



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

**11.00 y.b., DYDD IAU, 10FED MEDI, 2020**

Lleoliad

**Cyfarfod Rhithiol**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru**

**01286 679878**

(Dosbarthwyd Dydd Mercher, 2 Medi 2020)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

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

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards  
Berwyn Parry Jones  
Edgar Wyn Owen  
Gruffydd Williams

Simon Glyn  
Huw Gruffydd Wyn Jones  
Gareth A. Roberts  
Gareth Tudor Morris Jones

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

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones  
Eirwyn Williams

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

Y Cynghorydd  
Owain Williams

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

Y Cynghorydd  
Louise Hughes

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

Y Cynghorydd  
Stephen W. Churchman

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

## **RHAGLEN**

### **1. YMDDIHEURIADAU**

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

### **2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL**

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

### **3. MATERION BRYS**

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

### **4. COFNODION**

6 - 14

Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 16 Gorffennaf 2020 yn rhai cywir

### **5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO**

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

#### **5.1 CAIS RHIF: C19/1028/03/LL - WYNNES ARMS HOTEL, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog LL41 4AR**

15 - 41

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

AELOD LLEOL: Cyngorydd Linda Ann Wyn Jones

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

#### **5.2 CAIS RHIF C20/0022/42/DT - TAN Y MYNYDD, MYNYDD NEFYN, NEFYN, LL53 6LN**

42 - 65

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

AELOD LLEOL: Cyngorydd Gruffydd Williams

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

#### **5.3 CAIS RHIF C20/0046/42/LL - TIR GER FYNWENT GYHOEDDUS NEFYN, NEFYN, LL53 6EG**

66 - 85

Cais ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i ffurfio rhan o estyniad i fynwent presennol ynghyd a gwaith i estynnu maes parcio presennol, creu llwybrau a chodi ffensiau/giataiau cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

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

**5.4 CAIS RHIF C19/1068/11/LL - NEUADD OGWEN, Y COLEG 86 - 105  
NORMAL, Ffordd y Coleg, Bangor, Gwynedd, LL57 2DB**

Addasu cyn adeilad y Brifysgol i 6 uned breswyl hunan-gynhaliol ynghyd a llecyn parcio ychwanegol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Huw Gruffydd Wyn Jones

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

# Eitem 4.

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/07/20

---

**Yn bresennol:** Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd  
Y Cyngorydd Eric Merfyn Jones – Is Gadeirydd

**Y Cyngorwyr:** Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Gwawr Teleri Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

**Eraill a wahoddwyd:** Cyngorwyr Annwen Daniels a Gareth Thomas (Aelodau Lleol)

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Stephen Churchman a Louise Hughes,

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

Y Cyngorydd Gareth Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 a 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0244/08/LL)

Y Cyngorydd Annwen Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2, 5.3 a 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0066/03/AC, C20/0067/03/AC a C20/0079/03/AC)

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Cadarnhawyd bod y cofnod yn gofnod priodol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 2il o Orffennaf 2020.

### 5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau.

#### PENDERFYNWYD

- 5.1. Cais Rhif C20/0244/08/LL – Tir ger Compownd Pennau Selio Garth, Minffordd, Penrhyndeudraeth**

Mae'r datblygiad canlynol wedi'i leoli o fewn ffiniau Awdurdod Cynllunio Lleol Cyngor Gwynedd: 1) Codi adeilad pen twnnel y Gorllewin (gan gynnwys y compownd adeiladu cysylltiedig) yn Garth ynghyd a thrac mynediad parhaol. Mae'r datblygiad canlynol wedi'i leoli o fewn ffiniau Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri: 2) Codi adeilad pen twnnel dwyreiniol (gan gynnwys y compownd adeiladu cysylltiedig), compownd selio pen a mynediad parhaol yn Cilfor: 3) Compownd selio pen newydd ar ochr ddwyreiniol Aber Dwyrdd i gysylltu'r ceblau tanddaearol â'r llinell uwchben. Nid oes angen caniatâd cynllunio ffurfiol ar gyfer y datblygiad canlynol: Byddai'r cynigion hyn yn galluogi adeiladu twnnel tanddaearol i gynnwys ceblau trydan a chael gwared ar 10 peilon presennol a llinellau uwchben cysylltiedig ar draws Aber Dwyrdd.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd yn ymwneud a phrosiect sydd, ers rhai blynyddoedd bellach, wedi cynnwys mewnbwn sylweddol gan swyddogion y Cyngor a rhanddeiliaid i'r prosiect a gyfeiriwyd ato fel Prosiect Darpariaeth Effaith Weledol (VIP). Adroddwyd bod y cynllun yn cael ei arwain gan y Grid Cenedlaethol sydd wedi ymgynghori'n helaeth gyda'r gymuned leol.

Pwmpas y cynllun yw lliniaru'r effaith weledol mae seilwaith trydan presennol yn ei gael mewn tirwedd warchodedig o gwmpas y Ddwyrdd drwy dynnu peilonau trydan i lawr rhwng Minffordd a Chilfor a thanddaearu'r gwifrau trydan am bellter o 3.5 km. Ategwyd bod cais cynllunio wedi ei gyflwyno i Awdurdod Cynllunio Cyngor Gwynedd ac i Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri er mwyn galluogi i'r ddau awdurdod wneud penderfyniadau ar y cais sydd yn berthnasol i'w hardaloedd. Tynnwyd sylw at baragraffau 1.17 - 1.23 yn yr adroddiad sydd yn rhoi disgrifiad bras o'r datblygiadau sydd yn destun cais o fewn y ddau Awdurdod ac at baragraffau 1.24 i 1.30 sydd, oherwydd natur eang a chymhleth y cynllun yn cyfeirio'r gofynion hynny sydd tu allan i faes cynllunio. Nodwyd bod Pwyllgor Cynllunio Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri eisoes wedi caniatáu

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu codi adeilad pen twnnel y Gorllewin (gan gynnwys y compownd adeiladu cysylltiedig) ynghyd a thrac mynediad parhaol. Er bod yr adeilad yn eithaf sylweddol, mae'n cymharu gydag adeilad amaethyddol o ran maint, uchder a dyluniad. Ategwyd bod Asesiad Gweledol a Thirwedd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn cynnwys manylion tirwedd ac effaith weledol gan gynnwys montage ffotograffig

Ar sail y wybodaeth a'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, ystyriwyd bod effeithiau hir dymor y bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad, graddfa, deunyddiau, tirweddu ac effaith ar y dirwedd ac yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PCYFF 2, 3 a 4, AMG 2 a 3 o'r CDLI a NCT 12: Dylunio. Derbyniwyd y byddai'r cynllun yn ei gyfarwydd yn achosi anhwylustod, sŵn, dirgryniad, llwch a thraffig yn ystod y gwaith dros dro o dwnelu ac adeiladu'r adeilad pen twnnel. Byddai'r elfennau hyn, sydd ddim yn faterion cynllunio yn destun trafodaeth a goruchwyliaeth gan Uned Gwarchod y Cyhoedd (sy'n delio gyda niwsans cyffredinol) a Chyfoeth Naturiol Cymru fydd yn trwyddedu'r gwaredu gwastraff.

Cydnabuwyd y byddai'n anorfod fod datblygiad o'r fath am gael peth effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion cyfagos ond yn yr hir dymor ni fyddai'r bwriad yn andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl unrhyw drigolion cyfagos. O ystyried yr effeithiau tymor byr o weithredu'r caniatâd, amlygwyd bod modd rheoli ac/neu liniaru'r effeithiau i lefelau derbyniol drwy amodau cynllunio priodol. Nodwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi nodi oriau gwaith derbyniol ar gyfer y bwriad o adeiladu'r adeilad pen twnnel ac yn ychwanegol gellid amodi materion sŵn, llwch, traffig ac oriau gwaith, niwsans ayyb sy'n deillio'n uniongyrchol o'r datblygiad. Bydd yr ymgeisydd hefyd yn gallu diweddarau'r sefyllfa drwy gyflwyno diweddariad i'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladau a fydd yn destun amod cynllunio. Wedi cwblhau'r gwaith tyllu ac adeiladu, byddai presenoldeb unrhyw staff yn achlysurol ar y safle.

Cadarnhawyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth ac Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru wrthwynebiad i'r cais ac eisoes wedi sicrhau bod materion megis symud cyfarpar a gwastraff yn cael ei gynnwys yn y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu. Nodwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol o ran risg ac effaith llifogydd a bod yr Uned Draenio Tir yn fodlon gyda'r gwaith ar y ffos.

Nodwyd bod gwybodaeth helaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn ymwneud a materion Bioamrywiaeth, a bod hynny o ganlyniad i drafodaethau helaeth o flaen llaw rhwng yr Uned Bioamrywiaeth a'r Grid Cenedlaethol. Mae mesurau lliniaru a gwelliannau wedi eu cynnig ar gyfer y bwriad a byddai'r mesurau hyn yn cael eu hamodi er mwyn sicrhau eu bod yn cael eu cwblhau.

Er nad yw'r datblygiad yn cyrraedd trothwyon Polisi Strategol PS1 sydd yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun, mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno a'i asesu gan y Gwasanaeth Iaith sydd yn fodlon gyda'r datganiad iaith hwnnw oherwydd natur y cais a'r gwaith dan sylw. Mae'n amlwg, o'r datganiad bod y Grid Cenedlaethol wedi ystyried pwysigrwydd y Gymraeg yn yr ardal ac yn ymwybodol iawn o'r angen i gyfathrebu yn ddwyieithog ac y byddant yn defnyddio gweithwyr lleol lle bo hynny yn bosib.

Er mwyn rhoi sicrwydd am agweddau o'r bwriad, ac oherwydd bod y cynllun yn ei gyfanrwydd yn fwy na'r hyn sy'n destun y cais yn unig a bod angen sicrhau nad oes effeithiau amgylchedd annerbyniol o ganlyniad i'r gwaith yma, bydd unrhyw ganiatâd cynllunio yn destun amod cynllunio i gyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu ar gyfer rheoli amryw o agweddau o'r gwaith. Bydd y materion hyn yn cael ei gytuno mewn ymgynghoriad gyda'r cyrff perthnasol yn dilyn rhoi unrhyw ganiatâd cynllunio.

O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nodwyd Cadeirydd y Grŵp Ymgynghori Rhanddeiliaid Annibynnol, ar ran yr ymgeisydd, y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn gefnogol iawn i'r cynllun a'i fod wedi bod yn rhan ohono ers 6 mlynedd
  - Y cynllun yn 1 o 4 o'i fath wedi ei ddewis fel cynllun amgen i wella tirweddau arbennig yng Nghymru a Lloegr
  - Aberdwyryd yn ardal ysblennydd ond wedi ei ddifethaf gan beilonau a gwifrau trydan
  - Byddai tynnu'r peilonau yn drawsnewidiol gyda thrigolion lleol yn cael y cyfle i fwynhau'r Aber a'r golygfeydd clir
  - Bod y Grŵp Ymgynghori yn cynnwys nifer o randdeiliaid sydd yn gefnogol i'r cynllun ac wedi bod yn rhan o fanylder y cynllun ers 2015
  - Bod cynlluniau'r ddau compownd yn wahanol mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus
  - Bod Awdurdod Cynllunio'r Parc Cenedlaethol wedi caniatáu y cais heb unrhyw wrthwynebiadau
  - Byddai'r cynllun yn hwb i fusnesau lleol ac yn dod a buddion amgylcheddol, hamdden ac economaidd i'r ardal brydferth
  - Byddai'r cynllun yn adfer harddwch naturiol yr ardal
  - Ei bod yn fraint bod yn rhan o gynllun sydd yn trawsnewid ardal i'r fath raddfa
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn gefnogol i'r cynllun
  - Bod y peilonau fel creithiau ar dir sydd yn brydferth a phwysig
  - Bod y trafodaethau gyda National Grid i'w canmol – wedi bod yn agored iawn

- Mai'r ffordd i'r pen twnnel yw'r ffordd wreiddiol i'r chwarel cyn i'r ffordd osgoi gael ei hadeiladu ac felly gyda hanes trafnidiaeth drwm
- Cefnogi'r bwriad o waredu'r peilonau o aber prydferth

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Byddai gwaredu'r peilonau yn welliant i'r ardal ac i dwristiaeth
- Byddai'r golygfeydd yn gwella ar ôl i'r peilonau gael eu tynnu i lawr
- Y cynllun yn sicr yn un i'w groesawu – yn welliant mewn ardal sensitif
- Croesawu'r bwriad i gyflogi yn lleol
- Croesawu'r egwyddor ond anodd cefnogi cynllun fydd yn cyfrannu at dlodi ynni

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais gydag amodau:**

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau a'r asesiadau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais
3. Lliw ffens
4. Priffyrdd
5. Cefnffyrdd
6. Amodau CNC
7. Dŵr Cymru
8. Orlau gwaith – ac amodau eraill Gwarchod y Cyhoedd
9. Bioamrywiaeth
10. Archeolegol
11. CEMP
12. Cynllun rheoli tirweddu a monitro

**Nodiadau**  
**Priffyrdd**  
**Dŵr Cymru**

Dylai'r holl weithrediadau sy'n cynnwys gwaredu, trin neu adfer deilliannau twnnel gael eu cyflawni yn unol â hierarchaeth gwastraff ac amcanion y cynllun rheoli gwastraff amlinellol. Cysylltwch â Gwasanaeth Cynllunio Gwynedd a Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â gofynion y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol neu statws cynllunio unrhyw gyfleuster rheoli gwastraff neu safle arall a nodwyd ar gyfer derbyn, trin neu waredu unrhyw ddeilliant gwastraff.

## **5.2. Cais Rhif C20/0066/03/AC Chwarel yr Oakley, Blaenau Ffestiniog**

Cais o dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C01M/0014/03/MW i barhau gweithredu busnes sefydledig am 20 mlynedd ychwanegol hyd at 31 Ionawr 2040

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais gan nodi ei fod yn un o 3 cais cynllunio i newid amodau ar ganiatâd cynllunio a gweithrediad sydd eisoes yn bodoli ar safle Chwarel yr Oakley er mwyn ymestyn oes y gwaith mwynau i sicrhau bod gweithrediad y felin yn parhau. Nodwyd mai cais ydoedd i geisio amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio a roddwyd yn 2001, i barhau i ddefnyddio'r ardal storio ategol, sied a llawr caled am 20 mlynedd ychwanegol.

Amlygwyd bod yr holl bolisiau perthnasol wedi eu hystyried ac nad oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu derbyn. Nodwyd bod y felin wedi gweithredu heb achosi niwsans gormodol o dan delerau'r amodau presennol am nifer o flynyddoedd a bod materion sŵn a llwch wedi hen sefydlu. Er hynny, nodwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi datgan yr angen i ddiweddarau'r amodau sŵn a llwch ar y safle. Adroddwyd bod Cynllun Adfer wedi ei gynnwys gyda'r cais ac yn cydymffurfio gyda Pholisi MWYN 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Pholisi MWYN 9. Mae'r cynllun adfer yn cynnwys creu tîrfurf fydd yn ail-greu ac efelychu nodweddion naturiol y ddaear a nodweddion draenio.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-
  - Ei bod yn gefnogol i'r cynllun
  - Bod angen gwarchod Afon Bowydd rhag llygredd
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
  - Caniatáu y cais yn hwb i'r economi leol
  - Croesawu bod y bwriad yn sicrhau gwaith am 20 mlynedd bellach
  - Awgrym i gynnwys amod i warchod Afon Bowydd rhag llygredd
- d) Mewn ymateb i'r awgrym i gynnwys amod i warchod Afon Bowydd rhag llygredd / dwr budr mynegodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff mai Cyfoeth Naturiol Cymru sydd â thrwydded orchwyl dros y gwaith a bod modd adolygu'r amodau / diweddarau'r gweithdrefnau ar sut i ddelio gyda gwaddod.

**PENDERFYNWYD:** Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 1 ar ganiatâd cynllunio C01M/0014/03/MW, i ganiatáu parhau i ddefnyddio'r ardal tir ategol i storio deunyddiau crai:

- Rhoddir caniatâd drwy hyn am gyfnod cyfyngedig hyd at 31ain Ionawr 2040, a phan ddaw'r cyfnod i ben bydd holl adeiladau, cyfarpar, peiriannau ac offer wedi cael eu symud a bydd y safle wedyn yn cael ei adfer yn unol â'r cynllun adfer a dderbyniwyd ar - 14eg Ebrill 2020.
- Yn ychwanegol at amrywio Amod 1 o'r caniatâd, dylai'r ardal storio deunydd crai, llawr caled a'r sied storio gael amodau sy'n ategol i brif ddefnydd y safle fel gwaith mwynau sy'n prosesu gwastraff llechi i gynhyrchu cynhyrchion llechi gronynnog a phowdrau. Byddai hyn yn sicrhau bod y safle yn parhau i weithredu yn unol â'r allbwn diwygiedig o ddosbarthu dim mwy na 9 llwyth ar unrhyw ddiwrnod gwaith (dydd Llun i ddydd Gwener) a dim mwy na 2 lwyth ar unrhyw ddydd Sadwrn, dydd Sul, Gŵyl y Banc neu Yuliau Cyhoeddus.
- Er budd cysondeb a'r gallu i orfodi, dylai'r gyfres ganlynol o reoliadau rheoleiddio a osodwyd ar y caniatâd perthynol (C03M/0010/03/MW), sy'n ymwneud â sŵn ac ansawdd aer hefyd gael eu dyblygu;
  - Monitro sŵn yn flynyddol (oni bai y cytunwyd fel arall yn ysgrifenedig)
  - Cyfyngu lefel sŵn yn ystod y dydd i 50db
  - Cyfyngu lefel sŵn yn ystod y nos i 40db
  - Ni fydd unrhyw loriau yn cael eu hanfon o'r safle ac ni fydd unrhyw ddeunyddiau crai yn dod i'r safle y tu allan i 07.00 awr a 22.00 awr.

- **Nodyn i'r ymgeisydd gyda chyngor statudol Network Rail a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi ei atodi i'r hysbysiad penderfyniad.**
- **Nodyn i'r ymgeisydd i annog gweithredwr y safle i ddarparu arwyddion dwyieithog ble fo'n bosib i wella delwedd ddwyieithog y cwmni.**

### 5.3 Cais Rhif C20/0067/03/AC Chwarel yr Oakley, Blaenau Ffestiniog

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C03M/0010/03/MW i barhau gweithredu busnes sefydledig am 20 mlynedd ychwanegol hyd at 31 Ionawr 2040

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais gan egluro bod y cais yn un ar gyfer amrywio amodau a osodwyd ar y caniatâd gwreiddiol a gymeradwywyd yn 1990 i ddatblygu tir heb gydymffurfio gydag amodau i ganiatáu parhau i weithredu safle'r gwaith o 07.00 awr i 19.00 o ddydd Llun i ddydd Gwener (h.y. gweithredu am 24 awr) ynghyd â chynnydd mewn allbwn o 6 i 9 llwyth o ddeunydd fesul diwrnod gwaith. Roedd y caniatâd hefyd yn caniatáu newid i'r cyfyngiadau ar allyriadau sŵn yn ddarostyngedig i amodau sydd yn gofyn bod y gweithredwr yn gweithredu cynllun monitro sŵn.

Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cais arwahan i un llythyr oedd yn nodi pryder bod allyriadau o'r gwaith yn cynnwys nwyon sydd yn effeithio ar iechyd a llesiant trigolion cyfagos. O ganlyniad, amlygwyd bod Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn mynnu bod yr amodau i reoli sŵn, llwch ac ati yn parhau ar y safle. Ystyriwyd y gall y safle weithredu heb achosi niwsans gormodol i fwynderau'r ardal dan delerau'r amodau sŵn ac ansawdd aer perthnasol.

Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle na newid i effaith weledol y gwaith ac ni fydd y datblygiad yn tynnu oddi wrth nodweddion cadarnhaol y dirwedd na'r elfennau hynny sy'n cyfrannu at gymeriad unigryw'r dirwedd hanesyddol na'r cais Safle Treftadaeth y Byd. Bydd gwastraff llechi yn cael ei brosesu a'i drin i gynhyrchu ffelt to ac nid yw cyflenwi deunydd i'r gwaith prosesu yn holl ddibynol ar y mwynau wrth gefn sydd yn y domen lechi. Mae'r cynllun adfer yn cynnwys trin y ddaear agored wedi i'r gweithrediadau ddod i ben.

O ran sicrhau cyflenwad amgen o ddeunyddiau, bydd egwyddorion mwyngloddio mwynau eilaidd yn dderbyniol ac o ran angen leol, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-
- Ei bod yn gefnogol i'r cynllun
  - Bod angen gwarchod Afon Bowydd rhag llygredd
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Byddai caniatáu y cais yn hwb i'r economi leol
  - Croesawu bod y bwriad yn sicrhau gwaith am 20 mlynedd pellach
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 1 ar ganiatâd cynllunio C03M/0010/03/MW, i ganiatáu parhau i ddefnyddio'r gwaith prosesu llechi.**

- Rhoddir caniatâd drwy hyn am gyfnod cyfyngedig hyd at 31ain Ionawr 2040, a phan ddaw'r cyfnod i ben bydd holl adeiladau, cyfarpar, peiriannau ac offer wedi cael eu symud a bydd y safle wedyn yn cael ei adfer yn unol â'r cynllun adfer a dderbyniwyd ar - Mawrth 2020.
- Bydd y datblygiad yn ddarostyngedig i'r un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol C03M/0010/03/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, gwarchod yr amgylchedd dŵr, oriau gweithredu, allbwn, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, adolygu gweithrediadau ac adfer ond yn benodol;
  - Cyfyngu lefel sŵn yn ystod y dydd i 50db
  - Cyfyngu lefel sŵn yn ystod y nos i 40db
  - Cau gwaith y malwr sylfaenol i lawr dros nos
  - Holl ddrysau/caeadau i gael eu cadw wedi eu cau dros nos
  - Ni cheir ailgychwyn y gwaith ar ôl 22.00 awr (pe byddai'r gwaith yn torri i lawr dros nos ni fydd yn ail ddechrau tan y diwrnod canlynol)
  - Ni weithredir y malwr allanol rhwng 07.00 awr a 22.00 awr.
  - Ni fydd unrhyw lorïau yn cael eu llwytho y tu allan i 07.00 awr a 22.00 awr.
  - Bydd y cynnyrch gaiff ei orffen dros nos yn cael ei storio yn y prif adeilad tan y diwrnod canlynol
- Nodyn i'r ymgeisydd gyda chynghor statudol Network Rail a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi ei atodi i'r hysbysiad penderfyniad.
- Nodyn i'r ymgeisydd i annog gweithredwr y safle i ddarparu arwyddion dwyieithog ble fo'n bosib gwella delwedd ddwyieithog y cwmni.

#### 5.4 Cais Rhif C20/0079/03/AC Chwarel Oakley Blaenau Ffestiniog

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C10M/0103/03/MW i barhau gweithredu busnes sefydledig am 20 mlynedd ychwanegol hyd at 31 Ionawr 2040

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i barhau i echdynnu mwynau o'r tomenni llechi am 20 mlynedd ychwanegol.

Adroddwyd nad yw cyflenwi deunydd i'r gwaith prosesu yn holl ddibynol ar y mwynau wrth gefn sydd yn y domen lechi, ac fe ragwelir y bydd yn parhau am tua 5 mlynedd arall. Er mwyn peidio ag oedi gyda gweithredu cynllun adfer i arwynebau'r tomenni sydd wedi eu tarfu, ystyriwyd cymeradwyo caniatâd am 5 mlynedd arall. Bydd unrhyw newid i Amod 1 o ganiatâd cynllunio C10M/0103/03/MW yn adlewyrchu'r tunelli o fwynau wrth gefn sydd ar gael yn ardal y cais. Yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgeisydd, cytunwyd y byddai caniatâd 5 mlynedd yn rhoi amser digonol i symud gweddill y domen lechi.

Byddai'r gwaith o dynnu'r tomenni yn amodol i gynllun graddol o echdynnu gyda'r posibilrwydd o welliant mwy cadarnhaol yn yr hirdymor unwaith fo'r ardaloedd adfer wedi ymdoddi i'r bryniau cyfagos a'r llystyfiant naturiol. Ystyriwyd y gall y safle weithredu heb achosi niwsans gormodol i fwynderau'r ardal dan delerau'r amodau cyfredol i dynnu a phrosesu llechi.

Cefnogwyd yr elfen o ddefnyddio deunyddiau wedi'u hailgylchu / hailddefnyddio i roi llai o bwysau ar adnoddau sylfaenol. O ran sicrhau cyflenwad amgen o ddeunyddiau, bydd

egwyddorion mwyngloddio mwynau eilaidd yn dderbyniol ac o ran angen leol, roedd y datblygiad yn cydymffurfio a'r polisiau perthnasol.

Mewn ymateb i gwestiwn a fydd y tipiau yn diflannu, nodwyd bydd y tipiau yn cael eu graddio gyda'r deunydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y cynllun adfer.

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

- Ei bod yn gefnogol i'r cynllun
- Bod angen gwarchod Afon Bowydd rhag llygredd

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

**PENDERFYNWYD:** Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 1 ar ganiatâd cynllunio C10M/0103/03/MW, i adlewyrchu'r tunelli o fwynau wrth gefn sydd ar gael yn ardal y cais:

- Daw'r gwaith o echdynnu gwastraff a'r gweithrediadau ategol i ben erbyn 31/12/2025. Erbyn y dyddiad hwnnw, bydd yr holl beiriannau, adeiladau a strwythurau sy'n perthyn i, neu wedi eu lleoli o ganlyniad i'r caniatâd cynllunio hwn yn cael eu tynnu erbyn y dyddiad hwnnw. Bydd gwaith adfer y safle wedi ei gwblhau erbyn 31/12/2027.
- Bydd y datblygiad yn ddarostyngedig i'r un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol C10M/0103/03/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, gwarchod yr amgylchedd dŵr, oriau gweithredu, allbwn, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, tirffurf arfaethedig, mesurau lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau a gwaith adfer dilyniadol.
- Nodyn i'r ymgeisydd gyda chynghor statudol Network Rail a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi ei atodi i'r hysbysiad penderfyniad.
- Nodyn i'r ymgeisydd i annog gweithredwr y safle i ddarparu arwyddion dwyieithog ble fo'n bosib gwella delwedd ddwyieithog y cwmni.

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 12:15pm.

---

CADEIRYDD

# Eitem 5.1

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C19/1028/03/LL**

**Dyddiad 29/10/2019**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Ffestiniog**

**Ward: Teigl**

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

**Lleoliad: Wynnes Arms Hotel, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog LL41 4AR**

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

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 10/09/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 02.03.2020 pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth o'r cais er rhoddi cyfle i aelodau ymweld a'r safle. Yn y cyfamser, bu i'r ymgeisydd wybyddu'r Cyngor ei fod wedi cyflwyno apel i'r Arolygaeth yn erbyn diffyg penderfyniad gan y Cyngor ar y cais.
- 1.2 Mae'r cais ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio a mynedfa yn Wynnes Arms, Manod, Blaenau Ffestiniog. Yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd am y math o fflatiau oedd yn ffurfio rhan o'r bwriad gwreiddiol (5 fflat 1 llofft) derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 15.12.2019 yn dangos bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn cynnwys 3 fflat 2 llofft ac 2 fflat 1 llofft. Daeth y defnydd tafarn i ben ddechrau 2017 ac mae'r adeilad wedi ei gau. Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear, seler storio islaw a fflat ar y llawr cyntaf. Mae'r fflat presennol yn cynnwys ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi a thair ystafell wely ar y llawr cyntaf a dwy ystafell wely a lle storio yng ngofod y to. Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau ar y tri llawr. Bwriedir hefyd tynnu'r arwyddion a dymchwel y gysgodfa ysmegu ar y drychiad deheuol (ochr) ar gyfer codi estyniad deulawr ochr yn mesur 8 medr o hyd a 4 medr o led ac yn cynnwys ystafell wely a byw ar gyfer fflat rhif 1 a rhif 2. Cyfyngir y newidiadau allanol i'r estyniad ochr ac addasu fymryn ar osodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel daear ar y drychiad gorllewinol (cefn).
- 1.3 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar lain triongl mewn man amlwg ym Manod. Bwriedir darparu llefydd parcio ar gyfer 6 car ar hyd y terfyn deheuol, mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog a gardd fechan gyda 'patio' yng nghornel de dwyreiniol. Lleolir safle ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau ar y terfyn gorllewinol.
- 1.4 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog. Rhed cefnffordd Ffordd Manod i'r blaen (dwyrain), ffordd sirol dosbarth 3 i'r ochr (gogleddol) a chefn (gorllewinol) a Chapel Hyfrydfa i'r de tu hwnt i'r ardd gwrw bresennol. Saif yr adeilad o fewn ardal breswyl.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleodd.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

Polisi TAI9 – isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth.

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy.

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**  
Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C17/0989/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd o dŷ tafarn i swyddfeydd (B1) ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu ar 05.12.2017
- 3.2 C17/0988/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu 05.12.2017

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

3.3 C07M/0056/03/LL Adeiladu 'decking' wedi ei gysgodi ar ochr tŷ tafarn: Caniatáu 21 Mai 2007

#### 4. Ymgynghoriadau:

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cyngor<br>Cymuned/Tref:            | <p>Pryderon ynglŷn â lleoliad y fynedfa mewn perthynas i'r groesffordd. A yw'r datblygwr wedi ymchwilio i'r angen am fflatiau 1 ystafell yn lleol?</p> <p>Dylid sicrhau bod 10% o'r bwriad yn fforddiadwy ac yn dilyn polisïau Cyngor Gwynedd.</p> <p>Gwrthwynebiad lleol ar sail: byddai'r bwriad yn amharu ar amwynder lleol, effaith negyddol ar gymeriad y gymdeithas, ansawdd yr amgylchedd a safle byw trigolion eraill.</p> <p>Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.</p> |
| Cyfoeth Naturiol<br>Cymru          | <p>Datgan dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad, a nodi nad oes gwybodaeth am rywogaeth a warchodir yn y cais.</p> <p>Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Uned Drafnidiaeth:                 | <p>Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad fodd bynnag argymhellir cynnwys amodau parthed y fynedfa ar unrhyw ganiatâd ac argymhell ail leoli storfa biniau i leoliad nad yw'n amharu a'r leiniau gweledd.</p> <p>Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig.</p>                                                                                                                                                                                                       |
| Uned Bioamrywiaeth                 | <p>Dim sylwadau.</p> <p>Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dŵr Cymru:                         | <p>Hysbysu bod llinell garthffos yn croesi'r safle a bod angen mynediad iddi bob amser ac yn argymhell atal dŵr wyneb oddi ar arwynebedd to ychwanegol i arllwys i garthffos gyhoeddus.</p> <p>Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Trafnidiaeth<br>Llywodraeth Cymru: | <p>Dim gwrthwynebiad.</p> <p>Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

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

1. Denu problemau di angen i'r ardal cymuned glos.
2. Angen cartrefi a dim fflatiau.
3. Denu problemau gwrth cymdeithasol.
4. Dim angen fflatiau 1 llofft
5. Problemau parcio.
6. Dim rheolaeth dros bwy fydd yn byw yn y fflatiau.
7. Gorddatblygiad.
8. Pryder ynglŷn a effaith y bwriad ar ddefnyddwyr y parc poblogaidd gerllaw.

Dim sylw pellach ar y cynllun diwygiedig.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. Er diben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.
- 5.2 Mae cymal 2 Polisi ISA 2 yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ac un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud a chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol. Sylweddoli bod hawl cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer addasu'r adeilad yn swyddfa a thŷ yn 2017 a bod yr hawliau hynny yn weithredol hyd at Rhagfyr 2022. Noder felly bod y Cyngor wedi derbyn addasu'r tafarn ar gyfer defnydd neillog ac yn yr amgylchiadau hynny ni fyddai colli defnydd yr eiddo fel Tafarn o fewn y dref yn groes i Rhan iii o bolisi ISA 2.
- 5.3 **Tai (fflatiau hunangynhaliol)** - Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Trefol ac mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-
  - Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol – mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bwriedir codi estyniad deulawr ar ochr yr adeilad yn lle estyniadau llai presennol. Bwriedir hefyd altro gosodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel llawr ar y drychiad cefn. Datgan yr ymgeisydd y byddai yr estyniad ochr yn gynydd o 8% mewn cyfaint yr adeilad ac felly ni ystyrir y byddai estyniad o'r fath yn ychwanegiad sylweddol i'r adeilad, yn enwedig hefyd o ystyried fod estyniad llai i'w ddymchwel er mwyn hwyluso yr estyniad newydd.
  - Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - Ystyrir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas na'r defnydd tafarn presennol o fewn ardal breswyl ac na fyddai'r newidiadau allanol yn ddigon sylweddol i gael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol ar sail gor-edrych.

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - sylweddolir bod gwasanaethau'r Cyngor fel gorsafoedd bysiau a meysydd parcio wedi eu lleoli i'r gogledd o'r safle fodd bynnag mae'r bwriad yn cynnwys llefydd parcio cerbydau o fewn y safle ac mae'n rhaid cofio mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad. Noder hefyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi datgan nad oes gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig. Mae'n debygol y byddai defnydd tafarn gyda'r potential i ddenu mwy o drafnidiaeth i'r safle.

Yn yr amgylchiadau uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

- 5.4 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Flaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%), sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2018, mae cyfanswm o 11 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2018 yn 20 o unedau.
- 5.5 Wrth ystyried y wybodaeth hyn, credir felly y byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.
- 5.6 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Fe wybyddwyd yr ymgeisydd bod pryderon ynglŷn â'r cymysgedd maint a math y fflatiau yn y cynnig gwreiddiol ac yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Strategol Tai derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos 3 fflat 2 lofft ac 2 fflat 1 lofft. Ystyrir bod y cymysgedd diwygiedig sydd wedi ei gynnig gan y datblygwr yn cyfarfod gofynion sydd wedi eu hadnabod gan yr Uned Strategol Tai. I'r perwyl hwn, credir bod y cais fel y diwygiwyd yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y dref.
- 5.7 Mae pennod 5 yn CCA Cymysgedd Tai yn cyfeiro at alwad am dai Yng Ngwynedd. Mae Tabl 7 yn dangos ffigyrau ar gyfer rhagolygon aelwydydd o wahanol faint yn ystod y cyfnod 2014 a 2026 Yng Ngwynedd. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a perthnasau'n chwalo yn dylanwadu ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio batrymau aelwydydd. Gwelwn o'r ffigyrau bod nifer aelwydydd yn debygol o gynyddu gan 3480 dros y cyfnod 2014 i 2026 gyda'r cynnydd mwyaf mewn aelwydydd 1 person ac yna 2 berson. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am dai llai. Noder bod Pennod 6 yn gosod allan cynllunio ar gyfer marchnad dai fwy cytbwys. Mae'n dangos ymysg pethau eraill er y byddai galw am rhyfaint o dai mawr, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai llai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Teimlir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisi.

### **Materion tai fforddiadwy**

- 5.8 Datgan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod y bwriad i addasu'r adeilad yn 5 uned dros y trothwy o 2 uned ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Nodai Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, hynny ydi, o leiaf 0.5 uned yn unol â'r wybodaeth a gyflwynir. Pan fo'r gofyniad am dai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth ble'n bosibl. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Sylweddolir bod yr adeilad yn cynnwys un fflat eisoes ac o'r herwydd byddai rhaid cyfyngu unrhyw elfen fforddiadwy i'r pedwar uned newydd.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 10/09/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.9 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan ei fod wedi ymchwilio prisiau rhentu/gwerthu o fewn tua milltir i'r safle fel rhan o'r datblygiad, nodai bod gwybodaeth gan 'Rightmove Sales' yn dangos bod cyfartaledd pris eiddo tai teras 1 llofft yn £46,000 a tai teras 2 llofft yn £66,000. Datganai y byddai incwm rhent ar gyfer fflat 1 llofft yn yr ardal yma yn debygol o fod o gwmpas £62 yr wythnos a fflat 2 llofft tua £68 yr wythnos. Parthed pris gwerthu'r fflatiau, datgan yr ymgeisydd y byddai fflatiau 1 ystafell wely yn debygol o gael eu gwerthu am oddeut £35,000 a'r fflatiau 2 ystafell wely yn debygol o gael eu gwerthu am oddeutu £42,000. Deallir gan yr ymgeisydd nad oes llawer o wybodaeth ar gael parthed fflatiau i'w rhentu neu ar werth yn lleol ac felly mae'n ystyried bod y prisiau a gynigir yn realistig ar gyfer y datblygiad o fewn ardal Blaenau Ffestiniog. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael am brisiau tai sydd ar werth yn lleol nid yw swyddogion yn anghytuno gyda'r prisiau fel a nodir gan yr ymgeisydd.

Ar y 27.02.2020 cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth bellach gan ddau gwmni oedd yn datgan gwerth prynu a rhentu yr unedau:

Prisiad 1:

Gwerthu : fflat 1 llofft £35,000  
fflat 2 llofft £42,000  
Rhentu : fflat 1 llofft £290 y mis.  
fflat 2 llofft £320 y mis

Prisiad 2:

Gwerthu : fflat 1 llofft £40,000  
fflat 2 llofft £45,000  
Rhentu : fflat 1 llofft £320 y mis.  
fflat 2 llofft £370 y mis

- 5.10 Fe ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar y wybodaeth uchod, derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned yn datgan bod gwendidau yn y wybodaeth parthed prisiau yr unedau preswyl oherwydd nad yw'r prisiad yn seiliedig ar 'Red Book valuation', diffyg manylder mewn manau o ran y wybodaeth sy'n rhan o adroddiad prisiad, bod y prisiad yn seiliedig ar wybodaeth o Google Street View a nad yw'r prisiwr wedi derbyn lluniau o'r adeilad. Fodd bynnag, (os yn foddol bod y gwerthoedd hyn yn gywir) mae'n debygol y byddai'r prisiad fel a nodwyd yn fforddiadwy ar gyfer y dref. Hysbyswyd yr ymgeisydd o farn yr Uned Polisi ar brisiad yr unedau ac ni dderbyniwyd ymateb.

Noder bod amheuaeth wedi dangos ynglŷn a'r wybodaeth parthed gwerth yr unedau preswyl bwriededig oherwydd nad yw'r prisiad yn seiliedig ar 'Red Book valuation', diffyg manylder mewn manau o ran y wybodaeth sy'n rhan o adroddiad prisiad, bod y prisiad yn seiliedig ar wybodaeth o Google Street View a nad yw'r prisiwr wedi derbyn lluniau o'r adeilad. Datgan yr ymgeisydd os na fyddai'r wybodaeth prisiad a gyflwynwyd yn ddigonol, yna ni fyddai yn foddol cyflwyno ychwaneg o wybodaeth oherwydd bod 'financial margins' y datblygiad mor fach a byddai y gost o roi mwy o wybodaeth at ei gilydd gyfystyr a chyfraniad arannol. Noder bod yr ymgeisydd wedi datgan y byddai yn foddol derbyn amod am gyfraniad ariannol ar gyfer y bwriad. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir y gellir caniatáu'r cais hwn yn ddarostyngedig i osod amod i gytuno ar faterion fforddiadwyedd ar gyfer un o'r unedau cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.11 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 10/09/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

- 5.12 Mae'r bwriad yn cynnwys gwaith addasu adeilad carreg yn 5 fflat. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bwriedir codi estyniad ochr ynghyd â man newidiadau allannol. Datgan yr ymgeisydd bod yr estyniad bwriededig yn gynydd o 8% ar gyfaint yr adeilad ac ystyrir bod ei ddyluniad yn gweddu gyda edrychiad a chymeriad yr adeilad presennol a'r ardal ac ni fyddai yn amharu ar Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Bydd defnyddio'r adeilad yn sicrhau defnydd addas ac yn fodd o sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Fodd bynnag, teimlir dylid gosod amod ar unrhyw ganiatad i sicrhau y byddai unrhyw waith allannol yn cydweddu a dyluniad a deunyddiau y waliau allannol presennol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20 a PCYFF3 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.13 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, mae'n debygol na fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol fwy ar fwynderau trigolion cyfagos na'r defnydd presennol. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn addas a chydawns a'r defnyddiau eraill sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli rhwng dwy ffordd sirol.
- 5.14 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus. Noder bod yr adeilad wedi ei leoli dros y ffordd sirol i dai teras i'r gorllewin, gogledd a dwyrain a bod gwrthwynebiadau wedi derbyn yn honni y byddai y bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo hynny. Mae'n rhaid ystyried mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad ar hyn o bryd a gellir ei ddefnyddio felly i'w lawn botensial heb hawl cynllunio na unrhyw amodau cynllunio. Teimlir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas i'r ardal. Datgan y gwrthwynebwyr hefyd y byddai'r bwriad pe'i caniateir yn denu problemau gwrthgymdeithasol; mae'n bwysig cofio nad oes modd rheoli meddiannaeth yr unedau o dan y dref cynllunio ac nad oes unrhyw dystiolaeth mai dyma fyddai'r sefyllfa. Ategir y byddai ail-agor y dafarn hefyd yn gallu denu problemau gwrthgymdeithasol.
- 5.15 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethgu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad ac amgylchiadau eiddo cyfochrog. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a rhyngweledd eisoes yn bodoli rhwng y wahanol ddefnyddiau sydd yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn gwaethgu'r sefyllfa yma i'r fath raddau fel byddai rhaid ystyried gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i ddarparu ardal cadw biniau a beiciau o fewn yr adeilad a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatad i ddiogelu y ddarpariaeth hwnnw. Credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys addasu'r fynedfa bresennol ar y terfyn gorllewinol i'r ffordd sirol gyfochrog dosbarth 3 ynghyd â darparu lle parcio o fewn y safle. Bydd y fynedfa ar ei newydd wedd yn mesur 5 metr o led a gostyngir uchder y wal derfyn i 0.800 metr uwchben y ffordd sirol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn argymhell gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatad. Ar sail sylwadau priffyrdd ac o ystyried natur breswyl y bwriad credir fod y cais yn bodloni polisiâu TRA 2 a TRA 4 CDLL.

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

### **Materion Ieithyddol**

- 5.17 Mae Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig) yn hyrwyddo defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy fodloni meini prawf penodol. Fodd bynnag, mae'r polisi yn cyfeirio at ddatblygiadau tai sy'n fwy na'r ddarpariaeth breswyl ddangosol neu fod y datblygiad am fwy na 5 uned breswyl. Nid yw'r bwriad yn cyfarfod y ddarpariaeth tai dangosol a noder bod defnydd yr eiddo presennol eisoes yn cynnwys fflat hunangynhaliol ar y llawr cyntaf. Noder felly mai 4 uned breswyl fydd yn ychwanegol i'r safle. Ystyrir felly nad oes angen datganiad ieithyddol gyda'r cais. Fodd bynnag, pan nad oes angen datganiad o'r fath anogir yr ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth am sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Datgan yr ymgeisydd nad oedd galw am y bwriadau blaenorol i addasu yr adeilad yn swyddfa a tŷ, bod cymysgedd yr unedau wedi cael eu newid o 5 fflat 1 llofft i 5 fflat 2 a 3 llofft o ganlyniad i sylwadau y Cyngor Tref ac hefyd i ymateb i'r angen cydnabyddedig am unedau yn lleol. Teimlai bod angen am fflatiau o'r maint a natur a fwriedir yn yr ardal a byddent yn ddeniadol ar gyfer pobl leol i'w rhentu neu prynu.

### **Materion addysgol**

- 5.18 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), ni fyddai cyfraniad addysgol yn berthnasol o safbwynt y bwriad gwreiddiol hwn. Mae'r CCA yn nodi na ddylid ystyried unedau gydag 1 ystafell wely yn hyn o beth. Mae'r wybodaeth yn y Canllaw yn nodi o safbwynt fflat 2 ystafell wely, mai 0.11 disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Noder bod bwriad fel y diwygwyd yn dangos 3 fflat 2 ystafell wely a tybir y byddai 0.33 disgybl oedran ysgol yn deillio ohonno. Ni ystyrir y byddai y newid mewn cymysgedd ystafelloedd gwely yn gofyn am gyfraniad addysgol ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a gwrthwynebiadau lleol, ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

### **7. Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

- 7.1 Caniatau – amodau
1. 5 mlynedd
  2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
  3. Gorffenniad allanol yr estyniad.
  4. Amod ffyrdd- ni chaniateir i wal/gwrych /ffens derfyn fod yn uwch na 1m wrth y briffordd.
  5. Darparu a diogelu storfa biniau a beic.
  6. Cytuno elfen fforddiadwyedd.



# **Pwyllgor Cynllunio** ***Planning Committee***

**10/09/2020**

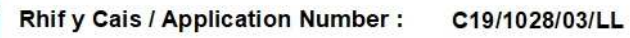
**C19/1028/03/LL**

Tud. 25

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

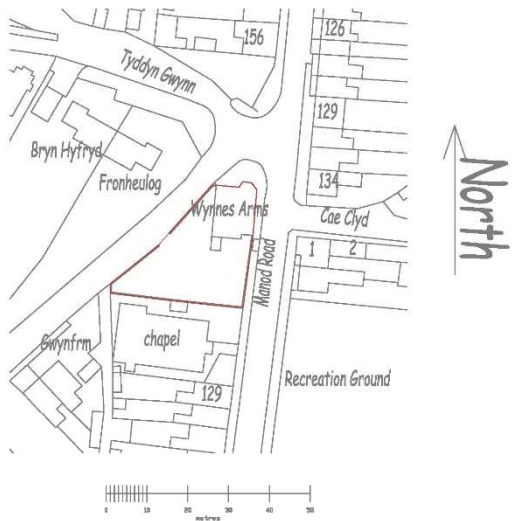
***Application for the conversion of a public house to 5  
flats together with rear extension and parking area***

**Wynnes Arms Hotel, Ffordd Manod, Manod, Blaenau  
Ffestiniog LL41 4AR**



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





© Crown copyright 2027. Supplied by mapserve.co.uk a licensed Ordnance Survey partner number 100055143  
Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

|  |               |  |
|--|---------------|--|
|  | Site          |  |
|  | Wynnes Arms   |  |
|  | Project Name  |  |
|  | Location Plan |  |
|  | Scale         |  |
|  | 1:1250        |  |



EXISTING SITE PLAN

This drawing is the sort of a planning application that is used to control the use of land and buildings. It is not to be used as a construction drawing. The information shown is for reference purposes only. All dimensions should be thoroughly checked on site prior to construction. In any instance the location of any boundary shall be confirmed and agreed with the adjacent owner or occupier. No part of the works shall be carried out without the prior written consent of the relevant authority. All work shall be carried out in accordance with the Party Wall Act of 1996. All work shall be carried out in accordance with the British Standards Codes of Practice, B. 100. All work shall be carried out in accordance with the relevant Building Regulations. It is the client's responsibility to ensure that any structural design is thoroughly checked and verified by a structural engineer.

**JTdesign**  
consultancy

5 WYNSLEY CLOSE,  
FEARNHILL  
CONTRIBUTION  
CHESHIRE  
WARRINGTON  
To: 0161 894 822  
Fax: 0161 894 822  
Email: [info@jtdesign.co.uk](mailto:info@jtdesign.co.uk)

Drawn:

DATE:  
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3  
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD  
BLAENAU FFESTINIOG,  
GWYNEDD,  
LL41 4AR

Drawn by:

EXISTING SITE PLANS

Scale:  
1:200 @ A1

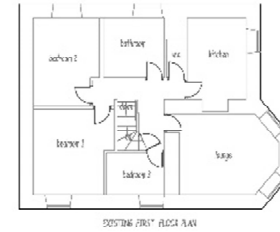
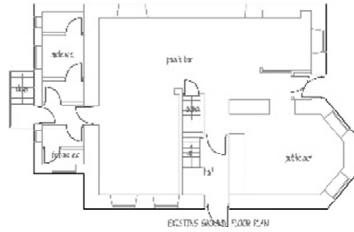
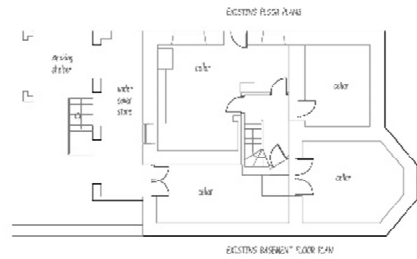
DATE:  
05/06/2019

Author:  
JRM

Drawing Number:

1831018

Rev:



This drawing is the result of a planning application for building control approval. It is not to be used as a construction drawing. The information shown is for reference purposes only. All dimensions should be thoroughly checked on site prior to construction. In any event, the location of any boundary shall be confirmed and agreed with the appropriate owner. No part of the works shall be carried out to the detriment of any adjacent property. All work shall be carried out in accordance with the Party Wall Act of 1996. All work shall be carried out in accordance with the British Standards Code of Practice, B.M.C. 2000. The information is not to be used for any other purpose. It is the responsibility of the client to ensure that the information is correctly checked and verified by a third party.

**JTdesign**  
consultancy

STANLEY CLOSE,  
FERNHEAD,  
WYNNES ARMS,  
GWNEDD  
LL41 4AR  
Tel: 01492 555555  
Fax: 01492 555555  
Email: info@jtdesign.co.uk

C 11

PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3  
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD  
BLAENAU FFESTINIOG,  
GWYNEDD,  
LL41 4AR

Drawn by:

EXISTING FLOOR PLANS AND ELEVATIONS

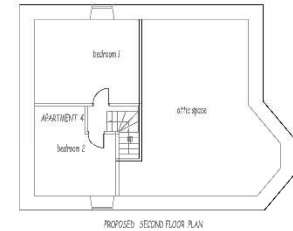
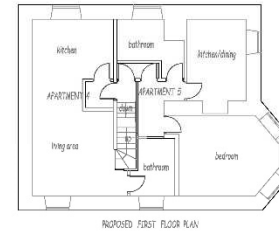
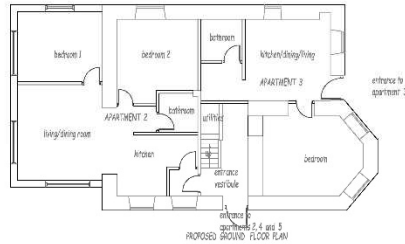
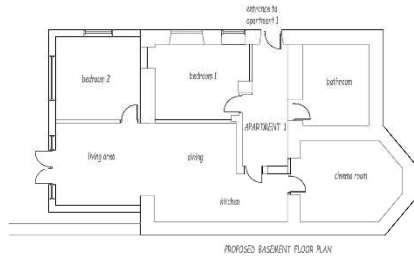
Scale:  
1:100 @ A1  
Date:  
OCTOBER 2012

Drawn by:  
AK

Drawn by:  
1811019

Drawn by:  
AK

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan



This drawing forms part of a planning application/building control application and should not be used as a construction drawing. The information shown is for reference purposes only. All dimensions should be thoroughly checked on site prior to commencement. In any instance the location of any boundary shall be confirmed and agreed with the adjacent owner if applicable. No part of the works shall be constructed so that it affects a trespass upon an adjacent property. All work shall be carried out in accordance with the Party Wall Act of 1996. All work shall be carried out in strict accordance with the British Standard Codes of Practice, Building Control requirements and respective manufacturers instructions. It is the client's responsibility to ensure that any structural design is thoroughly checked and verified by a structural engineer.

**JTdesign**  
consultancy

S WASLEY CLOSE,  
FEARNHEAD,  
WARRINGTON,  
CHESHIRE.  
WA2 6DH  
Tel: 01928 894829  
Mobile: 07584 72770  
Email: [info@jtdesignconsultancy.com](mailto:info@jtdesignconsultancy.com)

© 2019

Job Title  
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3  
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD  
BLAENAU FFESTINIOG,  
GWYNEDD,  
LL41 4AR

Drawing Title  
PROPOSED FLOOR PLANS AND ELEVATIONS

Scale  
1:100 @ A1

Date  
OCTOBER 2019

Drawn by  
AW

Drawing Number  
1821019

Rev  
A

Rev A - Dec 2022 - Apartment amended to provide 3 No 2 bed apartments and 2 No 1 bed apartments  
This is not a construction drawing and the client and contractor are to satisfy themselves of all information and dimensions before commencing work. Do not scale from this drawing

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan



This drawing forms part of a planning application/building control application and should not be used as a construction drawing. The information shown is for reference purposes only. All dimensions should be thoroughly checked on site prior to commencement. In any instance the location of any boundary shall be confirmed and agreed with the adjacent owner if applicable. No part of the works shall be constructed so that it affects a trespass upon an adjacent property. All work shall be carried out in accordance with the Party Wall Act of 1996. All work shall be carried out in strict accordance with the British Standard Codes of Practice, Building Control requirements and respective manufacturers instructions. It is the clients responsibility to ensure that any structural design is thoroughly checked and verified by a structural engineer.

**JTdesign**  
consultancy

5 WASLEY CLOSE,  
FEARNHEAD,  
WARRINGTON,  
CHESHIRE,  
WA2 8DH  
Tel: 01925 845282  
Mobile: 01566 721578  
Email: info@jtdesignconsultancy.co.uk

Client:

Job Title  
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3  
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD  
BLAENAU FFESTINIOG,  
GWYNEDD,  
LL41 4AR

Drawing Title  
PROPOSED SITE PLANS

Scale  
1:200 @ A1

Date  
OCTOBER 21<sup>st</sup> 9

Drawn By  
AW

| Drawing Number | Rev |
|----------------|-----|
| 1841019        | A   |

Rev A1) - Dec 19 - excavation increased in width, car park entrance increased in width and boundary wall to car park entrance reduced in height  
This is not a construction drawing and the client and contractor are to satisfy themselves of all information and dimensions before commencing work. Do not scale from this drawing





















## Eitem 5.2

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C20/0022/42/DT**

**Dyddiad 10/01/2020**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Deiliad Tai**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad: Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn**

**Lleoliad: Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn LL53 6LN**

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

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 10/09/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ailwampio ac ymestyn tŷ presennol. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys:
  - Dymchwel adeilad allanol presennol ac ad-leoli wal gerrig er mwyn creu safle parcio a lle troi
  - Dymchwel estyniad deulawr cefn ac estyniad gwydr ochr
  - Codi estyniad cefn yn cynnwys adain ddeulawr ar y pen gogledd dwyreiniol wedi ei gysylltu â'r tŷ presennol trwy elfen gyswllt rhannol ddeulawr a rhannol unllawr
- 1.2 Fe fydd y datblygiad newydd yn cynyddu nifer y llofftŷdd o 3 i 4 gan gynyddu maint y gofod byw i lawr grisiau. Fe fydd ffenestri newydd sylweddol yn yr edrychiad gogledd orllewin. Bwriedir gorffen y waliau newydd gyda cherrig naturiol a thynnu'r rendr oddi ar y tŷ gwreiddiol gan adael y cerrig yn noeth. Bydd y to o lechi naturiol Cymreig. Yn y bôn bydd prif ogwydd yr adeilad yn newid o wynebu'r de orllewin, tua llethr y mynydd, i'r gogledd orllewin, tua'r môr gan gynyddu lled elfen ddeulawr yr eiddo 7m wrth edrych ar y safle o'r cyfeiriad hwnnw.
- 1.3 Saif yr eiddo ar lethrau Mynydd Nefyn ar ben ffordd breifat (sy'n rhannol yn llwybr cyhoeddus) sy'n arwain o ffordd ddi-ddosbarth Bryn Glas. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored, oddeutu 340m i'r dwyrain o ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn a 50m y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.
- 1.4 Fe drafodwyd y cais hwn yn y Pwyllgor Cynllunio ar 02/03/2020 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er caniatáu trefnu ymweliad safle ac er mwyn galluogi cyflwyno adroddiad rhywogaethau gwarchodedig. Derbyniwyd aroddiad o Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ar 29 Mai, 2020. Oherwydd yr amgylchiadau sy'n bodoli gyda Coivid 19 ac nad yw wedi bod yn bosib cynnal ymweliad safle, mi ofynnwyd i'r asiant ddarparu rhagor o wybodaeth am am effaith weledol y datblygiad a bydd cyflwyniad gweledol ychwanegol yn rhan o gyflwyniad y Swyddog i'r Pwyllgor.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 2: Meini prawf datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle  
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddau  
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylched naturiol  
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu :

- Gormesol yn y tirlun
- Gor-ddatblygiad o'r safle
- Niweidiol i olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- Mae eisoes gormod o unedau gwyliau yn yr ardal

Dŵr Cymru:

Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Trafnidiaeth :

Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Bioamrywiaeth :

Argymhell dilyn y Mesurau Osgoi Rhesymol a nodir yn yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig.

Swyddog Hwaliau Tramwy :

Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru :

Dim gwrthwynebiad o ddilyn argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig.

CADW :

Dim sylwadau i'w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Fe fyddai'r estyniad yn llawer rhy fawr o'i gymharu â'r tŷ presennol
- Fe fydd yr estyniad yn ormesol yn y tirlun
- Fe fyddai'r estyniad yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE

Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais hwn :

- Mae gor-ddatblygiad o unedau gwyliau eisoes yn yr ardal

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

#### Mwynderau gweledol

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac 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.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 10/09/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Fe fyddai'r tŷ ar ei newydd wedd yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol ac fe fyddai'r arwynebedd llawr mewnol yn fwy na dyblu. Wedi dweud hynny, ni fyddai cynnydd mewn uchder yr adeilad ac fe gredir bod y dyluniad newydd a gyflwynwyd o ansawdd uchel gyda'r defnydd o garreg, gwydr a llechi yn briodol ar gyfer y lleoliad. Fe gredir y byddai'r datblygiad hwn yn integreiddio'n dderbyniol i'r dirwedd ac ni fyddai effaith weledol sylweddol fwy nag effaith presennol y safle.
- 5.3 Saif yr eiddo mewn lleoliad agored ar lethr y mynydd ac mae felly'n weladwy gan y cyhoedd o briffordd y B4417. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan pryder am effaith y bwriad ar gymeriad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fodd bynnag, nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn y dynodiad hwnnw (er iddo fod oddeutu 50m o ffin yr ardal ddynodedig). Wrth werthfawrogi'r pryder ynghylch sensitifrwydd y dirwedd yn yr ardal hon, nid yw swyddogion yn ystyried y byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ac ni chredir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol. Ni chredir felly y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail yr effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisiau PS19 ac AMG1 y CDLL fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd tirwedd yr AHNE.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.4 Ceir rhai tai annedd gerllaw'r safle, fodd bynnag oherwydd gogwydd yr eiddo a'r pellter rhwng y safle a'r tai cyfagos, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau unrhyw eiddo preifat arall na'r ardal leol yn gyffredinol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 CDLl.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.5 Fe gyflwynwyd adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig a baratowyd gan berson cymwys er cefnogi'r cais a daeth yr Arolwg i'r casgliad, er bod ystlumod yn defnyddio'r ardal i fwydo, nid oes tystiolaeth eu bod yn defnyddio'r adeiladau i glwydo neu orffwys. Roedd yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn derbyn casgliadau'r adroddiad ond yn awgrymu sicrhau fod y mesurau osgoi rhesymol, ynghyd a gwelliannau ar gyfer ystlumod yn rhan 9 yr adroddiad, yn cael eu gweithredu. O gynnwys amod priodol ar unrhyw ganiatâd fe gredir y byddai'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLl fel y mae'n ymwneud â diogelu rhywogaethau gwarchodedig.

### **Materion eraill**

- 5.6 Derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch yr orddarpariaeth o unedau gwyliau yn yr ardal fodd bynnag cais deiliad tŷ am ymestyn eiddo anheddol sydd dan sylw yma, nid yw'r cais yn ymwneud ag unrhyw newid defnydd na chynnydd mewn niiferoedd unedau gwyliau ac felly nid yw'r mater yn ystyriaeth ar gyfer y cais hwn.
- 5.7 Yn sgil y pryderon a fynegwyd yn y Pwyllgor Cynllunio ynghylch effaith weledol y datblygiad a'r methiant i drefnu ymweliad safle, derbyniwyd gwybodeth bellach gan yr ymgeisydd ac fe fydd cyflwyniad weledol ychwanegol yn dangos y safle a'i gyd-destun yn y dirwedd yn ffurfio rhan o gyflwyniad y Swyddog i'r Pwyllgor Cynllunio

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 10/09/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisiau uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac y dylid ei ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Cerrig y waliau i'w cytuno
4. Llechi to
5. Rhaid dilyn argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig

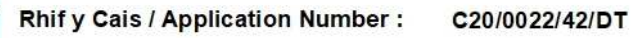
# **C20/0022/42/DT**

Tud. 47

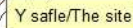
**Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif  
dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol  
deulawr i'r ochr a'r cefn /**

***Demolition of existing external store, alterations to  
existing main house and part single-storey, part two-  
storey extension to side and rear***

**Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn LL53 6LN**

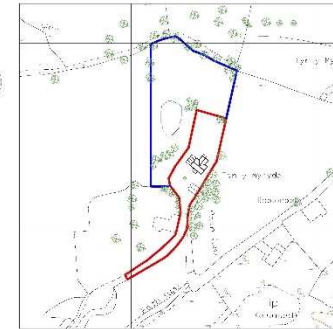


Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

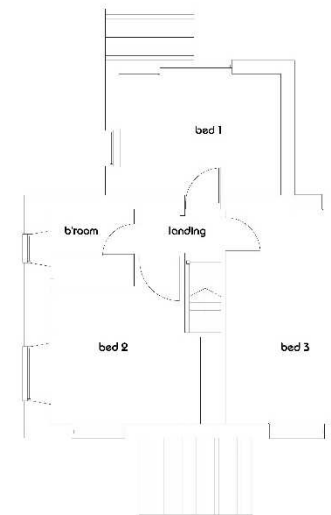
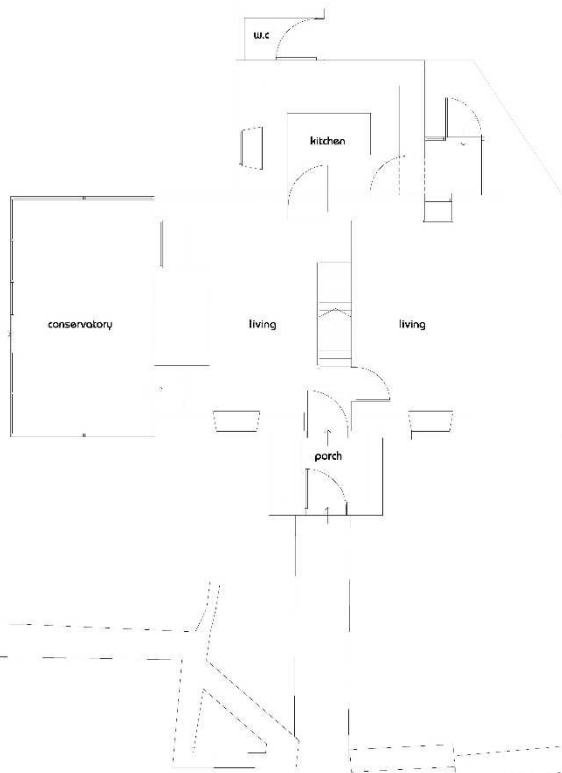


⊗ Ground Floor

⊙ First Floor

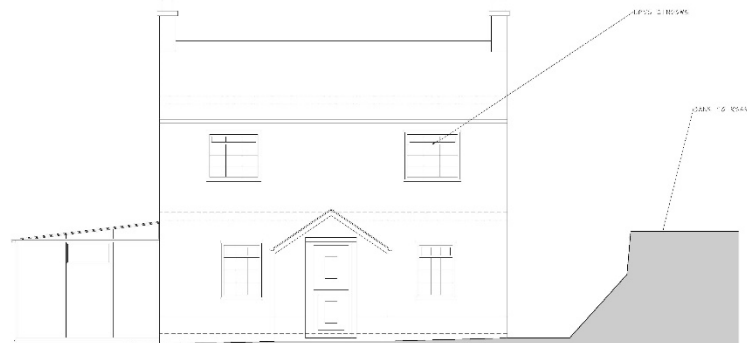


Location Plan 1:1250

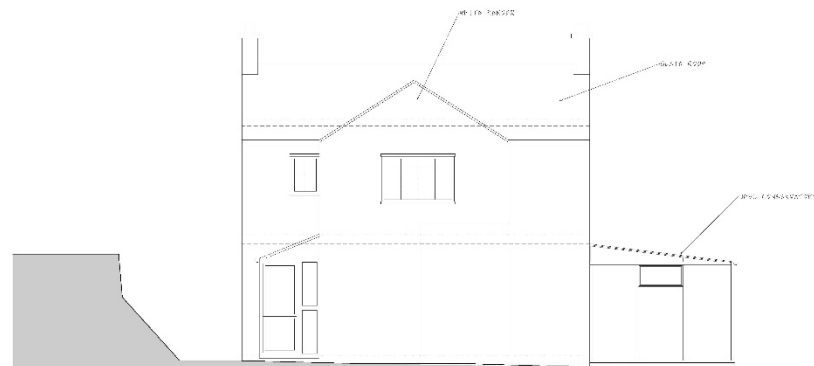


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>linberg</b><br><small>linberg architects ltd</small><br><small>100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000</small> | <b>Existing Plans</b>          |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | GP01<br>Scale: 1:50<br>© A1 JL | A1<br>Drawn by: JL |

Tud. 50



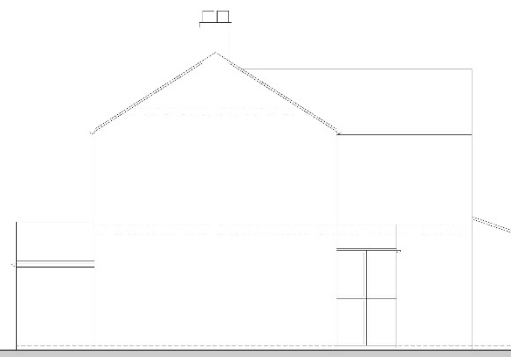
### Front Elevation



### Rear Elevation



LHS Elevation



### RHS Elevation

|                                                                                                                                               |  |                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|
|                                                          |  | P. 01 (31) 116-Manning way Station         |  |
| design consultant (if not)<br>1710 10th Avenue, Suite 400, New York, NY 10014<br>Tel: 212 693 1234 Fax: 212 693 1234 E-mail: info@linberg.com |  | Proj. title:<br><b>Existing Elevations</b> |  |
| Project Name:<br><b>House Extension/Remodeling<br/>         Ton V Munyad, Nefin,<br/>         Guynedd, L53 6LN<br/>         Mr.W. Hadlow</b>  |  | Create a:<br><b>EP02</b>                   |  |
| Scale:<br><b>1 : 50</b>                                                                                                                       |  | Revision By / Date:<br><b>@ AJ JL</b>      |  |



Block Plan 1 : 500

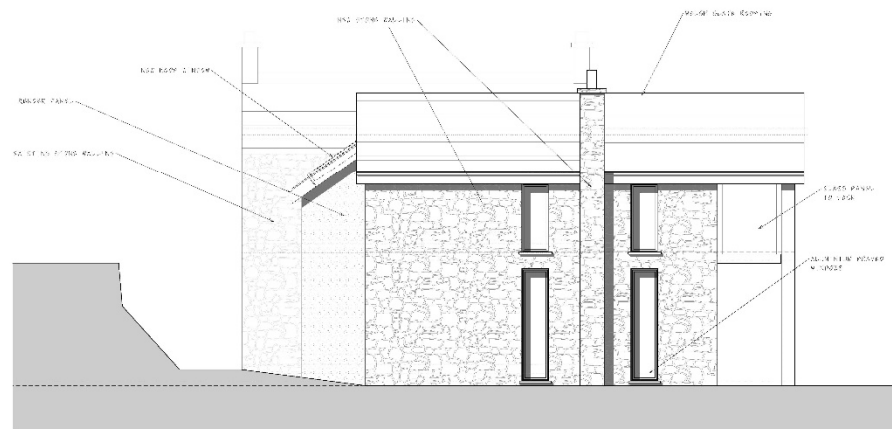


Roof Plan 1 : 100

|                                                                                           |  |                       |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|-------------------|
| linberg                                                                                   |  | Existing plans        |                   |
| House Extension/Remodelling<br>Tan y Mynydd, Nefyn,<br>Gwynedd, LL53 6LN<br>Mr. W. Heddau |  | EP03<br>Scale<br>1:50 | A<br>Drawn by: JL |



### Front Elevation



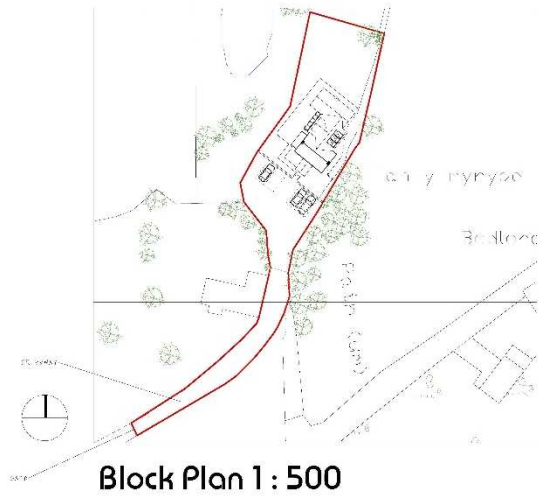
### Rear Elevation



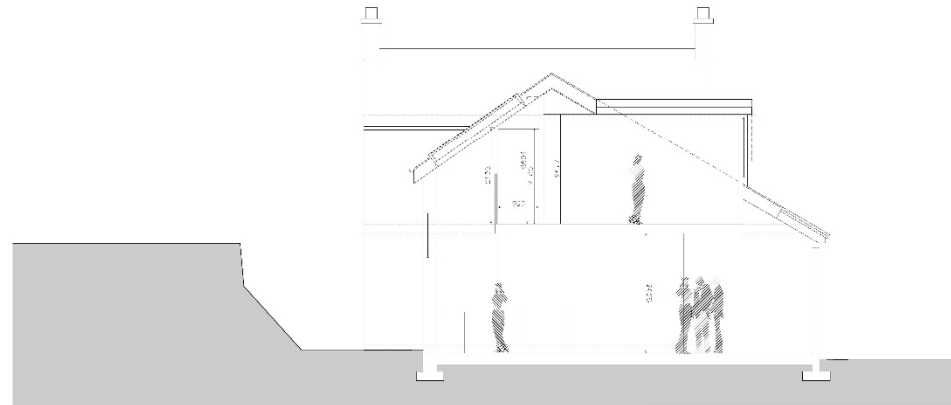
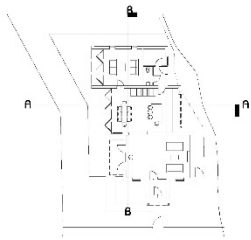
LHS Elevation



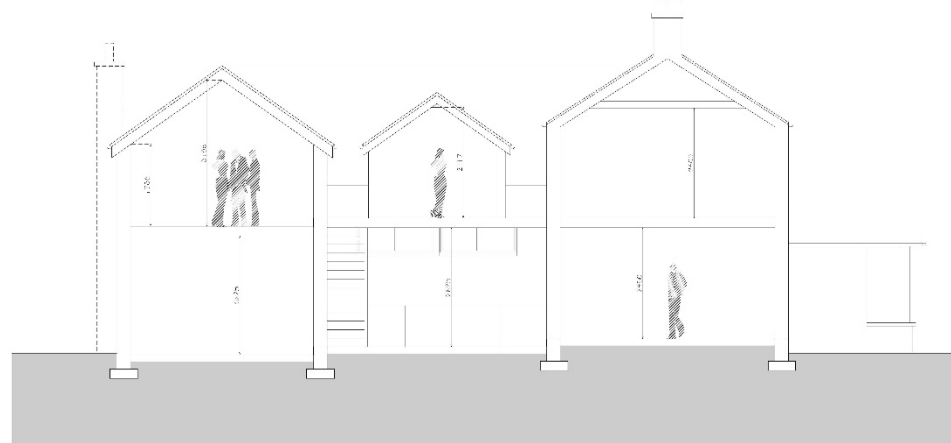
### RHS Elevation



### Roof Plan 1 : 100



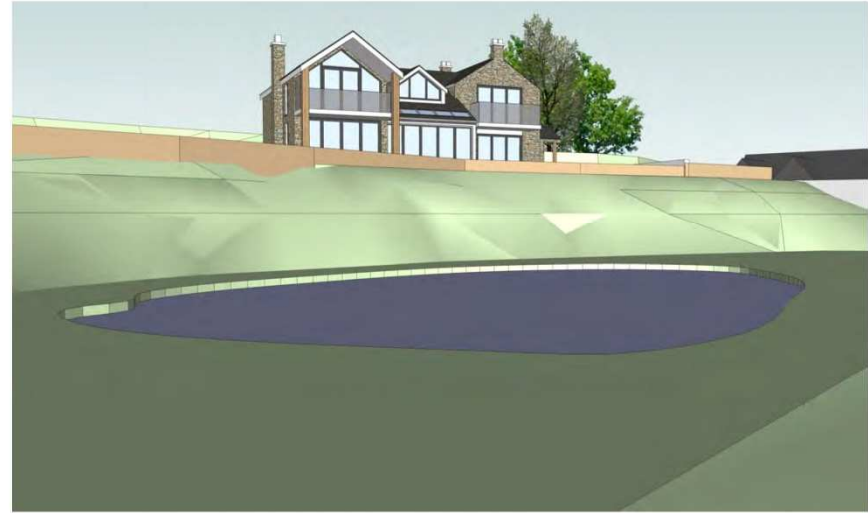
Section AA



Section BB

|                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| linberg                                                                                                                                         |  | Proposed sections                                                                                                       |  |
| <small>linberg architects ltd<br/>100-102 High Street, London E15 2RT<br/>020 7350 1234<br/>linberg@linberg.co.uk<br/>www.linberg.co.uk</small> |  | <small>Project Name</small><br>House Extension/Remodelling<br>Tan y Mynydd, Nefyn,<br>Gwynedd, LL53 6LN<br>Mr W. Heddau |  |
| <small>Project No</small><br>PP04                                                                                                               |  | <small>Scale</small><br>1:50                                                                                            |  |
| <small>Author</small><br>A                                                                                                                      |  | <small>Drawn by</small><br>JL                                                                                           |  |























## Eitem 5.3

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C20/0046/42/LL**

**Dyddiad** 19-03-2020  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad:** Cais ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i ffurfio rhan o estyniad i fynwent presennol ynghyd a gwaith i estynnu maes parcio presennol, creu llwybrau a chodi ffensiau/giataiau cysylltiedig

**Lleoliad:** Tir Ger Fynwent Gyhoeddus Nefyn, Nefyn, LL53 6EG

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

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer creu estyniad i fynwent drwy newid defnydd tir amaethyddol. Mae'r bwriad yn golygu newid defnydd cae amaethyddol i ffurfio estyniad i fynwent bresennol sydd wedi ei leoli oddi ar Ffordd Dewi Sant yn Nefyn. Bydd ffyrdd a llwybrau mewnol newydd yn cael eu creu (gan gysylltu gyda'r rhai presennol), estyniad bychan i'r maes parcio presennol, codi ffensiau pren, gosod meinciau a phlannu coed.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yn union gyferbyn ffin datblygu Nefyn wrth gefn y Parc Busnes. Ceir mynediad gerbydol ac ar droed i'r safle ar hyd ffordd di-ddosbarth sy'n rhedeg o Ffordd Dewi Sant rhwng Gweithdai Nefyn a'r Parc Busnes.
- 1.3 Mae'r cais hwn wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd fod maint safle'r cais (0.9ha) yn fwy na'r trothwy o 0.5 hectar sydd wedi ei osod ar gyfer cyflwyno ceisiadau i'r Pwyllgor.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PS 5: Datblygu cynaliadwy

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

## 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C01D/007/42/LL 'Newid defnydd tir amaethyddol fel estyniad i fynwent' Caniatwyd ar 25/04/2001.

## 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Ymateb wedi ei dderbyn ar 06/04/2020 yn nodi fod Cyngor Tref Nefyn yn cefnogi'r cais.

Uned Drafnidiaeth: **Ymateb wedi ei dderbyn ar 20/03/2020:**  
Cyfeirir at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellaf gynnwys yr amodau / nodiadau canlynol ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

P37B - Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma

Cyfoeth Naturiol Cymru: **Ymateb wedi ei dderbyn ar 07/07/2020:**

Diogelu Dŵr Ddaear:

Cawsom yr adroddiad canlynol gan yr ymgeiswyr ar 26 Mehefin 2020, mewn ymateb i'n llythyr blaenorol dyddiedig 7 Ebrill 2020:

1. Extension at Nefyn Cemetery, Ffordd Dewi Sant, Nefyn – Stage 1 Preliminary Groundwater Assessment and Risk Screening Report. e-geo Solutions, Report No. E1237.PGWA.R1, June 2020.

Rydym wedi derbyn y wybodaeth ategol ar y cyfraddau claddu a gosodiad safle. Mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad bod gosodiad y safle yn isel - rydym yn cytuno â'r casgliad hwn ac felly rydym yn gofyn i'r amod canlynol gael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd:

**Amod** - Bydd pob claddedigaeth yn y fynwent yn:

- lleiafswm o 50 metr i ffwrdd o gyflenwad dŵr yfed tanddaearol;

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

- o leiaf 30 metr o gwrs dŵr neu darddiad;
- pellter o 10 metr o leiaf o ddraeniau tir;
- Ni ddylai unrhyw gladdu fod mewn dŵr sy'n sefyll, a gwaelod y bedd fod yn uwch na'r tabl dŵr lleol.

Rheswm: i amddiffyn dyfroedd rheoledig ar y safle.

#### **Ymateb wedi ei dderbyn ar 07/04/20:**

Mae gennym bryderon mawr gyda'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd. Argymhellwn mai dim ond os bydd modd bodloni'r gofyniad canlynol y dylech roi caniatâd cynllunio. Byddem yn gwrthwynebu pe na bai'r cynllun yn bodloni'r gofyniad yma:

Gofyniad – Dylai'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Risg Dŵr Daear Cam 1 (sy'n cynnwys Arolwg Nodweddion Dŵr), ac hefyd, pan fo'n berthnasol, gyflwyno Asesiad Risg Dŵr Daear Haen 2 i ategu'r cais.

Dŵr Cymru:

#### **Ymateb wedi ei dderbyn ar 26/03/2020:**

We would request that if you are minded to grant Planning Consent for the above development and if SAB consent is not required that the **Conditions and Advisory Notes** provided below are included within the consent to ensure no detriment to existing residents or the environment and to Dŵr Cymru Welsh Water's assets.

#### **SEWERAGE**

##### Conditions

No surface water and/or land drainage shall be allowed to connect directly or indirectly with the public sewerage network.

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect the health and safety of existing residents and ensure no pollution of or detriment to the environment.

Uned Draenio Tir:

#### **Ymateb wedi ei dderbyn ar 27/03/20:**

Diolch am yr ymgynghoriad isod

Nid oes gan yr Uned sylwadau i'w cynnig ar y cais yma o ran draenio tir na risg llifogydd.

Uned Bioamrywiaeth:

#### **Ymateb wedi ei dderbyn ar 31/03/2020:**

Dim pryderon Bioamrywiaeth ond dylid manteisio ar y cyfle i greu gwrych ar hyd ochr ddwyreiniol y safle . Mae'n ymddangos mai ffens sydd yno ar hyn o bryd. Dylai unrhyw blannu coed fod yn rhai

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

cynhenid.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 10/04/20 ac ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth .

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

### 5.1 Egwyddor y datblygiad

Mae Polisi ISA 2 o'r CDLI yn anelu i warchod ac annog datblygu cyfleusterau cymunedol (gan gynnwys mynwentydd) newydd lle bo hynny'n briodol. Mae hyn hefyd yn cynnwys estyniadau i gyfleusterau cymunedol nad ydynt y tu mewn i anheddle, neu wedi'u cysylltu'n agos ag anheddle, os gellir dangos fod y cyfleuster wedi'i leoli'n dda i gwrdd ag anghenion y gymuned y bydd yn ei wasanaethu.

Mae'r safle hwn wedi ei leoli tu allan ond yn gyfochrog i ffin datblygu Nefyn ac yn estyniad rhesymol i'r fynwent bresennol. Ystyrir fod lleoliad, maint a gosodiad yr estyniad yn un rhesymegol a bydd yn ychwanegu at wasanaeth cymunedol presennol yn effeithiol. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle presennol yn cael ei wasanaethu gan ffordd ddi-ddosbarth oddi ar Ffordd Dewi Sant gyda maes parcio eisoes yn bodoli, felly gellir ystyried fod hwn yn safle addas ar gyfer creu ychwanegiad i'r gwasanaeth cymunedol hwn.

Ystyrir fod lleoliad, maint a phwrrpas y bwriad hwn yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn unolgyda gofynion polisi ISA 2 o'r CDLI.

### 5.2 Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

Polisi PCYFF 2 a 3 sy'n berthnasol i ystyriaethau yma o'r bwriad. Yn bresennol, mae'r safle yn llecyn o dir amaethyddol sydd yn goleddu tuag gorllewin y safle ac wedi ei amgylchynu gan gloddiau, gwrychoedd a ffensiau. I'r gorllewin a gogledd orllewin, mae nifer o unedau diwydiannol, gorsaf dân, tŷ doctor a.y.b. yn rhwystro rhan fwyaf o olygfa o'r safle o fannau cyhoeddus. Rhaid hefyd ystyried fod y bwriad yn estyniad o'r fynwent sylweddol bresennol ac felly mae'r effaith weledol eisoes yn bodoli. Er bod y bwriad yn golygu gosod traciau/llwybrau o fewn y safle, ni ystyrir byddai natur y datblygiad hwn yn arwain at golled sylweddol o wyrddni yn y tirlun.

Fel a drafodwyd eisoes, mae'r safle wedi ei ffinio gan unedau diwydiannol, gorsaf dân, tŷ doctor a.y.b. ar yr ochr gorllewinol ac ni ystyrir y bydd bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo hyn. Fodd bynnag, ar ochr ddwyreiniol y safle, mae annedd Fferm Cae Rhug ac er bod hwn wedi ei leoli yn agos at estyniad y fynwent, rhaid ystyried fod unrhyw effeithiau sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad eisoes yn bodoli oherwydd y datblygiad presennol. Oherwydd hyn, ni ystyrir byddai estyniad o'r maint yma i'r fynwent yn debygol o arwain at unrhyw aflonyddwch gwahanol nac ychwanegol i'r hyn sydd eisoes yn bodoli.

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

I grynhoi, ni fydd y bwriad yn golygu unrhyw newidiadau annerbyniol i fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal ehangach ac felly nid yw'n groes i'r polisiau a nodir uchod.

### 5.3 Materion trafndiaeth a mynediad

Bwriedir estynnu'r maes parcio presennol a bydd hwn yn cael ei wasanaethu gan y ffordd ddi-ddosbarth bresennol sy'n cysylltu gyda Ffordd Dewi Sant. Ymgynghorwyd gydag Uned Drafnidiaeth y Cyngor a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad sydd wedi ei gyflwyno ond gofynnwyd am amod i sicrhau fod trefniant y maes parcio wedi ei orffen cyn i'r datblygiad ddod i ddefnydd.

Drwy osod yr amod priodol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail trefniant parcio a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda pholisïau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl.

### 5.4 Dŵr rheoledig/tanddaearol

Ymgynghorwyd gyda CNC (Cyfoeth Naturiol Cymru) a derbyniwyd ymateb yn datgan pryderon am effaith posib y datblygiad a'r ddyfroedd rheoledig ar y safle. Er mwyn ymateb i'r pryderon hyn, darparwyd 'Preliminary groundwater assessment and risk screening report' gan gwmni 'e-geo Solutions Ltd'. Bu'r asesiad a'r adroddiad sgrinio hwn ddod i'r casgliad fod gosodiad y safle yn isel a derbyniwyd cadarnhad fod CNC yn cytuno gyda'r casgliad ac fod modd caniatáu'r datblygiad gyda amodau priodol.

Ystyrir drwy osod yr amod hyn bod posib amddiffyn dyfroedd rheoledig ar y safle a bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS 5 o'r CDLl.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 Yng nghyd destun yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad hwn yn cydymffurfio gyda holl ystyriaethau a pholisïau cynllunio perthnasol ac felly ei fod yn dderbyniol i'w ganiatau.

## 7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod;

Caniatau – amodau

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.

The development to which this permission relates shall be begun not later than FIVE years from the date of this permission.

2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynlluniau a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 06/05/20, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans submitted to the Local Planning Authority on 06/05/20, and contained in the form of

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

application and in any other documents accompanying such application unless condition(s) to amend them is/are included on this planning decision notice.

- Bydd pob claddedigaeth yn y fynwent yn:
  - lleiafswm o 50 metr i ffwrdd o gyflenwad dŵr yfed tanddaearol;
  - o leiaf 30 metr o gwrs dŵr neu darddiad;
  - pellter o 10 metr o leiaf o ddraeniau tir;
  - Ni ddylai unrhyw gladdu fod mewn dŵr sy'n sefyll, a gwaelod y bedd fod yn uwch na'r tabl dŵr lleol.

All burials in the cemetery shall be:
 

- a minimum of 50 m from a potable groundwater supply source;
- a minimum of 30 m from a water course or spring;
- a minimum of 10 m distance from field drains;
- no burial into standing water and the base of the grave must be above the local water table.

- Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol a'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

No surface water and/or land drainage shall be allowed to connect directly or indirectly with the public sewerage network.

- Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbwl unol fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as submitted before the use hereby permitted is commenced.

# **C20/0046/42/LL**

Tud. 73

**Cais ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i ffurfio rhan o estyniad i fynwent presennol ynghyd a gwaith i estynnu maes parcio presennol, creu llwybrau a chodi ffensiau/giataiau cysylltiedig / Application for the change of use of agricultural land to form part of an extension to an existing graveyard together with associated works to extend existing car parking area, create pathways and erection of fences/gates**

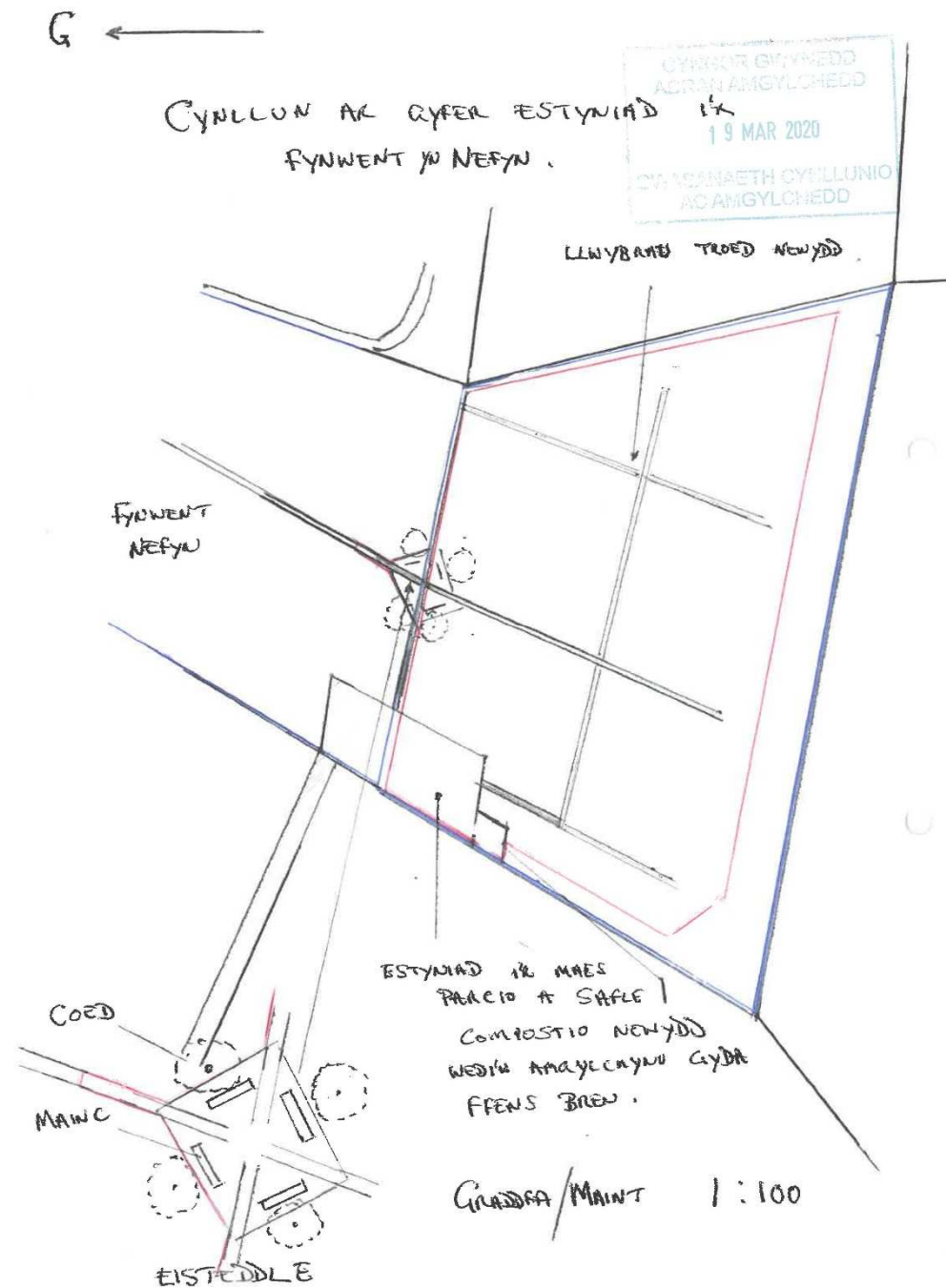
**Tir Ger Fynwent Gyhoeddus Nefyn, Nefyn, LL53 6EG**



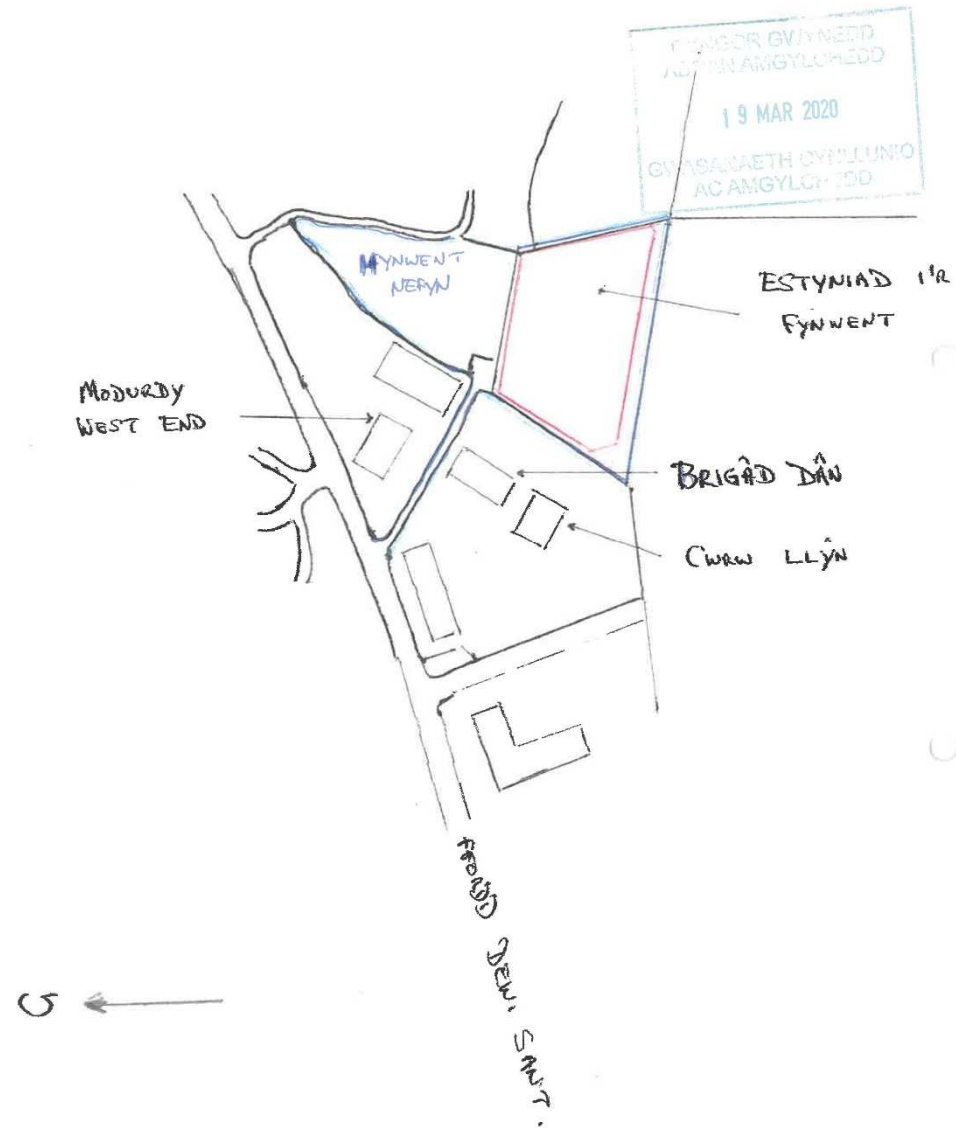


CYMROR GWYNEDD  
AC AMGYLCHEDD  
19 MAR 2020  
GWYBODAETH CYHLLUNIO  
AC AMGYLCHEDD





# CYNLLUN LLEOLIAD AR CYPER ESTYNIAD 1<sup>Ń</sup> FYNWENT Y NEFYN.

















# Eitem 5.4

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C19/1068/11/LL**

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

**Math y Cais: Cais Llawn**

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Menai (Bangor)**

**Bwriad: Addasu cyn adeilad y Brifysgol i 6 uned breswyl hunan-gynhaliol ynghyd a llecyn parcio ychwanegol**

**Lleoliad: Neuadd Ogwen, Y Coleg Normal Ffordd Y Coleg, Bangor, Gwynedd, LL57 2DB**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatáu Gydag Amodau**

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd ac addasu cyn adeilad oedd yn cael ei ddefnyddio fel swyddfeydd gan y Brifysgol i 6 uned breswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llecynnau parcio ychwanegol. Yn fewnol, bydd y bwriad yn golygu darparu 4 uned dwy lofft ar y llawr daear a chynntaf, ac 2 uned un llofft ar yr ail lawr. Bydd y 4 uned 2 lofft yn cynnwys cegin, ystafell fyw, ystafell fwyta, swyddfa gartref, ystafelloedd *en-suite* ac ystafell wisgo. Mae'r unedau un llofft yn cynnwys cegin (math gali), ystafell fyw, ystafell fwyta ac ystafell amlbwrpas.
- 1.2 Mae'r unedau yn amrywio mewn arwynebedd llawr o 110m<sup>2</sup> i'r ddwy uned ar y llawr daear, 105m<sup>2</sup> ar y llawr cyntaf ac 65m<sup>2</sup> ar yr ail lawr. Ni fydd cynnydd yn arwynebedd llawr presennol yr adeilad sydd yn mesur 546m<sup>2</sup> yn ei gyfanrwydd.
- 1.3 Yn allanol, bydd y bwriad yn golygu ymgymryd â man newidiadau i'r gorffeniad allanol. Bydd hyn yn cynnwys glanhau'r gwaith bric gwreiddiol ar y llawr daear, atgyweirio gwaith pren allanol, atgyweirio unrhyw lechi rhydd, amnewid ffenestri edrychiad am rhai math UPVC o ddyluniad patrwm treftadaeth ac ail rendro cefn yr adeilad.
- 1.4 Bydd ardaloedd storio biniau gwastraff cyffredinol a biniau ailgylchu yn cael eu creu ar balmart athraidd, gydag un wedi ei leoli wrth gefn yr adeilad, un wrth y fynedfa ac un wrth y llecynnau parcio.
- 1.5 Lleoli'r bwriad oddi fewn i ffin datblygu dinas Bangor ac oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth ym Mangor Uchaf. Saif yr adeilad oddi ar Ffordd Siliwen o fewn cwrtill sylweddol sydd wedi ei hamgylchynu gan goed aeddfed a wal derfyn. Mae'n adeilad 3-llawr sylweddol ei faint gyda dyluniad sy'n cynnwys nifer o nodweddion arbennig a thrawiadol gan gynnwys y ffenestri crom mawr ar y tu blaen, y to llechi cymhleth a nifer o gyrrn wedi eu gwasgaru ar draws to'r adeilad.
- 1.6 Un o adeiladau'r Brifysgol oedd hwn yn wreiddiol, a drwy hynny wedi ei leoli wrth nifer o adeiladau eraill y Brifysgol gan gynnwys yr Hen Goleg a'r Coleg Normal. Fodd bynnag, rhaid nodi fod Neuadd Ogwen wedi leoli ar Ffordd Siliwen sy'n cynnwys cymysgedd o adeiladau'r Brifysgol a nifer uchel o dai preswyl.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a 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 champau 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**

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

PS 5: Datblygu cynaliadwy

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 9: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 18: Tai fforddiadwy

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

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

CCA: Ymrwymadau Cynllunio

CCA: Cymysgedd Tai

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

## 2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes cynllunio perthnasol.

## 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dim ymateb wedi ei dderbyn.  
Cymuned/Tref:

Uned Ymateb wedi ei dderbyn ar 20/12/2019:

Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad. Cynlluniau'n cynnwys 8 llecyn parcio ffurfiol a lle ar gyfer mwy o fewn y cwrtil ac felly'n annhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Storfa biniau hefyd yn cael ei gynnig mewn lle hwylus gerllaw'r fynedfa. Mae'r lleoliad yn un eithaf canolog ar gyrion Bangor Uchaf ac yn agos i nifer o gyfleusterau lleol gan gynnwys y

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

coleg a'r Brifysgol, siopau ac i drafnidiaeth cyhoeddus reolaidd ac felly tybiaf fod o'n safle cynaliadwy. Yr unig amodau/nodiadau gallaf gynnig os caniateir y cais yw i ddarparu'r parcio yn unol a'r cynllun cyn preswyllo'r unedau, ac un dwr wyneb:

Dŵr Cymru: Ymateb wedi ei dderbyn ar 27/11/2019:

We refer to your planning consultation relating to the above site, and we can provide the following comments in respect to the proposed development.

We would request that if you are minded to grant Planning Consent for the above development and if SAB consent is not required that the Condition and Advisory Notes provided are included within the consent to ensure no detriment to existing residents or the environment and to Dwr Cymru Welsh Water's assets.

Ymgynghoriad Hybysebwyd y cais ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda thrigolion cyfagos, mae'r Cyhoeddus: cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbynwyd unrhyw ymateb,

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Yn wreiddiol mae'r adeilad wedi ei ddatblygu fel rhan o gampws y Brifysgol ac oherwydd mai defnydd olaf yr adeilad sydd yn ffurfio rhan o'r bwriad oedd fel swyddfeydd ar gyfer defnydd y Brifysgol rhaid ystyried polisi ISA 2 o'r CDLI. Mae'r polisi hwn yn nodi y dylid gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol (sy'n cynnwys cyfleusterau addysgol) oni bai fod modd cwrdd gyda un o'r tri maen prawf a nodir yn y polisi.
- 5.2 Mewn ymateb i ofynion y polisi, derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant sy'n tystiolaethu cyfiawnhad dros golli'r cyfleuster cymunedol hwn. O ran y meini prawf cyntaf, er nad yw'r datblygwr wedi darparu cyfleuster addas yn ei le, mae'r Brifysgol wedi ail leoli'r adran (sef Ysgol Gwyddoniaeth Gymdeithasol) oedd wedi ei leoli yn Neuadd Ogwen i Adeilad y Prif Gelfyddydau. Felly gellir ystyried fod yna gyfleuster addas ac unfath eisoes wedi ei ddarparu gyda mynedfa hawdd ar droed ychydig o bellter oddi wrth y safle hwn.
- 5.3 I fodloni'r ail meini prawf, derbyniwyd gwybodaeth am strategaeth stadau'r Brifysgol. Mae strategaeth hwn yn adrodd yn glir fod yna angen ar gyfer lleihau maint y campws drwy ail leoli adrannau a gwerthu adeiladau lle bod angen. Gyda'r defnydd (Ysgol Gwyddoniaeth Gymdeithasol) wedi ei symud i Adeilad y Prif Gelfyddydau a bod adran stadau wedi rhoi'r adeilad ar werth, mae'n rhaid ystyried fod yr adeilad yn amhriodol ac yn ormodol i ddefnydd y Brifysgol. Mae'n amlwg fod y Brifysgol wedi cyfnerthu'r cyfleuster yr oedd yr adeilad yma yn ei ddarparu i ran gyfagos o'r campws fel rhan o gynllun i ddiogelu cynladwyedd hir dymor y Brifysgol a gellir ystyried nad yw'r bwriad yn arwain at golled o gyfleuster o'r math yma. Ystyriod fod y wybodaeth yma yn cydymffurfio'n glir gyda'r ddau faen prawf yma ac nad yw'r trydydd faen prawf yn berthnasol.
- 5.4 Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor ac felly mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-
- 5.5. Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad sylweddol ei faint presennol a'r unig newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad fydd dinoethi a glanhau'r gwaith bric gwreiddiol ar y llawr daear, atgyweirio gwaith pren allanol, atgyweirio unrhyw lechi rhydd, amnewid ffenestri edrychiad am rhai math UPVC o ddyluniad patrwm treftadaeth ac ail rendro cefn yr adeilad.
- 5.6 Maen prawf 2 – Mae'r prawf hwn dim ond yn berthnasol i dai mewn amlfeddiannaeth.
- 5.7 Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - mae anheddau preswyl ynghyd ac adeiladau mewn defnydd gan y Brifysgol wedi eu lleoli o

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

amgylch safle'r cais ac felly ni chredir y byddai'r bwriad i drosi adeilad presennol yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gôr edrych ac aflonyddwch sŵn) gan ystyried lleoliad yr adeilad oddi fewn i ardal breswyl sy'n sefydledig.

- 5.8 Mae prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried fod y safle yn darparu llecynnau parcio ac agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.
- 5.9 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol o fewn yr asesiad hwn ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Cymysgedd Tai**

- 5.10 Mae Polisi TAI 8 ynghyd â CCA: Cymysgedd Tai yn nodi bod angen i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy (sy'n cyd-fynd a pholisi PS 18 a TAI 15). I'r perwyl hyn, derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd sy'n datgan sut mae'r datblygiad yn darparu cymysgedd briodol ar gyfer yr ardal ac yn egluro bod diffyg darpariaeth o'r math yma o unedau. Mae'r bwriad yn cynnwys 4 uned 2 llofft a 2 uned 1 llofft sy'n cyfarch angen ac yn ehangu dewis ar gyfer deiliaid sengl, cyplau a theuluoedd bychan.
- 5.11 Noder yr ymgeisydd fod y bwriad yn darparu unedau 1 a 2 llofft yn unol â rhagolygon anghenion math o aelwydydd a nodwyd yn nhabl 6 o'r CCA: Cymysgedd Tai. Mae'r tabl yn dangos fod y cynnydd mwyaf mewn math o aelwydydd ar gyfer rhai 1 a 2 person ac felly mae'r unedau yn darparu ar gyfer yr angen disgwylidig yma.
- 5.12 Mae rhan 1 o bolisi TAI 8 yn galw ar ddatblygiadau i ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy yn unol â pholisi strategol PS 18. Fodd bynnag, mae pro-fforma hyfywdra sydd wedi ei dderbyn, yn profi nad yw'n bosib i'r datblygiad hwn ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy (mae hyn yn cael ei drafod yn llawn yn hwyrach yn yr adroddiad hwn) a disgwylir i'r unedau hyn gael eu gwerthu ar bris marchnad agored. Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei fod wedi ystyried trosi'r adeilad i nifer uwch o unedau o faint llai ond caiff hyn effaith difrifol ar hyfywdra'r datblygiad. Hyd yn oed gydag unedau eithaf mawr, mae'r ymgeisydd wedi dangos fod y datblygiad dim ond ychydig (*marginally*) yn hyfyw ac felly nid yw'n bosib lleihau maint na nifer yr unedau.
- 5.13 Yn ogystal ag ymateb i'r galw, mae polisi TAI 8 ac CCA: Cymysgedd Tai yn nodi fod angen ystyried ffactorau eraill a ellir effeithio ar y datblygiad. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu trosi adeilad presennol ble mae ystyriaeth gref wedi ei roi i gyfer cadw cymeriad yr adeilad. Ystyrir fod y trosiad bwriedig yn cyd fynd yn naturiol gyda gosodiad presennol yr adeilad heb fod angen am unrhyw newidiadau na gwaith ychwanegol i'r adeilad. Mae hefyd yn cadw cymeriad yr ardal.
- 5.14 Yn ychwanegol i'r hyn, mae'r ymgeisydd wedi nodi bod ansawdd uchel a lleoliad yr unedau bwriedig yn golygu eu bod yn gallu targedu gweithwyr proffesiynol ifanc, teuluoedd bychan a henoed (er nad yw'r fflatiau yn darparu at unrhyw anghenion arbennig) sydd eisiau aros yn y ddinas. Dywed yr ymgeisydd fod prisiad yr unedau yn llawer rhy uchel ar gyfer cael eu marchnata'u ar gyfer myfyrwyr/landlord myfyrwyr ac oherwydd hynny disgwylir yr unedau fod o fewn meddiannaeth barhaol sy'n adlewyrchu yr ardal breswyl a welir yn y rhan yma o Fangor.

### **Tai Fforddiadwy**

- 5.15 Mae Polisi TAI15 o'r CDLL yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw 20%. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai gofyn i 1.2 uned fod yn fforddiadwy. Fodd bynnag, derbyniwyd rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd oedd yn cynnwys: 'Adroddiad prisiad marchnad', 'Adroddiad prisiad marchnad rhent', 'Asesiad hyfywdra drwy'r pro forma' a 'Chrynodeb o gostau gwasanaethau proffesiynol' ynghyd a Pro Fforma Hyfywdra yn unol â gofynion meini prawf iii) o ran 3 o bolisi TAI 15. Mae'r wybodaeth yn dod i'r casgliad na

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

fyddai'n hyfyw i'r datblygiad ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy ar gyfer eu gwerthu neu eu rhentu (na chyfraniad ariannol).

- 5.16 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd er mwyn asesu a gwirio'r wybodaeth. Cadarnhawyd byddai derbyn unrhyw uned fforddiadwy ar gyfer y datblygiad yma yn golygu, gostwng pris prynu'r safle yn sylweddol a byddai hyn yn cael effaith andwyol ar hyfywdra'r datblygiad. O'r wybodaeth a'r pro-fforma hyfywdra a ddarparwyd ystyrir nad yw yn hyfyw i'r datblygiad ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy ar gyfer eu gwerthu, rhentu na gwneud cyfraniad ariannol.

#### **Mwynderau gweledol**

- 5.17 Newidiadau bychan sydd i edrychiadau allanol yr adeilad 3-llawr hwn, gan gynnwys glanhau'r gwaith bric gwreiddiol ar y llawr daear, atgyweirio gwaith pren allanol, atgyweirio unrhyw lechi rhydd, amnewid ffenestri edrychiad am rhai math UPVC o ddyluniad patrwm treftadaeth ac ail rendro cefn yr adeilad. I'r perwyl hwn, credir byddai'r newidiadau yn tacluso a phwysleisio nodweddion pensaernïol yr adeilad a drwy hynny'n yn cael argraff bositif ar fwynderau gweledol y strydlun a'r Ardal Gadwraeth. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PS20 o'r CDLL.

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

- 5.18 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. Oherwydd defnydd presennol y safle, gosodiad y ffenestri/agoriadau a'r pellter digonol sydd rhwng yr adeilad ac unrhyw dai preswyl cyfagos, credir na fyddai'r bwriad yn arwain at unrhyw golled o breifatrwydd na gor edrych.
- 5.19 O ran ychwanegiad mewn aflonyddwch, ystyrir na fyddai newid o ddefnydd swyddfeydd/addysg fel rhan o'r Brifysgol i ddefnydd preswyl yn achosi cynnydd mewn aflonyddwch a fyddai'n niweidiol i fwynderau preswylwyr yr ardal. Credir fod y bwriad yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau eraill, gosodiad a natur yr ardal ac na fyddai unrhyw effeithiau andwyol ar fwynderau'r ardal. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

#### **Materion Trafnidiaeth**

- 5.20 Mae'r safle/adeilad wedi ei leoli mewn ardal breswyl ar gyrion Bangor Uchaf ac yn cynnwys cyfleusterau parcio oddi fewn i'r cwrtill. Y bwriad yw darparu 8 llecyn parcio oddi fewn i'r cwrtill a derbyniwyd cadarnhad gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor fod hwn yn ddigonol. Yn ychwanegol i'r llecynnau parcio pwrpasol, mae yna ddigonedd o le oddi fewn i'r cwrtill ar gyfer parcio cerbydau ychwanegol. Noder fod y safle mewn lleoliad eithaf canolog ac wedi ei leoli yn agos at nifer o wasanaethau a thrafnidiaeth gyhoeddus reolaidd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a TRA2 o'r CDLL.

#### **Materion Ieithyddol**

- 5.21 Nid yw'r cais yn cyrraedd trothwyon polisi PS 1 o'r CDLL ar gyfer yr angen i ddarparu Datganiad Ieithyddol a Chymunedol. Fodd bynnag, yn unol â'r 'Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' mae'r ymgeisydd wedi dangos sut mae'r bwriad wedi ystyried effaith posib y bwriad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned. Fel y trafodwyd eisoes yn yr adroddiad hwn, mae'r bwriad yn cwrdd ag anghenion cymysgedd tai'r ardal ac yn gymharol fychan o'i gymharu â maint yr anheddle. Dywed yr ymgeisydd fod canran gymharol isel o ail-gartrefi yn y ddinas (1.8%) a bod yr unedau yn targedu gweithwyr proffesiynol ifanc, teuluoedd bychan a henoed (er nad yw'r fflatiau yn darparu at unrhyw anghenion arbennig) sydd eisiau aros yn y ddinas ac ystyrir nad oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y byddai'r unedau bwriedig gael eu defnyddio fel ail-gartefi.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 10/09/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.22 Derbynwyd ohebiaeth gan yr ymgynghorydd iaith yn nodi mai datblygiad bychan ydyw, ac felly yn annhebygol o arwain at newid mawr yn y boblogaeth leol. Rydym hefyd yn cymryd bod y wybodaeth am yr angen am y math yma o unedau o fewn yr ardal yn gywir, I'r perwyl hyn credir na fydd y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith sylweddol ar nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal ynghyd a chyfleoedd i'r boblogaeth leol siarad Cymraeg a bod y risg y byddai'r datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith arwyddocaol a sylweddol ar gymeriad a chyd bwysedd yr iaith o fewn y gymuned yn isel a bod y datblygiad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 a PS5 o'r CDLL.

### **Materion Addysgol**

- 5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae hefyd yn berthnasol i ystyried cynnwys y 'CCA: Ymrwymadau Cynllunio' wrth drafod y cais hwn.
- 5.24 Mae'r CCA 'Ymrwymadau Cynllunio' (mabwysiadwyd Medi 2019) yn nodi mai 1 disgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn:
- $$6 \times 0.11 = 0.66 = 1 \text{ disgybl}$$
- $$\text{Capasiti Ysgol Cae Top (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble y lleolir y cais hwn)} = 214$$
- $$\text{Nifer yn mynychu'r ysgol (2019/20)} = 209$$
- 5.25 Golygai'r wybodaeth yma fod digon o gapasiti yn yr ysgol leol neu o fewn ysgolion lleol eraill er mwyn ymdopi gyda unrhyw angen yn deillio o'r bwriad hwn ac felly nad yw'n berthnasol i ystyried cyfraniad addysgol yng nghyd destun y bwriad hwn.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

Caniatáu Gydag Amodau / Approve Subject to Conditions

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i:

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.  
The development to which this permission relates shall be begun not later than FIVE years from the date of this permission.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif A-00-01, A-02-01, A-02-02, A-02-03, A-02-04 ac A-00-03 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.  
The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plan(s) numbered A-00-01, A-02-01, A-02-02, A-02-03, A-02-04 and A-00-03 submitted to the Local Planning Authority, and contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless condition(s) to amend them is/are included on this planning decision notice.

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 10/09/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

3. Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbwl unol fel y dangoswyd cyn preswyllo yn yr unedau preswyllo.  
The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as submitted before the dwellings are occupied.
4. Rhaid i'r lleoedd parcio ceir sydd i'w darparu fod ar gael ar gyfer parcio cerbydau modur bob amser.  
The car park spaces to be provided shall be kept available for the parking of motor vehicles at all times.

#### **Nodiadau / Notes**

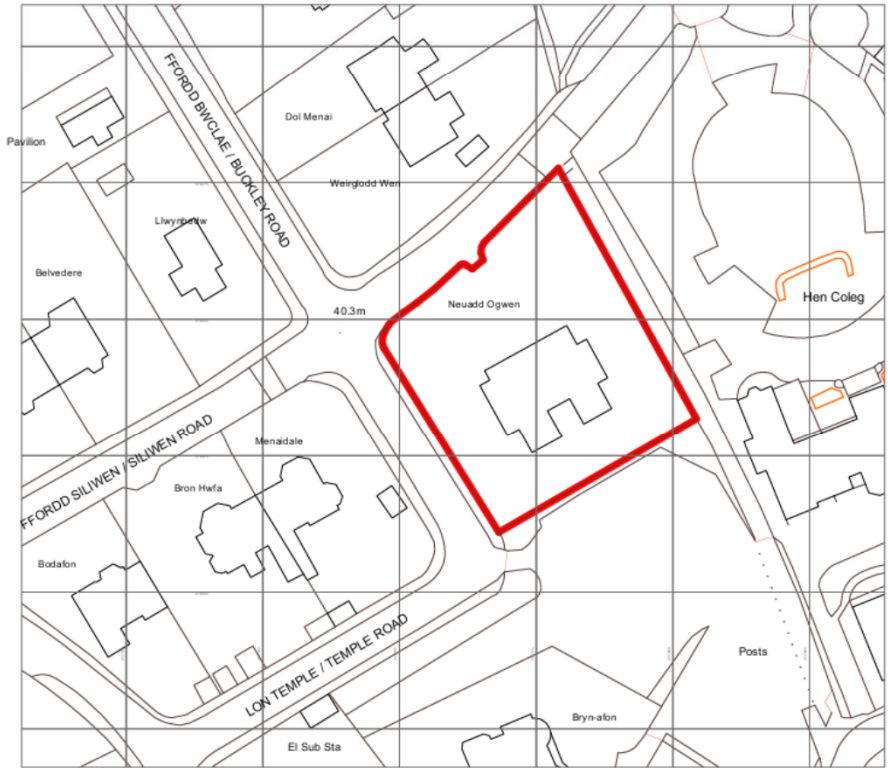
1. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy Systemau Draenio Cynaliadwy i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.  
Due to the size and nature of the development it will be necessary prior to beginning the building work to prepare an application to the Sustainable Drainage System Approving Body for approval. These systems need to be approved by Gwynedd Council in its role as the Sustainable Drainage System Approving Body before the work starts.
2. Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Dwr Cymru dyddiedig 27/11/19 i'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo. Mae'r llythyr i'w weld o dan gyfeirnod y cais yma ar dudalennau dilyn a darganfod ar safle we'r Cyngor.  
The applicant's attention is drawn to Welsh Water's letter dated 27/11/19 and the need to ensure that the development conforms with the advice contained therein. The letter can be viewed under this application's reference number on the track and trace pages within the Council's website.
3. Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.  
The Applicant shall take all appropriate measures to prevent surface water from within the curtilage of the sites to discharge onto the county highway.
4. Ni chaniateir i unrhyw ddwr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad/nac arwynebau anhydraidd o fewn y cwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.  
No surface water from any increase in the roof area of the building/or impermeable surfaces within its curtilage shall be allowed to drain directly or indirectly to the public sewerage system.

# **C19/1068/11/LL**

Tud. 94

**Addasu cyn adeilad y Brifysgol i 6 uned breswyl hunan-gynhaliol ynghyd a llecyn parcio  
ychwanegol/Conversion of previously used University  
building into 6 self-contained residential units and  
additional car parking space.**

**Neuadd Ogwen, Y Coleg Normal, Ffordd y Coleg,  
Bangor, LL57 2DB**



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2019. All rights reserved. Licence number 100022432

| Construction Risks                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Maintenance/Repairing Risks | Demolition/Adaptation Risks |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| In addition to the hazards/risks normally associated with the types of work detailed drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method of Safety Health and Environmental Information Box |                             |                             |

RevID

ChID

Description

Initials



DESIGN  
AND  
ARCHITECTURE  
LIMITED

Pier House St. Georges Road Menai Bridge Angles  
t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wm

Proposed Residential Conversion  
of the former Neuadd Ogwen  
Siliwen Road, Bangor

Site OS Plan

| AH2 Ogwen House Ltd |                |            |
|---------------------|----------------|------------|
| project             | drawing status | date       |
| SH1799              | Preliminary    | 11/09/2019 |
| originator          | scale @ A4     | number     |
| Adrian Williamson   | 1:1250         | A-00-01    |

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with associated project information including models, specifications, schedules and relevant consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the in doubt ASK.



Copyright © 2018  
All rights reserved. No part of this publication 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 and retrieval system, without prior written permission from the publisher.  
The publisher disclaims any liability for any errors or omissions in this publication.



DESIGN  
AND  
ARCHITECTURE  
LIMITED



CIAT

Plot 4/5/6, 7/8/9, 10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/260

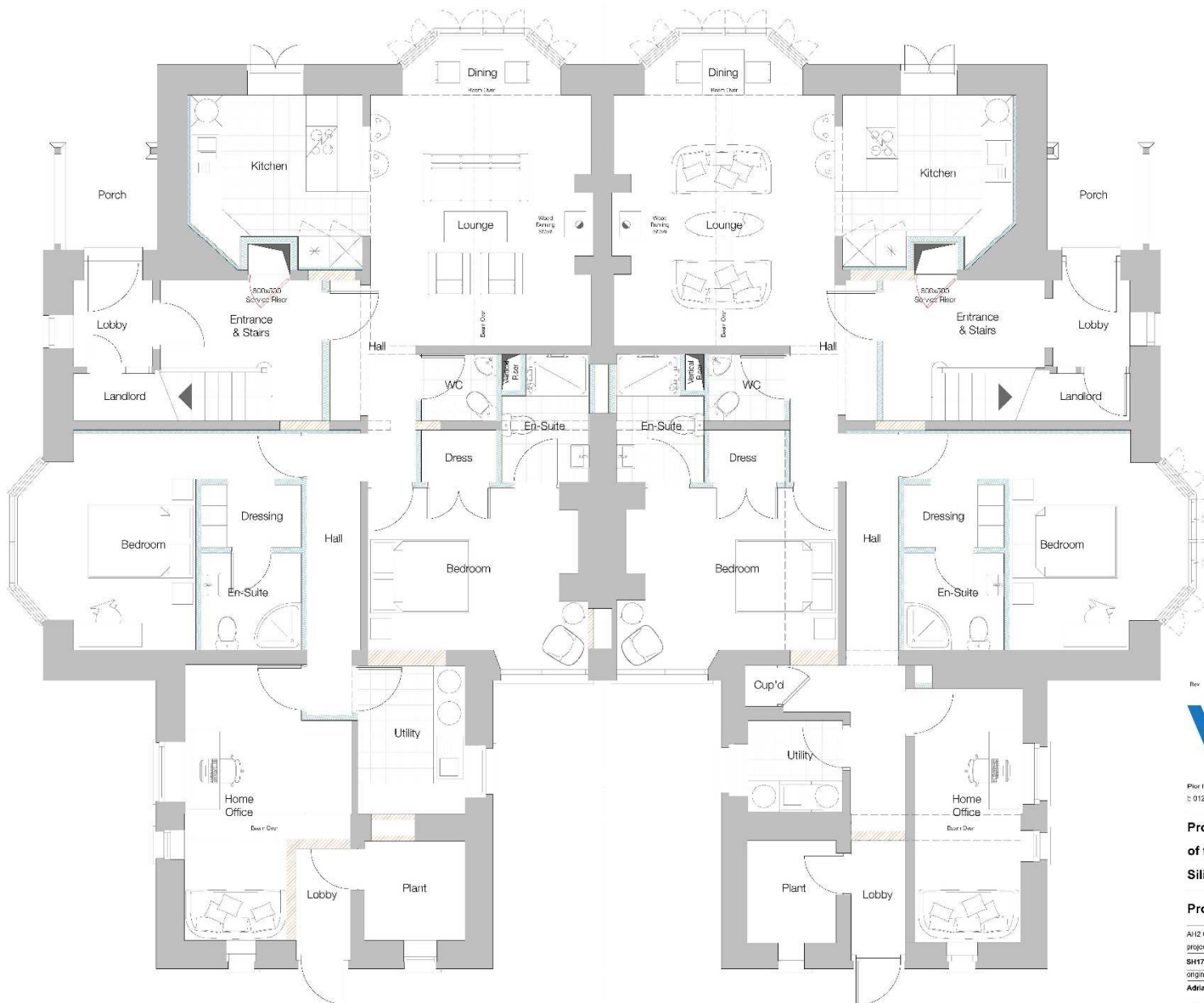
This is a detailed architectural floor plan of a four-unit residential building. The plan is symmetrical, with two units on the left and two on the right, separated by a central corridor. Each unit includes a Kitchen, Lounge, Dining area, Stairs, Bedroom, Dressing, Home Office, En-Suite, and Cupboard (Cup'd). The central corridor provides access to each unit. The plan also shows external features like balconies and stairs leading up and down.

### Proposed FF Plan

This document and its design content is copyright ©, it shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, structures and related consulting documents. Do not, scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on the documents to the Designer. If it doubt ASK.

Tud. 98

Drawn by: [Name] Checked by: [Name]  
 We warrant to the best of our knowledge and belief that the information contained in this drawing is true and correct, and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Building Regulations 2010 and the Building Regulations 2010 (Approved Document A) and the Building Regulations 2010 (Approved Document B).



Rev Description

DATE

DATE

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED. CIAT

Plot 1 House St. George's Road Monal Bridge Angelsey LL59 5EY

T: 01248 717230 E: office@wmdesign.co.uk W: www.wmdesign.co.uk

**Proposed Residential Conversion  
 of the former Neuadd Ogwen  
 Siliwen Road, Bangor**

**Proposed GF Plan**

|                      |             |                 |       |
|----------------------|-------------|-----------------|-------|
| Alt2 Ogwen House Ltd | project:    | drawing status: | date: |
| SH1788               | Preliminary | 05/11/2019      |       |
| originator           | scale @ A2  | number          | REV   |
| Adrian Williamson    | 1:50        | A-02-01         |       |

This document and its content are copyright © and shall not be reproduced or used in any way without the written permission of the originator. It is intended for use as a guide only and shall not be used for any other purpose. All references to be made to this document shall be made to the originator.

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign.  
 Standard Engineering details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings.  
 If in doubt ASK

Proposed Ground Floor

1:50

Architectural floor plan of the first floor of a building, showing two symmetrical halves separated by a central corridor. The plan includes rooms such as Lounges, Dining areas, Stairs, Bedrooms, En-Suites, Utility rooms, and Galley Kitchens. Annotations include room numbers (e.g., 11629, 1000/500), level indicators (+1147, +1147.5), and specific notes about acoustic protection and service lifts. A central vertical element is labeled 'Vertical Shaft'.

Rev Description: Risk Date



# DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED



Prior House  
01248 717230

St. Georges Road  
o: office@wmdesign.co.uk

Manor Bridge

Angloesey LL59 5EY  
w: www.wmdesign.co.uk

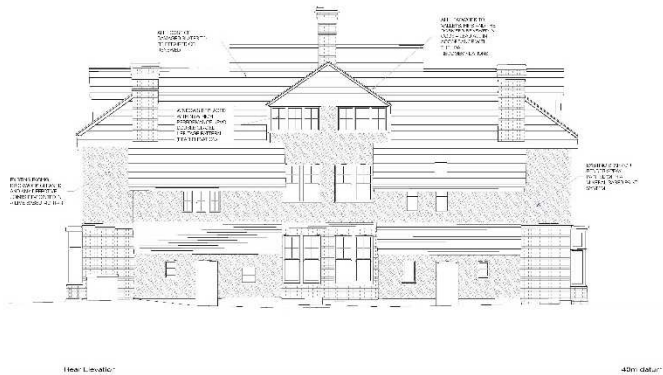
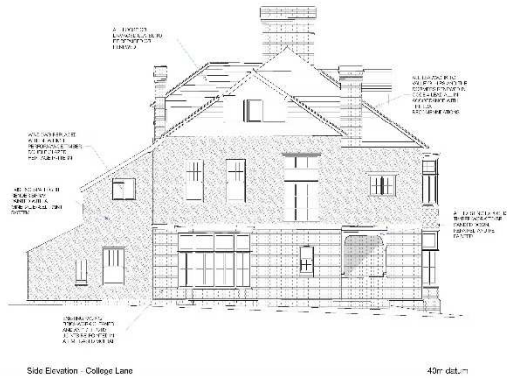
### Proposed SF Plan

|                     |                |            |     |
|---------------------|----------------|------------|-----|
| A12 Ogwen House Ltd |                |            |     |
| project             | drawing status | date       |     |
| SH1799              | Preliminary    | 05/11/2019 |     |
| originator          | scale @ A2     | number     | rev |
| Adrian Williamson   | 1:50           | A-02-03    |     |

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign.  
Structural Engineers drawings details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings.  
If in doubt ASK

### Proposed Second Floor

1:50



Copyright © 2014  
All rights reserved. No part of this publication 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 prior written permission from the publisher.



Plot 4/10, St. George's Road, Kildare B. 100, Ireland  
01845 712200 or 01845 712201 or 01845 712202

**Proposed Residential Conversion  
of the former Neuadd Ogwen  
Sliwen Road, Bangor**

| Proposed Elevations |                        |           |
|---------------------|------------------------|-----------|
| Architect           | David J. O'Connell     | Scale     |
| Project             | Residential Conversion | 0001/2010 |
| Client              | David J. O'Connell     | 1:100     |
| Author              | David J. O'Connell     | 1:100     |

This drawing is a preliminary design and should not be used for construction without the approval of the relevant authorities. It is the responsibility of the client to ensure that the design complies with all relevant regulations and standards.









