



Cyfarfod

**PWYLLGOR CYNLLUNIO**

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 10FED CHWEFROR, 2020**

Lleoliad

**Neuadd Dwyfor, Stryd Penlan,**

**Pwllheli, Gwynedd, LL53 5DE**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**lowrihfevans@gwynedd.llyw.cymru**

**01286 679878**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 31 Ionawr 2020)

## **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 ac i nodi materion protocol.

## 3. MATERION BRYD

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

## 4. COFNODION

6 - 14

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 13 Ionawr 2020 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1. CAIS RHIF C19/0524/14/R3 TIR CANOLFAN SEGONTIWM, PENDALAR, CAERNARFON 15 - 30

Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol a chreu ffordd fynediad ynghyd ag adnoddau cysylltiol

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD JASON WAYNE PARRY**

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

### 5.2. CAIS RHIF C19/0890/35/MG STATION BAKERY, STRYD FAWR, CRICCIETH 31 - 46

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl fel a ganiatawyd yn amlinellol o dan gyferinod C17/0912/35/AM

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD EIRWYN WILLIAMS**

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

**5.3. CAIS RHIF C19/0733/41/LL TIR YNG NGHEFN GWESTY MADRYN ARMS, MADRYN TERRACE, CHWILOG, PWLLHELI** 47 - 67

Cais i newid amod 1 o C14/0061/41/AM ac amod 1 o C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn y gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd â'r cyfran o unedau fforddiadwy yn y cytundeb 106 cysylltiol

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD ALED EVANS**

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

**5.4. CAIS RHIF C19/1045/18/LL RHYD Y GALEN, FFORDD BETHEL, BETHEL, CAERNARFON** 68 - 81

Lleoli 18 unedau gwyliau teithiol, lleoli cwt bugail symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi i'r unedau teithiol, creu ffyrdd ynghyd a gwelliannau amgylcheddol gan gynnwys creu llwybrau troed a thirlunio

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD SION JONES**

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

**5.5. CAIS RHIF C19/1127/46/DT TAN Y BWLCH, GARN FADRYN, PWLLHELI** 82 - 89

Adeiladu anecs anheddol

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD SIMON GLYN**

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

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 13/01/20

---

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

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

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts ( a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Huw G. Wyn Jones

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cyngorydd Stephen Churchman (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/1183/08/LL ) oherwydd bod ei ferch yn gweithio ym Mhortmeirion
- b) Y Cyngorydd Gruffydd Williams (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/1183/08/LL) oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd

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

- c) Datganodd yr aelodau canlynol ei bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
  - Y Cyngorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio C19/0027/39/LL)
  - Y Cyngorydd Gareth Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.3 ar y rhaglen (cais cynllunio C19/0988/42/LL)

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 09 Rhagfyr 2019, fel rhai cywir.

### 5. 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 polisiau.

## PENDERFYNWYD

### 5.1. Cais Rhif C19/0027/39/LL TIR GER DRWS Y LLAN, LLANENGAN

Adeiladu 2 dy fforddiadwy (cais diwygiedig)

Roedd Aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle 09-12-19

- a) Ymhelaethodd y Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei drafod yn wreiddiol ym Mhwyllgor Cynllunio 01-07-20 lle argymhellwyd caniatáu'r cais yn groes i argymhellion y swyddogion, ar sail y byddai'n diwallu'r angen lleol am dai. Yn dilyn y penderfyniad, nododd y Pennaeth Cynorthwyol ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â chaniatáu'r cais. Cyflwynwyd adroddiad pellach ym Mhwyllgor 09-12-19, ond nodwyd ar y ffurflen sylwadau hwyr bod cais wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais fel bod cyfle iddynt drafod yr opsiynau a gyfeiriwyd atynt yn yr adroddiad. Yn dilyn y gohiriad, adroddwyd nad oedd sylwadau pellach wedi eu derbyn gan yr ymgeisydd.

Tynnwyd sylw at y trafodaethau oedd wedi eu cynnal rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio ers Pwyllgor mis Gorffennaf 2019 ynghyd a chadarnhad bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno eglurder ar faterion yn ymwneud a thystysgrif perchnogaeth, adroddiad ecolegol / ymlusgiaid a diweddariad o asesiad Tai Teg.

Atgoffwyd yr aelodau bod pum rheswm wedi ei nodi dros wrthod y cais (diffyg angen, lleoliad, maint, gwerth y tai a diffyg arolwg ymlusgiaid) a chyfeiriwyd at y wybodaeth oedd yn ymateb i'r materion hynny yn yr adroddiad. Cyfeiriwyd at faen prawf Polisi Tai 6 lle gofynnir am dystiolaeth bod angen tŷ fforddiadwy ar gyfer yr angen yn lleol. Adroddwyd bod yr ymgeiswyr wedi cael eu hail hasesu gan Tai Teg i ddarganfod os oeddynt yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Yn yr achos yma adroddwyd fod 2 gwpl wedi eu hasesu gan Tai Teg (yn unol â'r drefn arferol) er mwyn asesu os oeddynt yn gymwys am dy fforddiadwy. Yn dilyn yr asesiad gan Tai Teg cadarnhawyd fod un cwpl yn gymwys am dy fforddiadwy ond nad oedd y cwpl arall yn gymwys am dy fforddiadwy.

Amlygwyd bod prisiad ar gyfer y tai fel rhan o'r cais wedi ei dderbyn gan Beresford Adams yn nodi pris o £325,000 ar y farchnad agored. Ystyriwyd hyn yn isel ac felly ymgynghorwyd gyda'r Prisiwr Dosbarth am ail farn ddiuedd yn unol â gofynion y CCA Tai Fforddiadwy. Roedd y Prisiwr Dosbarth o'r farn bod y tai yn werth £370,000 yr un ar y farchnad agored. Er mwyn sicrhau fod pris y tai yn fforddiadwy (£146,851 - dadansoddiad Uned Strategol Tai) byddai gofyn rhoddi disgownt sylweddol o 60% er cael pris cymharol i'r pris fforddiadwy. Ategwyd bod rhoi disgownt mor uchel yn creu problemau gan nad yw benthycwyr yn fodlon rhoi benthyciad ar y sail yma. Nodwyd hefyd fod yr angen am ddisgownt o 60% oedd yn fwy na'r pris fforddiadwy yn amlygu'r ffaith nad oedd y tai yn fforddiadwy yn lle cyntaf. Cadarnhawyd felly nad oedd y cais yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol yn polisi TAI 6 o safbwynt angen, lleoliad, maint a gwerth y tai. Nodwyd fod y arolwg ymlusgiad wedi cyfarch y materion bioamrywiaeth ar y safle.

Cyfeiriodd y Pennaeth Cynorthwyol at y risgiau i'r Cyngor os caniateir y cais yn groes i'r argymhelliad. Cyfeiriodd hefyd at dri opsiwn oedd yn bosib o ran penderfynu'r cais. Pwysleisiwyd, mai opsiwn a) sef gwrthod y cais, oedd yr unig opsiwn lle nad oedd risg i'r Cyngor a lle roedd yna dystiolaeth gadarn yn sail i'r penderfyniad.

Nodwyd fod opsiwn b), sef caniatáu'r cais gyda cytundeb 106 a disgownt o 60% er mwyn sicrhau fod y tai yn fforddiadwy i'r dyfodol am fod yn broblemus o ran ceisio cael benthyciad ac ati a fforddiadwyedd. Hefyd, atgoffwyd y Pwyllgor nad oedd un cwpl yn gymwys am dy fforddiadwy yn dilyn asesiad Tai Teg, ac felly ni fuasant yn gymwys i fyw yn unrhyw un o'r tai gydag opsiwn b).

Cyfeiriodd y Pennaeth Cynorthwyol hefyd at opsiwn c) fuasai'n golygu caniatáu 2 dy marchnad agored, gan bwysleisio'r risgiau o fod yn caniatáu tai yng nghefn gwlad, heb unrhyw reolaeth dros feddianaeth na phris y tai.

Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol gan nad oedd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau cynllunio a chanllawiau lleol y Cyngor na polisiau a chanllawiau cenedlaethol.

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

- Bod y cais yn gais unigryw
- Bod y bwriad yn darparu cartrefi am oes i bobl broffesiynol Cymraeg oedd wedi dewis aros yn yr ardal oherwydd cysylltiadau teuluol
- Bod yr ardal angen pobl broffesiynol i aros yn eu cymunedau lleol
- Nad oedd y polisiau yn cefnogi ceisiadau i bobl aros yn eu cymunedau lleol - bod angen craffu addaswydd polisiau tai fforddiadwy'r awdurdod mewn cymunedau fel Llanengan;
- Bod yr asesiad incwm yn amlygu nad oedd modd i'r ymgeiswyr fyw yn y tŷ na phrynu tŷ yn lleol - Nid oedd y tai marchnad agored yn yr ardal yn fforddiadwy;
- Yr ymgeiswyr wedi penderfynu ar opsiwn o hunan adeiladu gan fod y tir yn rhodd gan y teulu
- Bod y meini prawf allan o'u cyrraedd – eu bod yn barod i dderbyn amodau / wedi gwrandao a derbyn cyngor, ac wedi addasu cynlluniau yn ôl yr angen
- Rhaid annog Cymry Cymraeg i aros yn ei cymunedau os am ymateb i'r her o sicrhau miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050 - polisiau cynllunio yn fygythiad i'r iaith
- Wedi derbyn cefnogaeth i'r cais gan y gymuned leol, Cynghorwyr lleol a Liz Saville Roberts, Aelod Seneddol Dwyfor Meirionnydd.
- Rôl Cyngorydd yw cefnogi pobl leol a rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i'r hyn maent yn wneud

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad. Cadarnhaoedd y cynigydd yn unol ac Opsiwn b) o'r adroddiad, bod y caniatâd yn amodol ar gytundeb 106 tai fforddiadwy gyda gostyngiad o bris y farchnad o 60% er mwyn ceisio sicrhau fod y tai yn fforddiadwy i'r dyfodol.

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

- Bod angen cymryd cam yn ôl ac ystyried cyd-destun y cais – nid yw'r polisi yn addas a phriodol
- Rhaid cyfarch bod pobl angen yr ymdeimlad o 'berthyn' i'w cymuned – os yw pobl yn gadael mae hyn yn creu cymuned dlawd
- Bod angen adolygu'r polisiau cynllunio – polisiau ddim yn gwneud synnwyr mewn rhai achosion
- Caniatáu'r cais oedd yr unig ffordd i gadw Cymry Cymraeg yn yr ardal.
- Bod pris y farchnad mewn rhai pocedi o Wynedd yn cau allan pobl leol
- Annog trafodaethau pellach i geisio datrysiaid – bod modd trafod maint a lleoliad
- Buasai lleihau maint y tŷ yn lleihau ei werth er mwyn cyrraedd targed tŷ fforddiadwy



- Rhaid pwyso ar y Llywodraeth i lunio polisiau sydd yn rhoi hawl i bobl fyw yn eu hardaloedd, i hwyluso'r angen am dai yn lleol
- Cydymdeimlad o ran sefyllfa'r ymgeiswyr ond y bwriad yn groes i ormod o bolisiau
- Bod rhaid i'r ymgeiswyr fod yn gymwys am dy fforddiadawy

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais gyda chytundeb 106 gyda gostyngiad o 60% o bris y farchnad yn unol ac opsiwn b) o'r adroddiad.**

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **ganiatáu** y cais:

**O blaid y cynnig i ganiatáu y cais (8):** Y Cyngorwyr Seimon Glyn, Louise Hughes, Elin Walker Jones, Dilwyn Lloyd, Gareth A Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

**Yn erbyn y cynnig i ganiatáu y cais (4):** Y Cyngorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones ac Edgar Owen

**Atal, (0)**

**Amodau:**

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau.
4. Llechi
5. Tynnu PD
6. Dŵr Cymru / SUDS
7. Bioamrywiaeth
8. Priffyrdd
9. Tirlunio

## 5.2. Cais Rhif C18/1183/08/LL - Maes Parcio, Portmeirion, Penrhyndeudraeth,

Cais ar gyfer creu maes gweryslla i leoli hyd at 23 o gerbydau gweryslla yn ogystal â gwneud newidiadau i adeilad gwasanaethu a ganiatawyd o dan C17/0116/08/LL ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion pentref trawiadol Portmeirion ble mae maes parcio sefydledig wedi ei leoli. Amlygwyd bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer codi adeilad gwasanaethau cynnal gerllaw ac roedd y cais gerbron yn golygu gwneud newidiadau i'r datblygiad yma a'i ymgorffori fel rhan o ddatblygiad y maes gweryslla. Nodwyd bod y safle yn eang ac yn cynnwys nifer o fathau gwahanol o ddatblygiadau presennol sydd yn cynnwys adeiladau a llefydd agored, coedwigoedd a strwythurau dyluniadol. Ategwyd y byddai'n anorfod fod datblygu rhannau o'r safle yn debygol o gael effaith ar rannau eraill o'r safle gyda'r potensial o gael effaith ar werth y safle yn ei gyfanrwydd. Mae'r safle o fewn ffin Ardal Gadwraeth ac o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Tirwedd Arbennig ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Aberglaslyn.

Tra bod cefnogaeth glir ar gyfer cynlluniau cyffredinol ar gyfer gwella, ehangu a chryfhau'r busnes mae'n hanfodol y byddai unrhyw gynlluniau yn cydymffurfio gyda pholisiau datblygu lleol a chenedlaethol perthnasol.

Tynnwyd sylw at sylwadau a dderbyniwyd oedd yn cyfeirio'n benodol tuag at effaith sŵn ac effaith weledol ychwanegol a fyddai'n deillio o'r datblygiad o ganlyniad i ddefnydd dwysach o'r safle o'i gymharu â'i ddefnydd presennol fel maes parcio ar gymydog i'r safle. Nodwyd bod y cymydog wedi awgrymu dulliau o liniaru'r effeithiau yma drwy dirlunio sylweddol ac addas rhwng ei eiddo a safle'r cais. Yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r gwrthwynebydd a chytundeb ynglŷn â'r tirlunio ychwanegol, cadarnhaodd y gwrthwynebydd ei fod yntynnu ei wrthwynebiad yn ôl. Gan nad oedd yr Awdurdod Cynllunio yn rhan o'r trafodaethau hyn ac nad oedd yn wybyddus beth oedd y drafodaeth, nid oedd modd amodi y fath amgylchiadau ac felly eu cydnabod yn unig a wnaed.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn ddatblygiad fyddai'n hybu twristiaeth
  - Mynedfa troed newydd yn cael ei lunio
  - Wedi cydweithio'n agos gyda'r Awdurdod Cynllunio i gwrdd â'r angen
  - Bod y safle yn ychwanegu gwerth drwy gynnig ystod eang o lety
  - Bod Portmeirion yn atyniad ac yn gyflogwr lleol, da
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad
- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod yr Aelod Lleol yn gefnogol i'r cais
  - Bod Portmeirion yn creu swyddi da i bobl leol

#### **PENDERFYNWYD caniatáu y cais**

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau, adroddiad coed ac adroddiad ystlumod**
3. **Amod Unedau Gwyliau teithiol**
4. **Amod tymhorol Mawrth-Hydref**
5. **Cynllun tirlunio**
6. **Cynllunio goleuo**
7. **Defnydd yr adeilad yn unol â'r cynllun llawr**
8. **Oriau adeiladu 8-6 llun i gwener a 8-1 Sadwrn**
9. **Storfa sbwriel yn weithredol cyn i'r safle gwersylla cael ei ddefnyddio**
10. **Cyfleusterau toiledau ayyb yn weithredol cyn i'r safle gwersylla cael ei ddefnyddio**
11. **Gwaith Coed**
12. **Cytuno gwaith fesul cam o flaen llaw**
13. **Arwyddion dwyieithog**

### **5.3 Cais Rhif C19/0988/42/LL - Bwthyn Bridyn, Lon Bridin, Morfa Nefyn**

Creu balconi a drws mynediad o'r tŷ ynghyd â gosod dau bwmp gwresogi

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y bwriad yn ymwneud a gosod balconi llawr cyntaf ar hyd blaen y tŷ uwchben rhannau to gwastad presennol a gosod dau bwmp gwresogi i wasanaethu'r eiddo. Eglurwyd bod yr eiddo yn sefyll cyfocrog a mynediad i draeth Morfa Nefyn ond ar lefel ychydig uwch na'r traeth, gyda wal derfyn uchel yn amgylchynu'r blaen ac ochrau. Mae'r safle tu allan i ddynodiad

yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (ond o fewn 240m) ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn cynnwys sgrin soled 1.8m o uchder fyddai'n lleihau'r potensial o or-edrych drwy ffenestri'r cymydog. Aseswyd y cais yn erbyn gofynion Polisi PCYFF2 ac nid oedd y swyddogion yn credu y byddai'r datblygiad yn cael effaith ymwithiol ac andwyol ar fwynderau'r cymydog ac felly ystyriwyd y cynnig yn dderbyniol.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:-
- 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
  - Dim gwrthwynebiad i osod dau bwmp gwresogi cyn belled eu bod tu mewn i'r safle
  - Ei fod yn gwrthwynebu'r balconi ar sail gorddatblygiad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadig (AHNE), tiroedd o ddiddordeb ac ardal sensitif
  - Nododd y byddai'r balconi yn hollol amlwg ac i'w weld o dri cyfeiriad
  - Byddai'r balconi yn amharu ar fwyniant defnyddwyr y traeth
  - Yr adeilad yn rhan o olygfa eiconig - yn cael ei gynnwys ar gardiau sydd yn hyrwyddo'r ardal - angen cadw'r olygfa fel y mae
  - Bod oddeutu 25 o fythynnod cyfochrog / agos heb falconi. Angen cadw at hyn a pheidio anharddu'r olygfa drawiadol.
  - Ei fod yn annog y Pwyllgor i wrthod gosod balconi
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais i osod balconi
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y balconi wedi ei wrthod mewn cais cynllunio blaenorol
  - Buasai gosod balconi yn amharu ar heddwch y traeth a mwynderau gweledol
  - Buasai'r balconi yn amharu ar y golygfeydd i mewn ac allan o'r Ardal O Harddwch Naturiol Eithriadol
  - Y safle yn eiconig
  - Yr adeiladau yn rhai hanesyddol
  - Cymeradwyo'r cais i osod dau bwmp gwresogi i wasanaethu'r eiddo
- d) Mewn ymateb i sylw bod y Pwyllgor wedi gwrthod y balconi mewn cais cynllunio a drafodwyd yn flaenorol (02-09-19) atgoffwyd yr Aelodau, yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant cyn y Pwyllgor hwnnw, bod yr elfen balconi ar flaen yr eiddo wedi ei ddiddymu o'r cais.

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais i osod balconi llawr cyntaf ar hyd blaen y tŷ gan y byddai yn creu newidiadau annerbyniol eu hymddangosiad gan gael effaith weledol niweidiol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE yn groes i Bolisiau PCYFF 3 ac AT 1 o'r CDLL ar y Cyd.**

#### 5.4 Cais Rhif C19/0443/11/CR – 196 - 200, Stryd Fawr, Bangor

Addasiadau mewnol ac allanol i drosi rhan cefn o'r cyn siop Debenhams yn 6 uned byw

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais hwn a Chais Rhif C19/0444/1/LL (5.5) yn gysylltiedig. Eglurwyd mai cais am ganiatâd adeilad rhestredig

oedd yn delio gyda'r materion rhestredig yn unig oedd y cais dan sylw a bod Cais Rhif C19/0444/1/LL yn gais llawn oedd yn delio gydag egwyddor y datblygiad.

Esboniwyd bod yr adeilad yn un eithaf modern heb unrhyw nodweddion cadwraethol o werth yn ei hun ond ei fod wedi ei restru yn adeilad rhestredig oherwydd ei gysylltiad i ran flaen yr adeilad sydd ar y stryd fawr. Nodwyd nad oedd unrhyw wrthwynebiadau i'r cais ar sail yr ystyriaethau perthnasol. Pwysleisiwyd mai'r argymhelliad oedd caniatáu'r cais yn dilyn ymateb ffafriol gan Cadw.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan CADW ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:**

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau/deunyddiau allanol i'w cytuno
3. Ffenestri pren newydd o wneuthuriad pren wedi eu paentio

**5.5 Cais Rhif C19/0444/11/LL – 196 - 200 Stryd Fawr, Bangor**

Trosi a newid defnydd rhan cefn o'r cyn siop Debenhams yn 6 uned byw (5 x 1 ystafell wely ac 1 x 2 ystafell wely)

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd yn gysylltiedig â'r cais rhestredig blaenorol (5.4), ar gyfer newid defnydd rhan cefn o'r adeilad a arferai fod yn safle Debenhams yn 6 uned byw hunangynhaliol ynghyd a man addasiadau i'r adeilad. Nodwyd bod bwriad y cais yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail y mwynderau a'r polisiau perthnasol i gyd.

Nodwyd fel rhan o'r cais, ac yn unol â Pholisi TAI 15, cyflwynwyd adroddiad prisiad marchnad agored ar gyfer yr unedau yn seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch 2017. Mae'r adroddiad prisiad marchnad agored yn datgan bod pris marchnad agored yr holl unedau yn is na lefel fforddiadwy'r ardal ac felly mae'r unedau i gyd yn disgyn o dan ddiffiniad fforddiadwy. Mae'r prisiad yma yn seiliedig ar leoliad, maint a math yr unedau a fwriedir eu darparu sydd yn cydymffurfio a'r polisiau perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad am y rhesymau canlynol:

- Ystyried amod fel bod rhaid i un o'r fflatiau fod ar gael ar lefel rhent fforddiadwy os ydynt yn cael eu gosod yn y dyfodol.
- Bod angen derbyn asesiad rhent cyn gwneud penderfyniad

c) Mewn ymateb i'r cynnig, eglurodd y swyddogion nad oedd yr adroddiad presennol yn cynnwys asesiad rhent fyddai'n esbonio beth yw pris rhent fforddiadwy a phris rhent y farchnad. Awgrymwyd mai anodd fyddai cyfiawnhau gosod yr amod cyn cael y wybodaeth yma.

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

- Derbyn bod pris y fflatiau yn fforddiadwy, ond angen sicrhau bod rhaid i un o'r fflatiau fod ar gael ar lefel rhent fforddiadwy os ydynt yn cael eu gosod yn y dyfodol.

- d) Mewn ymateb i'r sylw, eglurodd y Cyfreithiwr gan nad oedd asesiad rhent fforddiadwy wedi ei gynnwys yn yr adroddiad presennol byddai'n awgrymu gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn yr asesiad gan y Gwasanaeth Tai

**PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau ac asesiad diwygiedig i gyfarch hyn.**

## 5.6 C19/0995/11/LL - 233-235, High Street, Bangor

Diddymu amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio C19/0323/11LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 i fod yn unedau fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i ddiddymu amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio C19/0323/11/LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 uned a ganiatawyd i fod yn unedau fforddiadwy. Roedd yr amod yn datgan:-

*'Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu'r 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwyir a bydd yn bodloni'r diffiniad ar gyfer tai fforddiadwy yn Atodiad B Nodyn Cyngor Technegol 2 Polisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, neu unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n cymryd lle hynny. Bydd y cynllun yn cynnwys:*

- i) amseriad cwblhau'r 2 uned fforddiadwy;*
- ii) y trefniadau ar gyfer rheoli'r unedau fforddiadwy;*
- iii) y trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol yr unedau fforddiadwy; ac*
- iv) y meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr yr unedau fforddiadwy a'r dulliau ar gyfer gorfodi meini prawf meddiannaeth o'r fath.'*

Rhodddwyd yr amod gan nad oedd gwybodaeth glir a phendant wedi ei gyflwyno (yn benodol prisiad marchnad agored) fel rhan o'r cais blaenorol am y ddarpariaeth fforddiadwy. Er hynny, ystyriwyd bod digon o wybodaeth i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu asesu'r cais o safbwynt sicrhau darpariaeth/nifer briodol o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais ac er mwyn cyfarch yr angen.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli ar Stryd Fawr Bangor a'r caniatâd cynllunio cysylltiedig oedd cais rhif C19/0323/11/LL. Y bwriad yw addasu'r llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl. Caniataodd y Pwyllgor y cais hwn yng Ngorffennaf, 2019

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth oedd yn cynnwys profforma asesiad hyfywdra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartredig cymwysedig ynghyd ac amcan brisiau ymgymryd â'r gwaith addasu. Dadleuir am hyfywedd y bwriad ac yn allweddol mae gwybodaeth am y pris marchnad agored ar gyfer yr unedau wedi ei gyflwyno. Nodwyd mai'r drefn arferol fyddai cyflwyno'r math yma o wybodaeth gyda'r cais am y trosiad neu'r adeiladu ac mae hyn yn derbyn ystyriaeth yn fuan yn y broses. Er hynny, ni fu i'r ymgeisydd ar y cais cyntaf weithredu yn y ffordd yma ond yn hytrach datgan eu bod yn derbyn amod er mwyn ystyried hyn wedi i'r caniatâd cynllunio gael ei roi.

Cyflwynwyd hefyd asesiad o werth yr unedau gan gwmni Syrfewyr Siartredig sydd wedi ei selio ar ofynion y Llyfr Coch (2017). Adroddwyd y byddai gwerth marchnad agored

yr unedau yn amrywio o £45,000 i £60,000 – y pris wedi ei gyfyngu'n naturiol oherwydd natur a graddfa'r safle a maint yr unedau eu hunain. Ategwyd bod Uned Strategol Tai y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod prisiad yr unedau preswyl arfaethedig yn is na lefel prisiau fforddiadwy (canolradd) ar gyfer ward Deiniol ym Mangor ac felly, wrth ystyried gwerth marchnad agored yr unedau preswyl, byddai'r bwriad yn darparu unedau sy'n fforddiadwy hyd yn oed heb gyfyngiad pellach o amod neu Gytundeb 106.

Ystyriwyd nad oedd yr amod yn angenrheidiol nac yn rhesymol er mwyn sicrhau unedau fforddiadwy gan y byddai'r holl unedau (8) yn fforddiadwy beth bynnag. Ategwyd bod y cais yn dderbyniol ar sail gofynion polisi lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Asiant y prif bwyntiau canlynol:-
- Cais ydoedd i ddiddymu amod106
  - Nad oedd y bwriad yn hyfyw – prisiad a chostau wedi eu cyflwyno
  - Byddai'r unedau yn rhai fforddiadwy beth bynnag
  - Bod maint a dyluniad y fflatiau fel cartrefi cost isel yn cyfarch y polisiau perthnasol
  - Nad oedd yr Awdurdod Cynllunio yn anghytuno gyda'r addasiad
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais, yn ddarostyngedig bod y rhent a godir ar yr unedau yn rhent canolradd / fforddiadwy o ystyried bod yr unedau eu hunain yn fforddiadwy.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen eglurhad am ystyr 'cyflog canolig'
  - Angen sicrhau bod y rhent yn fforddiadwy
  - Cais am niferoedd fflatiau sydd wedi eu caniatáu ym Mangor - awgrym o orddarpariaeth erbyn hyn
- d) Mewn ymateb i'r cynnig i ystyried yr elfen rhent, nododd y Cyfreithiwr nad oedd asesiad rhent wedi ei gwblhau. Gwnaed sylw bod angen y wybodaeth yn llawn gan y Gwasanaeth Tai gan mai pwrpas yr unedau yw eu gosod. Awgrymwyd gohirio'r penderfyniad.

**PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau ac asesiad diwygiedig i gyfarch hyn.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3:05pm.

**CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C19/0524/14/R3**

**Dyddiad  
Cofrestru: 06/06/2019**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Caernarfon**

**Ward: Peblig**

**Bwriad: Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol a chreu ffordd fynediad ynghyd ag adnoddau cysylltiol**

**Lleoliad: Tir Canolfan Segontiw, Pendalar, Caernarfon LL55 2RP**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol i'w defnyddio fel llety dros dro ar gyfer gofynion unigolion bregus. Bwriedir defnyddio mynedfa a ffordd bresennol i mewn i'r safle gan arwain tuag at y 4 llecyn unigol gyda gwaith cysylltiol o fewn y safle gan gynnwys gwelliannau i'r ffordd ei hun, ffensio, gosod golau stryd a thirlunio hefyd yn cael ei ddarparu.
- 1.2 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli ar ran o gyn safle Canolfan Segontium o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei dynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Ei ddefnydd olaf oedd fel safle a oedd yn cynnwys Ysgol Pendalar ynghyd â Chanolfan Segontium sef canolfan ddydd i oedolion gyda anawsterau dysgu. Mae defnydd o'r safle wedi dod i ben ers rhai blynyddoedd gyda'r holl adeiladau wedi eu dymchwel gan adael dim ond y lloriau concriid mewn lle. Mae defnydd y safle felly yn wâg a gordyfiant o ddrain a mieri trwy'r safle. Er hynny, mae un rhan o'r safle (sydd ddim yn ffurfio rhan o'r cynnig presennol) yn cynnwys is-orsaf drydan a mast cyfathrebu. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan dai preswyl yn bennaf i bob cyfeiriad, gyda gerddi cefn Llys Talar a Cae'r Saint yn ffinio gyda'r safle i'r gogledd. I gyfeiriad y de mae Caer rufeinig Segontium sydd yn Heneb Gofrestredig.
- 1.3 I gadarnhau, mi fyddai'r bwriad yn golygu:
- Adeiladu 4 uned neu 'pod' byw fyddai'n unllawr gyda arwynebedd llawr o 30m<sup>2</sup> ac yn 4.3m i'r crib o fewn lleiniau unigol
  - Yn fewnol mi fyddai ystafell fyw/bwyta a chegin agored gyda ystafell ymolchi ac un ystafell wely ar wahan
  - Yn allanol mi fyddai'r waliau wedi eu gorffen gyda chladin coed a thô pilen (membrane) un haen llwyd tywyll
  - Dangosir llwybrau troed unigol yn arwain at y 4 uned o'r ffordd gyfagos gyda ffens bren 2m o uchder yn amgylchynu'r safle
  - Darperir man storio biniau yn gyfochrog a'r ffordd fynediad ger y gyffordd i'r safle
- 1.4 Mae'r dogfennau/asiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad Dylunio a Mynediad (gyda fersiynau diwygiedig)
  - Datganiad Tai Fforddiadwy
  - Asesiad Archeolegol (gyda fersiynau diwygiedig)
  - Asesiad o'r Effaith ar Treftadaeth (gyda fersiynau diwygiedig)
  - Asesiad Effaith Ecolegol
  - Arolwg Ymlusgiaid
- 1.5 Cyflwynir y cais y bwyllgor o ystyried natur cynhennus y bwriad a'r pryderon a amlygwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

### 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon.

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig  
 ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd  
 ISA 5 – Darparu Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd  
 PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd  
 TRA 2 – Safonau Parcio  
 TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 PS 5 – 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  
 PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu  
 PS 16 – Darpariaeth Tai  
 PS 17 – Strategaeth Aneddleoedd  
 TAI 1 – Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol  
 TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai  
 TAI 15 – Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad  
 PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol  
 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.  
 AT 4 – Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd  
 Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy  
 Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai  
 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10 2018

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy  
 NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur  
 NCT 12: Dyluniad  
 NCT 18: Trafnidiaeth  
 NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Fe welir nifer o amrywiol geisiadau yn ymwneud â defnydd blaenorol y safle fel ysgol a chanolfan ddydd megis adeiladau dros dro ac estyniadau i'r adeiladau ar y safle bryd hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cytuno  
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthywnebiad i'r bwriad ac awgrymir cynnwys amodau safonol. Cadarnhawyd fod trafodaethau cychwynnol wedi eu cynnal ble cytunwyd nad oedd angen manau parcio ond fod rhaid darparu ffordd stád o léd safonol ble gellir parcio ar un ochr tra'n gadael gofod digonol er mwyn gallu pasio. Nodir os bydd cynllun pellach i'r dyfodol i ddatblygu gweddill y safle, fod mod di drosi'r man troi yn le parcio penodol i'r 4 uned byw. Ymhelaethir ar yr agweddau yma yn yr asesiad isod.

Dwr Cymru: Cyngor ac amodau safonol

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig. Wedi derbyn gwybodaeth pellach ar ffurf asesiadau ecolegol, ail ymgynghorwyd yn ffurfiol a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau gan nad oes rhywogaethau wedi eu gwarchod gan Ewrop yn defnyddio'r safle, nid oes unrhyw sylwadau pellach i'w wneud ar y cais ond awgrymir y dylid ymgynghori gyda ecolegydd y Cyngor oherwydd diddordeb ymlusgiaid at y safle..

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau cychwynnol yn nodi fod y tir yn dir gwyrdd ac felly angen asesiad ecolegol. Derbyniwyd asesiadau a gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd a derbyniwyd ymateb pellach gan yr Uned Bioamrywiaeth i'w cynnwys. Maent yn cadarnhau fod y wybodaeth yn drylwyr a chywir ac y byddai amodau i sicrhau y gwethredir yn unol a'r mesurau lliniaru fel yr awgrymir yn briodol.

Uned Strategol Tai: Mae'r cynnig yn cyfarch yr angen yn yr ardal gyda trefniadau yn eu lle i weithio gyda Chymdeithas Tai i weithredu'r datblygiad. Nid yw'n ymddangos fod trefniadau digonol ar gael ar hyn o bryd yn lleol ac mae'r cynnig yma yn darparu unedau arbenigol fyddai'n cwrdd ag angen penodol.

CADW: Amlygwyd pryderon ynglyn ac effaith y datblygiad arfaethedig ar olion archeoleg o ystyried lleoliad heneb Segontium gerllaw a diffyg gwybodaeth glir. Derbyniwyd sawl fersiwn o wybodaeth pellach mewn ymateb gan Ymgynghorwyr Archeolegol yr ymgeisydd. Awgrymir cynnwys amod i gynnal gwaith ar y safle. Ymhelaethir ar yr agweddau yma yn yr asesiad isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol  
Gwynedd: Cynhaliwyd trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'u cynrychiolydd archeolegol a GCAG er mwyn bodloni pryderon a amlygwyd am effaith y bwriad ar olion archeolegol. Derbyniwyd gwybodaeth pellach maes o law sydd yn dderbyniol ac yn ddigonol i'w amodi'n ffurfiol. Gweler sylwadau pellach am yr agwedd yma yn yr asesiad isod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Ail ymgynghorwyd yn llawn yn dilyn derbyn gwybodaeth pellach. Mae'r cyfnod hysbysebu ac ail hysbysebu wedi dod i ben, derbyniwyd y sylwadau/gwrthwynebiadau gan gynnwys petisiwn wedi ei arwyddo gan oddeutu 30 o drigolion lleol yn nodi'r canlynol:

- Pryder am y defnydd arfaethedig gan gynnwys pryderon am ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Diffyg gwybodaeth
- Effaith niweidiol ar fwynderau cyffredinol yr ardal
- Yn groes i ofynion polisi'r Cyngor sydd yn cyfeirio at faterion iechyd a diogelwch datblygiadau newydd

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu tref Caernarfon ac o fewn ardal breswyl yn bennaf. Mae'n safle sydd eisioes wedi ei ddatblygu ac fel mae ail maen brawf polisi PS 5 yn nodi, *"cefnogir datblygiadau...sydd yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ail ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen oddi mewn i ffiniau datblygu'r canolfannau gwasanaeth trefol"*.
- 5.2 Mae'r bwriad ar gyfer codi 4 uned neu 'pod' byw sydd wedi eu cynllunio a'u darparu er mwyn cyrraedd anghenion unigolion bregus. Mi fyddant ym mherchnogaeth y Cyngor ac yn cael eu rheoli ar gyfer llety tymor byr trwy'r Cyngor mewn partneriaeth gyda landlord cymdeithasol cofrestredig.
- 5.3 Mae eglurhad y bwriad yn nodi ei fod wedi ei gynllunio i ddiwallu anghenion unigolion gyda anghenion cymhleth a lluosog sydd yn agored i niwed. Nodir ymhellach y bydd y cynnig yn annog ymgysylltiad ac yn rhoi sefydlogrwydd i ddeiliaid trwy ddarparu llety sefydlog o ansawdd uchel gyda mynediad at rwydweithiau cymorth cyfagos, cysylltiadau cymunedol ac amwynderau hanfodol ac yn hwyluso trosglwyddo o lety byw dros dro i lety tymor hir fwy sefydlog. Bydd y lleoliad yn galluogi cefnogaeth agos a monitro cleientiaid gan weithwyr proffesiynol fel y gwasanaeth prawf, Gwasanaethau Cymdeithasol, iechyd, rhwydwaith camddefnyddio sylweddau ac ati. Trwy ddarparu'r Pods arfaethedig, mae'r Cyngor yn ceisio diwallu angen tai penodol am lety tymor byr / canolig. Dywedir fod y Gwasanaethau Digartrefedd wedi nodi bod nifer y cleientiaid sy'n ceisio llety yn fwy na'r cyflenwad gan nad oes digon o gapasiti yn y sector rhentu cymdeithasol i ddarparu ar gyfer y grŵp hwn.
- 5.4 Y bwriad felly yn yr achos yma fel sydd wedi ei nodi yw i ddarparu 4 uned neu pod preswyl ar y safle. Maent yn fwriadol o ran ffurf ac i raddau maint, er mwyn cwrdd â gofynion unigolion sydd angen cefnogaeth ar gyfer anghenion neilltuol. Nodir mai llety dros dro yw'r unedau er mwyn cynorthwyo defnyddwyr i sefydlogi eu bywydau a symud ymlaen i lety fwy parhaol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.5 Mae polisi TAI 1 yn caniatáu codi tai o fewn safleoedd addas o fewn y ffin datblygu, tra fod polisïau PS 16 a PS 17 yn cyfeirio at darpariaeth tai a strategaeth anheddleoedd. Fe welir trwy gyfuniad o leoliad, nifer a chapasiti fod y bwriad yn ei hanfod yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion sylfaenol polisïau TAI 1, PS 16 a PS 17.
- 5.6 Mae polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn y Canolfannau Gwasanaethol Trefol. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, cydnabyddir mai llety hunangynhaliol arbenigol a fwriedir yn yr achos yma sydd yn cael ei ddarparu gan Gyngor Gwynedd gyda chefnogaeth gan landlord cymdeithasol. Oherwydd natur y defnydd bwriedig yn ogystal â maint yr unedau eu hunain, mae'n ymddangos fod yr holl unedau yn cynnig llety fforddiadwy i rai mewn angen ac nid yn unedau byw fydd ar gael ar y farchnad agored. O ganlyniad credir bod y bwriad yn addas ac yn dderbyniol o safbwynt meini prawf perthnasol polisi TAI 15.
- 5.7 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (2018) yn nodi: "Disgwylir i bob cynnig am ddatblygiad preswyl ddarparu tai marchnad a/neu dai fforddiadwy sy'n diwallu'r angen a'r galw am dai lleol a dystiolaethwyd". Nodir fod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf Datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais sydd yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer unedau o'r math yma sef unedau 1 ystafell wely yn unig. Mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y cynnig yn cyfarch yr angen yn yr ardal a bod trefniadau yn eu lle i weithio gyda Chymdeithas Tai i weithredu'r datblygiad. Maent hefyd yn nodi nad yw'n ymddangos fod trefniadau digonol ar gael ar hyn o bryd yn lleol ac mae'r cynnig yma yn darparu unedau arbenigol fyddai'n cwrrd ag angen penodol. Credir felly fod y bwriad fel a gynigir yn briodol ac yn cydymffurfio â gofynion y polisi a'r CCA.
- 5.8 Ar sail yr uchod, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 1: Ffiniau Datblygu, PS16: Darpariaeth Tai, PS17: Strategaeth Anheddleoedd, TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol, TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai a TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad o'r Cynllun Datblygu Lleol a'r CCA Cymysgedd Tai a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.9 Mae'r bwriad yma ar gyfer codi 4 adeilad unllawr o'r newydd ar safle a welodd ddefnydd blaenorol fel safle addysg a gofal/hyfforddiant. Roedd yr adeiladau blaenorol yn sylweddol fwy na'r cynnig presennol ac ar ran o'r safle oedd yn uwch ac felly yn weladwy o fewn y tirlun lleol. Roedd y defnydd yma hefyd yn amlwg yn golygu fod symudiadau a gweithgareddau cymharol ddwys yn deillio o'r safle yn enwedig ar adegau penodol o'r dydd.
- 5.10 Mi fyddai'r adeiladau bwriedig yn unllawr ac o faint cymharol fychan. Maent i'w codi ar ran isaf y safle o ran lefel tir ac felly yn ymdoddi i mewn i'w leoliad heb sefyll allan i raddau amlwg o fannau ymhellach o'r safle. Mae'r bwriad yn cynnwys elfennau eithaf modern o ran edrychiadau a ffurf allanol ond yn bwrpasol felly ar gyfer y defnydd arfaethedig. Maent wedi eu cynllunio fel eu bod yn cyrraedd gofynion cyffredol yn ymwneud ag amrywiol ofynion gan gynnwys arbed ynni ac ati. Mae polisi PCYFF 3 yn nodi y rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni tra fod polisi PS 6 yn nodi y caniateir cynigion sydd yn cynnwys safonau dylunio cynaliadwy.
- 5.11 Fe welir fod amrywiaeth yn lleol o ran edrychiadau a maint adeiladau gyda'r mwyafrif o dai preswyl yn ddeulawr tra fod Fflatiau Pendalar sydd gerllaw, yn dri llawr. Ystyrir fod maint, lleoliad ac edrychiadau a gorffeniadau allanol yr unedau yma yn dderbyniol ac wedi eu dylunio i bwrpas penodol ac na fyddant yn achosi effaith andwyol gweledol yn y lleoliad yma. Yn ogystal, mae safon effeithlonrwydd ynni'r adeiladau hefyd yn cyfrannu tuag at greu safle cynaliadwy. Gwelir fod dyluniad yr unedau a gosodiad y safle yn sicrhau dyluniad cynhwysol ac effeithiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

sy'n galluogi mynediad llawn i bawb. Nodir y gofynion yma yn maen prawf 7 o bolisi PCYFF 3 ac felly credir fod y bwriad yn gwireddu'r gofyn yma. O ganlyniad credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 6 PCYFF 3.

- 5.12 Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu y bydd y gwaith paratoi yn clirio safle sydd wedi gor dyfu i raddau annerbyniol. Yn ogystal, fe welir fod y cynnig yn bwriadu cynnal tirlunio meddal i bob llain yn ogystal ac ar hyd ochrau'r ffordd fynediad. Rhagwelir hefyd y bydd coed ar ffiniau ehangach y safle yn cael eu cadw. Credir fod y datblygiad wedi ystyried materion tirweddu trwy gadw ac ychwanegu at nodweddion naturiol y safle a thrwy hynny, mae'n cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 4.
- 5.13 Mae rhan agosaf plot 1 (sef yr agosaf at dai Llys Talar) wedi ei leoli tu cefn i rifau 4 a 3 Llys Talar. Mae'r pellter rhwng yr uned a'r wal ffin yn oddeutu 10m tra fod y ffens arfaethedig yn rhoi oddeutu 8m rhwng y safle a ffin tai Llys Talar. Yna fe welir fod oddeutu 18-22m rhwng rhan agosaf yr uned a chefn y tai tra fod oddeutu 16-18m rhwng y ffens a chefn tai Llys Talar. Ystyrir fod y pellteroedd yma rhwng yr adeiladau newydd a'r ffin a chefnau tai Llys Talar yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Cydnabyddir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn newid i'r defnydd ac i'r safle o'i gymharu a'r sefyllfa yn bresennol ond ni ystyrir fod hyn ynddo'i hun yn creu sefyllfa andwyol i'r graddau y byddai'n annerbyniol. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar ystyriaethau amrywiol gan gynnwys iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Defnydd preswyl bwriedig a geir yn yr achos yma ac mae graddfa'r bwriad yn fychan sef 4 uned 1 ystafell wely. Nid yw lleoliad a gosodiad yr unedau arfaethedig yn awgrymu y byddant o ganlyniad yn arwain at effaith andwyol yn lleol ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2.
- 5.14 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad, maint, graddfa a deunyddiau allanol, ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar unrhyw drigolion neu eiddo lleol. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.15 Cydnabyddir fod sylwadau wedi eu derbyn gan drigolion o Ffordd Cwstenin, Ffordd Llanbeblig a Stryd y Faenol ar ffurf deiseb yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau a'r ardal yn gyffredinol. Mae'r lleoliadau yma i gyfeiriad y gorllewin, de-orllewin a'r de ac yn ymylu gyda ffin ehangach y safle gyfan. Mae lleoliad y datblygiad yn rhan gogleddol y safle gyda mynediad ffurfiol tuag at yr unedau trwy'r fynedfa sefydledig yn rhan gogleddol y safle yn unig. Nid oes awgrymiad y bydd gweddill y safle yn agored i ddefnyddwyr yr unedau ac fe welir fod ffens 2m i'w chodi oddi amgylch yr unedau eu hunain. Gwelir hefyd fod ffens bresennol ar hyd ffiniau ehangach y safle ac felly credir fod elfen o warchod eisoes yn ei le. Mi fyddai rheolaeth cyflawn y safle yn nwylo'r Cyngor tra fydd rheolaeth o'r unedau o ddydd i ddydd yn nwylo landlord cymdeithasol mewn cydweithrediad gyda'r Cyngor. Fe ystyrir fod mesurau presennol a'r mesurau bwriedig a nodir ar y cynlluniau yn addas a rhesymol ar gyfer safle o'r fath ac wedi eu ystyried yn dderbyniol yn nghyd destun ystyriaethau cynllunio. Nid yw'r mater o reolaeth yr unedau ac i raddau y defnyddwyr eu hunain, yn ystyriaethau cynllunio perthnasol ac felly yn faterion y tu allan i'r hyn a ellir ei ystyried fel rhan o gais cynllunio.

### **Materion Priffyrdd**

- 5.16 Mae'r bwriad yn golygu ail ddefnyddio'r fynedfa a'r ffordd fynediad i mewn i'r safle oddiar Ffordd Fictoria i gyfeiriad y gogledd. Mae'n fwriad cynnal gwelliannau i'r ffordd gan gynnwys lledu'r ffordd o'r 4-4.5m presennol i 5.5m a chreu llwybr cerdded ynghyd a chreu man troi i mewn at yr unedau. Oherwydd natur defnydd yr unedau, nid oes manau parcio yn cael eu darparu ar gyfer defnyddwyr ond fe gredir y byddai lle digonol gerllawi ymwelwyr barcio dros dro, er enghraifft, ar Ffordd Fictoria a Ffordd Pendalar ble does dim cyfyngiadau parcio

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/02/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

presennol. Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch oddeutu 400-500m o ganol y dref tra fod y gosodiad a dyluniad yn sicrhau mynediad i ystod eang o ddefnyddwyr. Mae'r llwybr troed o'r safle i gysylltu gyda Ffordd Fictoria yn sicrhau fod llwybr troed cyflawn o'r safle tuag at canol y dref a chysylltiadau trafnidiaeth sefydledig.

- 5.17 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn awgrymu cynnwys amodau perthnasol i sicrhau datblygiad derbyniol. Er mwyn cadarnhau safbwynt materion priffyrdd, derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned Drafnidiaeth sydd yn nodi y cytunwyd yn ystod trafodaethau cychwynnol nad oedd angen llecynnau parcio penodol ar gyfer pob uned, ond fod rhaid darparu ffordd stad o led safonol gyda man troi maint safonol arni er mwyn diogelu mynediad digonol nid yn unig ar gyfer cludo'r unedau prefab i'r safle ond hefyd ar gyfer mynediad i injan dan neu ambiwlans mewn argyfwng. Credir fod y ffordd a'r man troi sy'n cael ei gynnig ar hyn o bryd yn ddigonol ar gyfer y cais dan sylw. Mae'r lled o 5.5m yn ddigon i ddau gerbyd basio, felly i'r defnydd yma gellir dynodi un ochr ar gyfer parcio i 'ymwelwyr', gyda'r llall fel ffordd mynediad. Os daw cynllun arall yn ei flaen yn y dyfodol yna bydd angen man troi ymhellach i mewn i'r safle ac mi fysai'n bosibl trosi'r man troi yma i mewn i lecynnau parcio penodol ar gyfer yr 4 uned sengl.
- 5.18 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS4, TRA 2 a TRA 4.

#### **Materion Ieithyddol**

- 5.19 Mae'r lefel cyflenwad dangosol o dai newydd i'w codi ar gyfer tref Caernarfon yn nodi ffigwr o 415 yn ystod oes y Cynllun. Yn fras, mae niferoedd sydd wedi eu cwblhau neu wedi ei ddynodi ar gyfer datblygu yn 286 ac felly mae capasiti ddigonol ar gael i godi'r unedau newydd yma. Gan fod maen prawf 1b o bolisi PS 1 yn nodi mai dim ond ar adegau y bydd datblygiad preswyl yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol y bydd angen gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg, yn yr achos yma fe ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisi hwn. Rhaid nodi yn ogystal fod yr angen lleol wedi ei gydnabod ac felly datblygiad fyddai'n cefnogi'r galw lleol yma fyddai'n cael ei wireddu. Credir yn ogystal fod modd sicrhau mai enw Cymraeg a roddir i'r safle fyddai'n adlewyrchu'r cymeriad lleol.

#### **Llecynnau Agored/Darpariaeth addysgol**

- 5.20 Mae polisi ISA 5 yn sicrhau darpariaeth briodol o lecynnau agored o fewn datblygiadau preswyl newydd o 10 neu fwy o unedau ble nad yw llecynnau agored presennol yn gallu diwallu anghenion y datblygiad bwriedig. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn cynnwys nifer o unedau byw sydd yn llai na'r trothwy fel a nodir yn y polisi ac felly nid yw gofynion polisi ISA 5 yn gwbl berthnasol. Er hynny, mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi nodi fod safle'r cais o fewn safle ehangach ac os oes unrhyw fwriad i ddatblygu gweddill y safle i'r dyfodol, yna bydd rhaid ystyried yr elfen yma bryd hynny.
- 5.21 Yn yr un modd, gan mai unedau 1 ystafell wely a ddarperir yn yr achos yma, ni fyddai'r angen am gyfraniad addysgol yn berthnasol yn yr achos yma er mwyn bodloni gofynion polisi ISA 1.

#### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.22 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod angen darparu asesiad ecolegol ar gyfer y safle. Derbyniwyd Asesiad Amgylcheddol Cychwynol ynghyd ac Arolwg Ystumod ac Asesiad Effaith Ecolegol maes o law sydd wedi asesu'r safle o ran ystyriaethau perthnasol.
- 5.23 Mae cyfres o argymhellion yn cael eu cynnig yn yr adroddiadau, ac er mwyn gallu cefnogi'r bwriad awgrymir cynnwys amod sydd yn datgan fod angen dilyn yr argymhellion a geir yn yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

asesiadau ecolegol Gan fod yr arolwg yn cadarnhau'r sefyllfa ecolegol ar y safle a'r math o liniaru sydd ei angen credir ei bod yn rhesymol i gytuno a rheoli'r wybodaeth yma drwy amod cynllunio ffurfiol.

- 5.24 Ar sail hyn, cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth trwy ymgynghoriad ffurfiol fod y bwriad yn dderbyniol ac felly ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau ei effaith ecolegol lleol ac ar rywogaethau a warchodir yn ddarostynedig i dderbyn datganiad lliniaru perthnasol, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 19 a AMG 5 a chynghor a geir yn NCT 5. Nodir hefyd yma fod CNC wedi cadarnhau yn dilyn ail ymgynghori ar sail y wybodaeth Ecolegol ychwanegol nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau pellach ond yn awgrymu trafod y mater gyda ecolegydd y Cynghor, sydd fel a nodir uchod, wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol ac i gynnwys amodau priodol.

### **Materion Archeolegol**

- 5.25 Mae'r safle wedi ei leoli ger safle Caer Rufeinig Segontium sydd yn heneb gofrestredig. Cafwyd cryn drafodaeth ynglyn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar yr heneb gofrestredig yma gan gynnwys yr effaith ar osodiad y gaer ei hun ac unrhyw olion archeolegol tebygol ar y safle sydd i'w ddatblygu sydd yn ochri gyda safle o bwysigrwydd uchel fel hwn.
- 5.26 O ganlyniad i sylwadau a phryderon a godwyd gan CADW yn ogystal â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG), diweddarwyd y wybodaeth sef yr Asesiad Archeolegol ac fe gyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar Treftadaeth. Yn gryno, cafwyd sylwadau ar gynnwys y wybodaeth gan CADW a GCAG gan nodi pryderon am y wybodaeth ynghyd â chyfeiro at gostau tebygol fyddai'n debygol o gynnal gwaith cloddio ar y safle a allai effeithio ar hyfywra'r datblygiad arfaethedig. Derbyniwyd ymatebion i'r sylwadau gan ymgynghorwyr archeolegol ar ran yr ymgeisydd trwy ddiwygio'r asesiadau arbenigol. Ail ymgynghorwyd yn llawn gyda'r cyrff arbenigol a derbyniwyd yr ymatebion canlynol:
- CADW – cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais yma gan gynnwys cyfiawnhad fwy cyflawn ar gyfer gwaith cofnodi'r safle a chostau tebygol o gynnal archwiliad llawn o'r safle. Gan fod yr ymgeisydd yn ymwybodol o gostau ynghlwm gyda amod i gynnal gwaith ar y safle a'u cyfrifoldeb i gynnal y gwaith fel yr awgrymir, mae'r amod yn cyrraedd y gofynion perthnasol.
  - GCAG – mae'r wybodaeth diwygiedig wedi ymateb i fwyafrif y pryderon a amlygwyd yn ein sylwadau cychwynol. Awgrymir y dylid cynnwys amodau priodol ar gyfer lliniaru effaith y datblygiad gan gynnwys cytuno ar raglen waith archeolegol ar gyfer y safle a pharatoi adroddiad manwl o ganlyniadau'r gwaith archwilio ar ôl cwblhau'r gwaith.
- 5.27 Mae datblygu safle fel a geir yma mor agos i heneb bwysig fel Segontium yn sicr o godi nifer o gwestiynau o ran yr effaith ar olion archeolegol tebygol. Er fod y safle wedi ei ddatblygu eisioes trwy godi'r adeiladau a fu'n gweithredu fel Ysgol Pendalar a Chanolfan Segontium a'r holl adnoddau cysylltiol, mae angen sicrhau nad yw datblygiadau pellach yn effeithio ymhellach ar unrhyw olion tebygol. Trwy dderbyn cadarnhad CADW a GCAG y byddai amodau yn addas yn yr achos yma, rhaid asesu'r bwriad yng nghyd destun polisiau a chanllawiau penodol.
- 5.28 Mae polisiau AT 1 a AT 4 ill dau yn nodi'r pwysigrwydd o gynnal asesiad trwylywyr ac asesiad o effaith datblygiadau newydd ar safleoedd neu ddynodiadau wedi eu gwarchod. Credir fod gwybodaeth addas a digonol wedi ei gyflwyno yn yr achos yma i asesu'r bwriad yn llawn a thrwy gynnwys amodau penodol gellir sicrhau na ddylid ymgymryd ag unrhyw ddatblygiad hyd nes y cytunir ar raglen o waith archeolegol pellach fyddai'n bodloni pryderon CADW a GCAG. Rhaid nodi, er y gellir argymhell caniatu'r cais, y gall rhaglen o'r fath fod yn gymhleth a chostus gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o'r sefyllfa yma ac wedi darparu costau amlinellol. Credir felly fod asesiad a gwybodaeth trylwyr wedi ei gyflwyno, fod sylwadau gan gyrrff perthnasol wedi eu derbyn ac o ganlyniad fod asesiad llawn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/02/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

wedi ei wneud yn erbyn polisiau mabwysiedig. O fewn NCT 24, fe rhoddir y cyngor canlynol: “ellir cysoni anghenion archeolegol a datblygu a gellir osgoi gwrthdaro posibl rhwng cynigion ar gyfer datblygu a’r nod o ddiogelu gweddillion archeolegol pwysig yn aml drwy drafodaethau cyn ymgeisio. Dylai’r trafodaethau hyn fod rhwng yr ymgeisydd, yr awdurdod cynllunio lleol, eu cynghorwyr archeolegol ac, mewn achosion lle y gellir effeithio ar henebion cofrestredig, Cadw....Dylai’r awdurdod cynllunio lleol ystyried y polisiau a’r ystyriaethau perthnasol a’u pwysu a’u mesur yn erbyn buddiannau’r datblygiad arfaethedig a’r angen amdano”. O ganlyniad, ac o ganlyniad i ystyriaeth lawn o’r holl faterion Cynllunio perthnasol credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 20, AT 1 a AT 4 yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol a Pholisi Cynllunio Cymru.

### **Materion draenio**

- 5.29 Mae’r datblygiad arfaethedig wedi ei ddylunio i gynnwys ac ymgorffori mesurau draenio safonol a chyfredol. Mae gofynion presennol ar gyfer darparu unedau byw newydd yn nodi ei bod yn ofynnol i bob datblygiad newydd yng Nghymru sy’n 100 metr sgwâr neu’n fwy fod â System Ddraenio Gynaliadwy ar gyfer rheoli dŵr wyneb. Mae hyn yn cael ei gyfleu trwy faen prawf 6 polisi PCYFF 3 sydd yn nodi’r angen i systemau draenio fod wedi’u dylunio i gyfyngu rhediad dŵr wyneb a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd. Fel sydd yn arferol, ategir cyfarwyddyd safonol gan Dŵr Cymru a gwybodaeth am gyflwyno cais i awdurdodi cynlluniau draenio cynaliadwy. Trwy wneud hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol a gofynion maen prawf 6 polisi PCYFF 3.

### **Ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.30 Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol fel sydd wedi ei nodi uchod. Cydnabyddir fod pryder sylweddol wedi ei amlygu ynglyn â’r bwriad. Mae lleoliad yr unedau o fewn rhan bychan o safle ehangach gan wneud defnydd o nodweddion sydd eisoes wedi eu creu gan gynnwys y fynedfa a’r ffordd fynediad bresennol. Mae gosodiad y safle arfaethedig wedi ei gynllunio er mwyn sicrhau lleoliad addas ar gyfer darpar ddefnyddwyr. Ni chredir y byddai lleoliad a ffurf y datblygiad yn arwain at bryderon uniongyrchol amlwg ar fwynderau lleol, ac felly ni chredir yn yr achos yma fod rhesymau cynllunio amlwg dros wrthod y cais.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â’r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a’i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

## **7. Argymhellid:**

- 7.1 Caniatau – amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda’r cynlluniau
3. Tirlunio
4. Amodau bioamrywiaeth
5. Amodau priffyrdd
6. Oriau gweithio
7. Archeoleg
8. Darparu storfa biniau cyn preswyllo



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/02/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

9. Ffens i'w gosod cyn preswyllo
10. Dŵr Cymru
11. Tynnu PD

Nodiadau:  
Dwr Cymru  
SUDS  
Priffyrdd





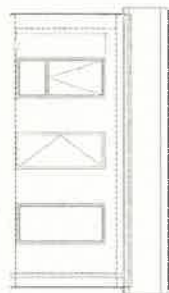




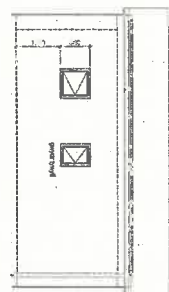




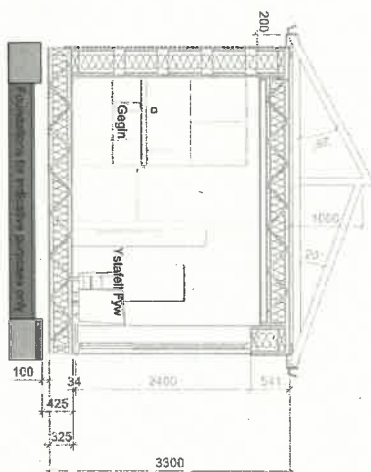




TU BLAEN  
Scale 1:100

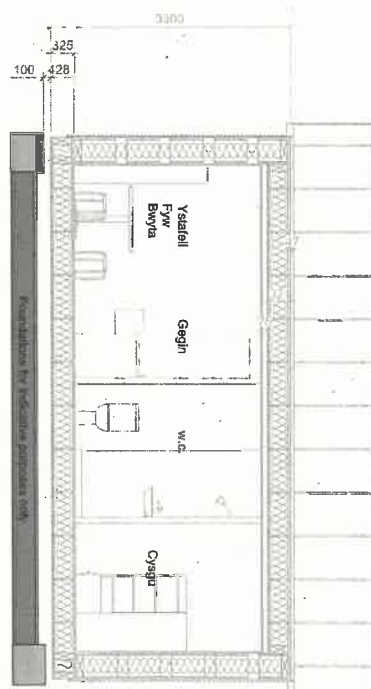


DREYCHAD CEFN  
Scale 1:100



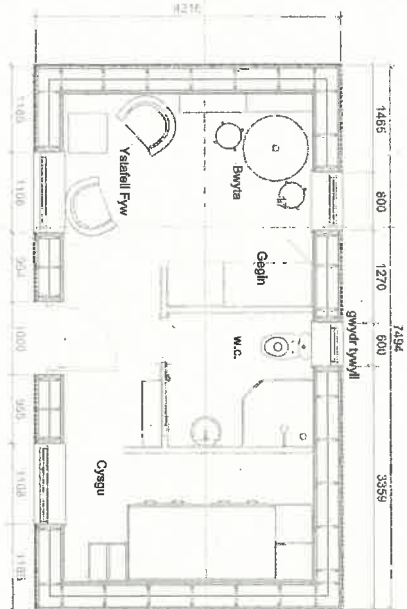
DRAWNS ADRAN 1

Scale 1:50



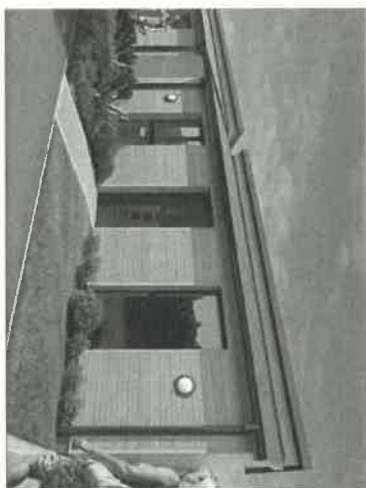
DRAWNS ADRAN 2

Scale 1:50



DRAWNS ADRAN 2

Scale 1:50



**PROPOSED MATERIALS:**  
 Wall: Teakwood cedar horizontal cladding.  
 Roof: Shingle, lower dark grey membrane.  
 Windows: Dark grey.  
 Gutters & Down pipes: Black upvc.  
 Skit: Black upvc.

**DEIYNDIALL ARFAETHEDIG:**  
 Walliau: Teakwood cedar cwrdd llorweddol  
 To: Un llawen ddu llwyd llywyl.  
 Ffynonau: Llwyd llywyl.  
 Ffrisau & amp; phibellir: Upric ddu.  
 Sgit: Upric ddu.

Head Office: 117-119, 121-123, 125-127, 129-131, 133-135, 137-139, 141-143, 145-147, 149-151, 153-155, 157-159, 161-163, 165-167, 169-171, 173-175, 177-179, 181-183, 185-187, 189-191, 193-195, 197-199, 201-203, 205-207, 209-211, 213-215, 217-219, 221-223, 225-227, 229-231, 233-235, 237-239, 241-243, 245-247, 249-251, 253-255, 257-259, 261-263, 265-267, 269-271, 273-275, 277-279, 281-283, 285-287, 289-291, 293-295, 297-299, 301-303, 305-307, 309-311, 313-315, 317-319, 321-323, 325-327, 329-331, 333-335, 337-339, 341-343, 345-347, 349-351, 353-355, 357-359, 361-363, 365-367, 369-371, 373-375, 377-379, 381-383, 385-387, 389-391, 393-395, 397-399, 401-403, 405-407, 409-411, 413-415, 417-419, 421-423, 425-427, 429-431, 433-435, 437-439, 441-443, 445-447, 449-451, 453-455, 457-459, 461-463, 465-467, 469-471, 473-475, 477-479, 481-483, 485-487, 489-491, 493-495, 497-499, 501-503, 505-507, 509-511, 513-515, 517-519, 521-523, 525-527, 529-531, 533-535, 537-539, 541-543, 545-547, 549-551, 553-555, 557-559, 561-563, 565-567, 569-571, 573-575, 577-579, 581-583, 585-587, 589-591, 593-595, 597-599, 601-603, 605-607, 609-611, 613-615, 617-619, 621-623, 625-627, 629-631, 633-635, 637-639, 641-643, 645-647, 649-651, 653-655, 657-659, 661-663, 665-667, 669-671, 673-675, 677-679, 681-683, 685-687, 689-691, 693-695, 697-699, 701-703, 705-707, 709-711, 713-715, 717-719, 721-723, 725-727, 729-731, 733-735, 737-739, 741-743, 745-747, 749-751, 753-755, 757-759, 761-763, 765-767, 769-771, 773-775, 777-779, 781-783, 785-787, 789-791, 793-795, 797-799, 801-803, 805-807, 809-811, 813-815, 817-819, 821-823, 825-827, 829-831, 833-835, 837-839, 841-843, 845-847, 849-851, 853-855, 857-859, 861-863, 865-867, 869-871, 873-875, 877-879, 881-883, 885-887, 889-891, 893-895, 897-899, 901-903, 905-907, 909-911, 913-915, 917-919, 921-923, 925-927, 929-931, 933-935, 937-939, 941-943, 945-947, 949-951, 953-955, 957-959, 961-963, 965-967, 969-971, 973-975, 977-979, 981-983, 985-987, 989-991, 993-995, 997-999, 1001-1003, 1005-1007, 1009-1011, 1013-1015, 1017-1019, 1021-1023, 1025-1027, 1029-1031, 1033-1035, 1037-1039, 1041-1043, 1045-1047, 1049-1051, 1053-1055, 1057-1059, 1061-1063, 1065-1067, 1069-1071, 1073-1075, 1077-1079, 1081-1083, 1085-1087, 1089-1091, 1093-1095, 1097-1099, 1101-1103, 1105-1107, 1109-1111, 1113-1115, 1117-1119, 1121-1123, 1125-1127, 1129-1131, 1133-1135, 1137-1139, 1141-1143, 1145-1147, 1149-1151, 1153-1155, 1157-1159, 1161-1163, 1165-1167, 1169-1171, 1173-1175, 1177-1179, 1181-1183, 1185-1187, 1189-1191, 1193-1195, 1197-1199, 1201-1203, 1205-1207, 1209-1211, 1213-1215, 1217-1219, 1221-1223, 1225-1227, 1229-1231, 1233-1235, 1237-1239, 1241-1243, 1245-1247, 1249-1251, 1253-1255, 1257-1259, 1261-1263, 1265-1267, 1269-1271, 1273-1275, 1277-1279, 1281-1283, 1285-1287, 1289-1291, 1293-1295, 1297-1299, 1301-1303, 1305-1307, 1309-1311, 1313-1315, 1317-1319, 1321-1323, 1325-1327, 1329-1331, 1333-1335, 1337-1339, 1341-1343, 1345-1347, 1349-1351, 1353-1355, 1357-1359, 1361-1363, 1365-1367, 1369-1371, 1373-1375, 1377-1379, 1381-1383, 1385-1387, 1389-1391, 1393-1395, 1397-1399, 1401-1403, 1405-1407, 1409-1411, 1413-1415, 1417-1419, 1421-1423, 1425-1427, 1429-1431, 1433-1435, 1437-1439, 1441-1443, 1445-1447, 1449-1451, 1453-1455, 1457-1459, 1461-1463, 1465-1467, 1469-1471, 1473-1475, 1477-1479, 1481-1483, 1485-1487, 1489-1491, 1493-1495, 1497-1499, 1501-1503, 1505-1507, 1509-1511, 1513-1515, 1517-1519, 1521-1523, 1525-1527, 1529-1531, 1533-1535, 1537-1539, 1541-1543, 1545-1547, 1549-1551, 1553-1555, 1557-1559, 1561-1563, 1565-1567, 1569-1571, 1573-1575, 1577-1579, 1581-1583, 1585-1587, 1589-1591, 1593-1595, 1597-1599, 1601-1603, 1605-1607, 1609-1611, 1613-1615, 1617-1619, 1621-1623, 1625-1627, 1629-1631, 1633-1635, 1637-1639, 1641-1643, 1645-1647, 1649-1651, 1653-1655, 1657-1659, 1661-1663, 1665-1667, 1669-1671, 1673-1675, 1677-1679, 1681-1683, 1685-1687, 1689-1691, 1693-1695, 1697-1699, 1701-1703, 1705-1707, 1709-1711, 1713-1715, 1717-1719, 1721-1723, 1725-1727, 1729-1731, 1733-1735, 1737-1739, 1741-1743, 1745-1747, 1749-1751, 1753-1755, 1757-1759, 1761-1763, 1765-1767, 1769-1771, 1773-1775, 1777-1779, 1781-1783, 1785-1787, 1789-1791, 1793-1795, 1797-1799, 1801-1803, 1805-1807, 1809-1811, 1813-1815, 1817-1819, 1821-1823, 1825-1827, 1829-1831, 1833-1835, 1837-1839, 1841-1843, 1845-1847, 1849-1851, 1853-1855, 1857-1859, 1861-1863, 1865-1867, 1869-1871, 1873-1875, 1877-1879, 1881-1883, 1885-1887, 1889-1891, 1893-1895, 1897-1899, 1901-1903, 1905-1907, 1909-1911, 1913-1915, 1917-1919, 1921-1923, 1925-1927, 1929-1931, 1933-1935, 1937-1939, 1941-1943, 1945-1947, 1949-1951, 1953-1955, 1957-1959, 1961-1963, 1965-1967, 1969-1971, 1973-1975, 1977-1979, 1981-1983, 1985-1987, 1989-1991, 1993-1995, 1997-1999, 2001-2003, 2005-2007, 2009-2011, 2013-2015, 2017-2019, 2021-2023, 2025-2027, 2029-2031, 2033-2035, 2037-2039, 2041-2043, 2045-2047, 2049-2051, 2053-2055, 2057-2059, 2061-2063, 2065-2067, 2069-2071, 2073-2075, 2077-2079, 2081-2083, 2085-2087, 2089-2091, 2093-2095, 2097-2099, 2101-2103, 2105-2107, 2109-2111, 2113-2115, 2117-2119, 2121-2123, 2125-2127, 2129-2131, 2133-2135, 2137-2139, 2141-2143, 2145-2147, 2149-2151, 2153-2155, 2157-2159, 2161-2163, 2165-2167, 2169-2171, 2173-2175, 2177-2179, 2181-2183, 2185-2187, 2189-2191, 2193-2195, 2197-2199, 2201-2203, 2205-2207, 2209-2211, 2213-2215, 2217-2219, 2221-2223, 2225-2227, 2229-2231, 2233-2235, 2237-2239, 2241-2243, 2245-2247, 2249-2251, 2253-2255, 2257-2259, 2261-2263, 2265-2267, 2269-2271, 2273-2275, 2277-2279, 2281-2283, 2285-2287, 2289-2291, 2293-2295, 2297-2299, 2301-2303, 2305-2307, 2309-2311, 2313-2315, 2317-2319, 2321-2323, 2325-2327, 2329-2331, 2333-2335, 2337-2339, 2341-2343, 2345-2347, 2349-2351, 2353-2355, 2357-2359, 2361-2363, 2365-2367, 2369-2371, 2373-2375, 2377-2379, 2381-2383, 2385-2387, 2389-2391, 2393-2395, 2397-2399, 2401-2403, 2405-2407, 2409-2411, 2413-2415, 2417-2419, 2421-2423, 2425-2427, 2429-2431, 2433-2435, 2437-2439, 2441-2443, 2445-2447, 2449-2451, 2453-2455, 2457-2459, 2461-2463, 2465-2467, 2469-2471, 2473-2475, 2477-2479, 2481-2483, 2485-2487, 2489-2491, 2493-2495, 2497-2499, 2501-2503, 2505-2507, 2509-2511, 2513-2515, 2517-2519, 2521-2523, 2525-2527, 2529-2531, 2533-2535, 2537-2539, 2541-2543, 2545-2547, 2549-2551, 2553-2555, 2557-2559, 2561-2563, 2565-2567, 2569-2571, 2573-2575, 2577-2579, 2581-2583, 2585-2587, 2589-2591, 2593-2595, 2597-2599, 2601-2603, 2605-2607, 2609-2611, 2613-2615, 2617-2619, 2621-2623, 2625-2627, 2629-2631, 2633-2635, 2637-2639, 2641-2643, 2645-2647, 2649-2651, 2653-2655, 2657-2659, 2661-2663, 2665-2667, 2669-2671, 2673-2675, 2677-2679, 2681-2683, 2685-2687, 2689-2691, 2693-2695, 2697-2699, 2701-2703, 2705-2707, 2709-2711, 2713-2715, 2717-2719, 2721-2723, 2725-2727, 2729-2731, 2733-2735, 2737-2739, 2741-2743, 2745-2747, 2749-2751, 2753-2755, 2757-2759, 2761-2763, 2765-2767, 2769-2771, 2773-2775, 2777-2779, 2781-2783, 2785-2787, 2789-2791, 2793-2795, 2797-2799, 2801-2803, 2805-2807, 2809-2811, 2813-2815, 2817-2819, 2821-2823, 2825-2827, 2829-2831, 2833-2835, 2837-2839, 2841-2843, 2845-2847, 2849-2851, 2853-2855, 2857-2859, 2861-2863, 2865-2867, 2869-2871, 2873-2875, 2877-2879, 2881-2883, 2885-2887, 2889-2891, 2893-2895, 2897-2899, 2901-2903, 2905-2907, 2909-2911, 2913-2915, 2917-2919, 2921-2923, 2925-2927, 2929-2931, 2933-2935, 2937-2939, 2941-2943, 2945-2947, 2949-2951, 2953-2955, 2957-2959, 2961-2963, 2965-2967, 2969-2971, 2973-2975, 2977-2979, 2981-2983, 2985-2987, 2989-2991, 2993-2995, 2997-2999, 3001-3003, 3005-3007, 3009-3011, 3013-3015, 3017-3019, 3021-3023, 3025-3027, 3029-3031, 3033-3035, 3037-3039, 3041-3043, 3045-3047, 3049-3051, 3053-3055, 3057-3059, 3061-3063, 3065-3067, 3069-3071, 3073-3075, 3077-3079, 3081-3083, 3085-3087, 3089-3091, 3093-3095, 3097-3099, 3101-3103, 3105-3107, 3109-3111, 3113-3115, 3117-3119, 3121-3123, 3125-3127, 3129-3131, 3133-3135, 3137-3139, 3141-3143, 3145-3147, 3149-3151, 3153-3155, 3157-3159, 3161-3163, 3165-3167, 3169-3171, 3173-3175, 3177-3179, 3181-3183, 3185-3187, 3189-3191, 3193-3195, 3197-3199, 3201-3203, 3205-3207, 3209-3211, 3213-3215, 3217-3219, 3221-3223, 3225-3227, 3229-3231, 3233-3235, 3237-3239, 3241-3243, 3245-3247, 3249-3251, 3253-3255, 3257-3259, 3261-3263, 3265-3267, 3269-3271, 3273-3275, 3277-3279, 3281-3283, 3285-3287, 3289-3291, 3293-3295, 3297-3299, 3301-3303, 3305-3307, 3309-3311, 3313-3315, 3317-3319, 3321-3323, 3325-3327, 3329-3331, 3333-3335, 3337-3339, 3341-3343, 3345-3347, 3349-3351, 3353-3355, 3357-3359, 3361-3363, 3365-3367, 3369-3371, 3373-3375, 3377-3379, 3381-3383, 3385-3387, 3389-3391, 3393-3395, 3397-3399, 3401-3403, 3405-3407, 3409-3411, 3413-3415, 3417-3419, 3421-3423, 3425-3427, 3429-3431, 3433-3435, 3437-3439, 3441-3443, 3445-3447, 3449-3451, 3453-3455, 3457-3459, 3461-3463, 3465-3467, 3469-3471, 3473-3475, 3477-3479, 3481-3483, 3485-3487, 3489-3491, 3493-3495, 3497-3499, 3501-3503, 3505-3507, 3509-3511, 3513-3515, 3517-3519, 3521-3523, 3525-3527, 3529-3531, 3533-3535, 3537-3539, 3541-3543, 3545-3547, 3549-3551, 3553-3555, 3557-3559, 3561-3563, 3565-3567, 3569-3571, 3573-3575, 3577-3579, 3581-3583, 3585-3587, 3589-3591, 3593-3595, 3597-3599, 3601-3603, 3605-3607, 3609-3611, 3613-3615, 3617-3619, 3621-3623, 3625-3627, 3629-3631, 3633-3635, 3637-3639, 3641-3643, 3645-3647, 3649-3651, 3653-3655, 3657-3659, 3661-3663, 3665-3667, 3669-3671, 3673-3675, 3677-3679, 3681-3683, 3685-3687, 3689-3691, 3693-3695, 3697-3699, 3701-3703, 3705-3707, 3709-3711, 3713-3715, 3717-3719, 3721-3723, 3725-3727, 3729-3731, 3733-3735, 3737-3739, 3741-3743, 3745-3747, 3749-3751, 3753-3755, 3757-3759, 3761-3763, 3765-3767, 3769-3771, 3773-3775, 3777-3779, 3781-3783, 3785-3787, 3789-3791, 3793-3795, 3797-3799, 3801-3803, 3805-3807, 3809-3811, 3813-3815, 3817-3819, 3821-3823, 3825-3827, 3829-3831, 3833-3835, 3837-3839, 3841-3843, 3845-3847, 3849-3851, 3853-3855, 3857-3859, 3861-3863, 3865-3867, 3869-3871, 3873-3875, 3877-3879, 3881-3883, 3885-3887, 3889-3891, 3893-3895, 3897-3899, 3901-3903, 3905-3907, 3909-3911, 3913-3915, 3917-3919, 3921-3923, 3925-3927, 3929-3931, 3933-3935, 3937-3939, 3941-3943, 3945-3947, 3949-3951, 3953-3955, 3957-3959, 3961-3963, 3965-3967, 3969-3971, 3973-3975, 3977-3979, 3981-3983, 3985-3987, 3989-3991, 3993-3995, 3997-3999, 4001-4003, 4005-4007, 4009-4011, 4013-4015, 4017-4019, 4021-4023, 4025-4027, 4029-4031, 4033-4035, 4037-4039, 4041-4043, 4045-4047, 4049-4051, 4053-4055, 4057-4059, 4061-4063, 4065-4067, 4069-4071, 4073-4075, 4077-4079, 4081-4083, 4085-4087, 4089-4091, 4093-4095, 4097-4099, 4101-4103, 4105-4107, 4109-4111, 4113-4115, 4117-4119, 4121-4123, 4125-4127, 4129-4131, 4133-4135, 4137-4139, 4141-4143, 4145-4147, 4149-4151, 4153-4155, 4157-4159, 4161-4163, 4165-4167, 4169-4171, 4173-4175, 4177-4179, 4181-4183, 4185-4187, 4189-4191, 4193-4195, 4197-4199, 4201-4203, 4205-4207, 4209-4211, 4213-4215, 4217-4219, 4221-4223, 4225-4227, 4229-4231, 4233-4235, 4237-4239, 4241-4243, 4245-4247, 4249-4251, 4253-4255, 4257-4259, 4261-4263, 4265-4267, 4269-4271, 4273-4275, 4277-4279, 4281-4283, 4285-4287, 4289-4291, 4293-4295, 4297-4299, 4301-4303, 4305-4307, 4309	

# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C19/0890/35/MG**

**Dyddiad: 25/09/2019**  
**Cofrestru:**

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

**Cymuned: Criccieth**

**Ward: Criccieth**

**Bwriad: Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl fel a ganiatawyd yn amlinellol o dan gyferinod C17/0912/35/AM**

**Lleoliad: Station Bakery, Stryd Fawr, Criccieth LL52 0RN**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl (2 i fod yn fforddiadwy) fel a ganiatawyd yn amlinellol o dan gyfeirnod C17/0912/35/AM. Caniatawyd y cais amlinellol gyda dyluniad a thirweddu yn unig wedi ei gadw yn ôl, ac felly mae'r cais gerbron ar gyfer asesu dyluniad a thirweddu yr unedau yn unig, gan fod yr egwyddor ynghyd â'r materion yn ymwneud gyda mynedfa, llunwedd a graddfa eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli i'r gogledd o'r rheilffordd. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ond tu allan i ffin orllewinol y safle ac i'r gogledd o'r safle mae'r Stryd Fawr. Mae tai annedd, tafarndy a Gorsaf Rheilffordd ger y safle. Mae'r safle i gyd o fewn ffin ddatblygu Criccieth.
- 1.3 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron yn cadarnhau fod graddfa ac uchder yr anheddau yn parhau yn unol â'r hyn a ganiatawyd o dan y caniatâd amlinellol, ac yn cadarnhau lefelau llawr gorffenedig sy'n rhyddhau amod 13 o'r caniatâd amlinellol hefyd. Mae'r dyluniad bwriedig yn syml ac mae bwriad gorffen yr anheddau gyda tho llechi a'r waliau allanol wedi eu rendro yn liwiau gwyn a llwyd.
- 1.4 Mae'r cynllun bloc yn cadarnhau'r gorffeniad caled a meddal o ran tirweddu sy'n rhyddhau'r elfen materion a gadwyd yn ôl yn amod 3 o'r caniatâd amlinellol yn ogystal a gofyniad amod 14 sy'n gofyn am gynllun tirlunio.
- 1.5 Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar y 04.12.2019 oedd yn cynnwys blychau nythu ar gyfer adar.
- 1.6 Nodir fod gwaith mewn cyswllt â'r datblygiad gerbron wedi cychwyn ar y safle, ac fod yr adeiladau presennol eisoes wedi eu dymchwel. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol nad oes caniatâd cynllunio llawn yn bodoli ar y safle ar hyn o bryd ac mae'r gwaith wedi peidio ar y safle.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 O dan y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy a hefyd i gymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi ei baratoi gan gymryd i ystyriaeth dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei ddatgan yn y Ddeddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ymgeisio i sicrhau fod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol neu annerbyniol ar gyflawniad yr amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

PS 5: Datblygu cynaliadwy  
 PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle  
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu  
 PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2019  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C06D/0758/35/AM – Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu 7 tŷ annedd – Caniatáu – 13.07.2009

C12/0476/35/AM – Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned breswyl – Caniatáu – 17.10.2013

C17/0912/35/AM – Ail-gyflwyniad o gais a ganiatwyd o dan C12/0476/35/AM ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned breswyl – Caniatáu 29.08.2019

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Sylwadau/Cwestiynau  
 Cymuned/Tref:

1. A oes galw am y math yma o dai yng Nghriccieth gan bobl lleol neu ai denu mwy o bobl yma yw'r bwriad?
2. A oes modd gosod amod person lleol ar y tai?
3. A oes angen tai fforddiadwy mewn datblygiad fel hyn?

Mae'n ymddangos bod y gwaith wedi cychwyn yn barod.

Dwr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Bioamrywiaeth: Sylwadau 01.10.2019  
 Mae bwriad i godi adeiladau tal sydd yn 3 llawr, felly buasai'r adeiladau yn ardderchog ar gyfer darparu llefydd nythu i wenoliaid. Hoffwn y cynlluniau ddangos blychau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gwenoliaid yn cael eu rhoi yn y waliau yn ystod y gwaith adeiladu.

#### Sylwadau 16.12.2019

Yn dilyn fy sylwadau ym mis Hydref, mae'r pensaer wedi darparu cynlluniau diwygiedig. 'Rwyf yn falch iawn i weld fod y cynlluniau diwygiedig yn dangos bydd blychau nythu gwenoliaid yn cael eu gosod ar yr adeiladau newydd.

Gallaf gadarnhau fy mod yn fodlon gyda'r cynlluniau ar gyfer y bwriad uchod.

Network Rail: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 08.11.2019 a derbyniwyd 1 gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad:

- Pryder ynglŷn ac uchder yr adeiladau bwriedig

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer materion a gadwyd yn ôl yn dilyn caniatad amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl yn ei le. Mae egwyddor y bwriad gan gynnwys materion mynedfa, llunwedd a graddfa, ynghyd â'r elfen fforddiadwy eisioes wedi eu caniatáu ac felly nid oes modd i'r cais yma ail asesu'r materion yma yn unol â'r drefn ceisiadau amlinellol a materion a gadwyd yn ôl. O ganlyniad yr unig faterion a asesir yn y cais hwn yw materion dyluniad a thirweddu.

### Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal gymysg o anheddau amrywiol ac adeiladau masnachol. Mae nodweddion dyluniadol amrywiol yn yr ardal. Mae'r dyluniad, gorffeniad a'r tirweddu bwriedig yn syml ac ystyrir ei fod yn cydweddu â'r ardal ac yn dderbyniol o ran effaith weledol.
- 5.3 Nodir fod cefnau'r adeiladau bwriedig yn cefnu gyda adeilad busnes y Swyddfa Bost, ac bod blaen yr adeiladau yn wynebu tai wedi eu lleoli ar Teras Parciau sydd wedi eu lleoli dros y ffordd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreifatrwydd y trigolion cyfagos.
- 5.4 Ystyrir fod y manylion yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion pholisiau PS5, PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### Yr ymateb i'r ymgymghoriad cyhoeddus

5.5 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau ynglyn ac uchder yr adeiladau. Fel a nodir uchod mae graddfa eisioes wedi ei ganiatau o dan y caniatad amlinellol, ac mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yma yn cydymffurfio â'r hyn a ganiatawyd o dan y cais amlinellol.

### 6. Casgliadau:

6.1 Cadarnheir felly fod y materion a gadwyd yn ôl ar ganiatad amlinellol i ddymchwel yr eiddo blaenorol a chodi 7 uned preswyl (2 i fod yn fforddiadwy) o dan gyfeirnod C17/0912/35/AM yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiau cynllunio a nodir uchod.

### 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau -

1. Nodyn fod amodau 13 a 14 o'r caniatad amlinellol sy'n ymwneud â lefel llawr gorffenedig a chynllun tirweddu wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatad yma.



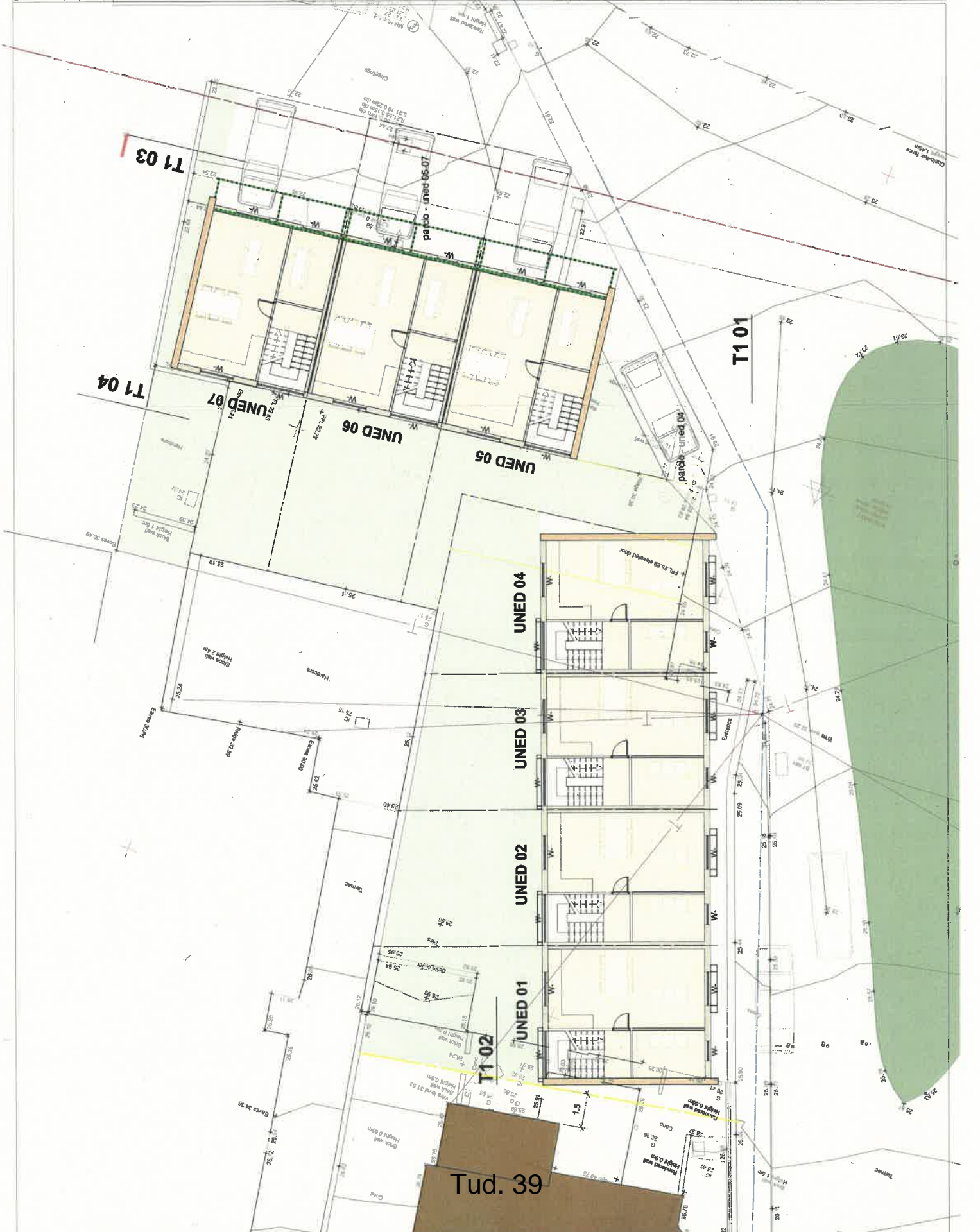








Cyflwyniad	Disgrifiad
00	
01	
02	
03	
04	
05	
06	
07	
08	
09	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	



Tud. 39



Dynodid	Deddfiad
00	2016-17
01	2016-17
02	2016-17
03	2016-17
04	2016-17
05	2016-17
06	2016-17
07	2016-17
08	2016-17
09	2016-17
10	2016-17
11	2016-17
12	2016-17
13	2016-17
14	2016-17
15	2016-17
16	2016-17
17	2016-17
18	2016-17
19	2016-17
20	2016-17
21	2016-17
22	2016-17
23	2016-17
24	2016-17
25	2016-17
26	2016-17
27	2016-17
28	2016-17
29	2016-17
30	2016-17
31	2016-17
32	2016-17
33	2016-17
34	2016-17
35	2016-17
36	2016-17
37	2016-17
38	2016-17
39	2016-17
40	2016-17
41	2016-17
42	2016-17
43	2016-17
44	2016-17
45	2016-17
46	2016-17
47	2016-17
48	2016-17
49	2016-17
50	2016-17





Dyddiad	Disgrifiad
00	
2018-17	
2018-17	
2018-17	
2018-17	
2018-17	



Tud. 41



adeiladau i'w dymchwel

TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE  
BECWS, CRIGIETH  
2018-17

1:250  
07.20.19  
DOSBARTHWDYD ER : CYNLLUNIO

Dyddiad Disgrifiad

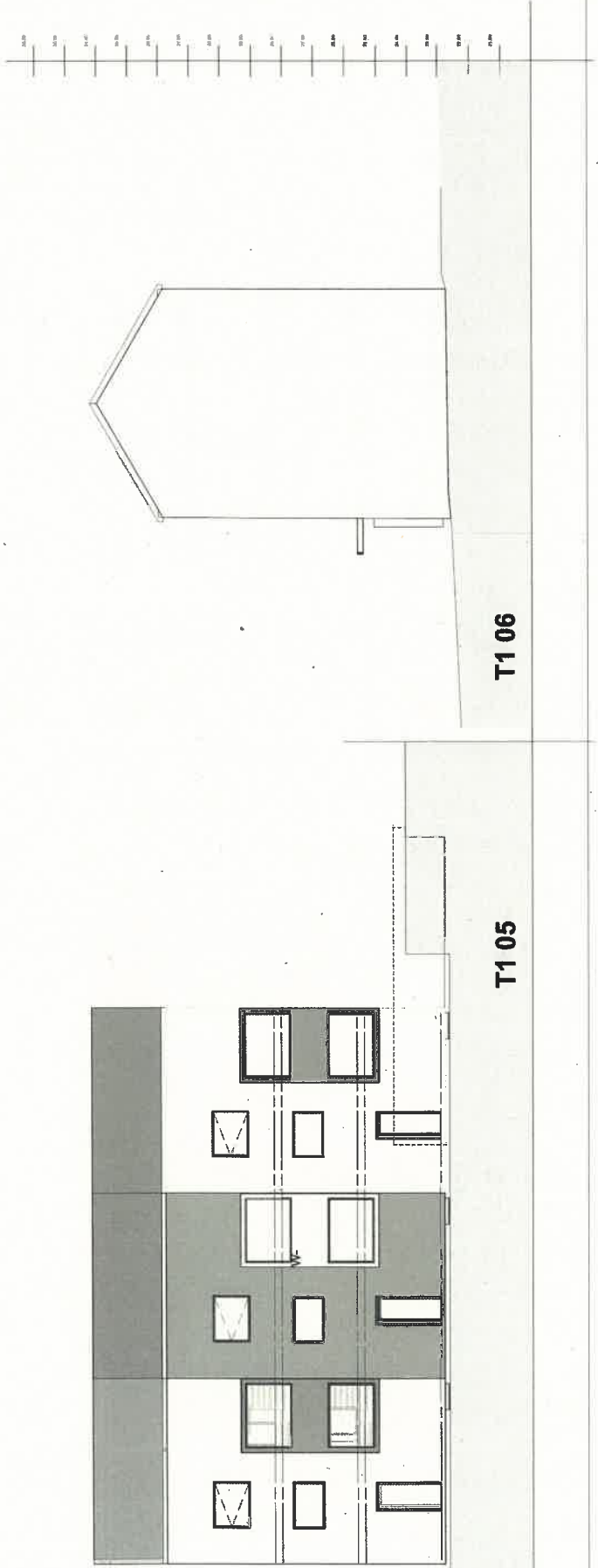
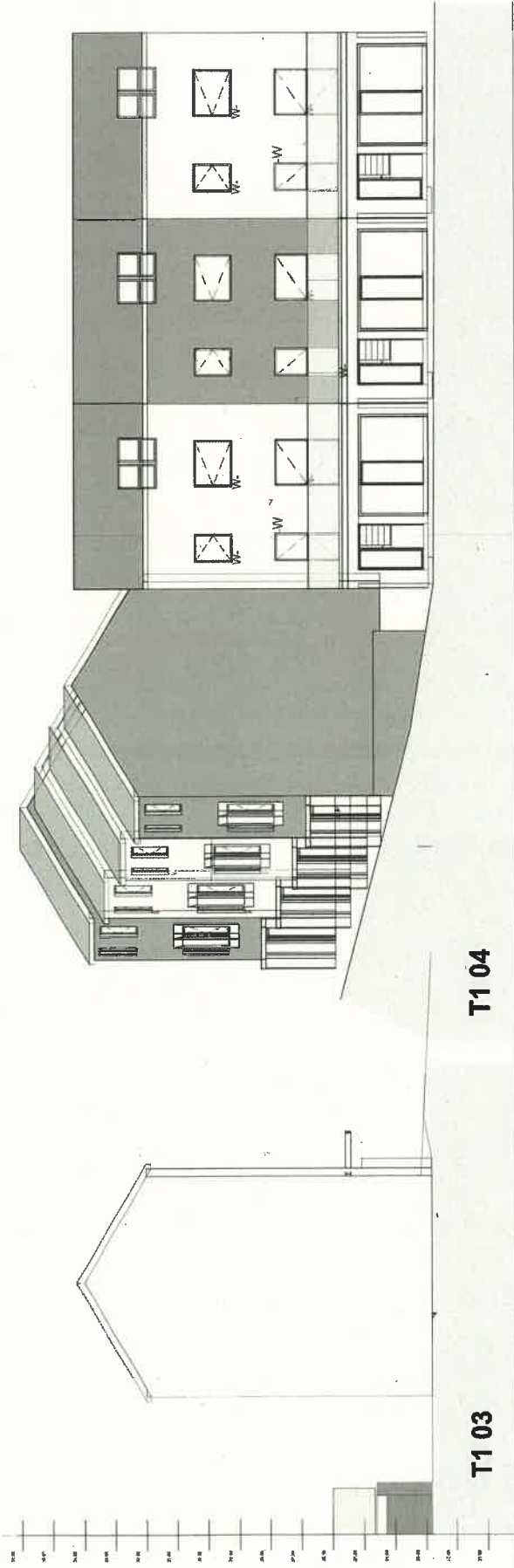
Adolygiad Revisiwn ID prifysgol 00  
2018-17  
Mudiad ID A3  
Paper size GD  
Darlunwyd gan GD  
Drawn by  
Gwirwyd gan  
Checked by

TEITL • TITLE  
SAFLE PRESENNOL

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

SP1 01











AMTSCHELECTRA SIGHIRAVANEROL  
ADDITIONAL INFORMATION  
Date: 24/10/19  
Per: Andrei S. S. S.





ADDITIONAL INFORMATION  
CWB BODASTH PCHWAKERPOL  
24 July 19  
Elmwood

# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C19/0733/41/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 30/07/2019**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanystumdwy**

**Ward: Llanystumdwy**

**Bwriad: Cais i newid amod 1 o C14/0061/41/AM ac amod 1 o C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn y gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd â'r cyfran o unedau fforddiadwy yn y cytundeb 106 cysylltiol**

**Lleoliad: Tir yng nghefn Madryn Arms Hotel, Madryn Terrace, Chwilog, Pwllheli, LL53 6SH**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: DIRPPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU AC YN DDAROSTYNEDIG I DDIWYGIO'R CYTUNDEB 106**



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod 1 o ganiatad cynllunio C14/0061/41/AM ac amod 1 o ganiatad C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn y cyfnod cychwyn gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd â'r cyfran o unedau fforddiadwy yn y Cytundeb 106 cysylltiol.
- 1.2 Mae caniatad cynllunio amlinellol a caniatad materion a gadwyd yn ôl esioes wedi eu rhoi o dan gyfeirnodau C14/0061/41/AM ac C18/0249/41/MG ar gyfer codi 15 tŷ preswyl i gynnwys 5 uned fforddiadwy. Mae'r cais gerbron yn golygu newid gosodiad a dyluniad y tai ynghyd â lleihau'r cyfran o dai fforddiadwy o 5 i 2.
- 1.3 Mae'r safle yn bennaf ar dir amaethyddol gwastad sy'n ffinio â phrif ffurf adeiledig bresennol Chwilog sydd i'r gogledd a'r dwyrain. Fe fyddai'r datblygiad yn golygu ail-drefnu maes parcio tafarn y Madryn a cholli peth o'i ardd er mwyn creu mynedfa addas. Mae clawdd sefydledig ar hyd ochr orllewinol y safle gyda choed aeddfed arno a ffos yn rhedeg ar hyd ei waelod. Tir amaethyddol gwastad gyda chloddiau a choed yma ac acw sydd i'r de o'r safle.
- 1.4 Mae'r bwriad yn darparu 11 tŷ 3 llofft (sy'n cynnwys tai a plotiau o faint amrywiol gan gynnwys rhai gyda ac heb modurdy cysylltiol) 2 dŷ 2 lofft fforddiadwy a 2 dŷ 4 llofft. Mae cynllun tirweddu wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 Gorffennaf 2017**

PS1: Yr Iaith Gymrawg a'r Diwylliant Cymreig  
 ISA 5: Darparu Llecynnau agored mewn datblygiad tai newydd  
 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  
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu  
 PS 17: Strategaeth Aneddleoedd  
 TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth  
 PS18 Tai Fforddiadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad  
 PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
 PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy Ebrill 2019  
 Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)  
 Canllaw Cynllunio Atodol – Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (Mawrth 2019)  
 Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio  
 Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy  
 Canllaw Cynllunio Atodol – Datblygiadau tai a darpariaeth addysgol

#### 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy  
 Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored  
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2019

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/0061/41/AM – Cais amlinellol i godi 15 o dai annedd gyda mynediad o'r B5234 a phob mater arall wedi'i gadw'n ôl – CANIATAU 31.03.2015

C18/0249/41/MG - Cais materion a gadwyd yn ol ar gyfer codi 15 ty preswyl i gynnwys 5 uned fforddiadwy a ganiatawyd yn amlinellol o dan C14/0061/41/AM – CANIATAU - 05-Nov-2018

### 4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cefnogi  
 Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Yn gyffredinol mae gosodiad y trefn parcio a'r ffordd stad yn dderbyniol fodd bynnag argymhellaf newid y '1.8m wide grassed service strip' a'r sribyn gwasanaeth 600mm o led wedi'i orffen mewn concrid, i gydymffurfio â safonau mabwysiadu'r cyngor. Nodaf hefyd bwriad i leoli storfa nwy LPG cymunedol ar ymylon y stad. Er nad oes gwrthwynebiad i'r elfen yma gofynnaf am fanylion pellach mewn perthynas a'i ddyluniad, fel er enghraifft manylion unrhyw derfyn i'r storfa a cadarnhad o'r pwynt mynediad iddo (gyda cerbyd tanwydd ac ar droed).

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Tai Fforddiadwy: Mae'r bwriad yn cyfarch y gofyn am dai fforddiadwy yn yr ardal.

Uned Draenio Tir: Does dim gwrthwynebiad gan yr uned i'r cais uchod. Fodd bynnag mae werth nodi nad oes cynllun draenio dwr wyneb wedi ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyflwyno yn unol ag amod 15 o ganiatad cynllunio C14/0061/41/AM, ac y bydd y Cyngor yn ystyried egwyddorion Safonau Statudol Draenio Cynladwy (2019) wrth adolygu cynllun draenio ar gyfer y safle.

Hefyd yn ôl rhan 2.39 o Ganllawiau Statudol ar Ddraenio Cynaliadwy Llywodraeth Cymru bydd cymeradwyaeth CCS (SAB) yn ofynnol os dyfarnwyd y caniatâd cynllunio gydag amod ynghylch mater a gedwir yn ôl (h.y. cyn Ionawr 2019) ac os na wneir cais am gymeradwyaeth i'r mater a gedwir yn ôl cyn 7 Ionawr 2020.

Uned Bioamrywiaeth: Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod 1 o ganiatad cynllunio C14/0061/41/AM ac amod 1 o ganiatad C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn y cyfnod cychwyn gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd â'r cyfran o unedau fforddiadwy yn y cytundeb 106 cysylltiol. Mae'r egwyddor y bwriad yma wedi ei dderbyn a'i sefydlu eisoes trwy'r caniatâd cynllunio amlinellol a materion a gadwyd yn ôl sydd eisoes wedi eu caniatáu ar y safle. Mae'r caniatadau yma a benderfynwyd yn unol gyda'r Cynllun Datblygu Unedol ar y pryd a'r polisiau eraill perthnasol, yn parhau ar y safle ac yn sefydlu egwyddor y bwriad gerbron. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio. Mae'n bwysig ystyried felly os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisadau yma yn wreiddiol, ac asesu'r newidiadau yn erbyn y polisiau cyfredol.
- 5.2 Yn sgil polisiau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, a'r cais materion a gadwyd yn ôl ar sail polisiau Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Mon. Erbyn hyn, mae Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu, ac felly mae newid materol wedi bod yn y polisiau ers penderfynu egwyddor y cais amlinellol blaenorol.
- 5.3 Mae polisiau PCYFF 1, TAI 3, TAI 15 a PS18 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi PCYFF 1 yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer canolfannau a phentrefi o fewn y Sir ac yn cadarnhau y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun yma, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae polisi TAI 3 yn adnabod safle'r cais fel safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 18 o dai (cyfeirnod T63). Mae polisi TAI 15 yn adnabod trothwy cynnig fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau o dai ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth, ac y dylai 10% o'r cynnig fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae'r canran o dai fforddiadwy a ofynnir erbyn hyn o dan y Cynllun Datblygu Lleol yn llai na'r hyn oedd yn ofynnol o dan y Cynllun Datblygu Unedol ac sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle. Er fod y caniatadau blaenorol yn darparu 5 uned

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fforddiadwy, mae'r bwriad i ddarparu 2 uned erbyn hyn yn cydymffurfio â gofynion y polisi cynllunio cyfredol (TAI 15). Byddai modd i'r datblygwr anwybyddu ei ganiatad cyfredol a chyflwyno cais cynllunio llawn o'r newydd ar gyfer 15 tŷ a 2 fforddiadwy (sef y bwriad gerbron) ac byddai'r bwriad newydd yma yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio cyfredol. Ar sail hyn, mae'r datblygiad erbyn hyn yn cynnig 2 uned fforddiadwy allan o 15 uned yn gyfangwbl, sydd oddeutu 10% o'r unedau. Mae'r unedau fforddiadwy yma wedi eu lleoli o fewn canol y safle ac yn dai 2 llofft sy'n cydymffurfio â'r angen yn yr ardal am dai fforddiadwy ac sydd wedi ei gadarnhau gan Uned Strategol Tai. Mae'r nifer o unedau a gynigir yn gyfangwbl yn dderbyniol o ystyried fod polisi TAI 3 yn disgwyl oddeutu 18 o unedau o'r safle.

- 5.4 Mae prisiad marchnad agored wedi eu derbyn ar gyfer y ddau uned fforddiadwy sy'n cadarnhau fod yr unedau yma o fewn gfael y rhai hynny sydd mewn angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.
- 5.5 Mae'r bwriad yn cynnig cymysgedd priodol o 11 tŷ 3 llofft (rhai gyda a heb modurdy cysylltiol a maint gerddi gwahanol), dau dŷ 2 llofft (fforddiadwy) a dau dŷ 4 llofft, ac mae'n cynnig mwy o amrywiaeth o'i gymharu a'r cynllun blaenorol oedd yn cynnig 11 tŷ 3 llofft, 3 tŷ 4 llofft ac un byngalo 2 llofft. Mae'r asiant yn cadarnhau fod y cymysgedd bwriedig yn seiliedig ar Aseiad Angen Tai Gwynedd. Ystyrir felly fod y datblygiad yma yn parhau i gydymffurfio â pholisiau tai cyfredol a'r canllawiau cynllunio atodol cyfredol sy'n ymwneud ag Ymrwymiad Cynllunio, Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai.
- 5.6 Ar sail fod y ddarpariaeth fforddiadwy yn dderbyniol, ystyrir nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg yn yr achos yma gan nad yw'r bwriad yn cyrraedd y trothwyon a nodi yn meini prawf rhif 1 o bolisi PS 1. Er hyn, gellir gosod nodyn ar y caniatad cynllunio yn annog enwau Cymraeg ar y stad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 1.

#### **Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.7 Mae polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a thirweddau'r safle'n addas.
- 5.8 Roedd y bwriad gwreiddiol yn golygu codi 15 o dai gan gynnwys un byngalo ar y safle, erbyn hyn mae'r bwriad i godi 15 tŷ deulawr. Mae'r cynllun safle yn debyg i'r hyn sydd wedi ei ganiatau'n flaenorol o ran lleoliad y ffordd stad a'r tai, ond fod manylion pen draw'r ffordd a lleoliad y tai o fewn y plotiau ayyb wedi eu diweddarau, ynghyd â'r math o dai sy'n cael eu cynnig a'u dyluniad.
- 5.9 Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais gerbron yn cynnwys nodweddion dyluniadol sy'n welliant o'r cynlluniau sydd esioes wedi eu caniatáu. Ystyrir felly fod y tai yn dderbyniol o ran eu lleoliad, maint a dyluniad ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd. Mae bwriad gorffen yr anheddau gyda chymysgedd o rendr a chladin sydd i'w gytuno.
- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli tu cefn i res o dai presennol a'r tŷ tafarn, ond mae yna drac a thir gwag/parcio wedi ei leoli rhwng y safle a'r tai preswyl yma, ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith uniongyrchol o ran goredrych na effaith andwyol ar fwynderau preswylwyr y tai yma.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/02/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 5.11 Mae'r dafarn sydd wedi ei leoli wrth fynedfa'r safle wedi ei rhestru, ac mae effaith y fynedfa ar yr adeilad wedi ei asesu a'i ganiatáu yn flaenorol o dan y cais amlinellol. Nid oes newid i'r rhan yma o'r cais. Mae maes parcio presennol y dafarn ynghyd â thir gwag sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio ac adeiladau allanol wedi eu lleoli rhwng cefn y dafarn a safle'r cais. Ni ystyrir y byddai'r bwriad, y cynllun safle na'r tai bwriedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS20 o'r CDLI.
- 5.12 Nodir nad yw'r cynllun tirlunio a gyflwynwyd yn cynnwys tirweddu i gefn y safle sy'n ffinio a'r cae amaethyddol ac i'r perwyl hyn ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod cynllunio i gytuno cynllun tirlunio ar gyfer y bwriad.
- 5.13 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 a PS20 felly.

#### **Materion Trafnidiaeth**

- 5.14 Mae'r fynedfa i'r safle eisoes wedi ei chaniatáu o dan y caniatâd amlinellol, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth parcio, a'r ffordd stad o fewn y safle yn dderbyniol. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi nodi materion y bydd yn ofynnol i'w darparu er mwyn mabwysiadu'r ffordd stad, ac mae'r asiant wedi cadarnhau mai dim ond dau grid bydd i'w weld uwchben y ddaear ar gyfer y tanciau LPG, ac byddai loriau danfon yn gallu llenwi'r tanciau o'r ffordd stad. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI.

#### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.15 Nid oedd materion Bioamrywiaeth wedi eu codi ar adeg asesu'r ceisiadau gwreiddiol, heblaw'r angen am dirlunio addas ar ffin y safle gyda'r cae ar gefn y safle. Nodir uchod fod posib gosod amod cynllunio i sicrhau cynllun tirlunio addas ar gyfer y safle, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 19 o'r CDLI.

#### **Llecynnau agored o werth adloniadol**

- 5.16 Mae polisi ISA 5 yn disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o unedau, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored.
- 5.17 Mewn ymateb i ymholiad pellach ar y cais amlinellol gwreiddiol, darparwyd rhagor o wybodaeth ynghylch y ddarpariaeth am lecynnau agored presennol gerllaw ac fe nodwyd bod lle chwarae'r pentref 87m o'r safle arfaethedig ac mae hwn yn cynnwys ystod o gyfarpar ar gyfer amrywiaeth o weithgareddau chwarae mewn safle sydd oddeutu 600m<sup>2</sup> o faint.
- 5.18 'Roedd hyn yn cael ei ystyried yn ddigonol ar gyfer y cais gwreiddiol ac ystyrir fod y sefyllfa yma yn parhau ac fod y ddarpariaeth o lecynnau agored o werth adloniadol sydd eisoes yn bodloni o fewn pellter agos i'r safle yn ddigonol i ddiwallu anghenion tebygol trigolion y tai newydd ac felly nid oes angen darpariaeth newydd ac mae'r datblygiad yn cwrdd â gofynion ISA 5.

#### **Cyfleusterau Addysgol**

- 5.19 Mae polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Yn ystod cyfnod y CDU, roedd tri safle wedi ei ddynodi wedi ei leoli yn Chwilog, ac ar adeg delio gyda'r ceisiadau yma (gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gynnwys y cais gwreiddiol sy'n destun y cais yma) roedd gwybodaeth wedi ei baratoi gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd sy'n asesu effaith datblygu'r safle hwn, ynghyd â'r safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn Chwilog yn y CDU, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Yn hyn o beth roedd yn hollbwysig ystyried yr hyn a wnaethpwyd wrth ymdrin â'r holl geisiadau cynllunio a ddaeth ymlaen ar y safleoedd yma oedd wedi eu dynodi ar gyfer tai.

- 5.20 Wedi ymgynghori gyda'r Adran Addysg ar y safleoedd yma ar adeg asesu'r cais gwreiddiol y safle yma (sef y cais cyntaf ddaeth ymlaen allan o'r tri safle oedd wedi ei ddynodi yn Chwilog), penderfynwyd ystyried y tri safle sydd wedi eu dynodi gan y CDU yn Chwilog ar sail y nifer o unedau preswyl a nodir ar eu cyfer yn y CDU. Nodir bod hyn yn golygu fod 55 uned breswyl yn berthnasol i'w hystyried ar gyfer y tri safle a hynny ar sail y niferoedd o dai sydd yn cael eu cyfeirio tuag atynt yn y Briffiau perthnasol. Byddai unrhyw gyfraniad addysgol yn seiliedig ar y gyfran o dai a ddynodwyd ar gyfer y safleoedd unigol fel rhan o'r ffigwr ar gyfer Chwilog yn ei gyfanrwydd h.y. 55 uned. Wrth ddefnyddio'r wybodaeth o'r CCA, nodir y bydd 22 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r tri safle a ddynodwyd ar gyfer tai yn Chwilog. Nodir ei fod yn ofynnol i seilio'r cyfraniad yn y modd yma oherwydd nad oedd unrhyw ffordd o wybod pryd roedd bwriad cyflwyno ceisiadau ar gyfer gweddill y safleoedd oedd wedi eu dynodi, nac ar gyfer faint o unedau. Yn ogystal roedd y ceisiadau oedd wedi eu cyflwyno ar gyfer y tri safle oedd wedi eu dynodi ar y pryd yn geisiadau amlinellol ac felly nid oedd sicrwydd am y nifer na math o unedau.
- 5.21 Defnyddiwyd y flwyddyn addysgol 2013-2014 fel y sail ar gyfer asesu'r angen am gyfraniad addysgol gan mai dyma'r cyfnod asesu y cais gwreiddiol ar y safle yma; a bydd rhaid cadw at y ffigyrau yma er mwyn sicrhau cysondeb. Nodir bod 20 lle gwag yn yr ysgol yn y flwyddyn honno gan olygu byddai angen cyfraniad ar gyfer creu capasiti ychwanegol ar gyfer 2 ddisgybl ychwanegol. (Gwnaethpwyd asesiad ychwanegol ar gyfer flwyddyn addysgol 2014-2015 a nodwyd y byddai'r ysgol yn parhau i weithredu dros ei gapasiti ar sail datblygu'r tri safle).
- 5.22 Yn unol â chynnwys y CCA, nodir fod angen cyfraniad addysgol o £24,514 rhwng y tri safle (£12,257 x 2 disgybl). Ar sail sylwadau blaenorol yr Adran Addysg, mae'r cyfraniad disgwylidig o bob safle yn seiliedig ar gyfrannedd y nifer o dai a nodir ar eu cyfer yn y CDU fel rhan o'r cyfanswm ar gyfer y tri safle gyda'i gilydd. Mae hyn wedi golygu bod cyfraniad addysgol o £6,240 wedi ei sicrhau mewn perthynas â'r caniatâd ar gyfer y safle yma (h.y. 14/55 x 24,514).
- 5.23 Nodir fod materion a gadwyd yn ôl wedi eu cyflwyno a'u caniatáu ar gyfer safle yma, fod caniatâd amlinellol safle Bryn Hyfryd wedi cael ei ymestyn, ac er fod safle Cae Bodlondeb bellach y tu allan i'r ffin ddatblygu, mae'r caniatâd amlinellol yn parhau yn fyw am gyfnod. Ystyriod fod y modd uchod o gyfrifo'r cyfraniad yn parhau i fod yn dderbyniol, a chan fod y swm uchod wedi ei sicrhau drwy gytundeb 106 ynghlwm â'r caniatâd gwreiddiol felly, mae'r bwriad yn parhau i gydymffurfio â gofynion polisi ISA 1 o ran cyfraniad addysgol.

## 6. Casgliadau:

O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau perthnasol, credir fod y bwriad i ymestyn cyfnod penderfynu cais sydd eisioes wedi derbyn cymeradwyaeth yn parhau yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau fel a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

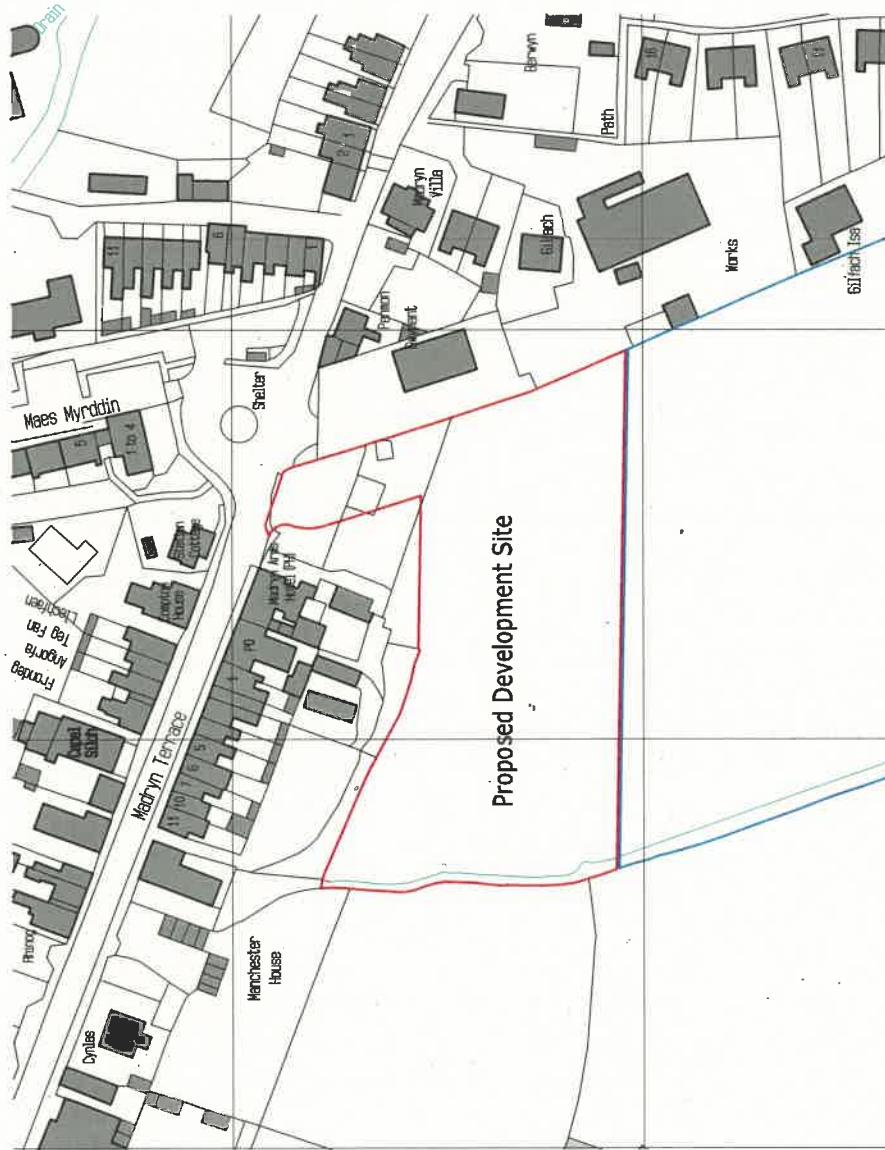
## 7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ddiwygio'r Cytundeb 106 presennol er mwyn newid y nifer o dai fforddiadwy (heb newid i'r cyfraniad addysgol) ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 2 flynedd (yn unol â'r hyn a ofynir ar y ffurflen gais)
2. Gorffeniad allanol
3. Llechi
4. SUDS
5. Amodau Priffyrdd
6. Amodau Dŵr Cymru
7. Cynllun Goleuo
8. Tirlunio
9. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar gyfer yr unedau fforddiadwy



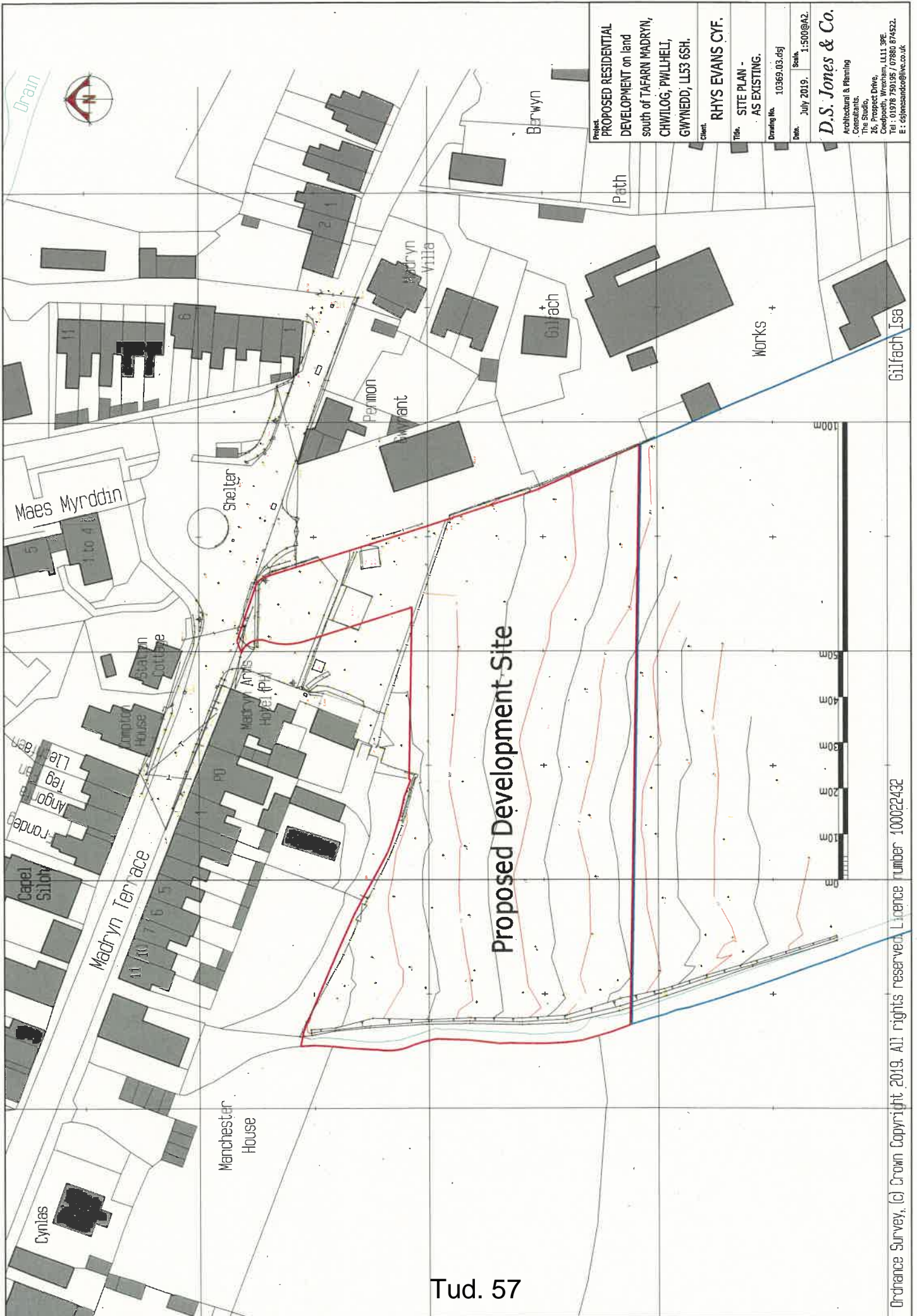




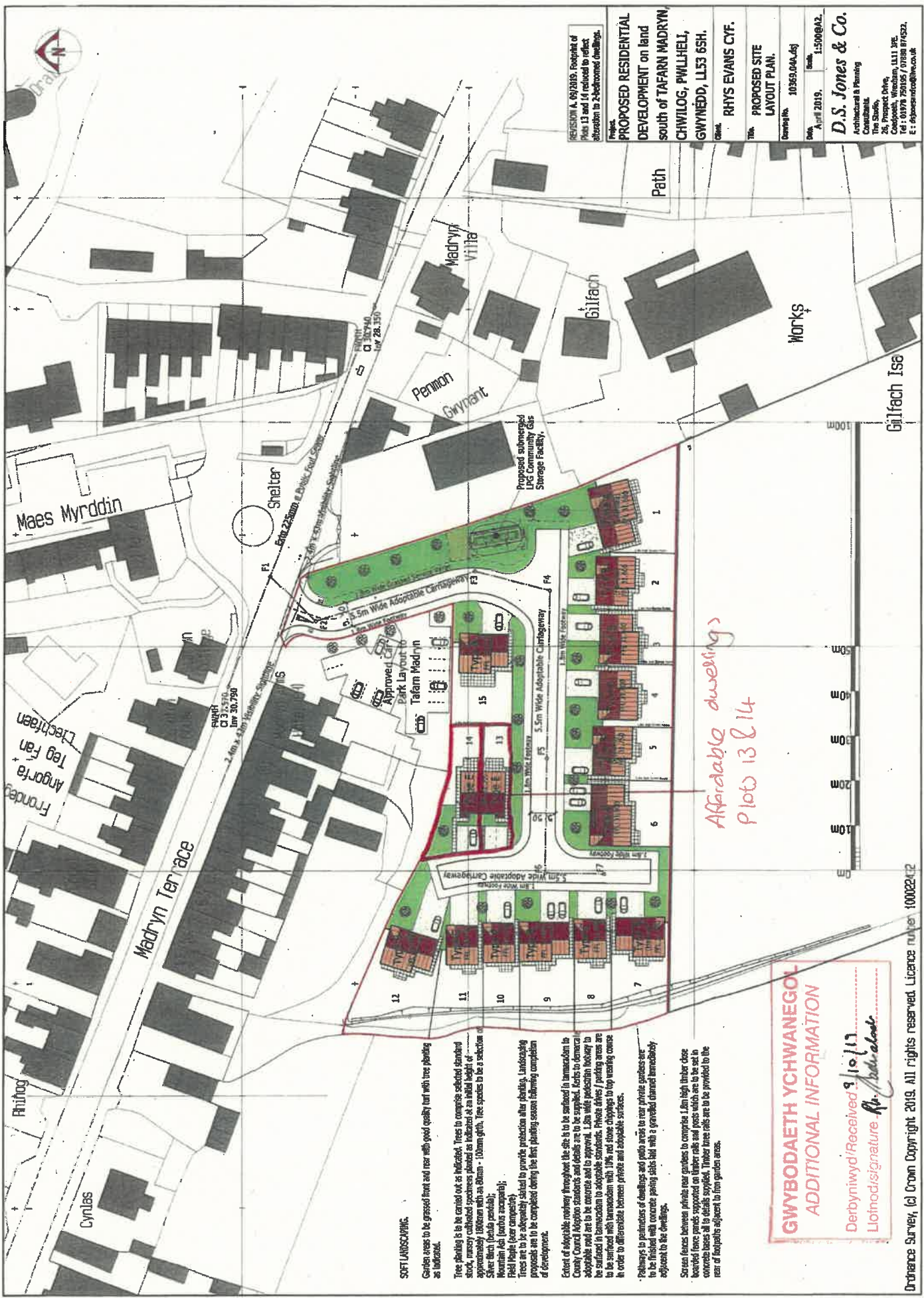
Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2019. All rights reserved. Licence number 100022462

<b>Project:</b> PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHWILLOG, PWLLHELLI, GWYNEDD, LL53 6SH.	<b>Client:</b> RHYS EVANS CYF.
<b>Title:</b> LOCATION PLAN.	
<b>Drawing No.</b> 103669.01.d5f	<b>Scale:</b>
<b>Date:</b> April 2019.	<b>Scale:</b> 1:1250@A3.
<b>D.S. Jones &amp; Co.</b> Architectural & Planning Consultants. The Studio, 26, Prospect Drive, Coedpoeth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01975 750195 / 07860 874522. E : dsjonesandco@live.co.uk	





**Project:** PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHWILOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6SH.  
**Client:** RHYS EVANS CYF.  
**Title:** SITE PLAN - AS EXISTING.  
**Drawing No.:** 10369.03.dwg  
**Date:** July 2019.  
**Scale:** 1:500@A2.  
**D.S. Jones & Co.**  
 Architectural & Planning Consultants  
 The Studio,  
 Coedpoen, Wrexham, LL11 9PE.  
 Tel : 01276 750135 / 07880 874522.  
 E : djones@dsjpc.co.uk



REVISION A, 09/2019, Reopen of Plot 13 and 14 reduced to reflect allocation to 2 bedroom dwellings.

**PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHWILOG, PWLLHELL, GWYNEDD, LL53 6SH.**

Client: RHYNS EVANS CYF.

Title: PROPOSED SITE LAYOUT PLAN.

Scale: 10365,000:1

Date: April 2019, Scale: 1:500@A2.

**D.S. Jones & Co.**  
 Architectural & Planning Consultants  
 The Studio,  
 26, Prospect Drive,  
 Caspobon, Wrexham, LL11 3PE.  
 Tel: 01978 750265 / 01978 714522.  
 E: ds@dsjonesandco.co.uk

**SOFT LANDSCAPING.**

Garden areas to be grassed front and rear with good quality turf with trees planting as indicated.

Tree planting to be carried out as indicated. Trees to comprise selected standard stock, nursery cultivated specimens planted as indicated at an initial height of approximately 1800mm with an 80mm - 100mm girth. Tree species to be a selection of Silver Birch (nursery available);  
 Wintergreen Ash (nursery available);  
 Field Maple (nursery available).

Trees are to be adequately staked to provide protection after planting. Landscaping proposed are to be completed during the first planting season following completion of development.

Extent of adoptable roadway throughout the site is to be indicated in accordance to County Council Adoption standards and details are to be supplied. Access to domestic adoptable road are to be concrete and to approval. Like with pedestrian pathway to be surfaced in accordance to adoptable standards. Private drives / parking areas are to be surfaced with tarmac with 10% red stone chippings to top wearing course in order to differentiate between private and adoptable surfaces.

Pathways to perimeters of dwellings and paths areas to rear private gardens are to be finished with concrete paving sets laid with a gravelled channel immediately adjacent to the dwellings.

Screen fences between private rear gardens to comprise 1.8m high timber close boarded fence panels supported on timber rails and posts which are to be set in concrete bases all to details supplied. Timber fence rails are to be provided to the rear of footpaths adjacent to front garden areas.

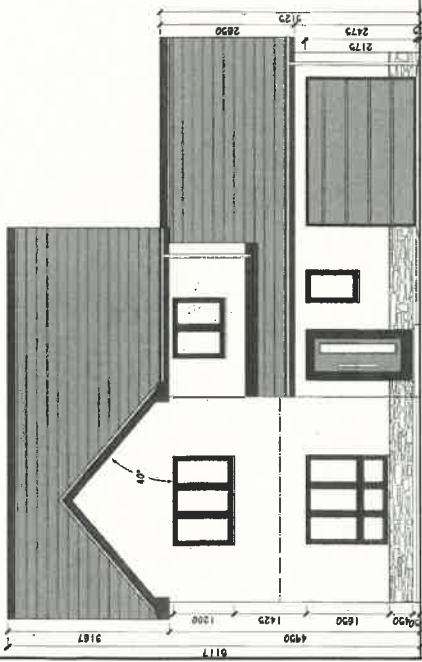
Affordable dwellings  
 Plots 13 & 14

**GWYBODAETH YCHWANEGOL**  
**ADDITIONAL INFORMATION**

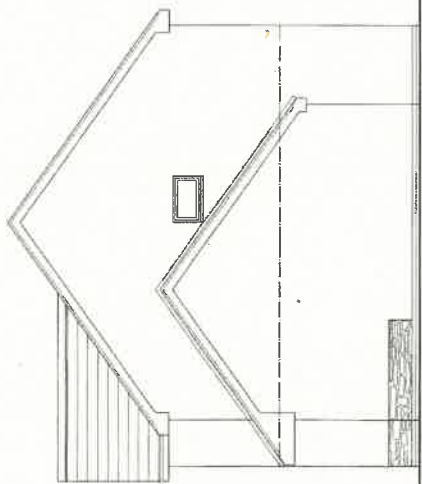
Derbyniwyd/Received 9/10/17  
 Llofnod/signature *Rh. Jones*

Drainage Survey, (c) Crown Copyright, 2019. All rights reserved. Licence number: 100022412

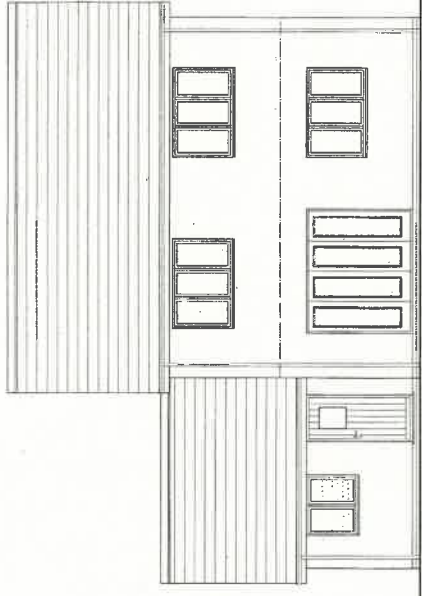




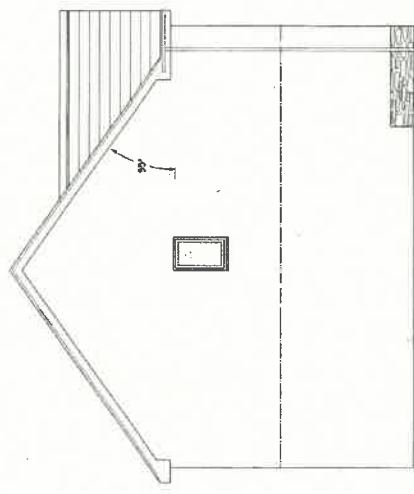
PROPOSED FRONT ELEVATION.



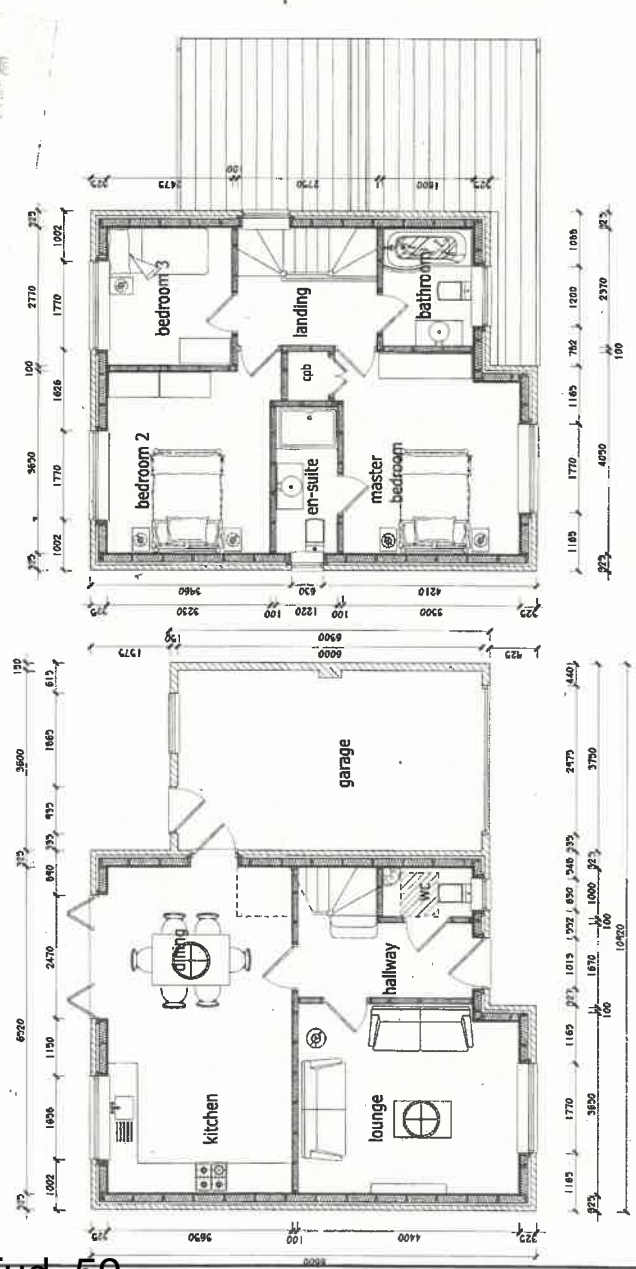
PROPOSED SIDE ELEVATION.



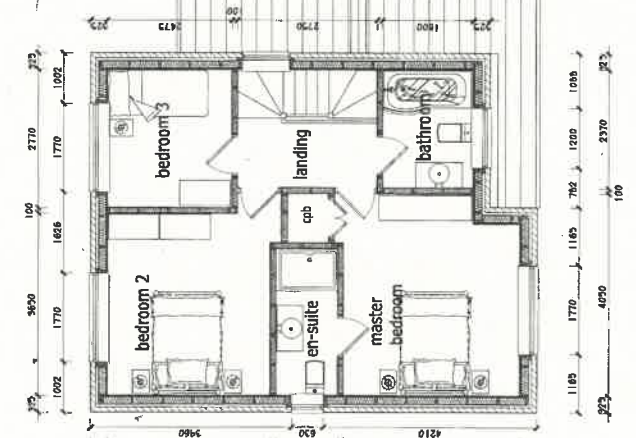
PROPOSED REAR ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN.



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN.

EXTERNAL MATERIALS PALETTE:

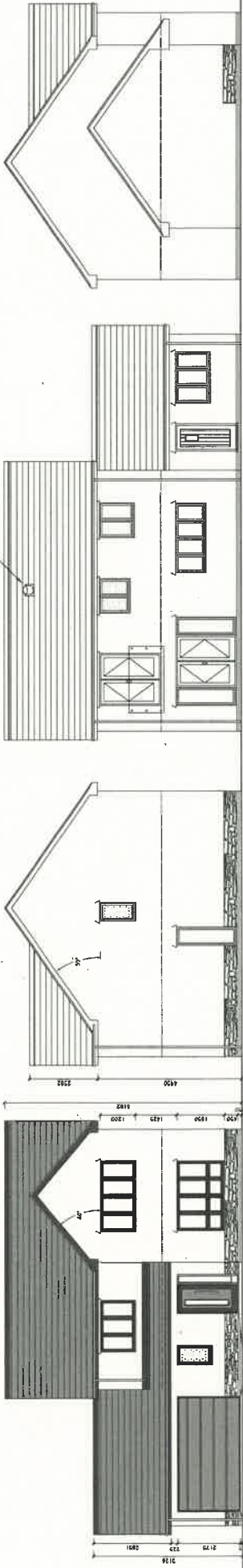
Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.  
 Rendered finish to the bulk of the external elevations to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.  
 Stone cladding to finish and side elevations to be comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a smooth finish.  
 Cladding to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within GRC frames coloured grey and to the opening styles indicated.  
 All fascia soffits and barge boards are to comprise PVC-maintenance proprietary weather treated products coloured dark grey to client specifications.  
 All exterior walls to comprise 100mm x 60mm x 60mm cellular concrete set of other GRC or aluminium to client specifications but all are to be coloured black.



Internal Floor Area -  
 100.0m<sup>2</sup> (1,076sq ft).



Project: PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHWILLOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6SH.  
 Client: RHYNS EVANS CYF.  
 Title: HOUSE TYPE B (Handed) PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOTS 2 & 5, & 7  
 Drawing No. 10369.08.05j  
 Date: April 2019. Scale: 1:50@A1.  
 D.S. Jones & Co. Architectural & Planning Consultants.  
 The Studio, 26, Prospect Drive, Cwypodh, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07880 874522. E : dsjonesandco@live.co.uk



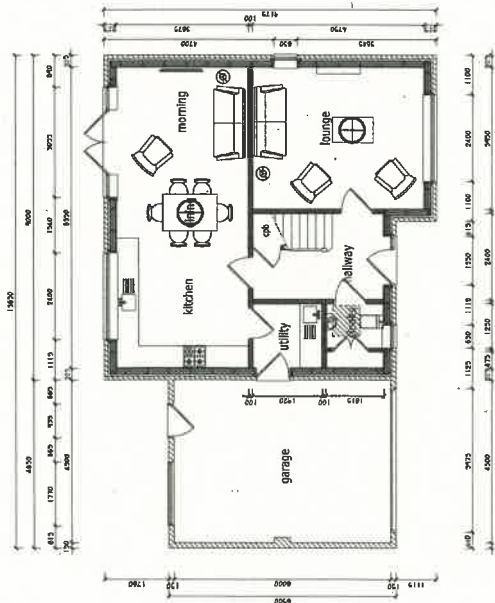
PROPOSED FRONT ELEVATION.

PROPOSED SIDE ELEVATION.

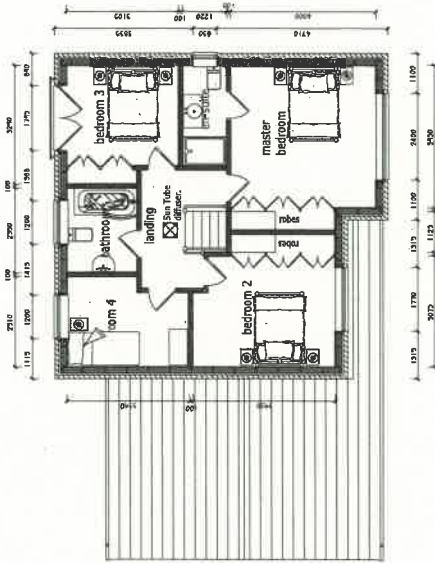
PROPOSED REAR ELEVATION.

PROPOSED SIDE ELEVATION.

Tud. 60



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN.



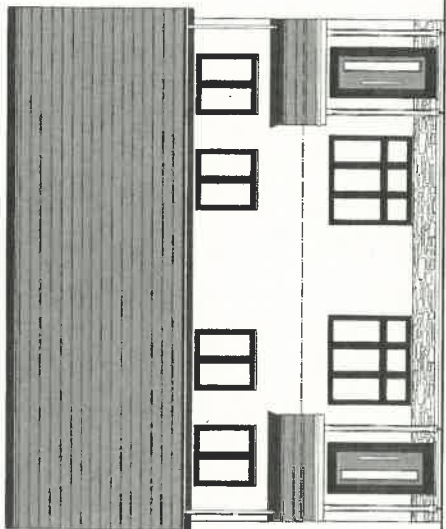
PROPOSED FIRST FLOOR PLAN.

**EXTERNAL MATERIALS PALETTE**  
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to DA approval laid with complementary dark grey ridge tiles. Re-clad finish to the bulk of the external elevation is to comprise ash or grey proprietary rendered finish with natural stone to the parapets application.  
 Stone cladding to front and side elevations is to comprise ash or grey proprietary rendered finish with natural stone cladding to the application of ash / cement pebbles in naturally toned mortar with a struck finish, cladding to all windows and doors to comprise double glazed units throughout as with UPVC frames colored grey and to the opening frames natural.  
 All fascias, sills and verge boards are to comprise zirconium grey to color specification.  
 All renderers to comprise ash or grey in a finish and 15mm of ash or grey to color specification.  
 All window and door frames to be painted to color specification but all are to be colored black.

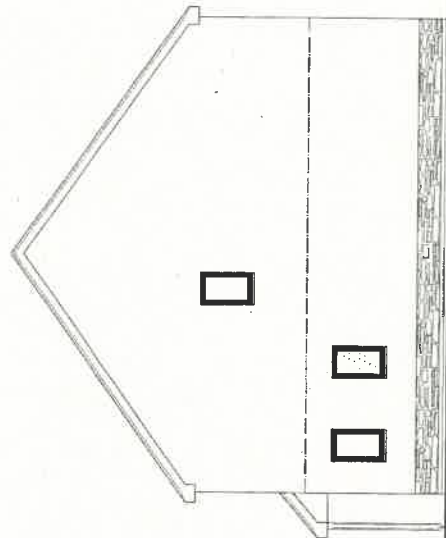
**Internal Floor Area -**  
**122.0m<sup>2</sup> (1,313sq ft).**



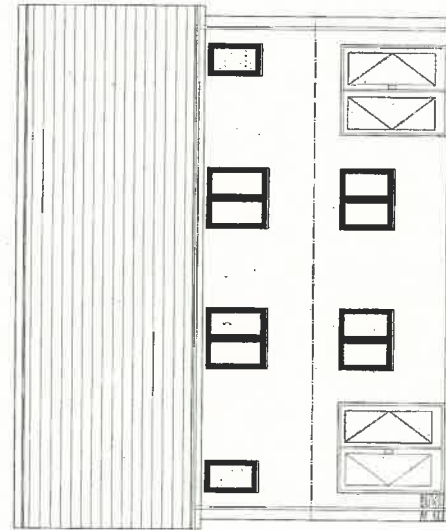
<b>Project</b>	PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAPARN MARRIN, CHWILOG, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6SH.
<b>Client</b>	RHYS EVANS CYF.
<b>Title</b>	HOUSE TYPE A - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED, PLOT 6.
<b>Drawing No.</b>	10399.05.60j
<b>Date</b>	10th 2019.
<b>Scale</b>	1:150 (A3).
<b>D.S. Jones &amp; Co.</b> Architectural & Planning Consultants The Studio, 10th Floor, Cospatrick, Wrexham, LL11 1PE. Tel: 01928 700157 09888 81932. E: <a href="mailto:enquiries@dsjones.co.uk">enquiries@dsjones.co.uk</a>	



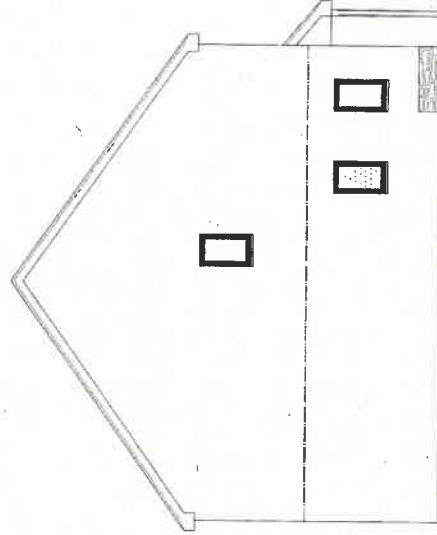
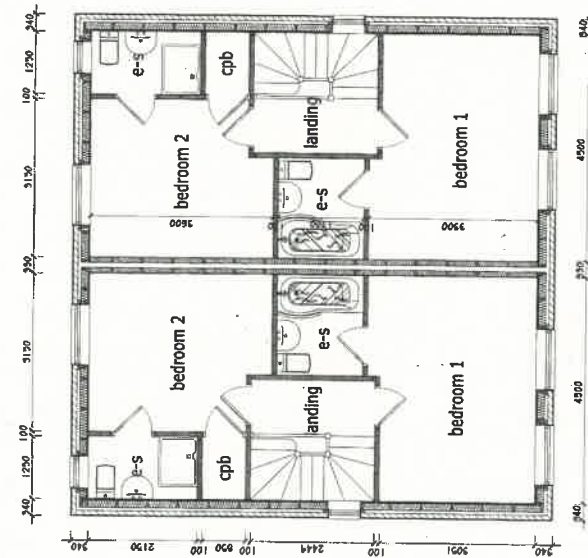
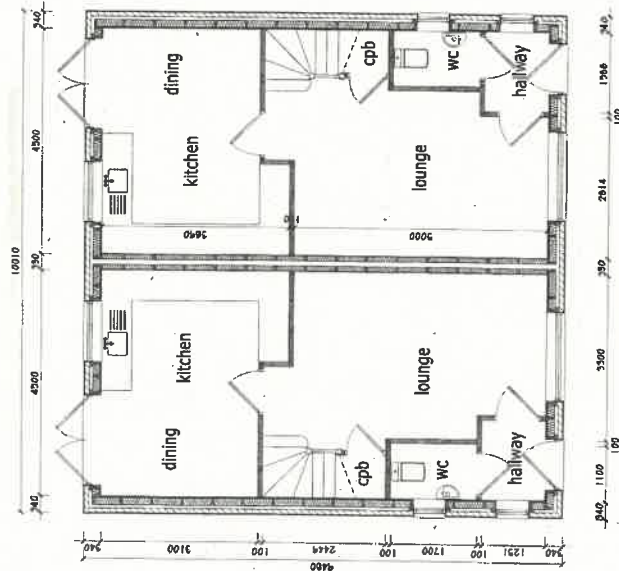
PROPOSED FRONT ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED REAR ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.

Project: PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHILGOS, PWLLHELLI, GWYNEDD, LL53 6SH.

Client: RHYS EVANS CYF.

Title: HOUSE TYPE E - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED.

Drawing No. 10369.14.dsf

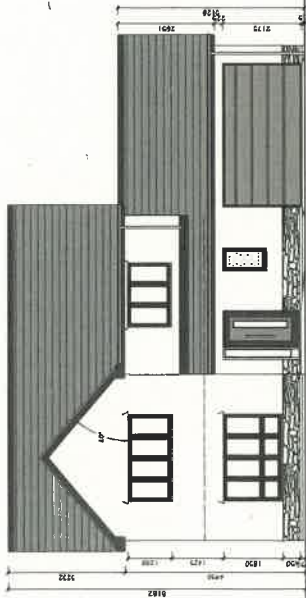
Date: Sept 2019. Scale: 1:50@A1.

D.S. Jones & Co. Architectural & Planning Consultants. The Studio, 26, Prospect Drive, Caedpoeth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 0178 750195 / 07886 874522. E : d.jonesandco@live.co.uk

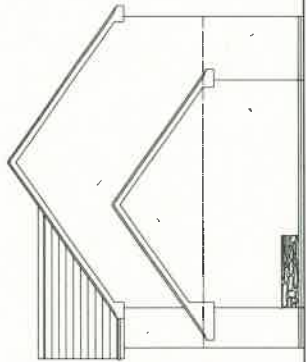
CYNLLUN DIWYKISDIG  
REVISED PLAN  
1/20/19  
Llwydd 2019-2020-21  
R. Jones & Co.



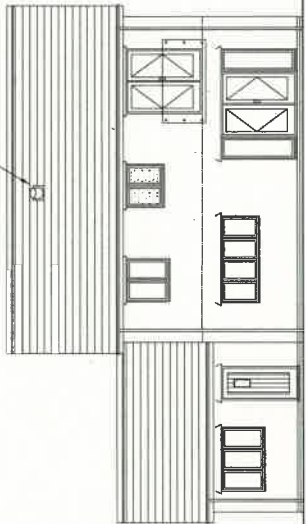




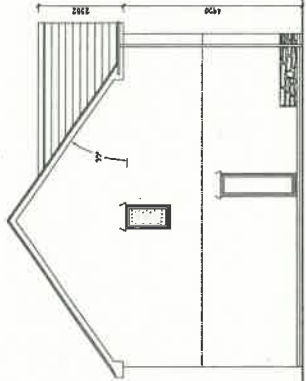
PROPOSED FRONT ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED REAR ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.

See title block for south elevation as indicated.

**EXTERNAL MATERIALS PALETTE.**

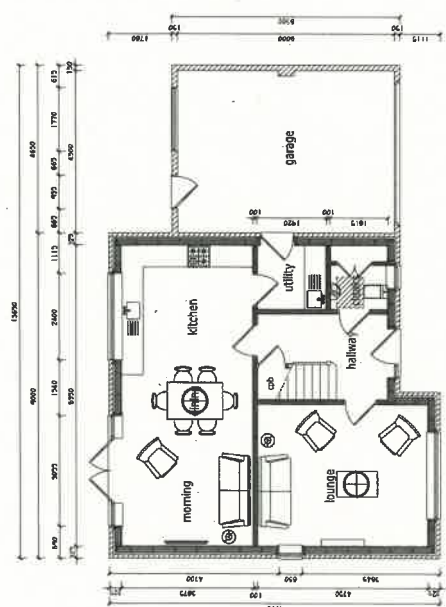
Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval with complementary dark grey ridge tiles. Recessed finish to the base of the external elevations to comprise self-coloured proprietary rendered finish with terracotta finish to the developer's specification.

Stone detailing to front and side elevations is to comprise natural stone to LPA approval with complementary dark grey pointing in naturally tumbled mortar with a smooth finish.

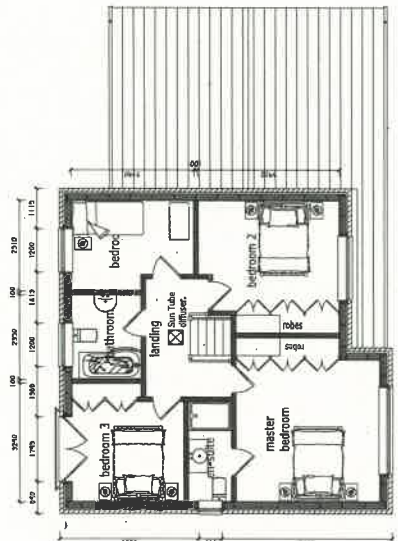
Cladding to all windows and doors to comprise stone, glazed units throughout set within UPVC frames coloured grey and set to the opening styles indicated.

All fascias, soffits and barge boards are to comprise a reinforced proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.

All window panes to comprise 10mm or glitters and 50mm or glitters to client specification. All window panes to be coloured black.



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN.

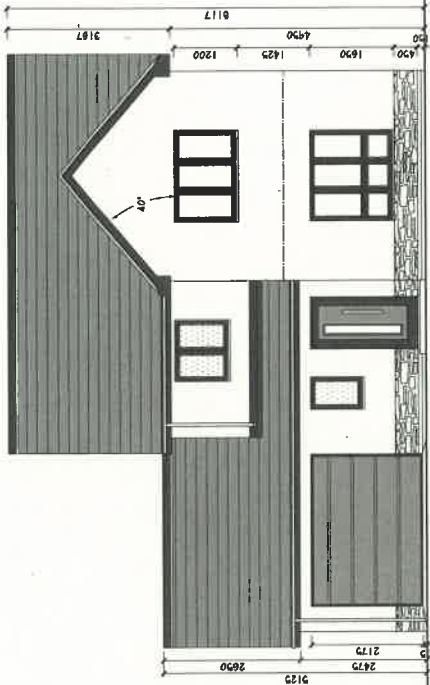


PROPOSED FIRST FLOOR PLAN.

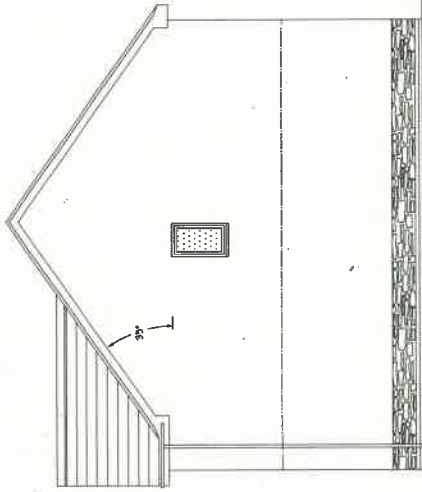
Internal Floor Area -  
122.0m<sup>2</sup> (1,313sq ft).



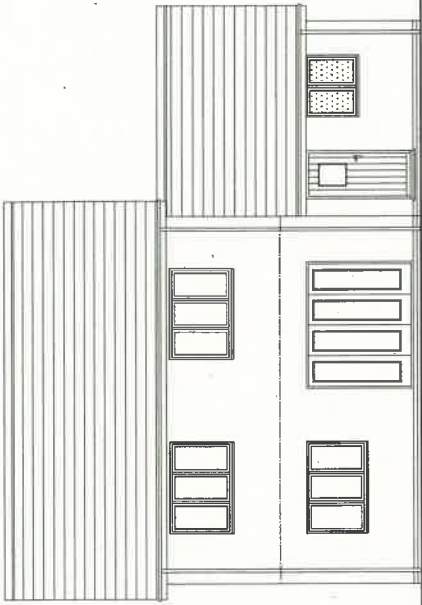
<b>Project</b>	PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHWILOG, PWLLHELI, GWYBREGD, LL53 6SH.
<b>Client</b>	RHYS EVANS CYF.
<b>File No.</b>	HOUSE TYPE A (Handed) PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 1.
<b>Drawing No.</b>	10360.06.djv
<b>Date</b>	14th 2019.
<b>Scale</b>	1:50000.
<b>D.S. Jones &amp; Co.</b> Architectural & Planning Consultants. The Studio, Ddwyfan, Cwmporth, Wrexham, LL11 3PG. Tel: 01978 750157 / 01980 87432. E: dsjones@dsjones.co.uk	



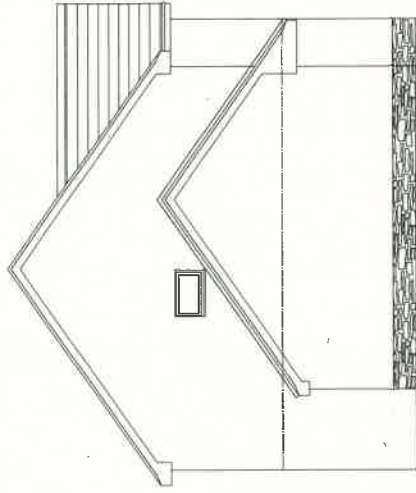
PROPOSED FRONT ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.

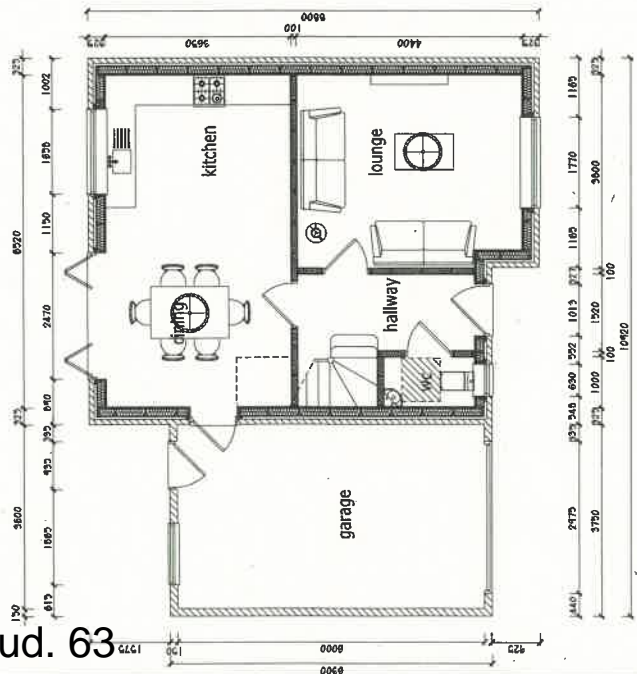


PROPOSED REAR ELEVATION.

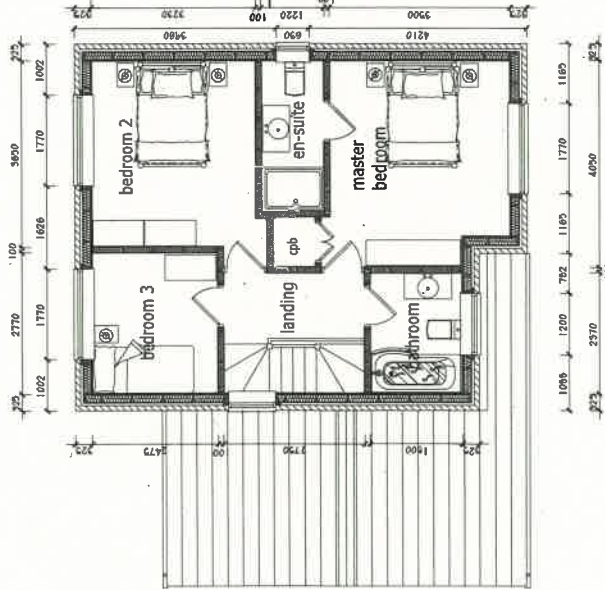


PROPOSED SIDE ELEVATION.

Tud. 63



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN.



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN.

EXTERNAL MATERIALS PALETTE.

Proposed finishes materials to comprise external clade to LPA approval Bid with complementary dark grey ridge tiles. Rendered finish to the bulk of the external elevations is to be a textured finish with a textured finish to the Developer's specification. Stone detailing to front end side elevations is to comprise pre-mixed panels which are to be rendered to a normal pointing in naturally tanned mortar with a struck finish. Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units with low-E glass and aluminium frames coloured grey and to the existing style's hardware.

All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client's specification. All rainwater goods to comprise 100mm g gutters and 65mm rainwater down pipe out of either uPVC or aluminium to client specification but all are to be coloured black.

Internal Floor Area - 100.0m<sup>2</sup> (1,076sq ft).



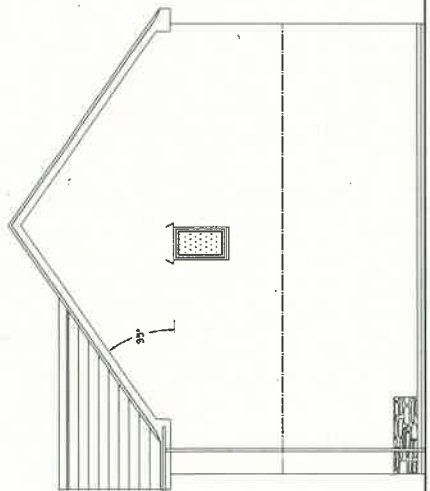
<b>Project:</b> PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHWILOG, PWLLHELLI, GWYNEDD, LL53 6SH.	<b>Client:</b> RHYS EVANS CYF.	<b>Title:</b> HOUSE TYPE B(2) - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 15.	<b>Drawing No.:</b> 10369.09.dwg
<b>Date:</b> July 2019.	<b>Scale:</b> 1:50@A1.	<b>Architectural &amp; Planning Consultants:</b> D.S. Jones & Co. 21c Priddy, Drive Coedpoeth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07980 874522. E : dsjones@dsjones.co.uk	



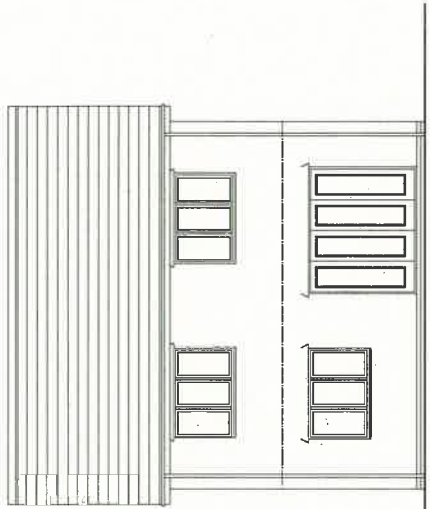




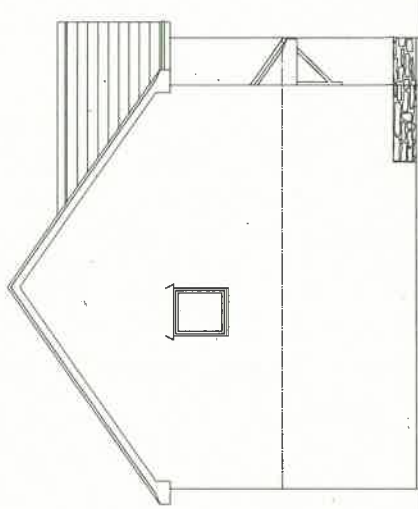
PROPOSED FRONT ELEVATION.



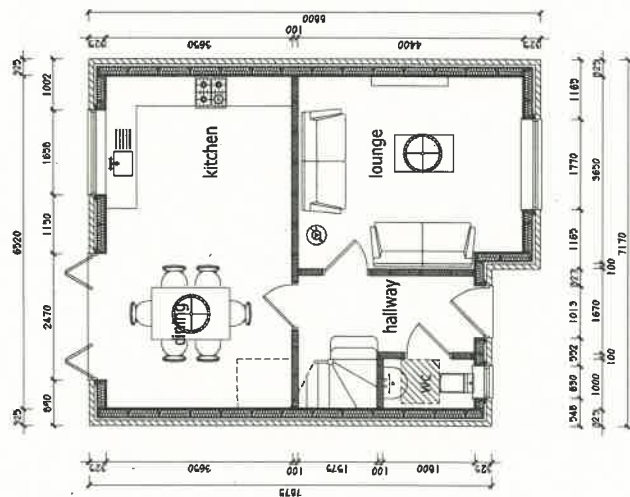
PROPOSED SIDE ELEVATION.



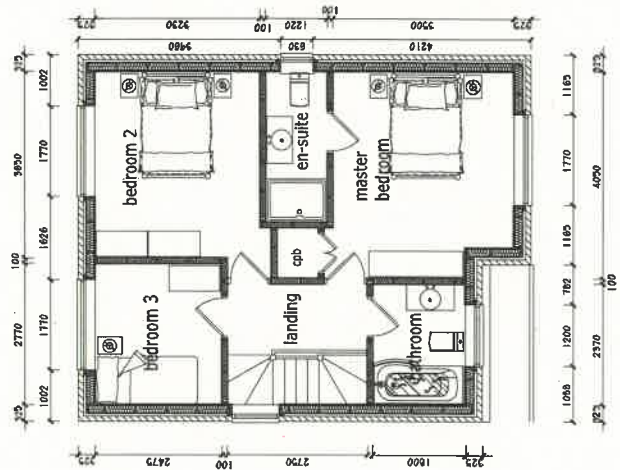
PROPOSED REAR ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN.



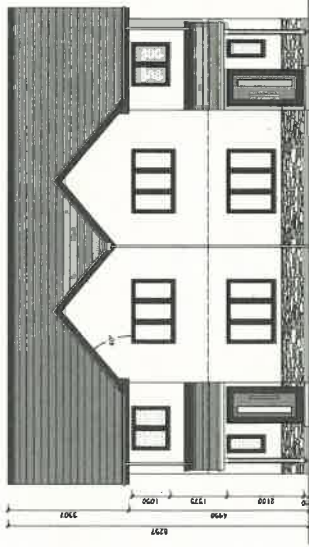
PROPOSED FIRST FLOOR PLAN.

**EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.**  
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to UK approval with complementary dark grey ridge tiles.  
 Rendered finish to external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.  
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.  
 All facades, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.  
 All exterior goods to comprise 40mm x 60mm x 60mm aluminium rainwater downpipes out of either uPVC or aluminium to client specification but all are to be coloured black.

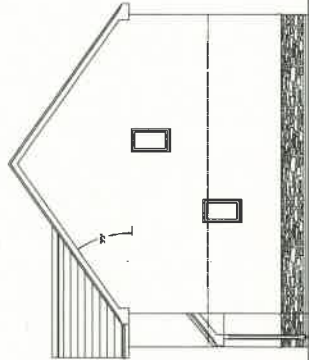
**Internal Floor Area -  
 100.0m<sup>2</sup> (1,076sq ft).**



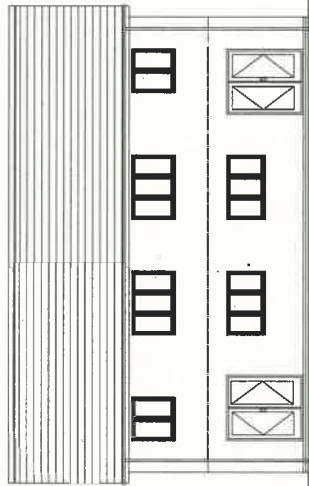
<b>Project:</b>	PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHWILOG, PWLLHELL, GWYNEDD, LL53 6SH.
<b>Client:</b>	RHYS EVANS CYF.
<b>Title:</b>	HOUSE TYPE C - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOTS 8, 10 & 11.
<b>Drawing No.:</b>	10369.10.d[s]
<b>Date:</b>	July 2019.
<b>Scale:</b>	1:50@A1.
<b>D.S. Jones &amp; Co.</b> Architectural & Planning Consultants. The Studio, 26, Prospect Drive, Coedpoeth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07860 87452. E : <a href="mailto:dsjonesandco@live.co.uk">dsjonesandco@live.co.uk</a>	



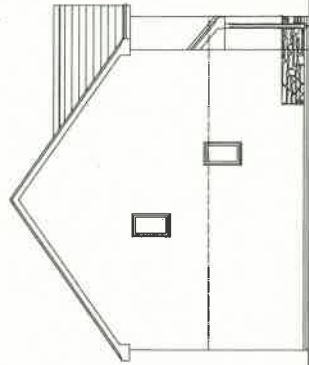
PROPOSED FRONT ELEVATION.



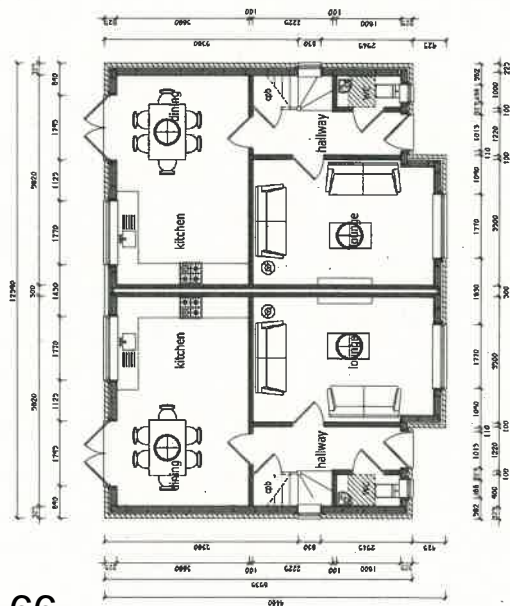
PROPOSED SIDE ELEVATION.



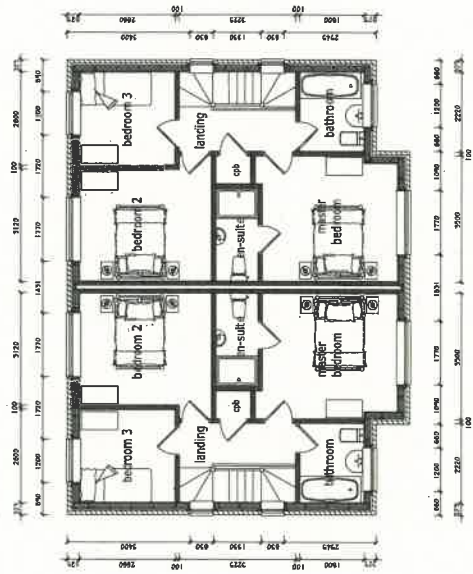
PROPOSED REAR ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN.



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN.

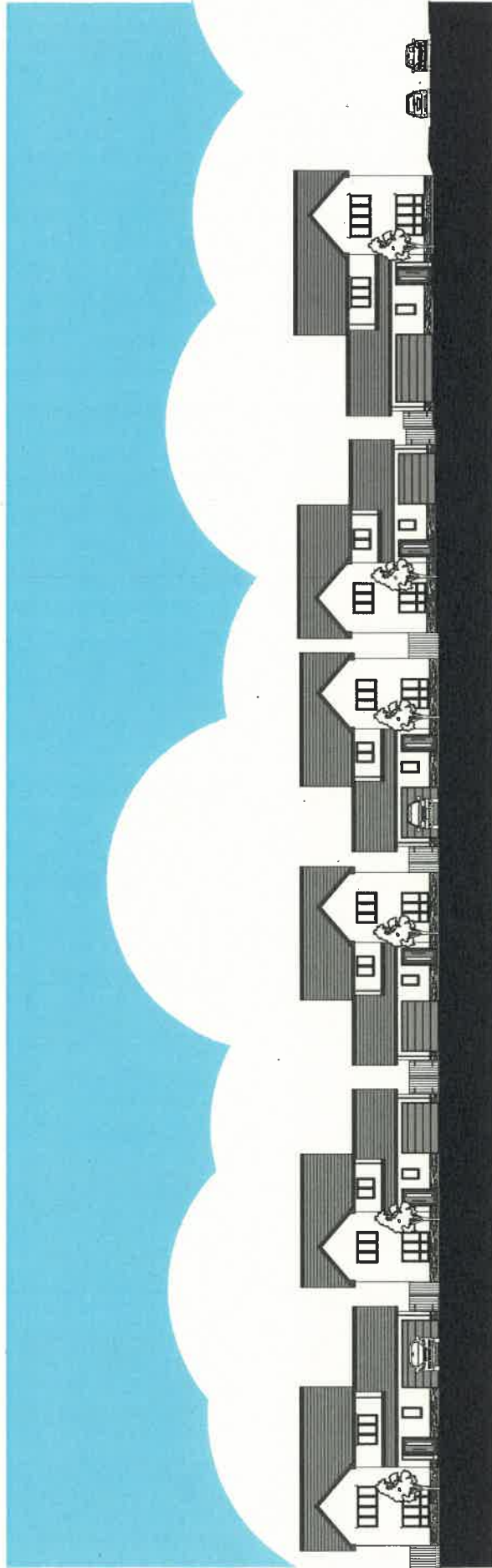
**EXTERNAL MATERIALS PALLETTE**  
 Proposed soffits materials to comprise natural stone to UK approval with complementary dark grey ridge tiles.  
 Proposed finish to exterior elevations to be: stone, anti-corrosion proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.  
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.  
 All fascias, sills and large beams are to comprise 27mm maintenance proprietary weather board painted coloured dark grey to match specification.  
 All rainwater goods to comprise 100mm g gutters and 60mm g downpipes to match specification.  
 All external materials to be to the Developer's specification but all are to be coloured black.

Internal Floor Area -  
 96.0m<sup>2</sup> (1,033sq ft).



<b>Project:</b>	PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARI MADRYN, CHWILOG, PWLLHELLI, GWYNEDD, LL53 6SH.
<b>Client:</b>	RHYS EVANS CYF.
<b>Title:</b>	HOUSE TYPE D - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED - PLOTS 13 & 14.
<b>Drawn by:</b>	10359.11.46j
<b>Scale:</b>	1:50@A0.
<b>Date:</b>	July 2019.
<b>Architect:</b>	<b>D.S. Jones &amp; Co.</b> Architects & Planners The Studio, 26, Prospect Drive, Llanelli, SA14 5SE Tel: 01797 250385 / 07988 841522. E: dsjones@dsjones.co.uk





**SUGGESTED STREET SCENE - PLOTS 1 - 6.**

Tud. 67

<b>Project.</b>	PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land south of TAFARN MADRYN, CHWILOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6SH.
<b>Client.</b>	RHYS EVANS CYF.
<b>Title.</b>	PROPOSED STREET SCENE - PLOTS 1 to 6.
<b>Drawing No.</b>	10369.13.dsj
<b>Date.</b>	July 2019.
<b>Scale.</b>	1:250@A3.
<b>D.S. Jones &amp; Co.</b>	
Architectural & Planning Consultants. The Studio, 26, Prospect Drive, Coedpoeth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07880 874522. E : dsjonesandco@live.co.uk	

# Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C19/1045/18/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 11/11/2019**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanddeiniolen**

**Ward: Bethel**

**Bwriad: Lleoli 18 unedau gwyliau teithiol, lleoli cwt bugail symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi i'r unedau teithiol, creu ffyrdd ynghyd â gwelliannau amgylcheddol gan gynnwys creu llwybrau troed a thirlunio**

**Lleoliad: Maes Carafanau a Champio Rhyd y Galen, Bethel, Caernarfon, LL55 1UL**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/02/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn ar gyfer ymestyn safle carafanau teithiol presennol i leoli 18 uned deithiol (carafanau, carafanau modur, pebyll a pebyll trelar) ychwanegol. Mae hawl cynllunio presennol yn caniatáu lleoli 63 carafán deithiol, 6 o bodiau gwesylla a 2 lain ar gyfer unedau a fyddai yn cyrraedd yn hwyr. Byddai caniatáu'r bwriad yn rhoddi hawl ar gyfer cyfanswm o 81 uned deithiol, 6 o bodiau gwesylla ar y safle heb gynnwys safle carafanau hwyr. Bwriedir hefyd gosod cwt bugail fel adnoddau golchi yng nghanol y safle bwriededig. Bydd yr unedau teithiol yn cael eu symud i safle storio o fewn y maes carafanau presennol y tu allan i'r tymor gwyliau. Lleolir yr estyniad bwriededig i'r maes carafanau teithiol ar ddarn o dir i'r gorllewin o'r safle presennol. Mae'r safle yn mesur 0.7 hectar ac ar lethr sy'n rhedeg am i lawr - gogledd i'r de. Mae'r cae yn wag ar hyn o bryd, a defnyddir rhan gwaelod ar gyfer cadw gwastraff pridd. Datgan yr ymgeisydd bod y safle bwriededig yn cael ei defnyddio fel safle gwesylla dan Reol 28 Diwrnod. Noder hefyd y bwriedir defnyddio'r safle carafanau hwyr presennol fel darpariaeth ar gyfer cadw 2 babell hwyr. Fel rhan o'r bwriad, bwriedir creu lleiniau llawr caled yn mesur 12 medr o hyd a 7 medr o led ar gyfer yr unedau teithiol i'w adeiladu allan o wastraff llechen, ffordd gwasanaethu o darmac fel y safle bresennol, llwybrau bywyd gwyllt yn y cae cyfochrog ynghyd â phlannu coed a gwrychoedd o fewn y safle ac ar y terfynau.
- 1.2 Nid yw'r safle na'r ardal gyfagos wedi ei ddynodi na'i warchod o safbwynt dynodiadau diogelu'r tirlun. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd sirol dosbarth 2, nid oes bwriad i altro'r fynedfa honno.
- 1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais (er nad yw'n orfodol i wneud hynny), Asesiad Ecologol Rhagarweiniol ac adroddiad gan Arbenigwr Coed.
- 1.4 Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 09.12.2019 yn dangos bod safle storio unedau teithiol o fewn safle y maes carafanau presennol a chynllun trawsdordiad dyddiedig 15.01.2020 yn dangos y gwaith cloddio angenrheidiol ar gyfer creu y llecynnau llawr caled.
- 1.5 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â lleoli unedau teithiol ar dir sy'n mesur mwy na 0.5 hectar.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

TRA 2: Safonau parcio.

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

PCYFF 2: Meini prawf datblygu.

PCYFF3: Dylunio a siapio lle.

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu.

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

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

CCA: Llety Gwyliau (2010).

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol – 13 Twristiaeth.

Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth.

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

Cais rhif C10A/0409/18/LL - Ymestyn y safle carafanau teithiol o 35 i 50, ymestyn y nifer o bebyll o 5 i 6, gosod carafan ar gyfer rheolwr tymhorol. Cadw'r storfa gaeaf i 20 o garafanau teithiol ynghyd â gwelliannau amgylcheddol a thirweddu - Caniatáu 13.10.2010

Cais rhif C15/0003/18/LL - Newid defnydd i greu 2 safle 'cyrraedd yn hwyr' gosod 13 uned teithio ychwanegol o fewn safle bresennol, newid 6 safle gwerysyla i 6 pod gwerysyla' ynghyd â gwelliannau tirweddu ac amgylcheddol i'r safle - Caniatáu 25.03.2015.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor  
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn argymhell ymgynghori gydag Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru mewn perthynas ag agosrwydd y safle i'r ffordd osgoi.

Cyfoeth Naturiol  
Cymru (CNC) Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cynnig y sylwadau canlynol: Nodi bod Aseiad Ecolegol Rhagarweiniol wedi datgan nad oedd ystlumod na dyfrgwn yn bresennol ar y safle. CNC yn ystyried o'r wybodaeth a gyflwynwyd bod y risg i ystlumod a dyfrgwn yn isel fel y diffinnir yn ddogfen arweiniol Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio (2015) Caiff ystlumod a'u safleoedd bridio a'u manau gorffwys eu gwarchod dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaeth 2017. Nid yw CNC yn ystyried y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y rhywogaeth dan sylw. Datgan hefyd y bydd rhaid i'r sustem draenio gael Trwydded Amgylcheddol oddi wrth CNC.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Dŵr Cymru: Sylwadau arferol yn cyfeirio at fwriad yr ymgeisydd i ddefnyddio sistem carthffosiaeth breifat, ynghyd a nodi nad yw rhai draeniau cyhoeddus wedi eu nodi ar fapiau Dwr Cymru.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Nodi bod y bwriad am gysylltu gyda sistem carthffosiaeth bresennol. Bydd rhaid i'r ymgeisydd sicrhau bod y sistem bresennol mewn cyflwr da ac yn ddigonol i ddelio gyda'r llif a llwythau o ganlyniad i'r datblygiad. Dylai'r ymgeisydd ddarparu manylion hyn i'r awdurdod i brofi fod yna ddigon o le yn y tanc carthion presennol.

Uned Bioamrywiaeth: Nodi bod yr hawl cynllunio blaenorol dyddiedig 12.10.2010 ar gyfer ymestyn y safle carafanau teithiol wedi caniatáu yn ddarostyngedig i amod yn gorfodi cyflwyno cynllun rheoli bioamrywiaeth i'r Cyngor ar i greu ardal cadwraeth a bywyd gwyllt ar gyfer digolledu'r tir a ddefnyddiwyd fel estyniad i'r maes carafanau.

Argymell y dylid darparu ardal lliniaru bioamrywiaeth ychwanegol i ddigolledu'r tir a ddefnyddir ar gyfer y cais cyfredol.

Mae coed aeddfed gyda'r potensial i cadw clwydfannau ystlumod ac felly bu angen cysylltu a ecolegydd os bwriedir torri coed.

Bod afonydd yn gynefin a choridor bywyd gwyllt. Cofnodion yn dangos bod draenogod ar y safle gwrsylla presennol. Mae'n debygol bod y gwrychoedd a tiroedd glas yn darparu cynefin dda i ddraenogod. Dylid cadw bob gwrych.

Adroddiad ecolegol yn datgan nad oedd rhywogaeth ymledol wedi ei gofnodi. Fodd bynnag, fe archwiliwyd y safle yn Ebrill cyn i hadau Himalayan Balsam ddod i'r amlwg. Mae'r planhigyn hwn wedi ei gofnodi mewn nifer i safleoedd o fewn 300 medr i'r safle gwrsylla ac ar hyd yr afon gyfochrog. Bu i'r swyddog Bioamrywiaeth gofnodi bod Montbretia ar ymyl un o'r caeau. Mae'r ddau blanhigyn yma wedi eu rhestru fel rhywogaeth ymledol.

Argymell cyflwyno cynllun atal llygredd cyn ymgymryd â gwaith. Bod coed a gwrychoedd yn darparu cynefin ar gyfer nifer o rywogaethau. Bydd y bwriad hwn yn amharu a rhan fach o wrych ac felly dylid plannu gwrych newydd er lliniaru hynny.

Argymell i'r ymgeisydd ddarparu cynllun rheoli Bioamrywiaeth yn cynnwys plannu gwrychoedd a rheoli caeau fel gweirglodd traddodiadol gyda blodau gwyllt a fyddai'n bendithio pryfed ac anifeiliaid.

Angen cynllun atal llygredd.

Dim torri coed neu wrych na chlririo llystyfiant o fewn y tymor nythu.

Llywodraeth Cymru – Dim gwrthwynebiad  
Uned Cefnffyrdd



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Swyddog Carafanau: Dim gwrthwynebiad

CADW Dim gwrthwynebiad i'r bwriad oherwydd mae'n debygol y byddai y plannu bwriededig yn creu scrin effeithiol mewn amser rhwng y datblygiad bwriededig ar henebion gerllaw.

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni  
Cyhoeddus: dderbyniwyd unrhyw ymateb.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor i ymestyn safle carafanau teithiol wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLI. Caniateir y fath ddatblygiadau os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf:-

- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd fel nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd - mae'r bwriad yn golygu creu estyniad i'r maes carafanau teithiol mewn cae i'r gorllewin o'r safle. Bwriedir lleoli'r unedau teithiol o amgylch ochr y cae ond yn ddigon pell oddi wth y llystyfiant presennol fel i beidio niweidio'r coed a gwrychoedd; bydd y trefniant hefyd yn caniatáu llecyn agored yng nghanol yr estyniad bwriededig. Mae'r safle yn guddiedig o'r ffordd sirol gyfochrog oherwydd coed a gwrychoedd presennol a bwriedir cryfhau'r terfynau hynny drwy blannu ychwanegol. Gan ystyried yr uchod credir na fydd y bwriad hwn yn ddatblygiad ymwithiol yn y tirlun.
- Bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled - mae'r bwriad yn golygu gosod 18 uned ar gae sy'n mesur 0.7 hectar. Noder felly y bwriedir dwysedd isel ar gyfer y safle. Sylweddolir y bwriedir datblygu leiniau caled sylweddol o wastraff llechen a'r ffordd gwasanaethu gyda tarmac, fodd bynnag, ni ystyrir y byddai yn ormodol yn yr achos yma oherwydd lleoliad cuddiedig y safle ynghyd â'i mhaint o'i gymharu a nifer yr unedau a fwriedir. Datgan yr ymgeisydd y byddai defnydd tarmac yn creu llwybr clir er hwyluso cludo unedau teithiol i'w safleoedd a mae'n debygol y byddai adeiladu y ffordd gyda defnydd llai parhaol yn creu trafferthion i gerbydau ymwelwyr mewn tywydd gwlyb oherwydd rhediad y safle am i lawr at gyfeiriad yr afon. Er hynny, gellir gosod amod ar unrhyw ganiatad yn gorfodi cytuno lliw y tarmac ar gyfer y ffordd gwasanaethu.
- Bod y cysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig - ni dderbyniwyd manylion yr unedau fel rhan o'r cais fodd bynnag deallir y byddai'r unedau yn cynnwys carafanau, pebyll a cherbydau gwerysilla (camper vans). Bydd yr unedau yn rhai teithiol ac felly bydd unrhyw gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn y lleiafswm.
- Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol, neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad - yr unig gyfleuster atodol sy'n rhan o'r bwriad yma yw'r uned symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi a thŷ bach sydd ar ffurf cwt bugail a fydd yn mesur 5.6 medr o hyd a 2.4 medr o led. Credir byddai ychwanegu'r strwythur yma i'r unedau gwyliau yn gymesur a graddfa'r datblygiad gan ystyried ei leoliad a'i osodiad yn y tirlun. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned gwarchod y Cyhoedd bod y maint yma yn dderbyniol ar gyfer y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Bod y safle'n agos at y brif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol - gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd sirol dosbarth 2, ac ystyrir na fyddai caniatáu'r cais yn tanseilio diogelwch ar y ffyrdd cyhoeddus sydd yn nalgylch safle'r cais ac mae'r elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru - Uned Cefnffyrdd.
- Bod meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai tymhorol yn unig fydd y defnydd a wneir o'r unedau gwyliau gyda'r ymgeisydd wedi cadarnhau bydd yr unedau wedi eu symud o'r safle y tu allan i'r tymor gwyliau.
- Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio - derbyniwyd cynllun gan yr ymgeisydd yn dangos y bwriedir cadw'r unedau ar safle storio o fewn y maes carafanau presennol.

5.2 Yn sgil yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei leoliad, gosodiad, graddfa a'i effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac i'r perwyl hyn, credir ei fod yn dderbyniol, yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol, ac yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 o'r CDLL.

#### **Mwynderau gweledol**

5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir y safle mewn cae sy'n weddol guddiedig oherwydd presenoldeb coed a gwrychoedd ar hyd ei derfynau. Bydd yr unedau teithiol yn cynnwys carafanau, pebyll a charafanau modurol a bydd yr uned ymolchi ar ffurf cwt bugail yn mesur 5.6 medr o hyd a 2.4 medr o led ac wedi orffen mewn lliw gwyrdd cadwraeth. Lleolir y safle ar lethrau dyffryn bychan i'r gorllewin o safle bresennol. Mae gorweddiad y tirwedd ynghyd â thirlunio presennol ar y terfynau yn creu safle sy'n guddiedig o fanau cyhoeddus. Noder hefyd bod y safle wedi ei lleoli lled cae (tua 70 medr) o'r ffordd sirol i'r gogledd. Nodir hefyd nad yw'r safle na'r ardal gyfagos wedi eu cydnabod na'u dynodi fel tirlun o unrhyw ddiddordeb arbennig, teimlir felly nad oes cymaint o bwyslais ar warchod y tirlun. Fodd bynnag, mae'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bwriad i gryfhau'r gwrychoedd presennol drwy blannu ychwanegol a byddai hynny yn lleihau unrhyw effaith ar y tirlun, credir na fyddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar gymeriad a naws cefn gwlad y tirlun lleol. Mae'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PS19 parthed ei effaith ar yr amgylchedd naturiol. Datgan CADW bod 3 safle heneb o fewn 2 cilomedr i'r safle ac er bod pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar un ohonynt, (heneb rhif CN229 Cwt Crwn) oherwydd ei leoliad tua 115 medr o safle'r cais, ystyrir bod y gwaith plannu bwriededig yn debygol o leihau unrhyw effaith dros amser.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.4 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir y safle yng nghefn gwlad a tua 180 medr oddi wrth tŷ y cymydog agosaf. Ni fydd y safle yn weladwy o'r tŷ hwnnw. Mae maes carafanau teithiol eisoes yn gweithredu o'r safle ac er y bwriedir ychwanegu at nifer y carafanau ar y safle, ni ystyrir y byddai gweithgareddau ychwanegol yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriadedig yn creu mwy o sŵn yn sylweddol fwy na'r gweithgareddau a'r defnydd presennol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLI.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/02/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.5 Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd sirol dosbarth 2. Nid oes bwriad i altro yn fynedfa. Gan ystyried graddfa'r datblygiad (18uned deithiol ychwanegol) ni ddisgwylir y bydd cynnydd sylweddol mewn lefel trafndiaeth ar hyd rhwydwaith ffyrdd hyn a fyddai'n deillio o'r datblygiad ei hun ar draul diogelwch ffyrdd. Noder hefyd bod yr ymgeisydd wedi datgan bod y ddarpariaeth storio bresennol yn ddigonol ar gyfer y bwriad tu allan i tymor gwyliau a mae'n debygol y byddai hynny yn lleihau nifer o symudiadau cerbydau yn deillio o'r bwriad ar y ffordd sirol. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth bryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig. Derbyniwyd sylwadau gan Llywodraeth Cymru – Uned Cefnffyrdd yn cadarnhau nad ydynt am gyflwyno cyfarwyddud ynglŷn â'r bwriad. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

### **Yr economi**

- 5.6 Cyflwynwyd gwybodaeth gyda'r cais yn datgan bod yr ymgeisydd wedi ail fuddsoddi yn helaeth yn y safle er mwyn uwchraddio a gwella ansawdd ac amrywiaeth yr adnoddau ar gyfer ymwelwyr, a bod y diwydiant llety ymwelwyr yn cyfrannu yn sylweddol at economi yr ardal drwy gynnig cyflogaeth ynghyd â chyfleuon cyflogaeth i'r gymuned ac ardal ehangach.

### **Bioamrywiaeth**

- 5.7 Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio cae gwag sy'n cael ei ddefnyddio fel safle gweryslla dan Reol 28 Diwrnod fel estyniad i'rmaes carafanau teithiol presennol. Bydd y bwriad yn golygu datblygu 18 o loriau caled ynghyd â ffordd gwasanaethu ar gyfer yr unedau. Mae'r adroddiad coed yn argymhell torri 4 coeden am resymau diogelwch a theimlir y byddai'r gwaith plannu newydd yn lliniaru unrhyw golled mewn llystyfiant. Byddai datblygu'r safle fel y bwriedir yn cael gwared a'r ardal gwastraff yn rhan ddeheuol y safle drwy ei ddatblygu ar gyfer lleoli 5 uned deithiol. Gwerthfawrogir bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi argymhell neilltuo tir fel ardal cadwraeth a bywyd gwyllt fel yn y caniatâd 2010. Fodd bynnag, datgan yr ymgeisydd ei fod wedi plannu tua 1000 o goed a gwrychoedd yn 2014 fel gwrych newydd yn mesur tua 190 medr, bod ardal cadwraeth bywyd gwyllt wedi ei sefydlu a bwriedir plannu ychwaneg o blanhigion fel rhan o'r cynllun hwn. Teimlir felly nad oes cyfiawnhad i neilltuo mwy o dir ar gyfer ehangu safle cadwraeth a bywyd gwyllt. Mae'r adroddiad ecolegol yn datgan nad oedd tystiolaeth o bresenoldeb unrhyw rywogaeth warchoddedig ar y safle fodd bynnag, teimlir dylid sicrhau goleuo'r safle mewn modd priodol er osgoi amharu ar botensial y coed i gynnal a chartrefu rhywogaeth gwarchoddedig ynghyd â chreu llygredd golau. Derbyniwyd manylion golau yn dangos lampau golau isel ar byst o fewn y safle. Bwriedir cynnwys amod ar unrhyw ganiatad yn sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â manylion yr adroddiad ecolegol.
- 5.8 Datgan yr adroddiad coed bod y safle wedi ei amgylchu gan goed a gwrychoedd aeddfed ac er na fyddai lleoliad yr unedau bwriededig yn amharu ar fodolaeth y coed a gwrychoedd, deallir y bydd rhaid torri 4 coeden am resymau diogelwch. Fodd bynnag, datgan yr adroddiad hefyd ni fyddai colli'r 4 coeden yn amharu ar fwynderau gweledol na chymeriad y safle. Noder bod yr ymgeisydd wedi dangos bwriad i blannu coed ychwanegol o fewn ac ar derfynau'r safle ac fe ellir amodi hyn.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 7. Argymhelliad:

Caniatáu gyda'r amodau canlynol:-

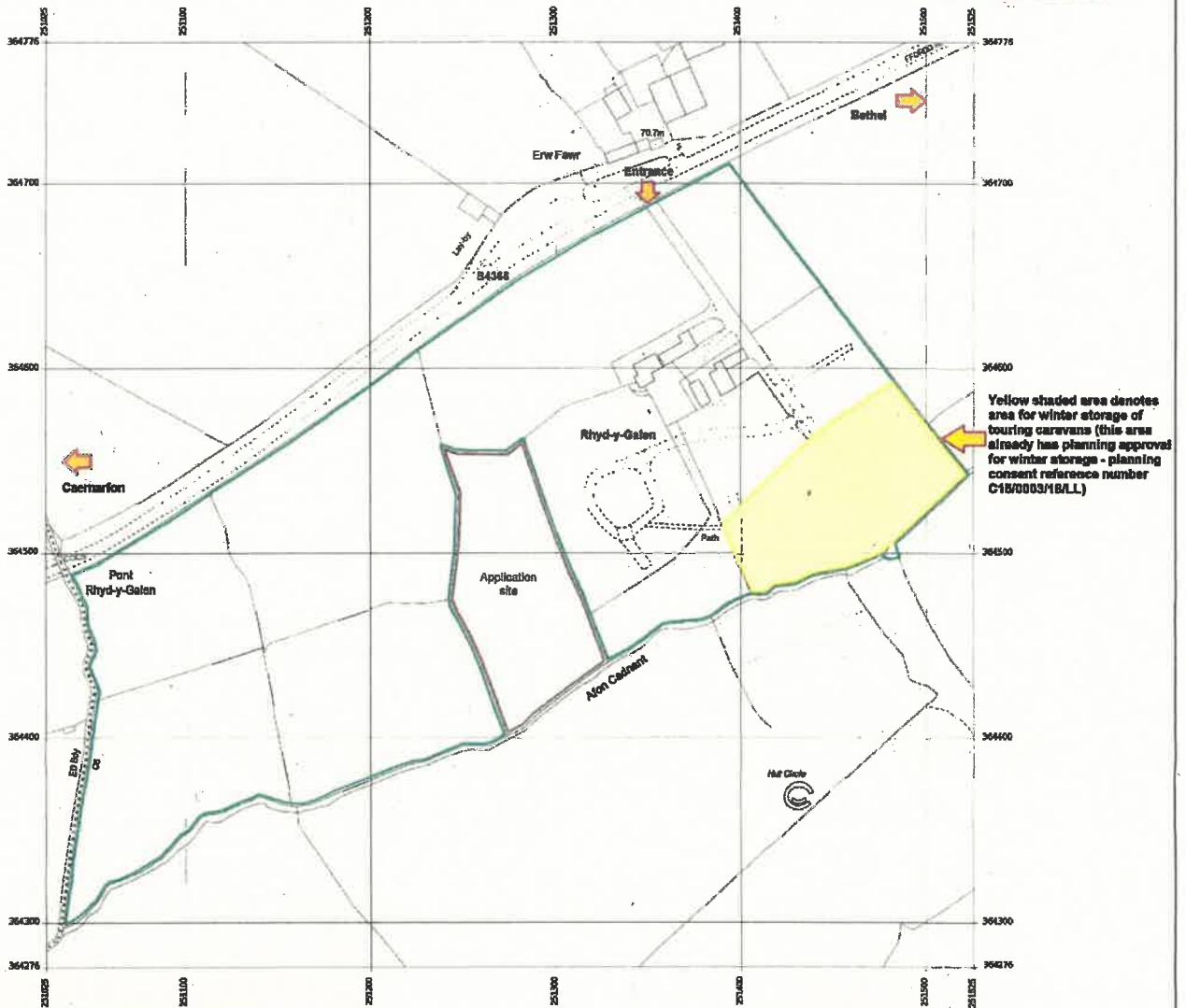
1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Tirlunio.
4. Cyfyngu'r niferoedd i 18 uned teithiol
5. Cyfyngu yr unedau i ddefnydd gwyliau.
6. Cyfyngu'r tymor gwyliau.
7. Cadw cofrestr.
8. Cadw yr unedau ar safle storio pan nad ydynt yn cael eu defnyddio/tu allan i'r tymor gwyliau
9. Gweithredu yn unol ac argymhellion yr asesiad ecolegol.
10. Dim torri coed, gwrychoedd neu clirio llystyfiant o fewn tymor nythu.
11. Cytuno lliw y tarmac ar gyfer y ffordd gwasanaethu.
12. Rheoli goleuo.





**CYNLLUN DIWYGIEDIG  
REVISED PLAN**

Derbyniwyd/Received 18/4/19  
Llofnod/signature W.E. Wmd.



Produced from the Ordnance Survey MasterMap Topography Database and incorporating surveyed features available at the date.  
The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.  
© Crown copyright and database right 2017 OS 100035498  
Reference: CH1 507267  
Center coordinates: 25 1218 364528



**Winter storage area for Touring Caravans denoted with yellow shading.**  
**Location Plan: Planning application for 18 Touring Unit Pitches, Shepherd's Hut washing facility, additional landscaping belts and environmental improvements at Rhyd-y-Galen Caravan and Camping Park. Bethel. Caernarfon. Gwynedd. LL55 1UL.**  
**Applicant: Rhyd-y-Galen Caravan and Camping Park. Bethel. Caernarfon. LL55 1UL.**

 **Lambe Planning & Design**  
Consultants for Planning, Design and Landscape  
**Galeri**  
Victoria Dock  
Caernarfon  
Gwynedd  
LL55 1SQ  
www.lambeplanninganddesign.co.uk  
E: info@lambeplanninganddesign.co.uk  
T: 01268 686235  
DATE: November 2019  
DRG No: LPD/0819/RG/LP1/WS2  
SCALE: 1:2500 @ A3 © Copyright

# Proposed layout for 18 Touring Unit pitches, Shepherd's Hut washing facility, additional landscaping belts and environmental improvements at Rhyd-y-Galen Caravan and Camping Park. Bethel. Caernarfon. Gwynedd. LL55 1UL.



CYNLLUN DDIW  
REVISED PL

Derbynwyd/Received 9/12/19  
W.E. Wma



**Landscaping details:**  
The new planting belt hedges are to be planted as a double staggered row consisting of: Blackthorn *Prunus spinosa* (0.3m spacing, height 40cm/60cm), Wild Cherry *Prunus avestras* (1.5m spacing, minimum height 100cm) - Hazel *Corylus avestras* (0.3m spacing, minimum height 100cm), Hawthorn *Crataegus monogyna* (0.3m spacing, height 40cm/60cm), Holly *Ilex aquifolium* (1.5m spacing, minimum height 80cm), Hornbeam *Carpinus Betulus* (0.4m spacing, height 40cm/60cm), Dog Rose *Rosa canina* (0.3m spacing, height 40cm/60cm), Wild Privet *Ligustrum vulgare* (0.4m spacing, height 40cm/60cm)

The proposed new hedgerows are to be interspersed with larger indigenous tree species approximately 2.0m to 3.0m in height to give immediate landscape benefits

The new planting area within the Holiday Park itself are to echo the style of planting successfully undertaken on the park in 2014. The proposed species planted in random groups are to include Blackthorn *Prunus spinosa* (0.3m spacing), Bird Cherry *Prunus pedus* (1.2m spacing), Hawthorn *Crataegus monogyna* (0.3m spacing), Hazel *Corylus avestras* (0.3m spacing), Rowan / Mountain Ash *Sorbus aucuparia* (1.2m spacing), Silver Birch *Betula Pendula* (0.3m spacing), Wild Cherry *Prunus avium* (1.5m spacing).

Notes: 09.12.2019. The eighteen 'Touring Unit' pitches are to be pitches utilised by Touring Caravans / Motorcaravans / Trailer, Tents / Tents  
The winter storage area for 18 Touring Caravans from this application site area is to be on the existing Touring Caravan storage area denoted on drawing LPD/0819/RG/LP-1/W52 dated November 2019

## LEGEND

- Proposed planting belts of indigenous tree species and hedgerows
- Category B tree crown
- Category C tree crown
- Category U tree crown
- Road Protection Area
- Tree to be removed (shown with dotted crown outline (backlined) by category)
- Low level hedged light screening belt with dual to semi access
- Touring Unit pitch with site objectives (shown colour) to remain as pitched area
- Site objectives pitch site like if the site objectives pitched table pitch



**Lambe Planning & Design**  
Consultants for Planning, Design and Landscape  
Galeri  
Victoria Dock  
Caernarfon  
Gwynedd  
LL55 1SQ  
www.lambeplanningdesign.co.uk  
E:info@lambeplanningdesign.co.uk  
T: 01286 668236  
DATE: December 2019  
DRG No: LPD/0819/RG/LP4B  
SCALE: 1:500 @ A2 © Copyright



4/15  
 LAMBIE PLANNING & DESIGN  
 CONSULTANTS FOR PLANNING, DESIGN AND DEVELOPMENT



**Proposed Cross Sections for 18 Touring Unit pitches, Shepherd's Hut washing facility, additional landscaping belts and environmental improvements at Rhyd-y-Galen Caravan and Camping Park, Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1UL.**



Section A-A



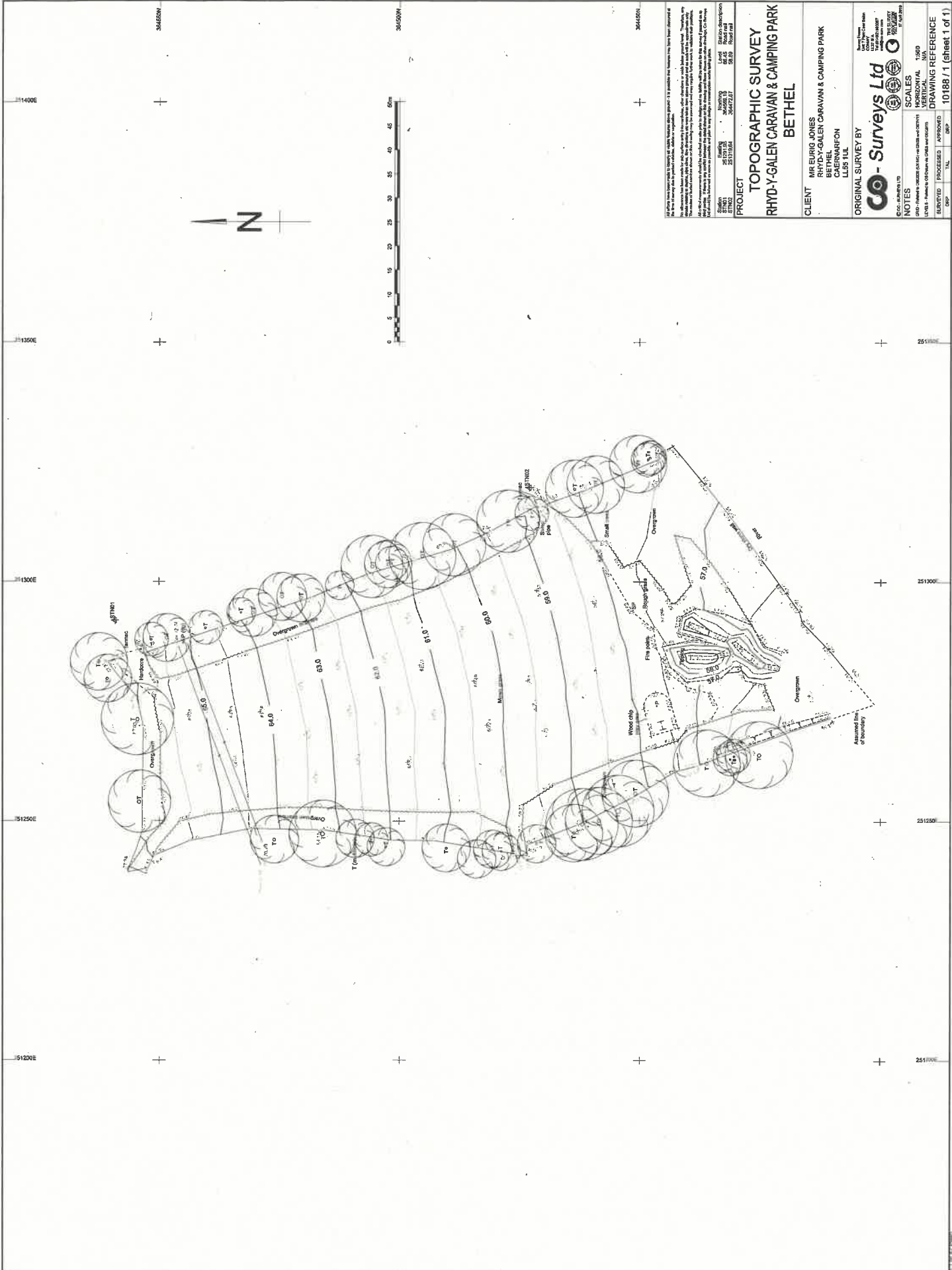
Section B-B



**Lambie Planning & Design**  
 Consultants for Planning, Design and Development

Galati  
 Victoria Road  
 Caernarfon  
 Gwynedd  
 LL55 1SQ  
 www.lambieplanninganddesign.co.uk  
 T: 01228 492228  
 DATE: December 2018  
 DWG NO: LFG005-0000LP-SCB  
 SCALE: 1:200 @ A1 © Copyright





**ABBREVIATIONS LEGEND**

AW	WATER
BL	BLANK
BR	BROWN
BS	BROWN SURFACE
BT	BROWN TINT
BU	BROWN UNDER
CA	CAMP
CB	CAMP BUILDING
CC	CAMP COVER
CD	CAMP DRIVE
CE	CAMP ENTRANCE
CF	CAMP FENCE
CG	CAMP GATE
CH	CAMP HOUSE
CI	CAMP INTERIOR
CJ	CAMP JUNCTION
CK	CAMP KITCHEN
CL	CAMP LAMP
CM	CAMP MOUNTAIN
CO	CAMP OUTFITTER
CP	CAMP PAVEMENT
CQ	CAMP QUARTERS
CR	CAMP ROAD
CS	CAMP SIGN
CT	CAMP TENTS
CU	CAMP UTILITY
CV	CAMP VEHICLE
CW	CAMP WALL
CX	CAMP WINDOW
CY	CAMP YARD
CZ	CAMP ZONE
DA	DRAINAGE
DB	DRAINAGE BANK
DC	DRAINAGE CHANNEL
DD	DRAINAGE DITCH
DE	DRAINAGE DRAIN
DF	DRAINAGE FLOW
DG	DRAINAGE GULLY
DH	DRAINAGE HOLE
DI	DRAINAGE INLET
DJ	DRAINAGE JUNCTION
DK	DRAINAGE KITCHEN
DL	DRAINAGE LAMP
DM	DRAINAGE MOUNTAIN
DN	DRAINAGE NORTH
DO	DRAINAGE OUTLET
DP	DRAINAGE PAVEMENT
DQ	DRAINAGE QUARTERS
DR	DRAINAGE ROAD
DS	DRAINAGE SIGN
DT	DRAINAGE TENTS
DU	DRAINAGE UTILITY
DV	DRAINAGE VEHICLE
DW	DRAINAGE WALL
DX	DRAINAGE WINDOW
DY	DRAINAGE YARD
DZ	DRAINAGE ZONE
EA	EARTHWORK
EB	EARTHWORK BANK
EC	EARTHWORK CHANNEL
ED	EARTHWORK DITCH
EE	EARTHWORK DRAIN
EF	EARTHWORK FLOW
EG	EARTHWORK GULLY
EH	EARTHWORK HOLE
EI	EARTHWORK INLET
EJ	EARTHWORK JUNCTION
EK	EARTHWORK KITCHEN
EL	EARTHWORK LAMP
EM	EARTHWORK MOUNTAIN
EN	EARTHWORK NORTH
EO	EARTHWORK OUTLET
EP	EARTHWORK PAVEMENT
EQ	EARTHWORK QUARTERS
ER	EARTHWORK ROAD
ES	EARTHWORK SIGN
ET	EARTHWORK TENTS
EU	EARTHWORK UTILITY
EV	EARTHWORK VEHICLE
EW	EARTHWORK WALL
EX	EARTHWORK WINDOW
EY	EARTHWORK YARD
EZ	EARTHWORK ZONE
FA	FENCE
FB	FENCE BANK
FC	FENCE CHANNEL
FD	FENCE DITCH
FE	FENCE DRAIN
FF	FENCE FLOW
FG	FENCE GULLY
FH	FENCE HOLE
FI	FENCE INLET
FJ	FENCE JUNCTION
FK	FENCE KITCHEN
FL	FENCE LAMP
FM	FENCE MOUNTAIN
FN	FENCE NORTH
FO	FENCE OUTLET
FP	FENCE PAVEMENT
FQ	FENCE QUARTERS
FR	FENCE ROAD
FS	FENCE SIGN
FT	FENCE TENTS
FU	FENCE UTILITY
FV	FENCE VEHICLE
FW	FENCE WALL
FX	FENCE WINDOW
FY	FENCE YARD
FZ	FENCE ZONE
GA	GATE
GB	GATE BANK
GC	GATE CHANNEL
GD	GATE DITCH
GE	GATE DRAIN
GF	GATE FLOW
GG	GATE GULLY
GH	GATE HOLE
GI	GATE INLET
GJ	GATE JUNCTION
GK	GATE KITCHEN
GL	GATE LAMP
GM	GATE MOUNTAIN
GN	GATE NORTH
GO	GATE OUTLET
GP	GATE PAVEMENT
GQ	GATE QUARTERS
GR	GATE ROAD
GS	GATE SIGN
GT	GATE TENTS
GU	GATE UTILITY
GV	GATE VEHICLE
GW	GATE WALL
GX	GATE WINDOW
GY	GATE YARD
GZ	GATE ZONE
HA	HOLE
HB	HOLE BANK
HC	HOLE CHANNEL
HD	HOLE DITCH
HE	HOLE DRAIN
HF	HOLE FLOW
HG	HOLE GULLY
HH	HOLE HOLE
HI	HOLE INLET
HJ	HOLE JUNCTION
HK	HOLE KITCHEN
HL	HOLE LAMP
HM	HOLE MOUNTAIN
HN	HOLE NORTH
HO	HOLE OUTLET
HP	HOLE PAVEMENT
HQ	HOLE QUARTERS
HR	HOLE ROAD
HS	HOLE SIGN
HT	HOLE TENTS
HU	HOLE UTILITY
HV	HOLE VEHICLE
HW	HOLE WALL
HX	HOLE WINDOW
HY	HOLE YARD
HZ	HOLE ZONE
IA	INLET
IB	INLET BANK
IC	INLET CHANNEL
ID	INLET DITCH
IE	INLET DRAIN
IF	INLET FLOW
IG	INLET GULLY
IH	INLET HOLE
II	INLET INLET
IJ	INLET JUNCTION
IK	INLET KITCHEN
IL	INLET LAMP
IM	INLET MOUNTAIN
IN	INLET NORTH
IO	INLET OUTLET
IP	INLET PAVEMENT
IQ	INLET QUARTERS
IR	INLET ROAD
IS	INLET SIGN
IT	INLET TENTS
IU	INLET UTILITY
IV	INLET VEHICLE
IW	INLET WALL
IX	INLET WINDOW
IY	INLET YARD
IZ	INLET ZONE
JA	JUNCTION
JB	JUNCTION BANK
JC	JUNCTION CHANNEL
JD	JUNCTION DITCH
JE	JUNCTION DRAIN
JF	JUNCTION FLOW
JG	JUNCTION GULLY
JH	JUNCTION HOLE
JI	JUNCTION INLET
JJ	JUNCTION JUNCTION
JK	JUNCTION KITCHEN
JL	JUNCTION LAMP
JM	JUNCTION MOUNTAIN
JN	JUNCTION NORTH
JO	JUNCTION OUTLET
JP	JUNCTION PAVEMENT
JQ	JUNCTION QUARTERS
JR	JUNCTION ROAD
JS	JUNCTION SIGN
JT	JUNCTION TENTS
JU	JUNCTION UTILITY
JV	JUNCTION VEHICLE
JW	JUNCTION WALL
JX	JUNCTION WINDOW
JY	JUNCTION YARD
JZ	JUNCTION ZONE
KA	KITCHEN
KB	KITCHEN BANK
KC	KITCHEN CHANNEL
KD	KITCHEN DITCH
KE	KITCHEN DRAIN
KF	KITCHEN FLOW
KG	KITCHEN GULLY
KH	KITCHEN HOLE
KI	KITCHEN INLET
KJ	KITCHEN JUNCTION
KK	KITCHEN KITCHEN
KL	KITCHEN LAMP
KM	KITCHEN MOUNTAIN
KN	KITCHEN NORTH
KO	KITCHEN OUTLET
KP	KITCHEN PAVEMENT
KQ	KITCHEN QUARTERS
KR	KITCHEN ROAD
KS	KITCHEN SIGN
KT	KITCHEN TENTS
KU	KITCHEN UTILITY
KV	KITCHEN VEHICLE
KW	KITCHEN WALL
KX	KITCHEN WINDOW
KY	KITCHEN YARD
KZ	KITCHEN ZONE
LA	LAMP
LB	LAMP BANK
LC	LAMP CHANNEL
LD	LAMP DITCH
LE	LAMP DRAIN
LF	LAMP FLOW
LG	LAMP GULLY
LH	LAMP HOLE
LI	LAMP INLET
LJ	LAMP JUNCTION
LK	LAMP KITCHEN
LL	LAMP LAMP
LM	LAMP MOUNTAIN
LN	LAMP NORTH
LO	LAMP OUTLET
LP	LAMP PAVEMENT
LQ	LAMP QUARTERS
LR	LAMP ROAD
LS	LAMP SIGN
LT	LAMP TENTS
LU	LAMP UTILITY
LV	LAMP VEHICLE
LW	LAMP WALL
LX	LAMP WINDOW
LY	LAMP YARD
LZ	LAMP ZONE
MA	MOUNTAIN
MB	MOUNTAIN BANK
MC	MOUNTAIN CHANNEL
MD	MOUNTAIN DITCH
ME	MOUNTAIN DRAIN
MF	MOUNTAIN FLOW
MG	MOUNTAIN GULLY
MH	MOUNTAIN HOLE
MI	MOUNTAIN INLET
MJ	MOUNTAIN JUNCTION
MK	MOUNTAIN KITCHEN
ML	MOUNTAIN LAMP
MM	MOUNTAIN MOUNTAIN
MN	MOUNTAIN NORTH
MO	MOUNTAIN OUTLET
MP	MOUNTAIN PAVEMENT
MQ	MOUNTAIN QUARTERS
MR	MOUNTAIN ROAD
MS	MOUNTAIN SIGN
MT	MOUNTAIN TENTS
MU	MOUNTAIN UTILITY
MV	MOUNTAIN VEHICLE
MW	MOUNTAIN WALL
MX	MOUNTAIN WINDOW
MY	MOUNTAIN YARD
MZ	MOUNTAIN ZONE
NA	NORTH
NB	NORTH BANK
NC	NORTH CHANNEL
ND	NORTH DITCH
NE	NORTH DRAIN
NF	NORTH FLOW
NG	NORTH GULLY
NH	NORTH HOLE
NI	NORTH INLET
NJ	NORTH JUNCTION
NK	NORTH KITCHEN
NL	NORTH LAMP
NM	NORTH MOUNTAIN
NN	NORTH NORTH
NO	NORTH OUTLET
NP	NORTH PAVEMENT
NQ	NORTH QUARTERS
NR	NORTH ROAD
NS	NORTH SIGN
NT	NORTH TENTS
NU	NORTH UTILITY
NV	NORTH VEHICLE
NW	NORTH WALL
NX	NORTH WINDOW
NY	NORTH YARD
NZ	NORTH ZONE
OA	OUTLET
OB	OUTLET BANK
OC	OUTLET CHANNEL
OD	OUTLET DITCH
OE	OUTLET DRAIN
OF	OUTLET FLOW
OG	OUTLET GULLY
OH	OUTLET HOLE
OI	OUTLET INLET
OJ	OUTLET JUNCTION
OK	OUTLET KITCHEN
OL	OUTLET LAMP
OM	OUTLET MOUNTAIN
ON	OUTLET NORTH
OO	OUTLET OUTLET
OP	OUTLET PAVEMENT
OQ	OUTLET QUARTERS
OR	OUTLET ROAD
OS	OUTLET SIGN
OT	OUTLET TENTS
OU	OUTLET UTILITY
OV	OUTLET VEHICLE
OW	OUTLET WALL
OX	OUTLET WINDOW
OY	OUTLET YARD
OZ	OUTLET ZONE
PA	PAVEMENT
PB	PAVEMENT BANK
PC	PAVEMENT CHANNEL
PD	PAVEMENT DITCH
PE	PAVEMENT DRAIN
PF	PAVEMENT FLOW
PG	PAVEMENT GULLY
PH	PAVEMENT HOLE
PI	PAVEMENT INLET
PJ	PAVEMENT JUNCTION
PK	PAVEMENT KITCHEN
PL	PAVEMENT LAMP
PM	PAVEMENT MOUNTAIN
PN	PAVEMENT NORTH
PO	PAVEMENT OUTLET
PP	PAVEMENT PAVEMENT
PQ	PAVEMENT QUARTERS
PR	PAVEMENT ROAD
PS	PAVEMENT SIGN
PT	PAVEMENT TENTS
PU	PAVEMENT UTILITY
PV	PAVEMENT VEHICLE
PW	PAVEMENT WALL
PX	PAVEMENT WINDOW
PY	PAVEMENT YARD
PZ	PAVEMENT ZONE
QA	QUARTERS
QB	QUARTERS BANK
QC	QUARTERS CHANNEL
QD	QUARTERS DITCH
QE	QUARTERS DRAIN
QF	QUARTERS FLOW
QG	QUARTERS GULLY
QH	QUARTERS HOLE
QI	QUARTERS INLET
QJ	QUARTERS JUNCTION
QK	QUARTERS KITCHEN
QL	QUARTERS LAMP
QM	QUARTERS MOUNTAIN
QN	QUARTERS NORTH
QO	QUARTERS OUTLET
QP	QUARTERS PAVEMENT
QQ	QUARTERS QUARTERS
QR	QUARTERS ROAD
QS	QUARTERS SIGN
QT	QUARTERS TENTS
QU	QUARTERS UTILITY
QV	QUARTERS VEHICLE
QW	QUARTERS WALL
QX	QUARTERS WINDOW
QY	QUARTERS YARD
QZ	QUARTERS ZONE
RA	ROAD
RB	ROAD BANK
RC	ROAD CHANNEL
RD	ROAD DITCH
RE	ROAD DRAIN
RF	ROAD FLOW
RG	ROAD GULLY
RH	ROAD HOLE
RI	ROAD INLET
RJ	ROAD JUNCTION
RK	ROAD KITCHEN
RL	ROAD LAMP
RM	ROAD MOUNTAIN
RN	ROAD NORTH
RO	ROAD OUTLET
RP	ROAD PAVEMENT
RQ	ROAD QUARTERS
RR	ROAD ROAD
RS	ROAD SIGN
RT	ROAD TENTS
RU	ROAD UTILITY
RV	ROAD VEHICLE
RW	ROAD WALL
RX	ROAD WINDOW
RY	ROAD YARD
RZ	ROAD ZONE
SA	SIGN
SB	SIGN BANK
SC	SIGN CHANNEL
SD	SIGN DITCH
SE	SIGN DRAIN
SF	SIGN FLOW
SG	SIGN GULLY
SH	SIGN HOLE
SI	SIGN INLET
SJ	SIGN JUNCTION
SK	SIGN KITCHEN
SL	SIGN LAMP
SM	SIGN MOUNTAIN
SN	SIGN NORTH
SO	SIGN OUTLET
SP	SIGN PAVEMENT
SQ	SIGN QUARTERS
SR	SIGN ROAD
SS	SIGN SIGN
ST	SIGN TENTS
SU	SIGN UTILITY
SV	SIGN VEHICLE
SW	SIGN WALL
SX	SIGN WINDOW
SY	SIGN YARD
SZ	SIGN ZONE
TA	TENTS
TB	TENTS BANK
TC	TENTS CHANNEL
TD	TENTS DITCH
TE	TENTS DRAIN
TF	TENTS FLOW
TG	TENTS GULLY
TH	TENTS HOLE
TI	TENTS INLET
TJ	TENTS JUNCTION
TK	TENTS KITCHEN
TL	TENTS LAMP
TM	TENTS MOUNTAIN
TN	TENTS NORTH
TO	TENTS OUTLET
TP	TENTS PAVEMENT
TQ	TENTS QUARTERS
TR	TENTS ROAD
TS	TENTS SIGN
TT	TENTS TENTS
TU	TENTS UTILITY
TV	TENTS VEHICLE
TW	TENTS WALL
TX	TENTS WINDOW
TY	TENTS YARD
TZ	TENTS ZONE
UA	UTILITY
UB	UTILITY BANK
UC	UTILITY CHANNEL
UD	UTILITY DITCH
UE	UTILITY DRAIN
UF	UTILITY FLOW
UG	UTILITY GULLY
UH	UTILITY HOLE
UI	UTILITY INLET
UJ	UTILITY JUNCTION
UK	UTILITY KITCHEN
UL	UTILITY LAMP
UM	UTILITY MOUNTAIN
UN	UTILITY NORTH
UO	UTILITY OUTLET
UP	UTILITY PAVEMENT
UQ	UTILITY QUARTERS
UR	UTILITY ROAD
US	UTILITY SIGN
UT	UTILITY TENTS
UU	UTILITY UTILITY
UV	UTILITY VEHICLE
UW	UTILITY WALL
UX	UTILITY WINDOW
UY	UTILITY YARD
UZ	UTILITY ZONE
VA	VEHICLE
VB	VEHICLE BANK
VC	VEHICLE CHANNEL
VD	VEHICLE DITCH
VE	VEHICLE DRAIN
VF	VEHICLE FLOW
VG	VEHICLE GULLY
VH	VEHICLE HOLE
VI	VEHICLE INLET
VJ	VEHICLE JUNCTION
VK	VEHICLE KITCHEN
VL	VEHICLE LAMP
VM	VEHICLE MOUNTAIN
VN	VEHICLE NORTH
VO	VEHICLE OUTLET
VP	VEHICLE PAVEMENT
VQ	VEHICLE QUARTERS
VR	VEHICLE ROAD
VS	VEHICLE SIGN
VT	VEHICLE TENTS
VU	VEHICLE UTILITY
VV	VEHICLE VEHICLE
VW	VEHICLE WALL
VX	VEHICLE WINDOW
VY	VEHICLE YARD
VZ	VEHICLE ZONE
WA	WALL
WB	WALL BANK
WC	WALL CHANNEL
WD	WALL DITCH
WE	WALL DRAIN
WF	WALL FLOW
WG	WALL GULLY
WH	WALL HOLE
WI	WALL INLET
WJ	WALL JUNCTION
WK	WALL KITCHEN
WL	WALL LAMP
WM	WALL MOUNTAIN
WN	WALL NORTH
WO	WALL OUTLET
WP	WALL PAVEMENT
WQ	WALL QUARTERS
WR	WALL ROAD
WS	WALL SIGN
WT	WALL TENTS
WU	WALL UTILITY
WV	WALL VEHICLE
WW	WALL WALL
WX	WALL WINDOW
WY	WALL YARD
WZ	WALL ZONE
XA	WINDOW
XB	WINDOW BANK
XC	WINDOW CHANNEL
XD	WINDOW DITCH
XE	WINDOW DRAIN
XF	WINDOW FLOW
XG	WINDOW GULLY
XH	WINDOW HOLE
XI	WINDOW INLET
XJ	WINDOW JUNCTION
XK	WINDOW KITCHEN
XL	WINDOW LAMP
XM	WINDOW MOUNTAIN
XN	WINDOW NORTH
XO	WINDOW OUTLET
XP	WINDOW PAVEMENT
XQ	WINDOW QUARTERS
XR	WINDOW ROAD
XS	WINDOW SIGN
XT	WINDOW TENTS
XU	WINDOW UTILITY
XV	WINDOW VEHICLE
XW	WINDOW WALL
XX	WINDOW WINDOW
XY	WINDOW YARD
XZ	WINDOW ZONE
YA	YARD
YB	YARD BANK
YC	YARD CHANNEL
YD	YARD DITCH
YE	YARD DRAIN
YF	YARD FLOW
YG	YARD GULLY
YH	YARD HOLE
YI	YARD INLET
YJ	YARD JUNCTION
YK	YARD KITCHEN
YL	YARD LAMP
YM	YARD MOUNTAIN
YN	YARD NORTH
YO	YARD OUTLET
YP	YARD PAVEMENT
YQ	YARD QUARTERS
YR	YARD ROAD
YS	YARD SIGN
YT	YARD TENTS
YU	YARD UTILITY
YV	YARD VEHICLE
YW	YARD WALL
YX	YARD WINDOW
YY	YARD YARD
YZ	YARD ZONE
ZA	ZONE
ZB	ZONE BANK
ZC	ZONE CHANNEL
ZD	ZONE DITCH
ZE	ZONE DRAIN
ZF	ZONE FLOW
ZG	ZONE GULLY





# Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C19/1127/46/DT**

**Dyddiad** 02/12/2019  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Deilydd Tŷ**

**Cymuned: Tudweiliog**

**Ward: Tudweiliog**

**Bwriad: Adeiladu ances anheddol**

**Lleoliad: Tan y Bwlch, Garn Fadryn, Pwllheli LL53 8TG**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer dymchwel adeilad allanol presennol a chodi adeilad unllawr yn ei le i'w ddefnyddio fel "anecs" anheddol yn gysylltiedig â'r prif dŷ. Mae'r safle o fewn gardd tŷ "Tan y Bwlch" sy'n eiddo ar wahân ger pentrefan Garn Fadryn, sydd tu allan i unrhyw ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif y tu mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.
- 1.2 Fe fyddai gan yr adeilad do brig o shîtiau dur lliw llwyd a waliau o fyrddau pren llarwydden. Fe fyddai'n 5.4m o uchder ar frig y to ac yn 10.2m x 6.2m o arwynebedd llawr. Fe fyddai'r anecs yn cynnwys un llofft, ystafell ymolchi, iwiliti ac ystafell fyw / cegin. Fe fyddai'r adeilad newydd ar yr un ôl troed a'r adeilad sydd i'w ddymchwel ac fe fyddai'n 2.2m yn uwch na'r strwythur presennol.
- 1.3 Fe ddaw'r cais gerbron y Pwyllgor gan i'r ymgeisydd fod yn perthyn i Aelod o'r Cyngor.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

PCYFF 1 – FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

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

AMG 1 : CYNLLUNIAU RHEOLAETH ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL

## 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018.

NCT12 – Dylunio : Mehefin (2009)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

### 4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref : Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig. Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Dŵr Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig. Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

CADW : Dim gwrthwynebiad

Uned AHNE : Dim gwrthwynebiad – awgrymu to sinc yn hytrach na tho dur proffil.

Uned Trafnidiaeth : Dim sylwadau i'w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y datblygiad arfaethedig.

### 5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

#### Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.1 Y prif bolisi sy'n ymwneud â'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynlluniau ar gyfer datblygiadau newydd dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Mae adeilad allanol o wneuthuriad metel eisoes ar y safle. Fe gredir, gan i'r adeilad bwriedig fod o raddfa debyg i'r adeilad presennol, na fyddai'r adeilad yn achosi niwed ychwanegol arwyddocaol i effaith weledol y safle. Fe fyddai'r adeilad o ddyluniad syml ac o ddeunyddiau amaethyddol eu naws ac fe gredir y byddent yn gweddu i gymeriad adeiledig yr ardal mewn modd priodol.
2. Wrth ystyried graddfa, deunyddiau a dyluniad yr adeilad arfaethedig fe gredir y byddai'n parchu cyd-destun y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.
3. Wrth ystyried natur amaethyddol / gwledig y deunyddiau a gynhigir fe gredir y byddent yn gweddu'n briodol gyda datblygiadau tebyg yn yr ardal.
4. – 10. Ddim yn berthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man amlwg o fewn yr AHNE ond am y rhesymau a nodir uchod, ni chredir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad hwn. Nid oedd gan yr Uned AHNE unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad er iddynt nodi y byddai to sinc yn fwy nodweddiadol o'r ardal na'r to proffil dur a fwriedir. Wrth dderbyn dilysrwydd y sylw hwn, ni chredir y byddai newid yn y defnyddiau o'r fath yn cael effaith arwyddocaol ar effaith y datblygiad ar y tirlun ac felly ni ellid cyfiawnhau gosod amod yn gofyn am newid y deunyddiau. Fe greidir felly bod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 19 y CDLI gan ni fyddai'n niweidiol i fuddiannau cydnabyddedig ardal dan ddynodiad cenedlaethol a hefyd Polisi AMG 1 gan na fyddai'r datblygiad yn niweidio golygfeydd o fewn yr AHNE.

### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.3 Oherwydd lleoliad yr adeilad arfaethedig ni fyddai unrhyw niwed ychwanegol o safbwynt gor-edrych na chysgodi o unrhyw eiddo arall. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan gymdogion ac, yn sgil yr asesiad uchod, ni ystyrir y byddai'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion na'r ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

### **Defnydd Anecs**

- 5.4 Dylid nodi bod gan y term "anecs" ystyr benodol yng nghyd-destun cynllunio ac i gael ei ystyried yn "anecs" mae'n hanfodol y byddai'r adeilad yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac na fyddai'n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Dylai gael ei gysylltu i'r prif annedd trwy ddefnydd bob dydd, fel arfer byddai hyn yn golygu defnydd llety byw lled-annibynnol, ond cysylltiedig, gan aelodau o'r un teulu. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni lleoliad yr adeilad oddeutu 7m o'r prif dŷ a'r datganiad yn y ffurflen gais mai anecs a geisir amdano, fe greidir, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol, gellid rheoli'r defnydd o'r adeilad mewn modd priodol.
- 5.5 O wneud hynny ni fyddai'r bwriad yma'n creu uned byw ar wahân o'r newydd ac felly ni fyddai caniatáu'r datblygiad cyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored. Wedi gosod amod priodol ni fyddai perygl i'r datblygiad fod yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 sy'n annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn cyd-ymffurfio â pholisi penodol sy'n cyfiawnhau datblygiad gwledig.

## **6. Casgliadau:**

Ystyrir fod y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

## **7. Argymhelliad:**

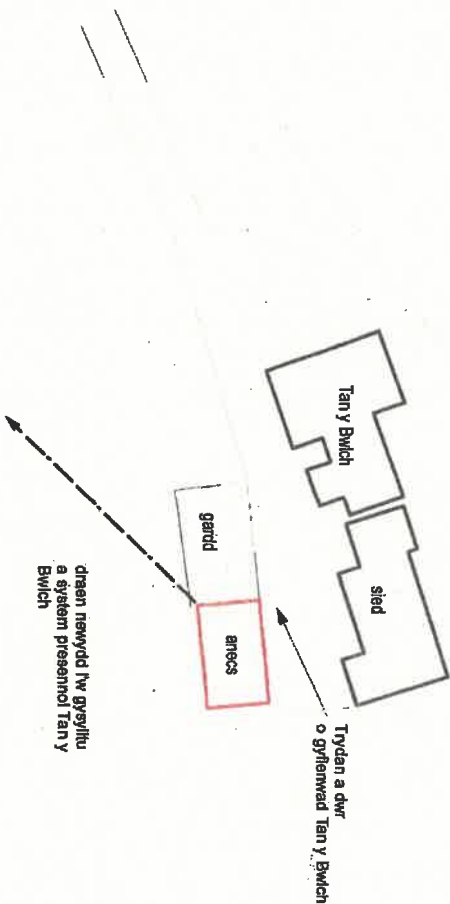
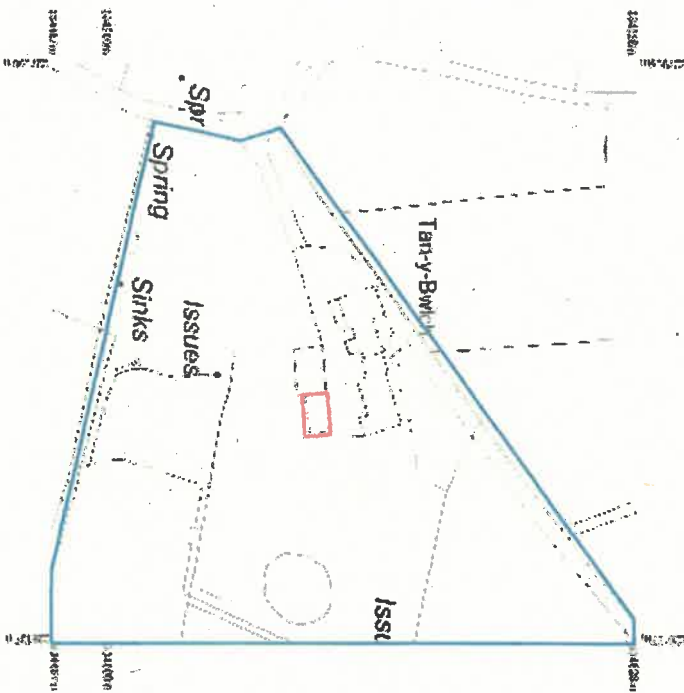
Caniatáu gydag amodau :

1. 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Defnydd anheddol yn gysylltiedig â'r tŷ yn unig

Nodiadau : Dŵr Cymru  
Cyfoeth Naturiol Cymru







**TAN Y BWLCH, Garn Fadryn**  
Cynllun lleoliad / safle

**Ty-Newydd** cyf.

20a Gaoi Street, Pwllheli LL53 5DB

Tel: 0770 925 8926

ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

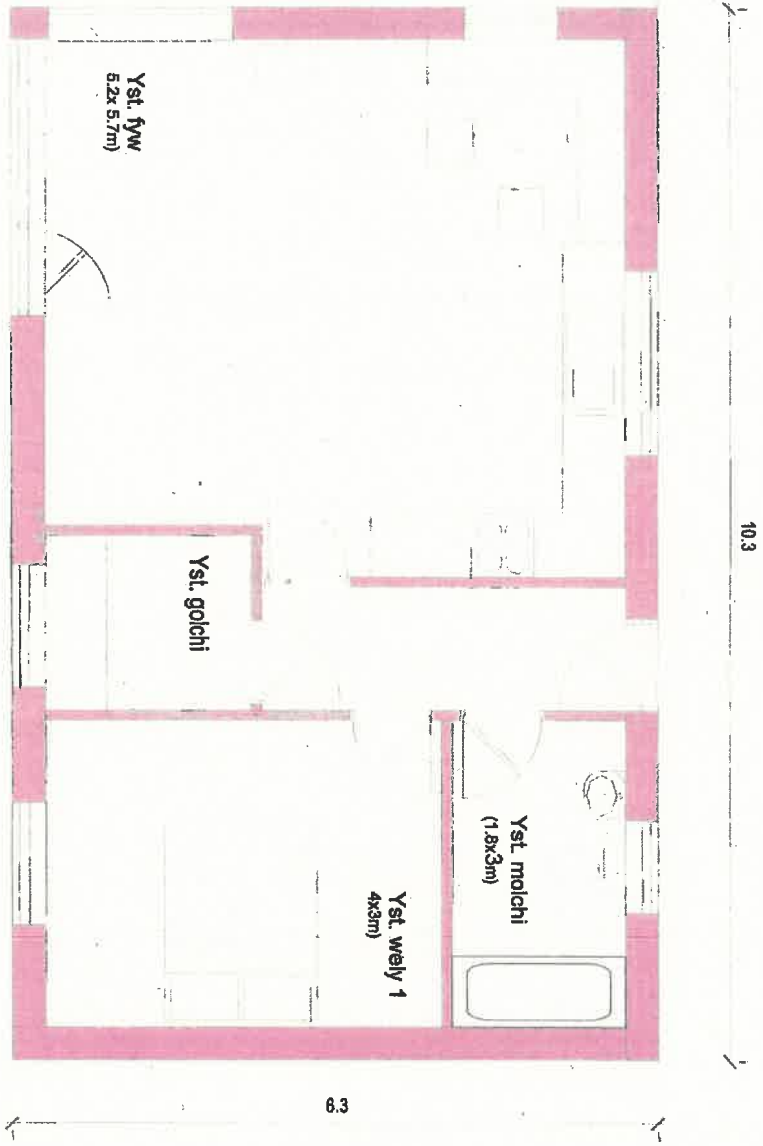
Tud 87

1650 03

1:1250/

1:500

25-11-2019



**TAN Y BWLCH, Garm fadryn**  
Cynllun llawr

**Ty-Newydd cyf.**  
Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

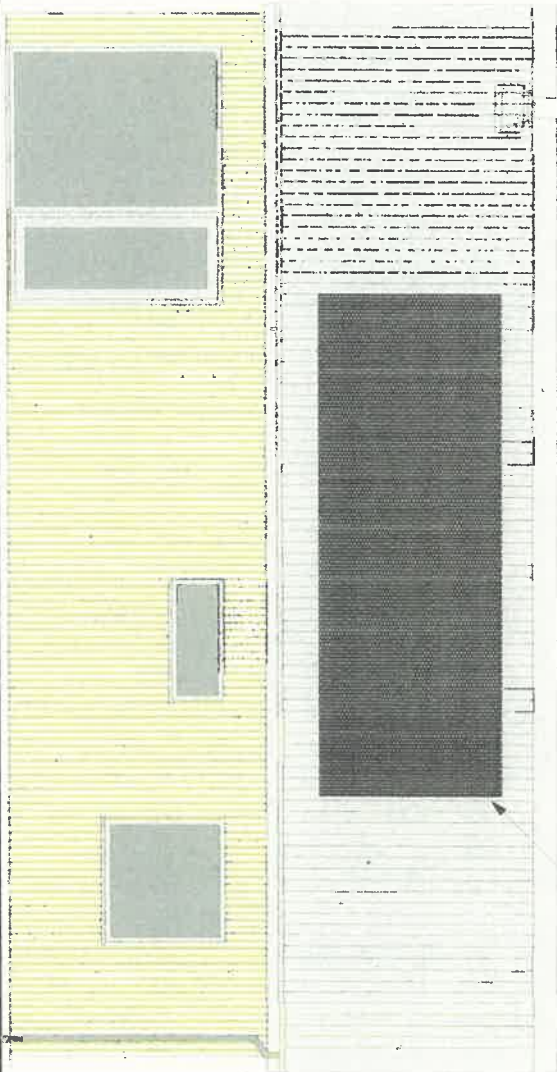
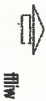
20a Gaol Street, Pwllhell LL53 5DB  
Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com  
www.ty-newydd.com

**Tud 88**

1650 01

1:50

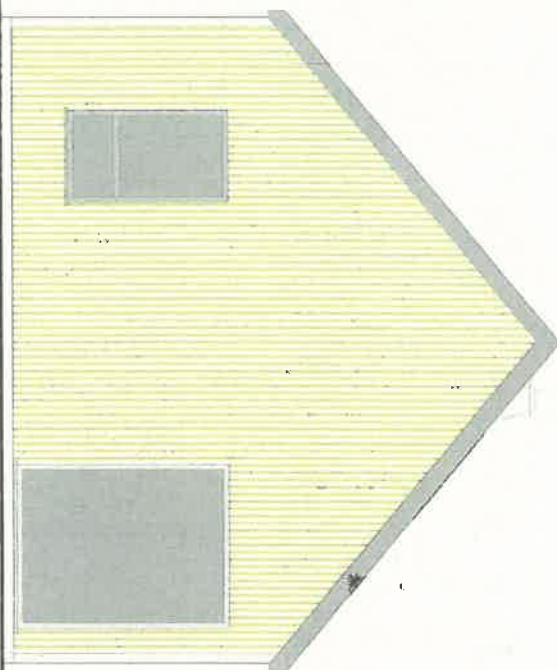
25-11-2019



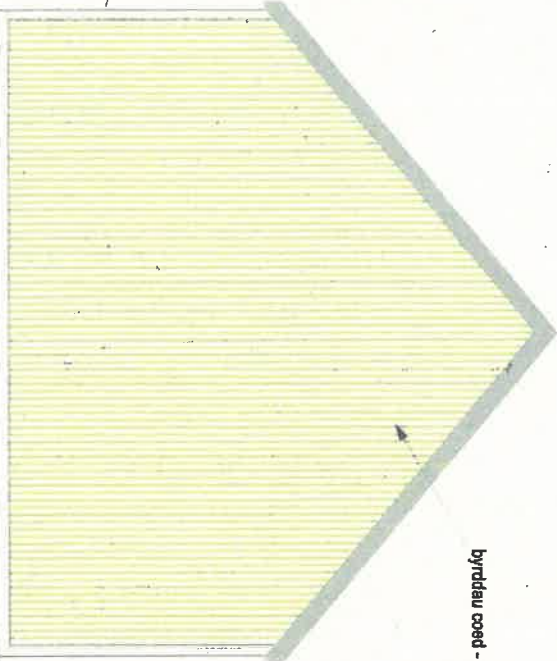
paneli solar

**Dŵ**

silfa i'w dar llw - llyd

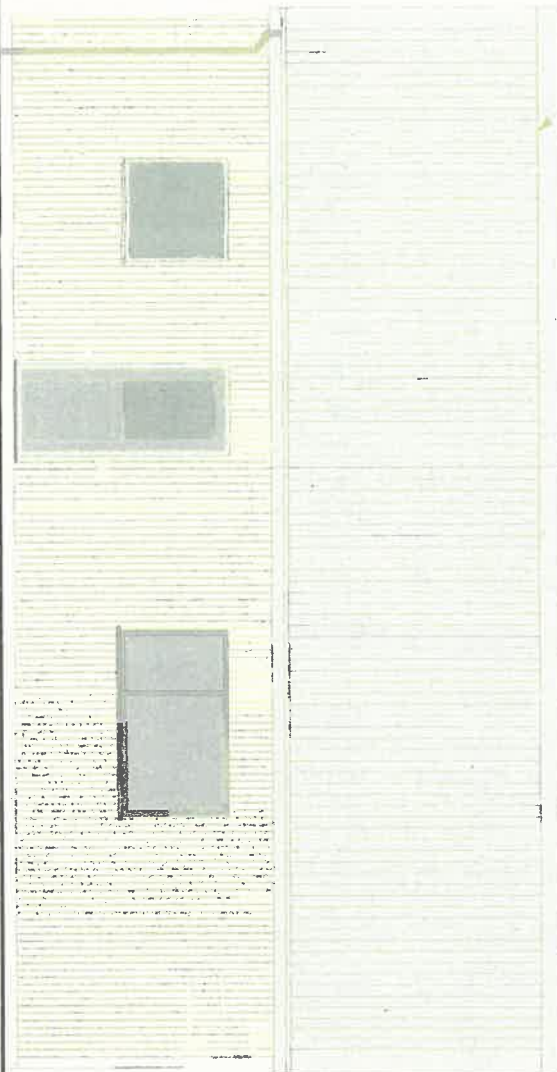


**Gorllewin**



byrddau coed - larch

**Dwyrain**



**Gogledd**

**TAN Y BWLCH, Garn Fadryn**

Edrychiadau

**Ty-Newydd** cyf.

20a Gaol Street, Pwllhell LL53 5DB

Tel: 0770 925 8926

ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

**Tud. 89**

1650

02

1:50

25-11-2019