Rhaglen Gyflawn

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

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 23AIN MAWRTH, 2020

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

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

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 13 Mawrth 2020)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

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

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION — 6 - 15

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 02/03/20 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C19/0903/33/LL PLAS YNG NGHEIDIO, CEIDIO, PWLLHELI — 16 - 23

Cais i ddiwygio amodau 4 (tymor), 7 (cyflwyno a cytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) ynghlwm â chaniatad cynllunio C14/1218/33/LL

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2. CAIS RHIF C19/1123/40/LL WARWS HUFENFA DE ARFON, Y FFOR, PWLLHELI — 24 - 31

Newid defnydd rhan o adeilad i ffurfio modurdy a safle MOT

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Read

Dolen i'r dogfennau perthnasol

5.3. CAIS RHIF C20/0002/11/LL TIR GER YSGOL FRIARS, BANGOR 32 - 47

Gwaith peirianyddol er mwyn gwella caeau chwarae presennol gan ddefnyddio pridd o safle gyfochrog Ysgol Y Garnedd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C20/0083/11/DT 33 BRYN EITHINOG, BANGOR, GWYNEDD 48 - 55

Cais ar gyfer codi estyniad deulawr blaen a cefn ac ychwanegu ffenestri yn y to (dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan cais C19/1135/11/LL)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 02/03/20

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**

Y Cynghorwyr: Cynghorwyr Stephen Churchman, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, 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 Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth) a Gruffydd Ellis (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Rhodri Owen (Uwch Swyddog Cynllunio (Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Gwynedd a Môn) - ar gyfer eitemau 5.1, 5.2 a 5.5, Aled Humphreys (Rheolwr Tai Strategol) ar gyfer eitemau 5.1 a 5.2

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Eric M. Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Simon Glyn (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0812/39/LL) oherwydd ei fod yn dad i un a gyflogwyd gan y cwmni

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

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

- Y Cynghorydd Linda Ann Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.5 ar y rhaglen (cais cynllunio C19/1028/03/LL)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.6 ar y rhaglen (cais cynllunio C20/0022/42/DT)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 10fed o Chwefror 2020, 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 polisïau.

PENDERFYNWYD

5.1. 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 fe ohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Ionawr 2020 er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau byw. Eglurwyd ei fod yn gais llawn 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 nad oedd unrhyw bryderon ar sail y mwynderau na materion trafnidiaeth.

Yn dilyn y gohiriad ar y cais er mwyn derbyn gwybodaeth am bris rhent yr unedau fforddiadwy derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr asiant a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw 20%. Mae'r adroddiad prisiad marchnad agored yn datgan bod pris marchnad agored yr holl unedau yn is na lefel fforddiadwy'r ardal, sef £50,000, ac felly mae'r unedau i gyd yn disgyn o dan ddiffiniad fforddiadwy er mai dim ond 1.2 o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol. O ganlyniad, pwysleisiwyd yn yr achos hwn ni fydd angen cytundeb cyfreithiol nac amod cynllunio ar gyfer sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy gan y byddent yn fforddiadwy beth bynnag. Esboniwyd bod lleoliad, maint a math yr unedau yn sicrhau bod prisiad y farchnad yn fforddiadwy ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol sef TAI 15 o'r CDLl a'r CCA.

Esboniwyd ar sail yr hyn a nodir ym mharagraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent. Ar sail yr holl wybodaeth o'r adroddiad, 25% o ganolrif incwm Bangor yw £464 y mis. Adroddwyd bod yr asiant wedi cadarnhau y byddai 5 o'r 6 uned a darperir gyda rhent marchnad agored o £400 y mis. Er bod y canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau, eglurwyd bod angen ystyried y bwriad yng nghyswllt canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd. Eglurwyd bod datblygiad mewn un man yn gallu cwrdd â'r angen am dai o fewn y ddinas gyfan oherwydd symudiad rhwydd a naturiol rhwng wardiau ac agosrwydd y wardiau at ei gilydd (nodwyd bod ward Pentir wedi ei hepgor o'r ffigyrau ar y sail ei fod yn cynnwys ardaloedd sydd y tu allan i Fangor). Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth yn seiliedig ar yr asesiad marchnad dai lleol Môn a Gwynedd sy'n datgan bod angen cyfredol ar gyfer fflatiau 1 a 2 llofft yn yr ardal ac mae hyn yn cael ei ategu gan sylwadau'r Uned Strategol Tai.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu'r cais gydag amod cynllunio i gyfyngu rhent un o'r unedau i lefel fforddiadwy am y rhesymau canlynol:

- Canolrif incwm ward Deiniol yw'r ffigwr addas a phriodol er mwyn asesu incwm yn hytrach na chanolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd oherwydd bod cyflogau ward Deiniol yn is.

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

- Mynegwyd pryder byddai'r datblygwr yn derbyn pris uwch am yr unedau os yw'r farchnad yn cynnig pris uwch, fel sydd hawl ganddo i wneud, ac felly mae angen gosod amod ar y caniatâd er mwyn sicrhau bod yr unedau yn fforddiadwy.

- Dadleuwyd mai canolrif incwm fesul ward yw'r ffigwr addas a phriodol er mwyn asesu incwm oherwydd bod cyflogau ward Deiniol yn is ac nid yw'n datgan yn y canllaw bod angen gweithio allan canolrif incwm y wardiau yn eu cyfanrwydd. Nodwyd mai £404 yw'r ffigwr ar gyfer rhent fforddiadwy yn ward Deiniol yn unig yn hytrach na £464.
- Nodwyd nad yw cymdeithasau tai yn gwahaniaethu wardiau chwaith wrth weithio allan y canolrif incwm.
- Tynnwyd sylw at y gwahaniaeth arwyddocaol ym mhrisiau Bangor gyda rhai llefydd mwy llewyrchus a drud nag eraill oherwydd y lleoliad.
- Cytunwyd gyda'r swyddogion mai canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd yw'r ffigwr addas a phriodol i ddefnyddio oherwydd ei fod yn hwyluso adeiladu mwy o dai fforddiadwy yn y wardiau drytaf yn ogystal â'r rhai tlotaf. Pryderwyd buasai gwahaniaethu rhwng y wardiau yn cyfyngu'r lefelau o dai fforddiadwy yn y wardiau drytaf.
- Nodwyd er y cyfeiriwyd at y galw am dai ym Mangor, mae'r Pwyllgor yn y gorffennol wedi rhoi caniatâd cynllunio i lefydd sydd eisoes heb gael eu hadeiladau. Ategwyd bod hyn yn awgrymu nad yw'r asesiad o'r galw bob amser yn gywir a mynegwyd gobaith y bydd mwy o dystiolaeth ynglŷn â'r galw yn cael ei ddarparu yn y dyfodol. Yn gysylltiedig â hyn, gofynnwyd am eglurhad ynglŷn â'r sefyllfa os yw'r galw am dai yn newid cyn i'r datblygiad gael ei adeiladu. Mewn ymateb i hyn, nodwyd mai'r tebygolrwydd yw bydd y galw am dai yn parhau a ni fydd y galw wedi ei gwrdd yn llawn.

d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelodau pwysleisiwyd y swyddogion bod tystiolaeth glir a phendant yn dangos bod y farchnad yn sicrhau bod yr unedau a'r rhent yn fforddiadwy beth bynnag heb reolaeth neu ymyrraeth bellach o ran gosod amod cynllunio. Eglurwyd os nad yw'r aelodau yn argyhoeddedig bod y rhent am fod yn fforddiadwy rhaid dangos tystiolaeth glir sy'n cefnogi hyn. Yn dilyn asesiad trylwyr yn yr adroddiad, esboniwyd nad yw'n debygol buasai gosod amod i gyfyngu'r rhent yn cwrdd gyda'r meini prawf ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio gan nad yw'n angenrheidiol na'n rhesymol, ac ar sail hyn ni all y swyddogion gefnogi'r achos os yw'r cais yn cael ei wrthod ac yna yn mynd i apêl.

dd) Pleidleisiwyd yn erbyn y gwelliant.

e) Pleidleisiwyd o blaid y cynnig gwreiddiol.

PENDERFYNWYD

1. **5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cytuno deunyddiau allanol**
4. **dim gosod ffenestri heblaw y rhai a ddangosir**
5. **Carthffosiaeth Dwr Cymru**
6. **Gwaith i gychwyn tu allan i'r tymor magu (Mai-Medi)**
7. **Darparu storfa biniau cyn preswylio'r unedau a cadw ar gyfer y pwrpas hynny.**

5.2. Cais Rhif C19/0995/11/LL 233 – 235 Stryd Fawr, Bangor

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

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi fe ohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Ionawr 2020 er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau byw, ac yn benodol yr unedau fforddiadwy sydd i'w darparu fel rhan o'r bwriad. Gosodwyd yr amod yn wreiddiol 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. Yn dilyn y gohiriad ar y cais, derbyniwyd gwybodaeth gan y datblygwr am bris rhent a phris marchnad agored yr unedau byw. Derbyniwyd hefyd asesiad o werth yr unedau gan gwmni Syrfewyr Siartredig sydd wedi ei selio ar ofynion y Llyfr Coch (2017). Byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £45,000 i £60,000 a byddai rhent misol yr unedau i gyd yn amrywio o £425 i £475 gydag unedau 4 a 8 o fewn y datblygiad yn cael eu cynnig ar rent o £425 y mis. Mae Atodiad 4 o'r ddogfen CCA: Tai Fforddiadwy ar gyfer prisiau rhagwelir ar gyfer tai canolradd ar werth yn ward Deiniol ym Mangor (2018) yn cadarnhau bod gwerth tŷ canolradd yn £67,876, sy'n golygu bod yr unedau arfaethedig o fewn cyrraedd i ddeiliad ar gyflog canolig. Mae 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.

Nodwyd yn yr adroddiad fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd er mwyn cael mwy o wybodaeth am y sefyllfa rent. Cadarnhawyd ganddynt fod paragraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn datgan y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Er bod y canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau, eglurwyd bod angen ystyried y bwriad yng nghyswllt canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd. Eglurwyd bod datblygiad mewn un man yn gallu cwrdd â'r angen am dai o fewn y ddinas gyfan oherwydd symudiad rhwydd a naturiol rhwng wardiau ac agosrwydd y wardiau at ei gilydd (nodwyd bod ward Pentir wedi ei hepgor o'r ffigyrau ar y sail ei fod yn cynnwys ardaloedd sydd y tu allan i Fangor). Adroddwyd fod rhent y ddwy uned fforddiadwy sydd wedi eu nodi i fod yn £425 yr un yn fforddiadwy yng nghyd-destun canolrif incwm Bangor ac o ran gofynion y CCA a'r NCT perthnasol.

Nodwyd bod prisiau marchnad agored yr unedau wedi eu cyfyngu'n naturiol i bris fforddiadwy oherwydd natur, lleoliad a graddfa'r safle a maint yr unedau eu hunain. Datganwyd pe bai'r wybodaeth yma i gyd wedi ei gyflwyno gyda'r cais gwreiddiol ni fyddai amod o'r fath wedi cael ei osod gan na fyddai'n angenrheidiol gwneud hynny er mwyn sicrhau darpariaeth o unedau fforddiadwy h.y. ar sail eu pris marchnad agored byddent yn fforddiadwy beth bynnag. Byddai lleihau'r rhent yn lleihau'r gwerth ymhellach a byddai hyn gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw. Gall ymyrraeth mewn datblygiad marchnad gwerth isel effeithio ar ddiddordeb a buddsoddiad gan ddatblygwyr fyddai yn effeithio ar adfywio'r Stryd Fawr ym Mangor a chanolfannau eraill.

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

c) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i osod amod cynllunio newydd sydd yn cyfyngu rhent dau o'r unedau i rent fforddiadwy am y rhesymau canlynol:
- Canolrif incwm ward Deiniol yw'r ffigwr addas a phriodol er mwyn asesu incwm yn hytrach na chanolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd oherwydd bod cyflogau ward Deiniol yn is.

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Canolrif incwm ward Deiniol yw'r ffigwr addas a phriodol er mwyn asesu incwm yn hytrach na chanolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd oherwydd bod cyflogau ward Deiniol yn is. Nid yw'r rhent, sef £425, yn fforddiadwy ar sail canolrif incwm ward Deiniol. Nodwyd dylai'r rhent fod yn £404 i fod yn fforddiadwy yn ward Deiniol. Tynnwyd sylw at y ffaith mai ffigwr ar gyfer ward Deiniol yn unig sydd wedi ei ddefnyddio ar gyfer pris gwerthiant yr unedau ond ffigwr ar gyfer Bangor yn ei gyfanrwydd sydd wedi ei ddefnyddio ar gyfer y rhent, a nodwyd mai dyma yw'r ffigyrau sy'n gyfleus i'r datblygwr.

- Er yn ddiolchgar i'r swyddogion am eu hesboniad, anghytunwyd gyda diddymu'r amod ar fater o egwyddor oherwydd credwyd bod hyn yn mynd yn groes i'r polisi tai fforddiadwy. Nodwyd y byddai derbyn dadl y datblygwr am hyfywedd tai fforddiadwy yn gosod cynsail annerbyniol ac felly dylai'r datblygwr orfod dilyn y polisi. Gofynnwyd ar ba sail mae'r swyddogion yn defnyddio eu disgresiwn i beidio dilyn y polisi tai fforddiadwy a mynegwyd pryder bod diddymu'r amod yn rhy ffafriol i ddadleuon economaidd y datblygwr. Ategwyd bod y broblem yma yn codi ar y ddau begwn, os yw'r datblygiad yn ddrud neu'n rhad, a chyfeiriwyd at geisiadau cynllunio yn y gorffennol a oedd wedi mynd o blaid y datblygwr oherwydd dadleuon hyfywedd ac ar draul tai fforddiadwy. Teimlwyd bod angen i'r aelodau gefnogi'r polisi tai fforddiadwy gan beidio diddymu'r amod oherwydd dyma sy'n bwysig i bobl leol.

- Nodwyd bod yr unedau'n fforddiadwy'n barod a buasai'r datblygwr yn ennill yr achos ar apêl.

- Anghytunwyd bod modd cyfeirio at yr unedau fel rhai fforddiadwy am byth oherwydd gyda newidiadau economaidd a chymdeithasol nid oes posib rhagweld y dyfodol.

d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelodau eglurwyd bod y ddadl am hyfywedd mewn datblygiadau drud a rhad yn ddwy ddadl wahanol a bod cyfraniad tai fforddiadwy wastad yn cael ei wneud ond weithiau ei fod ar ffurf swm o arian. Nodwyd bod y polisi tai fforddiadwy hefyd yn cydnabod amgylchiadau penodol ble nid yw'n bosib neu nid oes angen i gael canran o'r unedau yn fforddiadwy, ac mae'r cais gerbron yn enghraifft o hyn. Pwysleisiwyd bod tystiolaeth glir a phendant yn yr adroddiad yn dangos bod y farchnad yn sicrhau bod yr unedau a'r rhent yn fforddiadwy beth bynnag heb reolaeth neu ymyrraeth bellach o ran gosod amod cynllunio ac felly nid oes unrhyw unedau fforddiadwy yn cael eu colli drwy ddiddymu'r amod. Byddai lleihau'r rhent yn lleihau'r gwerth ymhellach a byddai hyn gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw. Eglurwyd os nad yw'r aelodau yn argyhoeddedig bod y rhent am fod yn fforddiadwy rhaid dangos tystiolaeth glir sy'n cefnogi hyn. Yn dilyn asesiad trylwyr yn yr adroddiad, esboniwyd nad yw'n debygol buasai gosod amod i gyfyngu'r rhent yn cwrdd gyda'r meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio gan nad yw'n angenrheidiol na'n rhesymol.

PENDERFYNWYD o blaid y gwelliant i greu amod newydd sydd yn cyfyngu rhent dau o'r unedau er mwyn sicrhau eu bod yn rhent fforddiadwy.

1. **Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatad rhif C19/0323/11/LL.**

5.3 Cais Rhif C19/0524/14/R3 Tir Canolfan Segontiwm, Caernarfon

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a'r sylwadau manwl a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd.

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais wedi ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd 10/02/20 oherwydd penderfynwyd yn y cyfarfod hwnnw bod angen cynnal ymweliad safle; derbyn mwy o wybodaeth am y dull o sgrinio'r fynedfa o dai cyfagos; derbyn mwy o wybodaeth am reolaeth y safle a chynnal cyfarfod i drafod

egwyddorion y cais gyda'r Aelod Lleol. Eglurwyd bod y bwriad yn ymwneud a chodi 4 uned / pod byw sydd wedi eu cynllunio a'u darparu er mwyn cyrraedd anghenion unigolion bregus. Nodwyd y byddai'r unedau ym mherchnogaeth y Cyngor ac yn cael eu rheoli ar gyfer llety tymor byr drwy'r Cyngor neu Gymdeithas Tai cofrestredig.

Amlygwyd bod y datblygiad wedi ei leoli ar ran o gyn safle Canolfan Segontiwm o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Ategwyd bod y safle ger Caer Rufeinig Segontiwm sydd yn heneb gofrestredig a bod trafodaethau wedi ei cynnal gyda CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar yr heneb gofrestredig. Nodwyd bod y safle yn un eang ac mewn ymateb i bryderon trigolion lleol o ddefnydd gweddill y safle i'r dyfodol, adroddwyd bod CADW wedi awgrymu fod bwriad i ddynodi gweddill y safle fel heneb gofrestredig fyddai'n debygol o atal datblygiadau pellach.

Adroddwyd bod cyfarfod wedi ei gynnal gyda'r Aelod Lleol a bod y cyfarfod hwnnw wedi bod yn un buddiol.

Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ac yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl ystyriwyd bod 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.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau perthnasol.

a) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

b) Mewn ymateb i gais o ddarparu ffens bren ychwanegol ar hyd ffin rhan o'r safle a thŷ cyfochrog, nodwyd na ystyriwyd fod hyn yn angenrheidiol ac nad oedd yn wybyddus os oedd perchennog yr eiddo yn dymuno cael ffens soled ar ei ffin. Er hyn, awgrymwyd fod yr ymgeisydd yn cynnal trafodaethau pellach gyda'r perchennog i dderbyn cadarnhad o'u dymuniad ynglŷn â gosod ffens ac i adrodd hyn yn ôl i'r swyddogion cynllunio er mwyn cadarnhau barn y perchennog a llunio amod priodol os oedd angen un.

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
   - Bod y cynllun yn un arloesol a'r egwyddor yn addawol
   - Gyda'r safle yn un eang y byddai modd gwneud defnydd gwell ohono
   - Bod angen sicrhau nad oes camddefnydd o'r unedau - annelwig pa gategori o bobl sydd yn mynd i elwa o'r unedau
   - Bod y ddarpariaeth yn ymateb i'r angen
   - Os bydd y cynllun yn llwyddiannus, bod angen ystyried y math o ddarpariaeth i ardaloedd eraill
   - Bod angen sicrhau bod y ffens bren yn un hirdymor

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu y cais unwaith bydd yr ymgeisydd wedi cadarnhau yn ysgrifenedig y bwriad gyda'r ffens.

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

Nodiadau:
Dŵr Cymru
SUDS
Priffyrdd

5.4 Cais Rhif C19/0812/39/LL Parc Carafanau The Warren, Lon Pont Morgan, Abersoch,

Ymestyn cyfnod meddiannu gwyliau i fod yn agored drwy'r flwyddyn i bwrpas gwyliau

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i ymestyn y cyfnod meddiannu ar y safle carafanau gwyliau sefydlog fel bod tymor gwyliau o 12 mis. Amlygwyd bod caniatadau presennol y parc yn cyfyngu amser meddiannu'r carafanau i rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 17 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r cyfnod meddiannu am ryw 6 wythnos yn y flwyddyn. Pwysleisiwyd nad oedd bwriad ychwanegu at y nifer carafanau sefydlog sydd ar y safle, dim ond ehangu'r cyfnod meddiannu. Ategwyd bod sawl maes carafanau eisoes wedi cael caniatâd i ymestyn y cyfnod meddiannu ac felly bod y cynsail eisoes wedi ei osod.

   Nodwyd bod Polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a sialetau presennol os gellid dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Adroddwyd bod gan Grŵp Haulfryn fesurau eu hunain yn eu lle i sicrhau fod y carafanau sefydlog yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau yn unig ac nad yw'r perchennog i ddefnyddio'r garafán fel preswylfa barhaol. Er y mesurau hyn, ystyriwyd os caniateir y cais y byddai'n briodol cynnwys amod bod y carafanau sefydlog at ddefnydd gwyliau yn unig a bod cofrestr yn cael ei gadw o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref.

   Cyfeiriwyd at y ffaith bod Grŵp Haulfryn yn berchen ar bum Parc Gwyliau yng Ngwynedd gan gynnwys Y Warren. Nodwyd bod y parc yn cael ei ystyried yn ased twristiaeth werthfawr i'r ardal ac yn darparu nifer o swyddi yn lleol. Eglurwyd bod galw am lety gwyliau yn ystod hanner tymor ysgol mis Chwefror ac ar gyfer Santes Dwynwen a Gŵyl Sant Ffolant. Ategwyd bod Grŵp Haulfryn yn cynnig gwasanaeth gosod ar ran perchnogion y carafanau i gynorthwyo gydag arosiadau byr yn ystod y flwyddyn. Ystyriwyd y byddai ymestyn y tymor gwyliau yn annog ymwelwyr i wario yn yr economi leol gan gynorthwyo i gynnal y gymuned leol, diogelu a chreu cyflogaeth leol fyddai'n arwain at fuddsoddiad pellach. Yn bresennol mae 60 o staff rhan amser a 40 llawn amser yn y Warren ac ystyriwyd y byddai hyn yn newid i 80 rhan amser a 55 llawn amser drwy fod yn agored trwy'r flwyddyn.

   Ystyriwyd bod y cais, gydag amodau priodol i sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer gwyliau yn unig ac i gadw cofrestr yn dderbyniol ar sail polisi. Adroddwyd y byddai modd hefyd gynnwys amodau a argymhellwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar faterion llifogydd.

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

- Bod galw am lety gwyliau yn ystod hanner tymor ysgol mis Chwefror ac ar gyfer Santes Dwynwen a Gŵyl Sain Ffolant.
- Bod cynnydd yn y galw am wyliau / seibiant byr
- Byddai'r bwriad yn cefnogi'r economi leol
- Bod y cwmni wedi buddsoddi £8 miliwn yn ddiweddar yn uwchraddio a gwella'r safle
- Bod agor 12 mis y flwyddyn yn cynyddu cyfleoedd gwaith llawn amser – y Warren yn cyflogi nifer yn lleol
- Y byddai'r safle yn defnyddio mesurau i sicrhau bod y carafanau sefydlog yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau yn unig - bydd y gofrestr a manylion preswylwyr yn cael ei gadw ar fas data ac yn cael ei ddiweddaru yn flynyddol
- Bod parciau eraill yng Ngwynedd eisoes gyda chyfnod meddiannu gwyliau 12 mis

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned AHNE
- Pryder sut bydd y sefyllfa yn cael ei reoli
- Derbyn bod patrwm / tymor gwyliau yn newid – gwyliau bellach yn cael ei gymryd unrhyw amser o'r flwyddyn
- Buddion i'r economi leol – creu mwy o waith a busnes i siopau lleol
- Bod y safle eisoes yn bodoli ac felly nid oes effaith niweidiol
- Nad oedd sail i wrthod gan fod cynsail eisoes wedi ei osod
- Dyletswydd i gyfeirio unrhyw amheuon neu bryderon o dorri amodau at yr Uned Gorfodaeth

PENDERFYNWYD

1. **Defnydd gwyliau a chadw cofrestr.**
2. **Cyflwyno a chytuno diweddariad i'r Cynllun Ymateb Llifogydd.**
3. **Sicrhau fod y carafanau ar y tir is ar flaen y safle wedi eu rhwymo'n ddiogel yn eu lle.**

5.5 Cais Rhif C19/1028/03/LL Gwesty Wynnes Arms, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog

Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llefydd parcio a mynedfa ar safle Gwesty'r Manod Arms. Amlygwyd bod defnydd tafarn wedi dod i ben ar ddechrau 2017 a bod yr adeilad wedi cau. Ategwyd bod caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd o dy tafarn i swyddfeydd ynghyd a llefydd parcio ar y safle, ond nad oedd hyn wedi ei ddechrau.

Cyfeiriwyd at adran 5.1 - 5.7 yn yr adroddiad oedd yn amlinellu bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor a bod yr Uned Strategol Tai yn datgan angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref.

Disgwylid i 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy a chyfeiriwyd at wybodaeth a ddaeth gyda'r cais ynghyd a gwybodaeth hwyr a ddaeth i law, yn cadarnhau bod y prisiau

marchnad agored a rhent ar gyfer pob uned eisoes yn fforddiadwy i'r ardal ac nad oedd angen cyfyngiad pellach.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod y safle wedi ei leol o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac mewn lle amlwg o fewn ardal breswyl a chyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn nodi'r effaith negyddol sylweddol ar ddeiliad tai cyfagos, ond gan ystyried mai defnydd tafarn yw defnydd cyfreithiol yr adeilad, byddai potential i'r dafarn greu mwy o broblemau nag uned breswyl. Ystyriwyd y byddai fflatiau yn addas ac yn y tymor hwy yn fodd o sicrhau cyflwr yr adeilad i'r dyfodol.

Yng nghyd-destun materion priffyrdd, amlygwyd bod bwriad creu mynedfa a llefydd parcio newydd ac er nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad roeddynt yn argymell cynnwys amodau priodol ar unrhyw ganiatad.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cynlluniau yn cynnwys estyniad newydd fyddai yn gwella golwg yr adeilad
- Bod defnydd preswyl i'r adeilad yn fwy addas na thafarn
- Bod lleoliad pwrpasol ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau
- Er bod Cyngor Tref wedi herio'r angen am fflatiau, yr Uned Strategol Tai wedi datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 stafell wely yn y dref
- Er nad oes prinder tai yn y dref, mae prinder fflatiau
- O ran fforddiadwyedd, mae'r prisiau yn isel oherwydd ardal incwm isel
- Bod gwybodaeth gan ddau gwmni gwerthu tai yn datgan gwerth prynu a rhentu'r fflatiau

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod trigolion Manod wedi llofnodi deiseb yn gwrthwynebu'r cais
- Bod y tŷ tafarn yn ei amser wedi bod yn llwyddiannus iawn ac y byddai'r gymuned leol wedi dymuno defnyddio'r safle ar gyfer Canolfan i'r pentref
- Anghytuno gyda'r farn bod angen fflatiau ym Manod - yn dilyn ymholiadau yn y gymuned leol, amlygwyd mai tai sydd eu hangen ac nid fflatiau
- Byddai'r fflatiau yn anaddas i'r henoed
- Bod cymdeithas mam a'i phlentyn wedi datgan nad yw'r fflatiau yn addas
- Bod y safle yn fach ac ni fuasai'r estyniad yn ddigonol
- Y safle yn sefyll cyfochrog a'r A470 a bod y mynediad yn gyfyng - dim digon o le i'r hyn a amlinellir yn y cynlluniau
- Cynnig y dylai'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle

5.6 Cais Rhif C20/0022/42/DT Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn

Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol ddeulawr i'r ochr a'r cefn.

a) Adroddwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn argymell y dylid cynnal arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig (ystlumod ac adar sy'n nythu) cyn caniatáu'r datblygiad. Nodwyd na fyddai'n briodol ystyried y cais heb dderbyn yr arolwg yma oherwydd ei fod yn allweddol er mwyn asesu egwyddor y bwriad. Argymhellwyd i ohirio'r cais er mwyn cael derbyn yr arolwg.

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

- Er mwyn derbyn arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig (ystlumod ac adar sy'n nythu).
- Nododd Aelod bod hefyd angen ymweliad safle oherwydd bod gymaint o ddatblygiadau wedi digwydd yno dros y blynyddoedd.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig (ystlumod ac adar sy'n nythu) a chynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2:55pm.

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C19/0903/33/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**14/10/19**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Buan**
Ward:	**Efailnewydd / Buan**
Bwriad:	**Cais i ddiwygio amodau 4 (tymor), 7 (cyflwyno a cytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) ynghlwm a chaniatad cynllunio C14/1218/33/LL**
Lleoliad:	**Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli LL5**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer diwygio amodau 4 (cyfyngu tymor lleoli), 7 (cyflwyno a cytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) sydd ynghlwm a chaniatad cynllunio C14/1218/33/LL. Roedd caniatad cynllunio C14/1218/33/LL yn rhoi canitad cynllunio amodol ar gyfer newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafán teithiol a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau. O'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais deallir y byddai cyfnod meddiannu'r podiau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref ond y byddai'r podiau yn aros ar y safle ond ddim yn cael eu gosod/meddiannu yn ystod gweddill y flwyddyn. Ni gyflwynwyd manylion y podiau, na'r safle ar gyfer eu storio yn unol a manylion amodau 7 ac 8 ar y caniatad cynllunio hwnnw roddwyd yn Mawrth 2015.

1.2 Mae gan y podiau do o liw gwyrdd a'r gweddill o orffeniad pren naturiol. Maent yn mesur oddeutu 2.4 medr wrth 4.4 medr a gydag uchder o 2.5 medr i'r brig, ac wedi eu gosod ar lawr caled.

1.3 Mae caniatâd cynllunio ar gyfer safle i 18 carafanau teithiol ar y safle. Mae'r caniatâd yma ar gyfer cyfnod meddiannu rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn ac nid oes carafanau teithiol na podiau i fod i gael eu storio ar y safle rhwng 1 Tachwedd a 28 Chwefror y flwyddyn ganlynol. Yn ogystal caniatawyd cais C17/0317/33/LL yn i greu lle storio ar gyfer hyd at 30 o gararfanau teithiol ar dir neillog o fewn daliadaeth y fferm, a cafodd cais ar gyfer creu safle gwersylla i 8 pod, ffordd fynediad, mannau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau ei wrthod yn 2019 o dan gyferinod C19/0090/33/LL.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu a gybnabyddir yn y cynllun datblygu mabwysiedig, ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg gyfochrog a'r fferm. Gerllaw'r safle mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Gors Geirch sydd hefyd yn safle Ramsar ac Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llyn.

1.5 Yn unol a'r cynllun dirprwyo cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

TRA 2 - Safonau parcio

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2011)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C19/0090/33/LL - Creu safle gwersylla i 8 pod, ffordd fynediad, mannau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau – Gwrthod – 24 Gorffennaf 2019

3.2 C17/0317/33/LL – Newid defnydd rhan o gae amaethyddol i storio hyd at 30 carafán deithiol dros fisoedd y gaeaf – Caniatáu 8 - Mehefin 2017.

3.3 C16/1090/33/LL – Cynyddu nifer o unedau teithiol o'r 11 ganiatawyd i 19 (i ychwanegol) a chodi adeilad golchi - Caniatáu 20 - Rhagfyr 2016.

3.4 C14/1218/33/LL – Newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafán a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig newydd – Caniatáu - 27 Mawrth 2015.

3.5 C12/0718/33/LL Gwelliannau i'r fynedfa gerbydol a gwaith peirianyddol - Caniatáu - 16 Gorffennaf 2012

3.6 C12/0195/33/LL Safle ar gyfer 12 carafán deithiol a chyfleusterau ymolchi - Gwrthod - 19 Ebrill 2012

3.7 C08D/0048/33/AM Tŷ unllawr - Gwrthod - 14 Ebrill 2008

3.8 C07D/0267/33/AM Adeiladu dau dy: Gwrthod 19 Medi 2007

3.9 C02D/0035/33/LL Sied amaethyddol - Caniatáu - 12 Ebrill 2002

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau.
Uned Cefn Gwlad:	Heb eu derbyn.
Swyddog Carafanau:	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Pan roddwyd canitad cynllunio amodol ar gyfer y podiau sydd dan sylw yn 2015, roedd hyn ar y dealltwriaeth fod y podiau yn rhai symudol a fyddai yn bosib eu symud i ac o'r safle heb unrhyw rwystr. Er gwaethaf yr amodau clir a roddwyd ar y caniatad gwrieddiol i gytuno manylion y podiau a manylion storio ni wnaethpwyd hyn. Mae hefyd amod clir yn datgan nad oes carafanau teithiol na podiau i fod i gael eu storio ar y safle rhwng 1 Tachwedd a 28 Chwefror y flwyddyn ganlynol. Er gwaethaf hyn, mae'r cais hwn yn datgan fod y podiau sydd ar y safle yn rhai a allai gael ei gwanhau neu eu difrodi wrth eu symud ar ddiwedd neu gychwyn y tymor, fel rhan o'r cais derbyniwyd sylw gan y saer oedd yn gyfrifol am adeiladu'r podiau yn cadarnhau y byddai perygl iddynt wanhau wrth eu symud. Yn sgil y ffaith y bwriedir lleoli'r podiau ar y safle trwy gydol y flwyddyn ac nad oes bwriad i'w symud o'r safle yn ystod misoedd y gaeaf rhaid ystyried y cais o dan Bolisi TWR 3 o'r CDLl sy'n ymwneud gyda safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol. Mae llety amgen parhaol yn cynnyws podiau o'r math yma. Er eglurder, nid yw'r datgnaiad gan yr ymgeisydd sydd yn cadarnhau nad oes bwriad i ddefnyddio'r podiau rhwng 1 Tachwedd a 28 Chwefror y flwyddyn ganlynol yn newid y sefyllfa mai polisi TWR 3 yw'r polisi perthnasol i'w ystyried yn yr achos hwn.

5.2 Fel y cyfeiriwyd uchod byddai'r bwriad i gadw'r podiau ar y safle drwy gydol y flwyddyn yn golygu creu safle llety gwersylla amgen parhaol newydd. Nid oes bwriad yma i'w symud i'w storio ar safle neillog yn ystod misoedd y gaeaf fel sy'n cael ei ddatgan gan yr amod ar y caniatad gwreiddiol. Gorwedd y safle oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac mae Polisi TWR 3 o'r CDLl yn datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol newydd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig. Comisiynwyd Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri i reoli datblygiadau megis safleoedd carafanau sefydlog a sialetau trwy adnabod a gwarchod ardaloedd sensitif ac arbennig rhag datblygiadau amhriodol. Mae canlyniadau'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd fel tystiolaeth ar gyfer Polisi TWR 3 o'r CDLl sydd yn cadarnhau na fyddai safleoedd carafanau sefydlog, siale a llety gwersylla amgen parhaol newydd yn cael eu cefnogi oddi fewn i'r AHNE na'r Ardal Tirwedd Arbennig. Yn sgil yr uchod mae'r bwriad felly yn groes i bwynt 1 o Bolisi TWR 3 o'r CDLl gan y byddai'n sefydlu safle llety gwersylla amgen parhaol oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

5.3 Mae penderfyniadau apel diweddar mewn perthynas a safleoedd cyffelyb o fewn yr AHNE a'r Ardal Tirwedd Arbennig wedi cadarnhau a chefnogi yr egwyddor a gynhwysir ym mholisi TWR 3 o'r CDLl sef y gwrthodir unrhyw gynigion i ddatblygu safleoedd llety gwesylla sefydlog parhaol o fewn yr ardaloedd hyn hyd yn oed os na fyddai effaith weledol andwyol yn digwydd. Mae'r penderfyniadau apel wedi datgan yn gwbl glir y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd, safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn yr AHNE ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r ddau 'pod' pren eisoes yn eu lle, ac maen't wedi eu lleoli i ogledd yr adeiladau fferm presennol, ac fe'i gwelir o fannau pell fel rhan o'r clwstwr hyny o adeiladau. Mae Polisi PCYFF 4 o'r CDLl yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac y gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Yn ychwanegol mae Polisi AMG 2 o'r CDLl yn gofyn fod datblygiad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ni ystyrir y byddai caniatáu safle podiau parhaol ar y safle yma yn gymorth i gynnal, gwella nag adfer cymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Oherwydd presenoldeb yr unedau ar y tir drwy gydol y flwyddyn ystyrir y byddai'r bwriad yn creu difrïwr ychwanegol yn nhirwedd yr Ardal Tirwedd Arbennig a fyddai'n weladwy o'r ardal oddi amgylch. Sylweddolir y byddai i'w weld yn yr un cyd-destun a'r safle carafanau teithiol presennol rhwng mis Mawrth a Hydref fodd bynnag yn ystod misoedd y gaeaf byddai'r unedau arfaethedig yn weladwy. Er fod y podiau dan sylw wedi eu lleoli ger adeiladau presennol byddai datblygiad parhaol o'r natur hwn yn debygol o achosi niwed i ansawdd gweledol y dirwedd ac ystyrir fod y bwriad felly yn groes i Bolisi PCYFF 4 a Pholisi AMG 2 o'r CDLL.

5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a chreu safle llety gwersylla amgen parhaol. Fodd bynnag o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Ar wahân i dŷ fferm Plas yng Ngheidio ceir dau dŷ annedd yng nghyffiniau'r cais, sef byngalo Tŷ Ni sydd o fewn perchnogaeth y fferm yn ogystal ag eiddo Graeanfryn gyferbyn. Ni ystyrir y byddai caniatau i'r podiau gael bod ar y safle yn ystod misoedd y gaeaf yn arwain at ychwanegiad mewn traffig nac yn creu unrhyw aflonyddwch ychwanegol fel y buasai'n cael niwed arwyddocaol ar fwynderau lleol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad, a deallir na fyddai unrhyw newid o agwedd trefniadau parcio a mynediad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.8 Saif Cors Geirch oddeutu 200 medr i'r gogledd o'r safle sy'n cyd-redeg gydag Afon Geirch. Mae'r gors wedi ei hadnabod fel safle Ramsar ac Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) sydd o bwysigrwydd cadwraeth ryngwladol. Mae'r gors hefyd wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) o bwysigrwydd cenedlaethol. Mater o egwyddor polisïau eraill o fewn y CDLl sydd dan sylw yma ac ni ystyrir y bydd y materion sydd yn berthnasol i'r cais hwn yn groes i Polisi PS 19 CDLl a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r bwriad i ddiwygio yr amodau sydd yn destun y cais hwn yn gyfystyr a sefydlu safle llety gwersylla amgen pahaol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig gan y byddai'r podiau wedi'u lleoli ar y safle drwy gydol y flwyddyn. Nid yw Polisi TWR 3 yn gefnogol i greu safleoedd llety gwersylla parhaol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac felly ystyrir y bwriad yn groes i bwynt 1 Polisi TWR 3 CDLl. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a fod y bwriad hefyd yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad yn gyfystyr a chreu safle llety gwersylla amgen parhaol o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i faen prawf 1 o Bolisi TWR 3 CDLL.

2. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a fod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
- 9 MAW 2015
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 9/3/15
Llofnod/signature MED

Nodiadau Cywiriad/Revision notes:

Rhif/Rev:	Dyddiad/Date:	Nodiadau/Notes:	Gan/By:	Checked:
A	22/12/2014	-	GEW	-
B	09/03/2015	Ail leoli tanc septig a phwll mwydo, cynnwys 'Reed Bed'	GEW	-

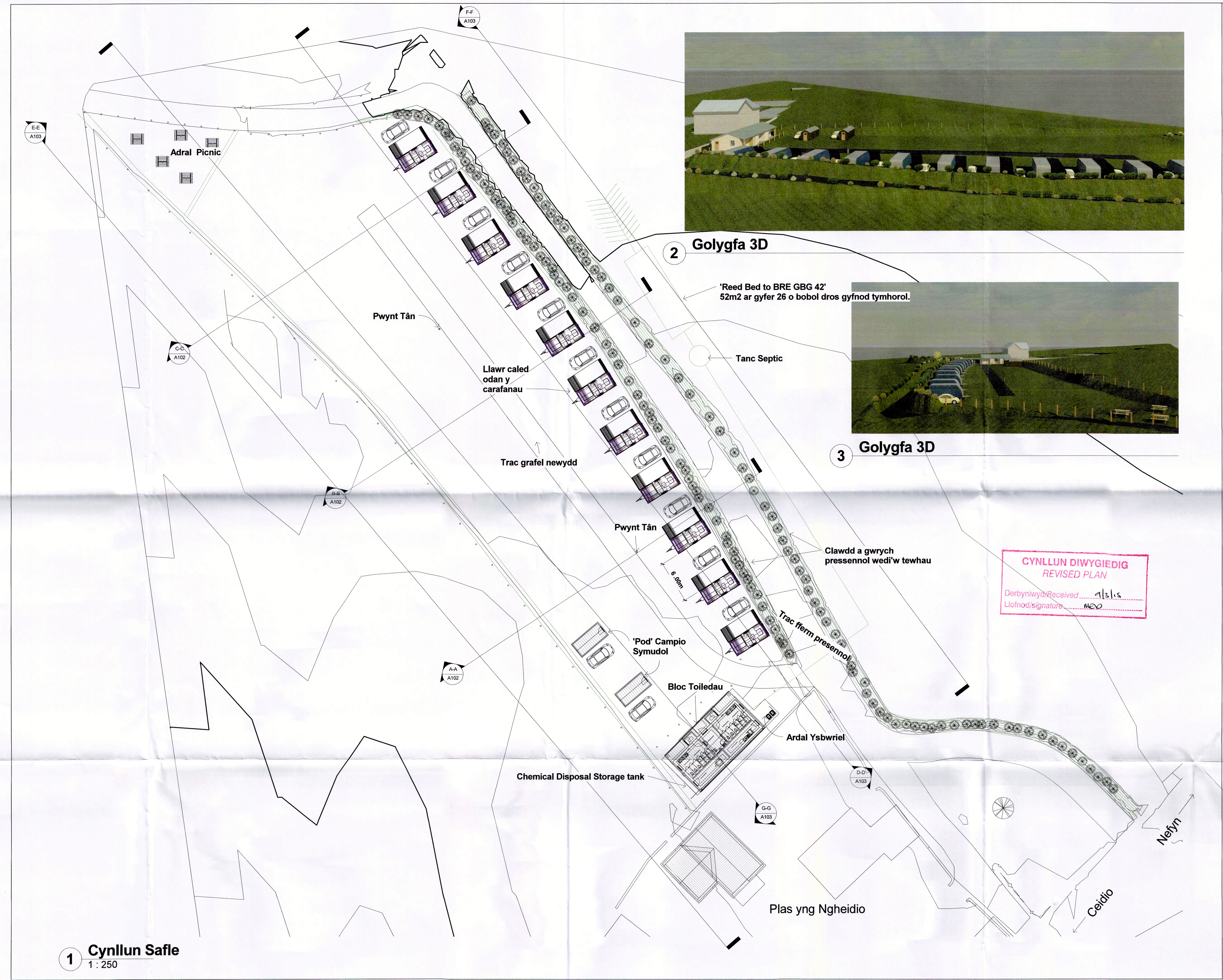
Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

Darlunwyd Gan/Drawn by:	GEW
Cleient/Client:	R O & A J Davies
Cynllun/Scheme:	Parc Carafanau Teithiol Plas yng Ngheidio, Boduan
Teitl Lluniad/Drawing Title:	Cynllun Lleoliad
Dyddiad/Date:	04/09/2014
Graddfa/Scale @ A3:	1:1250
Rhif Lluniad/Drawing No:	L101

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
RICS
www.haydnewilliams.com
info@haydnewilliams.com
Gellidara, Penrhos, PWLLHELI, Gwynedd LL53 7HF

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
- 9 MAW 2015
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD
RHIF TRAC.

Tud. 23



1 **Cynllun Safle**
1 : 250

2 **Golygfa 3D**

3 **Golygfa 3D**

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 9/3/15
Llofnod/signature MEV

Haydn E. Williams Cyf.

Syrfewyr Adeiladu Siartedig
Chartered Building Surveyors

Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, Ll53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

NODIADAU - NOTES

North

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site.
This drawing is copyright.

Rev	Description	Date
A	Revision 1	2/12/14
B	Ail leoli tanc septig a phwll mwydo, cynnwys 'Reed Bed'	09/03/15

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Parc Carafanau Teithiol, Plas Yng Ngheidio

TEITL - TITLE

Cynllun Safle Arfaethedig

CLEIENT - CLIENT

R.O. & A.J. Davies

DARLUNWYD GAN / DRAWN BY	GWIRWYD GAN / CHECKED BY	DYDDIAD / DATE
GEW	HEW	11/11/14

GRADDFA - SCALE (@ A1)	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
As indicated	0297

RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
A101	B

09/03/2015 12:17:53

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C19/1123/40/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**21/01/20**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llannor**
Ward:	**Abererch**
Bwriad:	**Newid defnydd rhan o adeilad i ffurfio modurdy a safle MOT**
Lleoliad:	**Warws Hufenfa De Arfon, Y Ffor, Pwllheli, LL53 6UW**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i newid defnydd rhan o adeilad i ffurfio modurdy a safle MOT. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod offer perthnasol i redeg y modurdy y tu mewn i'r adeilad ond nid oes bwriad i wneud unrhyw addasiadau yn allanol i'r adeilad.

1.2 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Y Ffôr. Mae'r safle wedi ei ddynodi fel safle cyflogaeth i'w warchod yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd yr ystâd sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal ddiwydiannol ei naws ond ceir rhai tai annedd yng nghyffiniau'r ystâd ddiwydiannol.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod tad yr ymgeisydd yn Aelod Etholedig.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi 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
PS5: Datblygu cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes maith i'r safle ond y caniatâd diweddaraf oedd cais C98D/0461/20/LL i newid defnydd rhan o warws yn ganolfan hyfforddi a ganiatawyd ar 20 Ionawr 1999.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Trafnidiaeth:	Heb eu derbyn.
Dŵr Cymru:	Argymell amod o ran nad yw dŵr wyneb o unrhyw gynnydd mewn to yr adeilad neu wynebau anhydraidd yn cael cysylltu i'r system garthffos gyhoeddus.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Defnydd cynllunio diwethaf yr uned dan sylw oedd fel canolfan hyfforddi sydd yn ddosbarth defnydd D1. Mae'r bwriad ar gyfer newid defnydd y rhan yma o'r adeilad i fod yn fodurdy atgyweirio ceir a chanolfan MOT sydd yn ddosbarth defnydd B2.

5.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal cyflogaeth i'w warchod ar fapiau cynigion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae polisi CYF 1 o'r CDLL yn datgan y gwarchodir tir ac unedau ar y safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer mentrau cyflogaeth / busnes. Ar gyfer Stad Ddiwydiannol Y Ffôr mae Polisi CYF 1 yn nodi mai ar gyfer defnydd B2 y byddai'r ystâd ddiwydiannol yn cael ei defnyddio. Fel y nodwyd uchod mae modurdy atgyweirio ceir a chanolfan MOT yn disgyn i ddosbarth defnydd B2 ac felly mewn egwyddor byddai trosi'r adeilad o'r defnydd D1 presennol i ddefnydd B2 yn cyd-fynd gyda Pholisi CYF 1 CDLL. Mae hyn hefyd yn cyd-fynd gyda gofynion Polisi PS 13 sy'n cyfeirio at y ffaith fod tiroedd wedi eu clustnodi o fewn ardal y Cynllun er hwyluso twf economaidd.

5.3 Mae maenprawf 2 o Bolisi PS 5 yn datgan y rhoddir blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu ac yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â Pholisi Strategol PS 17, PS 13 a PS 14. Byddai'r bwriad dan sylw yn gwneud defnydd o ran o adeilad sy'n bresennol yn wag ac yn hyn o beth ystyrir y byddai'r bwriad yn cyd-fynd gyda egwyddorion maenprawf 2 o Bolisi PS 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

5.4 Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau yn fewnol i'r adeilad er mwyn gosod offer yn gysylltiedig gyda'r modurdy. Fodd bynnag, ni fydd y bwriad yma yn golygu gwneud

newidiadau allanol i'r adeilad. Ni fyddai'r bwriad felly yn newid effaith weledol yr adeilad ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae'r safle yn ffurfio rhan o ystâd ddiwydiannol bresennol ble ceir amrywiol ddiwydiannau ar hyn o bryd. Ni ystyrir y byddai newid defnydd rhan o'r adeilad i fodurdy yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol o gofio fod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd cyflogaeth / diwydiant. Byddai'r effaith ar y gymdogaeth leol yn parhau yn gyffelyb i'r sefyllfa bresennol felly ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Nid yw'r cais yn golygu unrhyw newidiadau o ran y fynedfa i'r safle nag o ran y llefydd parcio. Mae mynediad i'r safle i'w gael oddi ar y ffordd ystâd bresennol sydd gyda mynediad gerllaw i ffordd ddosbarth 2. Mae'r bwriad ar gyfer newid defnydd uned bresennol i ffurfio modurdy / safle MOT ac mae'r cynllun a gyflwynwyd yn dangos ardal ar gyfer parcio yn gysylltiedig gyda'r bwriad. Ni ystyrir y byddai'r defnydd fel modurdy / safle MOT yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ac mae llefydd parcio yn gysylltiedig gyda'r defnydd o'r adeilad ar gael. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Unrhyw faterion eraill

5.7 Derbyniwyd sylwadau gan Dŵr Cymru ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn gofyn am gynnwys amod nad yw unrhyw ddŵr wyneb o gynnydd mewn ardal to / wynebau anhydraidd yn gysylltiedig gyda'r bwriad yn cael cysylltu i'r system garthffos gyhoeddus. Fodd bynnag ni fyddai'n bosibl gorfodi amod o'r math yma gan na fyddai'n amlwg beth fyddai'r cynnydd yn y dŵr wyneb. Oherwydd hyn nid yw'n rhesymol i gynnwys amod o'r math ar y canitad cynllunio.

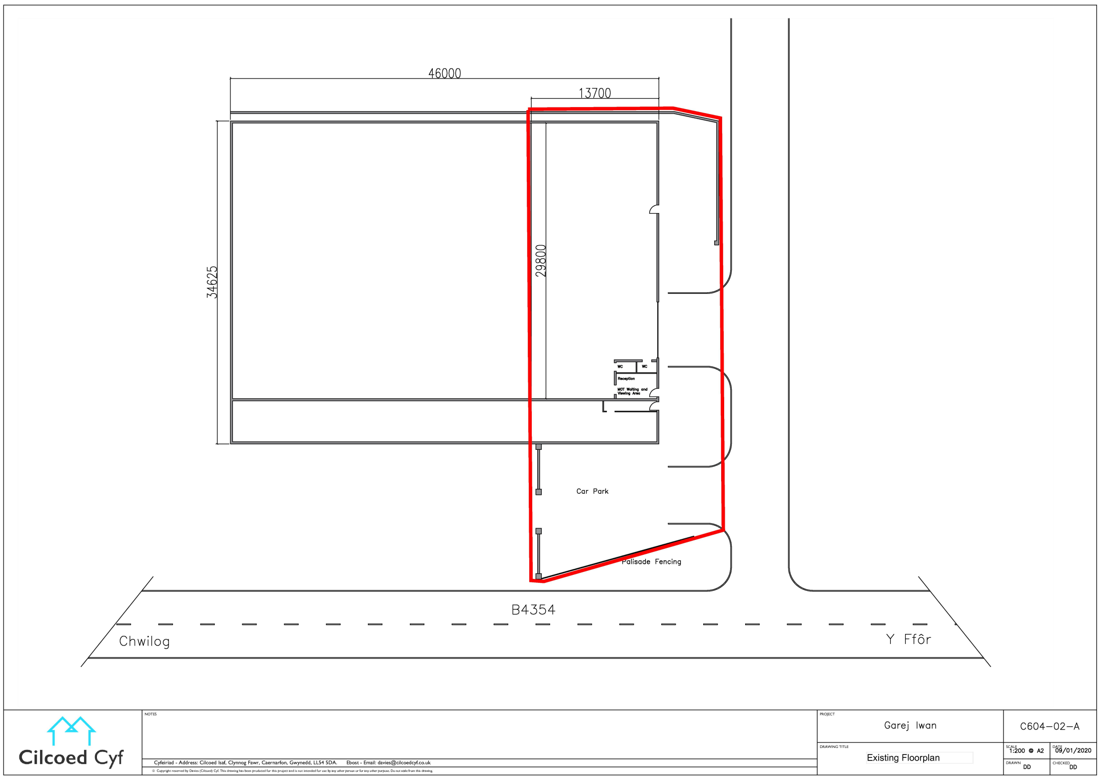
6. Casgliadau:

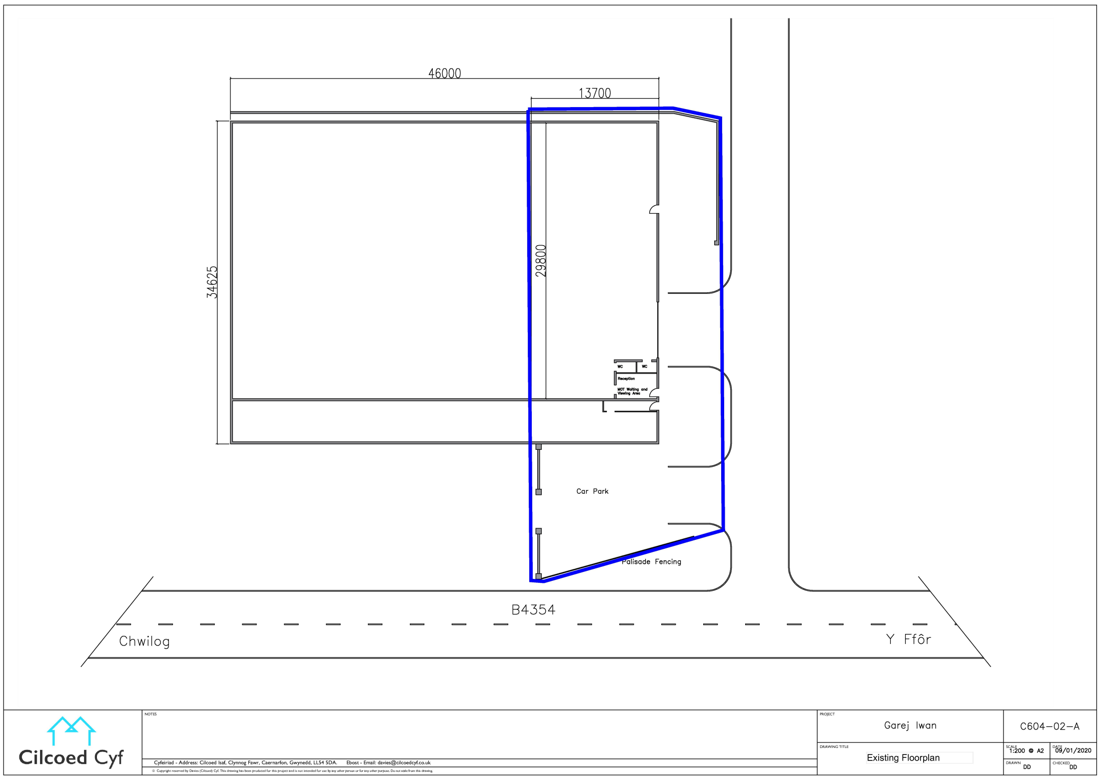
6.1 Ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

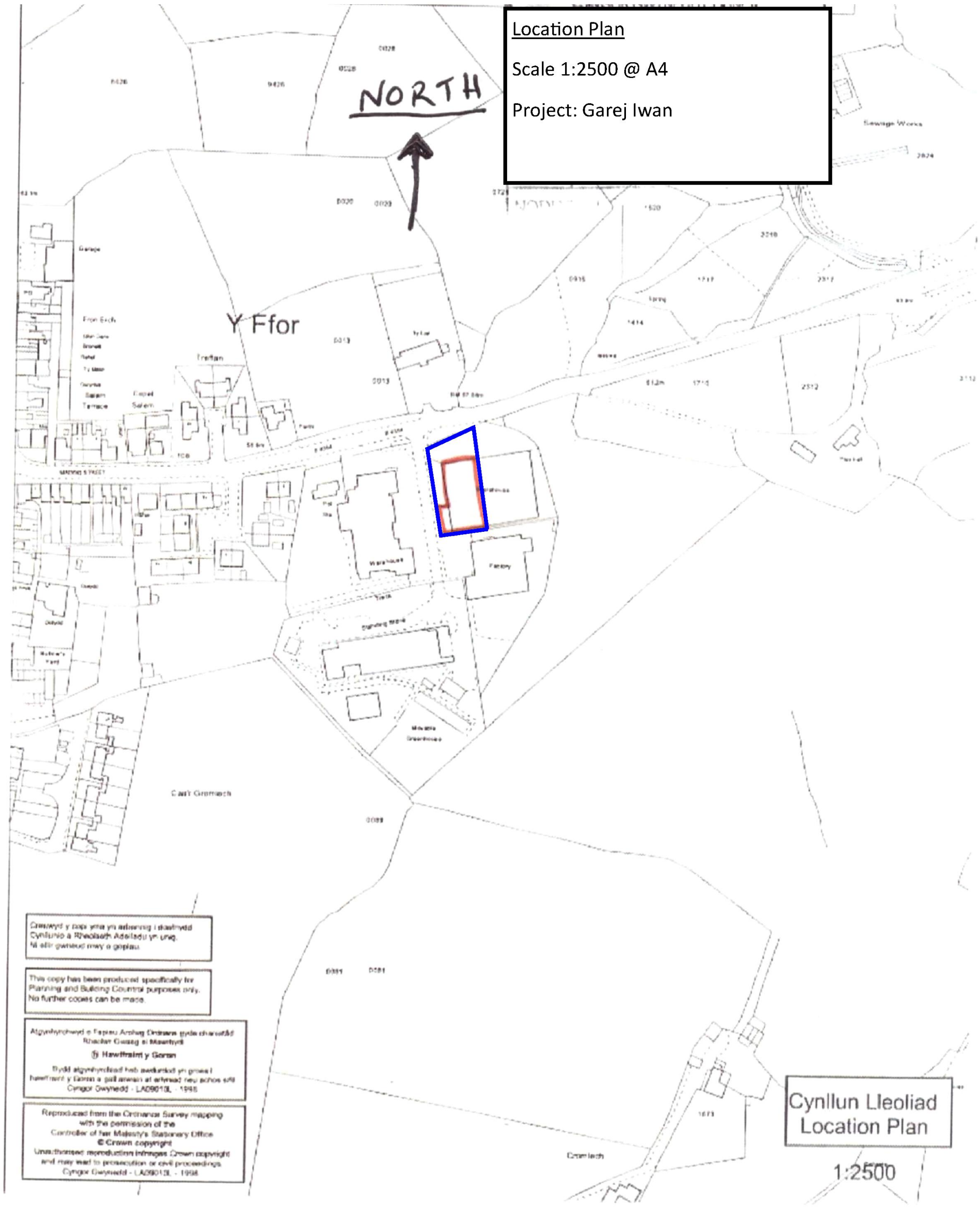
7.1 Caniatáu - amodau

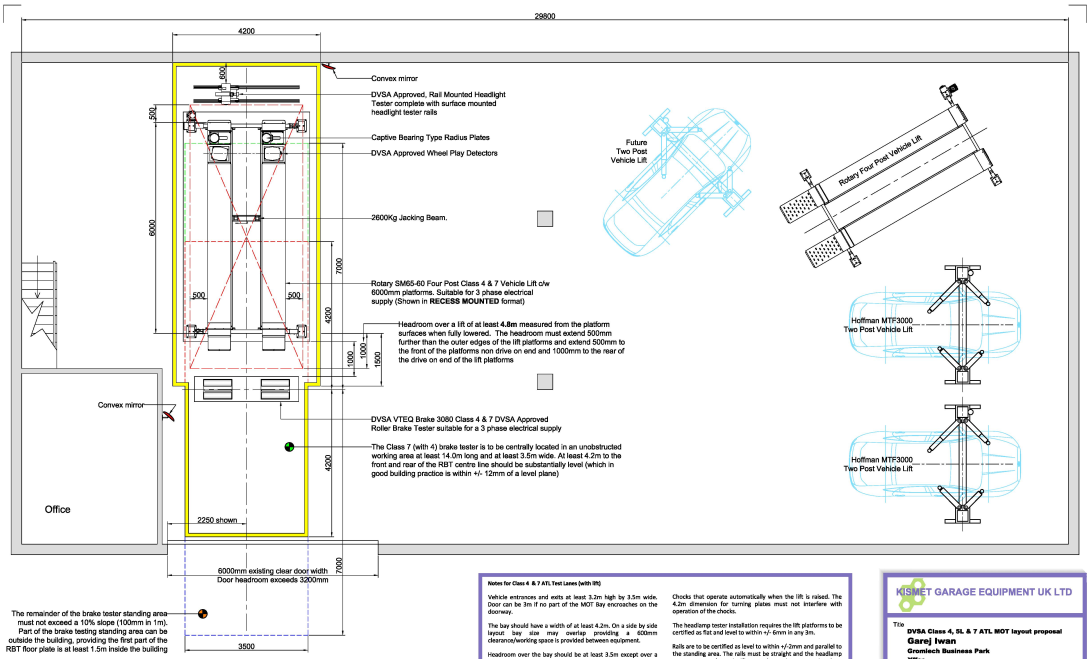
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Cyfyngu defnydd o'r uned i ddosbarth defnydd B2.


46000
13700
34625
29800
WC
WC
Reception
Car Park
Palisade Fencing
B4354
Chwilog
Y Ffôr
Cilcoed Cyf
NOTES
Cyfeiriad - Address: Cilcoed Isaf, Clynnog Fawr, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5DA. Ebost - Email: davies@cilcoedcyf.co.uk
PROJECT
Garej Iwan
C604–02–A
DRAWING TITLE
Existing Floorplan
SCALE
1:200 @ A2
DATE
09/01/2020
DRAWN
DD
CHECKED
DD



46000
13700
34625
29800
WC
WC
Reception
MOT Waiting and Viewing Area
Car Park
Palisade Fencing
B4354
Chwilog
Y Ffôr
Cilcoed Cyf
NOTES
Cyfeiriad - Address: Cilcoed Isaf, Clynnog Fawr, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5DA. Ebost - Email: davies@cilcoedcyf.co.uk
PROJECT
Garej Iwan
C604–02–A
DRAWING TITLE
Existing Floorplan
SCALE 1:200 @ A2
DATE 09/01/2020
DRAWN DD
CHECKED DD


Location Plan
Scale 1:2500 @ A4
Project: Garej Iwan
NORTH
Y Ffor
Sewage Works
Cynllun Lleoliad
Location Plan
1:2500
This copy has been produced specifically for Planning and Building Control purposes only. No further copies can be made.
Hawlfraint y Goron
Reproduced from the Ordnance Survey mapping with the permission of the Controller of her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.



All dimensions must be checked on site.
All dimension in mm.
Do not scale from this drawing.

Notes for Class 4 & 7 ATL Test Lanes (with lift)

Vehicle entrances and exits at least 3.2m high by 3.5m wide. Door can be 3m if no part of the MOT Bay encroaches on the doorway.

The bay should have a width of at least 4.2m. On a side by side layout bay size may overlap providing a 600mm clearance/working space is provided between equipment.

Headroom over the bay should be at least 3.5m except over a lift (See below).

Headroom over a lift should be at least 4.8m measured from the platform surfaces when fully lowered, The headroom must extend 500mm further than the outer edges of the lift platforms The headroom should also extend 500mm to the front of the platforms non drive on end and 1m to the rear of the drive on end of the lift platforms.

Captive bearing based turning plates must be provided, which are positively secured to the platforms, that permit the steered wheels to be turned freely from lock to lock. The turning plates must move laterally across the full platform width. When installed there must be a minimum distance of 4.2m from the centre of the turning plates to the drive on end of lift platform

Chocks that operate automatically when the lift is raised. The 4.2m dimension for turning plates must not interfere with operation of the chocks.

The headlamp tester installation requires the lift platforms to be certified as flat and level to within +/- 6mm in any 3m.

Rails are to be certified as level to within +/-2mm and parallel to the standing area. The rails must be straight and the headlamp tester must not have significant rock or twist at any point along the rails

A roller brake tester must be installed so that it is centrally located in an unobstructed working area at least 14.0m long and at least 3.5m wide. At least 4.2m to the front and rear of the RBT centre line should be substantially level (which in good building practice is within +/- 12mm of a level plane). The remainder of the area must not exceed a 10% slope (100mm in a 1m). Part of the brake testing standing area can be outside the building, providing the RBT centre line is at least 1.5m inside the building.

Any part of a roller brake tester should at least 600mm from the vehicle lift recess

KISMET GARAGE EQUIPMENT UK LTD

Title
DVSA Class 4, 5L & 7 ATL MOT layout proposal
Garej Iwan
Gromlech Business Park
Yffor
Pwllheli
LL53 6UW

© 2019 Kismet Garage Equipment UK Limited
PO Box 273 Wirral CH32 9AE
Telephone 0151 343 1821 Fax 0560 344 3021

Representative	Drawn by	Date
Phil Stockford		**September 2019**

Scale	Drawing Number
1-75@A3 paper size *Do not scale from this drawing*	**KGE042.01**

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C20/0002/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**29/01/20**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Glyder**
Bwriad:	**Gwaith peiriannyddol er mwyn gwella caeau chwarae presennol gan ddefnyddio pridd o safle gyfochrog Ysgol Y Garnedd**
Lleoliad:	**Tir ger Ysgol Friars, Bangor, LL57 2LN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad

1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer creu dau lecyn chwarae gwastad ar dir Ysgol Friars gan ddefnyddio deunyddiau pridd sy'n deillio o brosiect adeiladu Ysgol Y Garnedd. Fel rhan o'r datblygiad ac i wneud yn iawn am golli ardal chwarae, bwriedir gwella rhan o gae chwaraeon Ysgol Friars drwy godi lefel y tir a chreu dau lwyfandir gwastad gyda darpariaeth draeniad tir ychwanegol.

1.2 Mae ardal cais wedi'i leoli i'r de o adeiladau'r ysgol gyda nifer o dai Ffordd Penrhos a Rhodfa Penrhos yn ffinio ar yr ymylon deheuol. Dyluniwyd y maes chwarae fel bod y cefn gogleddol y safle ar lefel y ddaear bresennol, gyda'r llwyfandir yn disgyn ar raddiant o 1:80 at yr ymylon sy'n codi ar lethr o 1:3. Mae creu dau lwyfandir yn darparu man chwarae gwell ar gyfer yr ysgol lle gellir gwella cyflwr presennol y tir sydd yn anwastad, yn serth ac yn wlyb yn ystod misoedd y gaeaf. Fe gynlluniwyd y maes chwarae o amgylch coed aeddfed sydd yn gwahanu'r llwyfandiroedd mewn modd nad oes unrhyw effaith ar ledaeniad y gwreiddiau o ganlyniad y gwaith adeiladu. Bydd system ddraenio tir newydd yn gwella draeniad y safle i gysylltu â chylfat newydd ar waelod y cae.

1.3 Ar hyn o bryd mae hawliau datblygiad a ganiateir ar gyfer storio'r deunydd sy'n deillio o waith cloddio sy'n gysylltiedig ag adeiladu Ysgol y Garnedd am gyfnod dros dro. O'r herwydd, mae'r cais yn fwriad sy'n rhannol ôl-weithredol i godi lefel y tir. Mae'r llwyfandir sydd agosaf at yr ysgol oddeutu 1.5m yn uwch na lefel y ddaear bresennol ar ei bwynt uchaf gyda'r llwyfandir i'r de 1m yn uwch a bwriedir mewnforio 4,819m^3 neu oddeutu 8,500 tunnell o ddeunydd ar gyfer y prosiect.

1.4 Mae'r cais wedi cael ei sgrinio ar gyfer yr angen am Asesiad Amgylcheddol dan y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Nid yw'r datblygiad yn disgyn o fewn criteria Atodlen 1 na chwaith, disgrifiad datblygiad yn Rhan 11b, Atodlen 2 (Prosiectau Eraill) gan fod y datblygiad ran ei natur yn disgyn o fewn diffiniad adennill yn hytrach na gwarediad gwastraff.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 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.

2.2 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 ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

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

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau Sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth Dwr
GWA 2: Rheoli Gwastraff a Safleoedd Dynodedig
Canllaw Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Cynaliadwy 2019
Canllaw Cynllunio Atodol - Cymeriad y Tirwedd 2009

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 10, Rhagfyr 2018
Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015
Cynllun Sector Casgliadau, Seilwaith a Marchnadoedd (CIMS) 2012

Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1: Agregau
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 21: Gwastraff

3. Hanes Cynllunio Perthnasol

3.1 C18/0796/11/R3 - Dymchwel yr ysgol gynradd bresennol a chodi ysgol gynradd newydd yn ei le gan gynnwys rhodfeydd newydd, caeau chwarae a gwaith cysylltiedig. Caniatawyd yn ddarostyngedig i amodau ar 24ain Rhagfyr 2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas Bangor:	Dim Gwrthwynebiad
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:	Gan fod ardal o fwyngloddio hanesyddol o fewn ffin y datblygiad, angen gosod amodau tir llygredig gan nad oes unrhyw gofnod o beth a ddefnyddiwyd i lenwi'r tir peth amser yn ôl. O ganlyniad, pe deir ar draws unrhyw amodau tir anarferol yn ystod datblygiad y tir, yna rhaid i'r gwaith ddod i ben ar unwaith a hysbysu'r Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

Gwasanaeth Traffic a Phrosiectau:	Argymell cynnwys amod priodol i gyfyngu oriau'r gweithgareddau cludo fel nad ydynt yn gwrthdaro gydag oriau agor a chau'r ysgol. Yn dilyn sylwadau ynglŷn â'r effaith ar y briffordd leol, y gwasanaeth bellach ar ddeall wedi sgwrs dros y ffôn, na fydd deunydd yn cael ei gludo ar y briffordd gyhoeddus a dim angen felly dod i gytundeb traffig anghyffredin na chwaith gosod peiriant golchi olwynion.
Uned Hawliau Tramwy:	Dim Ymateb
Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol:	Cwrs dŵr wedi'i gwlfatio'n llifo drwy'r safle a rhaid sicrhau nad oes unrhyw strwythur parhaol yn cael ei godi uwchben nac o fewn 3m i lwybr y cylfat er mwyn sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad o'r fath atal gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Tra nad yw gosod haen o bridd yn ddatblygiad parhaol a allai rwystro mynediad, mi fuasai'n briodol i atodi sylwadau'r Uned Ddŵr ac Amgylchedd i ddyfarniad y cais, i gynghori'r datblygwr i gysylltu â hwy yn sgil yr angen am Ganiatâd Cwrs Dwr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif cwrs dŵr yn barhaol neu dros dro.
Dwr Cymru:	Dim sylwadau i'w gynnig ar y cais
Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd:	Dim Ymateb
Uned Bioamrywiaeth:	Dim Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Wedi adolygu'r cais cynllunio a gyflwynwyd, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid yw CNC o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018). Dim pryderon ynghylch ag unrhyw effaith bosibl o'r datblygiad ar safle o ddiddordeb gwyddonol arbennig (SoDdGA) Eithinog gerllaw.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd mewn lleoliad yn agos at y safle ar yr 5ed o Chwefror 2020 a rhoddwyd gwybod i gymdogion trwy lythyr ac ymddangosodd rhybudd yn y *Caernarfon & Denbigh Herald* ar y 26ain o Chwefror 2020. Ni dderbyniwyd unrhyw lythyr yn gwrthwynebu bwriad mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol a roddwyd i'r cais.

5. Asesiad o'r Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Ar gyfer pob math o wastraff, mae Polisi Cynllunio Cymru yn gosod meini prawf ar gyfer penderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau rheoli gwastraff cynaliadwy, gan gydnabod mai'r lleoliadau mwyaf priodol fydd y rhai â'r effaith lleiaf andwyol ar y boblogaeth leol a'r amgylchedd a gyda'r potensial gorau i gyfrannu at fframwaith seilwaith eang. Adlewyrchir gofyniad o'r fath ym mholisïau'r cynllun datblygu lleol i hyrwyddo dull cynaliadwy o reoli gwastraff yn seiliedig ar yr hierarchaeth wastraff.

5.2 Rhaid ystyried egwyddor y cynnig yn erbyn GWA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol (Rheoli Gwastraff a Safleoedd a Ddyrannwyd), lle mae'n nodi y dylid cymeradwyo cynigion rheoli gwastraff ar safleoedd priodol ar yr amod bod y cynnig yn unol â'r hierarchaeth wastraff a bod angen amlwg am y datblygiad a gefnogir gan Asesiad Cynllunio Gwastraff. Mae'r asesiad cynllunio gwastraff sydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais yn unol ag anghenion Polisi GWA 2 a gofynion NCT 21 (Gwastraff) yn darparu cyfiawnhad cadarn gyda thystiolaeth gefnogol o angen amlwg am y datblygiad gan roddi ystyriaeth i ffactorau gan gynnwys natur, math, maint, angen a lleoliad y datblygiad.

5.3 Mae NCT 21 yn cydnabod y bydd y tebygolrwydd o fod angen safleoedd tirlenwi newydd yn gostwng dros amser wrth i'r gweithgarwch atal gwastraff, ailgylchu a gweithgarwch adfer arall ddatblygu'n unol â thargedau a chamau. Mae paragraph 4.23 yn berthnasol yma lle mae'n nodi; "*The application of the waste hierarchy demonstrates that the disposal of inert waste is not acceptable in most circumstances and without exceptional justification planning applications for the disposal of inert waste should be refused. Exceptional circumstances may be demonstrated where the use of inert waste is necessary to address issues of instability, landscape, flood risk, matters relating to safety, or to enable the land to be used for an appropriate end use. In each case, the level of inert waste to be used should be the minimum necessary to achieve the desired outcome*". Felly, mae NCT 21 yn ei gwneud yn glir na fydd datblygiadau gwaredu deunydd adeiladu a dymchwel yn debygol o gael ei ystyried oni bai ei fod yn ddeunydd 'adfer' er mwyn cael ôl-ddefnydd gwell.

5.4 Yng nghyswllt yr egwyddor o fewnforio deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer creu llecynnau chwarae ar dir Ysgol Friars, os gall deunyddiau o'r fath gwrdd â'r un fanyleb ag agregau primaidd, yna byddai hyn yn cwrdd ag amcanion Erthygl 3(15) Cyfarwyddeb Fframwaith Gwastraff 2008/98/EC, lle defnyddir deunydd gwastraff i adfer yn hytrach na'i gludo i dirlenwi; "*recovery means any operation the principal result of which is waste serving a useful purpose by replacing other materials which would otherwise have been used to fulfil a particular function, or waste being prepared to fulfil that function, in the plant or in the wider economy……*". Prif amcan defnyddio gwastraff ar gyfer gwaith adfer yw fod gan y gwastraff ddiben defnyddiol, sef disodli deunyddiau primaidd y byddai'n rhaid bod wedi'u defnyddio at y pwrpas hwnnw, felly'n cadw adnoddau naturiol.

5.5 Mae'r safle wedi'i leoli'n rhannol of fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Dinas Bangor gyda'r cyfan o'r caeau chwarae wedi'u diogelu fel llecynnau agored ym mholisi ISA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Yn ogystal, fuasai gwella'r adnoddau chwaraeon yn y lleoliad hwn yn cwrdd ag anghenion Polisi ISA 2 sydd yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned oddi mewn neu'n gyfagos â'r ffin datblygu. Mae'r datblygiad yn osgoi cludo deunyddiau gwastraff ar y briffordd gan fod ffynhonnell y deunydd wedi'i leoli ar yr un daliad tir ag ardal y cais. Ni fydd felly

unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac mae'r prosiect yn cwrdd ag egwyddorion datblygiad cynaliadwy yn unol â pholisi PS 5, gan ei fod yn cynnig gwella tir ac isadeiledd a ddefnyddiwyd o'r blaen, yn lleihau'r effaith ar adnoddau lleol, osgoi llygredd, yn ailgylchu ac yn ail-ddefnyddio deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy.

5.6 Credir fod yr Asesiad Cynllunio Gwastraff a gyflwynwyd gyda'r cais yn gymesur â natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Mae'r bwriad a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol ran egwyddor ac yn cydymffurfio gyda pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol a rhanbarthol ran yr egwyddor o drin gwastraff yn gynaliadwy. Mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio â pholisïau ISA 2, ISA 4, PS5, PS22, PCYFF 1 & GWA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Mwynderau Gweledol

5.7 Mae datganiad dylunio a mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais wedi rhoi ystyriaeth i'r Nodyn Cyngor Technegol 12; gan gynnwys asesiad o leoliad y datblygiad, yr amcanion dylunio, cymeriad yr ardal, cynaliadwyedd amgylcheddol, mynediad, symudiad, diogelwch cymunedol a ffactorau sy'n effeithio datblygu gan gynnwys lleoliad y safle mewn ardal breswyl o fewn y ffin datblygu ac egwyddorion cynaliadwyedd i ganiatáu mynediad i gerddwyr.

5.8 Nid oes unrhyw gyfyngiadau cynllunio statudol i warchod y tirlun neu unrhyw ddynodiadau amgylcheddol ran safleoedd bywyd gwyllt o fewn safle'r cais. Mae'r datblygiad wedi ei leoli ar dir Ysgol Friars sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio fel cae chwarae ac wedi'i hamgylchynu â nifer o dai a adeiladwyd yn bennaf yn y 50au. Mae gwarchodfa Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Eithinog a chaeau Briwas wedi'i lleoli oddeutu 100m i'r gogledd orllewin gyda llwybr cyhoeddus rhif 25 yn rhedeg cyfochrog a ffin ddeheuol y safle.

5.9 Dyluniwyd y maes chwarae fel bod cefn gogleddol y safle ar lefel y ddaear bresennol, gyda'r llwyfandir yn disgyn ar raddiant o 1:80 at yr ymylon sy'n codi ar lethr o 1:3. Mae creu dau lwyfandir yn darparu man chwarae gwell ar gyfer yr ysgol lle gellir gwella cyflwr presennol y tir sydd yn anwastad, yn serth ac yn wlyb yn ystod misoedd y gaeaf. Fe gynlluniwyd y maes chwarae o amgylch clwstwr o goed aeddfed sydd i'w cadw am eu gwerth bioamrywiaeth ac fel nodwedd o'r dirwedd. Mae'r coed yn gwahanu'r llwyfandiroedd ac wedi'u diogelu gyda ffens bwrpasol fel nad oes unrhyw effaith ar ledaeniad y gwreiddiau o ganlyniad y gwaith adeiladu. Mae'r llwyfandir sydd agosaf at yr ysgol oddeutu 1.5m yn uwch na lefel y ddaear bresennol ar ei bwynt uchaf gyda'r llwyfandir i'r de 1m yn uwch. Does dim bwriad gosod llifoleuadau allanol fel rhan o'r datblygiad.

5.10 Ni ystyrir bydd unrhyw newid neu ardrawiad sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal yn y tymor hir. Y brif effaith weledol ar hyn o bryd yw llethrau noeth y llecyn chwarae ddeheuol a fydd angen amodi'r gwaith adfer i sicrhau fod cynllun ôl-ofal yn cael ei weithredu er mwyn dwyn y tir nôl at ddefnydd maes chwarae yn unol â'r manylion ychwanegol a dderbyniwyd sef, cynllun rheolaeth ar gyfer cynefinoedd a meysydd chwarae yn ogystal â'r cymysgedd hadau. Mae amodau safonol y gwasanaeth Mwynau wedi'u defnyddio i adfer tiroedd amaethyddol yn unol ag anghenion 'ANNEX B & C' o'r Nodyn Cyngor Technegol 1: Agregau, a fuasai'r un egwyddorion ran storio a gosod pridd, casglu cerrig, dadansoddiad cemegol, draeniad y tir a manylion hadu'n gymwys ar gyfer creu llecynnau chwarae.

5.11 Yn sgil anghenion polisi AMG 3; '*Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau Sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol'*, ni chredir fod y cynnig yn cael effaith

andwyol sylweddol ar nodweddion a rhinweddau sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol. Gan ystyried natur a graddfa'r datblygiad, credir ei fod yn cydymffurfio â gofynion a meini prawf Polisi PCYFF 3 ond hefyd, Polisi PCYFF 4 sy'n nodi; "*Dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio*".

5.12 Wrth asesu effaith gweledol y cais hwn, ystyrir y datblygiad yn addas i'r lleoliad ac yn cydymffurfio â gofynion AMG 3 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig I Gymeriad y Dirwedd Leol) Polisi PCYFF 3 (dylunio a siapio lleoedd) a Pholisi PCYFF 4 (dylunio a thirlunio) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Mwynderau Preswyl yr Ardal

5.13 Mae'r Asesiad Cynllunio Gwastraff sydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais yn cadarnhau fod y gwaith o greu'r llwyfandir cyntaf wedi cychwyn ru'n pryd â gwaith paratoi prosiect Ysgol Y Garnedd, rhwng Ebrill a Mai 2019. Rhagwelir bydd y gwaith sydd yn weddill i greu'r ail lwyfandir a gosod yr uwchbridd dros y cyfan o'r safle gymryd oddeutu 30 diwrnod i'w gwblhau cyn diwedd Mai 2020. Mae'r cyfan o'r uwchbridd wedi'i bentyrru eisoes at ffin ogleddol y safle a bwriedir symud gweddill o'r deunyddiau o Ysgol y Garnedd yn syth i faes chwarae Friars heb ei gludo ar y briffordd gyhoeddus.

5.14 Gan ystyried mai dim ond ychydig o beiriannau fydd ar y safle ac am gyfnod byr iawn, (*peiriant trac 'D5' gyda llafn unionsyth lydan, cloddiwr 13t a dympiwr cymalog 30t*). Er hynny, mae'r ymgeisydd yn cynnig gweithio o fewn yr oriau canlynol sydd wedi'u gosod dan amod Cynllunio ar ddatblygiad Ysgol y Garnedd: -

- *Ni chaif y gwaith dymchwel neu adeiladu ddigwydd tu hwnt i oriau 08:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.*

5.15 Nid oes tystiolaeth fydd y hynny o waith sydd yn weddill ar y safle'n peri niwed i drigolion yr ardal na chwaith defnyddwyr y llwybr cyhoeddus cyfagos. Bwriad y datblygiad yw darparu llecynnau chwarae ar gyfer yr Ysgol ac mae'r cais yn cynnwys mesuriadau lliniaru ar gyfer unrhyw effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos drwy amodi'r un oriau gwaith â phrosiect adeiladu Ysgol y Garnedd. Ystyrir felly, na fuasai'r gweithgareddau sy'n gysylltiedig â mewnforio deunyddiau ar gyfer creu 2 lwyfandir chwarae ar y safle yma'n cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl yr ardal ac mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio â Pholisïau GWA 2 & PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Yr Amgylchedd Ddŵr Lleol & Asedau Dwr Cymru

5.16 Mae cynllun draenio wedi'i gyflwyno gyda'r cais sydd yn bwriadu cysylltu'r ddau lwyfandir i gylfat newydd sydd wedi'i osod ar ffin ddeheuol y safle i gysylltu â'r rhwydwaith presennol lawr Rhodfa Penrhos. Dyluniwyd y maes chwarae fel bod y cefn gogleddol y safle ar lefel y ddaear bresennol, gyda'r llwyfandir yn disgyn ar raddiant o 1:80 at yr ymylon sy'n codi ar lethr o 1:3. Mae creu dau lwyfandir yn darparu man chwarae gwell ar gyfer yr ysgol lle gellir gwella cyflwr presennol y tir sydd yn anwastad, yn serth ac yn wlyb yn ystod misoedd y gaeaf.

5.17 Mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais, cadarnhawyd gan Uned Dwr ac Amgylchedd Gwynedd fod cwrs dwr wedi'i gwlfatio'n llifo drwy'r safle a rhaid sicrhau nad oes unrhyw strwythur parhaol yn cael ei godi uwchben nac o fewn 3m i lwybr y cwlfat er mwyn sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad o'r fath atal gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Tra nad yw gosod haen o bridd yn ddatblygiad parhaol a allai rwystro mynediad, mi fuasai'n briodol i atodi sylwadau'r Uned Ddwr ac Amgylchedd i ddyfarniad y cais, i gynghori'r datblygwr i gysylltu â hwy yn sgil yr angen am Ganiatâd Cwrs Dwr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif cwrs dŵr yn barhaol neu dros dro.

5.18 Mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais, datganwyd gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd fod ardal o fwyngloddio hanesyddol o fewn ffin y datblygiad heb unrhyw gofnod o beth a ddefnyddiwyd i lenwi'r tir peth amser yn ôl. Mae'r cais yn rhannol ôl-weithredol gan fod y cyfan o'r pridd wedi'i stripio a'i storio ar ffin ogleddol y safle, gyda haen o isbridd eisoes wedi'i waredu dros y parth deheuol er mwyn darparu llecyn chwarae. Mae'r safle wedi'i ddefnyddio fel maes chwarae ers bron i 50 mlynedd ac mewn ymateb pellach gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd, ni fwriedir gosod amodau tir halogedig safonol ar y cais ond dymunir gosod amod yn eu lle i atal neu ohirio unrhyw waith ar y safle a hysbysu'r Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd ar unwaith, pe deuir ar draws unrhyw achlysur o gyflwr daear anarferol yn ystod datblygiad y tir.

5.19 Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru na chwaith Dwr Cymru mewn ymateb i ymgynghoriad ac mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Bioamrywiaeth

5.20 Mae'r cais wedi'i leoli ar dir sydd lle mae'r glaswellt yn cael ei dorri'n rheolaidd ac mae datganiad y cais wedi ystyried effeithiau posibl y datblygiad ar gynefinoedd a rhywogaethau gwarchodedig gan ddod i'r casgliad, na fydd unrhyw effaith andwyol ar adar, ymlusgiaid na chwaith ystlumod. Mae'r cais yn cynnig gwelliant bioamrywiaeth yn unol â darpariaethau Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru 2016 sef, cadw'r clwstwr o goed collddail aeddfed sydd yn gwahanu'r llecynnau chwarae.

5.21 Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan uned Bioamrywiaeth Gwynedd mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais ac fe gadarnhawyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru na fydd unrhyw effaith ar ddynodiad SoDDGA Eithinog. Yn unol â'r mesuriadau uchod a'r cynigion gwelliant bioamrywiaeth, credir fod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau GWA 2, AMG 5 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Diogelwch Priffyrdd

5.22 Tra bod sylwadau cychwynnol Gwasanaeth Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd yn awgrymu cytundeb traffig anghyffredin, meant bellach ar ddeallt na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig gan i'r cyfan o'r deunydd ar gyfer y prosiect gael ei leoli ar yr un daliad tir a safle'r cais. Yr unig argymhelliad felly yw cynnwys amod priodol i gyfyngu oriau'r gweithgareddau cludo fel nad ydynt yn gwrthdaro gydag oriau agor a chau'r ysgol.

5.23 Credir felly fod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi TRA 4 (rheoli effeithiau trafnidiaeth), o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 ond hefyd, maen prawf 5 Polisi PCYFF 3 (dyluniad a siapio lle), gan fod y cynnig ran ei natur a'i leoliad yn; '*chwarae rôl lawn wrth gyflawni a gwella rhwydwaith cludiant a*

chyfathrebu diogel ac integredig gan hyrwyddo buddion cerddwyr, beicwyr a chludiant cyhoeddus a sicrhau cysylltiadau gyda'r gymuned sy'n bodoli o amgylch'.

Cynaliadwyedd

5.24 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu diffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle; "golyga datblygu cynaliadwy'r broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu gynaliadwy, sydd â'r nod o gyflawni'r nodau llesiant", ac "mae gweithredu yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy yn golygu bod yn rhaid i gorff weithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb gyfaddawdu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwy". Hefyd, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwyedd y cais hwn yn unol â'r nod o ddatblygu cynaliadwy yn unol â saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 i helpu i sicrhau bod cyrff cyhoeddus i gyd yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.

5.25 Mae'r datblygiad ran ei natur yn gynaliadwy gan iddo gynyddu'n sylweddol yr hynny o wastraff sydd i'w ddefnyddio mewn modd cynaliadwy i gyrraedd targedau'r Llywodraeth ac sydd eisoes wedi'i asesu yn yr adroddiad yma dan 'Egwyddor y Datblygiad'. Mae'r Datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau PS 5, PS 19 & GWA 2 y Cynllun Datblygu Lleol.

Yr Iaith Gymraeg

5.26 Nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith gan nad yw'r cais yn disgyn o fewn meini prawf Polisi PS 1; Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig, na chwaith darpariaeth y canllaw Cynllunio atodol; 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019'. Mae Polisi PS 1 (Iaith a Diwylliant Cymraeg) a Pholisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn ardal y Cynllun a chynorthwyo i gefnogi a gwella'r amodau sy'n sicrhau cymunedau cynaliadwy ffyniannus.

5.27 Mae datblygiad ar gyfer gwella adnoddau addysg ran ei natur yn darparu isadeiledd sydd yn cyfrannu at amcanion cwricwlwm addysg ddwyieithog Cyngor Gwynedd a chredir ei fod yn cydymffurfio â pholisi PS 1 a PS 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6. Casgliadau

6.1 Mae'r asesiad cynllunio gwastraff sydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais yn unol ag anghenion Polisi GWA 2 a gofynion NCT 21 (Gwastraff) yn gymesur â natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig ac yn darparu cyfiawnhad cadarn gyda thystiolaeth gefnogol o'r angen amlwg am y datblygiad gan roddi ystyriaeth i ffactorau gan gynnwys natur, math, maint, angen a lleoliad y datblygiad.

6.2 Mae'r safle wedi'i leoli'n rhannol of fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Dinas Bangor gyda'r cyfan o'r caeau chwarae wedi'u diogelu fel llecynnau agored ym mholisi ISA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Yn ogystal, fuasai gwella'r adnoddau chwaraeon yn y lleoliad hwn yn cwrdd ag anghenion Polisi ISA 2 sydd yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned oddi mewn neu'n gyfagos â'r ffin datblygu.

6.3 Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar nodweddion a rhinweddau sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol,

ecolegol a diwylliannol. Wrth asesu effaith gweledol y cais hwn, ystyrir y datblygiad yn addas i'r lleoliad ac yn cydymffurfio â gofynion AMG 3 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol) Polisi PCYFF 3 (dylunio a siapio lleoedd) a Pholisi PCYFF 4 (dylunio a thirlunio) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026. Ran ei natur a'i leoliad mae'r cynnig yn; '*chwarae rôl lawn wrth gyflawni a gwella rhwydwaith cludiant a chyfarthrebu diogel ac integredig gan hyrwyddo buddion cerddwyr, beicwyr a chludiant cyhoeddus a sicrhau cysylltiadau gyda'r gymuned sy'n bodoli o amgylch*'.

6.4 Mae'r datblygiad yn osgoi cludo deunyddiau gwastraff i dirlenwi gan fod ffynhonnell y deunydd llenwad wedi'i leoli ar yr un daliad tir ag ardal y cais. O ganlyniad, ni fuasai unrhyw effaith andwyol ar ddefnyddwyr y rhwydwaith ffyrdd presennol ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth Gwynedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig i amod ar gyfer rheoli cludiant yn ystod cyfnodau agor a chau'r ysgol. Credir felly fod y datblygiad felly'n cydymffurfio â Pholisi TRA 4 (rheoli effeithiau trafnidiaeth), o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6.5 Mae'r cais wedi'i leoli ar dir sydd lle mae'r glaswellt yn cael ei dorri'n rheolaidd ac mae datganiad y cais wedi ystyried effeithiau posibl y datblygiad ar gynefinoedd a rhywogaethau gwarchodedig. Yn unol â'r cynigion gwelliant Bioamrywiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, credir fod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisiau GWA 2, AMG 5 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6.6 Ni fuasai gweithgareddau'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion lleol na chwaith defnyddwyr y llwybr cyhoeddus cyfagos. Rhagwelir bydd y gwaith sydd yn weddill gymryd oddeutu 30 diwrnod i'w gwblhau ac felly dim ond ychydig o beiriannau fydd ar y safle am gyfnod byr iawn. Er hynny, mae'r ymgeisydd yn cynnig gweithio o fewn yr oriau; 08:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus. Mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio â Pholisiau GWA 2 & PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6.7 Mae cynllun draenio wedi'i gyflwyno gyda'r cais sydd yn bwriadu cysylltu'r ddau lwyfandir i gylfat newydd sydd wedi'i osod ar ffin ddeheuol y safle i gysylltu â'r rhwydwaith presennol lawr Rhodfa Penrhos. Ni dderbyniwyd unrhyw gwrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru na chwaith Dwr Cymru mewn ymateb i ymgynghoriad ac mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026. Ni fwriedir gosod amodau tir halogedig safonnol ar y cais ond dymunir gosod amod yn eu lle i atal neu ohirio unrhyw waith ar y safle a hysbysu'r Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd ar unwaith, pe deuir ar draws unrhyw achlysur o gyflwr daear anarferol yn ystod datblygiad y tir.

6.8 Bwriedir cynnwys nodyn i'r Ymgeisydd yn cynnwys sylwadau Uned Ddwr ac Amgylchedd i ddyfarniad y cais, i gynghori'r datblygwr i gysylltu â hwy yn sgil yr angen am Ganiatâd Cwrs Dwr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif cwrs dŵr yn barhaol neu dros dro.

6.9 Wedi ystyried y cyfan o'r materion uchod ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio â pholisïau PS5, PS21 & GWA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026. Rhaid cynyddu'n sylweddol yr hynny o wastraff sydd i'w drin mewn modd cynaliadwy os am gyrraedd targedau Llywodraeth Cymru; a lleihau'r canran o wastraff sydd yn cael dirlenwi yng Ngwynedd. Mae Polisi GWA 2 (Rheoli Gwastraff a Safleoedd a Dynodwyd) yn nodi y dylid cymeradwyo cynigion rheoli gwastraff ar

safleoedd priodol ar yr amod bod y cynnig yn unol â'r hierarchaeth wastraff a bod angen amlwg am y datblygiad a gefnogir gan Asesiad Cynllunio Gwastraff.

7. Argymhelliad:

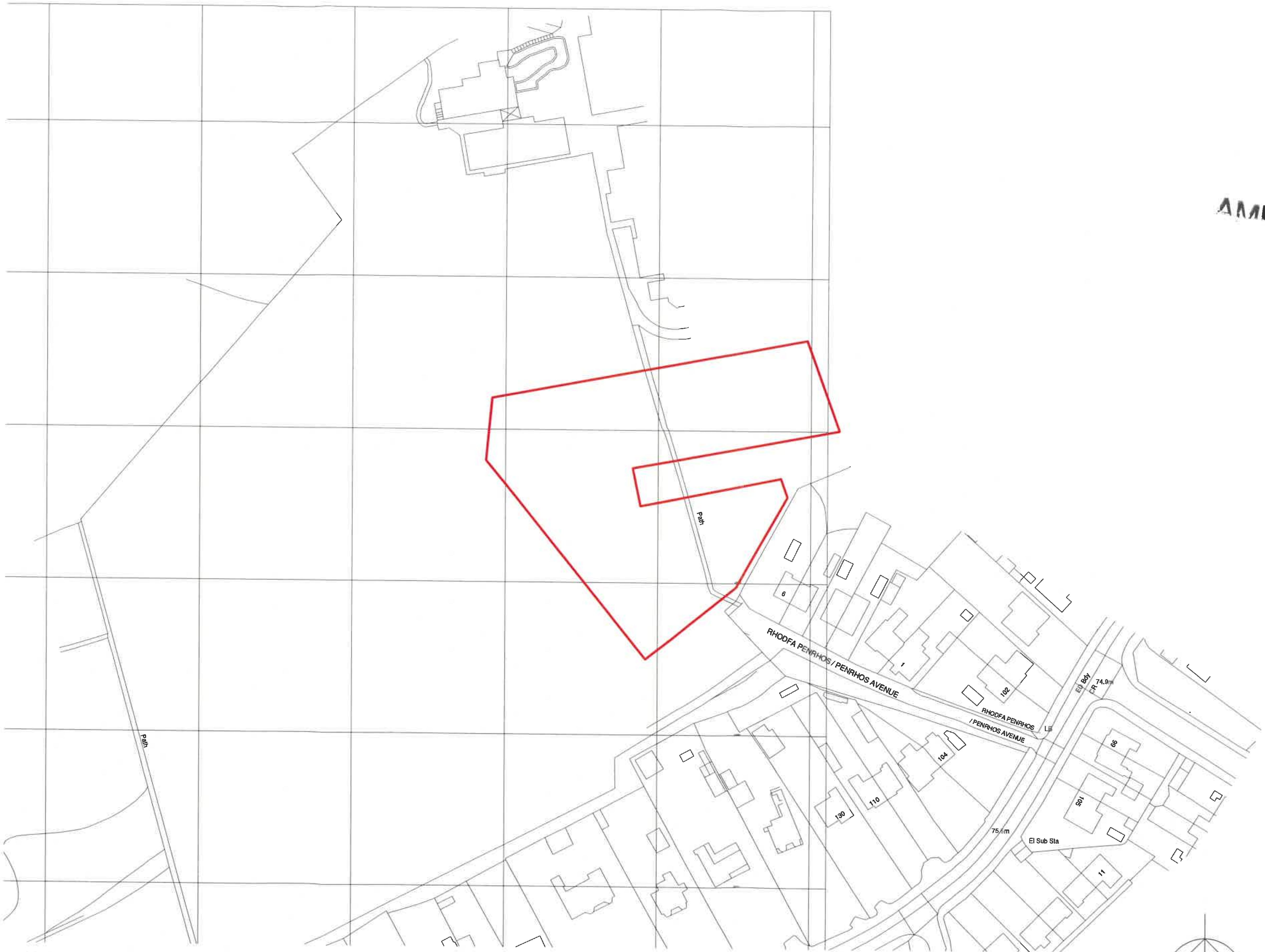
7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Penaeth Cynorthwyol i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r amodau canlynol;

- Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd
- Rhybudd 14 diwrnod o gychwyn a gorffen y gwaith
- Gosod pridd yn unol â chanllawiau adfer Llywodraeth Cymru yn MTAN1: Agregau
- Darpariaeth ôl-ofal am gyfnod o 5 mlynedd wedi hadu’r safle i gynnwys darpariaeth ar gyfer casglu cerrig, dadansoddiad cemegol, draeniad y tir, amseriad y gwaith ac unrhyw waith adferol,
- Cydymffurfio gyda chynlluniau a manylion y cais,
- Ni chaniateir defnyddio unrhyw offer ar y safle oni bai bod systemau atal llwch digonol ar eu cyfer wedi ei osod i atal llwch rhag cael ei ollwng.
- Oriau gweithredu rhwng 08.00 - 18.00, dydd Llun i ddydd Gwener, 08.00 - 13.00 ar y Sadwrn a dim gweithio ar y Sul neu wyliau Banc,
- Rhaid gohirio unrhyw waith ar y safle a hysbysu’r Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd ar unwaith, pe deuir ar draws unrhyw achlysur o gyflwr daear anarferol yn ystod datblygiad,
- Oriau gweithredu’r offer didoli gwastraff rhwng 08.00 - 18.00, dydd Llun i ddydd Gwener, 08.00 - 13.00 ar y Sadwrn a dim gweithio ar y Sul neu wyliau Banc,
- Nodyn i’r Ymgeisydd i gynnwys sylwadau Uned Ddwr ac Amgylchedd ar y cais, i gynghori’r datblygwr i gysylltu â hwy yn sgil yr angen am Ganiatâd Cwrs Dwr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif cwrs dŵr yn barhaol neu dros dro,
- Nodyn i’r ymgeisydd fod y cais wedi’i asesu’n unol â saith nod cynaliadwyedd Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015.

RECEIVED
1 3 JAN 2020

AMENDED PLANS

Tud. 44



1 | SITE LOCATION PLAN

GRADDFA/SCALE 1 : 1250

0m 25m 50m 75m 100m 125m

VISUAL SCALE 1:1250 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
YSGOL Y GARNEDD, BANGOR
for CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE
SITE LOCATION PLAN

SCALE @A3	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1250	29/08/19	GJ	MF

STATUS	PURPOSE OF ISSUE
S3	PLANNING

JOB No	DRAWING No	REV
C910	YGB-AGA-XX-ZZ-DR-A-0864	

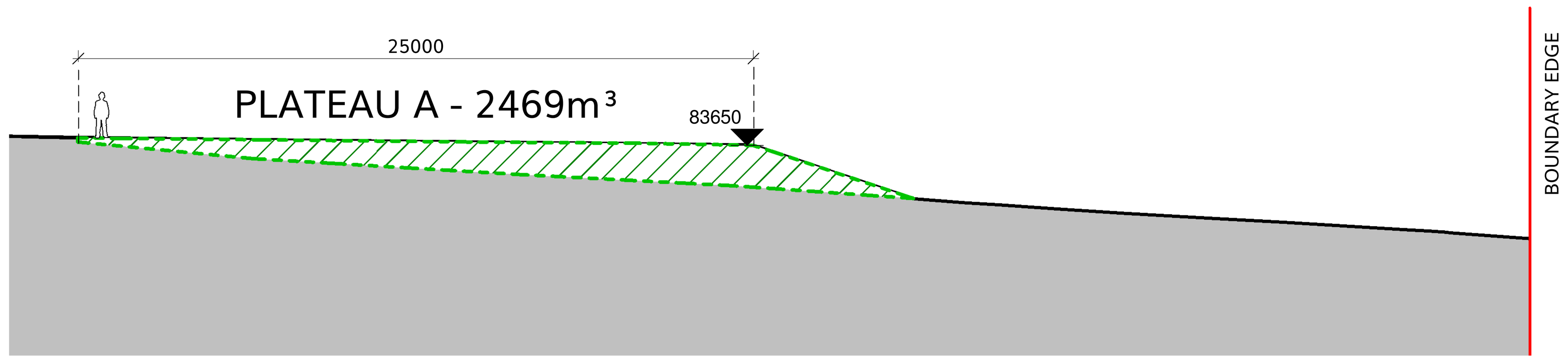
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

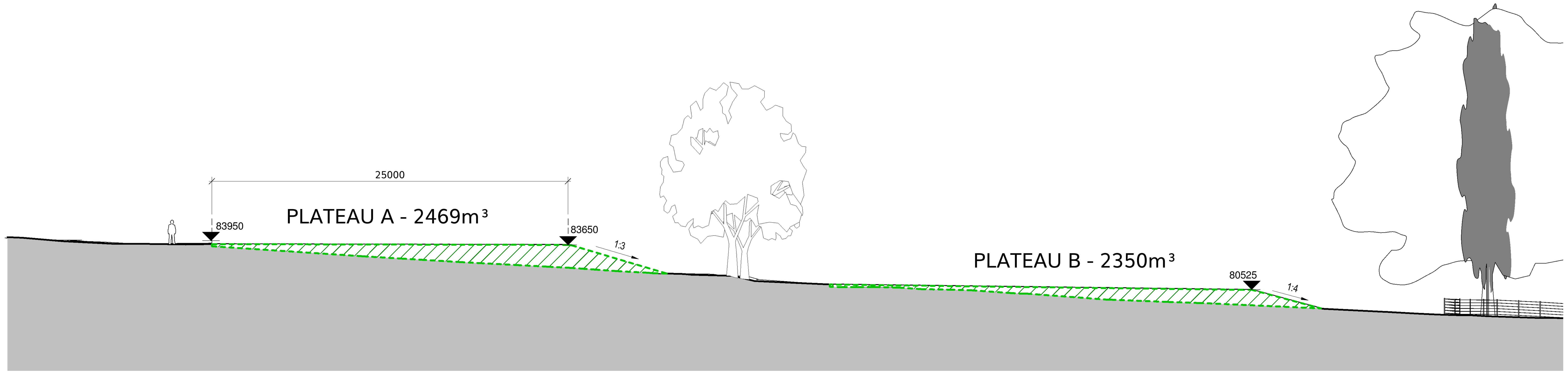
PRINTED: 08/01/2020 15:05:22

A3



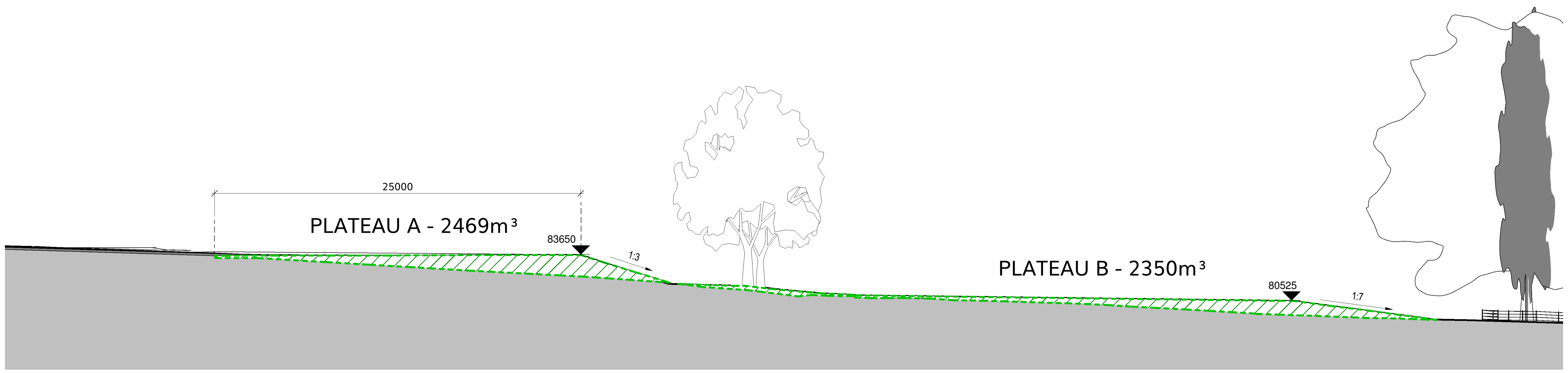
1 | GROUNDWORKS SECTION A

SCALE 1 : 200



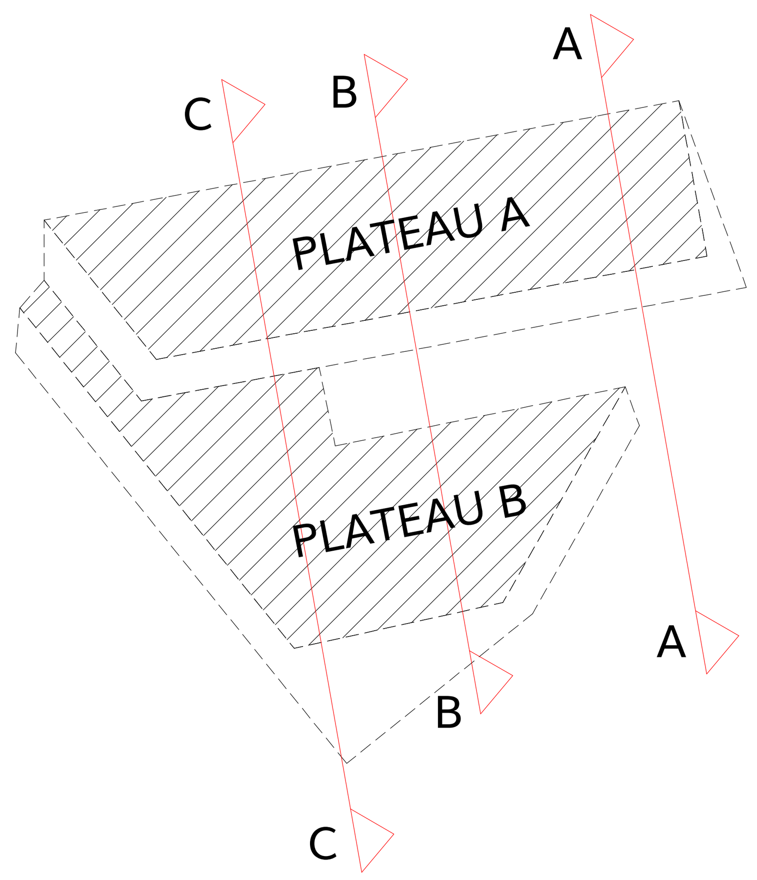
2 | GROUNDWORKS SECTION B

SCALE 1 : 200



3 | GROUNDWORKS SECTION C

SCALE 1 : 200



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
P2	SECTIONS REVISED	28.10.19	GJ
P1	FIRST ISSUE	12.08.19	RO

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

PROJECT

YSGOL Y GARNEDD,
BANGOR
for CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE

GROUNDWORKS SECTIONS

SCALE @A1	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated	08/06/19	RO	GJ

STATUS	PURPOSE OF ISSUE
S3	FOR CONSTRUCTION

JOB No DRAWING No REV

C910| YGB-AGA-XX-ZZ-DR-A-0863 | P2

AG|A AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 28/10/2019 15:57:35

A1

1 SPORTS PITCH AND PLAY AREA IMPROVMENT PLAN

GRADDFA/SCALE 1 : 500

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT

YSGOL Y GARNEDD, BANGOR
for CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE

SPORTS PITCH AND PLAY AREA IMPROVMENT PLAN

SCALE @A1	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 500	08/29/19	GJ	MF

STATUS	PURPOSE OF ISSUE
S3	PLANNING

JOB No | DRAWING No | REV

C910 | YGB-AGA-XX-ZZ-DR-A-0866 |

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

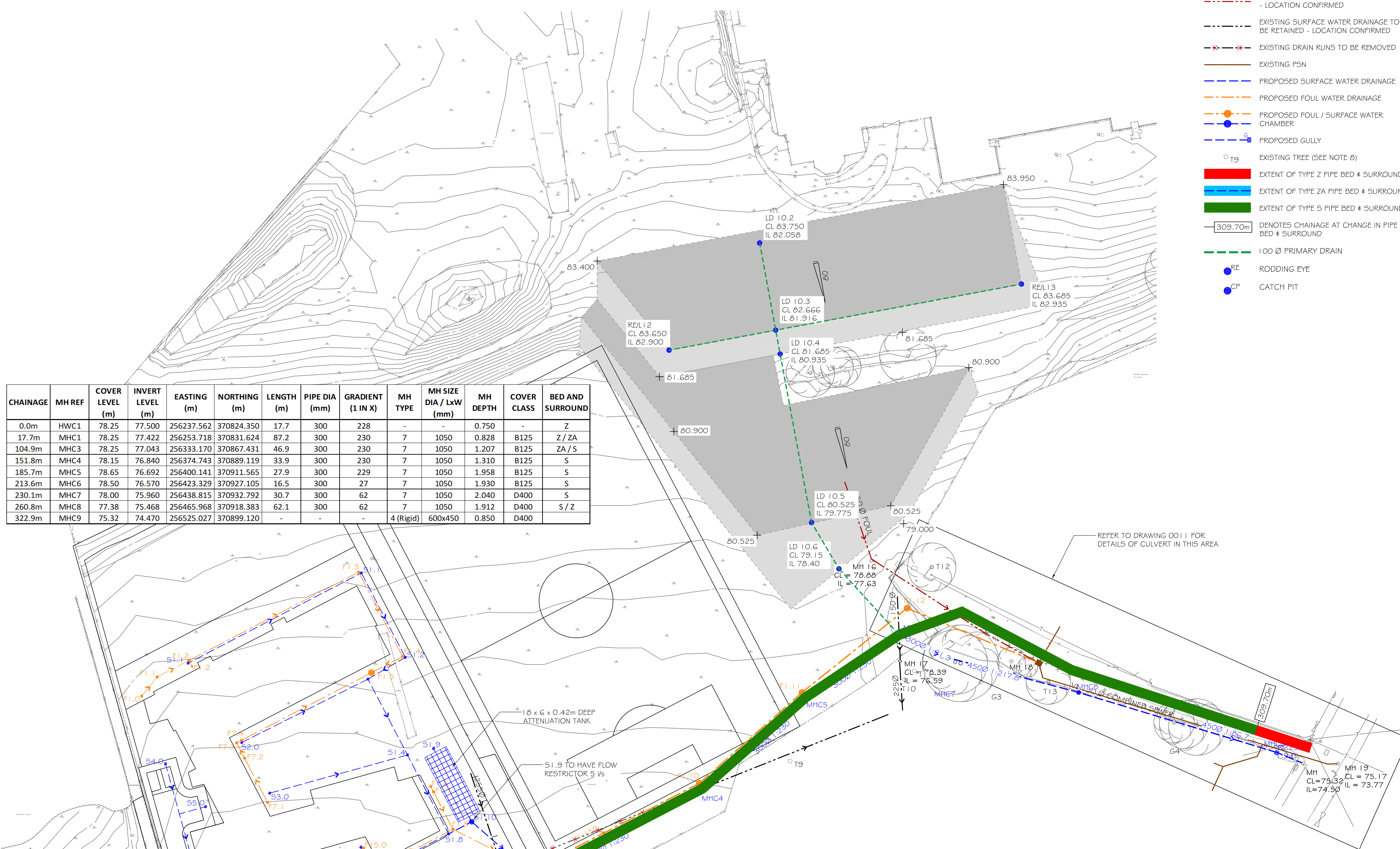
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 28/10/2019 15:46:50

A1

©COPYRIGHT CAULMERT LIMITED - NOT TO BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY OR FORM WITHOUT PRIOR WRITTEN CONSENT FROM CAULMERT LIMITED



CHAINAGE	MH REF	COVER LEVEL (m)	INVERT LEVEL (m)	EASTING (m)	NORTHING (m)	LENGTH (m)	PIPE DIA (mm)	GRADIENT (1 IN X)	MH TYPE	MH SIZE DIA / LxW (mm)	MH DEPTH	COVER CLASS	BED AND SURROUND
0.0m	HWC1	78.25	77.500	256237.562	370824.350	17.7	300	228	-	-	0.750	-	Z
17.7m	MHC1	78.25	77.422	256253.718	370831.624	87.2	300	230	7	1050	0.828	B125	Z / ZA
104.9m	MHC3	78.25	77.043	256333.170	370867.431	46.9	300	230	7	1050	1.207	B125	ZA / S
151.8m	MHC4	78.15	76.840	256374.743	370889.119	33.9	300	230	7	1050	1.310	B125	S
185.7m	MHC5	78.65	76.692	256400.141	370911.565	27.9	300	229	7	1050	1.958	B125	S
213.6m	MHC6	78.50	76.570	256423.329	370927.105	16.5	300	27	7	1050	1.930	B125	S
230.1m	MHC7	78.00	75.960	256438.815	370932.792	30.7	300	62	7	1050	2.040	D400	S
260.8m	MHC8	77.38	75.468	256465.968	370918.383	62.1	300	62	7	1050	1.912	D400	S / Z
322.9m	MHC9	75.32	74.470	256525.027	370899.120	-	-	-	4 (Rigid)	600x450	0.850	D400	

LEGEND

- EXISTING FOUL DRAINAGE TO BE RETAINED - LOCATION CONFIRMED
- EXISTING SURFACE WATER DRAINAGE TO BE RETAINED - LOCATION CONFIRMED
- EXISTING DRAIN RUNS TO BE REMOVED
- EXISTING PSN
- PROPOSED SURFACE WATER DRAINAGE
- PROPOSED FOUL WATER DRAINAGE
- PROPOSED FOUL / SURFACE WATER CHAMBER
- PROPOSED GULLY
- T9 EXISTING TREE (SEE NOTE 8)
- EXTENT OF TYPE Z PIPE BED & SURROUND
- EXTENT OF TYPE ZA PIPE BED & SURROUND
- EXTENT OF TYPE S PIPE BED & SURROUND
- 309.70m DENOTES CHAINAGE AT CHANGE IN PIPE BED & SURROUND
- 100 Ø PRIMARY DRAIN
- RE RODDING EYE
- CP CATCH PIT

NOTE

1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING, WORK FROM FIGURED DIMENSIONS ONLY. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES AND ALL LEVELS ARE IN METRES ABOVE ORDNANCE DATUM U.N.O.

2. NO DEVIATION FROM THE DETAILS SHOWN ON THIS DRAWING WILL BE ALLOWED WITHOUT THE PRIOR PERMISSION IN WRITING.

3. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT ARCHITECTS, ENGINEERS AND SPECIALIST DRAWINGS AND SPECIFICATIONS.

4. CONNECTION TO CHAMBER F1.9 TO EXISTING FOUL DRAIN ONWARDS BY EDUCATION AUTHORITY.

5. FLOW RESTRICTION, DISCHARGE RATE 5 l/s TO BE PROVIDED IN CHAMBER S1.9.

6. ABOVE GROUND STORAGE FOR 41-64m³ OF WATER DURING 1:30 YEAR TO 1:100 YEAR + CLIMATE CHANGE EVENT.

7. REFER TO DRAWINGS YGB-CAU-XX-XX-DR-C-0012, 0014 & 0015 FOR DETAILS OF DRAINAGE AROUND BUILDING.

8. TREES AND TREE GROUPS REFERENCED ON THIS DRAWING RELATE TO ERYRI ARBORICULTURE & CONSULTANCY REPORT BS: 5837/2012. EXTENT OF ROOT PROTECTION AREAS AND PROTECTION FENCING ARE SHOWN IN REPORT APPENDIX 9 FIG. TCM.

9. ALL DRAINAGE WITHIN SITE BOUNDARY TO BE REMOVED.

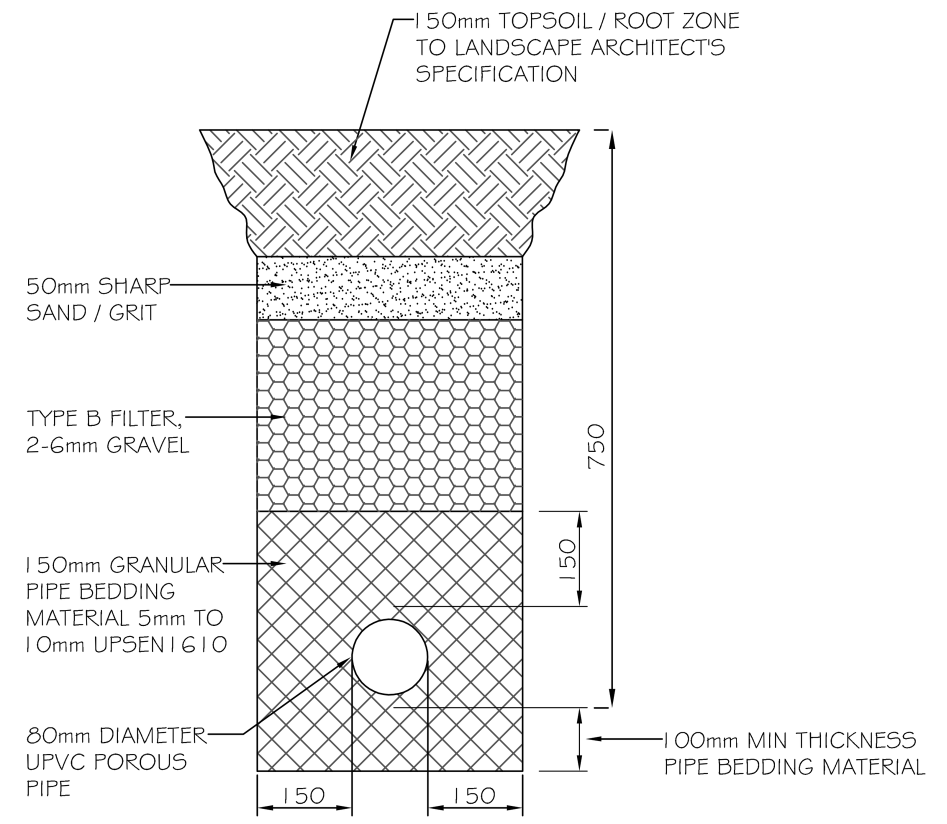
10. EXISTING LAND DRAINS ON PERIMETER OF SITE TO BE TERMINATED AND MADE GOOD AGAINST GEOTEXTILE MATERIAL AS PART OF FRENCH DRAIN CONSTRUCTION ON SITE BOUNDARY SEE DRAWING YGB-CAU-XX-XX-DR-C-0013 FOR LOCATION OF BOUNDARY DRAINS AND DRAWING YGB-CAU-XX-XX-DR-C-015 FOR TYPICAL DETAIL.

⚠ CONTRACTORS METHODOLOGY FOR WORKING IN ROOT PROTECTION AREAS TO BE APPROVED BY CONTRACT ADMINISTRATOR IN LIAISON WITH ARBORICULTURALIST (SEE NOTE 8)

⚠ LOCAL ESCAPES OF WATER UNDER ARTESIAN PRESSURE FROM UNDERLYING AQUIFER ANTICIPATED. CONTINGENCY PLAN REQUIRED AND MATERIALS HELD ON SITE TO EITHER PLUG SPRINGS OR DIVERT FLOWS TO FRENCH DRAINS OR TEMPORARY DRAINAGE FEATURES.

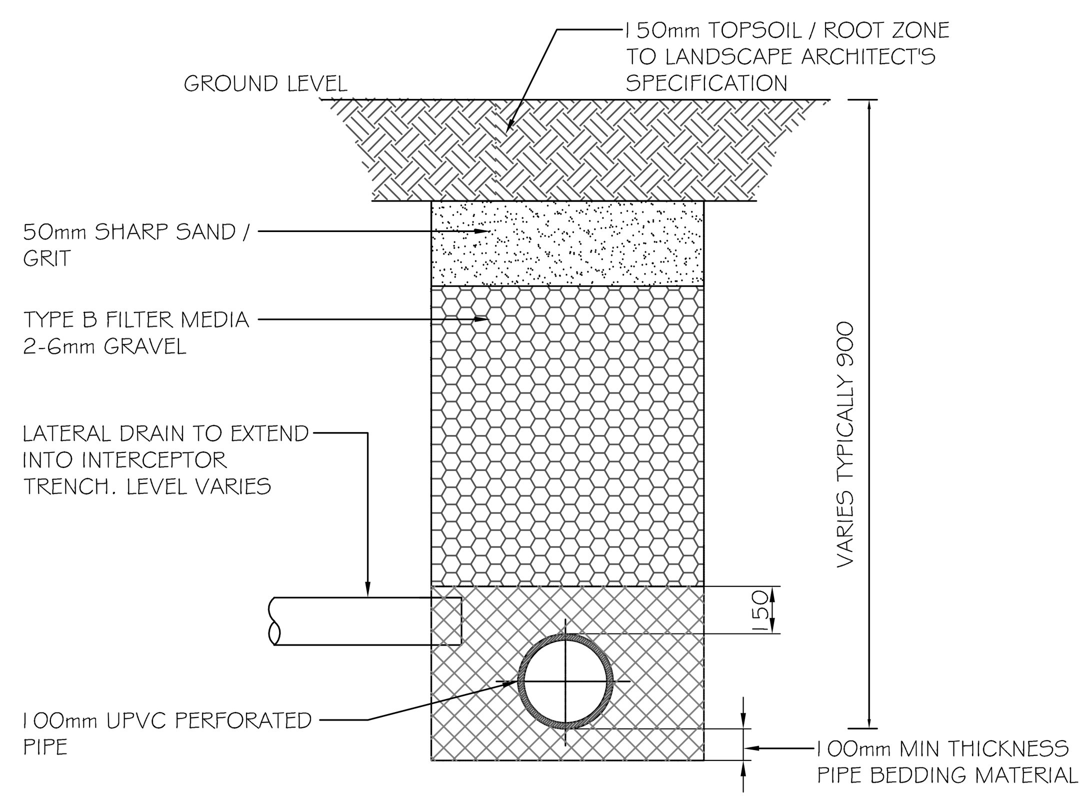
⚠ THE SITE HAS A HIGH GROUND WATER LEVEL AND THE UNDERLYING GRANULAR MATERIAL IS AN AQUIFER. WORK TO IMPROVE THE GROUND NEEDS TO BE UNDERTAKEN IN A SEQUENTIAL MANNER TO MINIMISE RISKS POSED BY GROUND.

⚠ NOTE LEVELS FOR RE/40, RE/11, LD/10.1, LD/10.2 SUBJECT TO CONFIRMATION OF PITCH LEVELS FROM ARCHITECT



TYPICAL LATERAL LAND DRAIN

N.T.S



TYPICAL PRIMARY LAND DRAINAGE

N.T.S.

REV	MODIFICATIONS	BY	RE	AP	DATE
P12	SPORTS PITCH REMOVED	DRM	CR	DH	30.[illegible].19
P11	GROUND WORKS LAYOUT & LEVELS AMENDED	DA	CR	DH	20.[illegible].19
P10	LAND DRAINAGE LAYOUT REVISED	DA	CR	DH	25.[illegible].19
P09	ADDITION OF SECTION DETAIL THROUGH PROPOSED SUB-STATION	DA	CR	DH	02.07.19
P08	EARTHWORKS LAND DRAINAGE AND DETAILS	DA	JS	DH	24.05.19
P07	PIPE BED & SURROUNDS INDICATED	CR	DH	DH	23.04.19
P06	AMENDMENT TO DRAINAGE RUN	DA	CR	DH	12.03.19
P05	AMENDED IN RESPONSE TO SPP QUERIES	CR	DH	DH	08.11.18
P04	AMENDED IN RESPONSE TO SPP QUERIES	CR	DH	DH	01.11.18
P03	ISSUED FOR COSTING	CR	DH	DH	22.10.18
P02	CULVERT DETAILS UPDATED	CR	XX	DH	28.09.18
P01	ISSUED FOR COMMENT	LLM	XX	DH	12.07.18

Tud. 47

PURPOSE OF ISSUE: FOR APPROVAL
STATUS: S4

CLIENT: CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

PROJECT: YSGOL Y GARNEDD

TITLE: DRAINAGE GENERAL ARRANGEMENT SHEET 1 OF 4

DRAWN BY	CHECKED BY	APPROVED BY	SCALE (@ A1)
LLM	DH	DH	1:500

DATE	JOB REF:	REVISION
12.07.2018	3103	P12

DRAWING NUMBER: YGB-CAU-XX-XX-DR-C-0010

Caulmert
engineering environmental planning

WWW.CAULMERT.COM

Registered Office: InTec, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4FG Company Registered No: 06716319

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C20/0083/11/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**05/02/20**
Math y Cais:	**Deilaid Tai**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Glyder**
Bwriad:	**Cais ar gyfer codi estyniad deulawr blaen a cefn ac ychwanegu ffenestri yn y to (dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan cais C19/1135/11/LL)**
Lleoliad:	**33 Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn cais diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod C19/1135/11/LL ar gyfer creu ystafell wely ychwanegol o fewn gwagle'r to drwy godi estyniad ffenestr gromen. Bwriedir codi estyniad uwchben y modurdy presennol ar du blaen yr eiddo, a chodi estyniad unllawr i gefn yr eiddo. Bydd yr estyniad uwchben y modurdy wedi ei leoli ar yr edrychiad blaen ac yn cynnwys to brig a ffenestr ar y llawr cyntaf. Mae'r estyniad cefn yn un unllawr to brig, ac yn cynnwys drws newydd a ffenestri ar yr edrychiad cefn ac ochr sy'n gwynebu'r briffordd. Drwy godi'r estyniad cefn bydd dwy ffenestr ar lawr cyntaf yr edrychiad cefn yn cael eu dileu. Yn ychwanegol i'r estyniadau hyn, mae'r cynlluniau yn dangos y bydd ffenestri yn cael eu gosod yn y to (ar y ddwy ochr). Drwy wneud hyn mae’r ymgeisydd yn bwriadu trosi'r atig i greu llofft ychwanegol, ac mae’n rhaid nodi nad oes angen caniatad cynllunio ar gyfer creu'r ystafell wely ychwanegol yn yr atig na gosod ffenestri yn y to.

1.2 Mae’r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa ddwbl oddi ar ffordd sirol di-ddosbarth cyfagos (Bryn Eithinog) gyda llecynnau parcio ar gyfer o leiaf 3 cerbyd o fewn y cwrtil blaen. Saif y safle oddi fewn i ardal breswyl sefydledig sy’n cynnwys nifer helaeth ac amrywiol o anheddau preswyl ar sail graddfa, dyluniad, maint ac edrychiadau gyda nifer ohonynt eisoes wedi cael eu hymestyn a’u newid yn y gorffennol. Lleolir yr eiddo oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y’i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) ac ar gyrion de-gorllewinol y Ddinas.

1.3 Mae’r Aelod Lleol wedi galw’r cais i’r Pwyllgor.

2. Polisiau 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 (Gorffennaf 2017)

PCYFF2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

2.4 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 10, Tachwedd 2018
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- C19/1135/11/DT 'Creu ystafell wely ychwanegol o fewn gwagle'r to (cynllun diwygiedig i ganiatad rhif C19/0764/11/LL) - Gwrthwodwyd yn ddirprwyedig ar 21/01/2020
- C19/0764/11/LL 'Estyniad (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd o dan gais rhif C19/0328/11/LL) - Caniatawyd yn ddirprwyedig gyda amodau ar 12/08/2019.
- C19/0328/11/LL 'Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo - Caniatawyd gan y Pwyllgor gyda amodau ar 02/04/2019.
- C18/0337/11/AM 'Adeiladu ty - Gwrthodwyd yn ddirprwyedig ar 18/04/2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb wedi ei dderbyn.
Uned Drafnidiaeth:	**<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 26/02/2020:</u>** Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r cais uchod. Mae'r bwriad yn cynyddu'r nifer o ystafelloedd wely o 4 i 5 ond yn cadw'r modurdy integredig i'w bwrpas gwreiddiol. Yn ychwanegol i'r modurdy mae'r cwrtil yn cynnwys parcio ar gyfer o leiaf 2 cerbyd arall, ac felly yn cydymffurfio gyda'r gofynion parcio arferol sef i ddarparu 3 llecyn ar gyfer tai (newydd) gyda 4 ystafell wely neu fwy. Yr unig argymhelliad gallaf gynnig mewn perthynas a materion trafnidiaeth yw i gynnwys nodyn safonol parthed ymestyn y cwrb smwt o flaen yr adwy. Mae'r ymgeisydd neu cyn berchennog wedi lledu'r adwy ond heb ymestyn y cwrb smwt i gydfynd.
Dŵr Cymru:	**<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 06/02/2020:</u>** Carwn eich hysbysu bod carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais. Rydym yn wedi atodi copi o gofnod y garthffos gyhoeddus sydd yn dangos lleoliad yr asedau hyn. Gofynnwn felly i amod gael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio yr ydych yn bwriadu ei gymeradwyo: Caiff safle'r datblygiad arfaethedig ei groesi gan garthffos gyhoeddus ac fe ddangosir ei safle yn fras ar y cynllun cofnod atodol. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys codi neu ostwng lefel y ddaear) oddi fewn i'r parth diogelwch gaiff ei fesur bob ochr i'r linell ganol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Hysbysebwyd a cais ar y safle ac fe wybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbynwyd ymateb.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Polisi PCYFF 3 o’r Cynllun Datblygu yw’r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Mae’r polisi yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â nifer o feini prawf.

5.2 Mae'r safle wedi ei leoli mewn llecyn cornel ac yn weladwy o erddi preifat cyfagos a’r briffordd gyhoeddus. Ceir dyluniadau ac estyniadau amrywiol i eiddo preswyl eraill yn yr ardal yma.

5.3 Bydd yr estyniad blaen yn cael ei osod uwchben y modurdy presennol ac yn cynnwys to brig sy'n 4.5m o uchder ac 1.5m is law lefel y prif do gyda ffenestr yn cael ei osod ar y llawr cyntaf. Yn y talcen cefn, bydd yr estyniad yn ymestyn allan hyd at 4m ac ar led o 7m. Bydd to'r estyniad cefn yn codi at uchder o 5.5m at y brig sy'n 3m yn is na brig y prif do. Bwriedir cynnwys ffenestri ar yr edrychiadau sy'n wynebu'r ffordd gyhoeddus ac eiddo 26, Lôn y Bryn a drwy wneud yr estyniad cefn, bydd ffenestri yn y llawr cyntaf yn cael eu dileu. Golygai'r estyniadau yma fod y swmp yn cael ei dorri drwy gamu i lawr yn uchder to’r eiddo wrth edrych o'r ochrau.

5.4 Ystyrir fod yr estyniadau yn dderbyniol ar sail eu graddfa, gosodiad a dyluniad ac ni chredir y byddent yn arwain at greu strwythurau anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hwn, gellir ystyried fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi PCYFF 3 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae Polisi PCYFF2 o’r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os byddent yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

5.6 Nid oes unrhyw ffenestri ychwanegol yn cael eu gosod yn ochr yr estyniad blaen ac felly ni fydd unrhyw golled o breifatrwydd na chreu gor-edrych yn codi o'r rhan yma o'r datblygiad. Yn yr estyniad cefn, bydd ffenestri yn cael eu gosod ar y llawr daear a bydd dwy ffenestr ar y llawr cyntaf yn cael eu colli. Oherwydd y pellteroedd rhwng yr agoriadau bwriedig a’u gosodiad o’u cymharu gydag eiddo preswyl eraill ni ystyrir y bydd unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd annerbyniol yn digwydd i breswylwyr cyfagos.

5.7 Er nad yw’r gwaith ar gyfer creu ystafell wely ychwanegol ar yr ail lawr angen caniatad cynllunio, ystyrir na fyddai cynnyddu’r niferoedd o’r ystafelloedd o 4 i 5 yn arwain at gynnydd sylweddol nac annerbyniol mewn aflonyddwch a ellir effeithio ar fwynderau preswylwyr yr ardal.

Hanes cynllunio perthnasol

5.8 Rhaid nodi fod y safle wedi bod yn destun nifer o geisiadau diweddar am estyniadau. Caniatawyd estyniadau i gefn a thu blaen yr eiddo o dan geisiadau cyfeirnod C19/0328/11/LL a C19/0764/11/LL, ac mae'r cynlluniau a ganiatawyd yn rhai tebyg i'r cais gerbron. O dan geisiadau C19/0328/11/LL a C19/0764/11/LL fe ganiatawyd estyniad blaen uwchben y modurdy sydd yr un maint a’r estyniad blaen yn y cais ger bron. Mewn perthynas â'r estyniad cefn, caniatawyd estyniad deulawr llawer uwch o dan geisiadau C19/0328/11/LL a C19/0764/11/LL. O dan y caniatadau hyn, mae caniatad ar gyfer estyniad cefn sy'n 8.5 medr o uchder.

5.9 Drwy’r caniatadau sydd eisoes wedi eu rhoi, mae’r estyniad uwchben y modurdy yn galluogi ymestyn maint un o’r ystafelloedd gwely tra bod yr estyniad cefn yn creu ystafell newid ac en suite newydd.

5.10 O ystyried y cais ger bron, mae’r estyniad blaen yn union yr un mesuriadau (uchder, hyd a lled) a’r hyn a ganiatawyd eisoes. Mae’r estyniad cefn yn mesur yr un arwynebedd llawr a'r hyn a ganiatawyd eisoes ond gydag uchder sylweddol is. Uchder yr estyniad cefn gerbron yw 5.5m tra bod y caniatad cynt yn golygu codi estyniad cefn o 8.5m mewn uchder. Yn hytrach na chreu ystafell newid ac en suite ar y llawr cyntaf (fel a ganiatawyd eisoes) ond estyniad unllawr sydd yn cael ei gynnig yma.

5.11 I grynhoi, fel rhan o’r cais ger bron, yr unig newidiadau i’r hyn a ganiatawyd eisoes ac sydd angen caniatad cynllunio ffurfiol yw lleihau uchder yr estyniad cefn.

5.12 O ganlyniad i hyn, mae’r bwriad yn golygu creu estyniad cefn sy’n llai swmpus ac uchder ac sydd felly yn welliant o safbwynt ei effaith weledol ar y strydlun.

5.13 Rhaid ystyried fod caniatadau byw eisoes yn bodoli ar gyfer estyniadau deulawr sy'n sylweddol fwy na'r bwriad sydd ger bron a felly byddai’n anodd iawn cyfiawnhau gwrthod y cais hwn.

Materion Gorfodaeth

5.14 Mae wedi dod i'r amlwg fod yr eiddo yma yn gweithredu fel Tŷ Mewn Aml Feddiannaeth (HMO*)* ar hyn o bryd ac mae’r mater wedi ei basio ymlaen ar gyfer ymchwiliad gan swyddogion Tîm Gorfodaeth Cynllunio y Cyngor. Nid yw hyn yn atal gallu penderfynu ar y cais am estyniadau llai na’r hyn sydd eisoes wedi’u caniatau.

Materion Trafnidiaeth

5.15 Derbyniwyd ohebiaeth gan yr Aelod Lleol yn datgan pryder am yr ystafell wely ychwanegol yn yr eiddo yma yn arwain at gynydd mewn cerbydau modur a drwy hynny yn effeithio ar safonau parcio a diogelwch ffyrdd cyhoeddus. Nid yw'r estyniadau sy'n destyn y cais yn arwain at ystafelloedd ychwanegol (fel eglurwyd eisoes, nid oes angen caniatad cynllunio ar gyfer trosi’r atig i ystafell wely). Er hynny, ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth a derbyniwyd ymateb yn datgan na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar safonau parcio na diogelwch ffyrdd cyhoeddus. Mae'r eiddo presennol yn cydymffurfio gyda'r gofynion parcio arferol ar gyfer tai gyda 4 ystafell wely neu fwy drwy ddarparu 2 llecyn parcio a modurdy.

5.16 Er mwyn lleddfu unrhyw bryderon ynglŷn â safonau parcio a diogelwch ffyrdd, bwriedir gosod amod sy’n sicrhau fod y llecynau parcio a modurdy presennol ar gael ar gyfer defnydd parcio cerbydau bob amser.

5.17 Oherwydd y rhesymau yma, gellir ystyried na fydd y bwriad yn cael ardrawiad annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd nac yn cael effaith andwyol ar allu'r safle i gwrdd gyda safonau parcio perthnasol ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl.

6. Casgliad

6.1 Yn dilyn y drafodaeth uchod a gan ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r hanes cynllunio cysylltiedig, ystyrir fod y cais yma yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, graddfa, deunyddiau ffurf adeiladu lleol, gosodiad, materion priffyrdd a mwynderau preswyl a'i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chendlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda chynlluniau.
3. Dŵr Cymru.
4. Llechi.
5. Deunyddiau.
6. Diddymu hawliau Datblygiad Caniataedig Cyffredinol ar gyfer unrhyw ffenestri/ffenestri gromen newydd.
7. Rhaid i'r modurdy / lleoedd parcio ceir fod ar gael ar gyfer parcio cerbydau modur bob amser.

The content of this drawing is subject to the provision of the Copyright Act 1956.
Work to figured dimensions only.
Site dimensions are to be checked before work is started.
Any discrepancy whatsoever between any information contained on this drawing and any other document or drawing must be drawn to the attention of the Architect by the Contractor before the work is executed.
IF IN DOUBT ASK IMMEDIATELY.

NOTES:

DESCRIPTION	DATE	REV
DORMER REPLACED WITH VELUX WINDOWS	31.01.20	A

JMD
DESIGN & BUILD Ltd
1 Hen Ysgol Henblas, Llangristiolus, Anglesey, LL62 5DN
TELEPHONE : 07786 328972 OR 07786 255324
E MAIL : info@jmddesignandbuild.co.uk

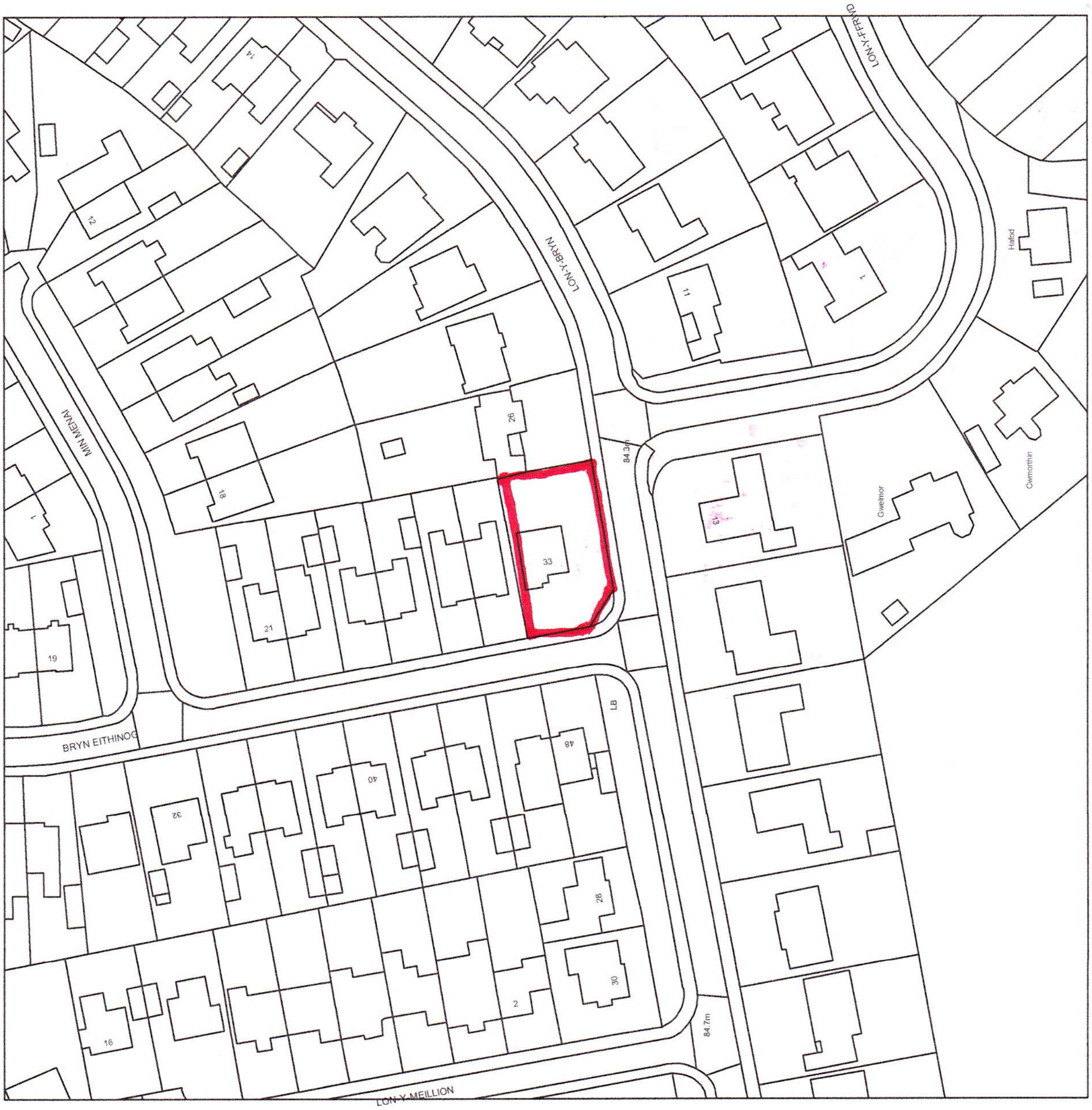
CLIENT
JAMES KWONG CHAN

JOB TITLE
33 BRYN EITHINOG, BANGOR

DRAWING TITLE
EXISTING AND PROPOSED FLOOR PLANS
ELEVATIONS AND SECTIONS

DATE: JUL 19
DRAWN BY: JP
SCALE: 1:100, 1:200

JOB NO.	DRAWING NUMBER	REV
F1653	03	A



LOCATION PLAN 1:1250