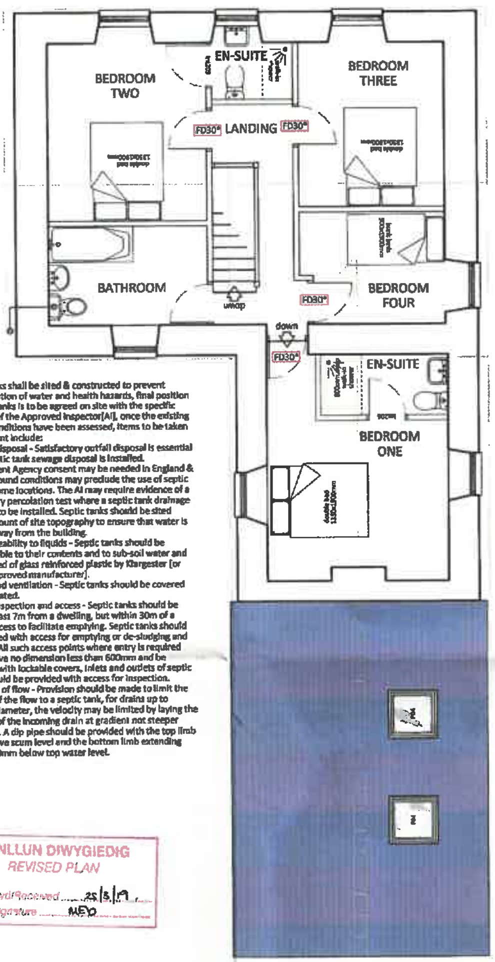
Where required soakaways should be built on land lower than, or sloping away from, buildings and generally sited at least 5m from the foundations of the building.
The AI may request a percolation test for a soakaway, if the ground is free draining and granular, a test may not be necessary, however, if there is any doubt about the ground, or if there is a large quantity of run-off into the soakaway a percolation test may be the best option to adopt, PRIOR to surface water drainage being commenced.

Soakaways to be filled with suitable granular material, (approved by AI) eg. broken brick, crushed rock or gravel, with particle size 10mm to 150mm. PVC sheet or concrete blinding should be laid over the fill to prevent top-soil being washed into the soakaway, alternatively perforated precast concrete rings or segments may be laid dry and surrounded with granular material.

Soakaways MUST be sitedin order that:

- They will not saturate foundations of any structure
- The base of the soakaway is above the water table
- They are far away from other soakaways so that there is no risk of contamination from other pollutants.

Proposed First Floor



Septic tanks shall be sited & constructed to prevent contamination of water and health hazards, final position of septic tanks is to be agreed on site with the specific approval of the Approved Inspector[AI], once the existing ground conditions have been assessed, items to be taken into account include:

- Outfall disposal - Satisfactory outfall disposal is essential where septic tank sewage disposal is installed. Environment Agency consent may be needed in England & Wales. Ground conditions may preclude the use of septic tanks in some locations. The AI may require evidence of a satisfactory percolation test where a septic tank drainage system is to be installed. Septic tanks should be sited taking account of site topography to ensure that water is drained away from the building.
- Impermeability to liquids - Septic tanks should be impermeable to their contents and to sub-soil water and constructed of glass reinforced plastic by Klargester [or similar approved manufacturer].
- Cover and ventilation - Septic tanks should be covered and ventilated.
- Siting, inspection and access - Septic tanks should be sited at least 7m from a dwelling, but within 30m of a vehicle access to facilitate emptying. Septic tanks should be provided with access for emptying or de-sludging and cleaning. All such access points where entry is required should have no dimension less than 600mm and be provided with lockable covers, inlets and outlets of septic tanks should be provided with access for inspection.
- Velocity of flow - Provision should be made to limit the velocity of the flow to a septic tank, for drains up to 150mm diameter, the velocity may be limited by laying the last 12m of the incoming drain at gradient not steeper than 1:50. A dip pipe should be provided with the top limb rising above scum level and the bottom limb extending about 450mm below top water level.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received ....25/3/19....
Llofnod/signature ....MEO....

Where excavations are adjacent to the existing foundations, then the existing foundations are to be exposed for checking by the AI as to the suitability for any additional loading, where the proposed foundations are deeper than the existing then they are to be locally underpinned by 'flooding' with concrete when pouring new foundations, check with AI as to whether there is a need for mesh reinforcement to the new foundations in these areas.

Generally, dimensions for the preparation of drawings are taken internally and include plaster depths, this can lead to variations in stated dimensions due to plaster depth and squareness. therefore ALL stated dimensions MUST be checked on site prior to ANY works on site commencing.

Where new walls are shown as aligned with existing walls, this must be checked by the physical removal of brickwork and or plaster to establish the actual position of the wall being attached to.

External & internal masonry walls are assumed to be load bearing, this must be confirmed on site by the excavation of a trail hole (if required - refer to AI, for position & number required) in order to check the suitability of any masonry wall (or its foundation) construction for any additional loading, refer to AI / KJP for further instruction should the existing wall conditions prove to be unsuitable.

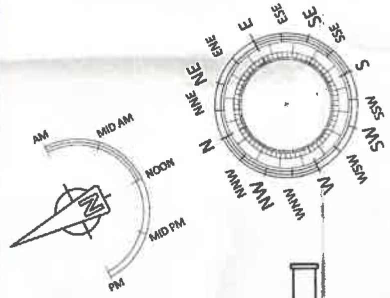
Areas shown as 'Existing opening to be built up' to be built as the construction surrounding the opening, new masonry attached by 'toothing' or by proprietary fixing system such as 'Bluebird' Galvanised Screwtie System:
- Inner leaf Galvanised to BSEN10111 1998
- Outer leaf 304 Austenitic S/S to BSEN 10088-2/05 1.4301.

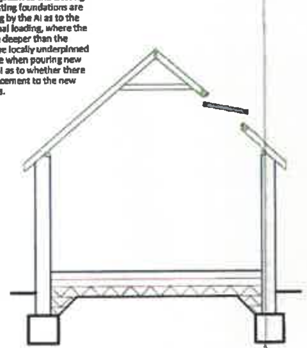
FD30*

Existing doors leading from habitable rooms to staircase enclosure assessed as to suitability for upgrading and written confirmation confirming such, must be provided to both the AI & KJP.

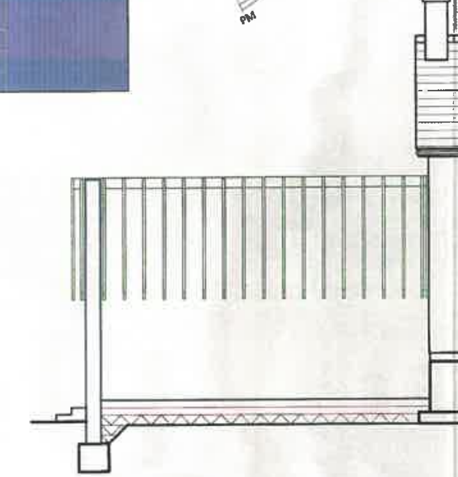
Where the existing doors are deemed as NOT suitable, they are to be upgraded with intumescent paper & fitted with three self closing hinges tested to BS476 Part 22 (1987) to a min.30 / 60 minutes & intumescent strips certified by Antifire Limited - 0151 353 1898 [or similar certified company [seek the guidance of the AI regarding the effectiveness of the existing doors as to the level of upgrading required].

Where existing casings are to be retained, then the AI may request removal of architraves to check that existing casings fit flush to the surrounding construction, where gaps occur, then they are to be filled with fire-stopping material.





Proposed Section A-A



Proposed Section B-B

Specification

© KJP Architecture

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMOLIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Drawings prepared for Planning purposes only, NOT for construction.

Materials noted on plans to be as stated, alterations in materials MUST be referred back to the relevant Planning Officer for confirmation that changes are NOT considered to be a 'material change' that would affect the Planning Permission or Permitted Development Rights of the proposal[s].
Any alterations to the approved plans MUST be notified to the Planning Officer or Planning Department for formal approval PRIOR to altering any part of the approved plans.
Client to ensure that any conditions attached to the Planning Permission are formally approved in writing by the Planning Officer or Planning Department PRIOR to ordering.
Client to ensure that the proposal is commenced within the time period stated in the Planning Approval [generally three years from the date of Approval].
Domestic clients have responsibility for Health & Safety matters, the Construction (Design and Management) Regulations 2015 (CDM 2015) now apply to Domestic clients. CDM 2015 states that a domestic client is any individual who has construction work carried out on their home, or the home of a family member, that is not done as part of any business. While CDM 2015 places client duties on commercial clients in full, such duties for domestic clients normally pass to either:
(A) The contractor, if it is a single contractor project, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as contractor. In practice, this should involve little more than what they normally do in managing health and safety risks.
(B) The principal contractor, for projects with more than one contractor, who must take on the legal duties of the client in addition to their own as principal contractor. If the domestic client has not appointed a principal contractor, the client duties must be carried out by the contractor in control of the construction work.

Facing brick	Insul. block 3.5N
Insul. block 7.0N	Insul. block 3.5N 140mm
Clear glazing	Obscure glazing
Kingspan Insulation	DriTherm Slab 32
Foundation Excavation	Lightweight Partition
Exist. opening built up	Render / dashed finish
Concrete Padstone	Leadwork to valley / flashing
Formed opening	Structural Beam
Brickwork	Roof tiles
FW drainage	SW drainage
Property boundary	I.B.masonry above / below
Existing roof geometry	Proposed roof geometry
100mm C24 timber post	100mm SHS steel post

22-03-19 | Annexe squared off & single storey only | CJ | B

AMENDED PROPOSALS

Native CAD Format	AllyCAD2015
Printer Driver	Acrobat Distiller
Paper Size	A1 - 594x841mm
Resolution	600
Colour Format	256 colours
Plotting Software	Adobe Acrobat
Printed & Verified	Yes
Satisfied with Accuracy	Yes

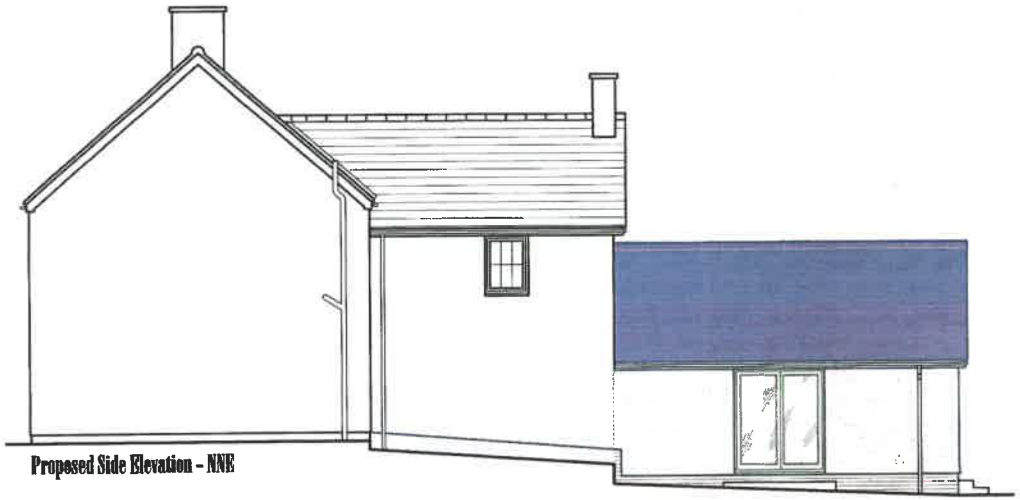
DATE: 15th of February 2019
JOB: Refurbishment of existing dwelling to Holiday Let and Refurbishment / Extension of outbuildings to four Holiday Lets (4 Holiday Lets in total)
FOR: Rod & Mel Bulmer
AT: Congl Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8NL
DRG: 006-Proposed Farmhouse Floor Plans & Sections
PROJECT No: Bulme01
SCALE: 1:200 @ paper size - A1 [other scales as noted]
EXISTINGS : JLP PLANNING: CJ BUILDING REG'S : CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

KJP ARCHITECTURE

25 MAY 2019

Proposed Front Elevation - ESE



Proposed Side Elevation - NNE

Roof to be re-covered with reclaimed slate [sized & lapped to match existing] sourced locally harvested from the existing structure - any additional slates required are to be sourced at the earliest opportunity and mixed in with the existing PRIOR to commencement.

Barge boards, rafter feet and external timber to match existing

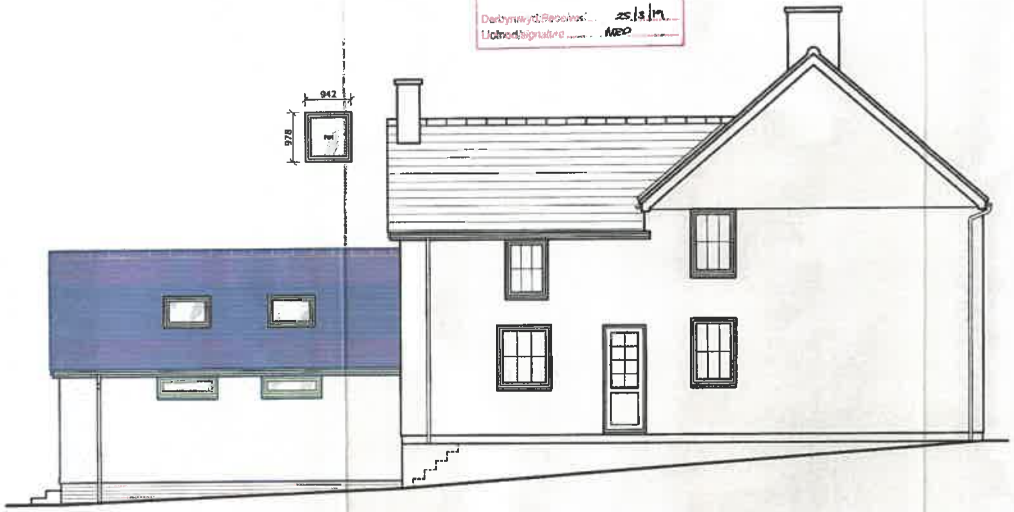
Guttering & downpipes to match existing

Windows / Doors to be of painted timber

Elevations to be rendered to match the finish of the existing elevations.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PL
Derbyniwyd/Received: 25/3/19
Llofnod/signature MEO

Proposed Rear Elevation - WNW



Proposed Side Elevation - SSW

25 MAW 2019

Specification

© KJP Architecture

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMOLIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Materials, products and building systems shall be suitable for their intended purpose. The structure of the building shall have a life of at least 60 years. Individual components & assemblies, not integral to structure, may have a lesser durability & need planned maintenance, repair or replacement during that period. Proper account shall be taken of the use & location of materials, products & building systems in relation to:

- Durability of the structure & components & assemblies
- Geographical location
- Position on the site
- Position within the structure.

Materials, products and building systems will normally be acceptable if they comply with the following:

(I) MATERIAL & PRODUCT FOR CRITICAL FUNCTIONS

Functions critical to performance are: structure, fire resistance, weatherproofing, durability, thermal & sound insulation, services including heating appliances and flues.

Any of the following are acceptable:

- Compliance with the Department for Communities and Local Government (DCLG) published guidance on meeting requirements Approved Documents (AD's) A-P and AD for Regulation 7, covering Materials and Workmanship. Building work will have to comply with the requirements of any other relevant para. in Schedule 1 to regulations or
- Performance in accordance with standards set by National House Building Council (NHBC), or
- Where no standard is set, compliance with the relevant British Standard or European Technical Specification approved by a Committee for Standardisation, provided they are in accordance with relevant Code of Practice, or
- Compliance with standards not lower than those defined in a relevant British Standard specification or equivalent, provided their use is accepted, or
- Satisfactory assessment by an appropriate independent technical approvals authority IE.

British Board of Agrément (BBA),
Building Research Establishment (BRE),

or a body authorised under Annex 4 to the Construction Products Directive, or
- Use of materials and products in accordance with well established satisfactory custom and practice, provided that such custom and practice is acceptable to the Approved Inspector (AI).

(II) MATERIAL & PRODUCT FOR NON-CRITICAL FUNCTIONS

Compliance with the above acceptance criteria for critical functions or strictly in accordance with manufacturers' recommendations for the specific use.

WORKMANSHIP

All work shall be carried out in a proper, neat & workman like manner, the Contractor / Builder shall ensure that:
- The conditions of the materials, products & the completed work are satisfactory
- Appropriate precautions are taken to prevent accidental or wilful damage.

And that account is taken of the following:

- The requirements of the design
- Suitable methods of unloading and handling
- Proper protection during storage
- Use of correct installation methods
- Protection against weather during construction (including excessive heat, cold, wetting or drying)
- Protection against damage by following trades.

25-03-19	Annexe squared off & single storey only	CJ	B

AMENDED PROPOSALS

Native CAD Format	AllyCAD2013
Printer Driver	Acrobat Distiller
Paper Size	A1 - 594x841mm
Resolution	600
Colour Format	256 colours
Plotting Software	Adobe Acrobat
Printed & Verified	Yes
Satisfied with Accuracy	Yes

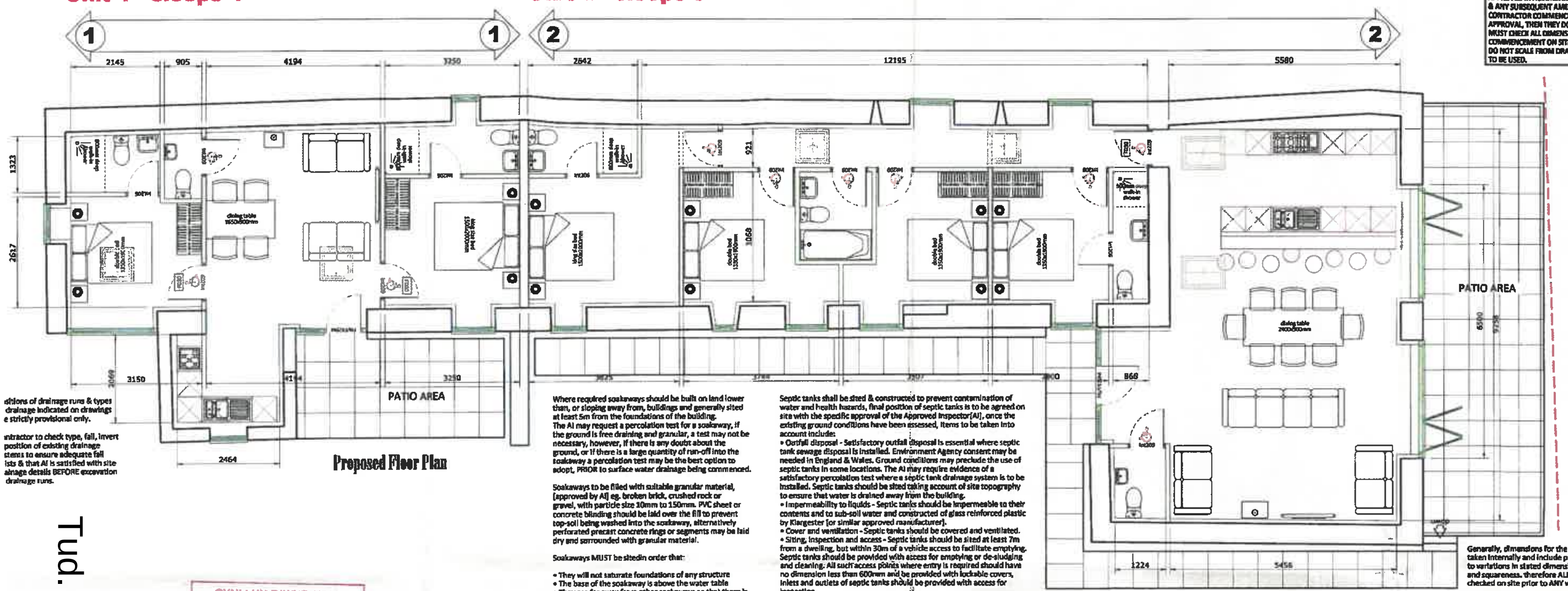
DATE: 15th of February 2019
JOB: Refurbishment of existing dwelling to Holiday Let and Refurbishment / Extension of outbuildings to four Holiday Lets [4 Holiday Lets in total]
FOR: Rod & Mel Bulmer
AT: Congl Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8NL
DRAWING: 007-Proposed Farmhouse Elevations
PROJECT No: Bulme01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 [other scales as noted]
EXISTINGS : JJ PLANNING: CJ BUILDING REG'S : CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

KJP ARCHITECTURE

Unit 1 - sleeps 4

Unit 2 - sleeps 8



Proposed Floor Plan

...sitions of drainage runs & types ... drainage indicated on drawings ...e strictly provisional only.

...ntractor to check type, fall, invert position of existing drainage ...stems to ensure adequate fall ...ists & that AI is satisfied with site ...ainage details BEFORE excavation ... drainage runs.

Where required soakaways should be built on land lower than, or sloping away from, buildings and generally sited at least 5m from the foundations of the building.
The AI may request a percolation test for a soakaway, if the ground is free draining and granular, a test may not be necessary, however, if there is any doubt about the ground, or if there is a large quantity of run-off into the soakaway a percolation test may be the best option to adopt, PRIOR to surface water drainage being commenced.

Soakaways to be filled with suitable granular material, (approved by AI) eg. broken brick, crushed rock or gravel, with particle size 10mm to 150mm. PVC sheet or concrete blinding should be laid over the fill to prevent top-soil being washed into the soakaway, alternatively perforated precast concrete rings or segments may be laid dry and surrounded with granular material.

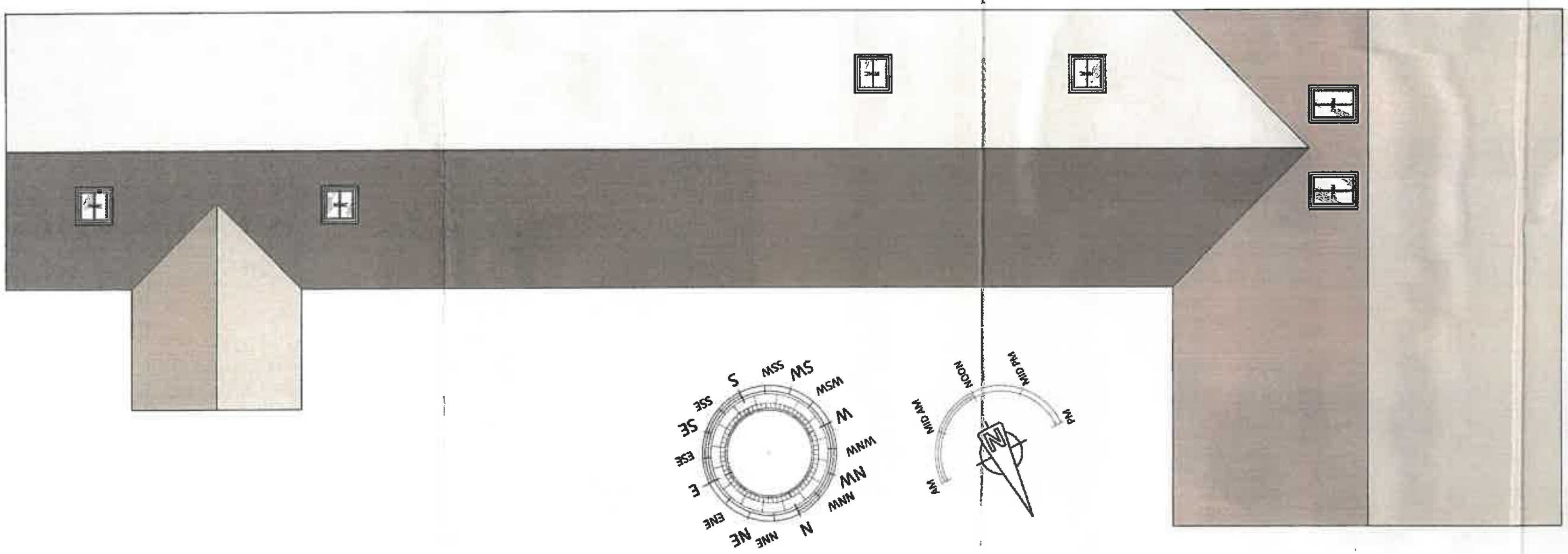
Soakaways MUST be sitedin order that:

- They will not saturate foundations of any structure
- The base of the soakaway is above the water table
- They are far away from other soakaways so that there is no risk of contamination from other pollutants.

Septic tanks shall be sited & constructed to prevent contamination of water and health hazards, final position of septic tanks is to be agreed on site with the specific approval of the Approved Inspector[AI], once the existing ground conditions have been assesed, items to be taken into account include:
- Outfall disposal - Satisfactory outfall disposal is essential where septic tank sewage disposal is installed. Environment Agency consent may be needed in England & Wales. Ground conditions may preclude the use of septic tanks in some locations. The AI may require evidence of a satisfactory percolation test where a septic tank drainage system is to be installed. Septic tanks should be sited taking account of site topography to ensure that water is drained away from the building.
- Impermeability to liquids - Septic tanks should be impermeable to their contents and to sub-soil water and constructed of glass reinforced plastic by Klargester [or similar approved manufacturer].
- Cover and ventilation - Septic tanks should be covered and ventilated.
- Siting, inspection and access - Septic tanks should be sited at least 7m from a dwelling, but within 30m of a vehicle access to facilitate emptying. Septic tanks should be provided with access for emptying or de-sludging and cleaning. All such access points where entry is required should have no dimension less than 600mm and be provided with lockable covers, inlets and outlets of septic tanks should be provided with access for inspection.
- Velocity of flow - Provision should be made to limit the velocity of the flow to a septic tank, for drains up to 150mm diameter, the velocity may be limited by laying the
last 12m of the incoming drain at gradient not steeper than 1:50. A dip pipe should be provided with the top limb rising above scum level and the bottom limb extending about 450mm below top water level.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 25/3/19
Llofnod/signature ..... [signature]

Proposed Roof Plan



Specification

© KJP Architecture

THESE PLANS MUST NOT BE ACTED UPON UNTIL THEY HAVE BEEN APPROVED IN ACCORDANCE WITH BUILDING REGULATIONS 2010 & ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS. SHOULD THE OWNER OR CONTRACTOR COMMENCE WORK WITHOUT THE ABOVE APPROVAL, THEN THEY DO SO AT THEIR OWN RISK. CONTRACTOR MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT ON SITE, ANY ANOMOLIES TO BE REPORTED. DO NOT SCALE FROM DRAWINGS, FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED.

Generally, dimensions for the preparation of drawings are taken internally and include plaster depths, this can lead to variations in stated dimensions due to plaster depth and squareness. therefore ALL stated dimensions MUST be checked on site prior to ANY works on site commencing.

Where new walls are shown as aligned with existing walls, this must be checked by the physical removal of brickwork and or plaster to establish the actual position of the wall being attached to.

External & Internal masonry walls are assumed to be load bearing, this must be confirmed on site by the excavation of a trail hole (if required - refer to AI, for position & number required) in order to check the suitability of any masonry wall (or its foundation) construction for any additional loading, refer to AI / KJP for further instruction should the existing wall conditions prove to be unsuitable.

Areas shown as 'Existing opening to be built up' to be built as the construction surrounding the opening, new masonry attached by 'toothing' or by proprietary fixing system such as 'Bluebird' Galvanised Screwtie System:
•Inner leaf Galvanised to BSEN 10111 1998
•Outer leaf 304 Austenitic S/S to BSEN 10088-2/05 1.4301.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

25-03-19	Units renumbered - for clarity	CJ	B

AMENDED PROPOSALS

Native CAD Format	– AllyCAD2013
Printer Driver	– Acrobat Distiller
Paper Size	– A1 - 594x841mm
Resolution	– 600
Colour Format	– 256 colours
Plotting Software	– Adobe Acrobat
Printed & Verified	– Yes
Satisfied with Accuracy	– Yes

DATE: 18th of February 2019
JOB: Refurbishment of existing dwelling to Holiday Let and Refurbishment / Extension of outbuildings to four Holiday Lets (4 Holiday Lets in total)
FOR: Rod & Mel Bulmer
AT: Congl Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd
POSTCODE: LL53 8NL
DRG: 008-Proposed Outbuilding Floor & Roof Plans
PROJECT No: Bulme01
SCALE: 1:50 @ paper size - A1 (other scales as noted)
EXISTINGS : JJ PLANNING: CJ BUILDING REG'S : CJ

Office -
62a Pensby Road
Heswall
Wirral
CH60 7RE
T: 0151 342 2779
E: chris@kenefickjones.com
W: kenefickjones.com

KJP ARCHITECTURE

Rhif: 5

Cais Rhif:	**C19/0328/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/04/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Glyder**
Bwriad:	**Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo / Extension at the rear and at the front of the property**
Lleoliad:	**33, Bryn Eithinog, Bangor, LL57 2LA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais deiliaid tŷ yw hwn ar gyfer ymestyn y tŷ deulawr presennol yn y cefn ac yn y blaen. Bydd yr estyniad cefn yn estyniad deulawr a bydd yr estyniad blaen yn cael ei godi uwchben y modurdy presennol. Bydd edrychiadau allanol yr estyniadau yn cyd-weddu gyda'r edrychiadau presennol y tŷ deulawr.

1.2 Mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa ddwbl oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Bryn Eithinog) gyda llecynnau parcio ar gyfer o leiaf 3 cerbyd o fewn y cwrtil blaen. Saif y safle oddi fewn i ardal breswyl sefydledig sy'n cynnwys nifer helaeth ac amrywiol o anheddau preswyl ar sail graddfa, dyluniad, maint ac edrychiadau gyda nifer ohonynt eisoes wedi cael eu hymestyn a'u newid yn y gorffennol. Lleolir yr eiddo oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac ar gyrion de-gorllewinol y ddinas.

1.3 Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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:-**

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad10 (2018).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C18/0337/11/AM – adeiladu tŷ wedi ei wrthod yng Ngorffennaf, 2017 ar sail gor-ddatblygiad a chreu strwythur gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion eiddo cyfagos.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan fod y datblygiad yn annhebyg o arwain at lif traffig arwyddocaol nag ychwaith at unrhyw broblemau parcio ychwanegol yng nghyffiniau'r cais.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Colli golau drwy greu strwythurau gormesol. • Colli preifatrwydd a gor-edrych i eiddo a adnabyddir fel 31 Bryn Eithinog. • Creu trafnidiaeth ychwanegol. • Amharu ar gymeriad yr ardal. Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Posibilrwydd bydd yr eiddo yn cael ei droi i dy amlfeddiannaeth. • Mae'r tŷ yn cael ei osod i fyfyrwyr.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os byddent yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dŵr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog

gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol. I'r perwyl hyn, ystyrir bod y bwriad i ymestyn yr eiddo preswyl yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar lecyn cornel ac yn weladwy o'r mannau tramwy cyhoeddus a gerddi preifat cyfagos. Mae'r anheddau presennol sydd o amgylch y safle o edrychiadau gwahanol sy'n amrywio o rendr wedi ei baentio, gwaith bric/cerrig glan traddodiadol a gro chwipio o wahanol liwiau. Mae'r rhan helaeth ohonynt o ddyluniadau cyfoes gyda nifer wedi cael eu hymestyn a'u newid yn y gorffennol. Mae'r bwriad dan sylw yn golygu codi estyniad deulawr to llechi yn y cefn gyda'r crib wedi ei osod 500mm is law'r brif do ynghyd â tho gwastad 2.7m o uchder uwchben yr estyniad i'r gegin ac o edrychiad fydd yn adlewyrchu edrychiadau presennol y tŷ (h.y. ffenestri gwyn UPV-c a waliau o rendr garw wedi eu paentio). Bydd yn ymestyn allan 2.7m i'r ardd gefn gyda hyd o 7m. Bydd yr estyniad blaen wedi ei leoli uwchben y modurdy rhannol to gwastad presennol ac wedi ei osod 1.2m yn is na chrib y brif do ac ar ffurf gebl sydd yn welliant ar sail mwynderau gweledol i edrychiad y to gwastad presennol. Er yr estyniadau hyn, mae eu graddfa a'u gosodiad yn golygu mai canran fechan iawn o'r cwrtil preswyl presennol fydd yn cael ei golli ac felly yn sicrhau fod digon o le mwynderol i gael o fewn y cwrtil. Gan ystyried gosodiad, ffurf, deunyddiau, graddfa a dyluniad yr estyniadau hyn credir na fyddent yn creu strwythurau anghydnaws na gormesol yn y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae anheddau preswyl a'u gerddi preifat wedi eu lleoli i'r gorllewin (31 Bryn Eithinog) ac i'r gogledd (26 Lon y Bryn) sydd union gyferbyn a safle'r cais gyda'r anheddau i'r dwyrain ac i'r de wedi eu lleoli ymhellach i ffwrdd ac wedi eu gwahanu o'r safle gan ffyrdd sirol di-ddosbarth. Fel y cyfeirir ato uchod derbyniwyd gwrthwynebiad gan breswyliwr rhif 31 Bryn Eithinog ar sail:-

- Colli golau drwy greu strwythurau gormesol.
- Colli preifatrwydd a gor-edrych i eiddo a adnabyddir fel 31 Bryn Eithinog.
- Creu trafnidiaeth ychwanegol.
- Amharu ar gymeriad yr ardal.

5.4 Colli preifatrwydd a gor-edrych - mae'r estyniadau wedi eu dylunio er mwyn osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i eiddo cyfagos (31 Bryn Eithinog a 26 Lon y Bryn yn y cyswllt hwn). Ni leolir unrhyw ffenestr ar y llawr cyntaf o fewn yr estyniadau i wynebu ochr na chefn rhif 31 Bryn Eithinog er bydd ffenestr ar lawr cyntaf yr estyniad blaen yn wynebu'r de. Bydd ffenestri newydd wedi eu lleoli ar y llawr gwaelod yn wynebu rhif 26 Lon y Bryn a thua'r dwyrain ond byddent ar lefel llygaid yn unig ac nid oes gan rif 26 unrhyw agoriadau yn wynebu cefn safle'r cais. I'r perwyl hyn, felly, credir na fydd y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd i breswylwyr cyfagos.

5.5 Creu trafnidiaeth ychwanegol - mae'r eiddo eisoes yn dŷ 4 llofft ac nid oes bwriad i ymestyn niferoedd y llofftydd o fewn y tŷ ond, yn hytrach, i wella cyfleusterau ar gyfer 2 o'r llofftydd drwy greu ystafelloedd *en-suite*. I'r perwyl hyn, ni ragwelir bydd cynnydd yn nhrafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle ei hun pe caniateir y cais hwn ac yn ychwanegol i hyn, ceir llecynnau parcio oddi fewn i'r safle i o leiaf 3 cerbyd gyda'r rhodfa wreiddiol wedi ei hymestyn yn y gorffennol er mwyn creu'r llecynnau parcio hyn. I'r perwyl hyn, felly, a chan ystyried nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon

ynglŷn â diogelwch ffyrdd na gofynion parcio credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

5.6 Amharu ar gymeriad yr ardal - fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r ardal gyfagos yn cynnwys casgliad amrywiol o wahanol fathau o anheddau preswyl ar sail edrychiadau, graddfa, ffurf a dyluniadau gyda nifer ohonynt eisoes wedi eu hymestyn a'u newid yn y gorffennol. Gan ystyried yr asesiad hwn credir na fydd yr estyniadau yn creu strwythurau gormesol nac anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlun ac, felly, ni fyddent yn amharu ar gymeriad yr ardal gyfagos. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Ymateb i'r cyfnod ymgynghori

5.7 Fel rhan o'r cyfnod ymgynghori cyflwynwyd sylwadau nad ydynt yn faterol i gynllunio :-

- Posibilrwydd bydd y tŷ yn cael ei droi i dŷ amlfeddiannaeth - cyflwynwyd y cais ar sail codi estyniadau i dŷ breswyl Defnydd Dosbarth C3 yn hytrach nag ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth Defnydd Dosbarth C4. Ar ôl derbyn y pryder hwn cysylltwyd gydag asiant yr ymgeisydd a chadarnhaodd yn ysgrifenedig nad oedd y bwriad yn ymwneud gyda newid defnydd o dŷ (C3) i dŷ amlfeddiannaeth (C4). Rhaid ystyried pob cais yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ac nid ar unrhyw ragdybiaeth neu bryder am be all ddigwydd yn y dyfodol. Pe bai cwyn yn cael ei dderbyn yn y dyfodol ynglŷn â newid i ddefnydd cyfreithiol y tŷ bydd hyn, yn ei dro, yn fater i'r Uned Gorfodaeth ymchwilio i mewn iddo.

- Mae'r tŷ yn cael ei osod i fyfyrwyr - o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno sy'n dangos bod y tŷ yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth.

6. Casgliadau

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys yr ohebiaeth yn gwrthwynebu ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, lleoliad, gosodiad, defnydd, deunyddiau, mwynderau preswyl, mwynderau gweledol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

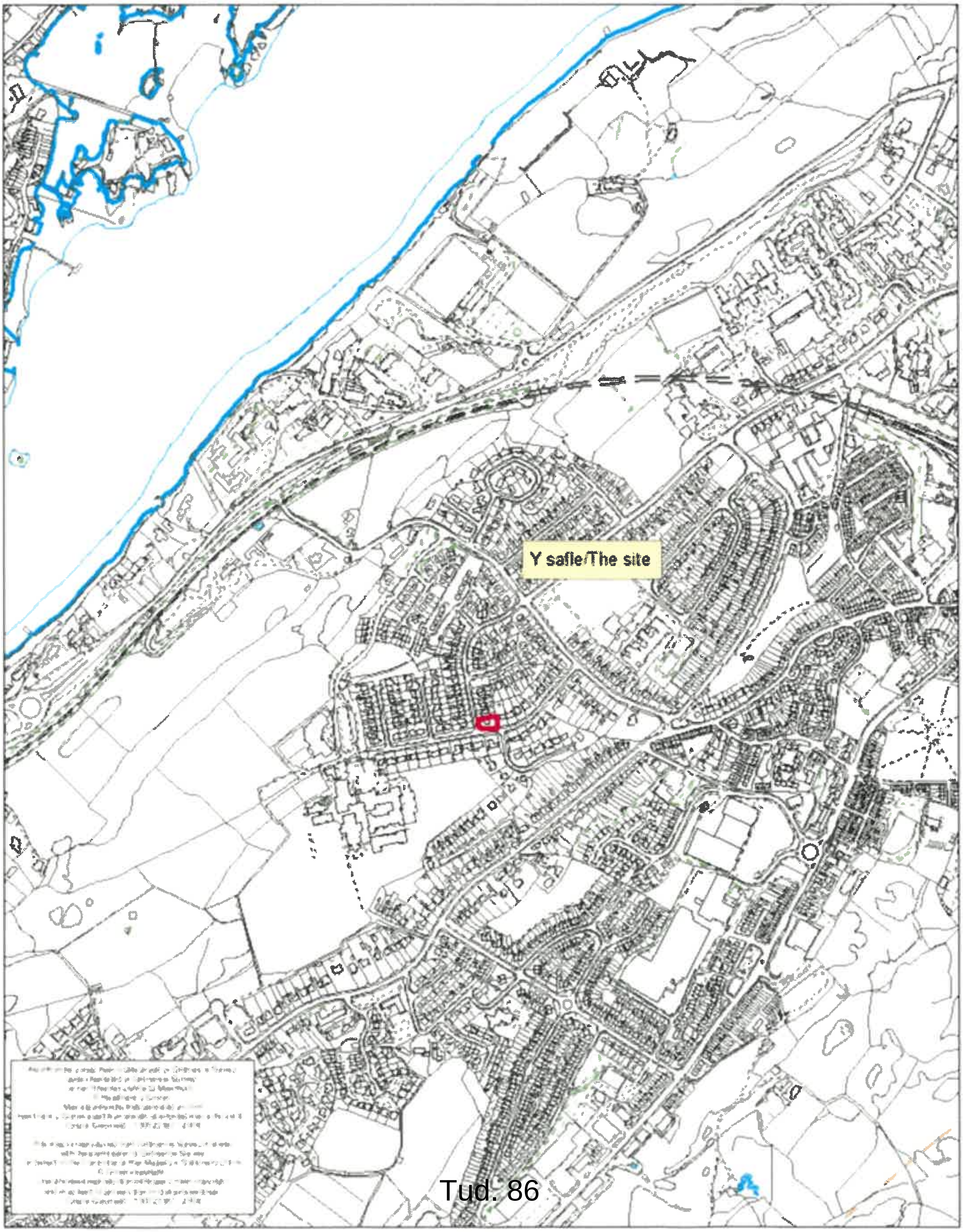
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.

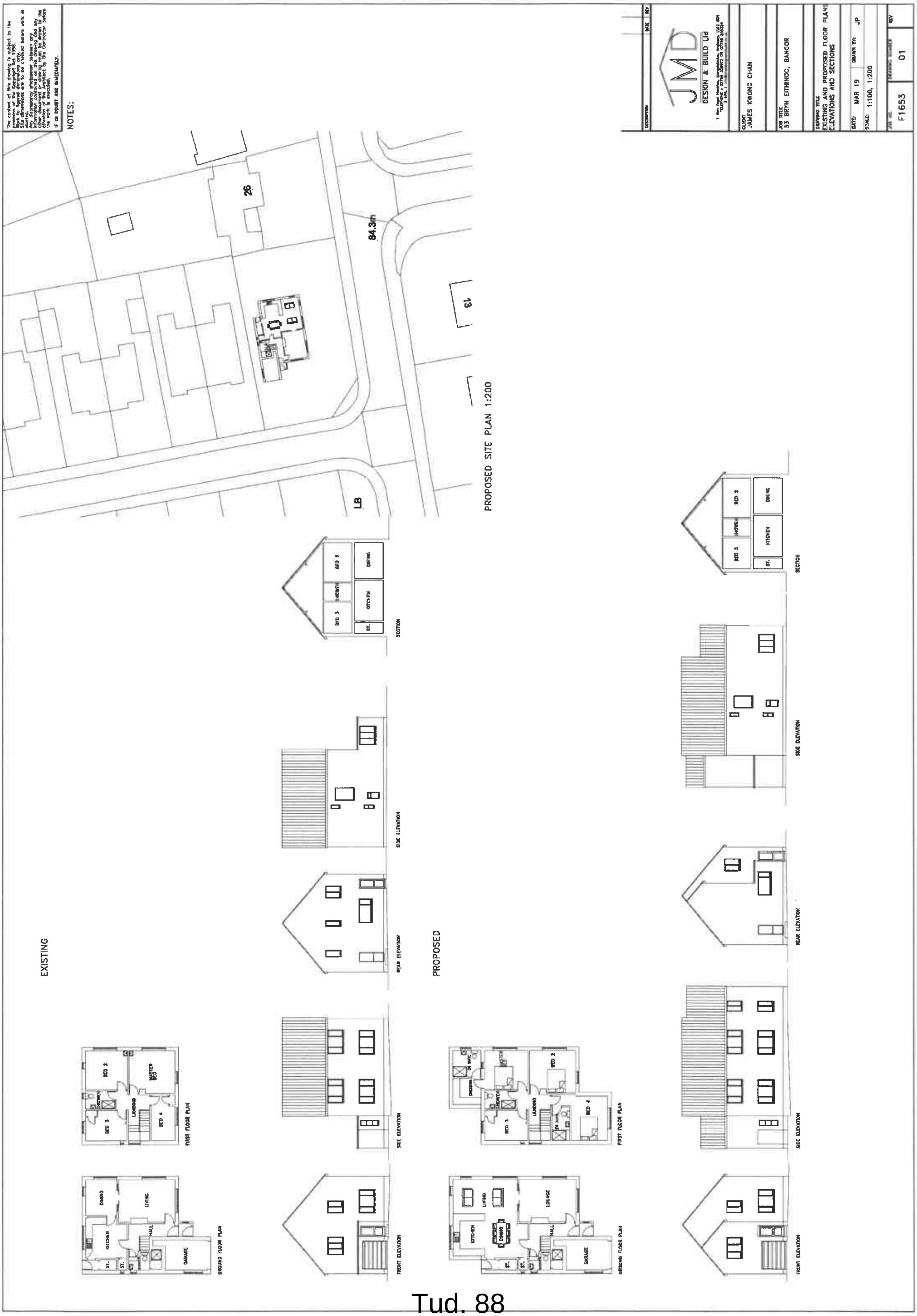
Rhif y Cais / Application Number : C19/0328/11/LL

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



LOCATION PLAN 1:1250

47



NOTES:
JMD
DESIGN & BUILD Ltd
CLIENT
JAMES KWONG CHAN
JOB TITLE
33 BRYN EITHINOG, BANGOR
DRAWING TITLE
EXISTING AND PROPOSED FLOOR PLANS
ELEVATIONS AND SECTIONS
DATE: MAR 19
DRAWN BY: JP
SCALE: 1:100, 1:200
F1653
01
PROPOSED SITE PLAN 1:200
EXISTING
PROPOSED
GROUND FLOOR PLAN
FIRST FLOOR PLAN
FRONT ELEVATION
SIDE ELEVATION
REAR ELEVATION
SIDE ELEVATION
SECTION