



Rhaglen Gyflawn

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

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD IAU, 24AIN MEDI, 2020

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Mercher, 16 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. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF - C20/0324/17/DT - Y BORTH, 30 CAE SARN, Y GROESLON, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 7TW 6 - 25

Estyniad blaen, ochr a cefn.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eric M Jones

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

5.2. CAIS RHIF C20/0222/20/LL - SWN Y MOR, CAERNARFON, LL55 1UE 26 - 54

Dymchwel stablau presennol a chodi stablau newydd ynghyd â chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do, manege a seilwaith cysylltiol (gan gynnwys ad-drefnu'r trefniadau mynediad a pharcio)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Griffith

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

5.3. CAIS RHIF C20/0102/33/LL - PLAS YNG NGHEIDIO, CEIDIO, PWLLHELI 55 - 70

Ymestyn safle carafanau teithiol presennol i dir gerllaw trwy greu mynediad newydd o'r safle gwersylla presennol, symud lleoliad un garafán deithiol ac ychwanegu 8 carafán deithiol newydd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

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

**5.4. CAIS RHIF C20/0250/11/LL - MOSTYN ARMS, MOSTYN ARMS, 27 71 - 82
STRYD AMBROSE, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1BH**

Newid defnydd llawr gwaelod o dafarndy i fflat breswyl

AELOD LLEOL: Cynghorydd Keith Jones

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

Eitem 4.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C20/0324/17/DT

**Dyddiad
Cofrestru: 28/04/2020**

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Llandwrog

Ward: Groeslon

Bwriad: Estyniad blaen, ochr a cefn

**Lleoliad: Y Borth, 30 Cae Sarn, Y Groeslon, Caernarfon, Gwynedd,
LL54 7TW**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1 Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel porth blaen, modurdy to fflat ochr, a lolfa haul gefn ar gyfer codi estyniad unllawr to fflat ar drychiad ochr a chefn ty par. Bydd yr estyniad bwriededig yn cynnwys ystafell wely, ystafell chwarae, porth, ac ystafell fwyta / eistedd. Bwriedir codi to ffug llechi ar ran blaen yr estyniad ochr bwriededig a leolir ar bwys wal dalcen y tŷ. Mae'r cynllun yn dangos y bwriedir gosod y prif ffenestri yn y drychiad blaen a chefn. Bwriedir gosod 2 ffenestr lefel uchel yn drychiad ochr yr estyniad ochr.
- 1.2 Mae'r eiddo yn rhannu terfyn gydag eiddo i'r gogledd ddwyrain a de orllewin. Bydd wal yr estyniad ochr bwriededig ar bwys terfyn y cymydog i'r de orllewin a lleolir yr estyniad cefn bwriededig tua 0.50 metr oddi wrth terfyn y cymdogion ar y ddwy ochr.
- 1.3 Noder y byddai'r bwriad yn cynnwys 3 llecyn parcio yn y cwrtil blaen yn lle'r modurdy.
- 1.4 Mae'r eiddo yn dy par sydd wedi ei leoli o fewn ystâd o dai preswyl a ffin datblygu'r pentref.
- 1.5 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddsbarth.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017
- TRA 2: Safonau parcio
- TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
- PCYFF 1: Ffiniau datblygu
- PCYFF2 – Meini prawf datblygu.
- PCYFF3 – Dylunio a siapio lle.
- 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:
- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Tachwedd 2018)
- NCT 12 Dylunio (2016).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes Cynllunio perthnasol diweddar i'r eiddo.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim sylwadau.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad.

Biomrwyiaeth: Dim pryderon.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb o fewn y cyfnod hysbysebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol

Egwyddor y datblygiad:-

5.1 Bwriedir codi estyniad i dy par a leolir o fewn ffin datblygu y pentref. Mae'r bwriad felly yn unol ac amcanion polisi PCYFF 1.

Mwynderau gweledol:-

5.2 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 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.

5.3 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel estyniad unllawr ochr a lolfa haul gefn a chodi estyniad unllawr ochr a chefn mwy. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i godi to ffug llechi ar ddrychiad blaen yr estyniad ochr bwriededig. Rhan blaen y bwriad fydd yn weladwy o ffordd sirol gyfochrog ac ystyrir bod y dyluniad bwriededig yn dderbyniol. Ni fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar edrychiad y tŷ na'r ardal yn gyffredinol. Ystyrir bod y bwriad yn unol â pholisi PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl:-

5.4 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel estyniadau presennol ac adeilad estyniad mwy. Mae'r eiddo yn rhannu terfyn gydag eiddo i'r gogledd ddwyrain a de orllewin. Byddai'r estyniad bwriededig yn unllawr ac fe'i lleolir yn agos at derfynau'r eiddo gyda thai cymdogion.. Lleolir wal yr estyniad ochr bwriededig ar bwys terfyn y cymydog i'r de orllewin a lleolir yr estyniad cefn bwriededig tua 0.50 medr oddi wrth derfyn y cymdogion ar y ddwy ochr. Mae'r cynllun yn dangos y byddai'r estyniad cefn bwriededig yn ymestyn allan tua 4 medr o ddrychiad cefn y ty a lleolir y prif ffenestri yn drychiad cefn yr estyniad hwnnw. Bwriedir gosod 2 ffenestr lefel uchel yn wal ochr yr estyniad ochr. Noder hefyd bod ffens bren uchel ar derfynau ochr gardd gefn yr eiddo.

5.5 Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Nid yw'r bwriad yn sylweddol groes i bolisi PCYFF 2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafnidiaeth a mynediad:-

5.6 Mae'r cynlluniau yn dangos y bwriedir dymchwel modurdy ar gyfer creu ystafell wely ac ystafell chwarae ar bwys wal dalcen y ty. Byddai'r estyniad bwriededig yn ymestyn allan o ddrychiad blaen y ty tua 1.50 metr sef yr un pellter a'r porth presennol. Mae'r lluniau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn dangos bod rhan blaen y cwrtil eisoes wedi ei orchuddio gan ddefnydd craidd caled ac fe'i defnyddio fel lle parcio. Ni ystyrir y byddai cefnogi y cais yn amharu ar ddarpariaeth parcio'r eiddo yn sylweddol. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad felly yn unol â Pholisi TRA 2 a TRA4.

6. **Casgliadau:**

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu - amodau

1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a cynllunio



Pwyllgor Cynllunio ***Planning Committee***

24/09/2020

C20/0324/17/DT

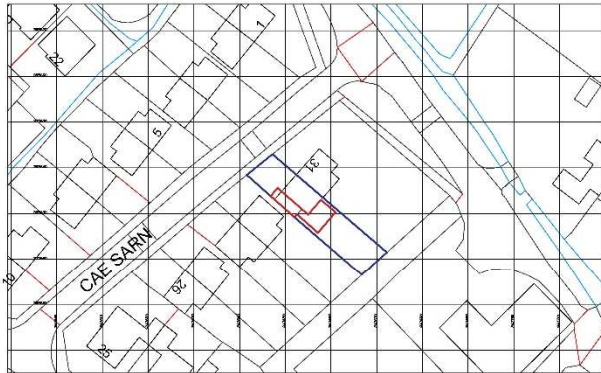
Tud. 11

**Estyniad blaen, ochr a cefn.
Front, side and rear extension.**

**Y Borth, 30 Cae Sarn, Y Groeslon, Caernarfon,
Gwynedd, LL54 7TW**

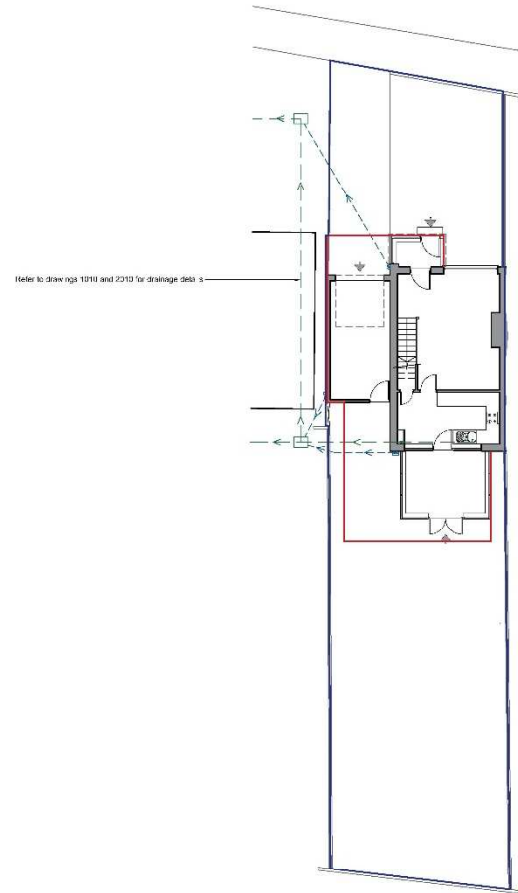
Tud. 12

KEY
 — Ownership Boundary
 — Development Area



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2020. All rights reserved. Licence number 100022432

Site Location Plan
 Scale: 1:500 @ A1 & 1:1000 @ A3



Site Plan
 As Existing
 Scale: 1:100 @ A1 & 1:200 @ A3



0 1 2 5
 Scale 1:100
 m

- Notes
1. This design and drawing is to be read in conjunction with and all the details of the accompanying set.
 2. Where a design detail is not shown or specified, the contractor must be consulted in advance.
 3. For all other details, the contractor must be consulted in advance by the contractor, multiple for all details unless otherwise stated.
 4. Construction Method, materials and finishes are in accordance with the specification.
 5. All dimensions on this drawing are to be read in conjunction with the relevant section of the contract.
 6. All dimensions on this drawing are to be read in accordance with the contract.
 7. This drawing is to be used for construction purposes only. It is not to be used for any other purpose.
 8. All dimensions on this drawing are to be read in accordance with the contract.
 9. Please refer to the contract for all other details and conditions of contract.

Drawing Status	Rev	Date	By	App'd	Revision
F. Available					
S. Plans Stage					
P. Planning					
D. Building Consent					
Q. Quotations Stage					
M. Measurement					
T. Tender					
C. Construction					
R. Record					

Rev Date By App'd Revision

9 13/03/23 GRS J-GR issued to all and LPA for planning.
 Rev Date By App'd Revision



Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sarn, Groeslon

Site Location Plan & Site Plan As Existing

Qwynys Llanioghen
 Cwynydd, LL48 6LZ
 gethin@gr.co.uk
 ARB Registration No: 087700

Project	TDD.01	No.	1000
Scale (A1)	1:500 & 100	Status	P
Revision		Version	0

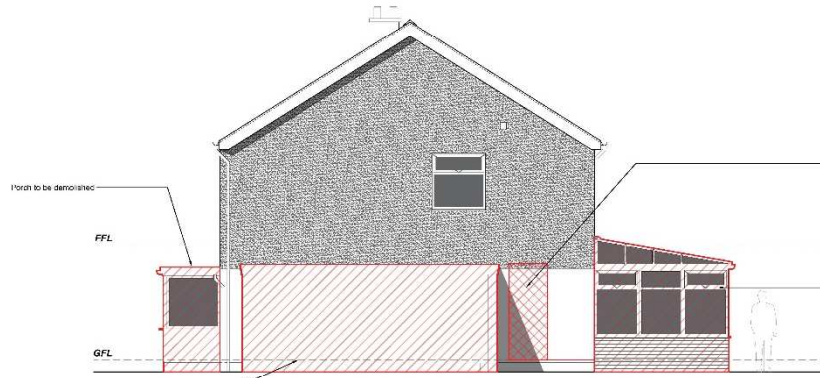


Front Elevation
As Existing
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3

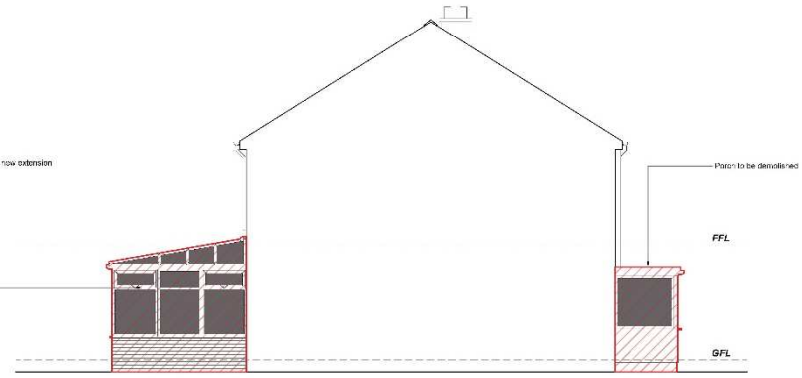


Rear Elevation
As Existing
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3

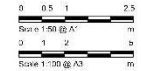
- KEY
- Areas to be demolished
 - Areas to be altered
 - Existing walls
 - New walls
 - Outline of demolished structure/extension
 - Final drainage
 - Rainwater and surface water drainage



Side Elevation (South-West)
As Existing
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3



Side Elevation (North-East)
As Existing
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3



- Notes
1. This does not constitute a structural connection with any of the existing buildings.
 2. Where indicated the floor, ceiling or any other floor/ceiling is to be finished in situ.
 3. The main structure shall be constructed in accordance with the relevant building regulations, including any relevant fire safety provisions.
 4. All work shall be in accordance with the relevant building regulations, including any relevant fire safety provisions.
 5. All information on this drawing is to be read in conjunction with the relevant Section Reports, Plans and Details.
 6. In the event of any discrepancy, the most detailed shall prevail.
 7. The drawing is for construction purposes only and is not to be used for any other purpose.
 8. There are no structural drawings included for information or reference only. If you have any queries regarding the drawings, please contact GTR immediately.
 9. Please note GTR is not responsible for any work which is carried out in contravention of any applicable laws or regulations.

Drawing Status	Revision	Date	Drawn	Checked	Reviewed
P - Feasibility					
S - Sketch Design					
P - Planning					
B - Building Control					
D - Landscape Design					
M - Measurements					
T - Tiers					
C - Construction					
R - Record					

Revision	Date	Drawn	Checked	Reviewed	Remarks
1	24-04-23	GJR			North-East Elevation added
2	19-04-23	GJR			Annotations added, issued for sale and LPA for Planning.
3	14-05-23	GJR			Issued for Client comment

gethinroberts

Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sam, Gwrosion

Project: TDD.01 No: 1200

Elevations As Existing Scale (A1): 1:50 Status: P Revision: 2

Cwmyni Llanfothen Gwynedd, LL48 6LJ
geth111roberts@gmail.com
ARB Registration No: 0877001

NOTES

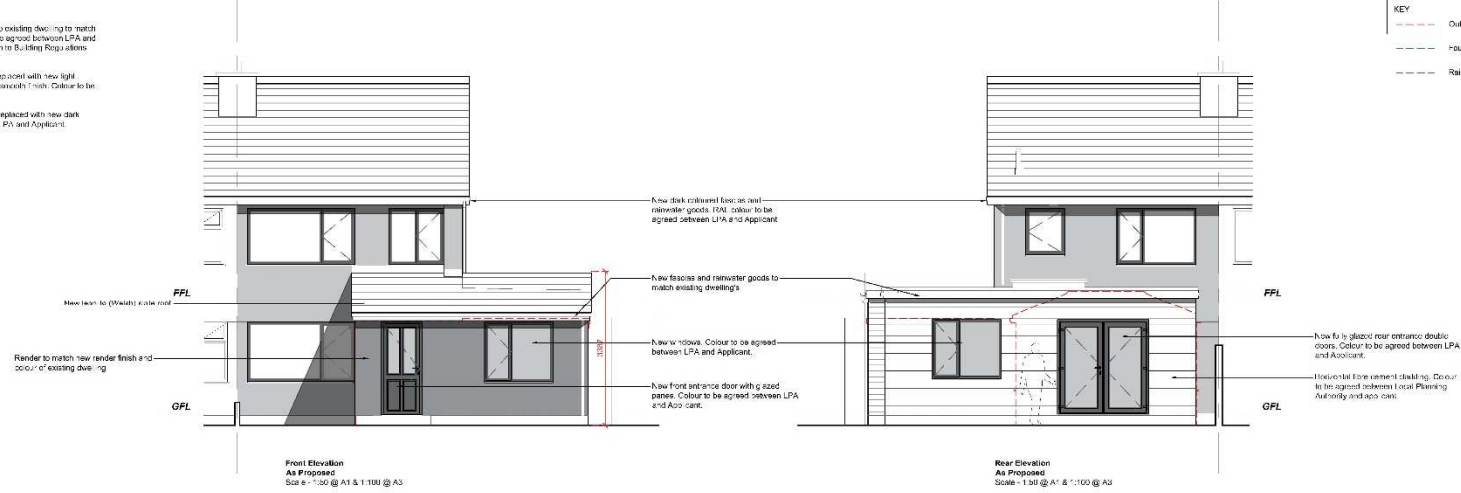
New dark grey UPVC windows to be installed to existing dwelling to match new extension windows. Exact FFL colour to be agreed between LPA and Applicant. All new first floor windows to conform to Building Regulations means of escape (eg. glass windows).

Existing double glazing to be removed and replaced with new light woodgrain finish (Pine) or similar with smooth finish. Colour to be agreed between LPA and Applicant.

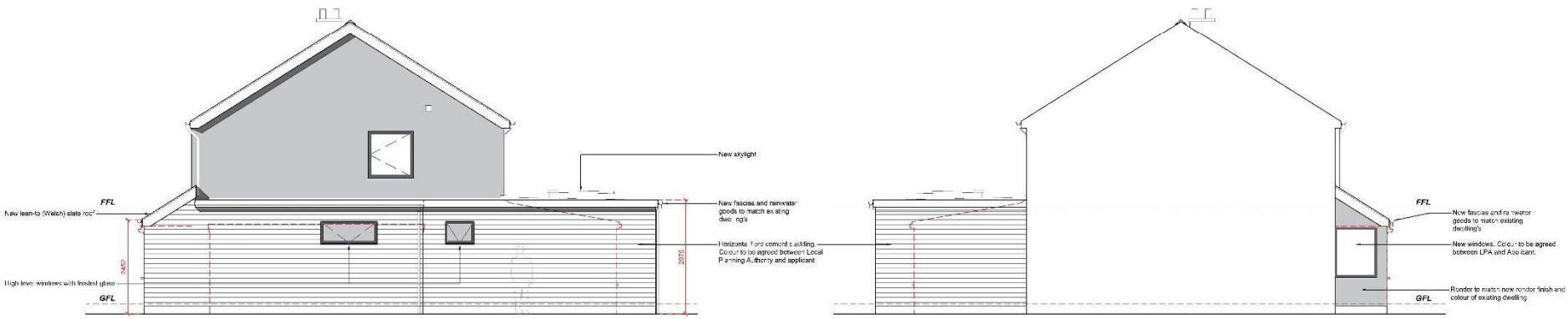
All existing fascias and rainwater goods to be replaced with new dark coloured UPVC. Colour to be agreed between LPA and Applicant.

KEY

- Outline of demolished structure/extension
- foul drainage
- Rainwater and surface water drainage



Tud. 14



Notes	Drawing Status	Rev	Date	Rev	Date	Rev	Date	Rev	Date
1. This document is for the use of the contractor with and at the scale of the accompanying plan.	P - Finality								
2. Where colour is shown, it is for reference only. The final colour to be used is to be agreed between the contractor and the client.	S - Sketch Design								
3. The client is to ensure that all necessary permissions are obtained in order to carry out the works shown on this drawing.	B - Building Control								
4. All information on this drawing is to be read in conjunction with the relevant Section - Section Planning Authority, Building Regulations, and other relevant documents.	D - Landscape Design								
5. It is the responsibility of the contractor to ensure that all works are carried out in accordance with the relevant Building Regulations and other relevant documents.	M - Measurement								
6. This drawing is to be used for the purpose of the works shown on this drawing only. It is not to be used for any other purpose.	T - Tissue	3	06-01-20	-	SR				New window and render to existing dwelling
7. There are no reserved dimensions shown for fixtures or services etc. If you have any queries, please refer to the drawings, please contact the architect immediately.	C - Construction	2	23-05-20	-	SR				North-East elevation added. Rear of new extension with elevated as per Client request
8. Please note that the drawings are to be used for the purpose of the works shown on this drawing only. It is not to be used for any other purpose.	R - Record	1	19-08-20	-	SR				Updating to match elevation of new extension changes to render. Annotations added. Based to site and LPA for planning.
		0	14-05-20	-	SR				Issued for Client comment

gethinroberts  planning & architecture

Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sam, Greslon

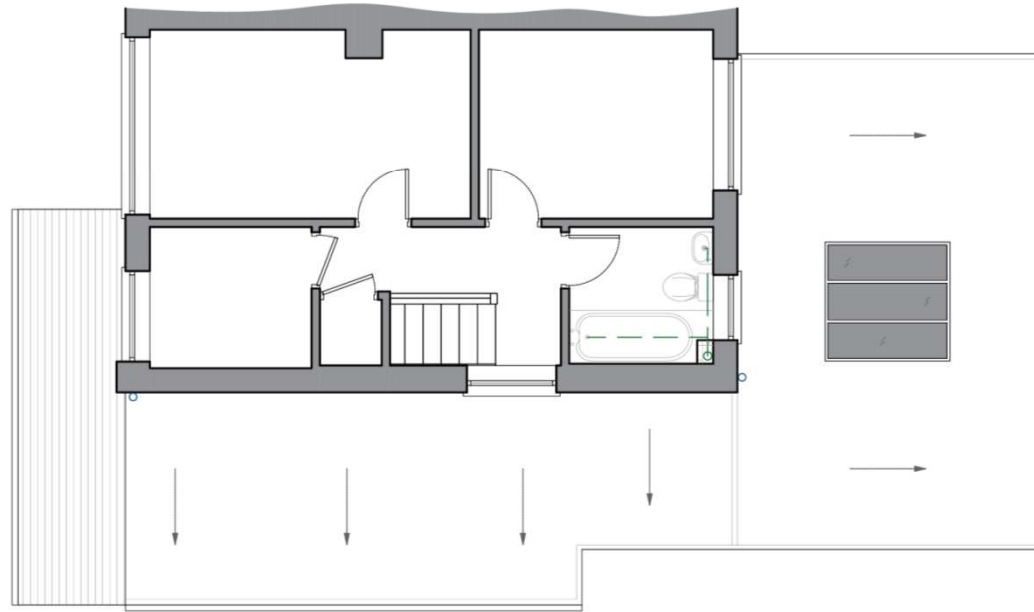
Project: TDD.01 No: 2200

Elevations As Proposed

Scale (A1): 1:50 Status: P Revision: 3

Cwmyn Llaniethon, Cymuned Llanllanelli, gwynedd, LL48 6LJ
geth1111@gmail.com
ARB Registration No: 0877001

Tud. 15



First Floor Plan
As Proposed
Scale - 1:50 @ A3



Notes:
 1. Any long format drawing is to be read in conjunction with and at the scale of the accompanying title.
 2. Where a section is shown in black or grey are used, the drawing shall be printed in colour.
 3. Changes to the drawing shall be made by the architect and shall be recorded on the drawing, using a letter and number system.
 4. Where a section is shown in black or grey are used, the drawing shall be printed in colour.
 5. All information on the drawing is to be read in conjunction with the relevant Gethin Roberts Planner Architect (GROPA) specification and any additional drawings and specifications by separate sheets.
 6. The architect shall be responsible for the accuracy of the information.
 7. This drawing may contain survey information by others and is to be used solely for the purposes for which it was made.
 8. These are uncontrolled documents issued for information purposes only. If you have any queries regarding the drawing, please contact GROPA immediately.
 9. Gethin Roberts Architects shall not be responsible for any errors arising from changes made to an uncontrolled copy file.

Rev	Date	Drawn	Checked	Reason
1	15-03-08	GWR	GWR	Reduction in door raised into Porch. Annotations added. Issued to SE and LPA for Planning.
2	14-03-08	GWR	GWR	Issued for Client comment.

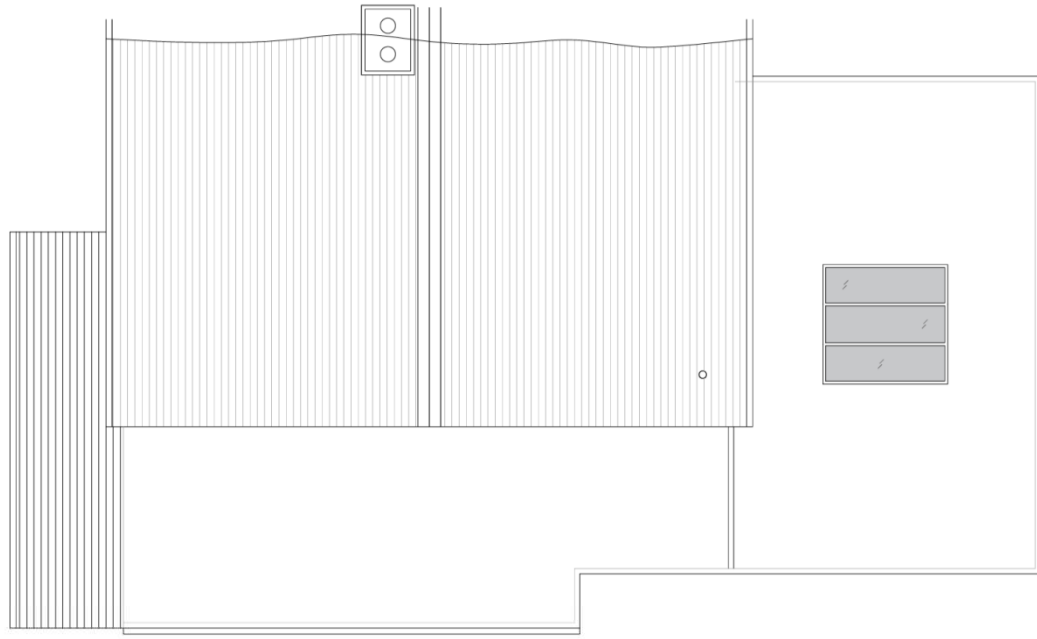
gethinroberts **g**
 Gwynnys, Llanfihban
 Gwynedd, LL48 8LJ
 gethinroberts@gmail.com
 AIB Registration No: 0877099

Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sam, Groeslon

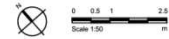
Project	TDD.01	Year	2011
Scale (1:50)	1:50	Status	P
		Revision	1

First Floor Plan
As Proposed

Tud. 16



Roof Plan
As Proposed
Scale - 1:50 @ A3



- Notes**
1. Any hatched drawing is to be read in conjunction with and at the scale of the accompanying cut.
 2. Where notes other than black or grey are used, the drawing must be plotted in colour.
 3. For class 'C' construction drawings all dimensions are to be checked on site by the contractor, making it for Local Authority purposes only.
 4. Where dimensions, materials, or dimensions are in italics, they are to be read in conjunction with the relevant Gethin Roberts Peniarth Agreement (GRTA) specification and trade connection drawings and information by specialist.
 5. All construction on this drawing is to be read in conjunction with the relevant Gethin Roberts Peniarth Agreement (GRTA) specification and trade connection drawings and information by specialist.
 6. In the event of any discrepancy, please contact us immediately.
 7. This drawing may contain survey information by others and is to be used solely for the purposes for which it was created.
 8. This drawing is intended for information purposes only. If you have any queries regarding the drawings, please contact GRTA immediately.
 9. Please note GRTA cannot be held responsible for any errors arising from changes made to an uncontrolled copy file.

Rev	Date	Drawn	Auth	Revised
1	15-03-20	GWR	GWR	Bedroom 4 door moved into Porch. Annotations added. Issued to SE and LPA for Planning
2	14-07-20	GWR	GWR	Issued for Client comment
Rev	Date	Drawn	Auth	Revised

Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sarn, Groeslon

Gwynn, Llantrihon
Gwynedd, LL46 6LJ
gethinroberts@gmail.com
ARB Registration No: 087706

Project	TDD.01	No	2012
Scale	1:50	Block	P
		Revision	1

Tud. 17



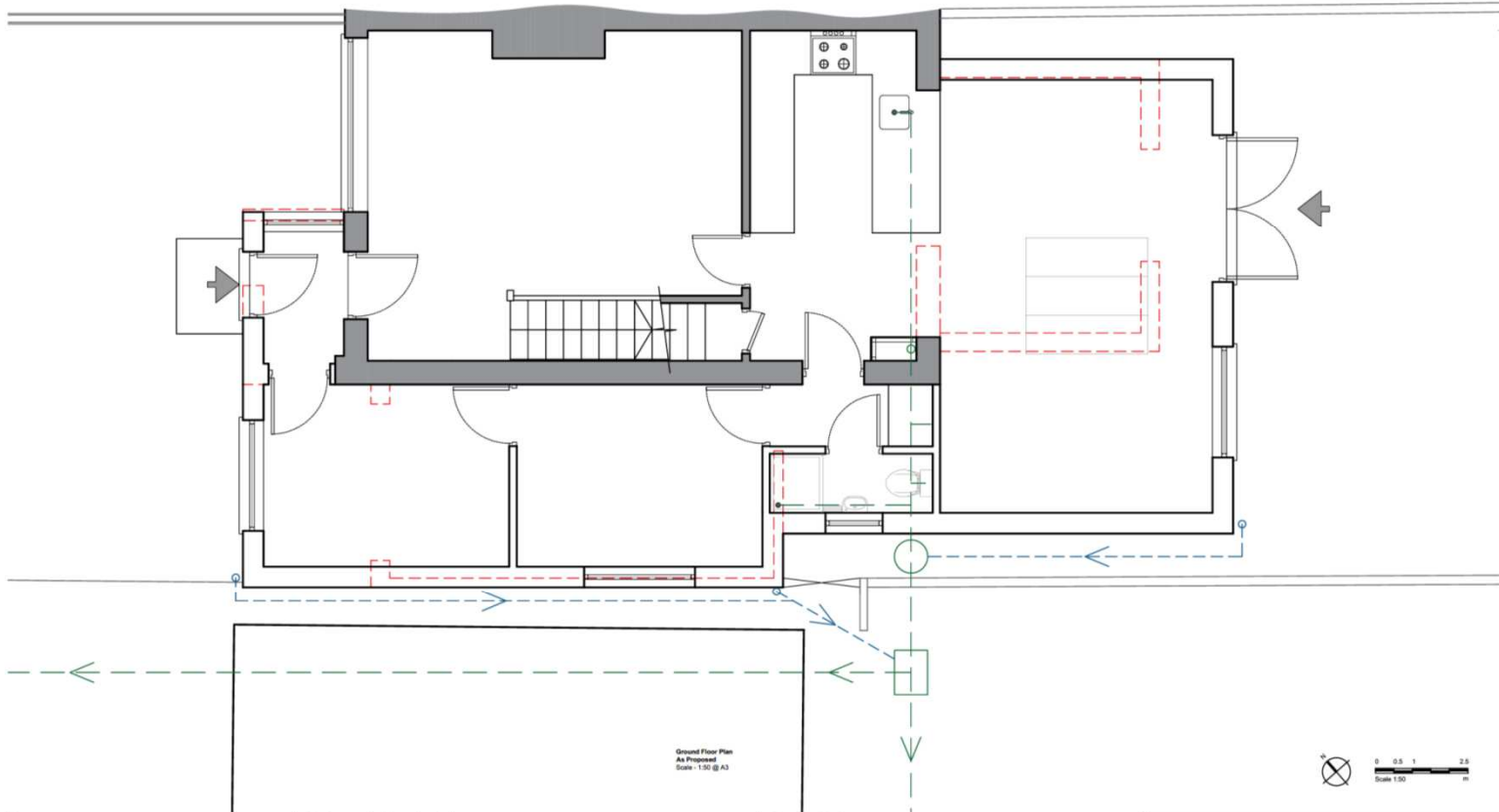
Side Elevation
As Proposed
Scale: 1:50 @ A3



Notes	Drawing Status	Revision			
		Rev	Date	Drawn	Approved
1. Any long format drawings to be read in conjunction with and at the expense of the accompanying plot.	17 Finality				
2. Wherever shown that black or grey are used, the drawing must be printed in colour.	18 Start Design				
3. For public CC Construction drawings all dimensions are to be indicated on site for the construction, making it be	19 Planning				
4. Local Authority approval only.	20 Building Control				
5. Where dimensions are shown on drawings, all dimensions are in millimetres.	21 Design/Design				
6. All dimensions on drawings to be read in conjunction with the relevant British Standards. Please refer to BS 1191 for the correct use of dimensions.	22 Measurement				
7. All dimensions on drawings to be read in conjunction with the relevant British Standards. Please refer to BS 1191 for the correct use of dimensions.	23 Tender				
8. This drawing may contain building information for others and it is to be used solely for the purposes for which it was issued.	24 Construction				
9. This drawing may contain building information for others and it is to be used solely for the purposes for which it was issued.	25 Revoke				
10. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
11. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
12. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
13. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
14. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
15. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
16. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
17. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
18. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
19. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
20. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
21. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
22. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
23. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
24. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					
25. Where an approved detail is required for information purposes only, it does not carry any liability regarding the drawing, please contact GTR's immediately.					

	Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sam, Gwoslon	
	Project: TDD.01	No: 2201
Front & Rear Elevations As Proposed	Scale: 1:50	Status: P Revisions: 0

Tud. 18



Ground Floor Plan
As Proposed
Scale - 1:50 @ A3

- Notes**
1. Only this formal drawing is to be used in conjunction with any of the scales of the accompanying set.
 2. Where necessary other than this set any detail the drawing must be printed in colour.
 3. The scope of Construction drawings shall be determined by the contractor, leading to the Local Authority approval only.
 4. Unless otherwise indicated, all dimensions are in millimetres.
 5. All dimensions on this drawing to be taken in conjunction with the relevant British Standards Personnel Architect (BSA) specification and take into account drawings and information by specialist.
 6. In the event of any discrepancy, please contact us immediately.
 7. This drawing may contain survey information by others and is to be used solely for the purposes for which it was issued.
 8. Where any dimensional discrepancy is noted by administration personnel only, if you have any queries regarding the drawings, please contact GPRM immediately.
 9. Where any GPRM errors are noted, please contact GPRM immediately for any errors arising from changes made to an unapproved drawing.

Drawing Status

F	Finality
S	Sketch Design
P	Planning
B	Building Control
D	Developed Design
M	Measurement
T	Tender
C	Construction
R	Record

No.	Date	Drawn	Auth.	Revision
1	16-05-20	GPRM	GPRM	Redesign of door raised into Porch. Annotations added. Issued to BE and LPA for Planning.
2	14-05-20	GPRM	GPRM	Issued for Client comment.

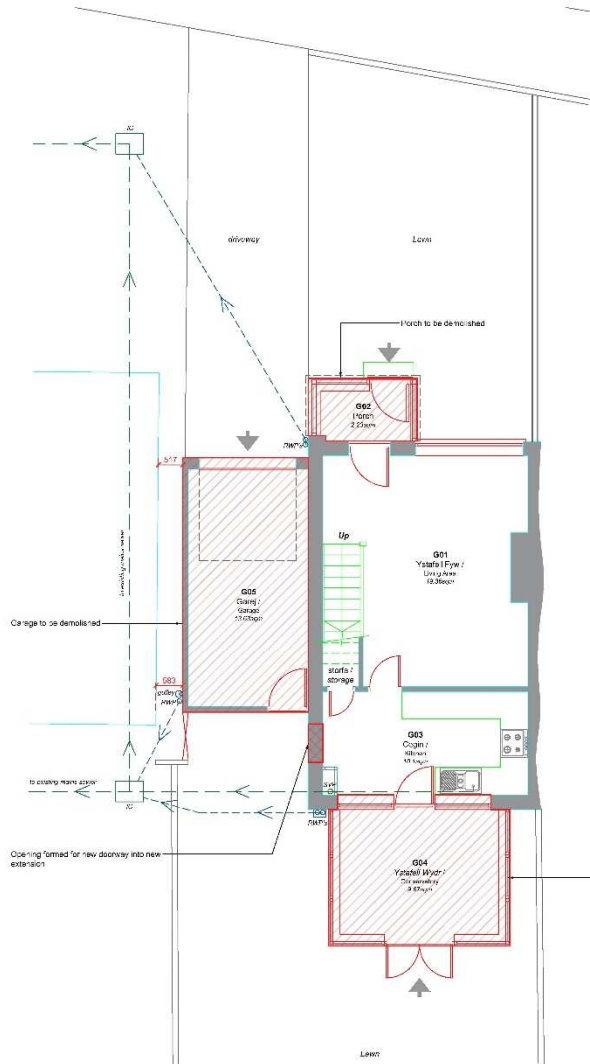
No.	Date	Drawn	Auth.	Revision
1	16-05-20	GPRM	GPRM	Redesign of door raised into Porch. Annotations added. Issued to BE and LPA for Planning.
2	14-05-20	GPRM	GPRM	Issued for Client comment.

gethinroberts g
Gwynn, Llanbaban
Gwynedd, LL48 8LJ
gethinroberts@gmail.com
A/RB Registration No. 087705

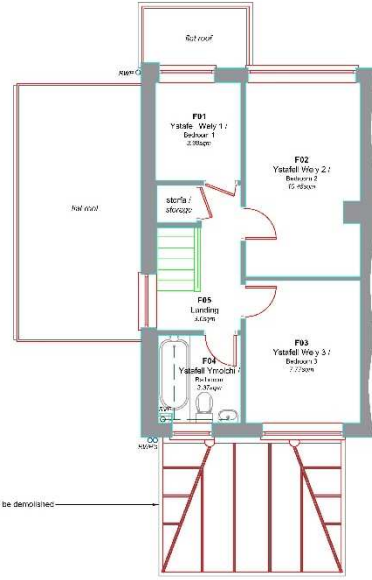
Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sarn, Gwreslon

Project: TDD.01
Year: 2010
Scale: 1:50
Sheet: P
Page: 1

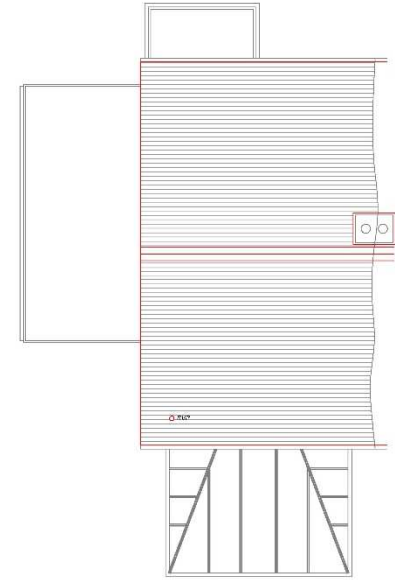
Tud. 19



**Ground Floor Plan
As Existing**
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3
Floor area (including Storage) = 64.96sq.m



**First Floor Plan
As Existing**
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3
Floor area = 38.77sq.m



**Roof Plan
As Existing**
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3

- KEY**
- Areas to be demolished
 - Areas to be retained
 - Existing walls
 - New walls
 - Outline of demolished structure/extension
 - Foul drainage
 - Rainwater and surface water drainage



- Notes**
1. This does not constitute a contract with you or the scope of the accompanying work.
 2. Where indicated the floor, floor or any area, the drawing is to be placed in context.
 3. The main purpose of this drawing is to show the proposed work to be carried out in order to comply with the relevant building regulations and other statutory requirements.
 4. All information on this drawing is to be read in conjunction with the relevant Section 5 of the Building Regulations.
 5. The drawing is to be read in conjunction with the relevant Section 5 of the Building Regulations.
 6. In the event of any discrepancy, the drawing shall prevail over any other drawing.
 7. This drawing is to be read in conjunction with the relevant Section 5 of the Building Regulations.
 8. There are no implied warranties, express or implied, in this drawing or any other drawing.
 9. The drawing is to be read in conjunction with the relevant Section 5 of the Building Regulations.
 10. The drawing is to be read in conjunction with the relevant Section 5 of the Building Regulations.

Revis	Drawn	Checked	Date	Description
1	20/05/20	CRK	20/05/20	Revisiting layout related to client project
2	19/05/20	CRK	19/05/20	Annotations added - issued to client and LPA for planning
3	14/05/20	CRK	14/05/20	Issued for Client comment

gethinroberts g
planning & architecture

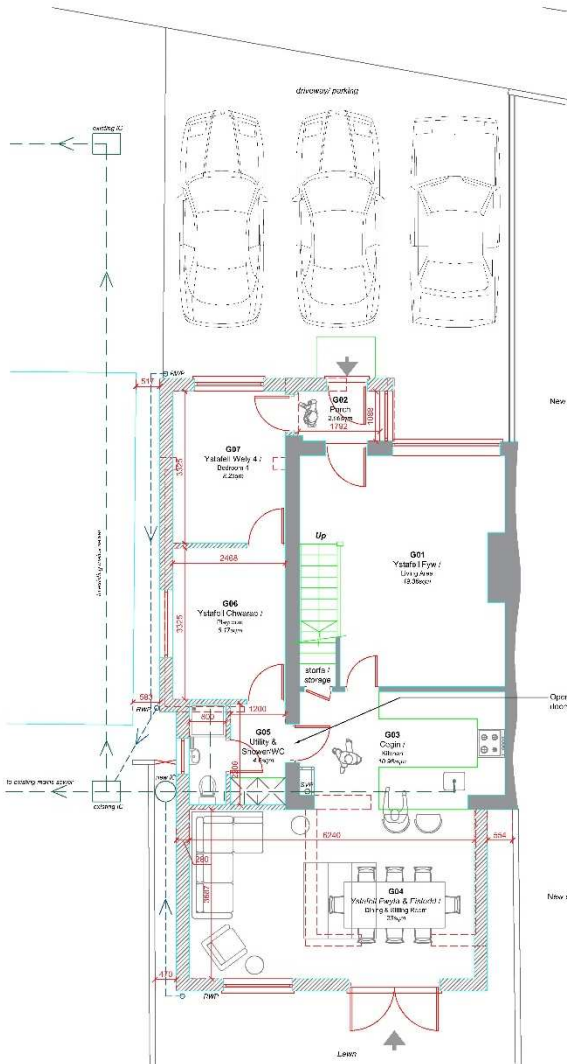
Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sam, Greslon

Project: **TDD.01** NO: **1010**

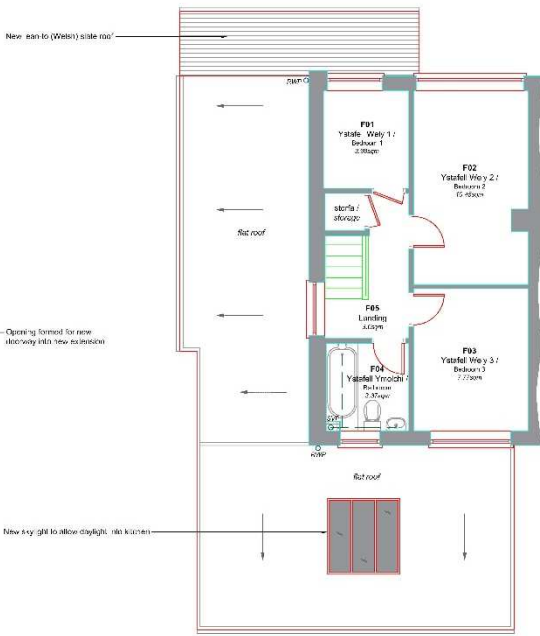
Scale (A1): **1:50** Status: **P** Revision: **2**

Cwmyn Llanifrothen
Cwmynedd, LL48 9LJ
01752 111001@gmail.com
ARB Registration No: 0877001

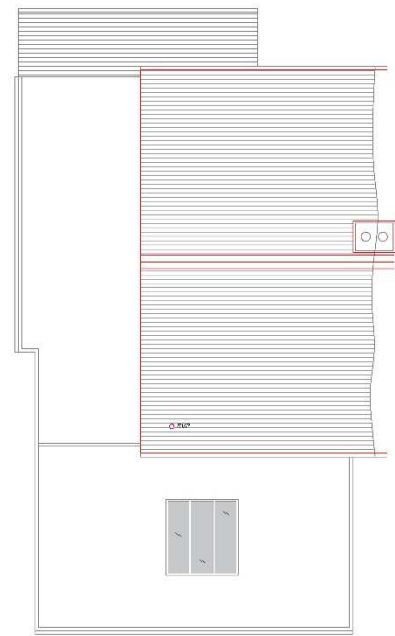
Tud. 20



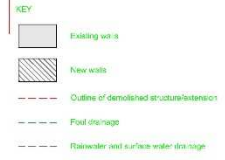
Ground Floor Plan As Proposed
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3
Floor area = 74.52sqm (excludes of 19.52sqm)



First Floor Plan As Proposed
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3
Floor area = 38.57sqm



Roof Plan As Proposed
Scale: 1:50 @ A1 & 1:100 @ A3



- Notes**
1. This does not include structural or electrical connections with any of the existing buildings.
 2. Where shown on the floor plan, doors or any other opening is to be fitted as shown.
 3. The main structure is shown in red. All other structures are shown in grey. The hatched areas indicate existing structures. All other structures are shown in grey.
 4. All information on this drawing is to be read in conjunction with the relevant Section - Section Plans and Details. All information on this drawing is to be read in conjunction with the relevant Section - Section Plans and Details.
 5. In the case of any discrepancy, the most detailed shall prevail.
 6. The drawing is to be used for the purpose of obtaining planning permission only. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect.
 7. There are no implied warranties, express or implied, in this drawing. It is to be used for the purpose of obtaining planning permission only. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect.
 8. The architect is not responsible for any errors or omissions in this drawing. It is to be used for the purpose of obtaining planning permission only. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect.
 9. The architect is not responsible for any errors or omissions in this drawing. It is to be used for the purpose of obtaining planning permission only. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect.

- Drawing Status**
- P - Finality
 - S - Sketch design
 - B - Planning
 - Building Control
 - Approved for building
 - M - Measurement
 - T - Tissue
 - C - Construction
 - R - Record

Rev	Date	By	Check	Remarks
1	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
2	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
3	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
4	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
5	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
6	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
7	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
8	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
9	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment
10	15-03-20	GR	SR	Revised drawing issued to client for comment

gethinroberts g
gethinroberts.com

Mr & Mrs Williams - 30 Cae Sam, Greslion

Project: **TDD.01** No: **2010**

Scale: 1:50 Status: **P** Revision: **2**

Project: **TDD.01** No: **2010**

Scale: 1:50 Status: **P** Revision: **2**

Tud. 21



Tud. 22



Tud. 23



Tud. 24



Tud. 25



Eitem 4.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD: 24/09/2020

ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD

Rhif: 2

Cais Rhif: C20/0222/20/LL

Dyddiad 05/03/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Y Felinheli

Bwriad: Dymchwel stablau presennol a chodi stablau newydd ynghyd â chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do, manege a seilwaith cysylltiol (gan gynnwys ad-drefnu'r trefniadau mynediad a pharcio)

Lleoliad: Swn Y Mor, Caenarfon, LL55 1UE

Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatau gydag Amodau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel y stablau presennol a chodi stablau newydd yn eu lle ynghyd a chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do, milodfa marchogaeth a seilwaith cysylltiol (gan gynnwys ad-drefnu'r trefniadau mynediad a pharcio presennol) ar safle ger glannau'r Fenai yn Llanfair Is Gaer sydd i'r gogledd o Gaernarfon ac i'r de o'r Felinheli. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-
- Dymchwel y stablau presennol sydd ar gyfer defnydd preifat yr ymgeisydd a chodi stablau newydd maint 36.5m o hyd, 12.2m o led gyda uchder o 5.9 i grib y to ynghyd a chodi ysgol farchogaeth dan do maint 61m o hyd, 30m o led gyda uchder o 8.2m i'r crib gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 2,275m².
 - Bydd cornel fechan o'r ysgol farchogaeth yn cynnwys toiledau ac ardal wyllo/lle paned.
 - Ymgymryd â gwaith seilwaith cysylltiedig i gynnwys darpariaeth ar gyfer trin dwr glaw a dŵr aflan, llwybrau cerdded a cherbydau o amgylch y safle a ffensys newydd.
 - Ymestyn arwynebedd y manege presennol o 72m x 28m i 60m x 60m.
 - Defnyddio'r caeau cyfagos yn achlysurol ar gyfer maes parcio gorlif.
 - Addasu lleoliad a dyluniad y fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth gyfagos ynghyd a darparu 20 llecyn parcio o fewn y safle.
 - Ymgymryd â gwaith tirlunio a phlannu coed yn unol ag argymhellion Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.
 - Bydd elfen o waith tyrchu a llenwi i'r wyneb tir presennol er mwyn cymhwyso'r ysgol farchogaeth a'r stablau islaw.
 - Ymestyn ffin dwyreiniol y safle o 120m i 130m o hyd.
- 1.2 Saif y safle 0.17ha o faint yn gyfochrog a eiddo'r ymgeisydd a adnabyddir fel Swm Y Mor gyda rhodfa a mynediad presennol oddi ar y ffordd sirol di-ddosbarth sydd hefyd yn gwasanaethu Eglwys Santes Fair a'r ganolfan gweithgareddau dwr cenedlaethol, Plas Menai. Yn bresennol, mae'r safle yn cynnwys stablau a'r manege sydd wedi eu lleoli yn union y tu cefn i Swm y Mor. Ceir mynediad wedi ei osod ar ongl i'r ffordd sirol gyfagos gyda mannau parcio wedi eu lleoli rhwng y fynedfa ei hun a'r stablau. Mae'r safle wedi ei sgrinio'n helaeth gan glawdd trwchus oddeutu 2m o uchder sy'n ffurfio ffin gogleddol y safle.
- 1.3 I'r gogledd o'r safle lleolir y ffordd sirol ddi-ddosbarth, Eglwys Santes Fair (adeilad rhestredig gradd II), mynwent a chanolfan gweithgareddau dwr cenedlaethol Plas Menai; i'r dwyrain lleolir tir amaethyddol a choedlan a Lon Las Menai/Llwybr Arfordir Cymru ynghyd a'r gefnffordd A487 ymhellach draw. I'r dwyrain lleolir tir amaethyddol a choedlan a Stad Ddiwydiannol *Griffith's Crossing* ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir eiddo'r ymgeisydd sydd ar lannau'r Fenai.
- 1.4 Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored gydag Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn wedi ei leoli oddeutu 800m i'r gorllewin ac Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy wedi ei leoli oddeutu 200m i'r gogledd. Yn ôl *LANDMAP* (llinell sylfaen tirwedd Cymru) mae'r ardal o amgylch Plas Menai yn cael ei adnabod fel ardal o wynebedd synhwyrol a gweledol isel gan ystyried datblygiadau modern, cymysg ac anghydnaws cyfagos.
- 1.5 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol – Datganiad Dylunio a Mynediad, Cynllun Busnes, Datganiad Cynllunio, Adroddiad ar yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (PAC), Adroddiad Ecolegol Cychwynol ynghyd ag Adroddiad Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

- 1.6 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) (Diwygio)2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad *mawr* nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r math yma o ddatblygiad yn cael ei gynnwys o fewn Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017.

2. Polisiau 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 chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

ISA1: Darpariaeth isadeiledd

ISA4: Diogelu llecynnau agored presennol

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF2: Meini prawf datblygu

PCYFF3: Dylunio a siapio lle

PCYFF4: Dylunio a thirweddu

PCYFF5: Rheoli carbon

PCYFF6: Cadwraeth dŵr

PS5: Datblygu cynaliadwy

PS6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

PS4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA2: Safonau parcio

TRA4: Rheoli ardrawiadau cludiant

CYF6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant

PS19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

PS20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

CCA: Cymeriad y Tirwedd.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Rhifyn 10, Rhagfyr 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio

NCT16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

NCT18: Trafnidiaeth

NCT23: Datblygu Economaidd

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

NCT6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cynllunio cyn cyflwyno cais rhif Y19/001172 - dymchwel stablau presennol a chodi stablau newydd ynghyd a chodi adeilad marchogaeth dan do a milodfa. Ymatebwyd drwy ddatgan tra bod yr egwyddor o ddatblygu ac ehangu'r busnes ar y safle hwn yn dderbyniol dan bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fe fyddai llwyddiant unrhyw gais cynllunio'n ddibynnol i raddau helaeth ar asesiad o effaith weledol y datblygiad a'r niwed posibl i'r dirwedd. Yn ogystal, bydd yn hollbwysig sefydlu union natur y gweithgareddau fydd yn digwydd ar y safle fel bod modd asesu'r effeithiau posibl ar fwynderau'r ardal ac unrhyw sgil-effeithiau ehangach ar ystyriaethau megis trafndiaeth.

3.2 Cais rhif C12/0995/20/LL - cais ôl-weithredol ar gyfer codi stabl ynghyd a darparu llawr caled wedi ei ganiatáu yn Awst, 2012.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 3.3 Cais rhif C10A/0310/20/LL - adeiladu stablau, mynedfa newydd, rhodfa a man marchogaeth wedi ei ganiatáu yn Awst, 2010.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu - bod maint ac uchder yr adeilad yn effeithio ar gymeriad a chadwraeth yr ardal yn enwedig gan for yr eglwys hynafol a mynwent o fewn yr ardal. Mae profiad distawrwydd a naws y mynwentydd yn cael eu heffeithio gan sŵn a fyddai'n gael ei greu gan y fenter.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a pharcio ond argymell cynnwys amodau/nodiadau perthnasol pe caniateir y cais.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	<p>Nid oes gwrthwynebiad i'r cais ond cyflwynir y sylwadau canlynol:</p> <p>Safleoedd a Warchodir - Mae'r safle o fewn 200 metr i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Y Fenai a Bae Conwy. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi llwybrau effaith llygredd posibl i nodweddion y safle hwn.</p> <p>Efallai na fydd y llwybr yma yn arwain at effaith sylweddol os yw'r datblygwr yn glynu wrth y canllawiau atal llygredd (o fewn yr adran Cyngor i'r Datblygwr isod).</p> <p>Tirwedd - Cytunir â'r cynigion lliniaru a nodir yn Aseiad Effaith Gweledol a Thirweddol (Siân Griffiths LVIA, Ionawr 2020) ym mharagraff 1.15 ac nid oes gennym unrhyw ofynion ychwanegol. Nid oes unrhyw gynigion ar gyfer goleuadau allanol wedi'u cynnwys. Os bydd angen goleuo'r ménage, maes parcio, mynedfeydd i adeiladau, a gofodau allanol, rydym yn argymell bod cynllun goleuo yn cael ei wneud yn amod o unrhyw ganiatâd. Byddai angen i'r unedau goleuo a ddewisir, a'u lleoliad gael eu cadarnhau ac arddangos gwrid y nos a golau ochrol a byddai gweledd y ffynhonnell olau yn cael ei osgoi o fewn golygfeydd o'r AHNE.</p> <p>Rhywogaethau a Warchodir - Nodir fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (<i>Cambrian Ecology</i>, 15fed o Dachwedd, 2019) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes unrhyw sylwadau rhywogaethau pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.</p> <p>Materion eraill - Mae'r sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar y rhestr wirio, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018). Nid yw ystyriaeth wedi ei roi ar yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill. Atgoffer yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio.</p>
Dŵr Cymru:	Argymell yr ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru gan fod y bwriad yn golygu defnyddio tanc septig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	<p>Dangosodd adroddiad <i>Cambrian Ecology</i> na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar fioamrywiaeth. Yn unol â'r adroddiad dylid gwireddu'r argymhellion yn rhan 10 (<i>Biodiversity Gain</i>) drwy blannu coed cynhenid. Dylid amodi fod y datblygwr yn cyflwyno cynllun plannu ar gyfer cymeradwyaeth gan yr Awdurdod.</p> <p>Yn dilyn sylwadau CNC uchod bydd rhaid i Gyngor Gwynedd, fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol dan Reoliad 63 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) cyn gallu penderfynu ar y cais.</p> <p>Y cam cyntaf yw cynnal Prawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol:</p> <p>Mae yna risg fach i rywfaent o ddeunydd llygredig ddenig o'r safle yn sgil dymchwel yr adeilad a'r gwaith adeiladu ac effeithio ar nodweddion Safle Ewropeaidd ACA Afon Menai a Bae Conwy. Bydd gofyn i'r datblygwr ddilyn ymarfer da cydnabyddedig ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mae'r rhain wedi eu manylu yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a dylid eu hamodi.</p> <p>Bydd rhaid i'r datblygwr hefyd ddilyn y Canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo":</p> <p>Oherwydd y manylion uchod, natur a maint y datblygiad, ei bellter oddi wrth y safle Ewropeaidd (185 metr) gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau ACA Afon Menai a Bae Conwy.</p>
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Er gwaethaf ol-troed cyfyngedig y datblygiad mae potensial yn bodoli o ddarganfod deunyddiau archeolegol o'r canoloesoedd ac, i'r perwyl hyn, bydd angen ymgymryd â mesurau lliniaru archeolegol ar ffurf cynnwys amod cynllunio perthnasol pe caniateir y cais.
Uned Dwr ac Amgylchedd:	<p>Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.</p> <p>Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma, a hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol.</p>
Cyngor Sir Ynys Môn, Uned	Daw'r Uned Amgylchedd Adeiledig a Naturiol i'r casgliad er bod yr Asesiad Effaith y Dirwedd a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

Amgylchedd Adeiledig a Naturiol	<p>effeithiau andwyol bach, byddai harddwch naturiol AHNE yn cael ei warchod (ni fyddai unrhyw effaith uniongyrchol ar dirwedd AHNE Ynys Môn). Byddai effaith andwyol fychan ar ansawdd arbennig y golygfeydd eang/cymeriad y morwedd o nifer o olygfeydd agored o fewn AHNE Ynys Mon. Mae'r Asesiad wedi nodi nifer o fesurau sy'n gysylltiedig â dylunio a thirlunio er mwyn lleihau effeithiau. 'Rydym yn ystyried y bydd rhaid cael gwybodaeth bellach ynghylch rhai ohonynt trwy amod cynllunio pe byddech yn bwriadu cymeradwyo. Nid yw effeithiau ar rinweddau tirwedd eraill o Afon Menai sy'n lleol i'r ardal yn cael eu hasesu yma. Yr amod a argymhellir yw i gyflwyno manylion tirlunio cyn cychwyn a gweithredu ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu. Yn ychwanegol i hyn, argymhellir bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried a ellir gwella manylion cladin ymhellach i leihau faint o olau a fyddai'n gollwng - yn enwedig i ochr Afon Menai neu ddrychiadau sensitif eraill, lleoliad a goleuedd unrhyw oleuadau allanol a ddefnyddir ac am ba hyd y byddent ymlaen.</p>
Llywodraeth Cymru, Adran yr Economi a'r Seilwaith:	Dim cyfarwyddyd.
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol:	Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd mae'r Uned yn hapus bod bwriad i weithio yn ddwy ieithog ynghyd a chodi arwyddion dwy ieithog i fyny o fewn y safle. Unwaith bydd y busnes yn barod i agor i'r cyhoedd gall yr ymgeisydd wedyn cydweithio gyda'r Uned/Fenter Iaith.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion/defnyddwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi stablau newydd ynghyd a chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do a milodfa marchogaeth cysylltiedig wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 a CYF6 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yn nghefn gwald yn hanfodol. Mae Polisi CYF6 yn datgan caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes neu addasu uned breswyl er mwyn caniatáu gweithio o adref neu unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:-

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw.

Nid yw'r trydydd maen prawf yn berthnasol i'r cais arbennig hwn gan nad yw'n ymwneud a defnyddio adeilad presennol.

- 5.2 **Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw** - Mae'r bwriad arfaethedig yn golygu codi dau strwythur go sylweddol eu maint gydag arwynebedd llawr cyfunol o 2,275m². Lleolir y stablau yng nghornel gogledd-orllewinol y safle ar ongl sgwâr i dy'r ymgeisydd gan wynebu'r ffordd sirol di-ddosbarth gyfagos gyda'r mynwentydd wedi eu lleoli ymhellach i'r gogledd. Saif yr adeilad mwyaf, sef yr ysgol farchogaeth, oddeutu 16m i'r dwyrain o'r stablau ac wedi ei osod fel ei fod yn rhedeg yn gyflinellol a'r clawdd presennol sy'n diffinio ffin gogleddol y safle. Gan ystyried bod y tir yn gostwng o 13m (Uwchben Lefel Ordnans) ar ffin dwyreiniol y safle i lawr i 10m i ffin gorllewinol y safle bydd $\frac{3}{4}$ o arwynebedd llawr yr ysgol farchogaeth wedi ei osod i fewn i'r tirwedd drwy ymgymryd â gwaith cloddio a llenwi. Bydd y rhan uchaf o'r adeilad wedi ei osod oddeutu 2.3m islaw gwyneb presennol y tir. Fodd bynnag, bydd $\frac{2}{3}$ o arwynebedd llawr y stablau wedi ei osod oddeutu 0.35m uwchben y lefel tir presennol ond ar lecyn o dir sy'n is na'r rhan dwyreiniol ble lleolir yr ysgol farchogaeth. Bwriedir lleoli manege 7m i'r de o'r ysgol farchogaeth gyda llwybr o'i amgylch, manau parcio yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle rhwng y stablau arfaethedig a'r clawdd presennol ynghyd a gwaith tirlunio.

- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored gydag Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Mon wedi ei leoli oddeutu 800m i'r gorllewin ac Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy wedi ei leoli oddeutu 200m i'r gogledd. Yn ôl *LANDMAP* (llynell sylfaen tirwedd Cymru) mae'r ardal o amgylch Plas Menai yn cael ei adnabod fel ardal o wynebedd *synhwyrol* a *gweledol* isel gan ystyried datblygiadau modern, cymysg ac anghydnaws cyfagos. Er gwaethaf disgrifiad *LANDMAP* o'r ardal gyfagos, byddai rhaid i unrhyw ddatblygiad newydd ar y llecyn tir hwn fod yn ystyriol o'i effaith weledol ar olygfeydd i fewn ac allan o AHNE Ynys Mon ynghyd a golygfeydd ohono o fannau cyhoeddus lleol ac i'r perwyl hyn cyflwynwyd Adroddiad Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol gyda'r cais.

- 5.4 Daw'r Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol i'r canlyniadau canlynol:-

- Lleolir AHNE Ynys Mon oddeutu 800m i'r gorllewin o'r safle ond dim ond golygfeydd ysbeidiol a thameidiog ceir o safle'r cais o gyfeiriad yr AHNE ei hun gyda Stad Ddiwydiannol *Griffiths Crossing* yn creu nodwedd mwy ymwithiol o fewn y tirwedd ehangach. Cadarnheir hefyd mai effeithiau andwyol bach fyddai ar harddwch naturiol yr AHNE ac na fyddai unrhyw effaith uniongyrchol ar dirwedd yr AHNE ei hun nag ar integredd Gardd a Pharc Hanesyddol Cofrestredig Llanidan sydd wedi ei leoli i'r gogledd o'r AHNE ei hun.
- Byddai effaith y bwriad yn fwy amlwg yn ystod tymor y gaeaf ar sail llygredd golau mewdol gan ystyried llystyfiant gollddail cyfagos. Er nad oes manylion darpariaeth golau mewdol wedi eu derbyn gyda'r cais gellir amodi'r elfen yma o'r datblygiad drwy ofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun golau cynhwysfawr i'w gymeradwyo gan yr ACLL. Cadarnhawyd gan yr ymgeisydd nid yw'n fwriad yn y cynnig hwn i osod llifoleuadau allanol.
- Ystyriwyd hefyd effaith cronol adeiladwaith math amaethyddol o fewn y tirwedd lleol ond credir bod digon o wagleoedd rhwng yr adeiladau hyn fel na fyddent yn

amharu'n andwyol ar gymeriad y dirwedd ar sail niferoedd a dwysedd yn enwedig pan yn edrych ar y safle o AHNE Ynys Mon.

- Mae eiddo preswyl cyfagos wedi eu lleoli i'r dwyrain o safle'r cais ond ni chredir byddai mwynderau cyffredinol deiliaid yr eiddo hyn ym mynd i'w cael eu tansilio ar sail mwynderau gweledol.
- Lleolir Plas Menai ac Eglwys Santes Fair i'r gogledd o'r safle ond credir mai effaith isel i canolig byddai'r datblygiad yn ei gael ar osodiad yr eiddo hyn.
- Er fod y safle o ansawdd *cyffredin*, cydnabyddir hefyd ei fod o sensitifrwydd *canolig* oherwydd ei leoliad ger y Fenai, AHNE Ynys Mon ac Eglwys Santes Fair. Gan asesu effaith y datblygiad ar y tirlun ac yn weledol gyda'u gilydd credir mai effaith andwyol bychain byddai'r bwriad yn cael ar y tirwedd yn ystod y cyfnod ol-adeiladu (y flwyddyn gyntaf) ac o fewn yr hir dymor (15 mlynedd). Er na fyddai'n bosib sgrinio'r datblygiad 100% gan ystyried bod golygfeydd ehangach o'r safle i'w cael o'r pedwar cyfeiriad, byddai ymgymryd â gwaith phlannu a thirlunio ynghyd a chadw'r llystyfiant presennol yn modd o leihau effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol. Mae ymateb Uned Amgylchedd Adeiledig a Naturiol Cyngor Ynys Mon yn gytûn gyda canlyniadau'r Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol ar sail effaith y datblygiad arfaethedig ar osodiad yr AHNE.

5.5 **Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw** - mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyn-cyflwyno cais mynegodd yr ACLL y pwysigrwydd o sefydlu union natur y gweithgareddau fydd yn digwydd ar y safle fel bod modd asesu'r effeithiau posibl ar fwynderau'r ardal ac i'r perwyl hyn byddai angen cyflwyno cynllun busnes gan ystyried bod nifer o ddefnyddiau amrywiol sensitif gerllaw'r safle gan gynnwys anheddau preswyl, eglwys a'r mynwentydd ynghyd a chanolfan gweithgareddau dwr. Gan gydnabod y cyngor uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno *Cynllun Busnes Canolfan Farchogaeth Swm y Môr* er mwyn dangos cynladwydd a graddfa'r datblygiad gyda brif bwyntiau'r Cynllun yn ymwneud a:-

- Gweledigaeth yr ymgeisydd yw i ddatblygu canolfan farchogaeth gynaliadwy o fri i annog plant, pobl ifanc ac oedolion gogledd Cymru ac Ynys Mon i feithrin datblygu eu sgiliau marchogaeth mewn amgylchfyd clud, llesol a diogel.
- Anelir i gael hyd at 2,500 i 2,700 o gwsmeriaid y flwyddyn a rhagwelir bydd lefel trafndiaeth i mewn ac allan o'r safle yn amrywio rhwng cyn lleied a 2 symudiad y dydd yng nghanol gaeaf a hyd at 20 symudiad yn ystod yr haf. Mae'n debygol bydd y niferoedd hyn yn cynyddu i hyd at 60 symudiad pan cynhelir digwyddiadau ond bydd y rhain yn achlysurol yn unig.
- Nid yw'n fwriad cynnig cyfleusterau lletya ceffylau o'r tu allan gan fod yr ymgeisydd eisoes gyda 11 ceffyl yn ei pherchnogaeth ar y daliad 8ha.
- Mae'r Cynllun Busnes yn darogan bydd y fenter yn gynaliadwy'n ariannol o fewn 3 mlynedd gan asesu ffactorau fel y cyfnod datblygu, y cyfnod gweithredol, y cynnig ei hun (*product*), lleolaid, y farchnad leol. Yn dilyn gwaith ymchwil, awgrymir bod diddordeb a galw cudd sylweddol ar gyfer marchogaeth a neidio ceffylau yn yr ardal leol ac yn ehangach.

5.6 Fel y cyfeirwyd ato uchod, saif nifer amrywiol o ddefnyddiau tir yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys anheddau preswyl (Bwthyn *Griffiths Crossing* a Bwthyn Groeslon) oddeutu 148m i'r dwyrain, canolfan gweithgareddau dwr Plas Menai a llety cysylltiedig ynghyd ag Eglwys Santes Fair a'r mynwentydd i'r gogledd. Lleolir annedd yr ymgeisydd (Swm y Môr) yn union gyfochrog a ffin gorllewinol y safle. Nodir hefyd bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd marchogaeth ond bod y defnydd hwn wedi ei gyfyngu i ddefnydd personol yr ymgeisydd a ffrindiau'r teulu.

- 5.7 Gan ystyried natur a graddfa'r bwriad ni chredir byddai'n gwrthdaro gyda defnyddiau cyfagos ar sail y pellter sydd rhwng safle'r cais a lleoliad yr anheddau preswyl agosaf, bod defnydd hamdden awyr agored eisoes wedi ei ymsefydlu gerllaw sy'n denu pobl i'r ardal ac rhagwelir ni fydd defnydd masnachol marchogaeth yn mynd i ymyrryd yn sylweddol ar ddefnydd na gweithgareddau'r eglwys/mynwentydd gerllaw gan bydd y defnydd hwn yn hunangynhwysol ac wedi ei leoli ar wahân i'r defnyddiau hyn. Ni chredir ychwaith byddai'r defnydd yn tanseilio hyfywedd defnyddiau cyfagos ar sail mai anheddau preswyl ac eglwys yw'r eiddo yma a bod defnydd y ganolfan gweithgareddau dwr yn atyniad cyfatebol i'r atyniad arfaethedig hwn.
- 5.8 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail yr egwyddor a'r materion a asesir uchod. Fodd bynnag, mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli mewn llecyn sy'n sensitif o safbwynt y tirwedd gyda dynodiadau statudol nepell o'r safle ei hun. Mae'r sensitifrwydd yma wedi ei gydnabod yn y ddogfen Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais gyda'r ddogfen yn argymhell mesurau lliniaru er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar y tirwedd. Gellir asesau effaith y datblygiad ar y tirwedd drwy ymateb i'r agweddau canlynol:-
- Gosodiad - mae'r adeiladau arfaethedig wedi eu lleoli er mwyn lleihau eu heffaith weledol nid yn unig ar y ar y tirwedd leol ond hefyd ar olygfeydd ehangach ohono. Gosodir y stablau a'r ysgol farchogaeth yn agos at eu gilydd a chyfagos i adeiladau a strwythurau presennol sy'n cynnwys annedd yr ymgeisydd, y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos ac adeiladwaith Plas Menai gan ymddangos fel grŵp o adeiladau yn hytrach nag adeiladau ar wahan. Bydd llystyfiant presennol fel y clawdd/gwytros trwchus 2m o uchder sy'n rhedeg ar hyd ffin gogleddol y safle ynghyd a'r coed niferus sydd wedi eu plannu yng ngardd yr ymgeisydd yn gymorth i leihau effaith weledol yr adeiladau arfaethedig ynghyd ac ymgymryd â phlannu a thirweddu ychwanegol o amgylch y safle.
 - Maint a graddfa – mae'r adeiladau arfaethedig o faint a graddfa sy'n gyffredin ar gyfer adeiladau amaethyddol yng nghefn gwlad a bydd eu graddfa yn cael ei leihau drwy ddefnyddio deunyddiau gwahanol ar yr edrychiadau allanol a *suddo* rhan helaeth o'r brif adeilad (yr ysgol farchogaeth) i fewn i wyneb y tir. Bydd y menage o wneuthuriad tywod ac wedi ei osod ar yr un lefel a'r tir presennol a'r unig elfen o'r rhan yma o'r atyniad byddai'n weladwy yw'r ffens bren o'i amgylch.
 - Dyluniad ac edrychiad - mae dyluniad ac edrychiadau'r adeiladau yn rhai safonol ar gyfer adeiladau amaethyddol ag o wneuthuriad gorchudd shitiau rhychiog sment lliw llwydlas i'r toeau, lefelau uchaf y waliau o fyrddau pren gyda'r lefelau isaf o baneli concriid glan. Defnyddir defnyddiau amrywiol ar gyfer wynebu'r safle gan gynnwys tarmac ar gyfer y llecynnau parcio, concriid rhwng y ddau adeilad, tywod naturiol ar gyfer wynebu'r manege gyda ffens bren o'i amgylch ynghyd a llwybr o ddeunydd *grasscrete* neu debyg i'r cae cyfagos. Mae'r adeiladwaith wedi cael eu dylunio er mwyn lleihau ar unrhyw lygredd golau a all deillio o ddefnyddio'r safle ar gyfer ysgol farchogaeth. Mae'r Datganiad Cynllunio yn datgan nid yw'n fwriad i osod llifoleuadau allanol a bydd y defnydd o oleuo mewnol yn cael ei gadw i'r isafswm sydd ei angen i weithredu'n effeithiol o fewn y adeiladwaith ei hun. Er hyn, bydd unrhyw effaith llygredd golau yn fwyaf amlwg yn ystod misoedd y gaeaf ac er mwyn lleihau ar yr effaith hwn bwriedir plannu llystyfiant rhwng yr adeiladwaith a'r Fenai yn unol ac argymhellion yr Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol a gyflwynwyd fel rhan o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

cais. Gellir sicrhau bod unrhyw effaith golau yn cael ei gadw i'r isafswm drwy gynnwys amod perthnasol.

- 5.10 Lleolir adeilad rhestredig gradd II Eglwys Santes Fair oddeutu 70m i'r gogledd-gorllewin o safle'r cais. Gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt, llystyfiant o amgylch ymylon yr eglwys ynghyd a chynnwys y ddogfen Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol, byddai unrhyw ad-drawiad ar osodiad a chymeriad yr eglwys yn effaith isel i canolig o ystyried hefyd bod adeiladwaith eisoes yn bodoli nepell o leoliad yr eglwys. Gan ystyried yr agweddau uchod o'r datblygiad credir ei fod yn dderbyniol ar sail ei ad-drawiad o fewn y tirlun a hefyd ei ad-drawiad ar ddynodiadau tirwedd ac hanesyddol statudol cyfagos. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, CYF6, AMG1, PS19 a PS20 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Ar wahan i eiddo'r ymgeisydd, lleolir yr anheddau preswyl agosaf oddeutu 148m i'r dwyrain o safle'r cais ac adnabyddi'r yr anheddau hyn fel Bwthyn *Griffiths Crossing* a Bwthyn Groeslon. Lleolir y ddau annedd gyferbyn a'r gyffordd gyda'r gefnffordd A487 ac wedi eu gosod yn ol o'r ffordd sirol ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu'r safle. Er byddai'n anochel i elfen o aflonyddwch swm darfu ar fwynderau preswyl a chyffredinol deilaid yr anheddau hyn ni fyddai hyn yn ddigwyddiad drwy'r flwyddyn gan mai am gyfnodau penodol yn ystod y flwyddyn fydd y tarddiad yma pan cynhelir digwyddiadau achlysurol ar safle'r cais. Nodir hefyd bod tarddiad swm parhaol yn deillio o'r drafnidiaeth sy'n defnyddio'r gefnffordd gyfagos a rhagwelir mai cynnydd go ansylweddol byddai'r cynnydd aflonyddwch swm a fyddai'n gael ei gynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig o'i gymharu â'r swm sy'n deillio gan ddefnyddwyr y gefnffordd ei hun. Lleolir llety (Llys y Môr) sy'n gysylltiedig a defnydd Plas Menai i'r gogledd o safle'r cais ond gan ystyried mai am gyfnod dros dro yn unig bydd ymwelwyr i'r ganolfan yn trigo yn y llety yma credir na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r ymwelwyr eu hunain. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a CYF6 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Gwasaneithir y safle ac eiddo eraill gerllaw gan ffordd sirol ddi-ddosbarth gyda cyffordd i'r gefnffordd A487 ymhellach draw i'r dwyrain. Mae bwriad i wella ac addasu'r fynedfa bresennol drwy ledw'r agoriad i 6m, ail-osod yr agoriad fel ei fod ar ongl sgwar i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth ynghyd a chreu waliau radiws o 5m. Bwriedir darparu llecynnau parcio ar gyfer 20 car o fewn y safle ynghyd a darpariaeth parcio pellach pe bai angen yn y cae sydd gyfochrog a'r brif adeilad pan cynhelir digwyddiadau'n achlysurol. Fel rhan o'r broses ymgynghori statudol ymgynghorwyd a'r Uned Drafnidiaeth y Cyngor a chadarnhawyd nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau cynllunio perthnasol. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion cynladwyedd

- 5.13 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn y Sir. Mae Polisi PS5 yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:
"Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4.

- 5.14 Mae PCC (2018) yn datgan:
“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli’r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o’u cymharu â’r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau’r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”
- 5.15 Cefnogir hyn gan Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth sy’n datgan:
“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu’r angen i hyrwyddo’r economi wledig tra’n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli’r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy’n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.”
- 5.16 Saif safle’r cais 293m i’r gorllewin o gylchfan y gefnffordd A487 a 398m i ffwrdd oddi wrth arosfan bws cyhoeddus. Yn ogystal, mae’r safle o fewn pellter cerdded hwylus i arosfan bws cyhoeddus arall ger *Griffiths Crossing* sy’n cael ei defnyddio gan sawl gwasanaeth bws. Lleolir rhwydwaith o lwybrau cyhoeddus gerllaw ynghyd a Lon Las Menai sy’n rhan o Lwybr Arfordir Cymru.
- 5.17 Yn ogystal â’r elfennau uchod, credir bod y bwriad yn hygyrch ac yn gyhwysol sy’n galluogi mynediad i bawb ac sy’n cynnig darpariaeth lawn ar gyfer pobl ag anableddau ynghyd a’i fod yn defnyddio tir gellir ei ddisgrifio fel tir a ddefnyddiwyd o’r blaen. Nodir hefyd bydd y bwriad yn golygu defnyddio offer i leihau defnydd trydan ac fe osodir lampau ynni-efeithiol drwy’r adeiladau. Ceir darpariaeth hefyd ar gyfer a disodli gwastraff a gynhyrchir oddi fewn i’r safle a lleolir ardal storio biniau ger y brif fynedfa. Gan ystyried y bwriadau hyn credir bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4 a PS5 o’r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.18 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae’n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg. lle mae’n berthnasol i’r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o BCC (Argraffiad 10, 2018) ynghyd a NCT20. Mae’r CCA ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i’r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.19 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i’r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae’r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o’r CDLL ynghyd a Diagram 5 o’r CCA. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.
- 5.20 Gan eithrio’r datblygiadau sy’n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o’r CCA (rhan Ch i Dd). Mae’r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad Iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.21 Ar sail y gofyniad hwn, cyflwynwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd sy'n datgan y canlynol:-

(i) Arwyddion - yn unol â chanllaw rhif 4 o Bolisi PS1 y CDLL, bwriedir gosod arwyddion gweithredol ynghyd ag arwyddion cyfarwyddyd/rhybudd dwy ieithog o fewn y safle ac yn unol â chanllaw rhif 5 o'r Polisi hwn bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad hwn. Gellir amodi'r elfen yma o'r datblygiad pe caniateir y cais.

(ii) Cyflogaeth - busnes teuluol lleol fydd Canolfan Farchogaeth Swm y Môr ac, felly, mae'r elfen o berchnogaeth leol yn bwysig i'w thanlinellu. Yn wahanol i'r canolfannau eraill cyffelyb, mae cyfle i bwysleisio naws Cymreig a Chymraeg y gwasanaeth gan fod yr ymgeisydd a'i phlant yn rhugl yn y Gymraeg gyda chyfle i bwysleisio'r elfen hon yn y gwaith. Mae'r wybodaeth a'r gwaith ymchwil yn awgrymu bod diddordeb a galw cudd am y fath yma o atyniad ac amcangyfrifir byddai brif gwsmeriaid yr atyniad yn deillio o'r farchnad leol.

5.22 I'r perwyl hyn, felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r canllawiau perthnasol o fewn Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion bioamrywiaeth

5.23 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynol sy'n datgan nad oes rhywogaethau gwarchoddedig o fewn ardal safle'r cais a all cael eu heffeithio gan y datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, mae PCC yn datgan bydd angen i awdurdodau cynllunio ymgeisio i gadw ac i wella bioamrywiaeth pan yn ymarfer eu swyddogaethau ac mae'r Adroddiad yn argymhell mesurau lliniaru sy'n cynnwys gosod blychau adar ar edrychiadau allanol yr adeiladau ynghyd a phlannu coed cynhenid a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amodau priodol mewn unrhyw ganiateir cynllunio. Nodir hefyd bod ymateb yr Uned Bioamrywiaeth i'r broses ymgynghori statudol yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

5.24 Mae gan safle'r cais hanes amaethyddol sy'n mynd yn ol i'r 19ain ganrif a chan ystyried lleoliad yr eglwys gerllaw mae potensial o ddarganfod olion canol oesoedd ynghyd ac olion cynhanes ac mae hyn yn dilyn darganfyddiadau diweddar pan yn adeiladu'r ffordd osgoi gyfagos. O ganlyniad i hyn mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan bydd angen ymgymryd â mesurau lliniaru archeolegol ar ffurf cynnwys amod cynllunio perthnasol pe caniateir y cais. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisiau lleol a chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

7. Argymhelliad:

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

Amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Materion tirlunio.
4. Cyflwyno cynllun goleuo ar gyfer yr adeiladau a'r ardaloedd tu allan i gynnwys math ac amser byddent ymlaen.
5. Cydymffurfio ag argymhellion mesurau lliniaru'r Adroddiad Ecolegol Cychwynol.
6. Cyflwyno mesurau lliniaru archeolegol.
7. Cyflwyno manylion arwyddion dwyieithog o fewn y safle.
8. Cwblhau llecynnau parcio cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben.

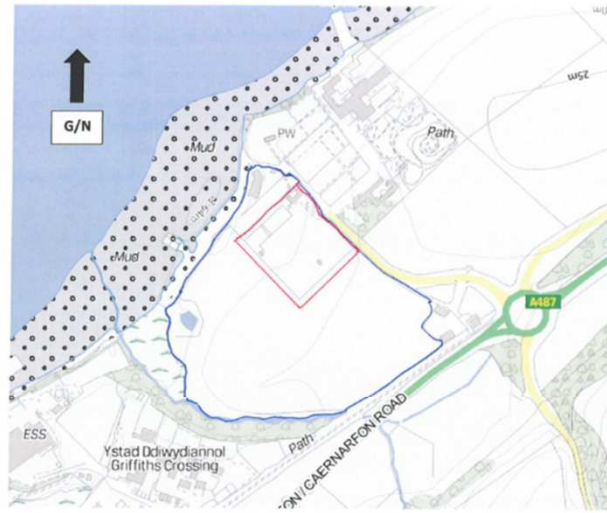
Nodyn yn tynnu sylw'r ymgeisydd i ofynion System Draenio Cynaliadwy (*SuUDS*)

C20/0222/20/LL

Dymchwel stablau presennol a chodi stablau newydd ynghyd â chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do, manege a seilwaith cysylltiol (gan gynnwys ad-drefnu'r trefniadau mynediad a pharcio)/Demolition of existing stables and the erection of new stables in addition to the erection of an indoor riding arena, manege and associated infrastructure (including the re-alignment of the access and parking arrangements)

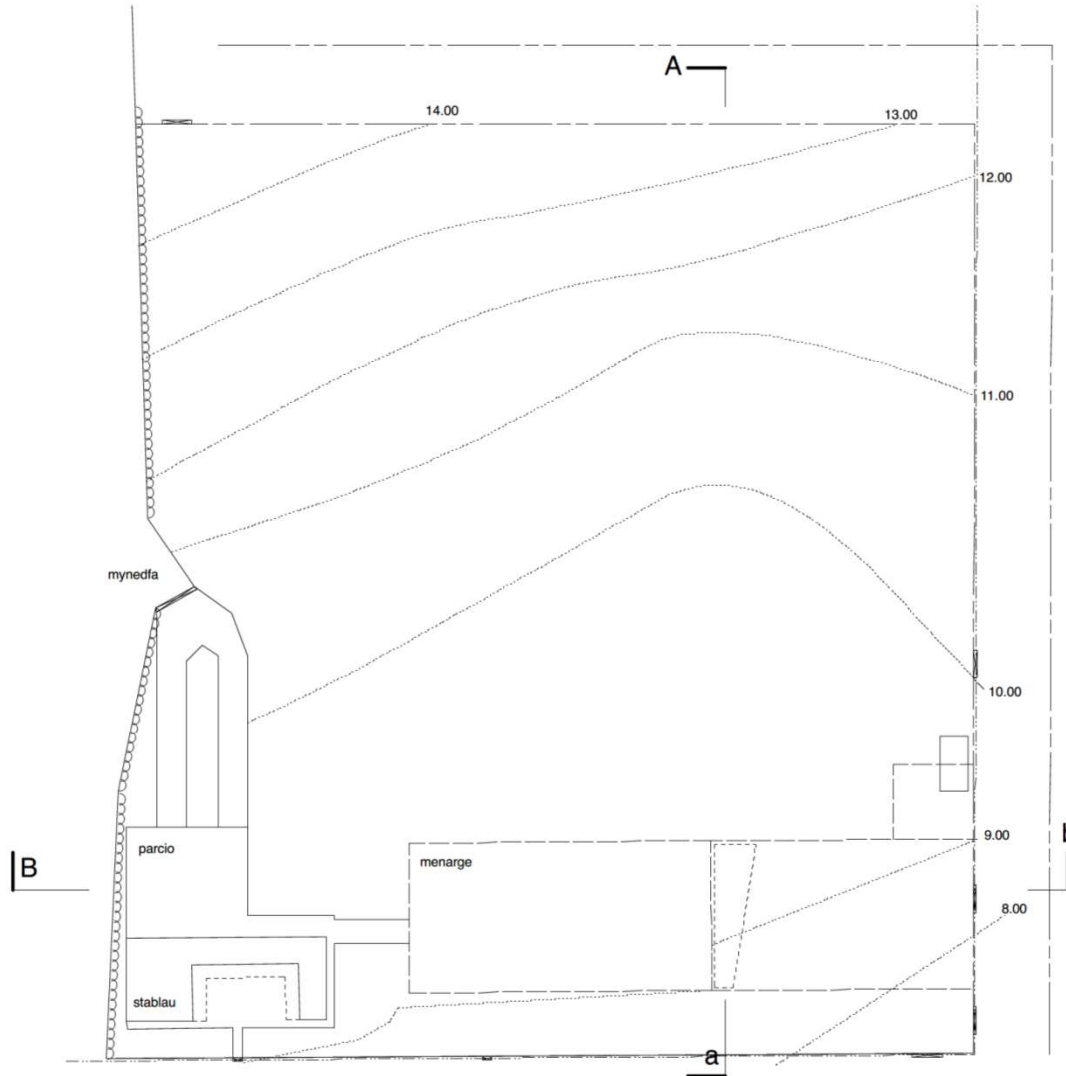
Swn y Mor, Caernarfon, LL55 1UE

Sŵn y Môr, Llanfair IsGaer, Caernarfon LL55 1TS – Cynllun Lleoliad/Location Plan



Graddfa/Scale 1:5000

Ffynhonnell/Source: lle.llyw.cymru (hawffrwyd y map gwreiddiol Arolwg Ordnans/copyright of original map held by Ordnance Survey). Mae'r seilfap yn cynnwys gwybodaeth sector gyhoeddus sydd wedi ei drwyddedu dan Drwydded Llywodraeth Agored f2.0./The base map contains public sector information licensed under the Open Government Licence v2.0.



NODYN
Yr adeddydd i gynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu
a rheoli gwastraff yn ystod y cyfnod adeiladu a meddiannaeth.
Lleoliad i'w gytuno cyn i'r gwaith safle gychwyn

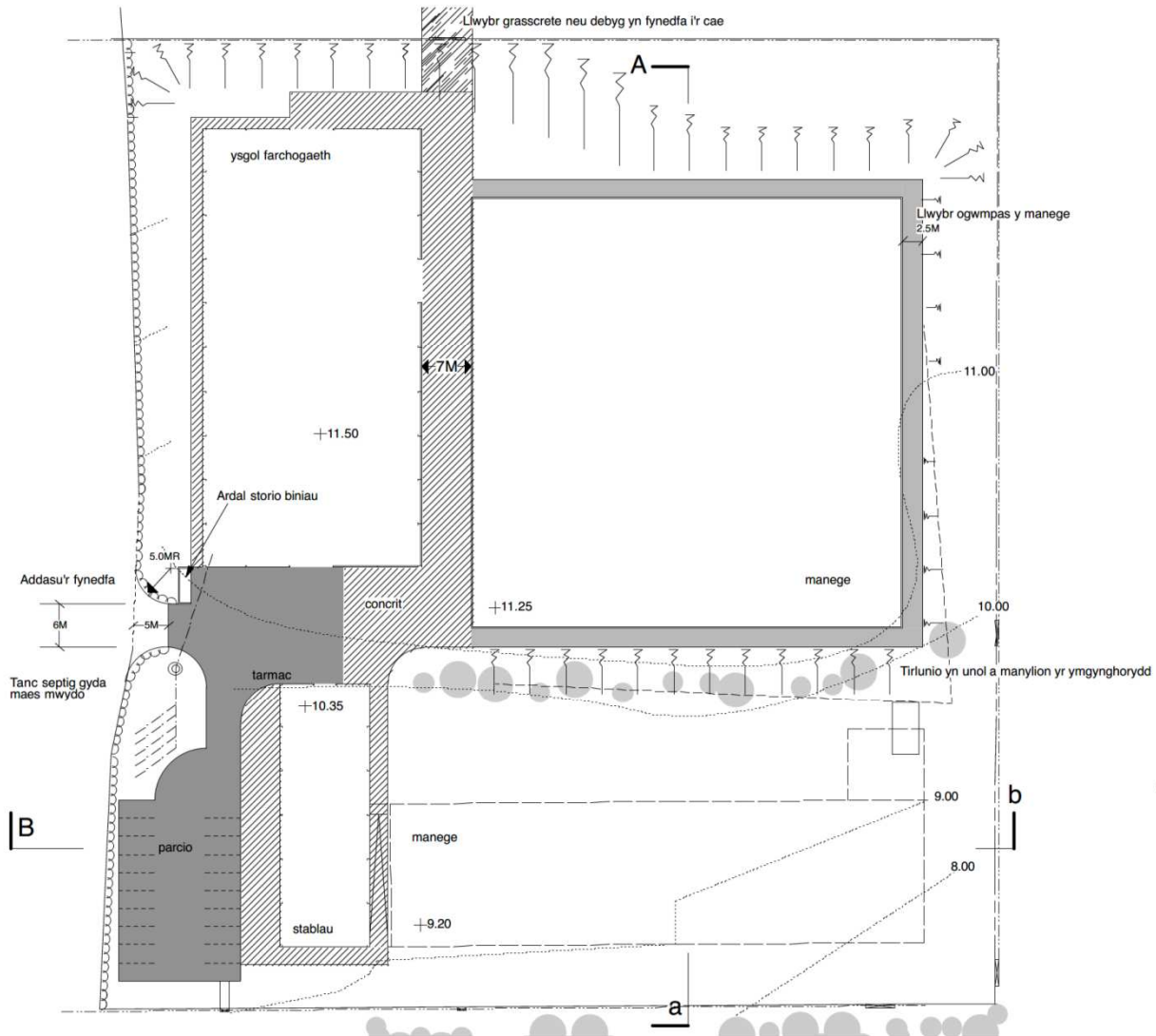


[--]01
safle presennol/existing site
1:500@A3

Job: 380/01.20

swn y mor
griffiths crossing
gwynedd
ll55 1ts

maredudd ab iestyn RIBA
pensaer / architect
02920 318855
07850 092883
abiestyn@btinternet.com

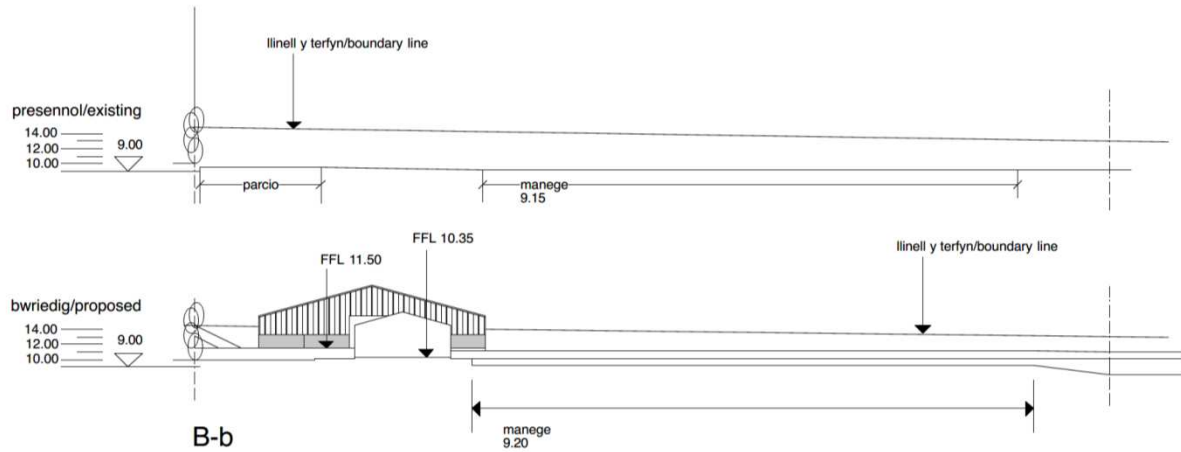
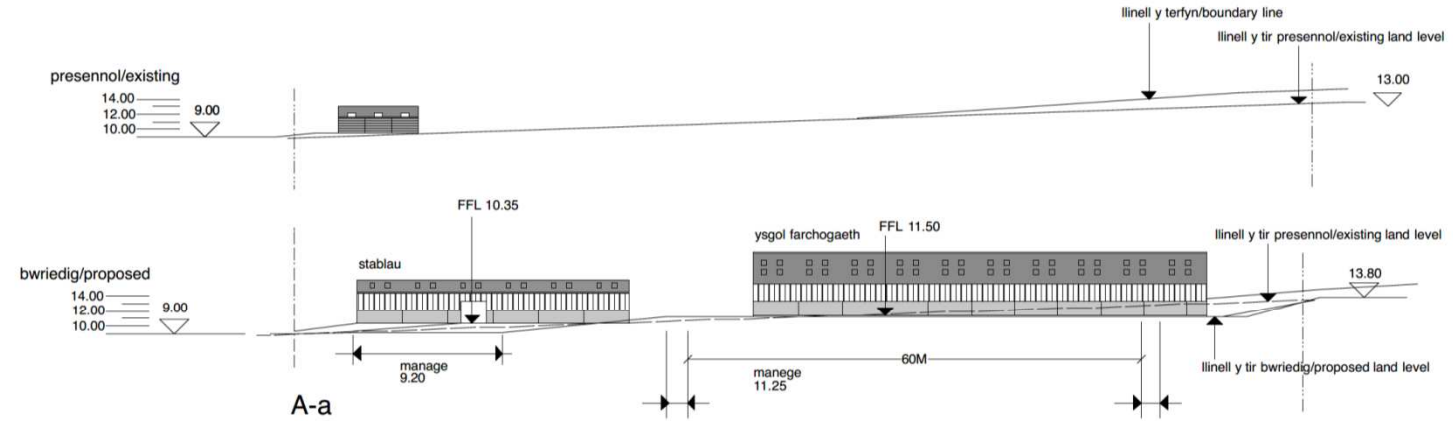


[9]-J01
safle bwriedig/proposed site
1:500@A3

Job: 380/01.20

swn y mor
griffiths crossing
gwynedd
ll55 1ts

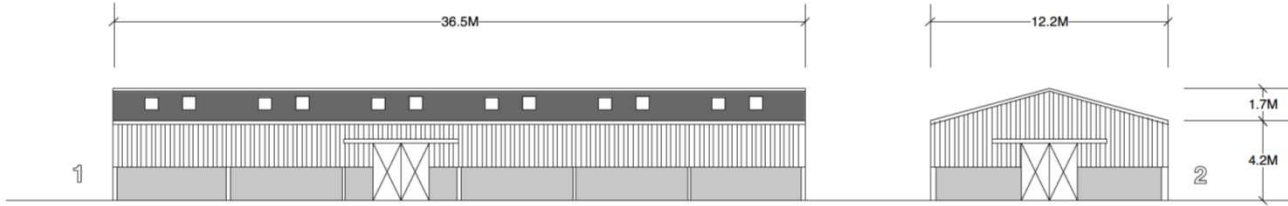
maredudd ab iestyn RIBA
pensae'r architect
02920 318855
07850 092883
abiestyn@btinternet.com



[9-]02
 safle bwriedig/proposed site
 1:500@A3

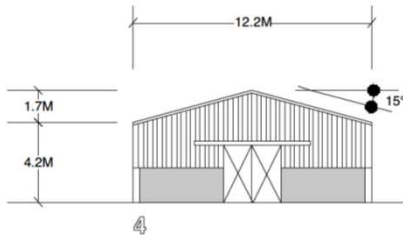
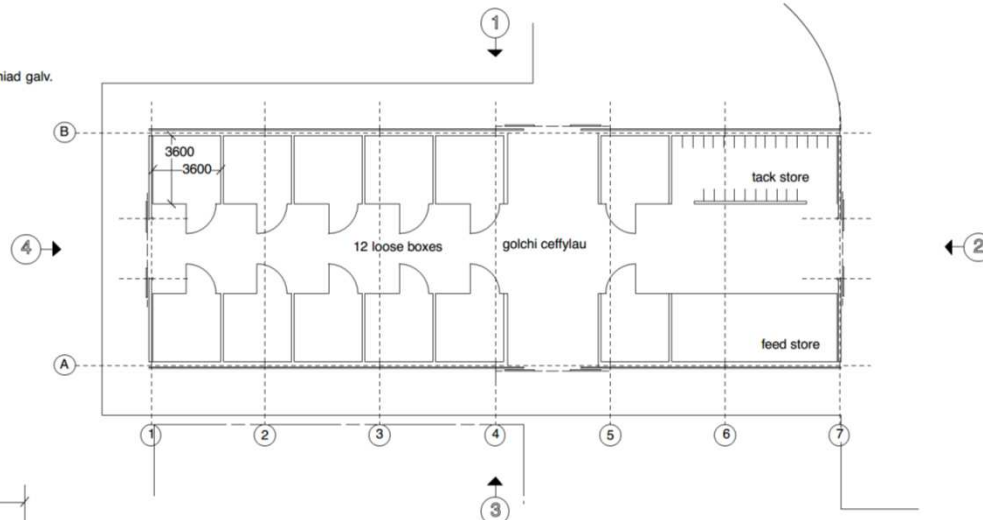
Job: 380/01.20
 swn y mor
 griffiths crossing
 gwynedd
 ll55 1ts

maredudd ab iestyn RIBA
 pensaer / architect
 02920 318855
 07850 092883
 abiestyn@btinternet.com

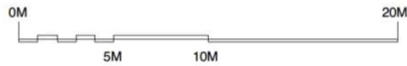
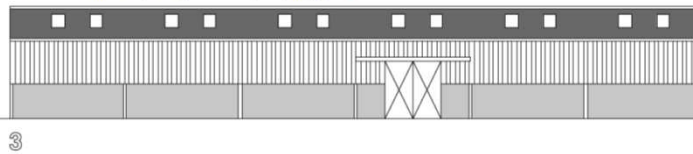


Adeiladau amaethyddol i BS5502 ClassII

- TO: Shitiau sment ffibr lliw glas 'Slate Blue'
Ffenestri to o shitiau clir
- WALIAU: Lefel uchaf o fyrddau pren 150x25
Lefel isaf o baneli concrit lliw naturiol
- DRYSAU: Drysau lithro pwrpasol o shitiau dur gorfenniad galv.
- GWTERI: Dur weedi ei galfanoidio- llw naturiol
- PIBELLI: Pibelli dwr glaw 100mmø PVC llw llwyd



Bocsus nythu adar i'w gosod ar waliau allanol yr adellad newydd.
Y nifer a'r math i'w cytuno gyda'r ecolegydd ymgynghorol

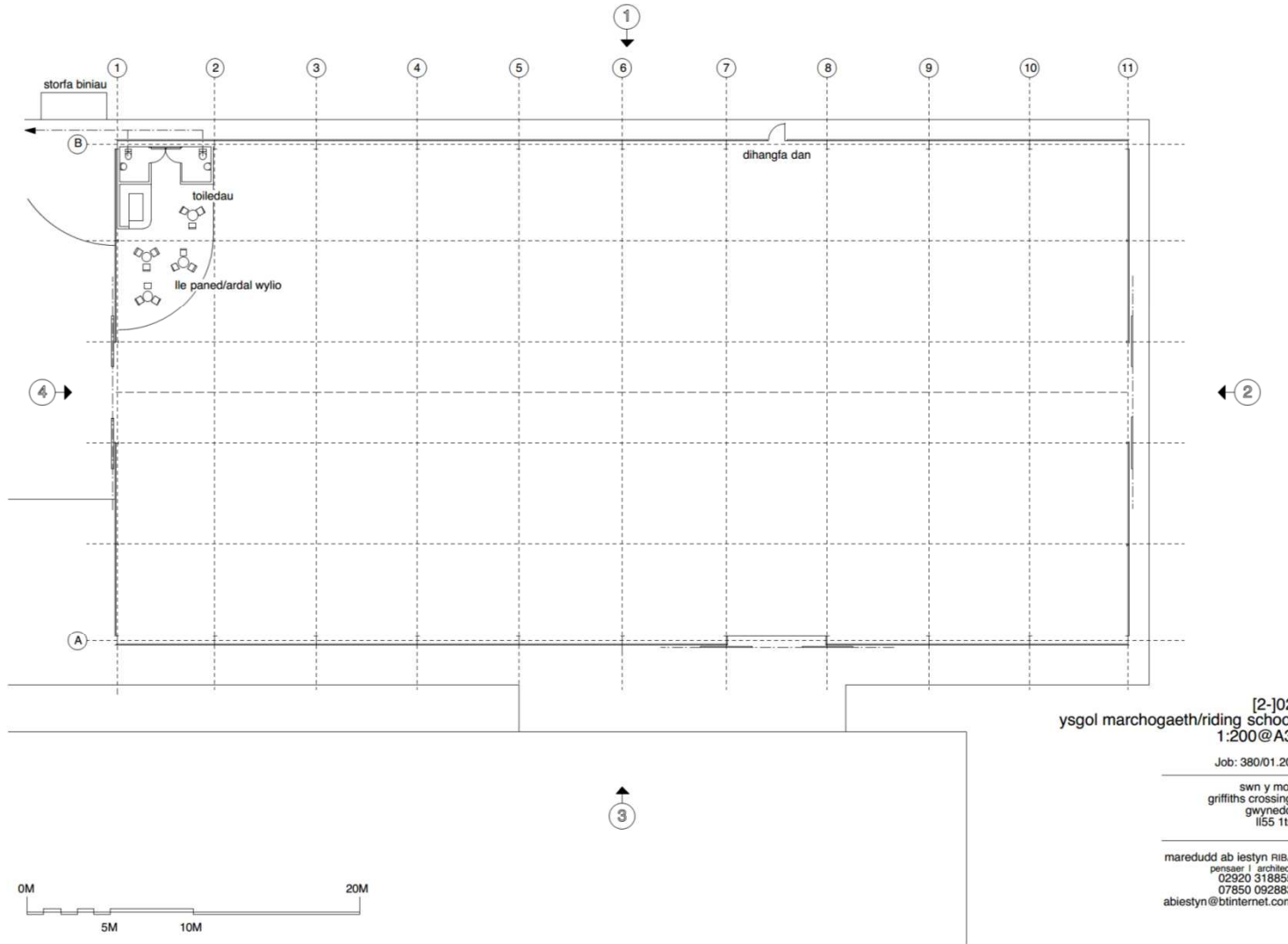


[2]-101
stablau/stable block
1:200@A3

Job: 380/01.20

swn y mor
griffiths crossing
gwynedd
ll55 1ts

maredudd ab iestyn RIBA
pensaer i architect
02920 318855
07850 092883
abiestyn@btinternet.com

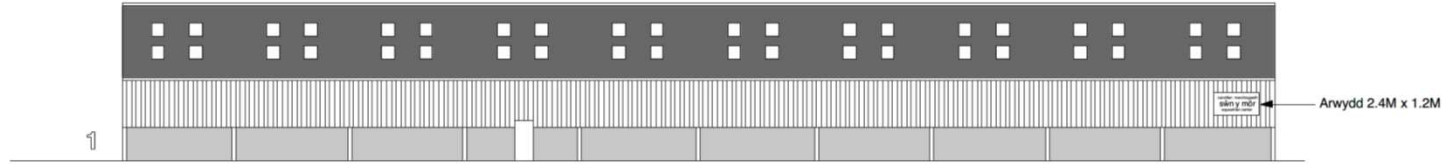


[2]-02
ysgol marchogaeth/riding school
1:200@A3

Job: 380/01.20

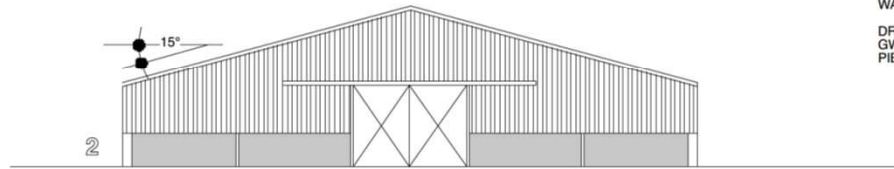
swm y mor
griffiths crossing
gwynedd
ll55 1ts

maredudd ab iestyn RIBA
pensaer i architect
02920 318855
07850 092863
abiestyn@btinternet.com

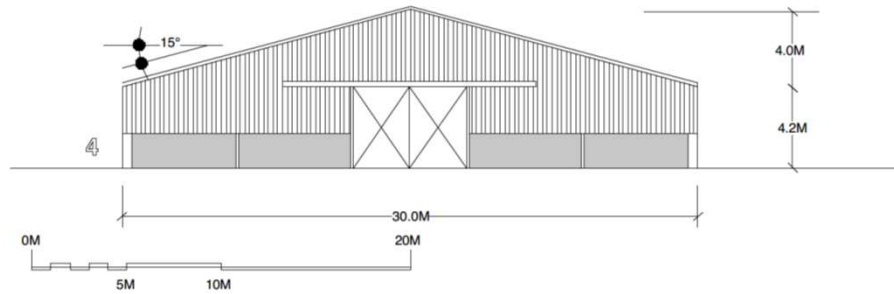


Adelladau amaethyddol i BS5502 ClassII

- TO: Shitiau sment ffibr lliw glas 'Slate Blue'
Ffenestri to o shitiau cŵr
- WALIAU: Lefel uchaf o fyrddau pren 150x25
Lefel isaf o baneli concrt llw naturiol
- DRYSAU: Drysau llithro pwrpasol o shitiau dur gorfenniad galv.
- GWTERI: Dur wedi ei galfaneiddio- llw naturiol
- PIBELL: Pibelli dwr glaw 100mme PVC llw llwyd



Bocsus nythu adar i'w gosod ar waliau allanol yr adellad newydd.
Y nifer a'r math i'w cytuno gyda'r ecolegydd ymgynghorol



[2]-J03
ysgol marchogaeth/riding school
1:200@A3

Job: 380/01.20

swn y mor
griffiths crossing
gwynedd
ll55 1ts

maredudd ab iestyn RIBA
pensaer i architect
02920 318855
07850 092883
abiestyn@btinternet.com

Tud. 48



Tud. 49



Tud. 50



Tud. 51



Tud. 52



Tud. 53



Tud. 54



Eitem 4.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD: 24/09/2020

ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD

Rhif: 3

Cais Rhif: C20/0102/33/LL

Dyddiad 07/02/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd / Buan

Bwriad: Ymestyn safle carafanau teithiol presennol i dir gerllaw trwy greu mynediad newydd o'r safle gwersylla presennol, symud lleoliad un garafán deithiol ac ychwanegu 8 carafán deithiol newydd.

Lleoliad: Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn ymwneud ag ymestyn safle gwerysyla presennol i dir amaethyddol cyfochrog. Bwriedir creu llecynnau ychwanegol ar gyfer 8 carafán deithiol ynghyd a ffordd gyswllt fewnol newydd a llecyn ar gyfer adleoli un garafán deithiol o'r safle presennol. Fel rhan o'r bwriad bwriedir cloddio'r cae ble mae'r carafanau am eu gosod fel fod ei lefel oddeutu 1 medr yn is na'i lefel presennol. Byddai ffens pyst coed a gwifren fochyn yn cael ei osod ar ffiniau'r safle gyda rhes o goed yn cael ei blannu rhwng yr estyniad a'r safle presennol (eisoes wedi eu plannu). Byddai rhan o'r safle newydd yn cael ei ddefnyddio fel estyniad i'r man chwarae ar y safle carafanau a podiau teithiol presennol. .
- 1.2 Mae caniatâd cynllunio ar gyfer safle i 18 carafanau teithiol a 2 pod symudol ar gae i'r dwyrain o safle'r cais. Caniatwyd hefyd cais C17/0317/33/LL sy'n caniatáu lle storio ar gyfer hyd at 30 o garafanau teithiol ar dir neillog o fewn daliadaeth y fferm.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddsbarth 3 sy'n rhedeg gyfochrog a'r fferm. Gerllaw'r safle lleoli'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Gors Geirch sydd hefyd yn safle Ramsar ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llyn.
- 1.4 Mae'r cais hwn yn ddiwygiad o gais ar gyfer 8 pod ychwanegol ar yr un safle a wrthodwyd ar 22/07/2019 (cais rhif C19/0090/33/LL)
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth Aelod o'r Cyngor.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
TRA 2 - Safonau parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
TWR 5 – Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 2 – Ardaloedd o dirwedd arbennig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2011)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C19/0903/33/LL - Cais i ddiwygio amodau 4 (tymor), 5 (defnydd gwyliau yn unig) 7 (cyflwyno a cytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) ynghlwm a caniatâd cynllunio C14/1218/33/LL – Yn parhau dan ystyriaeth

C19/0090/33/LL - Creu safle gwerysyla i 8 pod, ffordd fynediad, manau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau – Gwrthod 22/07/19

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

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

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

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

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

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

C07D/0267/33/AM - Adeiladu dau dŷ - Gwrthod 19 Medi 2007

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

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad – canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Bioamrywiaeth: Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i gadarnhau na fyddai effeithiau niweidiol ar Ardal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn. Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd ynghylch mesurau tirlunio'n ddigonol ar gyfer asesu eu heffeithlonrwydd.

- Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn
- Gwasanaeth Tân: Dim sylwadau i'w cynnig
- Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig
- Swyddog Carafanau: Pryder, os y dilynir y trefniant safle a'i ddangosir ar y cynlluniau, bydd y carafanau'n rhy agos at ei gilydd gan greu perygl tân. Ni fyddai'r trefniant a ddangosir yn dderbyniol dan amodau trwydded.
- Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth o blaid neu yn erbyn y datblygiad arfaethedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol sydd yma rhaid yw ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 y CDLl sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.
- 5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.
- 5.3 Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn cae i'r gorllewin o'r safle carafanau teithiol a podiau symudol presennol. Gwelir o'r cynllun croestoriad a gyflwynwyd yn rhan o'r cais fod y cae sy'n destun y cais oddeutu rhyw 3 medr yn uwch na lefel daear y safle carafanau presennol. Fel rhan o'r bwriad bwriedir cloddio'r cae fel bod ei lefel yn cael ei ostwng o ryw 1 medr. Golyga hyn y byddai oddeutu medr isaf y carafanau wedi eu suddo yn y ddaear o'i gymharu â'r lefel daear bresennol. Fodd bynnag byddai rhan uchaf y carafanau yn weledol. Mae coed wedi eu plannu ar hyd ffin ddwyreiniol y safle er nid oes unrhyw wybodaeth wedi ei chyflwyno ynghylch y math o goed, yr union lleoliad a blannwyd a pha raglen gynnal fydd yn ei le er sicrhau eu llwyddiant fel sgrin i'r safle. Er gwaetha'r ymdrech i blannu coed, ni chredir y gellid disgrifio'r safle fel un sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac, wrth ystyried yr holl waith tyllu ac ail-lefelu'r cae a fwriedir, ni chredir y gellid dweud y byddai'n hawdd cydweddu'r unedau hyn gyda'r dirwedd (hyd yn oed os y derbynir fod y tirlunio a gynhigir yn ddigonol).
- 5.4 Mae'r cae dan sylw yn amrywio o ran lefelau tir ac ar hyn o bryd yn gymharol weladwy ac agored, yn arbennig o ffordd sirol yr A497 uwchben a ger cylchfan Bryn Cynan, wrth ddynesu o'r gylchfan i lawr y llethr tuag at y safle ac o rannau o ffordd Cefn Morfa sydd i'r gogledd o'r safle. Fel y nodwyd uchod mae tir y cais ar lefel uwch na'r safle carafanau teithiol presennol ac er y bwriedir cloddio lawr yn y cae tua 1 medr er lleoli'r

carafanau ar y tir byddai rhan uchaf y carafanau'n parhau yn weladwy yn y dirwedd. Ni fyddai'r gwaith tir a'r plannu yn debygol o fod yn ddigonol i guddio'r carafanau am rai blynyddoedd, os o gwbl.

- 5.5 Mae Polisi PCYFF 4 y CDLl yn gofyn y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac y gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Sylweddolir yr hyn mae'r ymgeisydd yn ei nodi o ran tirwedd fodd bynnag, fel y nodir gan yr Uned Bioamrywiaeth, nid oes digon o fanylder wedi'i gyflwyno gyda'r cais i ddangos y byddai'r plannu a thirlunio a fwriedir yn llwyddiannus yn wir ni fwriedir unrhyw dirlunio ar ffin ogleddol y safle er i'r safle fod yn weladwy iawn o Gefn Morfa, i'r de o Morfa Nefyn. Yn ychwanegol, mae Polisi AMG 2 yn gofyn fod datblygiad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ni ystyrir y byddai caniatáu safle carafanau teithiol a'r holl waith tir a fyddai ynghlwm a hynny ar y safle yma yn gymorth i gynnal, gwella nag adfer cymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Yn wir oherwydd ei leoliad ar dir uwch ystyrir y byddai'r bwriad yn anorfod yn creu niwed ychwanegol i dirwedd yr Ardal Tirwedd Arbennig a fyddai'n weladwy o'r ardal oddi amgylch. Sylweddolir y byddai i'w weld yn yr un cyd-destun a'r safle carafanau teithiol presennol fodd bynnag fe fyddai caniatáu'r cais hwn yn lledaenu effaith niweidiol y safle presennol ar y dirwedd. Byddai datblygiad o'r natur a'r raddfa hwn felly yn debygol o sefyll allan yn ymwithiol yn y tirlun gan achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd ac ystyrir fod y bwriad felly yn groes i Bolisi PCYFF 4 a Pholisi AMG 2 y CDLL.
- 5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol. Fodd bynnag o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Ar wahân i ddy fferm Plas yng Ngheidio ceir dau ddy annedd yng nghyffiniau'r cais, sef byngalo Tŷ Ni sydd o fewn perchnogaeth y fferm yn ogystal ag eiddo Graeanfryn gyferbyn. Ni ystyrir y byddai safle o 8 carafán ychwanegol yn golygu gor-ddatblygu'r safle nac yn arwain at ychwanegiad mewn traffig fel y buasai'n cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau lleol. Mae safle Graeanfryn ei hun yn gweithredu fel safle carafanau eithriedig clwb Carafán a Champio, felly byddai'r defnydd dan sylw yn annhebygol o effeithio'n fwy ar yr eiddo na'r hyn a brofi'r yn bresennol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth i'r bwriad ac nid oes gwrthwynebiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Saif Cors Geirch oddeutu 200 metr i'r gogledd o'r safle sy'n cyd-redeg gydag Afon Geirch. Mae'r gors wedi ei hadnabod fel safle Ramsar ac Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) sydd o bwysigrwydd cadwraeth ryngwladol. Mae'r gors hefyd wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) o bwysigrwydd cenedlaethol. Ar y cais gwreiddiol am y safle teithiol sef C14/1218/33/LL roedd pryder gan Cyfoeth Naturiol Cymru am y system trin gwastraff arfaethedig a'i effaith posib ar y safle gwarchoddedig. Rhoddwyd amod ar y cais hwnnw i ddarparu gwely hesg. Fodd bynnag yn ddiweddarach ar gais C16/1090/33/LL cynhaliodd yr ymgeisydd drafodaethau gyda Cyfoeth Naturiol Cymru pryd y daethpwyd i ddealltwriaeth y byddai gosod tanciau trin carthion gyda ffos gerrig o ansawdd gwell na'r arferol yn dderbyniol. Cyflwynwyd manylion y tanciau trin yma fel rhan o gais C16/1090/33/LL ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r manylion hynny a bod y capasiti yn ddigonol ar gyfer y bwriad.
- 5.10 Y bwriad gyda'r cais presennol yw cysylltu i'r tanc trin presennol ond mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi lleisio pryder os yw'r system bresennol yn ddigonol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad dan sylw. Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn gofyn fod tystiolaeth yn cael ei gyflwyno gan y datblygwr i ddangos fod y system yn ddigonol i ddygydd a'r cyfaint ychwanegol a ddaw yn sgil cysylltu 8 carafán ychwanegol i'r system. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd nid yw'n bosibl asesu'r bwriad y llawn yn erbyn gofynion Polisi PS 19 a chanllawiau cynllunio cenedlaethol er gweld os yw'r bwriad yn debygol o gael effaith ar yr ardaloedd dynodedig SoDdGA, ACA a safle Ramsar.

Materion Trwyddedu

- 5.11 Mynegodd Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu'r Cyngor bryderon na fyddai'r trefniant safle fel y'i dyluniwyd yn briodol ar gyfer derbyn trwydded safle carafanau gan y byddai perygl tân yn deillio o agosatrwydd y llecynnau carafán a'i gilydd. Byddai angen cynllun diwygiedig manwl wedi ei seilio ar amodau trwydded ac yn dangos cydymffurfiaeth gyda'r drwydded cyn y gellid argymhell caniatáu'r cais. Er nad ydyw rhain yn faterion sy'n ymwneud yn uniongyrchol â chynllunio, ni fyddai'r estyniad safle hwn yn derbyn trwydded heb ganiatâd cynllunio ac felly hyn yn oed petai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo ni fyddai'n bosibl gweithredu'r datblygiad. Fe fyddai fod wedi bod yn bosibl gofyn am fanylion pellach fel yr awgrymir gan y Swyddog Trwyddedu fodd bynnag gan fod gwrthwynebiad polisi sylfaenol i'r cais hwn ni chredir bod cyfiawnhad rhoi rhagor o gostau ar yr ymgeisydd.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae Polisi TWR 5 y CDLI yn gofyn i unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol gydweddu'n briodol gyda'r dirwedd mewn modd nad ydyw'n peri niwed i'w hansawdd gweledol. Fe fyddai'r datblygiad hwn mewn man amlwg yn y dirwedd ac fe fyddai'n anorfod yn niweidiol i'r dirlun hwn sydd mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Fe ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bwynt 1 Polisi TWR 3 y CDLL.
- 6.2 Mae'r safle yn weledol yn y dirwedd ac mae'r safle dan sylw ar lefel uwch na'r safle carafanau teithiol presennol ar y fferm. Byddai'r safle yn weledol yn y tirlun ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn integreiddio yn dda gyda'r hyn sydd o'i amgylch. Nid yw'r cais ychwaith yn dangos yn eglur sut y rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd fel rhan o'r cynnig. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a fod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

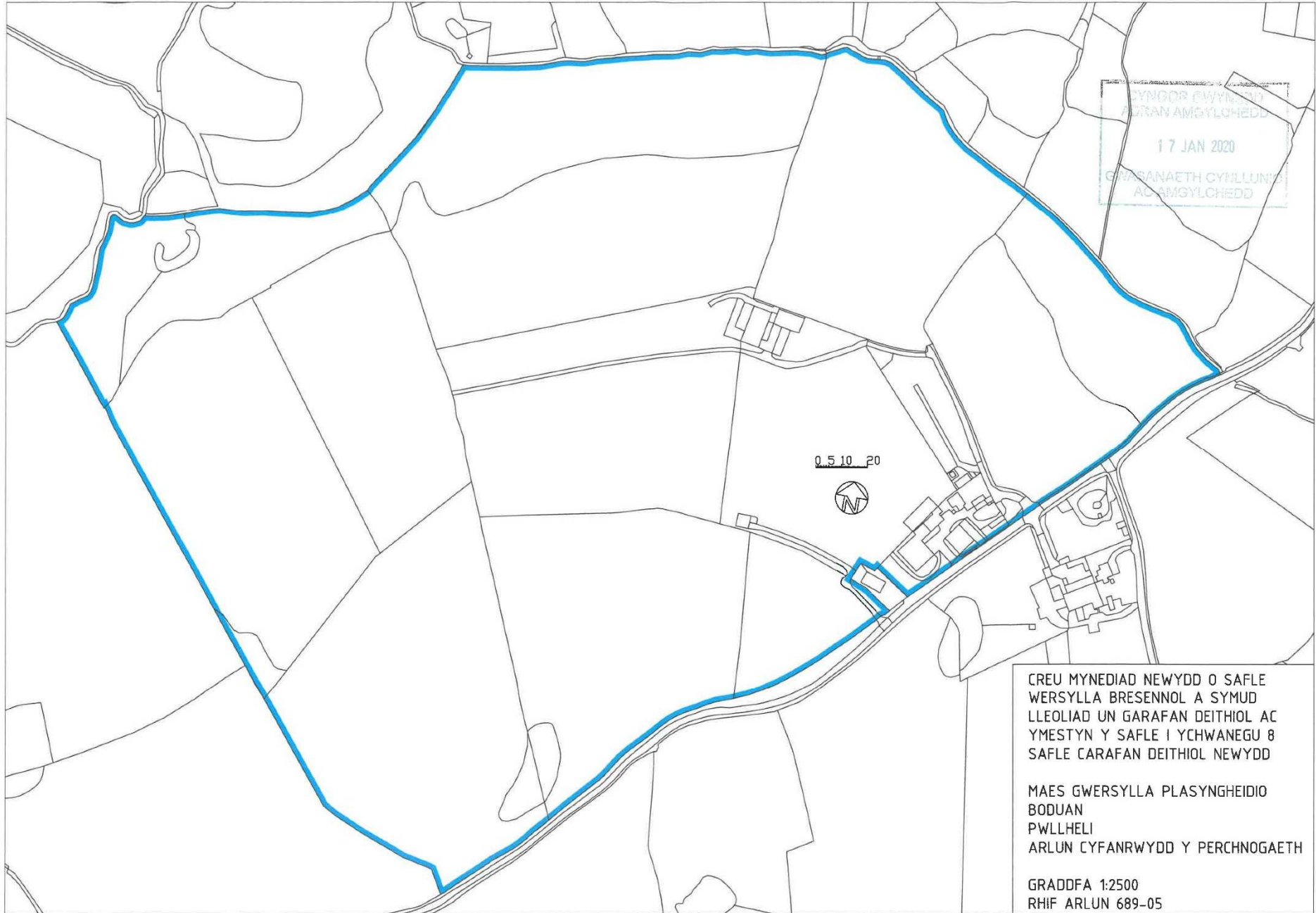
1. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn niweidiol i'r dirwedd ac ni fyddai'n integreiddio briodol gyda'i leoliad mewn cefn gwlad agored. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a bod y bwriad felly'n groes i ofynion Polisiâu PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

C20/0102/33/LL

Ymestyn safle carafanau teithiol presennol i dir gerllaw trwy greu mynediad newydd o'r safle gwersylla presennol, symud lleoliad un garafán deithiol ac ychwanegu 8 carafán deithiol newydd.

Extend existing touring caravan site to adjacent land by creating new access from existing camp site, relocating one touring caravan site and adding 8 new touring caravans

Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli, LL53 8YL



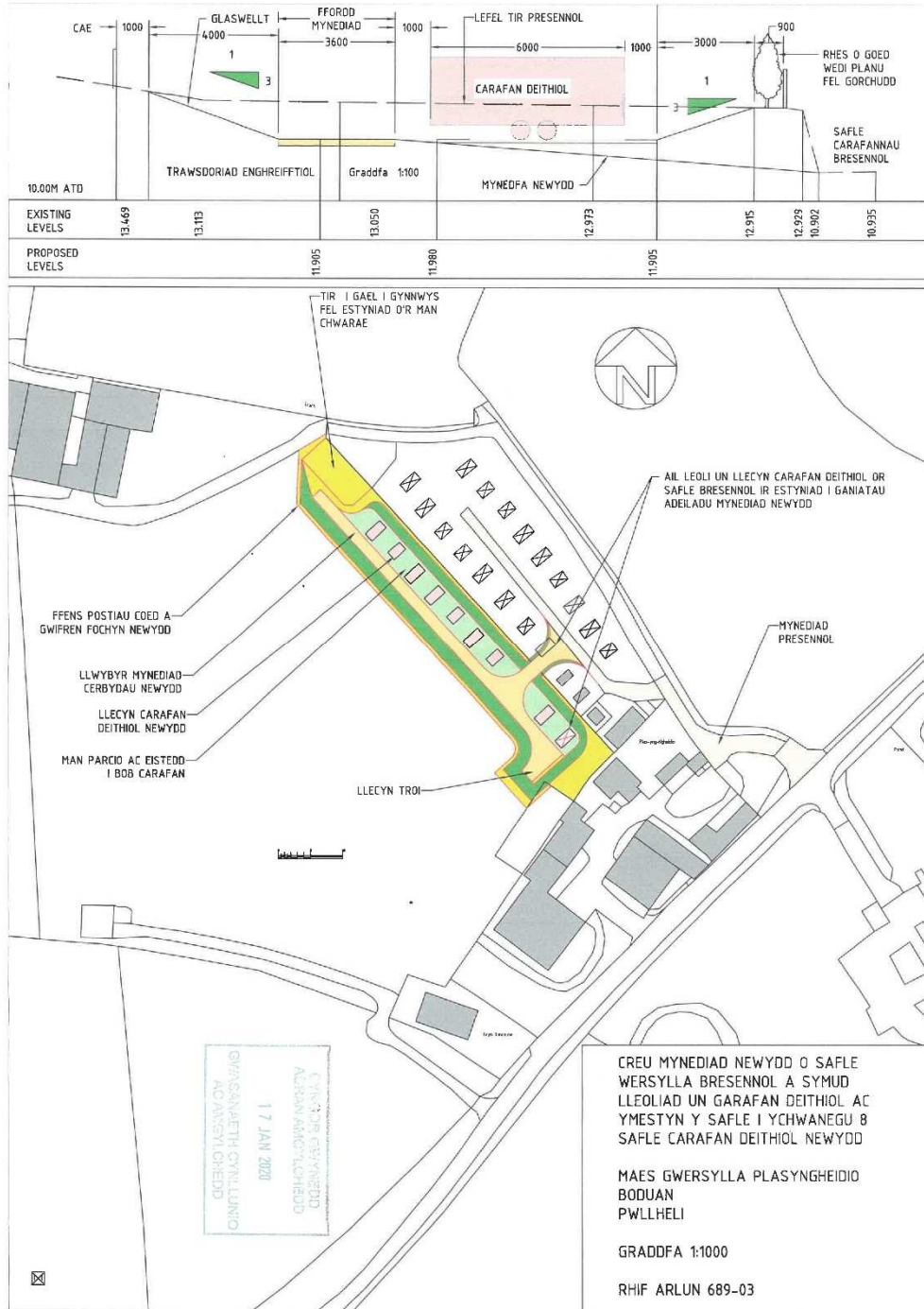
CYNGOR EWYNYDD
ADRAN AMGYLCHEDD
17 JAN 2020
GWASANAETH CYLLUNIG
AC AMGYLCHEDD

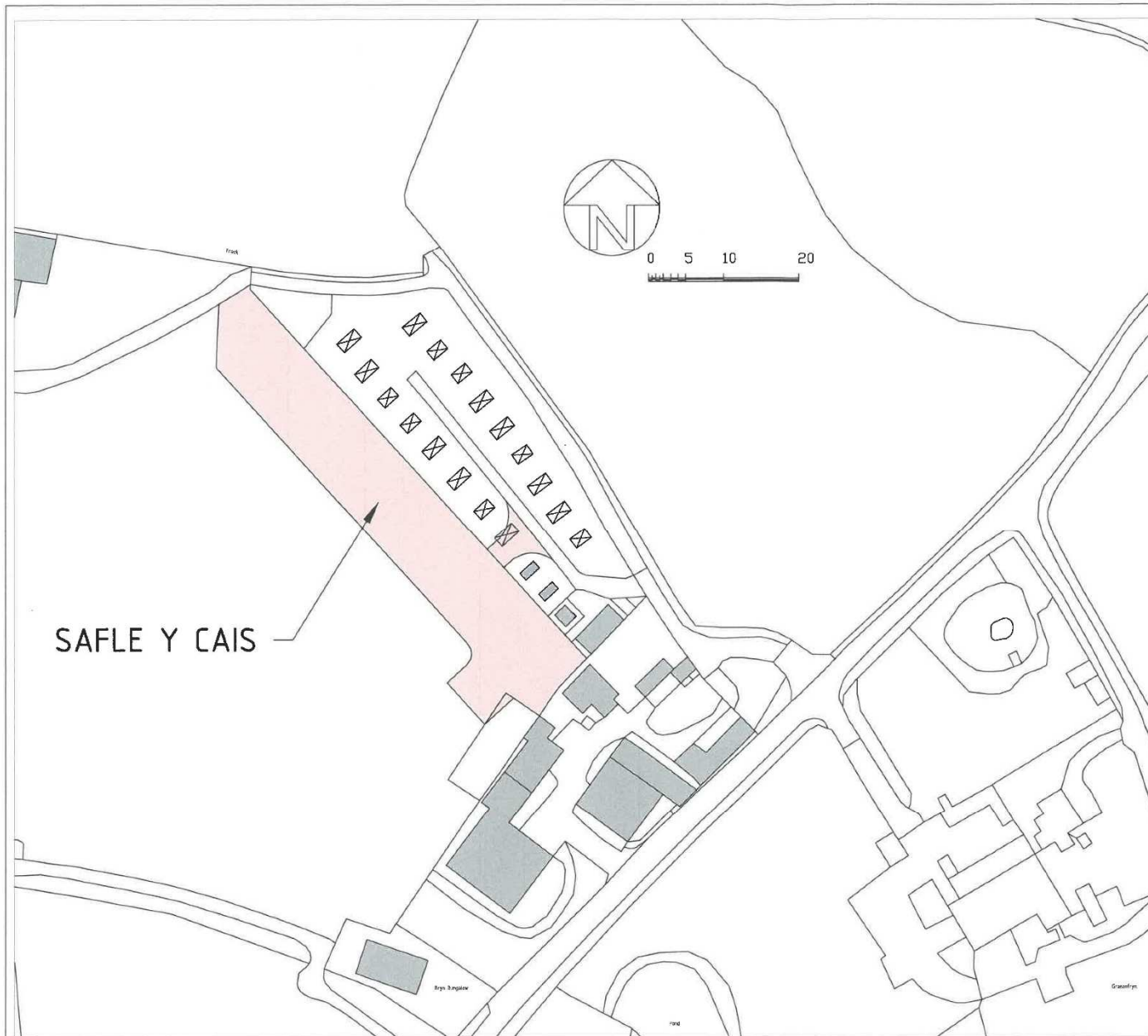
0 5 10 20
N

CREU MYNEDIAD NEWYDD O SAFLE
WERSYLLA BRESENNOL A SYMUD
LLEOLIAD UN GARAFAN DEITHIOL AC
YMESTYN Y SAFLE I YCHWANEGU 8
SAFLE CARAFAN DEITHIOL NEWYDD

MAES GWERSYLLA PLASYNGHEIDIO
BODUAN
PWLLELI
ARLUN CYFANRWYDD Y PERCHNOGAETH

GRADDFA 1:2500
RHIF ARLUN 689-05





CYNGOR GWYNEDI
ADRAN AMGYLCHEDD
17 JAN 2020
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD

CREU MYNEDIAD NEWYDD O SAFLE
WERSYLLA BRESENNOL A SYMUD
LLEOLIAD UN GARAFAN DEITHIOL AC
YMESTYN Y SAFLE I YCHWANEGU 8
SAFLE CARAFAN DEITHIOL NEWYDD

MAES GWERSYLLA PLASYNGHEIDIO
BODUAN
PWLLELI

GRADDFA 1:1000

RHIF ARLUN 689-02



Tud. 66



Tud. 67



Tud. 68



Tud. 69



Tud. 70



Eitem 4.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD: 24/09/2020

ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD

Rhif: 4

Cais Rhif: C20/0250/11/LL

Dyddiad 17/03/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Hiracl

Bwriad: Newid defnydd llawr gwaelod o dafarndy i fflat breswyl

Lleoliad: Mostyn Arms, Mostyn Arms, 27 Stryd Ambrose, Bangor, Gwynedd, LL57 1BH

Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatau gydag amodau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd y tafarndy (Defnydd Dosbarth A3) sydd ar y llawr gwaelod i fflat breswyl (Defnydd Dosbarth C3) yn ardal Hirael i'r gogledd o ganol y ddinas. Yn fewnol, bydd y bwriad yn golygu darparu porth mewnol, ystafell fyw, ystafell fwyta, dwy ystafell wely, ystafell ymolchi a chegin. Yn allanol, bydd bwriad i ymgymryd â man newidiadau i edrychiad gorllewinol a chefn yr adeilad drwy osod dwy ffenestr newydd a gwydrau afloyw iddynt ar gyfer ystafell wely ynghyd a dymchwel y to un codiad presennol sy'n cysgodi'r ddihangfa dan islaw.
- 1.2 Gwasanaethir yr eiddo oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth (Stryd Ambrose) ac er nad oes darpariaeth parcio o fewn cwrtwl y safle y drefn gyfredol yw bod trigolion lleol yn parcio ar gerbydlon y strydoedd cyfagos oherwydd natur ddatblygedig o ddwysedd uchel y rhan yma o Fangor. Lleolir yr eiddo o fewn y ffin datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i cynhwysir yn y CDLL ond nid yw'r ardal gyfagos wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. I'r gogledd o'r safle lleolir rhodfa i anheddau Bro Seiri gyda fflatiau Capel Seion ymhellach draw, i'r dwyrain lleolir Stryd Ambrose gydag anheddau preswyl ymhellach draw, i'r de lleolir anheddau preswyl Stryd Ambrose a Ffordd Trem Deg ac i'r gorllewin lleolir fflatiau Bro Seiri.
- 1.3 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a gohebiaeth gan werthwyr tai lleol yn datgan nad oes diddordeb wedi ei ddangos yn dilyn marchnata llawr gwaelod yr eiddo fel tafarndy am gyfnod mwy na 12 mis. Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn gynghorwr Sir.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF1: Ffiniau Datblygu
 PCYFF2: Meini prawf datblygu
 PCYFF3: Dylunio a siapio lle
 PS5: Datblygu cynaliadwy
 ISA2: Cyfleusterau cymunedol
 PS17: Strategaeth aneddeoedd
 TRA2: Safonau parcio
 TAI1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Cais rhif C01A/0603/11/LL - estyniad ar y llawr cyntaf i'r fflat wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2001.

Cais rhif C01A/0406/11/LL - estyniad a newidiadau i'r tafarndy wedi ei ganiatáu ym Medi, 2001.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth:

Dim argymhelliad gan y tybir na fydd y bwriad yn effeithio'n andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais arfaethedig.

Dŵr Cymru: Amod gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Aseiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o greu uned breswyl ar draul defnydd fel tafarndy wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI2 ac ISA2 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod saif yr eiddo o fewn ffin datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor. Mae Polisi TAI1 yn datgan yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ddinas.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%) ac yn y cyfnod 2011 i 2019 mae cyfanswm o 572 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (224 ar safleoedd wedi ei dynodi a 348 ar safleoedd ar hap). 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 2019 yn 173 o unedau gyda chaniatâd pellach am 119 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Gan ystyried y wybodaeth uchod daw'r cyfanswm o unedau preswyl ym Mangor i 864 sydd yn llawer is na'r cyflenwad dangosol o 969 uned.
- 5.3 Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth ar hap yn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol yn Ebrill 2019 yn datgelu ar sail yr 1785 o unedau (heb y lwfans llithriad o 10%) a'u rhagwelir ar safleoedd ar hap fod 835 o unedau wedi eu cwblhau a bod 452 uned ychwanegol yn y banc tir (gyda disgwyl iddynt gael eu cwblhau). Golygai hyn, felly, fod diffyg o 498 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap. Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol (Ebrill 2018) mae'r bwriad hwn yn dderbyniol.
- 5.4 Mae maen prawf 2 (iii) o Bolisi ISA2 yn nodi fod y CDLL yn ceisio gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol fel defnydd tafarndy yn yr achos yma. Fodd bynnag, mae eithriadau i'r maen prawf hwn os gall y datblygwr ddangos:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol - derbyniwyd cadarnhad gan gyfrifydd yr ymgeisydd eu bod wedi trafod hyfywedd y busnes yn dilyn derbyn ffigyrau ar gyfer y flwyddyn 2018 i 2019. Yn ôl y cyfrifydd, yr unig opsiwn oedd torri i lawr ar oriau agor er mwyn lleihau biliau gwresogi, fodd bynnag, na fyddai'r elw o wneud hyn yn ddigonol i dalu treuliau argostau/*overhead expenses* nag ar gyfer darparu cyflog byw i'r ymgeisydd. Nid oes unrhyw fodd arall o wneud arbedion ac mae'r cyfrifydd wedi cadarnhau nad yw'r busnes o redeg yr eiddo fel tafarndy mwyach yn hyfyw nac yn broffidiol. I'r perwyl hwn, bydd yr ymgeisydd yn ymddeol ar ddiwedd y flwyddyn hon gyda'r tafarndy'n cau'n barhaol.
- na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol - fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd cadarnhad gan gyfrifydd yr ymgeisydd nad yw'r busnes o redeg yr eiddo fel tafarndy mwyach yn hyfyw nac yn broffidiol ac mae'r ymgeisydd ei hun wedi datgan na fydd y sefyllfa yn gwella gan ystyried mesurau pellhau cymdeithasol sydd mewn grym yn bresennol er mwyn ymateb i firws *Covid19*. Ystyrir y ffaith hefyd mai tafarndy bach, lleol ydyw gyda cyfyngiadau phisegol i'r safle/adeilad a fyddai'n atal yr ymgeisydd neu unrhyw ddarpar brynwr i wella cyfleusterau ar gyfer cwsmeriaid.
- na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall - gan ystyried cyfyngiadau'r cyfleuster presennol ar sail cynllun/ffurf a maint yr arwynebedd llawr ynghyd a'r ffaith bod uned breswyl eisoes yn bodoli ar y llawr cyntaf credir byddai'r dewis o ddefnydd cymunedol amgen addas yn eithriadol o gyfyngedig. Nodir gan yr ymgeisydd bod cyfleusterau cymunedol o'r fath eisoes yn bodoli o fewn pellter cerdded i'r Mostyn Arms o fewn Ward Hiracl ei hun ac yng nghanol y ddinas.
- bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus - mae tystiolaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dangos bod yr eiddo (gan gynnwys y fflat uwchben) wedi cael ei farchnata'n helaeth yn unol â chanllawiau'r *Llyfr Coch* gan ddau gwmni gwerthwyr tai profiadol lleol ers 2017. Ym Mai, 2018 y pris a ofynnwyd am yr eiddo masnachol/preswyl hwn oedd £295,000; ym Mehefin, 2018 daeth y pris i lawr i £270,000 ac yn Hydref, 2018 daeth y pris i lawr ymhellach i £255,000. Yn dilyn diffyg diddordeb tynnwyd yr eiddo oddi ar y farchnad yn Awst, 2019 a chadarnhaodd un o'r cwmnïau gwerthu nad oes marchnad leol ar gyfer cyfleuster o'r maint yma gan ystyried hefyd effaith *Brexit* ar fusnesau bach ynghyd a'r ffaith nad yw pobl yn fodlon gweithio oriau hir am adenillion ariannol bach.

5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn hefyd i'r bwriad gydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Mwynderau gweledol

5.6 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, bydd bwriad i ymgymryd â man newidiadau i edrychiad gorllewinol a chefn yr adeilad drwy osod dwy ffenestr newydd a gwydrau afloyw iddynt ar gyfer ystafell wely ynghyd a dymchwel y to un codiad presennol sy'n cysgodi'r ddihangfa dan islaw a gosod ffenestr newydd yn wynebu'r gogledd. Saif llecyn troi ac ardal amwynder ar gyfer deiliaid Bro Seiri yng nghefn y safle a chan ystyried natur a graddfa'r newidiadau i edrychiadau cefn yr adeilad credir na fyddent yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun trefol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r pedwar cyfeiriad gan gynnwys fflatiau a thai teras. Fodd bynnag, gan ystyried graddfa'r bwriad (creu fflat 2 ystafell wely), y defnydd presennol fel tafarndy a'r ffaith bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl sefydledig o ddwysedd uchel, credir na fydd addasu'r tafarndy i uned breswyl yn mynd i danseilio mwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd a chreu aflonyddwch sŵn. I'r perwyl yma, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

5.8 Gan fod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl o ddwysedd uchel prin iawn yw'r cyfleoedd ble gall deiliaid parcio eu cerbydau oddi ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. O ganlyniad i'r diffyg parcio oddi ar y ffordd yr arferiad yw barcio ar gerbydlon y ffyrdd lleol a dyma fydd y drefn gyda'r cais arbennig hwn. Gan ystyried y cyfyngiadau parcio ynghyd a graddfa a natur y bwriad nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail safonau parcio a diogelwch ffyrdd. Nodir hefyd bod lleoliad canolog y safle yn hygyrch i wahanol fathau o deithio gan gynnwys cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus gan leihau'r angen i ddefnyddio'r car. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir byddai'r bwriad i newid defnydd tafarndy i fflat breswyl 2 ystafell wely yn dderbyniol ar sail lleoliad, graddfa, dwysedd, defnydd, diogelwch ffyrdd, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl ac yn cydymffurfio gyda polisiau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.

C20/0250/11/LL

Newid defnydd llawr gwaelod o dafarndy i fflat breswyl/

**Change of use of ground floor from a public house into
a residential flat.**

Mostyn Arms, 27 Stryd Ambrose, Bangor, LL57 1BH



Tud. 77



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2020. All rights reserved. Licence number 100022432

HIRAEI

Safety/Health and Environmental Information Box

In addition to the hazards/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.

Construction Risks	Maintenance/repairing Risks	Demolition/adaptation Risks
--------------------	-----------------------------	-----------------------------

Rev	Change	Description	Initials	Date
-----	--------	-------------	----------	------



Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY
 t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

**Conversion of
Mostyn Arms Pub
Bangor**

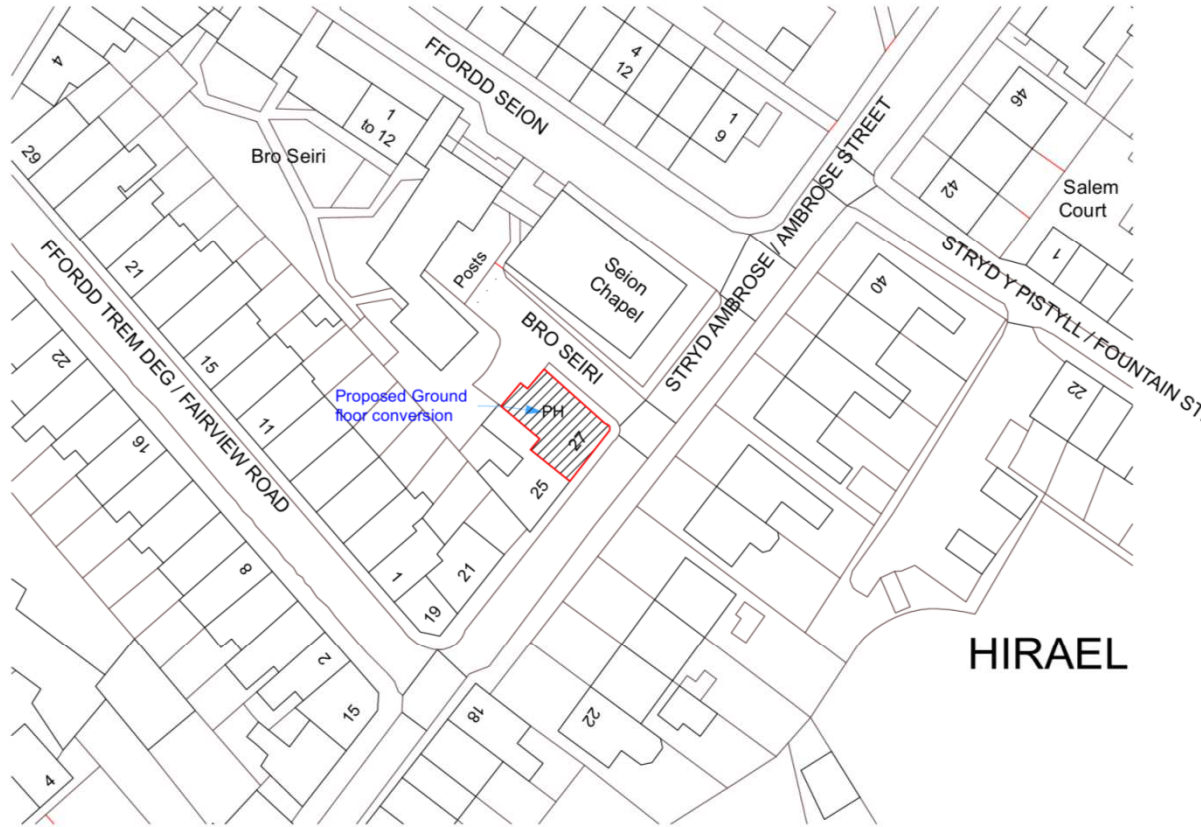
Location plan

Mr. Keith Jones

project	drawing status	date	
SH1811	Preliminary	05/03/2020	
originator	scale @ A1	number	rev
AM	1:1250	A-03-02	

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

Tud. 78



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2020. All rights reserved. Licence number 100022432

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

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

Rev	Change	Description	Initials	Date

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.

CIAT
Registered Practice

Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY
t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

Conversion of Mostyn Arms Pub Bangor

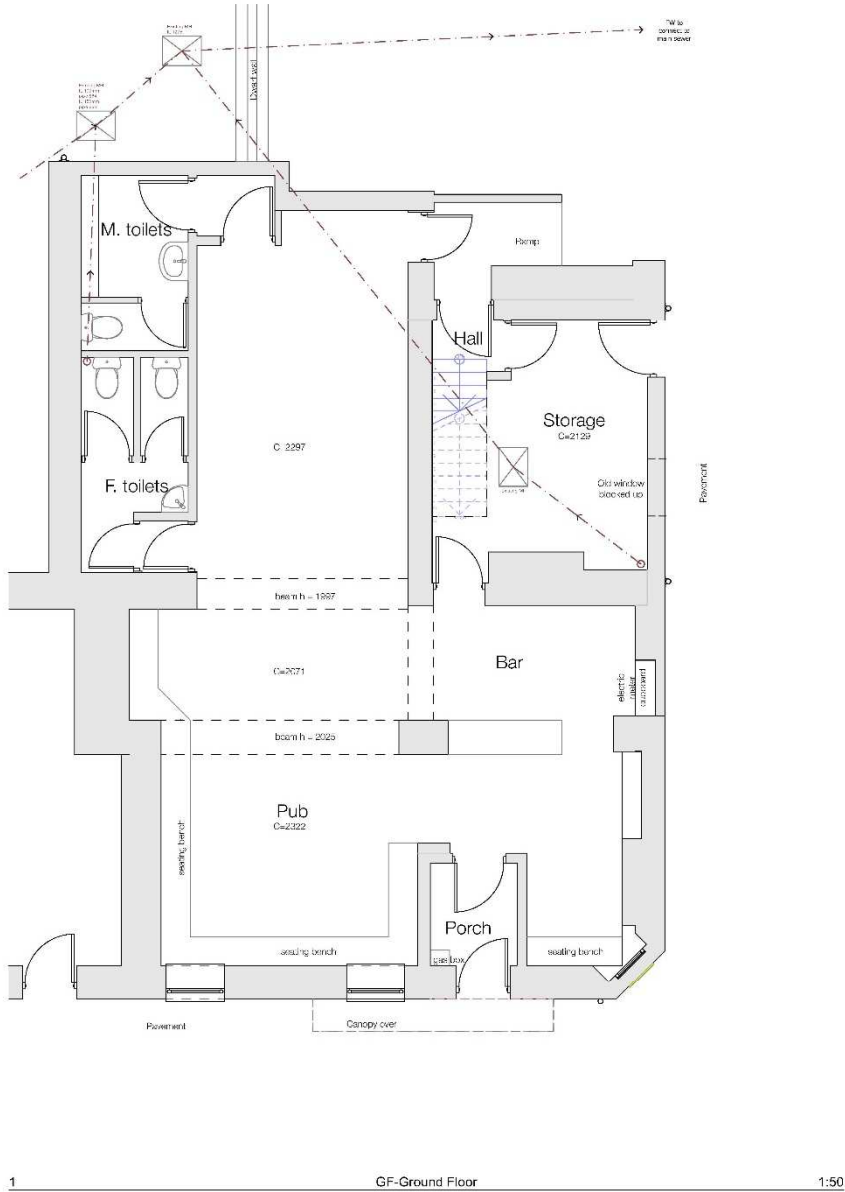
Block plan

Mr. Keith Jones

project	drawing status	date	
SH1811	Preliminary	05/03/2020	
originator	scale @ A3	number	rev
AM	1:500	A-03-03	

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

Tud. 79



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

Structural Engineer's Statement (1/11/18)
I, the undersigned, being a duly qualified and registered Structural Engineer, hereby certify that I am a duly qualified and registered Structural Engineer and that I am the author of the above drawings and that I am responsible for the design and construction of the structure shown therein.
Signature: [Signature] Date: 11/11/18



Rev: Change Description Issue Date

Plot Name: St. Georges Road, Mostyn Bridge, A. Agency 1124 JFY
01248 717250 e: office@wvdesign.co.uk w: www.wvdesign.co.uk

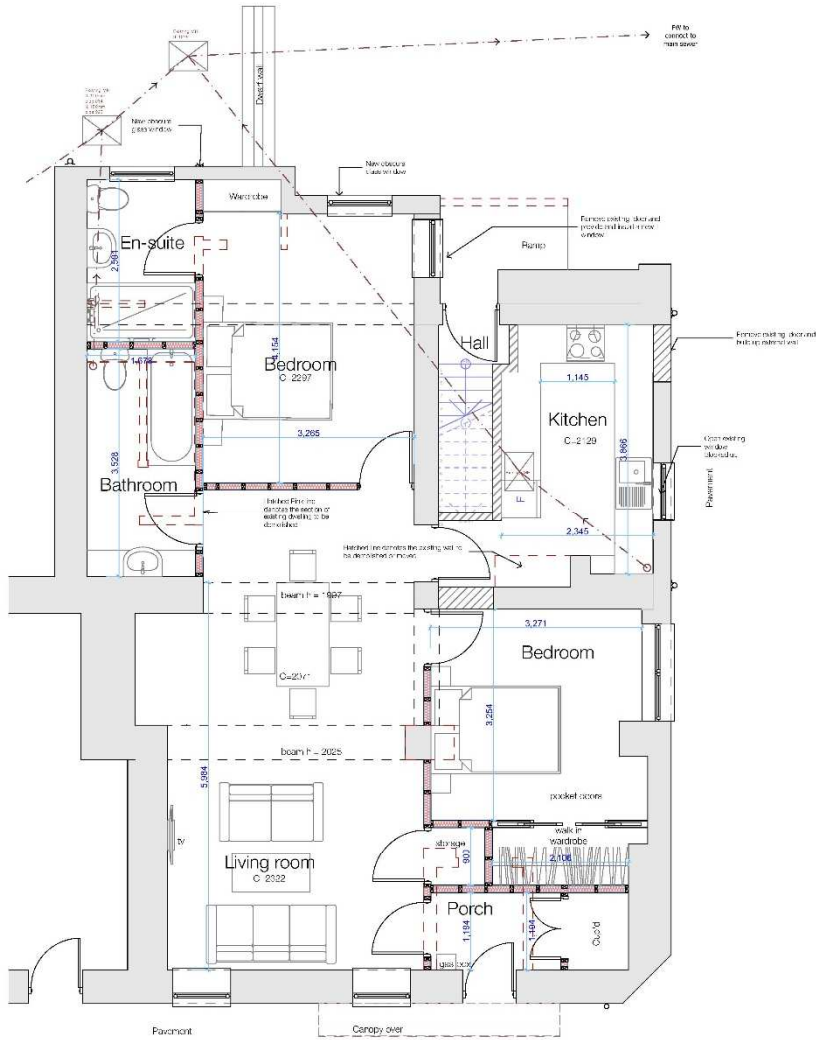
Conversion of
Mostyn Arms Pub
Bangor

Existing Ground floor plan & Elevations

Mr. Keith Jones	Client Name	Date
01/11/18	Preliminary	04/03/2018
originator	scale @ A2	number
AM	1:50, 1:100	A-01-01

This drawing is the property of WWD/Design and shall remain the property of WWD/Design. It is not to be used for any other purpose without the written consent of WWD/Design. It is not to be used for any other purpose without the written consent of WWD/Design. It is not to be used for any other purpose without the written consent of WWD/Design.

Tud. 80



1 Proposed Ground Floor 1:50

Structural Engineer's Statement
 I, the undersigned, being a duly qualified and registered Structural Engineer, do hereby certify that I am a duly qualified and registered Structural Engineer, and that I am the author of the above drawings, and that I am the author of the above drawings, and that I am the author of the above drawings, and that I am the author of the above drawings.



Rev Change Description Issue Date

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED

CIAT

Plot House, St. Georges Road, Mostyn Bridge, A. Agency 11 2th. JFY
 1 01248 772201 e: office@wvdesign.co.uk w: www.wvdesign.co.uk

Conversion of
Mostyn Arms Pub
Bangor

Proposed Ground Floor & Elevations

Mr. Keith Jones	Client	Date
WJ	Working copies	
SH/ST	Preliminary	04/03/2018
originator	scale @ A2	number
AM	1:50, 1:100	A-03-01

The drawings of this document are the property of WJ Design and Architecture Limited. No part of this document 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 the prior written permission of WJ Design and Architecture Limited.



