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

Rhaglen Gyflawn

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 2AIL MEDI, 2019

Lleoliad

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

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif C19/0338/42/LL (Bwthyn Bridyn, Lôn Bridin, Morfa Nefyn, Pwllheli, LL53 6BY)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Frondeg, Pwllheli am **10.45am.**

Pwynt Cyswllt

Bethan Adams

01286 679020

BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru

(DOSBARTHWYD 22/08/19)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd
Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1.	**YMDDIHEURIADAU** I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.	
2.	**DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL** I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol a nodi materion protocol.	
3.	**MATERION BRYS** I nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.	
4.	**COFNODION** Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 22 Gorffennaf 2019, fel rhai cywir.	6 - 11
5.	**CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO** Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.	
5.1.	**CAIS RHIF C19/0338/42/LL - BWTHYN BRIDYN, LON BRIDYN, MORFA NEFYN, PWLLHELI** Estyniad porth blaen, addasiadau i'r to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs. **AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth T Morris Jones** Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol	12 - 28
5.2.	**CAIS RHIF C19/0078/11/LL - CYN-GLWB CYMDEITHASOL DINAS BANGOR, FFORDD DEINIOL, BANGOR** Darparu 38 uned breswyl (gan gynnwys cymysg o unedau farchnad agored ac unedau fforddiadwy), mannau parcio a mynedfa. **AELODAU LLEOL: Y Cynghorwyr Mair Rowlands a Catrin Wager** Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol	29 - 58

5.3. CAIS RHIF C19/0592/43/LL - PARC CARAFANAU A CWRS GOLFF GWYNUS, PISTYLL, PWLLHELI 59 - 67

Gosod tanc carthion yng nghae 470 ynghyd â system ymdreiddio o'r tanc.

AELOD LLEOL: **Cynghorydd Aled Wyn Jones**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C19/0593/43/DA - PARC CARAFANAU A CWRS GOLFF GWYNUS, PISTYLL, PWLLHELI 68 - 78

Diwygiad di-faterol i symud lleoliad y lleiniau ar gae 470.

AELOD LLEOL: **Cynghorydd Aled Wyn Jones**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 22/7/19

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

Y Cynghorwyr: Cynghorwyr Simon Glyn, Louise Hughes, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones Dilwyn Lloyd, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Glyn Daniels a Gwyn T Morris Jones (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Sïon Huws (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Huw G. Wyn Jones ac Edgar Wyn Owen

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0090/33/LL) oherwydd ei fod yn berchen Parc Carafanau llai na 6 milltir o'r safle.
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0090/33/LL) oherwydd ei fod yn fab i berchennog Parc Carafanau llai na 6 milltir o'r safle.

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr 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 Cynghorydd Glyn Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0305/03/LL)
- Y Cynghorydd Gareth Morris Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0338/42/LL)

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

(c) Amlygwyd mater protocol am y rheswm a nodir:

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0338/42/LL) oherwydd ei fod wedi datgan ei farn wrth alw'r cais i bwyllgor.

Gadawodd yr aelod y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 01 Gorffennaf 2019, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C19/0090/33/LL – Maes Carafanau Teithiol a Pods, Plas yng Ngheidio, Boduan

Lleoli 8 pod ychwanegol, estyniad safle, ffordd fynediad, mannau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â chreu safle gwersylla ar gyfer 8 pod a fyddai'n cynnwys ffordd fynediad a mannau parcio. Nodwyd bod bwriad hefyd adeiladu estyniad i'r ystafell hunanarlwyo presennol er mwyn gwasanaethu'r 8 pod newydd.

O'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlygwyd y byddai cyfnod meddiannu'r podiau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref ac y byddai caniatâd cynllunio yn cyfyngu meddiannu'r safle i'r cyfnod hwnnw mewn unrhyw flwyddyn. Byddai'r podiau yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn, ond ddim yn cael eu meddiannu yn ystod misoedd y gaeaf . O ystyried na fyddai'r podiau i'w symud i'w storio ar safle neillog yn ystod y misoedd yma ystyriwyd y cais o dan Bolisi TWR 3 sy'n ymwneud a safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol. Gorweddai'r safle oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac mae Polisi TWR 3 yn datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol newydd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, adroddwyd bod y cae, oedd yn destun y cais, oddeutu 3 medr yn uwch na lefel daear y safle carafanau presennol ac fel rhan o'r bwriad, bydd y cae yn cael ei gloddio fel bod y lefel yn gostwng rhyw 1 medr. O ganlyniad, byddai oddeutu medr isaf y podiau wedi eu suddo yn y ddaear o'i gymharu â lefel daear bresennol y cae. Er i ochrau'r safle fod wedi eu graddio wrth wneud y gwaith cloddio, ystyriwyd y byddai rhan uchaf y podiau yn parhau'n weledol ac nid oedd bwriad gan yr ymgeisydd i wneud gwaith tirlunio fel rhan o'r cais. Cydnabuwyd y byddai lliw to'r podiau o wyrdd tywyll yn lleihau eu hamlygrwydd yn y dirwedd, ond nid yn goresgyn y ffaith y byddai'r podiau wedi eu lleoli ar dir uwch na'r tir gerllaw. O ystyried hyn, ni fyddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol.

Wrth ystyried materion trafnidiaeth a mynediad nodwyd y byddai mynediad i'r safle ar hyd trac amaethyddol presennol ac er y byddai'r safle arfaethedig yn rhannu'r un fynedfa i'r ffordd sirol bydd mynediad gwahanol i'r safle arfaethedig a'r safle carafanau presennol. Byddai cyfleusterau fel y toiledau / cawodydd ac ystafell cyfleusterau yn cael eu rhannu rhwng y safle presennol a'r bwriad arfaethedig. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol.

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

- Yn dilyn awgrym gan Uned Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd am roi gwely hesg yn y gors fel system garthffosiaeth ni fyddai hyn yn cael ei ystyried gan y byddai'n creu arogl annymunol ac yn denu pryfaid.
- Dymuniad i gadw Cors Geirch fel y mae - wedi ei chadw fel hyn ers y 40au

- Bod lle digonol ar gyfer gosod 8 pod ychwnaegol ar y safle
- Nad oedd modd symud y podiau dros fisoedd y gaeaf oherwydd bod haearn y fframwaith yn plygu
- Bod trefniadau i'r tanc septig gael ei wagu ddwywaith y flwyddyn
- Nad oedd modd plannu coed gan y byddai'r gwreiddiau yn ansefydlogi'r tir
- Caniatâd cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer 2 pod, felly pam gwahaniaethu?

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

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

- Bod podiau yn gweddu'r dirwedd yn well na charafanau
- Bod amaethwyr yn gorfod ystyried arall gyfeirio. Twristiaeth felly yn opsiwn

- Bod modd datrys y sefyllfa gyda'r tanc septig petai wybodaeth gywir yn cael ei gyflwyno
- Os yw'r podiau yn rai symudol ac y byddai'r ymgeisydd yn barod i'w symud, y cais yn dderbyniol?
- Bod angen rhoi pwyslais ar yr elfen tirweddu
- Pe byddai modd ymgynghori a chyfaddawdu gyda'r ymgeisydd ar y tri rheswm gwrthod, byddai'r cais yn debygol o gael ei ganiatáu

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sut y gellid cefnogi'r ymgeisydd i wireddu'r fenter, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd y cais yn dderbyniol oherwydd egwyddorion sylfaenol. Amlygodd nad oedd yr ymgeisydd wedi gwneud cais am gyngor cyn cyflwyno ac er i'r Uned Cynllunio geisio trafodaethau ymgynghori gyda'r ymgeisydd,roedd yn amlwg nad oedd bwriad i newid y cais. Ategodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod yr argymhelliad yn un cryf a bod egwyddor Polisi TWR3 wedi cael ei gefnogi mewn apêl yn ddiweddar.

dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gadael y 2 pod presennol allan drwy'r gaeaf ac felly beth yw'r gwahaniaeth gyda gadael 8 arall allan, amlygodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod achos ymchwiliad gorfodaeth i sefyllfa'r 2 pod ar hyn o bryd. Ategodd bod amod wedi ei osod ar y cais i symud y podiau ar ddiwedd y tymor gwyliau. Nododd hefyd bod caniatâd storfa yn bodoli ar y safle.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

1. Byddai'r bwriad yn creu safle llety gwersylla amgen newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i bwynt 1 o Bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol.

2. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac ni roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu fel rhan o'r cynnig. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a bod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol.

3. Ni chyflwynwyd tystiolaeth fel rhan o'r cais i ddangos fod y tanc trin presennol gyda'r capasiti ar gyfer gwasanaethu'r 8 pod ychwanegol. Ceir safleoedd dynodedig gerllaw safle'r cais ac sydd yn cynnwys Ardal Cadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a safle Ramsar. Yn sgil y diffyg gwybodaeth yma ni ellir asesu effaith y bwriad yn llawn ar y safleoedd yma ac mae'r bwriad yn ei ffurf bresennol felly yn groes i ofynion Polisi PS 19 Cynllun Datblygu Lleol a Pholisi Cynllunio Cymru.

2. Cais Rhif C19/0305/03/LL – 1 Bron Ddwyryd, Blaenau Ffestiniog

Estyniad cefn deulawr a lolfa haul ochr

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar ddymuniad yr Aelod Lleol.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi estyniad deulawr tô fflat cefn ynghyd â lolfa haul unllawr ar bwys wal dalcen y tŷ. Amlygwyd y byddai'r estyniad cefn yn mesur 7.8 medr o hyd a 4.8 medr o led ac yn ymestyn o wal gefn y tŷ hyd at wal derfyn gefn ble mae storfa unllawr ar hyn o bryd. Er nad yw'r bwriad yn debygol o greu nodwedd amlwg yn y tirlun ehangach, amlygwyd pryder ynglŷn â graddfa a dyluniad/ffurf yr estyniad cefn mewn perthynas â chymeriad y tŷ presennol. Nodwyd bod Polisi PCYFF3 yn cefnogi cynigion os ydynt yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal a'u bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Ategwyd bod yr eiddo wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Er nad oedd gwrthwynebiad i ymestyn y tŷ, ystyriwyd nad oedd dyluniad a graddfa'r estyniad cefn bwriededig, fyddai'n ymestyn 15 medr i'r cefn o'i gymharu ag ochr y tŷ presennol sy'n mesur 7.2 medr, yn gweddu gydag edrychiad a chymeriad yr eiddo nac yn dilyn egwyddorion dylunio da. O ganlyniad, nid yw'n cyfarfod amcanion polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol na gofynion y Canllaw Dylunio. Adroddwyd hefyd nad oedd y cais yn ymateb gofynion PCYFF 2CDLl oherwydd, er bod maint cwrtil yr eiddo yn caniatáu lleoli estyniad deulawr, bod yr Uned Cynllunio wedi awgrymu i'r ymgeisydd bod safle mwy derbyniol ar gael.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol, a oedd yn gwrthwynebu'r cais, y pwyntiau canlynol:-

- Bod yr estyniad yn amharu ar nodweddion yr ardal
- Nad oedd yn gweddu i'r safle
- Bod cais am estyniad ar yr un safle wedi ei wrthod yn Medi 2018
- Pryder yn lleol mai uned gwyliau fydd defnydd yr estyniad i'r dyfodol

c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod cais yn unol a'r argymhelliad

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod cais wedi ei wrthod yn 2018
- Bod yr estyniad yn rhy fawr

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

1. Byddai'r estyniad cefn deulawr, oherwydd ei hyd a'i raddfa yn creu nodwedd ormesol a ddominyddol fyddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau trigolion eiddo cyfagos. Mae'r cais felly'n groes i bolisi PCYFF 2 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

2. Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad deulawr cefn sydd o raddfa a dyluniad nad yw'n cydweddu â chymeriad yr eiddo ac felly nad yw yn ychwanegu at nac yn gwella ymddangosiad y safle. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi PCYFF 3 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

3. Cais Rhif C19/0338/42/LL – Bwthyn Bridin, Lon Bridin, Morfa Nefyn, Pwllheli

Estyniad blaen, creu balconi llawr cyntaf, addasiadau i'r to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol a dau Aelod arall.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad porth ar flaen y tŷ; gosod balconi llawr cyntaf ar hyd blaen y tŷ uwchben rhannau tô gwastad presennol; ymgymryd ag addasiadau i'r tô trwy osod tô llechi a drws gromen fechan i'r blaen; decin blaen; ymestyn adeilad allanol presennol o fewn cwrtil yr eiddo yn anecs ym Mwthyn Bridyn, Lon Bridyn, Morfa Nefyn. Nodwyd bod yr eiddo wedi ei leoli gyfochrog a mynediad i draeth Morfa Nefyn, ond ar lefel ychydig uwch na'r traeth, gyda wal derfyn uchel yn amgylchynu'r blaen ac ochrau.

Adroddwyd bod y cais yn cynnwys dwy elfen, sef yr estyniad a'r newidiadau i'r tŷ a'r estyniad i'r adeilad allanol i greu anecs. Adroddwyd mai tô dalennau asbestos sydd i'r tŷ yn bresennol gyda'r bwriad yn golygu ei ail doi â llechi sydd yn welliant ynghyd â drws gromen ddigon bychan na fyddai'n amharu'n sylweddol ar edrychiad a chymeriad y wyneb blaen.

Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r bwriad yn mynegi pryder am gyflwyno nodweddion modern i'r eiddo gan fod y bythynnod pysgotwyr presennol heb eu difethaf. O ystyried mai sgrin wydr ysgafn fyddai i flaen y balconi ac na fyddai siâp yr adeilad yn newid yn arwyddocaol, ni ystyriwyd y byddai'r newidiadau yn amharu'n sylweddol ar edrychiad yr eiddo i gyfiawnhau gwrthod yr addasiadau. Gan mai cymharol fychan yw'r newidiadau i'r tŷ, ystyriwyd eu bod yn ychwanegiadau derbyniol o ran ymddangosiad, graddfa a'r driniaeth drychiadau ac yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol.

Nodwyd bod yr ail elfen yn golygu codi estyniad ar yr adeilad allanol presennol sy'n ffurfio rhan o berchnogaeth yr eiddo. Gan fod y cwrtil wedi ei amgáu gan wal derfyn uchel, dim ond ychydig o wal a thô fyddai'n weledol o ffordd fynediad y traeth. Amlygwyd fod y gwrthwynebiadau wedi datgan pryder am newid golwg adeilad hanesyddol, fodd bynnag ni ystyriwyd fod y newidiadau yn sylweddol ymwthiol nac yn annerbyniol o ran graddfa, uchder a mas ar y safle hwn sydd wedi ei amgáu gan wal uchel. Ystyriwyd bod yr anecs yn cydymffurfio â gofynion PCYFF3.

Cyfeiriwyd at y materion llifogydd oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ynghyd a sylw bod y cynlluniau wedi newid yn sylweddol ers i'r Swyddog Morwrol a Pharciau Gwledig gyflwyno gwrthwynebiadau.

Wedi pwyso a mesur y cais a'r cynlluniau diwygiedig yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau perthnasol.

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

- Bod gan ei deulu barch tuag at y pentref
- Bod addasiadau i'r cynlluniau wedi eu cytuno
- Bod defnyddio llechi ar y to yn cydweddu gyda thai cyfagos
- Bod yr eiddo wedi bod ym mherchnogaeth y teulu ers 1957 a dymuniad y teulu yw ei warchod i'r dyfodol
- Nad oedd bwriad defnyddio'r tŷ ar gyfer unrhyw fenter fasnachol - defnydd ar gyfer y teulu yn unig yw'r bwriad
- Bod yr adeilad wedi ei lygru gydag asbestos ac os na fuasai gwaith yn cael ei wneud i'w arbed, byddai'r tŷ yn mynd yn adfail.
- Bod symud yr asbestos yn angenrheidiol ac felly cyfle i ddiweddaru a moderneiddio'r tŷ
- Bod angen sicrahu bod y tŷ yn drigiadwy ac yn addas ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol

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

- Ei fod yn ystyried yr addasiadau fel rhai sylweddol
- Bod y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol yn pryderu am newid i edrychiad a gwedd yr ardal
- Bod rhannau o'r cais yn dderbyniol – derbyn bod y tŷ angen 'gofal'
- Bod gosod llechi ar y tô yn ddymunol ac yn gwella golwg allanol yr adeilad
- Bod estyniad i'r adeilad allanol i greu anecs hefyd yn dderbyniol oherwydd byddai hyn hefyd yn gwella gwedd yr ardal
- Nad oedd o blaid creu estyniad blaen a balconi – ei fod yn gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriedig (AHNE), tiroedd o ddiddordeb ac ardal sensitif
- Nododd na fyddai'r dyluniad modern yn gweddu'r clwstwr tai cyfochrog
- Er i'r cwrtil fod wedi ei amgáu gyda wal uchel, ac awgrym na fydd modd gweld hyn o'r traeth, roedd yn amau'r awgrym ac yn nodi y byddai'n weledol o'r traeth
- Byddai'r balconi yn weledol ac yn newid golwg yr adeilad hanesyddol
- Yr adeilad yn cael ei gynnwys ar gardiau post sydd yn hyrwyddo'r ardal – angen cadw yr olygfa fel ag y mae
- Bod yr holl fythynnod yn weddus heb falconi
- Bod y cynllun yn anghydnaws ac felly yn annog y Pwyllgor i wrthod

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle

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

- Bod newidiadau i'r tô i'w croesawu ynghyd a gwella'r adeilad allanol
- Buasai gosod balconi yn amharu ar heddwch y traeth ac yn anghydnaws gyda'r clwstwr tai
- Yr adeiladau yn rhai hanesyddol gyda rhinweddau arbennig
- Angen gwarchod yr eiddo rhag cael ei orddatblygu
- Bod yr adeilad angen gofal neu fel arall y byddai'n cwympo
- Bod y balconi yn gam rhy bell, ond eto rhannau o'r cais i'w cymeradwyo

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio ei fod yn derbyn bod cefnogaeth i rannau penodol o'r cais ac efallai y byddai modd i'r swyddogion gynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd ynglŷn â'r balconi.

PENDERFYNWYD,

- **Cynnal ymweliad safle**
- **Cynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant / ymgeisydd ynglŷn â'r balconi llawr cyntaf**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.05pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C19/0338/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**04/04/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Estyniad porth blaen, addasiadau i'r to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs**
Lleoliad:	**Bwthyn Bridyn, Lon Bridin, Morfa Nefyn, Pwllheli, LL536BY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 20 Gorffennaf 2019 er mwyn cynnal ymweliad safle. Ers y drafodaeth Pwyllgor, mae'r elfen balconi ar flaen yr eiddo wedi ei ddiddymu o'r cais.

1.2 Cais yw hwn ar gyfer codi estyniad porth to gwastad ar flaen y tŷ, ymgymryd ag addasiadau i'r to trwy osod to llechi a ffensetr gromen, decing blaen ac ymestyn adeilad allanol presennol o fewn cwrtil yr eiddo yn anecs ym Mwthyn Bridyn, Lôn Bridyn, Morfa Nefyn.

1.3 Saif yr eiddo gyfochrog a mynediad i draeth Morfa Nefyn ond ar lefel ychydig uwch na'r traeth, gyda wal derfyn uchel yn amgylchynu'r blaen ac ochrau. Rhed trac gerbydol gyda'r wal gefn sy'n gwasanaethu tri eiddo arall. Safle cefn gwlad ydyw. Ffordd ddi-ddosbarth yw'r Lon Bridyn sydd gyfochrog a'r safle ac mae Llwybr yr Arfordir rhif 19 Nefyn yn rhedeg ar hyd y clogwyn i gefn y safle. Mae'r safle tu allan i ddynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, ond o fewn 240m iddo ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r traeth i'r blaen a rhannau o'r clogwyn i'r cefn yn Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau ac yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDDGA) Porthdinllaen i Borth Pistyll. Mae'r safle o fewn amlinell Ardal Rheoli Newid Arfordirol a gerllaw ond tu allan i Barth Llifogydd C2.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol a dau Aelod arall.

1.5 Roedd y cynlluniau gwreiddiol yn cynnwys newidiadau i'r wal derfyn allanol, trwy osod sgrin wydr ac agor adwy newydd i'r traeth. Mae rhain bellach wedi eu diddymu gyda chynlluniau diwygiedig 3 Mehefin 2019. Mae diwygiad pellach i'r cynlluniau yn dilyn y Pwyllgor Cynllunio hefyd, trwy ddileu'r balconi blaen gweler cynlluniau diwygiedig 23 Gorffennaf 2019.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017)**
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol
PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 14: Cynllunio'r Arfordir
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:
Dim cofnod o hanes cynllunio
Dim ymholiad cyn cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu ar sail newid edrychiad a gwedd yr ardal. Mae'r adeiladau yma yn hanesyddol ac yn bwysig yw gwarchod er gwarchod natur yr ardal. Mae'n or-ddatblygiad o'r safle ac yn edrychiad amlwg iawn o'r môr sydd yn newid y tirwedd yn hollol.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig. <u>Sylwadau i'r ail ymgynghoriad</u> Cyfeiriaf at y cais uchod ac yn benodol i'r cynlluniau diwygiedig , a chadarnhaf nad oes gennyf sylwadau pellach i'w gynnig.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r adeilad gyda tho asbestos ac mae ar y traeth mwy neu lai. Annhebygol iawn y caiff ystlumod eu heffeithio felly does gen i ddim pryderon Bioamrywiaeth. <u>Sylwadau i'r ail ymgynghoriad</u> Ymhellach i fy sylwadau blaenorol: Fel mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi yn eu sylwadau, gallai'r cais effeithio ar Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACA) • Pen Llyn a'r Sarnau • Clogwyni Pen Llŷn Mae llwybr effaith llygredd posibl i nodweddion o'r safleoedd yma.

Mi fydd rhaid i Gyngor Gwynedd, fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol tan Reoliad 63 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) cyn gallu penderfynu ar y cais.

Y cam cyntaf yw cynnal Prawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol:
Mae yna risg fach i rywfaint o ddeunydd llygredig ddenig o'r safle ac effeithio ar nodweddion y safleoedd.
Bydd gofyn i'r datblygwr ddilyn ymarfer da cydnabyddedig ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mae'r rhain wedi eu manylu yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a dylid eu hamodi. Bydd raid i'r datblygwr hefyd ddilyn y canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo":

Canlyniad
Oherwydd y manylion uchod a maint y datblygiad gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd datblygiad Bwthyn Bridyn yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau ACA Pen Llyn a'r Sarnau, a Chlogwyni Pen Llŷn.

Uned Dŵr ac Amgylchedd:

Mae'r datblygiad mewn ardal arfordirol sydd o fewn yr ARhNA a restrwyd yn atodiad 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017), oherwydd y bwriedir gweithredu polisi 'Adlinio Rheoledig' yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (SMP2).

Yn ôl argymhellion y CDLl caniateir estyniadau i dai presennol yn yr ARhNA sy'n agos iawn at raddfa'r eiddo presennol a nid felly yn peri cynnydd posib yn nifer y bobl sy'n byw yn yr eiddo, cyn belled ag y ceir Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n cydymffurfio â gofynion TAN 15 neu Asesiad Sefydlogrwydd.

Mae'r SMP yn glir y bydd yr amddiffynfeydd o flaen yr eiddo yn dod o dan bwysa efo cynnydd yn lefel môr yn y dyfodol, ond ei fod yn debygol y byddai modd cynnal yr amddiffynfeydd presennol dros y 50 mlynedd nesaf (h.y. tu hwnt i'r ail gyfnod) heb gyflwyno newidiadau fyddai'n groes i argymhellion y cynllun a felly mae'r polisi Adlinio Rheoledig ychydig yn gamarweiniol. Gyda hyn mewn golwg rydym yn teimlo fod y risg o erydiad arfordirol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol.

Mae ACLl wedi ei gyflwyno a'r cais, a fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar gynnwys yr adroddiad yma.

<u>Sylwadau i'r ail ymgynghoriad</u>
Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ar y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd ar gyfer y cais uchod.

Swyddog Morwrol a pharciau Gwledig:	Rydym yn datgan pryder ynglŷn â’r bwriad ar y sail canlynol: • Mae’r addasiadau fel arddangoswyd yn y cynllun yn agored i’r tywydd a môr. • Mae’r addasiadau arfaethedig yn llai cryf (ymddangos) na’r sefyllfa bresennol • Mae lefel y môr yn uchel ar y blaendraeth hwn yn enwedig ar lanw mawr pan fydd gwyntoedd cryfion tu cefn i’r tonau o gyfeiriad y gorllewin at y gogledd. Golygai hyn gallai tonnau daro yn erbyn strwythurau cyfagos • Mae rhagolygon bydd lefel y môr yn codi. Golygai bydd unrhyw stormydd mor yn gallu creu difrod i eiddo ble na fod y strwythur ddigon cryf i wrthsefyll tonnau
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Rydym yn argymell na ddylech roi caniatâd cynllunio oni bai eich bod yn amgáu'r amodau canlynol. Byddai'r amodau hyn yn mynd i'r afael â phryderon sylweddol a nodwyd gennym ac ni fyddem yn gwrthwynebu ar yr amod eich bod yn eu hatodi i'r caniatâd cynllunio: *Amod: Rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y datblygiad (estyniad) heb fod yn is na 4.8m USO.* **Risg Llifogydd** Rydyn ni wedi ystyried yr asesiad o ganlyniadau llifogydd (yr ACLl) (Wray Architects, bwthyn Bridyn, asesiad o ganlyniadau llifogydd, dyddiedig 02.04.19), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Ar sail y wybodaeth hon, gallwn ddweud bod y lefel arfaethedig ar gyfer y llawr gorffenedig o'r estyniad i'r adeilad allanol presennol i'w gosod ar 4.8m AOD sydd uwchlaw'r lefel llanw o 0.5% (1 yn 200) ar y raddfa lanw gan gynnwys lwfans am 100 mlynedd o newid hinsawdd. Felly, mae'r datblygiad yn cydymffurfio ag adran A1.14 o nodyn cyngor technegol 15. Felly nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn amodol ar gynnwys yr amod canlynol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. *Amod: Rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y datblygiad (estyniad) heb fod yn is na 4.8m USO.* Rydym yn croesawu'r mesurau lliniaru a gynigir yn adran 3 o'r ACLl ac yn argymell bod y rhain yn cael eu rhoi ar waith. Nid oes rhybudd llifogydd penodol ar gyfer pentref Morfa Nefyn, ond gan fod y risg yn un llanw, mae'n debygol y bydd rhybudd ymlaen llaw am unrhyw stormydd neu ymchwyddiadau'r llanw ar gael drwy sianelau cyfryngau amrywiol. Nodwn hefyd y bwriad i ddefnyddio'r adeilad allanol presennol yn unig fel llety atodol i'r prif annedd (adran 1.2 o'r

ACLl), ac nid fel annedd breswyl ar wahân. Pe na bai hyn yn digwydd, byddem yn dymuno cael ein hail-ymgynghori. Er nad ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, er mwyn penderfynu a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn unol â TAN15, efallai y bydd eich Awdurdod hefyd yn dymuno ystyried y canlynol:
Mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i barth C2, fel y'i diffinnir gan y map cyngor datblygu y cyfeirir ato dan TAN 15 datblygu a pherygl llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae ein gwybodaeth map llifogydd, sy'n cael ei diweddaru bob chwarter, yn cadarnhau bod y safle ychydig y tu allan i'r amlinelliad llifogydd eithafol. Nid yw'r amlinelliadau'n cynnwys unrhyw lwfans ar gyfer newid yn yr hinsawdd ac felly mae'n debygol y bydd yr amlinelliad yn ymestyn dros ardal ehangach yn y dyfodol. Mae'r lefelau llanw eithafol y cyfeirir atynt yn yr ACLl yn dal i fod yn lefelau dŵr ac nid ydynt yn ystyried camau gwynt a thonnau sy'n debygol o fod yn arwyddocaol mewn lleoliad arfordirol agored fel hwn.

Safleoedd a Warchodir
O'r wybodaeth a roddwyd, mae CNC o'r farn y gallai'r bwriad effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau, a SDdGA Porth Dinllaen i Borth Pistyll. Mae'r cais wedi ei leoli gerllaw ac wedi ei amgylchynu gan safle'r ACA. Mae CNC wedi nodi llwybr effaith llygredd posibl i nodweddion o'r safle hwn. Efallai na fydd y llwybr yn arwain at effaith sylweddol debygol os bydd y datblygwr yn glynu at ganllawiau addas ar atal llygredd a rheoli gwastraff.
Nid yw eich Awdurdod wedi cynnal asesiad o effaith sylweddol debygol o dan reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 neu nid yw wedi'i anfon ymlaen i CNC i'w ystyried. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen at fod yn destun ymgynghoriad ar eich asesiad priodol. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC gynnig sicrwydd na fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar yr ACA.

Rhywogaethau a Warchodir
Nodwn nid oes gwybodaeth am rywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio’r cais ac wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

Sylwadau i’r ail ymgynghoriad
Diolch am ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig. Gallwn gadarnhau bod ein ymateb dyddiedig 25 Ebrill yn parhau yn ddilys.

Dŵr Cymru: Rhai pibellau cyhoeddus a draeniau heb eu cofnodi. Hysbysu fod gan Dŵr Cymru hawl mynediad i’w cyfarpar ar bob adeg.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd 8 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Dyluniad – Maint yn anghydnaws, Bythynnod pysgotwyr heb eu difetha gan ddatblygiadau modern. • Effaith ar gymeriad traddodiadol y pentref • Amharu ar osodiad a golygfeydd yr AHNE, croes i bolisi AMG1 • Safle ar gardiau post yn hysbysebu Morfa Nefyn • Pryder am ddiogelwch o ran codi'r estyniad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yn cynnwys dwy elen, sef yr estyniad a'r newidiadau i'r tŷ a'r estyniad i'r adeilad allanol i greu anecs. Cyn belled â'r egwyddor i ddatblygu anecs, mae'r adeilad i'w drosi yn cyffwrdd cornel y tŷ ac o fewn ei gwrtil presennol felly yn ddigon agos i'w ystyried yn anecs. Gellir diffinio anecs preswyl fel llety sy'n ategol i'r prif dŷ ac sydd wedi ei leoli o fewn ei gwrtil. Dylid ei ddefnyddio yn benodol ar gyfer defnydd ategol ac nid fel tŷ ar wahân. Deallir yn ôl e-bost gan yr asiant fod yr adeilad wedi ei ddefnyddio fel storfa dros y blynyddoedd, gyda'r llawr cyntaf wedi ei ddefnyddio fel ystafell chwarae ac ystafell wely gorlif i'r tŷ, felly ni fyddai'r defnydd yn sylweddol wahanol i'r defnydd presennol. Byddai'n gwneud defnydd o adeilad a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n cael ei ffafrio gan bolisi PS 5 CDLl. Oherwydd cysylltiad agos yr adeilad gyda'r tŷ ni ystyrir y byddai'r bwriad yma yn creu uned byw ar wahân o'r newydd a ni ystyrir fod y bwriad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored. Gellir gosod amod ar y caniatâd yn cyfyngu defnydd yr adeilad allanol i'w drosi fel defnydd atodol i'r tŷ ac nad ydyw yn cael ei ddefnyddio fel uned byw ar wahân fyddai'n fodd o reoli'r defnydd. Ystyrir felly fod yr egwyddor o ddarparu anecs yn dderbyniol yn yr achos yma.

Mwynderau gweledol

5.2 Polisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau a mwynderau gweledol yr ardal. To dalennau asbestos sydd i'r tŷ yn bresennol ac mae'r bwriad yn golygu ei ail doi a llechi a gosod ffenestr gromen fechan i'r blaen. Byddai gorffeniad y to yn sicr yn welliant a'r ffenestr gromen yn ddigon bychan fel na fyddai'n amharu'n sylweddol ar edrychiad a chymeriad y wyneb blaen. Ceir dau estyniad to gwastad presennol ar flaen yr eiddo, ac mae'r bwriad yn golygu ychwanegu porth bychan iddo. Nid yw'n fwriad defnyddio y toeau gwastad fel balconi bellach gan bod yr elfen hwn wedi ei ddileu. Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r bwriad yn mynegi pryder am gyflwyno nodweddion modern i'r eiddo, megis y balconi, gan fod y bythynnod pysgotwyr presennol heb eu difetha. Tra nodir eu pwyntiau, rhaid ystyried na fyddai'r estyniad porth yn un sylweddol a fod yr estyniadau to gwastad eisoes wedi cyfaddawdu ychydig ar ei gymeriad yr eiddo. Ni fyddai'r porth yn newid siâp yr adeilad yn arwyddocaol ni ystyrir y byddai'r newidiadau yn amharu'n sylweddol ar edrychiad yr eiddo i gyfiawnhau gwrthod yr addasiadau. Gan fod y cwrtil wedi ei amgáu gan wal uchel, ni fyddai'r decing blaen yn weladwy i'r cyhoedd. Gan mai cymharol fychan yw'r newidiadau i'r tŷ, ystyrir eu bod yn ychwanegiadau derbyniol o ran ymddangosiad, graddfa a'r driniaeth drychiadau ac yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 3 CDLl.

5.3 Mae'r ail elfen yn golygu codi estyniad ar yr adeilad allanol presennol sy'n ffurfio rhan o berchnogaeth yr eiddo. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu estyniad i ddarparu ystafell fyw. Gan bod y cwrtil wedi ei amgáu gan wal derfyn uchel, dim ond ychydig o wal a tho fyddai'n weledol o ffordd fynediad y traeth. Byddai ffenestr uchel ar ran o dalcen gogleddol yr estyniad yn wynebu'r traeth. Roedd y cynlluniau gwreiddiol yn golygu tynnu rhan o'r wal derfyn i lawr a gosod sgrin wydr yn ei le ynghyd ac agor drws mynediad annibynnol newydd yn y wal i lawr i'r traeth a gwahanu cwrtil. Datganwyd pryder am effaith gweledol hynny a chynghorwyd iddynt eu dileu o'r cynlluniau, ac mae cynlluniau diwygiedig 3 Mehefin 2019 wedi ymateb i hynny. Nid yw maint yr estyniad yn afresymol mewn cymhariaeth a maint yr adeilad allanol presennol, sydd eisoes wedi ei ddefnyddio'n anffurfiol fel ystafelloedd atodol i'r tŷ. Sylweddolir fod y gwrthwynebiadau wedi datgan pryder am newid golwg adeilad hanesyddol, fodd bynnag ni ystyrir fod y newidiadau yn sylweddol ymwthiol nac yn annerbyniol o ran graddfa, uchder a mas ar y safle hwn sydd wedi ei amgáu gan wal uchel. Ystyrir felly fod yr elfen anecs yn cydymffurfio a gofynion PCYFF3 hefyd.

5.4 Saif yr eiddo gyfochrog a mynedfa i draeth Morfa Nefyn, felly yn weladwy gan y cyhoedd. Mae nifer o'r gwrthwynebwyr wedi datgan pryder am effaith y bwriad ar gymeriad traddodiadol y bythynnod pysgotwyr mewn lleoliad poblogaidd ar ddelweddau cerdyn post. Maent hefyd wedi datgan y byddai'r bwriad yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fodd bynnag, nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn dynodiad hynny sydd oddeutu 240m i'r gorllewin o'r eiddo i gyfeiriad Porthdinllaen. Tra gwerthfawrogir eu pwyntiau, ni ystyrir fod dyluniad yr estyniadau na'r newidiadau bychan i'r blaen yma yn cyflwyno nodweddion amhriodol i'r safle nac yn debygol o amharu'n niweidiol ar gymeriad yr eiddo. Mae'r eiddo wedi ei gamu yn ôl ar ongl oddi wrth y tai cyfochrog gyda thir uwch i'r cefn a wal derfyn uchel i'r blaen, sy'n golygu fod y golygfeydd ohono yn gymharol lleol. Sylweddolir bod golygfeydd o'r eiddo a'r bythynnod cyfagos o Bothdinllaen, sydd o fewn yr AHNE, fodd bynnag o gofio graddfa fechan y datblygiad ac mai to'r estyniad fyddai newid mwyaf gweladwy, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad a golygfeydd yn arwyddocaol allan o'r AHNE o'r pellter hynny. Ni chredir felly y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir yn groes i bolisïau PS19 ac AMG1 CDLL.

5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu estyniad i adeilad allanol a newidiadau i'r tŷ presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS20 ac AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Ceir clwstwr o bedwar tŷ yn y lleoliad hwn ger y traeth, ond oherwydd eu gosodiad yr unig eiddo fyddai'n debygol o gael ei effeithio gan y bwriad fyddai Tŷ Newydd sydd gyfochrog. Mae Tŷ Newydd wedi ei osod ymhellach ymlaen i gyfeiriad y traeth na Bwthyn Bridyn, gydag adain groes yn ymestyn allan i'r cefn. Roedd pryder yn wreiddiol fod potensial i'r balconi or-edrych dros y cymdogion, felly gosodwyd sgrin ar yr ochr. Fodd bynnag, gan bod yr elfen hwn wedi ei ddileu yn dilyn y drafodaeth Pwyllgor nid yw'r balconi bellach yn ystyriaeth nac yn bryder. Ni ystyrir y byddai unrhyw elfen arall o'r cais yn cael effaith andwyol sylweddol fwynderau'r meddianwyr lleol oherwydd eu pellter a'u bod yn unllawr. Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion polisi PCYFF 2 credir fod y bwriad yn dderbyniol heb gael effaith ymwthiol nac andwyol ar fwynderau'r cymydog, felly yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF2 CDLl.

Materion Llifogydd ac Ardal Rheoli Newid Arfordirol

5.7 Gan mai cais am estyniad i dŷ ac adeilad presennol yw hwn, ni ystyrir fod polisi AMG 4 Gwarchod yr Arfordir yn gwbl berthnasol yn yr achos yma, gan fod y polisi hwnnw yn ymwneud a datblygiadau newydd. Ymgynghorwyd fodd bynnag gyda'r Swyddog Morwrol a ddatganodd ei bryder ynglŷn â'r newidiadau i gynnwys sgrin wydr yn lle rhan o'r wal derfyn a chreu agoriad annibynnol i'r traeth, gan y byddant yn llai cryf ac yn fwy agored i'r tywydd a'r môr na'r wal bresennol. Ers hynny mae'r cynlluniau wedi eu diwygio a'r newidiadau i'w wal wedi eu dileu o'r bwriad.

5.8 Mae'r safle yn cyffwrdd ond tu allan i barth llifogydd C2. Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd mewn perthynas â'r estyniad i'r adeilad allanol a gwybodaeth fel rhan o'r cais ac fe'i ymgynghorwyd gyda CNC. Gan mai cais deiliad tŷ yw hwn yn ymwneud ac ymestyn a throsi adeilad presennol yn anecs i ddefnydd atodol i'r tŷ yn hytrach na chreu tŷ newydd nid yw'r pryderon llifogydd mor gynhennus yn yr achos yma. Byddai llawr isaf yr adeilad yn cael ei drosi yn ystafell ymolchi ble nad oes cymaint o ddefnydd byw iddo a'r ystafell llawr canol yr estyniad yn cael ei godi ychydig. Byddai'r mesurau hyn yn fodd o reoli'r risg llifogydd i'r preswylwyr. Mae CNC yn cadarnhau bod lefelau llawr yr estyniad sydd wedi ei nodi, sef 4.8m AOD uwchlaw'r lefel llanw o 0.5% (1 yn 200) ar raddfa lanw gan gynnwys lwfans am 100 mlynedd o newid hinsawdd. Maent felly yn cadarnhau fod y datblygiad yn dderbyniol gyda'r amod lefel llawr a nodir ac yn cydymffurfio ac adran A1.14 o Nodyn Cyngor Technegol 15 a hefyd felly yn bodloni polisi PS 6 CDLl.

5.9 Mae safle'r cais ar draeth Morfa Nefyn ac o fewn amlinell Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARNA), felly rhaid ystyried y cais yn erbyn polisi ARNA 1. Mae'r polisi yn caniatáu rhai mathau o ddatblygiad yn yr ARNA megis estyniadau i dai presennol, cyn belled ag y ceir Asesiad Canlyniad Llifogydd sy'n cydymffurfio a gofynion TAN 15. Ymgynghorwyd gydag Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor a nodwyd fod Cynllun Rheoli Traethlin yn glir y bydd yr amddiffynfeydd o flaen yr eiddo yn dod o dan bwysa efo cynnydd yn lefel môr yn y dyfodol, ond ei fod yn debygol y byddai modd cynnal yr amddiffynfeydd presennol dros y 50 mlynedd nesaf (h.y. tu hwnt i'r ail gyfnod) heb gyflwyno newidiadau fyddai'n groes i argymhellion y cynllun a felly mae'r polisi Adlinio Rheoledig ychydig yn gamarweiniol. Gyda hyn mewn golwg maent yn teimlo fod y risg o erydiad arfordirol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol. Mae'r bwriad yn cydymffurfio a maen prawf 8 y polisi gan fod yr estyniad yn gyfyngedig yn agos iawn i raddfa'r eiddo presennol. Gan fod yr adeilad allanol eisoes wedi cael ei ddefnyddio fel ystafelloedd gorlif i'r tŷ, ni ystyrir y byddai'r bwriad i ffurfioli'n anecs un llofft yn golygu cynyddu'r nifer o bobl sy'n byw yn yr eiddo yn arwyddocaol. Mae'r datblygiad yn un atodol hefyd tu mewn i gwrtil y tŷ presennol felly yn cyd fynd a maen prawf 9. Ar sail sylwadau ffafriol yr arbenigwyr, a gan fod Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei dderbyn a chadarnhad gan CNC ei fod yn bodloni gofynion TAN 15 ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi ARNA 1 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Fe wasanaethir yr eiddo gan ffordd ddi-ddosbarth sy'n diweddu wrth fynedfa'r traeth. Ceir lle parcio i ddau gar dynnu mewn tu allan i fodurdy'r eiddo ynghyd a'r modurdy ei hun. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Trafnidiaeth ond nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ar sail hyn felly, mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais, sydd wedi datgan gan fod yr adeilad gyda tho asbestos ac ar y traeth y byddai'n annhebygol fod ystlumod yn bresennol yma. Gan fod yr eiddo gyfochrog a'r traeth, awgrymodd Cyfoeth Naturiol Cymru fod Prawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol yn cael ei gynnal gan yr Uned Bioamrywiaeth i sefydlu os fyddai effaith tebygol o'r datblygiad ar ddynodiadau cadwraeth Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) gyfagos. Nodir bod risg bach i rywfaint o ddeunydd llygredig ddenig o'r safle ac fe ddylai datblygwr ddilyn canllawiau ymarfer da fel a nodir yn llythyr CNC. Daeth yr Uned Bioamrywiaeth i'r casgliad oherwydd y manylion a nodir a maint y datblygiad gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd y datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Negyddol ar nodweddion a phrosesau'r ACA. Ar sail sylwadau ffafriol gan yr Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau Bioamrywiaeth PS19 ac AMG 5 CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y cais a'r cynlluniau diwygiedig diweddaraf sy'n dileu'r balconi yn erbyn gofynion y polisïau uchod ynghyd ac ystyried yr holl sylwadau a gwrthwynebiad, down i'r casgliad fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

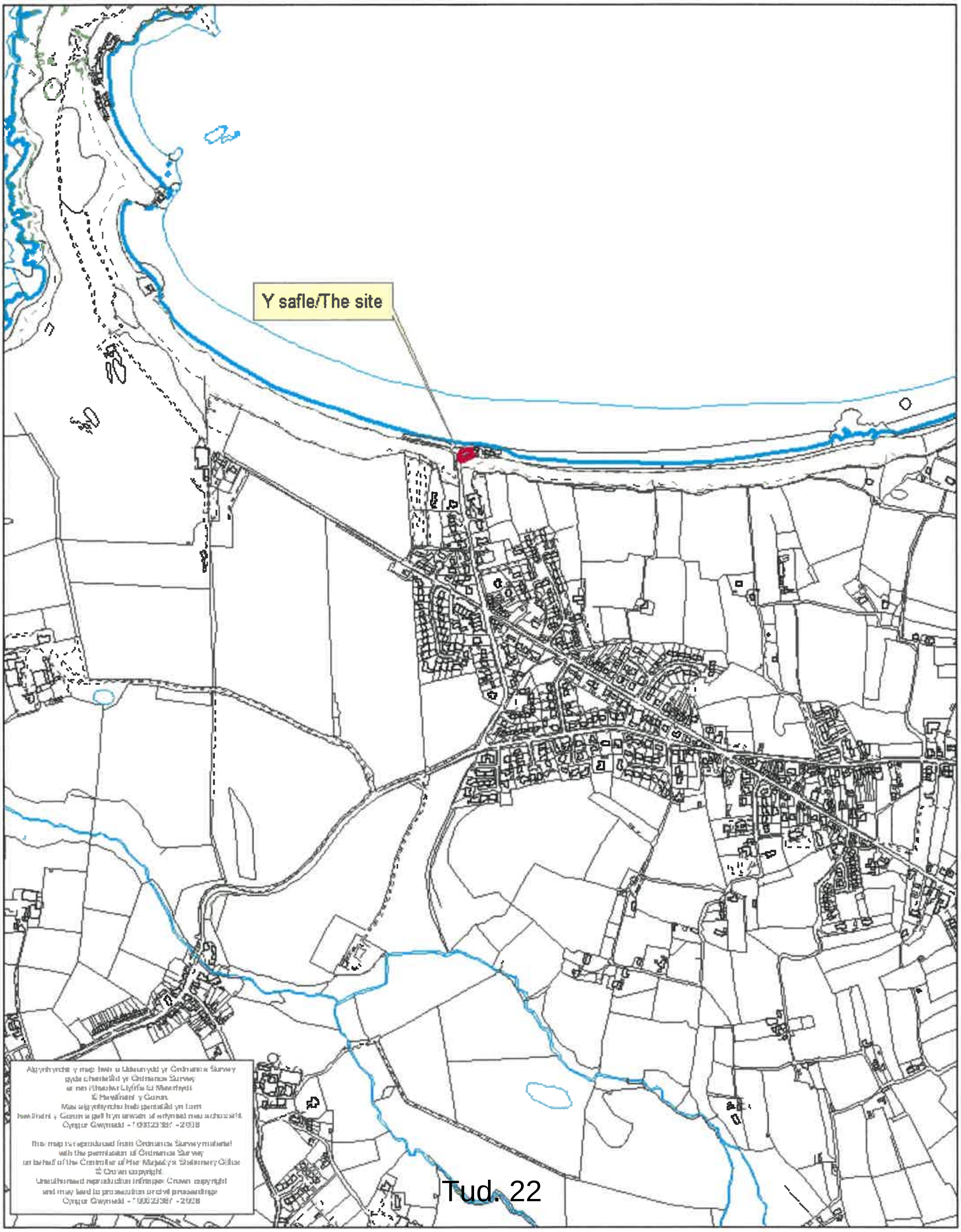
7.1 Caniatáu gyda amodau:

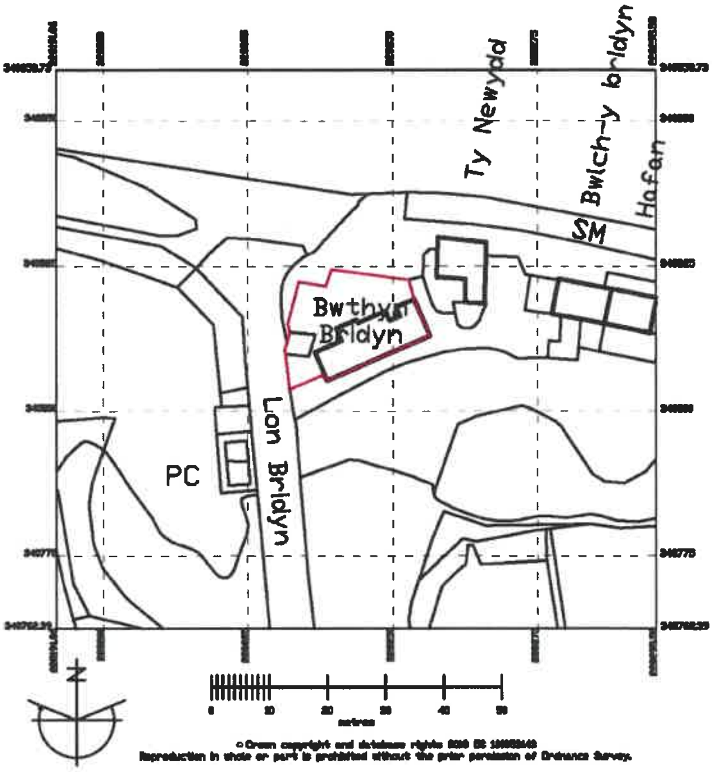
1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Llechi
4. Gorffeniad i gydweddu
5. Defnyddio'r anecs fel defnydd atodol i'r tŷ yn unig
6. Amod lefel llawr CNC

   Nodyn yn cyfeirio at lythyr CNC

Rhif y Cais / Application Number : **C19/0338/42/LL**

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





28.08.18

Amendments:

WRAY architects

RIBA Chartered Architect

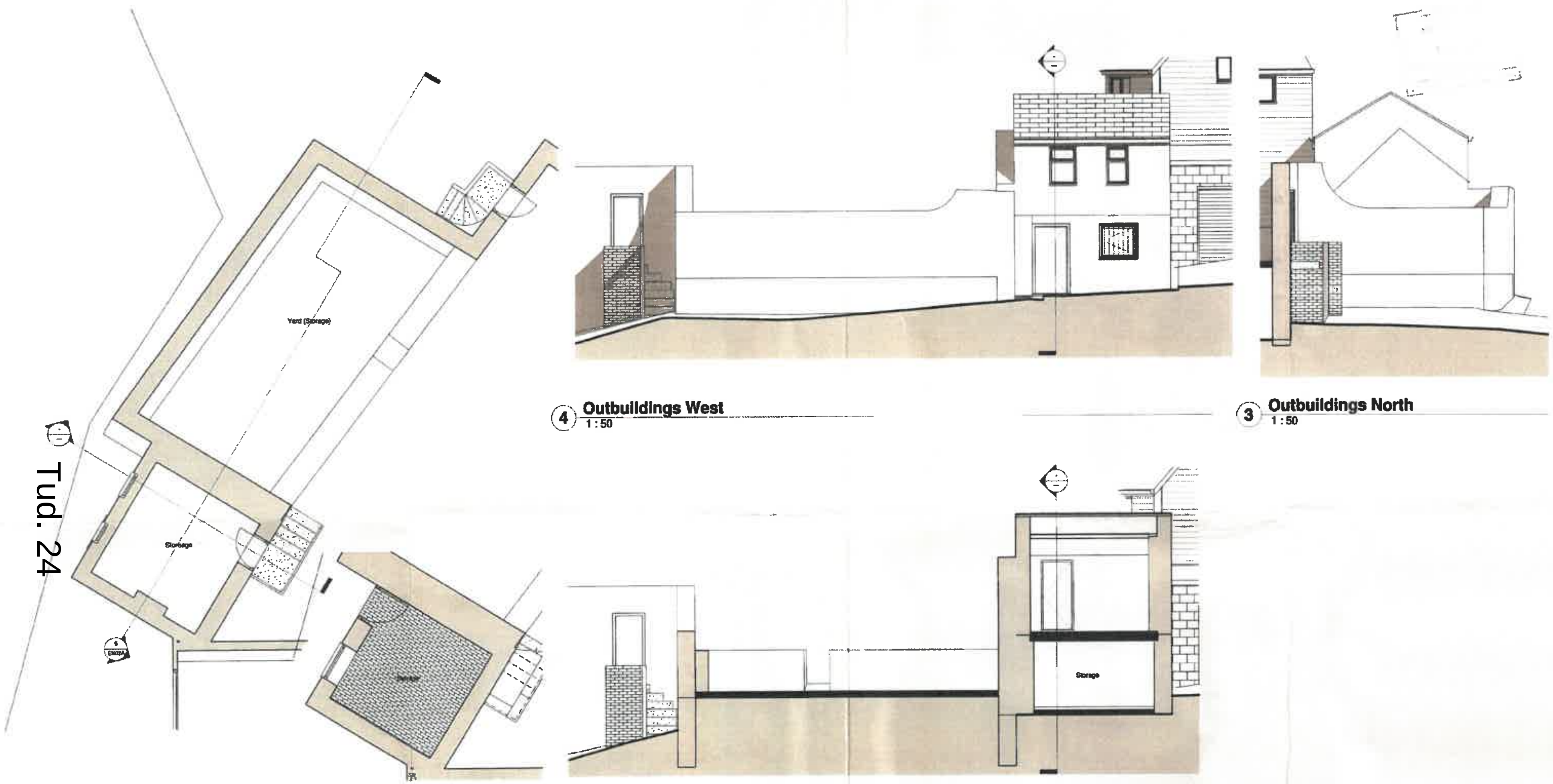
project - Bwthyn Brudyn
title - Location Plan
drawn - 28th August 2018
number - 18.007.00A scale - 1:1250

Do not scale off this drawing : Original printed at A4

© Copyright Peter Wray 2008 : Architects@MWray.co.uk

01758 720635 07804 189053

Tud. 24



1 **Shed First** 1 : 50

2 **Shed Ground** 1 : 50

4 **Outbuildings West** 1 : 50

3 **Outbuildings North** 1 : 50

5 **Section 7** 1 : 50

Amendments

WRAY architects

RIBA Chartered Architect

Project - Bwthyn Brudyn

Title - Existing Outbuilding

Drawn - 08.09.18 Scale - 1 : 50

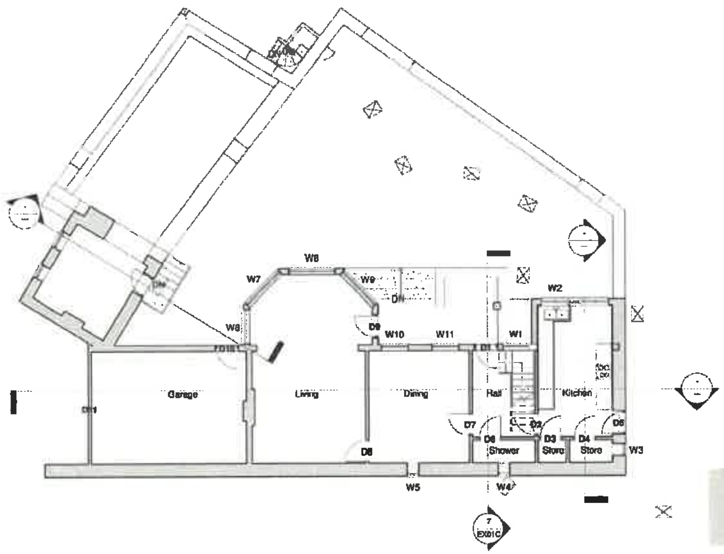
Number - 18.007.EX02A

Scale - 1:50

0 5 10 m

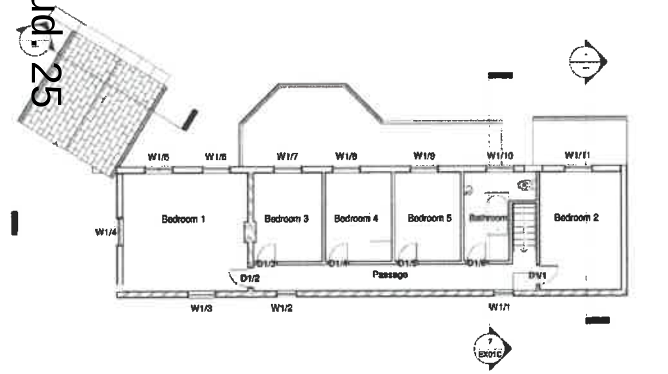
Do not scale from this drawing : Original printed at A1
© Copyright Peter Wray 2018 : architects@mwray.co.uk

01758 720635 07804 189053



1 **Existing Ground Floor**
1 : 100

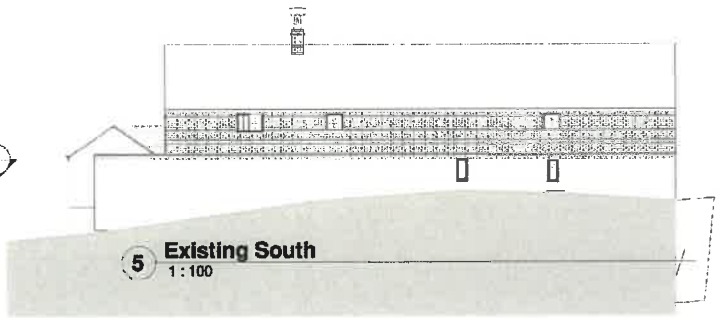
Tud. 25



2 **Existing First Floor**
1 : 100

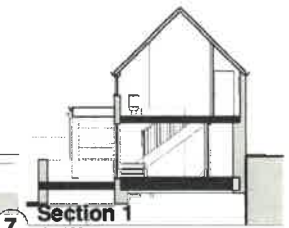
3 **Existing East**
1 : 100

4 **Existing North**
1 : 100



5 **Existing South**
1 : 100

6 **Existing West**
1 : 100



7 **Section 1**
1 : 100

8 **Existing Site**
1 : 200

N

Scale - 1:100
0 5 10 m

Amendments
B Key added 12.11.18
C Chimney shown 02.04.19

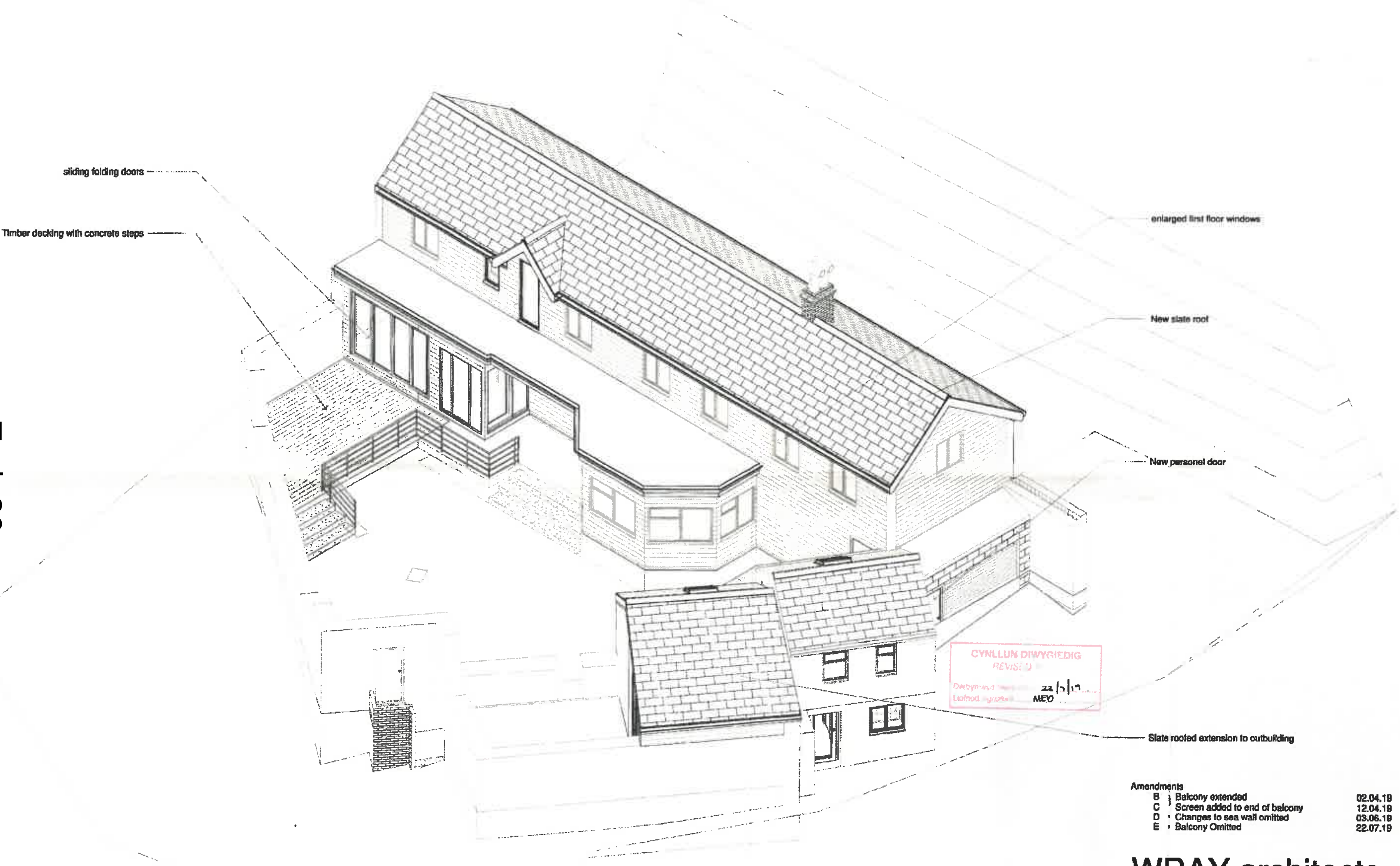
WRAY architects
RIBA Chartered Architect

Project - Bwthyn Brudyn
Title - Existing Plan Section and Elevations
Drawn - 08.09.18 Scale - As indicated
Number - 18.007.EX01C

Do not scale from this drawing : Original printed at A1

© Copyright Peter Wray 2018

: architects@mwray.co.uk
01758 720835 07804 189053



1 **Proposed 3D**

Amendments

B	Balcony extended	02.04.19
C	Screen added to end of balcony	12.04.19
D	Changes to sea wall omitted	03.06.19
E	Balcony Omitted	22.07.19

WRAY architects

RIBA Chartered Architect

Project - Bwthyn Brudyn

Title - Sketch 3D View (not to scale)

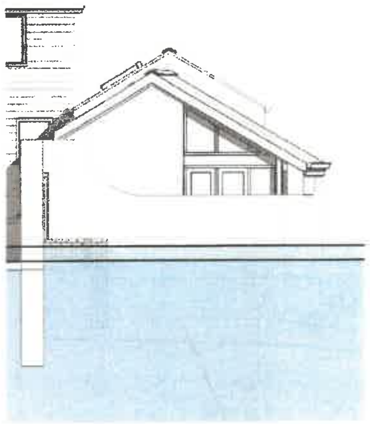
Drawn - 08.09.18 Scale -

Number - 18.007.SK21E

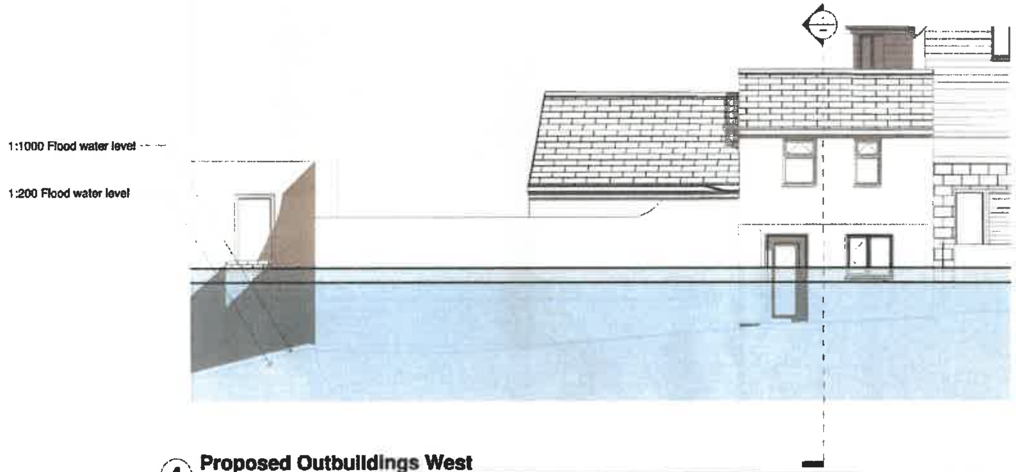
Do not scale from this drawing : Original printed at A1

© Copyright Peter Wray 2018

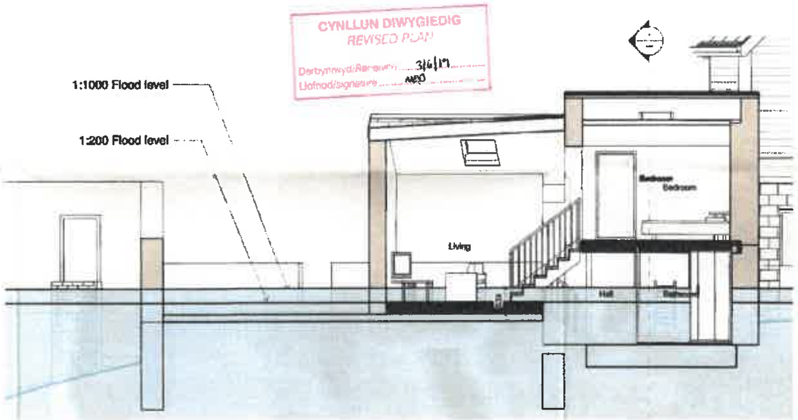
: architects@mwray.co.uk
01758 720635 07804 189053



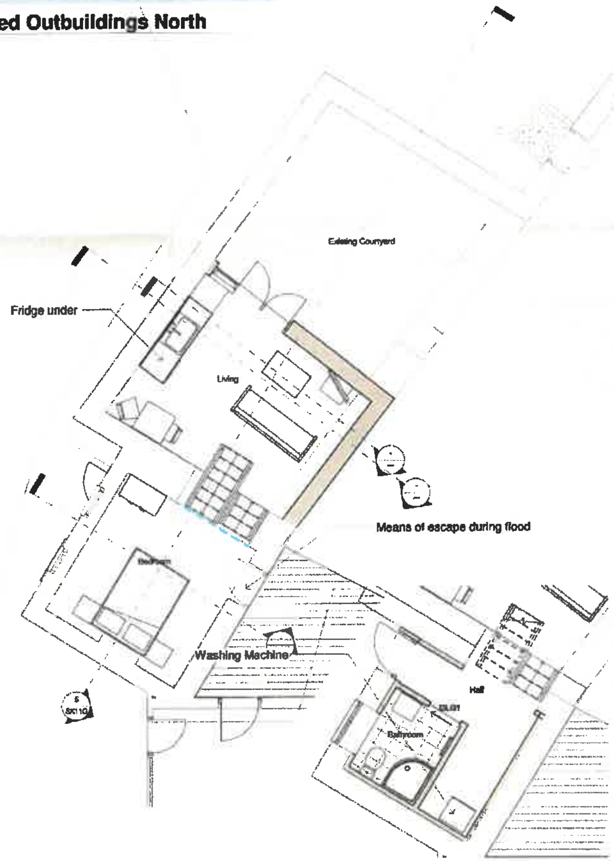
3 **Proposed Outbuildings North**
1 : 50



4 **Proposed Outbuildings West**
1 : 50



5 **Section 7**
1 : 50



1 **Proposed Outbuilding**
1 : 50

2 **Proposed Shed Ground**
1 : 50

Scale - 1:50
0 5 10 m

Amendments

B	Flood levels shown	05.03.19
c -	cROG LOFT STOREY ADDED	11.03.19
D	Revised following meeting	21.03.19
E	Stairs narrowed	29.03.19
F	Utility added on lower level	02.04.19
G	Changes to sea wall removed	03.06.19

WRAY architects
RIBA Chartered Architect

Project - Bwthyn Brudyn

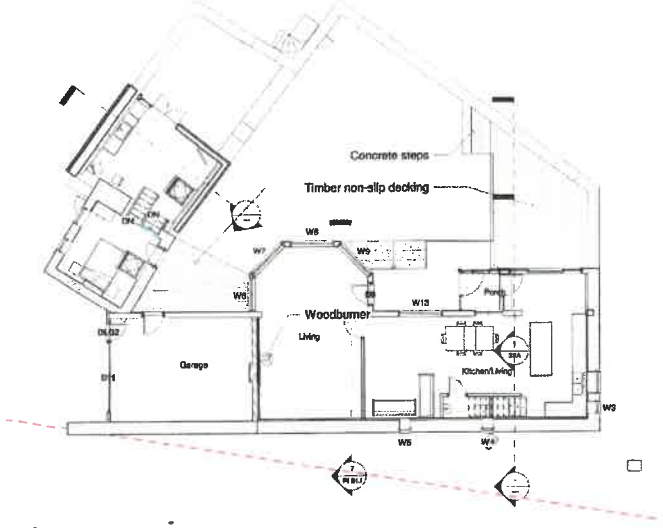
Title - Outbuilding

Drawn - 08.09.18 Scale - 1 : 50

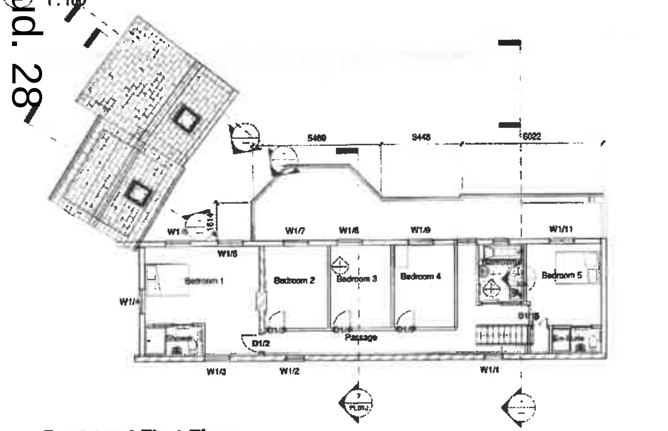
Number - 18.007.SK11G

Do not scale from this drawing : Original printed at A1
© Copyright Peter Wray 2018
architects@mwray.co.uk
01758 720635 07804 169053

Tud. 28

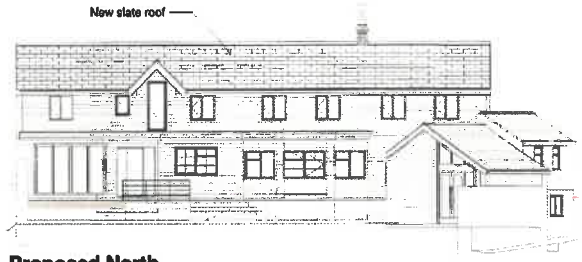


2 Proposed Ground Floor
1 : 100

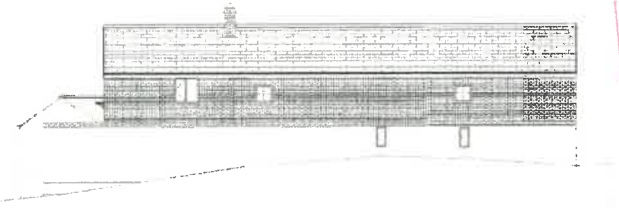


1 Proposed First Floor
1 : 100

4 Proposed East
1 : 100

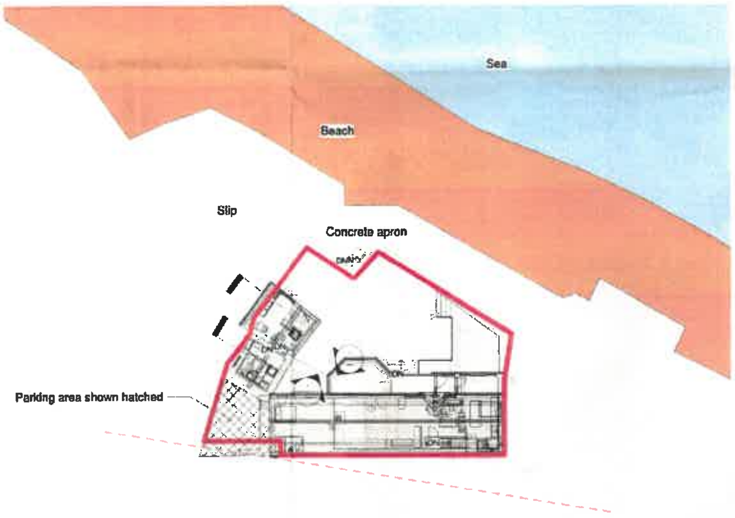


3 Proposed North
1 : 100

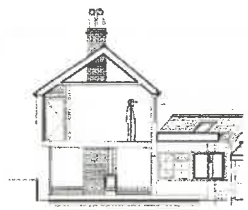


5 Proposed South
1 : 100

6 Proposed West
1 : 100



8 Proposed Site
1 : 200



7 Proposed Section 1
1 : 100

N

Scale - 1:100

0 5 10 m

Amendments

B	Key added	12.11.18
C	Cloaks added, WC enlarged	19.11.18
D	Balcony and roof cjhanged	29.03.19
E	Balcony extended	02.04.19
F	Screen added to end of balcony	12.04.19
G	Changes to sea wall removed	03.06.19
H	Flat roof highlighted	02.07.19
J	Balcony removed	22.07.19

WRAY architects

RIBA Chartered Architect

Project - Bwthyn Brudyn

Title - Proposed Plans, Section and Elevations

Drawn - 08.09.18 Scale - As indicated

Number - 18.007.PL01J

Do not scale from this drawing : Original printed at A1
© Copyright Peter Wray 2018 : architects@mwray.co.uk
01758 720635 07804 189053

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C19/0078/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**29/01/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Menai (Bangor)**
Bwriad:	**Darparu 38 uned breswyl (gan gynnwys cymysg o unedau farchnad agored ac unedau fforddiadwy), mannau parcio a mynedfa**
Lleoliad:	**Former Bangor City Social Club, Deiniol Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2UR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL LLECYNNAU AGORED**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 38 uned breswyl, mannau parcio a mynedfa ar lecyn o dir diffaith gyferbyn â Ffordd Farrar a Ffordd Deiniol o fewn dinas Bangor. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu 38 uned breswyl sy'n cynnwys 23 uned 2-lofft (3 person) a 15 uned 1 llofft (2 berson) fyddai'n gymysgedd o 9 uned rhwnt cymdeithasol, 17 uned rhent canolradd ac 12 une drhent marchnad agored.
- Darparu 38 llecyn parcio gyda 6 ohonynt yn lecynnau anabl ynghyd â 2 lecyn ar gyfer beic modur a storfa ar gyfer 15 beic seiclo. Bydd rhan o'r maes parcio wedi ei osod o dan yr adeilad.
- Defnyddio'r fynedfa bresennol ynghyd â chreu mynediad droed newydd oddi ar Ffordd Farrar.
- Codi adeilad 4 llawr yn codi i 5 llawr ar gornel Ffordd Farrar a Ffordd Deiniol a fyddai wedi ei osod ar ffurf "L" gyda'r edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio rhannau o'r waliau sy'n ymwthio allan gyda balconïau cilannog. Defnyddir gwahanol fathau o ddeunyddiau ar yr edrychiadau allanol gan gynnwys gwaith bric glan, paneli *Eternit,* ffenestri UPV-c neu alwminiwm lliw llwyd gyda rheiliau a gwaith bric glan ar ymylon y safle.
- Tirlunio gyferbyn ag ymylon y safle.
- Llecynnau amwynder cymunedol ar gyrion mewnol y safle.
- Gosod paneli solar ar rhannau o'r toeau.

1.2 Saif y safle ar gornel Ffordd Farrar a Ffordd Deiniol yng nghanol y ddinas gyda mynediad oddi ar Ffordd Deiniol. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir diffaith a segur a arferai fod yn gyn-glwb cymdeithasol. Mae'r safle yn mesur 0.2ha gyda rhediad tir o'r dwyrain i'r gorllewin gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio o 16m ger Ffordd Deiniol i 12.2m gyferbyn a ffin orllewinol y safle ac ychydig islaw'r eiddo a adnabyddir fel 81 Ffordd Farrar.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cymysg Tai; Datganiad Cadwraeth Dwr; Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC*); Datganiad Cefnogi Cynllunio; Datganiad Iaith Gymraeg; Cynllun Teithio; Datganiad Trafnidiaeth; Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol; Strategaeth Draenio a Datganiad Tai Fforddiadwy.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio gwlad a Thref (gweithdrefn rheoli datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinir fel un mawr. Mae Adroddiad ymgynghori Cyn ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

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

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS4 – trafnidiaeth gynaladwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 - strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ddyddiedig Gorffennaf, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT12 Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C18/0112/11/LL – creu maes parcio dros dro ar gyfer 4 mlynedd wedi ei ganiatau yn Mawrth, 2018.

3.2 Cais rhif C18/0366/11/TC - cais am dystysgrif cyfreithloni ar gyfer cadarnhau cychwyn datblygiad fel y'i caniatawyd o dan gyfeirnod C18/0108/11/LL wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 2018.

3.3 Cais rhif C08A/0108/11/LL - dymchwel Clwb Cymdeithasol Bangor a chodi 49 uned 1 a 2 llofft ynghyd â pharcio a thirlunio cysylltiedig wedi ei wrthod yn Ebrill, 2008 ar sail ei effaith ar fwynderau gweledol a thrigolion y cyffiniau. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad a daeth yr Arolygaeth Cynllunio i'r casgliad yn Rhagfyr, 2008 bod y datblygiad yn dderbyniol gan ddatgan:- (i) Na fyddai unrhyw niwed sylweddol yn deillio o'r datblygiad parthed creu strwythur gormesol; (ii) Roedd pryder ynglŷn â sefydlogrwydd y ddaear a seiliau dwfn ger eiddo cyfagos yn fater i'r datblygwr gydymffurfio gyda rheolau rheoliadol perthnasol sy'n rheoli rheoliadau adeiladu; a (iii) Bod lleoliad y safle yn cyfiawnhau adeilad o raddfa ac amlygrwydd gan roi ffocws ar gyfer y safle sy'n dynodi ei bwysigrwydd swyddogaethol ger ffordd brysur (cefnogwyd y cynllun hwn hefyd gan Gomisiwn Dylunio Cymru ar sail mas a graddfa).

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor on dpryder mawr ynglyn a'r dyluniad (uchder, edrychiada'i effaith ar fwynderau'r ardal), byddai'r fynedfa i'r safle yn amharu ar lif traffig a dylid edrych ar gofynion parcio preswylwyr a deilaid lleol
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail gofynion statudol parcio ynghyd â diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Angen caniatâd System Draenio Cynaladwy/SuDS ond dim gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig bod dwr aflan o'r safle yn cael ei waredu i'r gyfundrefn garthffosiaeth gyhoeddus rhwng siambr SH57715601 a SH57716701.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Adran Addysg:	Mae capasiti Ysgol Gynradd Cae Top (ysgol dalgylch safle'r cais) yn llawn gyda rhestr aros i bob blwyddyn ond mae capasiti ar gael yn yr ysgol uwchradd ynghyd ag ysgolion eraill fel ysgol newydd Y Garnedd ac Ysgol Hirael.
Gwasanaeth Tan Gogledd Cymru:	Dim sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tan a chyflenwad dŵr.
Uned Strategol Tai:	Mae'r wybodaeth a gynhwysir yn y Datganiad Tai Fforddiadwy yn gyson gyda'r wybodaeth o'r angen am y math o dai a gynigir yma ym Mangor. Mae Cymdeithas tai yn bartner ar gyfer y datblygiad yma a bydd yr unedau yn cyfarfod a gofynion Safonau Dylunio Cymru. Mae'r datblygiad wedi ei gynnwys o fewn rhaglen derbyn Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.
Uned Bioamrywiaeth:	Dylid dilyn yr argymhellion a gynhwysir yn Rhan 4.3 (Argymhellion) o'r Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol.
Uned Dŵr ac Amgylchedd:	Ni chaiff unrhyw adeilad ei feddiannu hyd nes bod y system draenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi ei gwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion yn y strategaeth ddraenio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais o fewn y ddogfen Strategaeth Draenio.
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim ymateb.
Uned Iaith Gymraeg:	Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir - risg neu effaith fechan yn bosib. Gan fod y datblygwr yn targedu marchnad leol ar gyfer yr unedau fforddiadwy nid yw'n debygol bydd y datblygiad yn arwain at newid mawr o fewn poblogaeth yr ardal ehangach yn y ddinas ac na fyd dyn denu mewnfudo. Fodd bynnag, nid yw hyn yn gyfystyr a dim effaith ieithyddol gan fod wardiau Bangor eisoes yn fregus

o safbwynt ieithyddol. Mae cyfleoedd ychwanegol ynghlwm wrth y cais i gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg drwy, er enghraifft, rhoi blaenoriaeth i'r Gymraeg wrth gynnig cyfleoedd prentisiaethau yn ystod y gwaith adeiladu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Creu strwythur gormesol gan leihau ar olau naturiol i mewn i eiddo cyfagos.
- Colli preifatrwydd i grddi cefn eiddo cyfagos.
- Gor-ddatblygiad o'r safle.
- Byddai'r bwriad a photensial i greu niwsans yn y dyfodol ar sail aflonyddwch sŵn, perygl tan, sbwriel, pla, arogleuon a mygdarth.
- Dim ystyriaeth wedi ei roi ar gyfer anghenion draenio eiddo cyfagos - angen ymgymryd ag ymchwiliad manwl i'r perwyl hyn gan ystyried yr hinsawdd yr ydym yn byw ynddo heddiw.
- Bwriad yn groes i Bolisi TRA4 o'r CDLL ar sail cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth a fyddai'n defnyddio'r fynedfa bresennol gan bod y rhwydwaith ffyrdd lleol eisoes yn brysur. Byddai'r fath sefyllfa yn achosi peryglon nid yn unig i ddefnyddwyr presennol y ffyrdd ond i gerddwyr a phlant yn ogystal.
- Bwriad yn groes i ofynion Polisi Cynllunio Cymru ar sail cynaladwyedd gan fod y datblygiad yn cynnwys nifer helaeth o lecynnau parcio a phan fod angen gymaint o lecynnau parcio pan fod y safle yn hygyrch i fathau gwahanol o drafnidiaeth?
- Bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA5 o'r CDLL gan nad yw'n paratoi llecynnau amwynder o fewn y safle ar gyfer y darpar breswylwyr.
- Bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen Canllawiau Dylunio Gwynedd gan and yw edrychiadau allanol yr adeilad yn adlewyrchu arddull pensaernïol lleol.
- Pryder byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar goeden gyfagos sy'n destun gorchymyn gwarchod coed.

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

- Preswylwyr eiddo lleol wedi dioddef o ganlyniad i ddymchwel y cyn-glwb cymdeithasol ar sail cryndod a difrod i strwythurau/sylfeini eiddo a

byddai codi adeilad a strwythurau cysylltiedig newydd yn gwaethygu’r sefyllfa.

- Gall y datblygiad arfaethedig olygu symudiad pridd gan effeithio’n andwyol ar sefydlogrwydd y tir o amgylch y safle.
- Mae cyflenwad digonol o dai gwag eisoes o fewn y ddinas heb yr angen i ddarparu ychwaneg o unedau preswyl a gellir addasu’r niferoedd helaeth o dai amlfeddiannaeth o fewn y ddinas i gyfarfod ag anghenion tai lleol - bwriad yn groes i ISA2 o’r CDLL.
- Graddfa/arwynebedd llawr yr unedau 1 llofft yn rhy gyfyng i fyw ynddynt yn gyfforddus.
- Posibilrwydd byddai’r darpar breswylwyr yn defnyddio’r lon breifat gefn (*Convent Lane*) fel llecyn amwynder.

Yn ychwanegol i’r uchod derbyniwyd llythyr yn cefnogi’r cais ar sail:-

- Bod wir angen am y fath yma o unedau preswyl ym Mangor a bod tystiolaeth yn cefnogi hyn.
- Mae’r safle a’r datblygiad yn gynlaiadwy a dylai bwried sy’n cael ei gynnig a’i weithredu gan landlord cymdeithasol gael ei gefnogi.
- Mae’r datblygiad wedi ei leoli’n dda o fewn ardal breswyl gyfochrog a Ffordd Deiniol gydag adeiladau mawr gerllaw.
- Mae’r safle yn hygyrch ar gyfer gwahanol fathau o drafnidiaeth gan gynnwys car, bws a thrên.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, PCYFF2,TAI1, TAI15 a PS5 o’r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau Cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF2 yn datgan dylai cynigion gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl ac, i’r perwyl hyn, bydd darparu 38 uned yn cydymffurfio a’r maen prawf hwn.

5.2 Mae Polisi TAI1 yn datgan yng nghanolfan isranbarthol Bangor a’r canolfannau gwasanaeth trefol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy’r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (gan gynnwys llithriad o 10%) ac mae’r Cynllun yn rhagdybio bydd 576 o’r unedau hyn yn cael eu cyflenwi drwy safleoedd ar hap. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2018 cwblhawyd cyfanswm o 323 uned ar safleoedd ar hap. Roedd y banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd gyda caniatâd cynllunio sy’n bodoli’n barod yn cynnwys 197 uned yn mis Ebrill, 2018 er ei bod yn annhebygol y bydd 32 o’r rhain cael eu datblygu. Felly, mae

165 uned ar safleoedd ar hap yn y banc tir yn debygol o gael eu cwblhau a golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer 88 uned mewn datblygiad ar hap yn anheddle Bangor ar hyn o bryd. Fe ddylid hefyd nodi fod yna ganiatâd blaenorol ar y safle yma am 49 o unedau a felly buasai rhoi caniatâd i'r bwriad yma ddim yn ychwanegu tai i'r banc tir unedau ar hap ym Mangor. Mae hyn yn golygu, ar hyn o bryd, fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Bangor.

5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 38 uned breswyl ac yn unol â gofynion Polisi TAI15 dylai o leiaf 7.6 uned fod yn fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd 26 o'r unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy (sy'n gyfystyr a 68% o gyfanswm yr unedau a fwriedir eu darparu ar y safle hwn) a bydd y rhain o gymysgedd o unedau rhent cymdeithasol, rhent canolradd, ynghyd a rhent farchnad agored.

5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, gellir ystyried fod y safle hwn yn safle a *ddatblygwyd o'r blaen* sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl.

5.5 Gan ystyried yr uchod a chan ystyried fod caniatad byw eisoes yn bodoli ar y safle yn dilyn penderfyniad apêl yn 2008 credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill perthnasol ac fe drafodir rhain isod.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae'r safle yn amlwg yn y rhan yma o'r strydlun. Mae'r dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw faint, uchder edrychiadau ac oedran gan gynnwys anheddau/filas oes Fictoraidd ac oes Edwardaidd, gorsaf rheilffordd Fictoraidd (sy'n rhestredig gradd II) ac anheddau/fflatiau mwy modern. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw gwaith bric coch glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio.

5.7 Mae egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig yn dilyn yr egwyddorion hynny a drafodwyd gan yr Arolygydd Cynllunio ar yr apel blaenorol a gellir nodi'r rhain fel y ganlyn:-

- Graddfa - mae'r safle wedi ei leoli mewn man amlwg yn y dreflun lleol gydag elfen o statws iddo a chydnabyddir byddai rhaid i unrhyw adeilad newydd ar y safle hwn fod yn adeilad o raddfa ac amlygrwydd o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol (a blaenorol) er mwyn rhoi pwysigrwydd swyddogaethol ger llwybrau hawl tramwy cyhoeddus/croesfan brysur. I'r perwyl hyn, mae uchder yr adeilad ar ffurf risiog gyda'r uchder yn amrywio o 5 llawr ar y gornel (er mwyn creu strwythur trawiadol ac i amlygu pwysigrwydd y safle yn y strydlun) i 4 llawr ymhellach i fyny Ffordd Farrar gan ddilyn rhediad y dirwedd gyda graddfa'r adeilad yn lleihau fel mae'n agosáu at yr anheddau deulawr Fictorianaidd. Credir bod graddfa ac effaith ffisegol yr adeilad yn cael ei leihau drwy edrychiadau a ffasâd sydd wedi ei dorri fyny gan agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu esgyll onglog sy'n ymestyn allan uwchben cyrion allanol y safle.

- Dyluniad - y cysyniad dylunio yw creu datblygiad preswyl unigryw a chyfoes ac mae'r dyluniad yn adlewyrchu'r amcan yma drwy ddefnyddio nodweddion pensaernïol amrywiol drwy'r holl adeilad. Mae dyluniad yr adeilad a'r deunyddiau yn creu rythm fertigol sy'n adlewyrchu edrychiadau anheddau cyfagos. Bydd prif do'r adeilad ar ffurf proffil isel wedi ei osod tu ôl i wal *parapet* gyda'r graddiant

yn codi tua'r gornel gyda Ffordd Deiniol a Ffordd Farrar. Nid yw dyluniad yr adeilad yn rhy annhebyg i ddyluniad yr adeilad blaenorol a ganiatawyd ar apel ac bellach mae hefyd yn ymgorffori nodweddion sydd wedi eu awgrymu gan y Comisiwn Dylunio yng Nghymru.

- Gosodiad - mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol sydd wedi cael ei gydnabod yn safle *landmark* sydd gyfochrog a llwybrau tramwy prysur. Mae gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu bod ol-troed yr adeilad ar ffurf "L" gyda'r prif edrychiadau tua'r gogledd (Ffordd Farrar) a thua'r dwyrain (Ffordd Deiniol). Mae lleoliad yr adeilad o fewn y safle yn adlewyrchu'r ffurf rhubannog a welir yn yr ardal.
- Tirlunio - bwriedir ymgymryd â chynllun tirlunio o amgylch ymylon safle'r cais sy'n cynnwys tirlunio *meddal* (planhigion addurnol) a thirlunio *caled* (llwybrau a waliau/rheiliau). Diben y tirlunio yw ar gyfer creu llecynnau mwynder preifat i'r darpar breswylwyr ynghyd a chyfrannu tuag at ansawdd y datblygiad.

5.8 Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac fe ragwelir y byddai'n y pendraw yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun. Cydnabyddir bod rhai pryderon lleol am y graddfa a'r deunyddiau ond ni ystyrir y byddai rhain yn amhriodol o fewn cyd-destun trefol y safle. Nodir bod Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac annog *dyluniad da* drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. I'r perwyl hyn, ystyrir bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor cenedlaethol perthnasol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl o amgylch safle'r cais ynghyd â'u gerddi/llecynnau mwynderol preifat. Bu nifer o wrthwynebiadau gael eu derbyn o ganlyniad i'r broses ymgynghori cyhoeddus. Mae'r pryderon yn ymwneud gyda materion sy'n cynnwys gor-edrych a cholli preifatrwydd; aflonyddwch sŵn; llygredd ac arogleuon; colli golau i 81 ac 83 Ffordd Farrar.

5.10 Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r cynlluniau gwreiddiol wedi eu diwygio gan yr ymgeisydd ar sail bod y balconïau i fflatiau rhif 8 a 9 ar y llawr gwaelod, fflatiau rhif 20 a 21 ar y llawr cyntaf ynghyd â fflatiau rhif 32 a 33 ar yr ail lawr (i gyd yn wynebu'r anheddau hynny sydd wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle ac ar Ffordd Farrar) wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych sylweddol ac uniongyrchol i mewn i'r anheddau hyn. Yn ychwanegol i hyn, bydd y ffenestri sydd yn wynebu cefnau rhif 81 a 83 Ffordd Farrar (ar y llawr cyntaf a'r ail lawr) yn naill a'i ffenestri ystafelloedd ymolchi (afloyw) neu yn rhai ar gyfer goleuo'r grisiau/coridor mewnol yn unig yn hytrach nag ar gyfer goleuo ystafelloedd byw a gellir amodi gwydr afloyw yma hefyd. Mae rhai ffenestri hefyd wedi eu lleoli fel eu bod yn wynebu i ffwrdd o gefnau rhif 81 ac 83. Mae pryderon hefyd wedi eu derbyn parthed colli golau i fewn i eiddo cyfagos a bod y bwriad yn creu strwythur gormesol. Cyflwynwyd cynllun gan yr ymgeisydd sy'n dangos effaith cysgodi ar gefnau rhif 81 ac 83 Ffordd Farrar ac mae'r cynllun yma yn cadarnhau bydd unrhyw gysgodi yn y lleiafswm yn ystod dechrau cyhydnos y gwanwyn/hydref ac yn ystod boreuon heuldro'r gaeaf. Gan fod y bwriad yn debyg iawn i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol ni ystyrir fod sail i'r gwrthwynebiadau yma. Yn ei ddyfarniad, cadarnhaodd yr Arolygwr Cynllunio ei fod wedi ystyried yn ofalus materion fel cysgodi ac na fyddai materion fel hyn yn newid ei benderfyniad i ganiatau'r apel.

5.11 Dywed yr ymgeisydd ni fyddai niwsans sŵn neu lygredd/sbwriel a all deillio o'r datblygiad fod yn gebl wahanol i unrhyw fath arall o ddatblygiad sydd wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn enwedig os yw wedi ei leoli ger rhwydwaith ffyrdd prysur. Nodir bydd un o'r unedau preswyl wedi ei ddynodi ar gyfer rheolwr yr adeilad a bod trefniadau mewn lle gan yr ymgeisydd ar gyfer derbyn ac ymateb i gwynion o'r fath os angen. Pe caniateir y gwaith byddai'n briodol i gyfyngu oriau gweithio/gwasanaethu'r datblygiad ynghyd â chyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhoddwyd amodau o'r fath ar y cais blaenorol gan yr Arolygwr Cynllunio.

5.12 Cadarnheir bod maint a dyluniad yr adeilad arfaethedig wedi ystyried sylwadau'r Arolygwr Cynllunio ar y cais/apel blaenorol drwy ddyfynnu – '*Yn fy marn i (yr Arolygwr Cynllunio) mae lleoliad y safle yn cyfiawnhau adeilad o raddfa ac amlygrwydd o gymharu a'r sefyllfa bresennol lle ceir diffyg cydlyniant ac eglurder o ran y safle. Mae'r adeilad arfaethedig yn rhoi locws ar gyfer y safle sy'n dynodi ei bwysigrwydd swyddogaethol ger ffordd drwodd Ffordd Deiniol sy'n uno a chyffordd prysur Ffordd Farrar'*.

5.13 Mae'r materion a godwyd parthed sefydlogrwydd y tir eisoes wedi cael eu trafod gan yr Arolygwr Cynllunio wrth ystyried y cais/apel blaenorol ac fe gadarnhawyd mai *mater i'r datblygwr gydymffurfio a rheolau rheoliadol perthnasol sy'n rheoli rheoliadau adeiladu* byddai hyn.

5.14 Gan ystyried yr uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion lleol. Credir, felly, bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Cyflwynwyd Cynllun Teithio ynghyd â Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais hwn. Daw'r Cynllun Teithio i'r canlyniad bod y safle yn hygyrch i fathau gwahanol ac amrywiol o drafnidiaeth cynaladwy gan gynnwys car, cerdded, beicio (mae llecyn storio beics wedi ei gynnwys fel rhan o'r datblygiad) a thrafnidiaeth/cludiant cyhoeddus (bws a thren) oherwydd ei leoliad canolog o fewn y ddinas. Bydd preswylwyr yr unedau yn cael eu gwybyddu o amcanion y Cynllun drwy gyfeirio ac hybu amrywiol ffyrdd cynaladwy o deithio i ac o safle'r cais. Daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r casgliad, gan ystyried graddfa a'r math o ddatblygiad dan sylw, na fyddai'n cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol gan gydymffurfio â gofynion a chanllawiau trafnidiaeth lleol a chenedlaethol. Yn dilyn o'r ymgynghoriad cyn cyflwyno cais mae'r bwraid wedi ei ddiwygio ar sail ail-leoli llecynnau parcio, ail-leoli y llecyn ail-gylchu/biniau a'r storfa feics, man caled ar gyfer sbwriel ac ail-leoli'r rhwystr ger y fynedfa. O ganlyniad i'r newidiadau hyn nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth gwrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwria dyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion draenio

5.16 Mae'r ddogfen strategaeth Draenio a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos gall y safle cael ei ddraenio'n briodol heb amharu ar y gyfundrefn gyhoeddus bresennol ac mae hyn hefyd wedi ei gadarnhau gan Dŵr Cymru. Mae Dŵr Cymru ac uned Draenio'r Cyngor wedi datgan yr angen i gwrdd a gofynion *SUDS* ac fe ellir sicrhau hyn drwy amod/nodyn priodol ar y caniatad. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy a cymysgedd tai

5.17 Cyflwynwyd Datganiad Tai fforddiadwy gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) gyda'r cais ynghyd â Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-

- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy - bydd y bwriad yn cynnwys 23 fflat 2 lofft (3 person) a 15 fflat 1 llofft (2 berson) gyda 68% o'r unedau yn fforddiadwy.
- Bydd lefelau rhent y fflatiau cymdeithasol canolradd yn unol â gofynion Polisi Rhent Canolradd CCG (sydd, fel arfer, yn 80% yn llai na gwerth rhent marchnad agored) a bydd y fflatiau rhent cymdeithasol yn cael eu dyrannu i'r bobl hynny sydd ar Restr Tai Tîm Opsiynau'r Cyngor.
- Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy – bydd yr holl unedau fforddiadwy yn cael eu cwblhau a'u trosglwyddo i reolaeth CCG pan mae'r gwaith ar y datblygiad yn cael ei gwblhau.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio bydd CCG yn prynu'r safle ac yn cyflogi contractwyr i adeiladu ar eu rhan. Yn dilyn cwblhau'r unedau byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth CCG.
- Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol - bydd y datblygiad yn derbyn grant tai cymdeithasol a ariennir gan Lywodraeth Cymru gyda'r datblygiad wedi ei gynnwys yn Rhaglen Tai Cymdeithasol Cyngor Gwynedd ar gyfer 2018/19. Bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu bydd yr unedau fforddiadwy yn parhau fel unedau ar rent cymdeithasol/canolradd yn barhaol.
- Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai - CCG yw landlord cymdeithasol mwyaf Gwynedd ac yn gosod unedau rhent cymdeithasol ar draws y sir drwy ddefnyddio'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a weinyddir gan Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor. Bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Tim Opsiynau Tai'r Cyngor a byddent yn cael eu gosod yn unol â Pholisi Gosod Tai Cyffredin.

5.18 Derbynwyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais:-

- O fewn ward Menai (ble lleoli'r safle'r cais) mae 106 o bobl ar Restr Tim Opsiynau Tai y Cyngor mewn angen am fflat 1 llofft a 101 o bobl mewn angen am fflat 2 lofft. O fewn ardal Bangor mae'r ffigyrau hyn yn cynyddu i 823 o bobl mewn angen am fflat 1 llofft a 1,117 o bobl mewn angen am fflat 2 lofft.
- Mae CCG yn berchen ar 1,183 o unedau fforddiadwy cymdeithasol ym Mangor ond mae'r rhan fwyaf o'r rhain (o fewn ward Marchog) y tu allan i ganol y ddinas. Byddai caniatáu'r cais hwn yn darparu unedau fforddiadwy yn agosach i ganol y dref gan ei wneud yn fwy hygyrch i'r darpar denantiaid.
- Byddai caniatáu'r cais hwn yn cynorthwyo'r tenantiaid hynny sydd yn cael eu heffeithio gan dreth llofftydd gan eu bod yn tan feddiannu eiddo preswyl ac o ganlyniad i hyn yn atal teuluoedd cael mynediad i dai mwy.
- Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) Llywodraeth Cymru a Safonnau Cartref Am Oes (*Lifetime Home Standards).*
- Mae'r math a lleoliad yr unedau arfaethedig yn cynnig datrysiad i gartref'r ifanc a'r henoed.
- Bydd daliadaeth gymysg gyda'r gallu i greu cymuned gynaladwy.

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

Materion ieithyddol

5.20 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda’r cais er nad yw’n ofynnol o dan ofynion Polisi PS1 o’r CDLL na’r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy gan bod gofyn am y math yma o dai ym Mangor ac na fyddai caniatáu’r cais yn golygu darparu mwy na’r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer Bangor. Daw’r Datganiad i’r canlyniad y dylia’i unrhyw effeithiau fod yn fach oherwydd bydd y datblygiad yn:- (i) diwallu angen am unedau fforddiadwy yn lleol; (ii) mae’r broses ar gyfer sgorio ceisiadau trwy’r Tim Opsiynau Tai a Thai Teg yn rhoi ystyriaeth a phwysau ychwanegol i gysylltiadau lleol; (iii) dim effaith sylweddol ar yr iaith Gymraeg gan mai canran fach o’r boblogaeth sy’n siarad Cymraeg yn bresennol; (iv) effaith economaidd cadarnhaol a (v) effaith cadarnhaol gan y bydd safle segur yn cael ei ddatblygu ar gyfer tai.

5.21 Derbyniwyd sylwadau’r Uned Iaith Gymraeg ar y Datblygiad ac maent yn datgan:- (i) bod risg neu effaith fechan yn bosib ar yr iaith Gymraeg; (ii) gan fod y datblygwr yn targedu marchnad leol ar gyfer yr unedau fforddiadwy nid yw’n debygol bydd y datblygiad yn arwain at newid mawr o fewn poblogaeth yr ardal ehangach yn y ddinas ac na fydd yn debygol o ddenu mewnfudo; (iii) fodd bynnag, nid yw hyn yn gyfystyr a dim effaith ieithyddol gan fod wardiau Bangor eisoes yn fregus o safbwynt yr iaith Gymraeg; (iv) mae cyfleoedd ychwanegol ynghlwm wrth y cais i gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg drwy, er enghraifft, rhoi blaenoriaeth i’r Gymraeg wrth gynnig cyfleoedd prentisiaethau yn ystod y gwaith adeiladu.

Ers i’r cais gael ei chofrestru mae’r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy wedi ei fabwysiadu ac mae swyddogion wedi gofyn i’r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth yn unol gyda gofynion y CCA cyn ail-ymgynghori gyda’r Uned Iaith ar ei gynnwys. Hyderir y bydd modd adrodd hyn ar lafar yn ystod y Pwyllgor.

5.22 Gellir cynnwys amodau sydd yn gofyn am enw(au) Cymraeg i gael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion dwy-ieithog i hysbysu a hyrwyddo’r datblygiad. Ni ellir amodi rhoi blaenoriaeth i’r Gymraeg wrth gynnig cyfleoedd prentisiaethau yn ystod y gwaith adeiladu ond gellir codi hynny gyda’r datblygwr drwy lythyr. Ar sail yr uchod, ac yn ddastyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gna yr Uned Iaith ar gynnwys y wybodaeth newydd, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a’r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o’r CDLL. Mae’r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi’r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae’n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae’r wybodaeth/fformiwla o

fewn y CCA yn awgrymu byddai 9 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig (nid yw unedau 1 llofft yn cael eu hystyried ar gyfer yr angen i ddarparu cyfraniad i sefydliadau addysgol ac i'r perwyl hyn, felly, 23 fflat sy'n berthnasol yma). Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad ac yn yr achos hwn yr ysgol berthnasol yw Ysgol Cae Top. Mae'r ysgol hon eisoes dros ei chapasiti ac yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y CCA bydd angen rhoi ystyriaeth i dderbyn cyfraniad addysgol mewn perthynas â'r bwriad hwn.

5.24 Fodd bynnag, gan ystyried (i) mai dim ond 9 disgybl a fydd yn deillio o'r bwriad hwn; (ii) bod digon o gapasiti ar gael mewn ysgolion lleol eraill; (iii) bod Ysgol Hirael, Ysgol Ein Harglwyddes ynghyd ag Ysgol Newydd Y Garnedd yn agosach i safle'r cais nag ysgol y dalgylch (Ysgol Cae Top) a (iv) bod gan yr ymgeisydd sefyllfa *backfall* i'w droi'n ôl ato gan i'r datblygiad a ganiatawyd ar apel (a oedd yn cynnwys 30 o unedau 2 lofft) fod eisoes wedi ei ddechrau, ystyrir na fydd cyfraniad addysgol yn rhesymol nac yn angenrheidiol pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion llecynnau agored

5.25 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust* o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Bydd y cynnig yn cyflenwi cyfanswm o 38 uned breswyl ac i'r perwyl hyn, bydd angen rhoi ystyriaeth i'r angen am lecynnau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth digonol yn agos at y safle datblygu.

5.26 Mae gwybodaeth gyfredol yn dangos fod darpariaeth o lecynnau agored o fewn 600m a 1.2km o safle'r cais. Ceir llecyn agored mwynderol mawr 28ha yn Hirael i'r gogledd o'r safle ac i'r perwyl hyn ni ddylid gofyn am gyfraniad ar gyfer yr elfen chwaraeon awyr agored.

5.27 Er nad yw unedau 1 llofft yn cael eu cynnwys o fewn y cyfrifiadau ar gyfer gofynion cyfraniadau llecynnau agored i blant mae diffyg yn lleol ar gyfer llecyn chwarae i blant. Er hyn, ma ellecynnau ar gael yn hwylus ond nid ydynt yn ddigonol ac felly mae cyfiawnhad i ofyn am gyfraniad o £8525.39. Bydd y fath gyfraniad i gael ei roi tuag at wella, cynnal neu greu fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu ei hun. Rhaid hefyd ystyried nad oedd darpariaeth na thaliad o'r fath yn cael ei ddarparu fel rhan o'r caniatad apel sydd yn parhau yn fyw. Ar sail yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd â'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion bioamrywiaeth

5.28 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol (Cam 1 Arolwg Rhywogaethau Estynedig) sy'n cadarnhau bod cyfansoddiad cynhwysfawr y safle o werth ecolegol dibwys. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol dywed yr Uned Bioamrywiaeth nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar ddilyn argymhellion yr Adroddiad Ecolegol ynghyd ac argymhellion a nodir yn y Datganiad Coedwigaeth sy'n ymwneud a mesurau lliniaru. I'r perwyl hyn, ac yn ddarostyngedig i amodau perthnasol, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

5.29 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newyddd o fewn y Sir. Mae Polisi PS5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddfnyddwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib. Dywed Polisi PCYFF5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am dreydan a gwres ac mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.

5.30 Mae'r Arolygwr bod y safle yn safle addas ar gyfer ei ail-ddatblygu ac yn gynaliadwy gan iddo fod o fewn pellter cerdded i gyfleusterau, siopau a dewisiadau o ran trafnidiaeth gyhoeddus. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a Datganiad Cadwraeth Dwr er mwyn cefnogi'r elfen cynaladwyedd y datblygiad arfaethedig. Mae gan yr ymgeisydd strategaeth gynaliadwy mewn golwg sy'n golygu defnyddio deunyddiau cynaliadwy a mesurau i leihau defnydd egni fel mesurau insiwleiddio'r adeilad, lleihau unrhyw ollyngiad aer diangen, systemau gwres a dŵr poeth cynaliadwy. Yn ogystal mae bwriad i osod wynebau athraidd ynghyd a darparu llecynnau sychu dillad awyr agored. Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr (gan ddefnyddio tanc dwr wedi ei osod islaw'r maes parcio arfaethedig) a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei arllwys o'r safle.

5.31 O ganlyniad i'r uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS5, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

5.32 Gwrthodwyd cais i ddymchwel Clwb Cymdeithasol Bangor a chodi 49 uned 1 a 2 llofft ynghyd a pharcio a thirlunio cysylltiedig yn Ebrill, 2008 ar sail gor-ddatblygiad o'r safle ynghyd a'i effaith andwyol ar fwynderau gweledol a thrigolion y cyffiniau. Fodd bynnag, caniatwyd y datblygiad ar apel yn dilyn Ymchwiliad. Mae'r caniatad yma yn parhau i fod yn ganiatad byw y gellir ei weithredu heb unrhyw geisidadau pellach.

5.33 Fel y cyfeirwyd ato uchod, mae'r bwriad yn debyg iawn o ran gosodiad, ffurf/dyluniad a graddfa i'r strwythur a ganiatawyd ar apel (er bod y cais cyfredol yma yn golygu llai o ddwysedd unedau preswyl). Mae ffurf yr adeilad ar ffurf "L" gan godi mewn uchder ger y cyffordd a Ffordd Deiniol a Ffordd Farrar gyda llecynau parcio yn rhannol tanddaearol a rhannol gweladwy yng nghornel de-gorllewin y safle gyda llecynnau amwynder o amgylch gyrion y safle; mae ffurf yr adeilad arfaethedig o ran dyluniad ac edrychiadau yn adlewyrchu ffurf/dyluniad yr adeilad a ganiatawyd ar apel ac mae graddfa'r ddau fwriad yn debyg i'w gilydd o ran arwynebedd llawr ac o ran uchder mewn perthynas a'r adeiladau sydd o amgylch y safle.

5.34 Gan ystyried y tebygolrwydd rhwng y cynllun a ganiatawyd ar apel a'r cynllun hwn ynghyd a'r manteision ychwanegol sy'n deillio o'r cais hwn (e.e. cyfraniad ar gyfer darpariaeth llecynnau agored a darparu elfen uchel o unedau fforddiadwy i gyfarfod ac angen lleol) credir bod y bwriad yn dderbyniol o fewn cyd-destun hanes cynllunio'r safle.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir byddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn gwella'n sylweddol ar ymddangosiad gweledol y safle gyda'r safle ei hun yn cael ei gydnabod

fel safle tirnod pwysig o fewn y strydwedd. Cydnabyddir byddai'r cyfraniad o unedau/fflatiau 1 a 2 llofft yn gyfraniad positif i'r stoc dai gan ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu at anghenion tai fforddiadwy. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol a chydnabyddir bydd datblygiad o'r maint yma yn newid cymeriad yr amgylchedd lleol. Fodd bynnag, rhaid ystyried penderfyniad apel flaenorol am ddatblygiad mwy o ran maint, graddfa a dwysedd ar y safle arbennig hwn (ynghyd a'r ffaith bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y datblygiad hwn) ac wrth asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau canlynol.

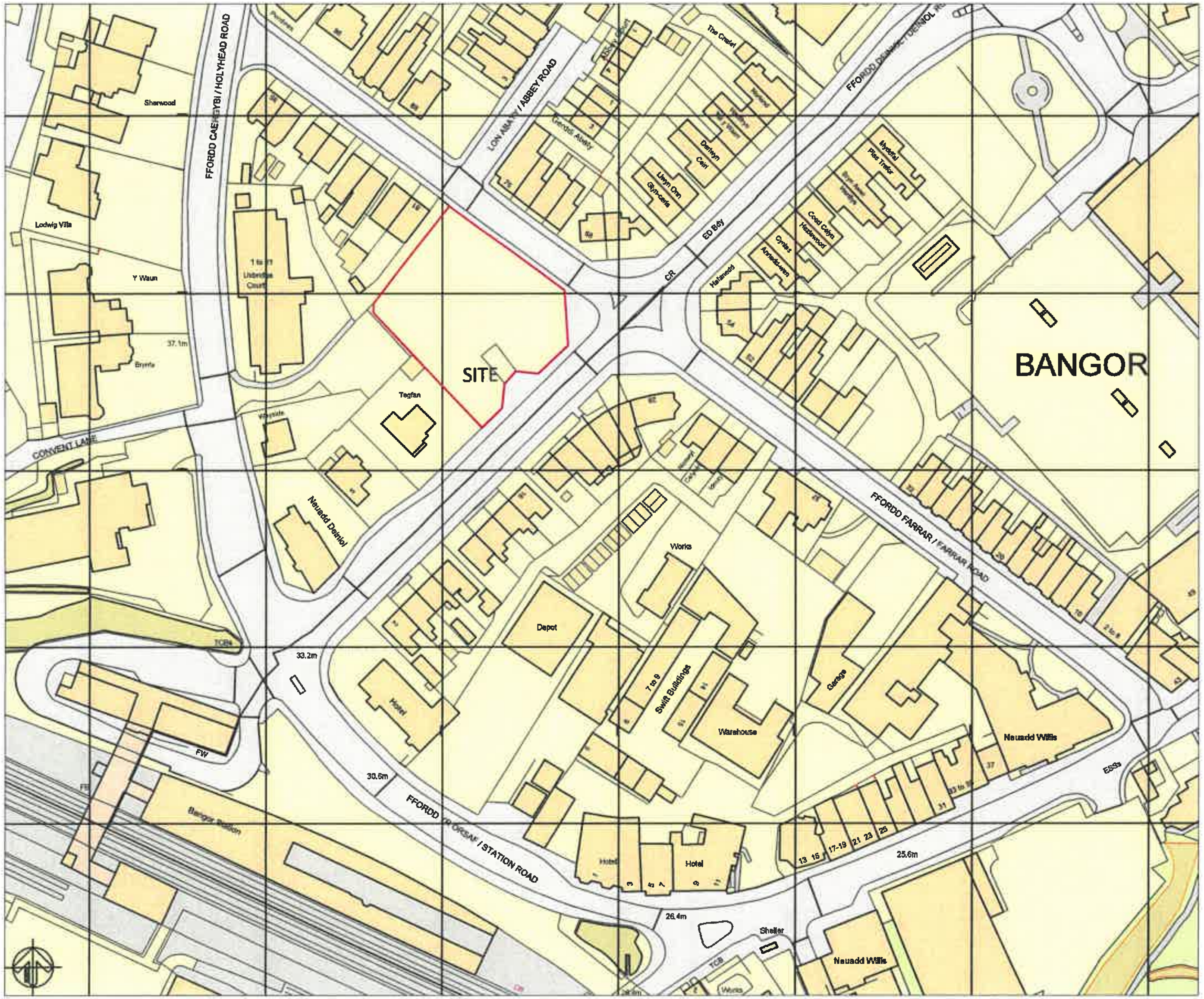
7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLL.
4. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio a'r fynedfa.
5. Dim uned i'w feddiannu hyd nes bod y system ddwr cynaliadwy wedi ei gwblhau ac yn gwbl weithredol.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Datblygiad i'w gario allan yn unol a mesurau lliniaru a gyfeirwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 13:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
9. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
10. Sicrhau fod ardal biniau yn cael ei ddarparu a'i gadw o fewn y safle cyn preswylio'r unedau.
11. Sicrhau cynllun /trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
12. Amod gwydr afloyw

Rhif y Cais / Application Number : C19/0078/11/LL

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



0m 25m 50m 75m 100m

VISUAL SCALE 1:1250 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	More Context added to plan	19/11/18	JM

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
REDEVELOPMENT OF FORMER BANGOR CITY FC SOCIAL CLUB for CCG

DRAWING TITLE
LOCATION PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:1250@A3	19/11/18	JM	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C945	001	A

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS

1 | SITE PLAN - LANDSCAPE AND AMENITY STRATEGY
SCALE: 1 : 200

PROJECT
REDEVELOPMENT OF FORMER BANGOR CITY FC SOCIAL CLUB for CCG

DRAWING TITLE
SITE PLAN - LANDSCAPE AND AMENITY STRATEGY

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 200 @A1	16/06/19	MR	SV

DRAWING STATUS: PRELIMINARY

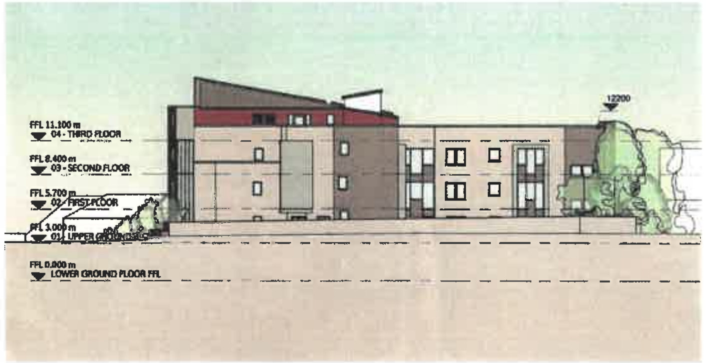
JOB No	DRAWING No	REVISION
C945	061	

AG|A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

PRINTED: 17/07/2019 12:03:54

A1

1 | NORTH-EAST ELEVATION - FACING FFORDD FARRAR
SCALE: 1 : 200



2 | NORTH-WEST ELEVATION
SCALE: 1 : 200

3 | SOUTH-WEST ELEVATION
SCALE: 1 : 200

4 | SOUTH-EAST ELEVATION - FACING FFORDD DEINIOL
SCALE: 1 : 200

5 | NORTH-EAST COURTYARD ELEVATION
SCALE: 1 : 200

6 | SOUTH-EAST COURTYARD ELEVATION
SCALE: 1 : 200

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
G	LEVELS CORRECTED	29.07.19	AL
F	MOVE TERRACE IN COURTYARD, MORE AMENITY SPACE & MATERIAL CHANGE FOLLOWING DCfW COMMENTS	24.07.19	MR
E	DOUBLE DOORS TO BALCONIES etc	11.03.19	AL
D	AOV'S INDICATED TO CORRIDORS & STAIRWELLS etc	20.02.19	AL
C	AMENDMENTS TO GROUND FLOOR REFUSE & PARKING FOLLOWING CCG COMMENTS. STAIRCASE 2 & CORRIDOR REVISED LAYOUT.	11.01.19	AL
B	AMENDMENTS TO ELEVATION OF FARRAR RD FOLLOWING PAC	17.12.18	MR
A	VEHICULAR SITE ACCESS AMENDED	15.11.18	SD

PROJECT
REDEVELOPMENT OF FORMER BANGOR CITY FC SOCIAL CLUB for CCG

DRAWING TITLE
PROPOSED ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 200 @A1	06/08/18	MR	SV

DRAWING STATUS: FOR INFORMATION

JOB No	DRAWING No	REVISION
C945	020	G

AG|A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS

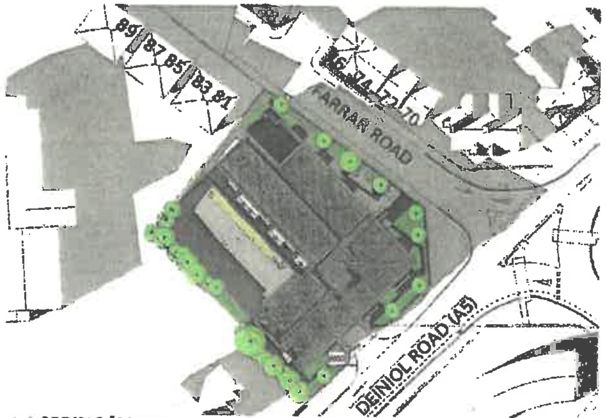
PRINTED: 29/07/2019 08:28:50

A1

GWYBODAETH YCH...
ADDITIONAL INFORM...
08.08.19
Derbyniwyd/Received
Llofnod/signature

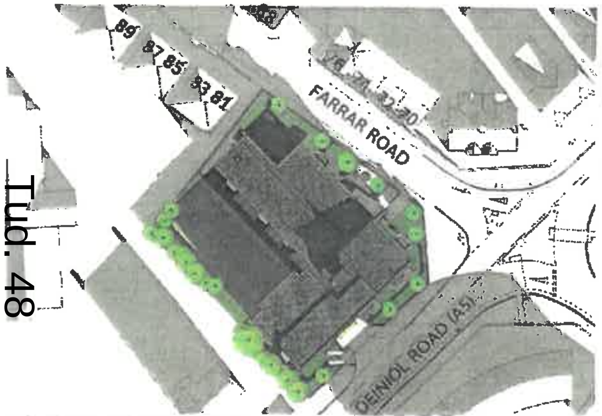
1 | SPRING/AUTUMN EQUINOX 09-00
SCALE: 1 : 500

2 | SPRING/AUTUMN EQUINOX 12-00
SCALE: 1 : 500



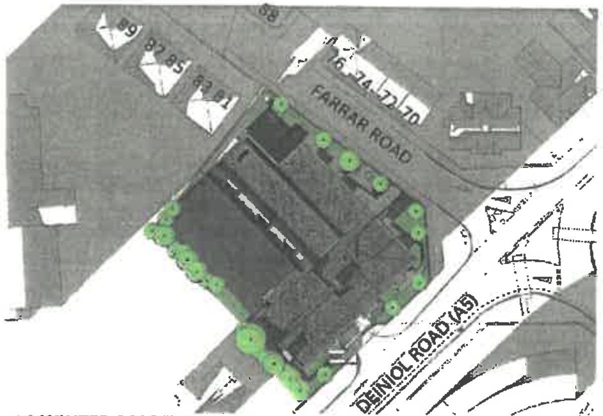
3 | SPRING/AUTUMN EQUINOX 15-00
SCALE: 1 : 500

SUNPATH KEY



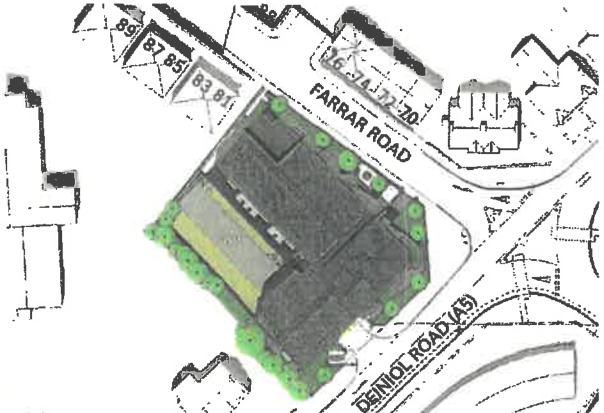
4 | WINTER SOLSTICE 09-00
SCALE: 1 : 500

5 | WINTER SOLSTICE 12-00
SCALE: 1 : 500

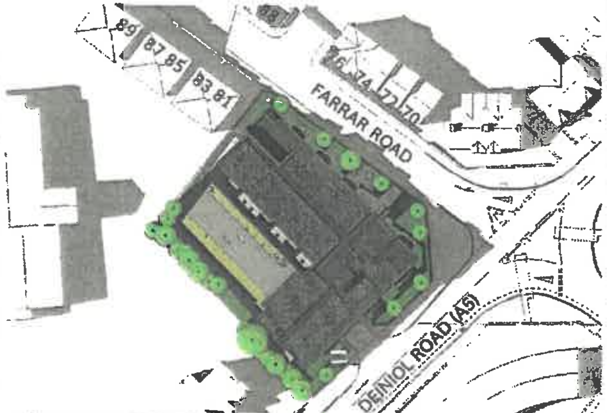


6 | WINTER SOLSTICE 15-00
SCALE: 1 : 500

7 | SUMMER SOLSTICE 09-00
SCALE: 1 : 500



8 | SUMMER SOLSTICE 12-00
SCALE: 1 : 500



9 | SUMMER SOLSTICE 15-00
SCALE: 1 : 500

REDEVELOPMENT OF FORMER BANGOR CITY FC SOCIAL CLUB for CCG

SUN PATH & SHADOW STUDY

1 : 500 @A1	07/08/19	AL	SV

PLANNING

C945 062

AG | A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

A1

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 30.07.19
Llofnod/Signature

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	MOVE TERRACE IN COURTYARD, MORE AMENITY SPACE & MATERIAL CHANGE FOLLOWING DCfW COMMENTS	04.07.19	MR
A	VEHICULAR SITE ACCESS AMENDED	15.11.18	SD

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

PROJECT
REDEVELOPMENT OF FORMER BANGOR CITY FC SOCIAL CLUB
for CCG

DRAWING TITLE
3D VIEW - AERIAL VIEW 4

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	09/08/18	MR	SV

DRAWING STATUS PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C945	096	B

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS

PRINTED: 17/07/2019 11:05:49

A3

1 | 3D VIEW - AERIAL VIEW 4

SCALE:

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
30.07.19

Tud. 50

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
D	MOVE TERRACE IN COURTYARD, MORE AMENITY SPACE & MATERIAL CHANGE FOLLOWING DCfW COMMENTS	04.07.19	MR
C	AMENDMENTS TO GROUND FLOOR REFUSE & PARKING FOLLOWING CCG COMMENTS. STAIRCASE 3 & CORRIDOR REVISED LAYOUT.	11.01.19	AL
B	AMMENDMENTS TO ELEVATION OF FARRAR RD FOLLOWING PAC	17.12.18	MR
A	VEHICULAR SITE ACCESS AMENDED	15.11.18	SD

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

PROJECT
REDEVELOPMENT OF FORMER BANGOR CITY FC SOCIAL CLUB for CCG

DRAWING TITLE
3D VIEW - AERIAL VIEW 1

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	08/08/18	MR	SV

DRAWING STATUS: PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C945	093	D

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS

PRINTED: 17/07/2019 11:05:12

A3

1 | 3D VIEW - AERIAL VIEW 1

SCALE:

Aerial View of South-East Elevation along Deiniol Road

30.07.19

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 30.07.19
Llofnod/signature JW

View Along Terrace with Communal and Private Access

AG | A

View of North-East Elevation along Farrar Road

AG A

CYNLLUN DIWY... DIG
REVISED PL...
Derbyniwyd/Received 30.07.19
Llofnod/signature JW

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLA
Derbyniwyd/Received 30.07.19
Llofnod/signature FW

View off Farrar Road of Shared Amenity Space for Residents

AG|A

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 30-07-19
Llofnod/signature

View of Main Entrance off Farrar Road

AG|A

View of South-East Elevation along Deiniol Road

AG|A

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 30.07.19
Llofnod/signature

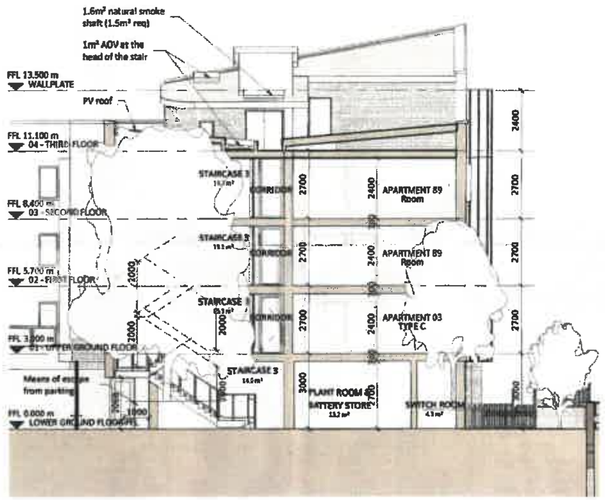
View of South-East Elevation along Deiniol Road

30.07.19

1 | SECTION A-A
SCALE: 1 : 100

Tud. 58

2 | SECTION B-B
SCALE: 1 : 100



3 | SECTION C-C
SCALE: 1 : 100

REDEVELOPMENT OF FORMER BANGOR CITY FC SOCIAL CLUB for CCG

SECTIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A1	08/11/18	MR	SV

PLANNING

C945 030 E

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

A1

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C19/0592/43/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**28/06/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Pistyll**
Ward:	**Llanaelhaearn**
Bwriad:	**Gosod tanc carthion yng nghae 470 ynghyd â system ymdreiddio o'r tanc**
Lleoliad:	**Parc Carafanau a Cwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli, Gwynedd, LL536LY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer gosod tanc carthion a'r system ymdreiddio cysylltiedig. Mae'r tanc carthion a'r system ymdreiddio yn eu lle ond nid yn weithredol ar hyn o bryd. Mae'r tanc a'r system ymdreiddio wedi eu gosod yng nghae 470.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r prif eiddo ar y safle yn adeilad rhestredig gradd II gyda'r cytiau moch sydd i'w dymchwel yng nghefn yr eiddo. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth oddi ar y ffordd sirol ail-ddosbarth tua'r gogledd orllewin. Ceir rhai llwybrau cyhoeddus yn y cyffiniau. Mae parc carafanau sefydlog a teithiol ar y safle.

1.1 Cyflwynir y cais gerbron y pwyllgor cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol
PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 95/00260/COU - Ymestyn safle carafanau sefydlog a chynyddu'r nifer o 6 i 10 - Caniatáu 10 Ionawr 1996.

3.2 C00D/0446/43/LL - Sefydlu cwrs golff 9 twll yn cynnwys gwaith peirianyddol, darpariaeth parcio a thirlunio, gosod carafán sefydlog ar gyfer defnydd fel derbynfa, sefydlu maes carafanau teithiol yn cynnwys ffordd fynedfa gysylltiol, newidiadau i gyffordd mynedfa, a gosod tanc septig newydd ar gyfer safle carafanau sefydlog presennol - Caniatáu 12 Mawrth 2001.

3.3 C02D/0079/43/LL - Adeiladu bloc toiledau i faes carafanau teithiol a darparu man chwarae i blant - Caniatáu 20 Mai 2002.

3.4 C03D/0391/43/LL - Diwygio amod 10 ar ganiatâd C00D/0446/43/LL er mwyn cyfnewid 4 carafán deithiol am 4 carafán sefydlog ychwanegol - Gwrthod 26 Medi 2003.

3.5 C03D/0578/43/LL - Defnyddio rhan o faes carafanau teithiol i storio 8 carafán deithiol rhwng 31 Hydref a 1 Mawrth - Caniatáu 11 Mawrth 2004.

3.6 C04D/0624/43/LL - Cadw a pharhau i ddefnyddio cae i leoli 10 carafán deithiol, adeiladu bloc toiledau i'r anabl, a newid defnydd cae amaethyddol yn gae chwarae - Caniatáu 22 Chwefror 2005.

3.7 C06D/0017/43/LL – Lleoli 8 caban pren pin – Gwrthod 14 Mawrth 2006.

3.8 C06D/0285/43/LL – Lleoli 6 bwthyn pin – Gwrthod 18 Ebrill 2007.

3.9 C06D/0441/43/LL - Cynyddu nifer o garafanau teithiol o 18 i 25 drwy leoli 7 carafán deithiol ychwanegol ar gae rhif 471 a chynyddu nifer y carafanau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae rhif 471 o 8 i 18 - Caniatáu 20 Mawrth 2007.

3.10 C07D/0496/43/LL - Newid defnydd tir er creu safle i 12 o garafanau teithiol - Caniatáu 3 Ionawr 2008.

3.11 C08D/0371/43/LL - Creu safle i 9 o garafanau teithiol ychwanegol ar gae rhif 475 a 4 man pasio ar y ffordd mynediad - Tynnwyd y cais yn ôl ar 12 Gorffennaf 2010.

3.12 C10D/0303/43/LL - Cynyddu nifer y carafanau teithiol ar y safle o 37 i 55 drwy leoli 16 ychwanegol ar gae 475 a 2 ychwanegol ar gae 471 ynghyd â chynyddu nifer y carafanau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae 472 o 18 i 40 a newid defnydd rhan o gae 4942 i greu llecyn pêl droed a gemau ar gyfer y safle - Caniatáu 29 Medi 2010.

3.13 C12/1467/43/LL - Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnu yn ôl 28 Ionawr 2013.

3.14 C12/1508/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnwyd yn ôl 28 Ionawr 2013.

3.15 C13/0302/43/LL - Cyfnewid 4 carafán deithiol ar gae 471 am 2 gaban gwyliau - Tynnu yn ôl 23 Ebrill 2013.

3.16 C13/0532/43/LL - Uwchraddio carafanau sefydlog presennol am gabanau gwyliau a'u hail leoli i gae 471, symud yr unedau teithio o'r cae hynny i gae'r carafanau sefydlog 472 ynghyd a dymchwel cytiau moch ac adeiladu derbynfa newydd yn ei le gyda chownter gwerthu man nwyddau - Caniatáu 22 Tachwedd 2013.

3.17 C13/0533/43/CR - Dymchwel cytiau moch presennol ac adeiladu adeilad newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa - Caniatáu 16 Ionawr 2014.

3.18 C14/0653/43/LL - Uwchraddio safle carafanau sefydlog presennol a'i ail leoli o ran o gae 472 i ran o gae 470 - Gwrthod 14 Ionawr 2015.

3.19 C15/0495/43/LL - Uwchraddio 10 carafán sefydlog bresennol gan ail leoli 5 i gae 471 a'r 5 arall i gae 470, ymestyn y safle carafanau i ran o gae 470, gostwng y nifer o garafanau teithiol o 55 i 52, ail leoli carafanau teithiol o gae 471 i gae 472, cynyddu'r arwynebedd ar gyfer storio 40 o garafanau teithiol ar gae 472 dros fisoedd y gaeaf, codi derbynfa newydd ar safle'r cytiau moch yn unol ar caniatâd roddwyd eisoes - Caniatáu 30 Gorffennaf 2015.

3.20 C18/0614/43/LL- Ymestyn arwynebedd safle ar gyfer gosod 5 carafán gwyliau ychwanegol ar gae 470, cadw ffordd fynedfa wasanaethol dros dro a'i ymestyn ar gyfer yr unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2m ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 410, newid gosodiad 5 carafán sydd ganiatawyd dan gais C15/0495/43/LL ac adleoli tanc septig - Gwrthod 16 Hydref 2018.

3.21 C18/1080/43/LL - Diwygio amod 6 ar ganiatâd C15/0495/43/LL er meddiannu'r carafanau sefydlog am 12 mis - Caniatau 6 Mawrth 2019.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Llwybrau:	Heb eu derbyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid oes gennym wrthwynebiad i'r cais, ond gennym y sylwadau canlynol: **Trwyddedu Amgylcheddol** Rydym yn cadarnhau bod y gollyngiad arfaethedig o'r ffos gerrig wedi'i ganiatáu eisoes, fel y nodir yn y cais (cyfeirnod y drwydded EPR1BB3295Z). **Rhywogaethau a Warchodir** Nodwn nid oes gwybodaeth am rywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle. Cyngor hefyd o ran rheoli'r amgylchedd wrth wneud gwaith ar y safle.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Uned AHNE:	Mae Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus wedi ei leoli mewn ardal o gefn gwlad yn yr AHNE. Os bydd y tir yn cael ei adfer yn dilyn gosod y tanc a'r system ymdreiddio ni fydd

y datblygiad yn cael ardrawiad ar y tirlun ac felly ni fyddai pryderon o ran effaith ar yr AHNE.

Uned Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daw'r cyfnod ymgynghori i ben ar 8 Awst 2019 ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb ar adeg paratoi'r adroddiad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau Gweledol

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda gosod tanc carthion a'r system ymdreiddio gysylltiedig ar y tir. Byddai'r bwriad felly yn un tanddaearol. Ystyrir fod y bwriad o ran edrychiad yn dderbyniol ac nid yw'n mynd i amharu ar fwynderau gweledol yr ardal. Byddai hefyd wedi ei leoli oddi fewn yr AHNE. Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y bwriad ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael ardrawiad ar y tirlun os byddai gwaith adfer yn cael ei wneud i'r tir. Byddai'n bosibl gosod amod i gytuno cynllun hadu ar gyfer y tir fel ei fod yn cael ei adfer i barhau i edrych fel cae yn dilyn cwblhau'r gwaith. Yn sgil hynny ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr AHNE. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi PCYFF 3, PS 19 ac AMG 1 CDLL.

5.2 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gosod tanc carthion a'r system ymdreiddio gysylltiedig yn danddaearol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 20 ac AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud a gwarchod mwynderau'r trigolion cyfagos. Yn yr achos yma mae'r bwriad yn ymwneud gyda lleoli tanc carthion a'r system ymdreiddio gysylltiedig. Deallir fod y tanc wedi ei osod a hynny mewn ymgynghoriad gyda Chyfoeth Naturiol Cymru gyda trwydded ar gyfer y gollyngiad o'r ffos gerrig wedi ei ganiatáu eisoes ganddynt. Ystyrir felly o ddilyn camau iechyd a diogelwch addas na fyddai'r bwriad yma yn cael effaith andwyol ar y gymdogaeth leol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi unrhyw niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor ac nad yw'r bwriad yn achosi unrhyw niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol nag ychwaith i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau uchod ag bod y cais yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

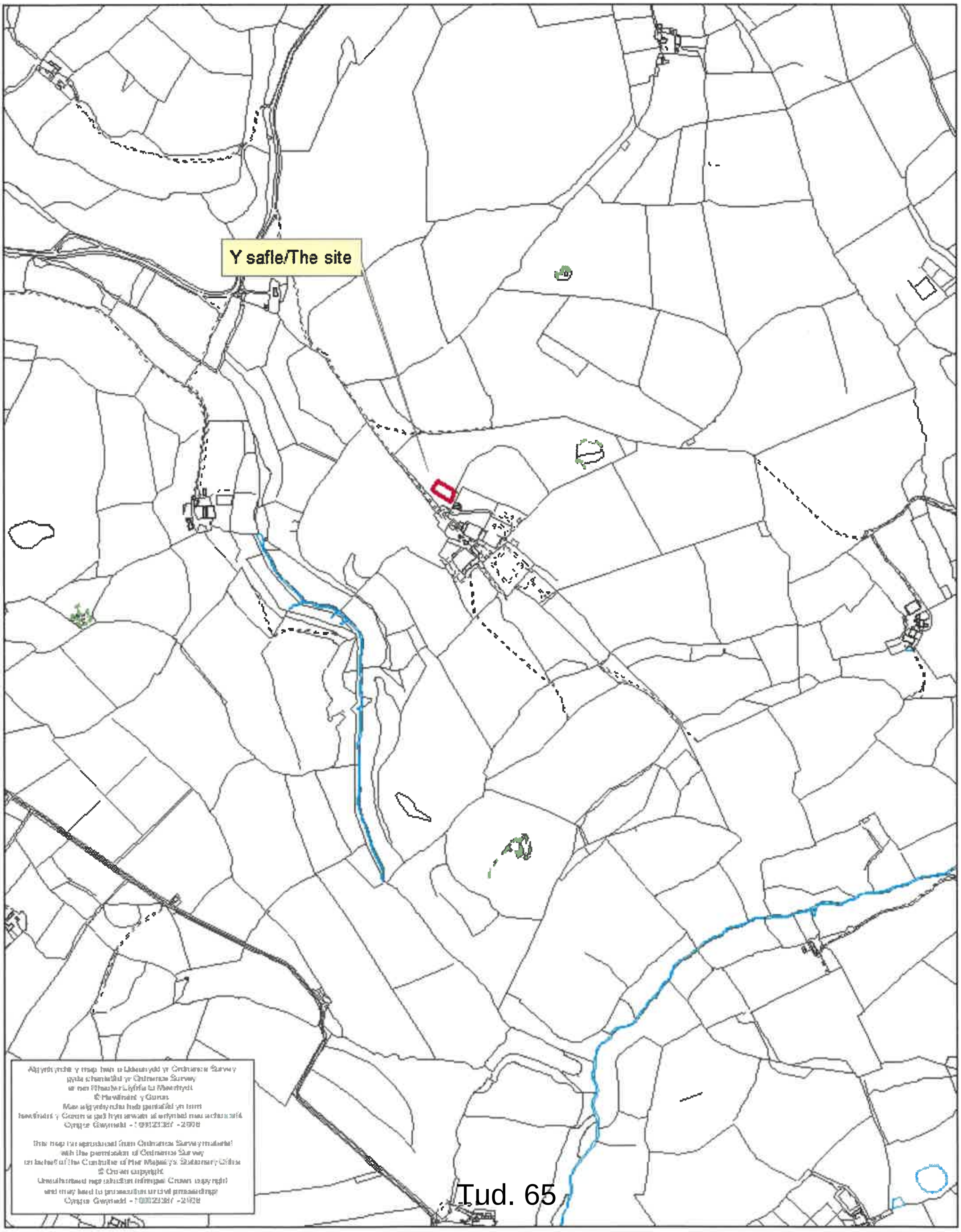
7. Argymhelliad:

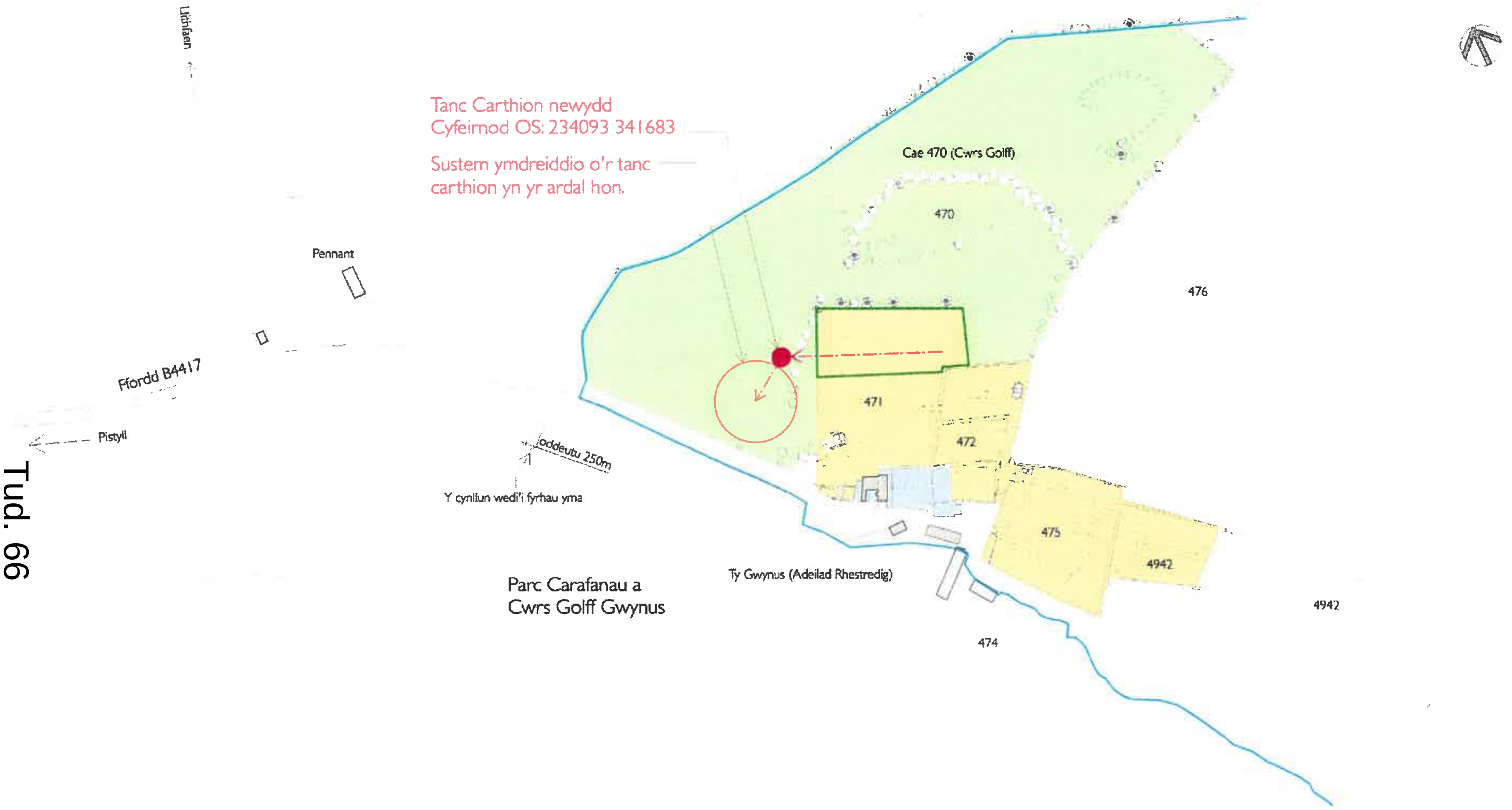
7.1 Caniatáu - amodau:-

1. Unol gyda’r cynlluniau.
2. Cytuno a gweithredu cynllun hadu ar gyfer adfer y safle.

Rhif y Cais / Application Number : **C19/0592/43/LL**

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





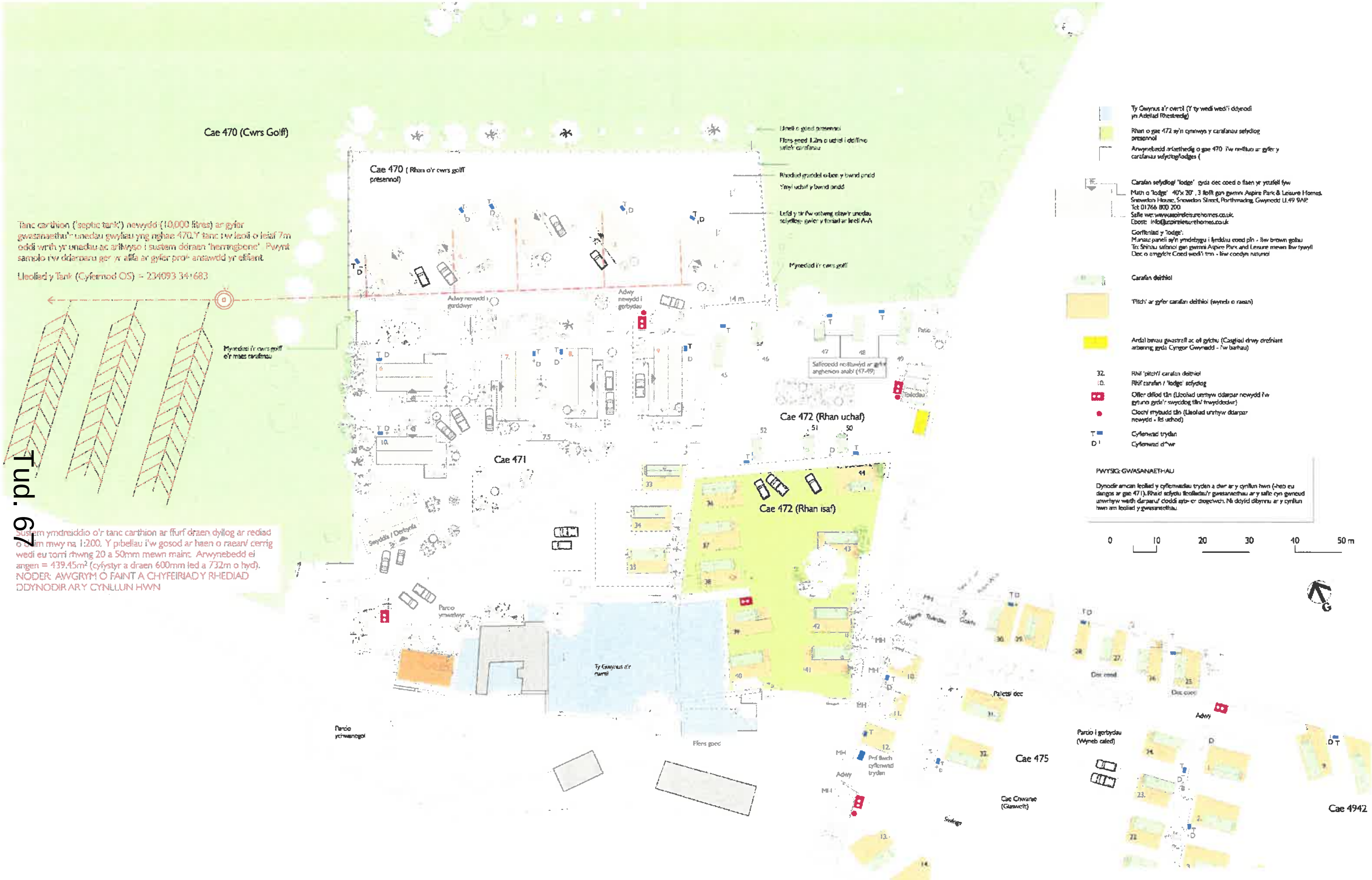
Arwynebedd y Cwrs Golff

Arwynebedd y Parc Carafanau

Amlinell werdd yn dynodi'r rhan o Barc Carafanau a Cwrs Golff Gwynus sydd i'w wasanaethu gan y tanc carthion newydd.

GWYNUS, PISTYLL -	TANC CARTHION: CYNLLUN LLEOLIAD Cleient: Owain Williams Graddfa 1:2500 Dyddiad : Mehefin 2019 hawlfraint n.e.cullen (01286) 660 027	GW/ST/ 11

Tud. 67



NODER:
Gosodiad yn seiliedig ar gynllun GW/5.15/111 ganiatawyd fel rhan o gais Cynllunio C15/0495/43/LL

GWYNUS, PISTYLL -

TANC CARTHION: CYNLLUN SAFLE
Cleient: Owain Williams
Graddfa 1: 500 Dyddiad : Mehefin 2019
hawlfraint h.o.cullen (01286) 660 027

GW/ST/ 12

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C19/0593/43/DA**
Dyddiad Cofrestru:	**21/06/2019**
Math y Cais:	**Diwygiadau Ansylweddol**
Cymuned:	**Pistyll**
Ward:	**Llanaelhaearn**
Bwriad:	**Diwygiad di-faterol i symud lleoliad y lleiniau ar gae 470**
Lleoliad:	**Parc Carafanau A Cwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli, Gwynedd, LL536LY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais am ddiwygiadau ansylweddol i gynlluniau a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C15/0495/43/LL er caniatáu newidiadau i'r cynlluniau a gymeradwywyd. Roedd y cais blaenorol ar gyfer uwchraddio'r safle carafanau yn ei gyfanrwydd gan gynnwys ail leoli 5 uned sefydlog o'r safle presennol i ran o'r cwrs golff sef cae 470. Mae'r newidiadau yn ymwneud a lleoliad a gogwydd y 5 llain uned sefydlog oedd i'w lleoli ar gae 470. Mae'r slabiau concrid ar gyfer creu'r lleiniau wedi cychwyn cael eu hadeiladu a hynny yn unol gyda'r cynllun a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio presennol ac nid yr hyn a ganiatawyd ar gais C15/0495/43/LL. Deallir mai'r rheswm am ail leoli'r unedau fel sy'n destun y cais presennol oedd er hwylustod y lorïau fyddai'n cludo'r unedau i'r safle a'r lle troi angenrheidiol ar eu cyfer.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r prif eiddo ar y safle yn adeilad rhestredig gradd II gyda'r cytiau moch sydd i'w dymchwel yng nghefn yr eiddo. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth oddi ar y ffordd sirol ail-ddosbarth tua'r gogledd orllewin. Ceir rhai llwybrau cyhoeddus yn y cyffiniau. Mae parc carafanau sefydlog a teithiol ar y safle.

1.1 Cyflwynir y cais gerbron y pwyllgor cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

TRA 2 - Safonau parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
TWR 3 – Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol
AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Twristiaeth (2011)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

Llywodraeth Cymru - Canllawiau Cynllunio - Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n bodoli eisoes - Gorffennaf 2014

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 95/00260/COU - Ymestyn safle carafanau sefydlog a chynyddu'r nifer o 6 i 10 - Caniatáu 10 Ionawr 1996.

3.2 C00D/0446/43/LL - Sefydlu cwrs golff 9 twll yn cynnwys gwaith peirianyddol, darpariaeth parcio a thirlunio, gosod carafán sefydlog ar gyfer defnydd fel derbynfa, sefydlu maes carafanau teithiol yn cynnwys ffordd fynedfa gysylltiol, newidiadau i gyffordd mynedfa, a gosod tanc septig newydd ar gyfer safle carafanau sefydlog presennol - Caniatáu 12 Mawrth 2001.

3.3 C02D/0079/43/LL - Adeiladu bloc toiledau i faes carafanau teithiol a darparu man chwarae i blant - Caniatáu 20 Mai 2002.

3.4 C03D/0391/43/LL - Diwygio amod 10 ar ganiatâd C00D/0446/43/LL er mwyn cyfnewid 4 carafán deithiol am 4 carafán sefydlog ychwanegol - Gwrthod 26 Medi 2003.

3.5 C03D/0578/43/LL - Defnyddio rhan o faes carafanau teithiol i storio 8 carafán deithiol rhwng 31 Hydref a 1 Mawrth - Caniatáu 11 Mawrth 2004.

3.6 C04D/0624/43/LL - Cadw a pharhau i ddefnyddio cae i leoli 10 carafán deithiol, adeiladu bloc toiledau i'r anabl, a newid defnydd cae amaethyddol yn gae chwarae - Caniatáu 22 Chwefror 2005.

3.7 C06D/0017/43/LL – Lleoli 8 caban pren pin – Gwrthod 14 Mawrth 2006.

3.8 C06D/0285/43/LL – Lleoli 6 bwthyn pin – Gwrthod 18 Ebrill 2007.

3.9 C06D/0441/43/LL - Cynyddu nifer o garafanau teithiol o 18 i 25 drwy leoli 7 carafán deithiol ychwanegol ar gae rhif 471 a chynyddu nifer y carafanau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae rhif 471 o 8 i 18 - Caniatáu 20 Mawrth 2007.

3.10 C07D/0496/43/LL - Newid defnydd tir er creu safle i 12 o garafanau teithiol - Caniatáu 3 Ionawr 2008.

3.11 C08D/0371/43/LL - Creu safle i 9 o garafanau teithiol ychwanegol ar gae rhif 475 a 4 man pasio ar y ffordd mynediad - Tynnwyd y cais yn ôl ar 12 Gorffennaf 2010.

3.12 C10D/0303/43/LL - Cynyddu nifer y carafanau teithiol ar y safle o 37 i 55 drwy leoli 16 ychwanegol ar gae 475 a 2 ychwanegol ar gae 471 ynghyd â chynyddu nifer y

carafanau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae 472 o 18 i 40 a newid defnydd rhan o gae 4942 i greu llecyn pêl droed a gemau ar gyfer y safle - Caniatáu 29 Medi 2010.

3.13 C12/1467/43/LL - Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnu yn ôl 28 Ionawr 2013.

3.14 C12/1508/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnwyd yn ôl 28 Ionawr 2013.

3.15 C13/0302/43/LL - Cyfnewid 4 carafán deithiol ar gae 471 am 2 gaban gwyliau - Tynnu yn ôl 23 Ebrill 2013.

3.16 C13/0532/43/LL - Uwchraddio carafanau sefydlog presennol am gabanau gwyliau a'u hail leoli i gae 471, symud yr unedau teithio o'r cae hynny i gae'r carafanau sefydlog 472 ynghyd a dymchwel cytiau moch ac adeiladu derbynfa newydd yn ei le gyda chownter gwerthu man nwyddau - Caniatáu 22 Tachwedd 2013.

3.17 C13/0533/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol ac adeiladu adeilad newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Caniatau 16 Ionawr 2014.

3.18 C14/0653/43/LL - Uwchraddio safle carafannau sefydlog presennol a'i ail leoli o ran o gae 472 i ran o gae 470 – Gwrthod 14 Ionawr 2015.

3.19 C15/0495/43/LL - Uwchraddio 10 carafán sefydlog bresennol gan ail leoli 5 i gae 471 a'r 5 arall i gae 470, ymestyn y safle carafanau i ran o gae 470, gostwng y nifer o garafanau teithiol o 55 i 52, ail leoli carafanau teithiol o gae 471 i gae 472, cynyddu'r arwynebedd ar gyfer storio 40 o garafanau teithiol ar gae 472 dros fisoedd y gaeaf, codi derbynfa newydd ar safle'r cytiau moch yn unol ar caniatâd roddwyd eisoes - Caniatau 30 Gorffennaf 2015.

3.20 C18/0614/43/LL- Ymestyn arwynebedd safle ar gyfer gosod 5 carafán gwyliau ychwanegol ar gae 470, cadw ffordd fynedfa wasanaethol dros dro a'i ymestyn ar gyfer yr unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2m ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 410, newid gosodiad 5 carafán sydd ganiatawyd dan gais C15/0495/43/LL ac adleoli tanc septig - Gwrthod 16 Hydref 2018.

3.21 C18/1080/43/LL – Diwygio amod 6 ar ganiatad C15/0495/43/LL er meddiannu'r carafanau sefydlog am 12 mis – Caniatau 6 Mawrth 2019.

4. Ymgynghoriadau: Nid oes angen ymgynghori ar geisiadau diwygiad ansylweddol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Ers caniatáu'r cais gwreiddiol yn 2015 mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn wedi cael ei fabwysiadau ac felly mae newid wedi bod yn y cyd-destun polisi. O safbwynt gwneud newidiadau i safleoedd carafanau sefydlog y polisi cynllunio perthnasol bellach yw Polisi TWR 3 CDLL. Oddi fewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol mae'r polisi yma yn gallu caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd y safle, a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg. Mae gwneud hyn fodd bynnag yn ddibynnol ar allu cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n cynnwys nad oes cynnydd yn nifer yr unedau sefydlog, fod y bwriad yn

rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle, bod y datblygiad yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch a'i fod yn addas yng nghyd-destun polisïau eraill yn y cynllun.

5.2 Mae'r cais dan sylw yn ymwneud yn benodol a lleoliad a gogwydd y pum llain carafanau sefydlog oedd i'w lleoli ar gae 470. Byddai'r lleiniau wedi eu gosod ymhellach allan o'r safle carafanau presennol na'r hyn a ganiatawyd yng nghais C15/0495/43/LL. Er hynny mae'r oll o'r lleiniau yn y lleoliadau newydd yn gorgyffwrdd a'r lleoliadau gwreiddiol. Nid yw'r cais presennol yn golygu unrhyw newid arall i gais C15/0495/43/LL ac felly byddai'r gwelliannau ac ati a gytunwyd fel rhan o'r cais hwnnw yn parhau i gael eu gweithredu yn unol gyda'r caniatâd cynllunio hwnnw. O safbwynt y newidiadau i'r lleiniau fel sy'n destun y cais presennol ni ystyrir y byddai'r newid yma mor fawr fel y byddai'n cael effaith wahanol i'r effaith a ganiatawyd yn y cynllun gwreiddiol a gymeradwywyd. Ystyrir hefyd er bod newid wedi bod o ran Polisiau y byddai'r bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion Polisi TWR 3 o ran gwneud gwelliannau ac ati i safleoedd carafanau sefydlog.

Dyluniad a Mwynderau gweledol

5.3 Mae'r safle yn gorwedd oddi fewn i'r AHNE ond o ystyried y newid i'r lleiniau o'r hyn a ganiatawyd ni ystyrir y byddai'r lleoliad diwygiedig yma ar gyfer y lleiniau yn cael effaith weledol wahanol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr AHNE. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith wahanol ar yr AHNE a'i fod yn dderbyniol yn nhermau Polisi PS 19 ac AMG 1.

5.4 Gorwedd y safle hefyd oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i leoliad lleiniau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ac ystyrir o ran ei leoliad a'i faint mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad. 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 sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ac nid yw'n groes i bolisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Trafnidiaeth

5.6 Nid yw'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau o ran mynedfa a pharcio. 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 CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol ni ystyrir y byddai'r newidiadau a fwriedir yn debygol o gael effaith sy'n wahanol i'r effaith oedd yn gysylltiedig gyda'r cynllun gwreiddiol a gymeradwywyd. Ni ystyrir ychwaith y byddai'n cael effaith andwyol yn weledol neu o ran amwynder lleol i'r hyn a ganiatawyd eisoes. Ystyrir hefyd fod y newid dan sylw yn dderbyniol o ran y cyd-

destun polisi cyfredol. Ystyrir fod y newidiadau a fwriedir felly yn dderbyniol i'w derbyn fel diwygiad ansylweddol i gais cynllunio C15/0495/43/LL.

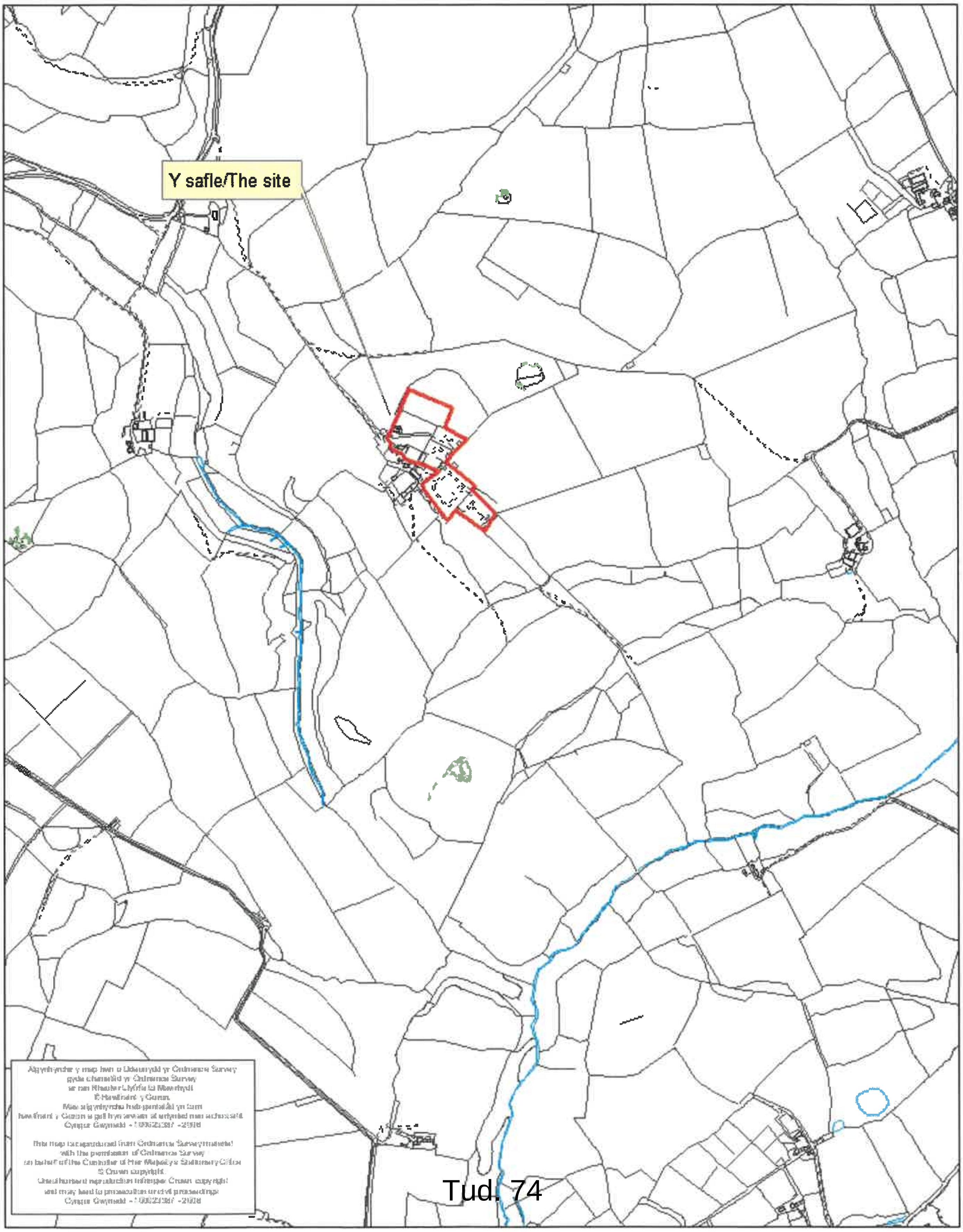
7. Argymhelliad:

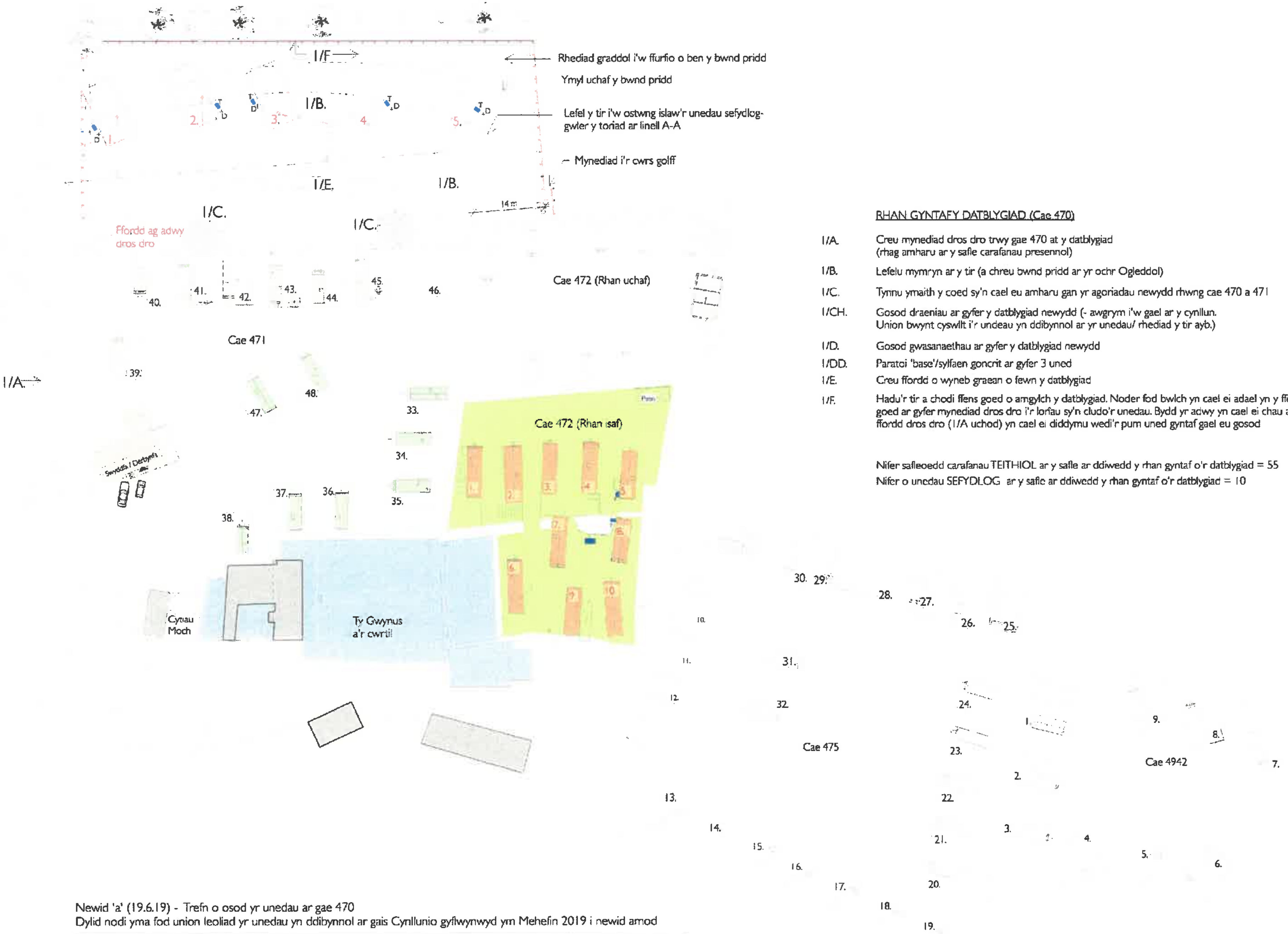
7.1 Caniatáu - amodau:-

1. Yn unol â'r cynlluniau
2. Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatad cynllunio C15/0495/43/LL.

Rhif y Cais / Application Number : C19/0593/43/DA

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





RHAN GYNTAF Y DATBLYGIAD (Cae 470)

1/A.	Creu mynediad dros dro trwy gae 470 at y datblygiad (rhag amharu ar y safle carafanau presennol)
1/B.	Lefelu mymryn ar y tir (a chreu bwnd pridd ar yr ochr Ogleddol)
1/C.	Tynnu ymaith y coed sy'n cael eu amharu gan yr agoriadau newydd rhwng cae 470 a 471
1/CH.	Gosod draeniau ar gyfer y datblygiad newydd (- awgrym i'w gael ar y cynllun. Union bwynt cyswllt i'r undeau yn ddibynnol ar yr unedau/ rhediad y tir ayb.)
1/D.	Gosod gwasanaethau ar gyfer y datblygiad newydd
1/DD.	Paratoi 'base'/sylfaen goncrit ar gyfer 3 uned
1/E.	Creu ffordd o wyneb graean o fewn y datblygiad
1/F.	Hadu'r tir a chodi ffens goed o amgylch y datblygiad. Noder fod bwlch yn cael ei adael yn y ffens goed ar gyfer mynediad dros dro i'r loriau sy'n cludo'r unedau. Bydd yr adwy yn cael ei chau a'r ffordd dros dro (1/A uchod) yn cael ei diddymu wedi'r pum uned gyntaf gael eu gosod

Nifer safleoedd carafanau TEITHIOL ar y safle ar ddiwedd y rhan gyntaf o'r datblygiad = 55

Nifer o unedau SEFYDLOG ar y safle ar ddiwedd y rhan gyntaf o'r datblygiad = 10

Newid 'a' (19.6.19) - Trefn o osod yr unedau ar gae 470
Dylid nodi yma fod union leoliad yr unedau yn ddibynnol ar gais Cynllunio gyflwynwyd ym Mehefin 2019 i newid amod

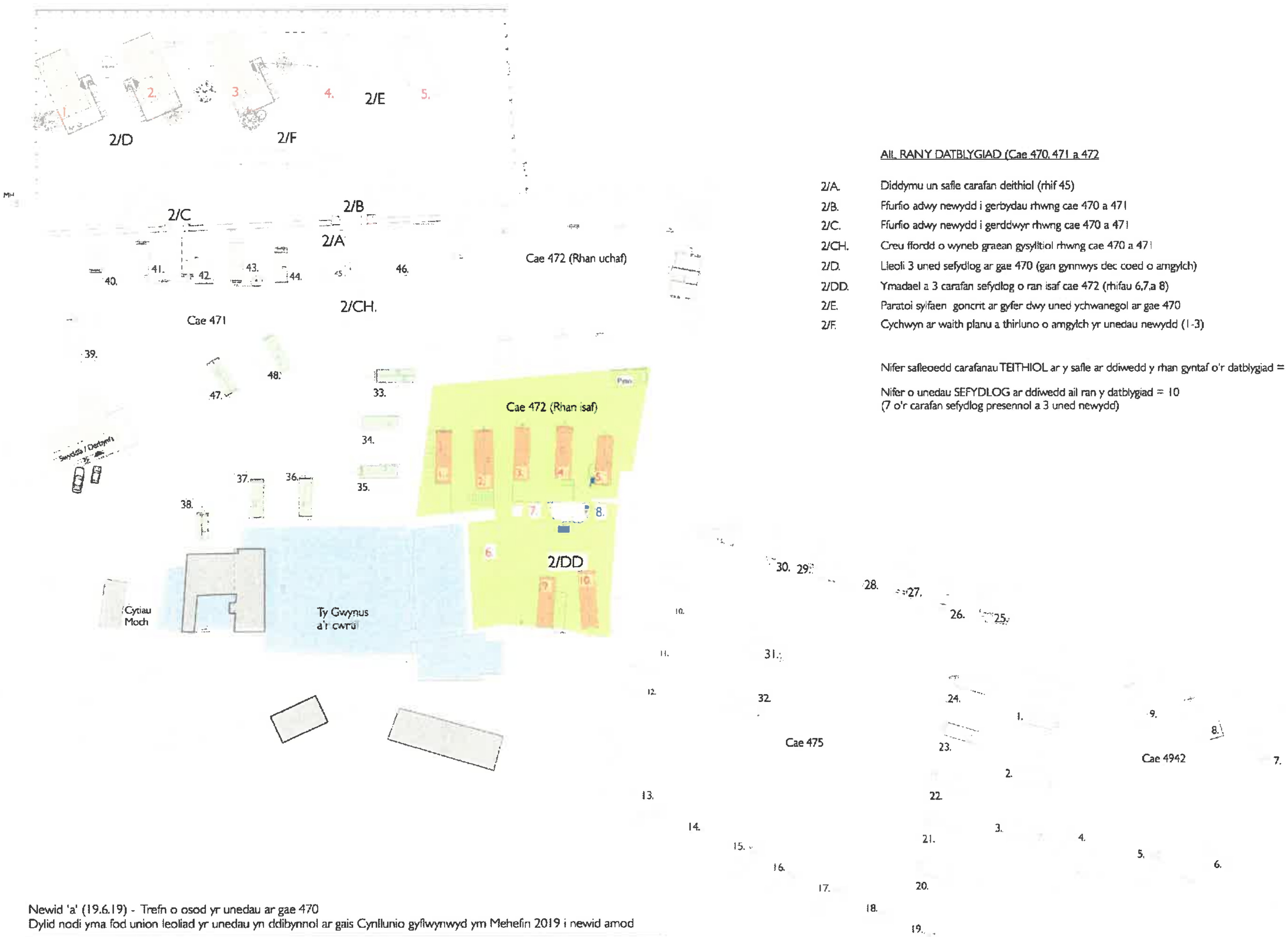
GWYNUS, PISTYLL -

CYNLLUN DATBLYGU - RHAN 1
Cleient: Owain Williams
Graddfa 1: Dyddiad : Mai 2015

1/A- 1/F (a)

hawlfraint h.e.cullen (01286) 660 027

Tud. 76



AIL RAN Y DATBLYGIAD (Cae 470, 471 a 472

2/A.	Diddymu un safle carafan deithiol (rhif 45)
2/B.	Ffurfio adwy newydd i gerbydau rhwng cae 470 a 471
2/C.	Ffurfio adwy newydd i gerddwyr rhwng cae 470 a 471
2/CH.	Creu ffordd o wyneb graean gysylltiol rhwng cae 470 a 471
2/D.	Lleoli 3 uned sefydlog ar gae 470 (gan gynnwys dec coed o amgylch)
2/DD.	Ymadael a 3 carafan sefydlog o ran isaf cae 472 (rhifau 6,7,a 8)
2/E.	Paratoi sylfaen goncrit ar gyfer dwy uned ychwanegol ar gae 470
2/F.	Cychwyn ar waith planu a thirluno o amgylch yr unedau newydd (1-3)

Nifer safleoedd carafanau TEITHIOL ar y safle ar ddiwedd y rhan gyntaf o'r datblygiad = 54

Nifer o unedau SEFYDLOG ar ddiwedd ail ran y datblygiad = 10
(7 o'r carafan sefydlog presennol a 3 uned newydd)

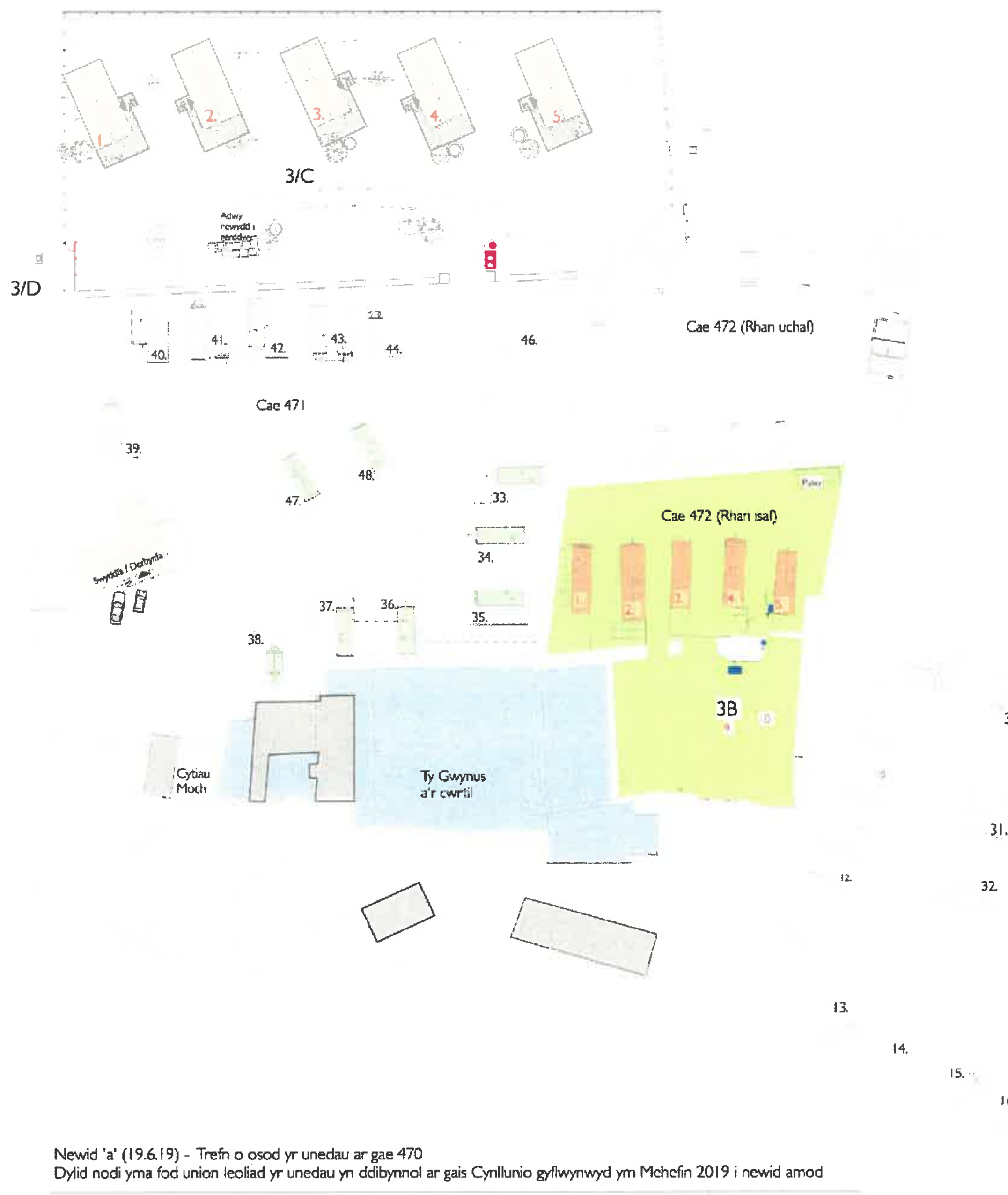
Newid 'a' (19.6.19) - Trefn o osod yr unedau ar gae 470
Dylid nodi yma fod union leoliad yr unedau yn ddibynnol ar gais Cynllunio gyflwynwyd ym Mehefin 2019 i newid amod

GWYNUS, PISTYLL -

CYNLLUN DATBLYGU - RHAN 2
Cleient: Owain Williams
Graddfa 1: Dyddiad : Mai 2015

2/A- 2/F (a)

hawlfraint h.e.cullen (01286) 660 027



TRYDYDD RHAN Y DATBLYGIAD (Cae 470, 471 a 472

3/A. Lleoli 2 uned sefydlog ar gae 470 (gan gynnwys dec coed o amgylch)
3/B. Ymadael a 2 garafan sefydlog o ran isaf cae 472 (rhifau 9 a 10)
3/C. Parhau gyda'r gwaith planu a thirluno o amgylch yr unedau newydd (1-5)
3/D. Cwblhau'r ffens goed o amgylch y datblygiad yng nghae 470 (gyda giat i gerddwyr fynd at y cwrs golff o'r maes carafanau/ unedau newydd)

Nifer o garafanau TEITHIOL ar ddiwedd trydydd rhan y datblygiad = 54

Nifer o unedau SEFYDLOG ar ddiwedd trydydd rhan y datblygiad = 10
(5 o'r carafan sefydlog presennol a 5 uned newydd)

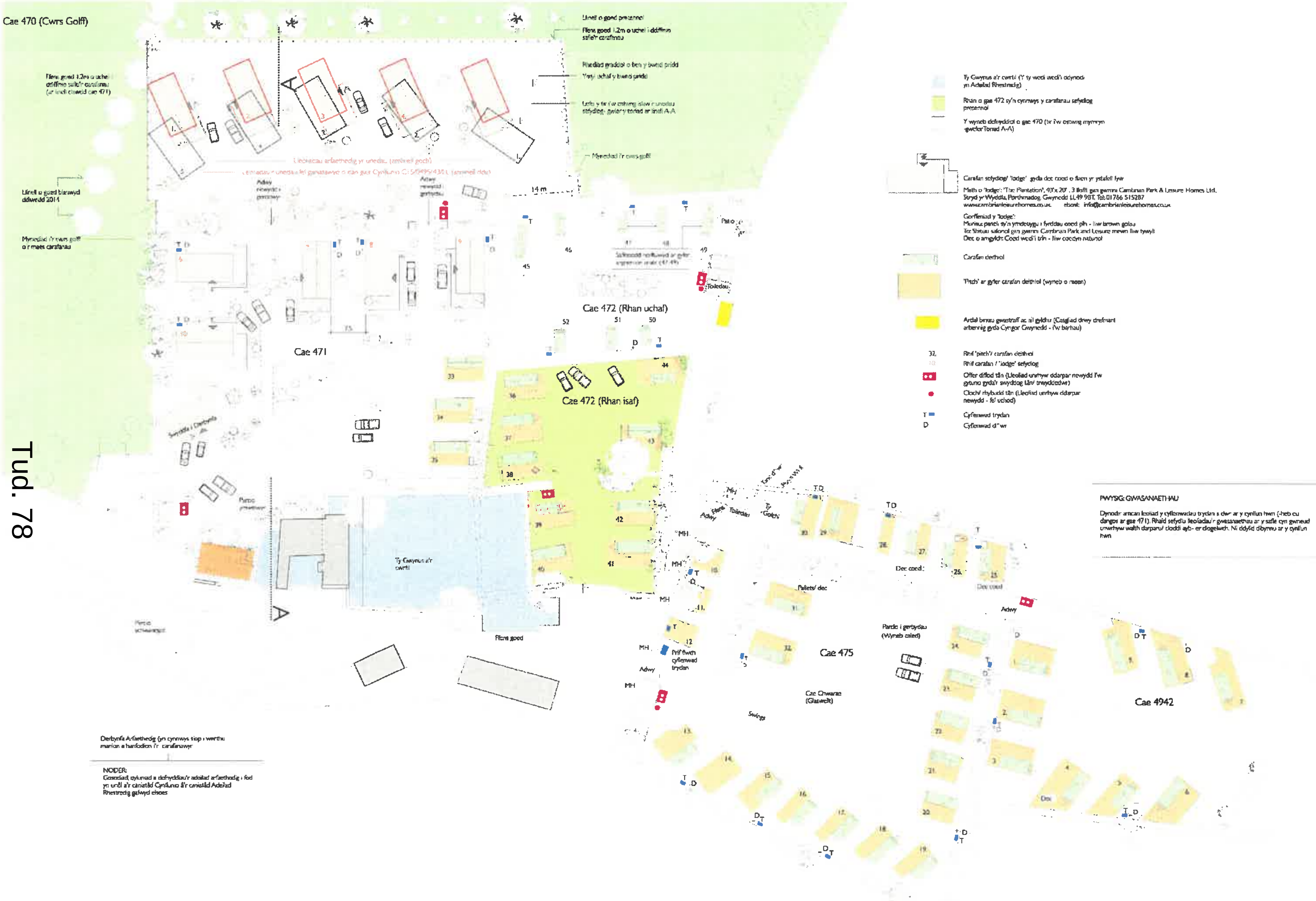
Newid 'a' (19.6.19) - Trefn o osod yr unedau ar gae 470
Dylid nodi yma fod union leoliad yr unedau yn ddibynnol ar gais Cynllunio gyflwynwyd ym Mehefin 2019 i newid amod

GWYNUS, PISTYLL -

CYNLLUN DATBLYGU - RHAN 3
Cleient: Owain Williams
Graddfa 1: Dyddiad : Mai 2015

3/A- 3/D (a)

hawlfraint h.e.cullen (01286) 660 027



Newid 'A' (19.6.19) - Gosodiad yr unedau ar gae 470

GWYNUS, PISTYLL -

GOSODIAD SAFLE ARFAETHEDIG
Cleient: Owain Williams
Graddfa 1:500 Dyddiad : Mai 2015

GW/5.15/ 1 1 1 A

hawlfraint h.e.cullen (01286) 660 027