



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 23AIN MEDI, 2019**

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

[https://gwynedd.public-i.tv/core//cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home)

Lleoliad

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

**D.S.**

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif C18/0520/44/LL (Tŷ Moelwyn, Britannia Terrace, Porthmadog, LL49 9AB)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod o flaen mynedfa Maes Parcio Amlbwrpas y Cyngor, Caernarfon, am **10.15am**. Bwriedir bod ar y safle am oddeutu **10.50am**.

Pwynt Cyswllt

**Bethan Adams**

**01286 679020**

[BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru](mailto:BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru)

(DOSBARTHUYD: 13/09/19)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

#### **Plaid Cymru (8)**

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

Y Cynghorwyr

Simon Glyn  
Huw Gruffydd Wyn Jones  
Edgar Wyn Owen  
Gruffydd Williams

#### **Annibynnol (4)**

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

Y Cynghorwyr

Anne Lloyd Jones  
Eirwyn Williams

#### **Llais Gwynedd (1)**

Y Cynghorydd  
Owain Williams

#### **Annibynnol Unedig Gwynedd (1)**

Y Cynghorydd  
Louise Hughes

#### **Aelod Unigol (1)**

Y Cynghorydd  
Stephen W. Churchman

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

## RHAGLEN

### 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol a nodi materion protocol.

### 3. MATERION BRYD

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

### 4. COFNODION

6 - 12

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 2 Medi 2019, fel rhai cywir.

### 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

#### 5.1. CAIS RHIF C18/0520/44/LL - TŶ MOELWYN, BRITANNIA TERRACE, PORTHMADOG 13 - 45

Cais ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi gwesty gyda tŷ bwyta a bar atodol ynghyd â newidiadau i'r fynedfa, creu llecynnau parcio a thirlunio a darparu lle biniau (cynllun diwygiedig).

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Nia Jeffreys

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

#### 5.2. CAIS RHIF C19/0556/21/LL - FFERM TALYBONT UCHAF, TAL Y BONT, BANGOR 46 - 57

Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecanig trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1).

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Dafydd Meurig

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

**5.3. CAIS RHIF C19/0687/14/LL - REDLINE GO-KART CENTRE, LÔN CAE FFYNNON, YSTÂD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON** 58 - 66

Cais llawn i newid defnydd adeilad o ddefnydd D2 (canolfan cartio dan do) i ddefnydd B2 (defnydd diwydiannol cyffredinol).

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Jason Parry

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

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 2/9/19

---

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

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

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cyngorydd Mair Rowlands (Aelod Lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

**Ymddiheuriadau:** Y Cyngorydd Simon Glyn.

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0078/11/LL), oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd;
- Y Cyngorydd Owain Williams yn eitemau 5.3 a 5.4 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C19/0592/43/LL a C19/0593/43/DA), oherwydd ei fod yn berchen yr eiddo lle'r oedd y cais.

Roedd yr aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

(b) Datganodd y Cyngorydd Mair Rowlands (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei bod yn aelod lleol mewn perthynas i eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0078/11/LL).

Ymneilltuodd yr aelod i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais dan sylw ac ni fu iddi bleidleisio ar y mater.

### 2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 22 Gorffennaf 2019, fel rhai cywir.

### 3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

### PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C19/0338/42/LL – Bwthyn Bridyn, Lôn Bridyn, Morfa Nefyn, Pwllheli

Estyniad porth blaen, addasiadau i'r to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 22 Gorffennaf 2019, er mwyn cynnal ymweliad safle a chynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant/ymgeisydd ynglŷn â'r balconi llawr cyntaf. Nodwyd yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, bod yr elfen balconi ar flaen yr eiddo wedi ei ddiddymu o'r cais. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

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

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

Nododd aelod ei gwerthfawrogiad o'r ymweliad safle ac y byddai'r bwriad yn welliant. Ychwanegodd aelod ei bod yn falch bod yr elfen balconi wedi ei ddiddymu o'r cais ac y byddai'r bwriad yn sicrhau'r adeilad ar gyfer y dyfodol.

### **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

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

Nodyn yn cyfeirio at lythyr CNC

## **2. Cais Rhif C19/0078/11/LL – Cyn-Glwb Cymdeithasol Dinas Bangor, Ffordd Deiniol, Bangor**

Darparu 38 uned breswyl (gan gynnwys cymysg o unedau farchnad agored ac unedau fforddiadwy), manau parcio a mynedfa.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yn llecyn o dir diffaith gyferbyn â Ffordd Farrar a Ffordd Deiniol yn Ninas Bangor. Tynnodd sylw bod caniatâd cynllunio gweithredol ar y safle ar gyfer 49 uned 1 a 2 llofft, a ganiatawyd ar apêl.

Amlygodd bod egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig yn dilyn yr egwyddorion hynny a drafodwyd gan yr Arolygydd Cynllunio ar yr apêl. Arddangoswyd cynlluniau o ran y caniatâd cynllunio gweithredol a'r cais gerbron. Nododd bod cynlluniau'r cais gerbron yn welliant o ran dyluniad, gyda lleihad o 11 uned a bod ffurf ac uchder yr adeilad yn weddol debyg, felly ni fyddai'n golygu effaith gwahanol ar gymdogion. Cydnabodd bod rhai pryderon yn lleol am raddfa a deunyddiau'r datblygiad, ond ni ystyriwyd y byddai'r rhain yn amhriodol o fewn cyddestun trefol y safle. Cyfeiriodd at benderfyniad diweddar i ganiatáu apêl cyn safle Jewson ym Mangor lle'r oedd cydnabyddiaeth oherwydd bod safle o fewn canol dinas bod ychydig o or-edrych cymunedol yn deillio o ddatblygiad o'r fath. Nododd y ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol a ni fyddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion lleol o ystyried nid oedd newid yn y ffurf a'r dwysedd.

Tynnodd sylw nad oedd unrhyw bryderon o ran trafndiaeth a mynediad. Ymhelaethodd bod 38 man parcio yn rhan o'r bwriad a bod y safle, oherwydd ei leoliad yng Nghanol Dinas Bangor, gyda chysylltiadau trafndiaeth cyhoeddus ac yn agos at gyfleusterau.

Nododd bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG), fel rhan o'r cais, wedi cyflwyno Datganiad Tai Fforddiadwy a Datganiad Cymysgedd Tai. Nododd bod y wybodaeth yn y dogfennau yma yn gyson gyda'r angen a oedd wedi ei adnabod gan yr Uned Strategol Tai. Eglurodd bod y datblygiad wedi ei gynnwys i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru. Ymhelaethodd y byddai'r bwriad yn darparu 23 uned 2 lofft a 15 uned 1 llofft gyda 9 ohonynt yn rai rhent cymdeithasol, 17 yn rhai rhent canolig a 12 yn rhai rhent marchnad agored.

Ymhelaethodd y cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac leithyddol gyda'r cais, er nad oedd yn ofynnol. Eglurodd ers cofrestru'r cais y mabwysiadwyd y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Nododd y derbyniwyd datganiad pellach a oedd yn cyd-fynd gyda gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol. Adroddwyd y derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith ar y datganiad a oedd yn cydnabod ei fod yn ddatganiad trylwyr, mai CCG a fyddai'n rheoli'r safle ac fe fyddai'r effaith ar yr iaith Gymraeg yn niwtral gyda'r bwriad yn cyfarch angen lleol.

Nododd nid oedd cyfraniad addysgol yn ofynnol, ond bod gofyn i'r ymgeisydd roi cyfraniad o £8525.39 ar gyfer darpariaeth llecynnau agored er mwyn gwella, cynnal neu greu mannau chwarae addas oddi ar y safle.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod caniatâd cynllunio actif yn bodoli ar gyfer y safle a byddai'r bwriad gerbron yn golygu lleihad o 11 uned;
  - Bod dyluniad yr unedau yn cyrraedd gofynion tai fforddiadwy;
  - Darperir 38 man parcio fel rhan o'r datblygiad;
  - Byddai'r bwriad yn cyfarch yr angen lleol am unedau fforddiadwy, gyda 68% o'r unedau yn rhai fforddiadwy;
  - Bod y safle yn segur ers 10 mlynedd yn dilyn dymchwel y cyn adeilad a byddai'r datblygiad yn gwella'r safle;
  - Bod yr ymgeisydd wedi cydweithio gyda'r Uned Strategol Tai a byddai'r bwriad yn cyfarch angen lleol;
  - Yn unol â'r polisi gosod rhoddir blaenoriaethau ychwanegol i rai gyda chysylltiad lleol;
  - Byddai'r bwriad yn darparu unedau modern yng nghanol y Ddinas.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei bod yn siarad yn ogystal ar ran y Cynghorydd Catrin Wager a thrigolion lleol;
  - Yn falch bod y safle yn cael ei ddatblygu;
  - Fe fyddai'r unedau 1 a 2 ystafell wely yn gymysg o ran rhent gan obeithio diwallu angen lleol;
  - Pryder bod y dyluniad ddim yn gweddu i'r ardal o ran ei uchder ac ymddangosiad;
  - Darperir 38 man parcio fel rhan o'r datblygiad ond efallai nad oedd y ddarpariaeth yn ddigonol o ystyried ceir ymwelwyr;
  - Byddai'n rhaid colli mannau parcio ar Ffordd Farrar wrth osod llinellau melyn wrth ymyl y storfa biniau;
  - Byddai gor-edrych, cysgodi a cholli golau yn deillio o'r datblygiad;
  - Y prif bryder yn lleol oedd y cynnydd mewn traffig. Byddai'r mynediad i'r safle yn creu effaith gydag anhawster eisoes gyda 2 ffrwd traffig yn uno i Ffordd Deiniol. Gallai ychwanegu at lif traffig cylchfan ASDA a oedd yn brysur a pheryg ar rai adegau;
  - Nid oedd trigolion lleol wedi teithio i Bwllheli ar gyfer y cyfarfod oherwydd eu bod yn ddibynnol ar gludiant cyhoeddus;



- Er nid yn faterion cynllunio roedd angen nodi materion o ran wal gynnal ac effaith datblygu'r safle ar dai cyfagos, gyda rhai perchnogion wedi talu am wneud gwaith yn dilyn difrod a oedd yn deillio o ddymchwel y cyn adeilad;
- Bod y safle yn un strategol bwysig a fyddai'n darparu unedau fforddiadwy;
- Ei bod yn gefnogol i'r cais ond bod angen rhoi ystyriaeth lawn i'r pryderon lleol;
- Fe ddylai'r Pwyllgor ystyried cynnal ymweliad safle yn enwedig er mwyn gweld y sefyllfa traffig.

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

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

- Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ac roedd y datblygiad yn welliant i'r cynllun a ganiatawyd ar apêl;
- Ddim yn fodlon gyda dyluniad, dwysedd a graddfa'r datblygiad ond roedd yn welliant i'r hyn a ganiatawyd ar apêl o ran dwysedd, wedi ei osod yn ôl ac edrychiad mwy agored i'r blaen. Yn cydnabod sylwadau'r aelod lleol ac er ddim yn hollol fodlon gyda'r bwriad yn cefnogi'r cais;
- Nid oedd y datblygiad yn unol â pholisi PCYFF5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI), roedd y dyluniad yn lleihau'r defnydd o egni gan fodloni gofynion PCYFF6 ond nid oedd yn bodloni gofynion PCYFF5 o ran ynni cynaliadwy. Roedd mesurau cynaeafu dŵr yn rhan o'r bwriad ond dylid bod modd ymgorffori mwy o elfennau ynni cynaliadwy yn y datblygiad megis paneli solar;
- Gellir hysbysu'r ymgeisydd o ran sylwadau'r aelod o ran ymgorffori mwy o elfennau ynni cynaliadwy;
- Bod y cynllun gerbron yn welliant i'r caniatâd gweithredol ond roedd lleoliad y fynedfa i'r safle yn beryglus. Roedd y darn yma o'r ffordd yn eithriadol o brysur, gyda cheir yn croesi a man aros bws ar ochr arall y ffordd, a'i fod yn debygol y byddai ceir yn pasio'r bysiau wrth iddynt stopio. Yn rhagweld y byddai damweiniau yn digwydd yn rheolaidd ar y ffordd. Yn deall pe gwrthodir y cais y byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ar apêl;
- Yn fodlon gydag egwyddor y datblygiad ond pryder o ran maint a dwysedd y datblygiad ynghyd â materion trafnidiaeth. Roedd y fynedfa wedi ei leoli yn y man mwyaf perygl. O ystyried y difrod i adeiladau cyfagos o ganlyniad i ddymchwel y cyn-glwb cymdeithasol, a fyddai'n bosib gosod amod i sicrhau bod dim difrod i adeiladau cyfagos yn deillio o'r datblygiad? Annog yr ymgeisydd i gydweithio gyda Menter Iaith Bangor. A fyddai'n bosib cynnal cyfarfod y Pwyllgor ym Mangor pan yr oedd ceisiadau mawr yn ardal Bangor gerbron?
- Bod angen sicrwydd o ran diogelwch y fynedfa;
- Bod yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth wedi nodi ei farn broffesiynol am y fynedfa ac roedd yn dderbyniol;
- Bod gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd bolisïau o ran cynaliadwyedd. O ran lefelau rhent y fflatiau cymdeithasol canolradd, yn unol â Pholisi Rhent Canolradd CCG, fyddai'n bosib derbyn cadarnhad o ran lefelau rhent?

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

- Bod caniatâd am ddatblygiad sylweddol mwy ar y safle yn weithredol ac o ran casgliadau gwastraff/ail-gylchu, byddai'r lorïau yn gweithredu yn yr un modd a wneir ar strydoedd eraill gan aros yng nghanol y ffordd am gyfnod. Nid oedd angen gosod ychwaneg o linellau melyn ond gellir adolygu'r sefyllfa pe fyddai materion yn codi;
- Bod y fynedfa yn dderbyniol gan ei fod yn ffordd unffordd ac nid oedd rhaid croesi yn groes i'r llif heblaw bod y cerbyd yn mynd i gyfeiriad Ffordd Farrar. Amcangyfrifir y byddai rhwng 100 - 150 o symudiadau ychwanegol yn deillio o'r datblygiad o ystyried y miloedd o symudiadau dyddiol yn bresennol;
- Bod caniatâd cynllunio gweithredol ar gyfer datblygiad 49 uned a fyddai'n darparu 8 uned fforddiadwy ar y safle eisoes. Roedd angen cydnabyddedig am unedau

fforddiadwy yn yr ardal a byddai'r bwriad yn darparu unedau cymysg o ran eu math a daliadaeth;

- Yn deall y pryderon o ran dyluniad, ond roedd rhaid cadw mewn cof bod maint, dyluniad a swmp wedi eu gwyntyllu fel rhan o'r apêl a daethpwyd i'r casgliad bod y dyluniad yn dderbyniol. Roedd dyluniad yr adeilad yn ddyluniad gwell i'r hyn a ganiatawyd ar apêl;
- O ran cynaliadwyedd, gwnaed asesiad cytbwys gan ystyried polisïau PS5, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLI. Nid oedd yn bosib i'r bwriad fodloni polisi PCYFF5 yn llawn oherwydd dwysedd y datblygiad. Mi fyddai'n bosib efallai i ymgorffori paneli solar i'r datblygiad ond byddai'n golygu newid dyluniad yr adeilad. Roedd y bwriad yn cyfarch polisi PCYFF6 o ran cadwraeth egni ac yn unol â gofynion Systemau Draenio Cynaliadwy (SUDS). Derbyn safbwynt yr aelod ond wrth gymryd i ystyriaeth y caniatâd cynllunio gweithredol ac ymrwymiad yr ymgeisydd i bolisïau eraill o ran cynaliadwyedd roedd y bwriad yn dderbyniol;
- Bod y fynedfa wedi ei chaniatáu fel rhan o'r caniatâd cynllunio gweithredol ar gyfer 49 uned ynghyd â chaniatâd yn fwy diweddar i ddefnyddio'r safle fel maes parcio;
- O ran Polisi Rhent Canolradd CCG, mai 80% o werth rhent marchnad agored y byddai lefel rhent y fflatiau cymdeithasol canolradd.

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

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

### **3. Cais Rhif C19/0592/43/LL - Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli**

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod lleoliad y tanc yn wahanol i'r hyn a ganiatawyd o dan cais blaenorol i osod unedau gwyliau ar gae cyfochrog. Eglurodd bod y tanc wedi ei osod a felly ei fod yn gais ôl-weithredol. Nododd ni fyddai'r tanc carthion i'w weld uwchben y tir a roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi trwyddedu'r defnydd.

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

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

Mewn ymateb i sylwadau gan aelod, nododd y Rheolwr Cynllunio bod sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ar y cais o ran bioamrywiaeth yn rhai safonol a oedd yn atgoffa'r awdurdod o'i rôl. Cyfeiriodd at sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a oedd yn cadarnhau nid oedd pryderon bioamrywiaeth.

Mewn ymateb i sylw pellach, nododd y Rheolwr Cynllunio ei bod yn derbyn y sylw, nid oedd y ffurflen sylwadau ychwanegol ar y wefan ond mai'r ddogfen statudol oedd y rhybudd penderfyniad.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

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

**4. Cais Rhif C19/0593/43/DA - Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli**

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais am ddiwygiadau ansylweddol i gynlluniau a ganiatawyd yn flaenorol. Eglurodd bod y newidiadau yn ymwneud a lleoliad a gogwydd y 5 llain uned sefydlog oedd i'w lleoli ar gae 470. Nododd bod y slabiau concrid ar gyfer creu'r lleiniau wedi cychwyn cael eu hadeiladu, a hynny yn unol gyda'r cynllun a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio presennol, ac nid yr hyn a ganiatawyd ar gais C15/0495/43/LL.

Nododd bod gosodiad y lleiniau ymhellach i ffwrdd o'r safle carafanau presennol ond ni fyddai effaith gweledol sylweddol wahanol er y byddai'n well pe byddai'r datblygiad yn unol â'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Ychwanegodd bod y cais yn rhesymol a fe fyddai'n rheoli'r sefyllfa, felly argymhellwyd i ganiatáu'r cais gydag amodau.

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

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

- Ei fod yn ymddangos bod y newid yn lleoliad a gogwydd y lleiniau er mwyn lleoli mwy o leiniau ar y tir. Dylai bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â gweddill amodau caniatâd cais rhif C15/0495/43/LL cyn cyflwyno cais arall;
- Bod rhaid ystyried y cais gerbron, ni fyddai'r bwriad yn cael effaith.

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

- Ni ellir atal ymgeisydd rhag cyflwyno cais ac fe benderfynir ar geisiadau ar eu haeddiant. Roedd y cais gerbron ar gyfer newid lleoliad a gogwydd 5 llain uned sefydlog a bod angen rhoi ystyriaeth i effaith y newid o gymharu â'r hyn a ganiatawyd eisoes. Bod gweithrediad gwahanol i'r hyn a ganiatawyd o dan gais rhif C15/0495/43/LL, wedi dod i'r amlwg wrth gynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd a'r asiant ar y safle a bod y sefyllfa yn cael ei gywiro wrth gyflwyno'r cais yma.
- Ni ddylid rhagdybio, roedd rhaid delio ag unrhyw gais ar ei haeddiant ei hun.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

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

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 1.55pm.

**CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## **Rhif: 1**

**Cais Rhif:** C18/0520/44/LL

**Dyddiad  
Cofrestru:** 04/07/2019

**Math y Cais:** Llawn - Cynllunio/Full - Planning

**Cymuned:** Porthmadog

**Ward:** Dwyrain Porthmadog East

**Bwriad:** Cais ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi gwesty gyda ty bwyta a bar atodol ynghyd a newidiadau i'r fynedfa, creu llecynnau parcio a thirlunio a darparu lle biniau (cynllun diwygiedig) / Application for the demolition of existing building and erection of hotel with ancillary restaurant and bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces, landscaping and provision of bin store (revised scheme)

**Lleoliad:** Ty Moelwyn, Britannia Terrace, Porthmadog, Gwynedd LL49 9AB

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i ddymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu'r safle trwy godi gwesty gyda thŷ bwyta a bar atodol ynghyd a chynnal newidiadau i'r fynedfa gerbydol, creu llecynnau parcio a storfa beics ac ardal wasanaeth gan gynnwys ardal cadw biniau a thirlunio.
- 1.2 Er eglurdeb, mae'r cais yma wedi ei ddiwygio o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer dymchwel yr adeilad a chodi gwesty newydd 3 llawr i gynnwys 66 ystafell wely, tŷ bwyta a bar gydag adnoddau cysylltiol gan gynnwys 57 man parcio.
- 1.3 Mae'r cais bellach yn cynnig y canlynol:
- Adeilad 3/4 llawr sydd yn darparu cyfanswm arwynebedd llawr newydd o 2,978m<sup>2</sup>
  - 80 ystafell wely dros 3/4 llawr, tŷ bwyta a bar ar y llawr daear gydag adnoddau cysylltiol
  - 56 llecyn parcio (gan gynnwys 3 llecyn wedi ei ddynodi i ddefnyddwyr anabl) a storfa beics
  - Yn allanol, mi fydd yr adeilad wedi ei orffen trwy gyfuniad o rendr, cladin pren a charreg naturiol ar y waliau a llechen naturiol ar y toeau crib
  - Tirlunio meddal trwy'r safle gan gynnwys plannu coed a pherthi
- 1.4 Mae'r safle mewn lleoliad amlwg wrth ddynesu at dref Porthmadog dros Y Cob o gyfeiriad y de ddwyrain. Mae'r safle presennol yn cynnwys adeilad a ddefnyddiwyd tan yn weddol ddiweddar fel swyddfeydd ac fe welir mynedfa safonol oddi ar y briffordd gyfagos a llecynnau parcio heibio cefn y safle. Mae llwybr cerdded a beicio yn rhedeg heibio ochr a chefn y safle tra bod llwybr cyhoeddus arall gyferbyn yn ddyrchafedig ar y Cob sydd hefyd yn cael ei rannu gyda rheilffordd Ucheldir Cymru.

Mae'r safle oddimewn neu'n agos i'r dynodiadau canlynol:

- Ardal Tirwedd Arbennig Glaslyn a'r Dwyrdd
- Ardal Gadwraeth Porthmadog
- Tirwedd o ddiddordeb hanesyddol arbennig Aberglaslyn
- Ardal llifogydd C1
- Safle o ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Morfa Harlech
- Safle o ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glaslyn
- Safle Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau

Nodir hefyd fod Y Cob yn strwythur rhestredig gradd II tra bod rhes o dai preswyl Tros y Bont (Britannia Place) i gyfeiriad y gogledd orllewin hefyd yn adeiladau rhestredig gradd II.

- 1.5 Mae'r cais yma, oherwydd ei faint, yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ac mae'r cais cynllunio wedi'i lunio i gymryd y sylwadau hynny i ystyriaeth.
- 1.6 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Aseiad Effaith Llifogydd
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno (PAC)
- Aseiad Geo Amgylcheddol (Llygredd)
- Aseiad Angen a Dilyniannol
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Ieithyddol
- Aseiad Rhywogaethau wedi eu Gwarchod
- Datganiad Trafnidiaeth
- Datganiad Effaith Treftadaeth
- Datganiad Cadwraeth Dŵr
- Aseiad Ynni

## 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli carbon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF 6: Cadwraeth dwr

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

MAN 1: Datblygiad arfaethedig mewn canol trefi

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

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

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

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

Mae'r canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a llety i ymwelwyr

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 13: Twristiaeth

NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 23: Datblygu economaidd



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes Cynllunio diweddar yn ymwneud a'r safle.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad ond yn dilyn sawl trigolyn lleol yn mynegi pryder am yr elfen parcio, nodir y dylid adolygu ac ystyried os yw 56 o lefydd parcio yn ddigonol ar gyfer gwesty efo 80 o ystafelloedd, tŷ bwyta, bar a nifer o bobl yn gweithio yno.

Uned Drafnidiaeth: Sylwadau manwl wedi eu cyflwyno. Trafodir yr elfen yma mewn manylder yn yr adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Awgrymir cynnwys amodau penodol yn ymwneud a lefelau llawr gorffenedig, angen cyflwyno Cynllun Argyfwng Llifogydd ac angen cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol adeiladu i'w gytuno gyda'r Awdurdod Lleol.

Dŵr Cymru: Ers cyflwyniad gwreiddiol y cais cynhaliwyd asesiad hydroleg ar y rhwydwaith lleol sydd wedi cadarnhau y gall y system ddygymod a'r datblygiad. O ganlyniad tynnir y gwrthwynebiad gwreiddiol yn ôl a rhoddir cyngor a chyfarwyddyd safonol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Cytunir gan ganfyddiadau'r adroddiad amgylcheddol ac awgrymir mesurau a rheoliadau addas.

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn asesiad manwl o'r bwriad a'r wybodaeth arbenigol a gyflwynwyd ac yn unol â gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, nid yw Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o'r farn y byddai effaith arwyddocaol ar yr ardal gadwraeth arbennig ac felly ni wrthwynebir y bwriad. Awgrymir cynnwys amod i ddilyn canfyddiadau'r asesiad Ecolegol.

CADW: Wedi ystyried y wybodaeth yn ofalus, nid oes ganddom unrhyw sylwadau i wneud ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Oherwydd potensial fod olion hanesyddol o gyfnod defnydd y safle fel ffowndri yn yr 19eg ganrif, awgrymir cynnwys amod safonol i gynnal asesiad archeolegol o'r safle cyn cynnal y datblygiad

Gwasanaeth Tân ac Achub: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi.

Uned Draenio Tir y Cyngor: Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Uned Twristiaeth y Cyngor: Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Uned Iaith y Cyngor: Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Uned Llwybrau: Yn falch na fydd y cynlluniau yn amharu ar y llwybr cerdded a beicio presennol, serch hynny, credir ei bod yn rhesymol cynnwys amod i sicrhau y cedwir y llwybr yn agored ac i dynnu sylw'r datblygwr pe byddai angen cau'r llwybr dros dro, y bydd rhaid derbyn cymeradwyaeth o flaen llaw.

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

- Diffyg llecynnau parcio/ Colled o lecynnau parcio presennol
- Diangen a gwybodaeth anghywir
- Effaith niweidiol ar fusnesau lleol
- Angen ystyried trigolion yn ystod cyfnod adeiladu
- Angen gwarchod yr amgylchedd, cymeriad hanesyddol a'r iaith Gymraeg
- Gôr ddatblygiad
- Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal a chymeriad hanesyddol
- Dyluniad a gorffeniadau gwael 'safonol'
- Dim llecynnau 'chargo' ceir trydan
- Gosod cysail i ddatblygiadau mawr eraill

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

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

- Cyfeiriad at ddiffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau lleol sydd wedi eu disodli

Derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Croesawu swyddi newydd
- Croesawu ystafelloedd aros ychwanegol yn y dref a datblygiad y safle

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy, dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio neu ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu a gymeradwywyd neu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Dywed Polisi Cynllunio Cymru dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol.
- 5.2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011 - 2026) yw'r cynllun datblygu presennol ac fe welir cyfres o bolisïau sydd wedi eu nodi uchod sy'n berthnasol i'r cais yma.
- 5.3 Y prif bolisïau cynllunio perthnasol wrth ystyried yr egwyddor yn yr achos yma yw polisiau PCYFF 1, MAN 1, PS 5 a TWR 2. Mae PCYFF 1 yn datgan y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun yma, polisiau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio eraill. O safbwynt yr elfen yma felly, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor gan fod y safle yn gyfan gwbl o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Yn ogystal, mae polisi PS 5 yn nodi y dylid "*rhoi 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'r... ganolfan gwasanaeth trefol*". Yn yr achos yma, er na chedwir yr adeilad presennol, mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn briodol o safbwynt gofynion polisiau PCYFF 1 a PS 5 gan ei fod yn gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd eisoes o fewn y ffin datblygu gyfredol.
- 5.4 Gan mai cais yw hwn ar gyfer datblygiad sydd yn darparu llety wedi ei wasanaethu ar ffurf gwesty, rhoddir ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 2. Mae paragraff 6.3.64 o bolisi TWR 2 yn amlygu'r ffaith fod diffygion yn y math yma o ddarpariaeth yn bresennol ac nad oes ystod ddigonol o lety gwyliau o'r math yma yn ardal y cynllun. Credir felly fod gofynion y polisi yn gefnogol i'r egwyddor o ehangu'r ystod o ddarpariaeth a gwella safon a niferoedd o lety gyda gwasanaeth a geir.
- 5.5 Gan fod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r canol tref fel sydd wedi ei diffinio yn y CDLL, roedd angen i'r datblygwr gyflwyno asesiad o'r angen a phrawf dilyniannol ar gyfer y bwriad er mwyn cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 1 yn ogystal â bodloni gofynion perthnasol Polisi Cynllunio Cymru a NCT 4. Mae eglurhad polisi MAN 1 yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cydnabod pwysigrwydd canolfannau fel Porthmadog ar yr economi leol trwy sicrhau fod amrywiaeth o swyddogaethau sy'n cyd-fynd a'i gilydd ar gael gan leihau'r angen i deithio a bod yn gatalydd i adfywio llwyddiannus a chynorthwyo i gynnal cymunedau cynaliadwy. Credir fod canfyddiadau'r Asesiad Dilyniannol ac Angen a gyflwynwyd yn canfod fod angen ar gyfer y datblygiad yn y lleoliad yma ac nad oes safleoedd addas eraill ar gael yn y dref ac o ganlyniad y byddai'r effaith ar ganol tref Porthmadog yn gymharol ddi-nod. Credir fod y rhan perthnasol o'r asesiad wedi profi'r angen am y datblygiad trwy roi ystyriaeth i'r cyflenwad presennol o'r math yma o lety yn yr ardal ehangach ac o fewn tref Porthmadog yn benodol (gan gynnwys caniatâd amlinellol ar gyfer gwesty arall yn rhan arall o'r dref). Cynhaliwyd asesiad o'r angen ar gyfer y gwesty gan ragamcanu dros gyfnod o amser yr angen ar gyfer y math yma o ddarpariaeth yng nghyd-destun y ddarpariaeth sydd eisioes yn bodoli ac sydd wedi derbyn caniatad. O ganlyniad, ac wedi i'r manylion gael eu hasesu gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd, credir fod y cyfiawnhad ar gyfer y datblygiad a'r holl elfennau cysylltiedig gan fod darlun cyflawn wedi ei gyflwyno sydd wedi ystyried yr effaith ar ganol tref Porthmadog a'r budd economaidd fyddai'n deillio o ddatblygiad o'r fath.

### Mwynderau gweledol

- 5.6 Gweler amrywiaeth ym maint a ffurf adeiladau cyfagos, er bod nodweddion hanesyddol i rai adeiladau, ni chredir fod unrhyw ffurf bendant yn bodoli o fewn yr ardal gyfagos. Mae'r adeilad presennol yn eithaf sylweddol ei faint gyda thri llawr iddo a tho hip llechi. Nid oes unrhyw nodweddion pensaernïol o ddiddordeb yn perthyn iddo ac mae'n debyg ei fod yn nodweddiadol o adeilad swyddfeydd o'i gyfnod (70au). Mae'r adeilad yn segur ers peth amser ac yn dirywio, mae wedi ei leoli i flaen y safle gydag ochr y ffordd gyhoeddus gyda'r parcio i'r cefn. Mae'r hyn a fwriedir yn dangos adeilad wedi ei leoli ymhellach yn ôl o'r ffordd gyhoeddus gyda'r maes parcio i'r blaen. Er bod y bwriad yn sylweddol wahanol i'r adeilad presennol mae hefyd yn arddangos nodweddion cyffredin.
- 5.7 Mi fyddai'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn creu newid gweledol amlwg ond ni chredir y byddai'r newid yma yn un annerbyniol. Yn sicr o ystyried hyn yn erbyn gofynion polisiau perthnasol credir y byddai yn "ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle", fel yr amlinellir ym mholisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.
- 5.8 Mi fyddai maint a swmp yr adeilad newydd yn ymddangos yn fwy na'r adeilad presennol o ganlyniad i newid yn ffurf yr adeilad a'r to o'r hyn sy'n bodoli eisioes ac fe welir cynnydd o oddeutu dwbl yr arwynebedd llawr o'r hyn sy'n bodoli eisioes. Er eglurdeb, dyma'r mesuriadau a'r manylion perthnasol:
- Uchder yr adeilad presennol yw 13.1m – Uchder yr adeilad newydd fyddai 13.1m
  - Uchder cyflawn (gan gynnwys lefel tir) yr adeilad presennol yw 16.85m – Uchder cyflawn yr adeilad newydd (gan gynnwys lefel tir) newydd fyddai 16.85m
  - Yr adeilad newydd yn rhannol to crib llechi ac yn rhannol to fflat
  - Cyfanswm arwynebedd llawr yr adeilad presennol yw 1450.5m<sup>2</sup> dros 3 llawr - cyfanswm arwynebedd llawr yr adeilad newydd fyddai 2,978m<sup>2</sup> dros 4 llawr.
  - Mae'r ardal gwasanaeth i'w ddarparu i gefn yr adeilad arfaethedig gyda gofod troi a pharcio i lori HGV.
- 5.9 Er y byddai'r adeilad newydd yn un sylweddol ni ystyrir y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle gan y byddai digon o le gwag o'i gwmpas i ddarparu parcio ac ardal wasanaethu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Byddai hefyd yn gymharol debyg o ran uchder a chyfrannedd i'r adeilad presennol ar y safle ac o ganlyniad ni ystyrir y byddai ei ymddangosiad ar y strydlun yn anghydnaws gydag adeiladau eraill cyfagos nac ychwaith gyda'i leoliad ar gyrion ardal adeiledig tref Porthmadog. Mae ol-troed yr adeilad yn fwy na'r presennol ond ystyrir ym mhob ystyr arall, yn enwedig graddfa, swmp a chymesuredd yr agoriadau fod yr adeilad newydd yn debyg i'r adeilad presennol. Cydnabyddir ei fod yn adeilad mwy modern ei olwg na'r adeilad presennol, yn enwedig yr elfen to fflat ac elfennau o'r deunyddiau, ond ni ystyrir fod hyn yn annerbyniol ar y safle yma. Mae ymdrech wedi ei wneud i gyflwyno agweddau megis toeau llechi ar ochrau'r rhan to fflat er mwyn creu nodweddion sy'n gyffredin gydag adeiladau'r ardal a thorri ar swmp yr adeilad. Gwelir hefyd amrywiaeth o ddeunyddiau ar y waliau allanol fydd yn creu diddordeb a hefyd yn cyfrannu tuag at leihau effaith weledol adeilad o'r maint yma. Mae'r amrywiaeth yn y cynnwys gorffeniadau allanol megis carreg naturiol, rendr a chladin coed ynghyd a thoeau gwastad a thoeau crib gyda defnydd o lechi naturiol. Credir hefyd fod hyn yn cyfleu edrychiadau cyffredinol o fewn yr ardal ac yn cyfleu i raddau'r hyn sydd yn bodoli eisioes.

- 5.10 Mae'r tai agosaf yn amrywio mewn maint ac uchder ac o ffurf ac edrychiad traddodiadol, ond rhaid nodi fod adeiladau eraill mwy modern i'w gweld yn weddol agos yng Nghei'r Wyddfa sydd oddeutu 100m i'r de orllewin o'r safle. Yma gwelir nodweddion cwbl wahanol i'r hyn a geir yn gyffredinol o fewn yr ardal gyfagos. Mae ffurf a gorweddau toeau'r adeiladau yma yn nodwedd unigryw i'r ardal sydd o ganlyniad yn dangos gwyrriad i ffwrdd o ymddangosiadau 'traddodiadol'. Gwerthfawrogir fod barn ynglŷn â dyluniad adeilad eithaf mawr ac amlwg fel y ceir yma yn gallu bod yn fater goddrychol ond credir fod y safle a'r ardal gyfagos yn gallu ymdopi gydag adeiladau a datblygiad nad yn gwbl 'draddodiadol' a bod yr adeilad presennol sydd ar y safle eisoes yn dangos hyn. Ystyrir fod y bwriad felly yn cwrdd gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.11 Mae dyluniad yr adeilad yn weddol syml gyda rhythm i'r agoriadau. Mae'r diddordeb yn cael ei greu gan y deunydd o ddefnyddiau gwahanol a gan dorri'r swmp gyda rhannau to crib llechi a sicrhau nad yw'r adeilad yn un wal unionsyth. Mae trafodaethau gyda swyddogion wedi ceisio ymgorffori nodweddion addas i'r lleoliad a'r ardal dra hefyd yn cydnabod anghenion y datblygwr o ran gofynion datblygu gwesty o'r fath,
- 5.12 Dangosir bwriad i gynnwys tirlunio meddal trwy'r safle ac fel sydd yn arferol, cynhwysir amodau safonol er mwyn cytuno ar fanylion y tirlunio ac i'w gwarchod. Nid oes manylion goleuo wedi eu cadarnhau ond ystyried natur a lleoliad y safle ger tai presennol ac mewn ardal sensitif o ran gwarchod y dirwedd, ystyrir y byddai'n rhesymol cynnwys amod i gytuno ar fanylion goleuo'r safle er mwyn sicrhau na fyddai effaith andwyol o ganlyniad.
- 5.13 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ac yn gyfagos i ddynodiadau gwarchodedig sef ardal gadwraeth, ardal o dirwedd arbennig ac ardal tirwedd hanesyddol arbennig. Yn ogystal mae adeiladau rhestredig gerllaw sef Y Cob sydd yn strwythur rhestredig gradd II a rhes o dai preswyl Tros y Bont (Britannia Place) i gyfeiriad y gogledd orllewin sydd hefyd yn adeiladau rhestredig gradd II. Ni amlygwyd unrhyw bryder ynglŷn ac effaith y bwriad ar y dynodiadau yma gan CADW nac gan Swyddog Cadwraeth y Cyngor.
- 5.14 Yn amlwg mi fydd peth effaith ar y dynodiadau hyn o ystyried fod y cynnig yn dymchwel adeilad sydd wedi bod mewn lle ers nifer o flynyddoedd ac fod bwriad codi adeilad newydd ar leolaid arall o fewn yr un safle. Bydd perthynas y datblygiad gyda'r Cob yn golygu fod yr adeilad newydd ymhellach yn ol o'r Cob ac felly fod unrhyw effaith yn niwtral neu yn well. O safbwynt tai Tros y Bont byddai'r adeilad newydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

wedi ei leoli yn gyfochrog i ochr y teras ond gyda oddeutu 17m rhwng talcen i dalcen a llecynnau parcio rhyngddynt. O ystyried y sefyllfa bresennol a'r bwriedig ac am y rhesymau sydd eisoes wedi eu trafod uchod, ni chredir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n sylweddol fwy ar yr adeiladau rhestredig, gosodiad yr adeiladau rhestredig na'r ardal gadwraeth na'r hyn sy'n bodoli yn bresennol ac na fyddai'r newid yma yn newid annerbyniol.

- 5.15 O safbwynt y dynodiadau tirwedd mae'n rhaid ystyried cyd-destun y safle ar gyrion tref ble brysur. Ni ystyrir fod y bwriad yn newid sylweddol ar y sefyllfa bresennol o safbwynt effaith weledol o bellter ac mae'n debyg mai lleol yn unig fydd ei effaith mwyaf. Mae'r safle yn fwyaf amlwg wrth deithio ar hyd y Cob ond ni ystyrir y byddai unrhyw effaith annerbyniol ar y golygfeydd yma gyn belled y gellir rheoli materion megis goleuo, deunyddiau ayb fel sydd eisoes wedi ei nodi yn yr asesiad yma. Ni amlygwyd unrhyw bryder gan gyrrff statudol am effaith y datblygiad ar adeiladau a strwythurau rhestredig cyfagos yn ogystal â'r ardal gadwraeth a'r dynodiadau tirwedd, ac wedi asesu'r datblygiad yn ei gyfanrwydd, mae swyddogion hefyd yn dod i'r casgliad na fyddai'r effaith yn un annerbyniol o ystyried natur yr ardal, yr adeilad presennol a natur y datblygiad arfaethedig. Credir felly fod y bwriad hefyd yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisiau AMG 2, AMG 3 ac AT 1.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.16 Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i dai teras preswyl Tros y Bont (Britannia Terrace a Britannia Place). Mae'r safle mewn lleoliad amlwg oherwydd ei agosatrwydd at y briffordd yn ogystal â llwybr beicio a cherdded cyfagos yn ogystal â natur agored yr ardal tu cefn sef i'r gogledd o'r safle. Mae'r adeilad presennol yn wag ers ei ddefnydd olaf sydd yn golygu dirywiad i'r adeilad ac o ganlyniad, dirywiad ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.
- 5.17 Oherwydd defnydd blaenorol yr adeilad fel swyddfeydd credir fod peth amharu o ganlyniad i symudiadau eisoes yn bodoli yn lleol a thrwy ystyried ei lleoliad sydd yn cynnwys priffordd brysur, atyniadau megis y rheilffordd a llwybrau beicio a cherdded cyfagos, credir fod elfen o amharu yn gyffredinol o fewn yr ardal. Nid yw hyn wrth gwrs yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiad fyddai'n newid y sefyllfa i raddau cwbl annerbyniol ond ni chredir fod y sefyllfa bresennol yn gwbl did effaith.
- 5.18 Un o'r prif newidiadau a fwriedir yw i ail leoli'r adeilad arfaethedig o'i gymharu â lleoliad yr adeilad presennol. Mae'r adeilad presennol wedi ei leoli yn nes at flaen y safle oddeutu 3-7m i ffwrdd o'r briffordd gyfagos gyda maes parcio i'r cefn. Mae'r cynlluniau yn dangos yr adeilad newydd i'w godi yng nghefn y safle gyda llecynnau parcio i'w lleoli ar y blaen sef rhwng yr adeilad newydd a'r briffordd bresennol. Mi fyddai'r pellter rhwng blaen yr adeilad newydd a'r briffordd yn oddeutu 18m. Mae pellteroedd presennol rhwng yr adeilad a thai cyfagos yn amrywio rhwng oddeutu 10m ac 16m ac fe welir y byddai'r adeilad newydd oddeutu 16m ac 17m. Cydnabyddir y byddai swmp yr adeilad yn fwy na'r adeilad presennol ond credir fod ymgais wedi ei wneud i ddylunio'r adeilad newydd fel na fyddai'n effeithio'n sylweddol ormodol ar drigolion cyfagos.
- 5.19 Cydnabyddir mai nifer gymharol fechan o ffenestri a geir ar dalcen yr adeilad presennol sy'n wynebu'r tai presennol ac y byddai mwy o ffenestri i'w cynnwys ar yr adeilad newydd. Er hynny, nid ydynt wedi eu cynnwys ar y talcen yn gyfan gwbl, gweler fod cefn y talcen heb unrhyw ffenestr ar yr ochr. Byddai 4 ffenestr ar y 3 llawr cyntaf a 2 ar y llawr uchaf. Ni ystyrir fod unrhyw or-edrych yn deillio o'r 4 ar y llawr gwaelod ac oherwydd lleoliad y ffenestri hyn ni ystyrir y byddai unrhyw or-edrych annerbyniol i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fannau sydd yn gwbl breifat yn bresennol. Oherwydd natur yr ardal drefol a lleoliad y tai presennol gefn yn gefn gyda'i gilydd mae gor-edrych eisoes yn bodoli. Cydnabyddir fod mwy o ffenestri ond ystyrir fod y pellteroedd o oddeutu 17m rhwng y ffenestri newydd a thalcenni'r tai mwyaf cyfagos yn rhesymol i osgoi gor-edrych annerbyniol. Noder hefyd na fyddai gor-edrych i mewn i'r tai yn bosib oherwydd mai talcenni'r tai fyddai'n wynebu tuag at ochr yr adeilad arfaethedig - os byddai un rhyw or-edrych yn digwydd o gwbl mae'n debygol mai i mewn i iard y tai byddai hyn ac na fyddai i raddau fyddai'n cael ei ystyried i fod yn annerbyniol. Disgwylir fel sydd yn arferol mewn adeilad o'r math yma, na fyddai ffenestri yn agor yn llydan ond fe ellir sicrhau hyn trwy gynnwys amod ac yn yr un modd, fe ellir cynnwys amod i gytuno ar orchudd neu wydr afloyw. O ystyried y sefyllfa bresennol a'r hyn a fwriedir, mae'n debygol y bydd peth newid yn y sefyllfa i drigolion o ganlyniad i leoliad a ffurf yr adeilad newydd ond na fyddai'n annerbyniol. Ystyriwyd hefyd unrhyw effaith o ran cysgodi neu golli haul o ganlyniad i'r adeilad newydd ond wedi ystyried y manylion a gorweddiad yr adeiladau, nid yw'n ymddangos y byddai ffurf a gosodiad yr adeilad yn creu pryderon amlwg o safbwynt yr agwedd yma.

- 5.20 Nid oes amheuaeth y byddai newid o'r hyn sydd yn bodoli ar y safle o gofio fod yr adeilad presennol wedi bodoli ers nifer o flynyddoedd. Ond o ystyried lleoliad, ffurf a maint yr adeilad presennol gyda'r hyn a fwriedir, ni chredir y byddai'n newid yn un annerbyniol. Er bod y safle ar gyrion canol y dref, mae'n ardal brysur ble gwelir amharu presennol yn fwy na'r hyn a fyddai'n ddisgwyliedig o fewn ardal cwbl breswyl arferol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ond ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod o'r herwydd yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.21 Mae'n bur debyg mai dyma un o'r materion sydd yn pryderu trigolion lleol y mwyaf sef effaith y datblygiad yn lleol oherwydd maint y bwriad a'r hyn a welir fel diffyg darpariaeth parcio o fewn y safle. Nodir yma fod Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal â chynlluniau manwl yn dangos llwybrau trafndiaeth i mewn ac allan o'r safle. Oherwydd y pryderon a amlygwyd, cynhaliwyd asesiad trylwyr o'r bwriad gan yr Uned Drafndiaeth a chadarnhad nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.22 Yn gryno, nodir mai'r gofyn o dan Safonau Parcio CSS Cymru ac ar gyfer gwestai, yw i ddarparu hyd at 1 llecyn fesul pob 3 aelod staff ac 1 llecyn fesul pob ystafell wely. Yn yr achos yma mae'r uchod yn cyfateb i 10 llecyn ar gyfer staff a hyd at 80 llecyn ar gyfer y nifer o stafelloedd gwely. Rhaid fodd bynnag ystyried lleoliad y datblygiad, agosatrwydd y safle at feysydd parcio eraill a'r gallu i deithio i'r safle gyda dulliau eraill. Tybir felly y mae'r safle'n hygyrch o ran dulliau teithio ac yn annhebyg o arwain at broblemau parcio ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, a gellir derbyn datblygiad gyda'r 56 llecyn parcio fel y cynigir.
- 5.23 Nodir hefyd elfen bwyty a bar cyhoeddus fel rhan o'r datblygiad. Mae'r bwyty'n ategol i'r gwesty ac mae'n rhesymol i feddwl byddai canran sylweddol o'r cwsmeriaid eisoes yn aros yn gwesty, ac o ganlyniad ddim angen llecynnau parcio ychwanegol.
- 5.24 O safbwynt cynaliadwyedd mae'r safonau'n caniatáu gostyngiad yn y nifer o lecynnau parcio i'w ddarparu. Mae tabl/gwybodaeth berthnasol yn dangos 20% neu ostyngiad o 80 i 64 llecyn parcio. Yn ychwanegol i'r gostyngiad o dan y pennawd cynaliadwyedd gellir ystyried ffactorau lleol perthnasol, sef yr agosatrwydd at feysydd parcio a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- chyfyngiadau parcio ar y stryd gyfagos. O ganlyniad ystyrir fod 56 llecyn yn dderbyniol ac yn annhebygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- 2.25 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau a phryderon lleol am y nifer o lecynnau parcio a fwriedir eu darparu. Fodd bynnag, ar sail sylwadau cadarn a dderbyniwyd gan yr Uned Drafnidiaeth ni ystyrir fod gwrthwynebiad gan fod safonau cyfredol wedi eu bodloni ac felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 4, TRA 2 a TRA 4.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.26 Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i ddynodiadau pwysig o safbwynt materion bioamrywiaeth. Cyflwynwyd asesiad rhywogaethau wedi eu gwarchod gyda'r cais ac fe ystyriwyd cynnwys yr asesiad yn llawn gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn ogystal â Chyfoeth Naturiol Cymru. Er na ystyrir yr adeilad presennol yn addas ac annhebygol o gael ei ddefnyddio gan ystlumod ac adar, awgrymir cymryd camau priodol i warchod unrhyw rywogaeth yn ystod y gwaith dymchwel. Nodir hefyd y dylid cymryd gofal yn ystod gwaith adeiladu rhag effeithio ar ddyfrgwn gan fod cofnod o bresenoldeb dyfrgwn o fewn yr ardal gyfagos, er na amlygwyd unrhyw olion o bresenoldeb yn ystod archwilio'r safle. Er na ganfuwyd olion o ddefnydd ar y safle nodir y dylid cymryd camau priodol er mwyn lleihau unrhyw effaith posib.
- 5.27 Awgrymir cynnwys amodau priodol yn ogystal ag amod fel yr awgrymwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru i gytuno ar gynllun rheoli adeiladu amgylcheddol a thrwy wneud hynny credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion perthnasol polisiau PS 19 a AMG 5.

### **Materion Archeolegol**

- 5.28 Mae'r safle yn ffurfio rhan o ardal a fu yn y gorffennol yn rhan o safle diwydiannol ynghlwm a ffowndri Britannia yn dyddio'n ôl i'r 19eg ganrif. Cyflwynwyd Asesiad Effaith Treftadaeth gyda'r cais yn nodi effaith y datblygiad ar amrywiol ddynodiadau yn ogystal â materion archeolegol. O ganlyniad, mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd yn awgrymu cynnwys amod safonol i gytuno ar raglen o waith lliniaru archaeolegol er mwyn nodi unrhyw olion hanesyddol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma ac yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 20 ac AT 4.

### **Materion cynaliadwyedd**

- 5.29 O ganlyniad i faint y datblygiad, sef arwynebedd llawr newydd dros 1,000m<sup>2</sup>, mae polisiau PCYFF 5 a PCYFF 6 yn nodi fod angen cyflwyno asesiadau manwl yn ymwneud a rheoli carbon a chadwraeth dŵr. Cyflwynwyd dogfennau ar ffurf Asesiad Egni ac Asesiad Cadwraeth Dŵr sydd yn nodi'r camau y cymerir parthed yr elfennau yma. Ymysg yr elfennau sydd i'w cynnwys/ystyried fel rhan o'r datblygiad er mwyn sicrhau lleihau carbon ac effeithlonrwydd ynni mae mesurau megis pwmp gwres aer, paneli solar, system awyru adfer gwres, goleuo effeithiol a nodir y bydd angen ymateb i ofynion safonol Rheolaeth Adeiladu i adeiladu mewn modd cynaliadwy. Nodir yn ogystal fod gofyn i ddatblygwr dderbyn caniatad ar wahân (wedi derbyn caniatad cynllunio) gyda'r corff awdurdodi yn ymwneud a systemau draenio cynaliadwy (SUDS). Nodir yr angen yma yn arferol trwy gynnwys cyfarwyddyd ffurfiol gyda'r caniatad cynllunio i sylw'r datblygwr. O ystyried y materion yma felly, fe ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PCYFF 5 a PCYFF 6.

### **Materion Ieithyddol**



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.30 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol gyda'r cais fel sydd yn ofynnol o dan ofynion polisi PS 1. Ers i'r cais gael ei gofrestru, mae CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy wedi ei fabwysiadu ac o ganlyniad, gofynnwyd i'r asiant ddiwygio'r ddogfen er mwyn cyfleu gwybodaeth yn unol â gofynion y CCA. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ar y cynnwys. Nid yw ymateb yr Uned wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ond hyderir y bydd modd adrodd ar y mater yma yn llawn unai trwy'r ffurflen Gwybodaeth Ychwanegol neu ar lafar yn ystod y Pwyllgor.

Gellir cynnwys amodau sydd yn gofyn am arwyddion dwyieithog ar y safle ac felly yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith ar gynnwys y wybodaeth newydd, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

### **Materion llifogydd**

- 5.31 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1, o ganlyniad, cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd manwl fel sydd yn orfodol ar gyfer datblygiad newydd o fewn safle o'r fath. Ystyriwyd y manylion gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac o ganlyniad awgrymir cynnwys cyfres o amodau penodol i'w cytuno gan gynnwys penodi lefelau llawr a chynllun argyfwng llifogydd. Er y pryderon a nodwyd ganddynt yn wreiddiol, mae CNC yn fodlon y gellir diogelu a rheoli'r safle trwy'r amodau hyn a thrwy hynny credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â chyngor a roddir yn NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd.

### **Materion isadeiledd**

- 5.32 Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol gan Dŵr Cymru gan nad oeddynt o'r farn fod capasiti ddigonol o fewn y system leol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Ers hyn, cynhaliwyd asesiad modelu hydroleg sydd bellach yn cadarnhau y gall y datblygiad arfaethedig gael ei wasanaethu trwy'r rhwydwaith carthffosiaeth leol. Awgrymir cynnwys amodau priodol a thrwy wneud hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi ISA 1.

### **Materion economi/twristiaeth**

- 5.33 Mae gan y fath fwriad y potensial i gyfrannu yn bositif i'r economi leol a hefyd i'r economi dwristiaeth. Mae gofyn sylweddol am lety wedi ei wasanaethu yn yr ardal ac ystyrir y byddai'r bwriad o gymorth i ddiwallu'r angen hwn mewn lleoliad cynaliadwy sy'n hwylus i nifer o ddulliau o drafndiaeth a hefyd yn hwylus i nifer o atyniadau twristiaeth yn lleol. Credir felly fod y bwriad yn darparu cyfleoedd i ddatblygu economi ffyniannus yn lleol ac ehangach ac o ganlyniad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 13 a PS 14.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.34 Mae'n debyg mai'r prif bryderon a amlygwyd yn ystod cyfnod ymgynghori'r cais yn ei ffurf wreiddiol yn ogystal ag yn ei ffurf ddiwygiedig yw pryderon am ddiffyg parcio yn ogystal â'r pryderon perthnasol eraill fel yr amlygwyd uchod. Mae swyddogion wedi rhoi sylw llawn i'r gwrthwynebiadau sydd yn ystyriaethau cynllunio perthnasol wrth baratoi'r argymhelliad ar gyfer y cais. Cydnabyddir fod datblygiad o'r maint yma yn debygol o beri pryder yn lleol ond aseswyd yr ystyriaethau perthnasol yng nghyd-

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 23/09/2019</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

destun y safle, yr adeilad a'r defnydd presennol, a'r polisiau a chanllawiau cynllunio mabwysiedig ac o ganlyniad ystyrir fod y cais yn dderbyniol.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi dwys ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal ag ymatebion ymgynghorwyr, credir fod y datblygiad arfaethedig yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion perthnasol polisiau mabwysiedig fel y nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

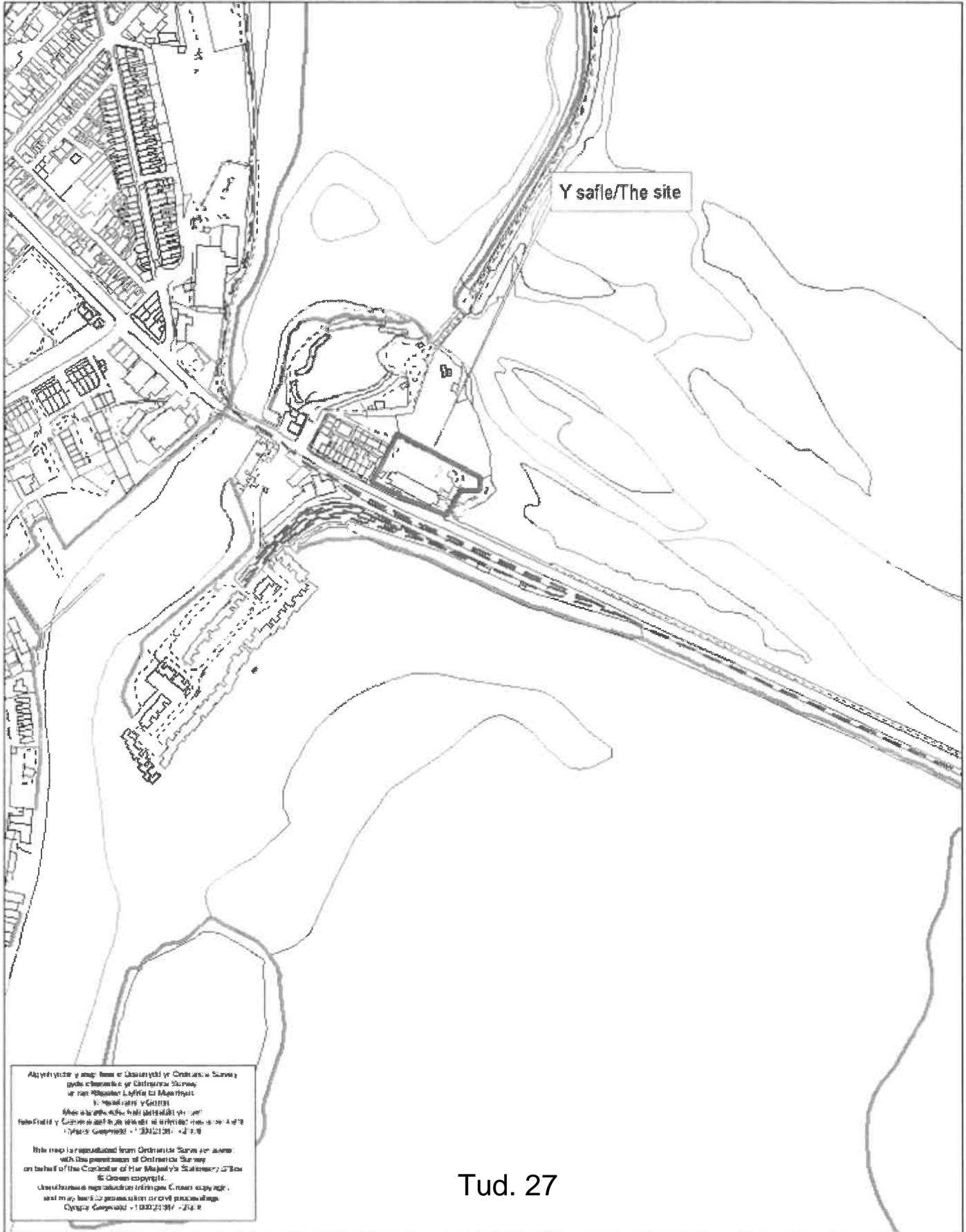
### **7.1 Caniatáu - amodau**

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Holl ddeunyddiau i'w cytuno cyn eu gosod
4. llechi naturiol
5. Tirlunio
6. Priffyrdd/parcio
7. Dwr Cymru
8. Bioamrywiaeth
9. Gwarchod llwybr cerdded/beicio
10. Archaeoleg
11. Cyfoeth Naturiol Cymru
12. Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
13. Datganiad Dull Adeiladu/amser gweithio
14. Arwyddion dwyieithog
15. Cytuno manylion cyfyngu ffenestri i agor/gwydr afloyw
16. Cynllun goleuo
17. Cadw ardal cadw biniau/gwasanaethau yn glir
18. Triniaethau ffin (yn enwedig o ystyried yr adeiladau rhestredig) y safle ar gyrion tref
19. Cytuno ar fath/ffurf a lleoliad y paneli solar cyn eu gosod
20. Nodyn draenio cynaliadwy.



Rhif y Cais / Application Number : C18/0520/44/LL

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



Abydd ystyr y map hon o'r Uwchorddiwr ym Chofrestrfa Surwy y  
pwyd uchafbwrdd ym Chofrestrfa Surwy  
y mae'n ddiwydwr Llywodraeth y Gwynedd.  
Ym 1998 ym 1998  
Safle'r safle hon ym 1998 ym 1998 ym 1998  
Ffôn: 01248 222222 Ffôn: 01248 222222  
Ffôn: 01248 222222 Ffôn: 01248 222222

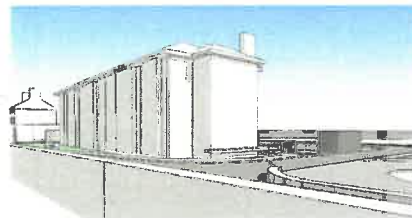
This map is reproduced from Chofrestrfa Surwy ym 1998  
with the permission of Chofrestrfa Surwy  
on behalf of the Corporation of the Gwynedd Borough  
of Gwynedd.

Chofrestrfa Surwy ym 1998 ym 1998 ym 1998  
Ffôn: 01248 222222 Ffôn: 01248 222222  
Ffôn: 01248 222222 Ffôn: 01248 222222



Tud. 28

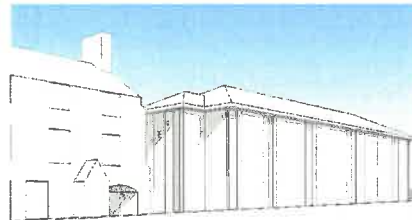
Axonometric View 1



A1 Perspective view A (main road) - Existing



A2 Perspective view A (main road) - Proposed



B1 Perspective view B - Existing



B2 Perspective view B - Proposed



C Perspective view C (rear)



Axonometric View 2



Axonometric View 3

**Drawing Status**

**PRELIMINARY**

This drawing is for information only and is not to be used for construction or to apply for planning or other regulatory purposes. It is the responsibility of the client to ensure that the drawing is used for the intended purpose.

The designer shall not be responsible for any errors, omissions, or inaccuracies in the drawing, or for any consequences arising from its use. The client shall be responsible for ensuring that the drawing is used for the intended purpose.

This drawing shall be read in conjunction with all other drawings, specifications, and conditions of contract. The client shall be responsible for ensuring that the drawing is used for the intended purpose.

All measurements are to be taken as shown on the drawing unless otherwise stated. The drawing shall be read in conjunction with all other drawings, specifications, and conditions of contract.

**DISCLAIMER**  
The designer is not responsible for any errors, omissions, or inaccuracies in the drawing, or for any consequences arising from its use. The client shall be responsible for ensuring that the drawing is used for the intended purpose.

**SOFTWARE RESPONSIBILITY**  
The client shall be responsible for ensuring that the drawing is used for the intended purpose.

© 2018 C4 Projects. All rights reserved. No part of this drawing may be reproduced without the prior written permission of C4 Projects.

Hazard Identification	
ref	date

Rev	Revision Details	Drawn	Date	Checked
P6	Planning Application Submission	JC	04.04.19	AR
P4	Finalize Environmental Impact Statement (EIS) and Planning Application. What was updated.	JC	24.03.19	AR
P3	Finalize Environmental Impact Statement (EIS) and Planning Application. What was updated.	JC	18.04.18	AR
P2	Internal alterations made following P1 comments and meeting with Client/owner. Public Access updated.	JC	17.04.18	AR
P1	Final Issue of Drawing	JC	03.03.18	AR

**C4 Projects**

Overseas  
Office of Sturminster Park  
Sturminster Heath  
PO14 6JL  
T: 01328 751 812  
E: info@projects.co.uk  
www.projects.co.uk

Project Management Architecture Building Services Cost Consultancy

**Client**  
Mapleley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

**Project**  
Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, T1 Hotel/yn, Britannia Terrace, Portsmouth

**Drawing Title**  
3D Visualizations

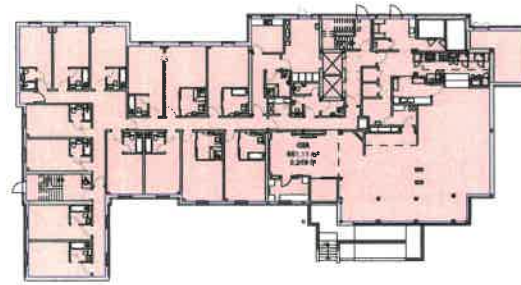
**Status** Purpose of Issue  
**02** SUITABLE FOR INFORMATION

Drawn by	JC	Checked	18.02.2019
CA-Job No.	16-039	Scale	@ A1
Drawn by	JC	Checked	18.02.2019
CA-Job No.	16-039	Scale	@ A1
Drawn by	JC	Checked	18.02.2019
CA-Job No.	16-039	Scale	@ A1
Drawn by	JC	Checked	18.02.2019
CA-Job No.	16-039	Scale	@ A1

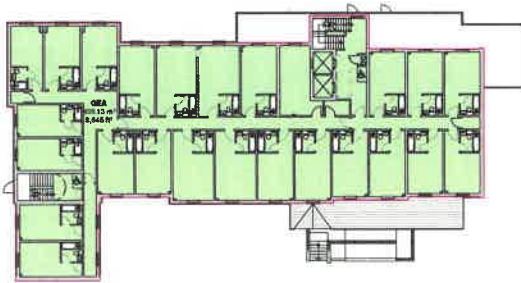
Tud. 29



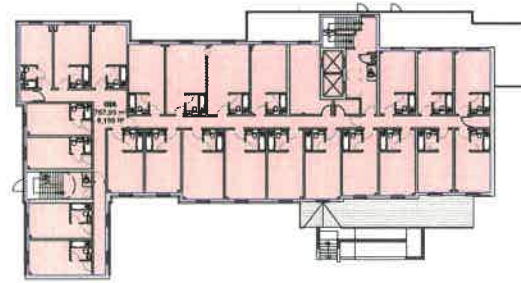
92-00 GEA Level 00  
1:250



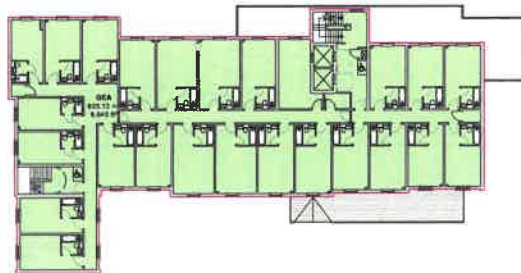
92-00 GIA Level 00  
1:250



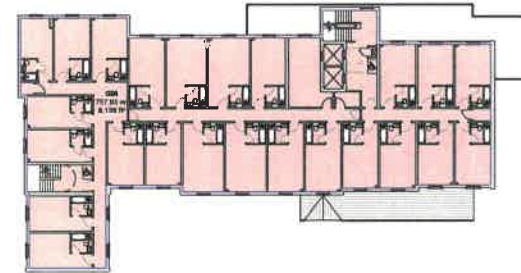
92-01 GEA Level 01  
1:250



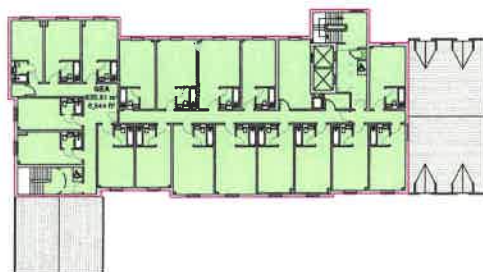
92-01 GIA Level 01  
1:250



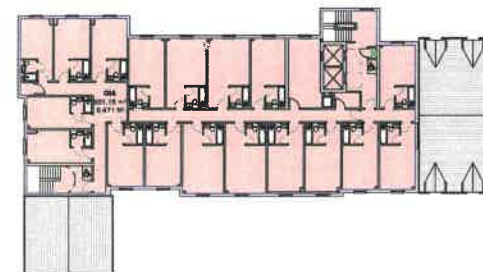
92-02 GEA Level 02  
1:250



92-02 GIA Level 02  
1:250



92-03 GEA Level 03  
1:250



92-03 GIA Level 03  
1:250

Level	Room	Name	Area	Volume
00	01	REAR	1,100.00 m <sup>2</sup>	1,100.00 m <sup>3</sup>
01	01	REAR	1,100.00 m <sup>2</sup>	1,100.00 m <sup>3</sup>
02	01	REAR	1,100.00 m <sup>2</sup>	1,100.00 m <sup>3</sup>
03	01	REAR	1,100.00 m <sup>2</sup>	1,100.00 m <sup>3</sup>
TOTALS:			4,400.00 m <sup>2</sup>	4,400.00 m <sup>3</sup>

Level	Room	Name	Area	Volume
00	01	REAR	1,100.00 m <sup>2</sup>	1,100.00 m <sup>3</sup>
01	01	REAR	1,100.00 m <sup>2</sup>	1,100.00 m <sup>3</sup>
02	01	REAR	1,100.00 m <sup>2</sup>	1,100.00 m <sup>3</sup>
03	01	REAR	1,100.00 m <sup>2</sup>	1,100.00 m <sup>3</sup>
TOTALS:			4,400.00 m <sup>2</sup>	4,400.00 m <sup>3</sup>

**Drawing Status**

**PRELIMINARY**

The drawings are for information only and are not to be used for construction purposes without the approval of the design team.

The contractor shall be responsible for any errors or omissions in the drawings and shall be liable for any costs incurred as a result of such errors or omissions.

The design team shall be responsible for any errors or omissions in the drawings and shall be liable for any costs incurred as a result of such errors or omissions.

All drawings are to be checked and approved by the design team before construction commences.

**REVISIONS**

Where the design team is required to make any amendments to the drawings, the contractor shall be responsible for ensuring that the drawings are updated accordingly.

**CONTRACTOR'S RESPONSIBILITY**

The contractor shall be responsible for ensuring that the drawings are used in accordance with the contract documents and for any errors or omissions in the drawings.

**Hazard Identification**

ref	hazard	date
-----	--------	------

PI Planning Application Submission	JC 05/04/19	NR
Rev	Revision Details	Exam Date Checked

**C4 Projects**

Company:  
C4 Projects Ltd  
11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Project Management | Architecture | Planning Services | Civil Construction

**Client**  
Mapleley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

**Project**  
Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, provision of parking spaces together with associated landscaping, T1 Moseley, Botolph Claydon, Norfolk

**Drawing Title**  
Cross External (GEA) & Cross Internal (GIA) Areas

**Status** **Plausible for Issue**

**S2 SUITABLE FOR INFORMATION**

**Drawn by** NP **Created** 08.06.2019  
**CA Job no.** 16-039 **Scale** 1:250 **PA1**

**Proj** 16039-C4P-V1-ZZ-DR-A-9200 **Rev** P1



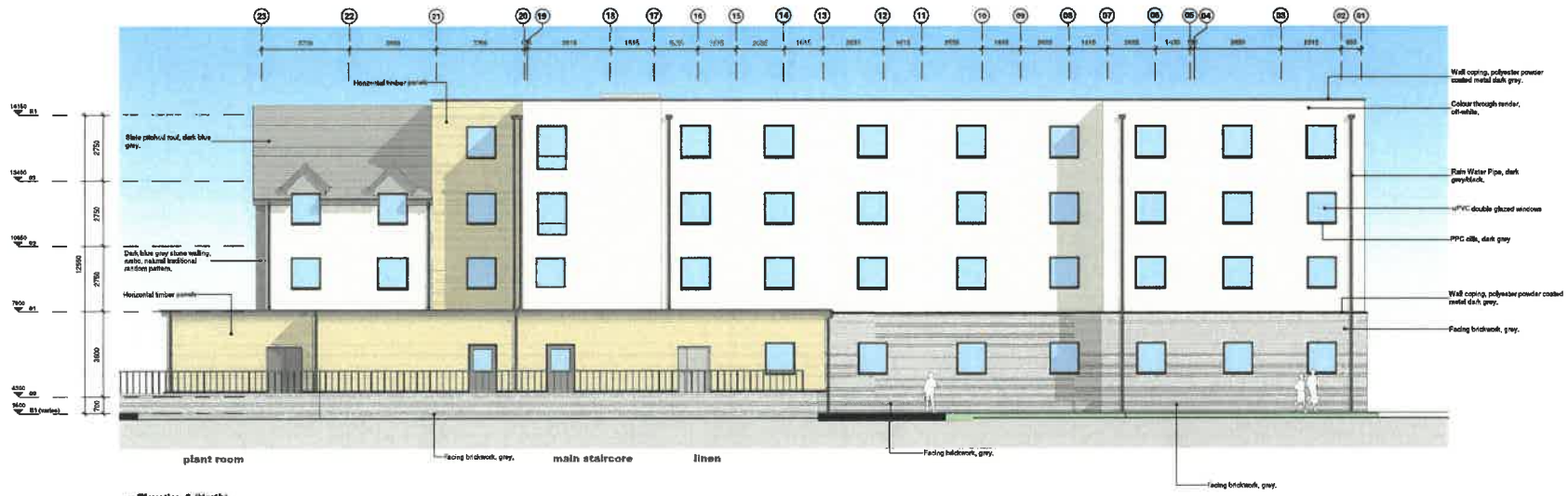
This drawing is the property of C4 Projects and is not to be copied, reproduced or used in any way without the prior written consent of C4 Projects. The contractor shall have no responsibility for any liability, loss, expense, damage or compensation arising from or relating to any use of this document other than for the intended purpose as stated herein.

This drawing shall be read in conjunction with all other documents of contract, including but not limited to the contract documents, any correspondence, and all amendments and variations to the contract documents. All dimensions given in this drawing shall be subject to the accuracy of the measurements and to the accuracy of the instruments used in the surveying and to the accuracy of the instruments used in the surveying and to the accuracy of the instruments used in the surveying.

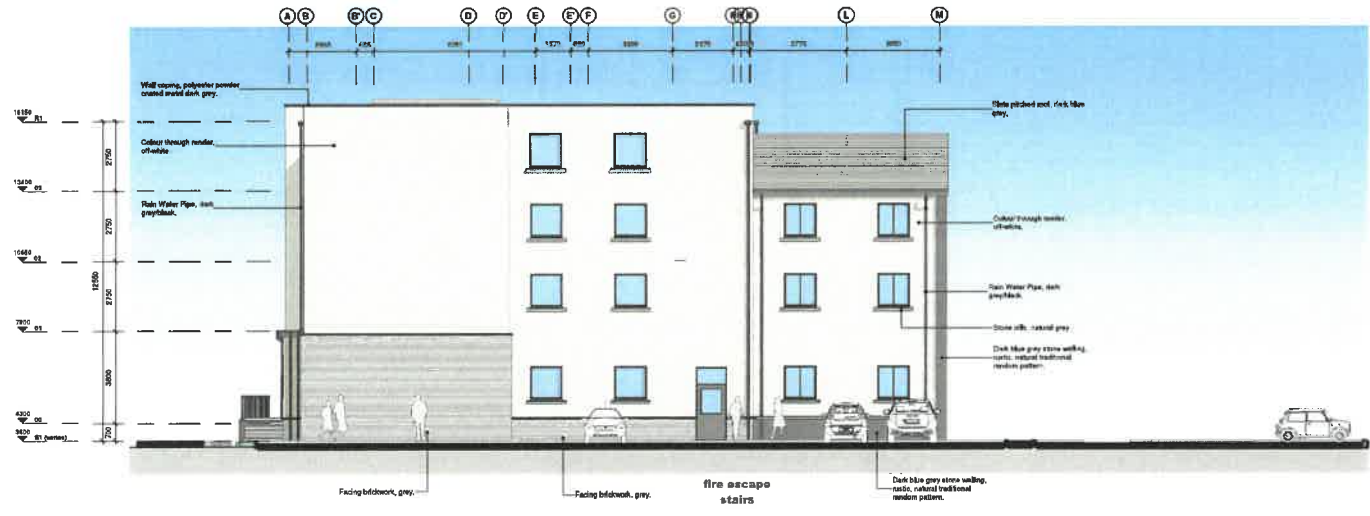
**DISCLAIMER**  
The drawings are based on C.A.T. data as presented herein based on the information provided to C4 Projects and are not to be used for any other purpose without the prior written consent of C4 Projects.

**COPYRIGHT PROTECTED**  
© C4 Projects 2019. All Rights Reserved. No part of this drawing may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without the prior written consent of C4 Projects.

Hazard Identification	
nil	hazard
nil	date



Elevation 3 (North)  
1:100



Elevation 4 (West)  
1:100

P6 Planning Application Submission	JC	05.04.19	NR
P6 Planning Approval received. Erection of building commences. Final design submitted.	JC	29.05.19	NR
P6 Approval received following Planning Committee. Erection commences. Public Areas opened.	JC	19.05.19	NR
P6 Informed of window under planning P1 consent and window with Construction.	JC	17.04.19	NR
P6 First Issue of Drawing	JC	01.03.19	NR
Rev	Revision Details	Drawn	Checked

**C4 Projects**  
 Quayline, Millbrook Business Park, Bournemouth, Dorset, BH12 4JL  
 T: 01202 791 824  
 F: 01202 791 825  
 www.c4projects.co.uk

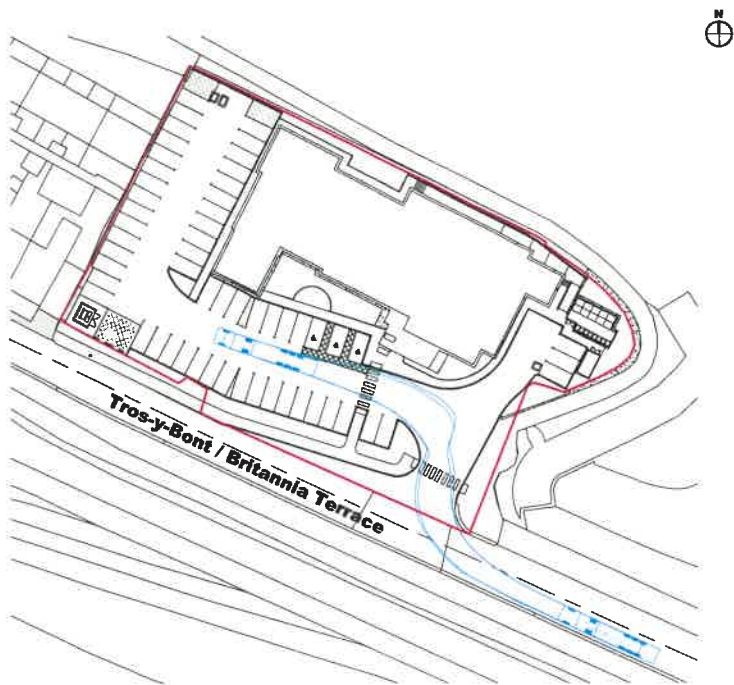
Project Management | Architecture | Building Services | Cost Consultancy

**Client**  
 Mapley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

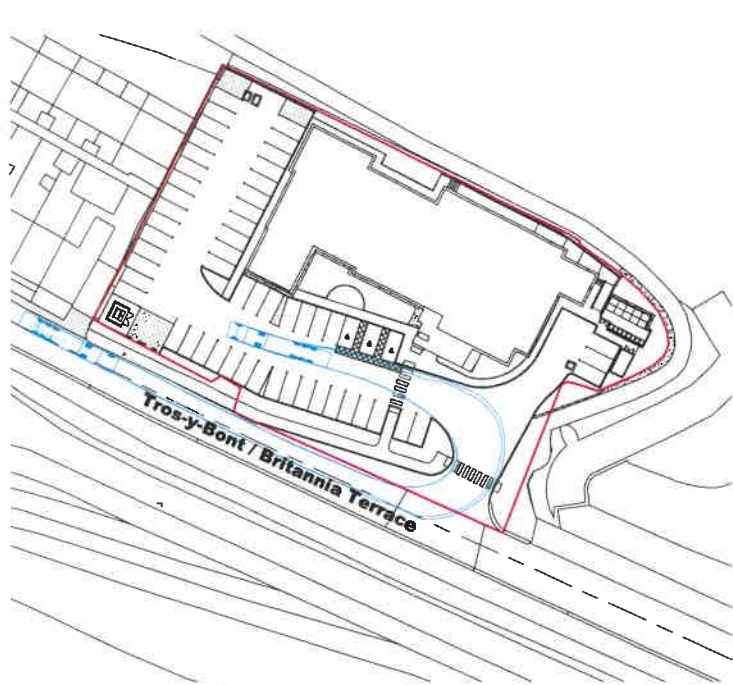
**Project**  
 Description of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, 17 Molewyn, Britannia Terrace, Pothorneway

**Drawing Title**  
 Elevations as Proposed (Sheet 3)

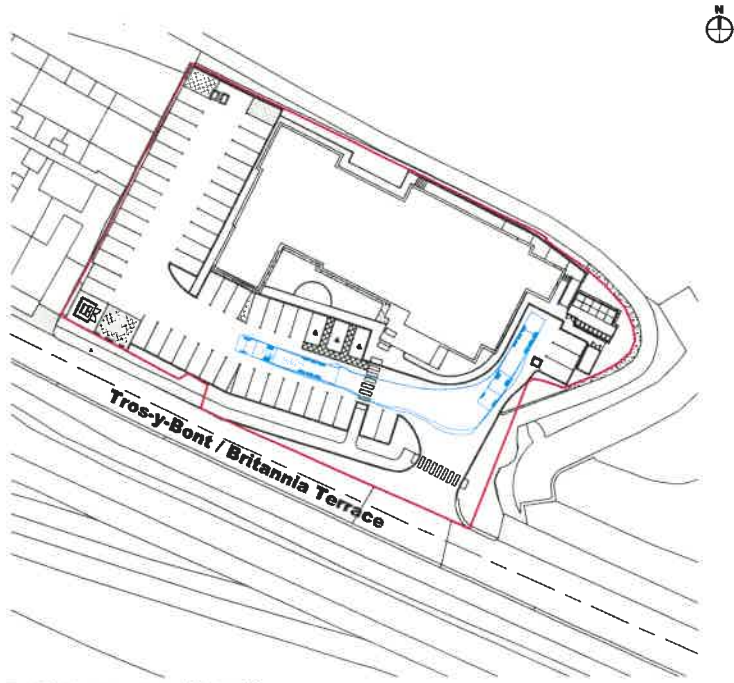
Sheet: Project of Issue			
<b>S2 SUITABLE FOR INFORMATION</b>			
Drawn by	JC	Created	19.02.2019
Cl Job no.	16-039	Scale	1:100 @ A1
Dwg no.	16039-C4P-V1-ZZ-DR-A-2102	Rev	P6



81-ZZ\_16.5m HGV Vehicle Tracking\_IN from East  
1:400



81-ZZ\_16.5m HGV Vehicle Tracking\_IN from West  
1:400



81-ZZ\_16.5m HGV Vehicle Tracking\_Reversing  
1:400

Drawing Status

**PRELIMINARY**

This drawing is for information only and is not to be used for construction or for any other purpose without the prior written consent of the author. The information contained herein is for the use of the client only and is not to be used for any other purpose without the prior written consent of the author. The information contained herein is for the use of the client only and is not to be used for any other purpose without the prior written consent of the author.

**DISCLAIMER**  
The author is not responsible for any errors or omissions in this drawing. The author is not responsible for any errors or omissions in this drawing. The author is not responsible for any errors or omissions in this drawing.

Rev	Reason	Date

P2 Planning Application Submission	JC	05.05.19	NR
P1 Plot Plans of Drawing	NJA	06.04.19	NR
Rev	Drawn	Date	Checked

**C4 Projects**  
 Client Services, Planning & Development, Construction Management, Project Management, Architecture, Building Services, Cost Consultancy  
 100, The Quadrant, Bournemouth, Dorset, BH1 1JJ  
 Tel: 01202 793 000  
 www.c4projects.co.uk

**Client**  
 Mapalay Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

**Project**  
 Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, 17 Moorhays, Britannia Terrace, Portsmouth

**Drawing Title**  
 16.5m HGV Vehicle Tracking

Status: **Prepared for Issue**  
**02 SUITABLE FOR INFORMATION**

Drawn by: **NJA** Created: **06.04.19**  
 C4 Job no. **16-030** Scale: **1:400** @ A1

Drawn by	Checked	Rev
NJA		
16039-C4P-AV-ZZ-DR-A-0102		P2

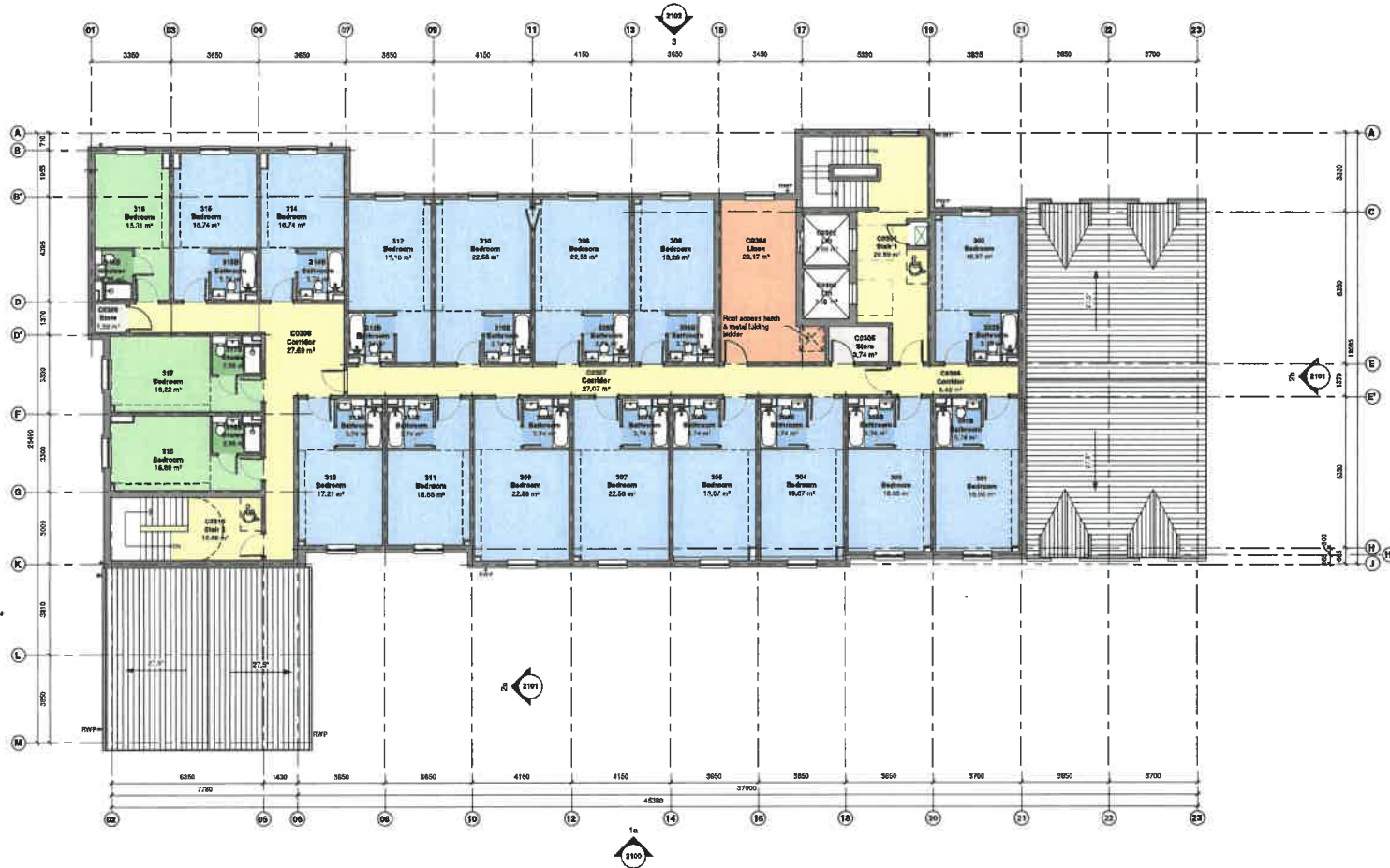








Tud. 36



PRELIMINARY

This drawing is for preliminary use only. It is not intended for construction or for any other purpose. It is subject to change without notice.

Hazard Identification table with columns for ref, hazard, and date.

Key defining room types: Bedroom Standard, Bedroom 3.1, Shower Room 3.1, Circulation, BOH, FOY/BOH.

Revision table with columns for No, Date, Description, and By.

C4 Projects logo and contact information for C4 Projects Ltd.

Common Area - Level 03 table listing room numbers, names, areas, and volumes.

Bedrooms - Level 03 table listing room numbers, names, areas, and volumes.

Bedrooms - Totals table summarizing bedroom area and volume.

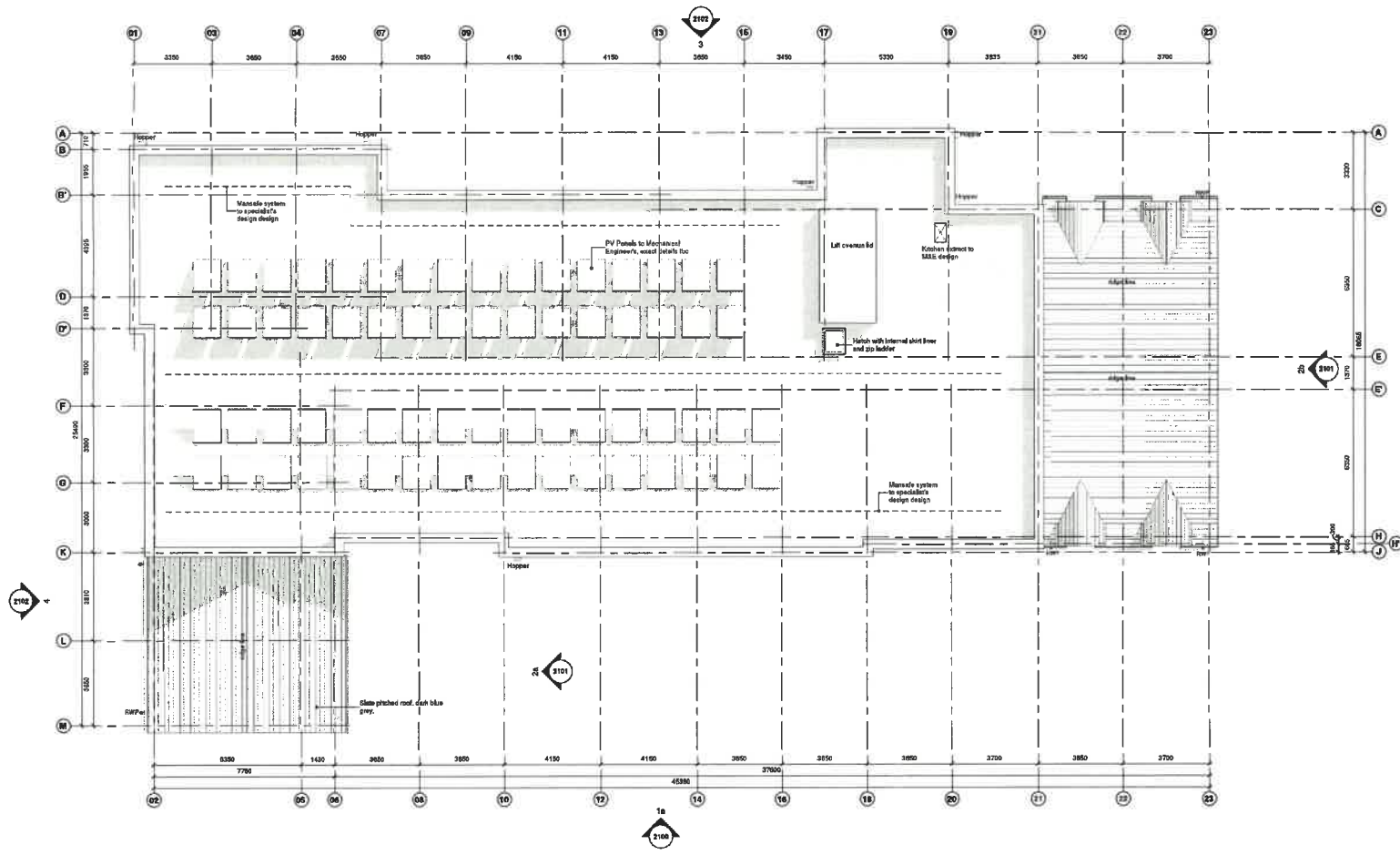
20-03\_GA Plan as Proposed - Level 03 1/100

Client: Mapley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd. Project: Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, Ty Moolkyn, Brixham, Tarraco, Portlandoak.

Check: Purpose of Issue S2 SUITABLE FOR INFORMATION

Drawing metadata table including Drawn by (JC), Ck Job no (16-039), Scale (1:100), and other details.

Tud. 37



20-R1 GA Plan as Proposed - Level R1  
1:100

Drawing Status: **PRELIMINARY**

This drawing is for information only and is not to be used for construction purposes. It is not to be used for any other purpose. The contractor shall be responsible for any liability, loss, cost, damage or expense resulting from any use of this drawing in violation of the above conditions. All dimensions are to be checked on site for accuracy prior to proceeding with any work. This drawing shall not be used as a contract document. It is subject to change without notice.

**DISCLAIMER**  
This drawing is based on information provided to the architect by the client. The architect does not warrant the accuracy or completeness of the information provided. The architect shall not be liable for any loss or damage, including consequential loss or damage, arising from the use of this drawing, even if the architect has been advised of the possibility of such loss or damage.

Hazard Identification		
Ref	Hazard	Date

P3 Planning Application Submission	JC	08.04.19	NR
P2 Absolute made following Planning comments, Conditions were updated, Public Areas updated.	JC	16.05.19	NR
P1 Preparation of Drawing	JC	12.04.19	NR

**C4 Projects**  
Company:  
C4 Projects Ltd  
1st Floor, 100  
St Pauls Way, London  
E14 4RT, UK  
t: +44 (0)20 7324 1000  
e: info@c4projects.co.uk  
www.c4projects.co.uk

Client: **Mapeley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd**

Project: **Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, 71 Molesey, Epsom, Surrey, TW20 0JG**

Drawing Title: **GA Roof Plan as Proposed - Level R1**

Status: **OUTSIDE FOR INFORMATION**

Drawn by: **JC** Created: **17.04.2019**

Job No.: **16-039** Scale: **1:100 @ A1**

File No.: **16039-C4P-V1-R1-DR-A-2004** Rev: **P3**

This drawing is a C4 Project and not to be reproduced or re-used without the written consent of the architect. The architect shall have no responsibility for any building, site, or other works, drawings or documents made from or relying on any use of this drawing that is not for the intended purpose of this project.

This drawing shall be used as a guide only and not for construction. It is the responsibility of the contractor to verify all dimensions and details on site before commencing any work. The architect shall not be held responsible for any errors or omissions in this drawing.

All dimensions are in millimetres unless otherwise stated. All dimensions shall be rounded up to the nearest millimetre.

**DISCLAIMER**  
The architect is not a structural engineer and does not provide structural services. It is the responsibility of the contractor to ensure that all structural requirements are met and that all structural drawings are checked and approved by a structural engineer.

**NOT FOR CONSTRUCTION BY**  
This drawing is not to be used for construction without the written consent of the architect.

**C4 Projects does not warrant or accept any liability for any loss or damage, of any kind, arising from the use of this drawing, including any loss or damage to any property, business, or other interests, arising from the use of this drawing.**

Hazard Identification	
ref	date



Elevation 1a (South, Britannia Terrace Road A497)  
1:100

Tud. 38

P5 Planning Application Submission	JC	05.04.19	NR
P6 Planning Application revised, final submission submitted to local authority, Work being updated.	JC	29.04.19	NR
P7 Planning Application submitted to local authority, Planning Committee meeting, Planning Committee meeting, Planning Committee meeting, Public Access updated.	JC	10.04.19	NR
P8 Planning Application submitted to local authority, Planning Committee meeting, Planning Committee meeting, Planning Committee meeting, Public Access updated.	JC	17.04.19	NR
P9 Planning Application submitted to local authority, Planning Committee meeting, Planning Committee meeting, Planning Committee meeting, Public Access updated.	JC	02.04.19	NR

**C4 Projects**  
 Creative  
 Residential Development  
 1014-1016  
 2-11-2017 791 862  
 c4.projects@bt.com  
 www.c4projects.co.uk

Project Managers Architects Building Services CDM Co-ordinator

Client  
Mazoley Stone Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

Project  
Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, 79 Moolwyn, Britannia Terrace, Portludoch

Drawing Title  
Elevations as Proposed (Sheet 1)

Status		Purpose of Issue	
<b>S2 SUITABLE FOR INFORMATION</b>			
Drawn by	JC	Checked	18.02.2019
C4 Job no.	16-039	Scale	1:100 @ A1
Drawn by		Scale	
16039-C4P-V1-ZZ-DR-A-2100			PS

Tud. 39



1 Site Plan as Proposed  
1:200

**Drawing Status**

**PRELIMINARY**

This drawing is a preliminary drawing and is not intended for construction or for any other purpose. It is the property of the Designer and shall not be used for any other purpose without the written consent of the Designer.

The Designer shall not be responsible for any errors or omissions in this drawing. The Designer shall not be responsible for any damage or loss of any kind resulting from the use of this drawing.

All dimensions shall be given in millimetres unless otherwise stated. All dimensions shall be given to the nearest millimetre.

All dimensions shall be given to the nearest millimetre unless otherwise stated. All dimensions shall be given to the nearest millimetre.

**Hazard Identification**

ref	hazard	date

**Parking Schedule**

Category	Quantity	Notes
TOTAL		

PS Planning Application Submission	JC	05.04.19	NR
PS Planning Application received. Civil alterations updated to include drainage, flood alleviation & landscaping area updated.	JC	05.04.19	NR
PS Updated planning application from Planning Department. Updated civil works, parking layout, landscaping, landscape area added.	JC	05.04.19	NR
PS Landscaping submitted for planning application. Planning application submitted. Planning application submitted.	JC	05.04.19	NR
PS Planning application submitted with planning application. Planning application submitted. Planning application submitted.	JC	05.04.19	NR

Rev: 

Rev	Revised Details	Drawn	Date	Checked

**C4 Projects**

Company:  
Welshpool Business Park,  
Shrewton Heath,  
WV4 6SL,  
t: 01938 793 862  
e: info@c4projects.co.uk  
www.c4projects.co.uk

Project Management    Job/Reference    B-Billing Reference    Cost Code/Reference

Client:  
Mapleley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

Project:  
Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping. Ty Molewyn, Britannia Terrace, Penarthdog

Drawing Title:  
Site Plan as Proposed

Client: **Mapleley Steps Ltd**

Project: **S2 SUITABLE FOR INFORMATION**

Drawn by	N/A	Checked	18.02.19

Drawn by	N/A	Checked	18.02.19

Drawn by	N/A	Checked	18.02.19

Drawn by	N/A	Checked	18.02.19

The drawings are the property of the design professional and shall not be used for any other project without the written consent of the design professional.

The design professional shall not be responsible for any errors or omissions in the drawings, nor shall the design professional be held liable for any damages or losses resulting from the use of the drawings, whether or not such damages or losses were foreseeable.

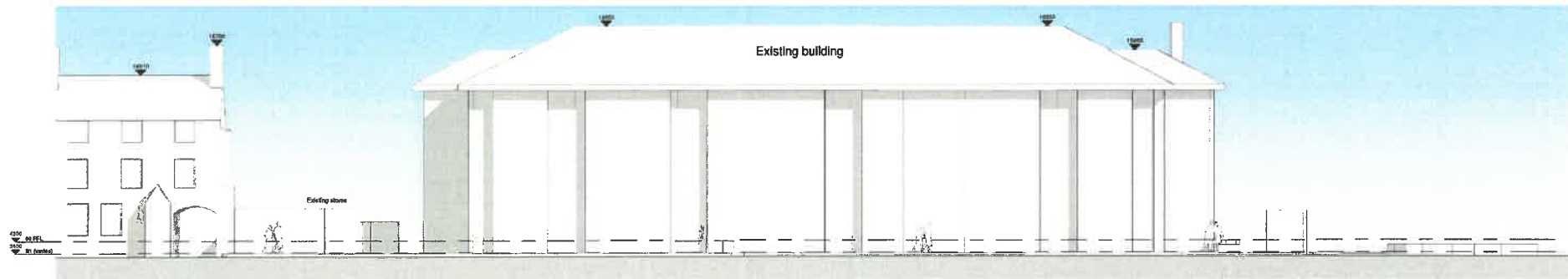
The design professional shall not be responsible for any errors or omissions in the drawings, nor shall the design professional be held liable for any damages or losses resulting from the use of the drawings, whether or not such damages or losses were foreseeable.

All dimensions are to be checked in the field by the contractor prior to proceeding with the work. The design professional shall not be held liable for any errors or omissions in the drawings, nor shall the design professional be held liable for any damages or losses resulting from the use of the drawings, whether or not such damages or losses were foreseeable.

**DISCLAIMER**  
The design professional is not a contractor and shall not be held liable for any damages or losses resulting from the use of the drawings, whether or not such damages or losses were foreseeable.

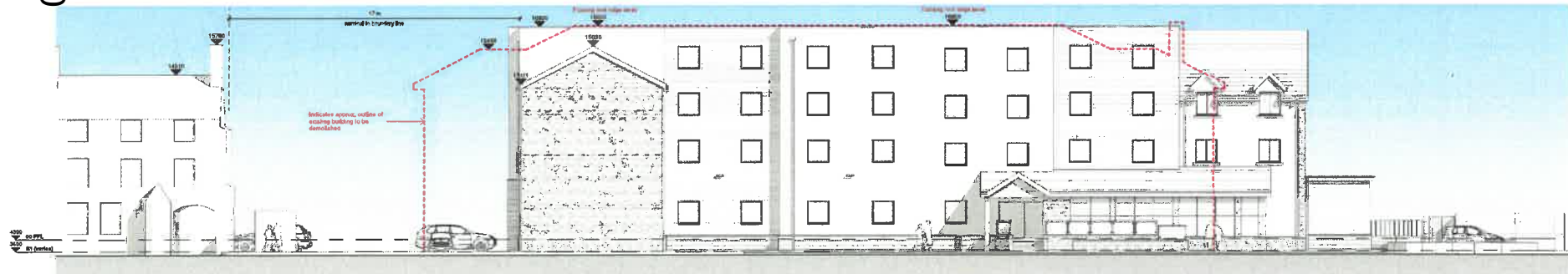
**SOFTWARE RESPONSIBILITY**  
The design professional is not responsible for any errors or omissions in the drawings, nor shall the design professional be held liable for any damages or losses resulting from the use of the drawings, whether or not such damages or losses were foreseeable.

Hazard Identification	
ref	date



07-ZZ Street Elevation as Existing  
1:125

Tud. 40



07-ZZ Street Elevation as Proposed  
1:125

P1 Planning Application Submission	JC 05.08.10	NR
P11 Planning Details	Drawn	Checkd

**C4 Projects**

Company:  
Mapleway Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd  
1000 11th Street  
Winnipeg, MB  
R2S 2Y2  
Canada  
Tel: 204.786.1111  
Fax: 204.786.1112  
www.c4projects.com

Project Management Architecture Building Services Cost Estimation

**Client**  
Mapleway Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

**Project**  
Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, TV Monkey, Barbecue Terrace, Podiumway

**Drawing Title**  
Site Street Elevations

Sheet: **82 SUITABLE FOR INFORMATION**

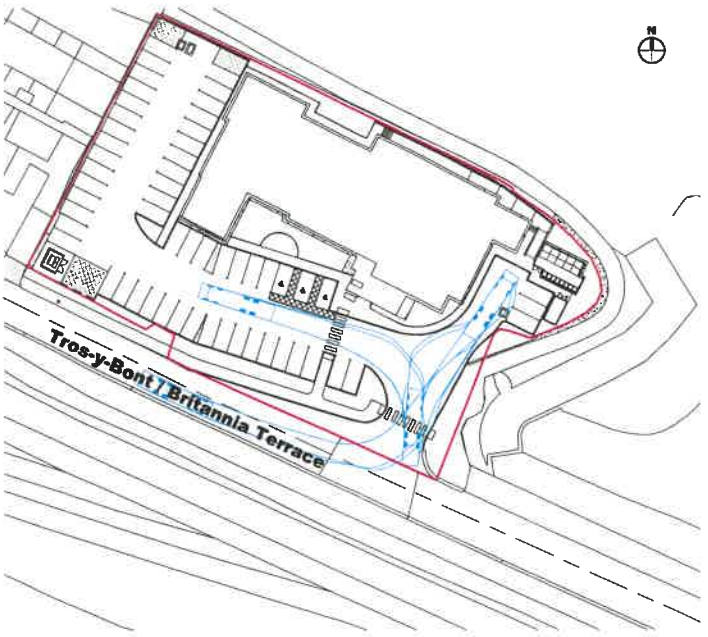
Drawn by	JC	Checked	20.08.2010
Cell no.	16-039	Scale	1:125 © A1
Project no.	16039-C4P-AV-ZZ-DR-A-0701	Rev	P1



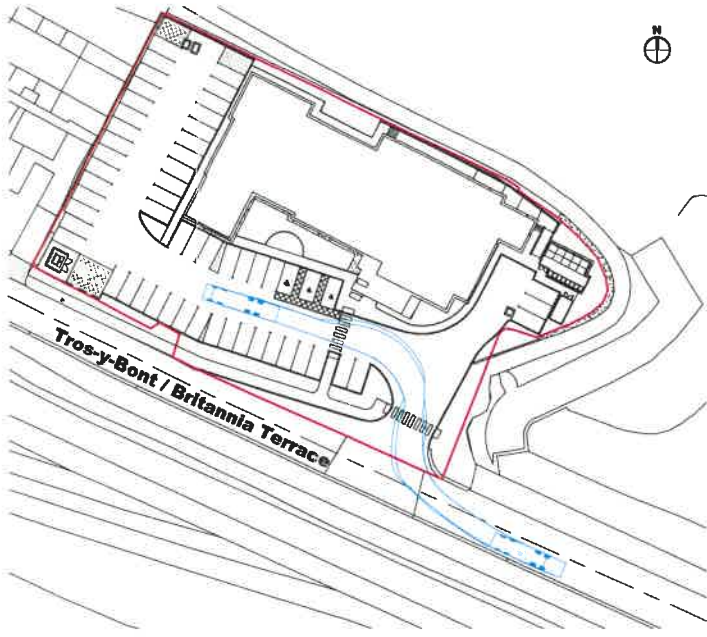
**Drawing Status: PRELIMINARY**

The drawings of C4 Projects are for the general information of the client and others involved in the project. They are not to be used for any other purpose without the express written consent of C4 Projects. The drawings shall not be used for any other purpose without the express written consent of C4 Projects. All drawings are to be checked by the architect prior to proceeding with any work. This drawing shall not be used to construct any structure. All drawings are to be checked by the architect prior to proceeding with any work. This drawing shall not be used to construct any structure.

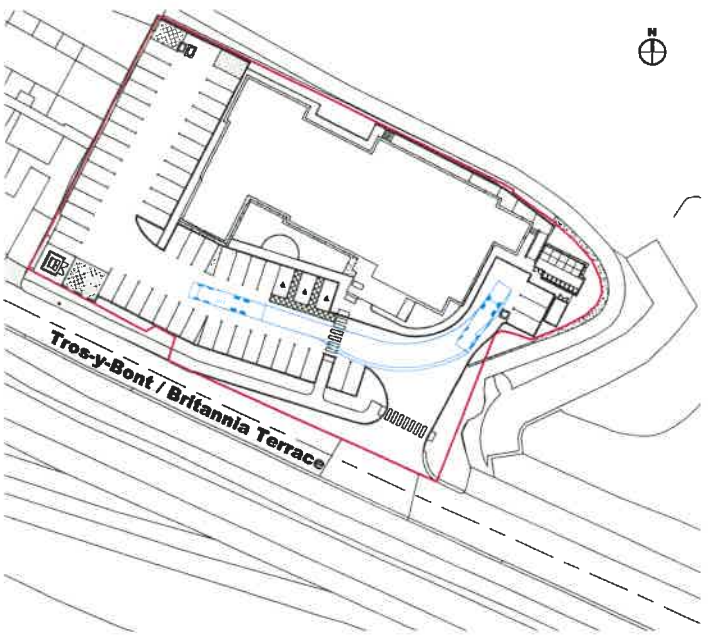
Hazard Identification	
ref	date



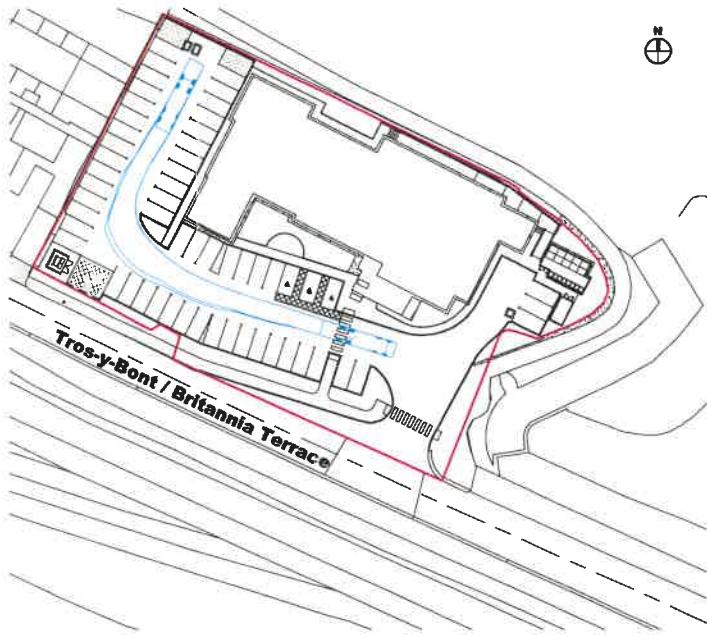
1 | B1-ZZ\_12m Rigid Vehicle Tracking\_IN from the West  
1:400



2 | B1-ZZ\_12m Rigid Vehicle Tracking\_IN from the East  
1:400



3 | B1-ZZ\_12m Rigid Vehicle Tracking\_Reversing into yard  
1:400



4 | B1-ZZ\_12m Rigid Vehicle Tracking\_Reversing to Pump Station Location  
1:400

P2 Planning Application Submission	JC	05.04.19	NR
P8 First Issue of Drawing	NIA	04.04.19	NR
Rev	Revision Details	Drawn	Date

**C4 Projects**  
 Corporate & Commercial Services  
 Planning & Design  
 Project Management  
 Architecture  
 Building Services  
 Cost Consultancy

**Client:**  
 Mapley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

**Project:**  
 Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping. Tŷ Mowlwyn, Britannia Terrace, Porthmadog

**Drawing Title:**  
 12m Rigid Vehicle Tracking

**Status:** **SUITABLE FOR INFORMATION**

**Drawn by:** NIA **Checked:** 09.04.19  
**Scale:** 1:400 **Plot:** A1

**Project No.:** 16-039 **File:** P2



**Drawing Status**

**PRELIMINARY**

This drawing is for "PRELIMINARY" use only. It is not to be used for construction or other purposes. It is not to be used for any other purpose.

The engineer shall not be responsible for any liability, loss, cost, damage or expense arising from or resulting from the use of this drawing, or the use of the site, or the use of any other information, or the use of any other information, or the use of any other information, or the use of any other information.

This drawing shall be read in conjunction with the accompanying documents, and shall be subject to the terms and conditions of the contract.

All measurements are to be taken as shown on the drawing, unless otherwise stated.

All dimensions are to be given in meters, unless otherwise stated.

All dimensions are to be taken as shown on the drawing, unless otherwise stated.

All dimensions are to be given in meters, unless otherwise stated.

All dimensions are to be taken as shown on the drawing, unless otherwise stated.

All dimensions are to be given in meters, unless otherwise stated.

**Hazard Identification**

ref	hazard	date

**Site Boundary Areas**

Name	Area	Area	Area	Area
Site Boundary	0.00	0.00	0.00	0.00
Planning Land	0.00	0.00	0.00	0.00

Rev	Revision Details	Drawn	Date	Checked
P1	Final Issue of Drawing, Following issue of all outstanding approved survey including geotechnical information.	JC	01.04.19	HR
P2	Updated following comments from Planning Department, Llanelli, re: off-road parking layout re-configuration, Landscaping Area added.	JC	12.03.19	HR
P3	Planning Application Submission	JC	01.04.19	HR

**C4 Projects**

Company:  
 10 St. Andrew's Church, Park,  
 Strathclyde, South Wales,  
 SA1 4SE,  
 Tel: 01792 781 822  
 E: info@c4projects.co.uk  
 www.c4projects.co.uk

Project Management | Architecture | Building Services | Cost Consultancy

**Client:**  
 Mapley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

**Project:**  
 Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, Tŷ Moelwyn, Britannia Terrace, Porthmadog

**Drawing Title:**  
 Site Plan as Existing

**Revision Progress of Issues**

**S2 SUITABLE FOR INFORMATION**

Drawn by	JC	Checked	09.04.19
City Job no.	18-039	Scale	1:200 @ A1
Proj no.	1803-C4P-AV-ZZ-DR-A-0101	Rev	P3

359400.00mN

359400.00mN

359400.00mN

359400.00mN

359400.00mN

359400.00mN

359400.00mN

359400.00mN

Tud. 43



**PRELIMINARY**

The Engineer & Architect's drawings are the property of the Engineer & Architect and shall not be used for any other purpose without the written consent of the Engineer & Architect.

The Engineer & Architect shall not be responsible for any errors or omissions in the drawings or for any damage or loss of any kind arising from the use of the drawings or for any consequences of any kind arising from the use of the drawings.

The drawings shall not be used for any other purpose without the written consent of the Engineer & Architect.

All dimensions are to be checked on the site for accuracy and to be recorded in the site diary.

Notes: 1. The drawings are to be used for information only. 2. The drawings are not to be used for any other purpose without the written consent of the Engineer & Architect.

Scale: 1:200

Hazard Identification	
ref	date

P3	Planning Application Submission	JC	05.04.19	NR
P2	Updated planning comments from Planning department, landscape method, parking layout, landscaping, landscape survey advice.	JC	16.04.19	NR
P1	Final issue of Drawing	JC	04.04.19	NR
Rev	Revision Details	Drawn	Date	Checked

**C4 Projects**  
 Quantity Surveyors  
 150A Elm Street  
 M16 8EL  
 01625 791 888  
 www.c4projects.co.uk

**Client**  
 Mapley Steps Ltd & Premier Inn Hotel Ltd

**Project**  
 Demolition of existing building and erection of hotel (Class C1) and ancillary restaurant / bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces together with associated landscaping, T1 Mowkyn, Britannia Terrace, Partumandog

**Drawing Title**  
 Site Topography

Scale: As per sheet  
**82 SUITABLE FOR INFORMATION**

Drawn by	JC	Checked	09.04.2019
Cad Job no.	16-039	Scale	1:200 @ A1

Drawn by	JC	Checked	09.04.2019
Cad Job no.	16-039	Scale	1:200 @ A1
Proj no.	16039-C4P-AV-ZZ-DRA-A-0102	Rev	P3



GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION  
Derbyniwyd/Received 04/07/19  
Llofnod/signature *[Signature]*

Tud. 44



Tud. 45

**GWYBODAETH YCHWANEGOL**  
**ADDITIONAL INFORMATION**  
Derbynwyd/Received 04/07/19  
Llefnod/signature [Signature]

# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C19/0556/21/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 12/06/2019**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning**

**Cymuned: Llanllechid**

**Ward: Arllechwedd**

**Bwriad: Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecanig trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1) / Change of use of agricultural building into a boat engine mechanic workshop (Use Class B1)**

**Lleoliad: Fferm Talybont Uchaf, Tal y Bont, Bangor, LL57 3YW**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer trosi adeilad amaethyddol presennol yn weithdy trin peiriannau cychod. Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio'r adeilad yn bennaf ar gyfer trwsio a rhoi gwasanaeth i beiriannau cychod ynghyd â storio cyfarpar morwrol ar gyfer gwerthiant ar-lein yn bennaf. Bydd y busnes yn cyflogi naw aelod staff llawn amser gyda'r bwriad o wasanaethu hyd at bum cwsmer y diwrnod (a fydd yn mynychu'r safle trwy apwyntiad yn unig). Fe fyddai pum gofod parcio ar gyfer cwsmeriaid ar y safle, pump yn benodol ar gyfer staff a saith gofod ar wahân ar gyfer parcio cyffredinol. Fe fyddai hefyd gofod penodol ar gyfer cadw hyd at bedwar cwch ar y safle. Dywed y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd y disgwylir hyd at bum cludiant nwyddau / cychod i'r safle bob wythnos yn ystod yr haf gyda llai yn y gaeaf.
- 1.2 Saif y safle gerllaw adeiladau cyn fferm Tal y Bont Uchaf, sy'n cynnwys tŷ sylweddol, anecs ac adeiladau allanol ac sy'n adeilad rhestredig (Gradd II) yn dyddio o'r 19eg ganrif. Mae'r mynediad o'r ffordd gyhoeddus ar hyd trac preifat sydd ag oddeutu 120m ohono'n llwybr cyhoeddus. Mae'r adeilad mewn ardal wledig oddeutu 1.2 km i'r dwyrain o ffin ddatblygu Pentref Lleol Llandygai fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.3 Mae hwn yn gais ôl weithredol gan i'r defnydd o'r adeilad eisoes fod wedi dechrau.
- 1.4 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol er cefnogi'r cais :
- Datganiad cynllunio
  - Adroddiad ystlumod cychwynnol
  - Asesiad sŵn

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU  
PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE  
TRA 2: SAFONAU PARCIO  
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

CYF 6 : AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNED NEWYDD AR GYFER BUSNES / DIWYDIANT  
 PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS  
 PS 20 : DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASEDAU TREFTADAETH

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018  
 NCT6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy  
NCT 24 – Yr Amgylchedd Hanesyddol

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

Dim

#### 4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu :

- Pryder bod y datblygiad wedi digwydd heb ofyn am ganiatâd cynllunio ymlaen llaw
- Pryder na hysbyswyd trigolion lleol am y bwriad ymlaen-llaw
- Mae'r cynnydd yn y drafnidiaeth yn llawer mwy na'r hyn sydd wedi'i nodi fel lefel traffig yn y cais cynllunio.
- Mae natur y traffig yn bryder gyda faniau danfon yn goryrru ar gyfer natur y lôn a lorïau trymion yn cael hi'n anodd iawn troi fewn i'r fferm a gyrru fyny'r lôn.
- Mae amheuaeth dros addasrwydd y safle i'r math yma o fusnes sylweddol.
- Mae'r trac sy'n arwain o'r lôn i'r fferm yn rhan o lwybr cyhoeddus. Nid oes digon o le ar y trac yma ar gyfer cerddwr a fan/lorri basio ei gilydd
- Mae'r lôn ble bo mynedfa'r fferm arno yn rhan o Lwybr Beicio Cenedlaethol Rhif 5, ac yn un o lwybrau beicio mwyaf poblogaidd yng Ngogledd Cymru
- Nid oes unrhyw gyfyngder ar sut gall y busnes yma dyfu yn y dyfodol
- Ni chredir bod y safle yn cynnig ei hun i fanwerthu.
- Mae sawl uned diwydiant ysgafn sydd yn wag o fewn 4 milltir i'r safle
- Yn ôl profiad preswylwyr lleol mae'r datblygiad yn achosi effeithiau negyddol sylweddol.

Uned Trafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cyfoeth Naturiol Cymru : Datgan pryder ynghylch y dull gwaredu dŵr budur o'r safle ac yn gofyn am ragor o wybodaeth ynghylch y cynllun draenio. (Gofynnwyd i'r ymgeisydd am yr wybodaeth angenrheidiol ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor)

Uned Bioamrywiaeth : Dim pryderon bioamrywiaeth

Cadw : Dim sylwadau i'w cynnig

Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Pryder ynghylch loriau'n cario cychod / llwythi mawr i / o'r safle
- Nid yw'r ffordd fynediad yn addas ar gyfer cerbydau trwm gan greu perygl i ddefnyddwyr y llwybr cyhoeddus
- Nad ydyw'r ffordd gyhoeddus, sy'n rhan o'r Rhwydwaith Seiclo Cenedlaethol, yn ddigon llydan i ymdopi gyda thrafnidiaeth drom
- Mae'r elfen mân-werthu'n achosi pryder o safbwynt denu trafndiaeth ychwanegol
- Bod cynnydd sylweddol yn y drafnidiaeth eisoes wedi digwydd yn sgil teithiau staff ychwanegol a chlodiant nwyddau / cychod i'r safle
- Bod y datblygiad yn niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos
- Bod y datblygiad yn niweidiol i hyfywedd deunyddiau eraill gerllaw ac felly'n groes i bolisi CYF 6 y CDLI

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Bod faniau a loriau'r goryrru ar y ffordd gyhoeddus
- Ni chyflwynwyd asesiad trafndiaeth
- Mae pryder bydd y busnes yn tyfu ac yn ehangu ar y safle
- Ni ymgwymerwyd ag ymgynghoriad gyda'r gymuned cyn cyflwyno'r cais
- Bod y cynnydd mewn trafndiaeth yn niweidiol i gyflwr y ffordd gyhoeddus
- Honiad bod cerbyd cludo nwyddau eisoes wedi achosi damwain ar y ffordd gyfagos
- Nid yw cyflenwyr / cwsmeriaid yn dilyn cyfarwyddyd y perchennog ar sut i gyrraedd y safle yn y modd mwyaf diogel

## 5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.
- 5.2 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLI yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol trwy ail-ddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod mewn ardaloedd gwledig. Mae'r cynnig hwn yn ail-ddefnyddio adeilad gwledig ar gyfer menter busnes newydd ac, fel y trafodir isod, fe gredir bod graddfa'r datblygiad fel y'i cynhigir yn y cais cynllunio yn briodol ar gyfer y safle, ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gydag egwyddor y polisi hwn.
- 5.3 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi CYF 6 sy'n annog caniatáu ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes cyn belled ag y gellid cwrdd gyda chyfres o feini prawf. Mae'r rhain yn cynnwys :
1. *Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn:*  
Ni chyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ond mae'n amlwg o'r ymweliad safle bod yr adeilad mewn cyflwr da ac yn addas i'w drosi at ddefnydd arall.
  2. *Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol*  
Nid oes estyniad yn rhan o'r cais.
  3. *Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol*  
Mae hwn yn adeilad a ddefnyddiwyd yn y gorffennol at ddibenion amaethyddol ac mae o faint a dyluniad sy'n gwbl addas ar gyfer defnydd newydd yn Nosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn) sy'n cynnwys elfennau megis trwsio peiriannau cychod .

### Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.
- 5.5 Y ddwy prif elfen o'r datblygiad a fyddai'n gallu effeithio ar fwynderau cymdogion yw sŵn a thrafnidiaeth ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod :

### Sŵn

- 5.6 Cyflwynwyd adroddiad sŵn gyda'r cais a daw hwn i'r casgliad nad ydyw'r gweithdy'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt sŵn. Fodd bynnag, mae'r adroddiad yn canolbwyntio'n bennaf ar eiddo preifat y tu hwnt i dir Fferm Tal y Bont Uchaf ond ar adeg cyflwyno'r cais nid oedd gweithredwr y busnes cychod yn berchen ar y ffermdy a'r adeiladau allanol yn Fferm Tal y Bont Uchaf (sydd â chaniatâd cynllunio i'w trosi'n unedau gwyliau) ac, wrth ystyried agosatwydd y gweithdy i'r adeiladau hynny mae potensial cryf o effaith niweidiol ar yr eiddo hwnnw o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

datblygiad yma. Wedi dweud hynny, mae'r ymgeisydd yn y broses o brynu Fferm Tal y Bont Uchaf a'r adeiladau cysylltiedig a phetai hynny'n digwydd, mater i'r perchennog fyddai rheoli'r sŵn fel nad ydyw'n effeithio ei eiddo ei hun. O'r herwydd fe gredir, petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi, y dylid cynnwys amod yn clymu'r caniatâd cynllunio i berchennog / preswlydd Fferm Tal y Bont Uchaf yn unig. O wneud hynny, derbynnir na fyddai perygl o niwed i gymdogion oherwydd sŵn.

### **Trafnidiaeth**

- 5.7 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad gan ddatgan na thybir y buasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd. Fodd bynnag, fe nodir bod cryn wrthwynebiad wedi dod o'r gymuned leol yn honni bod y cynnydd sydd wedi digwydd yn y drafnidiaeth eisoes yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd a mwynderau lleol.
- 5.8 Wrth ystyried defnydd blaenorol yr adeilad at ddefnydd amaethyddol 'does dim i rwystro cerbydau / peirannau sylweddol rhag mynd a dod i'r safle at y diben hwnnw. Yn ogystal, wrth ystyried natur gyfyngedig y safle, ni chredir bod gofod digonol i ymestyn y busnes y tu hwnt i'w ffiniau presennol ac felly bydd maint y safle ynddo'i hun yn cyfyngu ar faint y drafnidiaeth. Derbynnir bod potensial i'r gweithredwr ofyn am estyniad i'r safle busnes yn y dyfodol, yn enwedig pan ddaw'n berchen ar yr adeiladau cyfagos, fodd bynnag fe fyddai unrhyw ymestyniad angen caniatâd cynllunio ac fe ellir ystyried goblygiadau hynny os / pryd bydd hynny'n digwydd.
- 5.9 Fe dderbynnir bod potensial o beth cynnydd yn y defnydd o'r ffordd gyhoeddus fodd bynnag ac nid ydyw'n afresymol i ddisgwyl cynnydd neu newid mewn trafndiaeth oherwydd datblygiadau newydd ac, wrth ystyried nad ydyw'r Uned Drafnidiaeth yn bryderus ynghylch effaith y drafnidiaeth a'r symudiadau tebygol o'r datblygiad hwn ar ddiogelwch y briffordd, ni chredir bod cyflawnhad gwrthod y cais am y rheswm hwn.
- 5.10 Fe gredir fod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI sydd yn ymwneud â'r trefniadau parcio a mynediad gerbydol ac ni chredir y byddai effaith niweidiol y drafnidiaeth ar fwynderau preswylwyr cyfagos mor ddrwg fel y gellir cyfiawnhau gwrthod cais am ddatblygiad o'r raddfa hon.
- 5.11 Wrth ystyried y draffodaeth uchod, fe gredir bod natur a graddfa'r datblygiad fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio'n dderbyniol dan ofynion polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt ei effaith ar fwynderau'r gymdogaeth.

### **Materion Cynllunio Eraill**

- 5.12 Fe gododd Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynghylch y trefniadau arfaethedig i waredu dŵr aflan a ddangosir yn y cais. Disgwylir ymateb i'r materion a godwyd gan yr ymgeisydd ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor. Wedi dweud hynny mater o sicrhau trefniant preifat derbyniol ar gyfer y datblygiad yw hwn ac mae'n annhebygol na ellid dod i ddatrysiaid technegol derbyniol yn y pendraw.
- 5.13 Yn ogystal mae'r safle gerllaw Adeilad Rhestredig ac mae Polisi PS 20 y CDLI yn gofyn rhoi ystyriaeth i osodiad asedau treftadaeth o'r fath. Yn yr achos hwn mae'r adeilad yn bodoli'r barod, y tu allan i'r iard fferm ac wedi ei guddio o'r prif dŷ gan adeiladau allanol eraill. Ni chredir felly y byddai unrhyw niwed i osodiad yr adeilad rhestredig o gadw'r datblygiad i'r raddfa bresennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori, fe gredir y gellid, yn ddarostyngedig i amodau priodol, gymeradwyo'r cynlluniau a gyflwynwyd gan ni ystyrir y byddai niwed annerbyniol yn deillio o'r datblygiad i fwynderau cymdogion na'r ardal ehangach.

**7. Argymhelliad:**

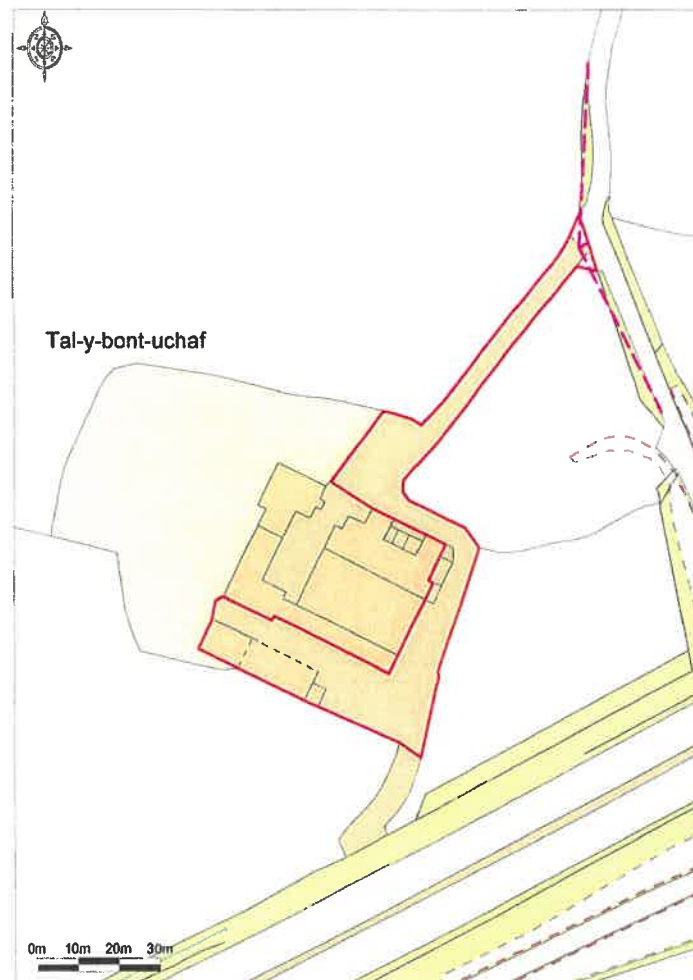
- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :

1. 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
3. Cyfyngu'r defnydd i Ddosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn) yn unig
4. Y busnes i'w reoli gan berchennog / preswlydd Fferm Tal y Bont Uchaf yn Unig
5. Dim yn agored i'r cyhoedd nac i dderbyn cyflenwadau y tu allan i oriau 08:00 – 16:30 (Llun i Gwener yn unig)
6. Amod(au) Cyfoeth Naturiol Cymru fel bo angen

Nodyn - Cyfoeth Naturiol Cymru (fel bo angen)



Tud. 54



**Promap**  
LANDMARK INFORMATION GROUP

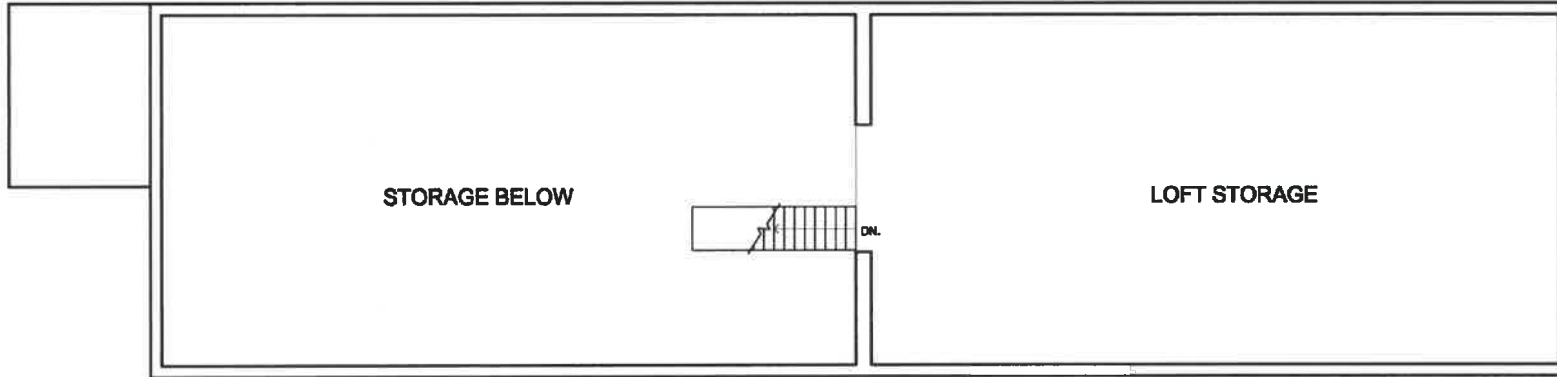
Ordnance Survey © Crown Copyright 2019. All rights reserved.  
Licence number 100022432 Partial Scale - 1:1024

**DINERTH ARCHITECTURE**  
Commercial & Domestic New Build, Extensions and Refurbishment  
Design, Management & Safety  
T. 01492 548459, M. 07591 009106, E. [DinerthArch@gmail.com](mailto:DinerthArch@gmail.com)

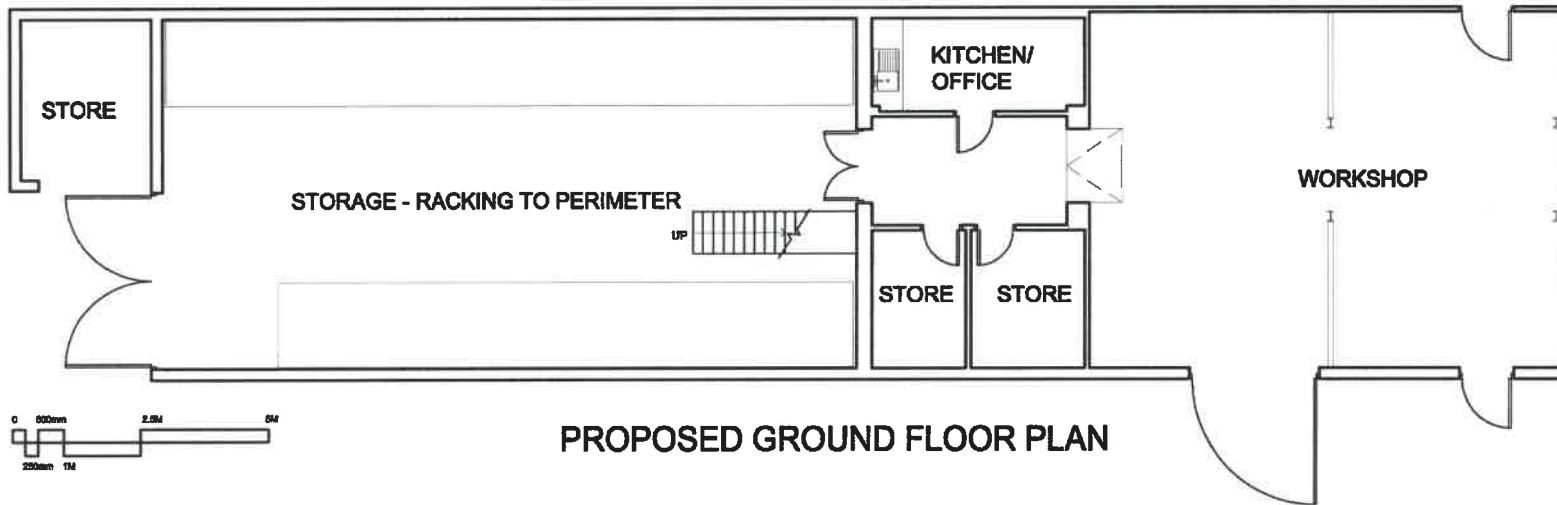


**Project :** PROPOSED BOAT ENGINE MECHANIC WORKSHOP  
TAL Y BONT UCHAF FARM, BANGOR, LL57 3YW  
**Client :** HIGHAM MARINE / CADNANT PLANNING  
ORDNANCE SURVEY. (C) CROWN COPYRIGHT 2019. ALL RIGHTS RESERVED. LICENCE NUMBER 100022432

**Dwg :** AL2001 - SITE LOCATION  
**Date :** MAY 2019  
**Rev :**  
**Scale :** 1: 1,250 @ A3

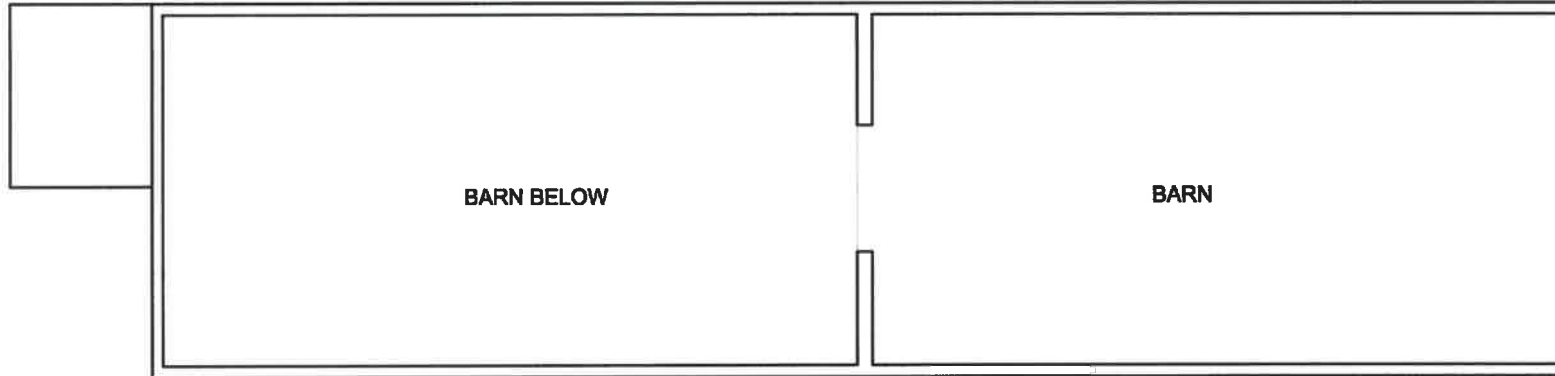


**PROPOSED LOFT PLAN**

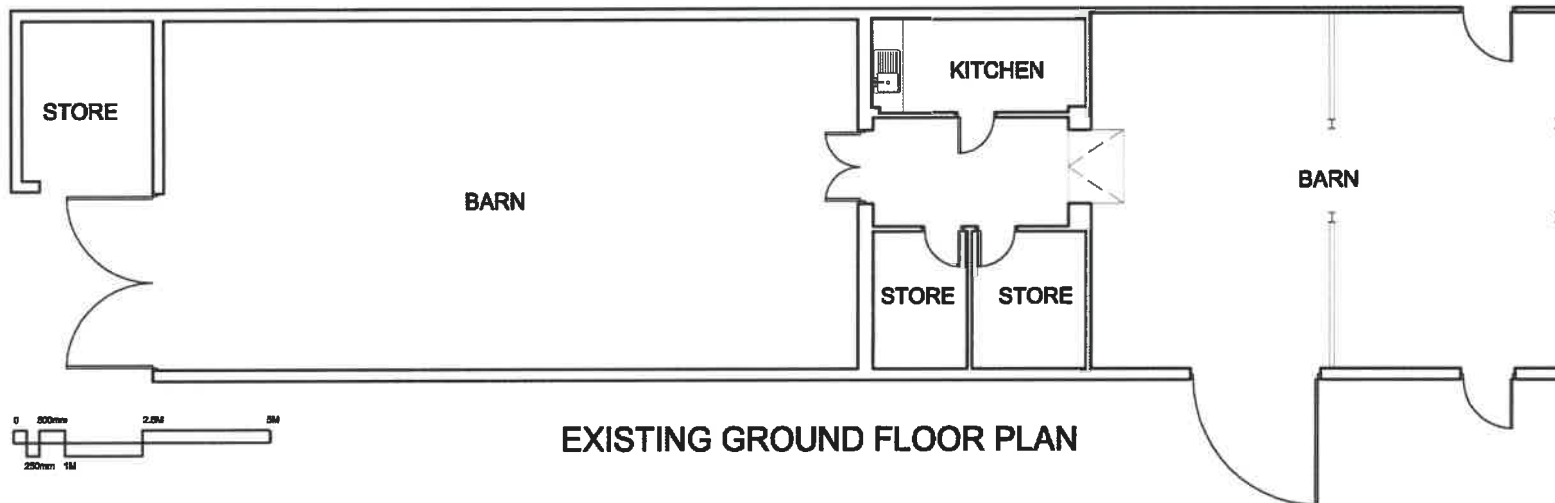


**PROPOSED GROUND FLOOR PLAN**

Tud. 55



**EXISTING LOFT PLAN**

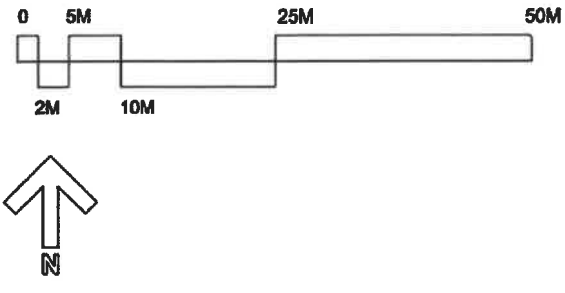


**EXISTING GROUND FLOOR PLAN**

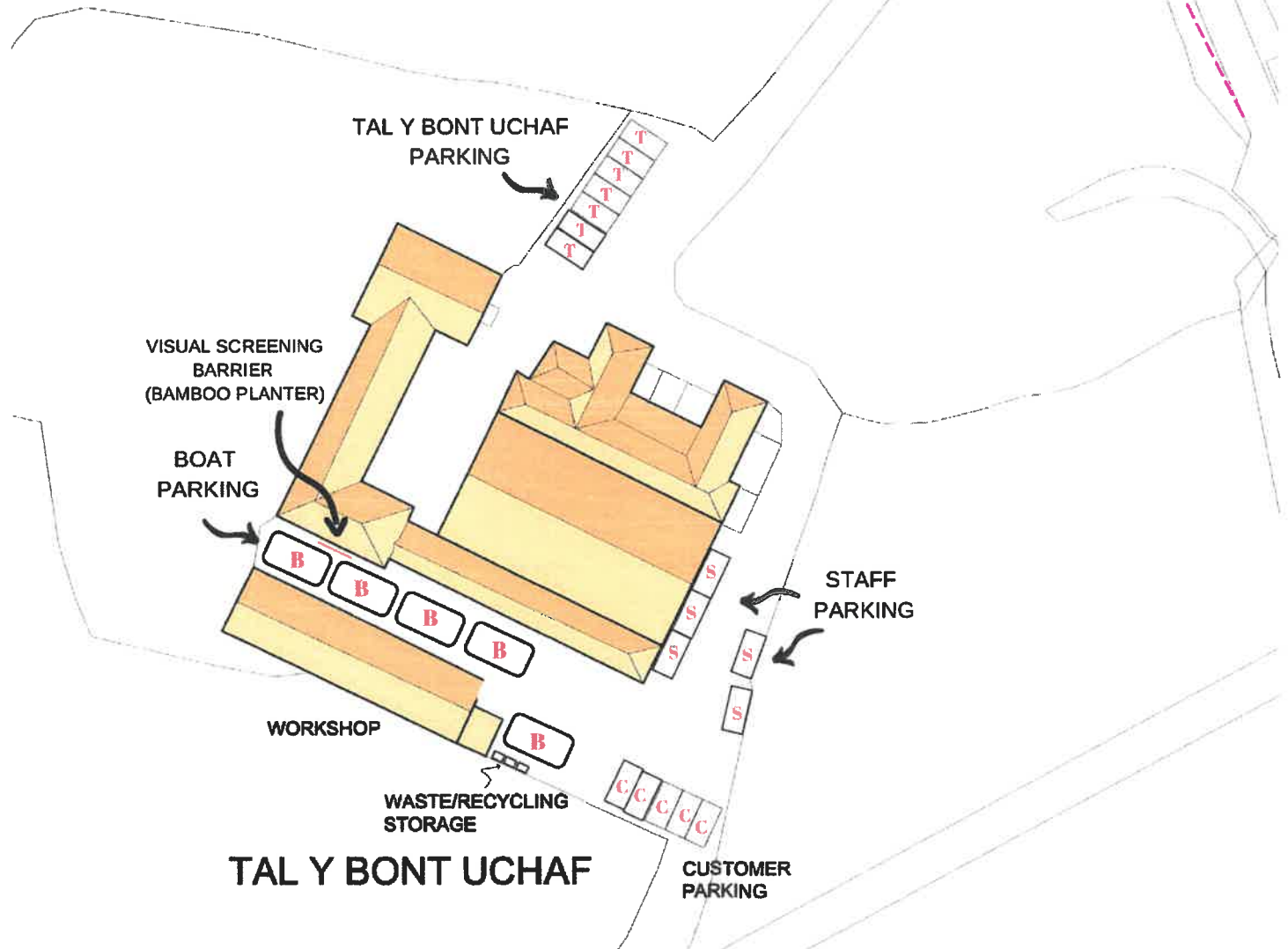
Tud. 56



THIS DRAWING IS THE EXCLUSIVE PROPERTY OF DINERTH ARCHITECTURE AND CAN BE REPRODUCED ONLY WITH THEIR WRITTEN PERMISSION. DO NOT SCALE (APART FROM FOR THE PURPOSES OF A PLANNING APPLICATION). IF NO DIMENSIONS ARE SHOWN, ASCERTAIN FROM SITE MEASUREMENTS. ALL DIMENSIONS & LEVELS TO BE VERIFIED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF CONSTRUCTION OR MANUFACTURE. ANY DISCREPANCIES OR OMISSIONS REPORTED IMMEDIATELY UPON DISCOVERY. DIMENSIONS FOR CONVENIENCE. THEY ARE NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION. THE ARCHITECTURE WILL NOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY PROBLEMS ARISING FROM THE DRAWING. PERMISSION APPROVAL OR FOR FAILURE TO DISCLOSE ANY CONDITIONS. DINERTH ARCHITECTURE WILL NOT BE HELD RESPONSIBLE FOR FAILURE TO GIVE NOTICE UNDER THE PARTY WALL ACT 1999 OR FOR ANY OTHER LEGAL AGREEMENT REQUIRED FOR WORKS. NO DAMAGE TO OTHER PROPERTY, PLANTS OR TREES REQUIRED. WHERE APPLICABLE, BUILDING CONSTRUCTION TO UNDERLINE ALL CONDUITS & SERVICES INCLUDING THAT OF LEAD BATTERS AND NOTIFICATION TO THE LOCAL AUTHORITY. ALL SERVICES TO BE IDENTIFIED AND EXPLORED. SURVEYED WITH SUITABLE AND SUFFICIENT HAS APPROPRIATE MARKING. BUILDING METHODS EXTENDED TO WHICH WORKING ON EXISTING BUILDINGS OR STRUCTURES TO PROTECTING APPROPRIATE ADJACENT SURVEY PRIOR TO COMMENCING ANY WORKS. DINERTH ARCHITECTURE WILL NOT BE LIABLE FOR ANY FAILURE BY CLIENT OR CONTRACTOR TO CONSIDER RIGHT TO LIGHT ADJACENT BUILDINGS, TREE PRESERVATION ORDERS, BATS OR ANY OTHER PROTECTED SPECIES. REV: 01/2019



**VISION SPLAY**  
**45M EACH WAY SET BACK**  
**2.4M FROM ROAD EDGE**



# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## Rhif: 3

**Cais Rhif:** C19/0687/14/LL

**Dyddiad Cofrestru:** 16/07/2019

**Math y Cais:** Llawn - Cynllunio

**Cymuned:** Caernarfon

**Ward:** Peblig

**Bwriad:** Cais llawn i newid defnydd adeilad o ddefnydd D2 (canolfan cartio dan do) i ddefnydd B2 (defnydd diwydiannol cyffredinol)

**Lleoliad:** Redline Go-Kart Centre, Lôn Cae Ffynnon, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, LL552BD

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i newid defnydd uned ddiwydiannol presennol sydd wedi ei leoli o fewn Ystad Ddiwydiannol Cibyn o'i ddefnydd sefydledig fel canolfan cartio dan do (defnydd busnes dosbarth D2) i ddefnydd newydd o fewn defnydd busnes dosbarth B2 sef defnydd diwydiannol cyffredinol. Nid oes unrhyw wybodaeth pellach wedi ei gyflwyno am y busnes a fwriedir ei leoli yma heblaw ei fod o fewn dosbarth defnydd B2.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ym mhen deheuol yr ystad gyda amrywiol ddefnydd busnes i safleoedd ac unedau cyfagos gyda thiroedd agored tu draw i'r safle i gyfeiriad y de. Mae mynedfa gerbydol safonol yn gwasanaethu'r safle gyda llecynnau parcio i flaen yr adeilad tra fod tyfiant sefydledig o goed yn wasgaredig ar diroedd gerllaw.
- 1.3 Mae'r cynnig gerbron yn ymwneud â newid defnydd yr adeilad yn unig, nid oes unrhyw fwriad i gynnal newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad ei hun. Mae arwynebedd llawr mewnol yn mesur 1,765m<sup>2</sup> ac felly'n arferol, mi fyddai hyn yn gyfystyr a chais 'mawr'. Er hynny, credir yn yr achos yma fod y rheoliadau perthnasol yn cyfeirio at greu arwynebedd llawr newydd ac nid at adeilad sydd yn bodoli eisioes fel a geir yn yr achos yma.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Hefyd yn ystyriaeth berthnasol yn yr achos yma yw'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

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

- 3.1 C04A/0686/14/LL – adeiladu canolfan cartio ynghyd a mynedfa newydd a man parcio – caniatwyd 24/02/05

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

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, mae'r cynnig yn dangos dwywaith y nifer o lecynnau parcio sydd angen ar gyfer y math yma o ddatblygiad yn ôl safonau cyfredol

Dŵr Cymru: Amod a chyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

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

#### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae egwyddor datblygiad fel a geir yma wedi ei gynnwys yn bennaf ym mholisiâu PS 1, PS 5, PS 13 a CYF 1 o'r CDLL. Yn ogystal, mae Polisi PCYFF1 yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiâu a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisiâu cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi CYF 1 yn nodi "*Gwarchodir tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol...ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes a ddangosir ar y map cynigion*". Mae'r safle yma wedi ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

leoli o fewn y ffin datblygu ac o fewn Ystad Cibyn sydd wedi ei ddynodi yn benodol fel Safle Strategol Isranbarthol (prif) ar gyfer defnyddiau tir o fewn dosbarthiadau B1, B2 a B8. Mae polisi PS 13 yn nodi y disgwylir y bydd y Cyngor yn hwyluso twf economaidd trwy warchod tiroedd ac unedau i ddibenion cyflogaeth a busnes (B1, B2 a B8) tra fod polisi PS 5 yn nodi 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. Yn yr achos yma, mae'r hyn a fwriedir yn dderbyniol mewn egwyddor o safbwynt gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer cyflogaeth yn ogystal â statws Ystad Cibyn fel prif Safle Strategol Isranbarthol.

- 5.2 Gan ystyried yr uchod ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL fel safle yn benodol ar gyfer datblygiad cyflogaeth, credir bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisiau'r cynllun lleol.

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

- 5.3 Mae'r adeilad, yr isadeiledd cysylltiol, gan gynnwys ffordd fynediad a llecynnau parcio i gyd yn bodoli eisioes ac felly ni chredir fod unrhyw newid yn y sefyllfa o'r hyn sy'n bodoli eisioes o safbwynt yr agwedd yma. Mae'r cais presennol yn golygu newid defnydd yr adeilad heb unrhyw newiadau allanol i'r strwythur allanol. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol na chyffredinol yr ardal. Mae'r safle o fewn ystad ddiwydiannol eang bresennol heb eiddo preswyl cyfagos o fewn unrhyw bellter rhesymol ble fyddai effaith amlwg yn deillio o'r newid yma. O ganlyniad, ni chredir y bydd unrhyw bryder o safbwynt y newid defnydd a'i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.4 Mae ffordd safonol yn arwain trwy'r ystad bresennol gyda mynedfa lydan at safle'r cais a llecynnau parcio a throi eisioes yn bodoli o flaen yr adeilad. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais gan nodi fod safonau parcio cyfredol wedi cael eu bodloni trwy'r ddarpariaeth bresennol. Credir felly fod gofynion perthnasol polisiau perthnasol TRA 2 a TRA 4 wedi cael eu bodloni.

#### **Yr economi**

- 5.5 Fel sydd eisioes wedi ei grybwyll uchod, mae'r safle yma o fewn un o brif stadau diwydiannaol y Sir sydd wedi ei gyfyngu yn bennaf i ddefnyddiau ynghlwm â defnydd B1, B2 a B8. Fe ganiatawyd yr adeilad yma a'i ddefnydd cysylltiedig yn wreiddiol fel defnydd y tu allan i ddsbarth y safle fel eithriad i'r polisiau perthnasol. Credir felly fod y cais presennol yma yn ymgais i newid defnydd yr adeilad a'r safle fel y byddai'n cyd fynd gyda'r defnydd dynodedig a'r polisiau perthnasol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau CYF 1, PS 5 a PS 13.

#### **Materion Ieithyddol**

- 5.6 Fel sydd yn ofynnol yn ôl polisi PS 1, mae datblygiad sydd yn ymwneud â datblygiad diwydiannol gydag arwynebedd o 1,000m<sup>2</sup> neu fwy, angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol; Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwywedi ei fabwysiadu ac mae'r asiant yn ymwybodol o'r angen i gyflwyno Datganiad ond ar hyn o bryd nid yw datganiad wedi ei dderbyn. Oherwydd fod y cais yn un fyddai'n creu cyflogaeth yn lleol ac fod awgrymiad fod angen dyfarniad yn fuan, credir y byddai'n rhesymol i adrodd ar y mater i'w Pwyllgor diwedd Medi a ac adrodd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ar lafar am y materion ieithyddol perthnasol. Hyderir y bydd Datganiad wedi ei dderbyn erbyn hynny a sylwadau'r Uned Iaith ar gael i'w hadrodd i'r Pwyllgor.

**6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod, ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith ar y Datganiad Ieithyddol ystyrir fod y bwriad yma i newid defnydd adeilad ar Stad Ddiwydiannol Cibyn o ddefnydd D2 i ddefnydd B2 yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

**7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Nodyn Dŵr Cymru

Nodyn: nid yw'r caniatad yn caniatau unrhyw arwyddion na unedau awyru/echdynnu.



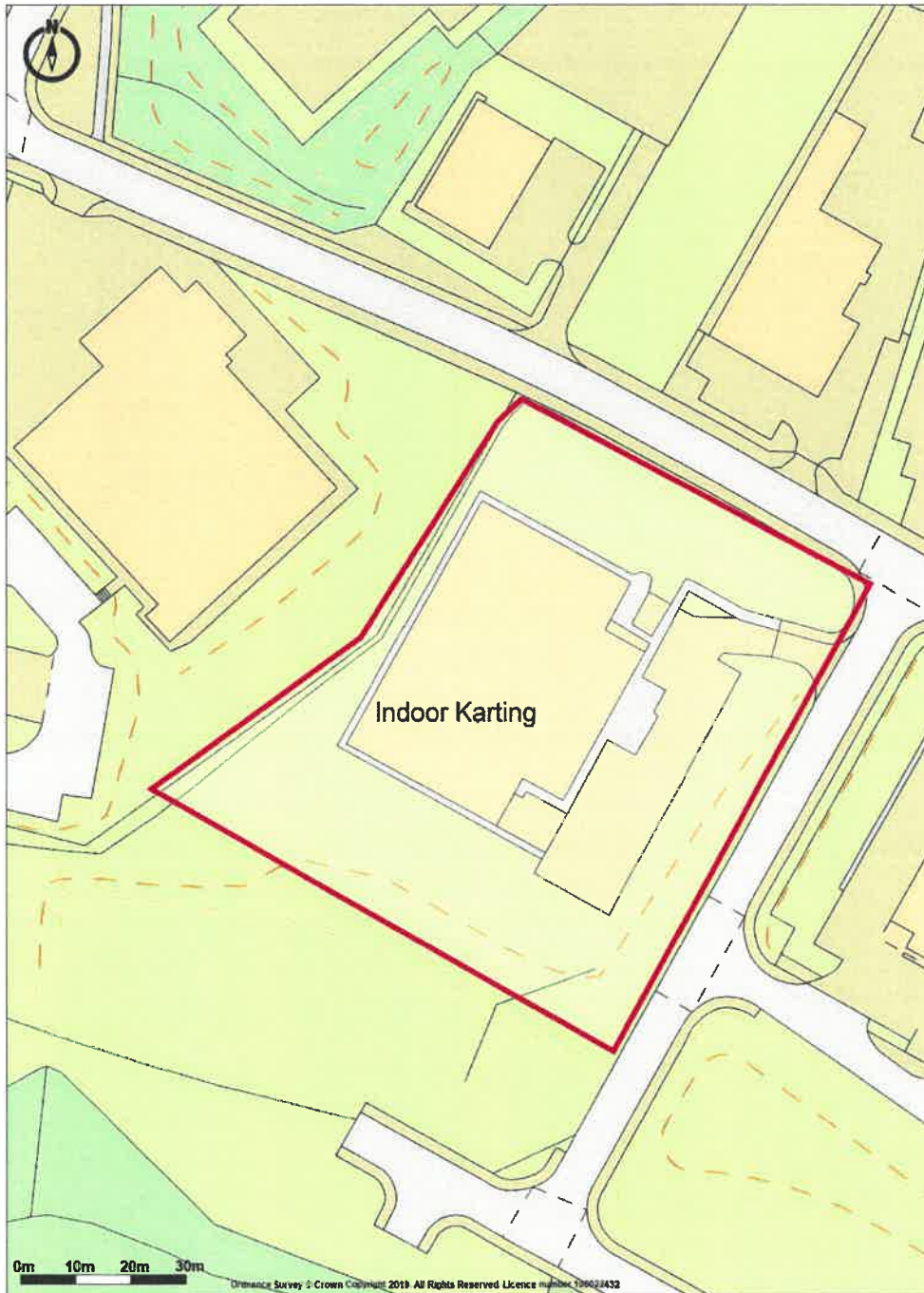
**Rhif y Cais / Application Number :** C19/0687/14/LL

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



Abydd yr eidd y map hon yn ddynod y Cynllun Swynfod y safle adnabod y safle yn unig  
of the Cynllun Swynfod y safle adnabod y safle yn unig  
of the Cynllun Swynfod y safle adnabod y safle yn unig  
of the Cynllun Swynfod y safle adnabod y safle yn unig

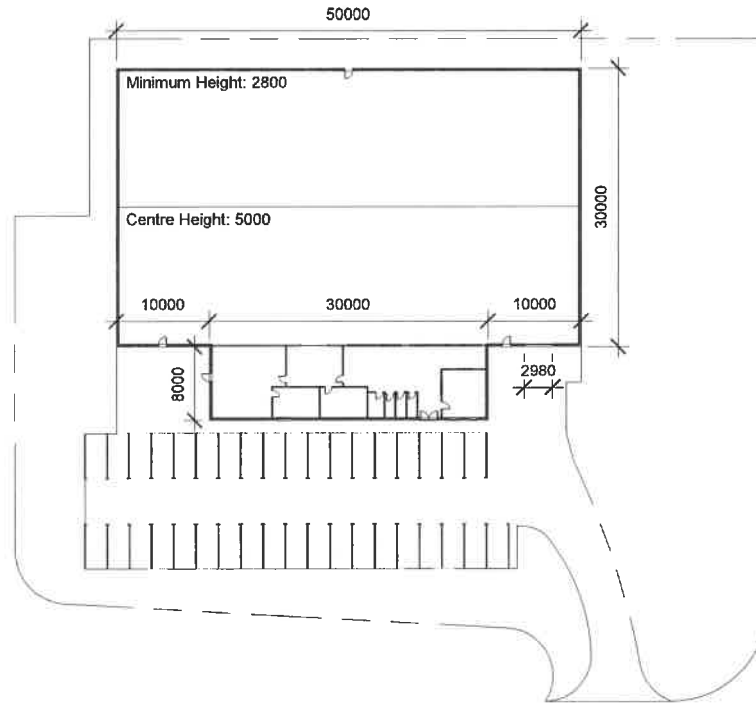
This map is reproduced from Ordnance Survey material  
with the permission of Ordnance Survey  
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office  
© Crown copyright  
Ordnance Survey is a registered trademark of the Ordnance Survey  
© Ordnance Survey 2014  
Cynllun Swynfod - 190123-001 - 2/14



**Promapv2**  
● LANDMARK INFORMATION

Ordnance Survey © Crown Copyright 2019. All Rights Reserved.  
Licence number 100022432  
Plotted Scale - 1:1250. Paper Size - A4

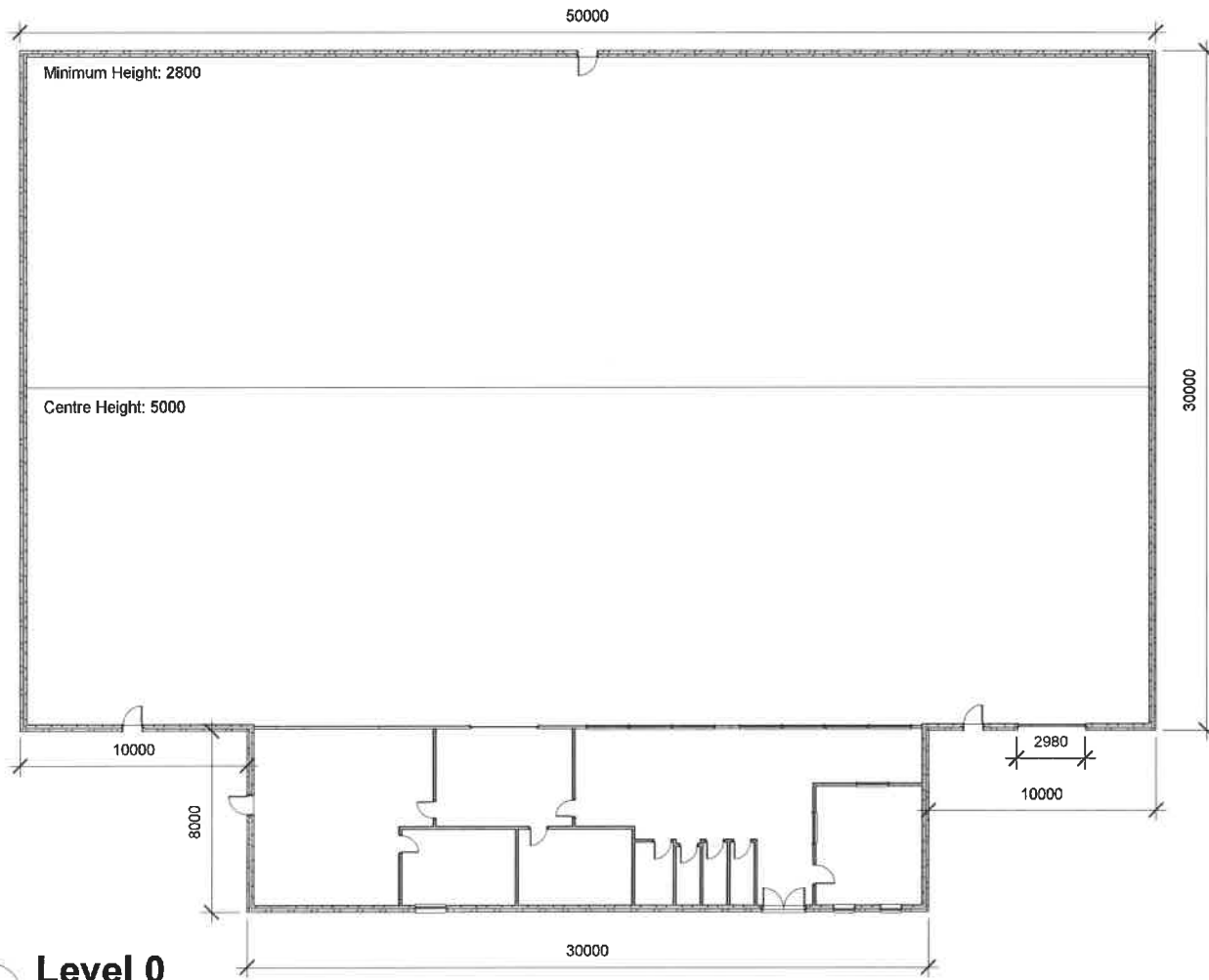




**1** Level 0  
1 : 500

No.	Description	Date	PROJECT				CLIENT		
			Redline Building				Date	Project number	Scale (@ A3)
							SHEET		
			CODE	STATUS	SUITABILITY DESCRIPTION	PURPOSE OF ISSUE	Drawn by	DRWAING NUMBER	REV
							EW	A101	
							Checked by		

Tud. 66



**1** Level 0  
1 : 200

No.	Description	Date

CODE	STATUS	SUITABILITY DESCRIPTION	PURPOSE OF ISSUE

PROJECT	<b>Redline Building</b>	
SHEET		

CLIENT		
Date	Project number	Scale (@ A3)
04/07/2019		1 : 200
Drawn by	DRWAING NUMBER	REV
EW	A101	
Checked by		

04/07/2019 16:13:42