



Rhaglen Gyflawn

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

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 10FED MEHEFIN, 2019

Lleoliad

Siambr Dolgellau - Cae Penarlâg, Dolgellau

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwyendd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 31 Mai 2019)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

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

Y Cynghorwyr

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Y Cynghorwyr

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

6 - 14

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 20fed o Fai 2019 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C19/0014/19/LL TIR GER LON CEFNWERTHYD, BONTNEWYDD, CAERNARFON 15 - 47

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

AELOD LLEOL: Cyngorydd Peter Garlick

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

5.2. CAIS RHIF C19/0279/22/LL TIR GER TAL Y MAES MAWR, NEBO, CAERNARFON 48 - 64

Cais llawn i osod 4 pabell 'saffari', 1 adeilad 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol

AELOD LLEOL: Cyngorydd Craig ab Iago

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

5.3. CAIS RHIF C19/0306/03/DA 3, PANT YR ONNEN, Ffordd Glanpwll, Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog 65 - 73

Diwygiad ansylweddol i ganiatad rhif C13/0288/03/LL er mwyn adeiladu

estyniad llai gyda gorffeniad rendr gwyn yn lle carreg naturiol fel y caniatawyd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Annwen Daniels

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

**5.4. CAIS RHIF C19/0355/17/LL 7, BEDDGWENAN ESTATE, 74 - 83
LLANDWROG**

Cais ar gyfer addasu'r to ar flaen yr eiddo er mwyn creu estyniad i'r tŷ presennol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eric Merfyn Jones

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

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 20/5/19

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Eric M Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau)

1. ETHOL CADEIRYDD

Penderfynwyd: Ail ethol y Cyngorwyr Elwyn Edwards yn Gadeirydd i'r Pwyllgor hwn am y flwyddyn 2019/20.

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Penderfynwyd: Ethol y Cyngorwyr Eric Merfyn Jones yn Is Gadeirydd i'r Pwyllgor hwn am y flwyddyn 2019/20.

3. YMDDIHEURIADAU:

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Menna Baines a'r Cyngorwyr Peter Garlick

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelod canlynol fuddiant personol, yn yr eitem ganlynol am y rheswm a nodir:

- Y Cyngorwyr Edgar Owen yn eitem 7.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0169/19/AM oherwydd bod gwraig ei fab yn gweithio i'r ymgeisydd

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

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

- Y Cyngorwyr Edgar Owen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 7.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio C18/0993/26/LL)
- Y Cyngorwyr Elin Walker Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0328/11/LL)

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

5. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 29 Ebrill 2019, fel rhai cywir.

7. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C18/0993/26/LL – Tir ger hen Gapel, Ffordd Waunfawr, Caeathro

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) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau fod y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor 29.4.19 er mwyn caniatáu i'r Swyddogion Cynllunio ystyried sylwadau hwyr yr Uned Iaith.

Amlygwyd bod y cais yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Caeathro fel y'i cynhwysir yn y CDLI mewn man gweddol amlwg yng nghanol y pentref. Nodwyd nad oedd dyluniad, edrychiadau, deunyddiau, cynllun na ffurf y tai wedi newid ers i'r cais blaenorol gael ei ganiatáu yn 2014 ac felly ystyriwyd fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol.

Adroddwyd bod y datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy sydd yn gyfystyr a 33%. Gan nad oedd prisiad swyddogol er mwyn sefydlu pris marchnad agored y tai wedi ei dderbyn nodwyd y byddai angen i'r datblygwr gytuno ar y pris gyda'r Adran Cynllunio er mwyn pennu disgownt priodol ar gyfer y tai fforddiadwy. Amlygwyd y gellid gwneud hynny drwy amod priodol fyddai yn sicrhau tai fforddiadwy.

Wrth ystyried materion darpariaeth addysgol rhagwelwyd y byddai cyfanswm o 15 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r cais yma ar gyfer 12 tŷ, ynghyd â datblygiad arall gan yr ymgeisydd ym Mhontnewydd am 29 o dai. Amlygwyd bod Ysgol Bontnewydd, sef yr ysgol ddalgylch, gyda chapasiti ar gyfer 182 disgybl (167 ar hyn o bryd). O ganlyniad, ni fyddai angen cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol gan na fydd derbyn 15 disgybl ychwanegol yn mynd tu hwnt i'r capasiti.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, lleoliad, graddfa, dwysedd, mwynderau gweledol / preswyl, diogelwch ffyrdd a materion isadeiledd ac yn unol â'r polisïau perthnasol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cais eisoes wedi cael ei adnabod fel un addas ac wedi ei ganiatáu yn 2014
 - Ei fod wedi ei leoli o fewn y Cynllun Datblygu
 - Oherwydd cyfnod heriol yn y maes adeiladu nid oedd y datblygwr wedi gallu gweithredu o fewn y cyfnod ac felly yn gwneud cais am estyniad amser
 - Nad oedd dim addasiadau i'r cais gwreiddiol
 - Y byddai'r datblygwr yn defnyddio contractwyr lleol a deunyddiau lleol
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod angen tai yng Nghaeathro
- Ei fod yn gefnogol i'r datblygiad

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phryderon llifogydd ar y safle, amlygwyd bod y Swyddogion Cynllunio wedi ymgynghori gyda Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru oedd yn fodlon gyda'r mesurau lliniaru a'r amodau perthnasol oedd wedi ei cynnig

(dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r angen statudol i ddarparu safle chwarae saff ac nad oedd mynegi bod gerddi preifat y tai newydd yn ymateb digonol i hynny, amlygwyd bod y Swyddogion Cynllunio wedi ymgynghori gyda'r swyddogion perthnasol oedd yn cadarnhau bod cae chwarae sylweddol eisoes yn bodoli gyferbyn a'r lleoliad a bod hwn yn ddigonol.

Mewn ymateb i sylw pellach ynglŷn â rhoi darpariaeth ar y cae chwarae, nodwyd bod y llecyn chwarae yn rhesymol fel ag yr oedd.

(e) Mewn ymateb i awgrym i blannu coed fyddai efallai yn effeithiol fel dull naturiol o atal llifogydd cyfeiriwyd at yr amod i gyflwyno cynllun tirweddu.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys yr amodau canlynol:

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).

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

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar alw'r Aelod Lleol. Eglurwyd bod y penderfyniad wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 29.04.2019 er mwyn asesu cynnwys llythyr hwyr a dderbyniwyd gan gyfreithiwr perchennog y tir. Roedd y llythyr yn nodi bod perchnogion y tir am drosglwyddo'r busnes i'r ymgeiswyr a gwerthu'r rhan o dir y bwriedir adeiladu'r tŷ oedd yn destun y cais i'r ymgeiswyr.

Adroddwyd bod safle'r cais wedi ei leoli oddeutu 250m i ffwrdd o ffin ddatblygu pentref Bontnewydd, ac yn nhermau'r Cynllun Datblygu Lleol, roedd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored. 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 gellid 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 nad ar ddewis nac amgylchiadau personol yr ymgeisydd.

Nodwyd, 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. Adroddwyd ei bod yn gynamserol ac amhriodol i asesu sefyllfa i'r dyfodol gan nad oedd sicrwydd bod hyn am ddigwydd. Pe byddai sefyllfa'r 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.

Tynnwyd sylw at baragraff 4.11 o'r NCT 6 sydd yn nodi bod rhaid darparu tystiolaeth nad oes unrhyw annedd/anheddai neu adeiladau eraill y gellid eu haddasu i fodloni'r angen. Os oes annedd/anheddau ar y fenter yn bodoli yn barod yna byddai angen dangos pam na ellid defnyddio'r rhain i ddiwallu anghenion y fenter ar gyfer gweithiwr preswyl, a pham na ellid aildrefnu trefniadau llafur neu breswyl er mwyn sicrhau bod y llety presennol yn diwallu anghenion y fenter heb fod angen annedd arall.

Ystyriwyd bod y bwriad o godi annedd menter wledig yng nghyswllt y busnes ar y safle yn groes i ofynion polisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6.

Mynegodd yr Uwch Gyfreithiwr mai'r tir sydd wedi ei drosglwyddo i'r ymgeisydd ac nid y busnes, a gydag addasiadau wythnosol yn dod i law, anodd yw asesu'r sefyllfa. Awgrymwyd mai'r datrysiaid gorau fyddai cyflwyno cais o'r newydd pan fydd y busnes wedi ei drosglwyddo i'r ymgeisydd yn ei gyfanrwydd

- (c) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol yn gefnogol iawn i ganlyniad ffafriol yn dilyn y wybodaeth ddiweddaraf a ddaeth i law.
- (ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais
- (d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
 - Bod yr argymhelliad i wrthod yn cyd-fynd a'r polisiâu perthnasol
 - Y byddai caniatáu yn gosod cynsail beryglus
 - Nid yw'r angen wedi ei brofi

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynnig argymhelliad gwahanol petai'r busnes wedi ei drosglwyddo yn llawn, nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai angen cwblhau profion a chasglu tystiolaeth ychwanegol.

(dd) PENDERFYNWYD gwrthod y cais am y rhesymau isod

- Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio, ac mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig yn cadarnhau fod unigolion sydd yn berchen a 50% o'r busnes menter wledig, 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 polisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi

Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6.

- Mae'r fynedfa bresennol a fwriedir ei ddefnyddio i wasanaethu'r bwriad gerbron yn israddol o ran gwelededd tua chyfeiriad 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.

3. Cais Rhif C19/0087/25/R3 Ysgol y Faenol, Ffordd Penrhos, Penrhosgarnedd, Bangor

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer ail drefnu a chyfuno safleoedd Ysgol y Faenol a'r Ganolfan Gymunedol ym Mhenrhosgarnedd. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal anheddol gyda'r rhan fwyaf ohono o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y caiff ei ddiffinio gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Amlygwyd bod y bwriad yn cynnwys y nodweddion canlynol :

- 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'r brif fynedfa ar gyfer cerddwyr ac agor un newydd 55m i'r gorllewin
- dymchwel adeiladau allanol i'r cefn o'r ysgol
- codi estyniadau i'r adeilad presennol gan gynnwys gofod ychwanegol ar gyfer canolfan gymunedol newydd.

Adroddwyd bod Polisi ISA 2 o'r CDLL yn gefnogol i ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd ac ystyriwyd bod y cynnig yn cwrdd â holl feini prawf y polisi hwnnw. Er i ôl troed yr adeilad newydd fod rhyw draean yn fwy na'r adeiladau presennol, ystyriwyd bod y dyluniad yn welliant pensaernïol ar yr adeiladau di-nod presennol. Oherwydd natur drefol y safle, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol hirdymor i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol, er yn anorfod, bydd peth cynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch. Ategwyd y byddai modd rheoli unrhyw effeithiau niweidiol drwy osod amodau priodol ar y datblygiad.

Mewn ymateb i sylwadau hwyr gan Chwaraeon Cymru awgrymwyd mai ymarfer desg oedd wedi ei weithredu gan Chwaraeon Cymru ac nad oeddynt yn gyfarwydd â'r safle. Ategwyd bod y bwriad yn gwella'r adnoddau, yn welliant sylweddol i'r llecyn chwarae ac yn dderbyniol o ran mwynderau gweledol.

- (b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

- (c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â diffyg ymateb gan rai asiantaethau ac a ddylid bwrw ymlaen heb eu sylwadau, adroddwyd bod y sefyllfa o beidio derbyn sylwadau yn eithaf cyffredin a'r tebygolrwydd yw y byddai ymateb neu sylw wedi ei dderbyn petai pryderon gan

yr asiantaethau hyn. Nid oedd gan y Rheolwr Cynllunio farn ar yr awgrym bod rhai o'r asiantaethau hynyn methu ag ymateb oherwydd pwysau gwaith.

- (ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pharchu'r amod archeolegol, nododd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r amod yma.
- (d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â llygredd golau a'r effaith debygol ar yr amgylchedd naturiol sydd yn ffinio'r datblygiad, cyfeiriwyd at baragraff 5.8 o'r adroddiad lle nodi'r bod bwriad gan y datblygwr i osod goleuadau LED ar bolion ac ar folardiau sydd wedi eu dylunio i liniaru llygredd goleuni. Eglurwyd bod potensial i lygredd goleuni fod yn niwsans i drigolion ac i niweidio bywyd gwyllt. Ystyriwyd y byddai'n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gyflwyno cynllun goleuo manwl i sicrhau na fydd niwed annerbyniol yn deillio o'r agwedd hon.
- (dd) Mewn ymateb i sylw gan Chwaraeon Cymru y byddai'r datblygiad yn gyfrifol am golli cae chwarae a chwrt gemau ynghyd a'r angen statudol i warchod isafswm gofynnol o ran maint y cae chwarae, nododd y Rheolwr Cynllunio bod llawer o'r safle fel y mae yn anaddas ar gyfer cynnal chwaraeon gan ei fod ar lethr. Ategwyd bod y pryderon wedi eu cyfarch ac y byddai'r ddarpariaeth a gyflwynir gyda'r cynllun yn welliant sylweddol - yn gynydd o 300m².
- (e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
 - Bod angen sicrwydd y gall y ganolfan gymunedol barhau fel safle sydd yn agored i'r cyhoedd ar gyfer oriau a chyfnodau tu hwnt i amserlen yr ysgol
 - Bod y datblygiad yn brosiect cyffrous
 - Bod cyfle yma i dacluso'r safle
 - Bod y cynlluniau yn gwella diogelwch ffyrdd

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais gan ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Swyddog caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r cyfnod ail-ymgynhori gyda Cyngor Chwaraeon Cymru dod i ben ac i amodau ychwanegol yn ymwneud a chyflwyno cynllun golau a chynllun rheoli traffig ac i'r amodau isod.

1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau a lliwiau terfynol
4. Amodau trafndiaeth
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.

Nodiadau

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

5. Cais Rhif C19/0149/46/LL – Congl y Cae, Llangwnadl, Pwllheli

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

- (a) Yn dilyn penderfyniad apêl Tynpwll Cottage, Lon-ty'n-pwll, Nefyn, Pwllheli, (C18/0023/42/LL), awgrymwyd i'r Pwyllgor ohirio penderfyniad ar gais Congl y Cae er mwyn i'r Swyddogion Cynllunio gael cyfle i fynd i'r afael a chyd-destun yr apêl.
- (b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio y cais er mwyn i'r Swyddogion Cynllunio gael cyfle i ystyried cyd-destun apêl cais rhif (C18/0023/42/LL)

5. Cais Rhif C19/0328/11/LL 33, Bryn Eithinog, Bangor

Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer ymestyn y tŷ deulawr presennol yn y cefn ac yn y blaen. Byddai'r estyniad cefn yn estyniad deulawr a'r estyniad blaen yn cael ei godi uwchben y modurdy presennol gydag edrychiadau allanol yr estyniadau yn cyd-weddu gyda edrychiadau presennol y tŷ deulawr.

O ran egwyddor y datblygiad, amlygwyd bod Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan y byddai cynigion yn cael eu gwrthod os byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Amlygwyd bod Polisi PCYFF3 yn datgan y byddai cynigion yn cael eu caniatáu, 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 ac yr uchder. Ystyriwyd bod y bwriad i ymestyn yr eiddo preswyl yn dderbyniol mewn egwyddor ac na fyddai gosodiad, ffurf, deunyddiau, graddfa a dyluniad yr estyniadau yn creu strwythurau anghydnaws na gormesol yn y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod anheddau preswyl a'u gerddi preifat wedi eu lleoli i'r gorllewin (31 Bryn Eithinog) ac i'r gogledd (26 Lon y Bryn) gyferbyn a safle'r cais. Adroddwyd bod gwrthwynebiad gan breswylwr rhif 31 Bryn Eithinog wedi ei dderbyn ar sail:-

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

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad o golli preifatrwydd a gor-edrych eglurwyd bod yr estyniadau wedi eu dylunio i osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i eiddo cyfagos (31 Bryn Eithinog a 26 Lon y Bryn yn y cyswllt yma), ac felly, ystyriwyd na fyddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd i breswylwyr cyfagos.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad o greu trafndiaeth ychwanegol, eglurwyd bod yr eiddo eisoes yn dŷ 4 llofft ac nad oedd bwriad i ymestyn niferoedd y llofftydd o fewn y tŷ. O ganlyniad, nid oedd y Swyddogion Cynllunio yn rhagweld y byddai cynnydd yn nhrafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle. Ategwyd nad oedd gan yr Uned Drafndiaeth bryderon ynglŷn â

diogelwch ffyrdd na gofynion parcio ac felly'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad o amharu ar gymeriad yr ardal, adroddwyd bod yr 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. O gwblhau'r asesiad, ystyriwyd na fyddai'r estyniadau yn creu strwythurau gormesol nac anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlun.

Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod sylwadau wedi eu cyflwyno yn ystod y cyfnod ymgynghori nad oeddynt yn faterol i gynllunio. Roedd rhai yn honni'r posibilrwydd y byddai'r tŷ yn cael ei droi i dŷ amlfeddiannaeth. Pwysleisiwyd bod y cais wedi ei gyflwyno ar sail codi estyniadau i dŷ preswyl Defnydd Dosbarth C3 yn hytrach nag ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth Defnydd Dosbarth C4. Mewn ymateb i'r pryder hwn, cysylltwyd gydag asiant yr ymgeisydd a chadarnhaodd yn ysgrifenedig nad oedd y bwriad yn ymwneud a newid defnydd o dŷ (C3) i dŷ amlfeddiannaeth (C4). Ategwyd bod y tŷ yn cael ei osod i fyfyrwyr ac o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais nid oedd unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno bod y tŷ yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth.

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

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

- Tynnwyd sylw bod cais gwreiddiol gan yr ymgeisydd i adeiladu tŷ cyfan yng ngardd y tŷ
- Mai tŷ myfyrwyr yw'r eiddo - nid tŷ teulu yw'r defnydd presennol
- Bod mwy o dai myfyrwyr yn 'ymlusgo' i'r ardal breswyl yma - pwrpas y tai yn wreiddiol oedd ar gyfer teuluoedd
- Awgrym i'r Pwyllgor ystyried y cais yn wyneb pryderon trafndiaeth a gôr ddarpariaeth tai myfyrwyr

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â defnydd y tŷ presennol ar angen am ddiffiniad clir o'r gwahaniaeth rhwng tŷ myfyrwyr a thŷ amlfeddiannaeth, amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr eiddo wedi cael ei asesu ar gyfer y cais fel tŷ. Ategwyd mai defnydd cyfreithiol yr eiddo yw tŷ ac nad oedd dystiolaeth i amau mai tŷ amlfeddiannaeth ydoedd. Petai'r ymgeisydd eisiau newid defnydd y tŷ i dŷ amlfeddiannaeth byddai rhaid gwneud cais cynllunio o'r newydd a chais am drwydded berthnasol. Nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod yr asiant wedi cadarnhau mai defnydd y tŷ yw tŷ ac nid tŷ amlfeddiannaeth. Mewn ymateb pellach i'r pryderon, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio y byddai modd ymchwilio i'r honiad o ddefnydd y tŷ presennol.

Ategodd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd gwrthod y cais ar sail ei fod, efallai yn dŷ amlfeddiannaeth yn dderbyniol, ac ategodd bod trefniadau gorfodaeth yn bodoli tu allan i fforwm y Pwyllgor Cynllunio. Nododd bod angen i'r Pwyllgor ystyried y cais fel estyniad i dŷ ac y dylai'r Aelodau ymddiried yn y broses orfodaeth i ymdrin â'r mater amlfeddiannaeth.

Mewn ymateb i'r pryderon trafndiaeth, amlygwyd bod llefydd parcio digonol tu allan i'r tŷ ynghyd â chwrtil digonol o flaen yr eiddo ar gyfer parcio.

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

- bod ymgais i fuddsoddi er mwyn gwneud y tŷ yn fwy cyfforddus yn codi amheuan bod y tŷ ar gyfer defnydd busnes
- Bod sylwadau a thystiolaeth cymdogion o ddefnydd y tŷ presennol angen eu hystyried
- Bod y wybodaeth yn aneglur
- Bod angen i'r gwaith fod yn unol â'r cynlluniau

PENDERFYNWYD caniatáu y cais ac i gynnig amod i archwilio defnydd presennol y tŷ

Amodau

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

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2:20pm

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/0014/19/LL

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

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

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

Lleoliad: Tir ger Cefnwerthyd, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd, LL552UD

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau y gohiriwyd y cais yma ym mhwyllgor Ebrill 29ain, 2019 er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth/cynlluniau diwygiedig fyddai'n cyfarch pryderon y Pwyllgor ac y cyfeirir atynt isod.
- 1.2 Cais llawn i godi 29 uned byw ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd, lle cynnau parcio, gwaith tirlunio a chreu ardal gyhoeddus agored.
- 1.3 Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol gyda thiroedd amaethyddol pellach yn ymestyn tu hwnt i ffin orllewinol y safle gyda thai preswyl yn gyfochrog a'r ffin ogleddol ac ymhellach i gyfeiriad y dwyrain a'r de. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Lôn Llanfaglan) yn ymylu gyda ffin ddeheuol y safle tra bod ffordd ddi-ddosbarth (Lôn Cefnwerthyd) yn gyfochrog â'r ffin ddwyreiniol. Yn cyd-redeg gyda'r ffordd gyhoeddus i'r de o'r safle mae'r Afon Beuno sydd yn rhedeg i mewn i afon Gwyrfai sydd ymhellach i ffwrdd i gyfeiriad y gorllewin.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Bontnewydd ac wedi ei ddynodi yn benodol fel safle ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae pentref Bontnewydd wedi ei gydnabod fel pentref gwasanaeth yn y CDLL sy'n golygu fod ganddo rôl strategol i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas.
- 1.5 Er eglurdeb, mae'r cynnig yn darparu'r canlynol:
- 6 fflat 2 ystafell wely fforddiadwy
 - 3 tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy
 - 6 tŷ 3 ystafell wely
 - 8 tŷ 3 ystafell wely
 - 6 tŷ 4 ystafell wely
- 1.6 Dangosir 2 lecyn parcio i bob tŷ gyda rhai tai yn cynnwys modurdai tra bod 1 lle parcio yr un yn cael ei ddarparu ar gyfer y fflatiau.
- 1.7 Mae'r fynedfa i mewn i'r safle yn cael ei ddarparu oddi ar y ffordd gyhoeddus i'r de o'r safle gyda gwelliannau yn cael eu cynnig ar ffurf palmant yn rhedeg gyda ffin y ffordd yma, man pasio yn cael ei ddarparu ar Lôn Cefnwerthyd a mynedfa droed hefyd yn cael ei gynnwys oddi ar Lôn Cefnwerthyd.
- 1.8 Mi fyddai'r holl adeiladau ar y safle yn ddeulawr gan gynnwys y fflatiau ac o orffeniad sydd yn gymysgedd o fric a rendr gyda toeau o lechen naturiol. Mi fydd triniaethau ffin y safle yn gymysgedd o ffens bren, waliau bric a charreg a rheiliau. Mae tirlunio i gynnwys plannu coed yn wasgaredig o fewn y safle. Derbyniwyd cadarnhad gan y datblygwr y bydd y gwrych a'r clawdd presennol ar hyd rhan o'r safle sy'n ymylu gyda Lôn Cefnwerthyd yn cael ei gadw ac os y caiff ei ddifrodi yn ystod y cyfnod adeiladau y bydd yn cael ei ail blannu.
- 1.9 Mae lle cyn o dir wedi ei ddynodi ger mynedfa'r safle fel ardal gyhoeddus agored gyda wal fric a rheiliau ar hyd ei ffiniau. Fel yr eglurir ymhellach yn yr adroddiad, bellach, mae offer chwarae i'w leoli ar y tir yma.

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

- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Datganiad Cynllunio
- Strategaeth Draenio
- Gwerthusiad Ecolegol ac Asesiad Gwrych
- Asesiad effaith Cymunedol a Ieithyddol
- Datganiad Trafnidiaeth

Yn ogystal, cyflwynwyd y dogfennau canlynol ychwanegol:

- Arolwg Archeolegol
- Asesiad effaith (yn benodol yn ymwneud a phlotiau 14, 15, 16, 17)
- Cynllun tirlunio diwygiedig a chadarnhad o ddefnydd blychau ystlumod
- Cynllun diwygiedig yn ymwneud ac edrychiad plotiau 14 ac 18
- Cynllun diwygiedig i gynnwys manylion pibell nwy, gwrych i'w gadw ar ffin Lôn Cefnwerthyd, offer chwarae i'w gynnwys o fewn y llecyn agored ac ail leoli tai ar blotiau 14, 15 ac 16

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

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

1.12 O ganlyniad i bryder y Pwyllgor ynglŷn ag effaith plotiau 14, 15 ac 16 ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig parthed y tri eiddo arfaethedig. Deallir fod yr ymgeisydd wedi trafod y diwygiadau gyda pherchennog yr eiddo cyfochrog ac fe drafodir y newidiadau yma mewn mwy o fanylder yn yr adroddiad.

1.13 Yn ychwanegol, derbyniwyd cynllun yn dangos lleoliad presennol ac arfaethedig y bibell nwy ar y safle ynghyd a chadarnhad y bydd gwaith i newid ac ail leoli'r bibell oherwydd ei chyflwr presennol gwael.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effaith newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai fforddiadwy

CCA: Ymrwymadau cynllunio

CCA: Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Datblygiad tai a darpariaeth addysgol

CCA: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

CCA: Canllaw dylunio

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Tai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

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

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor

Cymuned/Tref:

O ganlyniad i ohirio penderfyniad ar y cais, cynhaliwyd cyfarfod rhwng y datblygwr a'r Cyngor Cymuned. Derbyniwyd cadarnhad trwy lythyr ffurfiol fod y Cyngor Cymuned bellach yn cefnogi'r cais cynllunio gan ei fod yn rhagori ar y cais gwreiddiol oherwydd newid i'r fynedfa, y cynllun draenio dŵr a gwell lleoliad i'r man chwarae.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r cynllun gwreiddiol yn ogystal a'r cynllun yn ei ffurd diwygiedig ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Awgrymu cynnwys amod i gytuno ar fesurau bioddiogelwch, angen sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r arolwg ecolegol. Gan fod y safle o fewn parth A, risg isel sydd i'r safle o ran materion llifogydd, yn ymwybodol o lifogydd a brofwyd yn ystâd Glanrafon gerllaw. Angen ymgynghori gyda YGC ynglŷn â materion yn ymwneud â gwaredu dŵr wyneb/cynllun draenio.
Dŵr Cymru:	Cyngor a chyfarwyddyd safonol parthed materion draenio a charthffosiaeth.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Llwybrau:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau wedi eu cyflwyno parthed y cais o safbwynt effaith ar y gwrych, cynllun tirlunio, ystlumod, llecyn agored cyhoeddus. Derbyniwyd cynllun diwygiedig ac mewn ymateb cadarnhawyd fod y newidiadau yn dderbyniol.
Uned Coed:	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân:	Dim gwrthwynebiad
Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd:	Sylwadau cychwynnol yn datgan fod angen cynnal asesiad archeolegol o'r safle, o dderbyn yr adroddiad cadarnhawyd y gall olion fodoli ac y dylid cynnwys amod i gytuno ar raglen o waith archeolegol fel rhan o'r datblygiad.
Uned Strategol Tai:	Sylwadau cyffredinol a chadarnhad fod y cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.
Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru:	Dim pryderon
Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd (YGC):	Sylwadau cychwynnol yn cyfeirio at ddiffygion yn y wybodaeth/asesiadau, angen cyfeirio dŵr wyneb at y Gwyrfai yn hytrach na'r Beuno. Cafwyd cyfres o drafodaethau rhwng yr Uned a pheiriannydd y datblygwr. O ganlyniad, mae'r Uned yn derbyn y bydd dyluniad y storfa ddŵr yn dderbyniol ac na fydd risg llifogydd yn is i lawr yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

afon. Mae'n hanfodol sicrhau fod y system yn cael ei adeiladu'n gywir a'i gynnal wedi hynny.

Wales and West: Mae cwmni Wales and West wedi trafod yr opsiwn orau ar gyfer y bibell nwy ar y safle gyda'r datblygwr ers dros 12 mis. Ni ellir cadw a gwarchod y bibell bresennol oherwydd ei oed a chyflwr ac o ganlyniad rhaid ystyried ei gwyro. Y sefyllfa bresennol yw bod manylion terfynol lleoliad y bibell yn cael eu hystyried o fewn gosodiad arfaethedig y safle.

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

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

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

- Colli golygfa
- Cyfeiriad at bolisïau blaenorol

Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn ymwneud gyda phlotiau 14, 15 ac 16 fe ail-ymgynghorwyd gyda'r eiddo cyfochrog ac fe ddaw'r cyfnod ail-ymgyngori i ben cyn dyddiad y Pwyllgor nesaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl gymysg ble gwelir amrywiaeth eang o ran maint, dyluniad, gosodiad a gorffeniadau tai preswyl presennol. Gwelir nodweddion cyffredin o fewn yr adeiladau o ran gorffeniadau yn bennaf, ond ni chredir fod un patrwm amlwg i ddatblygiadau preswyl o fewn yr ardal leol.
- 5.6 Gwelir mai adeiladau deulawr a fwriedir yn yr achos yma sydd yn cyd-fynd a mwyafrif y patrwm lleol. Gweler tai presennol Glanrafon gerllaw sydd yn ddatblygiad o dai pâr deulawr yn bennaf ar ffurf stad safonol yn cael ei gwasanaethu gan lonydd safonol.
- 5.7 Yn ogystal, gweler hefyd stadau Glan Beuno ac Erw Deg gerllaw sydd yn amrywio o ran ffurf a gosodiad y tai trwy gynnwys tai unllawr, dormer a deulawr o fewn plotiau unigol. Ar wahân i'r stadau yma, gwelir hefyd dai unigol o amrywiol faint a dyluniad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.8 Ni chredir felly fod patrwm pendant lleol sydd angen ei warchod neu ei efelychu ac o ganlyniad mae egwyddor yr hyn a fwriedir yn yr achos yma yn dderbyniol. Mae ffurf y tir yn golygu fod gwahaniaeth mewn lefel o ble fyddai mynediad y safle i'r rhan uchaf i gyfeiriad y gogledd o'r man hyn. Ni chredir y byddai'r hyn a fwriedir yn yr achos yma yn sylweddol wahanol i'r hyn sydd eisoes yn bodoli gerllaw o ran lleoliad, uchder ac ymddangosiad nac ychwaith yn sylweddol wahanol i'r datblygiad a ganiatawyd eisoes. Mae ffurfiau cyffredinol rhwng y caniatâd blaenorol a'r cynnig presennol ac er bod ail leoli'r fynedfa a'r cynnydd o 3 tŷ yn golygu peth newidiadau o ran gosodiad, ni chredir y bydd yn newid niweidiol nac annerbyniol.
- 5.9 Fel sydd yn arferol, gellir cytuno ar fanylion yr union orffeniadau trwy gyfres o amodau safonol ac ystyrir hyn yn briodol yn yr achos yma.
- 5.10 O safbwynt materion sy'n ymwneud â mwynderau gweledol felly, ni chredir y byddai'r datblygiad yma yn cael effaith annerbyniol ar y materion hyn o ystyried y sefyllfa amrywiol bresennol, yr hanes cynllunio a'r hyn a fwriedir sef tai newydd o ffurf ac edrychiad safonol. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisau PS 5, PCYFF 2 a PCYFF 3.
- 5.11 Cyflwynwyd cynllun tirlunio cynhwysfawr ar gyfer y safle. Cyfeiriodd yr Uned Bioamrywiaeth at yr angen i ddiwygio elfennau o'r cynllun er mwyn cynnwys gwrychoedd ychwanegol a rhywogaethau derbyniol o goed. O ganlyniad i'r sylwadau yma derbyniwyd cynllun diwygiedig sydd yn cynnwys rhestr plannu wedi ei diweddarau a chynnwys gwrychoedd ychwanegol. O ganlyniad, derbyniwyd cadarnhâd gan yr Uned Bioamrywiaeth fod y diwygiadau yn dderbyniol ac o ganlyniad credir fod gofynion perthnasol polisi PCYFF 4 yn cael ei fodloni. Gellir rheoli'r agweddau hyn drwy amodau priodol. Fel sydd wedi ei nodi mewn rhan arall yn yr adroddiad, derbyniwyd gadarnhâd gan y datblygwr yn dilyn pryderon a amlygwyd gan y Pwyllgor, y bydd y gwrych presennol sydd yn ochri gyda Lôn Cefnwerthyd yn cael ei chadw ac os caiff ei ddifrodi yn ysod y cyfnod Adeiladu, y bydd yn cael ei ail-blannu.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Fel sydd eisies wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol ond credir hefyd ei fod yn ogystal yn eithaf dwys. Golygai hyn fod materion yn ymwneud ac agosatwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ac yn benodol o fewn stadau cyfagos a thai ar hyd y ffyrdd ble gwelir perthynas agos rhwng y tai ond hefyd manau sydd yn agored o'r ffyrdd a manau cyhoeddus eraill. Tra nad yw hyn yn cyfiawnhau gor-edrych o'r newydd mae'n rhoi darlun o'r sefyllfa a geir yn yr ardal leol.
- 5.13 Mae'r datblygiad i'w gynnal o fewn tir agored presennol sydd yn codi mewn uchder o'i fan deheuol i gyfeiriad y gogledd. Cynhaliwyd trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng swyddogion cynllunio a chynrychiolwyr y datblygwr. Fel rhyw fath o bren mesur yn yr achos yma, rhoddwyd ystyriaeth i osodiad y tai fel a ganiatawyd yn flaenorol a'r hyn a fwriedir bellach gan gynnwys y cynnydd mewn nifer o 26 i 29. Y newid amlycaf a welir yw ail leoli'r fynedfa sydd yn golygu fod gosodiad y stad yn newid o ganlyniad i'r hyn a ganiatawyd. Er hynny, mae tebygrwydd yn parhau rhwng y ddau gynllun fel a welir yng ngosodiad y tai ar ochr gorllewinol y safle.
- 5.14 Gwelir fod rhan uchaf y safle (plotiau 14, 15, 16, 17) yn newid o'r hyn a ganiatawyd o ran gosodiad y tai arfaethedig. Nid oes cynnydd yn y rhan yma o'r safle o ran nifer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

tai, maent yn parhau yn 4 mewn nifer, ond mae eu gorweddiad wedi newid sydd yn golygu fod rhaid ystyried yr effaith yn benodol ar yr eiddo preswyl sy'n gyfochrog gyda'r rhan yma o'r safle. Derbyniwyd sylwadau a gwrthwynebiad gan berchennog yr eiddo yma yn nodi'r gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau gynllun a'r cynnydd mewn effaith niweidiol ar fwynderau preswyl yr eiddo o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Cyfeiriwyd y sylwadau yma at y datblygwr a ymatebodd trwy gyflwyno dogfen ar ffurf asesiad effaith yn benodol ynglŷn â'r elfen yma.

- 5.15 Mae ystyriaeth fanwl wedi ei roi trwy fanylion penodol a chyfres o ddarluniau yn dangos pellteroedd rhwng cefn y tai newydd a'r eiddo presennol a lleoliad ffenestri. Nodir hefyd y bydd mesurau lliniaru ychwanegol ar ffurf ffens bren barhaol rhwng 1.9m a 2.3m mewn uchder yn cael ei gosod ar hyd y ffin ogleddol tra fod presenoldeb wal floc ar y ffin a thyfiant o goed a gwrych o fewn gardd yr eiddo cyfochrog hefyd yn cyfrannu tuag at warchod mwynderau.
- 5.16 Cydnabyddir fod newid o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol a'r cynllun presennol, beth sydd angen ei ystyried yw faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion yr eiddo cyfochrog. Credir fod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig a'r llysdyfiant presennol yn golygu na fyddai ffenestri cefn ar lawr daear plotiau 14-17 yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau'r eiddo cyfochrog. O ran ffenestri'r llawr cyntaf, gweler fod rhai ohonynt yn cynnwys gwydr afloyw felly nid oes pryder o safbwynt y rhain. Mae ffenestri eraill yn gwasanaethu ystafelloedd gwely ac felly y rhain sydd gyda'r potensial o amharu fwyaf ar yr eiddo cyfochrog.
- 5.17 Amlygwyd pryder am y tai yma gan berchennog yr eiddo cyfochrog (Tywyn) yn ystod y pwyllgor blaenorol ac fe ategwyd at y pryderon hyn gan rai aelodau gan arwain at ohirio penderfyniad er mwyn ystyried newidiadau addas i'r rhan yma o'r safle er mwyn lleihau'r effaith. Er fod newidiadau wedi eu gwneud i leoliad a dyluniad plot 14 cyn y Pwyllgor olaf, nid oedd y cymydog nac Aelodau'r Pwyllgor yn ystyried fod hyn ynddo i hun yn ddigonol i oresgyn yr effaith. Yn ychwanegol, ystyriwyd y byddai effaith plotiau 15 ac 16 hefyd yn niweidiol ar fwynderau'r eiddo cyfochrog ar sail gor-edrych yn bennaf. O ganlyniad, penderfynodd y Pwyllgor y byddai angen i'r ymgeisydd ail ystyried trefniadau plotiau 14, 15 ac 16. Wedi'r Pwyllgor bu i'r datblygwr gwrdd gyda pherchennog yr eiddo cyfochrog ac fe ddeallir gan yr ymgeisydd mai canlyniad y cyfarfod hwn arweiniodd at y newidiadau a eglurir isod. Mae swyddogion wedi ail ymgynghori ynglŷn a'r diwygiadau yma gyda'r cymydog, ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ni dderbyniwyd ymateb. Fel sydd yn arferol, os derbynnir sylwadau pellach cyn y Pwyllgor fe adroddir hyn fel gwybodaeth ychwanegol. Er hwylustod, eglurir ac asesir y newidiadau diweddaraf a gynigir ar gyfer y plotiau unigol:

Plot 14 - er y newid a gynigwyd eisioes i leoliad yr eiddo ar y plot yma yn ogystal â diwygiadau i ffenestri llawr cyntaf yr eiddo, roedd y cymydog a'r Pwyllgor yn parhau i bryderu am ei effaith ar Tywyn. O ganlyniad, mae ongl y ffenestr oriel wedi ei newid er mwyn sicrhau na fyddai gor-edrych o'r eiddo i ardd Tywyn. Mae plot 14 yn mesur 12.5m o ffin Tywyn (yn flaenorol roedd yn 8.2m) ac yn 17.8m o'i fesur yn groeslinol o gornel plot 14 i gornel Tywyn. Mae gwybodaeth wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd fod perchennog Tywyn yn ffafrio'r opsiwn yma.

Plot 15 – roedd pryderon am y pellter rhwng cefn yr eiddo ar blot 15 a thalcen ochr Tywyn yn ogystal a gor-edrych o ffenestri llawr cyntaf i ardd Tywyn. Mae lleoliad yr adeilad yn cael ei symud 4.4m ymhellach i ffwrdd o Tywyn fel ei fod mewn llinell gyda plot 14. Mae'r pellter bellach rhwng Tywyn a cefn tŷ plot 15 yn 17.5m o'i gymharu a 13.5m. Mae trefn tô cefn yr adeilad ar plot 15 hefyd yn cael ei newid sydd yn golygu y bydd waliau allanol yn newid a rhediad y tô yn ymestyn gan gynnwys dwy ffenestr tô

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

newydd (velux) yn lle'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol. Fe osodir y ffenestri hyn uwchben llinell gwelediad gan gyfyngu edrychiadau allan tuag at Tywyn. Pan drafodwyd y newidiadau yma, deallir gan yr ymgeisydd fod perchennog Tywyn yn ffafrio'r opsiwn yma.

Plot 16 – fel yn achos plot 15, roedd pryderon am y pellter rhwng cefn yr eiddo ar blot 16 a Tywyn yn ogystal a gor-edrych o'r ffenestri llawr cyntaf. Mae lleoliad yr adeilad yn cael ei symud 4.3m ymhellach i ffwrdd o Tywyn mewn llinell gyda tai plotiau 15 ac 16. Newidwyd trefniant mewnol yr eiddo yn unol ag awgrymiadau perchennog Tywyn trwy symud lleoliad yr ystafell ymolchi i'r rhan agosaf at ardd Tywyn, ail leoli 1 ffenestr ystafell wely i'r talcen a chanol ffenestr ystafell wely arall fel ei bod ymhellach i ffwrdd o Tywyn gan adael dros 17.5m rhwng y ffenestr a chornel blaen Tywyn a 21.8m o ffenestr ar gongl cefn Tywyn.

Cyflwynwyd cynllun manwl yn dangos y newidiadau yma, y pellteroedd rhyngddynt a ffiniau ac adeilad Tywyn a'r linell gweledd yn deillio o ffenestri cefn plotiau 14, 15 ac 16 tuag at Tywyn. Ystyrir fod y diwygiadau hyn yn gwneud y datblygiad yn fwy derbyniol eto a bod y diwygiadau yn cyfarch pryderon y cymydog a'r Pwyllgor o safbwynt effaith ar fwynderau'r eiddo cyfochrog. Bellach, ni ystyrir fod unrhyw sail resymol a fyddai'n cyfiawnhau unrhyw bryderon pellach am effaith annerbyniol ar fwynderau'r eiddo cyfochrog o ganlyniad i ddyluniad a lleoliad plotiau 14, 15 ac 16.

- 5.18 O safbwynt effaith y datblygiad ar dai cyfagos eraill, ni chredir y byddai effaith amlwg yn deillio o'r bwriad oherwydd lleoliad a gorweddiad y tai yn ogystal â'r pellteroedd rhyngddynt. Mae ail leoli'r fynediad yn amlwg yn mynd i fod yn welliant o ran yr effaith ar drigolion oddi ar Lôn Cefnwerthyd ond o ganlyniad, rhaid ystyried ei effaith yn ei leoliad newydd. Mi fyddai'r fynedfa newydd yn cael ei chreu oddiar Lôn Llanfaglan, gyferbyn a'i lleoliad arfaethedig, gweler wal garreg bresennol gyda ffens bren yn rhannol uwchben yn ogystal â thyfiant sefydledig o goed tu cefn i'r wal garreg. Mae pryder wedi ei godi ynglŷn â llwybr troed sydd i'w gynnwys yn rhan uchaf y safle gyda mynedfa oddi arno i Lôn Cefnwerthyd. Er y cynigwyd i'w ddileu gan y datblygwr, mae'r Uned Drafnidiaeth o'r farn y byddai o fudd i'w gynnwys er mwyn sicrhau fod gwelliant o ran tynnu cerddwyr i ffwrdd o Lôn Cefnwerthyd.
- 5.19 Wedi ystyried yr holl faterion felly gan gynnwys sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal â'r diwygiadau a wnaed, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac er y bydd rhywfaint o effaith, ni ystyrir y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafndiaeth a mynediad

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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

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

Materion bioamrywiaeth

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

Materion Archeolegol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion llifogydd

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.35 Derbyniwyd sylwadau gan Dŵr Cymru ynglŷn â'r bwriad gan nodi fod presenoldeb systemau presennol yn yr ardal sy'n golygu y byddai angen eu caniatâd ffurfiol os am wyro unrhyw bibell bresennol. Yn ogystal, rhoddir cadarnhad fod y bwriad o gysylltu gyda'r system gyhoeddus yn dderbyniol ac na ragwelir unrhyw broblem gyda capasiti'r gwaith trin lleol o dderbyn y cynnydd fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig yma. Nodir yn ogystal yr angen i dderbyn caniatâd Dŵr Cymru ar gyfer y cysylltiadau a threfniadau perthnasol fel y gwneir yn arferol gyda datblygiad preswyl newydd fel y ceir yma.
- 5.36 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau y canlynol:
" Mae'r safle o fewn parth A yn unol â'r mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd. Ystyrir bod parth A yn wynebu perygl isel neu ddim perygl o lifogydd afonol. Rydym yn ymwybodol o'r llifogydd a brofwyd yn Ystad Glanrafon gerllaw a achoswyd gan Afon Gwyrffai ac Afon Beuno. Nid yw'r safle yn wynebu perygl o Afon Gwyrffai a deallir bod gan eich cydweithwyr yn Ymgynghoriaeth Gwynedd Consulting (YGC) (sy'n gweithredu fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol) fodel hydrolig llifogydd drafft ar gyfer Afon Beuno. Deallir yn ogystal nad yw tarddiad y llifogydd yn peri risg i'r safle presennol ond fe'ch cynghorir i ymgynghori â YGC er mwyn sicrhau mai hwn yw'r achos.
O ran gwaredu dŵr wyneb, byddem hefyd yn cynghori bod YGC yn gorff cymeradwyo systemau draenio cynaliadwy (SUDS), ac mae angen iddynt gynghori ynghylch addasrwydd y cynllun draenio a'r cyfraddau lliniaru a gollwng dŵr arfaethedig er mwyn sicrhau nad yw risgiau oddi ar y safle yn cael eu cynyddu oherwydd y cynnig datblygu hwn. Yn ogystal, byddant yn cynghori ynghylch addasrwydd y pwynt gollwng dŵr i mewn i'r draen priffordd presennol sydd â diamedr o 300mm.
Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol".
- 5.37 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ymwneud a materion llifogydd a draenio ac fe gydnabyddir fod y sefyllfa yn peri pryder i drigolion a ddioddefodd effaith llifogydd yn y gorffennol. Er hynny, nid oes gwrthwynebiad i'r cynllun a'r mesurau arfaethedig i reoli dŵr gan y cyrff perthnasol sef Uned Draenio'r Cyngor, Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru. Ni chredir felly fod unrhyw reswm dros wrthod y cais o safbwynt yr agwedd yma gan ei fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 5, PS 6 a ISA 1. Fe roddir amodau penodol er mwyn sicrhau fod yr hyn a gytunwyd yn cael ei weithredu yn gwbl unol a'r manylion a gytunwyd.

Tai Fforddiadwy

- 5.38 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos 9 uned fforddiadwy ar ffurf 6 fflat 2 lofft a 3 tŷ 3 llofft sydd yn cwrdd gyda'r gofynion maint perthnasol. Mae gohebiaeth wedi ei dderbyn gan gymdeithas tai yn cadarnhau os fydd y cais yn llwyddiannus, y byddant yn ystyried prynu'r unedau i'w adeiladu a'u gosod fel cartrefi fforddiadwy i bobl cymwys yn unol â pholisi gosod Cyngor Gwynedd neu ar sail rhent canolradd i ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg.
- 5.39 O ganlyniad i'r materion a godwyd gan y Pwyllgor ynglŷn a niferoedd tai ar y safle, ynghyd a'r gymysgedd a'r dwysedd, trafodwyd y materion hyn ymhellach gyda'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau'r angen presennol am unedau fforddiadwy yn ogystal a dwysedd a chymysgedd y datblygiad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Nodir fod hwn yn safle sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun. Fel safle sydd wedi ei adnabod yn benodol i gwrdd â chyfran o'r twf ar gyfer tai, mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) yn datgan fod yn rhaid gwneud y "defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl".

Mae'r wybodaeth a nodir yn y Cynllun o safbwynt y nifer o unedau (amcangyfrif) ar gyfer y dynodiadau tai yn ddibynnol ar amgylchiadau'r safle. Yn yr achos hwn mae'r nifer o unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn gyson a'r ffigwr ar gyfer 30 uned yr hectar ar y safle (sef y ffigwr isafswm a nodir ym Mholisi PCYFF 2). Nodir fodd bynnag mai ffigwr dangosol ydyw hwn a byddai modd darparu mwy o unedau ar y safle os byddai hynny'n dderbyniol. Yn yr achos yma, mae darparu 29 uned yn gyfystyr a dwysedd o 33 uned yr hectar. Ond rhaid cofio fod 6 o'r unedau yma yn fflatiau sydd yn cael ei ystyried yn ddefnydd gwell o dir a'i fod yn yr achos yma yn ymateb i alw fel sydd wedi ei nodi mewn ffigyrau cyfredol (33% o'r rhai sydd ar gofrestr Tai Teg sydd yn dymuno cael uned 2 lofft).

- 5.40 Yn ategol i'r uchod, trafodwyd y mater o alw am dai fforddiadwy presennol a beth yw'r sefyllfa ddiweddaraf parthed hyn. Ymgynghorwyd yn ffurfiol gyda Uned Strategol Tai'r Cyngor a derbyniwyd yr ymateb canlynol sydd yn cadarnhau'r sefyllfa bresennol ym mhentref Bontnewydd yn unig sef yr angen am unedau fforddiadwy 2 lofft:

Angen Tai cymdeithasol pentref Bontnewydd ar sail cofrestru Tîm Opsiynau Tai:-

Nifer o ymgeiswyr: - 121

Cyfanswm % angen am unedau gyda 1 llofft: - 34%, 2 llofft: - 46%, 3 llofft: - 16%, 4 llofft: - 4%

Edrychwyd hefyd ar gofrestr Tai Teg ble mae pobl wedi cofrestru ar gyfer tai fforddiadwy a canolraddol i brynu neu rentu.

Wrth edrych ar Bontnewydd yn benodol:-

Nifer wedi dewis Bontnewydd (1/2/3ydd dewis) – 9

Nifer yn dymuno prynu – 7

Nifer yn dymuno rhentu – 6 (fe all ymgeiswyr ddewis opsiwn i prynu a rhentu)

% Angen am unedau gyda 2 llofft – 33%, 3 llofft – 44%, 4 llofft – 11%, Dim dewis – 11%

- 5.41 Rhaid casglu felly ar sail y ffigyrau diweddaraf yma mai'r galw mwyaf yw am unedau llai 2 neu 3 llofft. Mae'r datblygiad arfaethedig yma yn cynnig darparu 23 uned byw 2 a 3 ystafell wely gan gynnwys 9 uned fforddiadwy ar ffurf 6 fflat 2 lofft a thri tŷ 3 llofft, credir fod y ddarpariaeth yma yn ddigonol ac yn ymateb i alw cydnabyddedig lleol. Mae'r dystiolaeth uchod yn cadarnhau fod y datblygiad yma yn darparu cymysgedd addas o unedau fforddiadwy gan gynnwys fflatiau 2 lofft a bod y gymysgedd a'r dwysedd yn briodol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau yn ogystal a'r CCA: Cymysgedd Tai sydd yn datgan ym mharagraff 6.1 - Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (boed nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hŷn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion.

I'r perwyl hwn bydd rhaid sicrhau trefniadau priodol er mwyn sicrhau'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle ac yn yr achos yma fe wneir hyn trwy amod safonol.

Credir felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisiau PS 2, PS 18 a TAI 15 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Llecyn Agored

- 5.42 Nodir hefyd ar y cynllun fod ardal i'w ddynodi fel ardal gyhoeddus agored a derbyniwyd sylw gan y Cyngor Cymuned yn datgan y dylid gosod offer chwarae yma. Yn wreiddiol, derbyniwyd cadarnhâd gan y datblygwr na fyddai'n bosib gosod offer parhaol yn y llecyn yma oherwydd gofynion draenio'r safle. Mi fyddai angen creu sylfeini ar gyfer offer newydd sydd yn golygu tyllu'r safle ac o bosib effeithio ar yr offer oddi tano. Yn ogystal, mi fyddai angen cynnal yr offer a'r safle gan Dŵr Cymru ac felly fyddai presenoldeb offer ffurfiol yn amharu ar gynnal a chadw'r safle ar gyfer trefniadau draenio. Yn wreiddiol, cadarnhaodd y datblygwr y byddant yn fodlon cynnig cyfraniad ariannol tuag at offer newydd i'w osod neu wella offer presennol ar safle chwarae arall o fewn y pentref. Ar sail y fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn y CCA perthnasol cadarnhaodd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y byddai angen cyfraniad ariannol os na ddarperir offer ar y safle.
- 5.43 Yn dilyn yr ymgynghoriad cyntaf derbyniwyd sylwadau gan y Cyngor Cymuned yn datgan nad oeddynt yn fodlon gyda'r trefniadau yma ac y dylid cynnwys offer ar y safle. Cynhaliwyd cyfarfod rhwng y datblygwr a'r Cyngor Cymuned i drafod opsiynau posib ar gyfer y safle, o ganlyniad mae'r datblygwr bellach yn cynnig gosod offer llai ymwithiol ar y safle ac y byddent yn trefnu gwaith cynnal a chadw'r safle trwy gytundeb rheoli. Cefnogwyd y cynnig gan y Cyngor Cymuned ac fe gadarnhawyd hyn trwy lythyr ffurfiol.

O ganlyniad, credir fod gofynion perthnasol polisiâu PS 2 a ISA 5 yn cael eu bodloni.

Materion addysgol:

- 5.44 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL yn datgan bod darpariaeth cyfraniad addysgol yn ffactor i'w ystyried wrth drafod ceisiadau ar gyfer datblygiadau preswyl a dywedir y caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu pan caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Mae'r Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau yn ystod trafodaethau cychwynnol fod y safle yn disgyn o fewn dalgylch Ysgolion Cynradd Bontnewydd a Felinwnda ac Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen. Dyma ffigurau diweddaraf capasiti a phresenoldeb yr ysgolion yma fel a gadarnhawyd gan yr adran addysg:
- Capasiti Ysgol Felinwnda – 38 - nifer presennol o ddisgyblion yw 25.
 - Capasiti Ysgol Bontnewydd - 182 - nifer presennol o ddisgyblion yw 167.
 - Capasiti Syr Hugh yw 1164 - nifer presennol o ddisgyblion yw 875.
- 5.45 Mae fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn nodi y dylid asesu faint o blant sydd yn ddisgwylidig o ganlyniad i ddatblygiadau tai newydd. Yn achos yr ysgolion cynradd, mi fyddai hyn yn gyfanswm o 10 ac yn achos yr ysgol uwchradd mi fyddai'r ffigur yn 8. O ddefnyddio'r fformiwla yma yn ogystal â'r cadarnhad fod capasiti ar gael o fewn ysgolion Cynradd ac Uwchradd y Dalgylch, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol yn yr achos yma. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi ISA 1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion Ieithyddol

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

Hanes cynllunio perthnasol

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

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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

6. Casgliadau:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

7. Argymhelliad:

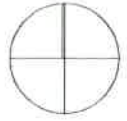
7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau perthnasol a'r holl adroddiadau
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio a ffiniau'r safle
5. Priffyrdd
6. Draenio
7. Bioamrywiaeth a rheoli effeithiau amgylcheddol
8. Archaeoleg
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy
11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar blotiau 14, 15, 16, 17 (gan gynnwys gosod ffenestri ychwanegol a ffenestri to)
12. Cytuno gwydr afloyw i ffenestr llofft sydd ar gefn plot 14 a chytuno dull agor
13. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai
14. Manylion ac amserlen gosod offer o fewn y llecyn agored.
15. Cytuno ar drefniadau sicrhau tai fforddiadwy.

Location Plan

N



Location Plan
1:1250

PROJECT

Bontnewydd

TITLE

Location Plan

SIZE

A4

STATUS

PLANNING

PROJECT No

1672

DRAWING No

L.01-P1

DRAWN by

HF

CHECKED

-

DATE

JUL 18

SCALE (u.n.o)

1:1250

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD

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

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

Tel: 01457 340000

Existing Site Plan

© 2019 John McCall Architects Ltd. All rights reserved. This drawing is the property of John McCall Architects Ltd. and is not to be used for any other purpose without the written consent of John McCall Architects Ltd.



PLANNING
PROJECT NO: 1072
DRAWING NO: L102-01
DATE: 15/07/19
SCALE: 1:500

A1

CLIENT
Bontnewydd
Existing Site Plan

ARCHITECT
JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
No. 1, Min. Vale, Ferry Street, Liverpool, L1 6BE. Tel: 0151 707 1616 Fax: 077 819 1919
Old Coop Building, Church Street, Holywell, B202 2AE. email: admin@johnmcall.co.uk

Tud. 35

Proposed Site Plan

Schedule of Accommodation

3 Bed - Affordable Apartment	8 No.	8 No. 2 Bed
3 Bed - Affordable	3 No.	8 No.
3 Bed - Open	8 No.	17 No. 3 Bed
4 Bed - Open	3 No.	3 No.
4 Bed - Total	3 No.	6 No. 4 Bed
TOTAL	29 No.	

(GVA, Affordable Living)
 All houses to be provided with 20% to 25% increase parking spaces.
 All apartments to be provided with 10% parking spaces. Fishpond
 floor levels indicated are a maximum height.
 Visibility signs are shown from the centre of the highway at 45
 degrees each side.

KEY

- Proposed Tree
- Proposed Landscaping
- Paving
- Private Path
- Public Path
- Lower grade edging
- Shared surface and private road
- Grassed Area
- Red Brick Block
- Dark Brick Block
- Existing gas main location
- Proposed gas main location
- The following storm to this plan is to be checked against the existing L&P for more information on central materials.

See engineer's drainage drawings for more information on attenuation tanks.
 This plan is a preliminary plan and is subject to change. It is not intended to be used for the procurement of a contract. It is intended to be used for the procurement of a contract. It is intended to be used for the procurement of a contract.



17.1.1.2017

CYLLIUN ENWYNGIEDIG
 REVISED PLAN
 Design and Planning
 15051914

NOV 16	1:250
NOV 16	1:250
NOV 16	1:250
NOV 16	1:250
NOV 16	1:250

John Mckall Architects Ltd
 No. 4, Ave. Vines, Henry Road, Liverpool L1 9SH, UK. 0151 707 9784 Fax: 0151 707 9789
 Old Quay Building, Church Street, Liverpool, L3 3DE. email: john@mckall.co.uk

Borthwycyd
 Planning
 1872

Plot 15 layout subject to planning request
 Plot 16 layout subject to planning request
 Plot 14 layout subject to planning request
 Block Type 1, 10 and 12

Plot 15 layout subject to planning request
 Plot 16 layout subject to planning request
 Plot 14 layout subject to planning request
 Block Type 1, 10 and 12

Plot 15 layout subject to planning request
 Plot 16 layout subject to planning request
 Plot 14 layout subject to planning request
 Block Type 1, 10 and 12

Plot 15 layout subject to planning request
 Plot 16 layout subject to planning request
 Plot 14 layout subject to planning request
 Block Type 1, 10 and 12

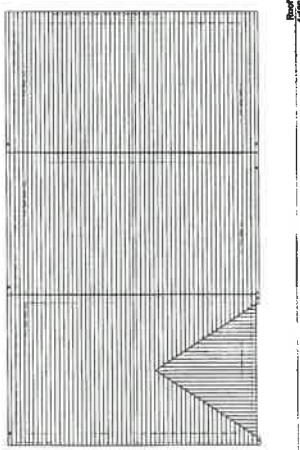
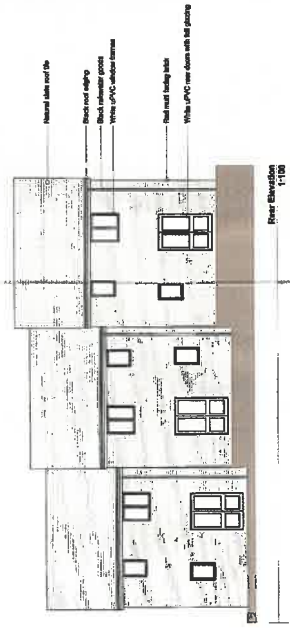
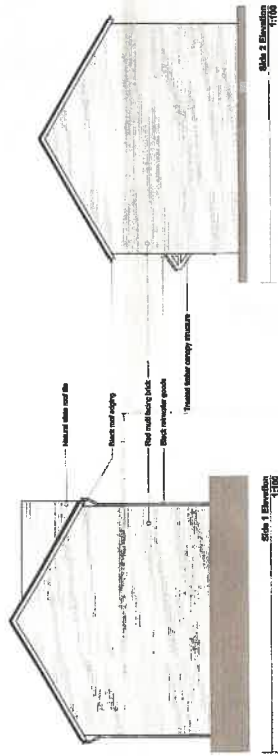
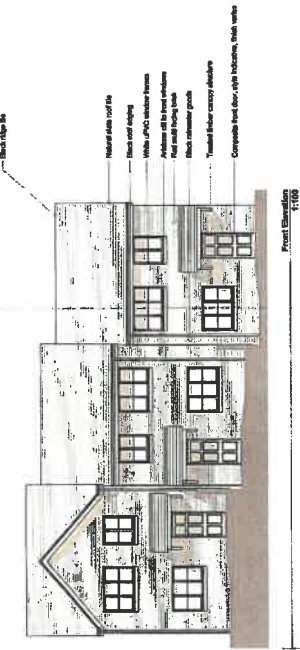
Plot 15 layout subject to planning request
 Plot 16 layout subject to planning request
 Plot 14 layout subject to planning request
 Block Type 1, 10 and 12

Plot 15 layout subject to planning request
 Plot 16 layout subject to planning request
 Plot 14 layout subject to planning request
 Block Type 1, 10 and 12

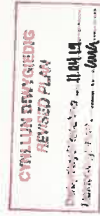
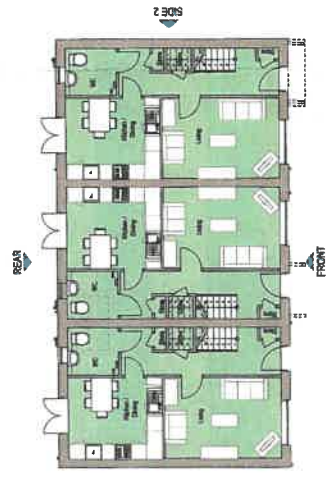
Block Type 5



Unit Location Key - RTS



Tud. 37



Location key updated
Bontnewydd

Block Type 5

PLANNING
A1

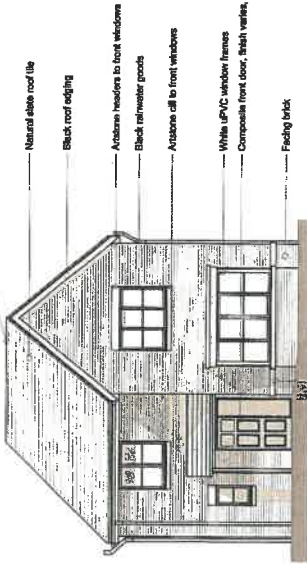
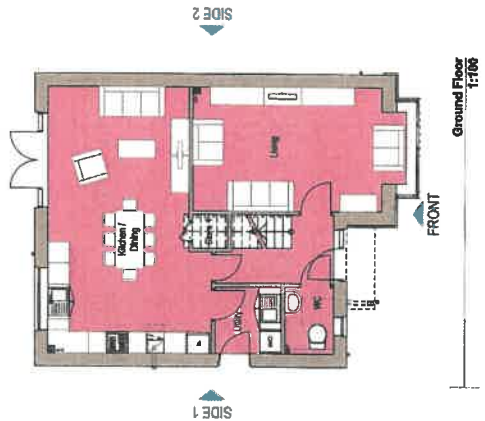
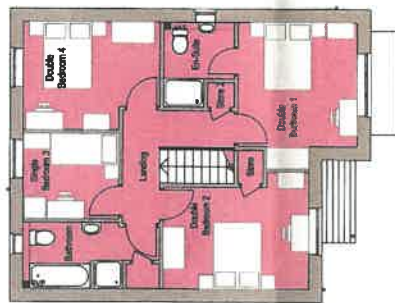
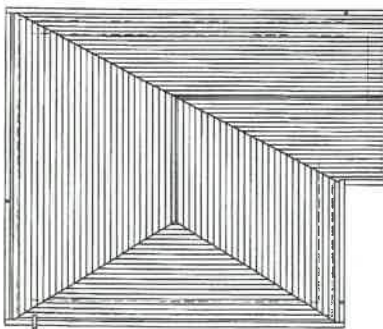
REF	DATE	DESCRIPTION
1	11/04/19	REVISED PLAN
2	11/04/19	REVISED PLAN
3	11/04/19	REVISED PLAN

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
No. 1, Maes Vango, Henry Street, Liverpool, L1 6SH. Tel: 0151 707 1818. Fax: 707 1819
Off-Office Building, Church Street, Liverpool, L2 2JE. Email: john@johnmccall.co.uk

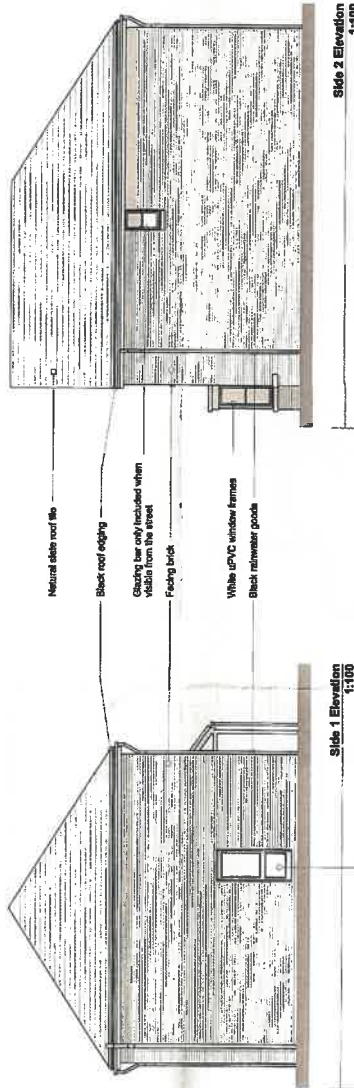
HF 11.04.2019

Dimensions are to be checked on site. Do not scale from drawings. Report discrepancies to the Architect.

Block Type 1.1 - Gwynant



- Black roof ridge
- Natural slate roof tile
- Black roof eaving
- Architrave headings to front windows
- Black rainwater goods
- Architrave sill to front windows
- White uPVC window frames
- Composite front door, finish varies, style indicative
- Feeding brick



- Natural slate roof tile
- Black roof eaving
- Glazing bar only included when visible from the street
- Feeding brick
- White uPVC window frames
- Black rainwater goods
- Black rainwater goods
- Black rainwater goods positioned to conceal movement joint
- Black GVP, height to be confirmed by a specialist
- Feeding brick
- White uPVC window frames
- White uPVC Double doors with architraves

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



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

CYNLLUN DWYGHEDIG
 REVISED PLAN
 11 04 19
 L10-P3

Rev P3	Location key updated	11.04.2019
Rev P2	Block Type 1 noor 1.1 and 1.2	04.04.2019
Bortnawydd		
Block Type 1.1 - Gwynant		
SIZE	STYLE	PLANNING
A2	PROJ/ACT No 1672	L10-P3
	DRAWN BY HF	
	CHECKED HF	
	DATE NOV 18	SCALE 1:100
<input type="checkbox"/> JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD No.1 Ash Village, Henry Street, Liverpool L1 6BS Tel: 0161 707 1818 Fax: 707 1819 Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: admin@johnmccall.co.uk		

Block Type 1.2 - Gwynant



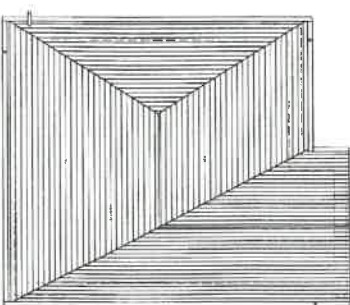
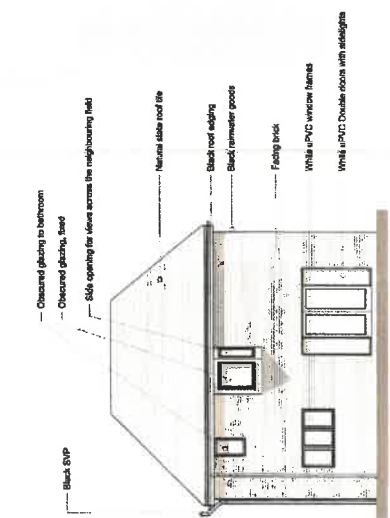
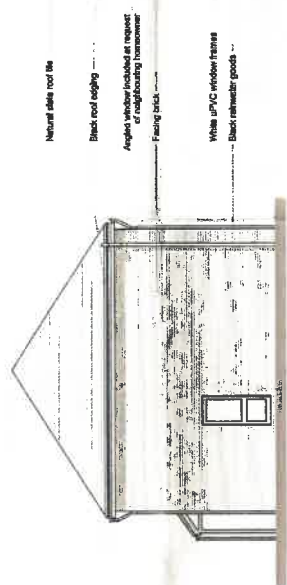
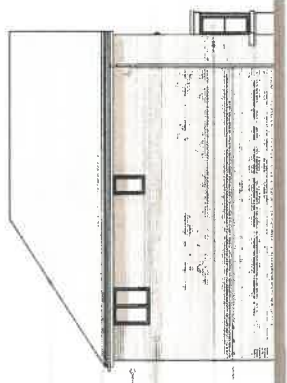
NOTES:
 - Face brick to vary between plots as indicated above to increase variation in the streetscene.
 - Red multi brick -
 - Buff brick -
 - These units also include a garage, arrangement and size of which will vary between plots. Please refer to the associated information. Garage brick always to match its associated house.

**CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN**
 Decwynydd/Received: **FROSA**
 Llohmokk/signature: **ang**

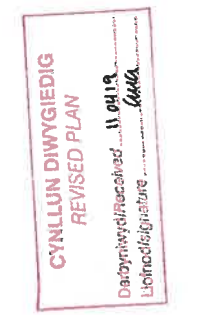
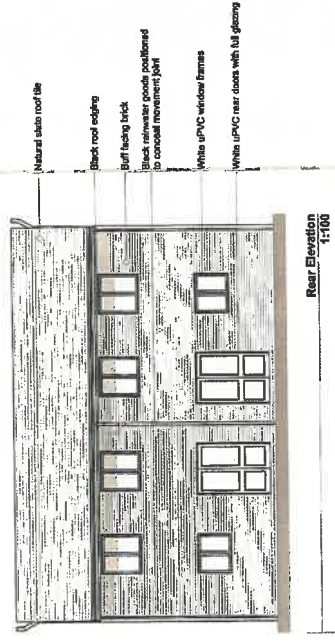
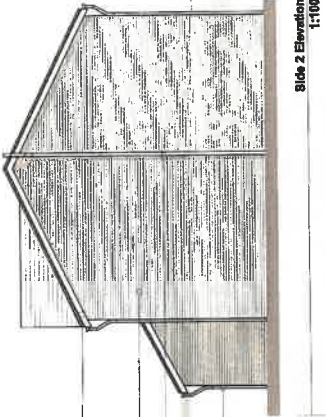
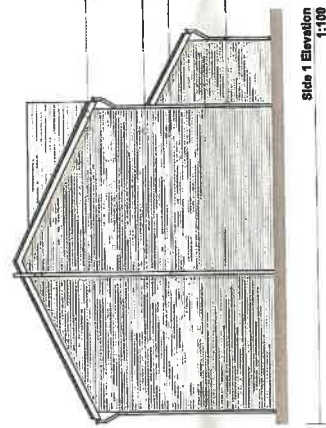
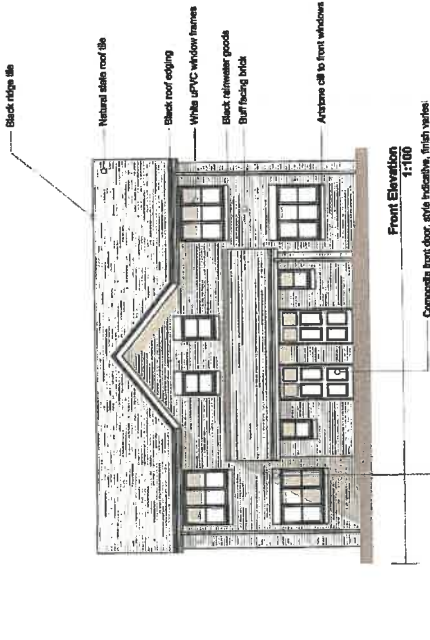
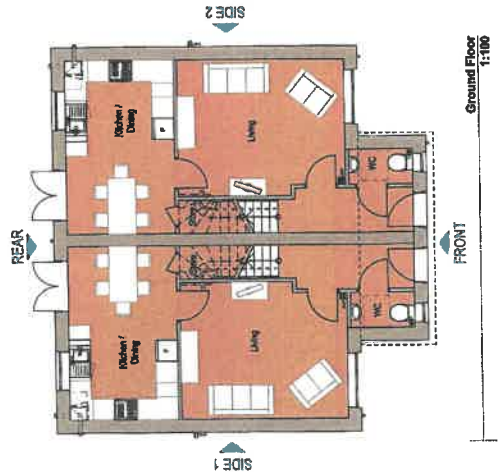
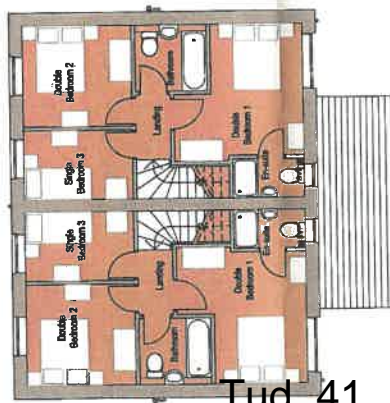
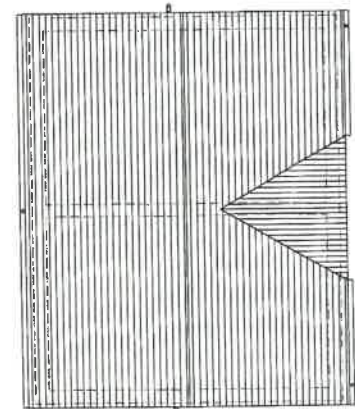
DATE	16.05.2019
HF	11.04.2019
PROJECT NO.	1672
PROPOSAL	L-18-P3
DATE	APR 19
SCALE	1:100
SIZE	A2
PLANNING	

Block Type 1.2 - Gwynant

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
 No.1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 8BS Tel: 0151 707 818 Fax: 707 819
 Old Corp Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: johnmccall.co.uk



Block Type 2.1 - Colwyn



A2 SIZE

PLANNING STATUS: HF DATE: NOV 18 11:00
PROJECT NO: 1672 DRAWN BY: HF CHECKED BY: [Signature]
DRAWING NO: L11-P2

Block Type 2.1 - Colwyn TITLE

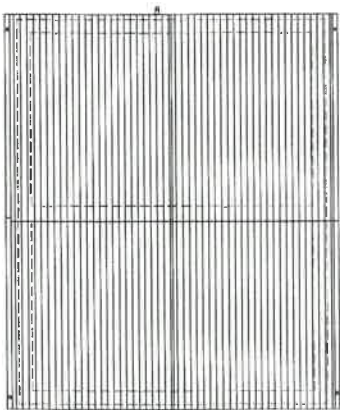
JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD PROJECT
No 1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 6SS Tel: 0151 707 1818 Fax: 707 1819
Old Coop Building, Church Street, Haydock, SK22 2JE e-mail: admin@johnmccall.co.uk

Location key updated
Bontnewydd

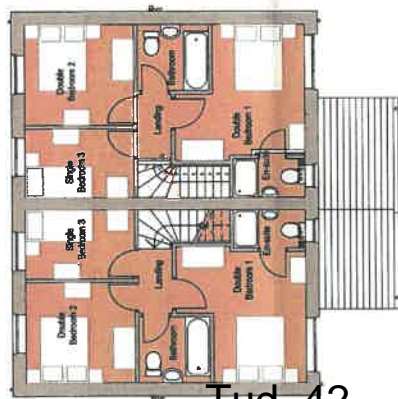
11.04.19

Block Type 2.2 - Colwyn

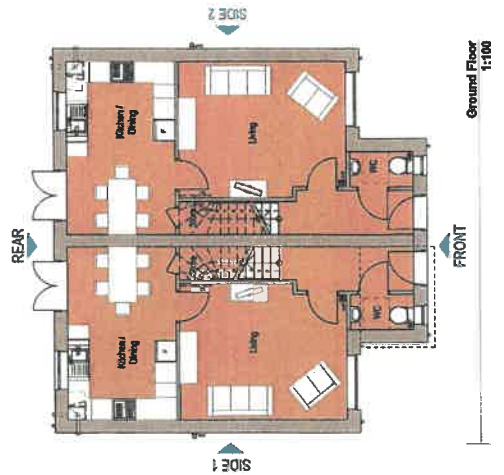
Exact height difference between units may vary between plots. See site plan for more details.



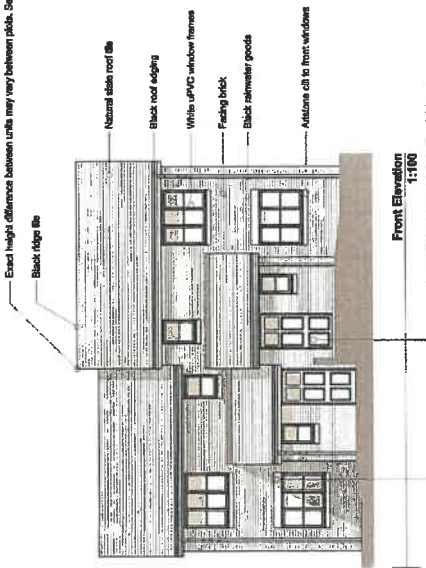
Roof 1:100



First Floor 1:100



Ground Floor 1:100

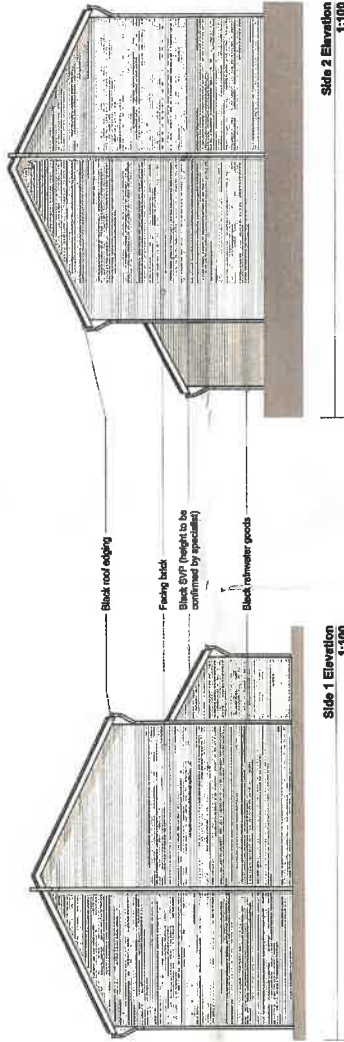


Front Elevation 1:100

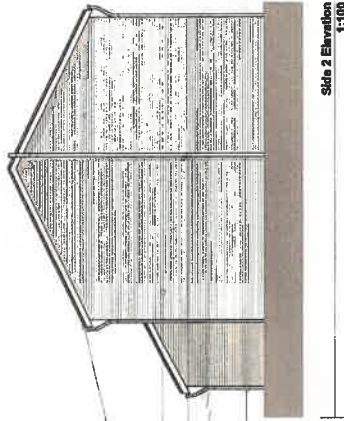
Arched headers to front windows

Composite front door, style indicative, finish varies

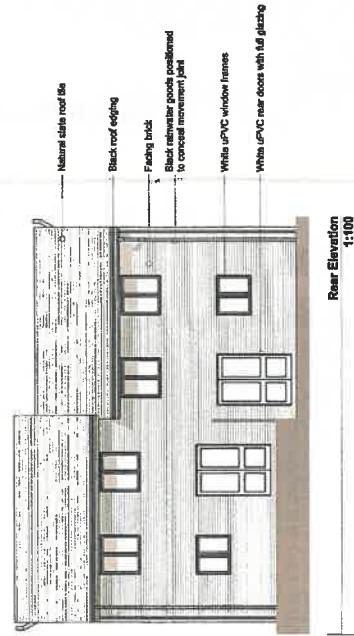
- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- White uPVC window frames
- Facing brick
- Black rainwater goods
- Alstone sill to front windows



Side 1 Elevation 1:100



Side 2 Elevation 1:100



Rear Elevation 1:100

- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- Facing brick
- Black rainwater goods positioned to conceal movement joint
- White uPVC window frames
- White uPVC rear doors with full glazing



Unit Location Key - NTS

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

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Darby/Levy/Reed/Red 11.04.19
Lofrod/signature *llw*

Location key updated
P2 Tweaked as part of drainage design development

Borthnewydd

Block Type 2.2 - Colwyn

STATUS: HF 11.04.2019
HF 18.02.2019

SIZE: **A2**

PROJECT NO.	1672	REVISIONS	L-12-P3
DATE	HF	DECIDED	-
DATE	NOV 18	SCALE (ANSI)	1:100

PLANNING

JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
No. 7 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 9SS Tel: 0151 707 8169 Fax: 707 1819
Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: acm@johnmccall.co.uk

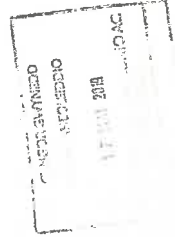
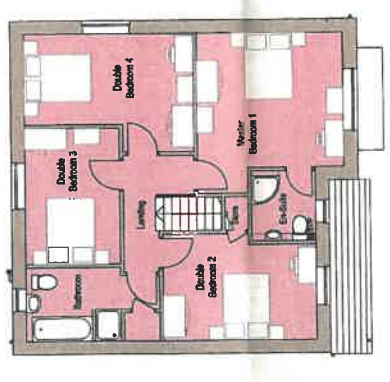
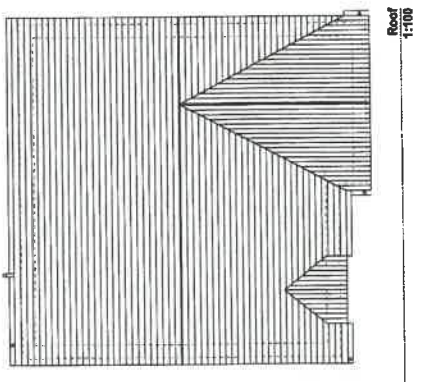
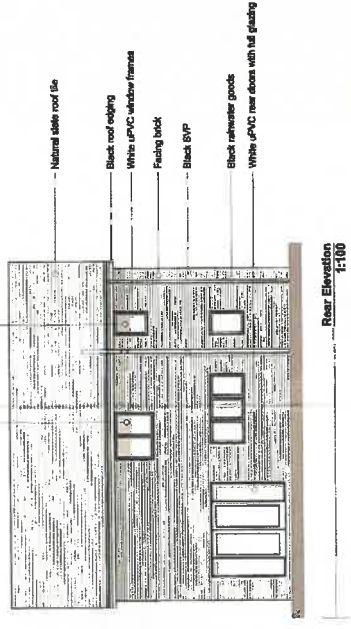
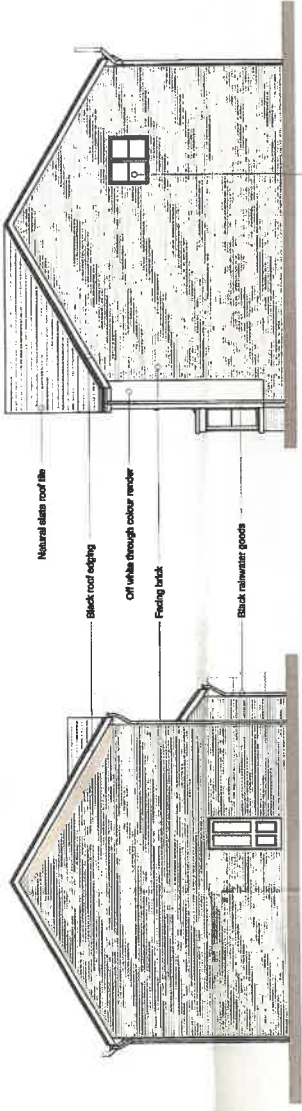
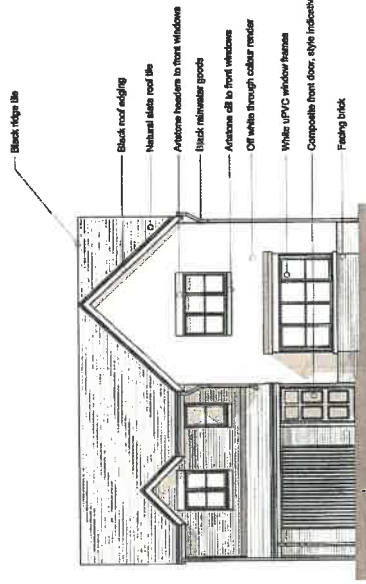
Dimensions are to be checked on site. Do not scale from drawings. Report discrepancies to the Architect.

Block Type 3.2 - Tegid



CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN
 13-05-19
 Derby Road, L20 1PQ
 0151 707 1818

NOTES:
 Feeding brick to gap between gable as indicated to the right to
 match existing in the development.
 Red match brick -
 Buff brick -



PROJECT	Bontnewydd	SIZE	A2	SCALE	1:100
TITLE	Block Type 3.2 - Tegid	DATE	MAY 19	PROJECT NO.	1672
PLANNING	L20-P1	APPROVED BY	HF	DATE	MAY 19
<p>JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD No. 1 Arts Village, Henry Street, Liverpool L1 5BS. Tel: 0151 707 1818 Fax: 707 1819 Old Coop Building, Church Street, Hayfield, SK22 2JE e-mail: admin@johnmccall.co.uk</p>					

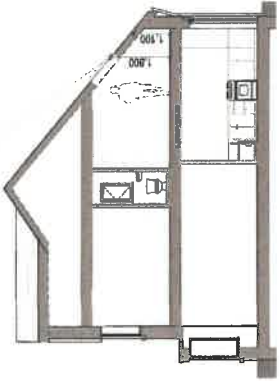
Block Type 4.2 - Ogwen

Keyline window details to refer above the line of sight



Unit Location Key - NTS

NOTES:
 - Keyline to refer between plots as indicated above to increase variation in the structure.
 - Red mill block -
 - Buff brick -
 - Some of these units also includes a garage, arrangement and size of which varies between plots, please see site plan for more information.



Section 1
1:100

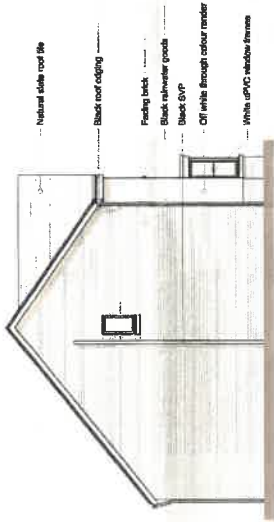


Front Elevation
1:100

- Black ridge tile
- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- White UPVC window frames
- Artexed ceiling to front windows
- Facing brick
- Off white through colour render
- Black window goods
- Composite front door, style indicative, finish varies

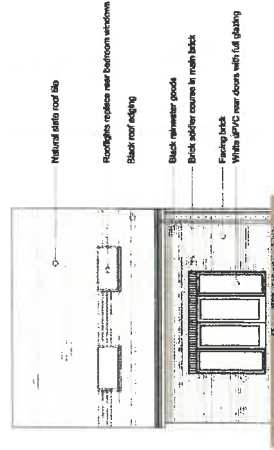


Side 2 Elevation
1:100



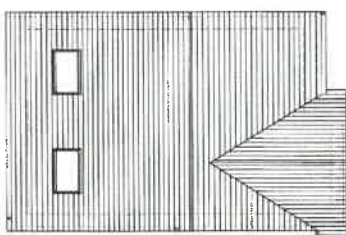
Side 1 Elevation
1:100

- Natural slate roof tile
- Black roof edging
- Facing brick
- Black window goods
- Black GUP
- Off white through colour render
- White UPVC window frames

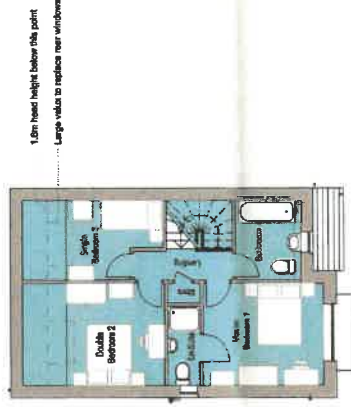


Rear Elevation
1:100

- Natural slate roof tile
- Rooflights replace rear bathroom windows
- Black roof edging
- Black window goods
- Brick soffits remain in rear brick
- Facing brick
- White UPVC rear doors with full glazing

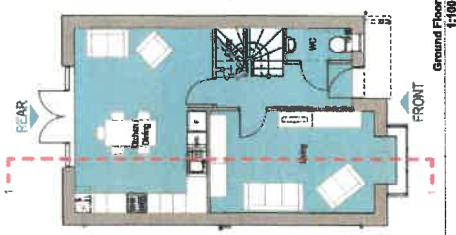


Roof
1:100



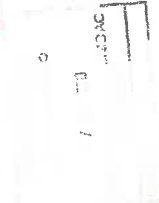
First Floor
1:100

1.8m head height below this point
 Large valves to replace rear windows



Ground Floor
1:100

CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN
 Derbymwyd/Received: 170519
 Llofnod/Signature: *ASA*



PROJECT
 Bontnewydd
 Block Type 4.2 - Ogwen

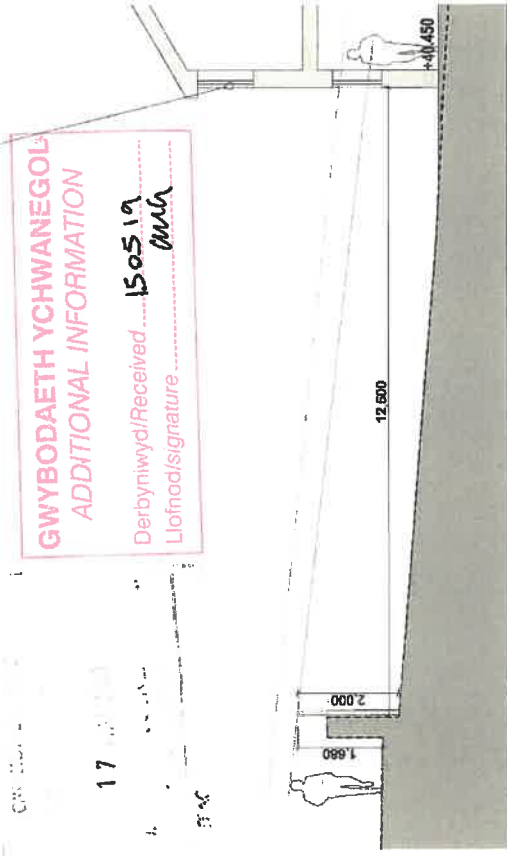
SCALE
 A2

PROJ NO	1672	PLANNING
DATE	MS	L1B-P1
REV	MS	HF
DATE	MAY 19	1:100

CLIENT
 JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
 Area: Village, Healy Street, Llanrhaeadr, Llanelli, Carmarthenshire, SA41 3JF
 Tel: 01552 7071516 Fax: 7071819
 Email: admin@johnmccall.co.uk

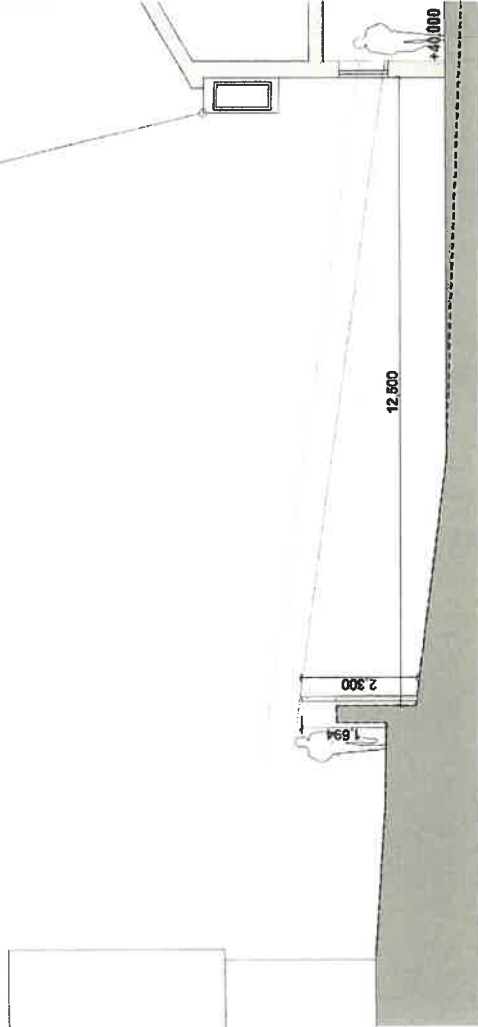
Dimensions are to be checked on site. Do not scale from drawings. Report discrepancies to the Architect.

1 bedroom window moved to the gable and other remaining bedroom window moved away from the existing property



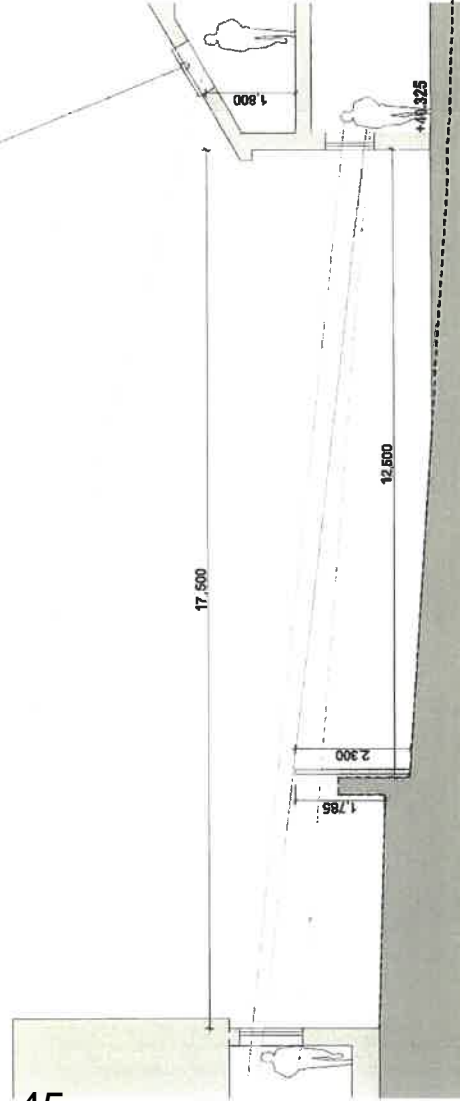
Plot 16

Angled window ensures no first floor windows look onto adjacent garden



Plot 14

Rear bedroom windows removed and replaced with high level rooflights, above eye height



Plot 15

NOTES

Height of neighbour floor level is approximate based upon external levels. Existing wall heights are approximate based upon client conducted survey.

Proposed finished floor levels are as per current engineers levels and subject to minimal change to suit conditions on site. Extent of view line is approximate, the new boundary annotated shows the approx height required to prevent casual views from the neighbouring property into the proposed dwellings at ground floor level.

Strategy for reducing the concerns of overlooking by the neighbouring property from proposed first floor to existing neighbour are as annotated. These are efforts over and beyond the planning requirements.



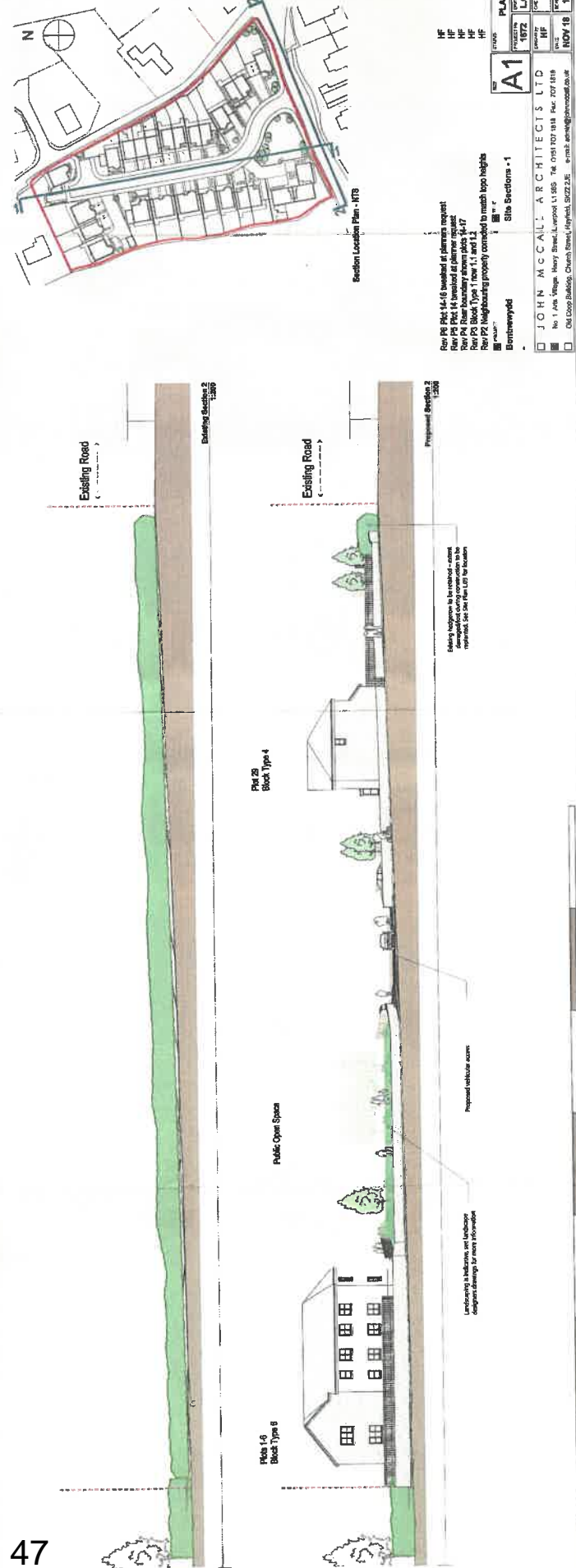
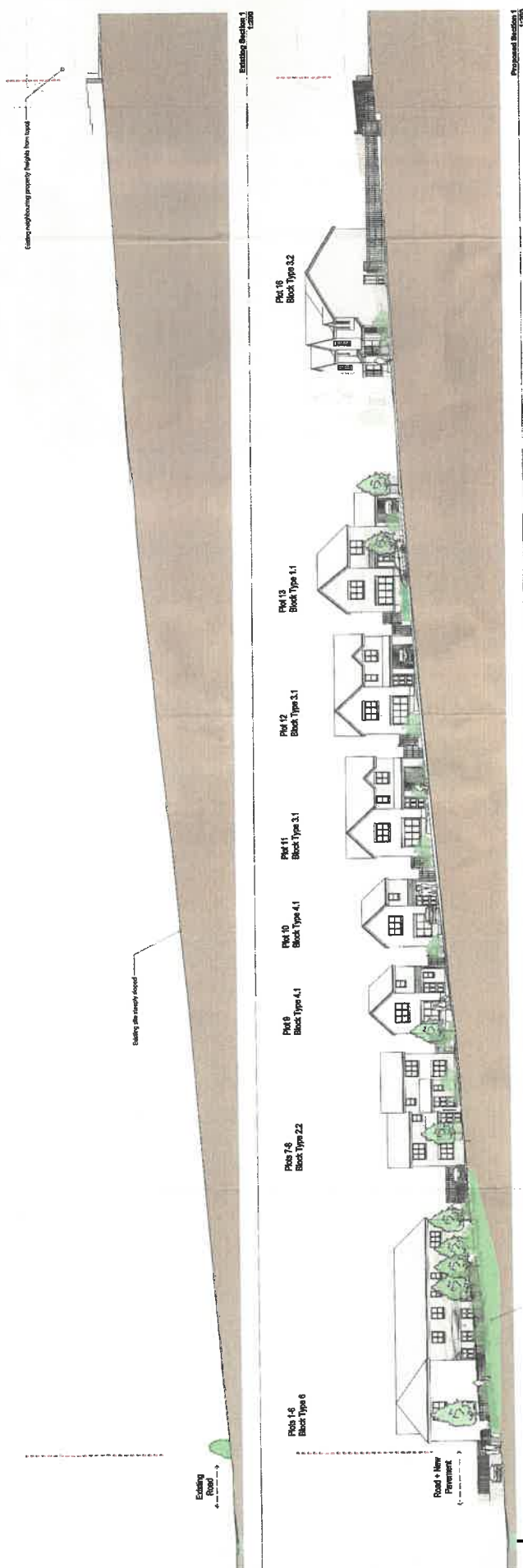
Section Location Plan - NTS

KEY

- Extent of view line
- - - View line if boundary unaltered
- Existing ground line



Site Sections - 1



CYNLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbyshire Road, L15 6S 1L
 Llanidloes, Powys, Wales

CHIEF ARCHITECT
 ADAM WOODCOCK
 17/11/18 2.3
 GYMK - 17/11/18 2.3
 17/11/18 2.3

16.05.2019
 17.05.2019
 05.04.2019
 05.04.2019
 12.12.2018

NO	PLANNING	DATE
1	1672	16.05.2019
2	1672	17.05.2019
3	1672	05.04.2019
4	1672	05.04.2019
5	1672	12.12.2018

A1
 JOHN MCCALL ARCHITECTS LTD
 No. 1 Ave Street, Merry Street, Llanidloes, Powys, Wales, LL20 2JF
 01499 707 1818 Fax: 01499 707 1819
 email: john@johnmccall.co.uk

Rev P16 P16-16 (as issued) at planning request
 Rev P17 P17-17 (as issued) at planning request
 Rev P18 P18-18 (as issued) at planning request
 Rev P19 Block Type 1 row 1.1 and 1.2
 Rev P20 Neighbouring property connected to match top heights
 Rev P21
 Rev P22

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/0279/22/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 27/03/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Llanllyfni

Bwriad: Cais llawn i osod 4 pabell 'saffari', 1 adeilad 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol

Lleoliad: Land at Tal Y Maes Mawr, Nebo, Caernarfon, LL54 6RY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i osod 4 pabell saffari, codi adeilad cysylltiol i'w ddefnyddio fel 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol eraill gan gynnwys creu ffordd fynediad, llecynnau parcio, llwybrau mynediad, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod gwaith trin carthffosiaeth.
- 1.2 Caeau amaethyddol yw'r tir presennol gyda waliau carreg traddodiadol yn ffurfio terfynau'r caeau a chaeau oddi amgylch. Gweler rhywfaint o goed unigol eithaf bychan yn wasgaredig o fewn y tir ac ar diroedd cyfagos. Mae mynediad tuag at y safle yn arwain trwy gwrtil preswyl yr ymgeisydd ar hyd ffordd fynediad breifat bresennol sydd yn cefnu gyda thŷ preswyl ar wahân.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin datblygu ddiffiniedig ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae'r tir wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle tra fod y fynediad bresennol a rhan o'r ffordd fynediad wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2. Mae rhan o'r safle wedi ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwy'r caeau sydd yn gyfochrog a ffin ddwyreiniol y safle.
- 1.4 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y canlynol:
- Creu ffordd fynediad newydd oddi ar ramp sydd eisoes wedi ei chreu rhwng cwrtil tŷ'r ymgeisydd i mewn i'r cae cyfochrog, creu llain galed ar gyfer manau parcio i 9 cerbyd ac yna cyfres o lwybrau troed parhaol tuag at y lleiniau gweryslla unigol.
 - Codi 4 pabell saffari o wneuthuriad canfas ar ffrâm bren a osodir ar lwyfannau pren sydd yntau wedi eu gosod ar gyfres o bostiau ar y ddaear. Dangosir cysylltiadau gwasanaethau yn arwain i'r unedau unigol. Oddimewn maent i gynnwys ardal byw/bwyta a chegin agored ynghyd ac ystafell ymolchi a 2 ystafell wely. Y tu allan mae ardal decin i'w godi ar y blaen gan roi cyfanswm arwynebedd llawr o 51.3m². Mi fyddai uchder y pebyll yn mesur 3.5m o'r llawr pren i'r crib gyda uchder y llawr o'r ddaear yn oddeutu 0.1m yn ddibynnol ar gyfuchlin y tir. Mae'r datganiad a gyflwynwyd yn nodi y bydd y pebyll yn cael eu gosod yn sownd i'r llawr pren a'r decin ac nid yn uniongyrchol ar y ddaear a'u tynnu i lawr ar ddiwedd y tymor. Dywedir y bydd y lloriau pren yn cael eu gosod ar y ddaear.
 - Codir un adeilad ar wahan i'r pebyll i'w ddefnyddio fel ystafell sauna, mi fyddai o wneuthuriad pren, yn mesur 2.4m i'r crib a chyfanswm arwynebedd llawr o 6m².
 - Gosod gwaith trin carthffosiaeth safonol gyda chyswllt i'r 4 pabell
 - Creu cysylltiadau trydan a dŵr newydd i mewn i'r safle o'r eiddo presennol gan fwydo yn unigol i mewn i'r 4 pabell. Gweler hefyd cyfres o oleuadau yn gyfochrog a'r llwybrau mynediad tuag at y pebyll unigol.
 - Plannu gwrych newydd ar hyd rhan o ffin ddwyreiniol y safle.
- 1.5 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Datganiad Cymeriad Tirwedd, Cynllunio a Dylunio a Mynediad.
- 1.6 Er gwybodaeth, ni gyflwynwyd ymholiad am gyngor cyn cyflwyno cais ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynir y cais i'r pwyllgor am benderfyniad ar sail maint ardal y datblygiad arfaethedig fel a nodir ar y ffurflen gais.

2. Polisiâu Perthnasol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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

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

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

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu

Polisi TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwerysyla amgen

Polisi TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro

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

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

Polisi AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd lleol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a llety i dwristiaid (fersiwn drafft ond rhoddir ystyriaeth i rannau na wrthwynebwyd yn ystod y cyfnod mabwysiadu)

Isle of Anglesey, Gwynedd and Snowdonia National Park – Landscape Sensitivity and Capacity Assessment – Gillespies Mawrth 2014.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 10 Rhagfyr 2018

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid yw'n ymddangos fod yna unrhyw hanes cynllunio yn ymwneud yn benodol a safle'r cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu – effeithio ar breifatrwydd trigolion cyfagos (o leiaf 6 tŷ), rhy amlwg a gormesol mewn lleoliad agored, diogelwch ffordd a'r cynnydd mewn trafndiaeth ynghyd a mynediad anaddas, niwsans ar sail sŵn trafndiaeth ac ymwelwyr ar fwynderau preswylwyr.

Uned Drafndiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Nodir fod y 4 uned o faint ar gyfer cyplau neu deuluoedd ac felly yn debygol o ddenu grwpiau mewn 1 cerbyd mesul uned. O ganlyniad tybir mai oddeutu 4 cerbyd ar y tro sydd yn debygol o ymweld a'r safle ac o ganlyniad yn anhebygol o greu cynnig traffig sylweddol ar ffyrdd lleol. Nodir fodd bynnag y bwriad i ddarparu parcio ar gyfer 9 cerbyd a thybir nad oes angen darpariaeth mor fawr.

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Pryderon sylweddol am y datblygiad ac yn gwrthwynebu onibai fod y safle yn cysylltu gyda'r prif system garthffosiaeth neu fod tystiolaeth yn cael ei ddarparu i ddangos nad yw yn rhesymol i wneud hynny. Cyflwynir hefyd sylwadau ynglyn a'r effaith ar y tirwedd, llifogydd a rhywogaethau gwarchodedig. Fe drafodir y materion hyn ymhellach yn yr adroddiad yma.

Dŵr Cymru: Amodau a chyngor safonol parthed lleoliad offer, cysylltia dau a draeniau

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad

Swyddog Coed: Dim gwrthwynebiad

Swyddog Carafanau/Trwyddedu: Mi fyddai angen trwydded ac angen cydymffurfio gyda gofynion deddfwriaeth berthnasol i safleoedd o'r fath.

Gwasanaeth Tân: Dim sylw

Uned Draenio Tir: Dim sylw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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

- Effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol
- Lonydd lleol yn is-safonol ar gyfer cynnydd traffig
- Effaith ar fwynderau gweledol/tirlun
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion a'r ardal leol ar sail sŵn, colli preifatrwydd ayyb
- Diffyg ymgynghoriaeth lleol a diffyg gwybodaeth
- Safle/maint datblygiad anerbyniol i'r ardal
- Maint safle yn awgrymu y bydd datblygiadau pellach/gosod cysail
- System carthffos yn darparu ar gyfer nifer mwy na ddangosir
- Effaith niweidiol ar fioamrywiaeth lleol
- Pryder llifogydd
- Defnydd anghydnaws a'r ardal leol/safle anaddas
- Dyluniad a ffurf annerbyniol
- Diffyg gwybodaeth ynglŷn â chyfnod defnydd
- Pryder am effaith cynyddu traffig ar bont fregus

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

- Safleoedd eraill wedi eu gwrthod gan y Clwb Carafanio
- Mae'r safle eisioes yn cael ei hysbysebu/hyrwyddo ar wefannau cymdeithasol
- Materion cynllunio yn ymwneud a safleoedd eraill gerllaw

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth ystyried cais fel yma. Credir mai'r prif bolisiau sydd angen ystyriaeth yn yr achos yma yw polisiau TWR 3 a TWR 5. Mae TWR 5 yn datgan y caniateir cynigion am safleoedd teithiol, gwrsylla neu lety gwrsylla amgen dros dro os cydymffurfir gyda'r cyfan o'r meini prawf a nodir.
- 5.2 Fe ddadleuir yn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais mai polisi TWR 5 dylid ei ystyried gan na fyddai'r pebyll yn barhaol am mai cysylltiad cyfyngedig fyddai gyda'r tir.
- 5.3 Ond am resymau fel a eglurir yn yr adroddiad, fe ystyrir yn yr achos yma mai polisi TWR 3 sydd y fwyaf perthnasol yn yr achos yma gan fod elfennau fwy parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.
- 5.4 Er y cydnabyddir y bydd ffrâm a gorchudd canfas y pebyll yn cael eu tynnu, nid oes cyfeiriad digonol yn y wybodaeth a gyflwynwyd am yr hyn a wneir gyda'r llwyfannau pren a beth fyddai'r camau tebygol i'w diogelu ar neu i'r ddaear. Mae'r Awdurdod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cynllunio Lleol o'r farn eu bod yn barhaol o ystyried fod trydan/dŵr/carthffosiaeth yn cael eu cysylltu yn unigol ac yn barhaol ac y bydd y llawr ei hun yn cael ei osod ar gyfres o bostiau pren o faint amrywiol i weddu gyda'r tir (gweler para 6.3.85 o eglurhad polisi TWR 5 a nodir isod). Byddai eu tynnu yn gyfan gwbl o'u lle ar ddiwedd tymor fel a wneir gyda'r fframiau yn debygol o fod yn anymarferol ond nid oes gwybodaeth wedi ei dderbyn i egluro na cyfiawnhau hyn. Yn y datganiad a gyflwynir fe ddywedir y bydd y llawr pren yn cael ei osod ar y ddaear. Nid oes cyfeiriad at sut y diogelir y fath strwythur ond mae'n rhesymol disgwyl y bydd elfen o 'glymu'r' strwythur i'r ddaear. Nid yw'r llwyfannau pren yn 'garafán', 'llety gwerysyla amgen' neu 'siale' yng ngwir ystyr y gair ond credir eu bod yn elfen cysylltiol sydd yn arwain tuag at osod strwythur parhaol os y cedwir yn eu lle. Ystyrir fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan a dŵr i'r pebyll unigol, creu ffordd fynediad, codi adeilad sauna (er ei faint bychan), llwybrau a lleiniau caled a gosod cyfres o oleuadau yn creu elfennau parhaol yn ogystal â gormodedd o fannau caled yn groes i Bolisi TWR 5 a'r eglurhad iddo. Mae rhan o baragraff 6.3.85 o eglurhad polisi TWR 5 yn nodi "*Dim ond cyfleusterau sylfaenol ar gyfer cysgu, eistedd a bwyta y dylent eu darparu, ac ni ddylid gosod gwasanaethau dŵr neu ddarpariaeth draenio ar gyfer toiledau, cawodydd ac ymolchi ynddynt. Mae hyn yn sicrhau nad yw'r strwythurau yn dod yn ddigon parhaol i gynyddu lefel yr effaith ar y dirwedd neu effaith adfer y safle pe bai angen symud y strwythurau*". Ni chredir y byddai'n rhesymol nac yn ymarferol i osod cysylltiadau trydan, dŵr a charthffosiaeth ar ddechrau tymor gwyliau ac yna eu codi ar ddiwedd y tymor.

- 5.5 O ystyried yr elfennau yma yn eu cyfanrwydd, credir y byddai'r bwriad yn golygu sefydlu elfennau parhaol na ellir eu symud yn hawdd heb ddatgysylltu'r systemau gyfan, sydd ddim yn ymddangos yn ymarferol. Fe ystyrir y byddai'r elfennau yma yn sefydlog neu'n barhaol ac felly na ellir cytuno gyda barn yr asiant mai Polisi TWR 5 yw'r polis perthnasol ar gyfer ystyried y bwriad yma. Rhoddir ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 yn yr achos yma o ganlyniad.
- 5.6 Mae'r safle yma o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA), rhaid felly ystyried rhan 1 o bolisi TWR 3 sydd yn datgan "*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog newydd (h.y. carafan sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwerysyla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig*".
- 5.7 Mae'r safle a'r ardal gyfagos yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 07 Ymylon Gogledd Orllewin Eryri ac wedi ei ddynodi oherwydd ei swyddogaeth bwysig fel "*ucheldir ymylol sy'n ffurfio'r trawsnewidiad o fynyddoedd Eryri i'r bryniau is a'r tiroedd amaeth sy'n amgylchynu'r Parc Cenedlaethol*".
- 5.8 Nid yw polisi TWR 3 yn caniatáu datblygu safle llety gwerysyla amgen parhaol ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Fel sydd wedi ei nodi eisioes, credir fod y bwriad yma yn un i greu safle parhaol newydd. Nid yw'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac o ganlyniad credir fod y datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion perthnasol TWR 3.
- 5.9 Comisiynwyd astudiaeth ar ffurf adroddiad gan gwmni Gillespies gan Awdurdodau Lleol y Gogledd Orllewin mewn ymateb i bwysau cynyddol ar y tilrun er mwyn gwarchod tirluniau mwyaf sensitif a nodedig rhag datblygiadau amhriodol ac er mwyn annog datblygiadau addas o fewn ardaloedd priodol. Mae'r adroddiad yn darparu astudiaeth yn seiliedig ar dystiolaeth o sensitifrwydd a chapasiti cymharol o'r tirlun i gymhwysu amrywiol fath o ddatblygiadau ac o wahanol faint. Mae asesiad yr ardal ble mae safle'r cais yma wedi ei leoli yn nodi fod dynodiad yr ardal fel Tirwedd Arbennig wedi ei wneud yn benodol ar gyfer cyfyngu ac arafu datblygiadau amrywiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

gan gynnwys datblygiadau twristiaeth. Mae'r asesiad yn gorffen trwy ddatgan "o fewn ATA (a'r holl ardaloedd sydd yn cyfrannu tuag at ei osodiad a gosodiad yr AHNE a'r Parc Cenedlaethol), nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau carafanau statig/parciau siales". Ni chredir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol gan ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd mae'r swyddogion yn ystyried mai TWR 3 yw'r polisi perthnasol. Mae rhan 1 o TWR 3 yn datgan: "gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig".

Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae ffurf ac edrychiad y pebyll yn safonol ar gyfer yma o ddatblygiad. Er hynny, credir fod maint yr unedau yn fawr. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y byddai llawr pren y pebyll yn mesur cyfanswm o 37.8m² a'r decin allanol yn 13.5m² gan roi cyfanswm cyflawn o 51.3m². Credir fod maint fel yma yn fawr iawn ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mewn penderfyniad apêl diweddar (cyf.APP/W1850/W/18/3208401) mae'r Arolygydd yn nodi yn yr achos yna fod maint arwynebedd llawr pabell oedd dros 45m² yn 'fawr iawn'.
- 5.11 Nid yw'n wybyddus pam fod maint a ffurf y bwriad fel a gyflwynwyd wedi ei ddewis, hynny yw, pam fod angen ymwithio'r pebyll i dir sydd ymhellach i ffwrdd o annedd dŷ'r ymgeisydd gan greu ffordd ffurfiol a mannau parcio o fewn y cae agosaf i'r annedd. Mae safle'r cais yn sylweddol o ystyried mai ond 4 pabell yw'r bwriad ac yn ogystal mae pryder fod y llecynnau parcio hefyd yn or-ddaprapriaeth heb angen. Credir fod graddfa'r datblygiad yn ormodol o ran ei ehangder ac y byddai ei gyfyngu i ardal lai yn agosach at adeiladwaith presennol o bosib yn welliant o safbwynt mwynderau gweledol a sicrhau datblygiad rhesymegol (derbynnir na fyddai hyn ynddo'i hun yn goresgyn y materion polisi sylfaenol sydd yn ymwneud gyda'r egwyddor o'r datblygiad). Credir fod y bwriad fel a ddangosir yn ormodol ac yn cynnwys gormodedd o nodweddion parhaol ac anaddas ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mae maen prawf 2 o bolisi PCYFF 3 yn nodi fod angen i gynnig barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Yn ogystal, mae maen prawf 1 yn cyfeirio at ganiatáu cynigion cyn belled â'u bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal. Ni chredir yn yr achos yma fod y bwriad fel a gyflwynwyd yn cyflawni hyn yn llwyr a'i fod oherwydd hynny yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 3.
- 5.12 Er bod presenoldeb waliau ffin traddodiadol oddi amgylch y safle yn debygol o warchod edrychiadau i raddau, mi fyddai'r pebyll wedi iddynt gael eu gosod yn debygol o fod yn weladwy o du allan i'r safle yn enwedig o diroedd uwch gerllaw. Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio ar ffin dwyreiniol y safle er mwyn darparu sgrinio ychwanegol. Hyd yn oed pe bai'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ni chredir fod ffurf y tir a'r tirlunio bwriedig yn debygol o sicrhau fod y pebyll yn ymdoddi'n llwyr i'r tir ac felly ni chredir fod y cynnig yn ei hanfod yn dderbyniol o safbwynt gofynion penodol polisi PCYFF 4 o ystyried ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad yn ogystal ag Ardal Tirwedd Arbennig a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Fel sydd wedi ei nodi uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol gan gyfeirio at effaith niweidiol tebygol y bwriad ar eu mwynderau preswyl. Mae natur y math yma o ddatblygiad yn debygol o amharu i raddau ar fwynderau cyffredinol unrhyw ardal oherwydd natur y symudiadau, aflonyddwch, sŵn ac ati.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.14 Mae'r ffordd fynediad i'r safle yn cefnu gyda dau eiddo preswyl tra fod safle'r pebyll ei hun yn gyfochrog a safle preswyl ar wahân. Mae'n bur debyg y byddai elfen o amharu ar yr unedau yma er na ellir mesur graddfa'r amharu yma. Er hynny, nid yw hyn yn gyfiawnhad yn ei hun tros ganiatau datblygiad allai amharu ar y gymdogaeth leol. Er fod tirlunio yn cael ei gynnig ar y ffin dwyreiniol a phresenoldeb coed yn wasgaredig o fewn yr ardal ni chredir y byddai hyn yn ei hun yn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos yn gyfan gwbl.
- 5.15 Er y byddai cyfnodau pan fyddai'r pebyll neu'r safle yn wag, fodd bynnag, mae disgwyl y byddai deiliaid ynddynt yn ystod rhan fawr o'r flwyddyn ac yn ystod misoedd yr haf pan fyddai trigolion yn rhagweld gallu defnyddio'u gerddi a chael eu ffenestri ar agor heb unrhyw darfu gormodol. Byddai'r ardaloedd allanol sydd yn cynnwys decin ar gyfer pob pabell yn golygu y byddai ardal gweithgaredd allanol parhaol ar gael i'r pebyll.
- 5.16 Cydnabyddir na fyddai deiliaid y pebyll yn debygol o dreulio'u holl amser tu allan. Serch hynny, credir y byddai pebyll 2 a 4 fel a ddangosir ar y cynllun arfaethedig o fewn ardal sydd yn ymylu'n uniongyrchol a'r ffin gyda eiddo Bryn Tirion gerllaw. Gan ystyried agosrwydd y pebyll yma at ffin y safle a'r pellter cyfyngedig rhwng yr annedd yma a'r safle, mae'n bur debyg fod yna botensial am sŵn gan bobl gyfagos ar eu gwyliau i achosi tarfu ar drigolion lleol wrth iddynt ddefnyddio'u heiddo.
- 5.17 Er na wnaeth Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd sylw ar y cynnig ac mae sŵn yn fater a reolir gan ddeddfwriaeth ar wahân credir fod gan gynllun arfaethedig y datblygiad y potensial i gael effaith niweddiol ar amodau byw'r trigolion yn yr eiddo cyfagos. Mae gofynion polisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch neu ffurfiau eraill o aflonyddwch gan gynnwys swm. Credir felly ar sail yr asesiad uchod fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu ac y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Amlygwyd nifer o bryderon gan drigolion lleol am effaith y datblygiad ar faterion yn ymwneud â thrafnidiaeth a mynediad. Yn bennaf, gwelir fod pryderon am gynnydd mewn trafndiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd wledig bresennol. Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r ymgynghoriaeth statudol. Maent yn nodi, ar sail y niferoedd sydd wedi ei nodi ar y cynllun sef 4 pabell ar gyfer teuluoedd neu gyplau, nad yw'n debygol y byddai cynnydd sylweddol yn nifer y symudiadau i mewn ac allan o'r safle.
- 5.19 Maent yn ystyried fod y ddarpariaeth barcio a ddangosir yn ormodol ar gyfer y bwriad, ac yn arferol fe fyddai'n rhesymol i ofyn am ddiwygio'r cynllun i gyfleu niferoedd parcio cywir. Ond yn yr achos yma, gan fod gwrthwynebiadau sylfaenol eraill i'r bwriad, ni ystyrir y byddai'n rhesymol gofynymgeisydd i ddarparu cynlluniau diwygiedig gan na fyddai'n sicrhau fod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ar sail yr holl ofynion perthnasol.
- 5.20 Er hynny, nid oes gwrthwynebiad fel y cyfryw gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad ei hun a'i fod felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 yn unig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion bioamrywiaeth

- 5.21 Mae'r safle ble lleolir y pebyll yn dir sydd wedi ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt. Mewn ymateb, nododd yr Uned Bioamrywiaeth "*Mae'r cae ble mae'r cytiau yn mynd yn un wedi ei nodi fel darpar Safle Bywyd Gwyllt (Brithdir Isaf) ac wedi ei ddynodi am ei gynefin glaswelltir wedi ei led-wella niwtral a hefyd glaswelltir gwlyb. Mae'r cynefinoedd yma wedi eu cynnwys yn: Adran 7 - Rhestr o Gynefinoedd o'r Pwysigrwydd Pennaf at Ddiben Cynnal a Gwella Bioamrywiaeth Mewn Perthynas â Chymru. Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Dylid asesu os yw'r cynefinoedd yma yn parhau ar y safle cyn caniatáu y cais. Mi fydd angen derbyn adroddiad gan ecolegydd a dylai gynnwys mesurau i liniaru unrhyw effaith ar gynefinoedd pwysig, os yn berthnasol*".
- 5.22 Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth felly gyda gofynion perthnasol polisi AMG 5, credir y byddai angen cyflwyno asesiad priodol yn unol a'r cyngor uchod. Ond yn yr achos yma fel a nodwyd uchod, gan fod gwrthwynebiadau sylfaenol eraill i'r bwriad, ni fyddai'n rhesymol gofyn i'r ymgeisydd i ddarparu asesiad o'r fath gan na fyddai'n sicrhau fod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ar sail yr holl ofynion perthnasol.

Materion llifogydd

- 5.23 Fel sydd wedi ei nodi, mae'r fynediad bresennol tuag at eiddo'r ymgeisydd wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2. Mi fyddai mynediad tuag at safle'r cais hefyd yn defnyddio'r un fynediad. Derbyniwyd yr ymateb canlynol gan Cyfoeth Naturiol Cymru o dan y pennawd "Perygl Llifogydd":
- "Nodwn fod rhan o'r rodfa fynediad y safle datblygu o fewn C2. Wedi holi ein mapiau, mae dyfnder y llifogydd yno rhyw 120mm yn ystod y digwyddiad eithafol (0.1% AEP). Mae nodyn cyfarwyddyd OGN105a CNC yn cynghori nad yw llifogydd i ardaloedd ategol fod mwy na 300mm, felly, nid oes gennym sylwadau pellach ar berygl llifogydd*".
- 5.24 Mae paragraff 11.22 o NCT 15 yn datgan y gall safleoedd pebyll godi problemau newydd o ran llifogydd. Yn yr achos yma, rhan o'r fynedfa tuag at y safle sydd o fewn parth C2 ac nid y safle i hun. Hefyd, mae CNC yn cadarnhau y byddai dyfnder unrhyw lifogydd yno yn llai na'r mesur cydnabyddedig ac felly ni chredir y byddai symudiadau i mewn ac allan o'r safle yn cael eu amharu.
- 5.25 Ar sail yr asesiad uchod a'r cyngor arbenigol a dderbyniwyd, ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol ar sail pryderon llifogydd a'i fod felly yn cydymffurfio gyda maen prawf 15 o bolisi ISA 1 yn ogystal â NCT 15.

Materion isadeiledd

- 5.26 Amlygwyd pryderon sylweddol am y datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru o ran y bwriad i gael gwared ar ddraenio budr i system garthffosiaeth breifat yn hytrach na chysylltu gyda'r prif system garthffos. Maent yn datgan fod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn ardal sydd â charthffosiaeth cyhoeddus ac o ganlyniad byddant yn disgwyl i ddatblygiad newydd gysylltu â'r system gyhoeddus oni bai y cyflwynir tystiolaeth boddhaol i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r prif gyflenwad.
- 5.27 Cadarnhaodd yr asiant fod yr ymgeisydd yn ystyried y mater hwn ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb pellach.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.28 Credir felly fod y wybodaeth gyda'r bwriad fel ac y mae yn annerbyniol ac o ganlyniad yn methu cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi ISA 1.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.29 Mae cyfeiriad yn y datganiad a gyflwynwyd gyda'r cais at apêl llwyddiannus a fu yn ddiweddar yn erbyn penderfyniad Cyngor Gwynedd i wrthod cais am ddatblygiad gwerysyla nid annhebyg i'r hyn a geir yn yr achos yma. Fe wrthodwyd y cais yma gan Gyngor Gwynedd ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisi TWR 5. Fe ystyriwyd nifer o ffactorau gan yr Arolygydd Cynllunio yn achos y cais yma ond fe benderfynodd yn y diwedd nad oedd effaith niweidiol ar gymeriad tirlun a mwynderau gweledol yr AHNE. Ond am y rhesymau fel sydd wedi ei egluro uchod, mae gymaint o elfennau parhaol ynghlwm a'r cais yma fel nad yw'r sefyllfa yr un peth ac o ganlyniad, gofynion polisi TWR 3 sydd yn cael eu hystyried yn berthnasol yn yr achos yma.
- 5.30 Er fod cyfeiriad uchod at wrthwynebiad nad yw yn berthnasol trwy gyfeirio at farchnata sydd eisioes yn cael ei gynnal ynglyn a'r safle mae'n deg nodi fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn datgan yn glir mai llety ar gyfer 4 person fydd i bob pabell gan roi cyfanswm o 16 person yn unig. Er hynny, mae gwefan sydd eisioes yn marchnata'r safle (sydd heb ganiatad) yn nodi y bydd yr unedau ar gyfer hyd at 6 person gan roi cyfanswm o 24.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.31 Fel y cyfeirwyd ato eisioes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud a'r datblygiad arfaethedig.
- 5.32 Credir fod yr holl faterion perthnasol wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod. Mae'r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis hanes cynllunio safloedd lleol eraill gan nad ydynt yn berthnasol i'r datblygiad penodol yma.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau

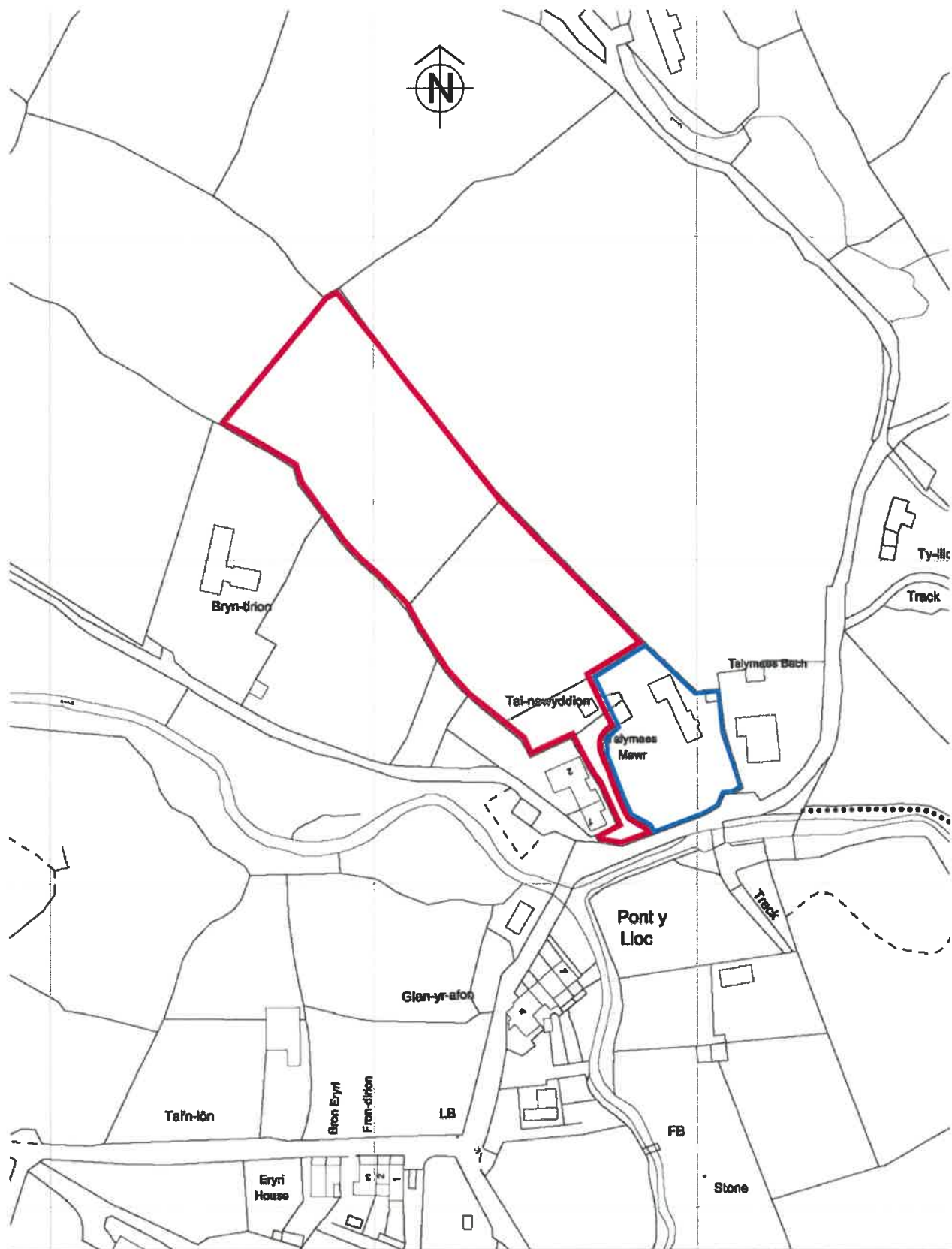
1. Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gwerysyla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd llety gwerysyla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
2. Mae polisi ISA 1 yn caniatáu cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai darparu gwaith trin carthffosiaeth preifat

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

o fewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus yn dderbyniol ac felly ni chredir fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

3. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn neu ffurfiau eraill o aflonyddwch. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu annerbyniol ar fwynderau tai lleol ag y byddai trwy hynny yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

4. Mae gofynion perthnasol polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 yn nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau barchu cyd-destun safle a'i le yn y dirwedd ac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas. Credir fod y bwriad ar sail ehangder safle'r datblygiad arfaethedig gyfan yn ogystal â phresenoldeb, ffurf a graddfa nodweddion parhaol megis ffordd fynediad, llecynnau parcio, llwybrau mynediad, llwyfannau pren, adeilad sauna a chysylltiadau parhaol yn nodweddion annerbyniol sydd yn groes i ofynion perthnasol meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 yn ogystal â PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) sydd yn datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas



Location Plan

Scale 1:1250

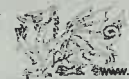
Client Name	Mr and Mrs D Roberts		
Project Name	Proposed Safari Tent installation at, Tal y Maes Mawr, Nebo Caernarfon, LL54 6RY		
Drawing title	Location Plan		
Project No	drg.no	Rev.	Scales
636 - 02 - 19	05		1:1250 @ A3
			Tud. 60



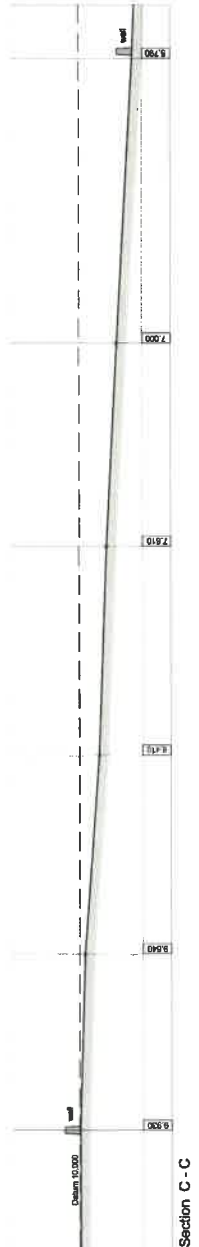
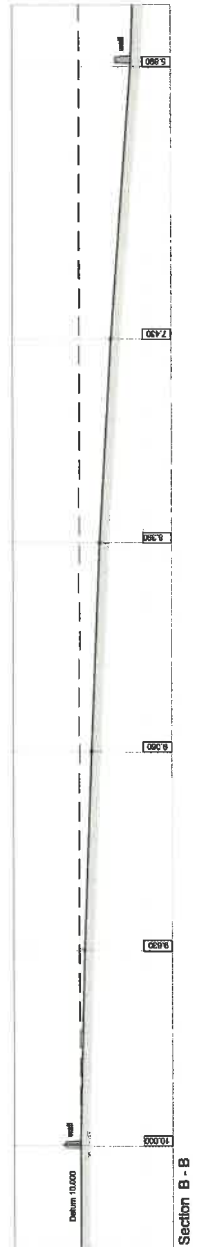
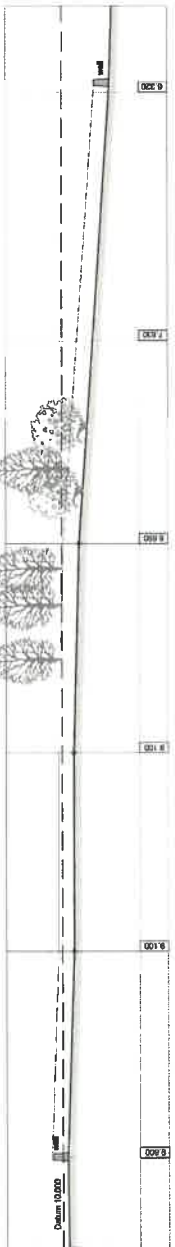
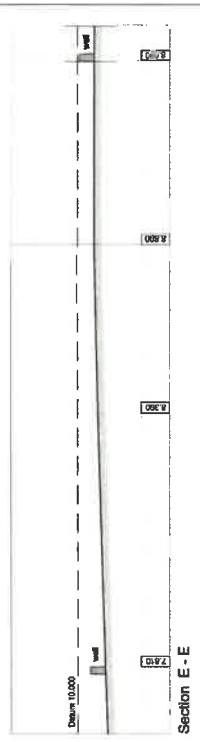
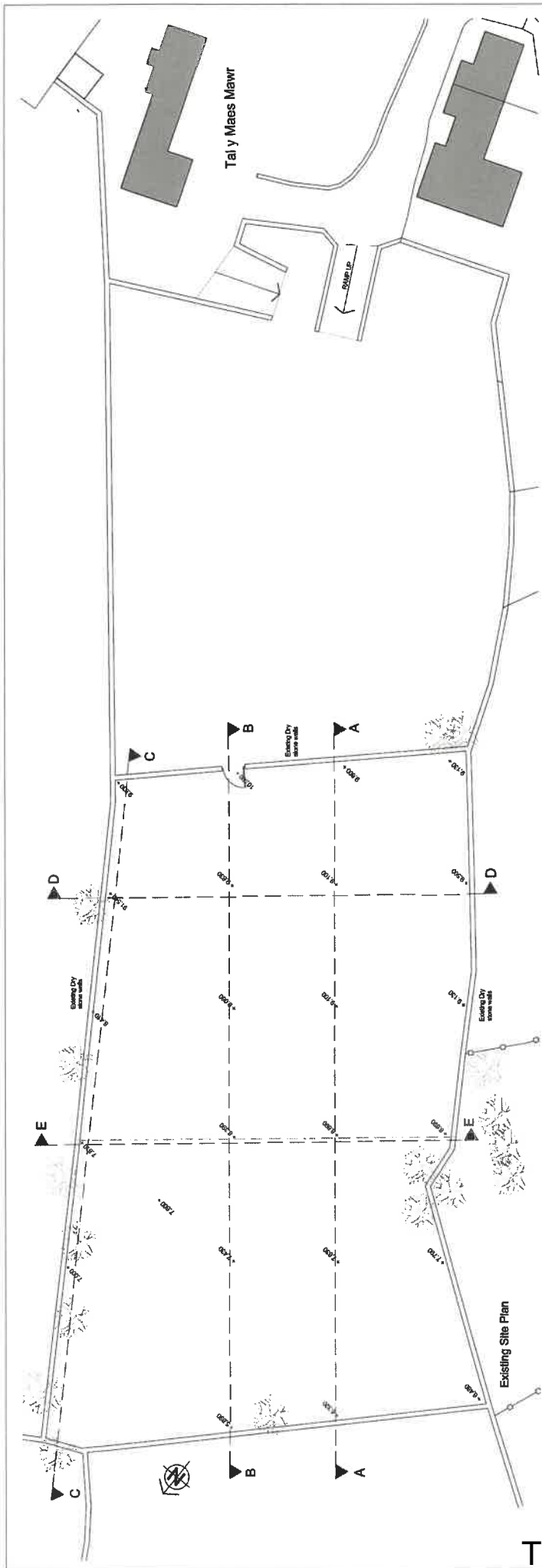
architectural design
John Priddy Jones

designing for - retail - commercial - residential

1 Llynnon Terrace
Greal Orme,
Llandudno,
Conwy
LL30 2QP



Tel: 01492 873042
Mail: 07778 636792
email: jpcad@aol.com
www.pjarchitecturalsdesigns.co.uk



Proposed Proposed Safari Tent installation at Tal y Maes Mawr, Nabo Caernarfon LL54 6RY		client Mr and Mrs Roberts Existing Site Plan and Site Sections	revisions <table border="1"> <thead> <tr> <th>no</th> <th>description</th> <th>date</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	no	description	date				architect architectural design john patty jones 1 Llangynon Terrace Llangynon, Monmouth SA6 7DP Tel: 01489 826645 Mob: 07798 826942 Email: info@architectural-design.co.uk www.architectural-design.co.uk	job no. 636 - 02 - 19 01 date 12/05 @A1 client
no	description	date									

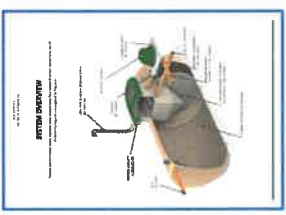


Woody Plus Safari Tents



Total size: 54 m²
 Inner tent dimensions: 5.4 x 7 m (38 m²)
 Includes 15 m² verandah
 Suitable for 8 people

Woody Plus Safari Tents - Plan



Klargaster BioFident 6 Treatment plant

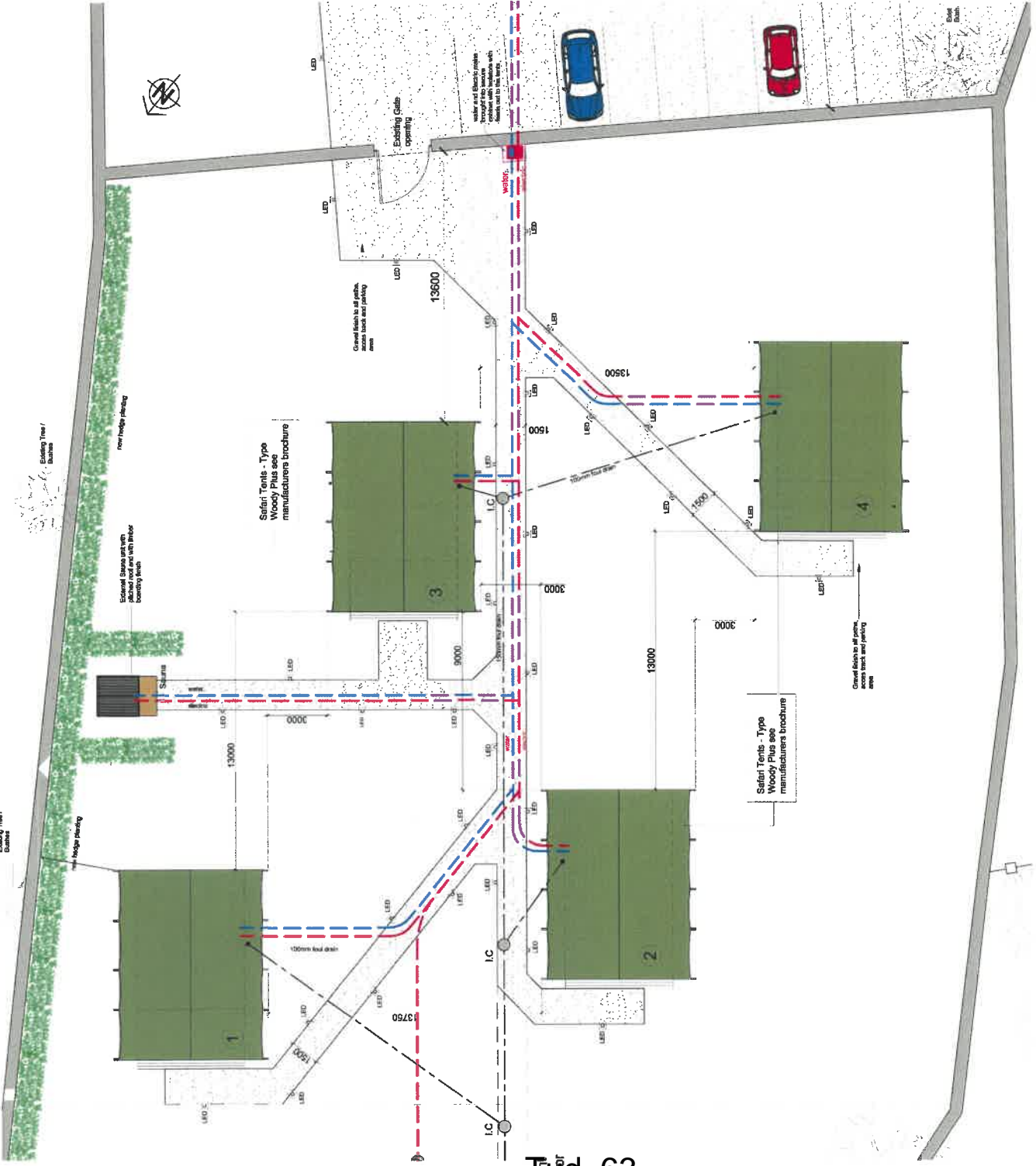


Sauna Unit at 3.0m x 2.0m



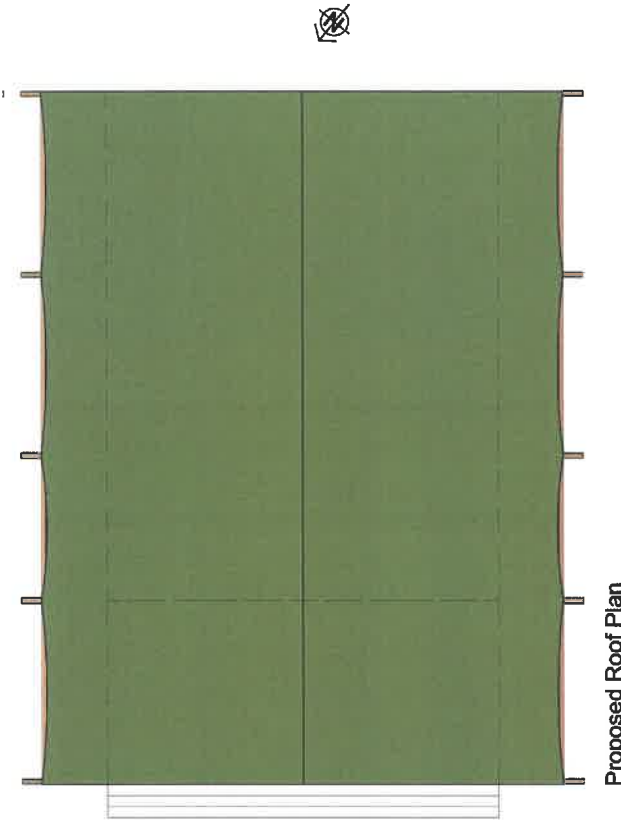
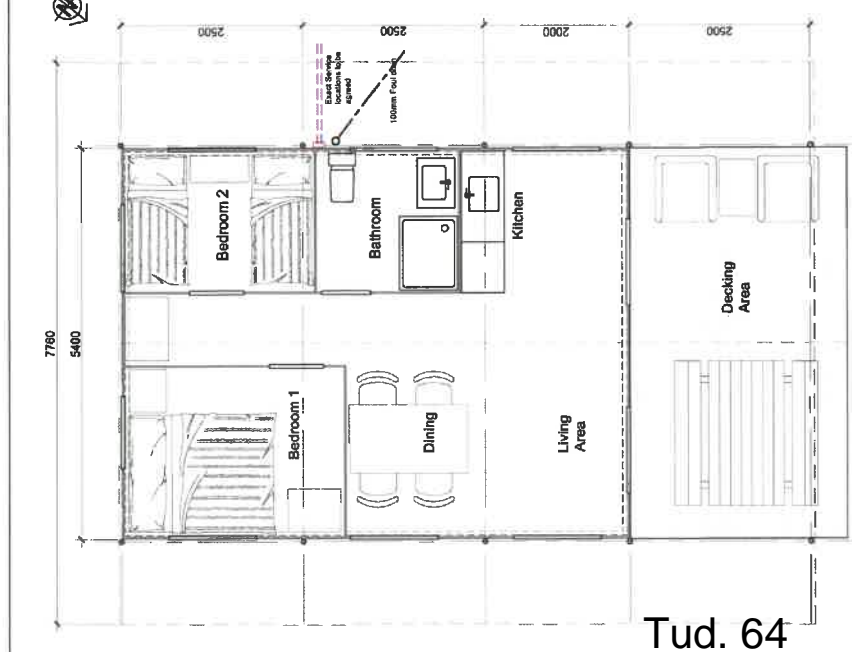
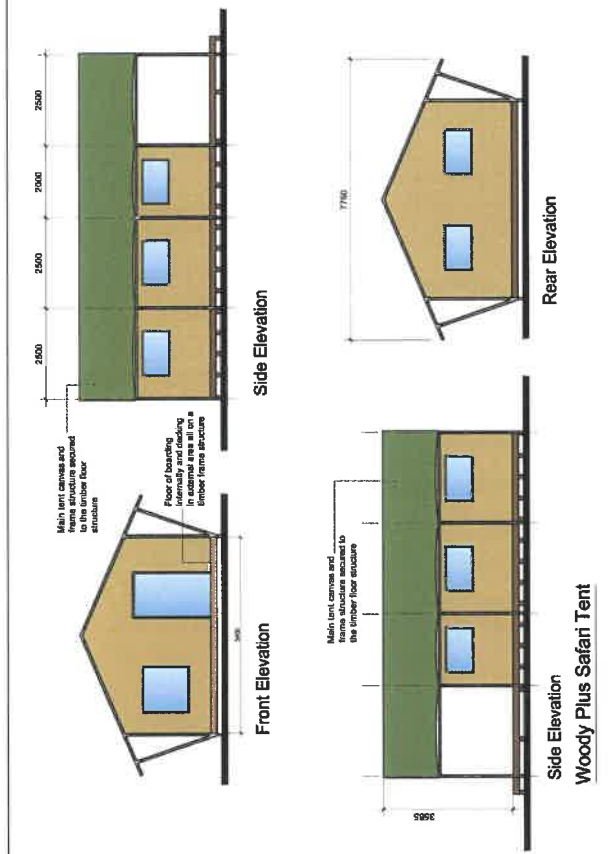
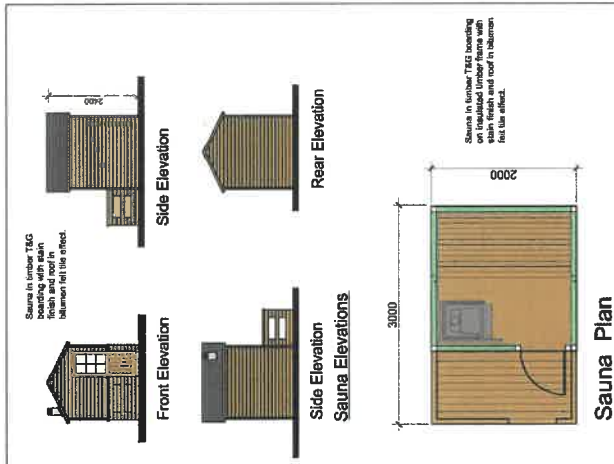
Neptune 5W Wooden LED Bollard

- Access and Driv**
- All to be finished in stone or a compacted MOT mix
 - Car parking area to be formed against the existing wall and finished in the same stone surfacing
 - Drainage from each tent to 100mm UPVC drainage pipes to be installed to the edge of the verandah at ground level for connection to each tent
 - Drains to be connected to new Klargaster BioFident 6 treatment plant
 - Drains to be installed to manufacturer's specifications. Site drainage layout on the plan with inspection chamber located at the bottom of the tent
 - New Water and Electric Services brought into the site from the main dwelling, trench, sections bored and laid to each tent as shown.
- Safari Tents**
- Tents to be covered with timber grade stone to a higher facing and decking structure with supporting beams of varying lengths to suit the tent outline
 - A purpose made external ladder will be installed to the side of the tent
 - The structure will be finished bonding with a stone facing
 - Drains to be installed to manufacturer's specifications. Site drainage layout on the plan with inspection chamber located at the bottom of the tent
 - New Water and Electric Services brought into the site from the main dwelling, trench, sections bored and laid to each tent as shown.



Tid. 63

project Proposed Safari Tent Installation at Tal y Mawr, Nabo Coernorton LL54 8RY	client Mr and Mrs Roberts	no. 636 - 02 - 19	date 1:100 @A1	scale 1:100 @A1	sheet 03
SPECIAL NOTES: Any discrepancy found between this and any schedule or specification should be referred to the architect before work is executed. This drawing must be copied in whole or in part without the prior written permission of jrh path plan.					
Proposed Site Plan - Photos					



GENERAL NOTES:
 Any discrepancy found between this and any schedule or specification must be referred back to the consultant before work is accepted.
 All dimensions to be checked on site.
 This drawing must not be copied in whole or in part without the prior written permission of joint party parties.

revisions	no	description	date

project
 Proposed Safari Tent installation at
 Tai y Maes Mawr,
 Nebo
 Caernarfon, LL54 6RY

client
 Mr and Mrs Roberts

title:
 Proposed Plans and Elevations
 of Woody Plus Safari Tent

date:
 1-100, 1-150 @ A2

scale:
 1:100, 1:150 @ A2

drawn:

architectural design
 jpw plus jpw

1 Llysofr Tenna
 Llandudno, Gwynedd
 LL55 2DP
 Tel: 01492 61005
 Fax: 01778 42676
 Email: jpw@architecturaldesign.com
 www.architecturaldesign.com

job no.: 636-02-19	date no.: 04	rev:
------------------------------	------------------------	-------------

- Access and Paths**
- All to be finished in stone on a compacted MOT sub base.
 - New concrete path to be formed against the existing concrete path.
 - Path to be finished in the same stone surfacing.
- Drainage**
- New drainage from each tent in 100mm UPVC terminate at ground level for connection to each tent.
 - Drains to be connected to new 100mm diameter drainage chamber.
 - Drains to be installed to manufacturers specifications. See drainage layout on the plan with inspection chamber locations. All surface water to drain naturally into the land.
- Services**
- New Water and Electric Services brought into the site from the main dwelling. Needs: sanitation board and secure housing against wall with flood plain sign to each tent as shown.
- Safari Tents**
- Tents to be canvas tents with timber pole frame structure as shown on plans and photos all fixed to a timber flooring and decking structure with supporting posts of varying lengths to suit the land contour.
- Sauna**
- A purpose made external Sauna unit to be installed and positioned as shown with screen roofing on the roof.
 - The structure will be in timber boarding with a pitched roof with
- Planting**
- New hedge planting along the Eastern boundary to form screening and to enclose the proposed Sauna unit.

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0306/03/DA

**Dyddiad
Cofrestru: 08/04/2019**

Math y Cais: Diwygiadau Ansylweddol

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Bowydd a Rhiw

Bwriad: Diwygiad ansylweddol i ganiatâd rhif C13/0288/03/LL er mwyn adeiladu estyniad llai gyda gorffeniad rendr gwyn yn lle carreg naturiol fel y caniatawyd

Lleoliad: 3 Pant yr Onnen, Ffordd Glanypwll, Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 3LN

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais am ddiwygiadau ansylweddol i gynlluniau a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C13/0288/03/LL er caniatáu newidiadau i'r cynlluniau a gymeradwywyd. Roedd y cais blaenorol yn cynnwys estyniad talcen deulawr gyda thalcen croes cefn a gydag wyneb carreg i'r drychiad blaen a chwipiad i'r drychiad ochr a chefn. Mae'r newidiadau'n cynnwys codi estyniad deulawr ochr heb y talcen croes cefn a bwriedir hefyd gosod rendr gwyn i'r drychiad blaen, ochr a chefn. Mae'r estyniad fel y diwygiwyd yn cynnwys cegin ar lawr daear ac ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf. Saif y tŷ o fewn ardal breswyl. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth 3.
- 1.2 Saif yr eiddo o fewn o ffin datblygu a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.
- 1.3 Cyflwynir y cais gerbron y pwyllgor cynllunio oherwydd bod gwraig yr ymgeisydd yn Gynghorydd.
- 1.4 Deallir gan yr ymgeisydd bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y caniatâd gwreiddiol a derbyniwyd e-bost gan Adran Rheoliadau Adeiladu yn cadarnhau hynny.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF2: Meini prawf datblygu.

PCYFF3: Dylunio a siapiro lle.

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

NCT 12 Dylunio (2016).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Cais rhif C13/0288/03/LL - Estyniad deulawr ar ochr yr annedd - Caniatáu ar 19.04.2013

4. **Ymgynghoriadau:**

Nid oes angen ymgynghori ar geisiadau diwygiad ansylweddol.

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

Egwyddor y datblygiad

5.1 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.

5.2 Rhoddwyd hawl cynllunio i adeilad estyniad deulawr ochr gyda thalcen croes cefn i dŷ teras yn 2013; 'roedd y cynlluniau yn dangos bwriad i wynebu'r drychiad blaen gyda charreg a chwipio'r talcen a drychiad cefn gyda chwipiad i weddu gyda'r adeilad presennol. Mae'r cynlluniau bwriededig yn golygu codi estyniad ochr heb y talcen croes a gosod rendr wedi ei baentio yn wyn i'r drychiad blaen, ochr a chefn. Lleolir y tŷ ar ddiwedd rhes o dai. Noder bod tai yng nghyffiniau'r safle wedi eu gorchuddio a deunydd amrywiol ac felly ni ystyrir byddai gorchuddio'r estyniad gyda lliw gwyn yn allan o'i le yn yr ardal. Mae'r eiddo yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau'r ardal sydd wedi ei ddynodi yn Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion polisi PS 20, AT 1 a PCYFF 3 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Hysbysebwyd trigolion cyfagos ar y cais blaenorol a ganiatawyd yn 2013 ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiad. Mae'r cais presennol yn golygu codi estyniad heb yr estyniad cefn croes a gorffeniad gwahanol i'r drychiad blaen. Noder nad yw'n ofynnol i hysbysu trigolion cyfagos gyda chais o'r fath ac ni hysbysebwyd trigolion cyfagos yn yr achos yma, fodd bynnag, gellir datgan na fyddai'r newidiadau yn amharu mwy ar drigolion lleol na'r cais blaenorol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ac nid yw'n groes i bolisi PCYFF 2 o fewn CDLI.

Trafnidiaeth

- 5.4 Nid oedd gwrthwynebiad i'r cais blaenorol gan yr Uned Drafnidiaeth. Ni ystyrir y byddai'r newidiadau yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad yn unol â pholisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLI.

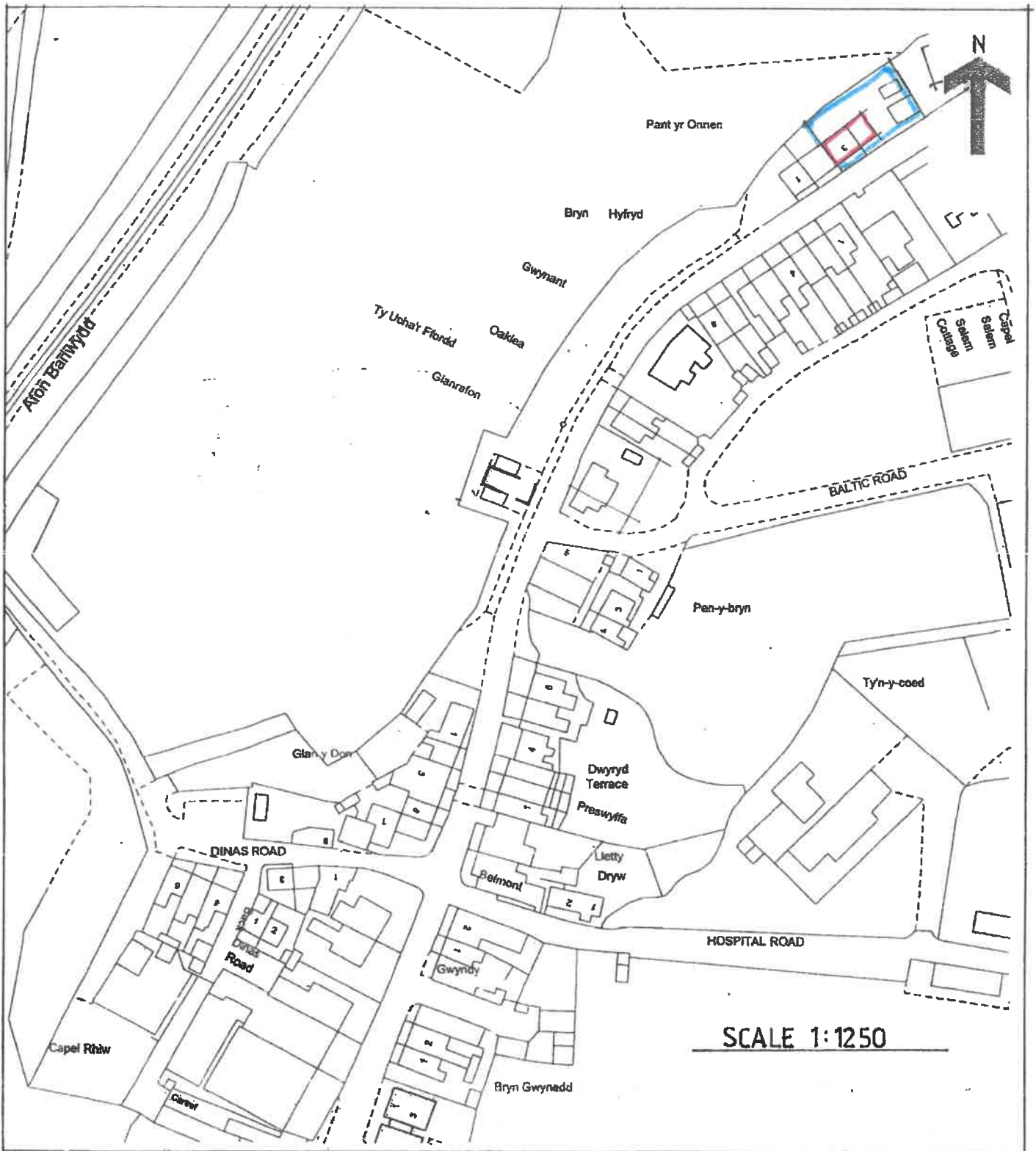
6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

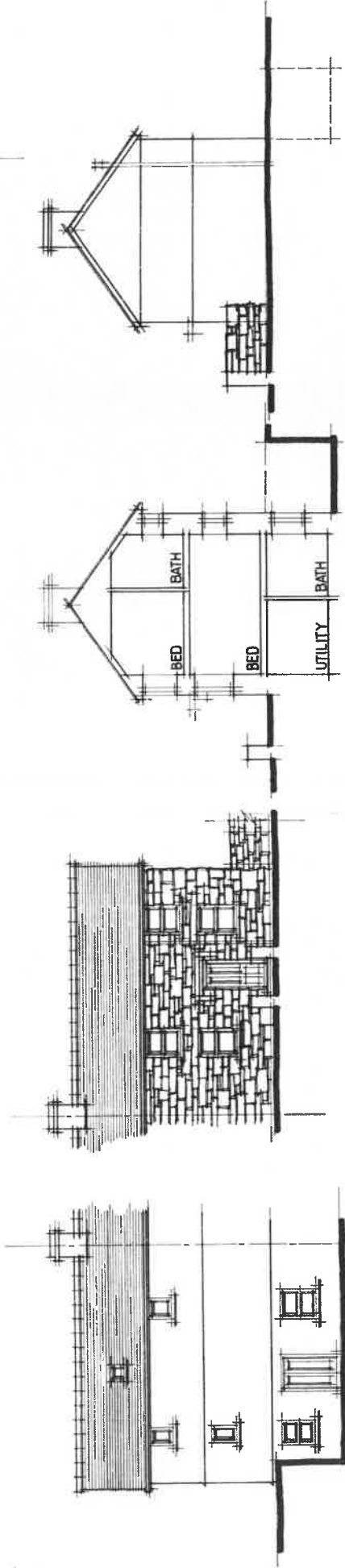
7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.



NOTES

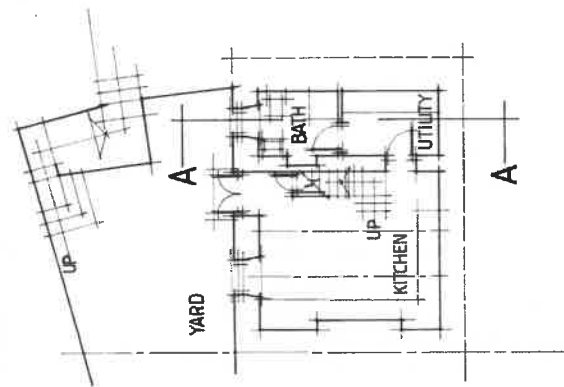


NORTH WEST

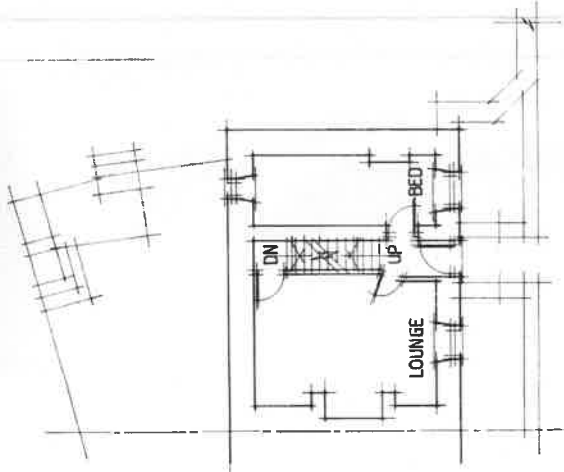
SOUTH EAST

SECTION A-A

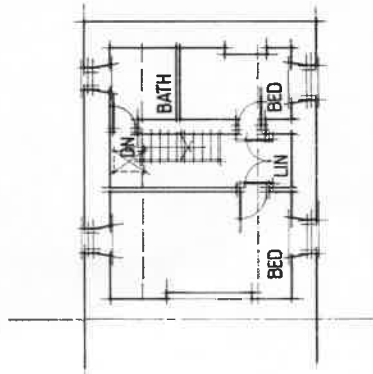
NORTH EAST



BASEMENT



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

27/07/2013



Don Westley
Architects
Overseas
Tel: 01753 689287
Fax: 01753 689287
don.westley@btopenworld.co.uk

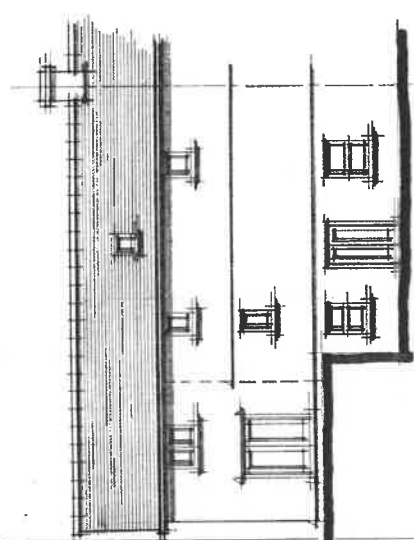
CLIENT
MEHRLES J DAVIES
3 PRATTYR ONNEN,
DHWYBETHAR
RELAENU PRESTINGO,
GWYNEDD

JOB
PROPOSED EXTENSION
AT 3 PRATTYR ONNEN,
DHWYBETHAR,
RELAENU PRESTINGO,
GWYNEDD

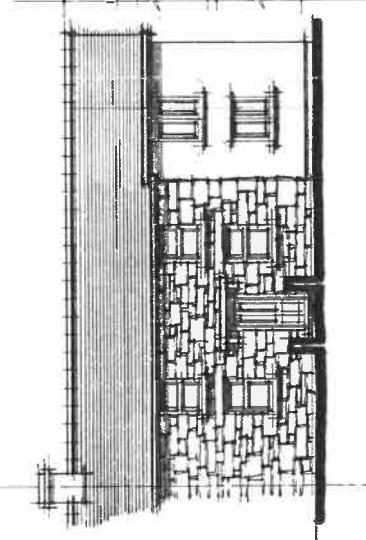
0.1 EXISTING
SCALE 1:100
DATE FEB 2013

DRWG. NO. 017/JD 13

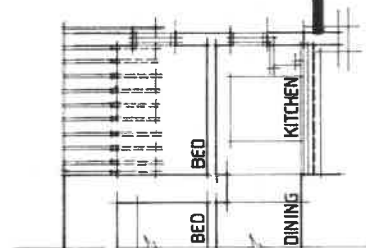
NOTES



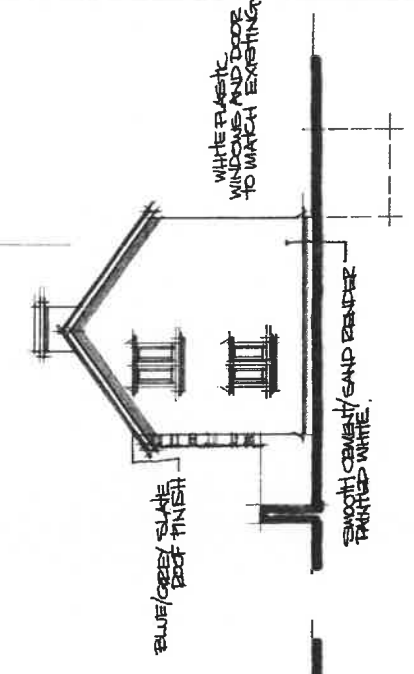
NORTH WEST



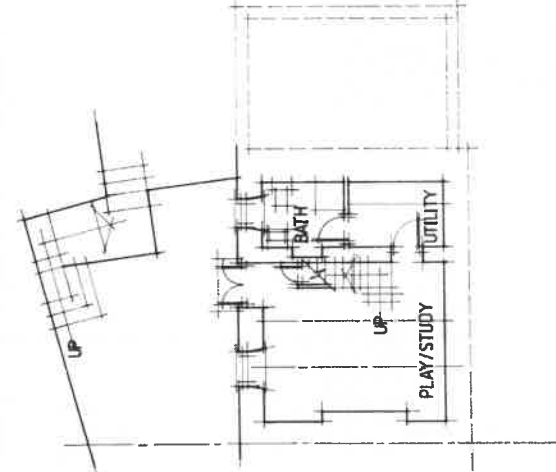
SOUTH EAST



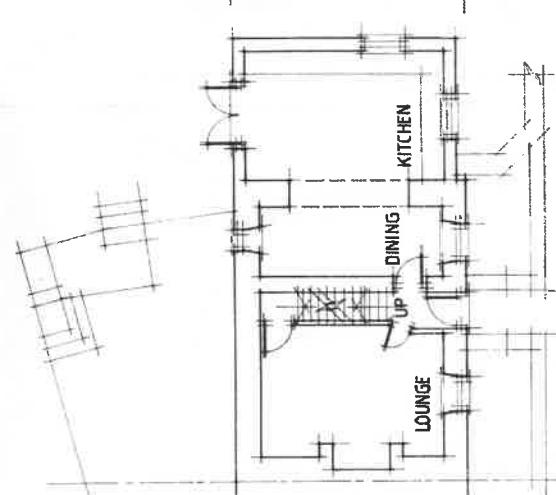
SECTION



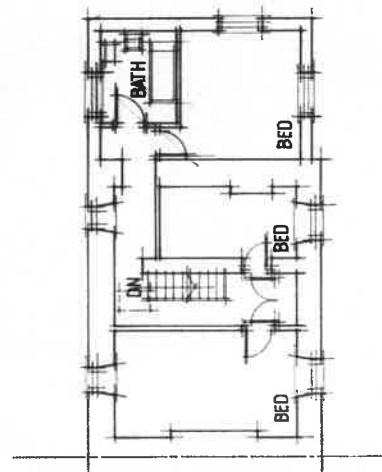
NORTH EAST



BASEMENT



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

EXAMINED FEB 2019.



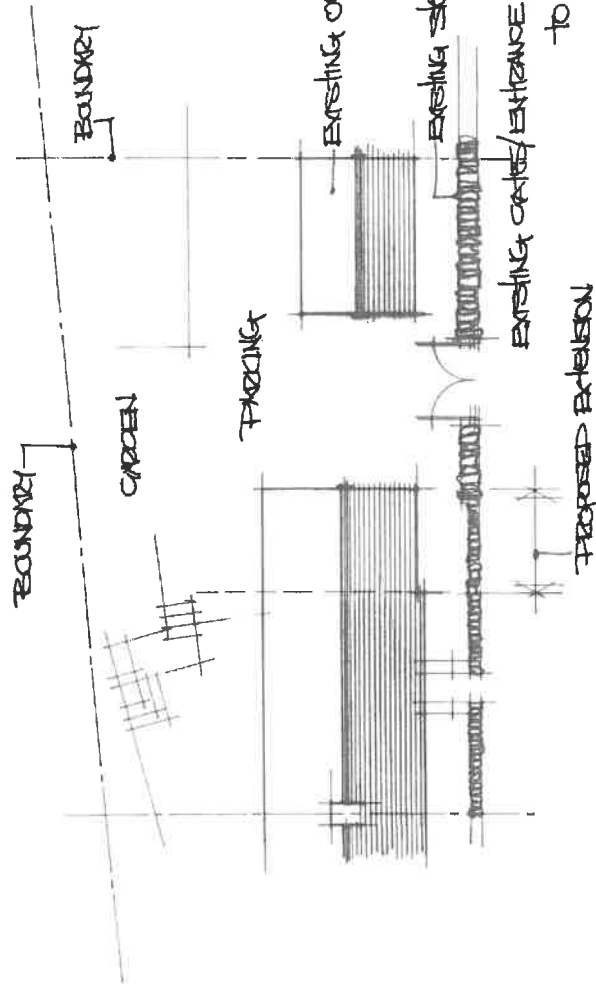
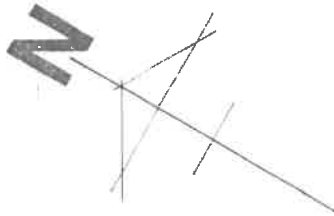
CLIENT
MRS MRS J. DANIELS,
3 FRANKYRONNEN,
RHIMBYFERD,
BLAENAU FFSINIOTT,
GAMNEDD.

JOB
PROPOSED EXTENSION
AT 3 FRANKYRONNEN,
RHIMBYFERD,
BLAENAU FFSINIOTT,
GAMNEDD.

0.2 PROPOSED.
SCALE 1:100 DATE FEB. 2019

DRWG. NO. 02/JD 13-B

NOTES



SITE PLAN

Don Westley
 Architectural Services
 Gwastad, Porthmadog
 Tel: 01752 630 297
 Mob: 07970 368 237
 don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
 MR & MRS J. DANIELS,
 3 PAHT YR ONNEN,
 RHINWBYFDIR,
 BLAENAU FFESTINIOG,
 GAMHIEDD.

JOB
 PROPOSED EXTENSION
 AT 3 PAHT YR ONNEN,
 RHINWBYFDIR,
 BLAENAU FFESTINIOG,
 GAMHIEDD

0.3	PROPOSED
SCALE	DATE
1:200	FEB 2019
DRWG. NO.	
03/JD 13 - B	

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/0355/17/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 05/04/2019

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llandwrog

Ward: Groeslon

Bwriad: Cais ar gyfer addasu'r to ar flaen yr eiddo er mwyn creu estyniad i'r tŷ presennol

Lleoliad: 7, Beddgwenan Estate, Llandwrog, Caernarfon, LL545LL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais deiliad tŷ i godi estyniad llawr cyntaf newydd ar flaen eiddo preswyl deulawr presennol. Byddai'r estyniad yn golygu ail wampio mewnol gan symud ystafell wely bresennol i ofod yr estyniad newydd a chreu ystafell ymolchi yn ble roedd yr ystafell wely yn ogystal ag ychwanegu at faint ystafell wely bresennol ar y llawr cyntaf ynghyd ac ymestyn cyntedd presennol ar y llawr daear. Yn allanol mi fyddai yn cynnwys to crib newydd a gorffeniad o fyrddau llwyd golau i wynebu'r waliau newydd.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dy deulawr o fewn stad o dai cyffelyb o fewn ffin datblygu Llandwrog ond y tu allan i'r ardal gadwraeth. Mae gardd caeedig i'r cefn gyda modurdy integredig ar y blaen sydd yn wynebu ffordd y stad gyda mannau parcio cysylltiol. Mae caeau amaethyddol agored tu hwnt i ffiniau cefn y safle.
- 1.3 Mae'r cais yma wedi ei ail gyflwyno o ganlyniad i wrthod cais blaenorol am yr un bwriad. Gweler fod peth newid o'r hyn a fwriadwyd yn flaenorol trwy amnewid rhywfaint ar ffurf rhan blaen to'r estyniad arfaethedig. Yn flaenorol fe'i dangoswyd yn cynnwys to crib gyda thalcen llawn ac mae'r cynnig bellach yn dangos y byddai talcendo yn cael ei gynnwys ar y rhan blaen. Nid oes newidiadau mewnol o'r hyn a fwriadwyd yn flaenorol.
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol gan ei fod o'r farn bod angen asesiad pellach ar y cynlluniau.
- 1.5 Cyflwynwyd datganiad gan yr ymgeisydd i gefnogi'r bwriad trwy roddi cefndir i ddatblygiad y stad a'r newidiadau a wnaed ers y caniatâd gwreiddiol sydd yn golygu ar yr olwg gyntaf fod y tai yn ymddangos yn debyg i'w gilydd ond bellach yn cynnwys gwahaniaethau amlwg rhyngddynt gan gynnwys toeau brig a thalcenni yn edrych i wahanol gyfeiriadau. Rhoddir cadarnhad fod lle parcio digonol ar gael i flaen yr eiddo sydd ddim ar gael i'r rhan fwyaf o'r tai eraill tra fod newidiadau o bob math wedi eu gwneud i dai eraill gan gynnwys yr eiddo cyfochrog. Rhoddir cadarnhad mai bwriad y cais yma yw cael mwy o ofod mewnol a'r ffordd fwyaf addas yw'r ffurf fel a gyflwynir heb amharu ar dai cyfochrog. Mae graddfa'r to yn gweddu gyda'r toeau presennol a thalcendo wedi ei gynnwys i liniaru'r effaith tra'n cyfaddawdu o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol gyda gorffeniadau'r waliau yn gweddu gyda thai cyfochrog. Ni chredir y byddai'r estyniad yn amlwg o fynediad y stad a thu hwnt. Nid oes gwrthwynebiad gan gymdogion nac unrhyw un arall.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

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

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

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

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

TAN 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C18/0496/17/LL – Estyniad llawr cyntaf ar flaen yr eiddo – gwrthodwyd 02.10.18

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth gan gymdogion yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Ni fyddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau preswyl cymdogion
- Nid oedd gwrthwynebiad i'r cynnig gwreiddiol a oedd yn cynnwys ffurf to oedd yn gweddu'n well na'r cynnig presennol
- Ni welir yr eiddo o'r lôn

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

Mae'r egwyddor o ymestyn tai preswyl yn dderbyniol cyn belled fod y bwriad o ansawdd uchel a'i fod yn cydymffurfio gyda meini prawf perthnasol. Yn yr achos yma

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

rhoddir ystyriaeth yn bennaf i ofynion polisi PCYFF 3 sydd yn ymwneud yn benodol a materion dylunio a siapio lle.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Tŷ deulawr yw'r eiddo yma gydag edrychiad cymharol fodern sydd yn gweddu gyda mwyafrif o'r tai eraill o fewn stad Bedd Gwenan ym mhentref Llandwrog. Nodweddir y stad gan dai cymharol fawr sydd wedi eu gosod o fewn lleiniau unigol gyda ffordd stad safonol yn arwain at y llecynnau unigol. Mae'r cynnig yn ymwneud a chodi estyniad fyddai'n ymwthio allan o ran o ofod to presennol ar flaen yr eiddo.
- 5.3 Mae polisi PCYFF 3 yn datgan y caniateir cynigion os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol, yn yr achos yma, credir fod y canlynol yn berthnasol:
1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;
 2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.
- 5.4 Ystyrir y byddai graddfa a dyluniad yr estyniad blaen yn newid ffurf a golwg yr eiddo heb wella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Tra anogir gwneud defnydd o safleoedd trwy ddylunio arloesol yn arferol, ystyrir bod graddfa'r bwriad yn yr achos yma yn ormodol a phendwrwm o fewn cyd-destun y stad. Derbynnir fod y bwriad wedi ei ddiwygio o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol trwy gynnwys talcendo ar flaen yr estyniad ond credir y byddai'r elfen newydd yma ar y blaen yn parhau i gyflwyno nodwedd gweledol dominyddol ac anghydnaws ar ffurf presennol yr eiddo, ac ni chredir y byddai'n parchu a gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle. Mae rhan helaeth o'r anheddau o fewn y stad yn parhau yn eu ffurf gwreiddiol a byddai caniatáu estyniad ar y ffurf yma yn debygol o greu cynsail ar gyfer estyniadau tebyg o fewn y stad yma ble mae'r tai wedi eu lleoli'n glos iawn at ei gilydd. Cydnabyddir fod rhai adeiladau wedi eu haddasu a'u hymestyn eisoes ond credir fod graddfa, ffurf a lleoliad y newidiadau yma yn dderbyniol o fewn cyd-destun y stad gan nad ydynt yn weledol amlwg ag o ffurf fwy derbyniol.
- 5.5 Ni chredir fod y bwriad gerbron yn parchu nac ystyried ei gyd-destun safle, na'i le yn y stryd wedd. Cesglir felly fod dyluniad, gosodiad, ymddangosiad a graddfa yn ei gyfanrwydd yn gwrthdaro a gofynion polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ag yn benodol meini prawf 1 a 2 gan y byddai'n cyflwyno nodwedd estron ac anghydweledol na fyddai'n parchu cyd-destun stad Bedd Gwenan.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn un o'r lleiniau pellaf oddi wrth y fynedfa i mewn i'r stad, er hynny, mae ei osodiad yn weladwy o'r fynediad ac wrth ddynesu ato ar hyd ffordd y stad. Mae prif wyneb yr eiddo yn edrych dros ffordd y stad i'w flaen. Er yr ystyrir fod yr estyniad yn annerbyniol o agwedd gweledol ni chredir y byddai yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r cymdogion ac yn achosi aflonyddwch annerbyniol arnynt. O safbwynt yr agwedd yma felly, ni chredir y byddai yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion Priffyrdd

- 5.7 Er bod estyniad newydd yn cael ei greu byddai'n cynnwys ystafell wely newydd, nid oes cynnydd gwirioneddol yn nifer ystafelloedd gwely'r annedd. Mae'r ail wampio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

mewnol yn golygu y byddai'r ystafell wely newydd yn cyfnewid lle gydag ystafell ymolchi bresennol.

- 5.8 Mae llecynnau parcio i'r blaen ac ochr yn cael eu cynnal yn ogystal â chadw modurdy bresennol. Ni fyddai'r estyniad yn amharu ar fynediad i mewn ac allan o'r safle i gerbydau. Ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac ar sail hynny a'r ffaith na fyddai cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely, ni fyddai'r bwriad yn yr achos yma yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau'r ymgeisydd, ni chredir fod y bwriad i ymestyn yr eiddo yn y ffurf fel a ddangoswyd yn dderbyniol yn yr achos yma a'i fod oherwydd hynny yn groes i ofynion perthnasol polisïau mabwysiedig y Cyngor fel yr amlygwyd uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau:

1. Ystyrir fod gosodiad, ymddangosiad a graddfa'r estyniad arfaethedig yn cyflwyno nodwedd dominyddol, pendrwm ac estron ar yr eiddo, na fyddai'n gwella cymeriad na pharchu ei gyd-destun safle o fewn yr ystâd, felly ystyrir yn groes i bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

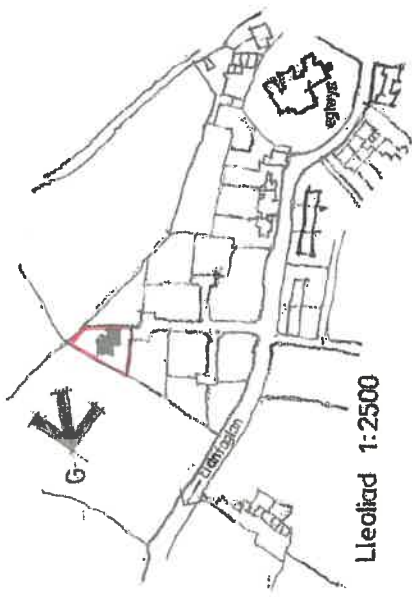
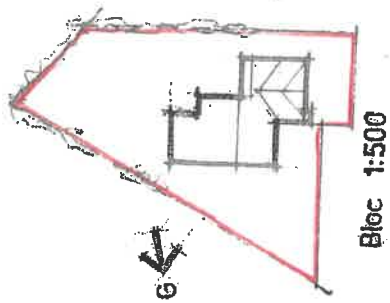


Rhif y Cais / Application Number : C19/0355/17/LL

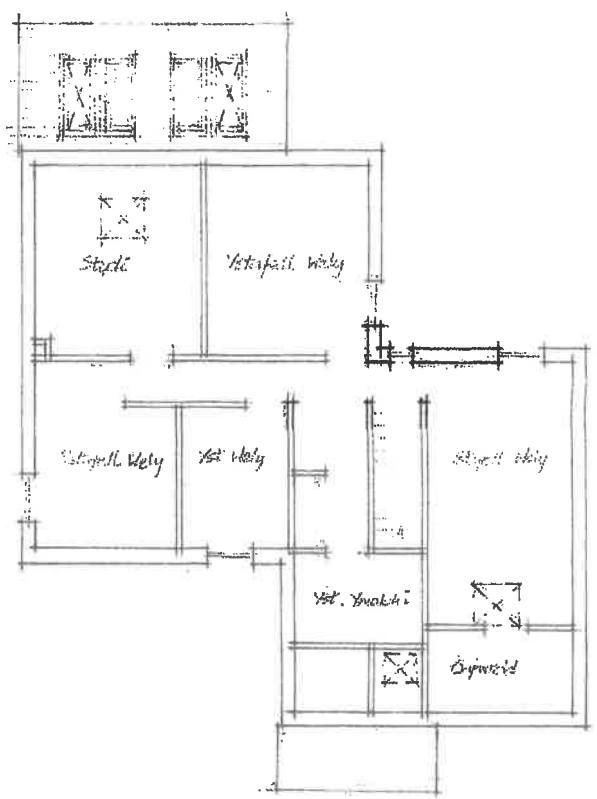
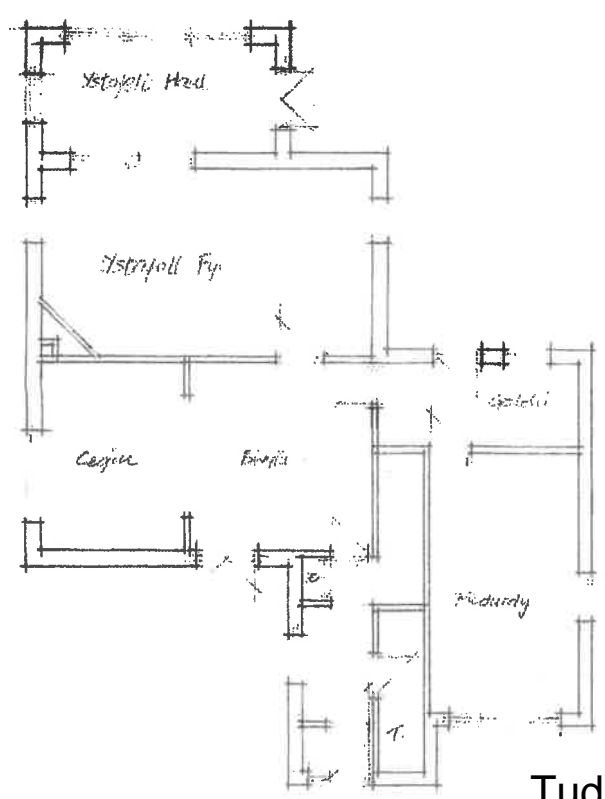
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Adroddir y safle hon i'r Cynllun Gwybodaeth Cymru
dros y Ffôn Ffôn 0300 200 0000
Mae'r Cynllun Gwybodaeth Cymru yn gyswrtio
Pwy Ffôn 0300 200 0000
Cynllun Gwybodaeth Cymru
Mae'r Cynllun Gwybodaeth Cymru yn gyswrtio
Pwy Ffôn 0300 200 0000
Cynllun Gwybodaeth Cymru
Mae'r Cynllun Gwybodaeth Cymru yn gyswrtio
Pwy Ffôn 0300 200 0000
Cynllun Gwybodaeth Cymru



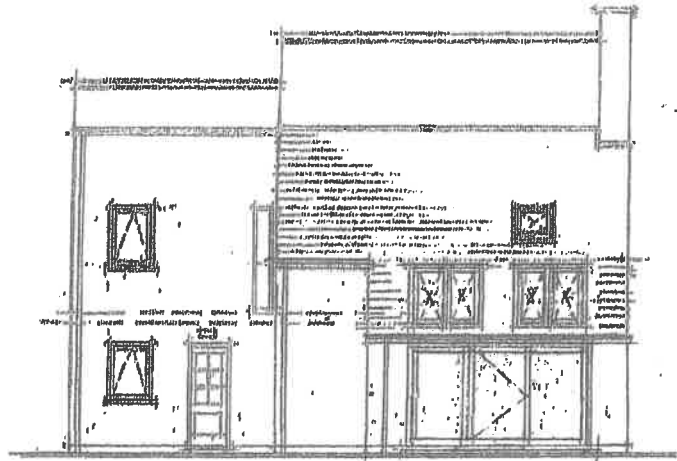
CYNLLUNIAU LLAWR GWREIDDIOI
 EIRYN, 7 BEDDGWENAN, LLANDWROG
 Graddfa 1:100
 Dyddiad Mai 2018
 Rhif Cynllun 2



Tud. 80

CYNLLUN LLAWR GWAELOD

CYNLLUN LLAWR UCHAF



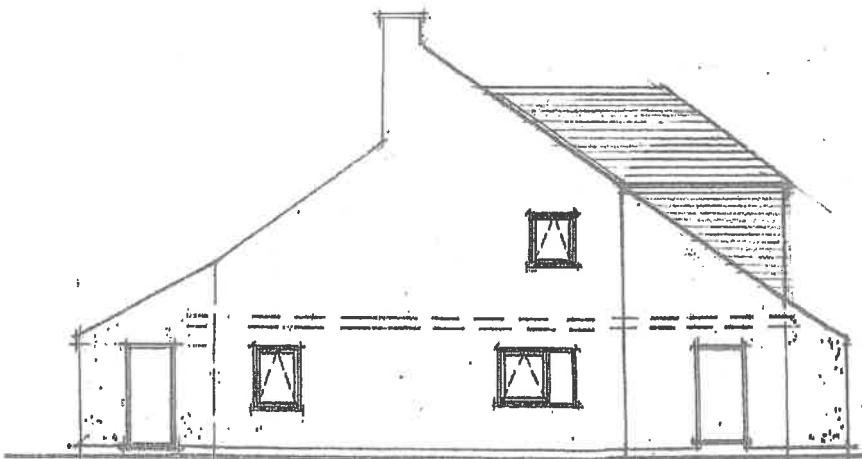
Cefn



Blaen

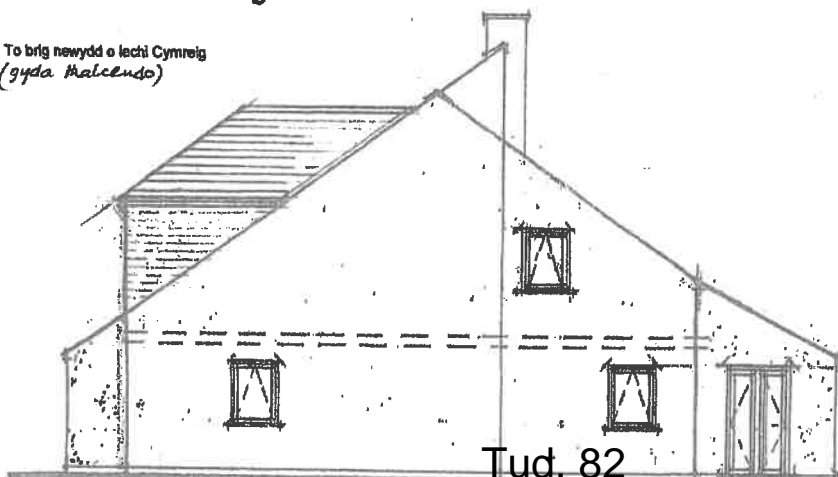
Drws llwyd newydd mewn ffram wen

- Ffensiwlir plastig fal y tŷ gwreiddiol
- Byrddau llwyd golau i wyneb ac ochrau y rhan newydd
- All leoli ffensiwlir to Velux
- Rendr gwreiddiol i'w gadw



Ochr Ogleddol

To brig newydd o lechi Cymreig (gyda halsenso)



Ochr Ddeheuol

Tud. 82

Dyddiad Rhif Cynllun
Maf 2016 3
ESRIL 2019

Graddfa
1:100

DRYCHIADAU BWRIEDIG
EIRYN, 7 BEDDGWENAN, LLANDWROG

NODIADAU

DYMCHWEL RHAN O'R TO

Y tu uwchben yr ystafell wely a'r ystafell ymolchi i ffen y tŷ i'w ddimchwel o'r brig i lawr i gynnwys y llechi a'r gwallt coed er mwyn codi to brig newydd croes.

TO LLECHI

Llechi Cymreig i do yr estyniad i gydymffurfio â thal yr adeilad presennol ac i fod ar ostyll pren meddal 50mm x 25mm, ar groenyn sy'n sneddi, fel Kingspan Niven, ar gypiau coed gan gwmni priodol, fel Huws Gray, wedi'u canoli pob 400mm gan gynnwys smpd trawel i gymal gwyau. Walbarnt 100mm x 75mm wedi'i gylmu i lawr i'r muriau allanol gyda chylmas dur 30mm x 6mm a 1m o hyd, o lefel pob 2m. Coed tol i'w tlin. Ynysiad o fyrdau Kingspan Kooltherm K7 110mm rhwyg y distiau gyda byrddau nenfwd Kingspan Kooltherm K18 o dan y distiau nenfwd wedi eu gorffan gyda sgim 3mm.

FFENESTRI AC AWYRU

Ffensiwlir yn y muriau allanol newydd i fod o blastig gwyn gyda gwyr drwt i gydymffurfio â'r thal yn yr adeilad presennol. Agoradennau awyru yn y ffensiwlir i roi awyriad cyffwrn sydd yn mesur o leiaf 1.20led o awyrboddi llawr yr ystafelloedd newydd gyda awyrboddi cafnodi i bob ffensiwlir i roi cyfanswm mesur sydd o leiaf 8000mm². Gwydr i ffensiwlir yr ystafelloedd ymolchi newydd i fod yn wydr aloyw. Awyryddion mecanyddol i'w gosod ar gyfer y ddwy ystafell ymolchi newydd i roi newid aer ar y raddfa o 3 gwallt pob awr gyda rhedriad drosodd o 15 munud.

MURIAU ALLANOL

Yr waliau newydd i'w hwynebu gyda byrddau llwyd golau o wneuduried coll plastig gan gwmni fel Duracel. Waliau gwagle allanol o frictiole cyffwrdd i'w codi ar ben y waliau allanol presennol gyda cymau dur di-staen tro fertigol wedi eu canoli pob 450mm am i ffyn a pob 750mm ar draws ac ynysiad Kingspan Thermawall TW50 neu debyg wedi ei osod ar yr ochr fewnol gyda gorffeniad mewnol o blastir ysgafn 13mm o drwch. Lintellau dur 'L.G.' wedi'u gallaneiddio a'u hnyseu uwchben yr agoradennau allanol cyffwrdd gyda gorchudd o gwrw atal lleithder ysbwyth. Pob lintel i'w llyseu 160mm o bopwr pob agorad. Gwagle bob ochr i agoradennau allanol newydd i'w casu gyda Kingspan Thermabate 100.

MURIAU Mewnol

Y palle i'r twl dan to i'w dymu i lawr. Muriau mewnol ar y llawr cynnal i greu ystafell ymolchi i'w codi o wallt coed 75mm o drwch wedi eu gorchuddio gyda bwrddplastir a sgim gyda gwyrffibr o fewn y fframwaliau i atal snw.

LLAWR UCHAF

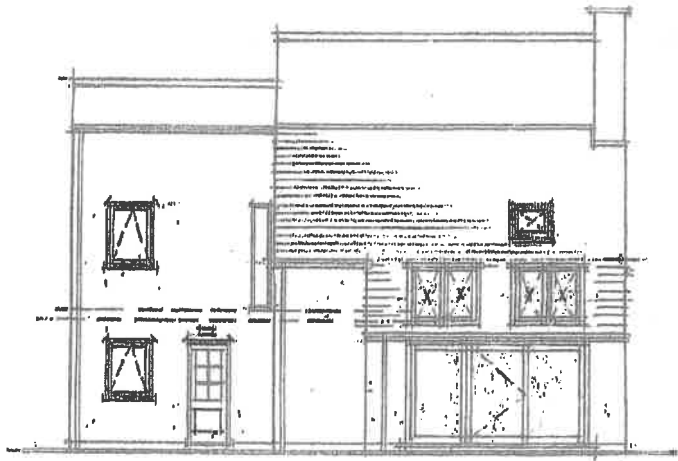
Byrddau sglodion 16mm ar ddistiau coed pren meddal 175mm x 60mm wedi eu canoli pob 400mm gyda byrddau nenfwd plastir 12.5mm a sgim 3mm oddiarno. Gwydrffibr rhwyg y distiau i atal snw.

LARYMAU MWY

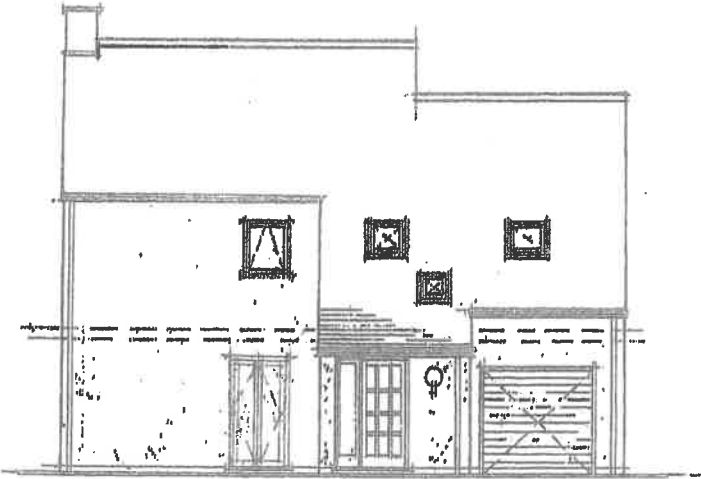
Larymau mwyr newydd cydnabyddiaeth wedi eu cysylltu gyda cythod trysan y tŷ i'w gosod o dan y nenfwd ar waelod y grisiau ac ar ben y landin.

CARTHFFOSIAETH

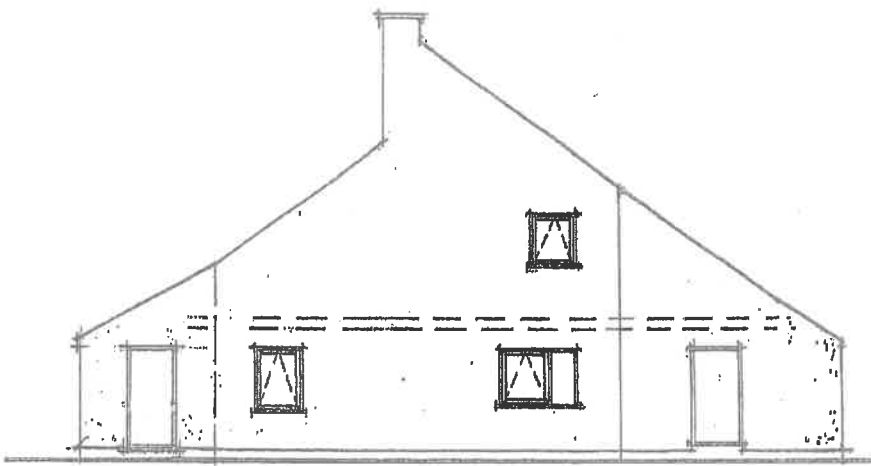
Pibell gwastraff newydd ar gyfer y llawr uchaf ac wedi ei leoli yn y modur y gysylltu drwy draen newydd 100mm Ø i ffen archwilio newydd ar linell traen presennol. Landeri 112mm a phibell dwr glas 68mm Ø o blastig gwyn yn arwain i gwllau dwr glaw presennol.



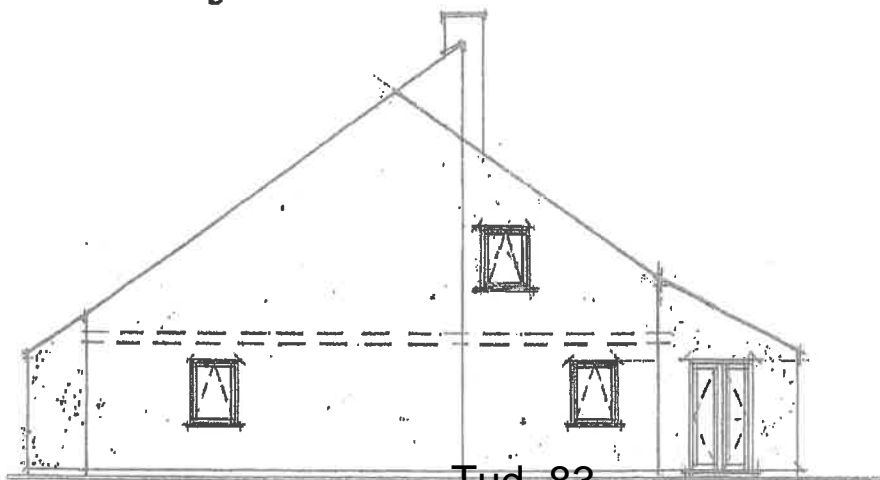
Cefn



Blaen



Ochr Ogleddol



Ochr Ddeheuol

Tud. 83